



REPÚBLICA DE CHILE
PROVINCIA DE LINARES
I. MUNICIPALIDAD DE LONGAVÍ
Secretaría Municipal

ACTA N° 134

SESION EXTRAORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

En Longaví, siendo las 17:08 horas del día **viernes 31 de julio de 2015** se reúne el Concejo Municipal de Longaví, presidido por el Sr. Alcalde de la Comuna, don Mario Briones Araice y con la asistencia de los Concejales, Sr. Gonzalo Jara Reyes, Sr. Robin Araya Acevedo, Sr. Luis Briones Araice, Sr. Matusalén Villar Morales, Sr. Lisandro Villalobos Tapia y Sr. Manuel San Martín Romero junto al Administrador Municipal, don Domingo Alberto Romero Ibáñez y la Secretario Municipal, doña Lorena Gálvez Gálvez.

Acorde el Decreto Municipal N° 1.631 de fecha 13 de julio de 2015, se encuentran además presentes como intervinientes don Armando Fuentes Villalobos, Director (S) de la Secretaría Comunal de Planificación, doña Thais Verastegui Quintana, Profesional de la misma unidad, don Guillermo Saez Varas, Profesional del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule y doña Isabel Zapata, Profesional en representación de Habiterra Consultores.

Así también, se encuentran presentes en la Sala, varios representantes de organizaciones comunitarias territoriales y funcionales del sector de Longaví, dirigentes gremiales, representantes de instituciones de diversa índole y vecinos de la comuna en general.

TABLA

- 1.- Primera Audiencia Pública dentro del proceso de tramitación del Plan Regulador Comunal de Longaví.

El Sr. Alcalde y Presidente del Honorable Concejo efectúa una breve cuenta del único tema a tratar en la sesión de hoy.

- 1.- **Primera Audiencia Pública dentro del proceso de tramitación del Plan Regulador Comunal de Longaví.**

El Sr. Alcalde saluda y agradece la asistencia de los presentes, por cuanto con su presencia se da inicio al proceso de participación ciudadana en la tramitación del Plan Regulador Comunal, lo que respalda el trabajo que se ha desarrollado para contar con la aprobación de este importante instrumento de planificación.

A continuación concede la palabra a los intervinientes facultados para exponer al respecto y que se han individualizado anteriormente, quienes luego de presentar los principales antecedentes y la situación actual del proyecto de Plan Regulador Comunal de Longaví, en adelante PRC, y de los elementos que lo componen, procederán a dar respuesta a las consultas que las autoridades y el público asistente les presenten sobre la exposición efectuada.

Doña Isabel Zapata saluda y agradece la alta respuesta a la convocatoria efectuada, por cuanto el principal objetivo de esta sesión, es dar a conocer a la



comunidad la importancia del PRC y sus implicancias, teniendo como principal inspiración, el contar con una ciudad ordenada.

Agrega que a partir del día lunes desde la Oficina de Partes del municipio, se podrá retirar gratuitamente la información relativa al PRC y efectuar las observaciones que se estime pertinentes a través de un formulario especialmente dispuesto para ello.

A continuación procede a una exposición de los principales antecedentes del Plan Regulador Comunal de Longaví, acompañada de una presentación visual que se agrega a la presente acta con el número uno y mediante la cual señala en síntesis que el PRC, como instrumento de planificación urbano-territorial, posee como objetivo general ser un cuerpo normativo destinado a promover el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de los centros urbanos de Longaví y Los Cristales.

Así también, el PRC contempla el desarrollo de su territorio en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social y expresa este desarrollo previendo adecuadas condiciones de higiene y seguridad en las edificaciones y espacios urbanos, en el marco de adecuadas relaciones entre las zonas de habitación, trabajo, equipamiento y esparcimiento.

En este marco, todo instrumento de planificación urbana-territorial, propenderá a configurar un modelo de ciudad deseable para vivir. Para ello se necesita conocer cómo es el modelo de ciudad que se espera y cómo debe ser el instrumento de planificación vinculante con aquel modelo de ciudad.

Continúa indicando para qué sirve el PRC, esto es, que es un instrumento constituido por un conjunto de normas (legales) sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento y que en su conjunto muestra la planificación futura de una localidad urbana.

Señala que interfiere sobre las normas urbanísticas aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación, esto es, los usos de suelo; sistemas de agrupamiento; coeficientes de constructibilidad; coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores; alturas máximas de edificación, entre otros.

Acota que los componentes del plan regulador comunal, son:

- Memoria Explicativa, la que contiene los antecedentes socio-económicos; los relativos a crecimiento demográfico, desarrollo industrial y demás antecedentes técnicos que sirvieron de base a las proposiciones, y los objetivos, metas y prioridades del Plan;
- Estudio de Factibilidad Sanitaria, para ampliar o dotar de agua potable, alcantarillado y recolección de aguas lluvias cuando corresponda, en relación con el crecimiento urbano proyectado, estudio que requerirá consulta previa al Servicio Sanitario de la Región.
- Ordenanza Local, esto es, las disposiciones reglamentarias pertinentes: usos de suelo, agrupamiento de las edificaciones, coeficientes de constructibilidad, de ocupación de suelo, alturas máximas de edificación, antejardines, subdivisión predial mínima; densidades máximas, etc.
- Planos, los que expresan gráficamente las disposiciones sobre uso de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, límite urbano, áreas prioritarias de desarrollo urbano, etc..

Todos los que para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, constituyen un solo cuerpo legal, el Plan Regulador Comunal.

Agrega que los Objetivos Generales del Plan son conformar un cuerpo normativo que promueva el desarrollo armónico del territorio, en concordancia con las metas regionales para configurar un modelo de ciudad deseable para vivir y los Objetivos Específicos, son el desarrollo Sustentable de Longaví y Los Cristales, el mejor aprovechamiento de infraestructuras y equipamiento, dimensionar y localizar la



demanda de suelo, el crecimiento en extensión se oriente hacia las áreas con las mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y facilidades de dotación de equipamiento, entre otros.

A continuación explica en detalle el criterio de desarrollo sustentable del PRC de Longaví, esto es "La comuna de Longaví, a través de la planificación urbana deberá generar condiciones para un desarrollo concentrado del sistema urbano que posibilite el resguardo de la actividad agrícola como principal soporte económico de la comuna, procurando la compatibilidad entre las funciones urbanas y la infraestructura, que facilite la accesibilidad equilibrada a los distintos equipamientos y servicios urbanos, y la conservación de la escala y tipo de poblamiento acorde con los modos de vida y costumbres de los asentamientos humanos. Debe considerar además la protección y puesta en valor de los elementos de valor ambiental, paisajístico, excluyendo o condicionado el desarrollo urbano en aquellos sectores de mayor susceptibilidad de riesgos".

Explica los objetivos ambientales del PRC en comento, es decir, contribuir a la preservación del valor agrícola del territorio, recuperar los cursos fluviales de los ríos Liguay, Longaví y Achibueno y contribuir a disminuir o mitigar la fricción entre usos de suelo e infraestructura de transporte.

Expone la imagen objetivo del sector de Longaví, la que busca ordenar el territorio con funciones de un modo compatible y no excluyente; incorporar a la ciudad de Longaví en el contexto nacional, mejorando además del acceso y la conectividad; consolidar el centro histórico de la ciudad con densificación y usos mixtos y relacionar a la ciudad con el río Liguay, lugar donde se plantea un borde tipo parque. Así también, expone la imagen objetivo del sector de Los Cristales, la que busca consolidar la situación existente; el aumento del suelo urbano; considerar el fraccionamiento y mantener condición de poblado urbano en la ruralidad.

En el mismo orden de consideraciones, explica los límites urbanos propuestos para ambos sectores, la Zonificación de Áreas Urbanas, la Zonificación de Áreas Especiales, la Zonificación de Áreas Verdes, las Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano, el Sistema Vial Estructurante y el Inmueble de Conservación Histórica que contiene el PRC de Longaví.

Señala que dable es destacar con respecto al sistema vial, que el PRC en el sector de Longaví propone la conectividad entre la residencia y los centros de empleo y de servicios; la prolongación de algunas calles existentes; organizar el acceso y salida a Longaví (Ruta 5) y la conectividad hacia las nuevas zonas de expansión urbana. Al Norte propone una prolongación de la calle 3 Oriente, puente sobre el río Liguay; al Sur, propone una prolongación de la calle 3 Poniente y al Poniente, la conexión bajo nivel que cruce la línea férrea y la Ruta 5.

Finalmente respecto a la Evaluación Ambiental Estratégica señala que ésta contiene la evaluación de integración de los objetivos ambientales en el plan propuesto y la evaluación de efectos ambientales potenciales.

El Sr. Alcalde ofrece la palabra al público asistente en la Sala a fin de que en forma ordenada efectúen sus consultas, identificando su nombre para efectos del acta y señalando las observaciones que deseen ser resueltas por los profesionales presentes.

Don Juan Aedo, en primer lugar, hace presente la problemática existente en la comuna a consecuencia del cementerio propiedad de la Iglesia Católica, el cual se encuentra emplazado en el área urbana y que actualmente está colapsado por falta de espacio, razón por la cual consulta si el PRC ha abordado la temática. En segundo lugar, consulta por la dotación de alcantarillado para las poblaciones del sector Sur, en especial si las matrices actualmente construidas, en un proyecto de este tipo para el sector Sur Oriente permitirán el crecimiento futuro de la población hacia ese sector. Y en tercer lugar, pregunta si se contempló el análisis de la accesibilidad a todo el sector en virtud del traslado del CESFAM, por cuanto dicho lugar se transformará en un polo de desarrollo que requiere un flujo más



expedito, lo que se dificulta con la construcción de dicho centro asistencial en un pasaje.

Doña Isabel Zapata le indica que el PRC de Longaví contempla el estudio efectuado por un ingeniero sanitario, quien evaluó las redes existentes y emitió un informe pormenorizado que fue presentado ya a la autoridad sanitaria. Encontrándose identificadas las obras sanitarias complementarias que sean necesarias para dar respuesta a los requerimientos que presente el nuevo desarrollo de un sector poblacional en la zona.

Don Juan Aedo consulta si las obras actuales tendrán la capacidad de abarcar las necesidades sanitarias de nuevos sectores poblacionales.

Doña Isabel Zapata le indica que probablemente no, por cuanto el colector del proyecto en específico se previó para una sola villa, no para todo el sector Sur Oriente. Sin embargo el mismo estudio especifica las propuestas de cambio que se requieran efectuar con un aumento de la población.

Don Juan Aedo pregunta respecto a la cantidad de tiempo en que se ha proyectado el PRC.

Doña Isabel Zapata le indica que el proyecto está esbozado a un horizonte de 30 años, lo que constituye una gran cantidad de tiempo, razón por la cual se reevalúan de 15 a 20 años. Agrega que debe tenerse en consideración la flexibilidad y evaluación de los PRC para adecuar a las nuevas exigencias, pues básicamente con este instrumento lo que se pretende es el primer rayado de cancha, pudiendo ser modificado y adecuado a través del tiempo.

Don Juan Aedo hace presente su preocupación de cambiar el diámetro del alcantarillado después de haber ejecutado las obras de asfalto sobre él.

El Sr. Alcalde destaca la existencia de un estudio de red de alcantarillado desde Los Cristales que pasará por la última calle que propone el PRC, lo que da la tranquilidad de contar con un colector de utilidad para muchos años. Respecto al colapso del cementerio católico, informa que la Iglesia Católica se encuentra muy preocupada al respecto, razón por la cual ya adquirió un terreno frente al río Liguay emplazado al frente del actual cementerio y en el que podrá extender el servicio que actualmente entregan. Finalmente en lo concerniente al flujo vehicular, señala que el Director (S) de la Secplan puede informar sobre un importante proyecto al respecto.

Don Armando Fuentes indica que se encuentra en proceso la implementación de un proyecto para contar con un Plan Maestro de Gestión de Tránsito, el cual analizará toda la situación actual de Longaví urbano, respecto del flujo vehicular, accesos, semáforos, entre otros y que en definitiva entregará las directrices de cómo intervenir en diferentes aspectos, fundamentando la presentación de diversos proyectos para implementar el Plan.

Añade respecto al tema de alcantarillado, que el proyecto citado, no se previó a un horizonte de 30 años, razón por la cual puede ser ampliado para dar cabida a nuevas exigencias.

Don José Batarce destaca que participó en todas las instancias de participación ciudadana del PRC efectuadas años atrás, oportunidad en la cual propuso la incorporación de su parcela dentro de los límites urbanos, habida consideración a que ésta reúne todas las características que requiere el Plan, razón por la cual solicitará su incorporación. En lo referente al alcantarillado y el cementerio señala que se trata de temas que ya fueron analizados en dicha instancia. Finalmente indica que dentro de los antecedentes que se le adjuntaron a la invitación, se describe que el documento que fija los límites urbanos de Longaví es el Decreto 435 de fecha 30 de enero de 1939, el cual señala que el límite Sur es la calle 3 Sur, lo que es incorrecto.

Doña Isabel Zapata le solicita que ambos temas sean formalmente presentados en la etapa de observaciones que se abre a partir del día lunes.



Don Guillermo Saez comparte lo anterior, por cuanto el sentido de esta sesión es exponer los principales aspectos del PRC y responder las consultas que se formulen. Así, en caso de existir observaciones, solicitudes, reclamos u otras, ellas deben presentarse en la Oficina de Partes hasta 15 días después de la segunda audiencia pública que se lleve a cabo en el sector de Longaví.

Don Eduardo Pavéz valora el desarrollo de una actividad de este tipo, en el cual la comunidad puede participar. Asimismo, expresa que tiene dos consultas que efectuar, la primera, es si se contempló el tema de la entrada de Longaví, habida consideración a que el actual, a través de la línea férrea, se ha visto colapsado por un aumento explosivo de la población y la segunda, es la razón por la cual los sectores destinados al esparcimiento se visualizan en los planos, en la periferia y no dentro del radio urbano o de las mismas poblaciones.

El Sr. Alcalde le informa que hace ocho años atrás se realizó un estudio de factibilidad de un nuevo acceso para la comuna, el que arrojó sugerencias muy invasivas, por este motivo se ha presentado un nuevo proyecto de estudio de un Plan Maestro de Tránsito que aborde en forma integral el tema.

Don Armando Fuentes indica que efectivamente el estudio de factibilidad presentado años atrás no alcanzó la rentabilidad necesaria para implementar el acceso requerido. Sin embargo el PRC actual establece una vía estructurante al final del límite Sur, lo que de una u otra manera, insinúa un nuevo espacio de acceso a Longaví por el sector Sur Poniente, el que deberá relacionarse con la concesión de la Ruta 5 Sur.

Don Luis Ramón Contreras junto con saludar a los presentes, hace presente la existencia de un terreno eriazo de grandes dimensiones y alto valor comercial, vecino al edificio consistorial, sobre el que consulta de qué manera el PRC puede influir en que se pueda construir sobre él y cumplir con la densificación propuesta en el plan.

Doña Isabel Zapata identifica el terreno en los planos, dentro de la denominada zona cívico – comercial, es decir ZCC, la que se puede subdividir en lotes de hasta 400 metros cuadrados, con destino de usos de equipamiento y residencial, construir inmuebles de hasta 3 pisos de altura y tener una densidad de 600 habitantes por hectárea, entre otros aspectos.

Don Luis Ramón Contreras agradece la explicación entregada y señala que precisamente ese es el Longaví que espera para el futuro.

Don Eduardo Bustos destaca que en las áreas de equipamiento no se identifica la Iglesia, el edificio municipal o las escuelas, razón por la cual consulta por el tema del patrimonio y las medidas que el PRC considera para la protección patrimonial.

Doña Isabel Zapata le indica que el equipamiento se encuentra permitido prácticamente en todas las áreas de zonificación que contempla el PRC. Así también, aclara que este plan reconoce todos los usos que actualmente existen en la comuna, los que mantienen como permitidos.

Don Eduardo Bustos señala que en los planos no están identificadas esas áreas con un destino específico, razón por la cual consulta si es posible removerlas y construir luego viviendas sobre esos terrenos.

El Concejal Jara consulta si es posible transformar esos lotes en áreas verdes.

Doña Isabel Zapata responde afirmativamente a ambas consultas.

Don Armando Fuentes hace presente que los terrenos actuales ya están destinados para fines exclusivos, como por ejemplo, el terreno en donde se emplaza la escuela está destinado para fines educacionales.

Don Aristides Parodi destaca que en la presentación se propone recuperar los cursos fluviales de los ríos Liguay, Longaví y Achibueno, lo que resulta complejo por el caudal de los ríos, en este sentido consulta cómo se ejecutarán obras en dicho lugar.



Don Luis Ramón Contreras hace presente que el único río de Longaví es el Liguay, pues el resto sirve a varias comunas.

Doña Isabel Zapata le indica que el objetivo del PRC es establecer una normativa de uso de suelo. En este sentido, el uso como área verde que está señalado en la ribera del río implica que no se puede construir en ese sector, más de un 20%, pues lo demás debe necesariamente destinarse a espacios verdes.

Al mismo tiempo especifica que no son temas del PRC el tratamiento del cauce o el mejoramiento de las aguas, pues se trata de temas que son parte de una gestión, de una planificación interna municipal.

Respecto al resto de los ríos señalados, el PRC solamente puede establecer normas al interior de los límites urbanos.

Doña Cecilia Retamal consulta sobre las medidas a implementar para dotar de mejores vías de acceso y salida en las poblaciones Villa San Lorenzo, Nueva Ilusión o Los Aromos.

El Sr. Alcalde le indica que el PRC tiene proyectada la implementación de varias vías, a través de las cuales se puede efectuar la expropiación de terrenos para proyectar nuevos accesos.

Doña Cecilia Retama pregunta si dentro de estas vías se contempla un mejor acceso al CESFAM.

Doña Isabel Zapata especifica que todas las nuevas vías proyectadas están concentradas en el sector Sur, por tanto lo señalado por el Sr. Alcalde es efectivo, ya que el único instrumento que permite declarar como de utilidad pública un terreno para expropiarlo y generar proyectos viales, es el PRC.

El Sr. Alcalde destaca que precisamente este tema resalta la importancia del PRC, a través del cual el próximo año se puede comenzar a trabajar en el tema.

Doña Ruth Flores pregunta sobre las medidas que los vecinos pueden implementar para colaborar en que efectivamente esto se ejecute y se puedan aperturar los caminos.

El Sr. Alcalde efectúa un llamado a presentar todas las observaciones que se estimen necesarias.

Doña Ruth Flores destaca la importancia de que los vecinos conozcan y analicen el tema.

Don Iván Contreras consulta si a través del PRC se podrán efectuar mejoras en la numeración de las viviendas, pues actualmente existen inconvenientes al respecto.

Doña Isabel Zapata le indica que la numeración de las viviendas más bien obedece a una gestión municipal que puede realizar en forma directa la Dirección de Obras Municipales.

Don Eduardo Pavéz consulta si con el PRC es posible que una empresa se instale dentro del territorio urbano o en caso de que se instale fuera de éste, a qué distancia debe emplazarse para no alterar al sector urbano con algún índice de contaminación.

Don Guillermo Sáez le indica que actualmente cuando un particular presenta un proyecto para solicitar el cambio de uso de suelo fuera del límite urbano, debe pronunciarse tanto el Ministerio de Agricultura como el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Y la actual política que ha mantenido este último es no autorizar los cambios de uso de suelo, a menos que el terreno se encuentre dentro de un proyecto de Plan Regulador Intercomunal.

Doña Ruth Flores consulta respecto a la fecha de vencimiento de los plazos para presentar las observaciones.

El Sr. Alcalde le indica que el plazo comienza desde el próximo lunes y hasta 15 días después de la segunda audiencia pública.



Don Enrique Cifuentes consulta si los Sres. Concejales han estudiado a profundidad el tema y las implicancias del PRC para la comuna, habida consideración a su carácter de conocedores de la realidad vecinal.

El Sr. Alcalde destaca que el proceso de aprobación del PRC ha sido extenso en la comuna, transcurriendo varios años desde su inicio, razón por la cual todos han participado en su confección en mayor o menor medida.

Don Luis Ramón Contreras consulta si en Longaví el PRC limitará la instalación de industrias.

Don Guillermo Sáez le indica que está previsto que el tema sea resuelto prontamente con la implementación de un Plan Regulador Intercomunal.

Don Jeremías Méndez señala que le parece muy interesante el tema, pues considera muy relevante el que la comuna cuente con un instrumento de planificación como éste. Al mismo tiempo, aclara que dentro de los objetivos del PRC no está el impedimento a las industrias. Lo que acontece en este caso en particular, es que los terrenos fuera del límite urbano, están destinados a fines agrícolas, lo que requiere ser cambiado para la instalación de una industria a través de una solicitud que evalúa el MINVU caso a caso.

El Concejal Jara señala que un ejemplo de lo anterior, lo constituye la Forestal Santa Blanca emplazada en Villa Longaví.

Don Juan Aedo consulta si el PRC tiene contemplada un área industrial específica para estos fines.

Doña Isabel Zapata le indica que sólo está permitida la instalación de industrias inofensivas en el área urbana, pues las molestas no están permitidas en ningún sector. Así, será el Ministerio de Salud quien deberá calificar de ofensivas o inofensivas las industrias que se quieran instalar dentro del radio urbano.

Agrega que las áreas del PRC son de carácter mixto, es decir, permiten la instalación de equipamiento, residencias e industria inofensiva, no existiendo zonas industriales de carácter exclusivo.

El Sr. Alcalde agradece la presencia del público asistente a esta audiencia pública y los invita a participar de una nueva audiencia que se efectuará prontamente.

No habiendo otro punto que tratar, siendo las 18:34 horas se cierra la sesión.



SECRETARIO MUNICIPAL





REPÚBLICA DE CHILE
PROVINCIA DE LINARES
I. MUNICIPALIDAD DE LONGAVÍ
Secretaría Municipal

Longaví, 29 de julio de 2015

CONVOCATORIA A SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

LORENA GÁLVEZ GÁLVEZ, Secretario Municipal de la Ilustre Municipalidad de Longaví, por encargo del Sr. Alcalde de la comuna, don Mario Briones Araice, se permite convocar a Ud. a la sesión extraordinaria del Honorable Concejo Municipal de Longaví, a efectuarse el día **31 de julio de 2015 a las 17:00 horas** en el Salón Municipal Alcalde Luis Rozas Ariztía, ubicado en calle 1 Oriente N° 224 de Longaví.

Los temas que constituirán la Tabla serán:

- 1.- Primera Audiencia Pública dentro del proceso de tramitación del Plan Regulador Comunal de Longaví.

Se despide atentamente,



LORENA GÁLVEZ GÁLVEZ
Secretario Municipal

DISTRIBUCIÓN:

- Sr. Mario Briones Araice, Alcalde de la comuna.
- Sr. Gonzalo Jara Reyes, Concejal de la comuna.
- Sr. Robin Araya Acevedo, Concejal de la comuna.
- Sr. Luis Briones Araice, Concejal de la comuna.
- Sr. Matusalén Villar Morales, Concejal de la comuna.
- Sr. Lisandro Villalobos Tapia, Concejal de la comuna.
- Sr. Manuel Jesús San Martín Romero, Concejal de la comuna.



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile

SEREMI MINVU
Región del Coquimbo



Ilustre Municipalidad
de Longavi

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE LONGAVÍ

CONSULTA PÚBLICA 2.1.11
Junio 2015



PLAN REGULADOR COMUNAL DE LONGAVÍ

1. INTRODUCCIÓN
2. ESQUEMA GENERAL DEL PLAN
3. CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD Y OBJETIVOS AMBIENTALES
4. DESCRIPCIÓN DEL PLAN PROPUESTO
 - Imagen Objetivo
 - Limite Urbano
 - Zonificación Áreas Urbanas
 - Zonificación Áreas Especiales
 - Zonificación Áreas Verdes
 - Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano
 - Sistema Vial Estructurante
 - Inmueble de Conservación Histórica
5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Junio 2015

1. INTRODUCCIÓN

OBJETIVOS DE UN PLAN REGULADOR COMUNAL

El Plan regulador Comunal de Longaví, como instrumento de planificación urbano-territorial, posee como objetivo general ser un cuerpo normativo destinado a **promover el desarrollo armónico del territorio comunal**, en especial de los centros urbanos de Longaví y Los Cristales.

Por lo demás, entiende el desarrollo de su territorio en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social y expresa este desarrollo previendo adecuadas condiciones de higiene y seguridad en las edificaciones y espacios urbanos, en el marco de **adecuadas relaciones entre las zonas de habitación, trabajo, equipamiento y esparcimiento**.

En este marco, todo instrumento de planificación urbana-territorial, propenderá a configurar un **modelo de ciudad deseable para vivir**. Para ello se necesita conocer cómo es el modelo de ciudad que se espera y cómo debe ser el instrumento de planificación vinculante con aquel modelo de ciudad.

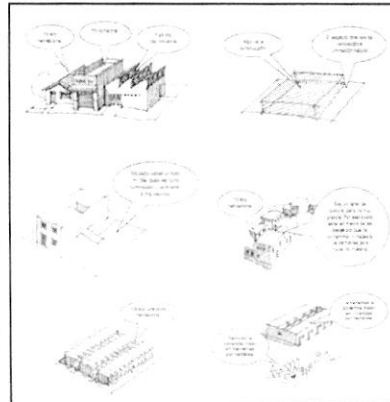
1. INTRODUCCIÓN

¿ Para que sirve un Plan Regulador Comunal?

Es un instrumento constituido por un **conjunto de normas (legales)** sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento. Y que en su conjunto muestra la **planificación futura** de una localidad urbana.

NORMAS URBANISTICAS APLICABLES A SUBDIVISIONES, LOTEOS Y URBANIZACIONES O A UNA EDIFICACIÓN

- 1.-Usos de suelo
- 2.-Sistemas de agrupamiento
- 3.-Coeficientes de constructibilidad,
- 4.-Coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores
- 5.-Alturas máximas de edificación
- 6.-Distanciamientos,
- 7.-Antejardines
- 8.-Ochavos
- 9.-Rasantes
- 10.-Densidades máximas
- 11.-Exigencias de estacionamientos
- 12.-Franjas afectas a declaratoria de utilidad pública
- 13.- Áreas de riesgo y de protección
- 14.-Adosamientos



1. INTRODUCCIÓN

COMPONENTES DEL PLAN REGULADOR COMUNAL

MEMORIA EXPLICATIVA

Contiene los antecedentes socio-económicos; los relativos a crecimiento demográfico, desarrollo industrial y demás antecedentes técnicos que sirvieron de base a las proposiciones, y los objetivos, metas y prioridades del Plan.

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD SANITARIA

Para ampliar o dotar de agua potable, alcantarillado y recolección de aguas lluvias cuando corresponda, en relación con el crecimiento urbano proyectado, estudio que requerirá consulta previa al Servicio Sanitario de la Región

ORDENANZA LOCAL

Disposiciones reglamentarias pertinentes: usos de suelo, agrupamiento de las edificaciones, coeficientes de constructibilidad, de ocupación de suelo, alturas máximas de edificación, antejardines, subdivisión predial mínima; densidades máximas, etc.

PLANOS

Expresan gráficamente las disposiciones sobre uso de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, límite urbano, áreas prioritarias de desarrollo urbano, etc..

Para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal.

2. ESQUEMA GENERAL DEL PLAN

OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN

Un cuerpo normativo que promueva el **desarrollo armónico** del territorio, en concordancia con las **metas regionales** para configurar un modelo de **ciudad deseable para vivir**.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Desarrollo Sustentable de Longaví y Los Cristales
- Mejor aprovechamiento de infraestructuras y equipamiento
- Dimensionar y localizar la demanda de suelo
- Crecimiento en extensión se oriente hacia las áreas con las mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y facilidades de dotación de equipamiento y
- Coherencia con el desarrollo de las actividades económicas
- Preservar el entorno natural del sistema urbano
- Optimizar la accesibilidad física entre zonas del sistema urbano y de él con la región.
- Reconocer sectores que presentan riesgos o peligro potencial
- Proteger los terrenos que constituyen el patrimonio ecológico y los recursos naturales.
- Proteger las áreas residenciales que colinden con zonas de actividades
- Base para apoyar la gestión de Desarrollo Urbano y en especial la toma de decisiones

3. CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y OBJETIVOS AMBIENTALES

CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE

La comuna de Longaví, a través de la planificación urbana deberá generar condiciones para un desarrollo concentrado del sistema urbano que posibilite el resguardo de la actividad agrícola como principal soporte económico de la comuna, procurando la compatibilidad entre las funciones urbanas y la infraestructura, que facilite la accesibilidad equilibrada a los distintos equipamientos y servicios urbanos, y la conservación de la escala y tipo de poblamiento acorde con los modos de vida y costumbres de los asentamientos humanos. Debe considerar además la protección y puesta en valor de los elementos de valor ambiental, paisajístico, excluyendo o condicionado el desarrollo urbano en aquellos sectores de mayor susceptibilidad de riesgos.

3. CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y OBJETIVOS AMBIENTALES

OBJETIVOS AMBIENTALES

Objetivo N° 1

Contribuir a la **preservación del valor agrícola del territorio**, mediante la concentración de la población en áreas urbanas establecidas por límites urbanos establecidos por el Plan y la generación de normativa que incentive la ocupación de espacios intersticiales o procesos de regeneración urbana que disminuyan los incentivos de expansión urbana en el área rural.

Objetivo N° 2

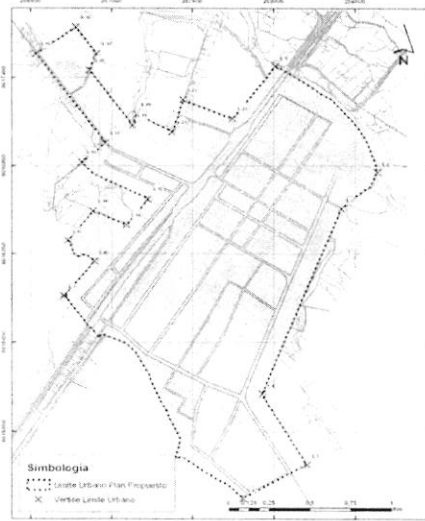
Recuperar los cursos fluviales de los ríos Liguay, Longaví y Achibueno mediante la generación de áreas verdes en riberas fluviales que permitan establecer espacios de esparcimiento y recreación para la comunidad, aportando así en la disminución del déficit comunal de áreas verdes.

Objetivo N° 3

Contribuir a disminuir o mitigar la **fricción entre usos de suelo e infraestructura de transporte** (contaminación acústica y accidentabilidad) existente en el territorio urbano consolidado (Longaví y Los Cristales), mediante la generación de una propuesta de estructuración que considere áreas de amortiguación y una adecuada gradiente de distribución de usos de suelo.

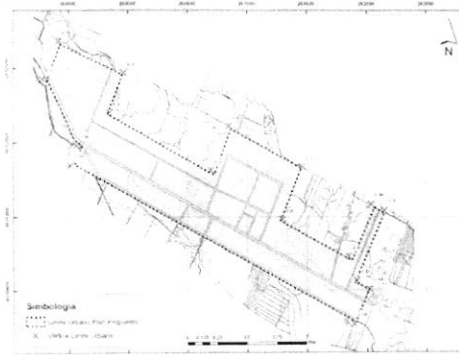
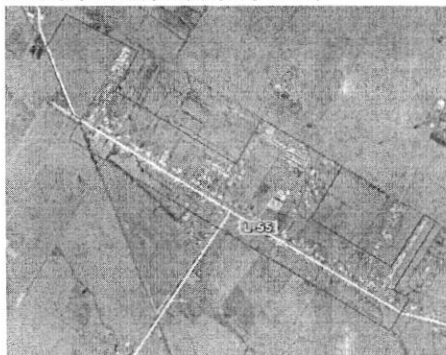
4. PLAN PROPUESTO
LIMITE URBANO LONGAVÍ

Localidad	Superficie (hás)
Longavi	323,7
Los Cristales	182,0
Total	505,7



4. PLAN PROPUESTO
LIMITE URBANO LOS CRISTALES

Localidad	Superficie (hás)
Longavi	323,7
Los Cristales	182,0
Total	505,7

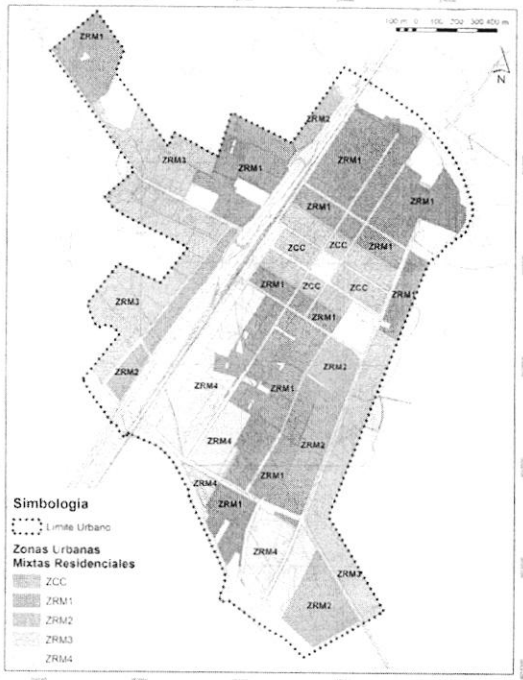


SUELO DISPONIBLE

Localidad	Límite urbano (Há)	Suelo Consolidado (Há)	Suelo Disponible (Há)
Longavi	323,7	180,1	143,6
Los Cristales	182,0	62,3	119,7
Total	505,7	242,4	263,3

**4. PLAN PROPUESTO
ZONIFICACIÓN ÁREAS URBANAS
LONGAVÍ**

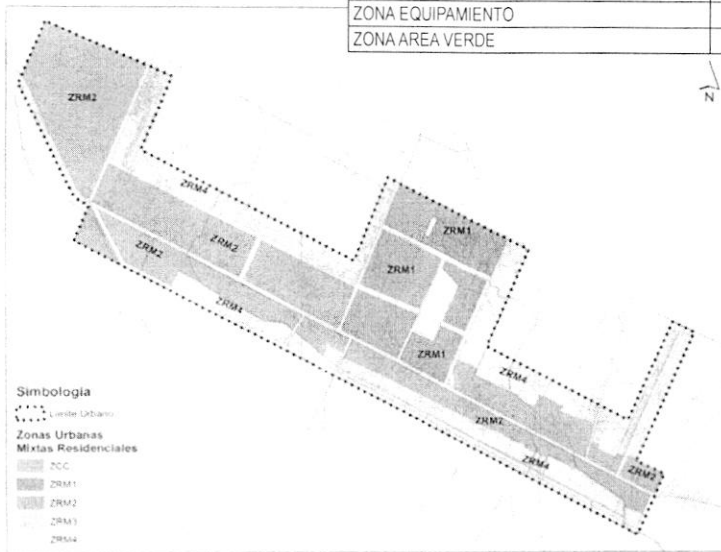
Nombre	Sigla	Hectáreas
ZONA CIVICO- COMERCIAL	ZCC	16,2
ZONA RESIDENCIAL MIXTA 1	ZRM-1	102,6
ZONA RESIDENCIAL MIXTA 2	ZRM-2	30,6
ZONA RESIDENCIAL MIXTA 3	ZRM-3	52,4
ZONA RESIDENCIAL MIXTA 4	ZRM-4	32,1
ZONA EQUIPAMIENTO	ZE	12,2
ZONA AREA VERDE	ZAV	34,0



Simbología
 - - - - - Límite Urbano
 Zonas Urbanas Mixtas Residenciales
 ZCC
 ZRM1
 ZRM2
 ZRM3
 ZRM4

**4. PLAN PROPUESTO
ZONIFICACIÓN ÁREAS URBANAS
LOS CRISTALES**

Nombre	Sigla	Hectáreas
ZONA RESIDENCIAL MIXTA 1	ZRM-1	29,8
ZONA RESIDENCIAL MIXTA 2	ZRM-2	76,5
ZONA RESIDENCIAL MIXTA 4	ZRM-4	64,8
ZONA EQUIPAMIENTO	ZE	0,9
ZONA AREA VERDE	ZAV	0,8

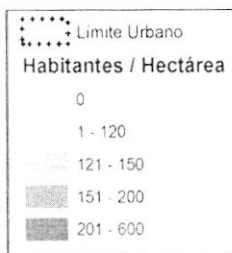


Simbología
 - - - - - Límite Urbano
 Zonas Urbanas Mixtas Residenciales
 ZCC
 ZRM1
 ZRM2
 ZRM3
 ZRM4

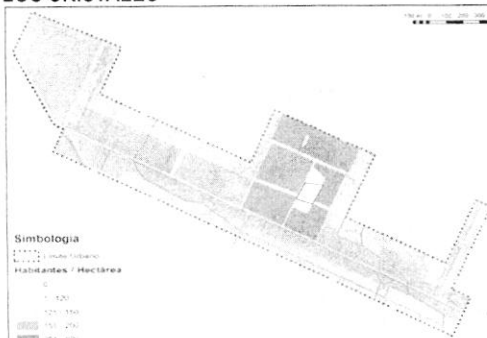
**4. PLAN PROPUESTO
ZONIFICACIÓN NORMA URBANÍSTICA**

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	ZCC	ZRM - 1	ZRM - 2	ZRM - 3	ZRM - 4	ZE
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	400	200	300	500	160	500
Altura máxima de edificación (m)	10,5	Según Rasante	Según Rasante	Según Rasante	Según Rasante	-
Densidad Máxima (Hab./Há.)	600	200	150	120	100	-
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado y Continuo	Aislado y Pareado	Aislado y Pareado	Aislado	Aislado y Pareado.	Aislado, Pareado y Continuo.
Coefficiente de ocupación de suelo	0,8	0,7	0,5	0,4	0,6	1
Coefficiente de Constructibilidad	1	1,2	1,2	1	1	2

**4. PLAN PROPUESTO
INTENSIDAD DE OCUPACIÓN (DENSIDAD)**



LOS CRISTALES



LONGAVÍ



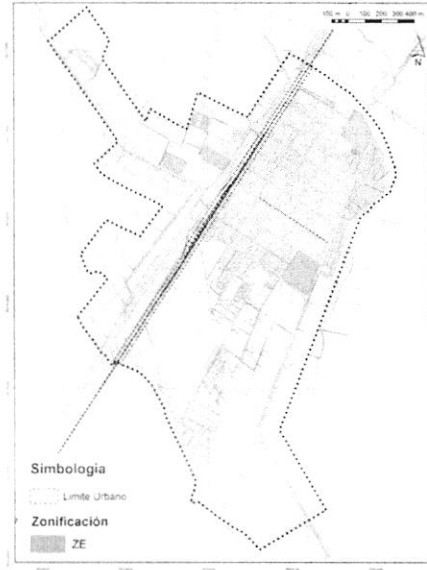
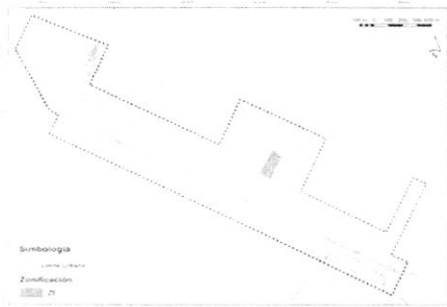
4. PLAN PROPUESTO
ZONIFICACIÓN EQUIPAMIENTO

LONGAVÍ

Nombre	Sigla	Hectáreas
ZONA EQUIPAMIENTO	ZE	12,17

LOS CRISTALES

Nombre	Sigla	Hectáreas
ZONA EQUIPAMIENTO	ZE	0,9



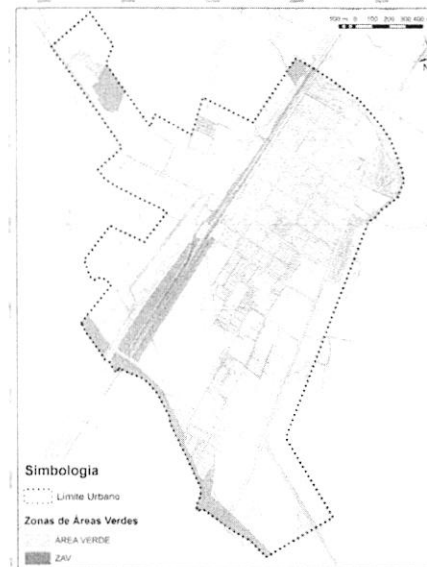
4. PLAN PROPUESTO
ZONIFICACIÓN ÁREAS VERDES

LONGAVÍ

Nombre	Sigla	Hectáreas
ZONA AREA VERDE	ZAV	33,9

LOS CRISTALES

Nombre	Sigla	Hectáreas
ZONA AREA VERDE	ZAV	0,8



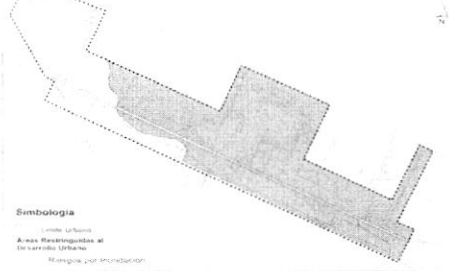
4. PLAN PROPUESTO

ÁREAS INUNDABLES O POTENCIALMENTE INUNDABLES

Por razones de **seguridad contra inundaciones**, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

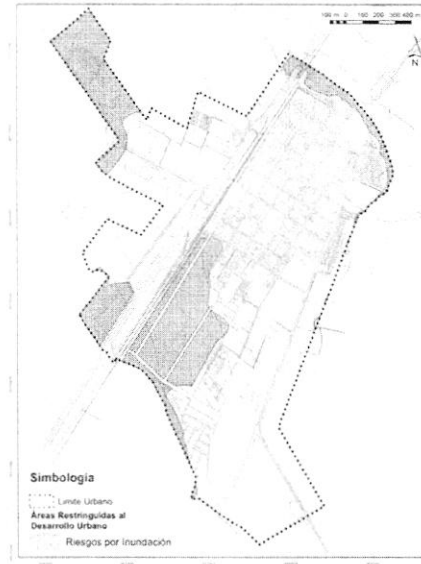
Nombre	Hectáreas
ÁREAS POTENCIALMENTE INUNDABLES	121,3

LOS CRISTALES



LONGAVÍ

Nombre	Hás
ÁREAS POTENCIALMENTE INUNDABLES	60,1



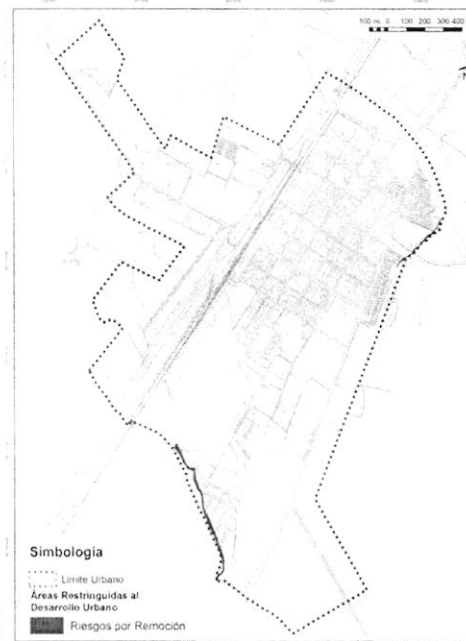
4. PLAN PROPUESTO

ÁREAS PROPENSAS A AVALANCHAS O RODADOS

Alta susceptibilidad de estas zonas ante eventos de avalancha o rodados **debido a la existencia de escarpes y zonas de pendientes abruptas**, por lo que requieren la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

LONGAVÍ

Nombre	Hás
Áreas Propensas a Avalanchas o Rodados	1,4



4. PLAN PROPUESTO
RED VIAL ESTRUCTURANTE

- Conectividad entre la residencia y los centros de empleo y de servicios.
- Prolongación de algunas calles existentes
- Organizar el acceso y salida a Longaví (ruta 5)
- Conectividad hacia las nuevas zonas de expansión urbana

Norte:

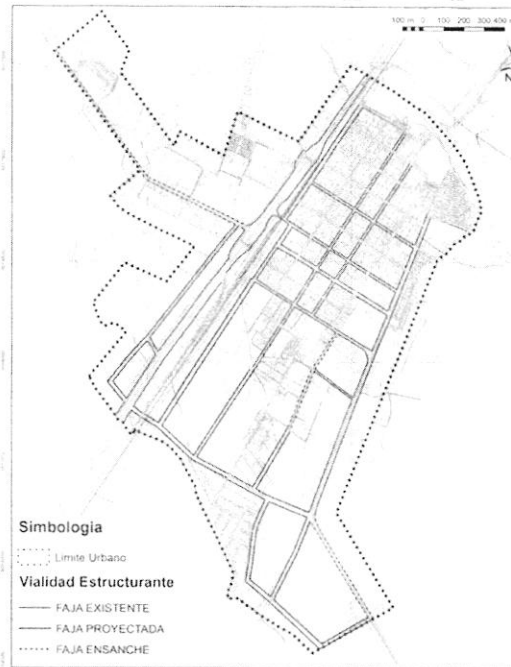
prolongación de la calle 3 Oriente, puente sobre el río Liguay;

Sur:

prolongación de la calle 3 Poniente,

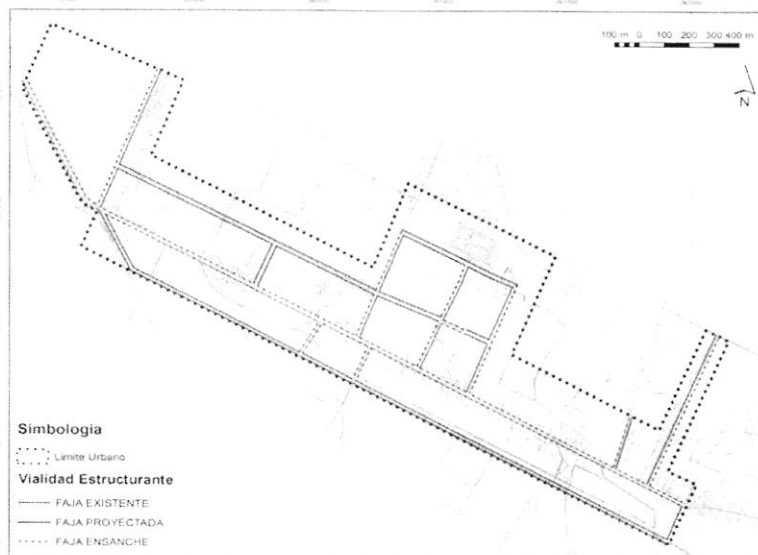
Poniente:

Conexión bajo nivel que cruce la línea férrea y la Ruta 5
 Camino a Cunado



4. PLAN PROPUESTO
RED VIAL ESTRUCTURANTE

Jerarquizar y mantener la ruta L-55 como la principal vía estructurante, consolidándose vías perpendiculares a ésta, hacia el norte, de manera de conectar eficientemente las poblaciones.



5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

EVALUACIÓN DE INTEGRACIÓN DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES EN EL PLAN PROPUESTO

	DIMENSIONES DEL PLAN REGULADOR COMUNAL	Longavi			Los Cristales		
		Obj. 1	Obj. 2	Obj. 3	Obj. 1	Obj. 2	Obj. 3
D1	Limite urbano	++	0	++	■	0	++
D2	Red vial estructurante pública mediante la definición de las vías colectoras que mejoran la conectividad urbana entre sectores residenciales	++	0	■	++	0	■
D3	Zonificación de usos de suelo mixtura / especialización de usos que potencie el desarrollo urbano residencial	++	++	++	++	■	■
D4	Restricciones al desarrollo urbano en áreas que presenten riesgos antrópicos y/o naturales para salvaguardar el bienestar de la población	++	++	++	■	0	■
D5	Densidades e intensidades de ocupación que optimicen el uso de suelo en áreas de mayor aptitud para el desarrollo urbano	++++	++++	++++	++++	0	■
D6	Áreas verdes urbanas comunales, en suficiencia y distribución	0	++++	++	0	■	■

5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

EVALUACIÓN DE EFECTOS AMBIENTALES POTENCIALES

Acciones propias del IPT	Riesgos	Valoración / localidad	
		Longavi	Los Cristales
Definición de límite urbano	Pérdida de suelo de aptitud agropecuaria	1	3
	Interrupción o alteración de acuíferos superficiales (naturales o artificiales)	1	4
	Alteración de actividades agrícolas (fuerza)	1	2
	Impermeabilización del suelo (pérdida de absorción)	2	3
	Alteración significativa de valor paisajístico o turístico	0	1
Intensidad de usos de suelo	Efecto en la salud de la población por interacción de usos incompatibles	4	1
	Presión de uso de fuentes de agua	3	3
	Contaminación del aire por emisiones industriales	2	0
Intensidad de población	Impermeabilización del suelo (pérdida de absorción)	3	3
	Contaminación y presión sobre el recurso agua (tratamiento)	1	1
	Alteración significativa de valor paisajístico o turístico	1	3
Dotación de áreas verdes	Reducción del déficit de áreas verdes	4	1
	Áreas verdes (no materializadas) intersticiales provocan deterioro por disposición de residuos	4	2
Dotación de espacio público urbano	Contaminación del aire y generación de ruido por transporte vehicular	4	1
	Fricción uso de suelo transporte	5	2
Áreas restringidas o no edificables	Riesgo para la salud por ocupación de áreas expuestas a riesgo de origen natural	2	2



SEREMI MINVU
Región del Coquimbo



Ilustre Municipalidad
de Longaví

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE LONGAVÍ

CONSULTA PÚBLICA 2.1.11
Junio 2015

