



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

## ACTA N° 135

### SESION EXTRAORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

En Longaví, siendo las 19:13 horas del día **viernes 31 de julio de 2015** se reúne el Concejo Municipal de Longaví en la Escuela Gabriel Benavente Benavente, ubicada en el sector de Los Cristales, 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° 1.632 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 Los Cristales, dirigentes gremiales, representantes de instituciones de diversa índole y vecinos de la comuna en general.

#### TABLA

- 1.- Segunda 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.- **Segunda 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.

Añade que la primera audiencia pública, fue recientemente realizada en el Salón Municipal, correspondiendo en esta instancia, la realización de la segunda, al igual que como se efectuó varios años atrás, oportunidad en la que se reunieron en el mismo espacio para trabajar conjuntamente en la confección del Plan Regulador Comunal.

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.

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.

En este punto resalta que el PRC incorpora un sector bastante extenso de áreas inundables o potencialmente inundables en Los Cristales, las que por razones de seguridad contra inundaciones, requerirán para su utilización, la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole, suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

Señala que dable es destacar con respecto al sistema vial, que el PRC en el sector de Los Cristales propone 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.

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.

Doña Cecilia Castillo efectúa algunos alcances sobre la política habitacional a aplicar en el sector, sugiriendo que se construyan más departamentos o edificios en altura para no reducir los espacios destinados a la agricultura o a áreas verdes.

Doña Fresia Santos hace presente que trabaja en una entidad de gestión inmobiliaria social y ha concurrido a esta audiencia acompañando a una miembro de un comité habitacional, con el que se encuentra trabajando en un proyecto habitacional. Expone que en ese marco, el proyecto Quinta Los Naranjos requiere



la apertura de un camino que actualmente se encuentra cerrado por la empresa Copefrut y que en los planos antiguos, que ya hizo llegar a la municipalidad, consta que se trata de un camino público, por lo que solicita que el municipio recopile los antecedentes y ordene la apertura, ya que se trata de un plano del año 1960 que acredita la existencia de esa vía.

Doña Isabel Zapata le indica que el PRC contempla las principales vías de acceso, incluyendo la apertura de algunas vías estructurantes, pero no todas las calles. En el caso en comento, si efectivamente el PRC contempla esa vía, puede generarse el ensanche pues quedará afecta a declaración de utilidad pública y a una eventual expropiación para ese fin.

El Sr. Alcalde acota lo necesario de contar con todos los antecedentes, entre ellos, la escritura pública o el dominio de los terrenos de Copefrut, antes de emitir una opinión.

Don Armando Fuentes agrega que a partir del día lunes, en la Oficina de Partes del municipio, se efectuará la recepción de todas las observaciones que se estimen pertinentes.

Doña Cecilia Castillo hace presente que dentro del sobre que contenía las invitaciones se les hizo llegar un formulario para presentar las observaciones.

Don Fidel Castillo expone la problemática surgida por la ubicación de un huerto agrícola que produce contaminación, lo que debe tenerse presente en el PRC para el cierre de la misma o para la prohibición de construcciones habitacionales cercanas.

El Sr. Alcalde le aclara que el municipio no tiene facultades para exigir el cierre de un huerto que ha sido previamente autorizado, pero sí para implementar otra serie de medidas a través del tiempo.

Don Armando Fuentes añade que se incorpora parte del huerto dentro del PRC para establecer medidas al respecto.

Don Alberto Araya consulta respecto a la ubicación exacta de las vías estructurantes que se proponen en el PRC para el sector de Los Cristales.

Don Armando Fuentes apoyado en las láminas que contienen los planos, le explica en donde se encuentran emplazadas estas vías.

Doña Stephanie González expone la problemática surgida por la falta de alcantarillado en el sector, razón por la cual consulta si el PRC contempla obras sanitarias solucionando los problemas de ese tipo que se tienen actualmente.

El Sr. Alcalde le indica que el PRC constituye una herramienta para lograr una solución integral para todo el sector.

Don Alberto Araya consulta por las fechas en que probablemente se pueda contar con este instrumento de planificación.

El Sr. Alcalde le señala que se trata de un proceso larguísimo que requiere la intervención de varias entidades y que comenzó el año 2007, es por ello que durante este año se busca contar con la aprobación a nivel municipal para durante el próximo año tener la aprobación de la Contraloría General y comenzar con su aplicación.

Don Alberto Araya consulta si existen muchos proyectos habitacionales en proceso actualmente.

El Sr. Alcalde le indica que el PRC constituye la base sobre la cual deben esbozarse los nuevos proyectos, razón por la cual efectúa un llamado a todos los comités habitacionales a tomar conocimiento de él y enmarcar sus proyectos en los lineamientos que éste considera.

Don Héctor Rojas hace presente la eventualidad de que el PRC propuesto afecte su propiedad, sin embargo no se opondrá atendido el progreso que le traerá al sector.





El Sr. Alcalde señala que efectivamente existe un bien superior y general que es necesario preservar por sobre cualquier inconveniente particular.

Doña Cecilia Castillo consulta si el procedimiento de expropiaciones será regulado.

Doña Isabel Zapata le indica que se trata de un tema muy importante, porque cada vez que un terreno quede afecto a una declaratoria de utilidad pública, el valor de ese terreno disminuye para por ejemplo, conseguir una hipoteca sobre él.

Doña Cecilia Castillo considera importante conocer con exactitud el tema, pues una vecina le indicó que se trazaría un camino por la población La Capilla y al parecer lo que se hará es que se ensanchará un camino, no se abrirá uno nuevo.

Don Héctor Rojas explica el trazado exacto del camino señalando que cruza por todos los lotes de la población delineándose en forma recta hacia La Capilla llegando a Las Rosas.

Doña María Parra consulta por los límites urbanos del PRC y si se incluye el camino de La Capilla hacia arriba a cuántos metros.

Don Héctor Rojas le indica que efectivamente se incluye a unos 600 metros.

Doña Cecilia Castillo consulta el ancho al que llegaría el camino de La Capilla al ensancharlo, lo que es respondido por don Armando Fuentes indicándole que a unos 15 metros.

Don Alberto Araya consulta respecto al ancho que tendrá la ruta L-55, lo que es respondido por don Armando Fuentes indicándole que el plano a simple vista no indica una cantidad de metros determinada.

El Sr. Alcalde especifica que aún cuando no aparezca, está proyectado un ensanche a 20 metros.

Doña María Parra consulta qué pasará con el Callejón Las Rosas.

El Sr. Alcalde expone que existen varios temas en específico que pueden analizarse después, lo importante en este caso es contar con el instrumento de planificación, pues con él se podrá ordenar la planificación urbana del sector. Especifica que se trata de la primera etapa de un proceso sumamente importante.

Doña Suzana Bustos consulta sobre la apertura del camino de la población en que habita, hacia la escuela del sector.

Don Héctor Rojas pregunta respecto a la fecha de compra del terreno para acceder al establecimiento educacional, pues el municipio desde hace mucho tiempo que ha indicado que lo va a adquirir, lo que aún no se concreta.

El Sr. Alcalde le aclara que desde hace varios años ha dispuesto los recursos para la compra, la cual no ha podido efectuarse por motivos ajenos a su voluntad, derivados de la falta de antecedentes proporcionados por la parte vendedora.

Doña Cecilia Castillo consulta si se contempla una modificación en el camino de la población Los Castaños.

El Sr. Alcalde señala que resulta complejo el ensanche en lugares en que existen construcciones por ambos lados, razón por la cual en esos casos, pueden estudiarse otras medidas para favorecer el flujo, como declararlo unidireccional.

Don Héctor Rojas especifica que el PRC no contempla la apertura de calles ni ensanchamiento en la población Los Castaños.

El Sr. Alcalde expone que efectivamente varias poblaciones como la Nuevo Amanecer y otras similares, se construyeron con autorizaciones excepcionales de las autoridades gubernamentales para disminuir los anchos de sus vías.

Doña Olga Martínez consulta si el PRC contempla la ampliación del establecimiento educacional o la construcción de uno nuevo.

El Sr. Alcalde le indica que no se han considerado esas alternativas, sin perjuicio de otros proyectos que puedan ser presentados con el tiempo. Con todo si existe un aumento en la demanda por aumento de matrícula, puede pensarse en nuevos proyectos.



Doña Stephanie González comparte lo expresado por la Sra. Martínez por cuanto indica que se requiere contar con un Liceo en el sector para evitar la migración de los alumnos de la escuela a otros sectores.

En otro orden de consideraciones, consulta a qué se refiere la expositora con la nomenclatura de áreas de riesgo en el sector.

Doña Isabel Zapata le indica que las áreas de riesgo que se han identificado en el sector de Los Cristales, dicen relación con terrenos que son susceptibles de inundación, es decir, un riesgo natural. En este sentido debe tenerse presente que para futuros proyectos, deberán considerarse las obras de mitigación necesarias, como por ejemplo construir sobre cimientos más altos.

Doña Cecilia Castillo expone a modo de ejemplo, la construcción sobre un radier de gran altura que realizó en su casa.

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 en el sector urbano de Longaví.

No habiendo otro punto que tratar, siendo las 20:18 horas se cierra la sesión.



A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "MUNICIPALIDAD DE LONGAVÍ" around the perimeter and "SECRETARÍA MUNICIPAL" in the center. A small coat of arms is visible at the bottom of the stamp.





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 19:00 horas** en la Escuela Gabriel Benavente Benavente, ubicada en el sector de Los Cristales sin número de Longaví.

Los temas que constituirán la Tabla serán:

- 1.- Segunda 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.



## 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.

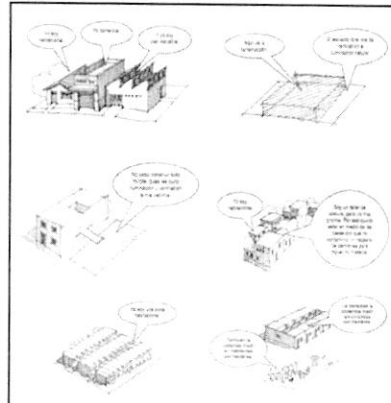
## 1. INTRODUCCIÓN

### ¿ 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.

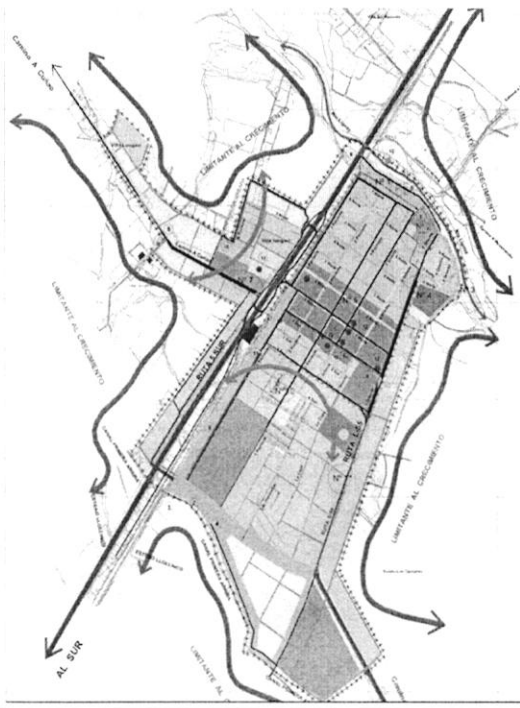
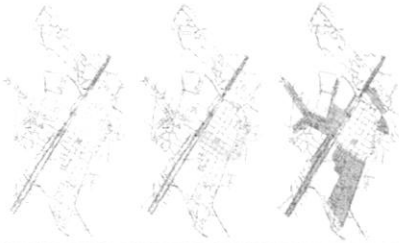
##### Objetivo N° 3

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

##### IMAGEN OBJETIVO LONGAVÍ

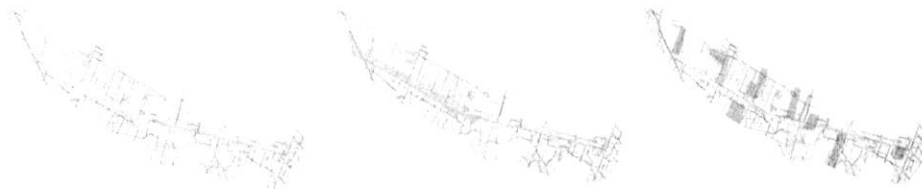
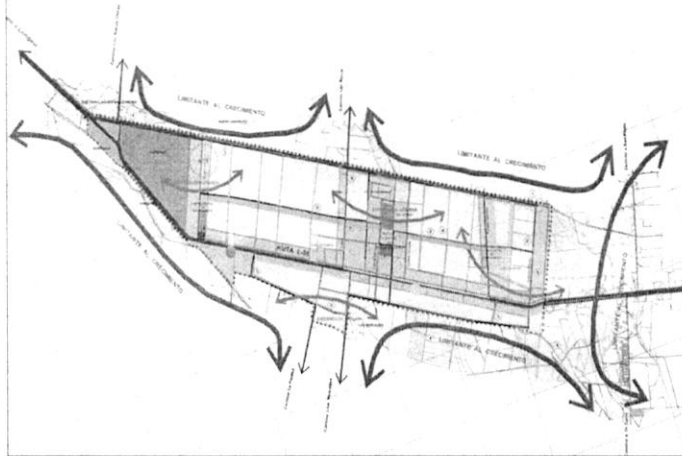
- Ordenar el territorio con funciones de un **modo compatible** y no excluyente.
- Incorporar a la ciudad de Longaví en el contexto nacional, mejorando además del **acceso y la conectividad**.
- **Consolidar el centro histórico** de la ciudad con densificación y usos mixtos.
- Relacionar a la ciudad con el río **Liguay**, lugar donde se plantea un borde tipo parque.



#### 4. PLAN PROPUESTO

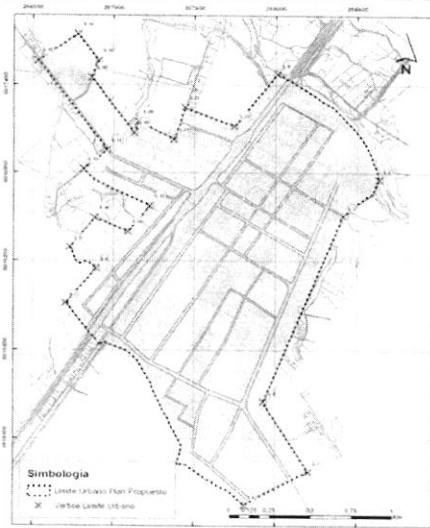
##### IMAGEN OBJETIVO LOS CRISTALES

- Consolidar la situación existente,
- Aumento del suelo urbano
- Considerar el fraccionamiento.
- Mantener condición de **poblado urbano en la ruralidad**.



**4. PLAN PROPUESTO**  
**LIMITE URBANO LONGAVÍ**

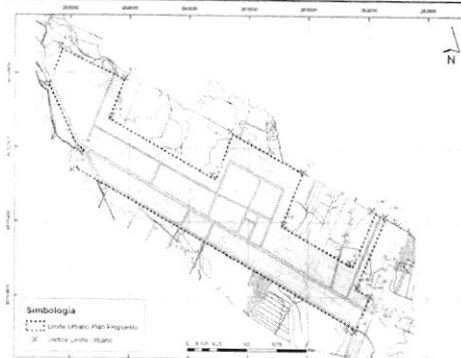
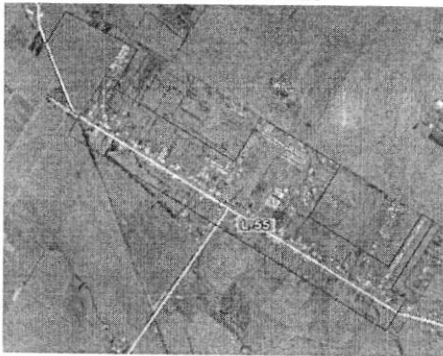
Localidad	Superficie (hás)
Longaví	323,7
Los Cristales	182,0
<b>Total</b>	<b>505,7</b>



**4. PLAN PROPUESTO**

Localidad	Superficie (hás)
Longaví	323,7
Los Cristales	182,0
<b>Total</b>	<b>505,7</b>

**LIMITE URBANO LOS CRISTALES**



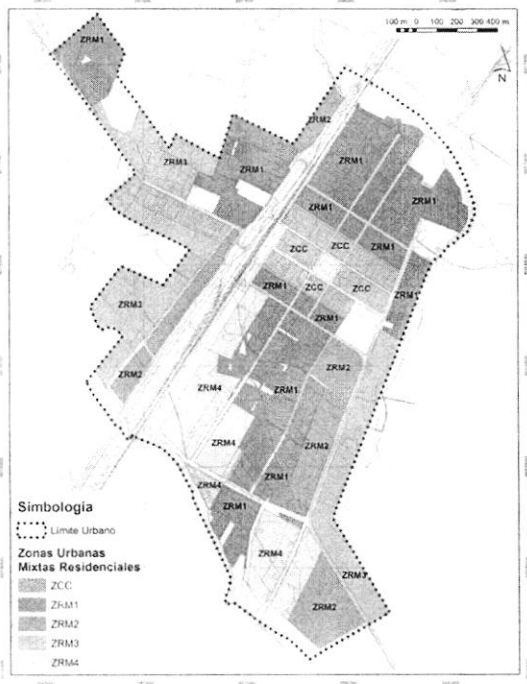
**SUELO DISPONIBLE**

Localidad	Limite urbano (Há)	Suelo Consolidado (Há)	Suelo Disponible (Há)
Longaví	323,7	180,1	143,6
Los Cristales	182,0	62,3	119,7
<b>Total</b>	<b>505,7</b>	<b>242,4</b>	<b>263,3</b>



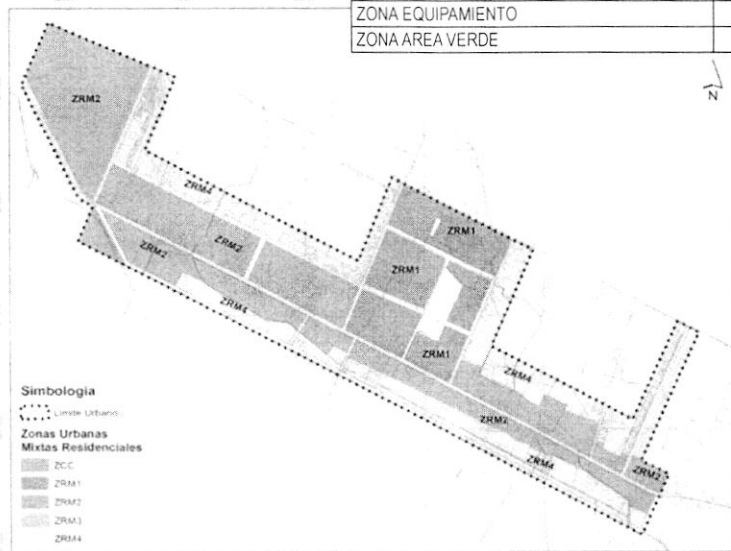
**4. PLAN PROPUESTO  
ZONIFICACIÓN ÁREAS URBANAS  
LONGAVÍ**

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



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

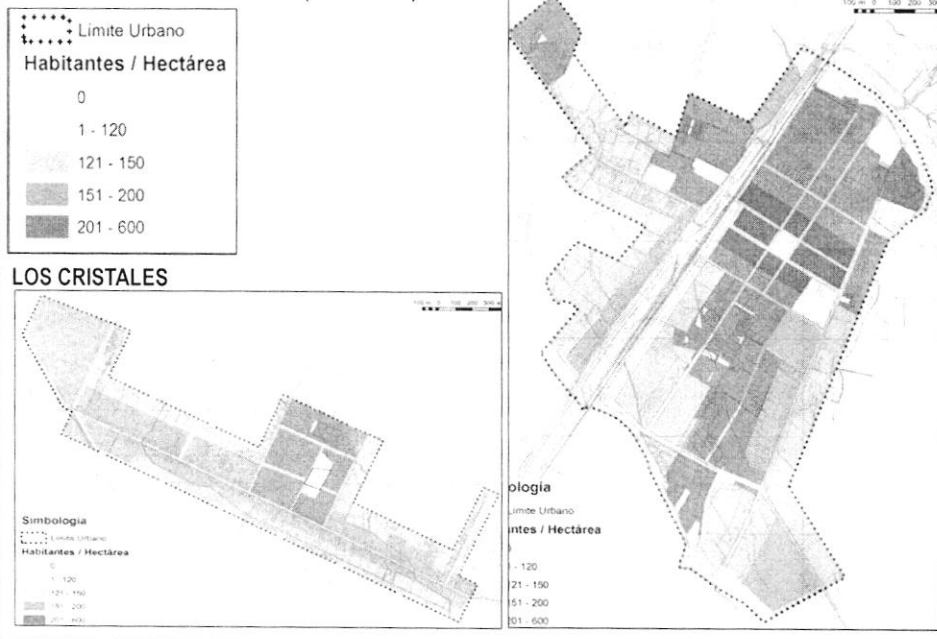
Nombre	Sigla	Hectáreas
ZONA RESIDENCIAL MIXTA 1	ZRM-1	29,8
ZONA RESIDENCIAL MIXTA 2	ZRM-2	76,5
ZONA RESIDENCIAL MIXTA 4	ZRM-4	64,8
ZONA EQUIPAMIENTO	ZE	0,9
ZONA AREA VERDE	ZAV	0,8



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 <sup>2</sup> )	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

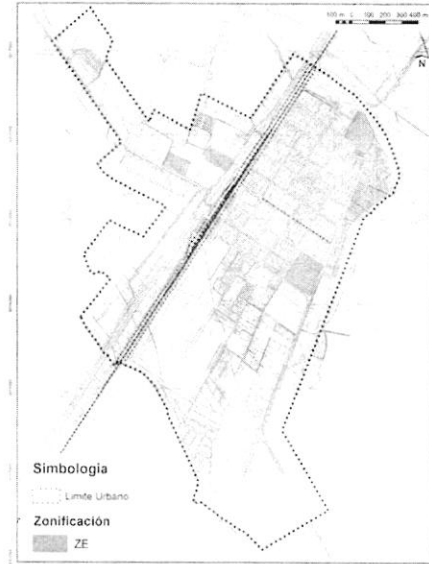
4. PLAN PROPUESTO  
INTENSIDAD DE OCUPACIÓN (DENSIDAD)



**4. PLAN PROPUESTO  
ZONIFICACIÓN EQUIPAMIENTO**

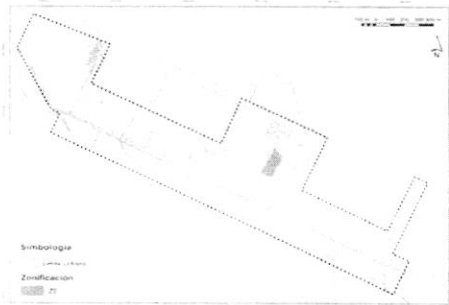
**LONGAVÍ**

Nombre	Sigla	Hectáreas
ZONA EQUIPAMIENTO	ZE	12,17



**LOS CRISTALES**

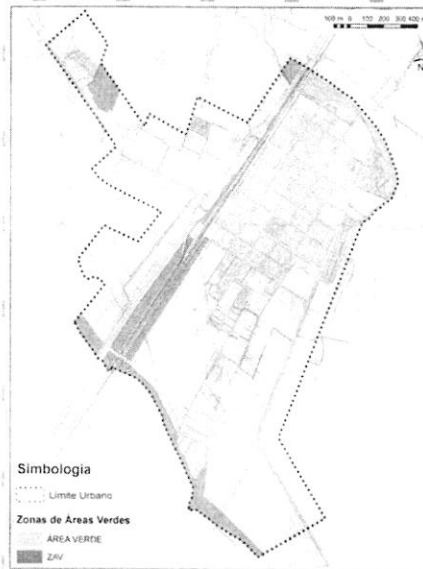
Nombre	Sigla	Hectáreas
ZONA EQUIPAMIENTO	ZE	0,9



**4. PLAN PROPUESTO  
ZONIFICACIÓN ÁREAS VERDES**

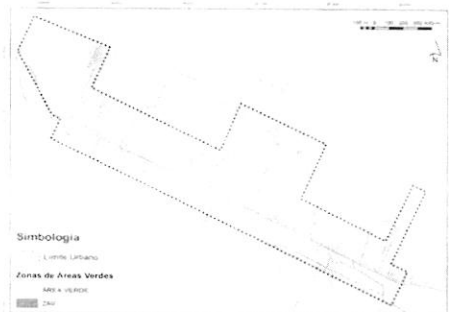
**LONGAVÍ**

Nombre	Sigla	Hectáreas
ZONA AREA VERDE	ZAV	33,9



**LOS CRISTALES**

Nombre	Sigla	Hectáreas
ZONA AREA VERDE	ZAV	0,8



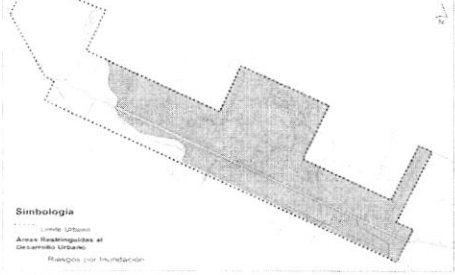
4. PLAN PROPUESTO

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



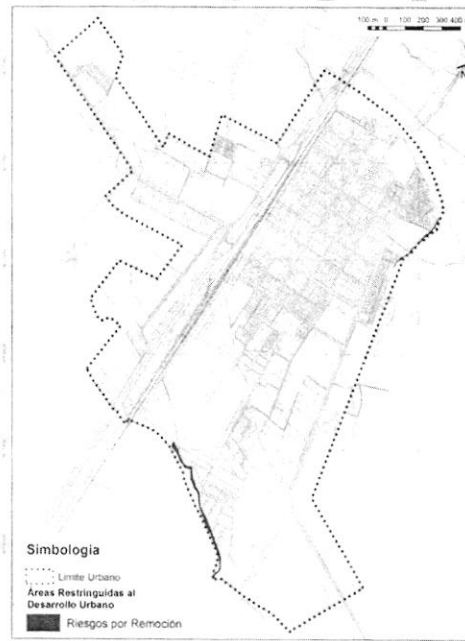
4. PLAN PROPUESTO

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 Longavi (ruta 5)
- Conectividad hacia las nuevas zonas de expansión urbana

**Norte:**

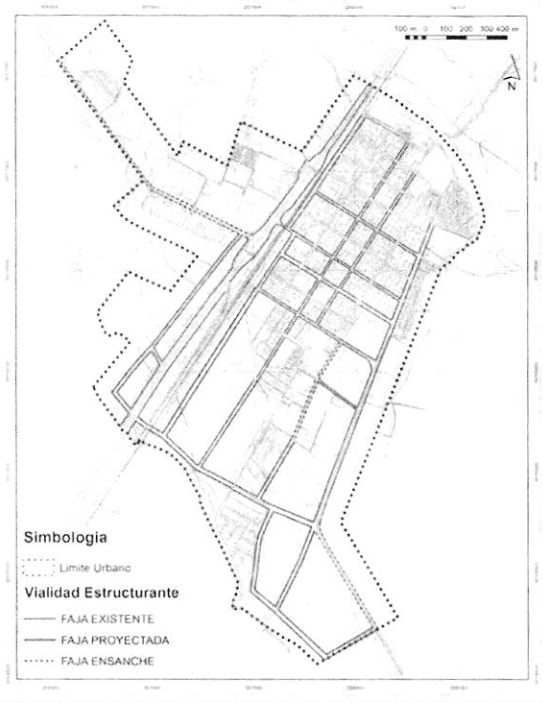
prolongación de la calle 3 Oriente, puente sobre el río Liguay;

**Sur:**

prolongación de la calle 3 Poniente,

**Poniente:**

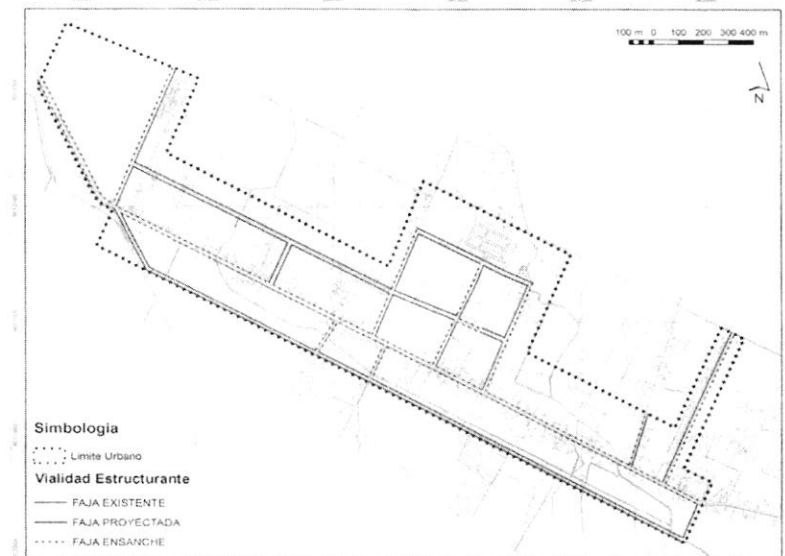
Conexión bajo nivel que cruce la línea férrea y la Ruta 5  
Camino a Cunado



#### 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	Límite urbano	++	0	++	0	0	++
D2	Red vial estructurante pública, mediante la definición de las vías colectoras que mejoran la conectividad urbana entre sectores residenciales	++	0	0	++	0	0
D3	Zonificación de usos de suelo mixtura / especialización de usos que potencie el desarrollo urbano residencial	++	++	++	++	0	0
D4	Restricciones al desarrollo urbano en áreas que presenten riesgos antrópicos y/o naturales para salvaguardar el bienestar de la población	++	++	++	0	0	0
D5	Densidades e intensidades de ocupación que optimicen el uso de suelo, en áreas de mayor aptitud para el desarrollo urbano	++++	++++	++++	++++	0	0
D6	Áreas verdes urbanas comunales, en suficiencia y distribución	0	++++	++	0	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
	Ateración de actividades agrícolas (función)	1	4
	Impermeabilización de suelo (pérdida de absorción)	2	3
	Ateración significativa del 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 ocupación	Impermeabilización de suelo (pérdida de absorción)	3	3
	Contaminación y presión sobre el recurso agua (tratamiento)	1	1
	Ateración significativa del 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 vial 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 Longavi

# ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE LONGAVÍ

CONSULTA PÚBLICA 2.1.11  
Junio 2015

