

**ACTA N° 169**  
**SESION EXTRAORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL**

En Longaví, siendo las 15:11 horas del día **jueves 10 de marzo de 2016** 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 y Sr. Manuel San Martín Romero junto a la Secretario Municipal, doña Lorena Gálvez Gálvez.

Acorde el Decreto Municipal que ordenó la realización de la presente Audiencia Pública, se encuentran además presentes como intervinientes don Armando Fuentes Villalobos, Director (S) de la Secretaría Comunal de Planificación, don Fabián Poblete Luengo, Profesional de la misma unidad, don Guillermo Sáez 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, entidad asesora del municipio para este tema.

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.- Segunda Audiencia Pública, programada dentro del tercer proceso de tramitación municipal, del proyecto de 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, programada dentro del tercer proceso de tramitación municipal, del proyecto de Plan Regulador Comunal de Longaví.**

El Sr. Alcalde saluda y agradece la asistencia de los presentes, muchos de los cuales ya estuvieron presentes en la Audiencia Pública anterior, en la que se dio inicio al proceso de participación ciudadana en la tramitación del Plan Regulador Comunal.

A continuación concede la palabra a los intervinientes facultados para exponer al respecto y que se han individualizado anteriormente, los que en primer lugar, presentarán 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, luego informarán sobre las observaciones recibidas hasta la fecha, en la Oficina de Partes y finalmente procederán a dar respuesta a las consultas que las autoridades y el público asistente, les presenten sobre la exposición efectuada.

Doña Isabel Zapata saluda a los presentes y junto con agradecer su asistencia, indica que, tal como fue realizado en la Audiencia Pública anterior, se continúa

con el proceso de participación ciudadana establecido en el artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Comienza su exposición 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. Añade que el proyecto de PRC ha sido puesto en conocimiento de los vecinos, tanto a través de las audiencias públicas efectuadas, su exposición en el hall del edificio consistorial, como también a través del retiro de los antecedentes en forma gratuita desde la Oficina de Partes del municipio.

Explica que la primera parte de su presentación, se compone de los mismos temas que los indicados en la Primera Audiencia Pública, esto es, una Introducción, el Esquema General del Plan y la Descripción del Plan Propuesto, tema este último del cual se desprenden la Imagen Objetivo, el Límite Urbano, la Zonificación Áreas Urbanas, la Zonificación Áreas Especiales, la Zonificación Áreas Verdes, las Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano, el Sistema Vial Estructurante y los Inmuebles de Conservación Histórica.

Respecto al primer punto, esto es, la Introducción, señala para qué sirve un Plan Regulador Comunal, indicando que es un instrumento constituido por un conjunto de normas que regulan las áreas urbanas, esto es, normas urbanísticas aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación por ejemplo, en temas relativos a usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, entre otros. En síntesis, se trata de 17 normas urbanísticas a través de las cuales los vecinos podrán tener respuesta a diversas inquietudes, como por ejemplo, dónde se ubicarán las zonas residenciales o las zonas de área verde, cuál será la altura máxima de edificación, cuáles son las distancias mínimas para las construcciones, entre otros, es decir, dónde, cuánto y qué podemos construir.

Prosigue explicando los Componentes del Plan Regulador Comunal, esto es, los cuatro documentos que conforman el expediente técnico del PRC:

- Memoria Explicativa, la cual 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 a 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.

Señalando que para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal y que se pueden retirar gratuitamente desde la Oficina de Partes.

Respecto al Objetivo del PRC propuesto, señala que éste es ser un cuerpo normativo destinado a promover el desarrollo armónico del territorio comunal, 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, el instrumento de planificación urbana-territorial, propenderá a configurar un modelo de ciudad deseable para vivir. En síntesis, contar con reglas claras para poder construir y tener barrios y una ciudad amigable.

Respecto al Esquema General del Plan, señala los objetivos generales y específicos de éste, dentro de los que se encuentran:

1. Desarrollo Sustentable de Longaví y Los Cristales.
2. Mejor aprovechamiento de infraestructuras y equipamiento.
3. Dimensionar y localizar la demanda de suelo.
4. 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 económico-sociales.
5. Preservar el entorno natural del sistema urbano.
6. Optimizar la accesibilidad física entre zonas del sistema urbano y de él con la región (a través una estructura jerarquizada y racionalizada).
7. Reconocer sectores que presentan riesgos o peligro potencial.
8. Proteger las áreas residenciales que colinden con zonas de actividades.
9. Proveer de suficiente suelo urbano para atender a las necesidades habitacionales, industriales, comerciales, de servicios, de equipamiento, de áreas verdes y de vialidad.
10. Base para apoyar la gestión de Desarrollo Urbano y en especial la toma de decisiones.

En lo concerniente al Plan Propuesto, describe la Imagen Objetivo de Longaví, explicando entre otros temas que ésta 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, describe la Imagen Objetivo de Los Cristales, la cual busca consolidar la situación existente, el aumento del suelo urbano, considerar el fraccionamiento y mantener condición de poblado urbano en la ruralidad.

En lo concerniente a los límites urbanos de Longaví y Los Cristales, indica que abarcan una superficie de 505,7 há en total, de las cuales 323,7 corresponden a Longaví y 182,0 a Los Cristales. Continúa explicando el suelo consolidado y el suelo disponible, explicando en detalle las imágenes de los planos.

Respecto a la Zonificación de las Áreas Urbanas, tanto en Longaví como en Los Cristales, destacan en su mayoría la disposición de zonas residenciales mixtas, lo que permite una amplia variedad de uso. Continúa indicando en qué consiste la Zonificación Norma Urbanística, esto es, la superficie de subdivisión predial mínima, la altura máxima de edificación, la densidad máxima, el sistema de agrupamiento, el coeficiente de ocupación de suelo y el coeficiente de constructibilidad para cada una de las zonas que propone el PRC.

Respecto a la altura máxima de edificación agrega que el único tope son los 10,5 metros para la Zona Cívica. Añade que se incentiva una mayor ocupación en la zona centro, por cuanto se requiere de áreas urbanas más integradas.

A continuación, explica en detalle la Zonificación de Equipamiento y la Zonificación de Áreas Verdes propuesta para Longaví y Los Cristales.

En lo que respecta a las Áreas Inundables o Potencialmente Inundables para ambos sectores, señala que en virtud de un estudio fundado, se limita determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros

semejantes, exigiendo que para su realización se desarrollen obras de ingeniería o de otra índole, suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

En este punto señala que Longaví cuenta con un estudio de riesgos firmado por un profesional, el que es de conocimiento público e indica los terrenos que se encuentran afectados a algún riesgo. Siendo en este caso, Los Cristales el que cuenta con una mayor cantidad de superficie afecta a este tipo de riesgos.

En el mismo orden de ideas, describe las Áreas Propensas a Avalanchas o Rodados en el sector de Longaví, esto es, aquellas áreas en las cuales, previo estudio fundado de riesgos, se limita tanto el uso de suelo como el tipo de construcciones permitidas por razones de seguridad, dada la 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.

Finalmente, indica que la Red Vial Estructurante que propone el PRC para el sector urbano de Longaví, establece una 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, la conectividad hacia las nuevas zonas de expansión urbana, a través de la prolongación de la calle 3 Oriente, puente sobre el río Liguay por el Norte, la prolongación de la calle 3 Poniente, Poniente por el Sur y la conexión bajo nivel que cruce la línea férrea y la Ruta 5 por el Poniente. Del mismo modo, la Red Vial Estructurante que propone el PRC para el sector urbano de Los Cristales busca 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.

Añade que este es un aspecto de suma importancia, por cuanto han sido los propios vecinos quienes han manifestado la necesidad de mejorar el acceso a los barrios y conectar los sectores. Y en este sentido, el PRC recoge varias inquietudes de la comunidad, en orden a mejorar las vías de acceso y conectividad hacia la zona Sur en Longaví urbano, con la posibilidad de generar la declaratoria de bienes nacionales de uso público de aquellas vías. Misma situación que acontece en Los Cristales, en la que se propone una trama vial que permita una mejor conexión.

Fajas de utilidad pública que se pueden desear abrir a futuro, lo que evidentemente puede afectar terrenos de privados, que quedarán sujetos a gravámenes, dentro de los cuales destaca lo que acontece en el sector de Los Cristales, que actualmente cuenta con una mejor red vial y que a través del PRC propuesto, se propone el ensanche de algunos pasajes o la creación de vías alternativas para acoger futuras urbanizaciones.

A continuación, procede a una exposición pormenorizada de las cuatro observaciones al PRC que han sido ingresadas formalmente a través de la Oficina de Partes del municipio a la fecha, esto es, las ingresadas por:

- 1.- Clorinda Roco Pizarro, ingresada con fecha 01 de febrero de 2016, cuyo alcance es la modificación del límite urbano propuesto, sugiriendo agregar predios frente sur camino principal al área urbana de Longaví, esto es, extender el PRC a ambos lados del camino hasta Santa Eugenia.
- 2.- Noelia Villagra Zuñiga, ingresada con fecha 12 de febrero de 2016 cuyo alcance es la modificación del límite urbano propuesto, sugiriendo agregar sitio 3 parcela 1 al área urbana de Longaví, esto es, incorporarlo como zona residencial dentro del PRC, la que en virtud del proyecto ha quedado como área rural.
- 3.- Luz María Palma Carrasco, en representación de la Junta de Vecinos de Bajo Lollinco, ingresada con fecha 18 de febrero de 2016, cuyo alcance es la afectación por uso de suelo de área verde.
- 4.- Marco Caballero Vallejos, ingresada con fecha 29 de febrero de 2016, cuyo alcance es la afectación por uso de suelo de área verde y ensanche de vía.





La profesional expositora hace presente que la máxima autoridad comunal determinará si acoge o no las observaciones presentadas junto al Honorable Concejo Municipal, para lo cual les entregarán las recomendaciones técnicas que procedan según cada una de las observaciones que se ingresen.

Añade que no corresponde en esta sesión, dar una respuesta a las observaciones presentadas, sino sólo indicar las materias que cada una de ellas comprende, existiendo aún un plazo de 15 días corridos más, para presentar nuevas observaciones al proyecto de PRC propuesto.

El Sr. Alcalde agradece la presentación efectuada y ofrece la palabra a los presentes para realizar alguna consulta sobre los alcances técnicos de lo señalado, exponer sus inquietudes o sugerencias.

Don Marcos Caballero Vallejos solicita la palabra para indicar que él es una de las personas que ingresó una de las observaciones antes citadas y solicita conocer cuán efectivo es lo que le han indicado respecto a una expropiación que incorporaría el proyecto de PRC para ensanchar el camino.

Doña Isabel Zapata aclara en qué consiste una zona de área verde, señalando que ésta afecta terrenos de privados, teniendo características distintas que las de un espacio de uso público. En este sentido aclara que una zona de área verde no obliga a la expropiación y que el PRC no tiene efecto retroactivo, razón por la cual el uso actual, quedará congelado, esto es, que no se podrán edificar nuevas obras o ampliaciones, pues sólo un 20% del total de la superficie destinada a área verde puede ser destinada a construcciones de equipamiento sobre ella. Por tanto, en este caso en particular, puede seguir funcionando como casa habitación y será una decisión soberana del Honorable Concejo la que determinará si acoge o no la solicitud de cambiarla de zona de área verde a zona residencial mixta.

Don Marcos Caballero Vallejos consulta además por la faja de terreno situada al lado oriente del camino de Bajo Lollinco.

Doña Isabel Zapata le indica que actualmente el proyecto contempla todo el sector como área verde, esto es, entre la línea férrea y la carretera.

Una persona del público asistente a la sesión, que no se individualiza, consulta sobre las razones que se tienen para tomar decisiones como ésta, incorporando como área verde un sector en el que ha vivido toda su vida, no respetando la propiedad privada que existe en el sector, lo que a su juicio se motiva por su condición socioeconómica.

El Sr. Alcalde le explica que la formulación del proyecto de PRC comenzó hace aproximadamente diez años, a través de un proyecto del Gobierno Regional que, por medio de múltiples reuniones y consultas ciudadanas, formuló el actual proyecto, el cual sólo ha sido actualizado, no existiendo ni el ánimo ni el interés de perjudicar ni dañar a vecino alguno, sino sólo de ordenar, de planificar el desarrollo urbano armónico en la comuna.

Doña Isabel Zapata efectúa una precisión sobre la objeción formulada, en cuanto a que si bien es cierto que el derecho a la propiedad privada es un derecho constitucional, también es necesario considerar la importancia de determinar bienes públicos para toda la comunidad. En este sentido, el proyecto de PRC que se encuentra en tramitación, lleva diez años de trabajo con profesionales, autoridades y vecinos, pudiendo efectivamente existir vecinos que se vean afectados por la declaración de área verde, como también otros por la eventualidad de ensanche de algunas vías, todos los cuales han podido en el proceso de participación ciudadana que comenzó con la primera audiencia pública, exponer sus observaciones, inquietudes y sugerencias.

Destaca que actualmente sólo se ha desarrollado el proceso formal de participación ciudadana que establece el 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin embargo el proceso de formulación y actualización del proyecto de PRC presentado a través de los años, ha tenido varias otras instancias de participación.

Don Marco Caballero Vallejos consulta en qué estado quedará el proyecto de asfalto a ejecutarse en el camino de Bajo Lollinco.

El Sr. Alcalde le indica que la pregunta no es parte del tema que convoca a esta sesión, no obstante lo cual le indica que la Dirección de Vialidad ya lo tiene considerado para ejecutar dentro de este año.

Doña Cecilia Retamal Fuentes solicita la palabra para señalar que le llama la atención que el proyecto de PRC sólo contemple una salida de su población, a través de la calle denominada La Copa.

Doña Isabel Zapata le indica que la red vial estructurante que proyecta el PRC contempla la creación y el ensanche de varias vías, las que demuestra en la imagen expuesta en la presentación.

Doña Cecilia Retamal Fuentes indica que como vecina del sector, lleva muchos años esperando contar con una salida nueva desde Villa San Lorenzo.

Doña Isabel Zapata le indica que el plazo formal para la presentación de observaciones y sugerencias al proyecto de PRC, tal como la indicada, vence 15 días después de realizada esta segunda audiencia pública, luego de la cual el Honorable Concejo se reunirá para determinar si acoge o rechaza las observaciones presentadas en virtud de la recomendación técnica que les efectúe el equipo técnico. Una vez realizado ello, se le dará respuesta por escrito a cada una de las personas que ingrese observaciones, informándole si éstas han sido aceptadas o rechazadas.

Finalizado lo anterior, el expediente completo será remitido para su pronunciamiento a la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y luego al Gobierno Regional y a la Contraloría General de la República, para una vez aprobado, ser publicado en el Diario Oficial.

Añade que este proceso podría demorar de 8 a 12 meses hasta dos años. Su experiencia de quince años en el tema, le indica que los proyectos de PRC pueden demorar entre 6 meses y 7 años en lograr la aprobación final. Mas lo importante es que en algún momento será aprobado, luego de lo cual pueden comenzar el proceso de introducción de las modificaciones necesarias.

Otro punto importante a tener presente es el hecho de que éste es un primer paso, es un conjunto de normas urbanísticas que no viene con los recursos para realizar las inversiones y materializar las vías que propone, sino que contando con él, se pueden postular a más proyectos. Lo mismo que acontece con el hecho de aumentar el área urbana.

Don Nelson Ríos López, en representación de la Junta de Vecinos de Los Hermanos Campos hace hincapié en que el proyecto de PRC no contempla la continuación de la calle 1 Oriente hacia la calle 4 Sur, lo que habría permitido conectar adecuadamente la población Esfuerzo, tema que los vecinos vienen anhelando desde hace mucho tiempo, ya que la calle 3 Sur es de gran tráfico, lo que la transforma en conflictiva.

El Sr. Alcalde le indica que tiempo atrás se buscó la adquisición de los terrenos para efectivamente abrir una nueva vía, lo que no se concretó por el alto precio de venta que se les indicó.

Doña Isabel Zapata le sugiere ingresar su observación a través de la Oficina de Partes a objeto de estudiar la sugerencia.

El Sr. Alcalde consulta si existen más consultas o inquietudes sobre la presentación efectuada, lo que no acontece.

No habiendo otro punto que tratar, siendo las 16:01 horas se cierra la sesión.

6 de 6





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

Longaví, 09 de marzo de 2016

## 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 **10 de marzo de 2016 a las 15:00 horas** en el Salón Municipal Alcalde Luis Rozas Ariztía, ubicado en calle 1 Oriente N° 224 de Longaví.

El único tema que constituirá la Tabla será:

- 1.- Segunda Audiencia Pública, programada dentro del tercer proceso de tramitación municipal, del proyecto de 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.



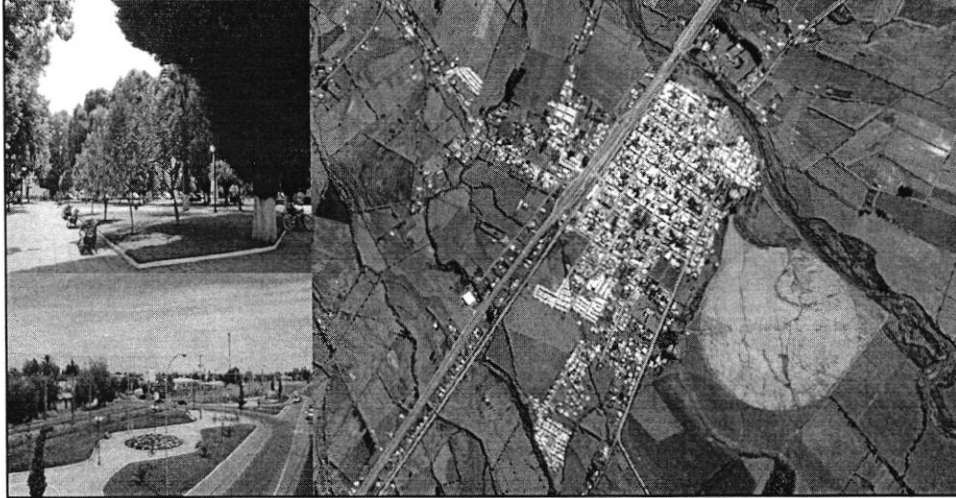
SEREMI MINVU  
Región del Maule



Ilustre Municipalidad  
de Longaví

## ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE LONGAVÍ

SEGUNDA AUDIENCIA PÚBLICA 2.1.11  
Marzo 2016



### PLAN REGULADOR COMUNAL DE LONGAVÍ

1. INTRODUCCIÓN
2. ESQUEMA GENERAL DEL PLAN
3. DESCRIPCIÓN DEL PLAN PROPUESTO
  1. Imagen Objetivo
  2. Límite Urbano
  3. Zonificación Áreas Urbanas
  4. Zonificación Áreas Especiales
  5. Zonificación Áreas Verdes
  6. Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano
  7. Sistema Vial Estructurante
  8. Inmueble de Conservación Histórica
4. OBSERVACIONES RECIBIDAS.

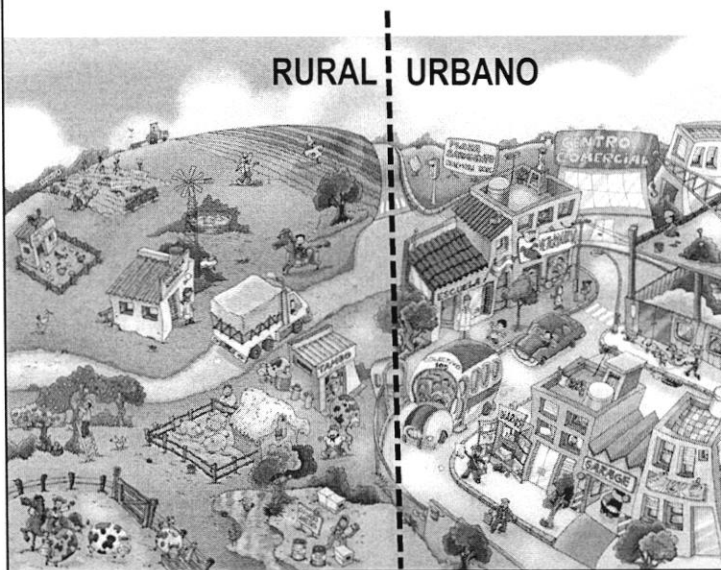


1. INTRODUCCIÓN

**¿Para que sirve un Plan Regulador Comunal?**

Es un instrumento constituido por un conjunto de normas que regulan las áreas urbanas.

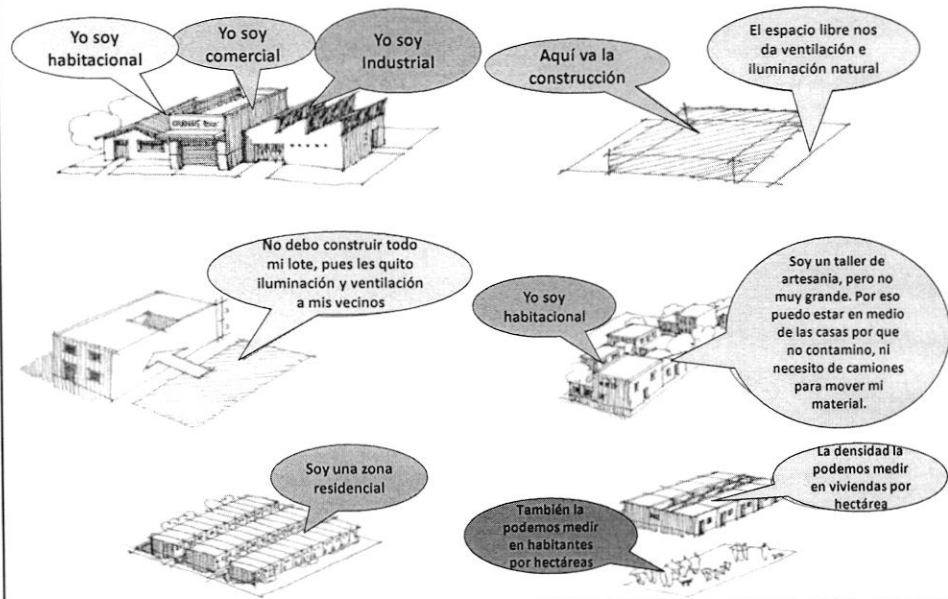
NORMAS URBANÍSTICAS  
APLICABLES A SUBDIVISIONES,  
LOTEOS Y URBANIZACIONES O  
A UNA EDIFICACIÓN



- a.-Usos de suelo
- b.-Sistemas de agrupamiento
- c.-Coeficientes de constructibilidad,
- d.-Coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores
- e.-Alturas máximas de edificación
- f.-Distanciamientos,
- g.-Antejardines
- h.-Ochavos
- i.-Rasantes
- j.-Densidades máximas
- k.-Exigencias de estacionamientos
- n.-Adosamientos

1. INTRODUCCIÓN:

**NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES A SUBDIVISIONES, LOTEOS Y URBANIZACIONES O A UNA EDIFICACIÓN**



## 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.

## 1. INTRODUCCIÓN

### OBJETIVOS DEL 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,**  
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, el instrumento de planificación urbana-territorial, propenderá a configurar un

**modelo de ciudad deseable para vivir.**

## 2. ESQUEMA GENERAL DEL PLAN

### OBJETIVO GENERAL 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**.

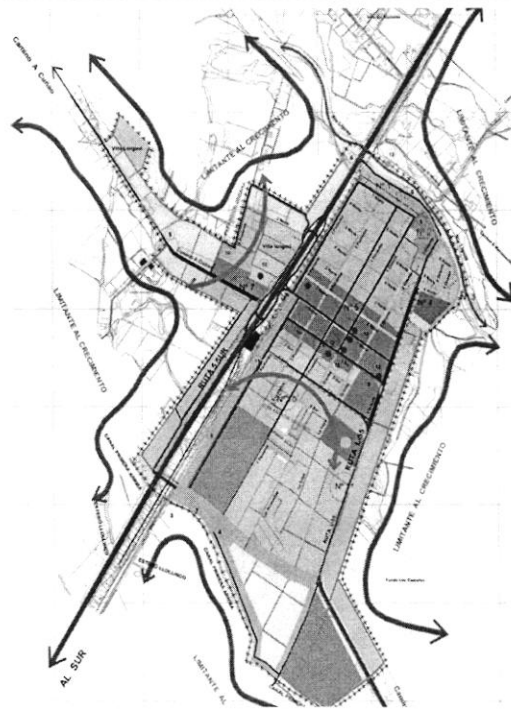
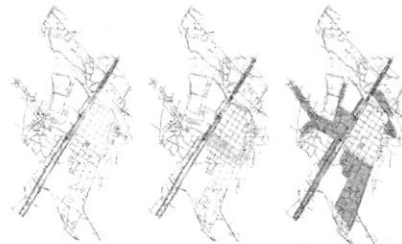
### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. **Desarrollo Sustentable** de Longaví y Los Cristales
2. **Mejor aprovechamiento de infraestructuras y equipamiento**
3. Dimensionar y localizar la **demanda de suelo**
4. 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 económico-sociales
5. Preservar el **entorno natural** del sistema urbano
6. **Optimizar la accesibilidad física** entre zonas del sistema urbano y de él con la región (a través una estructura jerarquizada y racionalizada)
7. Reconocer sectores que presentan **riesgos o peligro potencial**
8. Proteger las áreas residenciales que colinden con zonas de actividades
9. Proveer de suficiente suelo urbano para atender a las necesidades habitacionales, industriales, comerciales, de servicios, de equipamiento, de áreas verdes y de vialidad.
10. Base para apoyar la gestión de Desarrollo Urbano y en especial la toma de decisiones.

## 3. PLAN PROPUESTO

### IMAGEN OBJETIVO LONGAVÍ

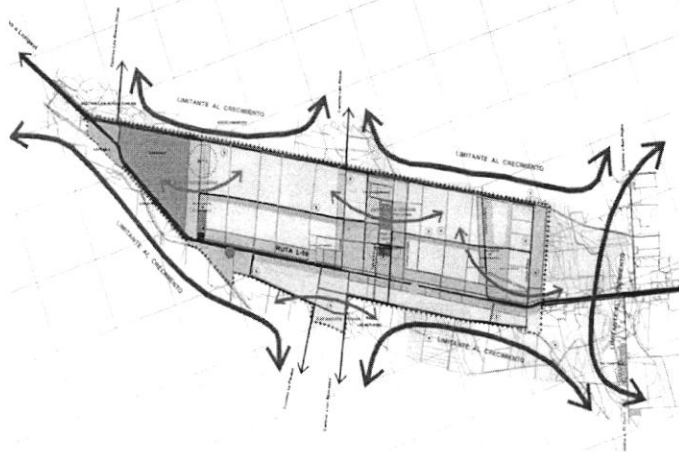
- Ordenar el territorio con funciones de un **modo compatible** y no excluyente.
- Incorporar a la ciudad de Longaví en el contexto nacional, mejorando además del **acceso y la conectividad**.
- **Consolidar el centro histórico** de la ciudad con densificación y usos mixtos.
- Relacionar a la ciudad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



### 3. PLAN PROPUESTO

#### IMAGEN OBJETIVO LOS CRISTALES

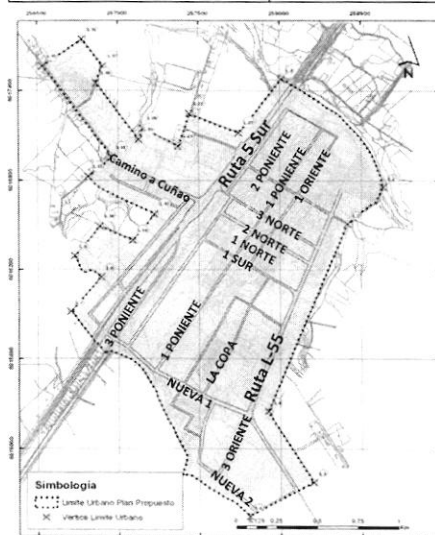
- Consolidar la situación existente,
- Aumento del suelo urbano
- Considerar el fraccionamiento.
- Mantener condición de poblado urbano en la ruralidad.



### 3. PLAN PROPUESTO

#### LIMITE URBANO LONGAVÍ

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



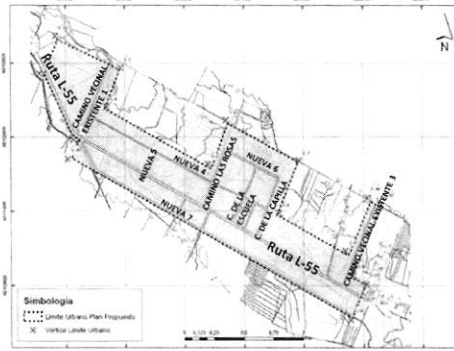
**Simbología**  
 - - - - - Límite Urbano Plan Propuesto  
 x x x Límite Urbano



### 3. PLAN PROPUESTO

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

#### LÍMITE URBANO LOS CRISTALES

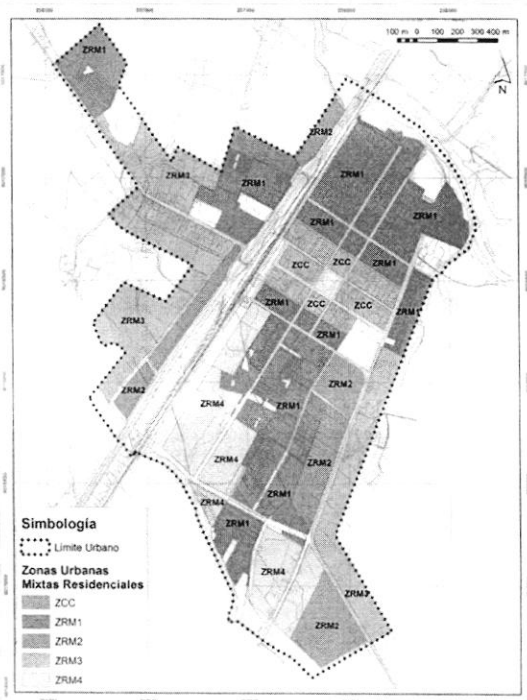


#### SUELO DISPONIBLE

| Localidad     | Límite 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>          |

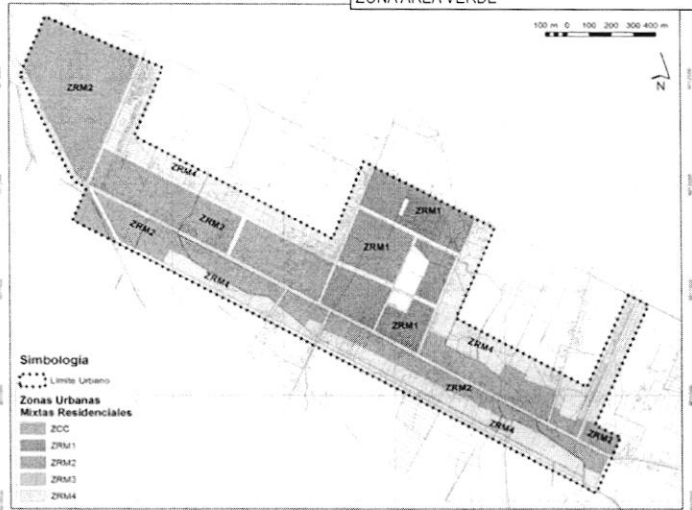
### 3. PLAN PROPUESTO ZONIFICACIÓN ÁREAS URBANAS LONGAVÍ

| 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 ÁREA VERDE          | ZAV   | 34,0      |



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

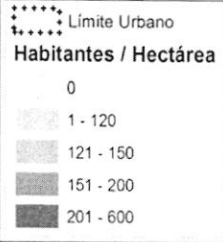
| Nombre                   | Sigla | Hectáreas |
|--------------------------|-------|-----------|
| ZONA RESIDENCIAL MIXTA 1 | ZRM-1 | 29,8      |
| ZONA RESIDENCIAL MIXTA 2 | ZRM-2 | 76,5      |
| ZONA RESIDENCIAL MIXTA 4 | ZRM-4 | 64,8      |
| ZONA EQUIPAMIENTO        | ZE    | 0,9       |
| ZONA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



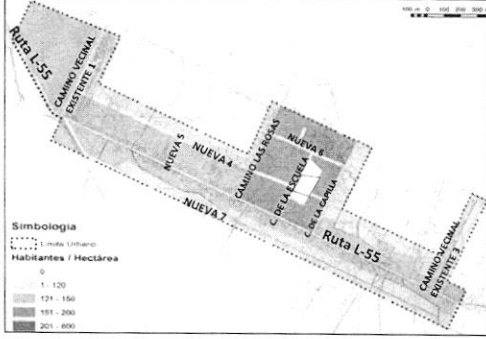
**3. PLAN PROPUESTO  
ZONIFICACIÓN NORMA URBANÍSTICA**

| NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES                 | ZCC                         | ZRM - 1           | ZRM - 2           | ZRM - 3       | ZRM - 4            | ZE                           |
|---|-----------------------------|-------------------|-------------------|---------------|--------------------|------------------------------|
| Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2) | 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                            |

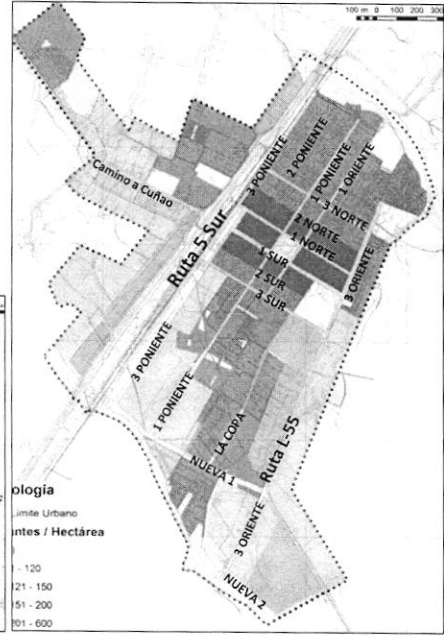
**3. PLAN PROPUESTO  
INTENSIDAD DE OCUPACIÓN (DENSIDAD)**



**LOS CRISTALES**



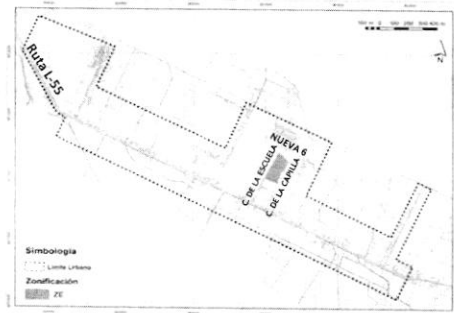
**LONGAVÍ**



**3. PLAN PROPUESTO  
ZONIFICACIÓN EQUIPAMIENTO**

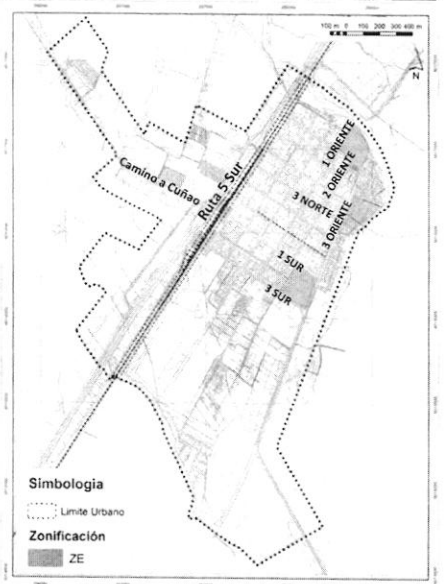
| Nombre            | Sigla | Hectáreas |
|-------------------|-------|-----------|
| ZONA EQUIPAMIENTO | ZE    | 0,9       |

**LOS CRISTALES**



**LONGAVÍ**

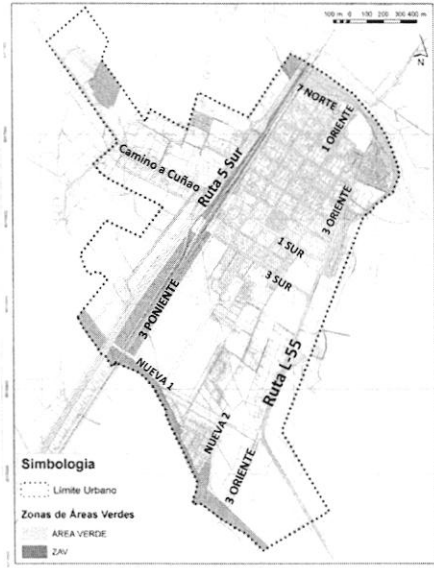
| Nombre            | Sigla | Hectáreas |
|-------------------|-------|-----------|
| ZONA EQUIPAMIENTO | ZE    | 12,17     |



**3. PLAN PROPUESTO  
ZONIFICACIÓN ÁREAS VERDES**

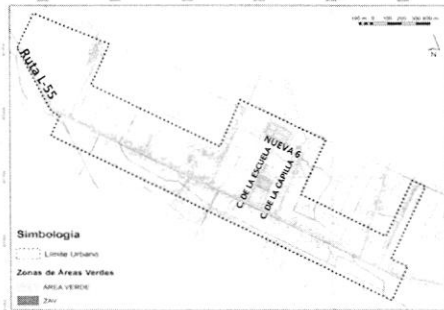
**LONGAVÍ**

| Nombre          | Sigla | Hectáreas |
|-----------------|-------|-----------|
| ZONA AREA VERDE | ZAV   | 33,9      |



**LOS CRISTALES**

| Nombre          | Sigla | Hectáreas |
|-----------------|-------|-----------|
| ZONA AREA VERDE | ZAV   | 0,8       |



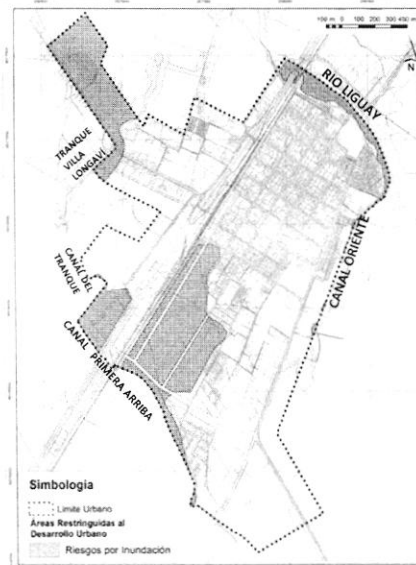
**3. PLAN PROPUESTO**

**ÁREAS INUNDABLES O POTENCIALMENTE INUNDABLES**

El Estudio Fundado, limita determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

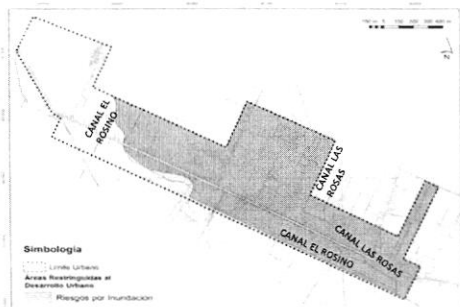
**LONGAVÍ**

| Nombre                          | Hás  |
|---------------------------------|------|
| ÁREAS POTENCIALMENTE INUNDABLES | 60,1 |



**LOS CRISTALES**

| Nombre                          | Hectáreas |
|---------------------------------|-----------|
| ÁREAS POTENCIALMENTE INUNDABLES | 121,3     |





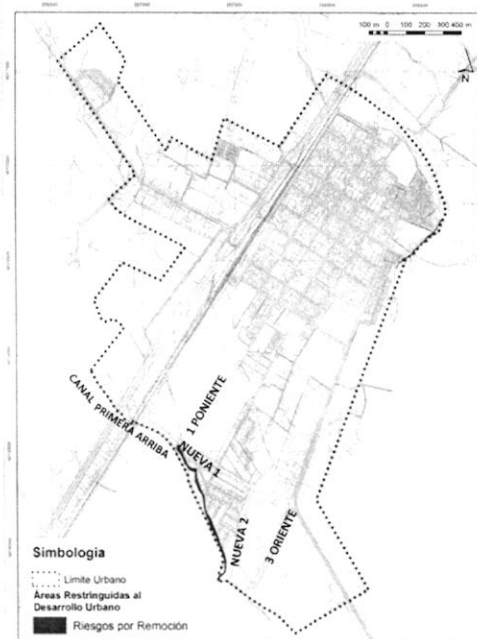
### 3. PLAN PROPUESTO

#### ÁREAS PROPENSAS A AVALANCHAS O RODADOS

Se trata de aquellas áreas en las cuales, previo estudio fundado de riesgos, se limite tanto el uso de suelo como el tipo de construcciones permitidas por razones de seguridad, dada la 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 |



### 3. 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:

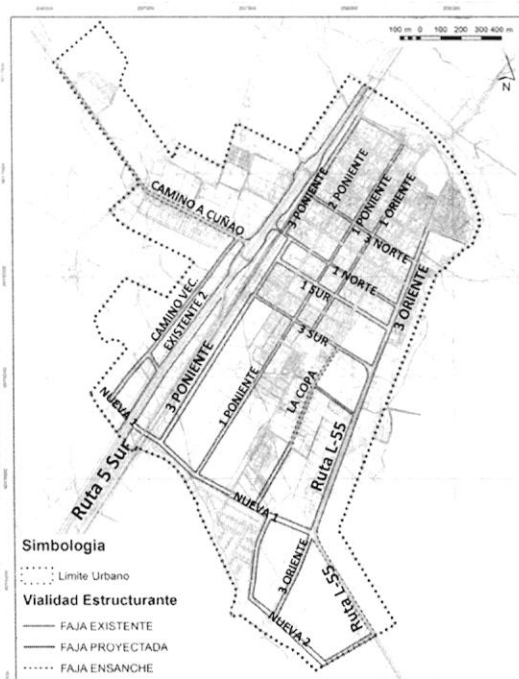
prolongación de la calle 3 Oriente, puente sobre el río Liguay;

#### Sur:

prolongación de la calle 3 Poniente,

#### Poniente:

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



**3. PLAN PROPUESTO  
RED VIAL ESTRUCTURANTE**

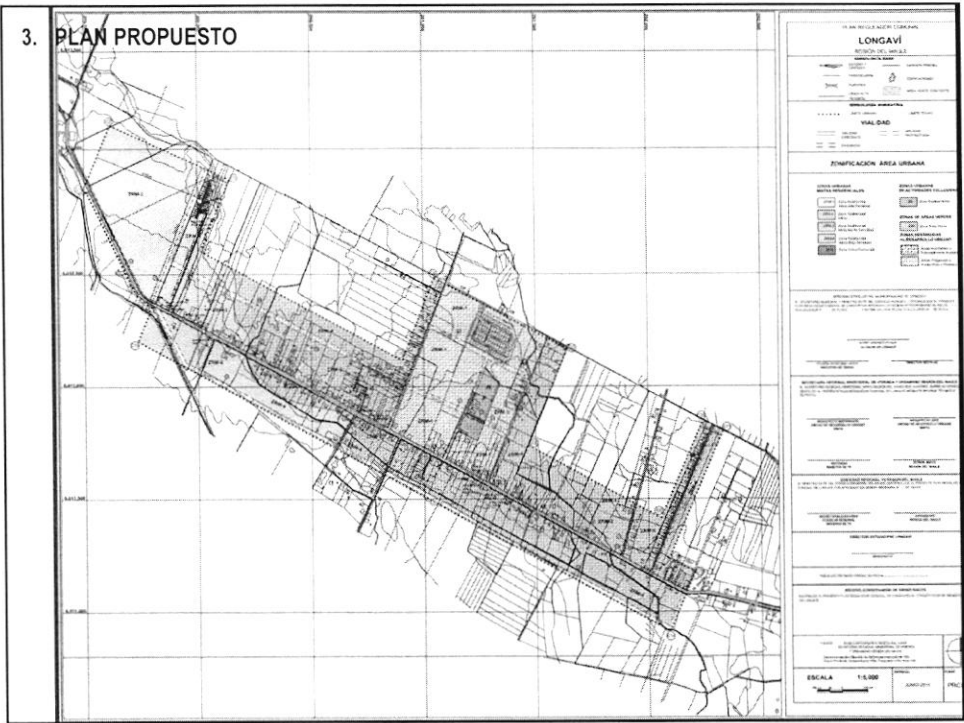
Jerarquizar y mantener la ruta L-55 como la principal vía estructurante, consolidándose vías perpendiculares a ésta, hacia el norte, de manera de conectar eficientemente las poblaciones.




**3. PLAN PROPUESTO**



| PLAN DE ZONIFICACION URBANA |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| LONGAVI                     |                             |
| MUNICIPALIDAD DE LONGAVI    |                             |
| PROYECTO                    | PLAN DE ZONIFICACION URBANA |
| FECHA                       | 2010                        |
| ELABORADO POR               | ING. CAROLINA GONZALEZ      |
| REVISADO POR                | ING. CAROLINA GONZALEZ      |
| APROBADO POR                | ING. CAROLINA GONZALEZ      |
| ESCALA                      | 1:5000                      |
| PROYECTO                    | PLAN DE ZONIFICACION URBANA |
| FECHA                       | 2010                        |
| ELABORADO POR               | ING. CAROLINA GONZALEZ      |
| REVISADO POR                | ING. CAROLINA GONZALEZ      |
| APROBADO POR                | ING. CAROLINA GONZALEZ      |




| FOLIO | FECHA  | IDENTIFICACIÓN             | REPRESENTACIÓN |
|-------|--------|----------------------------|----------------|
| 01    | 01-feb | CLORINDA INES ROCO PIZARRO | JJVV N°177     |

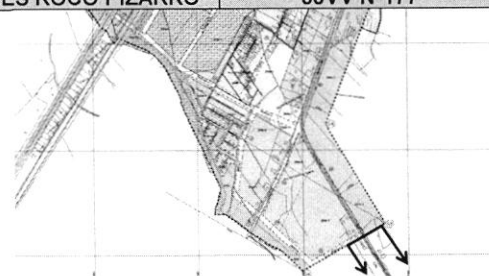


II. OBSERVACIÓN Y/O SUGERENCIA  
 Referir con claridad los fundamentos de sus observaciones, de manera precisa. Acompañar  
 recomendaciones o acciones concretas.  
*Sugerencias*  
*Extiende el Plan Regulador por ambos lados del camino principal hasta Santa Eugenia.*  
*La razón es que actualmente el lado sur está construido en gran parte y su extensión a*  
*futuro parece evidente que ambos costados del camino debería ser parte urbana Longaví hasta*  
*Santa Eugenia*

ALCANTARA ANTECEDENTE:  SI  NO

Longaví, 12 de Febrero del 2014





|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>INTERPRETACIÓN OBSERVACIÓN</b> | Modificación del límite urbano propuesto.<br>Agregar predios frente sur camino principal al área urbana de Longaví.  |
| <b>Folio Of. Partes N°</b>        | 731  |
| <b>OBSERVACIÓN</b>                | <i>Sugerencia. Extiende el Plan Regulador por ambos lados del camino principal hasta Santa Eugenia. La razón es que actualmente el lado sur está construido en gran parte y su extensión a futuro parece evidente que ambos costados del camino debería ser parte urbana Longaví hasta Santa Eugenia</i> |



| FOLIO | FECHA  | IDENTIFICACIÓN                   | REPRESENTACIÓN |
|-------|--------|----------------------------------|----------------|
| 02    | 12-feb | NOELIA ESTERLINA VILLAGRA ZÚNIGA | Particular     |

8. OBSERVACIÓN T/O SUGERENCIA  
 (Escribir con claridad los fundamentos de sus observaciones, de manera precisa. Acompañar los antecedentes que estime convenientes.)

**SOBRE PARCELA 1 SITIO 3 (VER MAPAS ANEXOS)**  
 OBSERVACIÓN: EN ETAPAS ANTERIORES DEL DISEÑO DEL PRC, ESTE PREDIO FUE CONSIDERADO ZRM-1. SUGERENCIA: SE VUELVA A DEFINIR ESTE PREDIO COMO ZRM-1, DADO QUE POR SU ACTUAL SITUACIÓN NO ES COMERCIALMENTE VIABLE USARLA COMO SUELO AGRÍCOLA. LO QUE ADemás SERÍA CONTRAPRODUENTE PARA LAS POBLACIONES ALEDAÑAS QUE RODEAN EL PREDIO (VER MAPA ANEXO). POR OTRO LADO, LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO (NO SE INUNDA Y ES PLANO) LO HACEN IDEAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y SU UBICACIÓN ES INIGUALABLE POR SU CONECTIVIDAD Y FÁCIL ACCESO A SERVICIOS DE LUZ, AGUA, ALCANTARILLADO. FUMIGAR EN ESTE TERRENO FINALMENTE AFECTARÍA INEVITABLEMENTE LA SALUD DE LOS VECINOS.

ACOMPANA ANTECEDENTES:  SI  NO

Longaví, 12 de Febrero del 2016

Noelia Villagrá Zúñiga



|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>INTERPRETACIÓN OBSERVACIÓN</b> | Modificación del límite urbano propuesto.<br>Agregar sitio 3 parcela 1 al área urbana de Longaví.   |
| <b>Folio Of. Partes N°</b>        | 969   |
| <b>OBSERVACIÓN</b>                | Sobre parcela 1 sitio 3 (ver mapas anexos) Observación: en etapas anteriores del diseño del PRC, este predio fue considerado ZRM-1 Sugerencia: se vuelva a definir este Predio como ZRM-1, dado que por su actual situación no es comercialmente viable usarla como suelo agrícola. Lo que además sería contraproducente para las poblaciones aledañas que rodean el predio (ver mapa adjunto). Por otro lado, las características físicas del terreno (no se inunda y es plano) lo hacen ideal para la construcción de viviendas y su ubicación es inigualable por su conectividad y fácil acceso a servicios de luz, agua, alcantarillado. Fumigar en este terreno, finalmente afectaría inevitablemente la salud de los vecinos. |



| FOLIO | FECHA  | IDENTIFICACIÓN           | REPRESENTACIÓN                      |
|-------|--------|--------------------------|-------------------------------------|
| 03    | 18-feb | LUZ MARÍA PALMA CARRASCO | Junta de Vecinos Balo Lollinco S/N° |

8. OBSERVACIÓN T/O SUGERENCIA  
 (Escribir con claridad los fundamentos de sus observaciones, de manera precisa. Acompañar los antecedentes que estime convenientes.)

Señor Alcalde María Estroves A.  
 De nuestra consideración observamos que del Proyecto Plan Regulador a nuestro vecino del sector Bajo Lollinco les afecta que lo consideren Área Verde, ya que ellos son propietarios hace más de 30 años, ya que dicho proyecto nos perjudicaría al no poder construir o arreglar sus viviendas y terrenos.

de Ante Bruno Huchis Graña  
 Espere su consideración a nuestra petición

La Presidente

ACOMPANA ANTECEDENTES:  SI  NO

Longaví, 18 de Feb del 2016

Luiz María Palma Carrasco

20 V Balo Lollinco Longaví 1940-2015



|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>INTERPRETACIÓN OBSERVACIÓN</b> | Afectación por uso de suelo de Área Verde y ensanche de vía.  |
| <b>Folio Of. Partes N°</b>        | 1051  |
| <b>OBSERVACIÓN</b>                | De nuestra consideración: observamos que del proyecto Plan Regulador a nuestro vecino del sector Bajo Lollinco les afecta que lo consideren Área Verde, ya que ellos son propietarios hace más de 30 años, ya que dicho proyecto nos perjudicaría al no poder construir o arreglar sus viviendas y terrenos.<br>Por medio del presente queremos informarle que nuestros vecinos del sector Bajo Lollinco a los cuales les voy a detallar con el Plan Regulador, ya que a ellos les afecta dicho proyecto: Mario Caballero, Alex Caballero, Pedro Caballero, Luciano Caballero, Marco Caballero, Eusebio Nicudemo, Urbano Molina, Aurelia Ayala, Luis Gonzalez, Ana Gonzalez, Susana Acuña. Ellos son todos los dueños hace más de 35 años, esperamos que esta carta tenga una buena acogida de parte suya y de los Concejales. Para que se vuelva a revisar el proyecto y los vecinos del sector se sientan conforme. |





| FOLIO | FECHA  | IDENTIFICACIÓN                  | REPRESENTACIÓN |
|-------|--------|---------------------------------|----------------|
| 04    | 29-feb | MARCO ANTONIO CABALLERO VALLEJO | Particular     |

Sres.: Honorable Concejo Municipal

Según los antecedentes entregados y expuestos en la Municipalidad de Longaví, respecto al proyecto de Plan Regulador Comunal, el sector de Bajo Lilloco está clasificado como Zona de Área Verde, situación que pone en alerta a los vecinos del sector, puesto que se está clasificando un área que actualmente cuenta con construcciones autorizadas y en terrenos debidamente saneados, debido a esto la comunidad de Bajo Lilloco estima conveniente analizar esta situación, ya que una vez aprobado el proyecto de plan regulador, se dificultará la posibilidad de realizar nuevas construcciones y dejará fuera de normativa las actuales edificaciones, ya que por ejemplo cambiarán las líneas de edificación que actualmente son de tres metros. Así mismo, en la eventualidad de que el plan obligue al ensanchamiento del camino, dejará sin posibilidad de construir a varios vecinos, ya que considerando los límites de edificación desde la carretera, que son 35 metros, y los propuestos por el plan, hace imposible edificar en el sector, ya que los sitios en promedio tienen 48 metros de ancho, en este mismo supuesto, el ensanchamiento del camino eliminará la vereda que tenemos actualmente.

En vista de los antecedentes señalados, solicitamos al Honorable Concejo Municipal, tome a bien nuestra observación y elimine la clasificación de Zona de Área Verde al sector de Bajo Lilloco, o su defecto el área que hoy se encuentra con construcciones, dado que en el mismo sector existen franjas de terreno en desuso y sin propietarios particulares.



**4. OBSERVACIÓN Y/O SUGERENCIA**  
 Solicitar con urgencia los antecedentes de la observación de marcos planos, Acoplar plan de zonificación que incluye construcciones de vivienda, ANEXO A LINEA DE EDIFICACION A 3MP DE HACER AREA Verde o ensanche del camino se no aford los sitios por de dichos la vereda. VERIFICAR EL ANCHO Y DEJAR, PARA EL CASO PARA LOS VECINOS ALTO ya que no pueden construir en un futuro cercano.

MARCOS CABALLERO VALLEJO  
 10.006.177.1

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>INTERPRETACIÓN OBSERVACIÓN</b> | Afectación por uso de suelo de Área Verde y ensanche de vía. |
| <b>Folio Of. Partes N°</b>        | 1209   |

Alcaldía Municipal de Longaví  
 Longaví, 29 de febrero de 2014



SEREMI MINVU  
 Región del Coquimbo



Ilustre Municipalidad  
 de Longaví

## ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE LONGAVÍ

SEGUNDA AUDIENCIA PÚBLICA 2.1.11  
 Octubre 2015

