

Longaví, 26 de enero 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 **28 de enero de 2016 a las 15:00 horas** en el Salón Municipal Alcalde Luis Rozas Ariztía, ubicado en calle 1 Oriente N° 224 de Longaví y a continuación, inmediatamente después, en el Salón Multitaller de la Escuela Gabriel Benavente Benavente del sector de los Cristales, aproximadamente a las 17:00 horas.

El único tema que constituirá la Tabla será:

- 1.- Primera 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.



ACTA N° 161

SESION EXTRAORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

En Longaví, siendo las 15:14 horas del día **jueves 28 de enero 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, Sr. Lisandro Villalobos Tapia y Sr. Manuel San Martín Romero junto a la Secretario Municipal, doña Lorena Gálvez Gálvez.

Acorde el Decreto Municipal que ordena la realización de la presente Audiencia Pública, se encuentran además presentes como intervinientes, don Fabián Poblete Luengo, Profesional de la Secretaría Comunal de Planificación, 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 Asesora en el Proceso de Tramitación del Plan Regulador Comunal.

Así también, se encuentran presentes en la Sala, varios representantes de organizaciones comunitarias territoriales, representantes de instituciones de diversa índole y vecinos de la comuna en general.

TABLA

- 1.- Primera 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.- **Primera 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, por cuanto con su presencia se da inicio este nuevo proceso de participación ciudadana en la tramitación del Plan Regulador Comunal, que busca 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. Agregando que a partir del día de mañana 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.



Doña Isabel Zapata saluda y agradece la 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 condicionando 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.

Doña Clorinda Roco Pizarro, Presidenta de la Junta de Vecinos de Cuentas Claras expone su interés de que se amplíe el ámbito territorial del PRC para incorporar al sector de Vuelta Santa Eugenia, pues se trata de un territorio que se está poblando abundantemente.

Don José Batarce hace presente que en el proceso anterior, presentó una observación al proyecto de PRC en orden a ampliar igualmente el ámbito territorial, con la finalidad de incluir una propiedad de su madre, doña Noelia Villagra. Teniendo que ahora nuevamente presentar la observación para obtener respuesta.

Doña Isabel Zapata destaca que lo señalado son observaciones al PRC, siendo el Honorable Concejo soberano para decidir en consideración a las razones técnicas

que se le entreguen en su oportunidad. En lo concerniente a la presentación efectuada en el proceso anterior, solicita que nuevamente sea ingresada, a través de la Oficina de Partes en un plazo de treinta días, para dar respuesta formalmente a ella.

Doña Cecilia Retamal, Presidenta de la Junta de Vecinos de la Villa San Lorenzo consulta por la altura de edificación permitida en el proyecto de PRC en una zona residencial, por cuanto en su población se construyó un galpón de gran altura que sobrepasa el poste de alumbrado público y que no cuenta con corta fuegos con la propiedad vecina.

Doña Isabel Zapata sugiere ingresar la consulta a través de la Oficina de Partes. No obstante ello indica que todas las nuevas construcciones deben contar con el permiso de edificación antes de proceder a la construcción, pero lamentablemente muchas de ellas se construyen sin el permiso anterior, lo que hace necesario iniciar un proceso de fiscalización que en caso de construcción fuera de la norma, puede ocasionar la demolición de ésta.

En lo concerniente a las normas del PRC propuesto, éstas comenzarán a aplicarse para toda nueva construcción que se inicie en la comuna. Tratándose de las construcciones anteriores, sólo se aplicará en el caso que se requiera una ampliación de éstas, pues la situación anterior quedará congelada.

En el caso en particular, aconseja averiguar si el uso es permitido en el sector y si cumple con las normas urbanísticas.

El Concejal San Martín consulta respecto a la fecha en que entrará en vigencia el PRC una vez que esté aprobado.

Doña Isabel Zapata le indica que su vigencia iniciará una vez publicado en el Diario Oficial, actualmente el proceso está cumpliendo las etapas que dispone el artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, esto es, las audiencias públicas y la exposición del PRC, para luego somete a pronunciamiento del Honorable Concejo la respuesta a las observaciones presentadas y la aprobación del PRC. Hecho lo anterior, se remiten los antecedentes a la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo quien luego de aprobarlo, lo envía al Gobierno Regional y luego a la Contraloría General de la República, el que de ser aprobado, debe ser publicado en el Diario Oficial.

El Concejal San Martín hace presente que mientras no esté publicado en el Diario Oficial, no existen inconvenientes en construir con las normas actuales. En este sentido, de retrasarse la aprobación del PRC, continuarán apareciendo muchas construcciones que no cumplen con los estándares propuestos.

Doña Isabel Zapata reflexiona sobre el hecho de esperar hasta que esté promulgado y publicado el PRC para darle aplicación, pues se trata de un instrumento de planificación que es anhelado por la comunidad, pudiendo los interesados acercarse al municipio y orientarse respecto a las normas que conlleva.

En este sentido, agrega que aunque se construya ahora con otras normas, una vez vigente el PRC de una u otra forma limitará las nuevas construcciones, tanto respecto al uso como a las limitaciones para ampliar una construcción existente.

Don José Batarce comparte alguno de los argumentos expuestos, no obstante destaca que en Longaví existe un cumplimiento de las normas y una Dirección de Obras que exige contar con planos y permisos para iniciar construcciones.

Doña Isabel Zapata le señala que efectivamente actualmente existe una Ley y una Ordenanza General de Urbanismo que regulan las construcciones, sin embargo se trata de normas muy generales que no distinguen las realidades del territorio y no resultan suficientes para una adecuada planificación urbana.

Doña Clorinda Roco Pizarro hace presente que de ser acogida su solicitud y ampliarse el ámbito territorial del PRC, existe una reserva Cora en el sector que los vecinos están dispuestos a donar al municipio.

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.



De igual modo señala que siendo las 16:00 horas se suspende la sesión para reiniciarse en la localidad de Los Cristales con la finalidad de exponer sobre este mismo tema.

Siendo las 17:12 horas, en la Escuela Gabriel Benavente Benavente, ubicada en el sector de Los Cristales, se reanuda la sesión, asumiendo la Presidencia del Concejo, el Concejal Gonzalo Jara Reyes, quien presenta las excusas del Sr. Alcalde por no encontrarse presente, atendido que se encuentra viajando a Talca para asistir a una invitación efectuada por el Intendente de la Región del Maule para analizar temas comunales.

Añade que la primera parte de esta audiencia pública, fue recientemente realizada en el Salón Municipal, correspondiendo en esta instancia, la realización de una exposición, al igual que como se efectuó el año anterior.

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 asistencia de los presentes, 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 la misma presentación visual agregada al acta 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.

El Concejal Jara y Presidente en esta sesión, 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 Luz Palma, Presidenta de la Junta de Vecinos de Bajo Llollinco consulta sobre el emplazamiento que tendrá el área verde en su sector y en qué les perjudica esa declaración.

Doña Isabel Zapata apoyada en la imagen visual del plano del PRC le indica que es toda la franja marcada con color verde, esto es, la franja aledaña a la Ruta 5 Sur. Respecto a los perjuicios, le señala que tratándose de área verde no se podrán efectuar construcciones nuevas que sobrepasen los porcentajes del 20% de la superficie y no sean para deporte, recreación o actividades científicas.

El Concejal Jara destaca que las viviendas construidas antes de la entrada en vigencia del PRC se mantendrán en una situación de congelamiento y no aplicación del PRC.

Doña Isabel Zapata señala que efectivamente las construcciones que cuenten con permiso de edificación no serán afectadas, sin embargo en caso de necesitar una ampliación sí será aplicable el PRC vigente.

Doña Luz Palma consulta que pasará con aquellas personas que se encuentran aún tramitando la obtención de sus títulos de dominio.

El Concejal Jara le indica que deberán cuanto antes agilizar dichos procesos.

Doña Isabel Zapata destaca que la declaración de esa zona como área verde se encuentra motivada en la ubicación de la franja territorial, que al estar emplazado al lado de la Ruta 5 Sur, lo transforma en el lugar menos propicio para construir. Misma situación que acontece con los terrenos de la ribera del río Liguay.

El Concejal Villalobos consulta por los sectores declarados como áreas propensas a inundación y sus implicancias.

El Concejal San Martín acota que el sector de Bajo Llollinco no sólo se limita por la cercanía con la Ruta 5 Sur, sino también por la línea férrea por el otro lado.

Doña Isabel Zapata resalta que atendido lo anterior se trata de un terreno afecto a las restricciones tanto de Ferrocarriles como de la Carretera, por tanto su designación como área verde tuvo precisamente por finalidad resguardar la seguridad de la zona.

El Concejal Villalobos pregunta si el Honorable Concejo puede modificar la designación de área verde de esa franja, atendida la presentación que pudieren efectuar los vecinos.

Doña Isabel Zapata le indica que no existe inconveniente en modificar el proyecto de PRC propuesto si no se afectan derechos de terceros.

Doña Pilar San Martín consulta si el callejón de La Capilla también será ensanchado, lo que es respondido afirmativamente por doña Isabel Zapata quien aclara que el PRC sólo establece el marco de posibilidades, lo que no implica la obligatoriedad de aplicarse.

Don Guillermo Sáez sugiere que esa observación sea ingresada formalmente en la Oficina de Partes, lo que podrá realizarse hasta 15 días después de realizada la 2ª Audiencia Pública, que se estima efectuará en marzo.

El Concejal Villar consulta sobre la forma de medir los 15 metros para el ancho de los caminos indicados y sugiere que los dirigentes del sector, analicen todas las propiedades colindantes o afectas a esa medida.

Doña Isabel Zapata le indica que se miden 15 metros desde el cerco hacia el Oriente. De igual modo en caso de presentarse la observación, y aprobarse por el Honorable Concejo su eliminación, ya no se contaría con la vía estructurante

propuesta, pudiendo por otras vías, determinar un ancho mínimo de hasta 10 metros.

El Concejal Villalobos consulta si el PRC viene ligado o asociado a construcciones.

Doña Isabel Zapata le indica que no, pues el PRC sólo establece límites, definiendo las normas que deben cumplirse. En este sentido, el PRC no ejecuta nada, sólo define las líneas o hace un rayado de cancha para que el municipio pueda presentar proyectos.

Doña Dorin Norambuena, Presidenta de la Junta de Vecinos de Los Cristales señala que acorde lo expuesto, tendrán que hacerse asesorar por cuanto existe una propuesta de vía estructurante en la Villa Última Esperanza que en la realidad resulta complicada, pues no existen terrenos que permitan el ensanche del camino, pasando actualmente sólo un vehículo a la vez.

Doña Isabel Zapata le indica que precisamente por este motivo es que resulta necesario contar con un PRC, para que las calles tengan el ancho necesario para el tránsito de todo tipo de vehículos.

El Concejal Jara y Presidente en esta sesión, destaca la importancia de contar con estas exposiciones para aclarar las dudas que pueden presentarse.

El Concejal Villar pregunta sobre la forma de operar una eventual expropiación y destaca la importancia de regularizar todas las construcciones lo antes posible.

Doña Isabel Zapata le indica que las expropiaciones se pagan a valor comercial a través de un procedimiento reglado que debe cumplir toda la normativa.

El Concejal San Martín consulta si todas las líneas punteadas en el plano del PRC se refieren a ensanches de vías que deben necesariamente hacerse efectivas.

Doña Isabel Zapata aclara que se trata de una norma, lo que no significa que con la aprobación del PRC se vaya a construir la calle, pudiendo estar 50 años como propuesta y no ejecutarse.

El Concejal San Martín reafirma la importancia de la actuación de la Dirección de Obras Municipales al momento de aprobar los proyectos que se presenten.

Don Guillermo Saez destaca que las nuevas construcciones deberán adecuarse a las normas que contenga el PRC, las que han sido dispuestas por la necesidad de la comunidad de contar con los espacios para el tránsito de por ejemplo, los vehículos de emergencia.

Los presentes efectúan varias consultas sobre los distintos caminos y pasajes que según el plano se transformarán en vías estructurantes.

La Secretario Municipal consulta si puede quedar una propiedad o construcción afecta a una declaratoria de vía estructurante en forma congelada, tal como acontece con las emplazadas en área verde.

Doña Isabel Zapata le indica que no opera en este caso de la misma forma y le afectará en la medida que solicite por ejemplo algún crédito hipotecario, pues la entidad bancaria le solicitará un certificado que indique si está afecta a expropiaciones, lo que afecta el derecho de propiedad y disminuye su valor.

Doña Dorin Norambuena hace presente que también se afectaría la Villa Los Castaños del camino Las Rosa.

El Concejal Jara consulta si se atrasa el proyecto al no incluir esos callejones.

Doña Isabel Zapata señala que deben estudiarse cada una de las observaciones presentadas.

Los presentes en la Sala efectúan varias consultas prácticas sobre el plano y la ubicación de villas y poblaciones en él.

Doña Dorin Norambuena consulta respecto a las superficies de loteo en el sector La Piedad, lo que es respondido por doña Isabel Zapata indicándole que todo depende del lugar en que se encuentre emplazado, que en caso de tratarse de una ZRM2 sería de 300 metros.

Doña Mireya Morales pregunta hasta dónde llega la apertura del callejón La Capilla, lo que es respondido por doña Isabel Zapata señalándole en el plano que no hasta el fondo del camino, pues son aproximadamente 400 metros al límite de la calle.

El Concejal Jara, solicita que cualquier consulta, observación o petición, sea realizada a través de la Oficina de Partes.

Doña Suzana Bustos, Presidenta de la Junta de Vecinos de la Población Última Esperanza efectúa varias consultas sobre los caminos que se conectan con su sector, lo que son explicados por los presentes apoyados en el plano.

El Concejal Villalobos solicita retomar el caso que afecta a los vecinos de Bajo Lollinco con la declaración de área verde.

El Concejal Jara consulta si se retrasa la aprobación del PRC al desafectar esa zona como área verde.

Doña Isabel Zapata sugiere que se presente la observación y que el Concejo atendida la recomendación que se le indique, se pronuncie.

El Concejal Villar resalta la importancia de tener presente que los ensanches de caminos propuestos, son una posibilidad de apertura de las vías, las que serán realizadas sólo si son realmente necesarias en el futuro.

Doña Isabel Zapata comparte la observación del Concejal Villar y la necesidad de no alarmar a la población.

El Concejal Villar reitera que los dirigentes deben hacer un catastro de los vecinos afectados y presentar sus observaciones.

El Concejal Jara y Presidente en esta sesión, 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 18:20 horas se cierra la sesión.





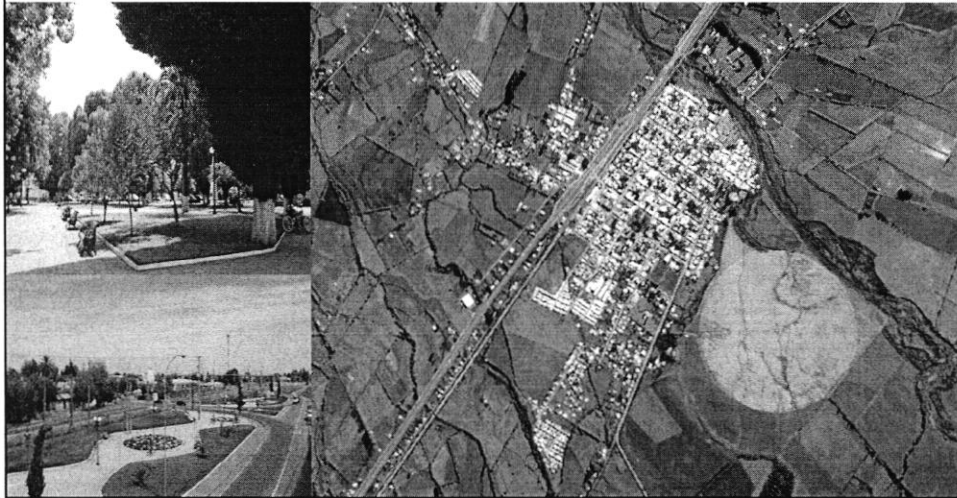
SEREMI MINVU
Región del Maule



Ilustre Municipalidad
de Longaví

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE LONGAVÍ

PRIMERA AUDIENCIA PÚBLICA 2.1.11
Enero 2016



PLAN REGULADOR COMUNAL DE LONGAVÍ

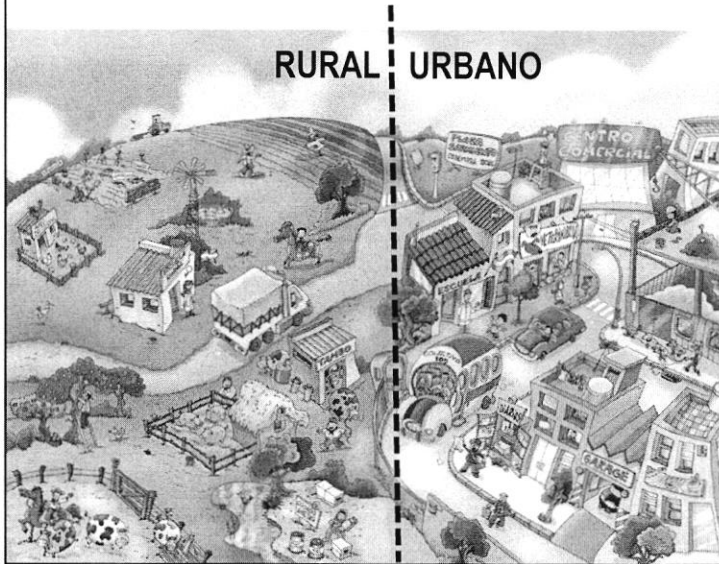
1. INTRODUCCIÓN
2. ESQUEMA GENERAL DEL PLAN
3. DESCRIPCIÓN DEL PLAN PROPUESTO
 1. Imagen Objetivo
 2. Limite Urbano
 3. Zonificación Áreas Urbanas
 4. Zonificación Áreas Especiales
 5. Zonificación Áreas Verdes
 6. Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano
 7. Sistema Vial Estructurante
 8. Inmueble de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

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

Yo soy habitacional

Yo soy comercial

Yo soy Industrial

Aquí va la construcción

El espacio libre nos da ventilación e iluminación natural

No debo construir todo mi lote, pues les quito iluminación y ventilación a mis vecinos

Yo soy habitacional

Soy un taller de artesanía, pero no muy grande. Por eso puedo estar en medio de las casas por que no contamina, ni necesito de camiones para mover mi material.

Soy una zona residencial

También la podemos medir en habitantes por hectáreas

La densidad la podemos medir en viviendas por hectárea

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**.

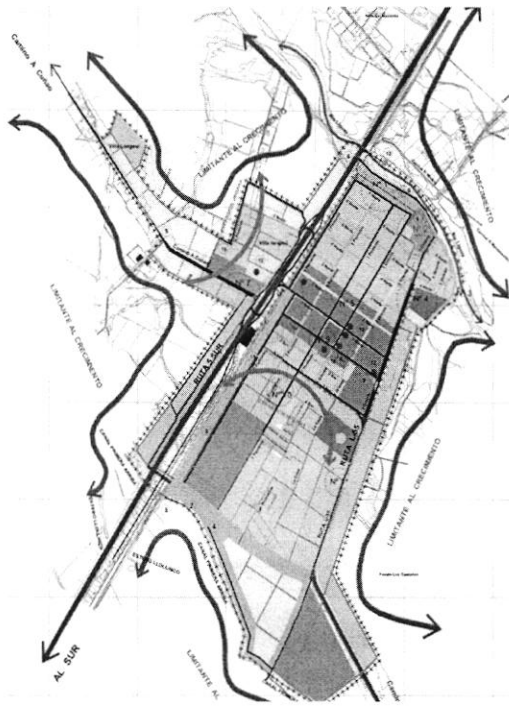
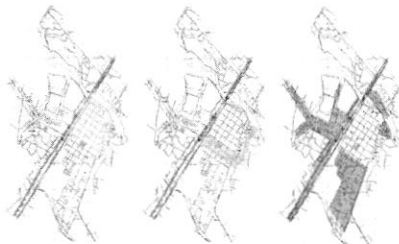
OBJETIVOS ESPECÍFICOS

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

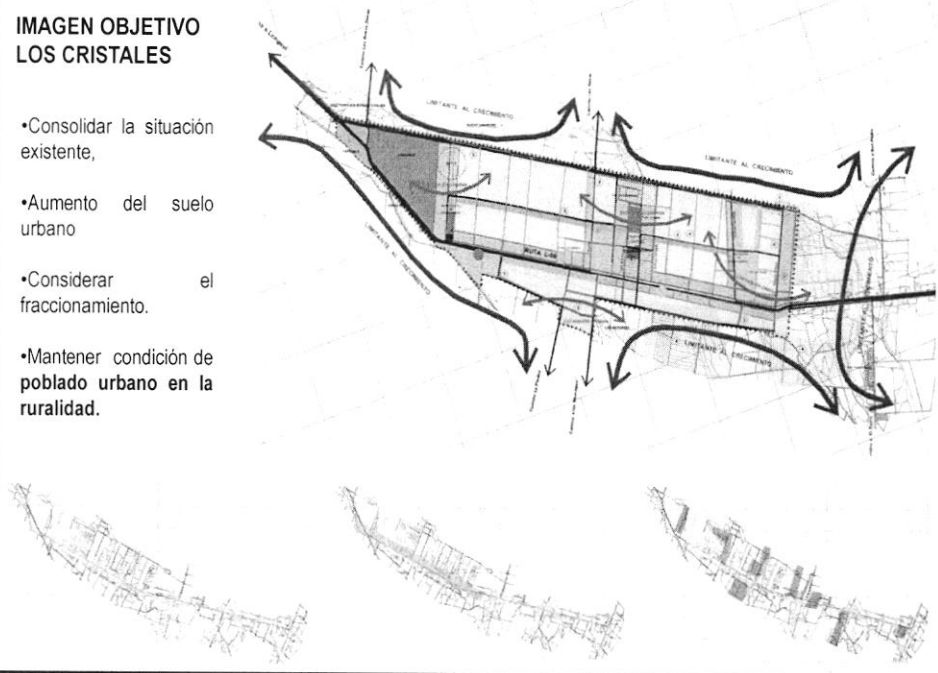
- Ordenar el territorio con funciones de un **modo compatible** y no excluyente.
- Incorporar a la ciudad de Longaví en el contexto nacional, mejorando además del **acceso y la conectividad**.
- Consolidar el centro histórico** de la ciudad con densificación y usos mixtos.
- Relacionar a la ciudad con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



3. PLAN PROPUESTO

IMAGEN OBJETIVO LOS CRISTALES

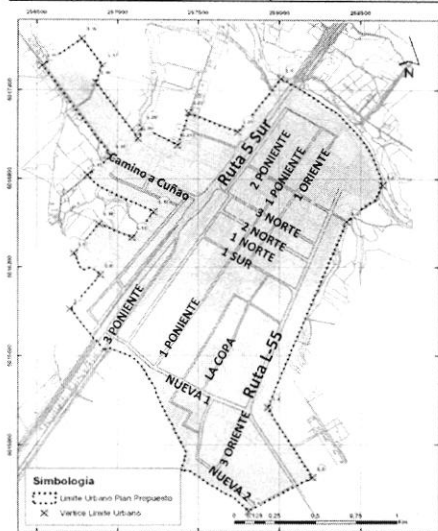
- Consolidar la situación existente,
- Aumento del suelo urbano
- Considerar el fraccionamiento.
- Mantener condición de poblado urbano en la ruralidad.



3. PLAN PROPUESTO

LIMITE URBANO LONGAVÍ

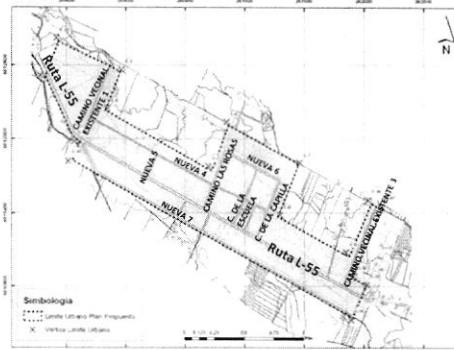
Localidad	Superficie (hás)
Longaví	323,7
Los Cristales	182,0
Total	505,7



3. PLAN PROPUESTO

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

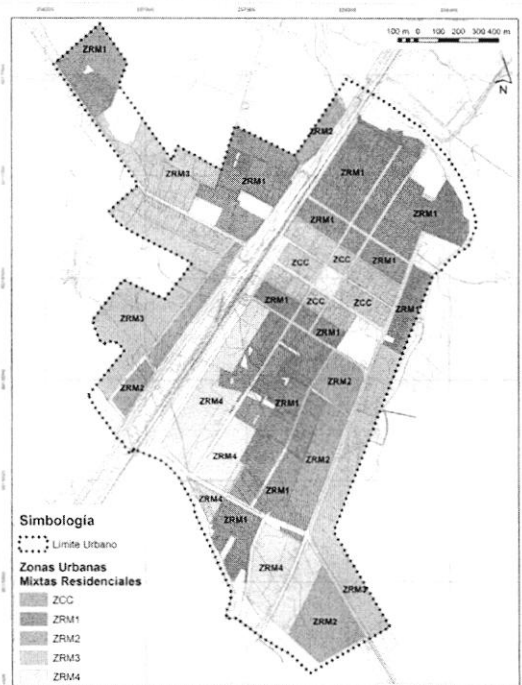
LIMITE URBANO LOS CRISTALES



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

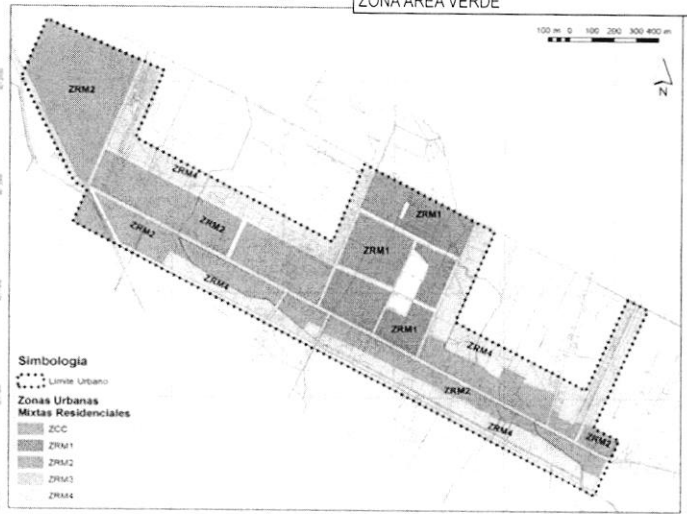
3. PLAN PROPUESTO ZONIFICACIÓN ÁREAS URBANAS LONGAVÍ



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**

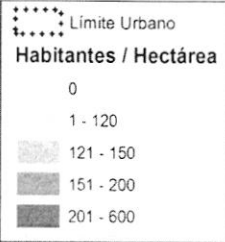
Nombre	Sigla	Hectáreas
ZONA RESIDENCIAL MIXTA 1	ZRM-1	29,8
ZONA RESIDENCIAL MIXTA 2	ZRM-2	76,5
ZONA RESIDENCIAL MIXTA 4	ZRM-4	64,8
ZONA EQUIPAMIENTO	ZE	0,9
ZONA AREA VERDE	ZAV	0,8



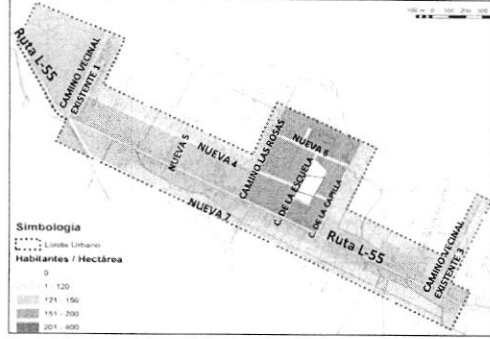
**3. PLAN PROPUESTO
ZONIFICACIÓN NORMA URBANÍSTICA**

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

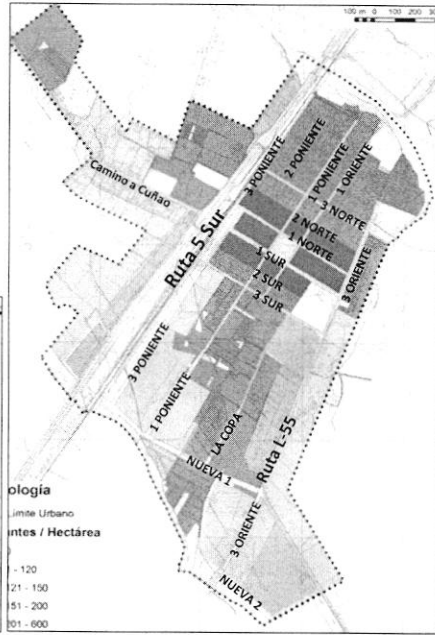
**3. PLAN PROPUESTO
INTENSIDAD DE OCUPACIÓN (DENSIDAD)**



LOS CRISTALES



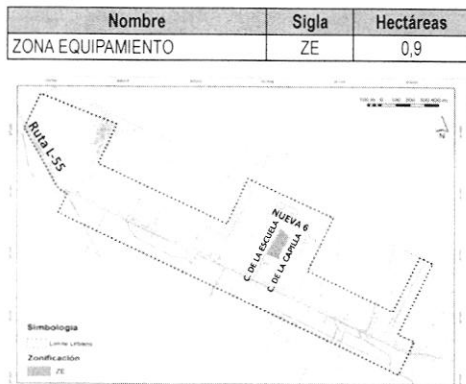
LONGAVÍ



**3. PLAN PROPUESTO
ZONIFICACIÓN EQUIPAMIENTO**

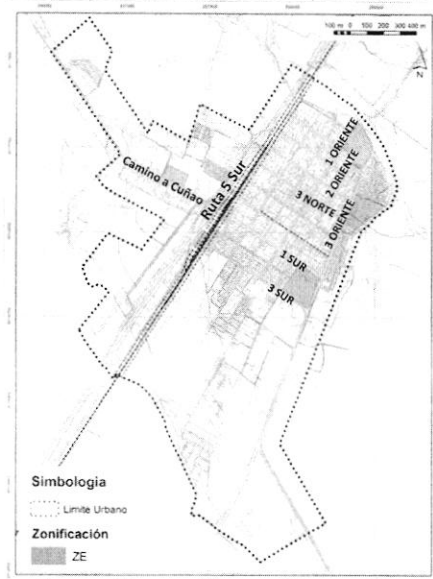
Nombre	Sigla	Hectáreas
ZONA EQUIPAMIENTO	ZE	0,9

LOS CRISTALES



LONGAVÍ

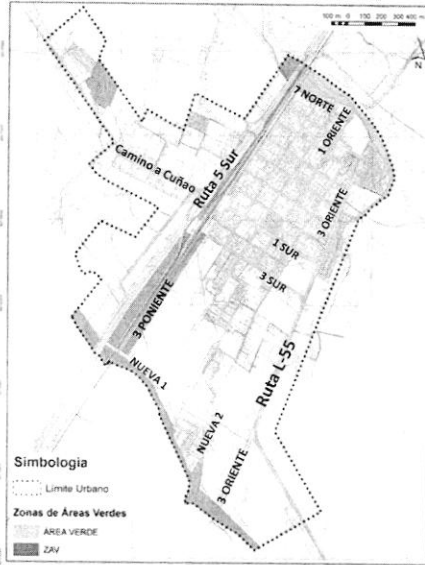
Nombre	Sigla	Hectáreas
ZONA EQUIPAMIENTO	ZE	12,17



**3. PLAN PROPUESTO
ZONIFICACIÓN ÁREAS VERDES**

LONGAVÍ

Nombre	Sigla	Hectáreas
ZONA ÁREA VERDE	ZAV	33,9



LOS CRISTALES

Nombre	Sigla	Hectáreas
ZONA ÁREA VERDE	ZAV	0,8



**3. PLAN PROPUESTO
ÁREAS INUNDABLES O POTENCIALMENTE INUNDABLES**

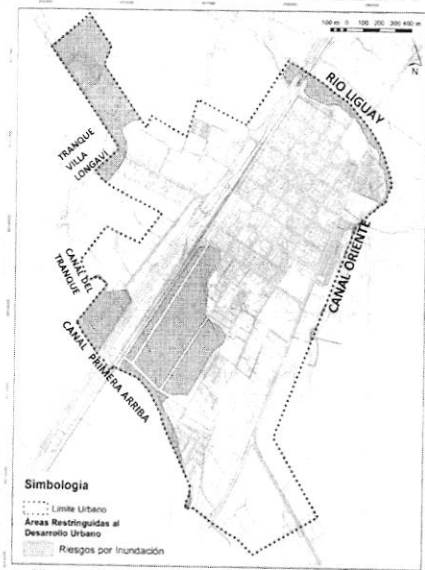
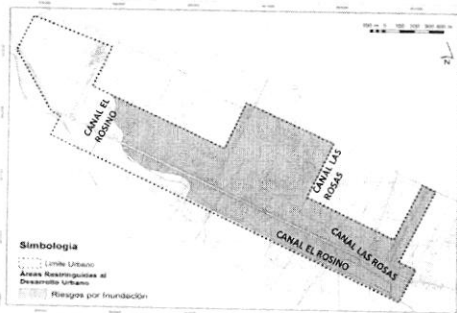
LONGAVÍ

Nombre	Hás
ÁREAS POTENCIALMENTE INUNDABLES	60,1

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.

LOS CRISTALES

Nombre	Hectáreas
ÁREAS POTENCIALMENTE INUNDABLES	121,3



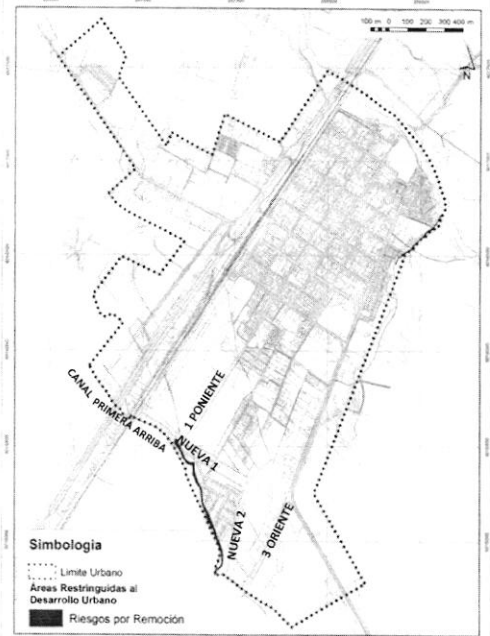
3. PLAN PROPUESTO

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

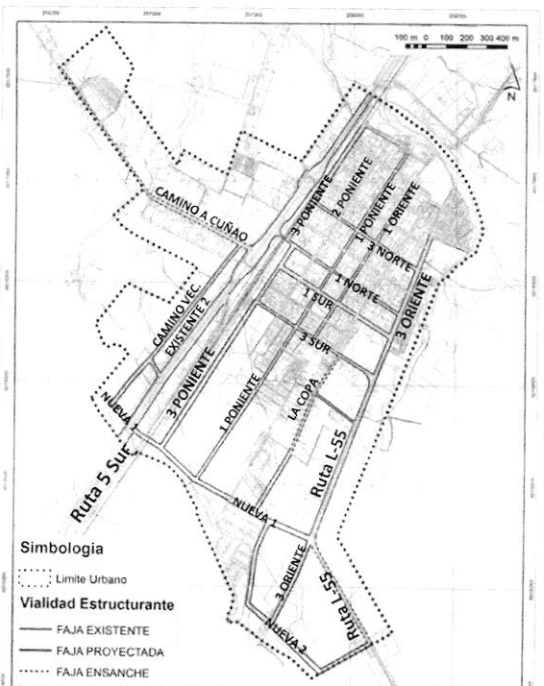
Nombre	Hás
Áreas Propensas a Avalanchas o Rodados	1,4



3. PLAN PROPUESTO

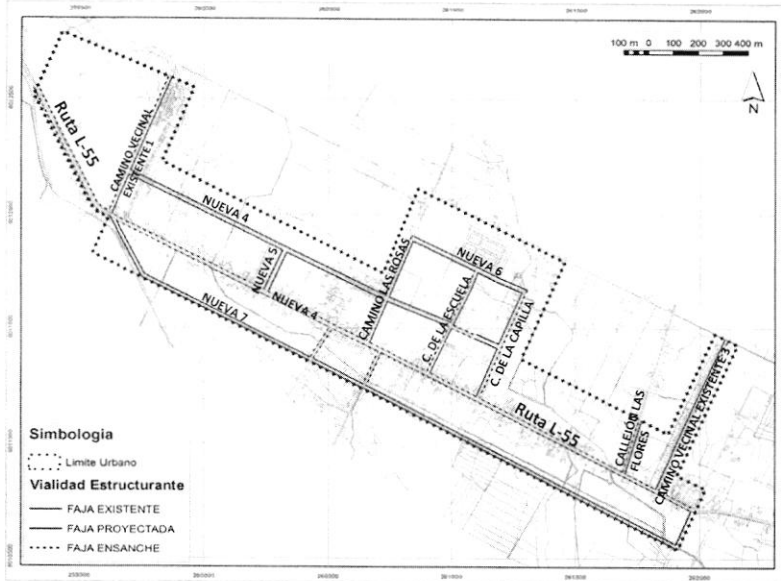
RED VIAL ESTRUCTURANTE

- 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

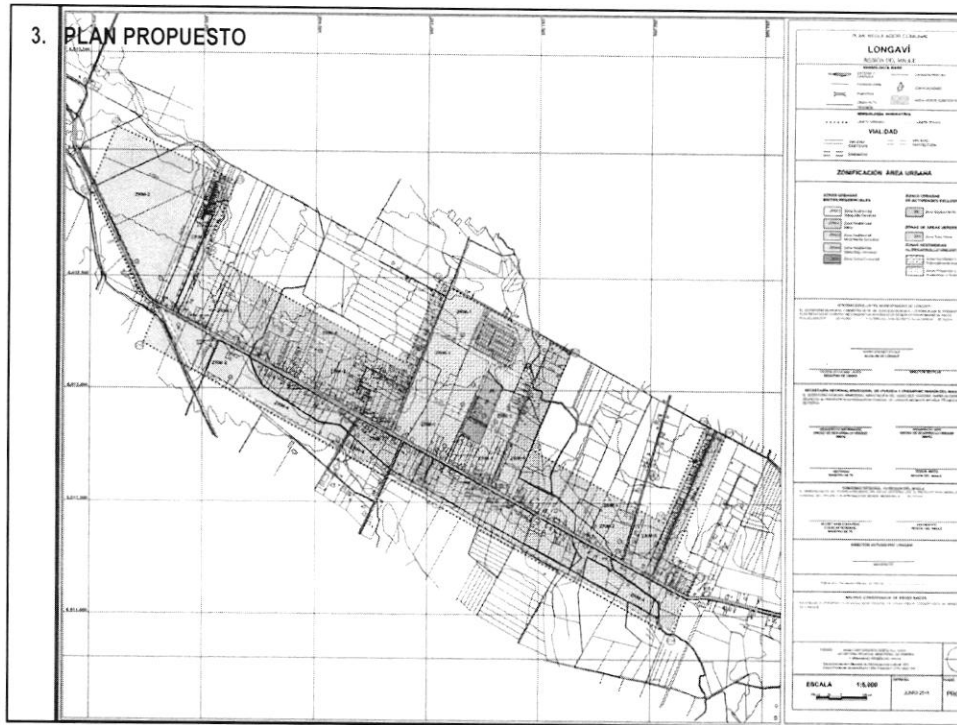
Jerarquizar y mantener la ruta L-55 como la principal vía estructurante, consolidándose vías perpendiculares a ésta, hacia el norte, de manera de conectar eficientemente las poblaciones.




3. PLAN PROPUESTO



PLAN LONGAVI MUNICIPIO DE LONGAVI COMUNA DE LONGAVI	
PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
SECCION 3. PLAN PROPUESTO RED VIAL ESTRUCTURANTE	
LEGENDA (Detailed legend for the urban plan, including symbols for existing and proposed roads, urban limits, and other features.)	
ESCALA 1:500 (Scale and other technical specifications)	





Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile



Ilustre Municipalidad
de Longavi

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE LONGAVÍ

SEGUNDA AUDIENCIA PÚBLICA 2.1.11
Octubre 2015

