



OFICIO ORD N° 1078

- ANT:**
- Oficio E125399/2025 de fecha 25/07/2025 de la Contraloría que representa la resolución N° 85 del 24 de septiembre de 2024 del Gobierno Regional del Maule que promulga del Plan Regulador Comunal de Longaví.
 - Of N° 138 de la I. Municipalidad de Longaví que envía informe donde se evalúa detalladamente que los ajustes al anteproyecto desarrollados a través de un proceso de consulta pública para armonizar la situación existente en el sector de la Villa Ricardo Lagos, no configura una alteración a los contenidos del Informe Ambiental.
 - Of. Ord. N° 1113 del 05-11-2020 de la SEREMI de VIVINEDA a la Municipalidad de Longaví, que envía expediente de proyecto de Plan Regulador Comunal para revisar cartografía e informar al respecto.
 - Of. Ord. N° 2750 del 23-10-2020 de la DIPLAE del Gobierno Regional donde solicita aclaración de cartografía a la SEREMI de VIVIENDA
 - Of. Ord. N° 884 del 07-09-2020 de la SEREMI de VIVIENDA que reingresa al Gobierno Regional expediente del Plan Regulador Comunal de Longaví con observaciones técnicas subsanadas.
 - Of. Ord. N° 205/13 del 17-03-2020 de la I. Municipalidad de Longaví que envía expediente del Plan Regulador Comunal para su revisión según lo establecido en el artículo 2.1.11 de la OGUC.
- AT.:**
- Informa respecto de los ajustes incorporados al Proyecto Plan Regulador Comunal de Longaví producto del proceso de Consulta Pública. Reenvía informe actualizado donde se analiza detalladamente que, los ajustes al anteproyecto del PRC para armonizarlo con los acuerdos de concejo y con la situación existente en el sector de la Villa Ricardo Lagos y Valles de Longaví, localidad de Longaví, no constituyen una alteración a los contenidos del Informe Ambiental. Solicita Respuesta a este documento con el fin de dar cumplimiento a lo observado por la Contraloría mediante Oficio E125399/2025 de fecha 25/07/2025 que representa la resolución N° 85 del 24 de septiembre de 2024 del Gobierno Regional del Maule que promulga del Plan Regulador.
- ADJ:**
- Pendrive con el Expediente Técnico del Proyecto Plan Regulador Comunal de Longaví

LONGAVI, 11 NOV. 2025



DE: SR. JAIME BRIONES JORQUERA
ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LONGAVÍ

A: SRA. DANIELA PAZ DE LA JARA MOREIRA
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE MEDIO AMBIENTE
REGIÓN DE MAULE

Junto con saludar, y en relación al Plan Regulador Comunal de Longaví, le informo que la resolución 85 del 24 de septiembre de 2024 del Gobierno Regional del Maule que promulga el Instrumento de Planificación Territorial, fue observada por la Contraloría mediante Oficio E125399/2025 de fecha 25/07/2025, parte de estas observaciones aluden a los ajustes del proyecto, producto del proceso de consulta pública y su relación con el Informe Ambiental y corresponden a las siguientes:

"Por su parte, no consta la razón por la cual se reemplazó la Zona Área Verde o ZAV, que se graficó en la ilustración 11.2-5 Zonas de Áreas Verdes en el área urbana de Longaví, del Informe Ambiental respectivo, ubicada en el costado suroriente de la Ruta 5 Sur, en la parte sur de Longaví, por la zona ZRM-3.

Asimismo, se advierte un cambio de zonificación en la ilustración 10.2-1 sobre Zonas Urbanas Mixtas Residenciales del área urbana de Longaví, contenida en la Memoria Explicativa, respecto de la ilustración 11.2-1 del Informe Ambiental.

A su vez, de los antecedentes tenidos a la vista, no aparece que la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente del Maule se hubiese pronunciado acerca de dichas alteraciones, ni que emitiese respuesta al oficio N° 138, de 2024, del municipio, por el que se informa acerca del cambio de zonificación de ZAV a Residencial Mixta para el sector de la Villa Ricardo Lagos y la Población Valles de Longaví."

Si bien el municipio emitió el oficio N° 138, de 2024 en el cual informa que se ha evaluado detalladamente que los ajustes al anteproyecto desarrollados a través de un proceso de consulta pública para armonizar la situación existente en el sector de la Villa Ricardo Lagos, no configura una alteración a los contenidos del Informe Ambiental, se hace necesario actualizar la información con el fin de dar cuenta de la totalidad de ajustes al proyecto del Plan Regulador producto del proceso de consulta ciudadana y de esta forma armonizar los antecedentes que lo componen.

En relación a lo anterior y con fin de cumplir lo indicado por la Contraloría, solicitamos su pronunciamiento respecto del siguiente informe.



INFORME

En los siguientes puntos se desarrolla, como el anteproyecto del Plan Regulador Comunal, en adelante el Plan, se ajustó a los procesos de consulta pública establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ley de Bases de Medio Ambiente, para definir el **Proyecto del Plan**, incorporando los acuerdos tomados por el Concejo Comunal, respecto de las observaciones realizadas por el público interesado en el **primer proceso de Consulta Pública año 2015-2016** (punto 1), los ajustes en el sector de las Villas Ricardo Lagos y Valles de Longavi, correspondiente al segundo proceso de Consulta Pública año 2023 (punto 2); las **consideraciones relacionadas a las áreas de riesgos y el análisis del Objetivo Ambiental N°2 en relación con el ajuste del Plan (punto 3)** todo estos puntos se desarrolla con el fin de hacer coherente el Proyecto del Plan con los antecedentes expuestos en en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica. Finalmente se presenta el Proyecto del Plan sintetizando los ajustes asociados a los procesos de consulta pública (punto 4).

1. Primer proceso de Consulta Pública año 2015 - 2016

El primer proceso de consulta pública se desarrolló entre el 31 de julio y el 21 de octubre del año 2015, en este periodo **se recibieron 3 observaciones** al Anteproyecto del Plan Regulador (Certificado 114/2015 del Secretario Municipal). Sin embargo, se advirtió una inconsistencia en el proceso ya que se omitió la convocatoria de la Junta de Vecinos de Bajo Lollinco, por lo cual el Concejo determinó retrotraer el proceso y realizar nuevamente las audiencias públicas y abrir nuevamente el periodo de observaciones. En este sentido se informó a los interesados que ingresaron observaciones, que, de persistir las dudas u objeciones al anteproyecto, estas deberían ser ingresadas nuevamente para ser consideradas dentro del proceso.

La consulta pública se reinició con fecha 28 de enero de 2016 y concluyó con el cierre de recepción de observaciones el 28 de marzo de 2016, en este periodo se recibieron 11 observaciones las que se sintetizan en la siguiente tabla junto con los acuerdos tomados por el Concejo Municipal en Sesión Extraordinaria del jueves 07 de abril de 2016

N°	Nombre	Observación	Acuerdo de Concejo
1	Clorinda Roco	Extender el Plan Regulador, por ambos costados del camino principal hasta Santa Eugenia.	No acoge la observación
2	Noelia Villagra	Solicita considerar Parcela 1 sitio 3 como ZRM-1	No acoge la observación
3	Luz Palma	Solicita modificar Zona Área Verde en el sector Bajo Lollinco	Acoge la observación, modificando parcialmente la Zona de Área Verde, dejando los terrenos asociados a dicho sector residencial como Zona Residencial Mixta 3, ZRM-3
4	Marco Caballero	Solicita modificar Zona Área Verde en el sector Bajo Lollinco	
5	José Caballero	No está de acuerdo con la propuesta del Plan Regulador para el sector Bajo Lollinco	
6	María Caballero	No está de acuerdo con la propuesta del Plan Regulador para el sector Bajo Lollinco	
7	Gloria Caballero	No está de acuerdo con la propuesta del Plan Regulador para el sector Bajo Lollinco	
8	Pedro Caballero	Solicita no modificar la nomenclatura actual del uso de suelo donde se emplazan sus viviendas (Sector Bajo Lollinco)	Residencial Mixta 3, ZRM-3
9	Arnoldo Caballero	Solicita no modificar la nomenclatura actual del uso de suelo donde se emplazan sus viviendas (Sector Bajo Lollinco)	
10	Celia Andacollo	Se hace ver la necesidad de contar con una salida alternativa hacia el centro, que no sea necesariamente el pasaje La Copa, Se solicita dar continuidad a calle proyectada, siguiendo la calle Los Cipreses al poniente.	No acoge la observación
11	Nelson Ríos	Solicita prolongación de calle 1 Oriente desde 3 sur a 4 sur.	No acoge la observación

Fuente: Acta N° 173 del jueves 07 de abril de 2016 Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal de Longavi



Ilustración Modificación Sector Bajo Llollinco según acuerdo



Fuente: Elaboración propia en base al Proyecto del Plan Regulador

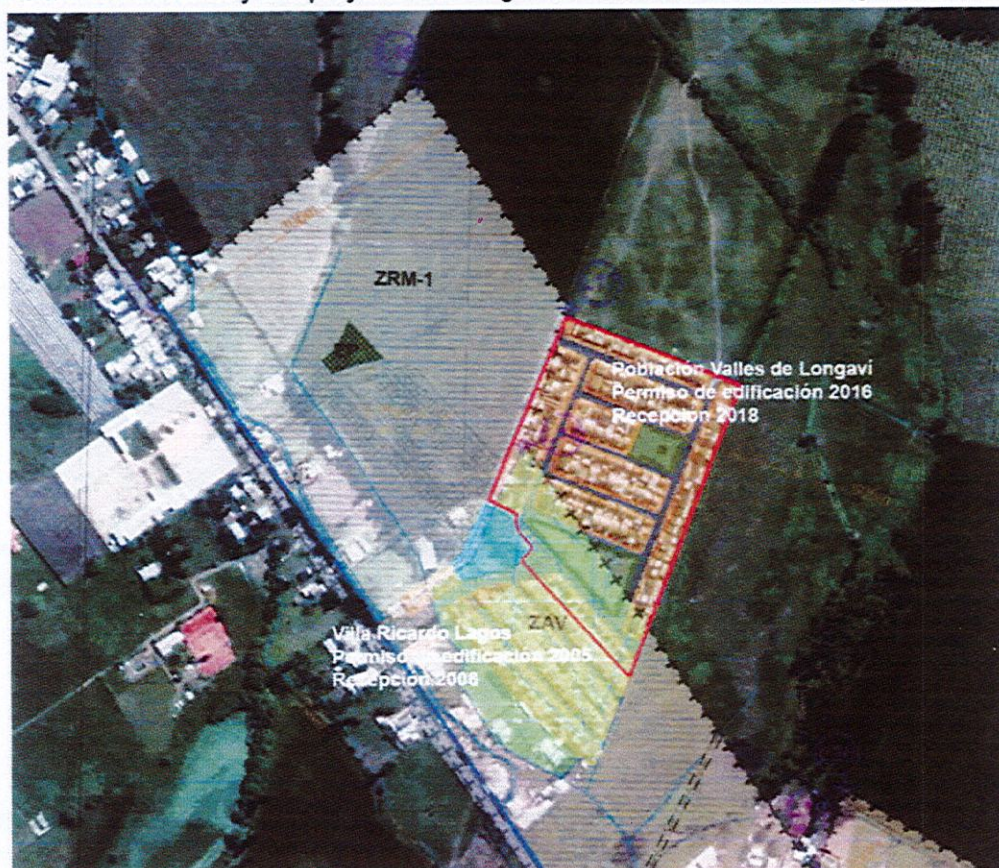


2. Segundo proceso de Consulta Pública año 2023

Una vez iniciado el proceso de revisión de legalidad por parte de la Contraloría General, el Gobierno Regional a través de la DIPLAE mediante el Of. Ord. N° 2750 del 23-10-2020, solicitó una aclaración cartográfica en el Plano de la localidad de Longavi, en particular respecto a la superposición de un área verde ZAV sobre un conjunto habitacional denominado "Población Ricardo Lagos" construido con anterioridad al año 2007, el cual tiene permiso de edificación N°347 de fecha 12.10.2005 y recepción definitiva con N°98 de fecha 24.05.2006, además en este sector se construyó en el año 2017 un nuevo proyecto habitacional denominado "Población Valles de Longavi" el cual tiene permiso de edificación N°27 y N°28 ambos de fecha 09.03.2016 y recepción definitiva con N°52 de fecha 26.03.2018 y N°49 de fecha 24.03.2018, lo descrito implica que las viviendas bajo la ZAV quedarían afectas a una zonificación que prohíbe expresamente el uso residencial, lo que genera una situación no deseada, así como también la necesidad de incorporar al área urbana la Población Valles de Longavi.

Lo descrito anteriormente se puede apreciar en la siguiente imagen:

Ilustración Situación existente y anteproyecto Plan Regulador sector villas Ricardo Lagos y Valles de Longavi



Fuente: Elaboración propia

Este escenario no previsto requirió ser abordado y corregido antes que el Plan entre en vigencia para no afectar a los vecinos de ese sector, y es en este sentido que el municipio ha decidido realizar un nuevo proceso de **Consulta Pública**, aplicando lo establecido en el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el que desarrollará de forma acotada al sector que se requiere ajustar.

El primer paso para ajustar el anteproyecto fue reconocer la situación existente lo que se resolvió modificando la zonificación de Área Verde a la Zona ZRM-1 e incorporando dentro del límite urbano el loteo correspondiente a la villa Valles de Longavi, consolidando una superficie urbana de 326,7 hectáreas.



En la siguiente imagen se da cuenta del loteo existente y como el anteproyecto reconoce las villas Ricaro Lagos (permiso de edificación año 2005) y Valles Longavi (permiso de edificación 2016) como zona residencial mixta 1 ZRM-1.

Ilustración 2-1 Situación existente y propuesta ajustada anteproyecto Plan Regulador



Fuente: Elaboración propia.

Este proceso de consulta pública, se implementó entre los meses de abril y julio del año 2023, y consideró las siguientes actividades y procedimiento ajustados a norma:

- 16 de abril de 2023, publicación primer aviso de prensa,
- 23 de abril de 2023, publicación del segundo aviso de prensa,
- Entrega de invitación y material informativo a las juntas de vecinos presentes en las villas Ricardo Lagos y Valles de Longavi,
- 26 de abril de 2023, exposición del Anteproyecto de Plan: "Formulación del Plan Regulador Comunal de Longavi, sector Villa Ricardo Lagos y Población Valles de Longavi" y apertura de periodo de observaciones al Anteproyecto,
- 26 de abril de 2023, Primera Audiencia Pública,
- 25 de mayo de 2023, término a la exposición del Anteproyecto,
- 29 de mayo de 2023, Segunda Audiencia Pública,
- 13 de junio de 2023, término al periodo de Consulta Pública

El plazo legal para ingresar observaciones se desarrolló entre el 26 de abril de 2023 hasta el 13 de junio de 2023, en este periodo no se recibieron objeciones a la propuesta presentada, según consta en el certificado de Secretario Municipal N° 0029/2023 del 27.06.2023.

Finalmente, el 5 de julio de 2023, el Concejo Municipal de Longavi en sesión ordinaria, sometió el proyecto del Plan Regulador Comunal para su aprobación, el que fue aprobado por unanimidad, lo que consta en el Acta N° 105 del año 2023.





3. Consideraciones relacionadas a las áreas de riesgos y el análisis del Objetivo Ambiental N°2 en relación con el ajuste del Plan

Antecedentes del Informe de Riesgo sobre áreas inundables o potencialmente inundables

La localidad de Longavi presenta eventos de inundación asociado al desborde del Río Liguay, tanto en eje principal en el borde norte del área urbana, así como en uno de sus meandros que se prolonga hacia el borde nororiental del área poblada, aguas arriba de la localidad.

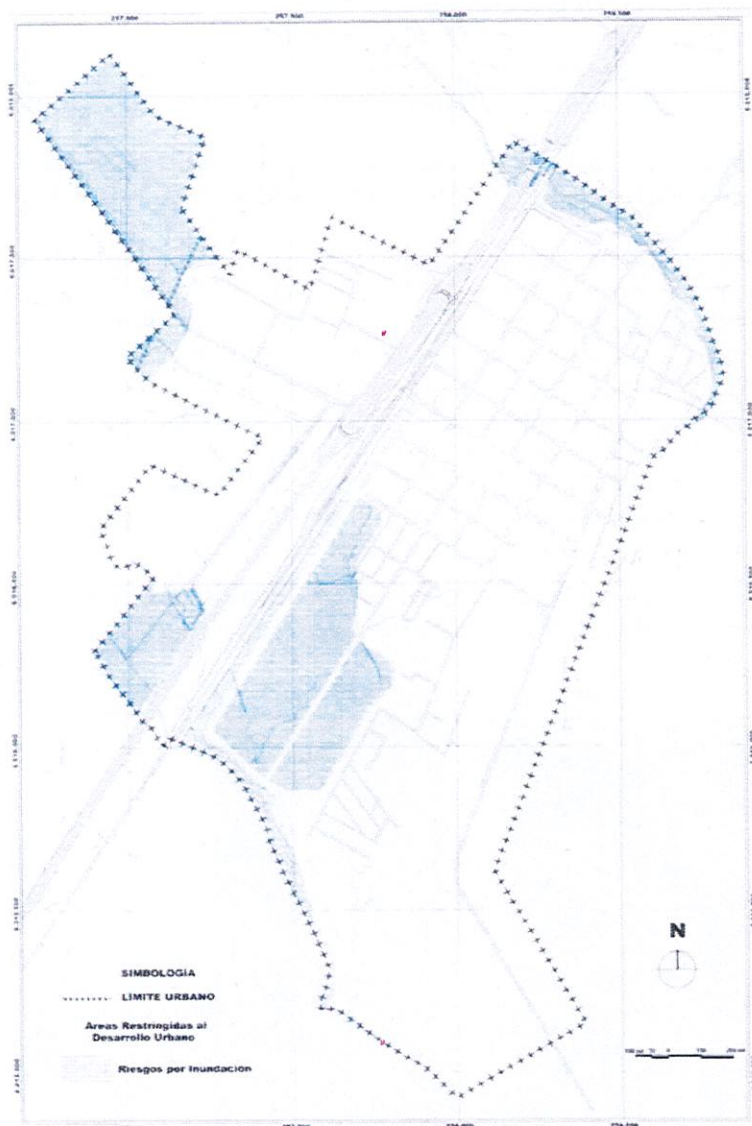
Las inundaciones anuales se asocian a alturas relativas de 2 metros por sobre el lecho del río. Respecto de las inundaciones excepcionales, registros históricos de las mayores inundaciones ocurridas en los últimos 30 años, dan cuenta de una cota de inundación cercana al nivel de las viviendas que ocupan la ribera sur del río, en una diferencia altitudinal de hasta 5 metros respecto de la cota de inundación normal o típica.

Por otra parte, en el sector sur poniente de la localidad, la línea férrea genera una suerte de barrera hidráulica, la que produce eventos de anegamientos durante procesos de lluvia intensa (fuente: Informe de Riesgos PRC Longavi).

Al norponiente existen sectores afectados por procesos de anegamiento, relacionados con procesos de anegamiento por saturación del suelo, sobre los que se emplazan la Villa Ricardo Lagos y la Población Valles de Longavi.

La Lámina siguiente identifica las áreas de potencial riesgo de inundación y anegamiento (fuente, Memoria Plan Regulador, a partir de informe de Riesgos).

Áreas inundables o potencialmente inundables localidad de Longavi



Fuente: Elaboración propia en base al Proyecto Plan Regulador



Tratamiento del Riesgo en la propuesta de zonificación del Plan

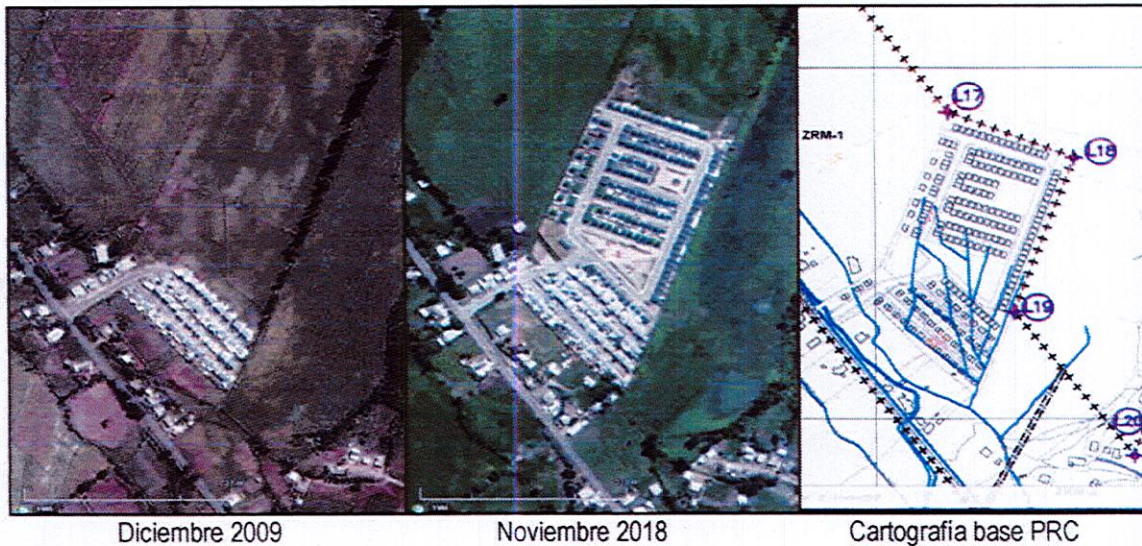
El anteproyecto del Plan trata de forma diferenciada las áreas de riesgo, dependiendo de su naturaleza y de las oportunidades para el potencial crecimiento urbano de la localidad.

Para el caso del Río Liguay y su área de riesgo por desborde de cauce, se estableció una Zona de Área Verde que restringe la ocupación de edificaciones que podrían verse afectados por el proceso de crecidas.

El resto de las áreas de riesgo, relacionadas con anegamiento por saturación del suelo y potenciales inundaciones frente a eventos pluviométricos extremos, tiene tratamiento diferenciado. En torno al límite sur de la localidad se definió Zonas de Área Verde para restringir su crecimiento, considerando como límite el Canal Primera arriba, que corre de suroriente a Norponiente. Al área que se encuentra entre el casco urbano y la línea ferroviaria, se le ha asignado una Zona Residencial Mixta, atendiendo a la posibilidad de uso residencial y consolidar el casco urbano de Longavi en el sector sur. Para ello se requerirá resolver el riesgo de anegamiento mediante obras que lo mitiguen (aplica del art. 2.1.17); en la mayoría de los casos, a través de relleno y aumento de la altura respecto del nivel natural de terreno, junto a un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias. La misma situación se espera para el área de riesgo presente hacia el norponiente, ya que se reconoce el potencial de desarrollo de un subcentro de Longavi al poniente de la Carretera y línea ferroviaria.

Respecto de la Villa Ricardo Lagos y la Población Valles de Longavi, éste fue desarrollado en dos etapas, tal y como se puede constatar a través de imágenes satelitales en Google Earth.

Secuencia histórica de edificación de loteos



Ambas se emplazan en un sector que, previo a su edificación, era potencialmente susceptible de ser afectado por procesos de anegamiento durante procesos de precipitación extrema. El predio estaba destinado a riego, con una red de derrames estructurados que permitían la irrigación de al menos la parte sur éste, tal como indica la cartografía base del PRC. Estos drenajes se readecuaron cuando se construyó la primera etapa del loteo. Posteriormente, ocurrió lo mismo cuando se construyó la segunda parte. En este sentido, por tratarse de una red de canales, necesarias para el tipo de explotación agrícola implementado en el sector, la reconducción de esas aguas permite mitigar el riesgo, junto al sistema de evacuación de aguas lluvias de los loteos. De hecho, ninguno de los loteos fue afectado por las intensas precipitaciones de junio del año 2023.

Análisis del Objetivo Ambiental N°2 en relación con el ajuste del Plan

El segundo Objetivo Ambiental del Informe Ambiental del Plan plantea lo siguiente:

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



Se hace referencia a la protección de los Liguay, Longavi y Achibueno, dado que se trata de los principales cursos fluviales en el entorno inmediato y cercano del área urbana de Longavi. De estos cursos fluviales, el río Liguay es el que efectivamente fue abordado por el Plan Regulador, ya que se encuentra dentro de su límite urbano; las capacidades de aplicación de los objetivos ambientales están asociadas a la posibilidad de afectación del plan y sus normativas a los elementos ambientalmente tratados. La mención de los otros cursos de agua importantes en el entorno de la localidad dice relación con efecto sistémico sobre los otros cursos de agua, asociados a la secuencia de afluentes sobre el Río Longavi y el Río Perquilauquén, del cual también es afluente el río Achibueno. La lámina siguiente da cuenta de los cursos de agua mencionados respecto de la ubicación de la localidad de Longavi.



Fuente: Elaboración propia.

En cumplimiento del Objetivo N°2, al Área de inundación del Río se le asigna un uso de Área Verde. Con una superficie de 7,2 hectáreas, genera una restricción de ocupación para resolver la dinámica de crecidas recurrentes del río en dos sentidos:

- la disminución de la vulnerabilidad de potenciales futuras ocupaciones de estos márgenes y la protección de sus aguas frente a, por ejemplo, la instalación de equipamientos o industrias que potencialmente podrían contaminarlos;
- La definición de un área de protección del río con el potencial establecimiento de espacios de esparcimiento.

Este último aspecto constituye el indicador de cumplimiento del objetivo ambiental N°2 del Informe Ambiental del Plan, ya que no hay relación espacial directa entre los loteos que cambiarán de uso y la Zona de Área verde asociada al área de inundación del Río Liguay.



Esquema de la distancia entre loteos en ajuste y área Verde asociada al Río Liguay



Fuente: elaboración propia en base a propuesta PRC

Conclusión

Dados los antecedentes expuestos, se confirma que la modificación normativa propuesta en el área ocupada por la Villa Ricardo Lagos y la población Valles de Longaví no afecta en ningún caso a alguno de los cursos de agua mencionados en el objetivo 2,

la modificación del tratamiento normativo para la Villa Ricardo Lagos y la Población Valles de Longaví no alteran bajo ningún aspecto el cumplimiento del Objetivo Ambiental 2 del Informe del Plan Regulador Comunal de Longaví, ya que:

- Especialmente no hay afectación o efecto en el comportamiento de las áreas de anegamiento al noroeste de la localidad con el escurrimiento del río Liguay ya que la dinámica de comportamiento hidráulico habrá sido ponderada aguas abajo de su área de ocupación, con una alteración de flujo de aguas acotado espacialmente, sin afectación al escurrimiento del Río Liguay.
- El cambio de una Zona de Área Verde por una zona Residencial Mixta no altera la orientación de las áreas Verdes asociadas al río Liguay y a su rol en el cumplimiento del Objetivo N°2 del Informe Ambiental, ya que la superficie dedicada a este objetivo no disminuye ni se altera.

Dicho esto, el ajuste de Zonificación permite mejorar las condiciones de afectación de propiedad de los residentes de ambas villas, no alterando en ningún caso los objetivos ambientales propuestos para la localidad de Longaví por el Informe Ambiental.

4. Proyecto Plan Regulador

Debido a los resultados de los procesos de consulta pública, el Proyecto de Plan Regulador Comunal de Longaví se ajustó según los acuerdos del Concejo Municipal y de la necesidad de armonizar la propuesta con la situación existente en el sector de las villas Ricardo Lagos y Valles de Longaví, ubicadas al norponiente de la localidad.

Ajuste Límite Urbano Localidad de Longaví

El ajuste asociado a los conjuntos habitacionales indicados anteriormente, significó incorporar la totalidad de las construcciones de la villa Valles de Longaví lo que implicó un aumento de 3 hectáreas del límite urbano, por lo que la superficie total del área urbana corresponde a 326,7 hectáreas. Debido a esta incorporación se hace





necesario ajustar e incorporar las áreas inundables y potencialmente inundables que se declaran en el estudio de riesgos que complementa esta memoria



Ilustración 0-1 Límite Urbano Proyecto Plan Regulador Localidad de Longaví / Áreas inundables



Fuente: Elaboración propia

Ajuste zonificación Localidad de Longaví

El proceso de consulta pública descrito en la letra a) del punto 11.1 constata la recepción de 11 observaciones, 7 de las cuales aluden a la Zona Área Verde ZAV del sector Bajo Lloillinco, que solicitan modificar la zonificación asignada, puesto que **el sector se encuentra consolidado con viviendas hace más de 30 años**, en este sentido el Concejo acordó modificar parte de la Zona Área Verde por la Zona Residencia Mixta 3 ZRM-3, ajustando así el proyecto a la situación existente. (sector indicado con el N° 1 en la ilustración 0-2)

Así mismo los cambios productos del ajuste del Plan propuesto en el sector de las Villa Ricardo Lagos y Valles de Longaví, y que fueron sometidos al proceso de consulta pública, consideró modificar la Zona de Área Verde que afectaba a las viviendas de la villa Ricardo Lagos, por la Zona Residencia Mixta 1 ZRM-1 e incorporando a esta zona el loteo correspondiente a la villa Valles de Longaví. (sector indicado con el N° 2 en la ilustración 0-2)

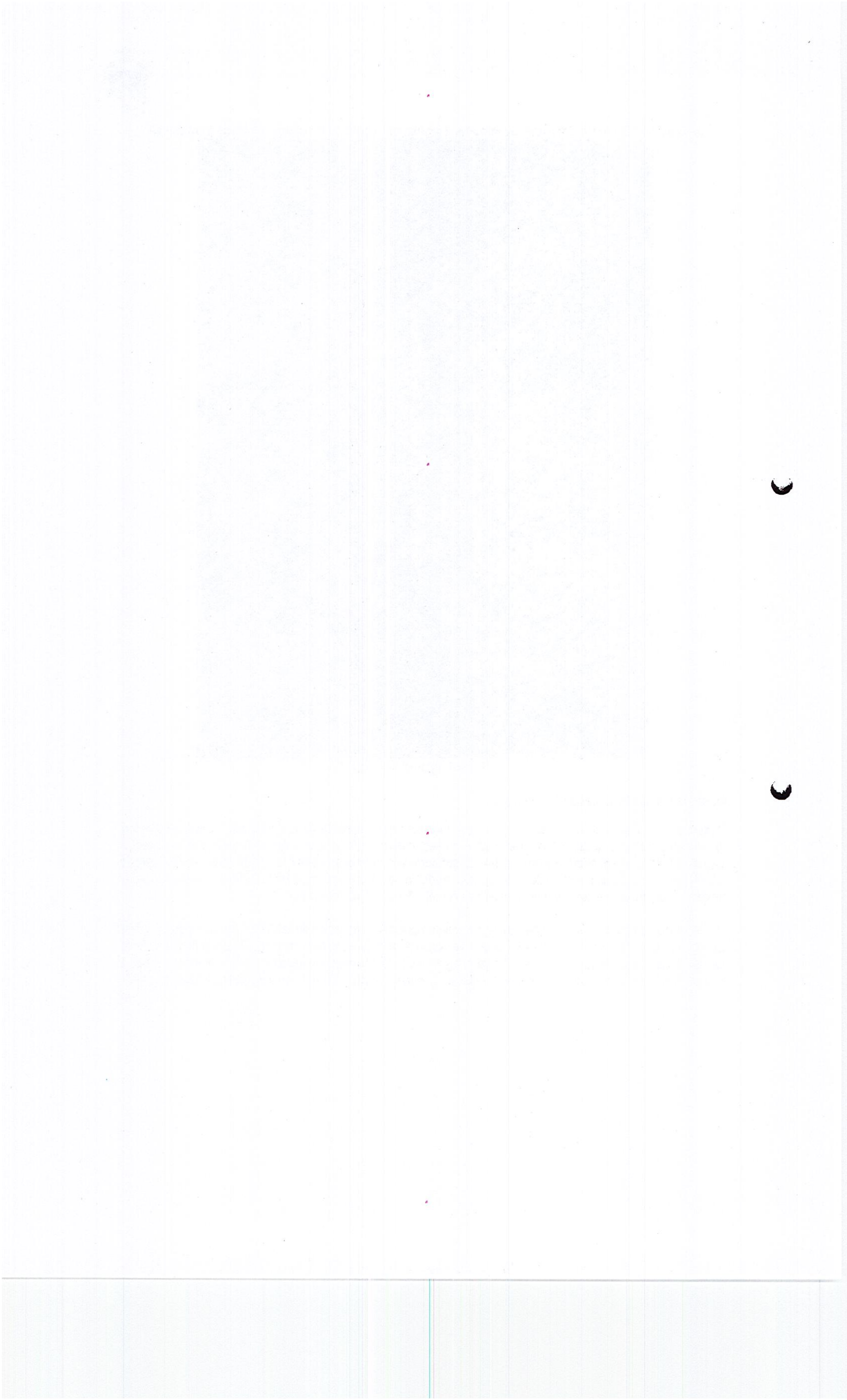




Ilustración Ajustes Proyecto Plan Regulador Localidad de Longaví



Fuente: Elaboración propia en base a Plan propuesto.

En las siguientes imágenes se presentan a modo referencial el plano del proyecto de Plan Regulador comunal para las localidades de Longaví y los Cristales.



ANEXOS CERTIFICADO N° 0029/ 2023 Y ACTA N° 105 DEL AÑO 2023



REPÚBLICA DE CHILE
PROVINCIA DE LINARES
MUNICIPALIDAD DE LONGAVI
Dirección de Secretaría Municipal

Longavi, a 27 de junio de 2023

CERTIFICADO N° 0029/2023

CARLOS VERDUGO CAMPOS, Secretario Municipal de la Ilustre Municipalidad de Longavi, CERTIFICA en la consulta pública del Plan Regulador Comunal (Artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y Artículo 2.1.11 de su Ordenanza), no se recibieron observaciones por parte del público interesado

Se extiende el presente certificado a solicitud de Unidad SECPLAN.



CARLOS
VERDUGO
CAMPOS

Firmado
digitalmente por
CARLOS VERDUGO
CAMPOS
Fecha: 2023.06.27
17:23:11 -04'00'

DISTRIBUCIÓN:
1) SECPLAN (2)
2) Archivo.