

Padre Las Casas, 07 de Julio del 2026

Solicita pronunciamiento respecto a  
Informe Fundado para modificar Plan  
MAT.: Regulador Comunal de Padre Las Casas

DE : SR. MARIO GONZÁLEZ REBOLLEDO

ALCALDE COMUNA DE PADRE LAS CASAS

A : SR. SERGIO MERINO PERELLÓ

SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE LA ARAUCANÍA

Junto con saludar cordialmente a usted, remito por medio del presente, un Informe Fundado, que determina legalmente, si el Plan Regulador Comunal que rige nuestra comuna requiere ser actualizado. Dicho informe ha sido elaborado por el asesor urbanista, profesional adscrito a la Secretaría Comunal de Planificación de esta Municipalidad, en cumplimiento a la normativa vigente.

En virtud de lo anterior, solicito a esa Secretaría Regional Ministerial tenga a bien revisar el referido informe y emitir el pronunciamiento técnico que corresponda respecto a su contenido, conforme a las competencias que le confieren la Ley General de Urbanismo y Construcción y su Ordenanza General.

Adjuntamos para su revisión la siguiente documentación:  
Informe Fundado

Sin otro particular, saluda atentamente a usted.

PVM/WCV/wam

wam

Distribución:

- La indicada
- Oficina de Partes
- Oficina de Asesoría Urbana y Planificación Territorial





# **INFORME FUNDADO PLAN REGULADOR COMUNAL PADRE LAS CASAS**

Julio, año 2026

## ÍNDICE

### 1.- CONTEXTUALIZACIÓN E HISTORIA DEL PRC

Anteriores estudios de actualización del instrumento

### 2.- INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL VIGENTE

Descripción del Límite Urbano vigente

Normas aplicadas a la zona F

Riesgos presentes

### 3.- CRECIMIENTO URBANO RESPECTO DEL ACTUAL IPT

3.1. Crecimiento poblacional

3.2. Crecimiento urbano en la comuna.

3.2.1. Crecimiento de la localidad de Padre Las Casas

3.2.2. Localidad de Metrenco

3.2.3. Localidad de San Ramón

### 4. ASPECTOS QUE NO SE AJUSTAN A NORMATIVA ACTUAL

### 5. CAMBIOS NORMATIVOS

### 6.- CRITERIOS E INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y REDISEÑO AMBIENTAL

### 7.- PRONUNCIAMIENTOS O INDICACIONES DE OTROS ORGANISMOS DEL ESTADO

### 8.- CARTA GANTT

### 9.- CONCLUSIONES

### ANEXOS

## 1.- CONTEXTUALIZACIÓN E HISTORIA DEL PRC

Padre Las Casas actualmente tiene en vigencia un Plan Regulador Comunal del año 1983, heredado de la comuna de Temuco y por tanto, rige desde cuando aún no se consagraba como comuna propiamente tal.

El origen de la comuna de Padre Las Casas data del año 1995 con el Decreto Ley 19.391 del Ministerio del Interior. Con esto deja de pertenecer a la comuna de Temuco y adquiere independencia administrativa. Desde su creación Padre Las Casas no ha podido concretar su propio Plan Regulador y esto explica por qué tiene vigente un instrumento de planificación territorial heredado.

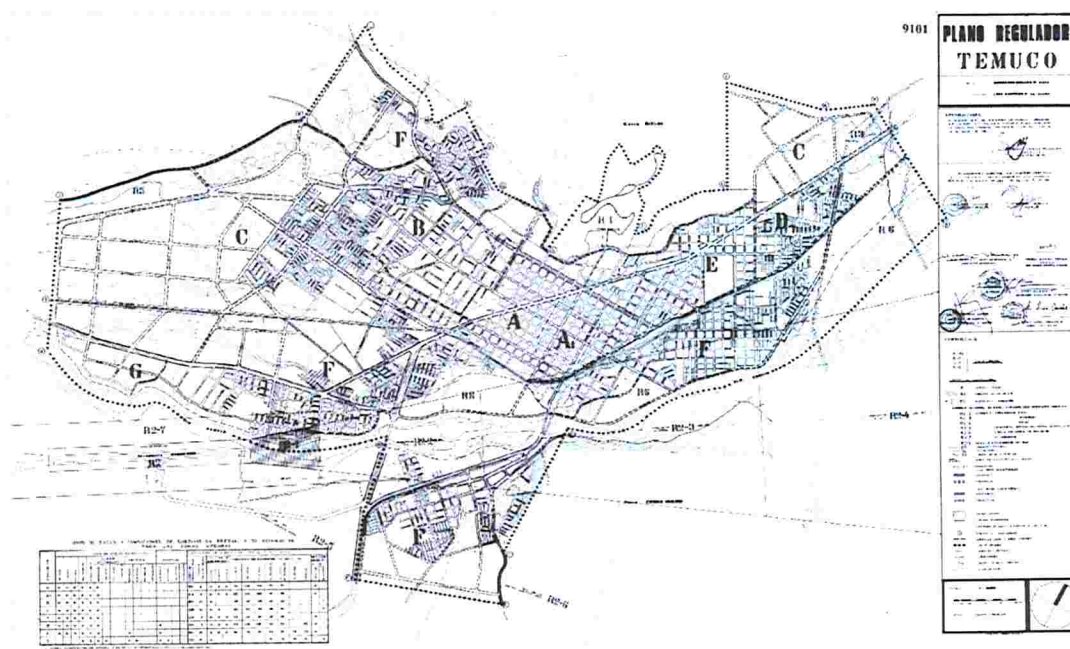


Figura 1 Plano del Plan regulador Comunal de Temuco del año 1983

### Anteriores estudios de actualización del instrumento

Desde la creación como comuna solo ha habido intentos de creación de un Plan Regulador. De acuerdo a la información recabada se reconocen al menos los siguientes procesos.

Encontramos una primera propuesta en el año 1997, un plan que consideraba tanto Padre Las Casas como Metrenco. Posteriormente, luego de un tiempo se propone el plan seccional Las Rocas-Truf Truf, estudio que sería incorporado en una nueva propuesta de Plan Regulador, proceso iniciado en el año 2005. Para el caso de la localidad de San Ramón, también se elaboró un estudio denominado Proyecto Plan Maestro San Ramón, cuando esta pertenecía a la comuna de Freire. Este estudio se realizó en Enero de 2007. Se trataba de un estudio que en su momento respondió "a la necesidad de planificar y normar adecuadamente la localidad de manera de acoger el fuerte desarrollo de esa área y promover una imagen urbana acorde con la vocación de ciudad satélite que puede adquirir San Ramón"<sup>1</sup>. Este proyecto, finalmente, no pasó más allá de un estudio.

<sup>1</sup> Memoria Proyecto Plan Maestro San Ramón, página 4.



Luego de muchos años de proceso, en el año 2023, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo emite un informe técnico, mediante Ord N° 1448 en Temuco el 25 de octubre de 2023, que concluye que la propuesta de Plan Regulador iniciado en 2005 “no cumple satisfactoriamente, con lo establecido en la OGUC, respecto de su contenido y forma ni con los requisitos mínimos referidos al Artículo 2.1.11. OGUC. Por tanto, no es posible emitir un informe favorable por parte de este servicio, en lo que se refiere a su concordancia con la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su respectiva Ordenanza.”

**2.- INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL VIGENTE**

El Instrumento de Planificación vigente es el Plan Regulador Comunal de Temuco de 1983, aplicado en el área de Padre Las Casas, aprobado por Decreto N° 100 del 14 de julio de 1983 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El área que aplica en Padre Las Casas corresponde a la zona F y parte del área de restricción R6 del antiguo Plan Regulador Comunal de Temuco, tal como se ve en la figura 2.

El Plan Regulador Comunal vigente está compuesto por la memoria explicativa, el estudio de factibilidad infraestructura sanitaria, la ordenanza local y el plano denominado “plano Regulador Temuco” confeccionado a escala 1: 10.000.

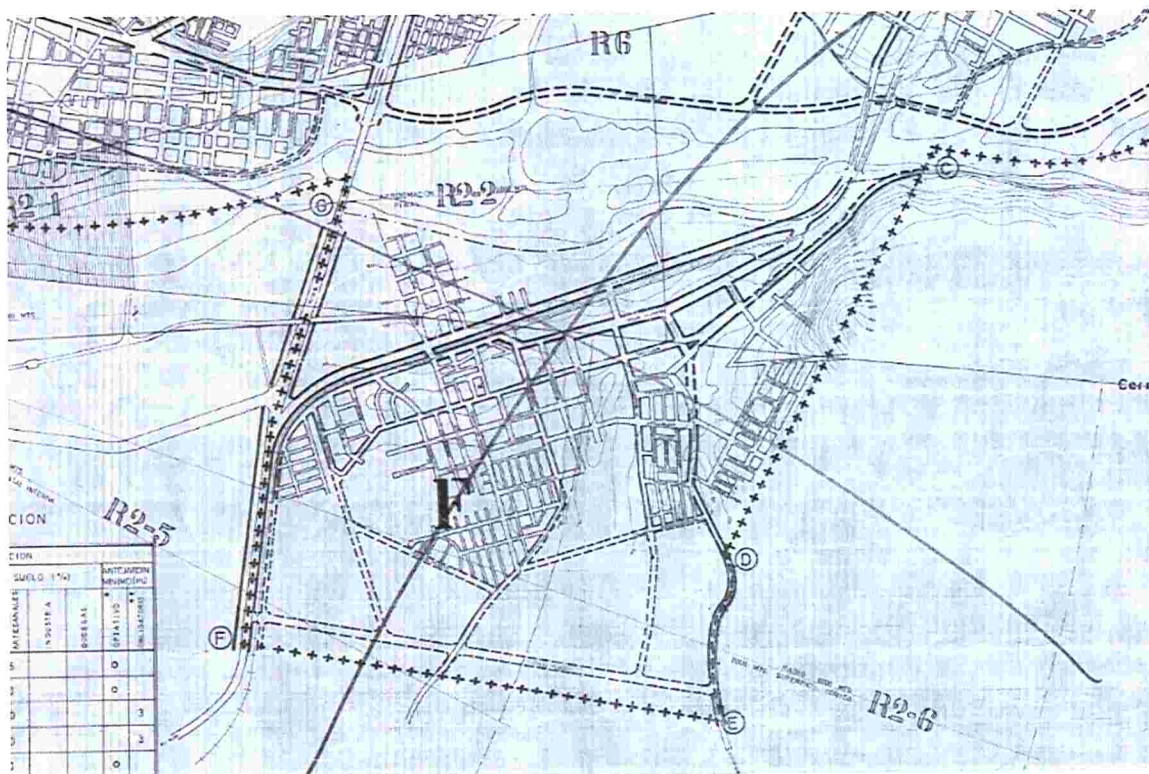
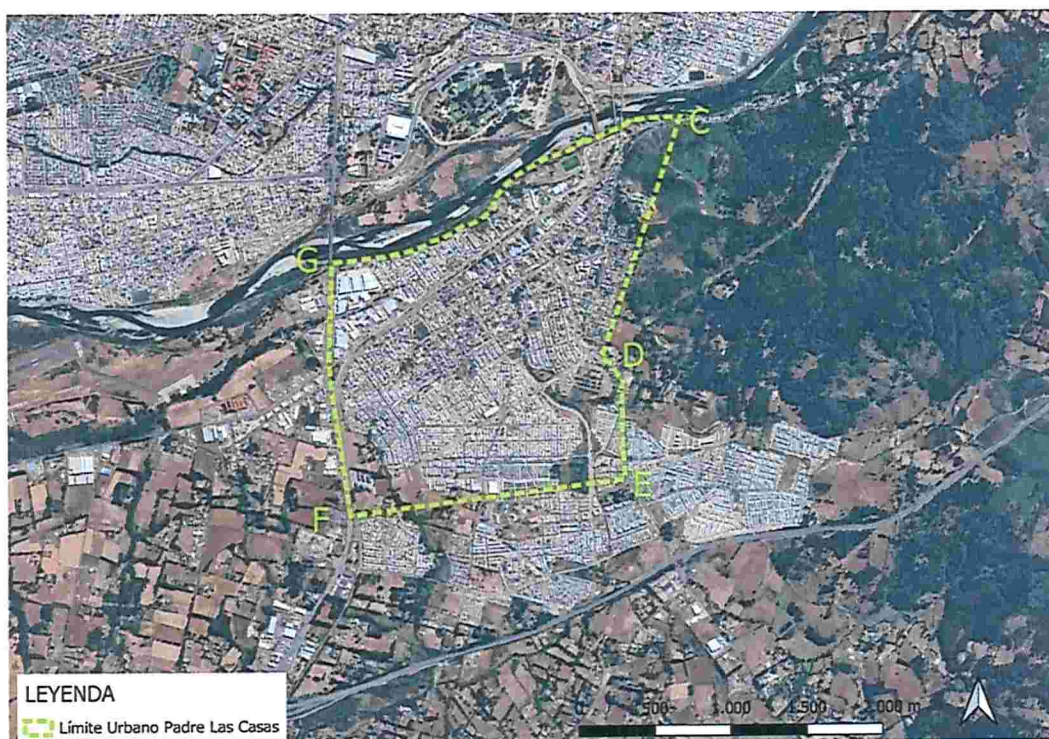


Figura 2 Plano Plan Regulador vigente aplicado al área de Pade Las Casas.



*Figura 3 Límite urbano vigente aplicado a situación actual*

### **Descripción del Límite Urbano vigente**

El Plan Regulador vigente le da a Padre Las Casas una definición del límite urbano tal como se muestra en la figura 3. Este límite urbano se conforma por el polígono definido por los puntos C, D, E, F y G. En la figura 2 aparecen dispuestos en el plano original de 1983 y en la figura 3 aparecen aplicados a la situación actual.

- El punto C es la intersección de la prolongación imaginaria al sur del eje de la calle Matta de la comuna de Temuco con el eje del cauce del río Cautín<sup>2</sup>.
- El tramo C-D corresponde a la prolongación hacia sur del citado eje de calle Matta.
- El punto D corresponde a la intersección entre el tramo C-D y el eje de la Avenida Huichahue.
- El tramo D-E es una línea sinuosa correspondiente al eje del camino a Huichahue.
- El punto E, se ubica en el eje del camino a Huichahue a 850 metros al sur oriente del eje de calle Los Araucanos de ese entonces.
- El punto F, se ubica en el eje de la entonces ruta 5 (actual Longitudinal sur), a 1.000 metros al sur de la intersección de los ejes del camino al aeródromo Maquehue con ruta 5.
- El tramo E-F es una línea recta imaginaria que une los puntos E y F.
- El punto G está ubicado en el centro geométrico del entonces puente de la ruta 5 (actual Longitudinal Sur) sobre el río Cautín.
- El tramo F-G corresponde al eje de la entonces ruta 5 (actual Longitudinal Sur).

<sup>2</sup> Se refiere al cauce de río de esa época.



### **Normas aplicadas a la zona F**

A continuación, el texto que el Plan Regulador indica sobre la zona F.

“Usos permitidos:

Vivienda, equipamiento, comercio, oficinas, talleres artesanales inofensivos, industrias y bodegas inofensivas y áreas verdes

Usos prohibidos:

Industrias, talleres artesanales y bodegas molestos, peligrosos y/o contaminantes.

Condiciones de subdivisión y edificación

Superficie predial: 200 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 10 m

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: Vivienda: 50 %

Equipamiento, comercio, oficinas, talleres artesanales, industrias y bodegas inofensivas: 70%.

Sistema de agrupamiento:

Aislado, pareado y continuo.

Los edificios destinados a industria inofensiva deberán ser aislados, de conformidad a lo establecido en el art. 4.3.21 de la ordenanza general de construcciones y urbanización, manteniendo un distanciamiento mínimo a los deslindes, laterales y posteriores de 3 m.

Antejardín mínimo:

En esta zona los antejardines tienen carácter opcional, salvo lo indicado en el art. 17º. En caso de optar por su uso no podrá ser inferior a 3 m.”

### **Riesgos presentes**

El PRC vigente contiene áreas de restricción. La primera es la R – 6, constituidas por las riberas del río Cautín graficadas en el plano (Figura 2).

En área R6 la ordenanza señala lo siguiente:

“Usos de suelo

Usos permitidos:

Equipamiento turístico, recreacional y deportivo, muelles y demás instalaciones menores, áreas verdes. Los usos de suelo prohibidos son todos aquellos.

Usos prohibidos:

Todos aquellos que no figuran indicados anteriormente

Condiciones de edificación y subdivisión:

a) Superficie predial: 5.000 m<sup>2</sup>

b) Frente mínimo lote: 40 m

c) Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 10%

d) Sistema de agrupamiento: Aislado

e) Altura máxima: 2 pisos”

También posee un área R4 denominada áreas de protección de los trazados ferroviarios. Respecto a esta área la ordenanza señala:

“áreas que corresponden a la estación de ferrocarriles y a las que corren paralelas a ambos lados de las vías férreas, destinadas a proteger el normal funcionamiento de las vías y evitar riesgos a la población, en conformidad con la legislación vigente sobre la materia.” Señala además que “Se dejará un área de servicio de 10 m. de ancho a cada lado del eje de las vías férreas a su paso por el ámbito urbano, libre de toda construcción.”. Las otras áreas de restricción son las sub-áreas R2-2, R2-5 y R2-6, que corresponden a áreas de restricción por la presencia del entonces aeropuerto Maquehue. El sub-área R2-2 se denomina superficie de aproximación final; el sub-área R2-5 se denomina superficie horizontal interna del corral de evolución de los aviones; y el sub-área R2-6 se denomina superficie cónica del corral de evolución de los aviones. Los detalles se encuentran en la ordenanza vigente.

**3.- CRECIMIENTO URBANO RESPECTO DEL ACTUAL IPT**

**3.1. Crecimiento poblacional**

La siguiente tabla (Tabla 1) muestra la población total de Padre Las Casas durante los censos de 2002, 2017 y 2024<sup>3</sup>. Respecto al porcentaje de población urbana, para el 2002, el porcentaje fue de 56% y para 2017 de 60%. Para el censo de 2024 la población urbana alcanza un 55% con 44.457 habitantes.

|       | 2002   | 2017   | 2024   |
|-------|--------|--------|--------|
| Total | 60.073 | 76.126 | 80.656 |

Tabla 1: Población de Padre Las Casas en los censos 2002, 2017 y 2024.

Junto con el aumento de población también ha habido un crecimiento urbanístico que ha superado el actual límite urbano. Principalmente estos crecimientos son debido proyectos habitacionales.

**3.2. Crecimiento urbano en la comuna.**

El crecimiento de Padre Las Casas ha sido sostenido en las últimas décadas. Al momento la entrada en vigencia del Plan Regulador Comunal el año 1983, Padre Las Casas poseía solo un único centro urbano poblado consolidado. Sin embargo, en la actualidad la comuna presenta tres centros urbanos (figura 3):

1. La ciudad de Padre Las Casas, que corresponde a la capital comunal y posee Plan Regulador que no alcanza a cubrir toda la ciudad.
2. La localidad de Metrenco, territorio de naturaleza rural, que presenta una vocación mixta residencial-industrial y que no posee instrumento de planificación territorial.
3. San Ramón, un villorrio de vivienda social originado bajo el artículo 55° de la LGUC. Tampoco posee instrumento de planificación territorial.

<sup>3</sup> Fuentes: INE y <https://padrelascasas.cl/newplc/antecedentes/>



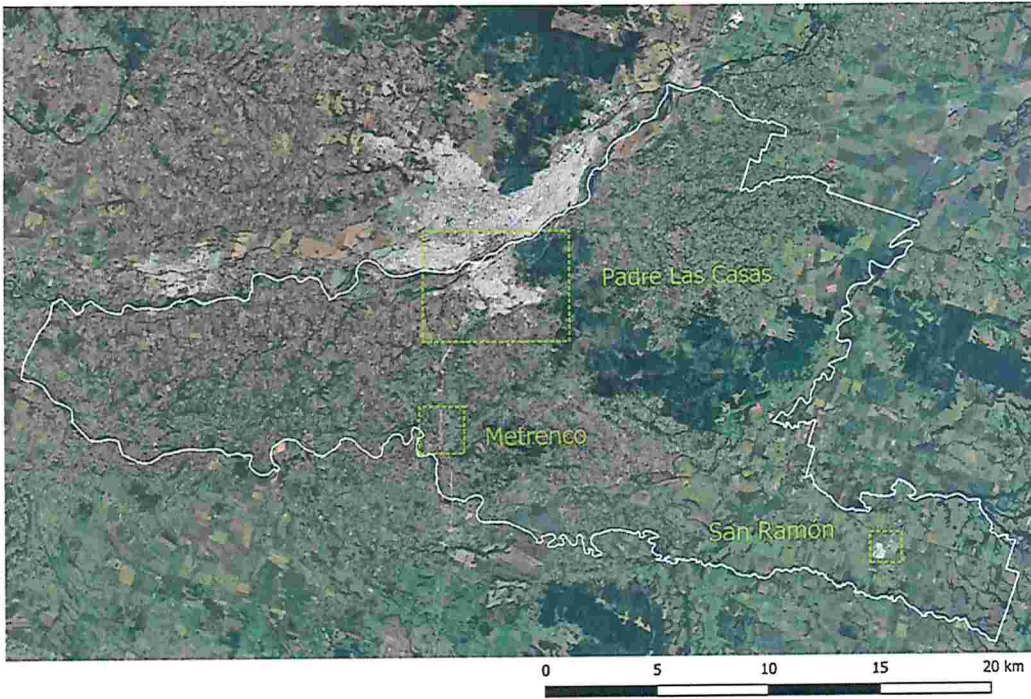


Figura 4 La comuna de Padre Las Casas con sus tres centros urbanos.

3.2.1. Crecimiento de la ciudad de Padre Las Casas

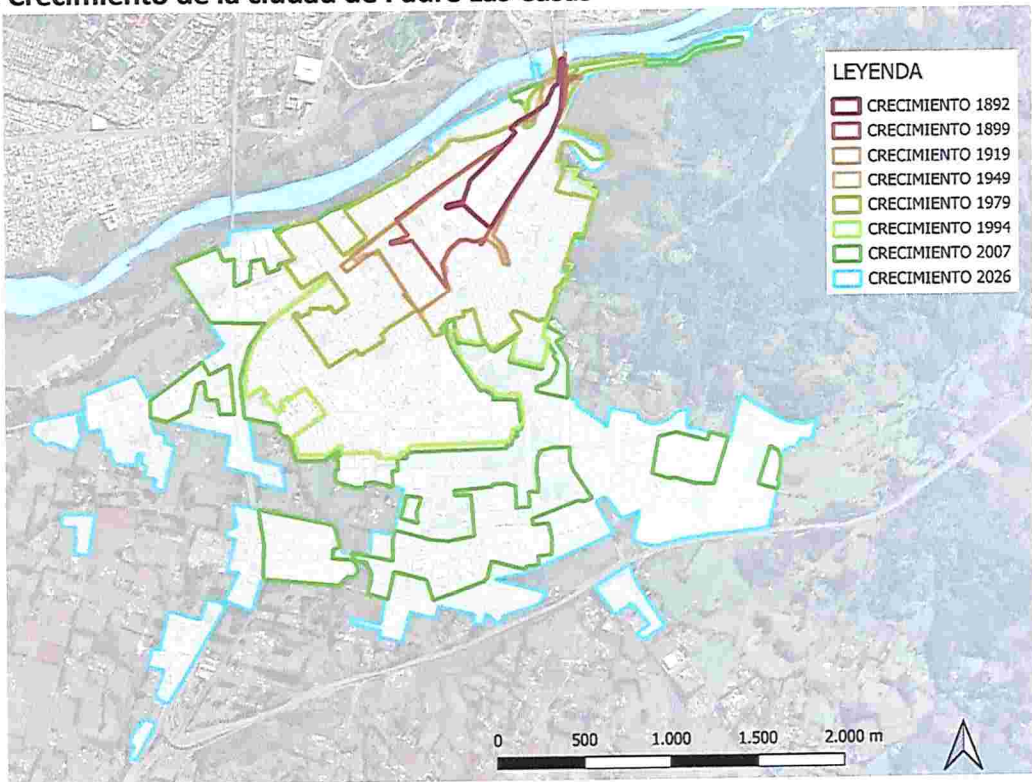


Figura 5 Crecimiento urbano de Padre Las Casas



En este contexto, el Plan Regulador Comunal vigente se ha visto claramente desbordado y superado, tanto física como normativamente. El límite urbano vigente posee una superficie de 384 hectáreas aproximadas en su interior, el cual se ha visto superado en 332 hectáreas aproximadamente de edificaciones de diverso tipo, desarrollo inmobiliario y equipamiento (considerando además Metrenco y San Ramón). La normativa urbana presente no determina densidades, coeficiente de constructibilidad, o altura máxima de edificación, así como tampoco es coherente con los usos de suelo actualmente presentes en la normativa urbana. Por otra parte, existe una serie de áreas restringidas al desarrollo urbano, que requieren ser calificada en el contexto del artículo 2.1.17 y/o 2.1.18 de la OGUC.

La expansión ha sido notoria, incluso equipamientos públicos importantes como el Edificio Consistorial y el Hospital de Padre Las Casas se emplazan fuera del límite urbano vigente. Los crecimientos se han dado en buena parte a loteos por proyectos de vivienda.

Además de este crecimiento, que sobrepasa el límite urbano vigente, hay que añadir las localidades de San Ramón y Metrenco, no cuentan con ningún instrumento de planificación.

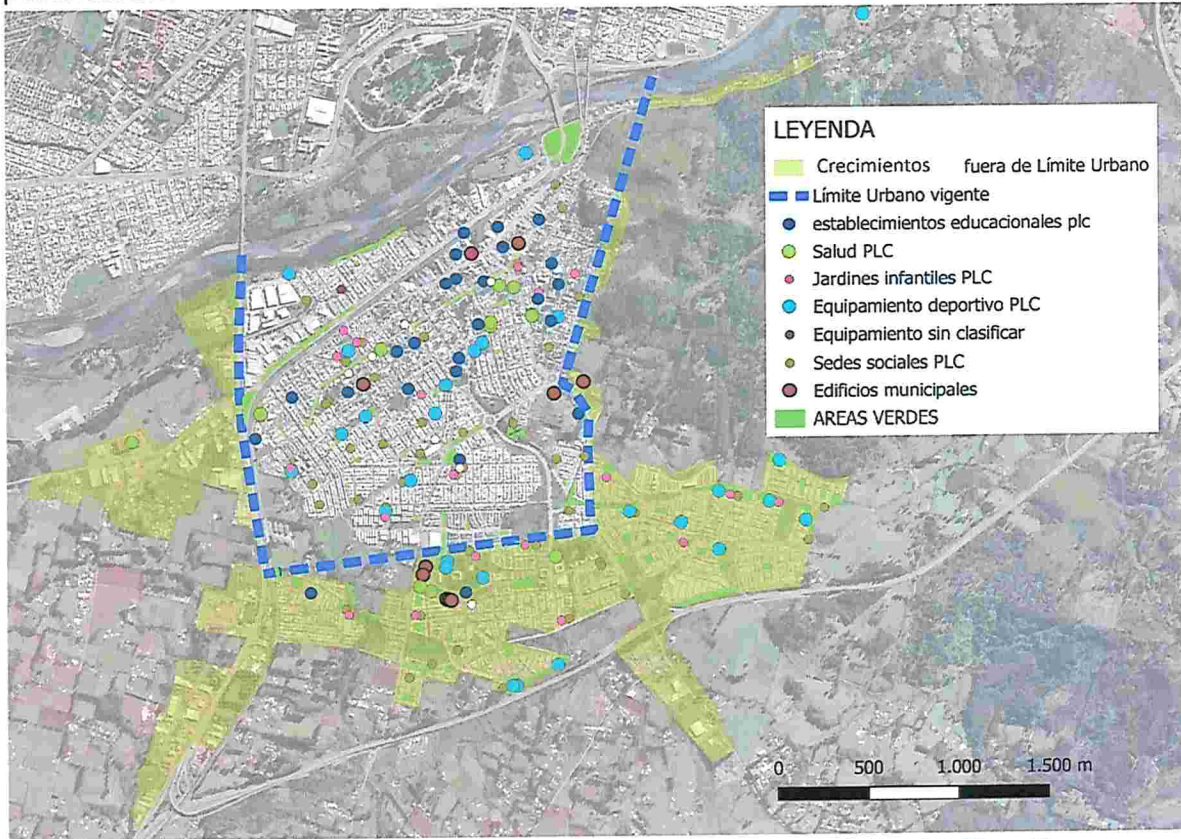


Figura 6 Límite urbano y crecimientos fuera del margen de la planificación

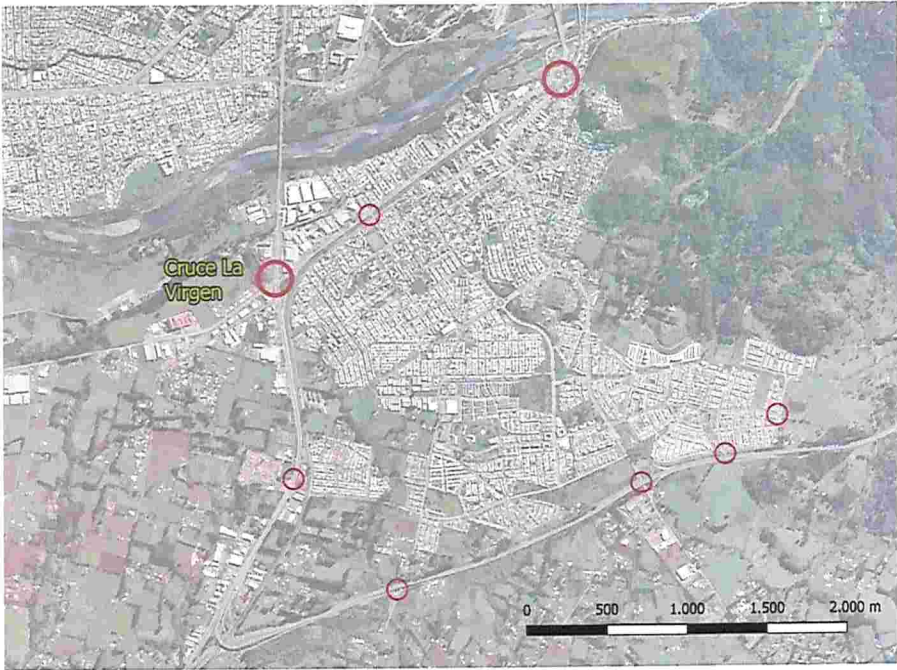
Algunos aspectos sobre la vialidad de Padre Las Casas

En cuanto a la vialidad y la presencia tanto del bypass, ferrocarril, ex ruta 5 sur (actual longitudinal sur), río y cerro, Padre Las Casas ha crecido como una ciudad más bien “encerrada” por infraestructuras y condiciones naturales. Actualmente la ciudad posee vías de entrada y salida (indicadas en figura 7), sin embargo, en varias de ellas se produce alta



congestión vehicular, especialmente en el caso del “Cruce La Virgen”. Los crecimientos por loteos también han hecho que en su interior la ciudad posea muchas calles sin continuidad.

Una alternativa para mejorar esto sería la creación y/o extensión de algunas vías estructurantes internas. En síntesis, se presentan problemas de continuidad vial tanto hacia el exterior de la ciudad como dentro de sí misma. Algunas calles han adquirido importancia vital, como la Calle Maquehue, donde se emplaza el actual edificio municipal, la cual su actual ancho impide dar cabida al alto flujo vehicular que ha ido generándose con los años. Así también se requiere dar continuidad a la Avenida Pulmahue que corre de oriente a poniente y que ha sido un eje de crecimiento urbano y a la calle Villa Alegre en el sector poniente.



*Figura 7 Puntos de entrada y salida de Padre Las Casas*

Infraestructura relevante de Padre Las Casas

Padre Las Casas, en su centro urbano, cuenta con una serie de infraestructuras a considerar, entre ellas, tres puentes que atraviesan el río Cautín y la unen con Temuco, (2 vehiculares y uno de FF.CC.). Por otra parte, históricamente, la atravesaba la Ruta 5 en su lado poniente, esto cambió con la construcción del ByPass que existe hoy. La infraestructura más antigua y presente hasta hoy es la línea del ferrocarril la que cuenta con 2 estaciones, la primera es la antigua Estación de FF.CC. (actualmente en desuso) y la segunda, cerca del cruce de calle Barnet (en funcionamiento).

Existe también una línea de alta tensión, sentido Oriente-Poniente, que atraviesa el centro urbano justo por la mitad.

También existe el Aeródromo Maquehue que, si bien está fuera del radio urbano descrito anteriormente, está muy próximo a éste. La presencia de este aeródromo ha generado las restricciones generando las sub-áreas R2-2, R2-5 y R2-6. En caso de una futuro Plan Regulador también debería afectarlo normativamente.



**3.2.2. Localidad de Metrenco**

La localidad de Metrenco posee una vocación mixta de vivienda en parcelas con actividades industriales enfocadas en el bodegaje, tornerías y actividades relacionadas a construcción y maquinaria, por lo cual las actividades ahí desarrolladas no corresponden a transformación de materias primas o generación de productos semielaborados. Estas actividades se han originado mediante la consulta y aplicación de informes favorables de construcción mediante artículo 55 de la LGUC. El área de Metrenco tiene alrededor de 210 hectáreas aproximadamente y su desarrollo se ha originado alrededor de la antigua estación de ferrocarril.

Se aprecian algunos equipamientos como Iglesia, Cementerio rural, Establecimientos educacionales, jardín infantil y un equipamiento de Salud. La localidad posee una red vial donde se han ido disponiendo las diversas viviendas. No se aprecian tomas de terreno.



Figura 8 Metrenco

3.2.3. Localidad de San Ramón

En cuanto a San Ramón, es un villorrio de viviendas sociales, distante a 23 kilómetros aproximadamente de Padre Las Casas, también tiene su génesis en el artículo 55 de la LGUC y es el mejor ejemplo de una deficiente política de solución habitacional que el Estado puede entregar; un territorio sin servicios, con déficit en cuanto a calidad y cantidad de equipamientos, además de transporte público escaso. Por estos factores, entre otros, se hace urgente incorporar a esta localidad en el Plan Regulador Comunal, no solo con el objetivo de ordenar su posible expansión, sino que, al incorporarse como área urbana, permitirá a los vecinos postular a los diferentes beneficios que el Estado entrega. San Ramón abarca un total de 96 hectáreas aproximadamente y se compone en general de dos sectores como se puede observar en la figura 9.

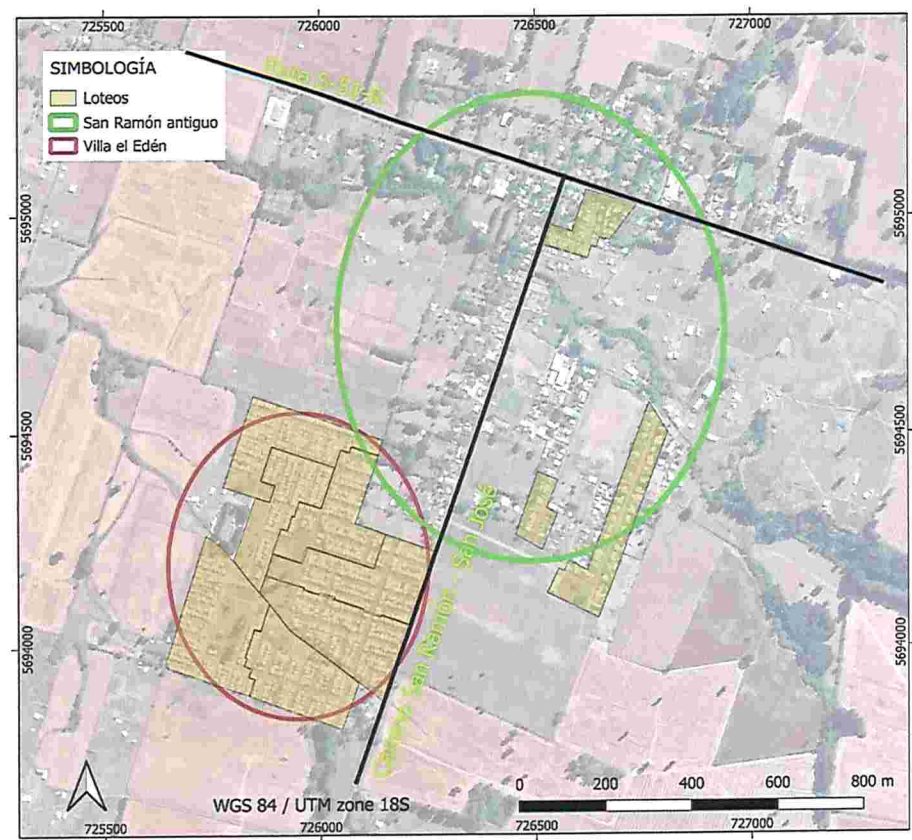


Figura 9. Villorrio de San Ramón.

El primero es un sector más antiguo cercano a la zona donde se intersecan la ruta S-51-R (dirección este-oeste, que une Cunco con Padre Las Casas) y el camino San Ramón – San José (dirección norte sur).

El segundo sector, el más nuevo y ubicado al sur, es la Villa el Edén, que es un conjunto de loteos que dio respuesta a la demanda habitacional de familias de Temuco, Freire y Padre Las Casas. Este conjunto se ubica adyacente al camino San Ramón – San José. La mayor concentración de loteos se encuentra aquí.

En cuanto a infraestructura sanitaria existen dos situaciones (Figura 10). Hacia el Sur (el sector nuevo, en rojo) existen loteos urbanizados que cuentan con Agua Potable y Alcantarillado. La empresa que opera en ese lugar es San Isidro. En el sector más antiguo (el norte, en verde) existe un APR y soluciones individuales.

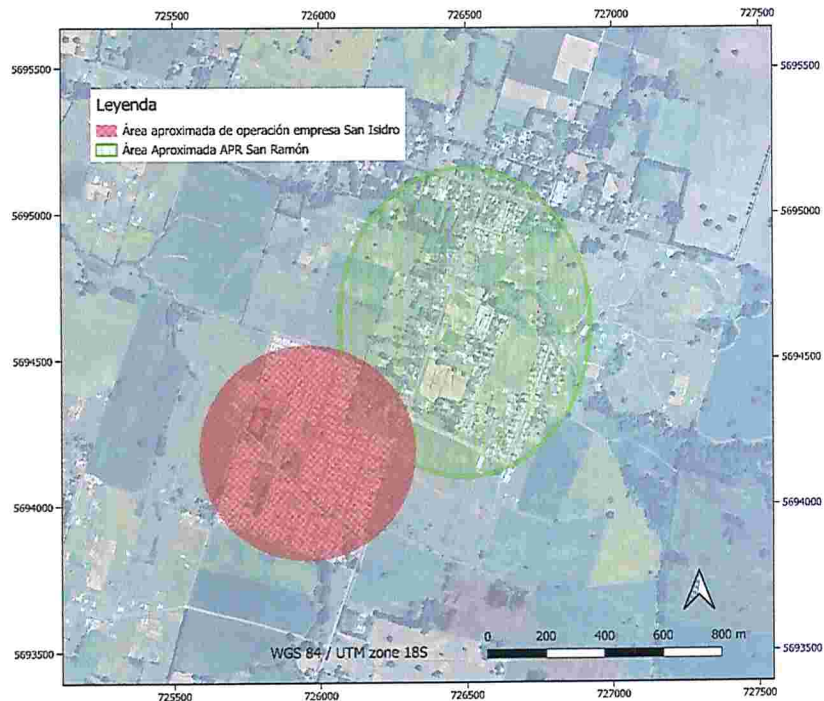


Figura 10

En cuanto a vialidad solo presenta una vía que conecta a la ruta. Esto resulta ineficiente pensando en casos de emergencia o desastres.

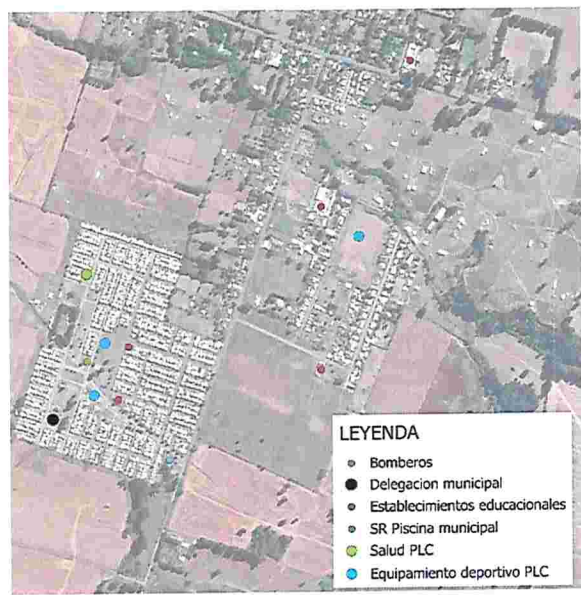


Figura 11



#### 4. ASPECTOS DEL INSTRUMENTO QUE NO SE AJUSTAN A NORMATIVA ACTUAL

La revisión del instrumento arroja una serie de observaciones.

La primera característica del plan es su desfase con la normativa actual. Si bien, hasta ahora, ha sido útil para el desarrollo de la comuna, no se ajusta a la realidad actual del país, tanto en lo social como en lo normativo y técnico. Como tal es un instrumento insuficiente para la complejidad de la ciudad actual y todos sus procesos.

Entre aspectos que no se ajustan a normativa actual podemos señalar:

- Las normas urbanísticas establecidas en el Plan Regulador Comunal vigente resultan insuficientes para el desarrollo de una ciudad con jerarquía de capital comunal, una población sobre 80.000 habitantes y equipamientos de escala comunal.

- No posee normas de densidad bruta, coeficiente de constructibilidad, o altura máxima de edificación.

- El cuadro de red vial no contempla la totalidad de las vías existentes, ni otorga la correspondiente categorización de cada una de acuerdo a normativa vigente.

- Las áreas de riesgo del Plan en análisis no se enmarcan en el 2.1.17. OGUC. Tampoco posee análisis referidos a incendios forestales

- El Plan analizado no posee puesta en valor del patrimonio cultural y natural de la comuna.

- El Plan analizado no posee registro de Participaciones Ciudadanas efectuadas, en cualquiera de sus etapas. Tampoco posee consulta indígena.

- El Plan tampoco contempla construcción de Imagen Objetivo ni proceso de Evaluación Ambiental Estratégica ni procesos de participación.

- El Plan tampoco está en concordancia con PLADECO vigente.

Desde el punto de vista ambiental, el instrumento vigente no cuenta con ningún tipo de análisis ambiental, el marco del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, pues no se elaboró considerando una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) o un Estudio de Impacto Ambiental (EIA).

Actualmente en la comuna existen tres localidades o centros urbanos (Padre Las Casas, Metrenco y San Ramón) pero el Plan Regulador Comunal vigente solo cubra una. Por tanto, existe una importante área urbanizada y/o edificada sin planificación. Es así como gran parte del área “urbana” de la ciudad se desarrolla, en rigor, en el área rural, donde todo el crecimiento se ha originado mediante la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Ello ha tenido como consecuencia que se limiten muchas opciones para que vecinos puedan optar a beneficios entregados por el Estado. Otra consecuencia ha sido que las inversiones, allí presentes, se presentan desorganizadas y en varios sectores desarticuladas entre sí.

Otro elemento importante radica en la escasez de suelo urbanizable en la ciudad de Padre Las Casas, ya sea por condiciones intrínsecas del terreno (pendientes, inundaciones, anegamientos) o por las problemáticas asociadas a habilitación y banda de valores, que restringe ciertamente la densificación de la ciudad.

## **5. CAMBIOS NORMATIVOS**

Desde la promulgación del Plan Regulador vigente se han sucedido una serie de leyes modificatorias que han incorporado nuevas materias y problemáticas a la hora de ejercer la Planificación Territorial. Esto ha hecho que el Plan Regulador vigente vaya quedando desactualizado. Entre dichas leyes se cuentan las siguientes:

- Ley 19.300 en el año 1994, que introduce la Evaluación Ambiental en los instrumentos de Planificación Territorial.
- Ley 19.939 del año 2004, que reformó las declaratorias de utilidad pública, uno de los elementos esenciales del contenido de un PRC.
- Ley 20.417 del año 2010, que incorporó la Evaluación Ambiental Estratégica, modificando el procedimiento de formulación y revisión de los PRC.
- Ley 20.703 del año 2013, que rediseñó el procedimiento de elaboración y modificación de los instrumentos de planificación territorial, incorporando la "imagen objetivo" y mecanismos reforzados de participación ciudadana.
- DDU 269 sobre definición de áreas de riesgos por amenaza de incendio en los Instrumentos de Planificación Territorial.
- Ley 20.958 del año 2016, que vincula la planificación normativa con la planificación de inversiones en movilidad y espacio público.
- Ley 21.078 del año 2018, sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano.
- Ley 21.202 del año 2020, que modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos.
- Ley 21.450 del año 2022, que moderniza la planificación urbana incorporando nuevos instrumentos (como los Planos de Detalle), incentivos urbanísticos y herramientas de gestión del suelo.
- Ley 21.455, Ley Marco de Cambio Climático.
- Ley 21.807 del año 2016, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial del país.

## **6.- CRITERIOS E INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y REDISEÑO AMBIENTAL**

El instrumento de planificación territorial vigente de Padre Las Casas, dada su fecha de origen, no se elaboró en el marco de un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, por tanto, no presenta criterios e indicadores de seguimiento y rediseño medioambiental.

## **7.- PRONUNCIAMIENTOS O INDICACIONES DE OTROS ORGANISMOS DEL ESTADO**

- Decreto 16 del año 2022. Ministerio de las Culturas, Las Artes y el Patrimonio. Declara Monumento Nacional, en la categoría de Monumento Histórico, el Santuario de la Virgen el Tránsito de Metrenco, ubicado en la comuna de Padre Las Casas, Región de la Araucanía. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?i=1177280> .



- Dictamen de Contraloría E98699N21. Fecha: 23-04-2021. Sobre área de riesgo R-6 del Plan Regulador Comunal de Padre Las Casas.
  - Franja de protección de líneas de alta tensión. Resolución exenta N° 33.277 del 10 de septiembre de 2020. Pliego técnico normativo RPTD N° 07.
  - Ley 20.578, año 2012, que modifica el límite existente entre las comunas de Freire y Padre Las Casas.
  - Ordenanza Local sobre Medio Ambiente, Comuna de Padre Las Casas, 2004. Ordenanza N° 017.
- [https://www.padrelascasas.cl/TRANSPARENCIA\\_MUNICIPAL/ORDENANZAS/017.pdf](https://www.padrelascasas.cl/TRANSPARENCIA_MUNICIPAL/ORDENANZAS/017.pdf)

**8.- CARTA GANTT**

El artículo 27 ter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala que el proceso de modificación del Plan Regulador Comunal debe contemplar tres etapas: Preparación, Diseño y Aprobación. De acuerdo a ello se ha planificado el siguiente cronograma estimativo.

| ETAPA       | ETAPA    | NOMBRE                                                                         | FECHA DE TÉRMINO  |
|-------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| PREPARACIÓN | ETAPA 1  | PREPARACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y AJUSTE METODOLÓGICO | AGOSTO DE 2026    |
|             | ETAPA 2  | CAPTURA DE IMÁGENES E INICIO DIAGNÓSTICO                                       | NOVIEMBRE DE 2026 |
| DISEÑO      | ETAPA 3  | CARTOGRAFÍA, TENDENCIAS E INICIO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA              | MARZO DE 2027     |
|             | ETAPA 4  | FORMULACIÓN IMAGEN OBJETIVO                                                    | DICIEMBRE DE 2027 |
|             | ETAPA 5  | CONSULTA PÚBLICA IMAGEN OBJETIVO                                               | JUNIO DE 2028     |
|             | ETAPA 6  | FORMULACIÓN PROPUESTA DE ANTEPROYECTO                                          | ABRIL DE 2029     |
|             | ETAPA 7A | CONSULTA INDÍGENA, INFORME AMBIENTAL Y AJUSTE PROPUESTA ANTEPROYECTO           | FEBRERO DE 2030   |
| APROBACIÓN  | ETAPA 7B | CONSULTA PÚBLICA ANTEPROYECTO                                                  | JUNIO DE 2030     |
|             | ETAPA 8  | PROYECTO PRC, APROBACIÓN CONCEJO Y PROMULGACIÓN                                | NOVIEMBRE DE 2030 |
|             | ETAPA 9  | SUBSANACIÓN REPRESENTACIÓN A CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA               | JUNIO DE 2031     |



## 9.- CONCLUSIONES

A partir de la revisión de los antecedentes, se desprenden las siguientes conclusiones:

- El artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala que los instrumentos de planificación territorial deberán mantenerse actualizados.
- La antigüedad del actual Plan Regulador, que data del año 1983 presenta un desfase manifiesto respecto a la normativa actual.
- El Plan Regulador Comunal vigente no se adecúa al tamaño de población urbana que vive hoy en la comuna.
- En la comuna se ha experimentado un crecimiento urbano no acorde a lo previsto por el vigente Plan Regulador Comunal.
- Se requiere modificar, actualizar y ampliar el actual Límite Urbano, ya sea por el gran crecimiento y por el déficit de terrenos urbanos tanto para Viviendas como Equipamientos.
- El área urbana de Padre Las Casas está teniendo un crecimiento inorgánico.
- Las Localidades de San Ramón y Metrenco poseen cualidades urbanas y por tanto requieren ser integradas a un Instrumento de Planificación territorial.
- Existe una cantidad considerable de equipamientos públicos fuera del límite urbano vigente, entre ellas el edificio consistorial y el Hospital. Esta situación debiera regularizarse.
- Las áreas que han experimentado un crecimiento urbano no previsto deben adecuarse a los cambios y exigencias que se derivan de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.
- El Plan Regulador Comunal vigente no contempla construcción de Imagen Objetivo ni proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.
- El Plan Regulador Comunal vigente no contiene en su memoria explicativa Indicadores de Seguimiento y Criterios de Actualización o Rediseño del instrumento, aspecto que se pretende incorporar en la modificación.
- El Plan Regulador Comunal vigente no posee registro de Participaciones Ciudadanas efectuadas, en cualquiera de sus etapas. Tampoco posee consulta indígena.
- Las normas urbanísticas del Plan Regulador vigente no son suficientes para la situación actual de la comuna.
- El cuadro de red vial no contempla la totalidad de las vías existentes, ni otorga la correspondiente categorización de cada una de acuerdo a normativa vigente.
- El Plan Regulador Comunal vigente no posee puesta en valor del patrimonio cultural y natural de la comuna.
- La comuna de Padre Las Casas requiere de un instrumento que reconozca su actual situación territorial, y no como una zona que es otro sector urbano más de Temuco. Se debe hacer énfasis que el actual Plan Regulador se implementó cuando Padre Las Casas y Temuco formaban una sola comuna. Esta sería la primera vez que la comuna pudiese contar con un instrumento conforme a su propia realidad.
- Se requiere actualizar la normativa urbana del Plan Regulador Comunal vigente; definir densidades acordes al desarrollo actual y proyectado; determinar áreas de

- riesgo y de protección natural y cultural y a su vez generar incentivos normativos para incorporar viviendas de interés público y/o según lo dispuesto en normativa vigente.
- Hoy, los Centros Urbanos de Padre Las Casas y Temuco, tienden a presentar características de área metropolitana, lo que ha originado, en 2 ocasiones al menos, el intento de regular el territorio mediante un Plan Intercomunal por parte del Minvu, incorporando las localidades de Quepe, Cajón, Chol Chol y otras.

En base a los antecedentes revisados y estudiados, se concluye que, el Plan Regulador Comunal vigente que aplica en el área de Padre Las Casas, esto es, el Plan Regulador de Temuco, aprobado por Decreto Nº100 el 14 de julio de 1983, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, debe actualizarse.

En este contexto, es necesario modificar el Plan Regulador Comunal vigente de Padre Las Casas, que corresponde a la zona F y parte del área R 6, del antiguo Plan Regulador Comunal de Temuco, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, específicamente en su artículo 43° y lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, particularmente respecto del artículo 2.1.11. que desarrolla reglamentariamente este procedimiento.



**Wladimir Antivil Marinao**  
Arquitecto, Asesor Urbanista  
Secretaria Comunal de Planificación  
Municipalidad de Padre Las Casas

Padre Las Casas, 6 de julio de 2026



## ANEXOS

### NORMATIVA ACTUAL Y MARCO DE REFERENCIA ESTRATÉGICO ASOCIADO A INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

a) Disposiciones Legales establecidas por el D.F.L. 458 de 1976 Ley General de Urbanismos y Construcciones (LGUC) y D.S. N°47 de 1992 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

b) Circulares de la División de Desarrollo Urbano.

DDU 227, "Instruye respecto de la formulación y ámbito de acción de planes reguladores comunales". Esta deja sin efecto DDU 55.

DDU 230, "Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural".

DDU 269, "Definición de áreas de riesgo por amenazas de incendio en los Instrumentos de Planificación Territorial".

DDU 347, "Aplicación del artículo 184 de la LGUC".

DDU 398, "Instruye respecto de la elaboración de Ordenanzas para los PRI y PRM y Ordenanzas Locales para los PRC, Seccionales y Enmiendas".

DDU 400, "Declaración, reglamentación y reconocimiento, según corresponda, de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, en PRC, referidos a Zonas y/o Inmuebles de Conservación Histórica y Monumentos Nacionales. Aplicación del Inciso segundo Art. 60 de la LGUC.

DDU 404, "Circular DDU 400; Áreas de protección de recursos de valor patrimonial, cultural, inmuebles y zonas de conservación histórica, zonas típicas y monumentos históricos".

DDU 405, "Informa sobre la publicación de la Ley N°21.078 sobre Transparencia del Mercado de Suelo e Incremento de Valor por Ampliación de Límite Urbano, en materia de planes reguladores y seccionales".

DDU 430, "Instruye respecto de la incorporación y aplicación, en los procesos de formulación y modificación de los Instrumentos de Planificación, del procedimiento de la EAE. Adjunta Manual de Contenidos y Procedimientos para la aplicación de la EAE de los IPT".

DDU 440, "Modifica la circular DDU 398 que Instruye respecto de la elaboración de Ordenanzas para Instrumentos de Planificación Territorial. Adjunta Manual para la confección de las Ordenanzas Locales de los Planes Reguladores Comunales (PRC)".

DDU 481, "Informa cambios efectuados por el Decreto Supremo N°57 (V. y U.) de 2018, publicado en el D.O el día 06 de Abril del 2023, que ajusta la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones a las leyes 21.078 sobre Transparencia del Mercado de Suelo y 21.074 sobre Fortalecimiento de la Regionalización del País, e imparte instrucciones sobre las materias contenidas en dicho Decreto".

DDU 482, "Aplicación del Artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 2.1.17 de la Ordenanza General y Construcciones con relación a las "Zonas no edificables". Aplicación del Párrafo 2° del Capítulo 1 de la Ley sobre Gestión de

Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, “Habilitación Normativa de Terrenos”.

DDU 486, “Instruye respecto del acto administrativo que da inicio al procedimiento de actualización a los Instrumentos de Planificación Territorial de nivel comunal. Complementa Circular Ord. N°233 de fecha 13.06.2023, DDU 481”.

DDU 492, “Instruye sobre los contenidos, antecedentes y oportunidad para solicitar el “Informe de Procedencia de Consulta Indígena”, en el marco de la elaboración y modificación de los instrumentos de planificación territorial, conforme con lo dispuesto en el Convenio 169 de la OIT (promulgado por el D.S N°236 del 2008, del Ministerio de Relaciones de Exteriores) y el reglamento que regula el procedimiento de Consulta Indígena (Aprobado por el D.S. N°66 del 2013 del Ministerio de Desarrollo Social, Subsecretaría de Servicios Sociales. Modifica y Complementa Circular Ord. N°180 de fecha 14 de abril del 2020 (DDU 430)”.

DDU 493, “Instruye respecto de los procedimientos de consulta pública y aprobación de la Imagen Objetivo y Anteproyectos en Instrumentos de Planificación Territorial. Ajusta y Complementa DDU 481”.

DDU 500, “Instruye Aplicación de lo dispuesto en el artículo 184 del D.F.L. N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Incentivos en las normas urbanísticas. Complementa apartado 6 de la Circular DDU 413 en el sentido que indica”.

DDU 510, “Instruye respecto de la elaboración de los Estudios de Riesgo para los Planes Reguladores Intercomunales y Metropolitanos, Planes Reguladores Comunales y Seccionales, mediante la "Guía Metodológica para la Elaboración de Estudios de Riesgo de los Planes Reguladores del Nivel Comunal e Intercomunal”.

DDU 516, “Informa respecto a la elaboración y gestión de los PRC mediante el documento “Recomendaciones para elaboración de bases de licitación o Términos de Referencia, Elaboración o modificación de PRC (procedimiento regular)”.

DDU 517, “Instruye respecto al artículo 28 septies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y el artículo 2.1.4. de su Ordenanza General (OGUC), sobre acceso a la información, promulgación, entrada en vigencia y archivo de los instrumentos de planificación territorial”.

DDU 518, “Instruye respecto de la elaboración de los Estudios de Movilidad Urbana y de Equipamiento Comunal de los Planes Reguladores Comunales y Seccionales, mediante la Guía Metodológica que se indica”.

c) Otras disposiciones normativas.

- Manuales Prácticos de Jurisprudencia Administrativa sobre Planes Reguladores Comunales, Intercomunales y Metropolitanos y Regionales de Desarrollo Urbano. Contraloría General de la Republica. Volumen 1 y volumen 2.

- El Decreto N°66 del Ministerio de Desarrollo Social, del año 2014, el que, Aprueba Reglamento que regula el procedimiento de Consulta Indígena.

- Ley 21.202, del año 2020, “Ley de Protección de Humedales Urbanos”.

- Ley N°21.455, del año 2022 “Ley Marco de Cambio Climático”

- Ley 21.450, del año 2022, “Aprueba Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional”. Impulsa la inclusión social mediante la integración de viviendas de interés público.

- Decreto N°57 de abril del 2023, el cual, modifica el DS N°47, de Vivienda y Urbanismo y Construcciones con el objeto de adecuar sus normas a la Ley N°21.078 sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano y a la Ley N°21.074 sobre Fortalecimiento de la Regionalización del País.

- Ley 21.305, del año 2023, “Ley sobre Eficiencia Energética”, la cual, señala que los PRC debe alinearse con los principios de esta para garantizar la eficiencia energética en nuevas estructuras.

- Ley de Bases de Medio Ambiente N°19.300 y su Modificación mediante Ley 20.417.

- Guía de orientación para el uso de la evaluación ambiental estratégica en Chile.

- Decreto 32 que Aprueba Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

- Política Nacional de Desarrollo Urbano 2014.

- Política Nacional para Gestión del Riesgo de Desastres, 2017.

- Estrategia Regional de Desarrollo de la Región de La Araucanía 2010-2022. GORE Araucanía.

- Política Nacional de Ordenamiento Territorial.