



**TRABAJANDO
PARA USTED**

ORD. Nº

1275

ANT: Oficio ORD. Nº852 de fecha 07.07.2026 del alcalde de Padre las Casas. Solicita pronunciamiento respecto a Informe Fundado para modificar Plan Regulador Comunal de Padre Las Casas.

MAT.: Emite pronunciamiento sobre Informe Fundado del PRC de Padre las Casas, en base al artículo 2.1.4 bis de la OGUC.

TEMUCO,

10 JUL. 2026

**A : SR. MARIO GONZÁLEZ REBOLLEDO,
ALCALDE DE PADRE LAS CASAS.**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO,
REGIÓN DE LA ARAUCANÍA.**

En atención a lo señalado en el oficio ORD. del antecedente y de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.4. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo ha revisado el Informe Fundado del Plan Regulador Comunal de Padre las Casas de acuerdo a los siguientes puntos:

a) Necesidad del Plan Regulador Comunal de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

En base a los antecedentes presentados, la comuna de Padre las Casas posee un instrumento de planificación territorial, que proviene del Plan Regulador Comunal de Temuco del año 1983, y específicamente corresponde a la "Zona F" de dicho plan.

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.

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, a la fecha, son insuficientes para el desarrollo de una ciudad con jerarquía de capital comunal, con una población sobre 60.000 habitantes y equipamientos de escala comunal. Tampoco existen normas urbanísticas respecto a densidad bruta, coeficiente de constructibilidad y altura máxima de edificación, lo que limita en demasía el desarrollo de proyectos públicos o privados e la comuna, por cuanto no promueve la inversión en la ciudad.

En este contexto, y tomando en cuenta su fecha de vigencia, este Plan Regulador Comunal no posee en su memoria explicativa los indicadores de seguimiento y criterios de actualización o rediseño, por cuanto deberá deberán actualizarse en un plazo no mayor a diez años conforme con las normas del artículo 2.1.4. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o aquellas que lo reemplacen.

A modo de síntesis, Padre las Casas es una comuna con características de usos mixtos, el cual conviven los usos residenciales principalmente, actividades productivas inofensivas o molestas, sectores con valor natural (río Cautín, Cerro

Conun Huenu) y valor patrimonial cultural (comunidades indígenas, rehues, palines) los cuales requieren ser estudiados e incorporarlos en la normativa urbana comunal. Además, existen áreas restringidas al desarrollo urbano, que también es necesario ajustar la normativa vigente para una adecuada aplicación del artículo 2.1.17 de la OGUC.

Por otra parte, respecto de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, se manifiesta la necesidad de establecer normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicaciones a las nuevas edificaciones que se ejecuten, según lo prevé el inciso final del artículo 2.1.18 de la OGUC.

En el contexto medio ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Plan deberá considerar el análisis de humedales urbanos, como área de protección de valor natural dentro de la planificación.

De forma adicional, y en el marco de la Ley N°21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano, se establecen en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, entre otros elementos, la necesidad de organizar y definir el uso del suelo y las demás normas urbanísticas de acuerdo con el interés general, según lo establecido en el artículo 28 decies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En el ámbito de la vialidad estructurante, 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 consulta indígena en el marco del Convenio N°169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) ni el Decreto Supremo N°66 del Ministerio de Desarrollo Social que es reglamento que regula su aplicación.

Finalmente, este instrumento no contempló la construcción y aprobación de una Imagen Objetivo y no se encuentra alineado con lo propuesto en el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO).

En consecuencia, de acuerdo con la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General vigentes, se identifica que es necesario modificar el Plan Regulador Comunal de Padre las Casas a las modificaciones de la normativa en materias de planificación urbana, en el marco de las disposiciones; N° 21.078. sobre Transparencia del Mercado de Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano, Ley N° 20.958, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones incorporando un Sistema de Aportes a Espacio Público, Ley N° 21.450 "Aprueba Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de emergencia Habitacional", la Política Nacional de Desarrollo Urbano, el Decreto Supremo N° 57 que modifica el D.S. N° 47 de Vivienda y Urbanismo, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones con el objeto de adecuar sus normas a la Ley N° 21.078 antes referida, la Ley N° 21.074 sobre fortalecimiento de la regionalización del país, la Circular DDU 440 que modifica la Circular N° 398 correspondiente al "Manual para la confección de las Ordenanzas Locales de los Planes Reguladores Comunales (PRC)" y la Ley N°21.807 que modifica diversos cuerpos legales en Chile con el objetivo de fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial del país.

b) Indicaciones y/o pronunciamientos de otros Órganos de Administración del Estado.

En relación a pronunciamientos de otros Órganos de Administración del Estado con competencia territorial que hayan afectado directamente el ámbito urbano, se mencionan los siguientes:

- 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. Esta construcción se ubica en la localidad de Metrenco, distante a 8 kilómetros al sur de Padre las Casas, y es un hito tanto religioso como constructivo, celebrándose los 15 de agosto de cada año, la festividad de la Asunción de la Virgen María con una gran peregrinación hacia el santuario.

- Dictamen de Contraloría E98699N21. Fecha: 23-04-2021. Urbanismo, planes reguladores, normas urbanísticas, altura máxima adosamiento, rasante, área de riesgo. El Organismo Control define y aclara materias asociadas a los artículos 1.1.2. y 2.1.23 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) respecto de la altura de edificación, la aplicabilidad del artículo 2.1.17. de la OGUC en lo relativo a que los planes reguladores no pueden establecer procedimientos para desafectar, disminuir o precisar la extensión de las áreas de riesgo que allí se mencionan.

- 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. El objetivo del presente cuerpo normativo, en particular el pliego técnico N°7, es que en él se definen tanto las franjas de seguridad de una línea eléctrica, así como las distancias de seguridad en instalaciones de alumbrado público y aplica a las líneas de transporte y de distribución de energía eléctrica, situación relevante para la comuna dado que existen varias líneas de transporte y distribución en el área a normar, así como infraestructura asociada a las dos subestaciones eléctricas presentes en el territorio a normar.

- Ley 20.578, año 2012, que modifica el límite existente entre las comunas de Freire y Padre Las Casas. Esta normativa es muy relevante desde el punto de vista urbano, pues más allá de la modificación del límite administrativo de la comuna, el objetivo fue incorporar a la localidad de San Ramón, un villorrio origina por la aplicación del artículo 55° de la LGUC, en el territorio comunal de Padre las Casas, principalmente por su proximidad a la capital comunal.

- Ordenanza Local sobre Medio Ambiente, Comuna de Padre Las Casas, 2004. Ordenanza N° 017. Este documento corresponde a una normativa interna de la municipalidad y no a un pronunciamiento expreso de otro organismo de administración del estado que afecte al Plan, por tanto, no fue analizada.

c) Análisis de Crecimiento Urbano.

La comuna de Padre las Casas, en particular su capital comunal, entre sus roles urbanos destaca que es una ciudad dormitorio de Temuco, situación que se fundamenta en el alto número de proyectos de vivienda de interés público, desarrollados en los últimos 15 años aproximadamente. Esta situación, se da principalmente por la falta de suelo urbano edificable, ya sea por condiciones geográficas y presencia de tierras indígenas, lo que ha llevado a Padre las Casas a desarrollar proyectos de vivienda de interés público a través de la aplicación del artículo 55° de la LGUC.

Esta situación inmobiliaria es consistente con el incremento de población en Padre las Casas, y así está registrado según los últimos Censos, donde la comuna el año 2002 presentaba un total de 60.073 habitantes mientras que el año 2024 presentó un valor de 80.656 habitantes.

Respecto al crecimiento urbano de la comuna, este se ha incrementado durante la última década, y en la actualidad se encuentran consolidados tres centros urbanos en el territorio. El primero, corresponde a la capital comunal, la ciudad de Padre las Casas, centro urbano que ha absorbido la demanda habitacional y por lo tanto ha debido desarrollar inversión en el ámbito de servicios y equipamiento. En este sentido, el límite urbano vigente de Padre las Casas ha sido superado ampliamente y su crecimiento se ha desarrollado en base a la aplicación del artículo 55°, lo que sumado a ciertas características geográficas ha propiciado un crecimiento desorganizado, donde equipamientos de salud, deportivos e incluso la misma municipalidad han debido construirse en área rural. A modo de síntesis, en la última década se han tramitado más de 15 informes favorables de construcción (IFC) para viviendas en la ciudad de Padre las Casas, situación que se puede interpretar claramente como un indicador sustancial respecto de la necesidad de planificar esta ciudad.

Al sur de la ciudad de Padre las Casas se encuentra la localidad de Metrenco, territorio de naturaleza rural, que presenta una vocación mixta residencial-industrial y que no posee instrumento de planificación territorial. El desarrollo de actividades inofensivas y molestas, o de bodegaje, se concentra en este sector, además de parcelaciones de antigua data.

Finalmente, hacia el oriente de la comuna se encuentra el villorrio de San Ramón, un conjunto habitacional de vivienda social, cuya construcción inició antes del año 2000 y actualmente ya posee cerca de 1.600 viviendas. Este tipo de política habitacional es precisamente el tipo de política que debe erradicarse, pues desarrollar este tipo de conjuntos habitacionales aislados, sin equipamientos, sin servicios, sin transporte, sin la posibilidad de postular a beneficios y/o subsidios del estado finalmente generan un gueto urbano, que disminuye la calidad de vida de las personas y es una solución inadecuada a la hora de pensar y construir áreas urbanas. La integración de esta localidad como área urbana, pretende otorgar un ordenamiento futuro, la posibilidad de postular a diversos financiamientos, tener acceso a viviendas de interés públicos dignas, con bienes públicos relevantes, que finalmente permitan propiciar un desarrollo urbano adecuado, pese a la distancia que se encuentra de la capital comunal.

d) Criterios de Seguimiento y Rediseño.

Como se mencionó anteriormente, el Plan Regulador Comunal de Padre las Casas, dado su origen y antigüedad, no aplicó en su elaboración el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, por tanto, no posee criterios de seguimiento o de rediseño en su composición.

Este es otro de los elementos de análisis relevantes por los cuales el Plan Regulador Comunal vigente debe ser modificado para dar cumplimiento a los procesos ambientales vigentes de acuerdo a la Ley N°19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente modificada por la Ley N°20.417 y según lo establecido en el D.S. N°32/2015 del Ministerio del Medio Ambiente "Aprueba Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica".

e) Resumen de Temas que Sustentan el Informe.

- La vigencia del PRC de Padre las Casas, en estricto rigor la zona F del Plan Regulador Comunal de Temuco aprobado por Decreto Nº100 del 14.07. 1983 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y publicado en el D.O. el 08-09-1983, posee mas de 10 años de vigencia y no posee indicadores de seguimiento y criterios de actualización o rediseño conforme con lo dispuesto en la normativa urbana vigente.
- Necesidad de revisión y coherencia entre la zona urbana delimitada por el limite urbano con relación a los limites operacionales de las concesionarias de servicios sanitarios, en la búsqueda de mantener el equilibrio en cuanto a alcance del servicio, eficiencia de los usos y sostenibilidad.
- De acuerdo a lo expuesto por la municipalidad de Padre las Casas, los parámetros dispuestos para la aplicación de enmiendas al Plan Regulador Comunal son insuficientes para incorporar los cambios requeridos por el instrumento, que corresponden como mínimo a la ampliación del límite urbano, modificación de altura, determinar densidad, definir vialidad estructurante, entre otros. Estos requerimientos corresponden a modificaciones sustanciales de acuerdo al artículo 29 del D.S. 32 del Ministerio del Medio Ambiente.
- Se debe incorporar a las localidades de Metrenco y de San Ramón como áreas urbanas, con los objetivos de definir el ordenamiento territorial de ambas localidades y sus normas urbanísticas, permitir la ampliación del territorio operacional de la empresa sanitaria, definir criterios de integración social y urbana, a través de la incorporación de normas urbanísticas, normas de resguardo, condiciones o incentivos normativo para poder así analizar los efectos esperados.
- Incorporar en el instrumento, lineamientos de planificación que consideren la mitigación y adaptación al cambio climático en línea con la Ley Nº21.455 Ley Marco de Cambio Climático, abordando aumento en cuanto a riesgos de inundación, sequia, olas de calor e incendios.
- Se requiere elaborar los informes técnicos establecidos en el artículo 2.1.10. de la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones, con el objetivo de dar fundamento a las normas urbanísticas requeridas para su modificación.
- Es necesario actualizar para incorporar y reconocer áreas restringidas al desarrollo urbano, de acuerdo a los artículos 2.1.17 y 2.a.18. de la OGUC:
- Actualización de las dinámicas de crecimiento y tendencias que ha experimentado la comuna desde la entrada en vigencia del PRC hasta la actualidad, que permitan definir alternativas de desarrollo y a su vez elaborar una imagen objetivo.
- De acuerdo al contexto regional y comunal, es imprescindible realizar la Consulta Indígena para elaborar o modificar el Plan Regulador Comunal.

f) Recomendaciones.

Como parte del análisis de la información planteada en el presente informe es pertinente considerar la profundización de algunos temas que se mencionan, y a criterio de esta Secretaría Ministerial son necesarios de considerar y desarrollar en la etapa diagnostica del PRC a actualizar;

- Analizar la trama vial de la comuna haciendo énfasis en la infraestructura originada producto del proyecto "Mejoramiento interconexión vial Temuco – Padre Las Casas", la posible materialización de vías y jerarquización de ella.
- La comuna de Padre las Casas no cuenta con parques o áreas verdes de gran escala, por cuanto este análisis debe ser considerado para el diagnóstico inicial e incorporación en alternativas de desarrollo.

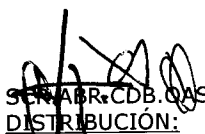
- Analizar la situación de terrenos disponibles con buena ubicación, próximo a trama vial y equipamientos públicos urbanos relevantes, para priorizar la vivienda de interés público.
- Evaluar la presencia de elementos naturales y culturales con atributos que permitan viabilizar su valoración a través del artículo 2.1.18. de la OGUC.

g) Conclusión.

En conclusión, revisados los antecedentes expuestos por la Municipalidad de Padre las Casas en su Informe Fundado ingresado mediante oficio Ord. N° 852 de fecha 07.07.2026, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo concuerda con el informe remitido, en virtud que se requiere realizar una Modificación Integral del Plan Regulador Comunal de Padre las Casas. Sin perjuicio de esto se levantan algunas recomendaciones que quedan reflejados para considerar en la etapa diagnóstica del estudio cuando este se lleve a cabo.

Saluda atentamente a Ud.


SERGIO MERINO PERELLÓ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE LA ARAUCANÍA


 SEREMI CDB. QAS.
 DISTRIBUCIÓN:

- Sr. Mario González Rebolledo. Alcalde de Padre las Casas. Av. Maquehue 1441, Padre Las Casas.
- Depto. Desarrollo Urbano e Infraestructura, SEREMI MINVU Región de La Araucanía.
- Oficina de Partes.