Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

ORD. Nº 1096

ANT: Oficio ORD N°0686/2025 de fecha 28.06.2025 de la Municipalidad de Parral, ingresado a SEREMI MINVU con fecha 30.06.2025. Remite Informe Fundado revisión Plan Regulador Comunal de Parral.

MAT.: Emite pronunciamiento sobre Informe Fundado del PRC de Parral, en base al artículo 28 sexies de la LGUC y artículo 2.1.4. bis de la OGUC.

TALCA, 26 AGO. 2025

A : PATRICIO OJEDA ALARCÓN
ALCALDE I. MUNICIPALIDAD DE PARRAL REGIÓN DEL MAULE.

DE : PABLO CAMPOS BANUS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO,
REGIÓN DEL MAULE.

En atención a lo solicitado mediante oficio ORD. N° 0686/2025 del 28.06.2025, individualizado previamente en antecedente, y conforme a la revisión del Informe Fundado remitido por dicha municipalidad, en el marco de lo establecido en el artículo 2.1.4. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), cuya revisión desarrollada por esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo se ajustó a los siguientes puntos:

a) Necesidad del Plan Regulador Comunal de adecuarse a los cambios normativos relacionados a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su respectiva Ordenanza.

En primer término, es importante señalar que el Plan Regulador Comunal de Parral(incluye la ciudad de Parral y la localidad de Catillo) posee una vigencia de 35 años, fue publicado en el Diario Oficial el 03.07.1990, por tanto, supera lo establecido en el articulo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), respecto a dar cumplimiento a la actualización de los instrumentos de planificación territorial que "deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años".
Además, la estructura de la ordenanza del Plan Regulador Comunal de Parral es necesario ajustarla a los lineamientos establecidos: en la Ley N°21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano y la Ley N°20.958, que Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público, para que los proyectos de construcción contribuyan al desarrollo y mejora de los espacios públicos; en la Ley N°21.450 que "Aprueba Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional", mediante la cual se busca mejorar los niveles de integración social y urbana de las ciudades y lograr un adecuado desarrollo de ellas; en el Decreto Supremo 57 que Modifica Decreto Supremo N°47, de Vivienda y Urbanismo, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones con el objeto de adecuarla 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, se ajustan, corrigen y aclaran artículos de la ordenanza para su correcta aplicación de dichas leyes. y en la Circular DDU 440 que corresponde al "Manual para la confección de las Ordenanzas Locales de los Planes Reguladores Comunales (PRC)".

En cuanto a las áreas restringidas al desarrollo urbano, también se hace necesario ajustar la normativa vigente para una adecuada aplicación del artículo 2.1.17 de la OGUC, por la presencia del factor riesgo, por desborde de cauce y quebradas, remoción en masa, erosión

Escaneado con CamScanner

e incendios, artículo 2.1.4 bis procedimiento de actualización de Instrumentos de Planificación Territorial y artículo 2.1.13 enmiendas de nivel comunal.

Por otra parte, respecto a definir áreas de protección natural, así como reconocer los recursos de valor patrimonial cultural, se manifiesta la necesidad de establecer en esta última, normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables 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, el Plan debe dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones respecto de incluir el análisis de humedales urbanos en el plan regulador comunal, en calidad de área de protección de valor natural, situación que no ocurre con el instrumento vigente.

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, en el artículo 28 decies de la Ley General Urbanismo y Construcciones, define las características que debe tener la planificación urbana como una función pública, cuyo objetivo declarado es organizar y definir el uso de suelo y las demás normas urbanísticas de acuerdo con el interés general. Particularmente en la letra e) se establece, "ser consistentes con los estudios técnicos referidos a movilidad urbana, infraestructura sanitaria y energética, riesgos y protección del patrimonio natural y cultural, entre otros, conforme establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones".
En atención al proceso de Diseño del Plan Regulador Comunal, éste debe adscribirse a lo detallado, a lo menos, en las siguientes circulares: DDU 430 "Instruye respecto de la incorporación y aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) , en los procesos de formulación, modificación y aprobación de los Instrumentos de Planificación Territorial, en su secuencia, proceso técnico y participación"; DDU 481, "Informa cambios efectuados por el Decreto N°57(V. y U.), que ajusta la OGUC 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 materias contenidas en dicho Decreto"; 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 y el reglamento que regula el procedimiento de Consulta Indígena y DDU 493, "Instruye respecto a los procedimientos de consulta pública y aprobación de la Imagen Objetivo y Anteproyectos en Instrumentos de Planificación Territorial".

b) Pronunciamientos de Órganos Competentes de Administración del Estado que los afecten.

En el marco de los proyectos o pronunciamientos de otros Órganos de Administración del Estado, es relevante señalar que el proceso de actualización del Plan Regulador Comunal, el Ministerio del Medio Ambiente, establece requerimientos técnicos y administrativos, relativos a la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE). En este contexto, ambos procedimientos, técnicos y administrativos de elaboración de un Instrumento de Planificación Territorial (IPT), se entienden vinculados desde la etapa de preparación, definición de Imagen Objetivo, alternativas hasta el anteproyecto.
La formulación, modificaciones y/o actualizaciones del Plan Regulador Comunal deben ser desarrolladas por la Municipalidad respectiva, las que, para dicho efecto se constituyen como el Órgano Responsable.

Escaneado con CamScanner

Por otra parte, en el contexto de la Ley N°21.202 "Modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos" del Ministerio del Medio Ambiente, conocida como Ley de Humedales Urbanos, a partir del 23 de enero del año 2020 y su posterior reglamento publicado el 24 de noviembre del 2020, se incorpora en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
Existen, además, dictámenes de la Contraloría General de la República que señalan que los humedales Urbanos deben consignarse en los Instrumentos de Planificación Territorial como "Áreas de protección de recursos de valor natural", esto por ser zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente.

La Ley 21.455 Ley Marco de Cambio Climático, en su artículo 43 indica que a través de la Evaluación Ambiental Estratégica se debe incluir el cambio climático en los instrumentos de ordenamiento y planificación territorial, como son: el Plan Regional de Ordenamiento Territorial(PROT), la Zonificación del Borde Costero (ZBC), los Planes Seccionales, Reguladores Comunales, Intercomunales y Metropolitanos.

La Ley 21.074, promulgada el 15 de febrero de 2018 tiene como objetivo fortalecer la regionalización en Chile, otorgando mayor autonomía en la gestión de las regiones y ampliando las funciones y atribuciones de los gobiernos regionales. Establece competencias legales para los gobiernos regionales en el ámbito de la planificación regional, intercomunal y urbana como es la elaboración del Plan Regional de Ordenamiento Territorial (PROT) que define la visión de desarrollo territorial, la zonificación y las normas para el uso de suelo en la región y además con el objeto de lograr una planificación Comunal vinculada y complementaria es necesario incluir los lineamientos de la "Estrategia Regional de Desarrollo 2042, aprobada en abril de 2023 por el Gobierno Regional del Maule y siendo sus lineamientos estratégicos: la Dimensión Social, Económica Regional, del Territorio y Medio Ambiente, Cultural Identidades y Patrimonio y Gobernanza Regional.

Adicionalmente el Estudio de Infraestructura energética no existía antes de la Ley N° 21.078 y del DS 57, cuyos criterios y orientaciones tienen dos propósitos, actuar como soporte al crecimiento urbano tanto por extensión como por densificación, en atención a que la energía es un servicio básico y esencial para el desarrollo urbano y para los procesos productivos.

c) Análisis de Crecimiento Urbano, no acorde con lo previsto

El análisis presentado, establece que en lo considerado y proyectado en el Plan Regulador Comunal vigente se ha visto sobrepasado fuera de los límites urbanos en el sector norte respecto del crecimiento urbano actual, corresponde al sector más densamente poblado, los que a través del artículo 55° y subsidios habitacionales se han ido consolidando nuevos sectores carente de equipamientos y servicios que complementen el uso residencial, generando además problemas sanitarios. En el sector sur de la ciudad fuera del límite urbano se da una situación similar, pero con mayor complicación al traspasar el único puente sobre el Canal Fiscal, produciendo congestión vehicular.
El plan consta de tres tipologías de zona: zonas consolidadas, son los sectores del centro fundacional de Parral y vialidades principales y donde se desarrolla la mayor parte del comercio; zonas de extensión al suroriente, al poniente y extremo norte del área urbana ocupadas totalmente por barrios residenciales y equipamientos de mayor escala, zonas de restricción, en relación a elementos naturales como Estero Parral que atraviesa la ciudad en su límite norte y el Canal Fiscal que limita y define el límite urbano en su extremo sur poniente, la Línea Férrea, la Caletera poniente de Ruta 5, zonas de restricción por Tendidos Eléctricos de media y alta tensión. Estas limitaciones han sido abordadas por el plan, pero quedan limitadas por la dinámica de expansión que se ha desarrollado.

Escaneado con CamScanner

Parral se emplaza en un sitio estratégico en el territorio de la región del Maule un tema importante respecto a la trama urbana de la ciudad en que esta se ha desarrollado en relación a la dinámica que han surgido a través del desarrollo vial y las nuevas conectividades que se han proyectado para la comuna. La ciudad se ve constantemente solicitada por el tránsito de camiones de carga que transitan por la trama urbana, generando conflictos de tránsito lo que pone en evidencia que la actualización del plan no solo se relaciona con la necesidad de suelo residencial, equipamiento e infraestructura sino que también con la necesidad de una propuesta de red vial diferenciada que responda a los procesos de crecimiento y las distintas demandas funcionales, desde el nivel vecinal, la conectividad local y la accesibilidad comunal.
Dentro de los aspectos más relevantes señalados es el reconocimiento tanto de los organismos locales y la propia comunidad, la carencia de un nivel de urbanización en calles dentro del área urbana con más predominio en áreas de expansión urbana del plan, las que aún no han sido ocupadas, como contraparte a los barrios residenciales fuera del límite urbano, lo que hace generar una fuerte demanda de localización.

El análisis también identifica la necesidad de reconocer en la comuna, elementos o zonas con características singulares que deben se protegidas, ya sea en el contexto de valor natural, por sus condiciones ambientales, características ecosistemas y reguladores de funciones urbanas. En el mismo tenor, la protección de recursos de valor patrimonial cultural en la comuna hace sentido en el contexto de la edificación, con la existencia de inmuebles o zonas que poseen características singulares que, por su materialidad, forma construcción o historia, poseen una riqueza material o inmaterial que es necesaria de proteger.

El análisis al Plan Regulador Comunal vigente norma la ciudad de Parral y la localidad de Catillo, siendo esta una localidad de paso y asentamiento conformado por residentes con una segunda vivienda en un entorno natural, en predios anexos al límite urbano, bordeando las dos vías de acceso. En proporción, la dinámica de crecimiento muestra porcentajes similares al área urbana de Parral. Dado el crecimiento urbano de la comuna en las últimas décadas, no solo asociado al límite urbano establecido, sino también, las áreas rurales que poseen un desarrollo urbano y no cuentan con normativa asociada a incorporar usos tanto residenciales como de equipamiento, infraestructura y áreas verdes. Se hace evidente la necesidad de realizar un proceso de actualización del plan representativo a la realidad geográfica y territorial actual de la comuna.

El Plan vigente no cuenta con estudios de Capacidad Vial, Infraestructura Sanitaria y Energética, de Riesgos (proyectado bajo una cartografía totalmente desactualizada correspondiente al año 2002), Protección de Patrimonio Natural y Cultural y Evaluación Ambiental Estratégica (con las consideraciones correspondiente a la Ley de Cambio Climático).
Existen terrenos fuera del límite urbano ocupados por conjuntos de viviendas sociales y calles de tuición de vialidad del ministerio de obras públicas, las que se ve afectadas por una urbanización precaria, sin seguridad para los habitantes.

d) Criterios e indicadores de Seguimiento y Rediseño por el propio instrumento en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica-EAE

El Plan Regulador Comunal de Parral vigente, fue publicado en el Diario Oficial el 3 de julio del año 1990, por lo que no requirió desarrollar un proceso de EAE hasta ese momento. Posteriormente entre los años 2004 y 2006, la Seremi Minvu en conjunto con el Gobierno Regional del Maule y el Municipio de Parral, conformaron un convenio de Programación para la formulación de actualización del Plan Regulador Comunal, obtuvo calificación

Escaneado con CamScanner

ambientalmente favorable, pero no concluyó su tramitación legal. Importante señalar que dentro de los objetivos específicos el plan consideraba la protección y preservación de los Recursos Naturales comunales y conservar el Patrimonio Ambiental. El nuevo instrumento deberá dar cumplimiento al análisis ambiental que recoja todos los aspectos tanto normativos como ambientales actuales, los factores de reducción de riesgos, la intensificación de eventos meteorológicos producto del cambio climático, del acelerado crecimiento urbano y las condicionantes ambientales requiere que la comuna esté normada por un instrumento acorde a las exigencias de la normativa vigente.
Considerar el tiempo transcurrido desde el primer intento de actualización del Plan Regulador Comunal vigente a través del estudio de adecuación, con una Evaluación Ambiental Estratégica, es vital poder llevar un nuevo proceso a cabo, el cual cumpla con la normativa ambiental actual y ser incorporada en el proceso de actualización del IPT acorde al ordenamiento territorial de la comuna de Parral.

El Plan deberá hacerse cargo de recoger, en su integridad o en parte, para dar cumplimiento al análisis ambiental que se requiere para la elaboración del plan regulador comunal.

Revisados los antecedentes expuestos por la Municipalidad de Parral en su oficio ORD. N°686/2025, y el Plan de Trabajo el cual se adjunta al presente Informe Fundado con propuesta de calendarización de actualización del Plan Regulador Comunal con la proyección de acciones a realizar durante los años 2025, 2026 y 2027, y Bases Técnicas de Licitación en que se señala tener en cuenta la relación y el vínculo entre la etapa de formulación del instrumento de planificación y su etapa de Evaluación Ambiental Estratégica(EAE).
En conclusión, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo concuerda con el informe remitido, en virtud que se requiere realizar una Actualización del Plan Regulador Comunal de Parral.

Saluda atentamente a Ud.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
VII REGION
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

PABLO CAMPOS BANUS
ARQUITECTO
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL MAULE

JRM/MSM/ /TAV.
DISTRIBUCIÓN:
- Sr. Patricio Ojeda Alarcón Alcalde Municipalidad de Parral, región del Maule.
- Depto. Desarrollo Urbano e Infraestructura, SEREMI MINVU. Región del Maule.
- Oficina de Partes.

Escaneado con CamScanner