



ORD N° 802 / DDUI N° 654

ANT.: Ord. N° 574-2025 de fecha 22 de abril del 2025, del Sr. Alcalde de Coronel, que ingresa a esta Seremi Minvu el "Informe Fundado" que determina la necesidad de actualizar el Plan Regulador Comunal de Coronel.

MAT.: Envía pronunciamiento sobre necesidad de actualizar el Plan Regulador Comunal de Coronel.

ADJ.:

1. Informe Técnico de fecha 24.06.2025, desarrollado por DDUI, que se pronuncia sobre el Informe Fundado.

CONCEPCION, **01 JUL. 2025**

A : SR. BORIS CHAMORRO REBOLLEDO
ALCALDE DE CORONEL

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DEL BIOBÍO

1. Mediante el oficio del antecedente, la Municipalidad de Coronel ingresó a esta Seremi Minvu el "Informe Fundado" establecido en el artículo 2.1.4. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que determina la necesidad de actualizar el Plan Regulador Comunal de Coronel. Lo anterior, con el objetivo de obtener nuestra revisión y pronunciamiento.

2. Al respecto, habiendo analizados los antecedentes ingresados, se adjunta Informe Técnico elaborado por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta Seremi, que se pronuncia fundadamente sobre los antecedentes revisados. En consecuencia, se informa a Ud. que esta Seremi Minvu concuerda con lo informado por esa Municipalidad, respecto de la necesidad de Actualizar el Plan Regulador Comunal de Coronel, mediante el procedimiento de modificación sustancial.

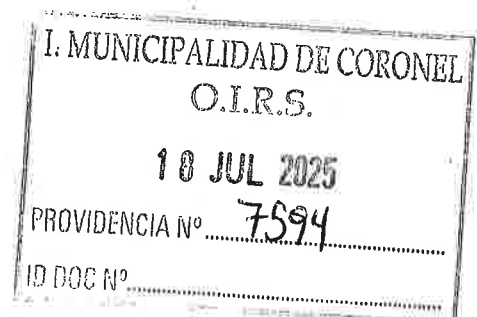
Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



Miguel Ángel Hernández Aguayo
MIGUEL ÁNGEL HERNÁNDEZ AGUAYO
ARQUITECTO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S)
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BIOBÍO

[Signature]
CGR / CJS
DISTRIBUCIÓN:

Destinatario
Archivo IPT
DDUI (1)
Oficina de Partes





**INFORME TÉCNICO
PRONUNCIAMIENTO SOBRE NECESIDAD DE ACTUALIZAR EL PLAN
REGULADOR COMUNAL DE CORONEL**

ART. 2.1.4. BIS DE LA OGUC

1. ORIGEN.

Por el Ord. N° 574 de fecha 22 de abril del 2025, el Sr. Alcalde de Coronel ha ingresado a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo el "Informe Fundado" que determina la necesidad de actualizar el Plan Regulador Comunal de Coronel, al amparo de lo establecido en el artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.1.4. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En base al marco legal y reglamentario vigente, corresponde a esta Seremi Minvu revisar los antecedentes y pronunciarse sobre el Informe Fundado, aceptando u observando fundadamente el informe antes indicado. Por consiguiente, en el presente documento se hace una revisión de la documentación y se emite un pronunciamiento sobre la materia.

2. CONTENIDO.

A continuación, se presenta un resumen sintético, del análisis que se encuentra contenido en el Informe Fundado elaborado por la Asesora Urbanista de la Municipalidad de Coronel, de marzo del 2025. El Informe Fundado contiene lo siguiente:

a) Situación actual del PRC de Coronel:

Se señala la entrada en vigencia del plan el 22 de abril del 2013, es decir, hace más de 12 años, superando los 10 años que exige la normativa vigente. Además, desde su entrada en vigencia existen dos modificaciones (del 2015 y 2016), una enmienda (2016) y la publicación del decreto con la nómina que deja sin efectos declaratorias de utilidad pública (Ley N° 20.791).

Junto a lo anterior, se indica en el informe municipal que la cartografía del plan vigente tiene más de veinte años y no permite el nivel de precisión que hoy se requiere.

b) Cambios en la LGUC, OGUC y pronunciamientos de órganos competentes

En este apartado se presentan las principales modificaciones que han ocurrido a nivel legal y normativo, desde la entrada en vigencia del plan hasta la fecha. Se identifican, principalmente, las siguientes:

- La Ley 20.791 - D.O. 29.10.2014 sobre afectaciones de utilidad pública de los planes reguladores, se asocia al problema de movilidad que sufre la comuna.
- La Ley 21.450 publicada en el D.O. el 27.05.2022 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, permitirá incorporar los criterios de integración social.
- La Ley 21.078 - D.O. 15.02.2018 sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano y la consolidación de núcleos urbanos en el área rural.
- DS 56 - D.O. 10.07.2019 que establece la categoría de Proyectos de Viviendas Integradas y regula el otorgamiento de beneficios de Normas Urbanísticas a dichos proyectos.
- La modificación a la Ley N° 19.300, de 1994, de Bases Generales del Medio Ambiente, particularmente las relativas al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica introducidas mediante la Ley N° 20.417 de 2010.
- Decreto 32 - D.O. 04.11.15, Ministerio de Medio Ambiente. Aprueba el Reglamento para la E.A.E.
- Decreto 236 - D.O. 14.10.2008 Ministerio de Relaciones Exteriores. Convenio OIT no. 169, Pueblos Indígenas en Países Independientes de la OIT. Requerimiento de incluir participación indígena en procesos.
- Decreto 66 - D.O. 04.03.2014, Ministerio de Desarrollo Social, Subsecretaría de Servicios Sociales. Aprueba Reglamento que regula el procedimiento de Consulta Indígena.
- Diversas circulares DDU MINVU aprobadas desde la entrada en vigencia del plan regulador de Coronel.

c) Pronunciamientos de órganos competentes.

Sobre este punto, el informe municipal señala a la Ley 21.202 (DO 23.01.2020) de Humedales Urbanos será un componente obligado en el proceso de actualización. A la fecha se han declarado:

- HU Paso Seco Sur Res. Exenta N° 920/2021 27.08.2021.
- HU Boca Maule Res. Exenta N° 1137/2022 05.10.2021.
- HU Escuadrón Laguna Quiñenco Res. Exenta N° 1378/2021 07.12.2021.

Junto a lo anterior, la zona típica de Maule que no fue incorporada en el PRC vigente y se encuentra con Declaratoria a través de Consejo de Monumentos Nacionales según Decreto 532 de fecha 23.10.2013.

Del ámbito local se deberá incorporar los nuevos lineamientos acordados en el Plan de Desarrollo Comunal en vigencia desde el año 2024, como asimismo todos los loteos aprobado y recepcionados con posterioridad al 2013 que han sido un número significativo que ha impactado diferentes sectores de la comuna.

d) Crecimiento Urbano Experimentado no acorde a lo previsto en el Instrumento de Planificación Territorial.

En este punto se presenta el crecimiento del área urbanizada de Coronel, desde el 2013 a la fecha, identificando las áreas con mayor crecimiento y dinámica urbana. Se señala una consolidación en el sector norte (nor-oriental del By Pass Coronel), principalmente en el

sector de Escuadrón, que es contraria con la intención de desincentivar el uso de estos territorios (baja densidad habitacional) para consolidar zonas al interior del área urbana en otras zonas.

Dentro de las problemáticas territoriales que se evidencian con el PRC vigente, se señalan:

- Crecimiento habitacional explosivo que se explica por la presencia de terrenos principalmente planos disponibles para el uso habitacional, cercanías a vías de conexión con el mayor centro comercial y servicios del área metropolitana del área (Concepción), y cuentan con innumerables posibles fuentes laborales.
- Presión hacia sectores con valor ambiental, como el sector Calabozo.
- La escasez de terrenos urbanos accesibles económicamente a los grupos más vulnerables refuerza la problemática de la necesidad de viviendas para estos grupos de familias en Coronel, genera una alta demanda habitacional sin solución.
- La expansión urbana fuera de los límites urbanos en el área rural de Patagual entre la Ruta de la Madera y las inmediaciones del sector de San Ricardo.
- Conflictos de Usos de Suelo y/o actividades entre zonas industriales y de infraestructura (portuaria, energética) friccionan con otros usos de suelo, principalmente con las zonas residenciales.
- La conectividad y vialidad estructurante debe ser analizada en profundidad, ya que actualmente se articula como una problemática de carácter interna o comunal y también externa de alcance intercomunal o metropolitano.
- El legado histórico de pequeñas áreas verdes en cada proyecto habitacional principalmente social no ha ayudado en la conformación de áreas verdes de mayores dimensiones, corregido parcialmente a través de una Ordenanza local de A. V.
- En el nivel Comunal, principalmente los nuevos núcleos urbanos de Escuadrón, La Peña y Población Berta han experimentado un crecimiento habitacional, sin el equipamiento complementario sea este de Educación, Salud y Seguridad; se requiere revisar detalladamente los usos de suelo del tipo equipamiento a nivel de todas las zonas.
- La comuna se ha desarrollado casi exclusivamente en extensión lo que ha llevado a un alto consumo de terreno urbano disponible principalmente plano con densidades que no permiten optar por edificación en altura.
- La comuna de Coronel presenta diversas amenazas que condicionan el desarrollo urbano, al exponer a la población a riesgos naturales. Destacan: Zonas inundables o potencialmente inundables; Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas; inundación por desborde de cauces; Zonas o riesgos generados por intervención humana.
- La fragmentación de la red hídrica es una de las principales causas del deterioro y disminución de superficie de humedales y lagunas, esto por el desarrollo de la vialidad y la búsqueda de aumentar las superficies para el desarrollo habitacional.
- Abordar el cambio climático es esencial para proteger nuestro planeta y las generaciones futuras, promoviendo la sostenibilidad.

e) Conclusión del Informe Fundado:

El Informe Fundado concluye, en base a los antecedentes presentados, lo siguiente: *"Coronel cuenta con su Plan Regulador Comunal (PRC) vigente desde el año 2013, instrumento que en la actualidad se encuentra parcialmente desactualizado, además las modificaciones a la normativa urbana y ambiental del último tiempo, ha agudizado este estado [...]"*.

Junto a lo anterior, se señala *"[...] no se logra abordar en su totalidad las externalidades originadas por el crecimiento urbano explosivo de la comuna, principalmente en el ámbito logístico y habitacional, lo que genera y aumenta los problemas en la movilidad tanto internos (área urbana), como externos (ámbito intercomunal) y tampoco responde a*

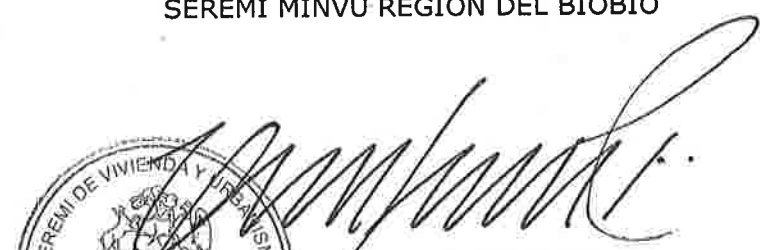

las actuales demandas de la ciudadanía, las cuales se reflejan en las carencias y o *dispar* distribución de los equipamientos, viviendas, conectividad y o fuentes laborales...".

Por último, en el informe fundado se indica la necesidad de actualizar el Plan Regulador Comunal de Coronel, mediante el procedimiento de modificación sustancial.

3. PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DEL INFORME FUNDADO

Finalmente, en base a los antecedentes presentados en el Informe Fundado elaborado por la Municipalidad de Coronel, considerando la antigüedad del PRC vigente (12 años) y las modificaciones que ha sufrido durante su vigencia; considerando los cambios en la LGUC, OGUC y los diversos pronunciamientos de órganos competentes que han afectado al plan desde su publicación; teniendo en vista el crecimiento urbano experimentado; y revisando las problemáticas que generan la necesidad de actualización, se concluye, por parte de este Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, que se requiere una actualización del Plan Regulador Comunal de Coronel, mediante el procedimientos de modificación sustancial, concordando con lo informado.


CÉSAR A. JARA GONZÁLEZ
ARQUITECTO
DEPTO. DESARROLLO URBANO E I.
SEREMI MINVU REGION DEL BIOBIO



CARLOS GONZÁLEZ RUIZ
ARQUITECTO
JEFE DEPTO. DESARROLLO URBANO E I. (S)
SEREMI MINVU REGION DEL BIOBIO

Concepción, 24 de junio del 2025.