

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.444

Viernes 8 de Mayo de 2026

Página 1 de 20

Normas Generales

CVE 2803330

GOBIERNO REGIONAL DE LA ARAUCANÍA

PROMÚLGASE EL PLAN REGULADOR COMUNAL DE TOLTÉN, LOCALIDADES DE NUEVA TOLTÉN Y VILLA LOS BOLDOS

(Resolución)

Núm. 38.- Temuco, 29 de mayo de 2025.

Vistos:

1. La ley N° 21.722 que aprueba el Presupuesto del Sector Público para el año 2025;
2. La Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos;
3. El Estudio de Factibilidad Sanitaria Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos;
4. La Ordenanza Local Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos;
5. Los Planos Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos;
6. El oficio Ord. N° 102, de fecha 06.01.2012, de la Superintendente de Servicios Sanitarios dirigido al Sr. Alcalde de la Municipalidad de Toltén;
7. El oficio Ord. N° 3503, de fecha 26.09.2012, de la Superintendente de Servicios Sanitarios dirigido al Sr. Alcalde de la Municipalidad de Toltén;
8. El oficio Ord. N° 5288, de fecha 05.10.2012, del Secretario Regional Ministerial de Agricultura dirigido al Sr. Alcalde de la Municipalidad de Toltén;
9. Los oficios N°s. 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335 y 1336, todos del 10 de septiembre del año 2013, enviados por el Sr. Alcalde de la Municipalidad de Toltén;
10. El Of. Ord. N° 132.929, de fecha 01.08.2013, de Subsecretario (S) del Medio Ambiente, dirigido a la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de La Araucanía;
11. El Certificado N° 294/2013, de fecha 25.10.2013, del Secretario Municipal;
12. El Informe Jurídico N° 3/2013, de fecha 08.11.2013, de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de La Araucanía, sobre Procedimientos de aprobación Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos;
13. El Informe N° 179, de fecha 12.12.2013, de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de La Araucanía, sobre el Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos;
14. Los Antecedentes del Proceso Aprobatorio Municipal Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, correspondiente a la Etapa I, Recopilación y Ajuste PRC;
15. Los Antecedentes del Proceso Aprobatorio Municipal Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, correspondiente a la Etapa II;
16. Los Antecedentes del Proceso Aprobatorio Municipal Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, correspondiente a la Etapa III, Consulta Pública y Aprobaciones;
17. El Mensaje N° 101, de fecha 28.05.2014, del Sr. Intendente y Ejecutivo del Gobierno Regional de La Araucanía, mediante el cual solicita aprobar el Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos;
18. El Acuerdo N° 121, de fecha 15.07.2014, de Sesión Ordinaria N° 009, del Consejo Regional de La Araucanía, mediante el cual se aprobó la Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos;
19. La resolución N° 130, de fecha 27.11.2014, del Gobierno Regional de La Araucanía, que aprueba el Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos;

CVE 2803330

Director: Giovanni Calderón Bassi
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 E-mail: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

20. El Dictamen N° 13.247 de 2015, de la Contraloría General de la República;
21. El oficio N° 1.178, de fecha 25.02.2015, de la Contraloría Regional de La Araucanía, que representa la resolución N° 130, de 2014, del Gobierno Regional de La Araucanía;
22. El Informe del Dictamen N° 13.247, 17.02.2015, Contraloría General de la República, del Arquitecto Secplan Municipalidad de Toltén;
23. El oficio N° 952, de fecha 05.03.2015, del Intendente y Ejecutivo del Gobierno Regional, dirigido al Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región de La Araucanía;
24. El Of. Ord. N° 525, de fecha 04.05.2015, del Sr. Alcalde de Municipalidad Toltén, dirigido al Subsecretario de Servicios Sociales del Ministerio de Desarrollo Social;
25. El Ord. N° 1495, de fecha 04.11.2015, Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de La Araucanía;
26. El Ord. N° 916, de fecha 18.11.2015, del Director Nacional (S) Corporación Nacional de Desarrollo Indígena;
27. El Of. Ord. N° 373, de fecha 05.04.2016, del Sr. Alcalde de Municipalidad Toltén, dirigido al Subsecretario de Servicios Sociales del Ministerio de Desarrollo Social;
28. El Ord. N° 1328, de fecha 11.05.2016, Subsecretario de Servicio Social dirigido al Sr. Alcalde de Toltén;
29. El Certificado N° 202/2016, de fecha 19.10.2016, del Secretario Municipal;
30. La Reunión Ordinaria N° 138/2016, de fecha 29.08.2016, del Concejo de la Municipalidad Toltén;
31. El decreto alcaldicio exento N° 253, de 15.03.2018, que aprueba Plan Regulador Comunal y Evaluación Ambiental de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos;
32. El Of. Ord. N° 360, de fecha 29.03.2018, del Sr. Alcalde de Municipalidad Toltén, dirigido al Seremi del Medio Ambiente;
33. El Ord. N° 180090, de fecha 13.04.2018, del Seremi del Medio Ambiente, dirigido al Sr. Alcalde de Municipalidad Toltén;
34. El oficio N° 556, de fecha 04.06.2018, del Sr. Alcalde de la comuna de Toltén dirigido al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de La Araucanía;
35. El Informe N° 59, de fecha 03.08.2018, del Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo Región de La Araucanía;
36. El Mensaje N° 280, de fecha 29.08.2018, del Sr. Intendente y Ejecutivo del Gobierno Regional de La Araucanía, mediante el cual solicita aprobar el Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos.
37. El Acuerdo N° 652, de fecha 03.10.2018, de Sesión Ordinaria N° 014, del Consejo Regional de La Araucanía, mediante el cual se aprobó el Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos;
38. La resolución N° 5, de fecha 15.01.2019, del Gobierno Regional de La Araucanía, que deja sin efecto la resolución N° 130 de 2014 y Promulga el Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos;
39. El Dictamen N° 15.243, de fecha 06.06.2019, de Contraloría General de la República, sobre la representación de la resolución N° 5, de 2019, del Gobierno Regional de La Araucanía;
40. El oficio N° 4.166, de fecha 18.06.2019, de la Contraloría Regional de La Araucanía, mediante el cual se representa la resolución N° 5, de 2019, del Gobierno Regional de La Araucanía;
41. El Ord. N° 1762, de fecha 10.12.2019, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de La Araucanía, dirigido al Alcalde de la Municipalidad de Toltén;
42. El decreto alcaldicio exento N° 2.184 de fecha 19.10.2020, de la Municipalidad de Toltén, que aprueba Modificación Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidad de Nueva Toltén y Villa Los Boldos;
43. El Ord. N° 1012, de fecha 25.10.2021, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de La Araucanía, dirigido al Gobierno Regional de La Araucanía;
44. El oficio N° 243, de fecha 18.01.2022, del Gobernador Regional, dirigido al Consejo Regional de La Araucanía;
45. El Informe Aprobación PCR N° 117/2021, sobre Plan Regulador Comunal de Toltén, de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de La Araucanía;
46. La resolución N° 1, de fecha 26.01.2022, del Gobierno Regional de La Araucanía, que deja sin efecto la resolución N° 5 de 2019 y Promulga el Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos;
47. El Dictamen N° 1218, de fecha 26.04.2022, de la Contraloría General de la República;
48. El oficio N° E210044, de fecha 04.05.2022, de Contraloría Regional de La Araucanía, mediante el cual representa la resolución N° 1, de 2022, del Gobierno Regional de La Araucanía.
49. El oficio N° 1512, de fecha 18.05.2022, del Gobernador Regional, dirigido al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de La Araucanía;
50. El Certificado N° 95/2022, de fecha 25.08.2022, del Secretario Municipal y Ministro de Fe de la Municipalidad de Toltén;

51. El Certificado N° 96/2022, de fecha 25.08.2022, del Secretario Municipal y Ministro de Fe de la Municipalidad de Toltén;
52. El decreto alcaldicio exento N° 266, de fecha 01.03.2023, de la Municipalidad de Toltén, que aprueba modificación Plan Regulador Comunal Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos;
53. El oficio Ord. N° 465, de fecha 19.05.2023, del Sr. Alcalde de la Municipalidad de Toltén, dirigido a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de La Araucanía;
54. El decreto alcaldicio exento N° 977, de fecha 14.08.2023, de la Municipalidad de Toltén, que Aprueba Plan Regulador Comunal y Evaluación Ambiental de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos;
55. El oficio Ord. N° 725, de fecha 23.08.2023, del Sr. Alcalde (S) de la Municipalidad de Toltén, dirigido al Seremi del Medio Ambiente de la Región de La Araucanía;
56. El Informe de Aprobación PRC N° 116/2023, de fecha 25.08.2023, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de La Araucanía, sobre subsanación de observaciones del Plan Regulador Comunal de Toltén;
57. El Ord. N° 1386, de fecha 17.10.2023, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de La Araucanía, dirigido al Gobernador Regional;
58. El oficio N° 1304, de fecha 03.05.2024, del Gobernador Regional, dirigido a los Sres. y Sras. Consejeros Regionales;
59. La resolución N° 43, de fecha 15.05.2024, del Gobierno Regional de La Araucanía, que deja sin efecto la resolución N° 1 de 2022 y promulga el Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos;
60. Dictamen N° 776, de 09.10.2024, de la Contraloría General de la República;
61. Oficio N° 58, de fecha 14.10.2024, de Contraloría General de La República, que representa la resolución N° 43 de 2024, del Gobierno Regional de La Araucanía;
62. Oficio N° 3539, de fecha 04.12.2024, del Gobierno Regional de La Araucanía dirigido al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de La Araucanía;
63. Oficio Ord. N° 1275/2024, de fecha 19.12.2024, del Sr. Alcalde de la Municipalidad de Toltén, dirigido a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de La Araucanía;
64. Informe Aprobación PRC N° 1/ 2025, del 02.01.2025, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de La Araucanía;
65. Oficio Ord. N° 20, de fecha 07.01.2025, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de La Araucanía al Sr. Gobernador Regional, Gobierno Regional de La Araucanía;
66. El Memo N° 928, de fecha 20.05.2025, del Gobierno Regional de La Araucanía, que remite Acta de reunión de coordinación PRC de Toltén;
67. La ley N° 18.575 sobre Bases Generales de la Administración del Estado, en su texto refundido mediante DFL N° 1/19.653, de 2000;
68. La Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades;
69. La Ley N° 19.175, de 1992, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado fijado por DFL 1/19.175, de 2005, Ministerio del Interior, Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, y sus modificaciones;
70. El decreto N° 47 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado el 5 de junio de 1992, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y sus modificaciones, en especial, lo establecido en su artículo 2.1.11;
71. El decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que contiene la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
72. La ley N° 19.300, de 1994, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y sus modificaciones;
73. El decreto supremo N° 32, del Ministerio del Medio Ambiente, publicado el 4 de noviembre de 2015, que aprueba Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica;
74. La resolución exenta N° 48, de fecha 7.01.2025, del Gobierno Regional de La Araucanía, mediante la cual don René Fernando Saffirio Espinoza asume el cargo de Gobernador Regional; y
75. La resolución N° 36, de 2024, de la Contraloría General de la República.

Considerando:

1. Que, el Plan Regulador Comunal es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.
2. Que, la Municipalidad de Toltén, en su función privativa ha elaborado un nuevo Plan Regulador Comunal de Toltén, destinado a promover el desarrollo armónico del territorio de la localidad de Nueva Toltén y Villa Los Boldos en virtud de lo dispuesto en el artículo 3 letra b) de la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.
3. Que, el Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, ha sido sometido a todos los procedimientos y etapas establecidos en la Ley General de Urbanismo

y Construcciones, según consta en el expediente del nuevo plan regulador de la comuna de Toltén y cuyos antecedentes se encuentran citados en los vistos de la presente resolución.

4. Que, el nuevo Plan Regulador Comunal de Toltén tiene como objetivo realizar una planificación urbana en las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos. Para ello cuenta con los siguientes antecedentes: Memoria Explicativa y sus Estudios Especiales; Estudio de Factibilidad Sanitaria; Ordenanza Local y Planos.

5. Que, el Informe Jurídico N° 3/2013, de fecha 08.11.2013 de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de La Araucanía, informa que ha verificado la realización del Procedimiento de aprobación del Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos y se ha dado cumplimiento a las normas vigentes y a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

6. Que, por Informe contenido en oficio Ord. N° 132.929, de fecha 01.08.2013 de Subsecretario (S) del Medio Ambiente, dirigido a la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de La Araucanía, se informa que la tercera versión del Informe Ambiental del Plan Regulador Comunal de Toltén, localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, cumple con los contenidos mínimos establecidos en artículo 7 bis de la ley N° 19.300.

7. Que, por Informe N° 179, de fecha 12.12.2013, de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de La Araucanía, sobre el Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, se otorga su conformidad y recomienda la aprobación del citado instrumento, al encontrar su concordancia con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y además considera que los procesos aprobatorios ante el Ministerio del Medio Ambiente y el Municipio dieron cumplimiento a las normas vigentes.

8. Que, por Acuerdo N° 121, de fecha 15.07.2014, de Sesión Ordinaria N° 009, del Consejo Regional de La Araucanía, se aprueba el Plan Regulador Comunal de Toltén, de Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, sobre la base de los informes técnicos y jurídicos favorables de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de La Araucanía y lo expuesto en el Mensaje N° 101, de fecha 28.05.2014, del Sr. Intendente y Ejecutivo del Gobierno Regional de La Araucanía.

9. Que, por resolución afecta N° 130, de fecha 27.11.2014, del Gobierno Regional de La Araucanía, se aprueba el Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, la cual fue representada por la Contraloría General de La República mediante el oficio N° 1178, de fecha 25.02.2015, de la Contraloría Regional de la Araucanía, observaciones que se encuentran contenidas en el Dictamen N° 13.247, de 2015.

10. Que, la Municipalidad de Toltén, mediante decreto alcaldicio exento N° 253, de 15.03.2018, aprueba el Plan Regulador Comunal y Evaluación Ambiental de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos.

11. Que, mediante el oficio Ord. N° 360/2018, de fecha 29.03.2018, del Alcalde de la Municipalidad de Toltén, dirigido al Secretario Regional del Medio Ambiente, Región de La Araucanía, se remite el decreto alcaldicio exento N° 253, de 2018, con el objeto de dar cumplimiento a las observaciones contenidas en Dictamen N° 13.247, de 2015, de la Contraloría General de la República.

12. Que, mediante el Informe N° 59, de fecha 3.08.2018, del Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura, Ministerio de Vivienda y Urbanismo Región de La Araucanía, complementa el Informe DDUI N° 179/2013 y explica las adecuaciones realizadas a la resolución dando respuesta a todas las observaciones realizadas por la Contraloría Regional en Dictamen N° 13.247, de 2015, procediendo a devolver los antecedentes para que el Consejo Regional de la Región de La Araucanía se pronuncie en definitiva sobre Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos.

13. Que, el desarrollo ambiental sustentable fue incorporado al Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, dentro del contexto del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, y que se encuentran contenidas en el Informe Ambiental, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7 bis de la ley N° 19.300.

14. Que, los contenidos relevantes del Informe Ambiental corresponden a los siguientes:

a) El Informe Ambiental contiene:

- Esquema general y resumen de contenidos.
- Los Órganos de la Administración del Estado convocados y que participaron en la etapa de diseño del Plan y los Instrumentos o estudios considerados.
- Las razones por las cuales la formulación del o bien de su modificación sustancial, son sometidas a Evaluación Ambiental Estratégica.
- Criterios de desarrollo sustentable del Plan, los Objetivos Ambientales, los medios verificadores que se utilizarán para dar cuenta de su cumplimiento, Diagnóstico Ambiental Estratégico.
- Descripción de las alternativas de decisión consideradas para el logro de los objetivos propuestos para el plan, la forma en que la propuesta del plan considera los efectos ambientales identificados y evaluados.

- Un plan de seguimiento de las variables ambientales relevantes que son afectadas producto del plan desarrollado.
- Criterios e Indicadores de seguimiento destinados a controlar la eficacia.
- Los criterios e indicadores de rediseño que se deberán considerar para la reformulación del Plan en el mediano y largo plazo.

b) Órganos de administración del Estado convocados y participantes en la elaboración del Plan:

Corporación Nacional de Desarrollo Indígena (Conadi), Corporación Nacional Forestal, Consejo Nacional de Cultura, Gobierno Regional de La Araucanía, Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, Servicio Agrícola y Ganadero, Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Dirección de Obras Hidráulicas, Dirección de Vialidad, Dirección de Arquitectura, Secretaría Regional Ministerial de Desarrollo, Secretaría Regional Ministerial de Salud, Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente, Servicio Nacional de Geología y Minería, Servicio Nacional de Turismo, Subsecretaría de Desarrollo Regional, Superintendencia de Servicios Sanitarios, Secretaría Regional Ministerial de Economía e Ilustre Municipalidad de Toltén.

c) Criterios de sustentabilidad:

1. El Plan incorpora dentro de su límite urbano, el cauce natural y los ecosistemas de ribera, para garantizar la conservación, rehabilitación y preservación de específicamente en las riberas, laguna y bosques pantanosos de mirtáceas de las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, a través de la implementación de una zona de equipamiento y de un sistema de áreas verdes, entregando una plataforma adecuada que promueva la integración de actividades sociales, fomentando el esparcimiento y la generación de emprendimientos locales asociados al turismo y el resguardo de la biodiversidad y el valor paisajístico propios de estos espacios.

2. El Plan incorpora dentro de la zonificación urbana, usos de suelo que permiten actividades propias de la condición de asentamiento rural de las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos (el intercambio, la comercialización de productos rurales y las tradiciones campesinas), garantizando el resguardo de la identidad local en el entorno rural inmediato y al interior de las zonas urbanas de ambas localidades. Lo anterior se logra a través de la implementación de zonas mixtas y áreas verdes que integran usos de suelos permitidos que promueven las actividades anteriormente mencionadas, fortaleciendo e impulsando la generación de emprendimientos locales, resguardando las tradiciones locales y mitigando el impacto de la ciudad sobre el entorno rural.

d) Objetivos Ambientales:

- Proteger el cauce natural y los ecosistemas de ribera, dentro del límite urbano de las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, mediante el establecimiento de Zonas de Áreas Verdes, que permitirán resguardar la biodiversidad y el valor paisajístico, restringiendo la construcción de equipamiento asociado a estas áreas a un 20% de la ocupación de la superficie total del predio.
- Potenciar el valor turístico y paisajístico de la ribera del río Toltén de la localidad de Nueva Toltén mediante el establecimiento de una Zona de Equipamiento, que incluirá actividades existentes e integrará visualmente el río al resto de la ciudad, permitiendo usos de suelo asociados al turismo con un 30% de ocupación de suelo y una superficie predial mínima de 1000 m².
- Proteger el entorno rural inmediato de las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, mediante la generación de Zonas de Áreas Verdes perimetrales, que conformarán un espacio de amortiguación entre el área urbana y el área rural verde, restringiendo la construcción a un 20% de ocupación de suelo para eventuales equipamientos, promoviendo la conformación de plazas, parques y áreas libres destinadas al esparcimiento.
- Potenciar la identidad local en el territorio urbano de las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, mediante Zonas Mixtas, las que permiten usos de suelo que fomentan el desarrollo de actividades referidas a la comercialización de productos rurales y tradiciones campesinas existentes en la comuna, junto con establecer condiciones de edificación que generan una transición gradual, en términos de altura y desde el centro hacia la periferia de cada localidad.

e) Criterios e Indicadores de seguimiento destinados a controlar la eficiencia del Plan:

Criterios:

Efectos Ambientales identificados:

- Al ampliarse el límite urbano, se incluyen en la zonificación urbana terrenos agrícolas que antes eran rurales, lo que genera un entorno rural vulnerable.

- La vialidad estructurante propuesta genera una vulnerabilidad del territorio rural, ya que se sitúa en terrenos agrícolas que antes eran rurales.
- La ampliación del límite urbano y la consiguiente incorporación de nuevos terrenos con una norma que permite alta densidad, potencia el aumento de viviendas y de lo que genera contaminación producto de la combustión de leña para calefacción y cocina. Cabe destacar que la leña es el medio de calefacción masivo que se utiliza en la y comuna en cuestión.
- La implementación de dos zonas (ZM3-ZM4) que permiten actividades productivas inofensivas eventualmente podría generar contaminación visual, infraestructura industrial en ambas localidades.
- Con la construcción de nuevas poblaciones, el sistema de alcantarillado y aguas servidas, podría verse colapsado generando una eventual contaminación del suelo y de los cursos de aguas en ambas localidades.
- Al ampliarse el límite urbano se incorporan terrenos agrícolas y forestales, lo que podría generar incendios debido a quema de pastizales, o fogatas mal apagadas, lo que conllevaría un potencial peligro para la salud de la población y la vida silvestre.
- Al aumentar la población se podrían aumentar los desechos sólidos abandonados en la vía tal como sucede en ciudades más extensas, esto conlleva una disminución de la estética del paisaje y una potencial obstrucción de desagües y drenajes tanto naturales como artificiales.

Indicadores:

- Permisos edificación compatibles con el uso de suelo preferente según cada zonificación del Plan.
- Superficie de Áreas verdes y protegidas consolidadas.
- Recuperar y proteger los atributos del paisaje de borde costero y secano interior, a través de zonificaciones que la preserven tanto sus condiciones positivas, como también que normen las condiciones en sus áreas vecinas, mediante áreas verdes o condiciones bajas de edificación en baja altura.
- Porcentaje de consolidación de la red vial en los terrenos de extensión urbana.
- Cantidad de emisión del monóxido de carbono en el aire.
- Focos de contaminación visual del paisaje urbano.
- Cantidad de residuos y compuestos químicos.
- Cantidad de superficies de terrenos silvestres incendiados, focos de contaminación visual del paisaje urbano.
- Cantidad de residuos y componentes químicos de las aguas.

f) Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica:

- La Municipalidad de Toltén mediante publicación en el Diario Austral de fecha 14.06.2013 informa a la comunidad que, se expone el Informe Ambiental por un plazo de 10 días a partir del 16.07.2013 hasta el 25.07.2023, es en las Dependencias del Edificio Consistorial ubicado en Av. Bernardo O'Higgins N° 410 en la ciudad de Nueva Toltén, dando la posibilidad de emitir observaciones por parte de la comunidad a este documento.
- La Municipalidad de Toltén, mediante publicación en el Diario Austral de fecha 18.06.2013 informa nuevamente a la comunidad que, se expone el Informe Ambiental por un plazo de 10 días a partir del 16.07.2023 hasta el 25.07.2023, esto en las Dependencias del Edificio Consistorial ubicado en Av. Bernardo O'Higgins N° 410 en la Ciudad de Nueva Toltén, dando la posibilidad de emitir observaciones por parte de la comunidad a este documento.
- El Informe Ambiental del PRC de Toltén, para las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos se expuso a la comunidad en la misma oportunidad que se expuso al público el estudio del PRC para ambas localidades, en donde no se recibieron observaciones al Informe Ambiental, todo lo anterior según detalle del Certificado N° 95/2022 de fecha 25.08.2022 emitido por el Secretario Municipal.

g) Criterios e indicadores de rediseño:

El Plan Regulador Comunal de Toltén, se planifica como un ITP con vigencia de 30 años, lo que significa que el grado de ocupación del suelo urbano y materialización de la zonificación y vialidad estructurante proyectada puede ser un lento, por lo que, si surge la necesidad de una modificación, esta se realizarla dentro de un largo plazo. No obstante, se detecta la necesidad de efectuar un en la norma propuesta, debido a algún cambio significativo en la dinámica urbana del territorio, o bien por un alto de consolidación de proyectos. Por otra parte, es importante hacer presente que la Municipalidad de Toltén deberá incluir estos criterios e indicadores en el acto administrativo terminal que aprueba el Plan, conforme a lo indicado en el artículo 7° de la ley 19.300. Es a partir de esto que se definen

critérios e indicadores de rediseño bajo el alero de un cambio significativo anterior a los 30 años de consolidación. Según lo indicado en la siguiente tabla:

CRITERIOS DE REDISEÑO	INDICADORES DE REDISEÑO	PARÁMETROS	FUENTE DE INFORMACIÓN	PLAZO DE CONTROL
Consolidación de nuevas áreas al interior del límite urbano propuestos.	Porcentaje de consolidación en relación a la superficie construida por sobre la superficie disponible para crecimiento urbano.	Cuando el % de consolidación supere el 75% deberá estudiar una modificación del PRC	DOM	Cada 5 años
Ajuste en la red vial estructurante.	Porcentaje de aumento del parque automotriz.	Cuando la vialidad estructurante se congestione y desborde su capacidad se deberá estudiar una modificación del PRC.	Patente Vehicular Municipal	Cada 5 años
Tendencia al alza de cambios de uso de suelo fuera del límite urbano.	Promedio creciente de cambios de uso de suelo.	Cuando existan cambios de uso de suelo solicitados para nueva población se deberá estudiar una modificación del PRC.	DOM MINVU SAG	Cada 2 años

15. Que, por Acuerdo N° 652, de fecha 03.10.2018, de Sesión Ordinaria N° 014, el Consejo Regional de La Araucanía, aprobó el Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, conforme el Mensaje N° 280, de fecha 29.08.2018, del Sr. Intendente y Ejecutivo del Gobierno Regional de La Araucanía.

16. Que, por resolución afecta N° 5, de fecha 15.01.2019, del Gobierno Regional de La Araucanía, se deja sin efecto la resolución N° 130 de 2014 y se promulga el Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, siendo representada mediante el Oficio N° 4.166, de fecha 18.06.2019, de la Contraloría Regional de La Araucanía, observaciones que se encuentran contenidas en el Dictamen N° 15.243, de 2019.

17. Que, por decreto alcaldicio exento N° 2.184, de fecha 19.10.2020, de la Municipalidad de Toltén, se aprueba la Modificación Plan Regulador Comuna de Toltén, localidad de Nueva Toltén y Villa Boldos, aprobado por decreto alcaldicio exento N° 253, de 2018, dando respuesta a las observaciones realizadas por la Contraloría General de República mediante dictamen N° 15.243, de fecha 06.06.2019.

18. Que, mediante el Informe de Aprobación PCR N° 117/2021 de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, sobre Plan Regulador Comunal de Toltén, se complementa el Informe DDUI N° 59 de fecha 03.08.2018 y se explican las adecuaciones que se realizaron al Plan Regulador Comunal a fin de responder a los requerimientos realizados por la Contraloría en el Dictamen N° 15.243, de 2019.

19. Que, por Ord. N° 1012, de fecha 25.10.2021, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de La Araucanía, dirigido al Gobierno Regional de La Araucanía, se remiten los antecedentes del Plan Regulador de Toltén, subsanando las observaciones de la Contraloría Regional. Por su parte el Gobernador Regional, informa al Consejo Regional de la promulgación del Plan Regulador Comunal de Toltén, localidades de Nueva Toltén y Villa Baldos, mediante Oficio N° 243, de fecha 18.01.2022;

20. Que, por resolución afecta N° 1, de fecha 26.01.2022, del Gobierno Regional de La Araucanía, se deja sin efecto la resolución N° 5 de 2019 y se promulga el Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, siendo representada por la Contraloría Regional de La Araucanía mediante el Oficio N° E210044, de fecha 04.05.2022, con observaciones que se encuentran contenidas en el Dictamen N° 1.218, de 2022.

21. Que, por decreto alcaldicio exento N° 977, de fecha 14.08.2023, de la Municipalidad de Toltén, se ratificó la aprobación al proceso de evaluación ambiental estratégica del proyecto de Plan Regulador Comunal de Toltén, localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, y se aprobó el Plan regulador comunal, dando respuesta a las observaciones realizadas por la Contraloría General de La República, mediante dictamen N° 1.218, de 2022.

22. Que la citada ratificación citada en el considerando anterior, fue remitida al Secretario Regional Ministerial de Medio Ambiente de la Región de La Araucanía, mediante Ord. 725 de 2023, de fecha 23.08.2023, de la Municipalidad de Toltén.

23. Que, mediante el Informe de Aprobación PRC N° 116/2023, de fecha 25.08.2023, sobre Plan Regulador Comunal de Toltén, se complementa el Informe DDUI N° 117, de fecha 15.10.2021 y se explican las adecuaciones que se realizaron al Plan Regulador Comunal, subsanando las observaciones de la Contraloría Regional.

24. Que, atendido lo anterior, el desarrollo ambiental sustentable fue incorporado al Plan Regulador Comunal de Toltén, localidades de Nuevas Toltén y Villa Los Boldos, dentro del contexto del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, que se encuentra contenida en el Informe Ambiental, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7 bis de la ley N° 19.300.

25. Que, el Gobernador Regional, informa al Consejo Regional de la promulgación del Plan Regulador Comunal de Toltén, localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, mediante Oficio N° 1304, de fecha 03.05.2024;

26. Que, por decreto alcaldicio exento N° 977, de fecha 14.08.2023, de la Municipalidad de Toltén, se ratificó la aprobación al proceso de evaluación ambiental estratégica del proyecto de Plan Regulador Comunal de Toltén, localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, y se aprobó el Plan regulador comunal, dando respuesta a las observaciones realizadas por la Contraloría General de La República, mediante dictamen N° 001218 de fecha 26.04.2022.

27. Que la citada ratificación citada en el considerando anterior, fue remitida al Secretario Regional Ministerial de Medio Ambiente de la Región de La Araucanía, mediante Ord. 725 de 2023, de fecha 23.08.2023, de la Municipalidad de Toltén.

28. Que, por resolución afecta N° 43, de fecha 15.05.2024, del Gobierno Regional de La Araucanía, se deja sin efecto la resolución N° 1 de 2022 y se promulga el Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, sin embargo, la Contraloría Regional de La Araucanía representa la resolución mediante el oficio N° 58, de fecha 14.10.2024, el cual contiene las observaciones establecidas en el dictamen N° 776, de 09.10.2024, de la Contraloría General de la República.

29. Que, mediante el Informe de Aprobación PRC N° 1/2025, de fecha 02.01.2025, sobre Plan Regulador Comunal de Toltén, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo se complementa el Informe DDUI N° 116, de fecha 25.08.2023 y se explican las adecuaciones que se realizaron al Plan Regulador Comunal, a fin de responder al requerimiento y subsanar las observaciones realizadas mediante el Oficio N° 58, de fecha 14.10.2024, de la Contraloría Regional de La Araucanía.

30. Que en cumplimiento de lo ordenado mediante Dictamen N° 776, de 9.10.2024, de la Contraloría General de la República de Vistos N° 60, con fecha 14.05.2025, se llevó a cabo reunión de coordinación PRC de Toltén, en la que participaron de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, el Director de Obras de la Municipalidad de Toltén y funcionarios del Gobierno Regional de La Araucanía, con la finalidad de confirmar la subsanación de las observaciones realizadas por la Contraloría General de La Republica. La Reunión se formalizó mediante acta adjunta en el Memo N° 928 de fecha 20.05.2025 del Gobierno Regional de La Araucanía.

31. Que, en mérito de lo anteriormente expuesto y habiéndose dado cumplimiento a las exigencias legales, corresponde Promulgar el Plan Regulador Comunal de Toltén, de Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, mediante el presente acto administrativo, conforme lo dispone el artículo 24 letra o) de la ley 19.175, en el sentido que se expresa en la parte resolutive del resuelvo segundo de la presente resolución.

Resuelvo:

1° Déjese sin efecto resolución N° 43, de fecha 15.05.2024, del Gobierno Regional de La Araucanía, que promulga el Plan Regulador Comunal de Toltén, de Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, por no ajustarse a derecho conforme lo dispuesto en el oficio N° 58, de fecha 14.10.2024, de la Contraloría Regional de La Araucanía.

2° Promúlguese, el Plan Regulador Comunal de Toltén, de Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, en conformidad a lo indicado en la Ordenanza Local, aprobado por el Consejo Regional de La Araucanía en Sesión Ordinaria N° 014, según consta en Acuerdo N° 652, de fecha 3.10.2018.

3° Déjese establecido, que la La Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Toltén Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos; que, junto con su Memoria Explicativa, Planos, Factibilidad Sanitaria, Evaluación Ambiental, se entiende formar parte integrante de la presente resolución, para todos sus efectos legales.

4° Declárese que el texto íntegro de la Ordenanza Local, del instrumento de Planificación Territorial, denominado Plan Regulador Comunal de Toltén Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, que por el siguiente acto se promulga, es el siguiente:

ORDENANZA LOCAL

PLAN REGULADOR COMUNAL DE TOLTÉN Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Generalidades

La presente Ordenanza Local contiene las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, edificación, urbanización y vialidad que regirán dentro

del área urbana de la comuna de Toltén. La presente Ordenanza Local, junto con los planos Nueva Toltén PRC 09-118-1, Villa Los Boldos PRC 09-118-2, todos a escala 1:2.500, la Memoria Explicativa y el Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, constituyen un solo cuerpo normativo.

CAPÍTULO II
DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO DEL PLAN REGULADOR COMUNAL

Artículo 2. Límite Urbano

El límite urbano del Plan, se define de conformidad con la descripción de puntos y tramos que se detalla a continuación:

LOCALIDAD DE NUEVA TOLTÉN PRC 09118-1

Punto	PUNTO		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Coord. UTM				
	X	Y			
1	657755,15	5661644,60	Punto de intersección entre la ribera oriente del Río Toltén y la proyección trazada paralela 139 mt al sur del eje de calle Washington.		
2	657938,97	5662287,02	Punto de intersección entre la ribera oriente del Río Toltén y la línea imaginaria trazada paralela 15 mt al poniente del eje de la Ruta Costera S-70, situada entre límite urbano Norte y límite urbano Sur.	1-2	Línea sinuosa por la ribera oriente del río Toltén que une los puntos 1 y 2
3	658396,50	5662448,51	Punto de intersección entre la línea imaginaria trazada paralela a 470 mt al oriente del eje de la Ruta Costera S-70, en su tramo comprendido entre límite urbano Norte y límite urbano Sur y la prolongación de línea oficial Norponiente de calle José María Caro.	2-3	Línea recta que une los puntos 2 y 3
4	659595,05	5662223,91	Punto de intersección entre la línea imaginaria trazada a 20 mt de la prolongación de la línea oficial norte de calle Las Azucenas y la línea imaginaria trazada paralela 135 mt al oriente del eje de calle Camino a Villa Los Boldos.	3-4	Línea recta que une los puntos 3 y 4
5	659148,55	5661808,12	Punto de intersección entre la línea imaginaria trazada paralela 130 mt al norte del eje de calle Camino a Boroa Norte y la línea imaginaria trazada paralela 134 mt al oriente del eje de calle Los Peumos.	4-5	Línea recta que une los puntos 4 y 5
6	659149,52	5661421,66	Punto de intersección entre la proyección trazada paralela 134 mt al oriente del eje de calle Los Peumos y la línea imaginaria trazada paralela 253 mt al sur del eje de calle Camino a Boroa Norte.	5-6	Línea recta que une los puntos 5 y 6
7	658546,15	5661421,65	Punto de intersección entre la línea imaginaria trazada paralela 138 mt al sur del eje de calle Washington Oriente y la proyección trazada paralela 114 mt al poniente del eje de calle General Barboza.	6-7	Línea recta que une los puntos 6 y 7
8	658424,84	5661507,51	Punto de intersección entre la prolongación de la línea oficial norponiente de calle Arturo Alessandri y la línea imaginaria trazada paralela 235 mt al poniente del eje de calle General Barboza.	7-8	Línea recta que une los puntos 7 y 8

PUNTO			Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
Punto	Coord. UTM				
	X	Y			
9	657955,03	5661506,80	Punto de intersección entre la línea imaginaria trazada paralela 139 mt al sur del eje de calle Washington Poniente entre Ruta Costera S-70 y Pasaje 1 y la proyección trazada paralela 135 mt al oriente del eje de calle José María Caro.	8-9	Línea recta que une los puntos 8 y 9
				9-1	Línea recta que une los puntos 9 y 1

LOCALIDAD DE VILLA LOS BOLDOS PRC 09118-2

PUNTO			Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
Punto	Coord. UTM				
	X	Y			
10	664083,77	5664556,18	Punto de intersección entre la línea imaginaria trazada paralela 15 mt al norponiente del eje del Estero Socco y la línea imaginaria trazada a 30 mt al nororiente del eje del Curso de Agua s/n.		
11	664267,55	5664361,90	Punto de intersección entre la línea imaginaria trazada paralela 30 mt al nororiente del eje del Curso de Agua s/n y la proyección trazada paralela 97 mt al norponiente del eje calle Manuel Rodríguez.	10-11	Línea sinuosa a 30 mt del eje del Curso de Agua s/n, que une los puntos 10 y 11
12	664761,39	5664647,14	Punto de intersección entre la proyección trazada paralela 94 mt al norponiente del eje calle Manuel Rodríguez, en tramo comprendido entre pasaje 1 y pasaje 3; y la proyección trazada paralela 253 mt al nororiente del eje calle Los Arrayanes.	11-12	Línea recta que une los puntos 11 y 12
13	664935,92	5664338,46	Punto de intersección entre la proyección trazada paralela 253 mt al nororiente del eje calle Los Arrayanes y la línea imaginaria trazada paralela 103 mt al suroriente del eje calle General Ibáñez.	12-13	Línea recta que une los puntos 12 y 13
14	664443,61	5664059,41	Punto de intersección entre la línea imaginaria trazada paralela 103 mt al sur oriente del eje calle General Ibáñez y la proyección trazada paralela 16 mt al poniente del eje calle Darío Salas.	13-14	Línea recta que une los puntos 13 y 14
15	663801,78	5663882,26	Punto de intersección entre la línea imaginaria trazada paralela 132 mt al Surponiente del eje de calle General Ibáñez en su tramo comprendido entre el límite urbano Poniente y calle Los Sauces y, la línea imaginaria trazada paralela 154 mt al Poniente del eje de calle los Sauces, en su tramo comprendido entre calle General Ibáñez y calle Manuel Rodríguez.	14-15	Línea sinuosa a 50 mt al sur del eje del río Boldo que une los puntos 14 y 15.
16	663818,39	5663962,78	Punto de Intersección entre la línea imaginaria trazada paralela 50 mt al Surponiente del eje de calle General Ibáñez y línea imaginaria trazada paralela 15 mt al Norponiente del eje del Estero Socco.	15-16	Línea recta que une los puntos 15 y 16.
				16-10	Línea sinuosa a 15mt al poniente del eje del estero Socco que une los puntos 16 y 10

CAPÍTULO III
NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

Artículo 3. Cierros Exteriores

Los cierros de los sitios eriazos y propiedades abandonadas que enfrenten el espacio público deben tener carácter definitivo de una altura mínima de 2,00 m y deberán ser 100% transparentes.

Artículo 4. Ochavos

En las esquinas de las vías que conforman el presente Plan Regulador, los muros de fachada ubicados en la línea oficial formarán ochavos perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forme la línea oficial. El largo de estos ochavos será de 4 m.

Artículo 5. Estacionamientos

Se establece la siguiente dotación mínima de estacionamientos:

USO	Nº DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS
RESIDENCIAL	
VIVIENDA	1 por cada vivienda.
Hoteles, Moteles, Hosterías, Residenciales, Hogares de acogida y locales destinados al Hospedaje.	1 cada 2 habitaciones.
EQUIPAMIENTO	
COMERCIO	
Centros Comerciales, locales comerciales, grandes tiendas, Supermercado, mercados.	1 cada 40 m2 de superficie edificada.
Restaurante, club social, pubs, discotecas, Fuentes de soda, bares y similares.	1 cada 30 m2 de superficie edificada.
Locales comerciales de hasta 70 mts2 construidos.	1 cada 20 m2 de superficie edificada.
Terminales de distribución Agropecuario y pesquero.	1 cada 200 m2 de superficie edificada.
CULTO Y CULTURA	
Museos, bibliotecas, casa de la cultura, sala de exposición, Auditorios.	1 cada 50 m2 de superficie edificada.
DEPORTE	
Estadios.	1 cada 20 m2 de graderías.
Gimnasios.	1 cada 50 m2 de superficie edificada.
EDUCACIÓN	
Establecimientos de enseñanza Media.	1 cada 4 aulas de clases o Laboratorios.
Establecimientos de Enseñanza técnica.	1 cada 2 aulas de clases o laboratorios.
SALUD	
Unidades de hospitalización, hospitales.	1 cada 80 m2 de superficie edificada.
Consultorios.	1 cada 100 m2 de superficie edificada.
Clínicas y centro de salud.	1 cada 50 m2 de superficie edificada.
SERVICIOS	
Recintos destinados a la prestación de servicios profesionales , públicos o privados.	1 cada 60 m2 de superficie edificada.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
INDUSTRIA INOFENSIVA	
Talleres artesanales.	1 cada 100 m2 de superficie edificada.
Industria.	1 cada 200 m2 de superficie edificada.
Almacenamiento.	1 cada 300 m2 de superficie edificada.
INFRAESTRUCTURA	
TRANSPORTE	
Terminal Rodoviario.	1 cada 40 m2 de superficie edificada.

CAPÍTULO IV
USOS DE SUELO, ZONIFICACIÓN, ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Artículo 6. Zonificación

Para el área urbana de las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos se definen las siguientes zonas, graficadas en los planos, Nueva Toltén PRC-09118-1 y Villa Los Boldos PRC-09118-2:

LOCALIDAD	ZONA URBANA	
Nueva Toltén	Zona Mixta Centro	ZMC
	Zona Mixta 2 Alta Densidad	ZM2

LOCALIDAD	ZONA URBANA	
	Zona Mixta 3 Media Densidad	ZM3
	Zona Mixta 4 Baja Densidad	ZM4
	Zona Equipamiento	ZE
	Zona Área Verde	ZAV
Villa Los Boldos	Zona Mixta 2 Alta Densidad	ZM2
	Zona Mixta 3 Media Densidad	ZM3
	Zona Mixta 4 Baja Densidad	ZM4
	Zona Área Verde	ZAV

Artículo 7. Normas específicas

A las zonas individualizadas en el artículo 6 de la presente Ordenanza Local, se les asigna los usos de suelo permitido y prohibido y normas específicas de subdivisión predial y edificación que a continuación se indican:

ZONA MIXTA CENTRO (ZMC)

Zona presente en la localidad de Nueva Toltén

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS - PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	
Vivienda	Permitido
Hospedaje	Permitido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto estaciones o centros de servicio automotor y discotecas
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido, excepto estadios, medialuna y autódromos.
Educación	Permitido
Salud	Permitido excepto hospital, centros de rehabilitación, cementerio y crematorio.
Seguridad	Permitido, excepto cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad y recintos militares.
Servicios	Permitido
Social	Permitido
INFRAESTRUCTURA	
Transporte	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
	Todo prohibido
ESPACIO PÚBLICO	
	Permitido solo lo indicado en el artículo 2.1.30 de la O.G.U y C.
ÁREAS VERDES	
	Permitido solo lo indicado en el artículo 2.1.31 de la O.G.U y C.
USOS DE SUELO PROHIBIDOS	
	Todos los no señalados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN				
	RESIDENCIAL	OTROS USOS	ÁREA VERDE	ESPACIO PÚBLICO
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	200		Aplica Art. 2.1.31 de la O.G.U y C.	Aplica Art. 2.1.30 de la O.G.U y C.
Coefficiente de ocupación del suelo	0,6	0,8		
Coefficiente de constructibilidad	2,4	3,2		
Altura máxima de edificación (m)	12	12		
Sistema agrupamiento	Continuo, Aislado y Pareado			
Antejardín (m)	0			
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	1000	No aplica		

ZONA MIXTA 2 ALTA DENSIDAD (ZM2)

Zona presente en las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS – PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	
Vivienda	Permitido
Hospedaje	Permitido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto discotecas
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido, excepto estadios, autódromos y medialuna
Educación	Permitido
Salud	Permitido excepto cementerio y crematorio
Seguridad	Permitido, excepto cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad y recintos militares
Servicios	Permitido
Social	Permitido
INFRAESTRUCTURA	
Transporte	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
	Todo prohibido
ESPACIO PÚBLICO	
	Permitido solo lo indicado en el artículo 2.1.30 de la O.G.U y C.
ÁREAS VERDES	
	Permitido solo lo indicado en el artículo 2.1.31 de la O.G.U y C.
USOS DE SUELO PROHIBIDOS	
	Todos los no señalados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN				
	RESIDENCIAL OTROS USOS	EQUIPAMIENTO SALUD	ÁREA VERDE	ESPACIO PÚBLICO
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	200		Aplica Art. 2.1.31 de la O.G.U y C.	Aplica Art. 2.1.30 de la O.G.U y C.
Coefficiente de ocupación del suelo	0,6	0,8		
Coefficiente de constructibilidad	1,8	3,2		
Altura máxima de edificación (m)	9	12		
Sistema agrupamiento	Continuo, Aislado y Pareado			
Antejardín (m)	3 mts			
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	800	No aplica		

Para autorizar proyectos en terrenos que estén bajo las áreas de riesgo AR-2, a que se refiere el artículo 8 de esta Ordenanza Local, se requerirá dar cumplimiento a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las normas urbanísticas aplicables a dichos proyectos, serán las establecidas para la presente zona una vez que cumplan con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

ZONA MIXTA 3 MEDIA DENSIDAD (ZM3)

Zona presente en las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS - PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	
Vivienda	Permitido
Hospedaje	Permitido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto estaciones o centros de servicio automotor y discotecas
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido

Salud	Permitido excepto cementerio y crematorio.
Seguridad	Permitido, excepto cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad y recintos militares.
Servicios	Permitido
Social	Permitido
INFRAESTRUCTURA	
Transporte	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Industrias inofensivas	Permitido
ESPACIO PÚBLICO	
	Permitido solo lo indicado en el artículo 2.1.30 de la O.G.U y C.
ÁREAS VERDES	
	Permitido solo lo indicado en el artículo 2.1.31 de la O.G.U y C.
USOS DE SUELO PROHIBIDOS	
	Todos los no señalados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN					
	RESIDENCIAL	OTROS USOS	ACTIVIDAD PRODUCTIVA	ÁREA VERDE	ESPACIO PÚBLICO
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	150			Aplica Art. 2.1.31 de la O.G.U y C.	Aplica Art. 2.1.30 de la O.G.U y C.
Coefficiente de ocupación del suelo	0,6	0,4	0,4		
Coefficiente de constructibilidad	1,8	1,2	1,2		
Altura máxima de edificación (m)	9	9	9		
Sistema agrupamiento	Aislado y Pareado				
Antejardín (m)	3 mts.				
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	500	No aplica			

Para autorizar proyectos en terrenos que estén bajo las áreas de riesgo AR-2, a que se refiere el artículo 8 de esta Ordenanza Local, se requerirá dar cumplimiento a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las normas urbanísticas aplicables a dichos proyectos, serán las establecidas para la presente zona una vez que cumplan con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

ZONA MIXTA 4 BAJA DENSIDAD (ZM4)

Zona presente en las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS - PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	
Vivienda	Permitido
Hospedaje	Permitido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Salud	Permitido, excepto cementerio y crematorio.
Seguridad	Permitido, excepto cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad y recintos militares.
Servicios	Permitido
Social	Permitido
INFRAESTRUCTURA	
Transporte	Permitido
Sanitaria	Permitido
Energía	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Industrias inofensivas	Permitido
ESPACIO PÚBLICO	
	Permitido solo lo indicado en el artículo 2.1.30 de la O.G.U y C.

ÁREAS VERDES	
	Permitido solo lo indicado en el artículo 2.1.31 de la O.G.U y C.
USOS DE SUELO PROHIBIDOS	
	Todos los no señalados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN				
	RESIDENCIAL	OTROS USOS	ÁREA VERDE	ESPACIO PÚBLICO
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	200		Aplica Art. 2.1.31 de la O.G.U y C.	Aplica Art. 2.1.30 de la O.G.U y C.
Coefficiente de ocupación del suelo	0,4			
Coefficiente de constructibilidad	0,8			
Altura máxima de edificación (m)	6			
Sistema agrupamiento	Aislado y Pareado			
Antejardín (m)	3mts.			
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	250	No aplica		

Para autorizar proyectos en terrenos que estén bajo las áreas de riesgo AR-1 y AR-2, a que se refiere el artículo 8 de esta Ordenanza Local, se requerirá dar cumplimiento a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las normas urbanísticas aplicables a dichos proyectos, serán las establecidas para la presente zona una vez que cumplan con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

ZONA EQUIPAMIENTO (ZE)

Zona presente en la localidad de Nueva Toltén

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS - PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	
Vivienda	Permitido
Hospedaje	Permitido
EQUIPAMIENTO	
Comercio	Permitido, excepto term. de distribución, grandes tiendas.
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido, excepto estadios, centros deportivos, medialunas y gimnasios.
Esparcimiento	Permitido
Social	Permitido
INFRAESTRUCTURA	
	Todo Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
	Todo Prohibido
ESPACIO PÚBLICO	
	Permitido solo lo indicado en el artículo 2.1.30 de la O.G.U y C.
ÁREAS VERDES	
	Permitido solo lo indicado en el artículo 2.1.31 de la O.G.U y C.
USOS DE SUELO PROHIBIDOS	
	Todos los no señalados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN				
	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	ÁREA VERDE	ESPACIO PÚBLICO
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	1000		Aplica Art. 2.1.31 de la O.G.U y C.	Aplica Art. 2.1.30 de la O.G.U y C.
Coefficiente de ocupación del suelo	0,3			
Coefficiente de constructibilidad	0,9			
Altura máxima de edificación (m)	9			
Sistema agrupamiento	Aislado			
Antejardín (m)	3mts.			
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	250	No aplica		

Para autorizar proyectos en terrenos que estén bajo las áreas de riesgo AR-1, AR-3, a que se refiere el artículo 8 de esta Ordenanza Local, se requerirá dar cumplimiento a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las normas urbanísticas aplicables a dichos proyectos,

serán las establecidas para la presente zona una vez que cumplan con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

ZONA ÁREA VERDE (ZAV)

Zona presente en la localidad de Nueva Toltén.

En esta zona aplican las disposiciones establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, además de las siguientes normas urbanísticas.

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS - PROHIBIDOS
USOS DE SUELO PERMITIDOS	
	Según art. 2.1.31 de la O.G.U. y C.
USOS DE SUELO PROHIBIDOS	
	Todos los no señalados como permitidos.

NORMA URBANÍSTICA	
	EQUIPAMIENTO
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	2.000
Coficiente de ocupación del suelo	0,2
Coficiente de constructibilidad	0,1
Altura máxima de edificación (m)	7
Sistema agrupamiento	Aislado
Antejardín (m)	10

Para autorizar proyectos en terrenos que estén bajo las áreas de riesgo AR-1, AR-2, AR-3, AR-4, a que se refiere el artículo 8 de esta Ordenanza Local, se requerirá dar cumplimiento a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las normas urbanísticas aplicables a dichos proyectos, serán las establecidas para la presente zona una vez que cumplan con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

Artículo 8. Áreas restringidas al desarrollo urbano: Áreas de Riesgo

En el presente Plan, se constituyen las siguientes áreas de riesgo:

- AR-1 Zona inundable por cercanía a río
- AR-2 Zona potencialmente inundable por napa freática
- AR-3 Zona potencialmente inundable por cercanía a río
- AR-4 Zona inundable por napa freática.

Para autorizar proyectos en estas áreas, se requerirá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las normas urbanísticas aplicables serán las establecidas en el artículo 7 de esta Ordenanza Local.

Artículo 9. Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural

Se ha identificado el inmueble a ser conservado aplicando la LGUC y la OGUC, cuyas características y valoración de atributos se encuentra en la Memoria Explicativa constitutiva de este instrumento. El inmueble se encuentra graficado en el Plano y es el que a continuación se indica:

Inmueble 1: Parroquia San Antonio
O'Higgins #440, Rol Avalúo 54-2

Las condiciones de edificación para los Inmuebles de Conservación Histórica, serán las establecidas en la Zona ZMC.

CAPÍTULO V VIALIDAD

Artículo 10. De la Red Vial Pública

La red vial estructurante del Plan está conformada por las vías existentes y proyectadas de las localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos según se detalla en los siguientes cuadros de vialidad.

Artículo 10.1 Localidad de Nueva Toltén

1. Red Vial Existente

NOMBRE VÍA	TRAMO		ANCHO EXISTENTE L.O. (metros)	CLASIFICACIÓN OGUC	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA			
BERNARDO O'HIGGINS	Ruta costera S-70	Los Peumos	24	Colectora	
AVENIDA SAN MARTÍN	Bernardo O'Higgins	Los Peumos	24	Colectora	
LOS PEUMOS	Pedro Aguirre Cerda	Bernardo O'Higgins	24	Colectora	
CAMINO A BOROANORTE	Los Peumos	Límite urbano Oriente	40 - 20	Colectora	Variable 40mt - 20 mt
WASHINGTON PONIENTE	Ruta Costera S-70	Arturo Prat	18	Colectora	Vía asimilada a vía colectora conforme artículo 2.3.1 OGUC
ARTURO PRAT	Bernardo O'Higgins	Washington Poniente	14	Colectora	Vía asimilada a vía colectora conforme artículo 2.3.1 OGUC
LA AZUCENA	El Atardecer	Camino a Villa Los Boldos	11	Colectora	Vía asimilada a vía colectora conforme artículo 2.3.1 OGUC
GUIDO BERG DE RAMBERGA	Los Maitenes	Av. Bernardo O'Higgins	15	Colectora	Vía asimilada a vía colectora conforme artículo 2.3.1 OGUC

2. Red Vial Colectora Localidad de Nueva Toltén

NOMBRE VÍA	TRAMO		ANCHO EXISTENTE L.O. (metros)	ANCHO PROYECTADO L.O. (metros)	CLASIFICACIÓN OGUC	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA				
PROYECCIÓN LOS PEUMOS NORTE	Proyección La Azucena	Pedro Aguirre Cerda	0	20	Colectora	Apertura
PROYECCIÓN LOS PEUMOS SUR	Washington Oriente	Proyección Washington Poniente	0	20	Colectora	Apertura
LOS PEUMOS	Bernardo O'Higgins	Washington Oriente	15	20	Colectora	Ensanche línea oficial oriente 5 mt, medido desde el costado oriente de la calle existente.
JOSÉ MARÍA CARO	Línea imaginaria trazada a 140mts paralela al Norte del deslinde Norte de calle Bernardo O'Higgins	Bernardo O'Higgins	11	20	Colectora	Ensanche línea oficial poniente 9 mt, medido desde el costado Nor Poniente de la calle existente.
PROYECCIÓN JOSÉ MARÍA CARO	Proyección La Azucena	Línea imaginaria trazada a 140 mts paralela al Norte del deslinde Norte de calle Bernardo O'Higgins	0	20	Colectora	Apertura
PROYECCIÓN LA AZUCENA	Proyección José María Caro	El Atardecer	0	20	Colectora	Apertura

NOMBRE VÍA	TRAMO		ANCHO EXISTENTE L.O. (metros)	ANCHO PROYECTADO L.O. (metros)	CLASIFICACIÓN OGUC	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA				
GUIDO BERG DE RAMBERGA	Línea imaginaria trazada a 52 mts paralela al norte del deslinde de calle Los Maitenes	Los Maitenes	15	20	Colectora	Ensanche línea oficial 2,5 mt en ambos costados, medido desde cada costado de la calle existente.
PROYECCIÓN GUIDO BERG DE RAMBERGA	Proyección La Azucena	Línea imaginaria trazada a 52 mts paralela al norte del deslinde de calle Los Maitenes	0	20	Colectora	Apertura
WASHINGTON PONIENTE	Arturo Prat	Washington	12	20	Colectora	Ensanche línea oficial sur 8 mt, medido desde el costado Sur Poniente de la calle existente.

Artículo 10.2 Localidad de Villa Los Boldos

1. Red Vial Existente Villa Los Boldos

NOMBRE VÍA	TRAMO		ANCHO EXISTENTE L.O. (metros)	CLASIFICACIÓN OGUC	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA			
GENERAL IBÁÑEZ	Límite urbano poniente	Límite urbano oriente	15	Colectora	Vía asimilada a vía colectora conforme artículo 2.3.1 OGUC
LOS SAUCES	Manuel Rodríguez	General Ibáñez	12	Colectora	Vía asimilada a vía colectora conforme artículo 2.3.1 OGUC
21 DE MAYO	Manuel Rodríguez	General Ibáñez	12	Colectora	Vía asimilada a vía colectora conforme artículo 2.3.1 OGUC
DARÍO SALAS	Manuel Rodríguez	General Ibáñez	12	Colectora	Vía asimilada a vía colectora conforme artículo 2.3.1 OGUC
LOS ARRAYANES	Manuel Rodríguez	General Ibáñez	12	Colectora	Vía asimilada a vía colectora conforme artículo 2.3.1 OGUC

2. Red Vial Colectora Villa Los Boldos

NOMBRE VÍA	TRAMO		ANCHO EXISTENTE L.O. (metros)	ANCHO PROYECTADO L.O. (metros)	CLASIFICACIÓN OGUC	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA				
CALLE PROYECTADA 2	Los Sauces	21 de Mayo	0	20	Colectora	Apertura
CALLE PROYECTADA 1	Proyección Darío Salas	Límite urbano oriente	0	20	Colectora	Apertura
PROYECCIÓN DARÍO SALAS	Calle proyectada 1	Manuel Rodríguez	0	20	Colectora	Apertura y prolongación calle Darío Salas

NOMBRE VÍA	TRAMO		ANCHO EXISTENTE L.O. (metros)	ANCHO PROYECTADO L.O. (metros)	CLASIFICACIÓN OGUC	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA				
PROYECCIÓN LOS ARRAYANES	Calle proyectada 1	Manuel Rodríguez	0	20	Colectora	Apertura y prolongación calle Los Arrayanes

CAPÍTULO V NORMAS DE APLICACIÓN TRANSITORIA

El plan establece disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre la propuesta de vialidad troncal, la que quedará sin efecto al momento de entrar en vigencia el Plan Regulador Intercomunal, según lo indicado en el artículo 2.1.3 de la OGUC.

Artículo 11. Red Vial Troncal Localidad de Nueva Toltén

NOMBRE VÍA	TRAMO		ANCHO EXISTENTE L.O. (metros)	CLASIFICACIÓN OGUC	OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA			
RUTA COSTERA S-70	Límite urbano norte	Límite urbano sur	30	Troncal	Con carácter supletorio conforme al artículo 2.1.3 de la OGUC
CAMINO A VILLA LOS BOLDOS	Los Peumos	Límite urbano norte	30	Troncal	Con carácter supletorio conforme al artículo 2.1.3 de la OGUC.

5° Publíquese, por el Gobierno Regional de La Araucanía, el texto íntegro de la presente resolución, una vez que ingrese totalmente tramitada a la Oficina de Partes del Gobierno Regional, que promulga el Plan Regulador Comunal de Toltén, de Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos y su respectiva Ordenanza, en el Diario Oficial de la República de Chile y, un extracto, en algún diario de mayor circulación en la comuna de Toltén.

6° Archívese copia certificada por el respectivo Ministro de Fe de los planos y ordenanza de Plan Regulador Comunal de Toltén, de Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, en el Conservador de Bienes Raíces de Toltén, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Región de La Araucanía y en la Municipalidad de Toltén, todo ello en conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, 1975 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Anótese, tómese razón, comuníquese, publíquese y archívese.- René Fernando Saffirio Espinoza, Gobernador Regional, Gobierno Regional de La Araucanía.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE LA ARAUCANÍA
Unidad Jurídica

Cursa con alcance la resolución N° 38, de 2025, del Gobierno Regional de La Araucanía

N° OF5346/2026.- Temuco, 9 de enero de 2026.

Esta Contraloría Regional ha dado curso a la resolución del rubro, mediante la cual se promulga el Plan Regulador Comunal de Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos, por cuanto se ajusta a derecho.

No obstante, cumple con señalar, en cuanto al artículo 2° de la Ordenanza Local (OL), “Límite Urbano”, que esta Sede de Control entiende que la calle “Las Azucenas” descrita en el punto 4, corresponde a “La Azucena”, según se indica en el N° 1 “Red Vial Existente”, del artículo 10.1 de la OL “Localidad de Nueva Toltén”, y en el plano PRC 09-118-1.

Luego, sobre el resuelto 6° del acto en estudio, cabe señalar que el archivo ahí previsto se efectúa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1.11., antepenúltimo inciso, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones –aprobada por el decreto N° 47 de 1992, del Ministerio de Vivienda

y Urbanismo–, en su texto aplicable, y con el artículo primero transitorio del decreto N° 57, de 2018, de esa misma cartera de Estado, publicado en el Diario Oficial el 6 abril de 2023.

Por último, es menester apuntar que, en lo sucesivo, esa entidad deberá enviar a este Organismo Fiscalizador un único ejemplar original de la resolución en estudio (aplica criterio del dictamen N° 786, de 2022).

Con los alcances que anteceden, se ha tomado razón del acto administrativo del epígrafe.

Saluda atentamente a Ud., Carlos Bilbao Fuentes, Contralor Regional.

Al señor
Gobernador Regional
Gobierno Regional de La Araucanía
Presente.

