



Tipo Norma	:Resolución 16
Fecha Publicación	:11-06-1992
Fecha Promulgación	:06-05-1992
Organismo	:MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO; SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL IX REGIÓN DE LA ARAUCANÍA
Título	:APRUEBA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLARRICA
Tipo Versión	:Última Versión De : 03-04-2013
Inicio Vigencia	:03-04-2013
Id Norma	:210563
Ultima Modificación	:03-ABR-2013 Decreto 30
URL	: https://www.leychile.cl/N?i=210563&f=2013-04-03&p=

APRUEBA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLARRICA

Núm. 16.- Temuco, 06 de Mayo de 1992.- Vistos:

1) Lo dispuesto en los artículos 43°, 44° del DFL No. 458 (V. y U.) de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificados por la Ley No. 18.738 del 14.09.88; lo señalado en los artículos 447 y 550 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, modificados por el DS No. 224 de (V. y U.), de 1989; el DL No. 1.305 de fecha 26.12.75 que reestructura y regionaliza el MINVU y sus corporaciones dependientes; el DS No. 397 (V. y U.), de 24.11.76, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; la Resolución No. 1.050 de 1980, de la Contraloría General de la República; y el DS No. 101 (V. y U.), de 1990, que designa al infrascrito en el cargo de Secretario Ministerial IX Región.

2) El certificado s/n de fecha 26.03.92 de la Ilustre Municipalidad de Villarrica que señala que en Sesión Ordinaria No. 71 del Consejo de Desarrollo Comunal, celebrada con fecha 14.01.92, se aprobó el Plan Regulador Comunal de Villarrica.

3) El Certificado s/n de fecha 26.03.92 de la Secretaría Municipal de Villarrica, que señala que el Plan Regulador fue expuesto al público desde el 27.11.91 al 11.12.91.

4) El Ord. No. 06 del 27.03.92 del Sr. Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Villarrica, mediante el cual remite a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo IX Región, los antecedentes relativos a la aprobación del Plan Regulador de esa comuna.

5) El Informe No. 06 de fecha 04.05.92 del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura que recomienda la aprobación del Plan Regulador Comunal de Villarrica.

Resolución:

1° Apruébase el nuevo Plan Regulador Comunal de Villarrica, en conformidad a lo indicado en la Memoria Explicativa, los Estudios de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, la Ordenanza Local y el Plano PR-04, denominado "Plan Regulador Comunal de Villarrica" confeccionado a escala 1:5.000 por la Empresa S.B.G. y Asociados Consultores documentos que por la presente Resolución se aprueban.
NOTA:

NOTA
NOTA 1



La RES 1, Gobierno Regional de la Araucanía, publicada el 07.12.1998, modificó la presente resolución en el sentido de establecer normas referentes a la imagen urbana, zonificación, usos del suelo, condiciones de sub-división predial, de edificación, de urbanización, vialidad y densidades para la zona que regirán en el área territorial de la M.P.R.C. de Villarrica, contenido en el polígono A, B, C y D. Dentro de esta zona se ha definido una sub-área poligonal cerrada por los puntos P, Q, R, S y P, también graficada en dicho plano y en la resolución señalada.

NOTA 1:

El N° 1 de la RES 47, Gobierno Regional de la Araucanía, publicada el 08.05.2003, modificó el Plan Regulador Comunal de Villarrica, aprobado por la presente norma y la Ordenanza Local del Plan Regulador de Villarrica, en el sentido de que se amplía el límite urbano en los sectores Norte y Sur-Oriente, se genera una zona ZE-5A y se ajustan los límites de las Zonas Z-4; Z-4E; ZE-5; ZR-1A; SZ-1b; Z-2; Z-3 y Z-2E, de conformidad a lo graficado en el Plano MPRV-05, denominado "Modificación Plan Regulador Comunal de Villarrica, Ampliación Límite Urbano y zonas Z-4; Z-4E; ZE-5; ZE-5A; ZR-1A; SZ-1b; Z-2; Z-3 y Z-2E", confeccionado a escala 1:5.000 por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Villarrica.

2° El texto de la Ordenanza Local del Plan Regulador que se aprueba en el punto anterior es el siguiente:

A. ORDENAMIENTO DE MATERIAS BASICAS.

Capítulo I : Disposiciones Generales.
Capítulo II : Descripción del Límite Urbano.
Capítulo III : Definiciones y Normas Generales.
Capítulo IV : Definición de macro - áreas, zonificación, usos de suelo y normas específicas.
Capítulo V : Vialidad.

B. DESARROLLO DE LAS MATERIAS BASICAS

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- La presente Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Villarrica contiene disposiciones referentes al límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de urbanización, de edificación y de vialidad, que rigen dentro del área territorial definida en el Plano PR-04, en adelante el Plano, con el cual conforman un solo instrumento de planificación urbana y complementa la información gráfica que éste contiene.

Artículo 2.- La presente Ordenanza Local es de aplicación obligatoria en el área urbana definida por la línea poligonal que define el límite urbano y que se identifica mediante los puntos y tramos desde el N° 1, 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 2, 3, 4, 5, 5a, 6, 6a, 6b, 6c, 7, 8, 9, 10 y 1 que se describe en el Artículo 6 de la presente Ordenanza Local.

RES 47,
GOB. REG. ARAUCANIA
N° 1 A.-
D.O. 08.05.2003



Artículo 3.- Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encontraren normadas en esta Ordenanza Local, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia, especialmente las siguientes:

- a) Reglamento sobre Clasificación, Calificación y Registro de Establecimientos que presten el Servicio de Alojamiento Turístico DS No. 227 del 07 de Agosto de 1987, Diario Oficial del 26 de Agosto de 1987, Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción.
- b) Decreto No. 301 del 24 de Septiembre de 1984, Diario Oficial del 14 de Diciembre de 1984, Ministerio de Salud, Reglamento sobre las Condiciones Sanitarias Mínimas de los Campings o Campamentos de Turismo.
- c) Reglamento sobre Concesiones Marítimas Decreto No. 660 del 14 de Junio de 1988, publicado en el Diario Oficial del 28 de Noviembre de 1988, del Ministerio de Defensa, Subsecretaría de Marina y lo dispuesto en el DFL 340, de 1960.
- d) Reglamento General de Cementerios, Decreto No. 357 del 15 de Mayo de 1970, publicado en el Diario Oficial del 18 de Junio de 1970, Ministerio de Salud.

Artículo 4.- Corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Villarrica la aplicación de las normas de la presente Ordenanza Local y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo IX Región de la Araucanía la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ella, en conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 5.- La inobservancia de las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los Artículos 20 al 26 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II: DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO

Artículo 6.- El límite urbano del área de aplicación del Plan Regulador Comunal de Villarrica, enunciado en el Artículo 2 de esta Ordenanza Local, y graficado en "el Plano" se define de conformidad a la siguiente descripción:

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción del tramo
1.	Intersección de la, ribera del lago Villarrica con una perpendicular al eje de la Ruta CH-119 (Camino a Freire) trazada a 1.360 m. al norte del eje del puente sobre el río Toltén.		
1a	Intersección de una perpendicular al eje de la Ruta CH-119 (Camino a Freire) trazada a 1.360 m. al Norte del eje del puente sobre el Río Toltén con la línea oficial del costado		

RES 47,
GOB. REG. ARAUCANIA
N° 1 B.-
D.O. 08.05.2003



- Oriente del Camino a Los Laureles.
- 1b Intersección de la Línea Oficial del costado Oriente del Camino a Los Laureles con perpendicular al eje del Camino a Los Laureles levantada en el deslinde Norte (parte Oriente) del Loteo Puerta del Sol.
- 1a-1b Línea Oficial del costado Oriente del Camino a Los Laureles, entre los puntos 1a y 1b.
- 1c Intersección del deslinde Norte (parte Oriente) del Loteo Puerta del Sol con deslinde Poniente (parte Norte) del Loteo Puerta del Sol.
- 1b-1c Deslinde Norte (parte Oriente) del Loteo Puerta del Sol, entre los puntos 1b y 1c.
- 1d Intersección del deslinde Poniente (parte Norte) del Loteo Puerta del Sol con deslinde Norte (parte Poniente) del Loteo Puerta del Sol.
- 1c-1d Deslinde Poniente (parte Norte) del Loteo Puerta del Sol, entre los puntos 1c y 1d.
- 1e Intersección de la prolongación (de la parte Poniente) del deslinde Norte del Loteo Puerta del Sol con la Línea Oficial del costado Poniente de la Ruta CH-119 (Camino a Freire).
- 1d-1e Deslinde Norte (parte Poniente), entre los puntos 1d y 1e.
- 2 Intersección de una perpendicular al eje de la Ruta CH-119 (Camino a Freire) trazada a 1.360m. al Norte del Eje del punto sobre el río Toltén con la



- Línea Oficial del Costado Poniente de la Ruta CH-119 (Camino a Freire).
- 1e-2 Línea Oficial del costado Poniente de la Ruta CH-119 (Camino a Freire), entre los puntos 1e y 2.
3. Intersección de una perpendicular al eje de "Pedro de Valdivia" (salida a Loncoche Ruta S-91) trazada sobre la línea curva del eje de "Pedro de Valdivia", a 350 m. al Nor - poniente de la intersección del eje de "Isabel Riquelme", con el costado poniente de la faja - vía de la línea del ferrocarril a Loncoche.
4. Intersección del costado poniente de la línea de la faja - vía del ferrocarril a Loncoche, con el eje de Camino al Cemente rio.
5. Situado 350 m. al poniente del eje de la Ruta S-95 T (Camino a Lican Ray) sobre la proyección al poniente de una paralela trazada 100 m. al Sur del eje de la Ruta S-839.
- 5a Situado 750 m. al Oriente del eje de la Ruta S-95 T (Camino a Lican-Ray), sobre la paralela trazada 100 m. al Sur del eje de Ruta S-839.
- 6 Situado 750 m. al Oriente del eje de la Ruta S-95 T
- 2-3 Línea que une los puntos 2 y 3.
- 3-4 Costado poniente de la faja - vía del ferrocarril a Loncoche, entre los puntos 3 y 4.
- 4-5 Línea recta imaginaria que une los puntos 4 y 5.
- 5-5a Paralela trazada 100 m. al Sur del eje de Ruta S-839, con una longitud de 1.100 m., entre los puntos 5 y 5a.

RES 14,
GOB. REG. ARAUCANIA
N° 1 B.-
D.O. 08.05.2003



- (camino a Lican-Ray),
sobre la paralela
trazada 130 m. al
Sur del eje de
Ruta S-839.
- 5a-6 Línea recta
imaginaria con una
longitud de 97 m.,
entre los puntos
5a y 6.
- 6a Situado 1.955 m. al
Oriente del punto 6,
sobre la paralela
trazada 130 m. al
Sur del eje de Ruta
S-839.
- 6-6a Paralela trazada 130
m. al Sur del eje de
Ruta S-839, con una
longitud de 1.955
m., entre los puntos
6 y 6a.
- 6b Intersección de una
perpendicular al eje
de la Ruta S-839
trazada a 1.955 m.
al Oriente del punto
6, sobre la paralela
trazada 130 m. al
Sur del eje Ruta
S-839, con paralela
trazada a 500 m. al
Norte del eje de la
Ruta S-839.
- 6a-6b Perpendicular al eje
de la Ruta S-839
trazada a 1.955 m.
al Oriente del punto
6, entre los puntos
6a y 6b.
- 6c Situado sobre
paralela trazada 500
m. al Norte del eje
de la Ruta S-839 a
una distancia de
1.300 m. al Poniente
del punto 6b.
- 6b-6c Paralela trazada a
500 m. al Norte del
eje de la Ruta S-
839, entre los
puntos 6a y 6b.
7. Situado 150 m. al Sur
del eje de la Ruta
CH-119 sobre la línea
7-8. trazada
perpendicularmente al
eje de la Ruta CH-119
a una distancia de 700
m. medidos sobre la
línea curva del eje de
dicha Ruta hacia el
oriente del eje de la
Alcantarilla Iribarren.
- 6c-7 Línea recta



8. Intersección de la línea 78 con la ribera del lago Villarrica, a una distancia de 550 m. en línea recta al Oriente de la desembocadura del Estero Pucará.
- imaginaria con una longitud de 960 m. entre los puntos 6c y 7.
- RES 14,
GOB. REG. ARAUCANIA
N° 1 B.-
D.O. 08.05.2003
- 7-8 Perpendicular al eje de la Ruta CH -119, trazada 700 m. al Oriente de la Alcantarilla Iribarren, entre los puntos 7 y 8.
- 8-1 Línea de ribera del lago Villarrica, entre los puntos 8 y 1.

CAPITULO III: DEFINICIONES Y NORMAS DEL LIMITE URBANO

Artículo 7.- Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza Local el significado que se expresa:

Porcentaje de Ocupación de Suelo: Es la relación entre la superficie edificada determinada en la forma que más adelante se expresa y la superficie total del predio, descontada de esta última las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del Plan Regulador. La superficie edificada se determinará por la proyección del edificio sobre el terreno, descontando el 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas de voladizo. Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizan.

Se contabilizarán los cobertizos y otras construcciones ligeras cubiertas en un 50%.
Edificación aislada: Es la que se construye separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinan en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.
Edificación pareada: Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyen simultáneamente, o diferidas en el tiempo, emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

Edificación continua: Es la que se construye simultáneamente, o diferida en el tiempo, emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada y con la altura que se establece en el artículo 23 de la presente ordenanza.

Artículo 8.- Actividades productivas: Para los efectos de la presente Ordenanza se considerarán actividades productivas las que se indican a continuación:

- Industrias: predios, recintos, instalaciones,



construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de producción, extracción, procesamiento y/o transformación de productos finales, intermedios o insumos, para lo cual se emplean más de 10 personas. - Talleres: predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se desarrollan las actividades antes señaladas para las industrias, o parte de ellas como montajes y/o reparaciones, etc. ocupando para ello no más de 10 personas, salvo panaderías y similares.

- Almacenamiento: predios, recintos, construcciones y/o edificios en que se hace acopio o bodegaje de cualquier tipo de productos.- Establecimientos de impacto similar: predios, recintos, construcciones y/o edificios donde se realizan actividades de venta de maquinarias; materiales de construcción; de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos; los depósitos de vehículos y terminales de transporte y las bombas de bencina y centros de servicio automotriz los que se entenderán como "local destinado al expendio de bencinas, petróleos Diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados y que preste servicios de lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos; o bien, local que sólo presta estos últimos servicios descritos".

- Servicios artesanales: establecimientos donde se desarrollan artesanías u oficios menores sin perjuicio del uso residencial tales como peluquerías, sastrerías, gasfiterías, reparadoras de calzado, pastelerías, etc.

pastelerías, etc. Artículo 9.- Rasantes y Distanciamientos: Para la aplicación de las superficies de rasantes y distanciamientos se estará a lo dispuesto en el artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Artículo 10.- Adosamientos: Para la aplicación de adosamientos, se estará a lo dispuesto en el artículo 478 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Para las zonas Z-1, Z-3, Z-4 y Z-4E los adosamientos podrán constituirse desde la línea oficial de edificación. Para las zonas Z-2, Z2-E, ZE-5, ZE-5 A y ZE-6 podrán constituirse a los 5 m. de la línea oficial de edificación.

RES 47,
GOB. REG. ARAUCANIA
N° 1 C.-
D.O. 08.05.2003

Artículo 11.- Cierros Exteriores: Los interesados propondrán libremente las características de su diseño, no pudiendo en ningún caso sobrepasar los 1,60 m. de altura medido desde el nivel natural del terreno.

"Se exigirá una transparencia mínima de un 50% de la superficie del o de los frentes prediales en las Zonas y Subzonas SZ-1b, Z-3, Z-4 y Z-4E; se exigirá una transparencia mínima de un 80% de la superficie del o los frentes prediales en las Zonas Z-2, Z-2E, ZE-5, ZE-5 A y ZE-6. En todos los casos, el porcentaje de superficie opaca, deberá materializarse con madera".

RES 1,
GOB. REG. ARAUCANIA
a)
D.O. 21.02.1996

En todo caso, las características de dichos cierros esquina deberán ser aprobadas por la Dirección de Obras Municipales. Los cierros esquina deberán formar ochavos conforme al procedimiento previsto en los artículos 452, 453, 454 y 456 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización para la línea oficial.

Los sitios eriazos deberán disponer de un cierro

RES 47,
GOB. REG. ARAUCANIA
N° 1 D.-
D.O. 08.05.2003



definitivo que evite se utilicen como botaderos de basuras y escombros y cuyas características aprobar la Dirección de Obras Municipales.

Artículo 12.- Antejardines: Para las Zonas y Subzonas SZ-1b, Z-3, Z-4 y Z-4E no serán exigibles, pudiendo ser propuestos por los interesados, con un mínimo de dos metros cuando se consulten.

En la Subzona SZ-1, la línea oficial es coincidente con la línea de edificación, prohibiéndose los antejardines.

Con excepción de la Subzona SZ-1a, en los sectores consolidados con antejardín cuando éstos existan a lo menos en un 50% de la longitud del mismo costado de la cuadra, será obligatorio consultarlo en iguales dimensiones que los existentes, con un mínimo de 2 m.

Para las zonas Z-2, Z2-E, ZE-5, ZE-5 A y ZE-6 serán de 5 m. mínimo.

RES 1,
GOB. REG. ARAUCANIA
b)
D.O. 21.02.1996

Todo lo anterior, es sin perjuicio de exigencias especiales para las calles y/o tramos de ellas que se indiquen.

RES 47,
GOB. REG. ARAUCANIA
N° 1 E.-
D.O. 08.05.2003

Artículo 13.- Estacionamientos: No se consulta exigencia para las zonas. Z-1, Z-2, Z-3, Z-4 y Z4-E, los interesados propondrán libremente la solución que estimen conveniente en función al proyecto específico, sin perjuicio de lo señalado en los Artículos No. 225, 231 y 480 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

En las demás zonas, el número de estacionamientos se calculará de la siguiente forma:

- Vivienda: 1 por cada 70 m² de superficie útil o fracción, con un mínimo de 1 por cada vivienda.
- Comercio y Edificios de Equipmient: 1 por cada 50 m² de superficie útil o fracción.
- Supermercados: 1 por cada 25 m² de superficie útil o fracción.
- Oficinas: 1 por cada 50 m² de superficie útil o fracción.
- Hoteles, Moteles y Apart - Hoteles:
 - Se aplicará lo dispuesto en el "Reglamento sobre Clasificación, Calificación y Registro de Establecimientos que presten el Servicio de Alojamiento Turístico" mencionado en el Artículo 3 letra a), salvo en los casos en que se indica una norma mínima adicional.
 - Hoteles categorías 1 y 2 estrellas la norma turística no exige mínimo; en estos casos, se aplicará la norma correspondiente a "vivienda" de 1 por cada 70 m² edificados o fracción, con un mínimo de 2 por establecimiento.
 - Hoteles categoría 3 estrellas: estacionamiento privado que permita la ubicación de vehículos en un número equivalente al 5% de las habitaciones; en todo caso, se exigirá un mínimo de 5.
 - Hoteles categoría 4 estrellas: a) estacionamiento privado que permita la ubicación simultánea de vehículos en un número equivalente al 10% de las habitaciones; en todo caso, se exigirá un mínimo de 8 vehículos; b) un rea de estacionamiento temporal para un vehículo frente a la entrada y diferenciado de la vía pública.
 - Hoteles categoría 5 estrellas:
 - a) estacionamiento privado que permita la ubicación simultánea de vehículos en un número equivalente al 20% de las habitaciones; en todo caso, se exigirá un mínimo de 10 vehículos; b) un área de estacionamiento temporal para



dos vehículos frente a la entrada y diferenciado de la vía pública.

- Hoteles 3, 4 y 5 estrellas: un estacionamiento por cada unidad de habitación, próximo a éstas y dentro del recinto del establecimiento.

- Apart - hoteles categoría 3 estrellas: la norma turística no exige mínimo; en estos casos, se hará un estacionamiento que permita la ubicación simultánea de vehículos en un número equivalente al 20% de los departamentos; cuando la cifra sea fraccionada, se aplicará siempre el dígito superior. El mínimo será 2 estacionamientos.

- Apart - hoteles categoría 4 estrellas: estacionamiento que permita la ubicación simultánea de vehículos en un número equivalente al 30% del total de departamentos; cuando la cifra sea fraccionada, se aplicará siempre el dígito superior. El mínimo será 3 estacionamientos.

- Apart - hoteles categoría 5 estrellas: estacionamiento que permita la ubicación simultánea de vehículos en un número equivalente al 40% del total de departamentos; cuando la cifra sea fraccionada, se aplicará siempre el dígito superior. El mínimo será 4 estacionamientos.

Los estacionamientos que consulten deberán materializarse en el mismo predio que genera la necesidad, observando como mínimo las disposiciones contenidas en el Artículo 225, número 3, de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Los estacionamientos correspondientes a comercio, edificios de equipamiento, supermercados, oficinas, hoteles, moteles y apart-hoteles, no se permitirán en las áreas correspondientes a antejardín.

Las rampas de salida de estacionamientos situados a distinto nivel del de la calzada, deberán consultar dentro del terreno particular un tramo horizontal no menor a 5 metros a partir de la línea oficial y al nivel de acera.

Artículo 14.- Edificios de Equipamiento: Todo espacio destinado a equipamiento debe cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre uso del suelo que establece el presente Plan Regulador Comunal.

Para los Hoteles, Apart - hoteles y Moteles, se aplicarán las condiciones del Reglamento mencionado en el Artículo 3, letra a) de esta Ordenanza Local.

Artículo 15.- Establecimientos de Impacto Vehicular: Los servicios automotrices y/o centros de venta o expendio de combustibles, playas y locales de estacionamiento de vehículos y terminales de transporte rodoviario de pasajeros sólo podrán instalarse en las zonas, Z-3, Z-4 y Z4-E debiendo cumplir con las normas que se establecen a continuación, sin perjuicio de los demás requerimientos que les sean fijados según la zona en que se emplace este tipo de equipamiento:

i) Servicios automotrices y centros de venta o expendio de combustibles.

- Sólo podrán emplazarse en vías con un ancho entre líneas oficiales de 20 m. mínimo.

- El ancho mínimo de los accesos y salidas vehiculares desde el predio a la vía pública será de 5 m. El ángulo interno máximo entre los ejes de dichos accesos y salidas vehiculares y el eje de la vía pública que enfrenta el predio será de 70 grados el que deberá inscribirse entre las proyecciones de sus deslindes prediales y al eje de la vía.



- Se exigirá una superficie mínima de 1.000 m².
- El sistema de agrupamiento será aislado.

ii) Playas y locales de estacionamiento.

- Estos estacionamientos podrán instalarse en las zonas Z-2, Z-2E y ZE-5.
- Solo podrán emplazarse en vías con un ancho entre líneas oficiales de 20 m. mínimo.
- El sistema de agrupamiento ser aislado.

iii) Terminales de transporte rodoviario de pasajeros.

- Sólo podrán emplazarse en vías con un ancho mínimo entre líneas oficiales, de 20,00 m. salvo en terrenos que hoy corresponden a la estación de Ferrocarriles.
- El ancho mínimo de los accesos y salidas vehiculares desde el predio a la vía pública será de 4 m. El ángulo interno máximo entre los ejes de dichos accesos y salidas vehiculares y el eje de la vía pública que enfrenta el predio ser de 70 grados el que deberá inscribirse entre las proyecciones de sus deslindes prediales y al eje de la vía.
- Se exigirá una superficie mínima de terreno de 2.000 m².
- Se exigirá un distanciamiento mínimo de 5 m. a los medianeros y en dichas franjas se exigirá arborización.
- Sistema de agrupamiento: aislado.

Artículo 16.- Bienes nacionales de uso público: En las áreas de uso público existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico y que constituyan un bien común. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales. Se deberán aplicar las condiciones de diseño arquitectónico señaladas en el Artículo 23 de esta Ordenanza.

RES 1,
GOB. REG. ARAUCANIA
c)
D.O. 21.02.1996

Artículo 17.- Urbanización: La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los servicios respectivos. Sin perjuicio de lo anterior y con el objeto de evitar la contaminación, insalubridad y degradación ecológica, no se aceptará la evacuación directa de aguas servidas. Esta deberá hacerse a través de sistemas de tratamiento, individuales o colectivos, que aseguren en forma permanente la entrega de afluente en calidad de riego.

Artículo 18.- Edificación en Predios Existentes: Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza Local, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

Artículo 19.- Protección Arbórea: En toda el área urbana del presente Plan Regulador se prohíbe la extracción



de árboles. Cuando por razones debidamente calificadas y justificadas sea inevitable su tala, el interesado deberá solicitar a la Dirección de Obras Municipales la autorización respectiva debidamente fundamentada, la que será resuelta previo informe de la CONAF, si fuera procedente.

Mediante Ordenanza Municipal se establecerán las demás disposiciones que fueren necesarias para la aplicación de lo anterior, así como la normativa correspondiente a la reforestación o forestación necesaria que demande la autorización materia del presente artículo.

CAPITULO IV: DEFINICION DE MACROAREAS ZONIFICACION, USOS DEL SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

Párrafo 1: Macro - Areas

Artículo 20.- El Plan Regulador Comunal de Villarrica comprende las siguientes áreas:

- Areas Consolidadas.
- Areas de Extensión Urbana.
- Areas Especiales (Areas de Restricción).
- Áreas de riesgo, las que se grafican en el plano MPR-06 09120

Los límites de estas áreas se grafican en el Plano PR-04.

Areas Consolidadas: Son las áreas urbanas que cuentan efectivamente con urbanización completa, entendiéndose por tal la que ha capacitado al suelo para ser dividido y para recibir edificación debidamente conectada a las redes de los servicios de utilidad pública, o que cuenten con otro sistema autorizado por la reglamentación vigente.

Los límites exteriores de estas áreas se denominan "límites de consolidación".

Areas de Extensión Urbana: Son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para el centro poblado en los 30 años siguientes a la aprobación del Plan Regulador Comunal.

Areas Especiales: Son las áreas planificadas que, en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a su urbanización y edificación, tales como zonas de protección de playas y riberas del lago, de protección de vertientes y cursos naturales de agua, de protección de laderas y quebradas naturales y de obras de infraestructura como líneas de alta tensión, trazados ferroviarios, plantas de agua potable y otros equipamientos especiales como el cementerio, etc.

Párrafo 2: Zonificación, Usos del Suelo y Normas Específicas

Artículo 21.- Para el uso de suelo se establece la siguiente tipología básica:

- a) Vivienda,
- b) Equipamiento,
- c) Actividades productivas,
- d) Vialidad y Transporte.

Equipamiento:

Para los efectos del presente Plan, constituyen "equipamiento" los terrenos y edificios urbanos

Decreto 30,
VIVIENDA
Art. 2 a)
D.O. 03.04.2013



destinados a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular. En consecuencia, forman parte del "equipamiento" los terrenos y edificios destinados a:

- Turismo y Esparcimiento
- Areas Verdes
- Deportes
- Comercio Salud
- Educación Seguridad Culto
- Cultura
- Organización Comunitaria Servicios Públicos
- Servicios Profesionales Servicios Artesanales

Según su ámbito de acción, se clasifica en:

- Equipamiento de escala regional e interurbana.
- Equipamiento de escala comunal.
- Equipamiento de escala vecinal.

Con el objeto de precisar los conceptos anteriores se enumeran los diversos elementos que corresponden a cada tipo de equipamiento, para los efectos del presente Plan Regulador Comunal:

Tipo	Escala Regional e Interurbana	Escala Comunal	Escala Vecinal
Turismo y Esparcimiento	Hoteles Apart-Hoteles Moteles Clubes Sociales Casinos	Cines Teatros Moteles Hosterías Hospederías Residenciales Clubes sociales Restaurantes Quintas de Recreo Discotecas Camping	Fuentes de soda Cines juegos electrónicos Restaurantes Hospederías Residenciales Bares
Areas Verdes		Parques Plazas	Plazas Jardines Juegos Infantiles Canchas
Deportes		Estadios Gimnasia Canchas Centros deportivos	
Comercio Minorista	Centros Comerciales Supermercados Grandes tiendas	Centros Comerciales Ferias libres Supermercados Mercados Locales comerciales Playas y Edificaciones de estacionamientos	Locales Comerciales Ferias libres
Salud	Hospitales	Clínicas	Dispensarios

RES 1,
GOB. REG. ARAUCANIA
d)
D.O. 21.02.1996



Educación	Clínicas	Postas Liceos	Consultorios Escuelas Básicas Parvularios Jardines Infantiles
Seguridad		Institutos Bomberos Comisarías Tenencias	Retenes
Culto		Templos Parroquias	Capillas
Cultura	Museos Bibliotecas Salas de concierto Auditorium Teatros	Bibliotecas Salas de Concierto Teatros Auditorium Cines Casas de la Cultura Museos	Bibliotecas Auditorium
Organización		Juntas de Vecinos	Juntas de Vecinos
Comunitaria		Centros Sociales	Centros de Madres Centros Sociales Correos
Servicios Públicos		Municipios Juzgados Servicios de Utilidad Pública Correos Telégrafos	
Servicios Profesionales		Oficinas en general (abogados, arquitectos, consultores, etc.) Bancos	

Las actividades productivas definidas en el Artículo 8 de la presente Ordenanza se clasifican de la siguiente forma:

- Inofensivas: Aquellas que no producen daños ni molestias a la comunidad (personas y/o entorno).
- Molestas: Aquellas cuyo proceso de extracción, tratamiento de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales puede ocasionalmente causar daños a la salud o la propiedad y que normalmente quedan circunscritos al predio de la propia instalación; o bien, aquellas que pueden atraer moscas o roedores, producirá ruidos o vibraciones, provocar excesivas concentraciones de tránsito o estacionamiento en las vías de uso público, causando con ello molestias que se prolonguen a cualquier período del día o de la noche.
- Insalubres. Aquellas que por su destinación o por las operaciones o procesos que en ellas se practican dan lugar a desprendimiento, emanaciones, trepidaciones, etc., que pueden llegar a alterar el equilibrio del medio ambiente por el uso desmedido de la naturaleza o por la incorporación a la biosfera de sustancias extrañas, que perjudiquen directa o indirectamente la salud humana u ocasionen daños a los recursos agrícolas, forestales, pecuarios, piscícolas, etc.



- Peligrosos. Aquellas que por la índole eminentemente peligrosa, explosiva o nociva de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales, pueden llegar a causar daños de carácter catastrófico a la salud o la propiedad, en un radio que excede considerablemente los límites del propio predio.

La clasificación de las actividades productivas en inofensivas, molestas, insalubres o peligrosas, será efectuada por la autoridad sanitaria pertinente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 83 del Código Sanitario, DFL No. 725 de 1968, del Ministerio de Salud Pública, modificado por la Ley 18.796 publicada en el Diario Oficial del 24 de Mayo de 1989.

No podrán otorgar patentes definitivas para la instalación ampliación o traslado de industrias, sin el informe previo favorable de la autoridad sanitaria, evacuado en consideración a que se cumpla lo indicado en el presente Plan Regulador y se dé una adecuada solución a los riesgos que el funcionamiento pueda causar a sus trabajadores y/o a la calidad ambiental.

Dentro del límite urbano se prohíbe la instalación de industrias y establecimientos de impacto similar, en su clasificación de molestas, insalubres y peligrosas.

Dentro del límite urbano se prohíbe la instalación de ferias de ganado o similares.

Vialidad y Transporte: La vialidad se entenderá que es un uso de suelo siempre permitido, no siendo necesario consultarlo como una alternativa entre los usos permitidos.

Con respecto al transporte, la presente Ordenanza Local establece normas especiales con respecto a los servicios automotrices y centros de venta o expendio de combustibles, playas y locales de estacionamientos y terminales de transporte rodoviario de pasajeros.

Camping: Se regirá en los aspectos generales por lo establecido en "Reglamento sobre Condiciones Sanitarias de los Campings o Campamentos de Turismo", aprobado por Decreto N° 301 del 24 de septiembre de 1984 del Ministerio de Salud; Reglamento sobre Camping", aprobado por D.S. N° 55 del 17 de febrero de 1990 del Ministerio de Economía, particularmente lo establecido en los artículos 2° al 8°; y además las disposiciones sobre las materias contenidas en el presente decreto.

RES 1,
GOB. REG. ARAUCANIA
e)
D.O. 21.02.1996

Artículo 22.- El área territorial del Plan Regulador de Villarrica se divide en las siguientes Areas y Zonas, las que se encuentran graficadas en "el Plano".

NOTA

Areas Consolidadas y su Extensión	Areas Especiales	Areas de Extensión
Zona Z-1	a ZR-1 (A,B)	Zona ZE-5
Zona Z-2	Zona ZR-2	Zona ZE-5 A
Zona Z-3	Zona ZR-3	Zona ZE-6
Zona Z-4	Zona ZR-4	
Zona ZR-5		
Zona ZR-6		
	Zona ZR-7	

NOTA 1

NOTA:

La RES 39, Gobierno Regional de la Araucanía, publicada el 24.11.2000, modificó la presente norma de conformidad a lo estipulado en el artículo 7.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, rebajando la superficie mínima de una hectárea a 2.500 mts². para los terrenos donde se emplacen conjuntos de viviendas económicas con construcción simultánea,

RES 47,
GOB. REG. ARAUCANIA
N° 1 F.-
D.O. 08.05.2003



siempre que se localicen en las Zonas Z-3 y Z-4.

NOTA 1

La letra b del artículo 2° del Decreto 30°, Vivienda, publicado el 03.04.2013, modifica la presente norma en el sentido de agregar a continuación de Áreas de Extensión, lo siguiente:

"Áreas de riesgo

Zona ZR-8: Zona propensa a avalanchas

Zona ZR-9: Zona inundable por quebradas, cursos de agua no canalizados".

Artículo 23.- A la presente zonificación le son aplicables las normas que se describen a continuación.

"Diseño Arquitectónico".

Los proyectos deberán cumplir las siguientes condiciones:

Tratamientos de Fachadas: En paramentos verticales, el material de terminación será madera, piedra o cobre en a lo menos el 30% de las superficies opacas. Se prohíbe la utilización en Fachadas de planchas de Zinc onduladas o 5V en las zonas SZ-1a; SZ-1b; Z-2; Z-2E; ZE-5; ZE-5A; ZE-6; ZH-1; ZH-2; ZH-3 y ZEE.

Tratamientos de Cubiertas: Las cubiertas, tendrán una pendiente mínima de 40° y serán visibles desde el espacio público. Se prohíbe la construcción de antetechos y otros elementos que la oculten. Se prohíbe el uso de teja de arcilla, u otro material que la imite en sus tipos romana, española o chilena. SUBZONA SZ-1A Y SZ-1B

Usos de suelo

Permitidos: - Vivienda

- Equipamiento: en el tipo Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organizaciones Comunitarias, Areas Verdes, excepto "parques" Deportes, en el rubro "gimnasios", esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales.

- Actividades productivas, en el tipo servicio artesanal inofensivo.

Prohibidos:

Todos uso no indicado como permitido.

Superficie y frente predial mínimo:

SZ-1a

Superficie : 200 m2

Frente : 8 mt.

SZ-1b

Superficie : 300 m2

Frente : 12 mt.

Porcentaje máximo de ocupación de suelo:

SZ-1a 100% 1° piso

80% 2° piso

SZ-1b 80%

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes, distanciamientos, señalados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

RES 1,
GOB. REG. ARAUCANIA
f)
D.O. 21.02.1996
RES 47,
GOB. REG. ARAUCANIA
N°1 G.1.- Y G.2.-
D.O. 08.05.2003

RES 1,
GOB. REG. ARAUCANIA
g)
D.O. 21.02.1996
RES 1,
GOB. REG. ARAUCANIA
h)
D.O. 21.02.1996



Sistema de agrupamiento:

SZ-1a : Continuo

SZ-1b : Aislado, pareado y continuo

Altura máxima de edificación: 14 Mts.

Portales y marquesinas: Para SZ-1a, será obligatorio considerar Portales. En SZ-1b será obligatorio considerar marquesinas solamente cuando no se opte o no corresponda considerar antejardín, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 12° de la presente Ordenanza. Para el resto del Area Urbana será electivo del propietario la utilización de estos elementos.

Para la materialización de estos elementos, sólo se aceptará el empleo de la madera o el metal como material de terminación.

No se permitirá la incorporación de publicidad en dichos elementos, ya sea en su tipos fijos o móviles.

Distanciamientos: para la Edificación Aislada y Pareada, el volumen máximo edificable se definirá por la aplicación de rasantes desde el nivel de terreno. Para la Edificación Continua, la profundidad máxima del cuerpo continuo será el 80% de la longitud del deslinde.

ZONA Z-2 y ZONA Z2-E.

Usos del Suelo.

Permitidos:

- Vivienda;
- Equipamiento: en el tipo Salud, rubro "Hospitales" y "Clínicas"; Educación, Seguridad en su escala Comunal; Culto; Cultura, en sus rubros "Museos" en "Salas de Concierto"; Organización Comunitaria en su escala Vecinal; Areas Verdes excepto "Parques"; Esparcimiento y Turismo en sus rubros "Hoteles" "Moteles" en su escala Regional e Interurbana, "Restaurantes", "Moteles", "Clubes Sociales", "Hospederías", "Hosterías" Y "Camping" en su escala Comunal, "Restaurantes" en su escala Vecinal; Comercio Minorista, en su escala Comunal, "Locales Comerciales" en su escala Vecinal; Deportes. Servicios Profesionales, rubro "Oficinas en General"
- Actividades productivas en el tipo servicios artesanales inofensivos.

Prohibidos:

- Todo uso no indicado como permitido.
Superficie y Frente Predial Mínimo:
Superficie = 600 m²
Frente = 20 m
Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: = 40%
Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes, distanciamientos señalados en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Sistema de Agrupamiento: Aislado.

Altura Máxima de Edificación:

En Zona Z-2: 14 mts.

En Zona Z-2E: 21 mts.

El volumen máximo edificable estará definido por la aplicación de rasantes a nivel de terreno; considerándose como origen de éstas, el punto determinado según la siguiente fórmula:
 $d = 0,15 (x - 20)$
donde d= distancia desde deslinde, hasta punto de aplicación.
X= frente del predio.

RES 47,
GOB. REG. ARAUCANIA
N° 1 G.3.-
D.O. 08.05.2003

RES 1,
GOB. REG. ARAUCANIA
i)
D.O. 21.02.1996
RES 47,
GOB. REG. ARAUCANIA
N° 1 G.7.-
D.O. 08.05.2003

RES 1,
GOB. REG. ARAUCANIA
k)
D.O. 21.02.1996



Distanciamiento Mínimo = ELIMINADO
Para aquellos sitios de frentes iguales o menores de 20 m. no se aplicará la fórmula anterior, quedando el punto de aplicación de la rasante a partir del deslinde, a nivel del terreno.

RES 47,
GOB. REG. ARAUCANIA
N°1 G.4.- Y G.5.-
D.O. 08.05.2003

Camping
Superficie Predial Mínima: 600 m²
Distanciamiento: 3 mts.

RES 1,
GOB. REG. ARAUCANIA
j)
D.O. 21.02.1996

Sólo se permitirán 2 tipos de camping, según las siguientes características particulares.

- D1. Extensión Mínima de los Sitios 40m², debiendo contar con caminos interiores para el tránsito vehicular y de peatones.
- D2. Extensión Mínima de los Sitios 25 m², debiendo contar con caminos interiores para el tránsito de peatones y un área destinada a estacionamiento que contempla a lo menos 15 m² por cada sitio.

ZONA Z-3.

Usos del Suelo.

Permitidos:

- Vivienda.
- Equipamiento: en el rubro Salud, excepto en su escala Regional e Interurbana; Educación; Seguridad; Culto; Cultura, en sus rubros "Cine" en su escala Comunal, "Biblioteca" en su escala Vecinal; Organización Comunitaria, en su rubro "Juntas de Vecinos" en su escala Comunal y los rubros de la escala Vecinal; Areas Verdes excepto "Parques"; Deportes, en sus rubros "Gimnasios" y "Canchas"; Esparcimiento y Turismo, excepto en su escala Regional, e Interurbana; Comercio Minorista, excepto la escala Regional e Interurbana y el rubro "Playas y edificaciones de estacionamientos" de la escala Comunal; Servicios Profesionales, rubro "Oficinas en General"
- Actividades productivas inofensivas.

RES 47,
GOB. REG. ARAUCANIA
N° 1 G.7.-
D.O. 08.05.2003

Prohibidos:

- Todo uso no indicado como permitido.
Superficie y Frente Predial Mínimo:
Superficie = 200 m²
Frente. = 10 m
Porcentaje Máximo de Ocupación del Suelo: = 80%
Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes, distanciamientos señalados en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Sistema de Agrupamiento: Aislado, Pareado y Continuo.

Altura Máxima de la Edificación: Para la edificación aislada y pareada se definirá por la aplicación de rasantes a nivel del terreno. Para la continua, la altura máxima del deslinde edificado será de 7 mts. y la profundidad del cuerpo continuo será de un 60% máximo, por sobre la altura máxima establecida se permite la edificación aislada; en este caso, la aplicación de las rasantes se hará a partir de la altura máxima de la edificación continua.

RES 1,
GOB. REG. ARAUCANIA
l)
D.O. 21.02.1996

ZONA Z-4 y ZONA Z-4E.

Usos del Suelo.

Permitidos:



- Vivienda.
- Equipamiento: en el tipo Salud, escala Comunal y Vecinal; Educación; Seguridad; Culto; Cultura escala Comunal y Vecinal; Organización Comunitaria; Areas Verdes; Deportes; Esparcimiento y Turismo en sus escalas Comunal y Vecinal; Comercio Minorista en sus escalas Comunal y en su escala Vecinal; Servicios Públicos en su rubro "Correos" y el rubro "Juzgados"; Servicios Artesanales en su escala Vecinal; Servicios Profesionales, rubro "Oficinas en General"
- Actividades productivas inofensivas.

RES 47,
GOB. REG. ARAUCANIA
N° 1 G.6.- Y G.7.-
D.O. 08.05.2003

Prohibidos.

- Todo uso no señalado como permitido.
Superficies y Frente Predial Mínimo:
Superficie = 200 m²
Frente = 10 m
Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: = 60%
Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes, distanciamientos señalados en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Sistema de Agrupamiento: Aislado, Pareado y Continuo.

Altura Máxima de Edificación: Para la edificación aislada y pareada se definirá por las rasantes aplicadas a nivel del terreno. Para la continua, la altura máxima de los deslindes edificados será de 7 mts. y la profundidad del cuerpo continuo será de un 60% máximo. Por sobre la altura máxima establecida se permite la edificación aislada, en este caso, la aplicación de las rasantes se hará a partir de la altura máxima de la edificación continua.

RES 1,
GOB. REG. ARAUCANIA
1)
D.O. 21.02.1996

ZONA ZE-5.

Usos del Suelo.

Permitidos:

- Vivienda.
- Equipamiento: en el tipo Seguridad, rubros "Bomberos" en la escala Comunal y Retenes" en la escala Vecinal; Organización Comunitaria, escala Vecinal, en su rubro "Juntas de Vecinos"; Areas Verdes; Esparcimiento y Turismo en su escala regional e Interurbana en su escala Comunal, rubros "Restaurantes", "Moteles" y Clubes Sociales"; Comercio Minorista; Servicios Públicos en el rubro "Correo" y Servicios Profesionales, rubro "Oficinas en General"

RES 47,
GOB. REG. ARAUCANIA
N° 1 G.7.-
D.O. 08.05.2003

Prohibidos:

- Industria y Almacenamiento de cualquier tipo.
- Cualquier equipamiento no señalado como "permitido".
Superficie y Frente Predial Mínimo:
Superficie = 2000 m²
Frente = 25 m

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: = 40%
Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes, distanciamientos señalados en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Sistema de Agrupamiento: Aislado.



Altura Máxima de la Edificación: 21 mts.

Densidad habitacional bruta máxima:

- 12 hab/há para vivienda en extensión.
- 84 hab/há para vivienda colectiva en altura.

ZONA ZE-5A.

Usos del Suelo.

Permitidos:

- Vivienda.

Prohibidos:

- Todo uso no indicado como permitido.

Superficie y frente predial mínimo:

Superficie = 4.000 m².

Frente = 35 m.

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: = 10%

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes y distanciamientos señalados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Sistema de Agrupamiento: Aislado.

Altura máxima de edificación: 9m.

ZONA ZE-6

Usos del Suelo.

Permitidos:

- Vivienda.
- Equipamiento: en el tipo Seguridad, rubros "Bomberos" en la escala comunal y "Retenes" en la escala vecinal; Organización comunitaria, escala vecinal, en su rubro "Juntas de Vecinos"; Areas Verdes; Esparcimiento y Turismo en su escala Regional e Interurbana excepto "Casino", en su escala comunal, rubros "Restaurantes", "Moteles" y "Clubes Sociales", "Hosterías" Comercio Minorista y "Locales Comerciales"; Educación en su rubro "Jardines Infantiles" y "Parvularios" Culto en su rubro "Capillas"; Servicios Públicos en el rubro "Correo"; Almacenamiento del tipo inofensivo; Servicios Profesionales, rubro "Oficinas en General"

Prohibidos:

- Industria de cualquier tipo.
- Cualquier equipamiento no señalado como "permitido".

Superficie y Frente Predial Mínimo:

Superficie.= 1.000m²

Frente : = 20 m²

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo := 40%

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes, distanciamientos señalados en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Sistema de Agrupamiento: Aislado.

Altura Máxima de la Edificación: 14 mts.

Densidad habitacional bruta máxima:

- 24 hab/há para vivienda en extensión.
- 96 hab/há para vivienda colectiva en altura.

ZONA ZR-1: De Protección de Playas y Riberas del Lago.

Está constituida por la ribera del lago

RES 47,
GOB. REG. ARAUCANIA
N° 1 G.8.
D.O. 08.05.2003
DTO 813,
M. DE VILLARRICA
A)
D.O. 22.12.2004
RES 47,
GOB. REG. ARAUCANIA
N° 1 G.9.-
D.O. 08.05.2003

RES 47,
GOB. REG. ARAUCANIA
N° 1 G.7.-
D.O. 08.05.2003

RES 1,
GOB. REG. ARAUCANIA
m)
D.O. 21.02.1996
DTO 813,
M. DE VILLARRICA
B)
D.O. 22.12.2004



Villarrica, correspondiente al tramo 8-1 que define el límite urbano, esta zona es un "bien nacional de uso público". Su delimitación y administración se encuentra sujeta a las normas previstas en el Decreto Supremo No. 609 de 1978, publicado en el Diario Oficial del 24 de Enero de 1979 del Ministerio de Tierras y Colonización, y al DFL No. 340 de 1960 y al Decreto No. 660 de 14 de Junio de 1988 publicado en el Diario Oficial de 28 de Noviembre de 1988 (Reglamento sobre Concesiones Marítimas).

Usos Permitidos: Balneario, Deportes Náuticos.

Usos Prohibidos: Todo otro uso no indicado precedentemente.

Se prohíben expresamente en esta zona las construcciones de cualquier tipo salvo aquellas complementarias a su uso específico, tales como embarcadero, casas de botes, torres de vigilancia, etc. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales.

Con el objeto de resguardar el interés turístico de esta zona y del mismo modo, diferenciar las diversas actividades factibles de desarrollar en el ámbito ribereño, se subdivide el Area en comento en dos subzonas:

ZR-1A: Balneario: En esta subzona queda prohibido el desarrollo de actividades nauticas, camping y picnic.

ZR-1B: Areas de Deportes Náuticos: para el desarrollo de esta subzona, será necesario obtener una "concesión marítima" otorgada por el Ministerio de Defensa Nacional, Subsecretaría de Marina, según el DFL No. 340 de 05 de Abril de 1960 y el Decreto No. 660 de 14 de Junio de 1988 (Reglamento General sobre Concesiones Marítimas), publicado en el Diario Oficial del 28 de Noviembre de 1988. Se permiten edificaciones afines tales como embarcaderos, casas de botes, edificios de administración y capitanía de puerto, clubes náuticos, etc, pudiendo restringirse el acceso al área de la concesión. Queda prohibido el desarrollo de áreas de camping y picnic.

ZONA ZR-2: De Protección de Vertientes y Cursos Naturales de Agua.

Están constituidos por los terrenos adyacentes al río Toltén, cuya delimitación aparece graficada en "el Plano". Adicionalmente integran estas áreas las franjas de terreno paralelas a los cauces naturales o artificiales de dominio público, vertientes, y esteros y canales que surcan el ámbito urbano. Dada la sinuosidad de estos cursos de agua y la distinta forma como afecta el área colindante, se establece para estas franjas una zona de protección de un ancho de 3 m medidos a cada lado de las riberas, cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas previstas en el Decreto Supremo No. 609, de 1978, publicado en el Diario Oficial del 24 de Enero de 1979, del Ministerio de Tierras y Colonización y en el Código de Aguas según corresponda.

Usos Permitidos:
- Areas Verdes, Forestación.

Usos Prohibidos: Todo otro uso no indicado precedentemente.

En los predios afectados por cauces naturales o



artificiales de corrientes discontinuas podrán emplazarse sobre ellos toda clase de construcciones, instalaciones, edificaciones, urbanizaciones y otras obras en general, tomando los resguardos correspondientes que aseguren el correcto y seguro escurrimiento de dichas aguas; de lo anterior se exigirá un pronunciamiento previo de la Dirección General de Aguas y/o la entidad que corresponda. Los Permisos de Construcción que aquí se otorguen lo harán de conformidad a las disposiciones que el presente Plan Regulador establezca para la zona en que se solicite.

ZONA ZR-3: De Protección de los Trazados Ferroviarios.

Corresponde a las franjas paralelas a ambos costados de la vía férrea, destinadas a proteger el normal funcionamiento del servicio y evitar riesgos de la población, en conformidad a lo establecido en los artículos 34 y siguientes del Decreto Supremo No. 1.157 de 1931, del Ministerio de Fomento, publicado en el Diario Oficial del 16 de Septiembre de 1931 (Ley General de Ferrocarriles).

ZONA ZR-4: Cementerio.

Corresponde a los terrenos que actualmente se destinan a dicho fin y que se encuentran debidamente singularizados en "el Plano". No se permitirá ningún otro uso que no sea el señalado.

Se regirá por lo establecido en el "Código Sanitario", aprobado por Decreto No. 553 del 30 de Marzo de 1990 del Ministerio de Justicia, particularmente lo establecido en el "Libro Octavo", Artículos 135 al 144, y además, lo establecido en el "Reglamento General de Cementerios", según Decreto No. 357 del 15 de Mayo de 1970, publicado en el Diario Oficial del 18 de Junio de 1970, del Ministerio de Salud.

ZONA ZR-5: De Protección de Plantas e Instalaciones Anexas Agua Potable.

Corresponde a los terrenos en los que se encuentran ubicadas las instalaciones (planta e instalaciones anexas) del agua potable de la ciudad de Villarrica; en ellos sólo, se permitirá la construcción de obras afines al destino de las instalaciones, incluso vivienda del cuidador, bodegas y oficinas, de acuerdo a los requerimientos de funcionamiento de las instalaciones, la que aprobar el Servicio respectivo.

ZONA ZR-6: De Protección de Trazado de Líneas de Alta Tensión y Sub-Estación Eléctrica.

Corresponde a las franjas de terrenos destinados a proteger los tendidos de las redes eléctricas de alta tensión, en orden a asegurar su funcionamiento, impedir obstáculos que las interfieran y evitar riesgo a las personas, de acuerdo a lo previsto en la Norma NSEG 5E. n. 71, de la Superintendencia de Seguridad Eléctrica y de Gas (Reglamento de Instalaciones Eléctricas de Corrientes Fuertes) y de el Manual ML-A 3.1, de 1977 de ENDESA (Distancias Mínimas y Caja de Seguridad y Servidumbres Líneas de Transmisión).

La distancia entre la parte más saliente del edificio o construcción a un plano vertical que contenga el conducto más próximo, no será inferior a 2,91 m. Para la aplicación de dicha distancia se considerará el conductor desviado por efecto del viento como mínimo 30 grados respecto de la vertical (Artículo No. 109 del Reglamento de Corrientes Fuertes de S.E.G.)



Dentro de la faja y bajo los conductores no se permite ningún tipo de construcción.

ZONA ZR-7: De Protección de Laderas y Quebradas Naturales.

Corresponde a los terrenos de laderas de cerros y quebradas naturales y franjas colindantes a sus bordes cuya vegetación es necesario preservar e incrementar, en orden a impedir la erosión, de conformidad al Decreto Supremo No. 4.363 de 1931, publicado en el Diario Oficial del 13 de Noviembre de 1931, Ministerio de Tierras y Colonización, Ley de Bosques. Son de dominio privado.

Usos de suelo permitido: vivienda, equipamiento en el tipo Salud, Educación y Culto en la escala comunal, y forestación; se exigirá para la aprobación y recepción de los proyectos de edificación, subdivisiones y loteo, la presentación de proyectos específicos de obra de contención del suelo, canalización de aguas lluvias y cálculo de estructuras, especialmente mecánica de suelos y condicionantes de fundación; del mismo modo, para la aprobación de los proyectos señalados, se exigirá el proyecto de forestación debidamente realizado por un profesional competente; en el expediente respectivo deberá incluirse un plano topográfico con curvas de nivel cada metro como mínimo.

Superficie y Frente Predial Mínimo:

Superficie: 10.000 m²

Frente: 50 m

Porcentaje Máximo de Ocupación del Suelo : 2,5%

Sistema de Agrupamiento: Aislado.

Altura Máxima de la Edificación: dos pisos (7 mts.).

RES 1,
GOB. REG. ARAUCANIA
n)
D.O. 21.02.1996

Antejardín: 10m.

c) Agréganse al artículo 23° a continuación de la Zona ZR-7 las siguientes nuevas zonas con sus correspondientes normas urbanísticas, las que se grafican en el plano MPR-06 09120:

Zona ZR-8: Zona propensa a avalanchas.

Decreto 30,
VIVIENDA
Art. 2 c)
D.O. 03.04.2013

Las normas urbanísticas que aplicarán en esta zona cuando se cumpla con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las siguientes:

USOS DE SUELO			
USO Y TIPO	TIPO	PERMITIDO	PROHIBIDO
Equipamiento, Esparcimiento	Parques de Entretenimientos		x
	Parques Zoológicos	x	
	Casinos		x
	Juegos Electrónicos o Mecánicos y Similares		x
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN			
Superficie de subdivisión Predial Mínima		2.000 m ²	
Coeficiente de ocupación de suelo		0.3	
Coeficiente de Constructibilidad		0.3	
Altura Máxima de Edificación		6m	
Sistema de Agrupamiento		Solo aislado	
Adosamiento		No permitido	
Distancia Mínima a Medianeros		4,00 m	
Antejardín		-----	

Zona ZR-9: Zona inundable por quebradas, cursos de agua no



canalizados.

Las normas urbanísticas que aplicarán en esta zona cuando se cumpla con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las siguientes:

USOS DE SUELO			
USO Y TIPO	TIPO	PERMITIDO	PROHIBIDO
Equipamiento, Esparcimiento	Parques de Entretenimientos		x
	Parques Zoológicos	x	
	Casinos		x
	Juegos Electrónicos o Mecánicos y Similares		x
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN			
Superficie de subdivisión Predial Mínima	2.000 m ²		
Coefficiente de ocupación de suelo	0.3		
Coefficiente de Constructibilidad	0.3		
Altura Máxima de Edificación	6m		
Sistema de Agrupamiento	Solo aislado		
Adosamiento	No permitido		
Distancia Mínima a Medianeros	4,00 m		
Antejardín	-----		

CAPITULO V: VIALIDAD

Artículo 24.- Las avenidas, calles, pasajes y en general todas las vías públicas que conforman la red vial del presente Plan Regulador, son las existentes y mantendrán sus anchos actuales entre líneas oficiales, con la excepción de las asignadas como vías estructurantes, que deben cumplir con las condiciones que se señalan en el artículo 26.

Sin perjuicio de lo anterior, todas las calles deben cumplir con los anchos mínimos señalados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

Artículo 25.- Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes y cruces, serán definidos en los correspondientes proyectos de vialidad, planes seccionales, o proyectos de loteos, según sea el caso.

Artículo 26.- Las vías estructurantes del Plan Regulador Comunal de Villarrica, son las siguientes:

Nombre de la Vía	Tramo	Ancho Entre Líneas Oficiales	Observaciones
	Existente (E) Proyectado (P)	Existente (E) Proyectado (P)	
Pedro de Valdivia	Límite urbano Norte Colo Colo (E)	30 m (E)	
Aviador Acevedo	P. de Valdivia Av. J.A. Ríos (E)	30 m (E)	
Av. J.A. Ríos	Aviador Acevedo - Colo Colo (E)	20 m (E)	
S. Epulef Colo Colo	Aviador Acevedo - Rodrigo de Salas Saturnino (E)	30 m (E)	



Costanera	Epulef Costanera	(E)	20 m (E)		
	Colo Colo - Muñoz Meli	(E)	20 m (E)		
Costanera	Muñoz Meli- Límite Urbano	(P)	30 m (P)	Requiere puente cruce Estero Pucará	RES 1, GOB. REG. ARAUCANIA D.O. 21.02.1996
Camino a Freire	Límite Urbano Norte - Isabel Riquelme	(E)	25 m (E)	Consulta desarrollo del nudo J. M. Carrera - Isabel Riquelme.	
J.M. Carrera	Isabel Riquelme Línea del ferrocarril	(E)	25 m (P)	Consulta desarrollo del nudo con Isabel Riquelme ensanche 5 m costado nor- poniente.	
J.M. Carrera	Línea del ferrocarril Colo Colo	(P)	30 m (P)		
Calle Nueva 1	J.M. Carrera Av. J.A. Ríos	(P)	25 m (P)		
Muñoz Meli	Colo Colo S. Epulef	(P)	25 m (P)		
Calle Nueva 2	Colo Colo Nueva 4	(P)	25 m (P)		
Calle Nueva 3	Ruta S-839 S. Epulef	(P)	25 m (P)		
Muñoz Meli	S. Epulef - Costanera	(E)	25 m (E)		
Calle Nueva 4	Nueva 3 - Muñoz Meli	(P)	25 m (P)	Apertura incluye empalme a calle Fresia	
Costanera	Aviador Acevedo San Martín		20m. (P)		
Calle Nueva 5	Calle Nueva 3 Calle Nueva 7		20m. (P)		RES 47, GOB. REG. ARAUCANIA N° 1 H.- D.O. 08.05.2003
Calle Nueva 6	Calle Nueva 3 Calle Nueva 7		20m. (P)		
Calle Nueva 6	Calle Nueva 7 Calle Nueva 8		10m. (P)		
Calle Nueva 7	Calle Nueva 5 Ruta S-839		20m. (P)		
Calle	Calle Nueva 6		10m. (P)		



Nueva 8 Costanera Peatonal	Ruta S-839 Camino a Freire A. Prat	(P)	15 m (P)	Consulta seccional para definición trazado.	
S. Epulef	Rodrigo de Salas Límite urbano Oriente	(E)	25 m (P)	Consulta ensanche costado nor - poniente.	
Colo Colo	J.A. Ríos - Salida a Lican Ray	(E)	30 m (P)	Consulta ensanche costado Nor - poniente.	
Ruta S-839	Colo Colo Salida a Pucón (Límite Urbano Sur - oriente)	(E)	30 m (E)	Ensanche ambos costados	RES 47 GOB. REG. ARAUCANIA N° 1 H.- D.O. 08.05.2003
Camino Nuevo a Pedregoso	Camino a Freire Camino Viejo a Pedregoso	(P)	25 m (P)		
Camino Viejo a Pedregoso	Camino a Freire Límite Urbano Norte		25m. (E)	Ensanche ambos costados	RES 477, GOB. REG. ARAUCANIA N° 1 H.- D.O. 08.05.2003
Calle Nueva 9	Camino a Freire Camino Viejo a Pedregoso		18m. (P)		
Pasaje 1	Camino Viejo a Pedregoso		6m. (P)		
Paseo Peatonal	Camino a Freire		10m. (P)	Se trata de una Franja libre para transitar y acoger zonas de concesión de equipa- miento com- plementario a paseo de playa.	

3° Derógase el DS No. 187 del 02 de noviembre de 1982, que aprobó el anterior Plan Regulador de Villarrica, y la Resolución No. 008 del 05 de agosto de 1991, que aprobó la modificación del Plan Regulador Comunal de Villarrica denominada "Plan Seccional S-100 Villarrica".

Anótese, tómesese razón, comuníquese y publíquese.-
Arturo Huenchullán Pino, Secretario Ministerial de Vivienda y Urbanismo IX Región.