



Tipo Norma	:Resolución 1
Fecha Publicación	:07-12-1998
Fecha Promulgación	:10-01-1996
Organismo	:GOBIERNO REGIONAL IX REGIÓN DE LA ARAUCANÍA
Título	:MODIFICA PLAN REGULADOR DE VILLARRICA
Tipo Versión	:Última Versión De : 08-05-2003
Inicio Vigencia	:08-05-2003
Id Norma	:128107
Ultima Modificación	:08-MAY-2003 Resolucion 47
URL	: https://www.leychile.cl/N?i=128107&f=2003-05-08&p=

MODIFICA PLAN REGULADOR DE VILLARRICA

(Resolución)

Núm. 1.- Temuco, 10 de enero de 1996.- Vistos:

- 1) El oficio Ord. N° 01377 de 7 de noviembre de 1995 de la Sra. Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (S) IX Región e informe técnico N° 32-1995 de esa misma Secretaría que recomienda modificaciones al Plan Regulador Comunal de Villarrica en los términos que en este último documento se indican.
- 2) El acuerdo N° 543 adoptado por el Consejo Regional en la Sesión Ordinaria N° 63 celebrada el 21 de diciembre de 1995 que aprueba las modificaciones al Plan Regulador Comunal de Villarrica.
- 3) El acuerdo del Concejo Municipal de Villarrica de fecha 30 de agosto de 1994 adoptado en la sesión ordinaria N° 93 que aprueba el Proyecto de Modificación Propuestas al Plan Regulador Comunal de la Ciudad de Villarrica y el decreto alcaldicio N° 717 de 18 de noviembre de 1994.
- 4) La aprobación del Concejo Municipal de Villarrica efectuada en sesión ordinaria N° 139 de fecha 5 de septiembre de 1995 a las sugerencias formuladas por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo IX Región.
- 5) El decreto alcaldicio N° 688, del Sr. Alcalde de Villarrica, de fecha 13 de septiembre de 1995.
- 6) Los certificados s/n del Secretario Municipal de la Municipalidad de Villarrica de fecha 19.08.94 que acredita que el citado Proyecto de Modificación de Plan Regulador fue expuesto al público desde el 22 de junio al 22 de julio de 1994, habiéndose publicado los avisos los días 18 y 22 de junio de 1994 en un diario de los de mayor circulación en la comuna y, además, de circulación regional de fecha 15.11.94 que acredita que no se recibieron observaciones o reclamos a dichas modificaciones; y, de fecha 15.11.94 que deja constancia de que las mencionadas modificaciones fueron aprobadas por el Concejo Municipal en su sesión ordinaria N° 93 del 30 de agosto de 1994.
- 7) El memorándum N° 001 del 03.01.96 del Secretario Ejecutivo del Consejo Regional del Gobierno Regional de la Araucanía, dirigido al Sr. Intendente de la IX Región y Ejecutivo del Gobierno Regional por el que adjunta certificado de fecha 29.12.95 que acredita el acuerdo del Consejo Regional que aprobó el Proyecto de Modificaciones al Plan Regulador de Villarrica.
- 8) Los artículos 20, letra f), 36 letra c) y 24 letra o) de la Ley Orgánica Constitucional de Gobierno y Administración Regional N° 19.175.
- 9) Lo dispuesto en los artículos 41, 42, 43, 44 y 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones cuyo texto fue fijado por el D.S. 458 de 1976 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el artículo 2.1.7 de la Ordenanza General de la citada ley contenida en el D.S. N° 47 de 1992 del mismo



Ministerio y en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades N° 18.695.
10) La resolución N° 55 de 1992 de la Contraloría General de la República.

R e s u e l v o:

Anótese, tómese razón, comuníquese y publíquese.-
Oscar Eltit Spielmann, Intendente IX Región y Ejecutivo del Gobierno Regional de la Araucanía.- Adelmo Bórquez Macías, Secretario Ejecutivo del Consejo Regional del Gobierno Regional de la Araucanía.

ORDENANZA LOCAL

MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLARRICA

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1.- Las disposiciones de la presente ordenanza contienen las 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 presente M.P.R.C. de Villarrica, contenido en el polígono A, B, C y D, graficado en el plano PSPV-01, en escala 1:5.000.

Artículo 2.- El área territorial de la presente M.P.R.C. de Villarrica está contenida en el polígono A, B, C y A, graficado en el plano PSPV-01. Dentro de esta zona se ha definido una sub-área poligonal cerrada por los puntos P, Q, R, S y P, también graficada en el plano PSPV-01, que en la presente M.P.R.C. de Villarrica se reglamenta con una zonificación y condiciones de usos de suelo y edificación específicos. Los puntos y tramos de esta sub-área se describen en el capítulo II, artículo 6 de esta ordenanza, incorporándose a los límites modificados del Plan Regulador Comunal con los números 8, 9 y 10 respectivamente. El área al poniente de esta poligonal, seguirá reglamentada con las mismas normas contenidas en el Plan Regulador Comunal vigente correspondiente a la zona Z-2E, pero sufre la modificación de la vía Costanera y su empalme, con S. Epulef. De esta forma, el polígono que define la nueva área urbana del Plan Regulador de Villarrica quedará descrita por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 1.

Artículo 3.- Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encontraren normadas en esta ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (DFL N° 458 V. y U.) de 1975, D.O. de 1976, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (P.S. N° 47 de 1992) y demás



disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

Artículo 4.- En conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Villarrica la responsabilidad en la aplicación de las normas y disposiciones de la presente ordenanza y a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la IX Región, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

Artículo 5.- La inobservancia de las normas de esta ordenanza, será sancionada de acuerdo a lo previsto en los artículos 20° al 28° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II

Descripción del límite urbano de la M.P.R.C. de Villarrica

Artículo 6.- El límite del Area Urbana que se incorporará al Plan Regulador de Villarrica, enunciado en el artículo 2 de esta ordenanza, se define de conformidad a la siguiente descripción:

Punto Tramo	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
P	Punto situado en la intersección de la línea paralela 80 metros al sur del eje de la ruta CH-119 con la línea 7-8 que describe parte del límite oriente del actual Plan Regulador de Villarrica.		
Q	Punto situado en la intersección de la línea paralela 80 metros al sur del eje de la ruta CH-119 con la prolongación hacia el sur de la línea de cierre oriente del predio rol 305-3.	P-Q	Línea sinuosa paralela a la carretera Pucón 80 metros al sur del eje y que une los puntos P y Q antes descritos.
R	Punto situado en la intersección de la línea correspondiente al deslinde oriente del predio rol 305-3 con la línea que define las aguas máximas de la ribera sur del lago Villarrica.	Q-R	Línea recta que corresponde en parte



deslinde
rol
S

a la línea de
oriente del predio
305-3 y su
prolongación
imaginaria al sur y
que une los puntos
Q y R antes
descritos.

Punto situado en la
intersección de la
línea que define las
aguas máximas de la
ribera sur del lago
Villarrica con la
línea 7-8 que describe
el límite oriente del
actual Plan Regulador
de Villarrica.

R-S

Línea que define
las aguas máximas
de la ribera sur
del lago Villarrica
y que une los puntos
R y S antes

descritos.

S-P

Línea recta
imaginaria que
describe parte del
límite oriente

entre
Regulador

los puntos 7 y 8 del
actual Plan
de Villarrica y que
une los puntos S y P
antes descritos.

CAPITULO III

Zonificación y normas de uso de suelo, subdivisión y
edificación para cada zona

PARRAFO 1: ZONIFICACION

Artículo 7.- La presente ordenanza norma el área territorial que forma parte de la M.P.R.C. de Villarrica (graficado en el plano PSPV-01 y contenido dentro de la poligonal descrita en el artículo 2) y establece sus condiciones urbanísticas en función de las características homogéneas del terreno, designando zonas con usos de suelo e imagen urbana específicas que son las siguientes:

ZH-1 : Zona de uso residencial y equipamiento comunal e intercomunal.
ZH-2 : Zona de uso residencial y equipamiento comunal e intercomunal.
ZH-3 : Zona de uso residencial y equipamiento comunal e intercomunal.
ZEE : Zona de equipamiento especial.
ZNE : Zona no edificable.
ZRp : Zona de parque borde de lago.
ZR-1B : Zona de deportes náuticos.
ZPF : Zona de protección forestal.
Z-2E : Zona de expansión urbana.

PARRAFO 2: USOS DE SUELO Y NORMAS DE SUBDIVISION Y



EDIFICACION

Artículo 8.- Las zonas y áreas que a continuación se señalan tendrán los siguientes usos de suelo y condiciones de subdivisión y edificación:

ZONA ZH-1 - Uso residencial y equipamiento comunal e intercomunal.

A. CONDICIONES DE USO DE SUELO

A.1. Usos permitidos

- a) Vivienda.
- b) Equipamiento a escala comunal e intercomunal de:
 - Áreas verdes
 - Esparcimiento y turismo
 - Deportes
 - Servicios
 - Hotel
 - Comercio
 - Salud

En especial contempla todos aquellos usos de apoyo a los mencionados, como centro de convenciones, salas de eventos, cafeterías, restaurantes, snack-bar, pub, discoteca, y cualquier otro uso compatible con los mencionados.

A.2. Usos prohibidos

Todos los no indicados como permitidos, y específicamente medialunas, hipódromos, circos, estadios, zonas de picnic, quintas de recreo y cualquier otro uso que sea incompatible con los usos permitidos.

B. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

B.1. Superficie predial mínima

La superficie predial mínima será de 4.000 m².

B.2. Frente predial mínimo

Para todos los sitios será de 35 metros.

B.3. Ocupación máxima de suelo

Para todos los usos un 40%.

B.4. Coeficiente de construcción

Para todos los usos el coeficiente de construcción máximo será de 0,7.

B.5. Densidad

La densidad promedio bruta máxima permitida será de 160 Hbts/Há.

B.6. Sistema de agrupamiento

Para todos los usos, aislado. Puntualmente en el sector frente a la ''marina'' podrán permitirse construcciones continuas, para lograr la imagen deseada, con proyectos que serán presentados a la D.O.M. de Villarrica.

B.7. Distanciamiento

El distanciamiento será de 5 metros como mínimo a los deslindes vecinos.

B.8. Altura

La altura máxima permitida será de 10 pisos, con una altura máxima por piso habitable de 3 metros.

En los Equipamientos mencionados en los usos permitidos podrán considerarse alturas mayores entre pisos.

B.9. Cierros

Los cierros perimetrales serán de tipo vegetal (setos, arbustos, árboles) y/o de trancas de

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



madera.

ZONA ZH-2 - Uso residencial y equipamiento comunal e intercomunal.

A. CONDICIONES DE USO DE SUELO

A.1. Usos permitidos

- a) Vivienda.
- b) Equipamiento a escala comunal e intercomunal de:
 - Areas verdes
 - Esparcimiento y turismo
 - Deportes
 - Comercio
 - Culto
 - Cultura
 - Educación
 - Salud
 - Organización comunitaria
 - Servicios profesionales y artesanales.

En especial contempla usos tales como pub, snack-bar, restaurantes, cafeterías, discotecas, salas de eventos y exhibición, convenciones y cualquier otro uso compatible con los mencionados.

A.2. Usos prohibidos

Todos los no indicados como permitidos y específicamente garajes de vehículos, medialunas, circos, hipódromos, quintas de recreo, zonas de picnic y cualquier otro uso que sea incompatible con los usos permitidos.

B. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

B.1. Superficie predial mínima

La superficie predial mínima será de 700 m².

B.2. Frente predial mínimo

Para sitios de hasta 1.800 m² el frente predial mínimo será de 15 metros. Para sitios mayores de 1.800 m² el frente predial mínimo aumentará a 25 metros.

B.3. Ocupación máxima de suelo

Para todos los usos, un 35%.

B.4. Coeficiente de construcción

Para sitios mayores de 1.800 m² el coeficiente de construcción máximo será de 0,6. Para sitios de hasta 1.800 m² el coeficiente de construcción máximo será de 0,7.

B.5. Densidad

La densidad promedio bruta máxima permitida será de 160 Hbts/Há.

B.6. Sistema de agrupamiento

Para todos los usos, aislado. Puntualmente en el sector del "pueblito" podrán permitirse construcciones continuas, para lograr la imagen deseada, con proyectos que serán presentados a la D.O.M. de Villarrica.

B.7. Distanciamiento

El distanciamiento será de 3 metros como mínimo a los deslindes vecinos, hasta la altura de dos pisos reales. Sobre esta altura el distanciamiento aumentará en 1,5 metros por cada piso real de altura.

B.8. Altura

La altura máxima permitida será de 5 pisos, con una altura máxima por piso habitable de 3 metros.

En los equipamientos mencionados en los usos permitidos podrán considerarse alturas mayores entre pisos.

B.9. Cierros



Los cierros perimetrales serán de tipo vegetal (setos, arbustos, árboles) y/o de trancas de madera.

ZONA ZH-3 - Uso residencial y equipamiento comunal e intercomunal.

A. CONDICIONES DE USO DE SUELO

A.1. Usos permitidos

- a) Vivienda.
- b) Equipamiento a escala comunal e intercomunal de:
 - Areas verdes
 - Esparcimiento y turismo
 - Deportes.

A.2. Usos prohibidos

Todos los no indicados como permitidos, y específicamente medialunas, hipódromos, circos, estadios, zonas de picnic, quintas de recreo y cualquier otro uso que sea incompatible con los usos permitidos.

B. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

B.1. Superficie predial mínima

La superficie predial mínima será de 700 m².

B.2. Frente predial mínimo

Para sitios de hasta 1.800 m² el frente predial mínimo será de 15 metros. Para sitios mayores de 1.800 m² el frente predial mínimo aumentará a 25 metros.

B.3. Ocupación máxima de suelo

Para todos los usos, un 35%.

B.4. Coeficiente de construcción

Para sitios mayores de 1.800 m² el coeficiente de construcción máximo será de 0,6. Para sitios de hasta 1.800 m² el coeficiente de construcción máximo será de 0,7.

B.5. Densidad

La densidad promedio bruta máxima permitida será de 160 Hbts/Há.

B.6. Sistema de agrupamiento

Para todos los usos, aislado.

B.7. Distanciamiento

El distanciamiento será de 3 metros como mínimo a los deslindes vecinos, hasta la altura de dos pisos reales. Sobre esta altura el distanciamiento aumentará en 1,5 metros por cada piso real de altura.

B.8. Altura

La altura máxima permitida será de 5 pisos, con una altura máxima por piso habitable de 3 metros.

B.9. Cierros

Los cierros perimetrales serán de tipo vegetal (setos, arbustos, árboles) y/o de trancas de madera.

ZONA ZEE - Equipamiento especial.

A. CONDICIONES DE USO DE SUELO

A.1. Usos permitidos

- Equipamiento a escala comunal e intercomunal de:
- Hotel
 - Esparcimiento y turismo

En especial contempla usos tales como pub, snack-bar, restaurante, cafeterías, discotecas, salas de eventos y exhibición, convenciones y cualquier otro uso compatible con los mencionados.



A.2. Usos prohibidos

Todos los no indicados como permitidos, y específicamente hipódromos, circos, zonas de picnic, quintas de recreo y cualquier otro uso que sea incompatible con los permitidos.

B. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

B.1. Superficie predial mínima

La superficie predial mínima será de 2.000 m².

B.2. Frente predial mínimo

El frente predial mínimo será de 20 metros.

B.3. Ocupación máxima de suelo

Para todos los usos, un 70%.

B.4. Coeficiente de construcción

El coeficiente de construcción máximo será de 0,8.

B.5. Sistema de agrupamiento

Para todos los usos, aislado.

B.6. Distanciamiento

El distanciamiento será de 5 metros como mínimo a los deslindes vecinos, hasta la altura de dos pisos reales. Sobre esta altura el distanciamiento aumentará en 1,5 metros por cada piso real de altura.

B.7. Altura

La altura máxima permitida será de 5 pisos, con una altura máxima por piso habitable de 3 metros, sin perjuicio de lo que resulte de la aplicación de los distanciamientos del punto B.6. Los equipamientos mencionados en los usos permitidos podrán considerar alturas mayores entre pisos.

ZONA ZNE - Zona No Edificable.

Usos permitidos

- En esta área sólo se permitirán los usos de carácter recreativo como lagunas y espejos de agua, descanso, paseo y forestación.

- Sólo se permitirán construcciones menores complementarias a los usos descritos como mobiliario, señalética, sombreaderos, iluminación y cualquier elemento menor, que no entorpezca el carácter no edificable de la zona. Constituirá una excepción a lo anterior, un portal de acceso que podrá construirse en la entrada.

- Esta zona tendrá un mínimo de 30 mts. de ancho.

Usos prohibidos

Todos los no indicados como permitidos.

ZONA ZRp - Area de parque borde lago Villarrica

CONDICIONES DE USO DE SUELO

Usos permitidos

Equipamiento a escala comunal de:

- Parque y áreas verdes
- Esparcimiento y turismo
- Deporte
- Vialidad peatonal con usos de suelo de esparcimiento.

En especial se permitirán usos como snack-bar, cafetería, heladerías, venta de artículos deportivos, taller de reparación y mantención de embarcaciones y cualquier otro uso compatible con la actividad náutica.

En esta área de parque se permitirá, sin perjuicio de los usos indicados precedentemente, la forestación



existente y/o renovada, arborización y/o jardines, vialidad peatonal de paseo con usos de esparcimiento, tales como senderos, miradores y similares, conforme a un proyecto paisajístico elaborado por un profesional competente, presentado a la Dirección de Obras Municipales.

La definición y diseño del trazado de la vía peatonal de costanera, así como de las áreas verdes y de parque asociadas, quedarán sujetas a un proyecto específico de acuerdo al punto anterior que será presentado a la D.O.M. respectiva.

En estas áreas sólo se permitirán construcciones orientadas a usos recreativos, deportivos (incluyendo deportes náuticos), de esparcimiento y turismo.

Usos prohibidos

Todos los no indicados como permitidos y especialmente estadios, quintas de recreo, y cualquier otro uso que sea incompatible con los usos permitidos.

ZONA ZR-1B - Area de deportes náuticos

Usos permitidos

- Balneario y deportes náuticos.
- Se permitirán edificaciones afines con los usos precedentes, tales como embarcaderos, casas de botes, edificios de administración y capitania de puertos, clubes náuticos, etc.
- Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, que serán presentados a la D.O.M. correspondiente.

Usos prohibidos

- Todo otro uso no indicado precedentemente. Expresamente se prohíbe el desarrollo de áreas de camping y picnic.

ZONA ZPF - Area de protección forestal bordes Ruta CH-119 (carretera Villarrica-Pucón)

CONDICIONES DE USO DE SUELO

Usos permitidos

- En esta área de protección sólo se permitirá la arborización, para lo cual se conservará la vegetación existente en toda su extensión.
- Ancho franja de protección:
Los anchos de la franja a ambos costados del camino Villarrica-Pucón serán los contemplados en la legislación vigente, de acuerdo a lo que corresponda aplicar para este sector.

En estas áreas no se permitirá ningún tipo de edificación, salvo construcciones menores destinadas a dar acceso desde dicha ruta intercomunal a las áreas normadas por la presente modificación. Si fuera necesario tener más de un acceso directo a la vía S. Epulef, se permitirá en esta franja el uso de una vía local interna y estacionamiento para servirlo.

Usos prohibidos

Todos los no indicados como permitidos.

ZONA Z-2E Zona de expansión urbana



Esta área, en razón de su localización y naturaleza, estará sujeta a las mismas condiciones de urbanización, zonificación del suelo, subdivisión y edificación, establecidas para la zona Z-2E de la ordenanza local del Plan Regulador vigente de la comuna de Villarrica.

CAPITULO IV

Vialidad

Artículo 9.- La vialidad que conforma la estructura vial de la presente M.P.R.C. de Villarrica es la indicada en el plano PSPV-01, y las vías allí definidas deberán respetar los anchos entre líneas oficiales y demás condiciones generales, según lo indicado en la presente ordenanza en su artículo 15.

Artículo 10.- Los trazados, perfiles geométricos, que implica el dimensionamiento de sus calzadas, la definición de sus bandejonos y el diseño de sus empalmes y cruces, serán definidos en los respectivos proyectos de loteos.

Artículo 11.- La presente M.P.R.C. de Villarrica, cuya área total sujeta a planificación está definida por el polígono mayor descrito por los puntos A, B, C, D y A, según lo descrito en el artículo 2 de la presente ordenanza, no contempla nuevos trazados viales en el sector que se incorpora al área urbana de Villarrica. Los trazados viales que sean necesarios a futuro en dicho sector serán definidos a nivel de proyectos de loteo.

Dentro del sector urbano incluido en la M.P.R.C., se contempla la siguiente modificación de la vialidad estructurante proyectada:

- Empalme de la vía costanera con la calle Nueva Tres, mediante un trazado paralelo al costado poniente del Estero sin nombre que cruza dicha zona, según lo graficado en el plano PRPV-01.
- Reemplazo de la prolongación de la vía costanera del mencionado nuevo trazado hacia el poniente por una vía peatonal al borde del lago, conforme a lo graficado en el plano.

Artículo 12.- Todo el frente en que se amplía el límite urbano frente a la Puntilla, deberá contemplar un único acceso desde S. Epulef. Si se requiriera de otros accesos directos a la vía, deberá contemplarse una calle local paralela a S. Epulef.

Artículo 13.- La vialidad estructurante de la presente M.P.R.C. de Villarrica y sus características principales, son las que a continuación se indican:

Nombre de la Vía líneas	Tramo	Ancho entre oficiales
----------------------------	-------	--------------------------

(E) Existente
(P) Proyectada
(M) Modificada

S. Epulef (continuación) Desde límite urbano



mts.	oriente (actual) hasta límite urbano oriente (propuesto) (E)	25
Costanera mts.	Desde Yeri Muñoz hasta S. Epulef (Rch-119) (M)	30
Paseo peatonal de Costanera mts.	Desde vía Costanera hasta límite urbano oriente propuesto (P)	10
Salida peatonal oriente	Desde Paseo peatonal de borde de lago hasta S. Epulef (Rch-119) a lo largo del límite urbano oriente propuesto (P)	3 mts.