

## MEMORIA EXPLICATIVA

### ENMIENDA N° 1 AL PLAN REGULADOR DE LICAN RAY

### ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VILLARRICA

### SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACION

#### I.-INTRODUCCION

El Alcalde y el Honorable Concejo de la Ilustre Municipalidad de Villarrica, han decidido iniciar el proceso de enmiendas al Plan regulador de la ciudad de Lican Ray. Dada la creciente demanda y los desafíos que hemos observado en la Dirección de Obras Municipales en relación con las solicitudes de permisos, donde principalmente las normativas urbanísticas son los grandes temas de la ciudad.

En consecuencia, se hace necesario ajustar disposiciones normativas que permitan favorecer la densificación controlada dentro del casco urbano, para optimizar el uso de la infraestructura existente, reducir la presión sobre áreas rurales y ambientales sensibles, y ordenar el crecimiento urbano en coherencia con los límites naturales, ambientales y culturales del territorio.

Dada la creciente demanda y los desafíos que hemos observado en la Dirección de Obras Municipales en relación con las solicitudes de permisos, sobre las normativas urbanísticas El objetivo de esta enmienda es actualizar la normativa de la ciudad de Lican Ray en los parámetros que este proceso nos permite, dando principal enfoque a la zona céntrica de la ciudad conformando así un área a proyectos necesarios para la consolidación del centro, como son la feria de artesanos de Lican Ray, ampliaciones de la Posta, infraestructura educacional y en general diferentes equipamientos de manera de ordenar y aprovechar el suelo urbano de la zona céntrica de la ciudad.

Actualmente la ciudad de Lican Ray cuenta con un Plan Regulador vigente el 20 de junio de 1992, y una modificación del 30 de mayo 2002, que no llegó a término tras ser rechazado por Contraloría, por encontrarse transgrediendo el Plan Intercomunal Villarrica - Pucón.

En atención a esto y esperando que se apruebe primero el Plan Regulador Intercomunal, se ha dado inicio al proceso de enmiendas al regulador de la ciudad de Lican Ray.

#### II -GENERALIDADES

El Plan Regulador Comunal -PRC constituye un instrumento normativo de planificación territorial definido en los artículos 41 y siguientes de la LGUC, cuya finalidad es orientar y regular el desarrollo físico de la comuna, resguardando el interés público, la seguridad de las personas y la adecuada utilización del suelo urbano y su relación e integración con el suelo rural.

El PRC de Lican Ray fue aprobado mediante Resolución N°16, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su Secretaría Regional Ministerial de la IX Región de La Araucanía. Este instrumento se elaboró considerando una realidad urbana y demográfica

distinta a la actual. A más de treinta años de su promulgación, el crecimiento poblacional, la expansión urbana y las nuevas exigencias ambientales y sociales han generado la necesidad de introducir ajustes normativos que permitan mantener su coherencia con la dinámica territorial vigente.

La última modificación vigente corresponde al año 2013, por lo que la presente enmienda se formula en un contexto donde han transcurrido más de diez años desde aquella actualización parcial.

La enmienda es un procedimiento simplificado de modificación al Plan Regulador Comunal cuyo proceso de aprobación corresponde al Concejo Municipal. Es considerablemente más breve que una modificación al Instrumento de Planificación y constituye un procedimiento excepcional para introducir ajustes al plan regulador comunal de varias normas urbanísticas.

La LGUC, en su artículo 28 sexies, establece la obligación de que los instrumentos de planificación territorial sean revisados y actualizados en un plazo máximo de diez años, a fin de garantizar su vigencia y adecuación a las transformaciones de la comuna. En este sentido, el municipio de Villarrica, a través de la presente enmienda, busca cumplir con dicho mandato legal, efectuando una actualización parcial y focalizada que permita atender problemáticas específicas sin reemplazar aún el proceso integral de actualización del plan.

Las enmiendas propuestas tienen como propósito:

- Corregir desajustes entre las disposiciones del PRC y la realidad actual de la comuna.
- Favorecer la consolidación del tejido urbano y la eficiencia en el uso de la infraestructura existente.
- Resguardar áreas de valor ambiental, paisajístico y cultural, en los rangos que este instrumento permite
- Proveer criterios normativos claros que orienten la inversión pública y privada en armonía con el desarrollo sostenible del territorio.

### **III.- MARCO GENERAL**

Las enmiendas están definidas y normadas por la Ley General de Urbanismo y Construcciones DFL 458 de 1975, en sus Artículos 45 y 43. Con sus procedimiento de acuerdo a lo que señala la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, DS N°47 (V y U) de 1992.

- Art. 2.1.10
- Art. 2.1.11
- Art. 2.1.13, indica que se pueden realizar enmiendas según se detalla:
  - a) Incrementar o disminuir hasta en un 20% la altura y la densidad.
  - b) Incrementar o disminuir hasta en un 30% cuando se trate de coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo y tamaño predial.
  - c) Cuando se trate de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase educación, el coeficiente de ocupación de suelo podrá disminuirse hasta 0,2 y en el caso de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase comercio, el coeficiente de ocupación de suelo podrá aumentarse hasta 1. 1 (modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23).

- d) Disminuir hasta en un 100% los antejardines.
- e) Fijar alturas de cierro en su frente hacia espacios públicos o disminuirlas hasta en un 50%.
- f) Disminuir los ochavos dentro de los márgenes establecidos en el artículo 2.5.4.
- g) Disminuir o incrementar las rasantes, dentro de los márgenes establecidos en el inciso sexto del artículo 2.6.3.
- h) Disminuir los distanciamientos mínimos a los medianeros hasta los márgenes establecidos en el inciso octavo del artículo 2.6.3.
- i) Incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos.
- j) Fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.7.1 de esta Ordenanza y disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines.
- k) Reconocer áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, incluyendo las normas urbanísticas conforme al artículo 2.1.18 de esta Ordenanza.
- l) Reconocer o modificar las zonas no edificables para ajustarse al ordenamiento jurídico que las establezca.
- m) Reclasificar o asimilar la vialidad estructurante al nivel inmediatamente superior o inferior.
- n) Derogar o modificar disposiciones de la Ordenanza Local o el Plano, producto de modificaciones normativas o pronunciamientos de órganos competentes que afecten al instrumento.

Las enmiendas que alteren los márgenes en cada condición de edificación podrán ser ejercitadas en forma parcial, sucesiva o total dentro de la vigencia de cada Plan Regulador Comunal, pero en ningún caso la suma total de ellas podrá exceder los porcentajes antes indicados para cada condición. Las enmiendas que se aprueben conforme a este artículo deberán comprender, homogéneamente, zonas o sub-zonas del Plan, o bien, parte de ellas.

Las enmiendas reglamentadas en el presente artículo se sujetarán al procedimiento previsto en los numerales 1 al 6 del inciso segundo del artículo 43º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en los incisos, tercero a quinto del mismo artículo. Una vez aprobadas tales enmiendas por el Concejo, serán promulgadas por decreto alcaldicio.

Estas estarán exentas de cumplir con lo dispuesto en el artículo 28º octies de la referida Ley General, debiendo en todo caso dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28 septies de dicha ley, referido al acceso a la información de los Instrumentos de Planificación Territorial.

## TRAMITE DE APROBACIÓN DE ENMIENDAS

Luego de elaborar una propuesta de enmienda donde se justifique claramente la modificación planteada, incorporando las posibles afectaciones a su entorno, fundado en lo exigido en el 2.1.10 de la OGUC, de conformidad

Teniendo la propuesta de las enmiendas serán sometidos al siguiente proceso de participación ciudadana:

- 1.- Informar a los vecinos, especialmente a los afectados, acerca de las principales características del instrumento de planificación propuesto y de sus efectos, lo que se hará de acuerdo con lo que señale la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
2. Realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores más afectados para exponer el anteproyecto a la comunidad, en la forma indicada en la ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
3. Consultar la opinión del Consejo Económico y Social comunal, en sesión citada expresamente para este efecto.
4. Exponer el anteproyecto a la comunidad, con posterioridad a la o las audiencias públicas, por un plazo de treinta días.
5. Vencido dicho plazo se consultará a la comunidad, por medio de una nueva audiencia pública, y al concejo comunal de organizaciones de la sociedad civil, en sesión convocada especialmente para este efecto. En dicha sesión deberá presentarse un informe que sintetice las observaciones recibidas.
- 6.- Los interesados podrán formular, por escrito, las observaciones fundadas que estimen convenientes acerca de las enmiendas hasta treinta días después de la audiencia pública a que se refiere el número anterior, o del vencimiento del plazo de exposición del proyecto a la comunidad, en su caso.

El lugar, plazo, fecha y hora de **las audiencias** públicas se deberán publicar por medio de dos avisos publicados, en semanas distintas, en algún diario de mayor circulación de la comuna o mediante avisos radiales o en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual de la comuna. Sin perjuicio de lo anterior, los documentos que integren el anteproyecto del instrumento de planificación, en este caso las enmiendas, deberán estar disponibles en el sitio web municipal desde el inicio del proceso de participación ciudadana, junto con un resumen ejecutivo que incluya, en un lenguaje claro y simple, la descripción del instrumento de Planificación y sus principales consecuencias.

Cumplidos los trámites anteriores, el alcalde deberá presentar la propuesta de enmiendas para la aprobación del concejo comunal, junto con las observaciones que hayan hecho llegar los interesados, en un plazo no inferior a quince ni superior a treinta días, contado desde que venza el plazo para formular tales observaciones.

El concejo deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga la propuesta de plan regulador, dentro de un plazo máximo de sesenta días, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas transcurrido el plazo anterior sin un pronunciamiento expreso, se entenderá que el proyecto fue aprobado.

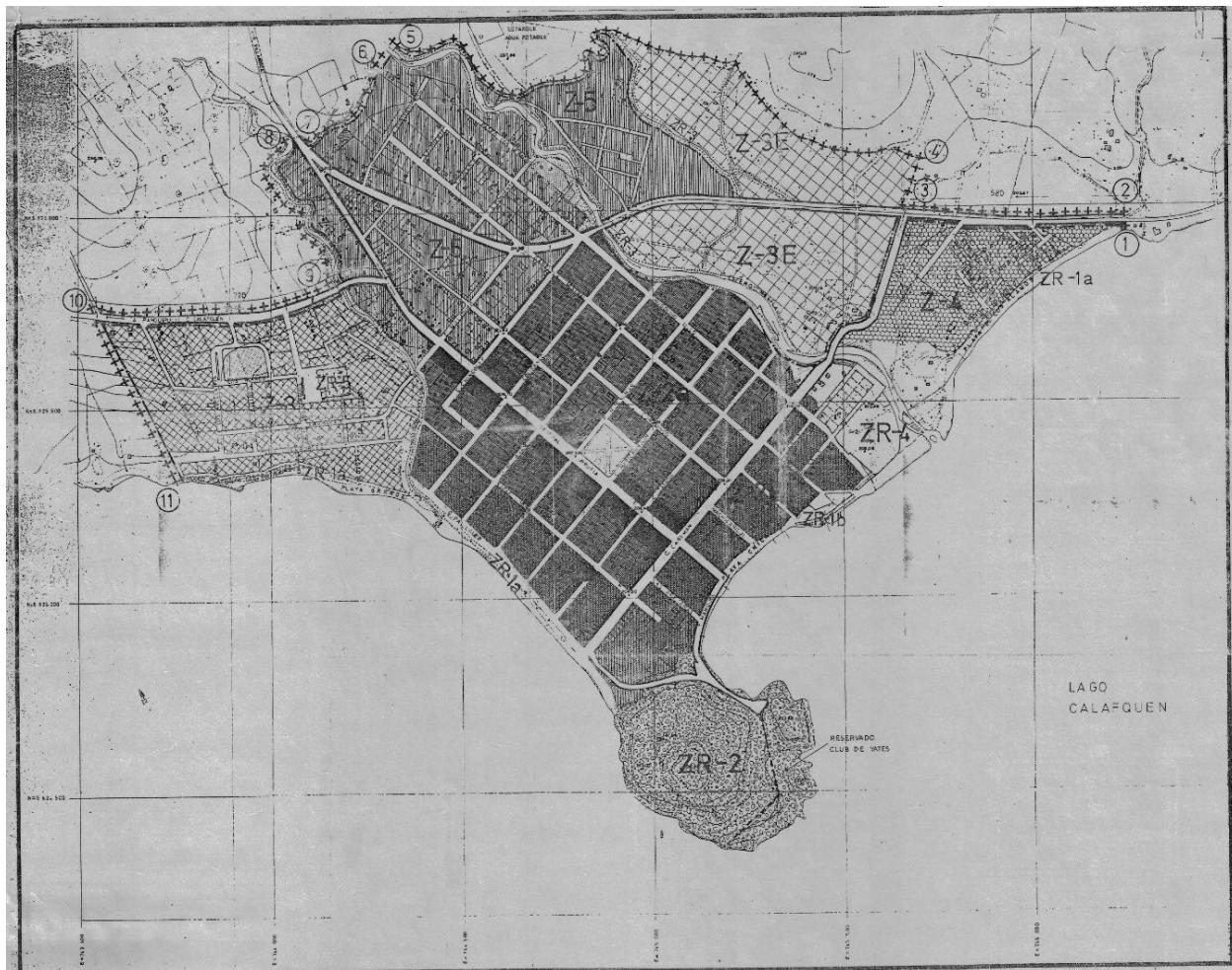
Finalmente se dictará un Decreto Alcaldicio respectivo el cual deberá ser Publicado, con la Ordenanza respectiva en la página Web del municipio, copia de estos antecedentes deberán ser remitidos a la Seremi MINVU, correspondiente y un extracto en el Diario Oficial.

## **V.- OBJETIVOS Y JUSTIFICACIONES DE LA ENMIENDA**

La presente **Memoria Explicativa**, tiene por objetivo fundamentar la modificación que por esta vía (enmienda) del Plan Regulador Vigente de la ciudad de Lican Ray.

## 1.- Análisis de la ciudad con el Actual Plan Regulador

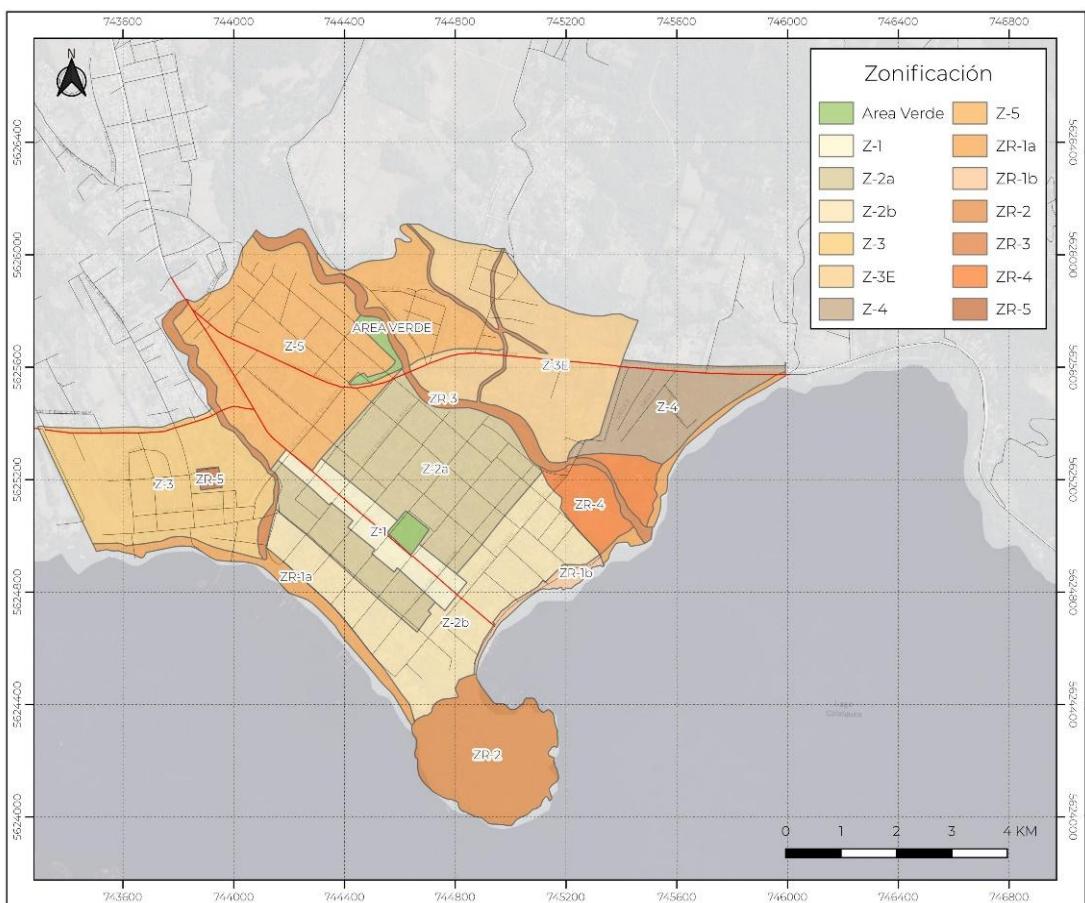
Actualmente la ciudad de Lican Ray cuenta con un Plan Regulador vigente el 20 de junio de 1992, y una modificación del 30 de mayo 2002,



### Antecedentes

El Plan Regulador de la ciudad de Lican Ray vigente fue promulgado Resolución N° 18, de fecha 20 de junio de 1992, realizándose una modificación el año 2002. Este instrumento de planificación, fue proyectado con una población censal de **1.688** habitantes en la zona urbana y un territorio de 119,3 hectáreas, con una población actual de aproximadamente **6.700** habitantes.

POBLACION CENSAL COMUNAL Y CIUDAD DE LICAN RAY				
CENSO AÑO	COMUNAL	URBANA	RURAL	LICAN RAY
1982	32.973	19.557	13.416	
1992	35.867	22.608	13.259	1.688
2002	45.531	30.859	14.672	2.169
2017	55.478	36.480	18.998	3.342
2024	67.737	SIN DATOS	SIN DATOS	6.700



Las zonas del Plan regulador vigente son:

### ZONA Z-1: Superficie de 8.6 hectáreas

Usos de suelos permitidos:

- Vivienda
- Equipamiento en el tipo “Seguridad”; “Organización Comunitaria” en el rubro Centro Centros Sociales; “Áreas verdes” excepto Parques; “Esparcimiento y Turismo”; “Comercio Minorista” a escala comunal; “Servicios Públicos”; “Servicios Profesionales”.

Usos de suelo Prohibidos:

- Actividades Productivas de cualquier tipo.
- Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”.



PARAMETROS	ACTUAL
Superficie predial mínima	350 m <sup>2</sup>
Coeficiente ocupación de suelo	80%
Coeficiente de constructibilidad	2,5 máximo
Altura máxima	12 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo (El cuerpo continuo tendrá una altura máxima de 6,5 metros y una profundidad de 80%).
Antejardín	No consulta

## ZONA Z-2a Superficie de 38 hectáreas

Usos de suelos permitidos:

- Vivienda
- Equipamiento en el tipo “Salud” a escala comunal y vecinal; “Educación”; Seguridad” en escala comunal; “Culto”; Cultura” a escala vecinal; “Organización Comunitaria” a escala vecinal; “Áreas Verdes” a escala vecinal; “Esparcimiento y Turismo” a escala comunal en sus tipos Restaurant, Hoteles, Moteles, Hospederías y en escala vecinal; “Comercio Minorista” a escala vecinal; “Servicios Públicos”; “Servicios Profesionales” en el tipo oficinas en general, y Banco en las calles que rodean la plaza.

Usos de suelo Prohibidos:

- Actividades Productivas de cualquier tipo
- Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”.



PARAMETROS	ACTUAL
Superficie predial mínima	500 m <sup>2</sup>
Coeficiente ocupación de suelo	60%
Coeficiente de constructibilidad	1,6 máximo
Altura máxima	12 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado
Antejardín	5 metros

## ZONA Z-2b Superficie de 30.3 hectáreas

Usos de suelos permitidos:

- Vivienda
- Equipamiento: En el tipo “Educación o escala vecinal, excepto escuelas básicas; “Culto”; “Organización Comunitaria” “Áreas Verdes” a escala vecinal; “Deportes” a escala vecinal; “Esparcimiento y Turismo” a escala comunal en sus tipos Restaurantes, Hoteles, Moteles, Hospederías, y en escala vecinal; “Comercio Minorista” a escala vecinal; “Servicios Profesionales”, Excepto Bancos.

Usos de suelo no permitidos:

- Actividades productivas de cualquier tipo
- Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”



PARAMETROS	ACTUAL
Superficie predial mínima	500 m <sup>2</sup>
Coeficiente ocupación de suelo	40%
Coeficiente de constructibilidad	1,0
Altura máxima	7,5 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado
Antejardín	5 metros

## ZONA Z-3 Superficie de 30.3 hectáreas

Usos de suelo permitidos:

- Vivienda
- Equipamiento: En el tipo “Culto” escala vecinal; “Organización Comunitaria” escala vecinal; “Áreas Verdes” a escala vecinal; “Deporte” escala vecinal “Esparcimiento y Turismo” escala Regional e Interurbana; Restaurantes y Moteles escala comunal y Restaurantes escala vecinal; “Comercio Minorista” escala comunal en el tipo Playas de Estacionamiento y Locales Comerciales a escala vecinal; “Servicios Públicos”.

Usos de suelo prohibidos:

- Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”.
- Actividades productivas de cualquier tipo.



PARAMETROS	ACTUAL
Superficie predial mínima	500 m <sup>2</sup>
Coeficiente ocupación de suelo	40%
Coeficiente de constructibilidad	1,0
Altura máxima	7,5 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado
Antejardín	5 metros

## ZONA Z-4 Superficie de 15.3 hectáreas

Usos de suelo permitidos: Vivienda

- Equipamiento: En el tipo “Culto” escala vecinal; “Organización Comunitaria” en el tipo junta de vecinos; “Áreas Verdes” excepto parques escala regional; “Deportes” escala vecinal; “Esparcimiento y Turismo” escala Regional e Interurbana; Restaurantes y Hoteles escala comunal y Restaurantes escala vecinal; “Comercio Minorista” escala comunal en el tipo Playas de Estacionamiento y Locales Comerciales a escala vecinal; “Servicios Públicos” en el tipo correos.

Usos de suelo no permitidos:

- Actividades productivas de cualquier tipo.
- Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”.



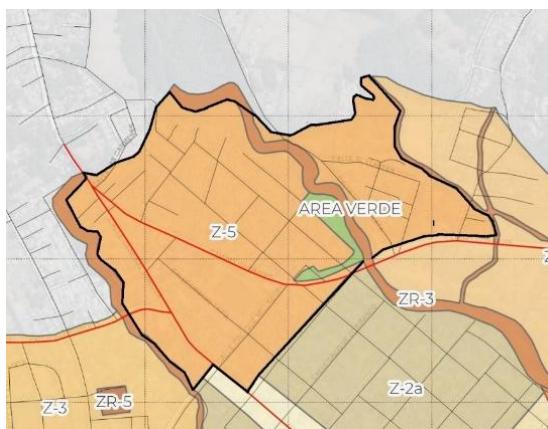
PARAMETROS	ACTUAL
Superficie predial mínima	450 m <sup>2</sup>
Coeficiente ocupación de suelo	30%
Coeficiente de constructibilidad	1,2
Altura máxima	12 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado
Antejardín	5 metros

## ZONA Z-5 Superficie de 49,6 hectáreas

- Usos de suelo permitidos: Vivienda.
- Equipamiento: Equipamiento: En el tipo “salud”; “Educación”; “Seguridad; “Culto”; “Cultura”; “Organización Comunitaria” en escala vecinal “Áreas Verdes”; “Deportes”; “Esparkcimiento y Turismo” escala comunal y vecinal; y “Comercio Minorista; “Servicios Públicos”; “Servicios Profesionales”.
- Actividades productivas inofensivas como servicios artesanales

Usos de suelo prohibidos:

- Actividades productivas de cualquier tipo.
- Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”.



PARAMETROS	ACTUAL
Superficie predial mínima	200 m <sup>2</sup>
Coeficiente ocupación de suelo	60%
Coeficiente de constructibilidad	No señala
Altura máxima	12 metros (Profundidad de cuerpo continuo 60%).
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo
Antejardín	No tiene, si consulta mínimo 2 metros

## ZONAS DE EXPANSIÓN

### ZONA Z-3E Superficie de 31.3 hectáreas

Usos de suelo permitidos:

- Vivienda
- Equipamiento: En el tipo “Culto” escala vecinal; “Organización Comunitaria” escala vecinal; “Áreas Verdes” a escala vecinal; “Deporte” escala vecinal “Esparkcimiento y Turismo” escala Regional e Interurbana; Restaurantes y Moteles escala comunal y Restaurantes escala vecinal; “Comercio Minorista” escala comunal en el tipo Playas de Estacionamiento y Locales Comerciales a escala vecinal; “Servicios Públicos”.

Usos de suelo Prohibidos:

- Actividades productivas de cualquier tipo.

Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”.



PARAMETROS	ACTUAL
Superficie predial mínima	800 m <sup>2</sup>
Coeficiente ocupación de suelo	40%
Coeficiente de constructibilidad	1,2
Altura máxima	Por rasante
Sistema de agrupamiento	Aislado
Antejardín	5 metros

## **ZR-1a      Superficie de 31.3 hectáreas De Protección de playas y riberas del lago**

Constituida por la ribera del lago Calafquén entre los puntos 11 y 1 que definen el límite urbano, sólo interrumpida por la Zona ZR-2 correspondiente a la Península; esta Zona es un “Bien nacional de uso público”; delimitación y administración se encuentra sujeta a las normas previstas en el Decreto Supremo N°609 de 1978, publicado en el Diario Oficial del 24 de Enero de 1978, publicado en el Diario Oficial del 24 de Enero de 1979, del Ministerio de Tierras y Colonización

- Usos Permitidos: Balneario, deportes náuticos.
- Usos Prohibidos Todo otro uso no indicado precedentemente. Se prohíben expresamente

## **ZR-1a      Superficie de 7,5 hectáreas**

Esta sub-zona queda destinada al uso exclusivo de bañistas y queda prohibido el desarrollo de actividades náuticas y el de picnic.



<b>PARAMETROS</b>	<b>ACTUAL</b>
Superficie predial mínima	No se señala
Coeficiente ocupación de suelo	No se señala
Coeficiente de constructibilidad	No se señala
Altura máxima	No se señala
Sistema de agrupamiento	No se señala
Antejardín	No se señala

## **ZR-1b Superficie de 1,9 hectáreas Áreas de Deportes Náuticos:**

Para el desarrollo de esta sub-zona, será necesario obtener una **“concesión marítima”** otorgada por el Ministerio de Defensa Nacional, Subsecretaría de Marina, según el DFL N°. 340 de 05 de Abril de 1960 y el Decreto N°. 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.



PARAMETROS	ACTUAL
Superficie predial mínima	No se señala
Coeficiente ocupación de suelo	No se señala
Coeficiente de constructibilidad	No se señala
Altura máxima	No se señala
Sistema de agrupamiento	No se señala
Antejardín	No se señala

## ZR-2 Superficie de 19.2 hectáreas Península

Destinos permitidos:

- Áreas verdes, forestación de preferencia con especies autóctonas, balneario, deportes náuticos, restaurantes. Para permitir la construcción del equipamiento señalado pueden otorgarse concesiones. El Plan N°84328 del loteo original aprobado por el Ministerio de Tierras y colonización por Decreto N°936 de 1966, reservó un área de la Península para “Club de Yates”; a esta área se le aplicarán simultáneamente las condiciones que esta Ordenanza establece para la presente Zona ZR-2 y las correspondientes a la ZR-1b “Deportes Náuticos” (para la ribera del lago).

Usos prohibidos:

- Usos prohibidos: Cualquier otro uso no señalado como “permitido”.



PARAMETROS	ACTUAL
Superficie predial mínima	No se permite subdivisiones
Coeficiente ocupación de suelo	1 %
Coeficiente de constructibilidad	No se señala
Altura máxima	6 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado
Antejardín	No se señala

## ZR-3 Superficie de 11,5 hectáreas De protección de vertientes y cauces naturales de agua.

Están constituidas por terrenos adyacentes al Estero Melilahuen y Mulpún, cuya delimitación aparece graficada en el Plano PR-04/01. Integran estas áreas las franjas de terreno paralelas a los cauces naturales o artificiales de dominio público, vertientes, esteros y canales que surcan el ámbito urbano. Dada la sinuosidad de estos cursos de agua y distintas

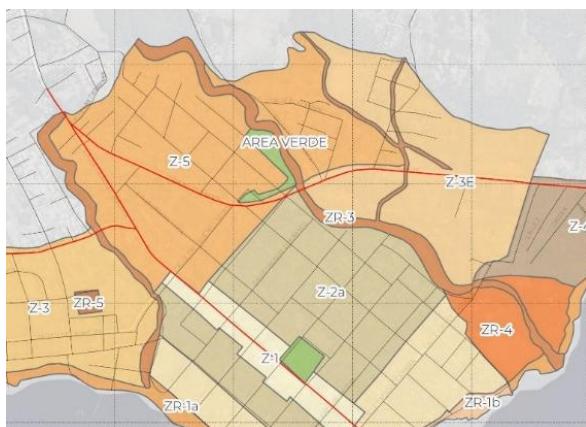
forma como afecta el área colindante, se establece para estas franjas una zona de protección de un ancho de 5 metros medidos a cada lado de las riberas, cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas previstas en el Decreto Supremo N°609, de 1978, publicado en el Diario Oficial del 24 de Enero de 1979, del Ministerio de Tierras y Colonización y en Código de Aguas según corresponda.

Usos permitidos:

- Áreas verdes, forestaciones.

Usos prohibidos:

- Cualquier otro uso no señalado como “permitido”.



PARAMETROS	ACTUAL
Superficie predial mínima	No se permite
Coeficiente ocupación de suelo	1 %
Coeficiente de constructibilidad	No se señala
Altura máxima	6 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado
Antejardín	No se señala

#### ZR-4 Superficie de 8,8 hectáreas Península Áreas inundables

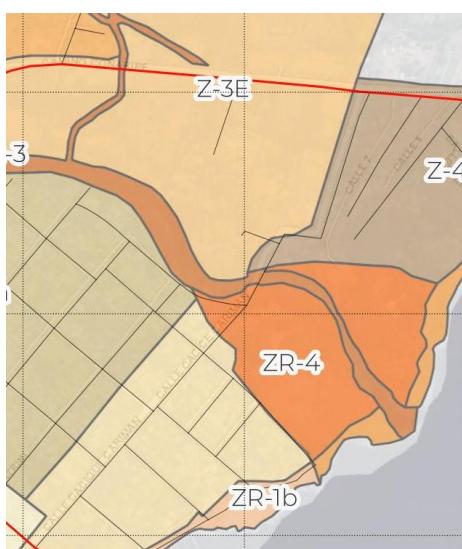
Corresponden a los terrenos cuya delimitación aparece graficada en el Plano PR-04/01

Usos de suelos permitidos:

- Áreas verdes, forestación, deporte a escala vecinal de canchas.

Usos de suelo prohibidos:

- Cualquier otro uso no señalado como “permitido”.



PARAMETROS	ACTUAL
Superficie predial mínima	5.000 metros
Coeficiente ocupación de suelo	No se señala
Coeficiente de constructibilidad	No se señala
Altura máxima	No se señala
Sistema de agrupamiento	No se señala
Antejardín	No se señala

## ZR-5 Superficie de 0,6 hectáreas Cementerio

Corresponde a los terrenos que actualmente se desinan a dicho fin y que se encuentran debidamente singularizados en el Plan Regulador PR-04/01



## OBJETIVOS Y JUSTIFICACIONES DE LA ENMIENDA

El objetivo de realizar enmiendas al Plan Regulador de Lican Ray, se plantea como una forma de actualizar algunos parámetros del Regulador vigente, dado que el proceso de tramitación de un nuevo Plan Regulador realizado entre el año 2007 - 2012, quedó inconcluso hasta que se apruebe modificación al Plan Regulador Intercomunal a cargo del Ministerio de Vivienda.

Por este motivo y debido a la imposibilidad de modificar nuestro Instrumento de Planificación, mientras no se apruebe el Plan Intercomunal Villarrica-Pucón, se ha considerado necesario aplicar algunas enmiendas al Instrumento de Planificación vigente que nos permite ajustar algunas normas de este instrumento, de manera de enfrentar el crecimiento de la ciudad de Lican Ray, producto del crecimientos poblacional y la necesidad de infraestructura adecuada para la ciudad, solucionar temas de infraestructura y activar zonas subutilizadas, dentro del radio urbano.

Junto con ello es necesario aclara algunas normativas de toda la zona urbana, que se refieren tanto a los cuerpos salientes, fuera de la línea oficial, como también a los cuerpos salientes sobre la línea de edificación. Además de revisar la exigencias de estacionamientos.

### 1.- CRECIMIENTO POBLACIONAL

De acuerdo a lo que se aprecia en estadísticas señaladas anteriormente, la ciudad de Lican Ray ha tenido un aumento significativo en su población. Este aumento sostenido de población ha producido un crecimiento exponencial hacia las zonas Z-5, parte de la zona Z-4 y Z 3E del Plan Regulador vigente.

En la zona centro la vivienda no se ha podido aumentar, dado que los parámetros de subdivisión predial es alto, para viviendas unifamiliares, y la ocupación de suelo es baja para viviendas colectivas. Por este motivo se ha considerado necesario aumentar la ocupación de suelo de algunas áreas de la ciudad.

El 100% de ellas poseen como destino vivienda y equipamiento, sin embargo un 50% de ellas posee una baja densidad, por lo que se hace fundamental revisar alturas, tamaños prediales, densidad (en las áreas que poseen) y coeficiente de ocupación de suelo.

La población comunal ha tenido un aumento de una tasa del 396% más, entre el periodo Censal de 1992 al 2024.

COMUNA	CENSO 1992 Habitantes	CENSO 2024 Habitantes	VARIACION % Habitantes
Lican Ray	1.688	6.700	396 %

Fuente censo 1992 y censo 2024

## 2.- CRECIMIENTO HABITACIONAL

En cantidad de viviendas en área urbana en la comuna de Villarrica, en el año 1992 era de 20.920, al año 2017 eran de 28.288 viviendas, lo que significa un incremento de 35%, versus que muestra el déficit de vivienda. Los datos de vivienda Lican Ray no aparecen en forma aparte, por lo que se estima que el déficit es similar.

POBLACION CENSAL COMUNAL Y CIUDAD DE LICAN RAY				
CENSO AÑO	COMUNAL	URBANA	RURAL	LICAN RAY
1982	32.973	19.557	13.416	
1992	35.867	22.608	13.259	1.688
2002	45.531	30.859	14.672	2.169
2017	55.478	36.480	18.998	3.342
2024	67.737	SIN DATOS	SIN DATOS	6.700

Fuente censo 1992 y censo 2017

De acuerdo a los datos señalados relacionados con el aumento de población, nos refleja que la necesidad de vivienda en la ciudad de Lican Ray es alta, lo que se refleja en el aumento exponencial de loteos irregulares.

## 3.- TRAZADOS DE CALLES

En trazado vial en la ciudad de Lican Ray urbano, es un trazado particularmente amplio con anchos adecuados a la normativa actual, lo que permite densificar las zonas e incorporar la necesidad de estacionamientos en los permisos de acuerdo a lo que señala la O.G.U. y C.

## 4.-ANTEJARDINES,

De acuerdo al actual Plan regulador de Lican Ray y como se aprecia en la descripción de cada Zona del Regulador vigente las zonas Z-1 y Z-5 no son exigibles los antejardines, las zonas Z-2a, Zb-2, Z-3, Z-3E, Z-4, tienen un antejardín de 5 metros En esta enmienda y como una manera de lograr una mayor ocupación de terreno, y reforzar algunas zonas, se propone disminuir los antejardines, de acuerdo lo que en cada zona a modificar se señala.

Esta propuesta se fundamenta

- dado a que las zonas se han desarrollado de forma heterogénea en relación al cumplimiento de esta ordenanza, sin respetar los antejardines o solicitando excepciones a la norma temporalmente.
- Construcciones que se encuentran en la línea oficial, con destinos principalmente comerciales, o ampliación de las viviendas.
- Construcciones que no se pueden aprobar por incumplimiento a esta normativa, especialmente en la zona Z2-a y Z2-b donde se propone eliminar la obligación del antejardín para el destino equipamiento y dos metros mínimo para vivienda.
- Apoyar la generación de servicios en la ciudad

## PROUESTA DE ENMIENDA N°1

Este proceso que denominaremos 1° Enmienda al Plan regulador de la ciudad de Lican Ray, abordaremos los temas, anteriormente señalados y los separaremos en

- Enmiendas Generales
- Enmiendas por Zonas

### ENMIENDAS GENERALES

#### 1. Estacionamientos:

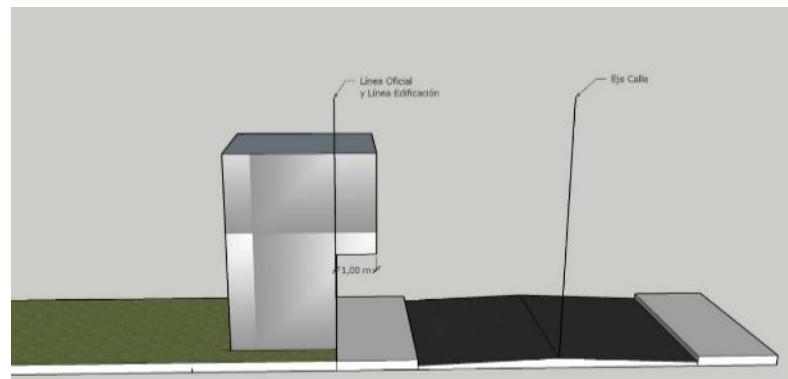
- Incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos.

Se considera incorporar **la exigencia de estacionamientos** en todas las zonas que comprenden el plan regulador, a excepción de la zona Z-1a en destino equipamiento comercial en unidades con carga menor a 10 personas. Para todo el resto de destinos los estacionamientos serán exigidos de acuerdo a lo que señala la O.G.U.y C. en su Art. 2.4.1 y 2.4.1 bis.

#### 2. Disposiciones sobre los cuerpos salientes de línea oficial y línea de edificación.

- Se fijan disposiciones relativas a cuerpos salientes de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.7.1 de la O.G.U. y C. y disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines de acuerdo del Art. 2.7.11

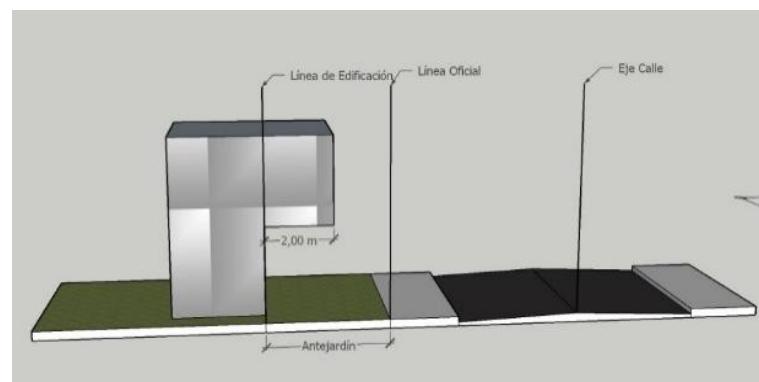
Se prohíbe la edificación de cuerpos salientes que sobresalgan de la **línea oficial**, de acuerdo a lo que se señala el Art. 2.7.1 en toda el área urbana de la comuna.



INF.: Imagen propia

a) Se incorpora la edificación de cuerpos salientes que sobresalgan de la **línea de edificación** sobre el antejardín, siempre que no generen superficie construidas bajo ellos y a 1 metro mínimo de la línea oficial.

2 metros de la línea de edificación sobre antejardines de 5 metros y más.



INF.: Imagen propia

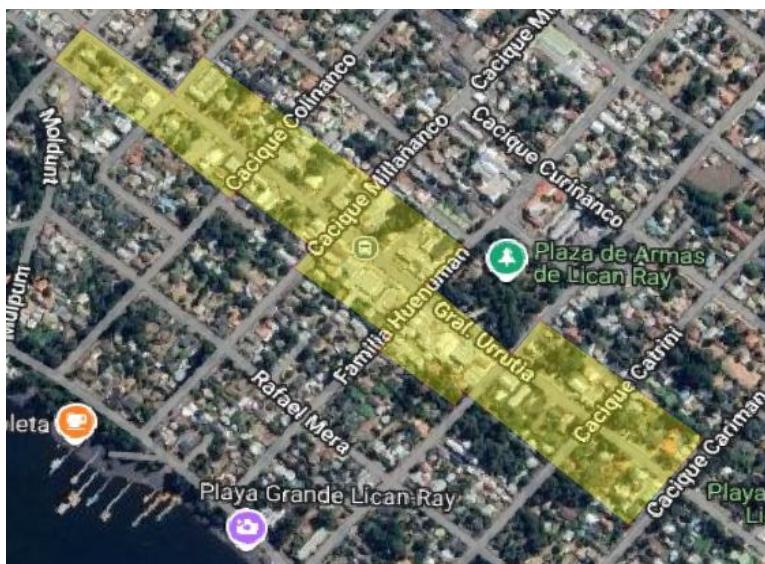
## ENMIENDAS POR ZONAS

Se incluirán los siguientes parámetros:

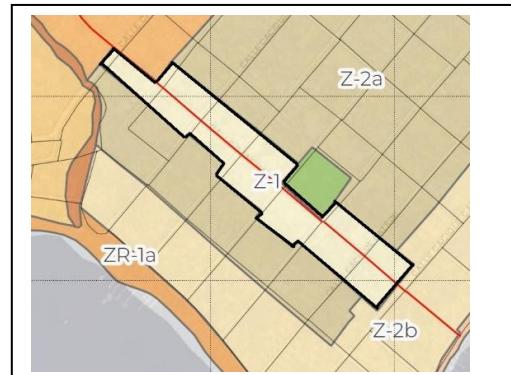
- Subdivisión; Ocupación de suelo; Coeficiente de constructibilidad; Altura; Antejardín

**ZONA Z-1** Zona centro de la ciudad que corresponde a un eje de la ciudad, en la que se desarrollan principalmente actividades comerciales y de servicios de la ciudad. La zona se encuentra rodeada de la Z-2a y Z-2b.

Esta zona corresponde al eje principal de la ciudad, se encuentra construida un 94%, por lo que se requiere mantenerla en las mejores condiciones, para lograr que cumpla parte de la función de servicios de la ciudad.



Hectáreas totales	Ocupación
8.6 hectáreas	94%

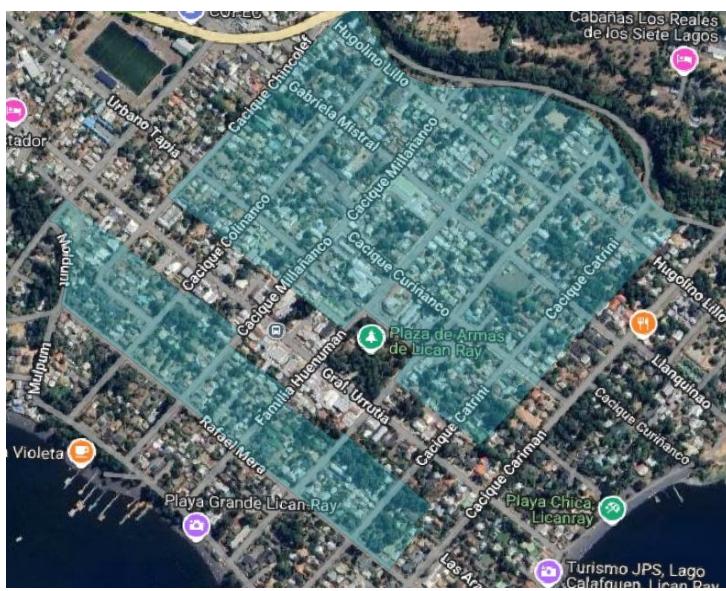


NORMAS DE SUBDIVISION Y DE EDIFICACION ZONA Z-1			
PARAMETROS	ACTUAL	% DE ENMIENDA	PROPIUESTA
Superficie predial mínima	350 m <sup>2</sup>	+/- 30%	250,00 m <sup>2</sup> <b>Se reduce en 28,5%</b>
Coeficiente ocupación de suelo	80%	+/- 30%	90% <b>Aumenta en 13%</b>
Coeficiente de constructibilidad	2,5 máximo	+/- 30%	3,25 <b>Aumenta en 30%</b>
Altura máxima	12 metros	+/- 20%	14,40 metros <b>Aumenta en 20%</b>
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo (El cuerpo continuo tendrá una altura máxima de 6,5 metros y una profundidad de 80%).	-----	Se mantiene
Antejardín	No consulta	Se puede disminuir en un 100%	Se mantiene

**ZONA Z-2a** Zona adyacente a la Zona Z-1, zona céntrica destinada principalmente al destino vivienda actualmente dado el crecimiento de población se encuentra en un acelerado cambio de destino, pasando de un área habitacional a un área con alto comercio y equipamiento.

Esta zona céntrica se ve subutilizada, por el deterioro de algunas viviendas, que ya sea por el alto valor de los terrenos o por problemas de herencias no han podido ser subdividirlas, lo que conlleva a tener terrenos eriazos que producen gran deterioro al tejido urbano.

La propuesta tiene como objetivo potenciar esta zona, tanto para vivienda como para equipamiento, tanto institucional como turístico.



Hectáreas totales	Ocupación
38 hectáreas	92%

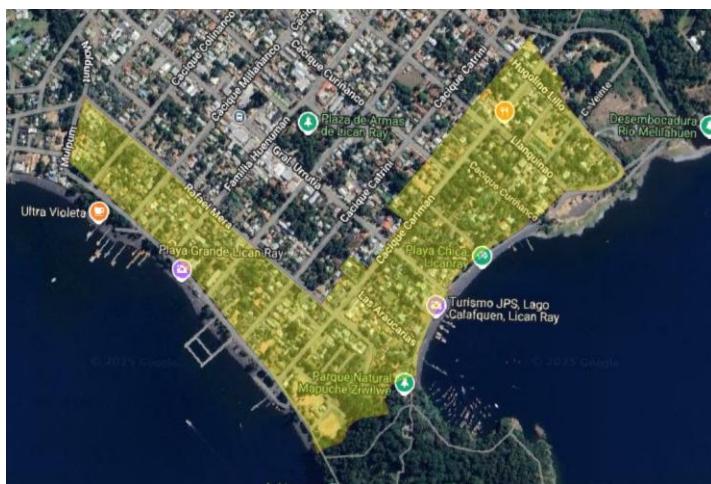


NORMAS DE SUBDIVISION Y DE EDIFICACION ZONA Z-2a			
PARAMETROS	ACTUAL	% DE ENMIENDA	PROPIUESTA
Superficie predial mínima	500 m <sup>2</sup>	+/- 30%	350,00 m <sup>2</sup> <b>Se reduce en 30%</b>
Coeficiente ocupación de suelo	60%	+/- 30%	78 % <b>Se aumenta en 30%</b>
Coeficiente de constructibilidad	1,6 máximo	+/- 30%	2,08 % <b>Se aumenta en 30%</b>
Altura máxima	12 metros	+/- 20%	14,40 metros <b>Aumenta en 20%</b>
Sistema agrupamiento de	Aislado, Pareado	-----	<b>Se mantiene</b>
Antejardín	5 metros	Se puede disminuir en un 100%	Se disminuye 100% para destino comercial y equipamiento. Para vivienda mínimo 2 metros <b>Se disminuye</b>

**ZONA Z-2b** Zona que bordea el lago, tanto por el borde oeste y sur y también se inserta tanto en el centro fundacional, correspondiente a los sectores habitacionales de ciudad con equipamiento turístico y comercio menor. Esta zona en particular tiene el mismo nivel freático del lago, por lo que no se permiten sistemas de alcantarillado de pozos absorbentes ni drenajes.

Dado la calidad de los suelos de esta zona en particular, en relación al lago se mantienen prácticamente todos los valores de la normativa, hasta que no se realice un estudio ambiental fundado, que nos garantice el cuidado de las aguas del lago. Si se ajusta la superficie predial mínima para solucionar problemas de herencias.

Hectáreas totales	Ocupación
30.3 hectáreas	92%



NORMAS DE SUBDIVISION Y DE EDIFICACION ZONA Z-2b			
PARAMETROS	ACTUAL	% DE ENMIENDA	PROPIUESTA
Superficie predial mínima	500 m <sup>2</sup>	+/-30%	350 m <sup>2</sup> <b>Se reduce en 30%</b>
Coeficiente ocupación de suelo	40%	+/- 30%	50 % <b>Aumenta 25%</b>
Coeficiente de constructibilidad	1,0	+/- 30%	1,3 <b>Aumenta 30%</b>
Altura máxima	7,5 metros	+/- 20%	7,5 metros <b>Se mantiene</b>
Sistema de agrupamiento	Aislado	-----	Aislado <b>Se mantiene</b>
Antejardín	5 metros	Se puede disminuir en un 100%	Vivienda mínimo 3 metros Equipamiento mínimo 2 metros <b>Se reduce</b>

**ZONA Z-3** Zona adyacente al centro y borde de lago.

Destinos permitidos:

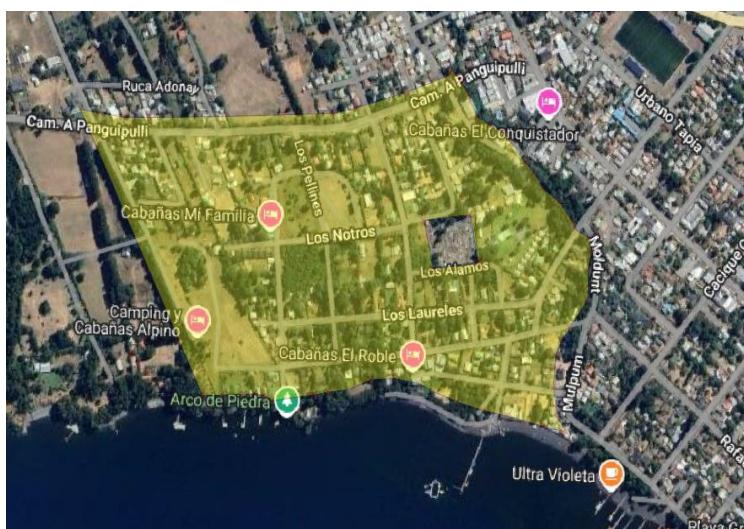
- Vivienda

- Equipamiento: En el tipo “Culto” escala vecinal; “Organización Comunitaria” escala vecinal; “Áreas Verdes” a escala vecinal; “Deporte” escala vecinal “Esparcimiento y Turismo” escala Regional e Interurbana; Restaurantes y Moteles escala comunal y Restaurantes escala vecinal; “Comercio Minorista” escala comunal en el tipo Playas de Estacionamiento y Locales Comerciales a escala vecinal; “Servicios Públicos”.

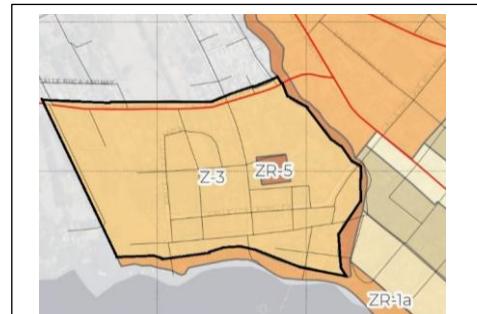
Destinos prohibidos:

- Actividades productivas de cualquier tipo.
- Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”.

Esta zona se ha desarrollado principalmente con vivienda, incluyendo un alto número de equipamiento turístico de escala comunal.



Hectáreas totales	Ocupación
30.2 hectáreas	100%



NORMAS DE SUBDIVISION Y DE EDIFICACION ZONA Z-3			
PARAMETROS	ACTUAL	% DE ENMIENDA	PROPIUESTA
Superficie predial mínima	800 m <sup>2</sup>	+/- 30%	560,00 m <sup>2</sup> <b>Se reduce en 30%</b>
Coeficiente ocupación de suelo	40%	+/- 30%	52 % <b>Se mantiene</b>
Coeficiente de constructibilidad	1,2	+/- 30%	1,2 <b>Se mantiene</b>
Altura máxima	Por rasante	+/- 20%	Definida por rasante <b>Se mantiene</b>
Sistema agrupamiento	Aislado	-----	Aislado <b>Se mantiene</b>
Antejardín	5 metros Si consulta	Se puede disminuir en un 100%	3 metros <b>Se reduce</b>

**ZONA Z-4** La zona se ha desarrollado principalmente con vivienda unifamiliar y equipamiento turístico tipo cabaña. Esta zona en particular tiene el mismo nivel

freático del lago, por lo que no se permiten sistemas de alcantarillado de pozos absorbentes ni drenajes.

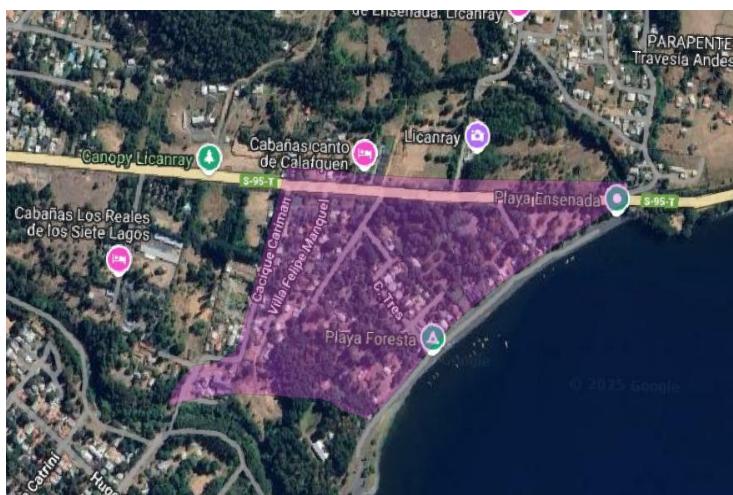
Dado la calidad de los suelos de esta zona en particular, en relación al lago se mantienen prácticamente todos los valores de la normativa, hasta que no se realice un estudio ambiental fundado, que nos garantice el cuidado de las aguas del lago. Si se ajusta la superficie predial mínima para solucionar problemas de herencias.

#### Usos de suelo permitidos:

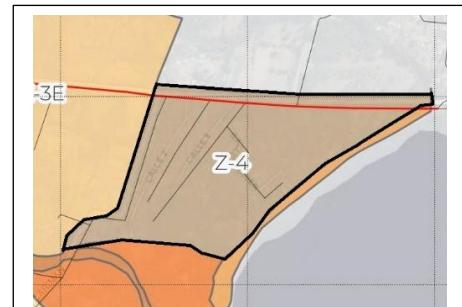
- Vivienda
- Equipamiento: En el tipo “Culto” escala vecinal; “Organización Comunitaria” en el tipo junta de vecinos; “Áreas Verdes” excepto parques escala regional; “Deportes” escala vecinal; “Esparcimiento y Turismo” escala Regional e Interurbana; Restaurantes y Hoteles escala comunal y Restaurantes escala vecinal; “Comercio Minorista” escala comunal en el tipo Playas de Estacionamiento y Locales Comerciales a escala vecinal; “Servicios Públicos” en el tipo correos.

#### Usos de suelo prohibidos:

- Actividades productivas de cualquier tipo.
- Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”.



Hectáreas	Ocupación
15.3.	98.77%



NORMAS DE SUBDIVISION Y DE EDIFICACION ZONA Z-4			
PARAMETROS	ACTUAL	% DE ENMIENDA	PROPIUESTA
Superficie predial mínima	450 m <sup>2</sup>	+/- 30%	400,00 m <sup>2</sup> <b>Se reduce en 20%</b>
Coeficiente ocupación de suelo	30%	+/- 30%	39 % <b>Se aumenta en 30%</b>
Coeficiente de constructibilidad	1,2	+/- 30%	1,3 <b>Se aumenta en 10%</b>
Altura máxima	12 metros	+/- 20%	12 metros <b>Se mantiene</b>

Sistema de agrupamiento	Aislado	-----	Aislado <b>Se mantiene</b>
Antejardín	5 metros	Se puede disminuir en un 100%	5 metros <b>Se mantiene</b>

**ZONA Z-5** Zona habitacional y equipamiento adyacente a la Calle Urrutia y al camino S-95T que cruza esta zona.

Usos de suelo permitidos:

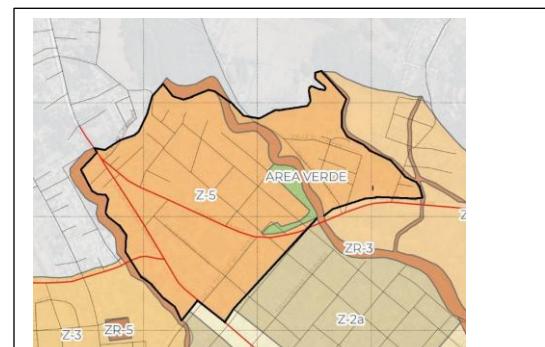
- Vivienda
- Equipamiento: En el tipo “salud”; “Educación”; “Seguridad”; “Culto”; “Cultura”; “Organización Comunitaria” en escala vecinal “Áreas Verdes”; “Deportes”; “Esparcimiento y Turismo” escala comunal y vecinal; y “Comercio Minorista; “Servicios Públicos”; “Servicios Profesionales”.
- Actividades productivas inofensivas como servicios artesanales

Usos de suelo prohibidos:

- Actividades productivas de cualquier tipo.
- Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”.



Hectáreas	Ocupación
49,6.	85%



NORMAS DE SUBDIVISION Y DE EDIFICACION ZONA Z-5			
PARAMETROS	ACTUAL	% DE ENMIENDA	PROPUESTA
Superficie predial mínima	200 m <sup>2</sup>	+/- 30%	200,00 m <sup>2</sup> <b>Se mantiene</b>
Coeficiente ocupación de suelo	60%	+/- 30%	78 % <b>Se aumenta en 30%</b>
Coeficiente de constructibilidad	No señala	+/- 30%	No señala

Altura máxima	12 metros (Profundidad del cuerpo continuo 60%)	+/- 20%	<b>Se mantiene</b>
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo	-----	<b>Se mantiene</b>
Antejardín	No es exigible, si consulta mínimo 2 metros	Se puede disminuir en un 100%	<b>Se mantiene</b>

## ZONAS DE EXPANSIÓN

**ZONA Z-3E** Zona adyacente al centro, con destino habitacional, destinada principalmente a vivienda y equipamiento menor.

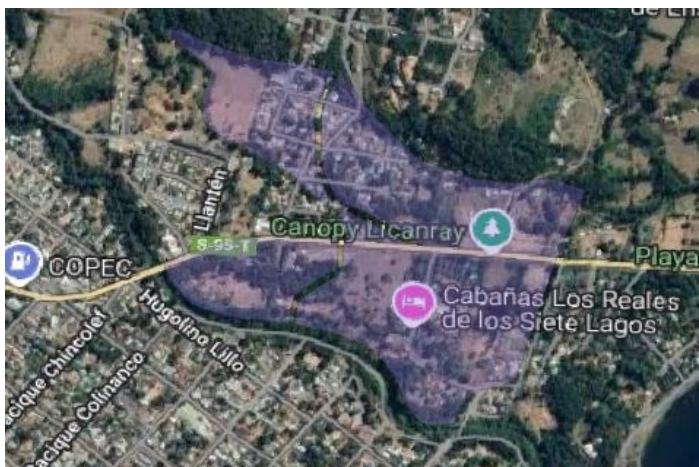
Destinos Permitidos:

- Vivienda
- Equipamiento: En el tipo “Culto” escala vecinal; “Organización Comunitaria” escala vecinal; “Áreas Verdes” a escala vecinal; “Deporte” escala vecinal “Esparcimiento y Turismo” escala Regional e Interurbana; Restaurantes y Moteles escala comunal y Restaurantes escala vecinal; “Comercio Minorista” escala comunal en el tipo Playas de Estacionamiento y Locales Comerciales a escala vecinal; “Servicios Públicos”.

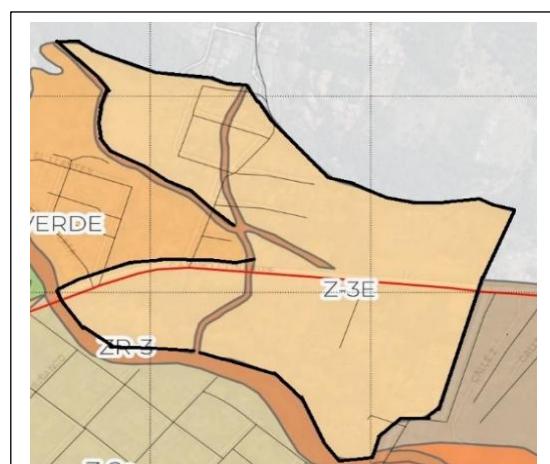
Destinos Prohibidos:

- Actividades productivas de cualquier tipo.
- Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”.

Esta zona se ha desarrollado preferentemente con vivienda unifamiliar, y es la zona que aún dispone de terrenos, para poder hacer uso de este suelo urbano.



Hectáreas totales	Ocupación
31.3	70%

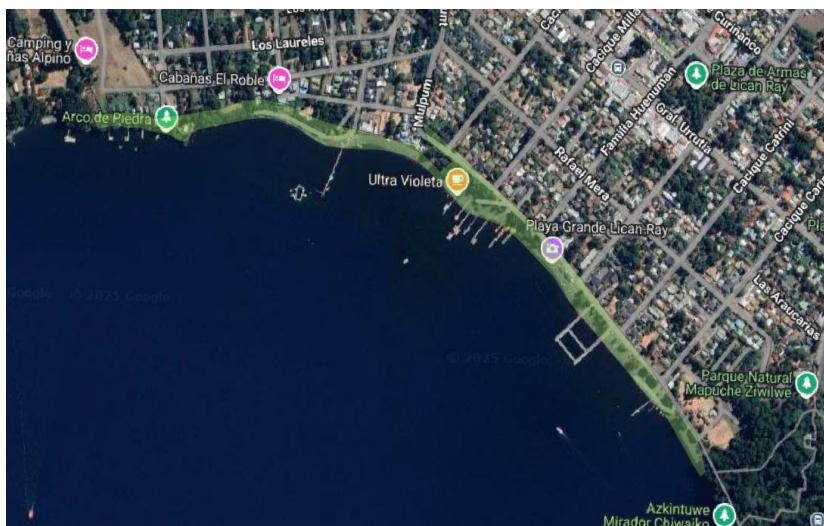


NORMAS DE SUBDIVISION Y DE EDIFICACION Z-3E			
PARAMETROS	ACTUAL	% DE ENMIENDA	PROPUESTA
Superficie predial mínima	800 m <sup>2</sup>	+/- 30%	560,00 m <sup>2</sup> <b>Se reduce en 30%</b>
Coeficiente ocupación de suelo	40%	+/- 30%	52 % <b>Se aumenta en 30%</b>
Coeficiente de constructibilidad	1,2	+/- 30%	1,5 <b>Se aumenta en 25%</b>
Altura máxima	Por rasante	+/- 20%	Definida por rasante <b>Se mantiene</b>
Sistema de agrupamiento	Aislado	-----	Aislado <b>Se mantiene</b>
Antejardín	5 metros	Se puede disminuir en un 100%	3 metros si consulta <b>Se mantiene</b>

#### ZR-1a De Protección de playas y riberas del lago

Usos de suelo permitidos:

- Esta sub-zona queda destinada al uso exclusivo de bañistas y queda prohibido el desarrollo de actividades náuticas y el de picnic.
- **Se incorpora zona de actividades náuticas sin motor** solo en el tramo de Cacique Coliñanco y Familia Huenuman.

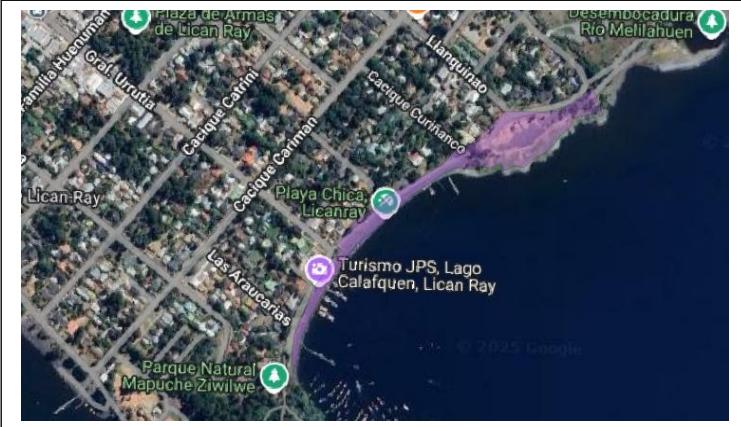


Hectáreas totales	Ocupación
7.5 hectáreas	

#### ZR-1b Áreas de Deportes Náuticos:

Usos de suelo permitidos:

- Se mantiene **sin modificar**

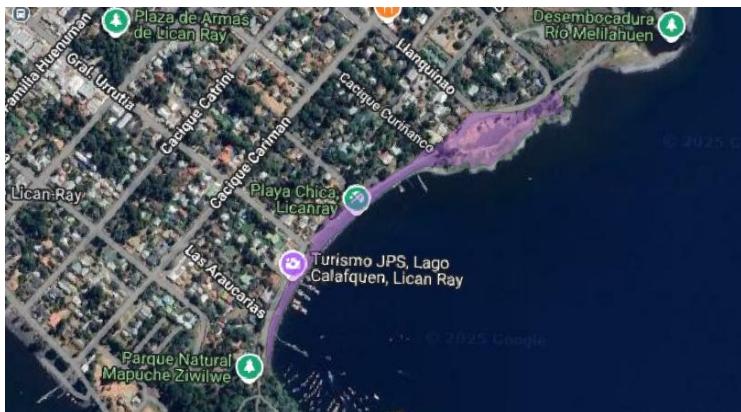


Hectáreas totales	Ocupación
1,9	

## ZR-2 Península

Usos de suelo permitidos:

- Se mantiene **sin modificar**

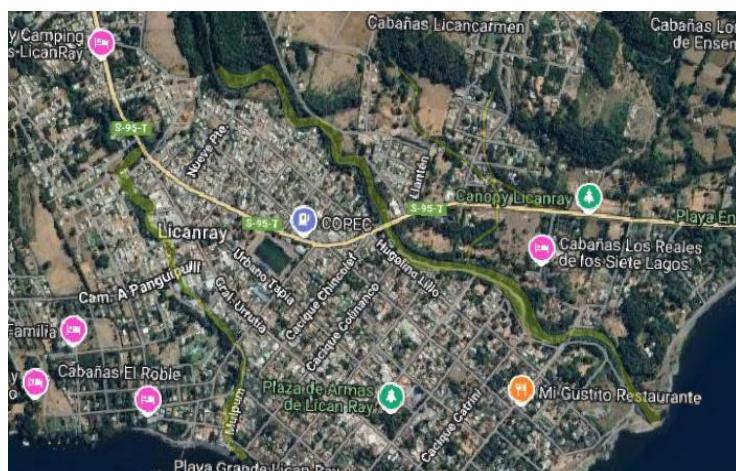


Hectáreas totales	Ocupación
19.2	

## ZR-3 De protección de vertientes y cauces naturales de agua.

Usos de suelo permitidos:

- Se mantiene **sin modificar**



Hectáreas totales	Ocupación
11.5	

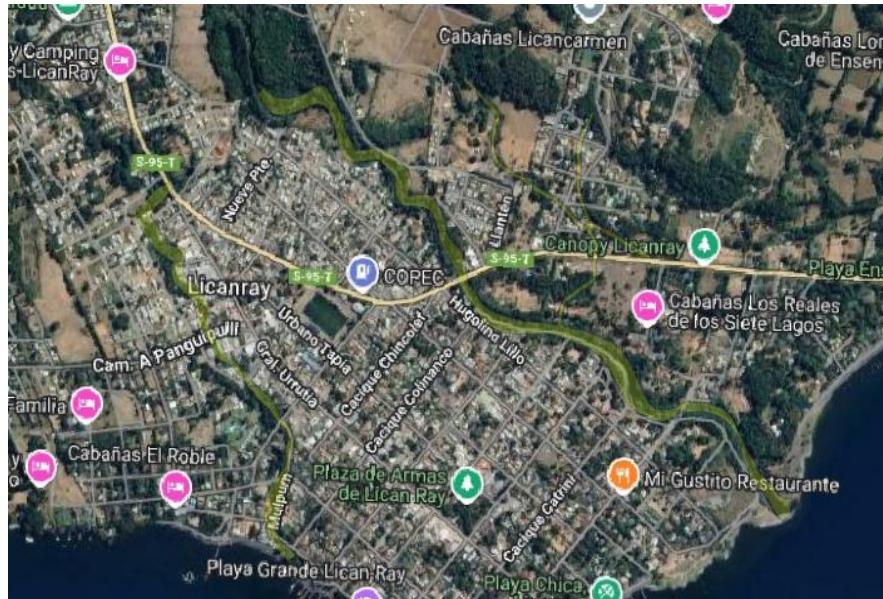
## ZR-4 Áreas inundables

Usos de suelo permitidos

- **Se incorpora equipamiento turístico y vivienda**

Usos de suelo prohibidos

- Cualquier otro uso no señalado como “permitido”.



Hectáreas totales	Ocupación
8.8	

## ZR-5 Cementerio

Usos de suelo permitidos

- Se mantiene **sin modificar**



Hectáreas totales	Ocupación
0,6	100%