

DECRETO N° 467 /
MAT.: Aprueba Enmienda al Plan
Regulador de Villarrica

Villarrica, 11 MAR. 2026

VISTOS:

- La Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones.
- El Decreto Alcaldicio N° 2334, de fecha 9 de diciembre de 2024, en el cual se da cumplimiento al fallo del TER de La Araucanía, proclamando como Alcalde electo de la comuna de Villarrica a don Pablo Astete Mermoud.
- Ley N° 21.202, General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), Art.41 Art. 45° Art.43 y su Ordenanza General (OGUC), Art. 2.1.13., decreto 458 y DFL 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- La Ley General Urbanismo y Construcción, en su Art. 28 sexies, establece la obligación de que los instrumentos de planificación territorial sean revisados y actualizados en un plazo máximo de diez años.
- El PRC de Villarrica aprobado Resolución N° 16, de Mayo 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su Secretaría Regional Ministerial de la IX Región de La Araucanía.



CONSIDERANDO:

1. El Decreto Alcaldicio N° 2334, de fecha 9 de diciembre de 2024, en el cual se da cumplimiento al fallo del TER de La Araucanía, proclamando como Alcalde electo de la comuna de Villarrica a don Pablo Astete Mermoud.
2. Decreto Alcaldicio N° 1037 del 01 de agosto 2025, que da inicio al proceso de Enmienda del Plan Regulador de Villarrica, de acuerdo a certificado N° 99 del Secretario municipal del año 2023.
3. Certificado N° 9/ 2026 del Secretario Municipal, que confirma reunión citación exclusiva del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC) el 23-04-2024.
4. Cartas certificadas informativas dirigidas a las Juntas de Vecinos de toda la ciudad de Villarrica.

5. Certificado N°10/2026 del Secretario Municipal, que señala que el Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC) no se encuentra activo en el periodo 2025.
6. Certificado N°11/2026 del Secretario Municipal, que ratifica la realización de las Primeras Audiencias públicas informativas realizadas en Villarrica, el 20 y 21 de agosto del año 2025 en la ciudad de Villarrica.
7. Publicación en radios locales y página Web del Municipio.
8. 1° Exposición pública del proyecto en Hall Principal del Municipio 2° piso entre y recepción de antecedentes de la propuesta de Enmiendas y recepción de observaciones del 25 agosto al 25 de agosto 2025.
9. Certificado N°11/2026 del Secretario Municipal, que señala que se recibieron observaciones. Lo que implica generar un segundo proceso de audiencias.
10. Reunión con la comisión de Infraestructura del concejo para revisión de Observaciones y se programa nuevas audiencia y exposición de las Enmiendas.
11. Certificado N° 12 del Secretario Municipal que ratifica la realización de las Segundas Audiencias públicas informativas realizadas en Villarrica, el 5 y 7 de noviembre en la ciudad de Villarrica.
12. Publicación en radios locales y página Web del Municipio informando las segundas audiencias en el proceso de Enmienda al regulador.
13. Exposición pública de la propuesta de Enmiendas en su segunda proceso, en Hall Principal del Municipio 2° piso entre y recepción de antecedentes de la propuesta de Enmiendas y recepción de observaciones del 10 noviembre al 10 de diciembre 2025.
14. Certificado N°12 del Secretario Municipal que señala que no se recibieron nuevas observaciones de la propuesta Enmienda al Plan Regulador de Villarrica.
15. Certificado N°43 La aprobación unánime del Concejo Municipal para aprobar las Enmiendas presentadas, acordado en cesión Extraordinaria N°13 de fecha 28 de enero 2026.



DECRETO:

Ratifíquese el Acuerdo N°100, suscrito por el Concejo Municipal, en Sesión Ordinaria N° 12 de marzo 2025, en el cual se aprueban Enmienda al Plan Regulador de la ciudad de Villarrica comuna de Villarrica, de acuerdo a lo siguiente:

1.- Modifíquese el Art. 12 de la Ordenanza del Plan Regulador de Villarrica correspondiente a Antejardines de acuerdo a lo que señala en cuadros por cada zona.

2.- Modifíquese el Art. 13 de la Ordenanza del Plan Regulador de Villarrica correspondiente a Estacionamientos quedando de la siguiente forma.

a).- No se consulta exigencia para la zona Z-1, Z-2, Z-3, Z-4; los interesados propondrán libremente la solución que estimen conveniente en función al proyecto específico.

b).- Se incorpora estacionamiento en las Zonas Z-2E, Z-4E, Z-H1, Z-E6, Z-E5, Z-E5A.

Todo de acuerdo a lo que señala el Art. 2.4.1 y Art. 2.4.1 bis la OGUC.

3.- Modifíquese el Art. 21 de la Ordenanza del Plan Regulador de Villarrica correspondiente a Normas específicas de subdivisión predial y de edificación de acuerdo a lo señalado a continuación:

ZONA Z-1A		
NORMATIVA	PRC - ACTUAL	DEBE DECIR
Superficie predial mínima	200 m ²	200,00 m ²
Coeficiente ocupación de suelo	1° Piso 100%	1° Piso 100 %
	2° Piso 80%	2° Piso y superiores 100%
Altura máxima	14 metros	16,80 metros (Cuerpo continuo de 100%)
Sistema de agrupamiento	Continuo	Continuo
Antejardín	No consulta	No consulta
Usos de suelos agregados	Equipamiento (Edificios y/o playas de estacionamiento)	
Usos de suelos eliminados	Toda actividad de juegos de azar.	

ZONA Z-1B		
NORMATIVA	PRC ACTUAL	DEBE DECIR
Superficie predial mínima	300 m ²	210,00 m ²
Coeficiente ocupación de suelo	80%	100 %
Altura máxima	14 metros	16,80 metros (cuerpo continuo)
Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo	Aislado, Pareado, Continuo
Antejardín	No consulta, si consulta, mínimo 2	NO consulta, si consulta, mínimo 2
Usos de suelos agregados	Equipamiento (Edificios y/o playas de estacionamiento).	
Usos de suelos eliminados	Toda actividad de juegos de azar	

ZONA Z-2		
NORMATIVA	PRC ACTUAL	DEBE DECIR
Superficie predial mínima	600 m ²	420 m ²
Coeficiente ocupación de suelo	40%	52 %
Altura máxima	14 metros	16,80 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado	Aislado
Antejardín	5 metros	3 metros residencial NO consulta para equipamiento, si consulta, mínimo 2
Usos de suelos agregados	Equipamiento (Edificios y/o playas de estacionamiento).	
Usos de suelos eliminados	Toda actividad de juegos de azar.	

ZONA Z-3		
NORMATIVA	PRC ACTUAL	DEBE DECIR



Superficie predial mínima	200 m ²	200,00 m ²
Coefficiente ocupación de suelo	80%	80 %
Altura máxima	Para edif. aislada y pareada por Rasante 70° aplicadas a nivel del terreno.	Para edif. aislada y pareada por Rasante 70° aplicadas a nivel del terreno.
	Para edif. continua, la altura máxima de los deslindes edificados será de 7 metros y la profundidad del cuerpo continuo será de un 60% máximo.	Para edif. continua, la altura máxima de los deslindes edificados será de 8,4 metros y la profundidad del cuerpo continuo será de un 78% 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.	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.
Antejardín	2 metros - Si consulta	2 metros - Si consulta
Usos de suelos agregados	Equipamiento (Edificios y/o playas de estacionamiento). Terminales de buses tipo rodoviario.	
Usos de suelos eliminados	Toda actividad de juegos de azar	

ZONA Z-4

NORMATIVA	PRC - ACTUAL	DEBE DECIR
Superficie predial mínima	200 m ²	200,00 m ²
Coefficiente ocupación de suelo	60%	78 %
Altura máxima	Para edif. aislada y pareada se definirá por las rasantes aplicadas a nivel del terreno de 70°	Para edif. aislada y pareada se definirá por las rasantes aplicadas a nivel del terreno de 70°
	Para edif. continua, la altura máxima de los deslindes edificados será de 7 metros y la profundidad del cuerpo continuo será de 60% máximo.	Para edif. continua, la altura máxima de los deslindes edificados será 8,4 metros , la profundidad del cuerpo continuo será de 78% 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.	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.
Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado, continuo	Aislado, Pareado, continuo
Antejardín	2 metros	2 metros.
Usos de suelos agregados	Equipamiento (Edificios y/o playas de estacionamiento). Terminales de buses tipo rodoviario.	
Usos de suelos eliminados	Toda actividad de juegos de azar.	

ZONA Z-H1

NORMATIVA	PRC ACTUAL	DEBE DECIR
Estacionamientos	Se incorporar exigencia de estacionamientos para todo tipo de construcciones , de acuerdo a lo que señala la OGUC en su Art. 2.4.1 y 2.4.1 bis.	



ZONA Z-H2		
NORMATIVA	PRC ACTUAL	DEBE DECIR
Antejardín	No señala	5 metros

ZONA - ZEE		
NORMATIVA	PRC ACTUAL	DEBE DECIR
Usos de suelos agregados	Vivienda	

ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA

ZONA Z-2E		
NORMATIVA	PRC ACTUAL	DEBE DECIR
Altura máxima	21 metros	16.80 metros
Estacionamientos	Se incorporar exigencia de estacionamientos para todo tipo de construcciones , de acuerdo a lo que señala la OGUC en su Art. 2.4.1 y 2.4.1 bis.	
Usos de suelos agregados	Equipamiento (Edificios y/o playas de estacionamiento); Toda actividad de juegos de azar incluida casino; Salud en la escala Intercomunal y regional.	

ZONA Z-4E		
NORMATIVA	PRC ACTUAL	DEBE DECIR
Superficie predial mínima	200 m ²	200 m ²
Coefficiente ocupación de suelo	60%	78%
Altura máxima	Para edif. aislada y pareada se definirá por las rasantes aplicadas a nivel del terreno.	Para edif. aislada y pareada se definirá por las rasantes de 70° aplicadas a nivel del terreno.
Sistema de agrupamiento	Para edif. aislada y pareada se definirá por las rasantes aplicadas a nivel del terreno.	Para edif. aislada y pareada se definirá por las rasantes aplicadas a nivel del terreno.
	Para edif. continua, la altura máxima de los deslindes edificados será de 7 metros, y la profundidad del cuerpo continuo será de un 60% máximo.	Para edif. continua, la altura máxima de los deslindes edificados será de 8.4 metros, y la profundidad del cuerpo continuo será de un 78% 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.	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 (70°)
Antejardín	Si consulta 2 metros. mínimo	Vivienda unifamiliar 2 metros Si consulta.
		Edificación en altura 5 metros
Estacionamientos	Se incorporar exigencia de estacionamientos para todo tipo de construcciones , de acuerdo a lo que señala la OGUC en su Art. 2.4.1 y 2.4.1 bis.	



ZONA ZE-6		
VIGENTE	PRC	PROPUESTA
Superficie predial mínima	1.000 m ²	700 m ²
Coefficiente ocupación de suelo	40%	52 %
Altura máxima	14,00 metros	16,80 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado	Aislado
Antejardín	5 metros	3 metros
Estacionamientos	Se incorpora exigencia de estacionamientos para todo tipo de construcciones, de acuerdo a lo que señala la OGUC en su Art. 2.4.1 y 2.4.1 bis.	
Usos de suelos agregados	Equipamiento Salud en todas sus escalas; Educación en todas sus escalas; Deporte en todos sus escalas, Estaciones de servicio; Toda actividad de juegos de azar incluida casino; Terminales de buses tipo rodoviario.	
Usos de suelos agregados	Equipamiento (Edificios y/o playas de estacionamiento); Educación en todos sus niveles. Toda actividad de juegos de azar; Salud en la escala Intercomunal y regional; Terminales de buses tipo rodoviario.	

ZONA ZE-5		
NORMA	PRC ACTUAL	DEBE DECIR
Superficie predial mínima	2.000 m ²	1.400
Coefficiente ocupación de suelo	40%	52 %
Altura máxima	21 metros	21 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado	Aislado
Antejardín	Mínimo 5 metros	Mínimo 5 metros
Estacionamientos	Se incorporar exigencia de estacionamientos para todo tipo de construcciones , de acuerdo a lo que señala la OGUC en su Art. 2.4.1 y 2.4.1 bis.	
Usos de suelos agregados	Equipamiento Salud en todas sus escala; Educación en todos sus niveles; Estaciones de servicio; Toda actividad de juegos de azar incluida casino; Terminales de buses tipo rodoviario.	

ZONA ZE-5A		
VIGENTE	PRC	PROPUESTA
Superficie predial mínima	4.000 m ²	4.000 m ²
Coefficiente ocupación de suelo	10%	13 %
Altura máxima	9 metros.	9.0 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado	Aislado
Antejardín	5 metros	5 metros
Estacionamientos	Se incorpora exigencia de estacionamientos para todo tipo de construcciones, de acuerdo a lo que señala la OGUC en su Art. 2.4.1 y 2.4.1 bis.	

4.- Incorpórese al Art. 22 que señala la OGUC en su Art. 2.7.11 OGUC. Regulación de cuerpos salientes y construcción sobre antejardines para toda el área urbana de la ciudad de Villarrica



a) Se prohíbe la edificación de cuerpos salientes que sobre sobre salgan de la línea oficial.

b) Se incorpora la edificación sobre línea de antejardín, siempre que no generen superficie construidas bajo ellos, prohibiendo cualquier cuerpo saliente en planta baja que ocupe antejardines o espacio público, exceptuándose caseta de Condominios.

Podrán construir cuerpos salientes de acuerdo a lo que se señala:


Máximo 2,00 metros en antejardines mayores o iguales a 5 metros.

Máximo 1,20 metros en antejardines menores de 5 metros.

Los cuerpos salientes sobre antejardín deberán situarse a un mínimo de 1,50 m de la línea de edificación.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.




NESTOR BURGOS RIQUELME
SECRETARIO MUNICIPAL




PABLO ASTETE MERMOUD
ALCALDE


PAM/CSC/xpt

Distribución:

- Dirección de Asesoría Jurídica
- Administración Municipal
- Dirección SECPLAN
- Secretaría Municipal
- Dirección de Obras Municipales
- Archivo