

## **RESUMEN EJECUTIVO**

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

### **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VILLARRICA**

#### **I.-INTRODUCCION**

El Alcalde y el Honorable Concejo de la Ilustre Municipalidad de Villarrica han decidido iniciar el proceso de enmienda del Plan Regulador de la ciudad de Lican Ray. Esta decisión surge a partir de la creciente demanda y los desafíos observados en la Dirección de Obras Municipales respecto de las solicitudes de permisos, donde las normativas urbanísticas constituyen uno de los principales temas a abordar en la ciudad.

En consecuencia, se hace necesario ajustar las disposiciones normativas con el fin de favorecer una densificación controlada dentro del casco urbano. Esto permitirá optimizar el uso de la infraestructura existente, reducir la presión sobre las áreas rurales y ambientalmente sensibles, y orientar el crecimiento urbano en coherencia con los límites naturales, ambientales y culturales de Lican Ray.

El objetivo de esta enmienda es actualizar la normativa urbana de la ciudad en los parámetros que este proceso permite, enfocándose principalmente en la zona céntrica de la ciudad. En este sector se busca consolidar proyectos relevantes, tales como la feria de artesanos de Lican Ray, las ampliaciones de la Posta, infraestructura educacional y otros equipamientos necesarios, con el fin de ordenar y aprovechar de mejor manera el suelo urbano del centro.

Actualmente, Lican Ray cuenta con un Plan Regulador vigente desde el 20 de junio de 1992, y una modificación elaborada el 30 de mayo de 2002 que no llegó a término, debido a su rechazo por parte de la Contraloría al constatarse que transgredía el Plan Intercomunal Villarrica–Pucón.

Considerando lo anterior y a la espera de la aprobación del Plan Regulador Intercomunal, se ha iniciado el proceso de enmienda del Plan Regulador de la ciudad de Lican Ray.

#### **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 cierre 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 estructural 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 43° 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 28° 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.

Finalmente se dictará un Decreto Alcaldicio respectivo el cual deberá ser Publicado, con la Ordenanza respectiva en el Diario Oficial y pasos



además de resolver problemáticas urbanas y activar zonas subutilizadas dentro del radio urbano.

Asimismo, es necesario aclarar normativas aplicables a toda la zona urbana, particularmente las relacionadas con los cuerpos salientes fuera de la línea oficial y los cuerpos salientes sobre la línea de edificación, además de revisar las exigencias de estacionamientos.

## 1. Crecimiento Poblacional

Las estadísticas disponibles muestran que la ciudad de Lican Ray ha experimentado un aumento significativo en su población. Este crecimiento sostenido ha impulsado la expansión hacia las zonas Z-5, parte de la zona Z-4 y Z-3E del Plan Regulador vigente.

En el sector centro no ha sido posible incrementar la oferta de vivienda, debido a que los parámetros de subdivisión predial son altos para viviendas unifamiliares, y la ocupación de suelo resulta insuficiente para viviendas colectivas. Por ello, se considera necesario aumentar la ocupación de suelo en determinadas áreas de la ciudad.

El 100% de estas áreas cuenta con destino de vivienda y equipamiento, pero alrededor del 50% presenta baja densidad, lo que hace fundamental revisar las alturas, tamaños prediales, densidades (cuando corresponda) y coeficientes de ocupación de suelo.

Comuna / Localidad	Censo 1992 (hab.)	Censo 2024 (hab.)	Variación (%)
Lican Ray	1.688	6.700	396 %

*Fuente: Censo 1992 y Censo 2024.*

La población de Lican Ray aumentó un 396% entre los censos de 1992 y 2024.

## 2. Crecimiento Habitacional

En el área urbana de la comuna de Villarrica existían 20.920 viviendas en 1992, cifra que aumentó a 28.288 en 2017, lo que representa un incremento del 35%. No obstante, esto no ha logrado compensar el déficit habitacional existente. La información específica de viviendas para Lican Ray no se encuentra desagregada, pero se estima que presenta un déficit proporcionalmente similar.

### Población comunal y de la 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

Censo Año	Comunal	Urbana	Rural	Lican Ray
2024	67.737	S/D	S/D	6.700

Fuente: Censo 1992 y Censo 2017.

El aumento poblacional evidencia una alta necesidad de vivienda en Lican Ray, reflejada en el crecimiento exponencial de loteos irregulares.

### 3. Trazados de Calles

El trazado vial urbano de Lican Ray presenta anchos amplios y acordes a la normativa vigente. Esto permite proyectar una mayor densificación y cumplir con las exigencias de estacionamientos establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

### 4. Antejardines

Según el Plan Regulador de Lican Ray, las zonas Z-1 y Z-5 no exigen antejardines, mientras que las zonas Z-2a, Z-2b, Z-3, Z-3E y Z-4 exigen 5 metros. En esta enmienda, y con el fin de favorecer una mayor ocupación del terreno y fortalecer ciertas áreas, se propone reducir los antejardines conforme a lo indicado para cada zona a modificar.

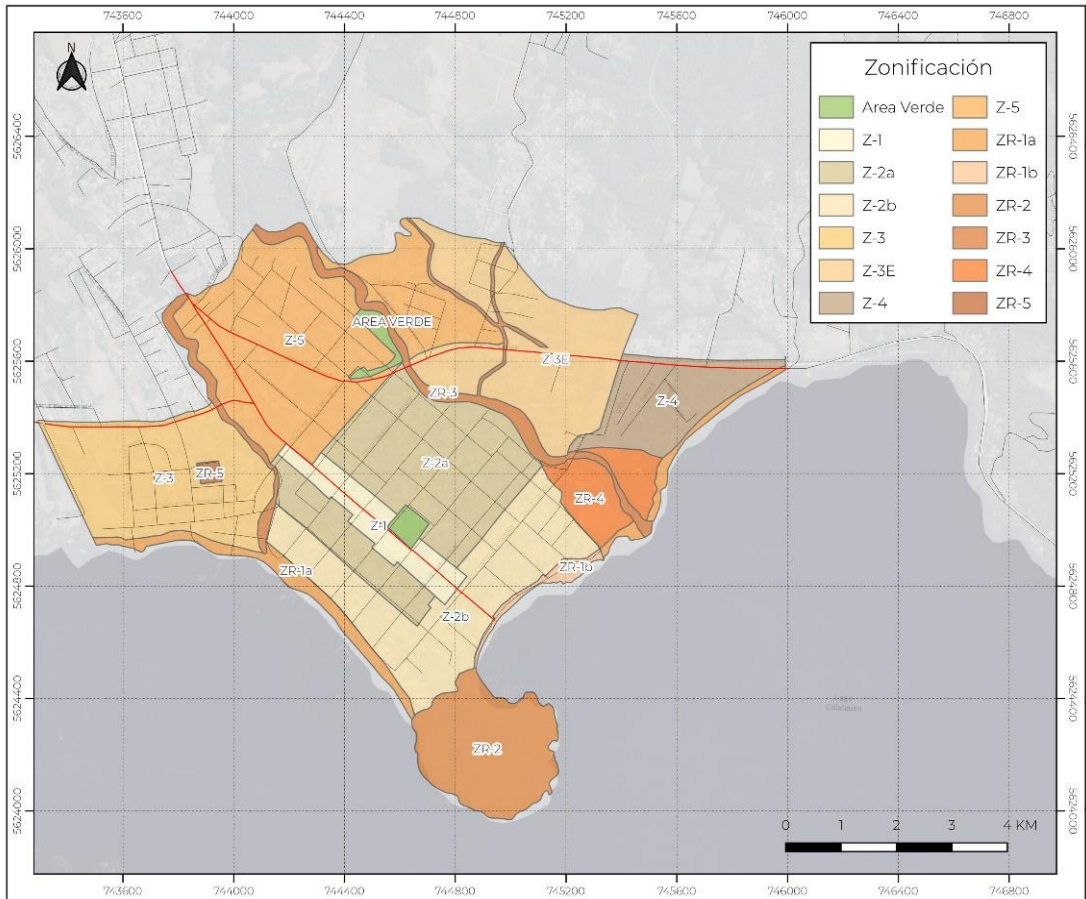
Esta propuesta se fundamenta en:

- El desarrollo heterogéneo de las zonas, donde frecuentemente no se ha respetado la exigencia de antejardín o se han solicitado excepciones temporales.
- La existencia de construcciones ubicadas en la línea oficial, principalmente con destino comercial o ampliaciones de viviendas.
- Dificultades para aprobar construcciones por incumplimiento de la normativa, especialmente en las zonas Z-2a y Z-2b, donde se propone eliminar la obligación de antejardín para equipamiento y reducirla a 2 metros para vivienda.
- La necesidad de apoyar la generación y consolidación de servicios en la ciudad.

### PROPUESTA 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:

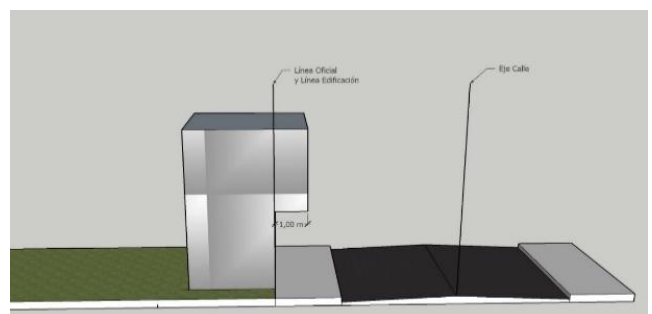
- Incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos.

Se considera incorporar **la exigencia de estacionamientos** en todas las zonas que comprenden el plan regulador, a excepción de la zona Z-1a en proyectos 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 sobre salgan de la **línea oficial**, de acuerdo a lo que se señala el Art. 2.7.1 en toda el área urbana de la comuna.

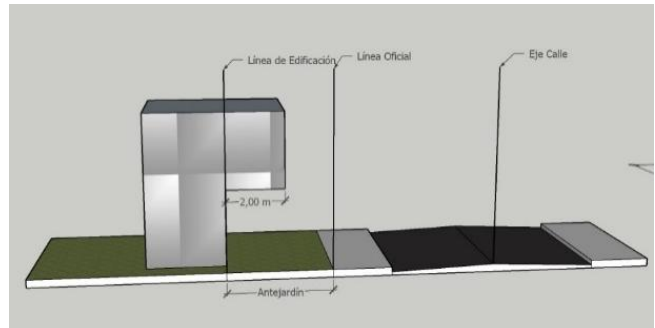


INF.: Imagen propia

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.

1,20 metros de la línea de edificación sobre antejardines menores de 5 metros.



INF.: Imagen propia

## ENMIENDAS POR ZONAS

Se incluirán los siguientes parámetros:

Superficie predial; Ocupación de suelo; Coeficiente de constructibilidad; Altura y Antejardín

### ZONA Z-1

NORMAS DE SUBDIVISION Y DE EDIFICACION ZONA Z-1			
PARAMETROS	ACTUAL	% DE ENMIENDA	PROPUESTA
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%	100 % <b>Aumenta en 25%</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	+/- 100%	Se mantiene

### ZONA Z-2a

<b>NORMAS DE SUBDIVISION Y DE EDIFICACION ZONA Z-2 a</b>			
<b>PARAMETROS</b>	<b>ACTUAL</b>	<b>% DE ENMIENDA</b>	<b>PROPUESTA</b>
Superficie predial mínima	500 m <sup>2</sup>	+/- 30%	350,00 m <sup>2</sup> <b>Se reduce en 30%</b>
Coficiente ocupación de suelo	60%	+/- 30%	78 % <b>Se aumenta en 30%</b>
Coficiente 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 de agrupamiento	Aislado, Pareado	-----	<b>Se mantiene</b>
Antejardín	5 metros	+/- %	<b>Se disminuye 100%</b> para destino comercial y equipamiento. Para vivienda mínimo 2 metros <b>Se disminuye</b>

### ZONA Z-2b

<b>NORMAS DE SUBDIVISION Y DE EDIFICACION ZONA Z-2b</b>			
<b>PARAMETROS</b>	<b>ACTUAL</b>	<b>% DE ENMIENDA</b>	<b>PROPUESTA</b>
Superficie predial mínima	500 m <sup>2</sup>	+/-30%	350 m <sup>2</sup> <b>Se reduce en 30%</b>
Coficiente ocupación de suelo	40%	+/- 30%	50 % <b>Aumenta 25%</b>
Coficiente 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	+/- 100%	Vivienda mínimo 3 metros Equipamiento mínimo 2 metros <b>Se reduce</b>

### ZONA Z-3

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

### ZONA Z-4

<b>NORMAS DE SUBDIVISION Y DE EDIFICACION ZONA Z-4</b>			
<b>PARAMETROS</b>	<b>ACTUAL</b>	<b>% DE ENMIENDA</b>	<b>PROPUESTA</b>
Superficie predial mínima	450 m <sup>2</sup>	+/- 30%	360,00 m <sup>2</sup> <b>Se reduce en 20%</b>
Coefficiente ocupación de suelo	30%	+/- 30%	39 % <b>Se aumenta en 30%</b>
Coefficiente de constructibilidad	1,2	+/- 30%	<b>Se aumenta en 10%</b>
Altura máxima	12 metros	+/- 20%	<b>Se mantiene</b>
Sistema de agrupamiento	Aislado	-----	<b>Se mantiene</b>
Antejardín	5 metros	+/-100%	<b>Se mantiene</b>

### ZONA Z-5

<b>NORMAS DE SUBDIVISION Y DE EDIFICACION ZONA Z-5</b>			
<b>PARAMETROS</b>	<b>ACTUAL</b>	<b>% DE ENMIENDA</b>	<b>PROPUESTA</b>
Superficie predial mínima	200 m <sup>2</sup>	+/- 30%	<b>Se mantiene</b>
Coefficiente ocupación de suelo	60%	+/- 30%	78 % <b>Aumenta en 30%</b>
Coefficiente de constructibilidad	No señala	+/- 30%	<b>No señala</b>
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.	+/- 100%	<b>Se mantiene</b>

## ZONAS DE EXPANSIÓN

### ZONA Z-3E

<b>NORMAS DE SUBDIVISION Y DE EDIFICACION Z-3E</b>			
<b>PARAMETROS</b>	<b>ACTUAL</b>	<b>% DE ENMIENDA</b>	<b>PROPUESTA</b>
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%	<b>Se mantiene</b>
Sistema de agrupamiento	Aislado	-----	<b>Se mantiene</b>
Antejardín	5 metros	+/- 100%	3 metros si consulta <b>Se reduce</b>

**ZR-1a** Se incorpora zona de actividades náuticas sin motor solo en el tramo de Cacique Coliñanco y Familia Huenuman.