

MEMORIA ENMIENDA N° 1 AL PLAN REGULADOR DE VILLARRICA

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 nuestra ciudad. Dada la creciente demanda y los desafíos que hemos observado en la Dirección de Obras Municipales en relación con las solicitudes de permisos, las normativas urbanísticas y los trazados de calles.

La presente enmienda al Plan Regulador Comunal de Villarrica tiene por objeto introducir ajustes específicos al Instrumento de Planificación Territorial -IPT, Plan Regulador Comunal de Villarrica, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 sexies y 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -LGUC, que facultan a los municipios para actualizar sus instrumentos de planificación territorial y realizar enmiendas puntuales cuando se verifiquen desajustes con la realidad urbana.

El Plan Regulador Comunal de Villarrica, aprobado en 1992, fue concebido para una población significativamente menor a la que actualmente habita la comuna. De acuerdo con estimaciones del Instituto Nacional de Estadísticas y los antecedentes comunales, el crecimiento poblacional al año 2021 supera en más de un 90% la capacidad proyectada en dicho instrumento. Esta situación ha derivado en:

- Déficit de terrenos disponibles para vivienda y equipamiento,
- Sobrecarga de la red vial y de servicios urbanos,
- Ocupación irregular de suelos rurales y agrícolas,
- Concentración de edificaciones en sectores limitados, generando inequidad territorial.

En consecuencia, se hace necesario ajustar disposiciones normativas que permitan favorecer la densificación controlada dentro del casco urbano, 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.

Asimismo, con esta enmienda el municipio da cumplimiento al mandato establecido en el artículo 28 sexies de la LGUC, que exige revisar y actualizar los instrumentos de planificación territorial dentro de un plazo máximo de diez años, asegurando su pertinencia y adecuación a la dinámica demográfica, social y ambiental de la comuna.

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 Villarrica 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.

En su trayectoria normativa, el PRC de Villarrica ha sido objeto de diversas modificaciones, entre las que destacan:

- Resolución N°1 (1996, GORE Araucanía): ajustes a la Ordenanza Local en materias como cierros exteriores (art. 11), antejardines (art. 12) y diseño arquitectónico (art. 23).
- Resolución N°1 (1998, GORE Araucanía): modificación de zonificación, usos de suelo, subdivisión, edificación, urbanización, vialidad y densidades en polígonos específicos.
- Resolución N°39 (2000, GORE Araucanía): reducción de la superficie predial mínima de 1 ha a 2.500 m² para conjuntos de viviendas económicas en zonas Z-3 y Z-4.
- Resolución N°47 (2003, GORE Araucanía): ampliación del límite urbano en sectores Norte y Sur-Oriente, creación de la zona ZE-5A y ajustes en diversas zonas residenciales.
- Decreto Alcaldicio N°813 (2004, Municipalidad de Villarrica): fijación de densidades habitacionales brutas máximas en zonas de extensión (ZE-5 y ZE-6).
- Decreto N°30 (2013, MINVU): incorporación de definiciones de áreas de riesgo en la Ordenanza Local, tales como zonas afectas a avalanchas (ZR-8) o inundaciones por quebradas (ZR-9).

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 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.

Estas generalidades enmarcan la presente propuesta, que se plantea como un paso intermedio y necesario hacia la actualización integral del PRC de Villarrica, en cumplimiento de la normativa vigente y de los principios de equidad territorial, sustentabilidad y eficiencia urbana.

La enmienda es un procedimiento

- simplificado de modificación a un Plan Regulador Comunal cuyo proceso de aprobación corresponde al Concejo Municipal.

- Es considerablemente más breve que una modificación normal y constituye un procedimiento excepcional para introducir ajustes al plan regulador comunal en ciertas normas urbanísticas muy acotadas.

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 Villarrica.

III.- MARCO GENERAL

1. Propósito de las enmiendas

Las enmiendas constituyen un mecanismo de ajuste normativo previsto en la LGUC y en la OGUC, que permiten introducir modificaciones específicas al Plan Regulador Comunal sin necesidad de desarrollar un proceso de modificación integral. Su finalidad es otorgar flexibilidad al instrumento de planificación, resguardando el interés público, la seguridad de las personas y el uso eficiente del suelo urbano.

2. Marco normativo aplicable

Ley General de Urbanismo y Construcciones (DFL N° 458 de 1975, MINVU):

- Art. 28 sexies: establece la obligación de revisar y actualizar los instrumentos de planificación territorial cada diez años.
- Art. 41 y siguientes: definen y regulan el alcance del PRC.
- Art. 43: dispone que los PRC deben ser aprobados por resolución del MINVU, previo acuerdo del Concejo Municipal.
- Art. 45 inciso segundo: regula la figura de las enmiendas a los PRC, precisando que corresponden a modificaciones acotadas que no alteran la estructura fundamental del instrumento.

2.1. Regulación específica de las enmiendas

El artículo 45 de la LGUC, en su inciso segundo, establece expresamente la figura de las enmiendas a los Planes Reguladores Comunales, precisando que estas constituyen modificaciones acotadas que no alteran la estructura fundamental del instrumento.

En desarrollo de esta disposición, el artículo 2.1.13 de la OGUC regula de manera detallada las materias que pueden ser objeto de enmienda. A continuación, se transcribe su texto:

Artículo 2.1.13 OGUC.

“Las enmiendas a que se refiere el inciso segundo del artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones serán elaboradas por la Municipalidad y aprobadas por el Concejo respectivo conforme a las reglas de este artículo.

Para los fines previstos en el número 1. del inciso segundo, del artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la municipalidad podrá redefinir la localización de un equipamiento vecinal existente en los barrios o sectores, para lo cual será necesario cambiar los usos de suelo establecidos en el Plan Regulador Comunal en su nueva ubicación, el que quedará destinado exclusivamente a equipamiento vecinal. Las normas en el terreno en que se localizaba originalmente el equipamiento vecinal podrán asimilarse a las de la zona predominante entre

aquellas adyacentes al terreno, o bien, podrán mantenerse las que estaban vigentes en la zona en que este se ubicaba.

Para efectos de lo dispuesto en el número 2, del inciso segundo, del citado artículo 45°, el Concejo podrá autorizar enmiendas a fin de introducir ajustes a los trazados contemplados en el Plan Regulador Comunal o en los Planes Seccionales vigentes, referidos a pasajes y vías locales o de servicio que tengan un informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Para efectos de lo dispuesto en el número 3 del inciso segundo del artículo precitado, el Concejo podrá autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, dentro de los márgenes que se señalan a continuación:

- *Para efectos de lo dispuesto en el número 3. del inciso segundo del artículo precitado, el Concejo podrá autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, dentro de los márgenes que se señalan a continuación:*

- 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.
- 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 estructurate 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 PRC, pero en ningún caso podrán exceder los porcentajes señalados. Estas deberán comprender homogéneamente zonas o subzonas del Plan, o parte de ellas.

Las enmiendas se sujetarán al procedimiento previsto en el art. 43 incisos 2° a 5° de la LGUC. Una vez aprobadas por el Concejo, serán promulgadas por decreto alcaldicio.

Finalmente, las enmiendas estarán exentas de cumplir con lo dispuesto en el art. 28 octies LGUC, debiendo en todo caso dar cumplimiento al art. 28 septies de la misma ley, relativo al acceso a la información de los IPT.”

Síntesis de alcances

Las enmiendas constituyen un mecanismo de ajuste acotado de los Planes Reguladores Comunes o Seccionales, limitado a ciertos márgenes objetivos en materias de edificación, urbanización, usos de suelo y vialidad.

En términos prácticos:

- Sí es posible: redefinir la localización de equipamientos vecinales, ajustar trazados de vías locales, modificar coeficientes y condiciones de edificación dentro de los porcentajes señalados, y reconocer áreas de protección o zonas no edificables.
- No es posible: redefinir límites urbanos, ampliar zonas de extensión urbana ni modificar la estructura fundamental del PRC, lo que requiere el procedimiento completo del art. 43 LGUC.

Por lo tanto, el artículo 2.1.13 de la OGUC constituye la base normativa que habilita a la Municipalidad de Villarrica para proponer y aprobar las enmiendas contenidas en este instrumento.

Cabe destacar que, conforme al propio art. 2.1.13 OGUC:

- Las enmiendas están exentas de participación ciudadana (art. 28 octies LGUC), debido a su naturaleza de modificaciones acotadas.
- Sin embargo, deben cumplir con el art. 28 septies LGUC, lo que garantiza el principio de publicidad y acceso a la información, mediante la adecuada difusión y disponibilidad del instrumento para la comunidad.

En consecuencia, las enmiendas:

- Son elaboradas por la Municipalidad y aprobadas por el Concejo Municipal mediante decreto alcaldicio.
- Deben respetar los márgenes definidos en la OGUC y las referencias a sus artículos específicos.
- Están exentas del procedimiento de participación ciudadana del art. 28 octies LGUC, pero obligadas a cumplir con la transparencia y acceso a la información del art. 28 septies LGUC.
- Permiten introducir cambios acotados al PRC, garantizando tanto la flexibilidad del instrumento como la certeza jurídica y la transparencia en su aplicación.

IV TRAMITE DE APROBACIÓN DE ENMIENDAS

Una vez elaborada la propuesta de enmienda, la que deberá justificar claramente la modificación planteada e incorporar los posibles efectos sobre su entorno, de conformidad con lo exigido en el artículo 2.1.13 de la OGUC, se dará inicio al proceso de participación ciudadana, el cual se desarrollará conforme a lo previsto en la LGUC y en la LOCM, de acuerdo con las siguientes etapas:

- 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 vena 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.

Copia de estos antecedentes deberán ser remitidos a la Seremi MINVU, correspondiente.

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

V.- OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN

Objetivo general

Ajustar el Plan Regulador Comunal vigente para responder a la dinámica actual de Villarrica, priorizando una densificación equilibrada, la eficiencia en el uso del suelo y la infraestructura, la coherencia normativa con la LGUC y la OGUC, resguardo del paisaje, la preservación del medio ambiente, reconociendo además la vocación turística de la comuna como eje estructurante de su desarrollo urbano y territorial.

- Actualizar parámetros urbanísticos (antejardín, ocupación de suelo, altura, rasantes, estacionamientos), de modo de asegurar un desarrollo constructivo coherente con el marco normativo vigente y compatible con la identidad paisajística y turística de Villarrica.
- Analizar y proyectar la dinámica poblacional y de vivienda, considerando crecimiento demográfico, déficit habitacional y tendencias de densificación, para orientar adecuadamente la planificación comunal.
- Regular localización y escala de los equipamientos (vecinal, comunal, intercomunal) conforme al art. 2.1.36 OGUC, asegurando compatibilidad con la vocación turística, el entorno urbano y la capacidad de carga paisajística/ambiental.
- Integrar criterios de protección del paisaje, medio ambiente y recursos naturales (áreas no edificables y de protección, bordes lacustres, humedales, vistas e hitos), de modo que la densificación y la actividad turística se desarrollen de forma sostenible.
- Precisar usos de suelo y normas por zona para dar certeza normativa (LGUC/OGUC).
- Resguardar imagen urbana e integración volumétrica mediante reglas de alturas graduales, cuerpos salientes y antejardines, cuidando habitabilidad (asoleo, privacidad) y calidad escénica en sectores sensibles (borde lacustre, miradores, ejes turísticos).

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

La comuna de Villarrica es reconocida a nivel regional, nacional e Internacional por contar con una gran riqueza natural y biodiversidad, existiendo en la zona elementos como lagos, parques y reservas nacionales, volcanes, aguas termales, que la hacen un destino turístico muy concurrido principalmente en época estival. Este reconocimiento ha impulsado un crecimiento demográfico significativo tanto en la ciudad como en sus alrededores, aumentando la demanda de vivienda, servicios y parque automotriz.

Esta expansión de la ciudad ha provocado un crecimiento hacia áreas que no estaban contempladas en nuestro Instrumento de Planificación original, vigente no logra responder de manera adecuada a las dinámicas actuales de Villarrica, especialmente en sectores de expansión urbana donde se han detectado usos de suelo no previstos y tensiones con la planificación comunal. La actualización mediante enmiendas busca corregir desajustes normativos, dotar de mayor coherencia a la zonificación y atender problemáticas de crecimiento desordenado que afectan la movilidad, los servicios urbanos y la calidad de vida de los habitantes. Debido a:

- Expansión urbana y presión sobre el borde: la ciudad ha crecido dentro y fuera del límite urbano, con incorporación de áreas rurales y regularizaciones que tensionan la vialidad y los servicios.
- Cobertura del instrumento: el PRC abarca 1.010 ha (930 ha PRC 1992 + 80 ha en modificaciones 2002/Segunda Faja).
- Áreas foco: baja disponibilidad de suelo en zonas consolidadas versus fuerte presión en zonas de expansión.
- Saturación vialidades (este punto se revisara en una Enmienda solo de vialidad)

2.- Análisis de Población Y Vivienda

Según el CENSO y proyecciones oficiales, la comuna ha experimentado un crecimiento sostenido, con fuerte presión sobre la demanda habitacional. Existen procesos de densificación en áreas consolidadas y expansión hacia bordes urbanos. Esto genera desafíos en la dotación de infraestructura, servicios básicos y equipamiento, así como en la regulación de subdivisiones y edificaciones que muchas veces no se ajustan a los estándares mínimos requeridos.

Crecimiento poblacional (comunal):

POBLACION CENSAL COMUNA Y CIUDAD VILLARRICA			
CENSO AÑO	COMUNAL	URBANA	RURAL
1982	32.973	19.557	13.416
1992	35.867	22.608	13.259
2017	55.478	36.480	18.998
2024	67.737	Proyección comunal	

Fuente censo 1992 y censo 2024

Según la información obtenida del Censo del año 2017, la población urbana de nuestra comuna alcanzó los 36.480 habitantes. Las proyecciones indican que para el año 2021, esta cifra se habría elevado a 39.423 residentes en el área urbana.

COMUNA	HABITANTES CENSO 1992	HABITANTES CENSO 2024	HABITANTES VARIACION %
Villarrica	35.867	67.737	88,85%

Fuente censo 1992 y censo 2024

En cantidad de viviendas en área urbana, en el año 1992 era de 6.245 viviendas, al año 2017 fue de 11.141 viviendas, lo que significa un incremento de 78,4%, lo que deja una explosión de viviendas en zonas que no están reguladas aledañas al límite urbano actual (sector oriente 2^{da} faja).

COMUNA	VIVIENDAS CENSO 1992			VIVIENDAS CENSO 2017			VARIACIÓN INTER CENSAL %		
	Urbana	Rural	Total	Urban a	Rural	Total	Urbano	Rural	Total
Villarrica	6.245	4.111	10.356	11.141	6.210	17.351	78,4	51,1	67,5

Fuente censo 1992 y censo 2017 Trazados de calles y su categorización

3.-Trazados de calles y su categorización

El crecimiento y la expansión han generado saturación y necesidad de reclasificar y ajustar trazados para asegurar conectividad, perfiles y jerarquía vial acordes a la nueva demanda.

Objetivo de la enmienda: compatibilizar la jerarquización de la vialidad con la localización de equipamientos y nuevas densidades, protegiendo corredores y anchos mínimos en áreas de expansión.

Este crecimiento exponencial, tanto dentro del área urbana como fuera de ella —producto del cambio de uso de suelo—ha provocado la saturación de las calles actuales, cuya vialidad básica no ha recibido mejoras significativas en sus conexiones.

De manera similar, las zonas de extensión definidas por el Instrumento de Planificación Territorial, desarrolladas en respuesta a la escasez de suelo urbano consolidado, han crecido sin una planificación vial adecuada. Las normativas que rigen estas áreas han contribuido, en gran medida, a la intensificación de la congestión vehicular.

En este contexto, el proceso de enmiendas al Plan Regulador vigente representa una oportunidad clave para ajustar y actualizar la vialidad propuesta en las áreas de expansión. El plan actual contempla trazados viales que, debido a las condiciones geográficas, no han podido ejecutarse, lo que ha dificultado el crecimiento ordenado y la modernización de la ciudad, dejando amplias zonas urbanas con una infraestructura vial insuficiente.

Este aspecto vial será abordado en **una segunda enmienda**, la cual incorporará los avances del proceso en curso, así como las definiciones contenidas en el recientemente aprobado Plan de Inversión en Infraestructura y Espacio Público (PIMEP). Es importante destacar que cualquier modificación en los trazados de pasajes, vías locales o de servicio requerirá un informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

4.-Antejardín, Ocupación de Suelo, Altura, Rasantes y Estacionamientos

Diagnóstico normativo: el documento identifica necesidad de ajustar alturas, tamaños prediales, coeficiente de ocupación y exigencias de antejardín para usar mejor el suelo urbano y evitar expansión innecesaria hacia áreas rurales.

Criterios de ajuste (aplicables por zona):

- Alturas acordes a escala urbana y paisaje;
- Ocupación de suelo/constructibilidad para equilibrio densidad–habitabilidad;
- Rasantes/distanciamientos que garanticen asoleo y privacidad;
- Estacionamientos suficientes donde la accesibilidad lo exige, privilegiando localizaciones cerca de ejes estructurantes.
-

Síntesis justificativa

1. Explosión habitacional: total de viviendas 10.356→17.351→43.229; urbano +78,4% (1992→2017). Urge ajustar parámetros (altura, ocupación, antejardín) para densificar intramuros con estándares.
2. Estructura territorial: escasez de suelo en zonas consolidadas y presión en expansión (Z-2E, Z-4E, ZE-5, ZE-5, ZE-6) justifican resguardos y reglas diferenciadas por zona.
3. Eficiencia y contención: al optimizar parámetros normativos (altura, ocupación, rasantes/estacionamientos) se mejora la habitabilidad y se reduce la presión sobre áreas rurales.
4. Equipamientos y escala: el crecimiento poblacional y habitacional tensiona la capacidad y cobertura de los equipamientos urbanos, cuya escala (art. 2.1.36 OGUC) debe ser coherente con la demanda real y la vocación turística de Villarrica.
5. Demanda urbana sostenida: población +88,85% (1992→2024) y liderazgo regional 2017–2024 (2,893% anual), tensionan vialidad y servicios; requieren actualizar jerarquía y trazados.

Con estos antecedentes (población, viviendas, estructura urbana y zonificación), las enmiendas se justifican técnica y legalmente para alinear el PRC con la realidad actual y orientar el crecimiento hacia la ciudad existente, evitando profundizar la expansión y la saturación de infraestructuras.

VI.- ZONAS ACTUALES DEL REGULADOR - NORMAS DE EDIFICACION Y SUBDIVISION



ZONAS CONSOLIDADAS

ZONA Z-A Y SUS SUB-ZONAS (39,6 hectáreas, 94% ocupadas)

Usos de suelos permitidos:

- Vivienda
- Equipamiento en el tipo "Salud"; "Educación"; Seguridad"; "Culto"; Cultura"; "Organización Comunitaria"; "Áreas Verdes" excepto "parques"; Deportes, en el rubro "gimnasios"; "Esparcimiento y Turismo"; "**Comercio Minorista**"; "Servicios Públicos"; "Servicios Profesionales".

Usos de suelo Prohibidos:

- Cualquier equipamiento no señalado como "permitido".



ZONA Z-1a 15,9 Hectárea	
NORMA	
Superficie predial mínima	200 m ²
Coeficiente ocupación de suelo	1° Piso 100% 2° Piso 80%
Coeficiente de constructibilidad	No hay
Altura máxima	14 metros
Sistema de agrupamiento	Continuo
Antejardín	No consulta

SUBZONA Z-1B (23,7 hectáreas, 90 % ocupadas)

Usos de suelos permitidos:

- Vivienda
- Equipamiento en el tipo “Salud”; “Educación”; Seguridad”; “Culto”; Cultura”; “Organización Comunitaria”; “Áreas Verdes” excepto “parques”; Deportes, en el rubro “gimnasios”; “Esparcimiento y Turismo”; **“Comercio Minorista”**; “Servicios Públicos”; “Servicios Profesionales”.

Usos de suelo Prohibidos:

- Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”.



ZONA Z-1b; 23.7 hectáreas	
NORMA	
Superficie predial mínima	300 m ²
Coefficiente ocupación de suelo	1° Piso 100% 2° Piso 80%
Coefficiente de constructibilidad	
Altura máxima	14 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo
Antejardín	No consulta

ZONA Z-2 (68,3 hectáreas 85% ocupado)

Usos de suelos permitidos:

- Vivienda
- Equipamiento en el tipo Salud rubro “Hospitales” y “Clínicas”; “Educación”; Seguridad” en escala comunal; “Culto”; Cultura”, en sus rubros “ Museos” en “Salas Concierto“; “Organización Comunitaria” en su escala Vecinal; “Áreas Verdes” excepto “Parques”; Deportes, en el rubro “gimnasios”; “Esparcimiento y Turismo” en sus rubros “Hoteles” “Moteles” en su escala Comunal, “Restaurantes” en su escala Vecinal; Comercio Minorista, en su escala
- Comunal, “Locales Comerciales” en su escala Vecinal; Deportes y Camping en su escala Comunal.
- Actividades Productivas Inofensivas: esta actividad, se permitirá solo en el Sector de la zona Z-2 delimitada por los siguientes deslindes. Norte: Rivera del Río Toltén; Sur: Calle Isabel Riquelme y Avenida Pedro de Valdivia; Oriente: Acceso Sur Puente Rodrigo de Bastias y Poniente: Línea de Límite Urbano del Plano PR-04

Usos de suelo Prohibidos:

- Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”.



ZONA Z-2	
NORMA	
Superficie predial mínima	600 m ²
Coeficiente ocupación de suelo	40%
Coeficiente de constructibilidad	-----
Altura máxima	14 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado
Antejardín	5 metros

ZONA Z-3 – (89,4 Hectáreas, 90% ocupado)

Usos de suelos permitidos:

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

Usos de suelo Prohibidos:

- Cualquier equipamiento no señalado como "permitido".



ZONA Z-3,	
NORMA	PRC
Superficie predial mínima	200 m ²
Coeficiente ocupación de suelo	80%
Coeficiente de constructibilidad	
Altura máxima	14 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo
Antejardín	2 metros - Si consulta

ZONA Z-4 – (136 hectáreas, 98,77% ocupadas)

Usos de suelos permitidos:

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

Usos de suelo Prohibidos:

- Cualquier equipamiento no señalado como "permitido".



ZONA Z-4	
NORMA	PRC
Superficie predial mínima.	200 m ²
Coeficiente ocupación de suelo.	60%
Coeficiente de constructibilidad	-----
Altura máxima	Para Edif. Continua 7 metros. Sobre ella según rasante, tomada a nivel de suelo. Por sobre la altura continua 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. Para edif. aislada y pareada se definirá por las rasantes aplicadas a nivel del terreno.
Sistema de agrupamiento.	Aislado, Pareado, Continuo
Antejardín	2 metros. Si consulta

ZONA ZH-1 Zona de uso residencial y equipamiento comunal e intercomunal

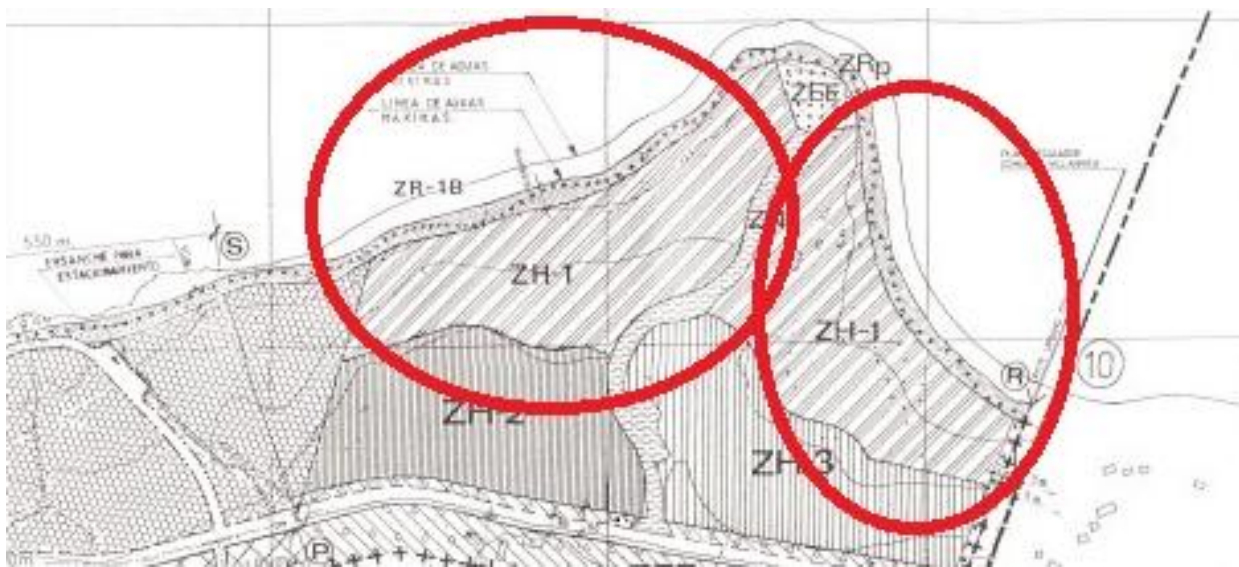
Usos de suelos permitidos:

- Vivienda
- Equipamiento: Equipamiento a escala comunal e intercomunal, 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.

Usos de suelo Prohibidos:

- Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”.

Zona permanente a un condominio privado.



ZONA ZH-1	
VIGENTE	PRC
Superficie predial mínima	4.000 m ²
Coeficiente ocupación de suelo	40%
Coeficiente de constructibilidad	0,7
Densidad promedio Bruta	160 Hbts/Há.
Altura máxima	30 metros 10 pisos
Sistema de agrupamiento	Aislado, excepto zona frente a “marina”.
Distanciamiento a vecinos	5 metros
Antejardín	No señala

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

Usos de suelos permitidos:

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

Usos de suelo Prohibidos:

- Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”.

Zona permanente a un condominio privado.

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.



ZONA ZH-2	
NORMA	PRC
Superficie predial mínima	700 m ²
Coefficiente ocupación de suelo	35%
Coefficiente de ocupación para sitios menores de 1.800	0,7
Para sitio mayor de 1.800 metros. el coeficiente de ocupación	0,7
Densidad promedio Bruta	160 Hbts/Há.
Altura máxima	5 pisos
Sistema de agrupamiento	Aislado, excepto zona frente a “pueblito”.
Distanciamiento a vecinos	3 metros a los vecinos hasta los 2 pisos. Desde allí 1,5 metros por cada piso.
Antejardín	No señala

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

Usos de suelos permitidos:

- Vivienda
- Equipamiento: Equipamiento a escala comunal e intercomunal de: - Áreas verdes - Esparcimiento y turismo - Deportes mencionados.

Usos de suelo Prohibidos:

- Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”.



ZONA ZH-3	
NORMA	
Superficie predial mínima	700 m ²
Coeficiente ocupación de suelo	35 %
Coeficiente de ocupación para sitios menores de 1.800	0,7
Para sitio mayor de 1.800 mts. el coeficiente de ocupación	0,6
Densidad promedio Bruta	160 Hbts/Há.
Altura máxima	5 pisos
Sistema de agrupamiento	Aislado
Distanciamiento a vecinos	3 metros a los vecinos hasta los 2 pisos. Desde allí 1,5 mts por cada piso.
Antejardín	No señala

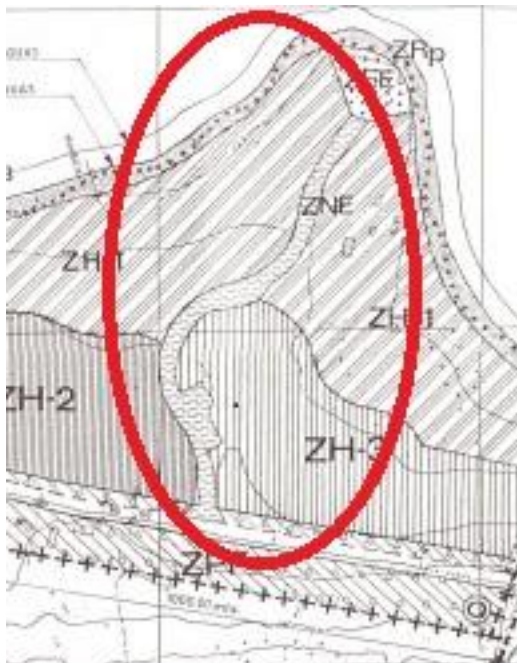
ZONA ZNE – ZONA NO EDIFICABLE

Usos de suelos 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 metros de ancho.

Usos de suelo Prohibidos:

- Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”.



ZONA ZNE	
NORMA	PRC
Ancho mínimo	30 metros
Tipo de construcciones	No edificable
Esta zona, corresponde a la vía principal que posee el condominio La Puntilla	

ZONA ZEE - EQUIPAMIENTO ESPECIAL

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.

Usos de suelo Prohibidos:

- 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.



ZONA ZEE	
NORMA	PRC
Superficie predial mínima	2.000 m ²
Coeficiente ocupación de suelo	70 %
Coeficiente de ocupación.	0,8 %
Para sitio mayor de 1.800 metros. el coeficiente de ocupación	0,6
Densidad promedio Bruta	No señala
Altura máxima	5 pisos
Sistema de agrupamiento	Aislado
Distanciamiento a vecinos	5 metros hasta 2 pisos. Sobre esa altura se aumenta en 1,5 metros, por piso.
Antejardín	No señala

ZONAS DE EXPANSIÓN

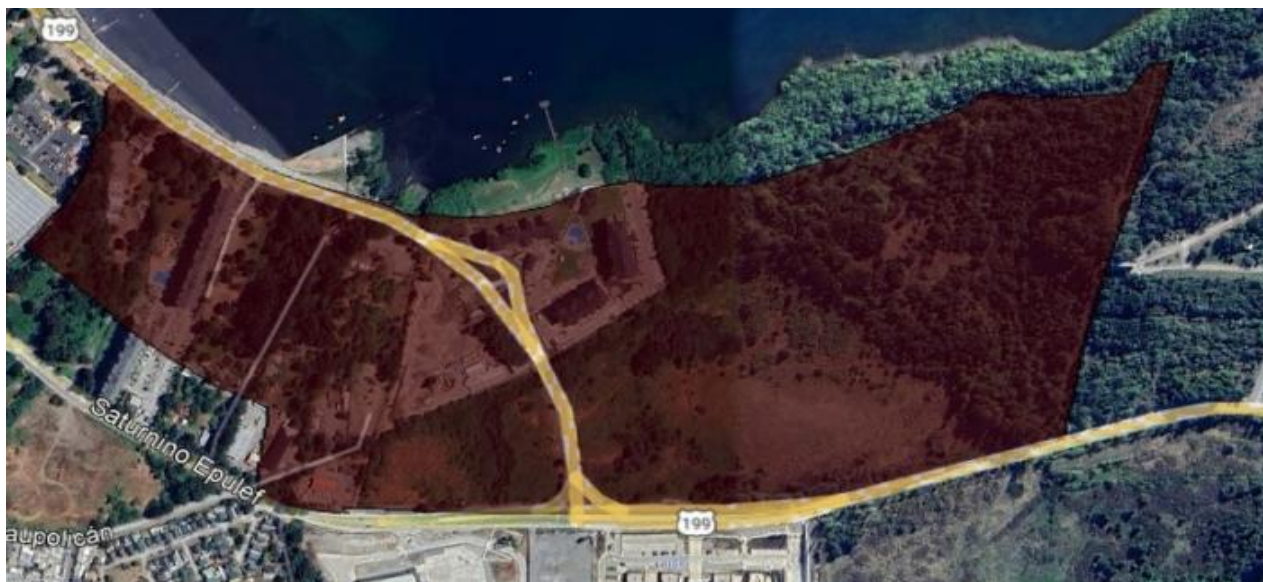
ZONA Z-2E – (29,8 Hectáreas 34,2; 65,80% de suelo disponible).

Usos de suelos permitidos:

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

Usos de suelo Prohibidos:

- Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”.



ZONA Z-2E	
NORMA	PRC
Superficie predial mínima	600 m ²
Coeficiente ocupación de suelo	40%
Coeficiente de constructibilidad.	
Altura máxima	21 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo
Antejardín	5 metros
El volumen máximo edificable estará definido por la aplicación de rasantes a nivel de terreno; considerándose como origen de éstas, el punto determinado según la siguiente fórmula: $d = 0,15 (x - 20)$ donde d = distancia desde deslinde, hasta punto de aplicación. X = frente del predio. Se excluyen los terrenos con frente menor a 20 metros.	

ZONA Z-4E – (297 Hectáreas, 77,4% ocupados.- Extensión)

Usos de suelos permitidos:

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

Usos de suelo Prohibidos:

- Cualquier equipamiento no señalado como “permitido”.



ZONA Z-4E	
NORMA	PRC
Superficie predial mínima	200 m ²
Coeficiente ocupación de suelo	60%
Coeficiente de constructibilidad.	
Altura máxima	<p>Para edif. aislada y pareada se definirá por las rasantes aplicadas a nivel del terreno.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo
Antejardín	2 metros Si consulta

ZE-5 53,8 Hectáreas, 95% disponible

Usos de suelos permitidos:

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

Usos de suelo Prohibidos:

- Cualquier equipamiento no señalado como "permitido".



ZONA ZE-5	
NORMA	PRC
Superficie predial mínima	2.000 m ²
Coefficiente ocupación de suelo	40%
Coefficiente de constructibilidad	
Altura máxima	21,00 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado
Antejardín	5 metros mínimo

ZONA ZE-5A – (26,9 Hectáreas, 90% ocupados.- Loteo Puerta del Sol.)

Usos de suelos permitidos:

- Exclusivo Vivienda

Usos de suelo Prohibidos:

- Todo destino no señalado como “Vivienda”.



ZONA ZE-5A	
NORMA	PRC
Superficie predial mínima	4.000 m ²
Coefficiente ocupación de suelo	10%
Coefficiente de constructibilidad	
Altura máxima	9,00 metros.
Sistema de agrupamiento	Aislado
Antejardín	5 metros. minino
Densidad habitacional bruta máxima	

ZONA ZE-6 – (59,3 Hectáreas – Disponible en 89,5%).

Usos de suelos permitidos:

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

Usos de suelo Prohibidos:

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



ZONA ZE-6	
NORMA	PRC
Superficie predial mínima	1.000 m ²
Coefficiente ocupación de suelo	40%
Coefficiente de constructibilidad	
Altura máxima	14,00 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado
Antejardín	5 metros mínimo

ZONAS ESPECIALES

ZONA ZR-1 SE DIVIDE EN DOS SUB ZONAS ZR-1A Y ZONA ZR-1B

SUB ZONAS ZR-1A de 2,49 Hectáreas De Protección de Playas y Riveras del Lago.

Usos de suelos permitidos:

- Balneario.

Usos de suelo Prohibidos:

- En esta sub zona queda prohibido el desarrollo de actividades náuticas, camping y picnic.



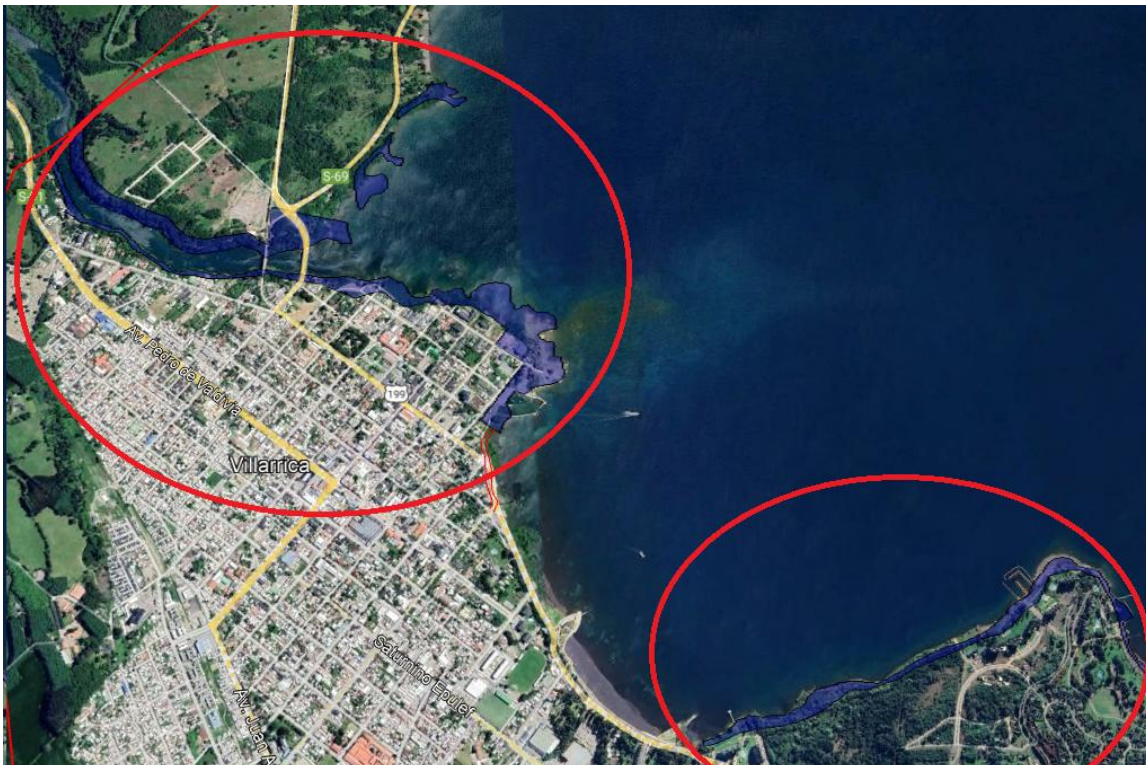
ZONA ZR-1B – Área de Deportes Náuticos

Usos de suelos permitidos:

- 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 No. 340 de 05 de Abril de 1960 y el Decreto No. 660 de 14 de Junio de 1988 (Reglamento General sobre Concesiones Marítimas), publicado en el Diario Oficial del 28 de Noviembre de 1988. Se permiten edificaciones afines tales como embarcaderos, casas de botes, edificios de administración y capitanía de puerto, clubes náuticos, etc., pudiendo restringirse el acceso al área de la concesión.

Usos de suelo Prohibidos:

- El desarrollo de áreas de camping y picnic.



ZONA ZR-2 - De Protección de Vertientes y Cursos Naturales de Agua – 13,56 hectáreas.

Usos de suelos permitidos:

- Áreas Verdes, Forestación.

Usos de suelo Prohibidos:

- Todo otro uso no indicado precedentemente.



Están constituidos por los terrenos adyacentes al río Toltén, cuya delimitación aparece graficada en "el Plano". Adicionalmente integran estas áreas las franjas de terreno paralelas a los cauces naturales o artificiales de dominio público, vertientes, y esteros y canales que surcan el ámbito urbano.

Dada la sinuosidad de estos cursos de agua y la distinta forma como afecta el área colindante, **se establece para estas franjas una zona de protección de un ancho de 3 m medidos a cada lado de las riberas**, cuya delimitación se encuentra sujeta a las normas previstas en el Decreto Supremo N°. 609, del Ministerio de Obras Públicas.

En los predios afectados por cauces naturales o artificiales de corrientes discontinuas podrán emplazarse sobre ellos toda clase de construcciones, instalaciones, edificaciones, urbanizaciones y otras obras en general, tomando los resguardos correspondientes que aseguren el correcto y seguro escurrimiento de dichas aguas; de lo anterior se exigirá un pronunciamiento previo de la Dirección General de Aguas y/o la entidad que corresponda.

ZONA ZR-3 - Zona de Protección de los Trazados Ferroviarios – (9.26 hectáreas).



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

ZONA ZR-4 – Destinos permitidos Cementerio



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

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

ZONA ZR-5 - De protección de Plantas e Instalaciones Anexas Agua Potable



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

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



Corresponde a las franjas de terrenos destinados a proteger los tendidos de las redes eléctricas de alta tensión, en orden a asegurar su funcionamiento, impedir obstáculos que las interfieran y evitar riesgo a las personas, de acuerdo a lo previsto en la Norma NSEG 5E. N° 71, de la Superintendencia de Seguridad Eléctrica y de Gas y del Manual ML-A 3.1, de 1977 de ENDESA. La distancia entre la parte más saliente del edificio o construcción a un plano vertical que contenga el conducto más próximo, no será inferior a 2,91 metros. Dentro de la faja y bajo los conductores no se permite ningún tipo de construcción.

ZONA ZR-7

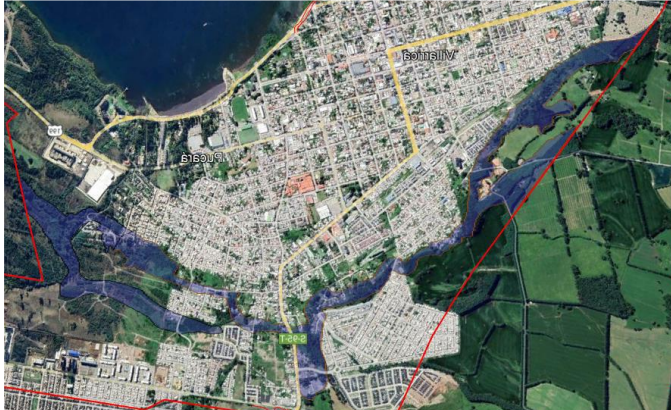
Corresponde a los terrenos de laderas de cerros y quebradas naturales y franjas colindantes a sus bordes cuya vegetación es necesario preservar e incrementar, en orden a impedir la erosión de conformidad al Decreto Supremo.

Usos de suelos permitidos:

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

Usos de suelo Prohibidos:

- Todo otro uso no indicado.



ZONA ZR-7	
NORMA	PRC
Superficie predial mínima	10.000 m ²
Coeficiente ocupación de suelo	2,5 %
Coeficiente de constructibilidad	
Altura máxima	7,00 metros, 2 pisos.
Sistema de agrupamiento	Aislado
Antejardín	10 metros

ZONA ZR-8 - Zona propensa a avalanchas – 3,8 hectáreas

Usos de suelos permitidos:

- Vivienda.

Equipamiento; Esparcimiento Tipo: parques zoológicos.

Usos de suelo Prohibidos:

- Todo otro uso no indicado.
- Parque de Entretenimientos; Casinos; Juegos electrónicos o mecánicos y similares.



ZONA ZR-8	
NORMA	PRC
Superficie predial mínima	2.000 m ²
Coeficiente ocupación de suelo	0,3 %%
Coeficiente de constructibilidad	
Altura máxima	6,00 metros
Sistema de agrupamiento	Solo Aislado sin adosamiento distancia mínima a medianero 4 metros
Antejardín	No señal

ZONA ZR-9 - Zona Inundable por Quebradas, Cursos de Agua no Canalizado – 1, 1 Hectáreas.

Usos de suelos permitidos:

- Equipamiento; Esparcimiento Tipo: parques zoológicos.

Usos de suelo Prohibidos:

- Todo otro uso no indicado.
- Parque de Entretenimientos; Casinos; Juegos electrónicos o mecánicos y similares.



ZONA ZR-9	
NORMA	PRC
Superficie predial mínima	2.000 m ²
Coeficiente ocupación de suelo	0,3 %%
Coeficiente de constructibilidad	0,3 %
Altura máxima	6,00 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado, sin adosamiento distancia mínima a medianero 4 metros
Antejardín	No señala

ANTEPROYECTO DE ENMIENDA N°1 AL PLAN REGULADOR DE VILLARRICA

OBJETIVO

Enmiendas Generales

Las enmiendas al Plan Regulador Comunal de Villarrica se estructuran bajo lineamientos generales que orientan la actualización normativa, buscando responder a la dinámica urbana y territorial actual de la comuna. Estos lineamientos consideran:

1. **Densificación equilibrada intramuros:** se prioriza el crecimiento dentro del límite urbano vigente, reduciendo la presión sobre áreas rurales y evitando la dispersión.
2. **Coherencia normativa:** se alinean los parámetros urbanísticos (antejardín, ocupación de suelo, altura, rasantes, estacionamientos) con la LGUC, OGUC y la jurisprudencia administrativa, garantizando certeza jurídica y aplicabilidad práctica.
3. **Vocación turística y calidad urbana:** se resguarda la condición de Villarrica como destino turístico estratégico, promoviendo un desarrollo armónico que combine infraestructura, servicios y atractivo paisajístico.
4. **Escala y localización de equipamientos:** conforme al artículo 2.1.36 de la OGUC, se precisan y jerarquizan los equipamientos (vecinales, comunales, intercomunales), asegurando compatibilidad con la capacidad de carga urbana y la infraestructura existente.

Enmiendas específicas

Las enmiendas propuestas se orientan a responder a las transformaciones demográficas, habitacionales y territoriales de Villarrica, ajustando parámetros urbanísticos y regulaciones que inciden directamente en la calidad de vida y la sostenibilidad urbana.

1. **Actualización de parámetros urbanísticos**
 - **Antecedentes:** entre 1992 y 2024, la población comunal creció en un 88,85%, con un liderazgo regional en el período 2017–2024 (crecimiento anual de 2,893%). El número de viviendas pasó de 10.356 en 1992 a 43.229 en 2024, lo que tensiona la infraestructura, los servicios y la normativa vigente.
 - **Enmienda:** ajustar normas de antejardín, ocupación de suelo, altura máxima, rasantes y estacionamientos, otorgando coherencia al desarrollo constructivo con la LGUC y OGUC, priorizando densificación en áreas consolidadas.
2. **Escala y localización de equipamientos**
 - **Antecedentes:** el crecimiento poblacional y la vocación turística exigen equipamientos diferenciados, cuya escala debe responder a la OGUC (art. 2.1.36).
 - **Enmienda:** precisar las zonas y magnitudes de equipamientos vecinales, comunales e intercomunales, asegurando compatibilidad con la capacidad urbana y evitando impactos desproporcionados en sectores residenciales.
3. **Contención de la expansión urbana**
 - **Antecedentes:** sectores como Z-2E, Z-4E, han concentrado presión inmobiliaria en las últimas décadas.

4. Incentivar sectores urbanos deprimidos

- Sectores como ZE-5 y ZE-6

Enmienda: establecer resguardos normativos diferenciados que prioricen la ocupación eficiente del suelo urbano consolidado, evitando expansión descontrolada hacia suelos rurales.

Síntesis de las Enmiendas

En este contexto, las modificaciones apuntan a:

- Reajustar parámetros urbanísticos (antepatio, ocupación de suelo, altura, rasantes, estacionamientos), asegurando densificación equilibrada y coherencia con la LGUC/OGUC.
- Precisar la escala y localización de equipamientos, conforme a lo establecido en la OGUC (art. 2.1.36), diferenciando entre equipamientos vecinales, comunales e intercomunales, y evitando impactos desproporcionados en áreas residenciales.
- Contener la expansión urbana en sectores periféricos (Z-2E, Z-4E), fomentar sectores como ZE-5 y ZE-6
- priorizando la ocupación eficiente del suelo urbano consolidado.

Con estas enmiendas, se ajusta en parte el instrumento de planificación con la realidad actual, orientando el desarrollo urbano hacia una ciudad compacta, coherente con su identidad turística y ambiental, fortaleciendo tanto la habitabilidad como la competitividad de Villarrica.

- Incentivar la densificación equilibrada del tejido urbano, evitando la expansión descontrolada.
- Optimizar el uso de la infraestructura urbana existente, reduciendo los costos operativos y el impacto ambiental.

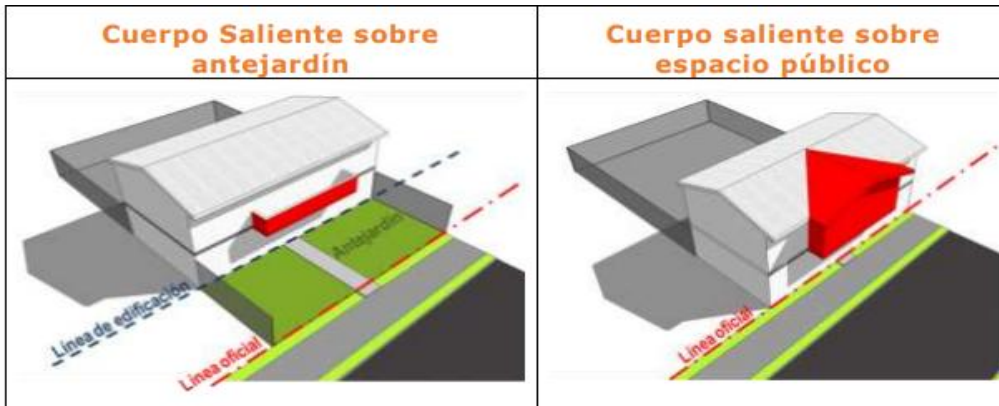
ENMIENDA A REGULACIÓN DE CUERPOS SALIENTES

Objetivo

- Regular la proyección de cuerpos salientes en las edificaciones, armonizando el diseño arquitectónico con el resguardo de antepatios, espacio público y homogeneidad urbana.

Justificación

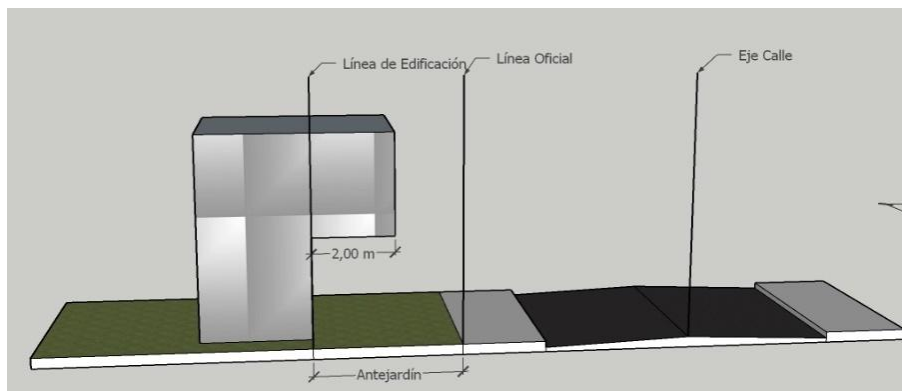
- Actualmente la OGUC regula de manera general (Art. 2.7.11), pero se requieren precisiones locales para Villarrica.
- La falta de claridad ha permitido interpretaciones dispares y ocupaciones indebidas del espacio público y antepatios.
- La densificación y verticalización han incrementado el uso de cuerpos salientes, lo que hace necesario normar su impacto en la imagen urbana.



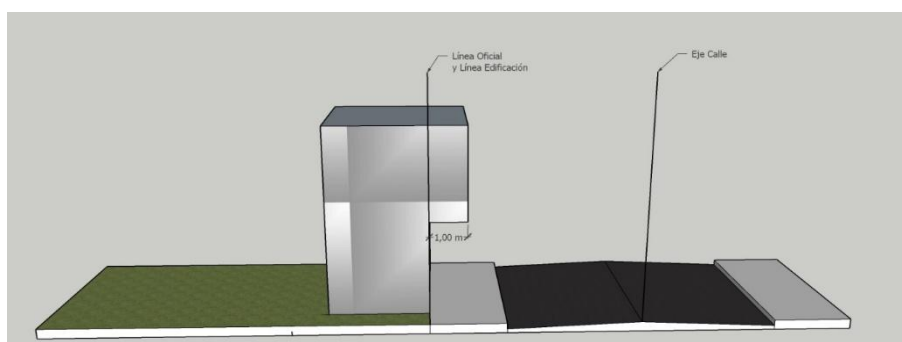
INF.: Imagen MINVU

Propuesta normativa

- Se prohíbe la edificación de cuerpos salientes que sobrepasen la línea oficial de edificación (Art. 2.7.11 OGUC).
- Respecto de los antejardines:
 - Se podrán construir cuerpos salientes hasta 2,00 m desde la línea de edificación sobre antejardines de hasta 5,00 m de ancho.
 - Hasta 1,50 m desde la línea de edificación sobre antejardines mayores a 5,00 m de ancho.
 - Los cuerpos salientes sobre antejardín deberán situarse a un mínimo de 1,50 m de la línea de edificación.
 - Se prohíbe cualquier cuerpo saliente en planta baja que ocupe antejardines o espacio público. Se exceptúa caseta de Condominios.



Permitido



INF.: Imágenes propia