

REVISIÓN PROPUESTA
PLAN REGULADOR DE VILLARRICA 2008-2012

Corporación Amigos de Villarrica



Pablo Jordán Fuchs
Arquitecto- Planificador Urbano

Diciembre 2020

INDICE

I.	INTRODUCCIÓN	3
	1. Alcances de la Asesoría.	3
	2. Antecedentes a la vista.	6
	3. Hipótesis de revisión.	6
II.	ANTECEDENTES	8
	1. La legislación urbana y su consecuencia en la formulación y tramitación de Planes Reguladores Comunales.	8
	2. Estado de los IPT, comuna de Villarrica.	14
	3. Cambios urbanos recientes.	24
III.	CASO ESTUDIO - PRC VILLARRICA 2008-2012	30
	1. Memoria Explicativa.	30
	2. Estudios Complementarios.	68
	3. Planos.	76
	4. Ordenanza.	87
III.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	96
	1. Conclusiones relacionadas a la Hipótesis de análisis.	96
	2. Conclusiones específicas sobre la revisión del Instrumento	98
	3. Conclusiones y Recomendaciones Técnicas	102
IV	LA CORPORACIÓN Y LOS DESAFÍOS DE LA GESTIÓN URBANA LOCAL	104

I. INTRODUCCIÓN

1. ALCANCES DE LA ASESORIA

La Corporación Amigos de Villarrica en tanto organización privada sin fines de lucro orientada a apoyar la gestión y acciones de adelanto para la ciudad de Villarrica, ante la situación pendiente en la ciudad, en relación con la aprobación de un instrumento actualizado de regulación del desarrollo urbano- Plano Regulador Comunal- ha solicitado la revisión y opinión experta en relación a la oportunidad, conformación del expediente y, en definitiva, factibilidad de aprobación del estudio y propuesta elaboradas en el año 2008 con algunos ajustes introducidos en el año 2012. La contraparte designada para la coordinación y seguimiento de este informe ha sido el Sr. Daniel Jouannet, Gerente de la Corporación.

La pregunta es, consecuentemente, si el material en revisión se encuentra en condiciones técnicas y de desarrollo consistente con las normativas vigentes, y, sobre todo, con los niveles efectivos de cambio y desarrollo sostenidos por la ciudad en estos 10 a 12 años, como para enfrentar el proceso de aprobación definido en nuestra legislación.

1.1. Presentación y Encargo

La información y opinión solicitadas deberán ser útiles para la toma de decisiones sobre actuaciones futuras por parte de la Corporación en su afán de apoyar la gestión edilicia y la coordinación con el sector privado en relación a, por ejemplo, el ámbito normativo, opciones de desarrollo, estrategias de acción, apoyo técnico y de comunicaciones, atención y seguimiento a los procesos de inversión pública o de formulación y aprobación de nuevos instrumentos de ordenamiento territorial, entre otras similares. Todas estas orientadas a la preservación de los valores de la ciudad, y al mejor proceso posible de desarrollo de la Villarrica.

La presente asesoría es de carácter ejecutivo, y, por lo mismo no involucra el desarrollo de estudios complementarios, análisis de mercado, gestiones normativas, de presentación de expedientes, o de gestión ante organismos públicos o privados, como tampoco de elaboración de nuevos diagnósticos y propuestas de planificación urbana para la ciudad.

El encargo consiste, en consecuencia, en identificar las posibilidades para el uso y/o desarrollo del instrumental elaborado y sin aprobar, teniendo en consideración para ello las condiciones normativas presentes y las expectativas de desarrollo urbano, actuales y futuras, en el territorio en revisión; estableciendo, a partir de ello, recomendaciones sobre líneas de acción en la actualización del instrumento de la planificación del desarrollo urbano futuro de la ciudad.

El presente informe no tiene por objeto la reformulación de la propuesta urbana del Plan 2008-2012, como tampoco su crítica formal, dado ello su enfoque combina la revisión técnica de los componentes del expediente con el reconocimiento de los elementos estratégicos y tácticos del expediente en revisión.

1.2. Objetivos

Los objetivos específicos del encargo son los siguientes:

- Revisar el material entregado en relación con el estudio del nuevo Plan Regulador de la ciudad de Villarrica, incluyendo en ello, Memoria, Planos, Ordenanza y Estudios Especiales.
- Contrastar este material con las condiciones normativas y legales vigentes para determinar requerimientos y potenciales ajustes requeridos.
- Contrastar la propuesta del PRC 2008-2012 - en materias referidas a la imagen de desarrollo, la zonificación, la estructura vial, y las normas urbanísticas propuestas - con las condiciones efectivas de ocupación y desarrollo actuales de Villarrica.
- Revisar además la integración de la propuesta local con el Plan Intercomunal Villarrica-Pucón, marco de jerarquía superior en proceso de aprobación.
- Recomendar lineamientos de corrección o enfoque que podrían ser importantes de incorporar al expediente.
- Elaborar recomendaciones a la Corporación para actuaciones futuras.

1.3. Metodología y Enfoque.

El trabajo consiste en la revisión del instrumental elaborado hace una década, abordando las dimensiones legal, técnica y urbana para orientar recomendaciones.

Se revisan en este informe las condiciones legales- normativas, la propuesta urbana, el tratamiento de las dimensiones ambiental y riesgos, y los componentes técnicos específicos del expediente (memoria, planos, ordenanza, estudios)

A partir de esta revisión se determinan los elementos potenciales y las eventuales restricciones a incorporar en el estudio y se concluye con orientaciones para su mejoramiento de ser esta la opinión.

Finalmente, y como contribución a la gestión de la Corporación se sugieren líneas de acción en este tema.

En cuanto a modalidad de trabajo, se ha efectuado la revisión de información provista por el mandante y la municipalidad, y, por razones de emergencia sanitaria, se materializaron las entrevistas a los encargados municipales y sectoriales del tema planificación, por vía remota. No se realizó visita a terreno.

La información provista, deriva de fuentes de información pública y conocimiento de la zona, las condiciones urbanas, normativas y los usos de suelo posibles en la ciudad; instrumentos de planificación vigentes, usos y actividades predominantes, etc.

A partir de la información disponible, recopilada y analizada se desarrollan las opiniones en relación al horizonte de desarrollo esperado, y, en consecuencia con ello, se fundamenta la opinión en materias de gestiones futuras en los temas de tendencias de cambio urbano, tipologías de usos de suelo, acciones normativas a atender, estudios, etc.

El área urbana en análisis, en forma consecuente con su localización ventajosa en el sistema urbano regional, se ve potencialmente afectada en su desarrollo por procesos de planificación, inversión y desarrollo urbano en a los menos tres escalas- intercomunal, comunal y local-, las que convergen en la oportunidad y condiciones para la reconversión de esta ciudad principal en el sistema de lagos nor-patagónicos.

Se sostiene una hipótesis o visión de desarrollo a mediano plazo para la zona, la que resuelve la interacción entre todas estas escalas de análisis: **la transformación progresiva y acelerada de la ciudad de Villarrica en un centro urbano de segundo orden regional, cabecera comunal y ciudad funcionalmente mixta, orientada a servicios urbanos regionales, vivienda permanente y turismo estacional. La ciudad avanza rápidamente hacia su constitución definitiva como un nodo regional urbano, de transporte y servicios, gran intensidad y heterogeneidad funcional.**

Durante el análisis se perfilan situaciones y oportunidades que en forma agregada constituyen un marco de referencia para acciones de mejoramiento del instrumental de planificación urbana comunal, como también para acciones de desarrollo que pudieren formar parte de la agenda de la Corporación.

No se contó con información relacionada con el proceso administrativo de formulación del instrumento (participación ciudadana, aprobaciones de etapas, aprobaciones técnicas del expediente por parte del municipio, intervención del Concejo, entre otros), aspecto de carácter legal que podría requerir examen ante la eventualidad de que se diera inicio al proceso de aprobación, a partir del expediente en revisión.

2. ANTECEDENTES A LA VISTA.

Los antecedentes que se han tenido a la vista para la revisión encargada consisten en información en lo principal integrante del Expediente del Plan Regulador 2008-2012 -Memoria, estudios especiales, planos, ordenanza-; planos del proyecto Plan Intercomunal Villarrica-Pucón y su Declaración de Impacto Ambiental (2003) y Planos de Plan Regulador Villarrica vigente.

Debe registrarse aquí que todas las citas, tablas e imágenes base, han sido extractadas de los documentos oficiales del expediente, sus estudios complementarios y planimetría. Se agregan imágenes que explican y orientan las conclusiones del análisis solicitado.

El proyecto en revisión fue elaborado por el Arquitecto Consultor Sr. Rolando H. Salazar Barra.

3. HIPÓTESIS DE REVISIÓN

La hipótesis central del análisis ha consistido en que, atendiendo al tiempo transcurrido entre la elaboración del estudio PRC, el que en lo principal fue preparado el año 2008, pudieren existir cambios normativos y legales, urbanos y de desarrollo efectivo, que constituirían suficiente causal para revisar aspectos centrales y técnicos del expediente en tramitación.

La velocidad del cambio urbano experimentado por Villarrica, el surgimiento y establecimiento de condicionantes ambientales nuevas relacionadas con el nivel de contaminantes y saturación del Lago Villarrica, las demandas por servicios urbanos de una nueva población residente, la integración de la dimensión del riesgo al diseño y proyecto de ciudad, el rescate patrimonial, la superación de umbrales previstos de capacidad de infraestructura básica urbana, son algunos de los elementos que empujan esta revisión del instrumental propuesto.

Por su parte, la evidencia de que el PRC vigente, año 1992, se encuentra totalmente superado, no solo espacialmente, sino también en su capacidad de orientar y controlar el desarrollo urbano e inmobiliario de la ciudad, hace urgente para la gestión comunal contar con instrumentos actualizados de planificación urbana y ordenamiento territorial.

Como se expuso más arriba, la hipótesis central que afecta el análisis es que el cambio de carácter de la ciudad, que transita desde un pueblo/ balneario a una ciudad de jerarquía regional con una fuerte expansión espacial y funcional representa en esta hipótesis la mirada a cruzar con el instrumental propuesto.

- ¿Es, entonces, el instrumento propuesto el 2008-2012 una herramienta efectiva para canalizar estos fenómenos a la vez de proponer una visión de ciudad consistente con los nuevos requisitos y velocidad de transformación. ?
- ¿Está el instrumental preparado a la altura de las demandas funcionales y de estándar urbano que se exigen por parte de la comunidad?
- ¿Es el PRC propuesto una base para la gestión, orientación de inversiones, comunicación de proyectos, y reflejo de las oportunidades que se quiere capturar?
- ¿Son las normas propuestas consistentes con las características y alcances de las normas legalmente vigentes?

Son este tipo de consideraciones las que hacen a la planificación urbana como herramienta estratégica de desarrollo las que probablemente informen las acciones de la Corporación de Amigos de Villarrica.

La planificación urbana puede ser vista, en una visión inicial, como un proceso de asignación de usos de suelo y condiciones de ocupación para las edificaciones, las más de las veces apoyada en una estructura vial básica. Se agrega a ello la reserva de espacios para el crecimiento esperado de la ciudad, la designación de lugares para los espacios públicos y, más recientemente una consideración a los riesgos de asentamiento de población.

Sin perjuicio de esta definición inicial, la planificación urbana es vista hoy en día como un espacio de resolución de conflictos entre distintos actores y el espacio disponible, como la oportunidad para la orientación estratégica del desarrollo urbano, para la captura de las oportunidades de crecimiento y desarrollo social y económico, y, de forma importante, para orientar inversiones privadas y públicas en horizontes que otorguen certidumbres y alcancen temporalmente el objetivo o proyecto urbano.

En este sentido, las modificaciones recientes a nuestra legislación, apuntan claramente a fortalecer los procesos participativos en la toma de decisiones, a la elaboración temprana de una imagen-objetivo del desarrollo urbano previsto, a la inclusión principal de la dimensión ambiental en el Plan, y a la integración al proceso de planificación de una amplia gama de servicios públicos, más allá de las dimensiones vial y sanitaria. Todo ello, en el propósito de mejorar la coordinación de servicios, de dar guía a la gestión posterior de la municipalidad y los servicios regionales, de responder a demandas de calidad urbana y de vida por parte de la comunidad, y, de proveer un sentido estratégico y táctico a las acciones de mejoramiento y transformación urbana.

A partir de estas orientaciones es destacable en nuestro país, la creciente preocupación social por la preservación de valores ambientales, la conservación patrimonial, la disposición de normas tendientes a favorecer el uso mixto de la ciudad, la recuperación de los barrios como pieza fundamental del tejido urbano y social, la integración social, y, por cierto, una mejora sustantiva en el estándar y rol de los espacios públicos como elemento principal de estructuración e identidad local.

Esta breve descripción, la que por cierto no agota el cambio e innovación buscada en el ejercicio de planificación urbana, da sustento a la mirada analítica de las propuestas elaboradas sobre la ciudad de Villarrica.

II. ANTECEDENTES GENERALES

1. LA LEGISLACIÓN URBANA ACTUAL Y SU CONSECUENCIA EN LA FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE PLANES REGULADORES COMUNALES.

La legislación urbana vigente registra una importante evolución en los últimos 10 años; especialmente en los procedimientos de evaluación ambiental, de participación ciudadana y consulta a pueblos originarios, que acompañan y complementan al proceso de planificación territorial de los Planes Reguladores tanto comunales como intercomunales.

También se enfatiza hoy, y como reacción al sismo 2010 y su tsunami, así como a los episodios de invierno boliviano y sus consecuencias en las ciudades del norte grande, la dimensión de riesgos en la preparación de los IPT.

Este tema siempre ha formado parte de los estudios de IPT, sin embargo, como consecuencia de estos fenómenos naturales (debe agregarse también los incendios forestales de Valparaíso), la reacción gubernamental ha sido la de ampliar la importancia de su estudio e incorporación para la toma de decisiones en relación a zonas aptas para el asentamiento, patrones de ocupación, destino, y, la vinculación administrativa al tratamiento de estos en la formulación de proyectos de obras, mediante estudios fundados aprobados por organismos especializados.

En este escenario, la dimensión del riesgo, debiera servir de fundamento para las orientaciones del desarrollo urbano, haciendo hoy un cuerpo de materia separado y complementario con el de evaluación ambiental.

Finalmente, para la preparación y aprobación del PRC se deben seguir las disposiciones del MINVU en relación a los contenidos que puede o debe incluir un IPT, de las etapas y obligaciones de la formulación y aprobación, estructura misma de la Ordenanza y otras similares, todas especificadas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su correspondiente Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, además de circulares específicas emanadas del mismo Ministerio. Todos estos cuerpos han experimentado cambios en los pasados años recientes, los que no es del caso revisar acá, pero que a lo menos en la forma, establecen diferencias entre el formato del proyecto en revisión, y también en la incorporación de disposiciones urbanísticas hoy en desuso. Denominaciones, contenidos, disposiciones, formato son aspectos técnicos específicos que deberán revisarse y actualizarse ante un eventual proceso de aprobación.

1.1. Sobre el procedimiento de Evaluación Ambiental de los Instrumentos de Planificación.

En marzo de 1994 entró en vigencia la ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuerpo legal que, entre otras materias, identificó a los instrumentos de planificación territorial (IPT) dentro de las tipologías de proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental. Por tal motivo, según la propia ley, dichos instrumentos debían someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental. Sin embargo, las disposiciones de la ley 19.300 sobre la evaluación ambiental de los IPT, caducaron en enero de 2010, fecha en que entró en vigencia la ley 20.417, que modificó la ley 19.300 incorporando el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, orientado específicamente a los planes e instrumentos de planificación territorial.

Luego, en noviembre de 2015 fue aprobado el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, que regula la aplicación de este procedimiento, estableciendo disposiciones referidas a la coordinación con los Órganos de la Administración del Estado que participan en él; la configuración de un expediente que registre el proceso; la difusión y la participación ciudadana en la etapa de diseño del Plan, el procedimiento a implementar y consulta pública en la etapa de aprobación del Plan.

Junto con lo anterior, este reglamento señala las condiciones que determinan si la actualización de un PRC debe someterse, o no, al proceso de EAE, estableciendo para ello la categoría de “modificación sustancial”, PRC vigente constituir una modificación sustancial.

En este contexto cabe señalar que, aun cuando la modificación al PRC de Villarrica cuente con una declaración ambiental tramitada y aprobada acorde a las disposiciones de la Ley 19.300, imperantes en ese entonces; dado el tiempo transcurrido desde la entrada en vigencia del nuevo procedimiento de evaluación ambiental para los IPT (Ley 20.417), y a la luz de los alcances de las modificaciones contempladas en el nuevo PRC de Villarrica, dicho plan debiera, a nuestro juicio, reiniciar el proceso de aprobación de la componente ambiental, ajustándose a las disposiciones de este nuevo escenario normativo.

La consecuencia de esta adecuación al procedimiento de formulación de los IPT, es que la dimensión ambiental, deja de ser una evaluación hecha al final del estudio y referida a la evaluación ambiental de los impactos esperados, enfoque este que tenía el antiguo proceso de evaluación. El enfoque y énfasis actual, luego de la entrada en vigencia de la nueva ley y su reglamento, es que la dimensión ambiental acompaña todo el desarrollo del estudio, fijando al inicio objetivos y criterios ambientales del proyecto, los que deben cautelarse en las distintas etapas del proceso.

Para el logro de esta misión se constituye un grupo de organismos del Estado que co-participan en la definición de orientaciones del proyecto y en la evaluación de cada etapa de avance. Concluye esta actividad en un informe ambiental el que es revisado por los organismos ambientales, expuesto a la comunidad, y sometido a procesos de observación y respuestas, todo ello ANTES, y como requisito previo, de la exposición y desarrollo de las actividades de aprobación del IPT mismo.

Por ello, de darse un proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, este necesariamente obliga a la ejecución de un nuevo estudio PRC, de forma tal de dar cumplimiento al objetivo de la ley vigente.

Atendiendo a la condición decretada para el Lago Villarrica, como saturado, hecho acontecido en el año 2018, resulta de gran importancia la revisión, propuesta y acciones de desarrollo urbano en sus bordes. Esta dimensión del proyecto urbano Villarrica no fue abordada en el estudio 2008-2012, aun cuando se registra la existencia del proceso y estudios que desembocarían mas tarde en esta condición.

1.2. Sobre el procedimiento de Participación Ciudadana de los Instrumentos de Planificación.

Los procesos de elaboración y aprobación de los Instrumentos de Planificación Territorial han experimentado un constante proceso de cambio, orientado a mejorar los mecanismos de información a la comunidad y fundamentalmente para reforzar los espacios de participación ciudadana. Lo anterior, con el objeto de promover la construcción de planes que incorporen los requerimientos, necesidades, opiniones y voluntades de la ciudadanía.

En ese sentido, el Ministerio de Vivienda y urbanismo ha instruido a sus Secretarías Regionales y por su intermedio a los municipios, la implementación de procesos participativos a ejecutarse durante la fase de elaboración de los Planes Reguladores Comunes; para hacer partícipe a la comunidad en forma temprana y oportuna, apuntando a facilitar con ello los procesos formales de participación que se desarrollan durante la fase de aprobación de los Planes.

Entre los procesos formales de participación, corresponde destacar la “Consulta a Pueblos Indígenas”, incorporada a los instrumentos de planificación a partir de septiembre del 2009, fecha en que entra en vigencia la ratificación de Chile al Convenio 169 de la OIT (Organización Internacional del Trabajo), que apunta a superar las prácticas discriminatorias que afectan a estos pueblos y posibilitar su participación en la toma de decisiones que afectan sus vidas y costumbres.

Otro proceso de participación formal, incorporado en este último tiempo a los PRC es la Consulta del Informe Ambiental, elaborado en el marco del proceso de EAE antes descrito, y cuya relevancia radica en que somete a la opinión de la comunidad las consideraciones y efectos ambientales del Plan.

Por su parte, la Ley General de Urbanismo y Construcciones contempla y reglamenta una Consulta pública del Anteproyecto de Plan Regulador, instancia durante la cual se expone el plan y la comunidad tiene la oportunidad de formular observaciones fundadas, las que deberán ser evaluadas y respondidas por el municipio respectivo, previo a la aprobación del Concejo Comunal.

A lo anterior se suma la Consulta pública de la denominada “Imagen Objetivo”, nuevo proceso recientemente incorporado al procedimiento de elaboración de los Planes Reguladores - mediante Ley 21.078, sobre “Transparencia del Mercado de Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano” - que constituye una instancia formal de participación ciudadana y de aprobación por parte del Concejo municipal.

En virtud de lo anterior y de acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, el proceso de modificación del PRC de Villarrica 2008-2012, **no** cumple con los requisitos de consulta ciudadana actualmente imperantes.

Al igual que en el caso del tema ambiental, la tendencia y adecuación de la legislación de planificación urbana, se orienta, en cuanto a la participación ciudadana, a una mejor integración de la toma de decisiones con la comunidad residente o de interés, a recoger demandas o ideas sobre el desarrollo previsto, a resolver tempranamente mediante acuerdos los posibles o eventuales conflictos o disputas sobre el desarrollo previsto, y, especialmente en la más reciente modificación, a controlar o impedir procesos especulativos asociados a los cambios en las condiciones de extensión o densificación urbana.

La consecuencia de este enfoque ha sido, en lo principal, una extensión relevante en los plazos de formulación de los instrumentos, y, particularmente, de los de aprobación. Consecuencia de ello son mayores costos de preparación y elaboración de las propuestas, y, el creciente riesgo de paralización o desautorización del proceso.

Es este un escenario de gestión delicado en el cual la movilización social temprana, el apoyo activo a la autoridad local, la entrega de información elaborada y de propuestas específicas son espacios destacados para la gestión de cuerpos sociales intermedios como lo es la Corporación. Otorgan estos espacios la oportunidad de dar credibilidad y soporte social al difícil proceso de elaborar y aprobar Planos Reguladores.

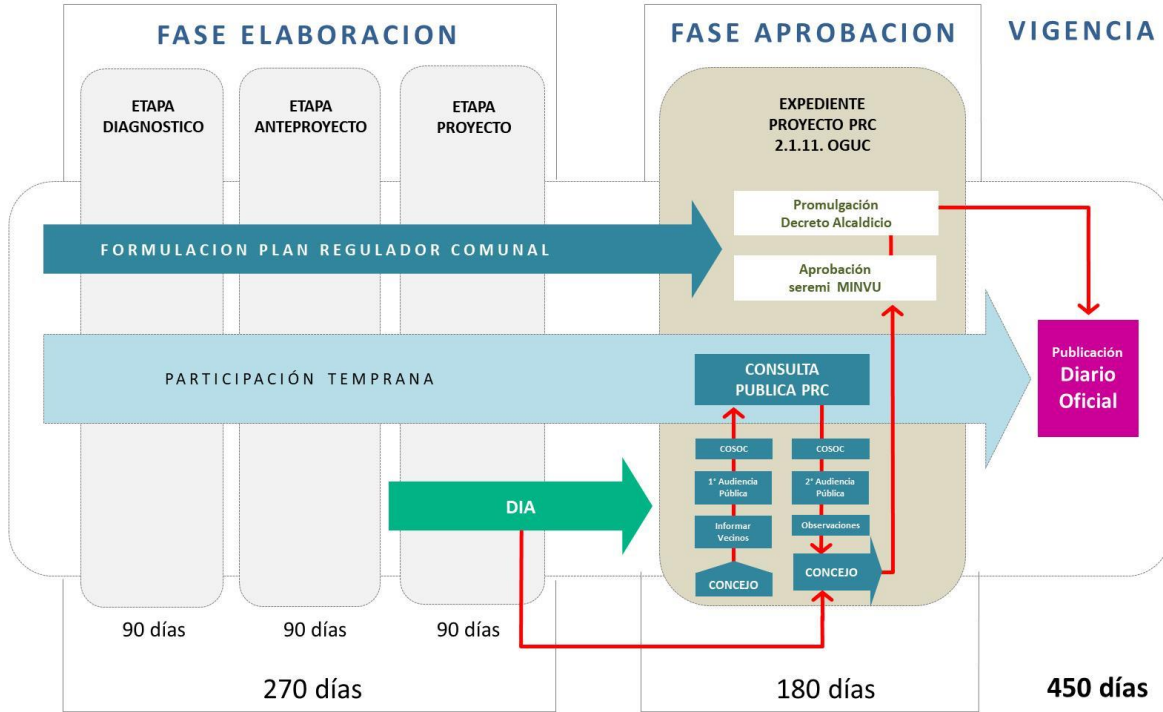
Por su parte, el importante cambio urbano experimentado en la última década por Villarrica, tiene en la dimensión social uno de sus más importantes indicadores. Una población no solo mayor a la estimada sino también mucho más diversa social y económicamente, de residencia permanente y no solo estacional, marca importantes cambios en las necesidades y orientaciones del desarrollo de la ciudad. Demandas por equipamientos especiales (recreación, culturales, educacionales, de salud, de servicios en todas las categorías, y de nuevos estándares de atención municipal, entre otros), asociados a la dimensión turística, habitacional, servicios, y calidad de vida, configuran un panorama que no se consideró en el estudio en revisión.

A nivel de hipótesis, es posible imaginar sectores especiales en el casco urbano, áreas mixtas, barrios temáticos, disposición de equipamiento especial, nuevos barrios residenciales, subcentros, y otros de similar tenor. Estas posibles respuestas urbanas al cambio social, no se consideraron en la propuesta en revisión. El escenario era otro.

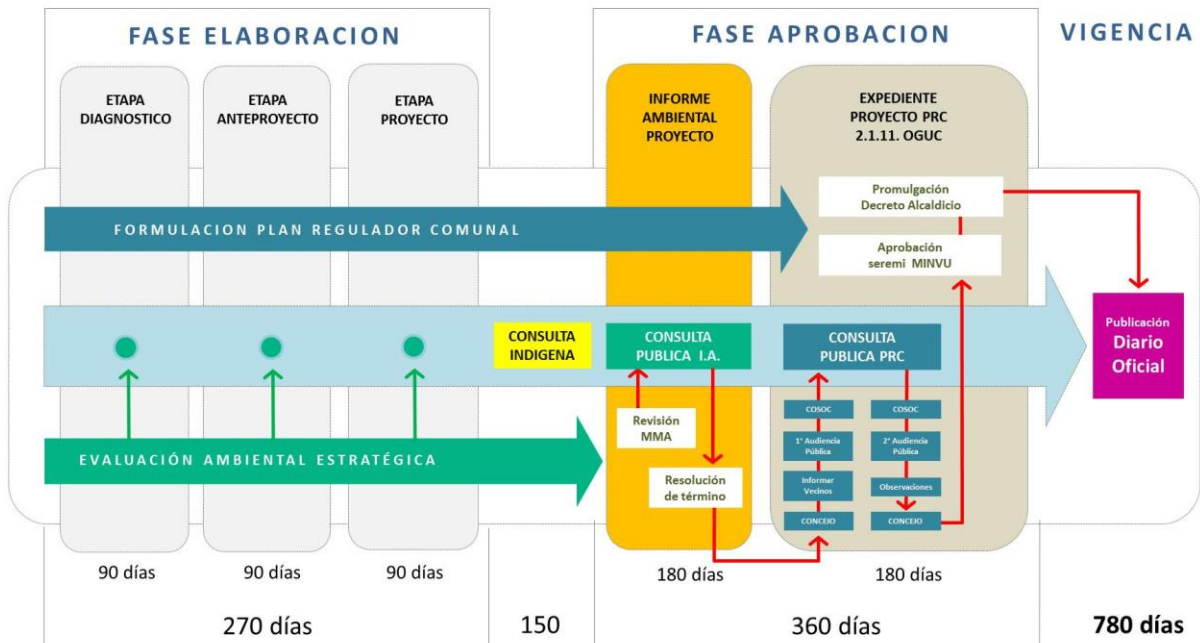
Habida cuenta del tiempo transcurrido y considerando los alcances de las modificaciones contempladas en el nuevo PRC, además de posibles nuevas intervenciones que puedan ser incorporadas para resolver conflictos actuales y reconocer nuevas tendencias de desarrollo, resulta altamente conveniente someter la modificación del Plan a los procesos de participación ciudadana que contempla la legislación urbana vigente, considerando su reformulación a partir de la instancia de Imagen objetivo.

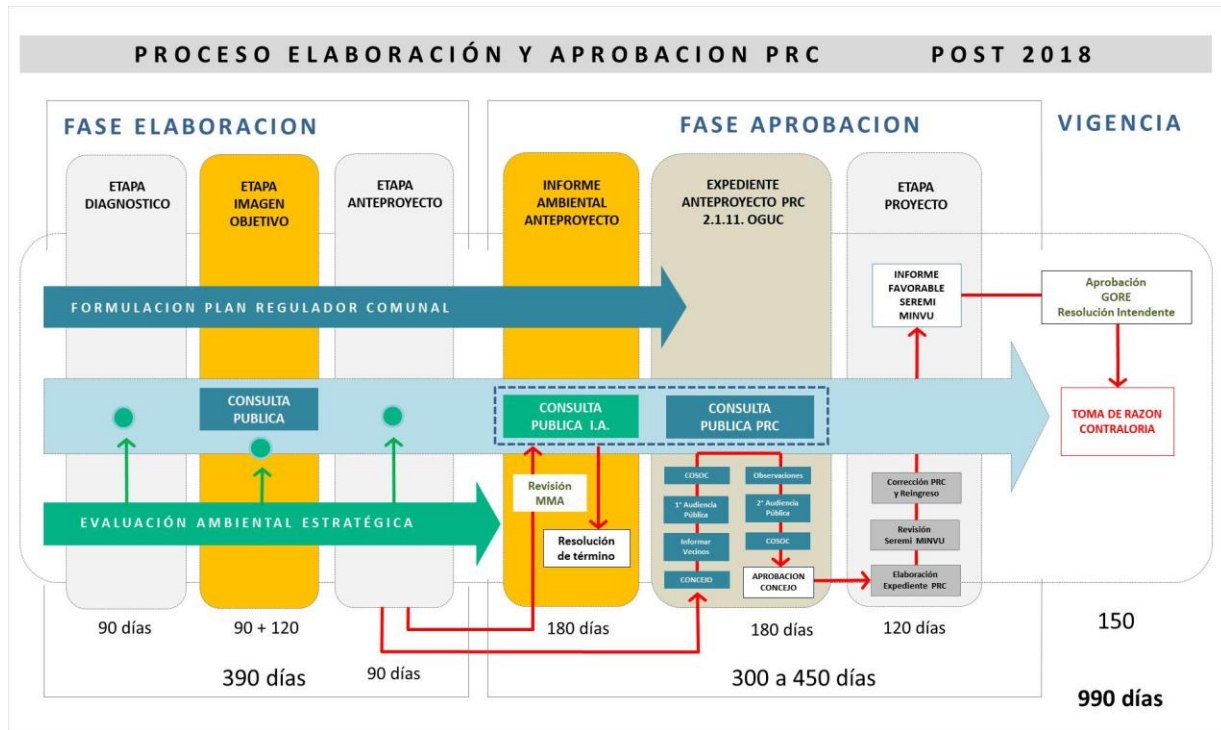
Las siguientes imágenes grafican la evolución de los procesos de elaboración y aprobación de los Planes Reguladores Comunes en este último lustro.

PROCESO ELABORACIÓN Y APROBACION PRC ANTES 2010



PROCESO ELABORACIÓN Y APROBACION PRC POST 2010





2. ESTADO DE LOS IPT - COMUNA DE VILLARRICA

La comuna de Villarrica cuenta actualmente con dos instrumentos de planificación vigentes: el Plan Regulador Intercomunal (PRI) Villarrica- Pucón (1978) y el Plan Regulador Comunal (PRC) de Villarrica (1992). Ambos han experimentado modificaciones parciales y puntuales durante su vigencia. Sin embargo, ninguna de éstas ha introducido cambios radicales al territorio planificado, encontrándose aún vigentes disposiciones caducas, desactualizadas y que no responden a la realidad presente del territorio normado. Actualmente ambos instrumentos se encuentran en proceso de modificación, aunque con diversos estados de avance, los que se detallan más adelante.

Cabe destacar la ausencia de regulación y control del territorio rural de la comuna de Villarrica, función que corresponde al ámbito de los Planes Reguladores Intercomunales, y que el PRI vigente no aborda adecuadamente, posibilitando así el crecimiento desmedido de divisiones de predios rústicos, aprobadas bajo las disposiciones del Decreto Ley 3.516 del Ministerio de Agricultura, que permite la generación de predios con superficies iguales o mayores a 0,5 hectáreas.

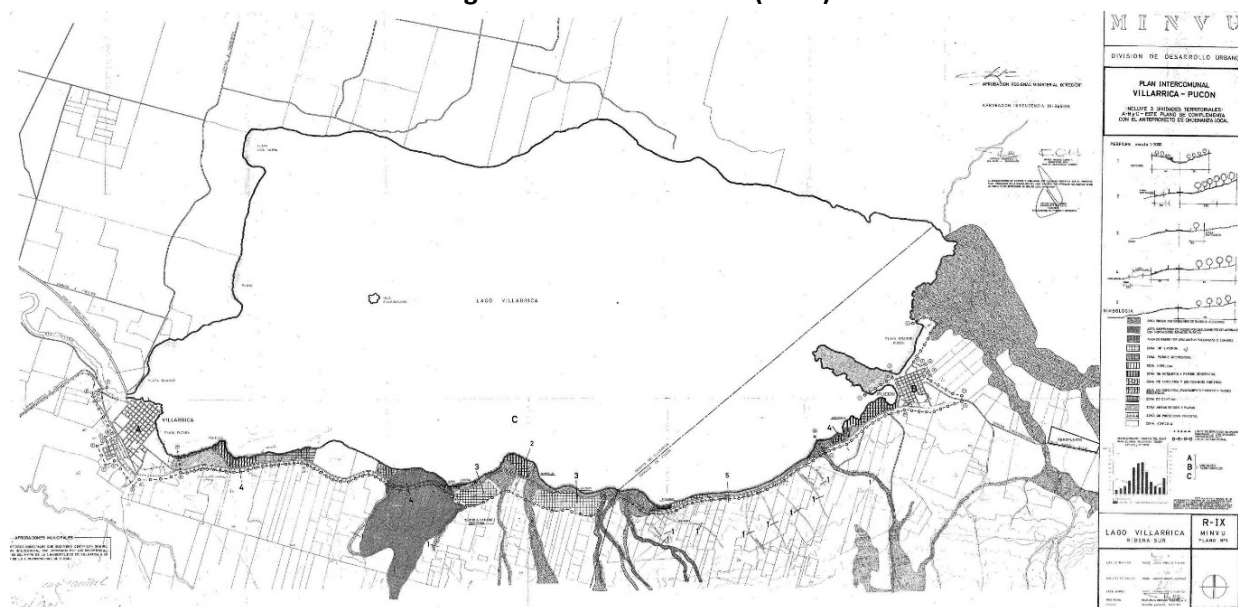
Nota: Respecto de esta materia es importante señalar que sobre el territorio rural, esté parcelado o no, rigen las disposiciones de los artículos 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre cambios de uso de suelo. Sin embargo, según dispone el artículo 2.1.7. de la OGUC., el Plan Regulador Intercomunal podrá establecer los usos de suelo para efectos de la aplicación del citado artículo 55, existiendo entonces marco reglamentario para controlar el desarrollo en áreas rurales.

2.1. Plan Regulador Intercomunal Villarrica-Pucón (PRI) Vigente - 1978

Aprobado en octubre de 1978 y modificado en 1987 y 1996, el Plan Regulador Intercomunal Pucón-Villarrica permanece vigente a la fecha. Sin perjuicio de ello hubo un nuevo intento de modificación el año 1997, iniciativa que estuvo congelada hasta el año 2012 cuando se reinició el proceso actualmente en trámite.

El PRI Villarrica-Pucón actualmente vigente incluye dentro del territorio planificado toda la ribera sur del lago Villarrica, entre las ciudades de Villarrica y Pucón. En la comuna de Villarrica el límite urbano llega hasta el río Toltén por el norte, y el eje de la ruta 199 por el sur. Hacia el oriente alcanza el límite comunal. Cabe señalar que las modificaciones de 1987 y 1996 no alteraron los límites urbanos fijados en 1978 y sólo ajustaron la zonificación del sector La Puntilla, permitiendo la continuidad del desarrollo residencial mixto de Villarrica en el borde del lago y otorgando la condición de Bien Nacional de Uso Público a la faja inmediata al lago.

Imagen PRI Villarrica Pucón (1978)



Fuente: Observatorio Urbano MINVU

Imagen PRI Villarrica Pucón (1978) Detalle Villarrica



Elaboración propia - Fuente: Observatorio Urbano MINVU

El PRI de Villarrica-Pucón, vigente desde 1978, define un área de extensión urbana continua entre Villarrica y Pucón, que considera el territorio inmediato al lago Villarrica, principalmente entre su borde y la Ruta 199, e incorpora los suelos ocupados en ambos centros poblados en la época de su aprobación. Es evidente que en 40 años el crecimiento de Villarrica y Pucón superaría los límites urbanos definidos en el PRI aún vigente, generando un crecimiento sin planificación, con altos impactos en el territorio y en las áreas urbanas consolidadas.

2.2. Actualización PRI en trámite.

2.2.1 Sobre el procedimiento de actualización.

El proceso de modificación del PRI Villarrica – Pucón, actualmente en trámite, inició su actualización el año 2008. En el marco de dicho proceso se elaboró una Declaración de Impacto ambiental acorde a las disposiciones establecidas en la Ley 19.300 sobre Bases del Medio Ambiente, imperantes en ese entonces, sin llegar a obtener un pronunciamiento sobre la materia de parte del Ministerio del Medio Ambiente.

Luego, el año 2012 la Seremi MINVU de la Araucanía reinició el proceso de modificación del Plan, instancia en la cual se le introdujeron ajustes a la propuesta para adaptarla a las disposiciones de la legislación urbana y ambiental, vigentes en ese entonces. Consistente con lo anterior el Plan se sometió al sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), que había entrado en vigencia el año 2010, iniciando el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica en julio de 2013.

Luego de presentar la tercera versión del Informe Ambiental al Ministerio del Medio Ambiente, dicho organismo emitió su Informe favorable, mediante Ordinario N° 150037 del 05/01/2015.

Posterior a ello, la Seremi MINVU de La Araucanía envió el Plan al Gobierno Regional, organismo que otorgó su aprobación mediante Resolución N° 9, de 2020; luego de lo cual, procedió a su envío a la Contraloría General de la República, para Toma de Razón. Sin embargo, dicho organismo “representó” la modificación del PRI, emitiendo observaciones al proceso administrativo y a los contenidos técnicos del Plan, mediante Oficio N° 4.076 del 14.06.2020.

Actualmente la Seremi MINVU de la Araucanía se encuentra en proceso de corrección del Plan, acorde con las observaciones emitidas por la Contraloría General de la República, mediante Oficio N° 4.076.

2.2.2. Sobre la Propuesta de Planificación PRI.

A continuación se describe, en términos generales, la propuesta territorial de la actualización al PRI Villarrica – Pucón (versión 2012).

- **Límite Urbano.**

Como se aprecia en la siguiente imagen, la modificación al PRI en trámite amplía el límite urbano definido en el Plan Intercomunal vigente, asumiendo para ello como indicación principal, las modificaciones propuestas de límite urbano contenidas en los proyectos de nuevo Plan Regulador de ambas comunas. Se extiende así el área urbana hacia los sectores rurales poblados incorporando una faja al costado sur de la ruta 199, entre Villarrica y Pucón; y extendiendo el área urbana de la ciudad de Villarrica hacia el poniente y principalmente hacia el sur del área consolidada.

Imagen superposición Límite Urbano modificación PRI – Detalle comuna de Villarrica.



Fuente: Elaboración propia

- **Área Urbana.**

Respecto del área urbana propuesta en la modificación al PRI en trámite cabe señalar, en primer término, que no responde a la realidad del desarrollo actual, ya que incorpora sólo parte del crecimiento emplazado en el área rural de la comuna, dejando fuera una superficie importante de suelo ya consolidado en parcelaciones residenciales; y en segundo término, que no aborda la planificación de extensos territorios con altas probabilidades de continuar con la ocupación a través de parcelas, perdiendo así la oportunidad de controlar los impactos ambientales y funcionales que dichos desarrollos ya han provocado en la comuna. Lo señalado anteriormente se aprecia en la siguiente imagen.

Imagen área urbana modificación PRI sobre foto aérea 2020 – Detalle comuna de Villarrica.



Fuente: Elaboración propia sobre imagen Google Earth

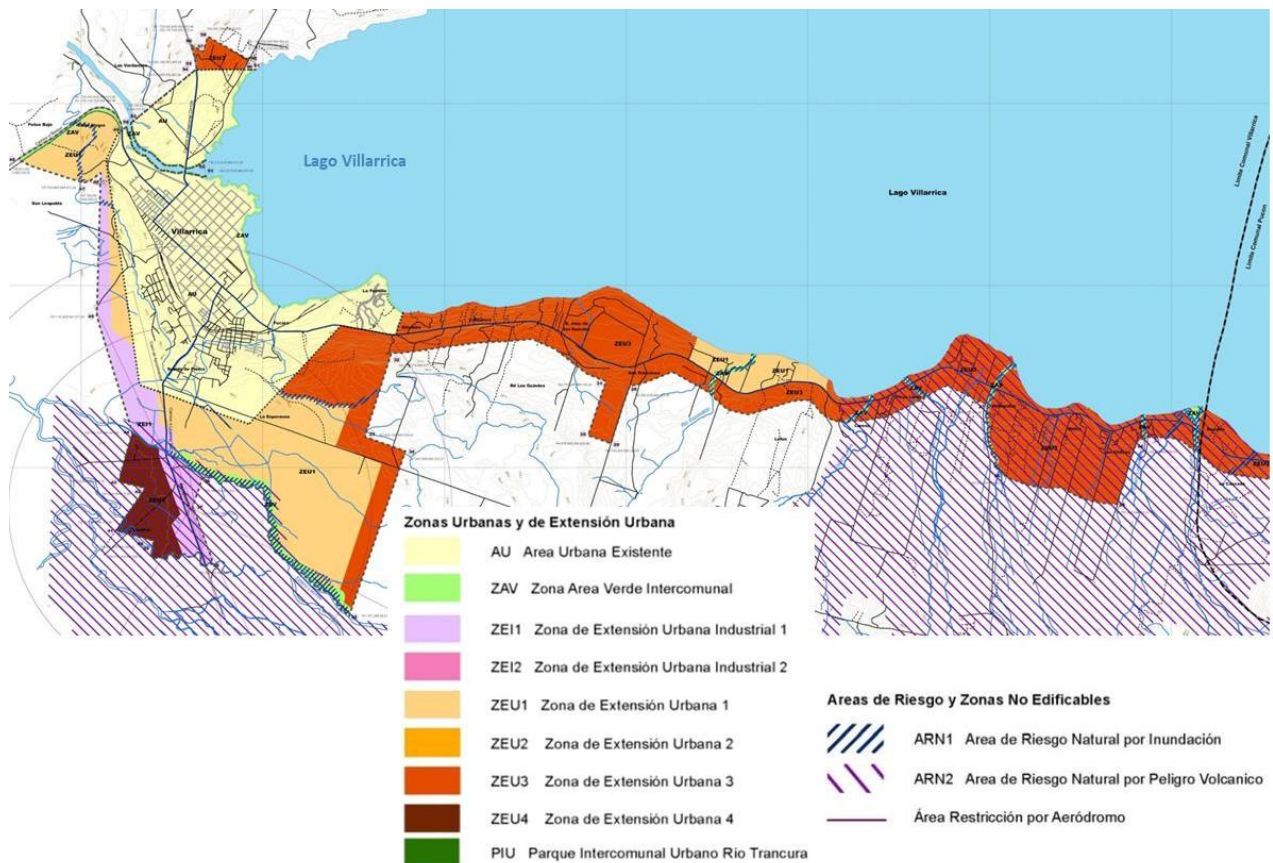
- **Vialidad.**

En materia de vialidad, es importante destacar que, en la modificación al PRI, no se advierte la intención de resolver los conflictos viales que provoca el paso de flujos a través de la Ruta CH-199 por el centro de la ciudad de Villarrica, proveniente de la ruta 5 y con destino a sistema de destinos turísticos conformados por Pucón y el paso fronterizo Mamuil Malal hacia el oriente, y el sistema lacustre sur encabezado por el lago Licanray hacia el sur.

El nuevo Plan se limita a reconocer las vías existentes sin proponer nueva vialidad de carácter intercomunal, perdiendo la oportunidad, a nuestro juicio, de establecer el trazado de una nueva vía que cumpla la función de bypass y permita evitar que aquellos flujos viales, cuyo destino final no es Villarrica, pasen por el centro de la ciudad.

Tampoco se establece una vialidad alternativa entre Villarrica y Pucón, que posibilite mejorar la conectividad y reducir los impactos del alto tránsito que se genera entre ambas localidades principalmente en época estival.

Imagen Modificación PRI Villarrica Pucón en trámite – Detalle comuna de Villarrica.



Fuente: SEIA Ministerio del Medio Ambiente

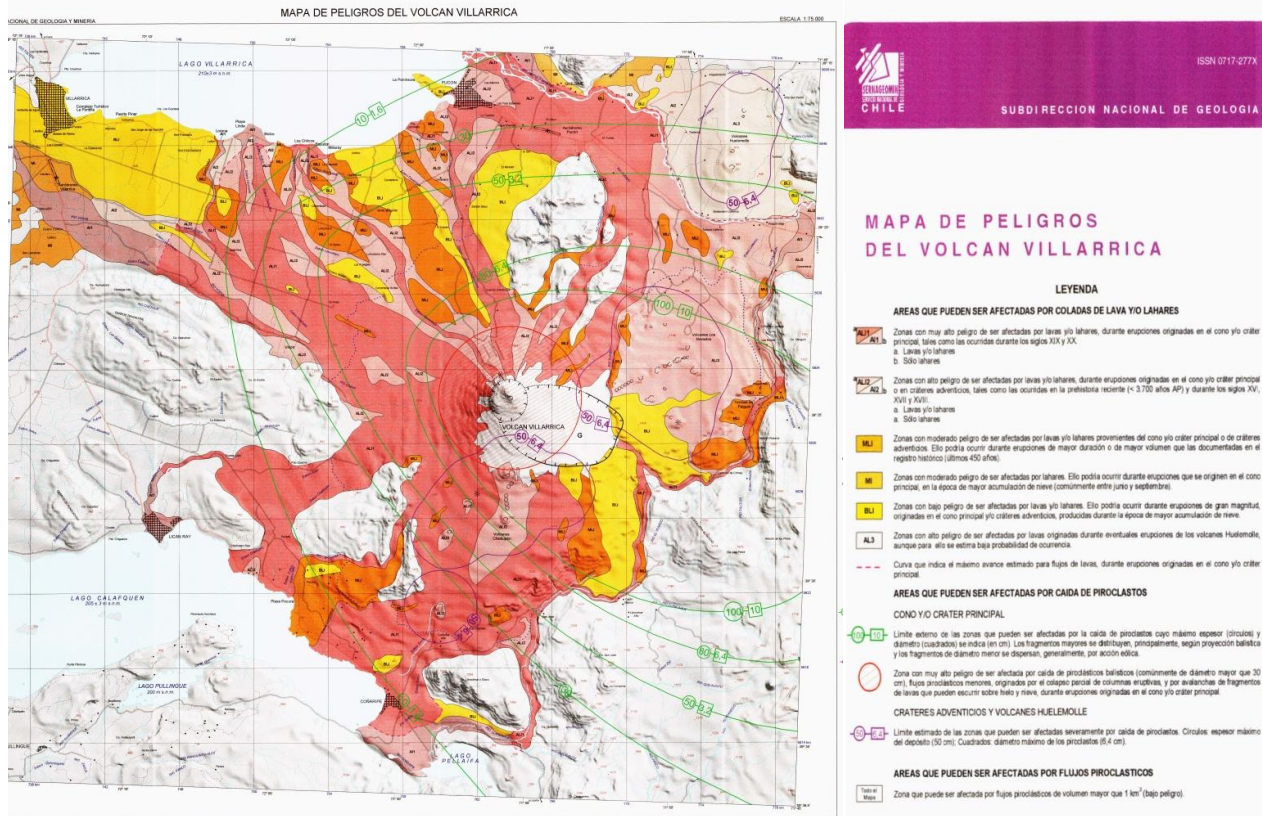
- **Riesgos**

Los principales riesgos que afectan al territorio intercomunal corresponden a peligros volcánicos y riesgos de inundación asociados a los principales cursos hídricos y a aquellos ocasionados por derrumbes. La propuesta sobre esta materia apunta al resguardo de la población y por lo tanto establece una normativa acorde a la habitabilidad de las zonas identificadas con riesgo.

El principal riesgo identificado en la intercomunal corresponde a peligros volcánicos, asociados al Volcán Villarrica. Para lo anterior, el Plan considera la información base contenida en el “Mapa de Peligros del Volcán Villarrica”, documento de trabajo elaborado por la Dirección Nacional de Geología del SERNAGEOMIN.

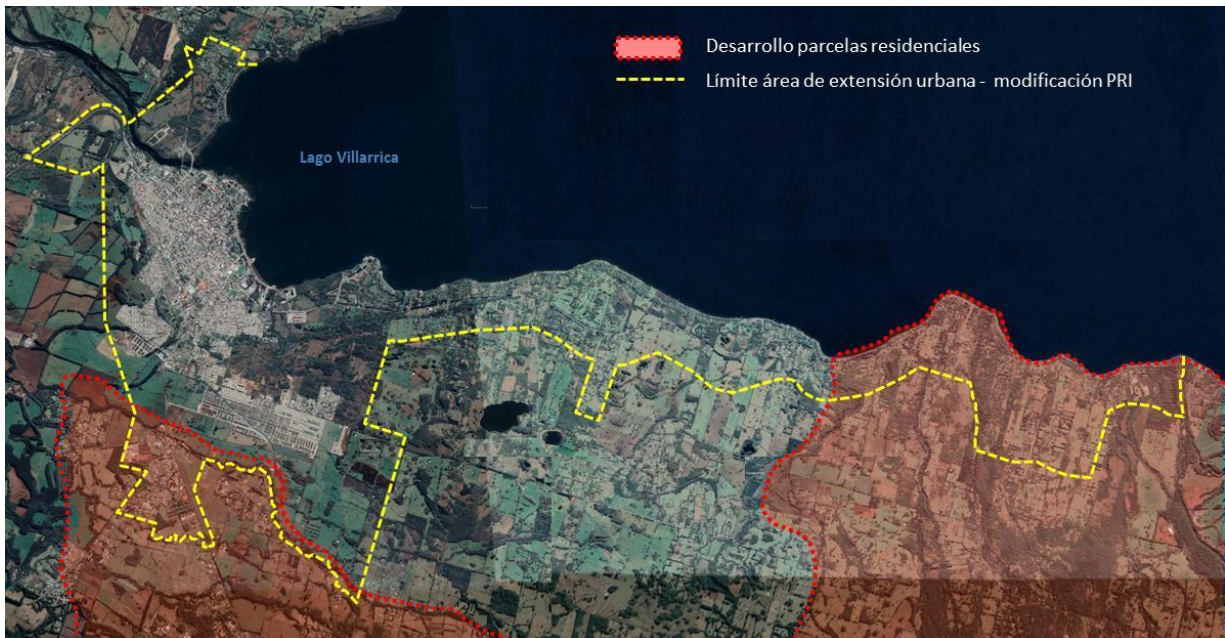
En el Mapa de Peligros del Volcán Villarrica, identifica en la intercomuna, territorios con alto, mediano y bajo riesgo de ser afectadas por lavas y/o lahares. A partir de esa información, la modificación al PRI Villarrica – Pucón reconoce e incorpora como “Áreas de Riesgos Volcánico” aquellos territorios que representan un riesgo alto y medio. De esta forma el Plan define este tipo de riesgos en el sector sur oriente del área urbana de Villarrica, tal como se grafica en la imagen de Áreas de Riesgo PRI sobre foto aérea.

Imagen Mapa Peligros del Volcán Villarrica (documento de trabajo).



Fuente: Dirección Nacional de Geología del SERNAGEOMIN.

Imagen Áreas de Riesgo PRI sobre foto aérea– Detalle comuna de Villarrica.



Fuente: Elaboración propia

Es posible, a partir de lo reseñado, concluir que si bien el estudio y propuesta intercomunal enfrenta los temas de riesgo, en su propuesta no se identifica una visión integrada de la intercomuna en estudio, al punto que – como confirmaron las autoridades entrevistadas- se trata solamente de la reproducción y suma de los estudios en tramitación de los planos reguladores de ambas comunas. No aporta, en este sentido, los elementos principales esperables de esta escala de planificación, en lo principal, revisión y orientación de desarrollo para el principal sistema urbano borde- lago del país, definición de límites de extensión, redes de comunicación vial de escala intercomunal y regional, tratamiento y normas para las zonas rurales, equipamiento de escala intercomunal, espacios públicos de igual escala, etc.

La esperada aprobación de este instrumento para dar condición aprobatoria al PRC de Villarrica, en los hechos no aporta nuevas condiciones o disposiciones al desarrollo urbano de la ciudad. No define roles específicos a la ciudad, y tampoco modifica lo planteado en el instrumento local. Tampoco contribuye con estructura alguna a la redefinición o replanteo del instrumento local.

En este particular tema, es nuestra opinión que la municipalidad podría avanzar en su nuevo Plan Regulador Comunal independientemente de la condición del intercomunal, siendo incluso posible especular con que el proceso local sea pertinente para abordar la dimensión intercomunal y perfeccionar o suplir el instrumento de mayor escala. Se debe señalar que las mismas observaciones hechas al instrumento local rigen para el intercomunal, instrumento que según entrevista a autoridades, es visto como “lo posible”, lejos de lo que se requiere para la zona en estudio.

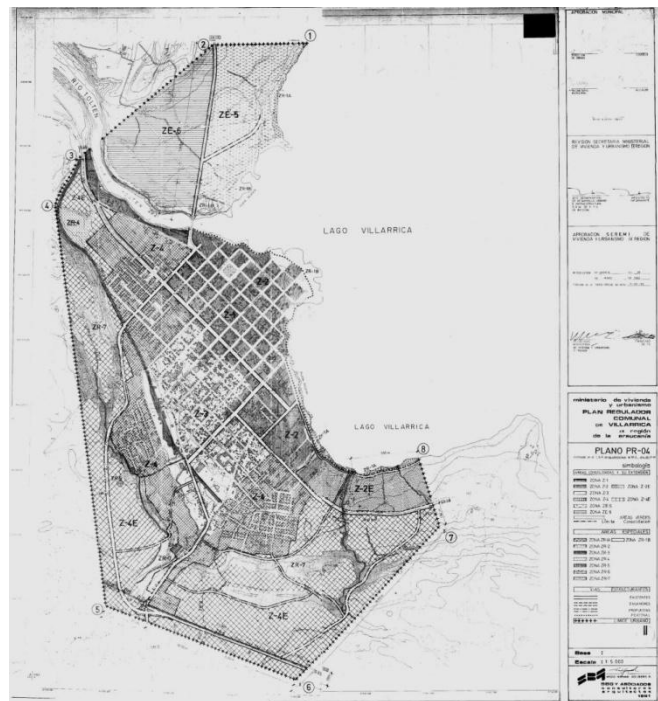
2.3. Plan Regulador Comunal de Villarrica (PRC) Vigente - 1992

Aprobado en junio de 1992 y modificado en forma parcial en varias ocasiones, el Plan Regulador Comunal de Villarrica permanece vigente a la fecha, encontrándose actualmente en proceso de actualización desde el año 2008.

El límite urbano del PRC aprobado en la modificación del año 1992 incluye por el poniente la zona al norte del río Toltén y por el oriente llega hasta antes del sector de La Puntilla, territorio que fue incorporado al área urbana comunal en modificación al PRC aprobada el año 1998.

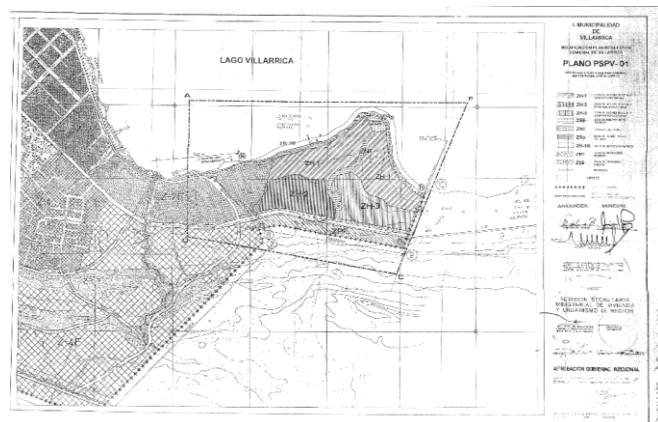
Imagen Plano PRC de Villarrica (1992)

Fuente: Observatorio Urbano MINVU



Modificación PRC-V, sector Puntilla (1998)

Fuente: Observatorio Urbano MINVU



2.4. Modificación PRC 2008-2012

El proceso de modificación del PRC de Villarrica más reciente, materia del presente informe, se inició el año 2008. En el marco de dicho proceso se elaboró una Declaración de Impacto Ambiental acorde a las disposiciones establecidas en la Ley 19.300 sobre Bases del Medio Ambiente, imperantes en ese entonces (2008).

Luego, aun cuando el año 2010 se modificó el procedimiento para la evaluación ambiental de los IPT, en virtud de instrucciones emanadas de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, los planes reguladores que iniciaron su proceso de evaluación de acuerdo a las disposiciones vigentes antes del 2010, pudieron completar su evaluación en el marco de dichas disposiciones. De este modo, el PRC 2008-2012 obtuvo la Resolución de Calificación Ambiental, de parte del Ministerio del Medio Ambiente, el año 2011 (Resolución exenta N°101/2011).

Actualmente el proceso de actualización en su fase de aprobación está detenido, a la espera de la aprobación previa de la actualización del PRI Villarrica-Pucón.

Imagen Área urbana propuesta - modificación PRC sobre Villarrica.



Fuente: Elaboración propia

La propuesta de modificación del PRC 2008-2012 define las áreas de extensión urbana y establece normas urbanísticas para Villarrica y para las localidades de Licanray y Ñancul; aumentando casi al doble la superficie urbana de la comuna (el área urbana del PRC vigente alcanza a 1.040 has aprox.). Se incorpora al radio urbano parte del suelo rural emplazado en torno al eje de la Ruta 199 y hacia el sector sur de la ciudad de Villarrica, territorio coincidente con los límites propuestos en la modificación al del PRI Villarrica –Pucón, actualmente en trámite de aprobación, y cuyo presente desarrollo responde a parcelaciones rústicas aprobadas bajo el Decreto Ley 3.516 del Ministerio de Agricultura.

Los alcances sobre el procedimiento de aprobación de esta modificación al Plan, así como el detalle de los componentes del expediente urbano, referidos a la ciudad de Villarrica, se desarrollan en el capítulo II del presente informe.

3. CAMBIOS URBANOS RECIENTES

La transformación urbana que ha experimentado Villarrica, particularmente en el período más reciente (últimos 10 años), no fue prevista ni anticipada en el ejercicio de modificación del Plan Regulador Comunal, elaborado entre los años 2008 y 2012.

El gran crecimiento demográfico de la ciudad con una infraestructura urbana insuficiente; el proceso de consolidación del rol de servicios de la ciudad en el sistema urbano intercomunal; la evolución de balneario turístico a ciudad residencial permanente; la extensión del desarrollo residencial en territorios rurales sin planificar y carentes de accesos y servicios adecuados, todos estos, han generado un alto impacto en el territorio urbano y rural de la comuna, reflejado en conflictos de congestión vial, ocupación desarticulada del territorio y saturación ambiental del lago Villarrica y sus bordes, entre otros.

Dichas condiciones deben ser reconocidas e internalizadas en el futuro Plan Regulador Comunal, apuntando a reducir los impactos negativos de un desarrollo sin la regulación adecuada, promoviendo la planificación del crecimiento futuro consistente con la Imagen Comunal contenida en el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO 2011-2020), la cual establece como objetivo consolidar a Villarrica como ***“una comuna atractiva para vivir y visitar”***, con ***“un desarrollo sustentable que fortalece su identidad local y proyecta la vocación turística de su territorio.”***

En éste contexto, para efectos de planificar un desarrollo armónico, sustentable y equilibrado de la ciudad de Villarrica es importante tener presente las problemáticas urbanas que el territorio comunal presenta en la actualidad, destacando las siguientes:

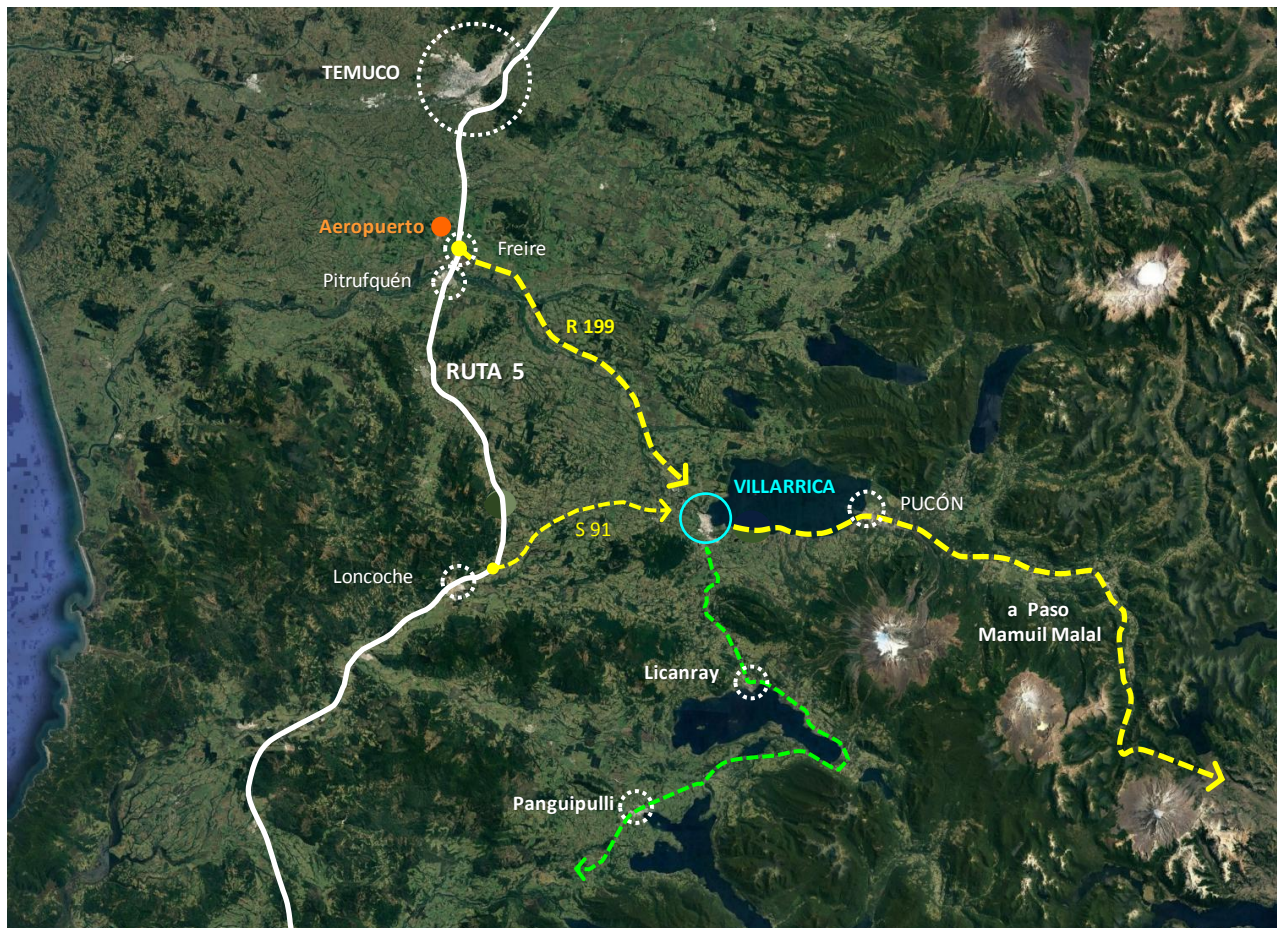
3.1. Creciente rol de Centro de Servicios de escala regional

Villarrica es la tercera ciudad con mayor población de la región (luego de Temuco y Padre Las Casas) con 55.478 habitantes (CENSO 2017), posicionándose como el principal centro urbano del territorio precordillerano de la región.

Lo anterior, sumado a su emplazamiento estratégico sobre el paso de la ruta CH 199, principal acceso y conexión con la ruta 5 sur del sistema Villarrica – Pucón, han permitido su consolidación como el principal centro de servicios de la Intercomuna.

A lo anterior se suma una alta concentración de servicios comunales con destinos comerciales, de salud, educación, seguridad, culto y cultural, que refuerzan el rol de centralidad de servicios de escala intercomunal de la ciudad.

Imagen localización y acceso a Villarrica



Fuente: Elaboración propia

Tal condición también determina la necesidad de contar con buena accesibilidad y estándares de conectividad suficientes con otras áreas pobladas del territorio de la intercomuna Villarrica - Pucón, dependientes y/o demandantes de los servicios concentrados en Villarrica, a los que se agregan flujos hacia el sistema de localidades emplazadas en los lagos nor-patagónicos al sur de esta ciudad, como son Licanray y Panguipulli, y el paso fronterizo Mamuil Malal hacia el oriente.

Esta condición, a nuestro juicio, no se aborda adecuadamente en la propuesta de modificación del PRC 2008-2012.

3.2. Crecimiento urbano explosivo y desarticulado

Según datos censales (Censo 2017) la comuna de Villarrica cuenta con una población cercana a los 55.478 habitantes, (la que a la fecha se estima superó los 60000), con una tasa de crecimiento demográfico inter censal (2002-2017) del 1,34%, cifra que supera a los promedios nacional (1,04%) y regional (0,66%) y a Temuco (0,92%) en el mismo período. No obstante, es su población flotante - que según Sernatur supera el millón de visitantes al año - el principal motivo del proceso de renovación urbana que la ciudad ha exhibido recientemente, con un importante crecimiento del sector residencial y de la demanda de servicios, tanto de población flotante como permanente.

Por su parte, la tasa de crecimiento anual que exhibe el sector residencial de Villarrica en el periodo 2002-2017 (3,31%), también supera los promedios nacional (2,63%) y regional (2,58%), constituyendo un claro indicador del creciente desarrollo inmobiliario de la comuna.

Gran parte de este crecimiento se ha emplazado fuera de los límites urbanos del Plan Regulador Comunal actualmente vigente y responde a desarrollos acogidos al D.L. 3.516 del ministerio de Agricultura, que permite subdivisiones en predios de 0,5 has en suelo rural. Dichos desarrollos se concentran principalmente hacia el oriente de la ciudad, en el borde del lago Villarrica, con el camino Villarrica – Pucón como principal eje de acceso; y en menor grado hacia el poniente y hacia el sur de área urbana actual; provocando un crecimiento desarticulado y desestructurado del sistema urbano, sin red vial suficiente ni servicios adecuados, y por tanto con una alta dependencia funcional respecto del centro urbano consolidado que representa la ciudad de Villarrica.

Para materializar estas subdivisiones sólo se requiere certificación del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG). En consecuencia, los municipios no cuentan con atribuciones para controlar el desarrollo de estas parcelaciones, limitándose a registrar la información remitida el SAG por en un catastro.

La ciudad de Villarrica ha debido, en consecuencia enfrentar el desafío de integración y control urbanístico de estas extensiones en muy baja densidad, no contando para ello con instrumental normativo- legal, como tampoco con propuestas de cambio intercomunal que orienten las inversiones y acciones de dotación de redes de infraestructura, en lo principal vialidad.

Así las cosas, la ciudad, en particular en periodo estival, debe enfrentar problemas significativos de congestión vial. La necesidad de desarrollar proyectos viales de conexión local e intercomunal, además de internos a la ciudad es central en el desafío del proyecto urbano.

Imagen desarrollos en área rural – Parcelas residenciales



Fuente. Elaboración propia

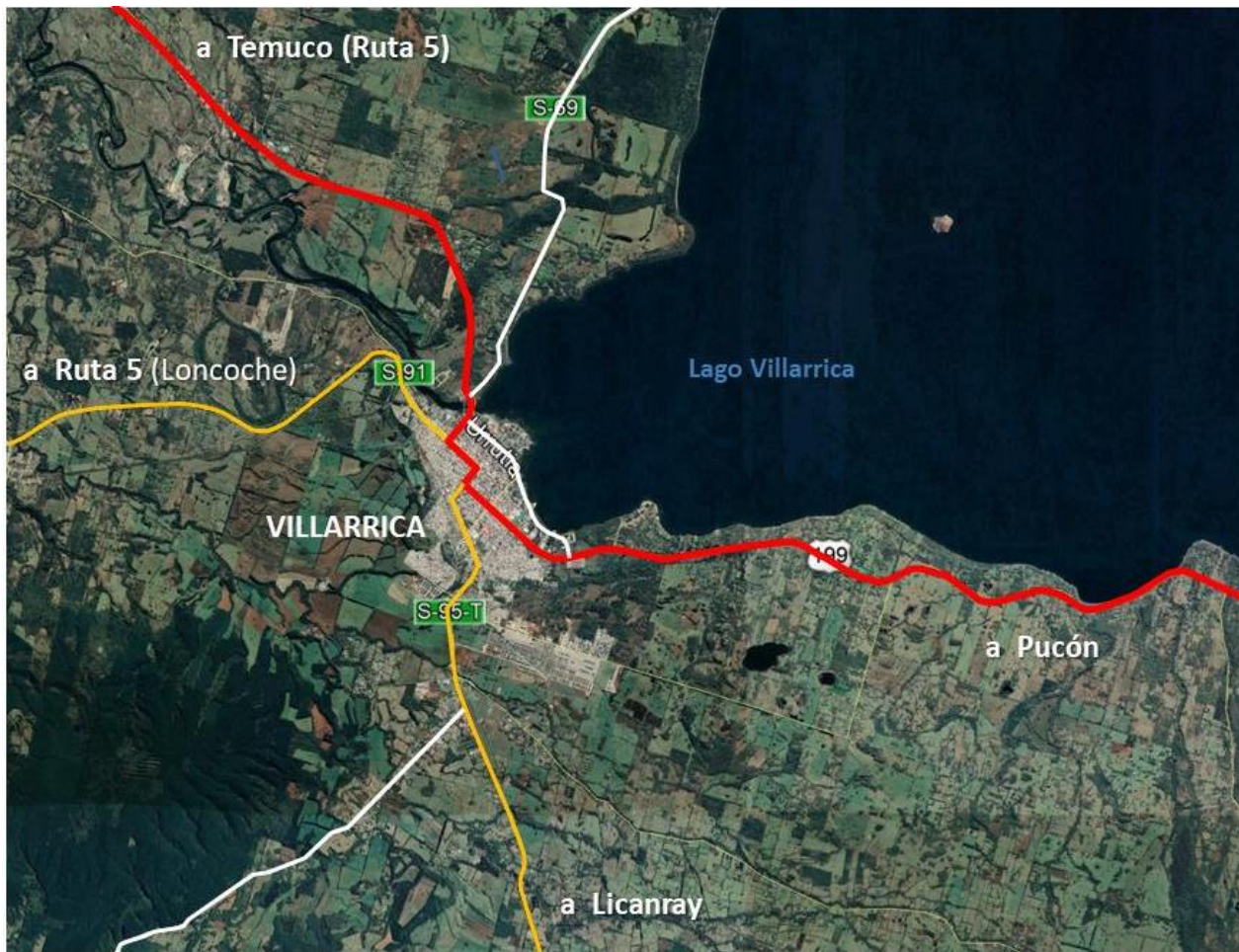
3.3. Condición de puerta de acceso y conflictos de congestión vial.

La ciudad de Villarrica presenta un emplazamiento estratégico en el territorio intercomunal del sistema Villarrica – Pucón, sobre el paso de la Ruta 199, principal acceso y conexión con la ruta 5 sur, lo que le otorga buenas condiciones de conectividad y cercanía al aeropuerto internacional La Araucanía (64 km), condición que ha permitido su consolidación como el principal centro de servicios de la Intercomuna, fortaleciendo su condición de “puerta” al sistema turístico que tiene como principales atractivos el lago Villarrica y el volcán del mismo nombre, junto con el circuito lacustre hacia el sur.

Si bien Villarrica cuenta con un buen estándar de acceso a la red vial pública nacional, con acceso directo a la Ruta 5 Sur (a través de las rutas CH-199, S-91 y S-65), dado el volumen de flujos cuyo destino va más allá de la ciudad de Villarrica, atravesar la ciudad constituye un conflicto de alto impacto, especialmente en época estival; instancia en que la capacidad de las vías y accesos a la ciudad son insuficientes ante el explosivo aumento de turistas y vehículos en la intercomuna, provocando altos niveles de congestión en la ciudad y en los accesos a Pucón y Lican Ray, situación que además impide la evacuación expedita ante el riesgo de una erupción volcánica.

El desarrollo de parcelaciones periféricas, fuera de los límites urbanos vigentes, es otro factor relevante en los problemas de conectividad de la comuna, dada su dependencia funcional respecto del centro urbano consolidado, generando alta congestión vial en las rutas de acceso.

Imagen Sistema Vial Intercomunal sobre Villarrica



Fuente: Elaboración propia

3.4. Contaminación del Lago Villarrica.

El principal valor paisajístico y ecológico de la comuna está conformado por el lago Villarrica y su entorno natural, siendo este cuerpo de agua como atributo el que ha generado interés por el emplazamiento de desarrollos residenciales en el borde lacustre.

La creciente demanda inmobiliaria y la ausencia de regulación han provocado y permitido una excesiva parcelación de este territorio, con una intensidad de ocupación que ha generado alta congestión vial, degradación del paisaje y pérdida de las condiciones naturales del suelo, amenazando el equilibrio del ecosistema e impactando el medio natural; situación que ha derivado en la declaración de zona saturada por parte del Ministerio del Medio Ambiente (D.S.43 del 19.10.17 del MMA - D.O. 06.08.2018).

Sin perjuicio de lo anterior, mientras se mantenga la actual ausencia de normas que controlen la ocupación del borde lacustre rural, lo esperable es que se perpetúe la tendencia de crecimiento en parcelas residenciales; situación ante la cual resulta imperioso regular el desarrollo de estos sectores a través de su incorporación al territorio planificado.

Imagen borde lago Villarrica - Eje alta intensidad de uso



Fuente: Elaboración propia

III. CASO ESTUDIO - PRC VILLARRICA 2008 - 2012

1. MEMORIA EXPLICATIVA

La Memoria del instrumento forma parte integral del mismo y es complementaria a los planos y ordenanza. En ella deben reflejarse los antecedentes fundamentales del diagnóstico, alternativas (si las hubo) y, en lo principal registrar el escenario, rol, estructura espacial, descripción de zonas y lineamientos de ocupación. Es también el componente del instrumento que expone los objetivos de desarrollo que se quieren alcanzar.

En este sentido la revisión hecha a la versión de la Memoria de que se dispuso, apunta a rescatar las ideas principales que dieron forma al Plan propuesto, de forma de contrastarlas con la condición presente de la ciudad, los planos del Plan, y la construcción del escenario previsto de desarrollo urbano.

Escrita en el año 2009 utiliza antecedentes diagnósticos de la etapa de estudios básicos 2008, con fuentes acordes.

1.1. Estructura

La Memoria, como es tradicional, presenta una estructura de edición la que en primer lugar da cuenta de los aspectos esenciales que se recogen de los estudios ambientales, demográficos, y del sistema urbano.

Luego, presenta los escenarios de desarrollo para continuar con el Plan propuesto y finalizar con la descripción de la zonificación del proyecto.

1.2. Antecedentes Estudios Diagnósticos.

a. Antecedentes Generales de la Región

En una breve introducción presenta la localización geográfica de la Región de la Araucanía, enuncia su estructura político administrativa, muestra condición demográfica indicando su bajo nivel de urbanización y fuerte presencia de población rural, indica su pobre desempeño económico (menos del 3% del PIB nacional), y en cita textual extraída de informe de la Estrategia Regional de Desarrollo 2000-2010 IX Región de la Araucanía, MIDEPLAN establece que *“La economía regional basa su aporte principalmente en la actividad agrícola, forestal, ganadera y turística, su industria se caracteriza por las pequeñas y medianas empresas, vinculadas a la transformación de recursos naturales mediante tecnologías más bien tradicionales.*

El sector campesino está integrado principalmente por un gran sector minifundista, con significativo deterioro del recurso suelo y bosque, producto del sobrepastoreo de áreas de pendientes fuertes”.

No hay referencias de carácter regional al rol, potenciales o condiciones de desarrollo de la comuna de Villarrica, la subregión cordillerana, la intercomuna Villarrica – Pucón, tendencias de desarrollo económico emergente, estructuras de comunicación nueva, y otros elementos que permitiesen orientar el desarrollo o visión de desarrollo para la comuna y la ciudad.

b. Antecedentes Comuna de Villarrica

b.1 Medio Natural

Respecto de esta dimensión se mencionan como elementos caracterizadores de la comuna, su emplazamiento, unidad geomorfológica principal – subregión cordillerana lacustre y llano glacio-volcánica, condición de clima mediterráneo per húmedo de Emberger, suelos de tipo trumao o trumao aluviales.

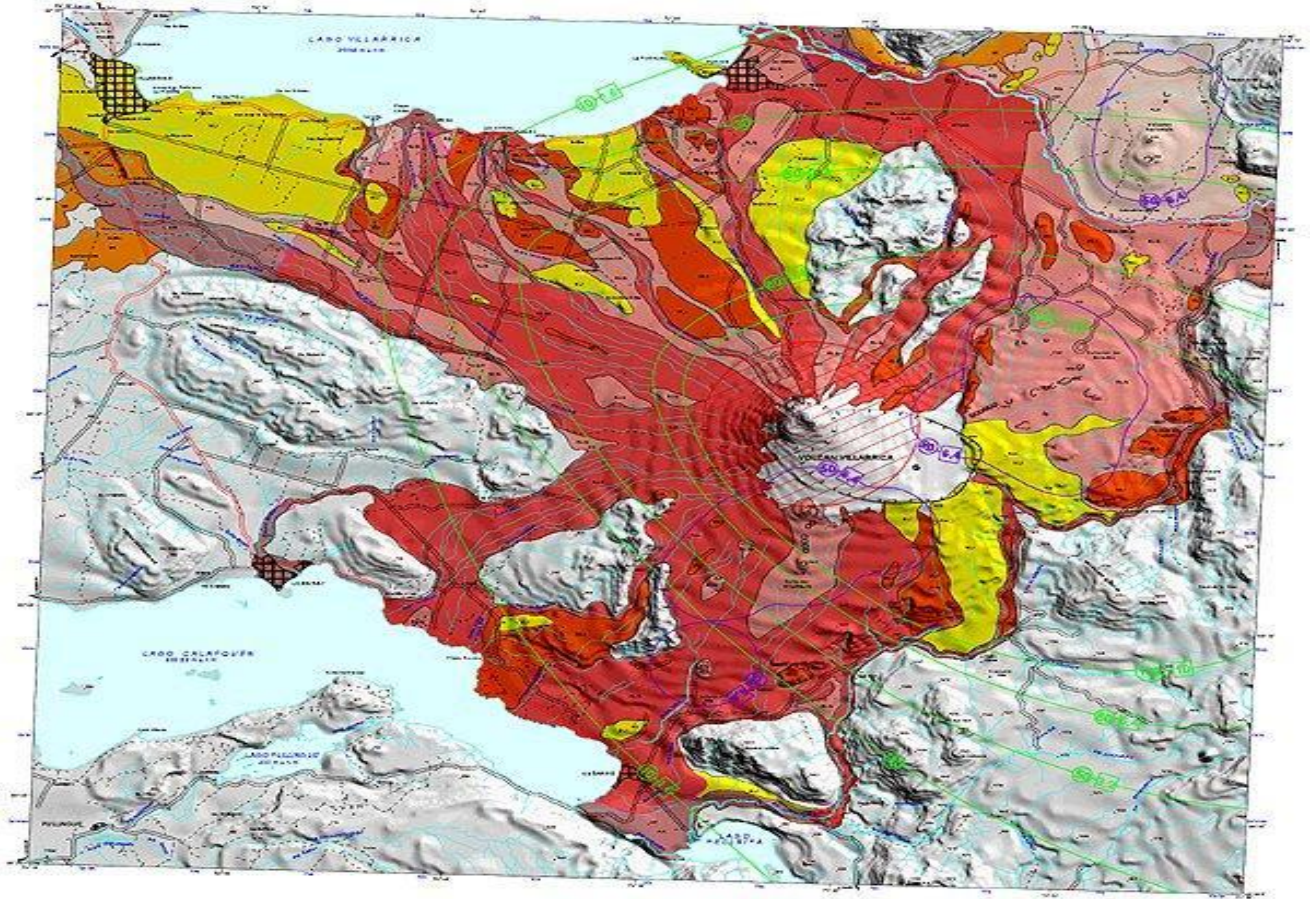
En cuanto problemas ambientales, menciona entre los principales la extracción de áridos, la erosión potencial en suelos recientemente forestados, la contaminación de cuerpos de agua- en lo principal derivada de la ausencia de sistemas de tratamiento sanitarios- la que indica se encuentra en vías de superación alcanzando ya en el año 2002 (censo referencial) coberturas comunales de agua potable del 92.08% y de 85,81% en alcantarillado. Indica además existencia planta de tratamiento aguas servidas en la ciudad de Villarrica.

En este punto, como dato principal de análisis urbano, establece que la capacidad de tratamiento sanitario de Aguas Araucanía alcanzaba en el año 2008 a un umbral de 60.200 habitantes –incluyendo población flotante- el que, como se verá se estimó suficiente para el horizonte demográfico de la propuesta.

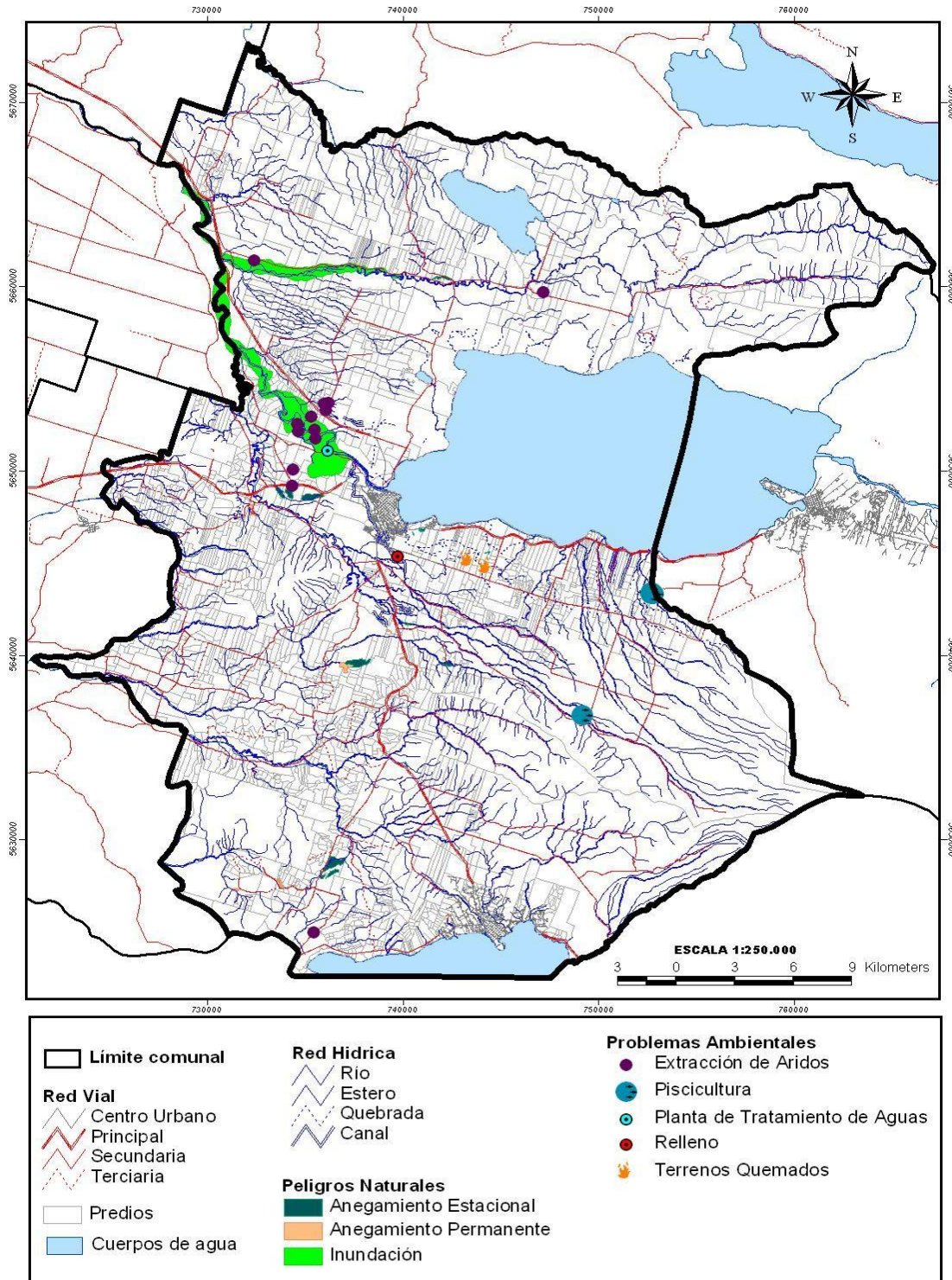
“La planta de Tratamiento de Aguas Servidas de Villarrica se emplaza a 8 km. al nor-poniente del camino Villarrica Putue. Su diseño considero la población servida de verano al último año de previsión que alcanza a 60.200 habitantes, y un caudal medio de 156 l/s y un máximo instantáneo de 230 l/s.”

Otros puntos de sensibilidad ambiental serían la pérdida de bosque nativo, la peligrosidad volcánica en particular asociada al Volcán Villarrica y su proximidad a las zonas urbanas, las inundaciones (localizadas en cursos de agua en áreas rurales) y crecidas del Lago Villarrica, anegamientos asociados a terrazas lacustres y compleja trama de drenajes artificiales.

- **Riesgo volcánico. SERNAGEOMIN**



- **Problemas ambientales comuna de Villarrica. Memoria explicativa 2008**



Si bien la Memoria, en cuanto documento guía de la propuesta, extrae y sintetiza los elementos y conclusiones principales de los estudios especiales de diagnóstico y caracterización, interesa, para los efectos de este informe, la verificación de los elementos guía de la propuesta, y su traducción en estructura y propuestas de desarrollo urbano.

En este particular, de esta sección de la Memoria, se concluye que la localización de la ciudad de Villarrica en el sistema regional y en la ribera del Lago Villarrica, presenta condiciones ambientales típicas de la zona, y en relación con los riesgos, estos se sitúan principalmente en la caja del río Toltén, y en la periferia de la ciudad. No hay referencia específica a los riesgos al interior del casco urbano, los que sin embargo existen: inundación por crecidas del lago, remoción en masa en zonas de pendiente, y por cierto, riesgo volcánico.

En cuanto a capacidad sanitaria, la ciudad habría tenido suficiencia de dotación al momento del desarrollo del estudio.

La dimensión económica, no se traduce en visiones u orientaciones de desarrollo urbano para la ciudad.

La siguiente sección de la Memoria se refiere a usos de suelo y es abordada en nivel comunal. La conclusión principal para el estudio es que se estaba verificando un aumento de las áreas urbanas comunales, de praderas, de plantaciones exóticas, la degradación de suelos perdida de bosque nativo, lo que se sostiene, impulsa presión sobre el uso de suelo urbano.

La actividad dominante en la comuna (PRDU 2005) es la forestal, seguida por la ganadera, y luego turística.

Como antecedente base para el cambio de usos de suelo en la comuna, señala la subdivisión predial dominante (5 a 10 has), en particular en la proximidad del borde del lago.

“Por otro lado, es posible señalar que la comuna presenta una división predial que en promedio va entre las 5 y 10 ha asociada a los centros urbanos, ejemplo de lo anterior son las áreas del borde sur del lago Villarrica la que presenta los niveles de mayores densidades en la comuna, alcanzando el rango entre 80 y 90 habitantes por Km². Contexto muy coherente con los cambios de uso de suelo registrados, los que tienden a concentrarse en las zonas de mayor densidad.”

La Memoria indica también, como preocupación en relación a la contaminación ambiental, la creciente pérdida de calidad de las aguas del lago, lo que al cruzarse con el potencial y demanda turística constituye un factor detrimental del potencial de desarrollo en este sector. Causa principal de este proceso sería la existencia de pisciculturas.

“En la mayoría de los casos estas pisciculturas utilizan tanques de decantación que emplean principios básicos para el tratamiento de las aguas residuales, siempre que el líquido contenga sólidos en suspensión en relativo reposo, y los sólidos de peso específico superior al líquido, tengan la tendencia a depositarse, y los de menor peso específico tiendan a ascender. La finalidad del tratamiento por sedimentación es eliminar los sólidos fácilmente sedimentables y el material flotante, y por lo tanto, reducir el contenido de sólidos en suspensión del agua.

Es así que en la comuna de Villarrica se está trabajando en Normas Secundarias de Calidad Ambiental, que son instrumentos de gestión ambiental, que establecen los valores de concentraciones y períodos, máximos o mínimos permisibles de sustancias, elementos, energía o combinación de ellos, cuya presencia o carencia en el ambiente pueda constituir un riesgo para la protección o conservación del medio ambiente, o la preservación de la naturaleza, a estos estándares ambientales deseables habrán de orientarse el diseño de políticas públicas ambientales y toda actividad productiva.

De esta manera, dada la importancia turística asociada al lago Villarrica y el valor ambiental que representan sus recursos naturales y a la existencia de antecedentes que demuestran su aumento de trofía, se solicitó la incorporación de este ecosistema léntico al Décimo Programa Priorizado de Normas, gestándose de esta forma, la elaboración de una Norma Secundaria de Calidad Ambiental (NSCA) para la protección de las aguas del Lago Villarrica, teniendo como objetivo proteger la calidad de las aguas del lago y el ecosistema que este cuerpo hídrico sustenta (especies de flora y fauna, servicios ambientales).

Esta norma pretende establecer estándares de calidad para el lago, que asegure la conservación de sus cualidades como sitio de valor escénico, turístico y ambiental. Siendo clave avanzar en:

Mantener o recuperar la calidad de las aguas para proteger y conservar las comunidades acuáticas existentes.

Mantener o recuperar la calidad de las aguas para la conservación de especies hidrobiológicas de importancia para la pesca deportiva y recreativa y para la acuicultura.

Proteger la calidad de las aguas para riego de manera de conservar los suelos y la flora silvestre o cultivada asociada a él.

Mantener o recuperar el estado trófico del lago.

Actualmente la Comisión Nacional del Medio Ambiente, ha comenzado el proceso de elaboración de la NSCA para la protección de las aguas del Lago Villarrica, encontrándose en desarrollo la etapa de elaboración del anteproyecto de norma, para ello se ha conformado un equipo interinstitucional de profesionales de los distintos servicios públicos con competencia en la materia (Comité Operativo), instancia que deberá elaborar dicho anteproyecto.”

- **Potencialidades y restricciones para el desarrollo comunal.**

En esta sección y con base a la dimensión ambiental se concluye que la comuna presenta como limitaciones principales las zonas de riesgo derivadas de la presencia de volcanes activos, indicando como observación que parte importante de la población YA OCUPA zonas afectas a este riesgo. Concluye también, que los procesos de anegamiento son también una limitación a la habitación. Se agregan las zonas inundables en bordes de río. Hace mención al cuidado con la remoción en masa derivada de corte de vegetación nativa, y la contaminación del Lago Villarrica como *“materia de preocupación”* por ser este recurso el sustento principal del desarrollo previsto para la ciudad de Villarrica.

En cuanto a potenciales, establece como principal recurso el lago Villarrica como *“recurso generador de actividades turísticas”*. Agrega los renovales de bosques nativos.

b.2. Medio Antrópico

Inicia la Memoria esta sección presentando la evolución histórica del poblamiento comunal, entregando data de ocupación prehistórica, destacando la colonia española, la interrupción de este proceso en 1602 hasta 1883, para dar reinicio a la ocupación de la ciudad en 1897.

La colonización moderna se inicia con la llegada de colonos franceses hasta el 1895 y nacionales entre 1895 y 1905.

El ferrocarril en 1933 abre el desarrollo turístico y económico de la comuna siendo fundamental en su desarrollo.

Hasta aquí la presentación. No es extraen conclusiones sobre tendencias, o procesos posteriores.

Se describe la evolución político administrativa, dimensión en la que se reconoce la evolución de la ciudad de Villarrica como centro de servicios, asociado en sus orígenes a la presencia de obras de evangelización.

- **Localidades urbanas.**

Señala la existencia de la ciudad junto a dos centros urbanos adicionales (Licanray y Ñancul) como la estructura de asentamientos urbanos existentes.

También indica la preexistencia de la zona borde lago sur asociada a la intercomuna Villarrica Pucón como territorio crítico en el análisis y propuestas de desarrollo urbano.

Finaliza esta breve sección con la mención del paisaje rural y sus elementos como atributos del territorio en análisis.

b.3. Medio Socio Cultural

- **Demografía comunal.**

Con data censal 2002 muestra la población urbana y rural comunal

Tabla 3 Población Urbana y Rural. 2002. (memoria 2009)

Unidad	Pob. Urbana	%	Pob. Rural	%	Total	%
Total País	13.090.113	86,6	2.026.322	13,4	15.116.435	100
IX Región	588.408	67,7	281.127	32,3	869.535	100
Provincia de Cautín	446.874	67,5	215.478	32,5	662.352	100
Comuna Villarrica	30.859	67,8	14.672	32,2	45.531	100

Fuente: I.N.E. 2002.

Identifica la tendencia hacia la urbanización.

Tabla 4 Comportamiento Porcentual Población Urbana – Rural Comuna de Villarrica (Memoria 2009)

Unidad	1982	%	1992	%	2002	%
Comunal	32.973	100	35.867	100	45.531	100
Urbana	21710	65,8	26388	73,6	30859	67,8
Rural	11263	34,2	9479	26,4	14.672	32,2

Muestra tendencias de crecimiento demográfico, identifica la ausencia de registro censal de la zona borde lago, y muestra datos base para la ciudad.

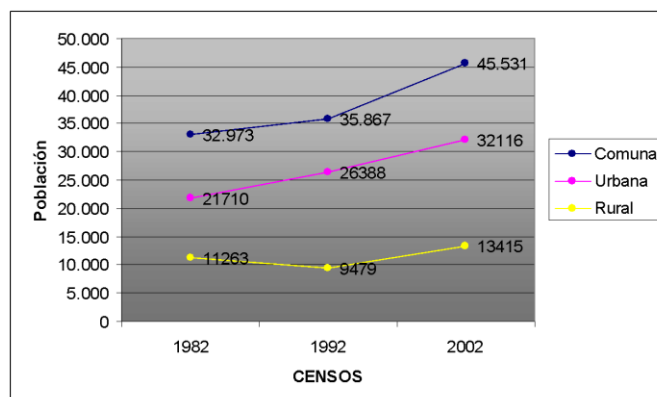


Tabla 5. Categoría, Habitantes, superficie y Densidad por Localidad Urbana a Planificar.

Entidad	Categoría	Total Habitantes	Nº Viviendas	Hab/Vi v	Superficie Km2	Densidad Hab/km2
Villarrica	Ciudad	27048	8442	3,2	8,13	3327
Licán Ray	Pueblo	2169	2123	1	3,1	700
Ñancul	Pueblo	1282	576	2,22	0,93	1378
Borde Sur Lago Villarrica	Sin Categoría	1257	942	1,3	1291,13	0,9

Fuente: Censo 2002; elaboración propia del Consultor Mayo 2008.

Concluye indicando la baja participación relativa de población mapuche en la comuna, la que alcanza en cifra censal 2002 al 3.9%.

Establece también la relación de superficie total urbana y rural de la comuna, *“De los 1291,1Km2 que conforman la Comuna, 13,53km2 corresponden a las áreas urbanas de Villarrica (10,444Km2), Licanray (2,4504Km2), tomadas ambas como área urbana la superficie inserta dentro el límite urbano vigente, además se consideró como superficie urbana la zona consolidada del pueblo de Ñancul con 0,6369KM2. Como rural a nivel Comunal existen entonces, 1277,57Km2 “*

Más adelante en esta sección de la Memoria se representan los elementos patrimoniales del territorio que se examinan en este informe.

b.4 Actividades económicas.

En este acápite la Memoria describe y registra la dimensión del sector forestal, agrícola, agropecuario, comercial, industrial, y turismo.

De la breve síntesis mostrada concluye que la actividad turística es el principal motor económico de la comuna, que se concentra principalmente en la ciudad de Villarrica, la que además es el polo comercial principal del sistema urbano comunal. También indica que Villarrica es la ciudad que concentra la actividad industrial en lo principal relacionada con actividades artesanales.

b.5 Equipamiento e infraestructura.

Recorre la Memoria las dimensiones del equipamiento comunal en los destinos educación, en donde concluye que Villarrica concentra la mayoría de la oferta educacional comunal tanto particulares, como particulares subvencionados y municipales, dando cuenta del rol de servicios de esta localidad. Algo similar ocurre en el destino salud, donde Villarrica cuenta con dos hospitales y dos centros comunitarios de salud familiar como oferta de servicios públicos. No se mencionan servicios privados de salud.

En cuanto al uso seguridad nuevamente es la ciudad de Villarrica la base principal de servicios de Carabineros de Chile, la ciudad donde se encuentra la cárcel. En los rubros cementerios y culto, la ciudad es también centro principal.

En relación con la infraestructura de servicios, representada por la vialidad estructurante comunal, se reconoce a Villarrica como el polo distribuidor y concentrador de vías de alcance interregional, regional y comunal. Se refuerza esta lectura en la transcripción de las iniciativas de obras de esa época y en la transcripción de la visión que el PLADECO daba a la ciudad:

*“La ciudad de Villarrica por su localización es el **centro geográfico del sistema turístico del área** comprendida - Caburgua – Pucón – Coñaripe – Panguipulli – Lican Ray. La ciudad ha experimentado en los últimos años un desarrollo importante –derivando con ello mayor complejidad en su tránsito y el aumento significativo del parque automotriz, que además se ve incrementado fuertemente en la época estival”. (el destacado es nuestro).*

La sección también concluye como debilidad principal el conflicto en los accesos urbanos a la ciudad como puntos de conflicto vial, y como amenaza el paso obligado de la ruta Interlagos si es que se obliga al acceso al área urbana como modo de interconexión regional.

En los temas transporte y extracción de basuras no hay problemas detectados, como tampoco en redes eléctricas o infraestructura sanitaria.

b.6 Gestión comunal.

Esta sección recoge las acciones municipales en temas de gestión ambiental, del acceso a playas de ríos y lagos en tanto bienes nacionales de uso público, y describe el plan indicativo de inversiones esperables para materializar el Plan Regulador propuesto. Este, en lo principal, constituye un listado de proyectos en temas de vialidad interurbana, vialidad urbana, infraestructura, de apoyo al rol turístico multisectorial, y de consolidación de bienes urbanos de utilidad pública.

Por su interés para la Corporación en cuanto a verificar si estos proyectos se han llevado a cabo en los últimos 10 años, su vigencia o validez en las demandas de gestión de infraestructura, y su urgencia o no, se copia a continuación la tabla incluida en la Memoria.

Nombre del Proyecto	Descripción	Objetivo
Vialidad Interurbana		
1.-Mejoramiento Ruta 199 Ch Villarrica-Pucón.	Corresponde recuperar la característica de eje troncal de 30,00m de ancho entre líneas oficiales y diseñar y ejecutar la carpeta de acuerdo a normativa vigente.	Descongestionar una vía que en horas punta no satisface la demanda de tránsito entre dos ciudades que se complementan en el rol turístico de la Araucanía Lacustre.
2.- Mejoramiento Ruta S-839 Segunda Faja al Volcán	Ensanche hacia ambos costados con el fin de cumplir normativa de vialidad troncal, además de diseñar y ejecutar la carpeta	Dejar esta vía en condiciones de recibir el flujo vehicular que a futuro recibirá proveniente desde Freire y Loncoche con destino hacia comunas emplazadas hacia el Oriente y a paso internacional Mamui Malal descongestionando así el área central del Centro Urbano de Villarrica.
3.- Mejoramiento Vial Ruta Molco Loncotraro	Ruta que posee ancho adecuado pero falta diseño y ejecución de carpeta de acuerdo a normas	Permite ser una vía de evacuación ante peligro volcánico del área de riesgo, además admite ser una vía de comunicación a amplios sectores poblacionales emplazados entre Ruta 199 Ch y S-839 Segunda faja al Volcán.
4.- Ruta Lefún Conquil	Ensanche hacia ambos costados con el fin de cumplir normativa de vialidad Colectora, además de diseñar y ejecutar la carpeta	Permite ser una vía de comunicación a amplios sectores poblacionales emplazados entre Ruta 199 Ch y S-839 Segunda faja al Volcán y de Conquil., además admite ser una vía de evacuación ante peligro volcánico del área de riesgo
5.- Ruta Aviación Relún	Ensanche hacia ambos costados con el fin de cumplir normativa de vialidad Colectora, además de diseñar y ejecutar la carpeta	Permite ser una vía de comunicación a amplios sectores poblacionales emplazados a la vera de esta ruta como a población que acude a instalaciones productivas y equipamiento educacional existente; al mismo tiempo permite la circulación a gran cantidad de población del sector Ralún.
6.- Ruta Ñancul Pitrufrquén	Ensanche hacia ambos costados con el fin de cumplir normativa de vialidad Troncal, además de diseñar y ejecutar la carpeta	Permitir una conexión vial con ruta xxxx Villarrica Loncoche y además cumplir con estándares de vialidad intercomunal además admite ser una vía de comunicación a amplios sectores poblacionales emplazados al norte de Ñancul.
7.- Ruta Ñancul Huiscaipi	Ensanche hacia ambos costados con el fin de cumplir normativa de vialidad Troncal, además de diseñar y ejecutar la carpeta	Permitir consolidar ruta vial que sirve a amplios sectores poblacionales emplazados al Sur de Ñancul y Huiscaipi además cumplir con estándares de vialidad intercomunal sirviendo al mismo tiempo la zona de extensión urbana propuesta.

Vialidad Urbana		
1.- Mejoramiento Integral Av. Colo Colo desde Calle Saturnino Epulef hasta Límite Sur Aeródromo.	Ensanche hacia ambos costados con el fin de cumplir normativa de vialidad Troncal, además de diseñar y ejecutar la carpeta considerando los nudos viales con Todo los Santos, Acceso segunda faja entre otros	Descongestionar una vía que en horas punta no satisface la demanda de tránsito, además evitar el eminente peligro con ejes viales perpendiculares que confluyen a dicha arteria y no poseen la adecuada semaforización y/o sistema de articulación vial
2.- Mejoramiento de la vialidad urbana existente para cumplir con estándares propuestos	Dotar de Infraestructura la Av. Camilo Henríquez como remodelar con perfil adecuado a calle colectoras la Av Aviador Acevedo entre Costanera y Av. Juan Antonio Ríos ; Saturnino Epulef entre Calle José Miguel Carrera y Av Colo Colo y de carácter Troncal entre Colo Colo y La Puntilla; Calle José Miguel Carrera entre Gral Urrutia y Epulef	El mejoramiento de estas arterias viales urbanas permite que el tránsito de paso, cuyo origen y destino no es la ciudad, pero que sin embargo tienen como paso obligado a la trama vial de la ciudad sea más expedito, lo cual genera como externalidad positiva la corrección de la vialidad interna de Villarrica, la cual es de carácter más interno y por tanto de menor carga, permitiendo un ordenamiento más afín con el rol de la ciudad.
3.- Conservación y Mejoramiento del Eje Vial General Urrutia de Licanray.	Dotar de una adecuada demarcación mediante soleras y zarpas la circulación vehicular y peatonal.	Permite mantener y perfeccionar un reconocido eje vial el cual brinda las medidas de seguridad al tránsito vehicular y peatonal de una arteria reconocida como paseo de los veraneantes y visitantes de este enclave turístico.
Infraestructura		
1.- Construcción Alcantarillado de Aguas Servidas de Licanray	Adecuar en forma definitiva el estudio de dotación y la ejecución material de él.	Permite brindar un servicio de infraestructura sanitaria básica a una localidad cuya población flotante se eleva en época estival, generando gran contaminación a la napa frática y por ende al lago Calafquén.
De Apoyo al Rol Turístico - Multisectorial		
1.- Consolidación del Sector Costero del Centro Urbano de Villarrica	entre los cuales se destacan: 1.- Construcción Parque Urbano Lago Villarrica se emplaza entre el río Toltén y El Embarcadero. 2.- Habilitación Playa Pucará y Pescadito mejorando la calidad de las arenas y de su entorno 3.- Mejoramiento Sector Embarcadero.	Integrar el borde costero del recurso natural Lago Villarrica como parte del paisaje y trama urbana de la Ciudad. El Parque Urbano permite la realización de actividades recreativas y sociales todo el año como a la vez suplir el déficit de áreas verdes de la ciudad. La habilitación de ambas playas permite recuperar el borde costero para la ciudad, además suplir la necesidad de este recurso para la población permanente como la flotante en época estival, ganando la ciudad y el turismo. El mejoramiento Embarcadero permitirá suplir el déficit de instalaciones deportivas, terrestres y náuticas para los habitantes.

2.- Diseño y Construcción de Museo en Sitio Histórico	Contar con una construcción para albergar el patrimonio que se conserva al interior del edificio de la Biblioteca Pública Municipal emplazada en el cuadrante comprendido entre las calles General Urrutia, José de San Martín, José Miguel Carrera; José Miguel Balmaceda para exponer.	Vitalizar el sitio histórico fundacional y permitir dar un lugar apropiado para conservar y exponer a la comunidad una importante colección, entre los que se incluyen objetos de la cultura Mapuche, cerámicos Precolombinos, textiles, platería, cestería, instrumentos musicales, objetos ceremoniales, documentos, armas y utensilios domésticos del período de refundación, elementos traídos y originarios de la cultura europea que fue asimilada en este territorio, antiguos planos de los inicios de Villarrica.
3.- Consolidación del Sector Costero del enclave turístico Licanray	Entre los cuales se destacan: Diseño y Construcción Parque costanera y Mejoramiento de Playas de Licanray	Subsanar la situación actual de ordenar el Bien Nacional de uso Público comprendido entre el Lago Calafquén y las Líneas Oficiales de las Calles logrando diferenciar playas de soleamiento y de estacionamientos vehiculares, dando prioridad al tránsito peatonal.
Consolidar Bienes Urbanos de Utilidad Pública		
1.- Consolidar áreas verdes de Utilidad Pública en Villarrica	Gestionar la adquisición de terrenos, elaborar los diseños y construir los espacios públicos destinados a áreas verdes; al mismo tiempo el mejoramiento de lo existente.	La adquisición suple la falta de áreas verdes para los habitantes de Villarrica, lo cual en conjunto al mejoramiento de los espacios destinados para dicho fin permitirán el esparcimiento a distancias accesibles desde los distintos sectores del Centro Urbano de Villarrica
2.- Consolidar áreas verdes de Utilidad Pública en Licanray	Gestionar la elaboración de diseños y construir los espacios públicos con destino a áreas verdes como lo es la plaza, la península, playa grande y playa chica.	Optimizar el recurso de suelo urbano existente para lograr un adecuado uso y reemplazar espacios de deterioro por áreas de mayor atractivo turístico y al mismo tiempo consolidar superficies verdes para los habitantes permanentes.
3.- Consolidar áreas verdes de Utilidad Pública en Ñancul	Gestionar la adquisición de terrenos, elaborar los diseños y construir los espacios públicos destinados a áreas verdes.	La adquisición suple la inexistencia de áreas verdes para los habitantes de Ñancul, lo cual permitirá el esparcimiento para sus habitantes.

Debe asimismo anotarse aquí, que si bien se denomina plan indicativo de inversiones, no establece montos o estimaciones de inversión, tampoco plazos o autoridades responsables. Son más bien lineamientos, objetivos y descriptores de acciones a emprender por el aparato público en la vigencia del instrumento, la que se estimaba en 20 años.

c. Antecedentes de los Centros Urbanos.

Para los efectos de este informe, se incluyen aquí los aspectos vinculados exclusivamente con el área urbana de la ciudad de Villarrica.

c.1. Las áreas urbanas a planificar.

El documento de Memoria identifica como un solo territorio a planificar la suma de la ciudad de Villarrica y del borde costero sur en dirección a Pucón hasta el límite comunal, asumiendo este territorio como el alcance físico del instrumento. En esto supera vastamente la visión, alcance y superficie del instrumento vigente y es consecuente con la evidencia del desarrollo urbano experimentado en los años que anteceden a la fecha de formulación del nuevo PRC.

Luego de indicar el contexto y emplazamiento de este sistema urbano, narra sucintamente el proceso histórico de ocupación, enuncia el proceso de ocupación en terrenos de 5000 m² como patrón a reconocer e identifica macroáreas de estudio o propuesta.

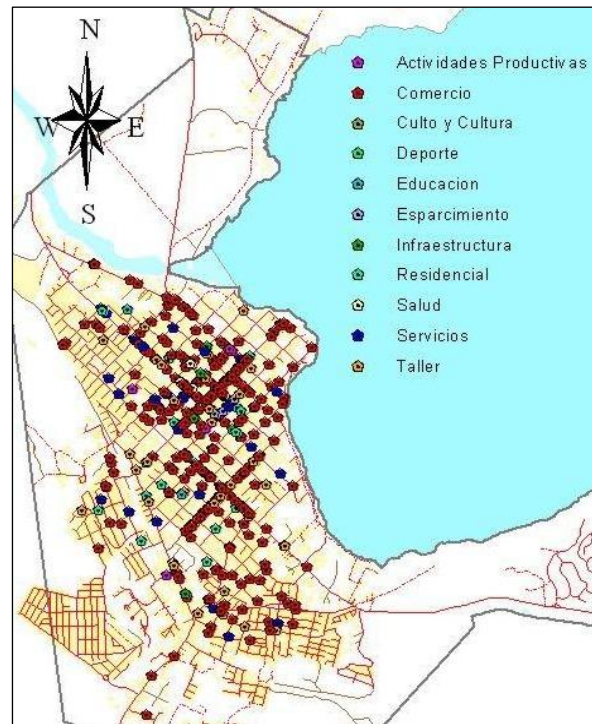
Estas son: el área urbana consolidada, las áreas potenciales de extensión urbana, áreas especiales (como franjas de caminos públicos, influencia borde lacustre, cementerios, protección y riesgos).

A continuación presenta las agrupaciones principales de usos de suelo. En el uso residencial se identifican 5 zonas tipológicas: zona borde lago, de renovación urbana en el centro histórico, de la terraza superior, de la segunda faja al volcán y zona borde sur lago Villarrica. Para cada una de ellas se describe brevemente el proceso y características del desarrollo imperante, se establecen temas a desarrollar en la propuesta y resaltan patrones de ocupación. En este sentido sobresale como preocupación, la falta de conectividad vial entre las zonas borde lago y el interior o espalda urbana, la congestión por los tránsitos intercomunales, la necesidad de normar la ocupación en zonas de riesgo, y de garantizar el acceso público a las playas.

En cuanto al uso equipamiento, indica la tendencia a su concentración en el casco urbano central, consecuencia de lo cual se da un patrón de ocupación de ejes de acceso como concentradores de este uso. También se señala la falta de este uso y consecuente dependencia funcional en las zonas altas de la ciudad. Algo similar ocurre con la zona borde lago la que también es fuertemente dependiente en este uso del centro urbano de Villarrica o Pucón.

La conclusión evidente es que el sistema urbano aun no ha superado el patrón tradicional de centralidad de servicios, siendo quizás oportuno hoy, revisar esta estructura avanzando hacia una mejor distribución de los equipamientos en base a polos o subcentros.

En cuanto a actividades productivas, señala el patrón de emplazamiento sobre los ejes principales de entrada o salida de la ciudad y muestra los usos y localización de establecimientos con patente.



En materia del uso de suelo infraestructura, se repite el patrón concentrador en torno o en el casco central histórico. Es allí donde se localizan los terminales de transporte interurbano, la infraestructura sanitaria, las subestaciones eléctricas, las redes de aguas lluvia, etc.

El espacio público, en tanto dimensión principal de la estructura e identidad de toda ciudad, presenta en la Memoria el que este se resume en la Plaza de Armas, el área alrededor del municipio y el gimnasio y el que en ese entonces avanzaba en consolidación del borde costero urbano.

Esta dimensión, no concluye, pero es evidente, muestra la precariedad de espacios públicos en el territorio urbano, la falta de elementos públicos de estructuración urbana e identidad y la muy baja cobertura de esta necesaria condición urbana en vastos sectores ya ocupados. Esta dimensión es crítica ante la perspectiva de desarrollo turístico y multifuncional de la ciudad. La oportunidad urbanística de la creación de un sistema de espacios públicos y de recreación asociado al tratamiento de los bordes urbanos al lago y río, al rescate de elementos patrimoniales, el mejoramiento de la red vial, el tratamiento de la topografía y los riesgos como potenciales para ello, entre otros constituye una dimensión fundamental de la revisión potencial del instrumento elaborado el año 2008.

c.2. Vialidad urbana.

La Memoria, basada en el estudio de diagnóstico vial (ver sección específica), identifica las vías principales, definiendo sus características espaciales y función, identifica los conflictos viales principales (intersecciones con problemas, mala conectividad hacia el oriente urbano, sobrecarga en la zona centro, falta conectividad con zona segunda faja al volcán y el centro, discontinuidad del eje Colo Colo, ausencia de circuitos que conformen una trama reconocible, y sobrecarga estival de CH- 119.

En consecuencia con este diagnóstico, la propuesta física de vialidad no enfrenta estos desafíos, remitiéndose en lo principal a proponer ensanches viales en calles existentes y, a nuestro juicio, a una insuficiente propuesta de nueva vialidad conectora interna a la trama urbana. En consecuencia, el diagnóstico, ilustró ya en el año 2008 los desafíos viales del sistema urbano de Villarrica, pero, en la propuesta normativa no avanza en la generación de un cambio estructural y cualitativo del sistema vial. A esto se agrega que, como se expone más abajo, el PRC en revisión no cuenta con estudio de capacidad vial, no existiendo por lo tanto una evaluación de si la red vial propuesta (estimada como insuficiente desde el punto de vista urbanístico) sería capaz de dar soporte a la demanda anticipada. Este es uno de los nudos críticos de la propuesta PRC y sin lugar a dudas un elemento principal en su actualización.

c.3. Evolución y tendencia de ocupación del suelo urbano.

Destaca el estudio la atipicidad del patrón urbano de la ciudad, la que en el 2008 presentaba las mayores densidades urbanas residenciales en su periferia y no en el centro. A partir del análisis de esta dimensión, reconoce como la densidad existente en el sector fundacional como de 50 hab/ha, la que contrasta con las evidenciadas en las periferias que alcanzan 150 a 250 hab/ha, con puntas específicas en la periferia sur donde el informe señala hasta 600 hab/ha.

Se revisan luego diferentes puntos de desarrollo a lo largo del borde sur del lago, localidades rurales aledañas y otros, determinándose en el conjunto, como resultado, la diversidad de patrones de desarrollo urbano e inmobiliario que responden a distintos mercados y demandas: residenciales, de vivienda social, turístico, parcelas, comunidades rurales, etc. También se registra el patrón diferenciado entre zonas ocupadas permanentes y estacionales. Se menciona como fenómeno emergente los loteos brujos.

El análisis de los patrones de consolidación del asentamiento, indica también la poca o nula efectividad de medidas de gestión urbana como la declaratoria de zonas de renovación urbana, y la ausencia de disposiciones normativas urbanas para el tratamiento de la franja borde lago.

Finalmente registra la obsolescencia del PRC vigente ante la emergencia de patrones intensos de extensión urbana, y de ocupación del borde lacustre. La imprecisión de definiciones en cuanto a áreas de riesgo volcánico es también relevada.

c.4. Morfología urbana.

Esta sección de la Memoria informa sobre las zonas homogéneas existentes en el afán de reflejar su existencia en la nueva propuesta. Se copia tabla 8 de la Memoria que registra esta información.

Tabla 8. Zonas Morfológicas Homogéneas de Villarrica

Nombre	Limites		Morfología Urbana	Espacio Urbano
Fundacion al	Av. Pedro de Valdivia, borde lago, Av. J.M. Carrera y Av. Aviador Acevedo	Península. Primera plataforma o terraza. Lugar de contemplación directa al Lago, dominio de todo el Borde Lacustre.	Trama ortogonal, Lotes pequeños y medios, proporción 1:3, sup. predial entre 300 m2 hasta 1000 m2, ocupación de suelo media. Altura predominante 2 pisos, edificabilidad promedio 0,8. Madera y albañilería. Portales y marquesinas.	Grano heterogéneo. Nivel de consolidación alto, buen estado, espacios intermedios entre público-privado. Áreas verdes consolidadas.
Céntrica	A. P. de Valdivia, línea férrea, Av. M. A. Matta, Av. Aviador Acevedo – Colo Colo	Primera terraza. Puntos de observación en cota superior, por ejes transversales.	Trama ortogonal, Lotes pequeños y medios, proporción 1:3, sup. predial entre 300 m2 hasta 1000 m2, ocupación de suelo media. Altura predominante 2 pisos, edificabilidad promedio 0,8. Madera y albañilería. Portales y marquesinas.	Grano heterogéneo, equilibrio lleno-vacío. Nivel de consolidación medio, buen estado, espacios intermedios entre uso público-privado. Pequeña plaza en Caupolicán con Colo Colo.
Nor-Poniente	A. Pedro de Valdivia, línea férrea, A. M. A. Matta, Cementerio	Corresponde a la primera terraza, pendiente suave, no se perciben diferencias de altura.	Trama ortogonal. Lotes pequeños, proporción 1:2, superficie predial promedio 180 m2, alta ocupación de suelo. Altura predominante 1 piso, edificabilidad promedio 0,8. Madera.	Grano homogéneo denso. Nivel de consolidación medio-bajo, buen estado, plazas pequeñas al interior de manzanas. Áreas verdes proyectadas sin desarrollo.
Sur-Oriente	Av. Colo Colo, Av. Epulef, alcantarilla Iribaren	Corresponde a la primera terraza, diferencias de altura importantes. Fuerte presencia de la silueta urbana y el lago.	Trama levemente ortogonal que se adapta a la topografía. Lotes pequeños, proporción 1:2, superficie predial promedio 180 m2, alta ocupación de suelo. Altura predominante 1 piso, edificabilidad promedio 0,8. Madera.	Grano homogéneo denso. Nivel de consolidación bajo, en regular estado. Vegetación solo presente en borde superior. Gran cantidad espacios residuales.

Nombre	Limites	Topografía	Morfología Urbana	Espacio Urbano
Plataforma Superior	Villa Todos los Santos y Villa Altos de Villarrica	Segunda terraza, pendiente suave, no se perciben diferencias de alturas. Plataforma superior, amplias visuales sobre el cerro y entorno.	Trama ortogonal inconexa y aislada, manzanas alargadas de variadas dimensiones. Lotes pequeños, proporción 1:2, superficie predial promedio 100 m ² . Altura 1 y 2 pisos, edificabilidad promedio 0,8. Madera y albañilería. Volumetría repetitiva.	Grano homogéneo. Nivel de consolidación bajo, calles y veredas en buen estado. Plazas levemente conformadas. Áreas verdes proyectadas sin mayor desarrollo, presencia de espacios residuales.
Estación	Villa Estación y Villa Ferrocarriles	Se reconoce su condición de planicie contenida. Plataforma de transición entre la primera y segunda terraza. Terreno plano sin pendiente.	Trama longitudinal heterogénea. No existe estructura vial interior. Predios de distintos tamaños. Proporción 1:1 y 1:2 y 1:3. Sup. predial entre 600 m ² y 11.000 m ² . Coexisten volúmenes de 4 pisos y 1 piso, edificabilidad promedio 1,2. Estructura metálica.	Grano disperso. Nivel de consolidación bajo casi nulo. Socialización en espacios interiores entre bloques y sitios eriazos. Áreas verdes proyectadas entre bloques, inexistentes en la realidad.
J. A. Ríos	Av. Juan Antonio Ríos, quebrada, Av. Gral Korner y Av. Colo Colo	Longitudinal aterrazado. Corresponde a la segunda terraza, pendiente fuerte, diferencias de altura importantes. Fuerte presencia de la silueta urbana y el cerro. Espacio natural, imagen semirural.	Trama Longitudinal. Grandes manzanas de forma irregular. Lotes pequeños de formas rectangulares e irregulares de gran tamaño, proporción 1:1, 1:2 y 1:3, superficie predial entre 200 m ² a 33.000 m ² . Coexisten volúmenes de 1 y 2 pisos repetitivos continuos y grandes volúmenes de equipamiento. Edificabilidad promedio 0,8. Madera y albañilería.	Grano disperso, concentrado entorno a Av. Juan Antonio Ríos. Nivel de consolidación bajo casi nulo. Socialización en senderos de traspaso hacia la parte superior de la ciudad. Carencia de áreas verdes.
2da Faja al Volcán	Actual zona Z4-E del plan regulador comunal	Segunda terraza, pendiente suave. Situación de mirador, panorámica de la ciudad, reconocimiento de la silueta urbana y el lago.	Trama ortogonal. Jerarquización vial. Lotes pequeños, proporción 1:2, superficie predial promedio 180 m ² , ocupación de suelo media. Altura 1 y 2 pisos, edificabilidad promedio 0,8. Madera y albañilería, no existen edificios relevantes. Volumetría repetitiva.	Grano homogéneo. Equilibrio de lleno sobre vacío. Nivel de consolidación bajo, en buen estado. Presencia de plazas levemente conformadas. Carencia de áreas verdes.

Nombre	Limites	Topografía	Morfología Urbana	Espacio Urbano
Borde Lago Ensenada	Av. Aviador Acevedo, alcantarilla Irribarren, borde lago y Av. Epulef.	Se reconoce su condición de ensenada. Primera terraza. Lugar de contemplación directa al lago, amplias visuales con dominio de todo el borde lacustre.	Trama ortogonal conformada por mega manzanas. Lotes pequeños, proporción 1:3 y grandes predios de forma irregular. Superficie predial entre 200 m ² hasta 46.000 m ² , baja ocupación de suelo. Coexisten volúmenes de 7 pisos y 1 piso, edificabilidad entre 0,8 y 3,2. Madera y albañilería.	Grano disperso, concentrado entorno a Av. Epulef con Av. Aviador Acevedo. Nivel de consolidación bajo, en regular estado. Paseo Costanera. Carencia de áreas verdes.
Borde Lago Puntilla	Ruta Ch-119-borde lago	Se reconoce su condición de península. Primera terraza, pendiente media. Lugar de contemplación directa al lago, amplias visuales con dominio de todo el borde lacustre.	Trama orgánica concéntrica, que responde forma coherente a la topografía. Lotes medianos, proporción 1:2 superficies predial promedio 1000 m ² . Lotes grandes edificación en altura. Coexisten volúmenes de 2 pisos y 7 pisos, edificabilidad entre 0,8 y 3,2. Hormigón Armado. Arquitectura particular, armonía de conjunto.	Grano disperso. Nivel de consolidación alto, calles en buen estado, sin veredas. Socialización en espacios comunes, dado su régimen de copropiedad. (condominio). Extensas áreas verdes, imagen de ciudad jardín.
Borde Río	borde Río, ruta s-91, Av. Pedro de Valdivia, AV. J. M. Carrera	Primera terraza, pendiente suave. Lugar de contemplación directa a la desembocadura del río, amplias visuales.	Longitudinal, en torno a Av. Isabel Riquelme. Grandes manzanas de forma irregular. Lotes de proporción 1:3 a 1:5, superficie predial de 300 m ² a 8.000 m ² , baja ocupación de suelo. Volumetría heterogénea. Altura predominante 2 pisos, edificabilidad promedio 0,5. Madera.	Grano disperso concentrado entorno a Av. Isabel Riquelme. Nivel de consolidación bajo casi nulo. Socialización en senderos de traspaso hacia el borde río. Carencia de áreas verdes
Norte	Al norte del puente sobre el río Toltén	Primera y segunda terraza, pendiente fuerte, Lugar de contemplación directa al lago, amplias visuales con dominio de todo el borde lacustre.	Trama levemente ortogonal, Lotes grandes, proporción 1:1 y 1:2, superficies predial sobre 5.000 m ² , ocupación de suelo, aislado. Subdivisión predio rustico. Volumetría heterogénea. Altura predominante 1 piso, edificabilidad promedio 0,3. Madera.	Grano disperso. Nivel de consolidación bajo casi nulo. Socialización en senderos de traspaso. Carencia de áreas verdes.
Mirador	Población Vista Hermosa	Segunda terraza, pendiente fuerte, diferencias de altura importantes. Situación de mirador, panorámica de la ciudad y el lago.	Trama ortogonal, inconexa y aislada. Lotes pequeños, proporción 1:1, 1:2 y 1:3, superficie predial promedio 200 m ² , alta ocupación de suelo. Volumetría heterogénea. Altura 1 piso, edificabilidad promedio 0,8. Madera.	Grano homogéneo denso. Nivel de consolidación bajo, en regular estado, ausencia de plazas. Áreas verdes no planificadas, presencia de espacios residuales.

Nombre	Limites	Topografía	Morfología Urbana	Espacio Urbano
Zona Loteos y Condominios	Área de influencia de la Ruta CH 119 hasta el Borde Lago	Relieve corresponde a la primera terraza, pendiente suave, no se perciben diferencias de altura. Lugar de contemplación directa al lago, amplias visuales con dominio de todo el borde lacustre.	Trama levemente ortogonal, correspondiente a loteos y condominios. Unidades espaciales independientes, dispersas e inconexas entre sí. Lotes grandes de forma rectangular, proporción frente-fondo 1:2 y 1:3, superficie predial entre 2.000 y 10.000 m ² , baja ocupación de suelo, aislado. Altura predominante 1 piso, baja edificabilidad. Edificación en altura de 4 pisos. Material predominante la madera.	Grano disperso. Predominio de vacío sobre lleno. Nivel de consolidación medio-bajo, calles y veredas en buen regular estado, plazas pequeñas al interior de condominios privados, sin mayor conformación. Carencia de áreas verdes planificadas y/o proyectadas. Abundante al interior de predios privados.
Zona Parcelaciones	Limites: De la Ruta CH-119 hasta el camino Segunda Faja al Volcán	Corresponde a la segunda terraza, pendiente suave, no se perciben diferencias de altura. No se reconocen mayores atributos del paisaje.	Trama ortogonal con manzanas alargadas de variadas dimensiones. Calles y pasajes de perfil pequeño. Lotes grandes de forma rectangular, proporción frente-fondo 1:2 y 1:3, superficies prediales entre 10.000 hasta 50.000 m ² , ocupación de suelo baja, aislado. Altura predominante 1 piso, baja edificabilidad. Material predominante la madera.	Grano disperso. Predominio de vacío sobre lleno. Nivel de consolidación medio-bajo. Ausencia de plazas. Carencia de áreas verdes planificadas y/o proyectadas. Abundante al interior de predios privados.
Zona Fundos	Área de influencia del camino Segunda Faja al Volcán hacia el sur.	Corresponde a la segunda terraza, pendiente suave, no se perciben diferencias de altura. No se reconocen mayores atributos del paisaje.	Trama ortogonal con manzanas alargadas de variadas dimensiones. Huellas. Lotes grandes de forma rectangular, proporción frente-fondo 1:2, 1:3 y 1:4, superficies prediales sobre los 50.000 m ² , ocupación de suelo baja, aislado. Altura predominante 1 piso, baja edificabilidad. Material predominante la madera.	Grano homogéneo. Predominio de vacío sobre lleno. Nivel de consolidación bajo. Ausencia de plazas. Carencia de áreas verdes planificadas y/o proyectadas. Abundante al interior de predios privados.

c.5. Tendencia Demográfica Urbana de Villarrica y Borde Sur.

Este aspecto es considerado central en la tarea de revisión del instrumental propuesto el año 2008. Desde esta componente debiera desprenderse la propuesta de desarrollo en extensión, intensidad y usos del suelo urbano. También resulta determinante en la evaluación de los impactos esperables en los temas ambiental, de calidad urbana, de equipamiento, de capacidad vial, de infraestructura, servicios, etc. Resulta también relevante a la hora de determinar la imagen, morfología y organización funcional de la ciudad. Finalmente debiera informar las diferentes opciones o alternativas de organización, estructura, y disposición de normas en la ciudad que se busca.

En su revisión, el proyecto plantea el tratamiento diferenciado de la ciudad de Villarrica y del Borde Sur del Lago, de modo consecuente con el rol diferenciado que se insinúa para estas macro áreas urbanas. Lo enunciado se ilustra en las tablas de población incluidas en la Memoria:

Tabla 9. Población de la Localidad de Villarrica de los Censos 1970, 1982, 1992 y 2002.

Unidad	Año 1970	Variación 70 – 82	Año 1982	Variación 82 - 92	Año 1992	Variación 92 - 02	Año 2002
Ciudad Villarrica	12.984	37,22	17.817	17,42	20.920	31,01	27.408

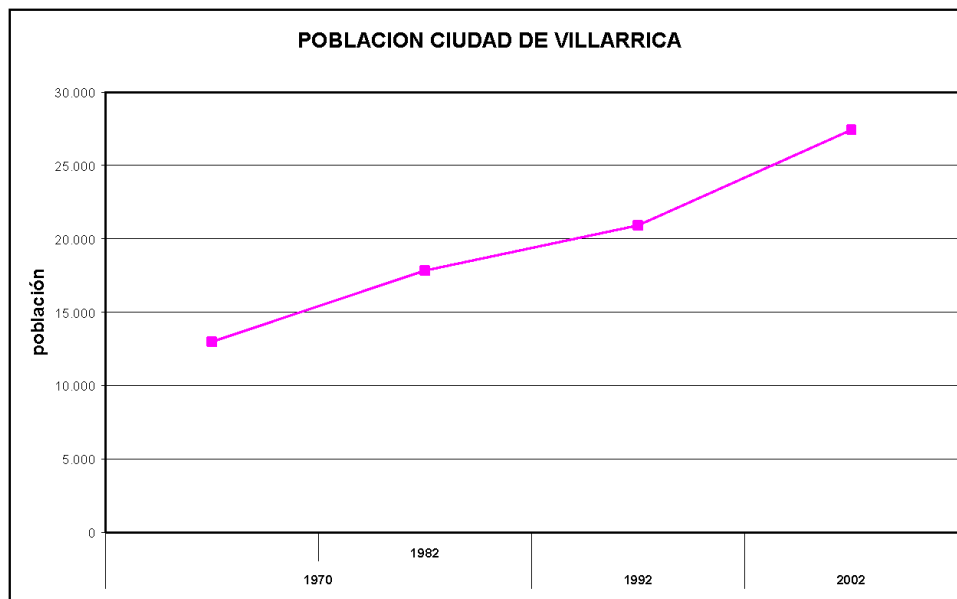


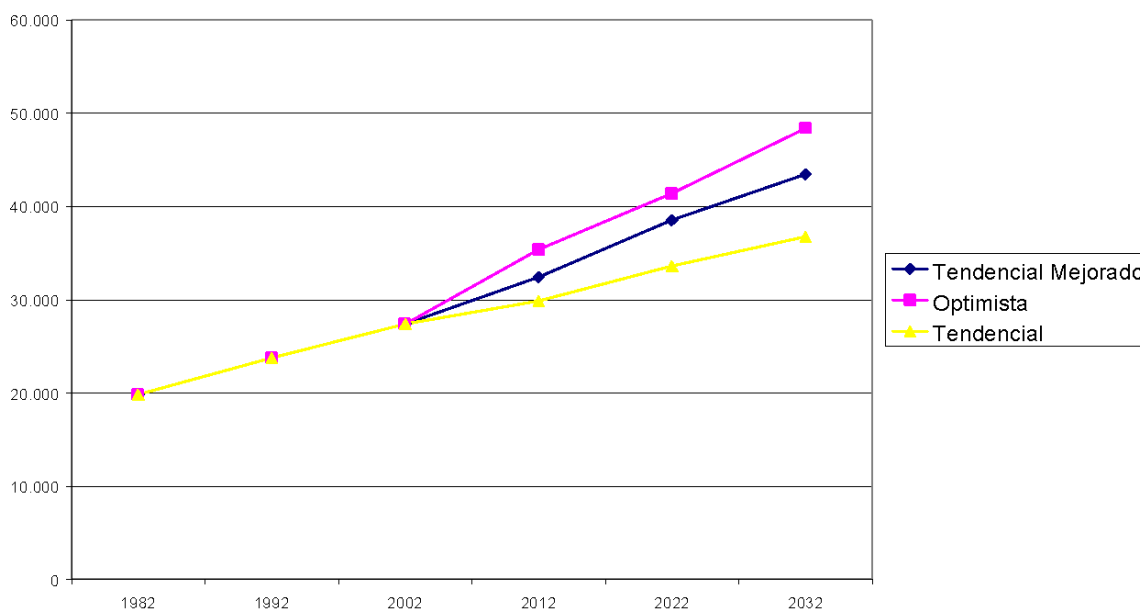
Figura 21 Población Centro Urbano Villarrica. Fuente: INE.

Las estadísticas mostradas en el cuadro anterior ilustran el crecimiento sostenido de la ciudad, con altas tasas inter censales. Es decir, permitieron sustentar las proyecciones de la tabla siguiente para los horizontes del Plan que alcanzan el año 2032:

Tabla 10. Escenario de Crecimiento Centro Urbano Villarrica

Escenario	1982	1992	2002	2012	2022	2032
Tendencial Mejorado	19.843	23.778	27.408	32.456	38.559	43.478
Optimista	19.843	23.778	27.408	35.332	41.357	48.396
Tendencial	19.843	23.778	27.408	29.887	33.564	36.765

ESCENARIOS DE CRECIMIENTO CENTRO URBANO DE VILLARRICA



La conclusión a la que llega el estudio es que en el mejor de los escenarios, la ciudad alcanzaría en el año 2032 la población de 43.478 habitantes, como registra el texto en revisión: *“Es así que la proyección de población en un escenario tendencial nos hace suponer para el año 2.032 una población de 36.765 habitantes y en escenario tendencial mejorado un total de 43.478 habitantes.”*

En cuanto al sector Borde Sur la información de la Memoria es la siguiente:

Tabla 11. Población comunal y por localidad de los Censos 1970, 1982, 1992 y 2002.

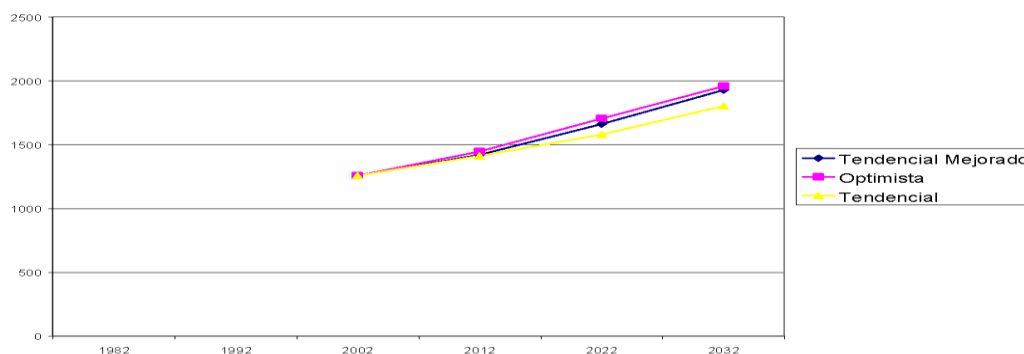
Unidad	Año 1970	Variación 70 – 82	Año 1982	Variación 82 - 92	Año 1992	Variación 92 – 02	Año 2002
Borde Sur Lago Villarrica							1257

Y en cuanto a proyecciones:

Tabla 12. Escenario de Crecimiento Centro Urbano Borde Sur Lago Villarrica.

Escenarios	1982	1992	2002	2012	2022	2032
Tendencial Mejorado			1257	1420	1663	1928
Optimista			1257	1446	1706	1957
Tendencial			1257	1411	1581	1802

**ESCENARIOS DE CRECIMIENTO CENTRO URBANO
BORDE SUR LAGO VILLARRICA**



Concluye el informe sugiriendo horizontes (que hoy podríamos calificar de conservadores) de desarrollo para el Borde Sur, de un relativo bajo impacto demográfico: *“Es así que la proyección de población en un escenario tendencial nos hace suponer para el año 2.032 una población de 1.802 habitantes y en escenario tendencial mejorado un total de 1928 habitantes.”*

La suma de ambos escenarios configura al escenario final que sustenta el nuevo Plan, con horizonte 2032 y que alcanza como horizonte un muy importante crecimiento. La evidencia de lo ocurrido superó este umbral en casi un 50 % al año 2020, haciendo de esta condición, otro elemento de juicio crítico al instrumento. Se aconseja la actualización de la base de estudios demográficos como medio para la revisión y sustentación de las propuestas de ordenamiento territorial.

Textualmente, la Memoria señala: *“Se concluye de esta forma que para el total del territorio a planificar (Villarrica y Borde Sur Lago), al año 2032 existiría un total de: 38.567 habitantes en un escenario tendencial y de 45.406 habitantes en un escenario tendencial mejorado. Las características socioeconómicas sumado a la creciente migración sostenida, nos muestra que el incremento poblacional base para el presente estudio, se asocia al escenario tendencial mejorado.”*

Concluimos de la revisión de los primeros capítulos de la Memoria, que la ciudad de Villarrica presentaba requerimientos específicos en materia de planificación urbana, que justificaban – y justifican- la actualización de sus instrumentos de planificación urbana.

- En primer lugar el cambio espacial experimentado en extensión, ocupación de zonas rurales, patrones de ocupación y asentamiento en baja densidad, inexistencia de redes viales, congestión en las existentes, todo ello explica en parte el nuevo instrumento.
- En segundo lugar la incorporación de la dimensión ambiental al estudio, aun en sus formas históricas, aconseja instrumental con conciencia de los valores y amenazas ambientales y naturales. Sobresale en este sentido la dimensión del riesgo asociada al Volcán activo, a inundaciones y anegamientos. Como valores se rescatan el paisaje, el valor del Lago Villarrica como cuerpo de agua motor del turismo, y la aun presenta vegetación nativa. Se busca que el nuevo instrumento recoja estos aspectos ya que el vigente no lo haría.
- Otro aspecto que justifica el nuevo Plan es la evidencia de la coexistencia de distintos patrones de asentamiento, en el registro de los cuales se hace evidente la superación de la condición de pueblo homogéneo espacial y socialmente, hacia la conformación de una ciudad, incluso de un sistema urbano intercomunal y comunal, marcadamente diverso social, espacial y funcionalmente. Este nuevo escenario impulsaría la toma de decisiones sobre inversión pública en redes, infraestructura, equipamiento, servicios y espacios públicos, además de la necesidad de nuevo instrumental normativo y de gestión municipal.
- La visualización de un importante crecimiento demográfico en el horizonte del Plan, es también fundamento para la necesidad del instrumento. En este particular, el escenario seleccionado a pesar de haber considerado el tendencial optimista, se queda ante la evidencia de hoy, muy por debajo de la demanda proyectada y condición presente de la ciudad.

Con estos elementos o lineamientos principales se examina en la sección siguiente de la Memoria el marco conceptual del Plan propuesto, elemento que resulta principal en la revisión del instrumento propuesto.

d. El Plan Propuesto.

Es en esta sección de la Memoria que se intenta explicitar los objetivos, escenario y propuesta de organización territorial consecuente con ellos. Se sustenta en una visión o conceptualización del desarrollo urbano esperado y derivado de ello los elementos, acciones y propuestas específicas de zonificación, usos de suelo resultantes, estructura vial, sistema de espacios públicos, elementos especiales y zonas de restricción por riesgo. Todo ello conforma un mensaje orientador de la toma de decisiones en cuanto a normas, inversiones, gestión y comunicación del Plan a la comunidad y autoridades.

La primera parte nos entrega los lineamientos de la propuesta urbana, los que se cree se interrelacionan con el territorio comunal. El rol que caracteriza el centro urbano en análisis es aquí fundamental.

En cuanto a lineamientos económicos, el texto señala el de potenciar en la comuna del desarrollo e inversión en proyectos de equipamiento e inmobiliario- turísticos. También, potenciar desarrollo e inversiones en comercio y servicios. Contribuir a facilitar la producción y comercialización de productos ganaderos y derivados de la agricultura orgánica, como también la de productos de artesanía. Se agregan a estos la apicultura y floricultura. Finalmente se menciona el estímulo a la reforestación y la comercialización de productos acuícolas.

En cuanto a lineamientos ambientales, se citan: mantener y recuperar la calidad de los cuerpos de agua principales de la comuna (lagos) como base a la contribución del desarrollo turístico, aumentar la *“presión de uso por suelo urbano”* aumentando la infraestructura buscando alternativas que incorporen los valores naturales, históricos y sociales; desincentivar el uso de áreas de peligro restringiendo su uso habitacional.

En lineamientos para el medio construido, se registran: mejorar la conectividad vial comunal; contribuir a la construcción de un *“paisaje urbano amigable”* con el entorno como parte de la vocación turística.

En cuanto a lineamientos sociodemográficos y culturales, el instrumento plantea: generar escenarios para nuevos proyectos que atraigan población externa con vocación de residencia permanente; minimizar los impactos en el espacio rural, en particular en terrenos de tenencia mapuche.

Por su parte se registran los lineamientos derivados de la participación ciudadana ejecutada en el marco de la fase de elaboración del estudio. Se reproduce el cuadro resumen de ello, destacándose la definición del rol urbano para Villarrica.

ESCALA COMUNAL	
Rol Comunal	<p>Comuna capital de servicios y comercio para macrozona cordillerana lacustre.</p> <p>Rol complementario con comuna de Pucón consecuente con recursos naturales de atracción turística y de su centralidad en cuanto a servicios.</p>
Rol de Centros Urbanos	<p>Villarrica: Cabecera Comunal, capital administrativa de servicios y comercio, con énfasis turístico. Nodo convergente en atención a vialidad regional, nacional e internacional.</p> <p>Borde Sur: Asentamiento de rol preferentemente turístico y Parque Residencial, dependiente de Villarrica en términos de equipamiento y servicios, excepto lo básico.</p> <p>Licanray: Asentamiento Turístico, con autonomía de equipamiento, comercio y servicios básicos.</p> <p>Ñancul: Asentamiento dormitorio de Villarrica, con énfasis productivo agrícola</p>
Vialidad Comunal	<p>Establecer alternativas que contribuyan a descongestionar la actual vialidad comunal, específicamente en el tramo Villarrica – Pucón, colaborando a potenciar nuevos sectores, de emplazamiento, especialmente referido a borde Norte de lago Villarrica.</p> <p>Mejoramiento de la vialidad en acceso a centros poblados</p> <p>Potenciar la conformación de vialidad orientada a soluciones limpias como ciclovías y senderos peatonales que mejoren la conectividad entre centros dependientes como son Villarrica – Borde Sur y Villarrica – Ñancul.</p>
Intensidad y Uso del Suelo	<p>En torno a los principales cuerpos y cursos de agua, condicionar los usos de suelo de actividades productivas a una industria limpia, mínimamente agresiva al entorno natural</p> <p>Resguardar la seguridad de la población en zonas de riesgo y peligro a través de usos de suelo condicionados y/o restringidos, específicamente en lo referente a riesgo y peligro volcánico</p> <p>Incentivar escenarios favorables para la localización de proyectos turísticos y equipamiento asociado.</p> <p>Minimizar el impacto de los sistemas urbanos sobre el espacio rural.</p>

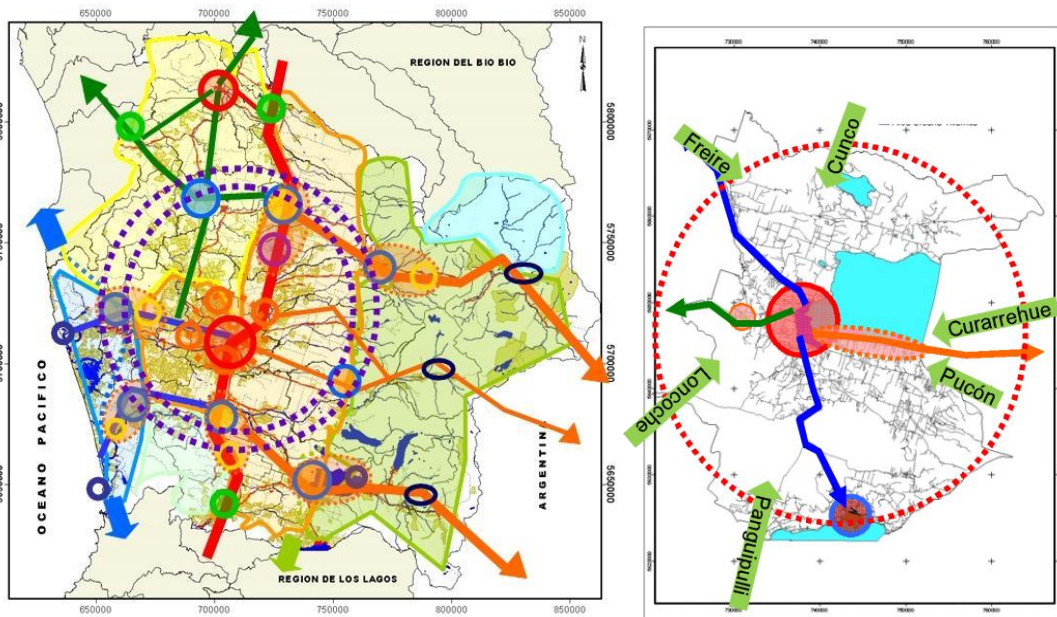
Es de anotar la coincidencia entre los lineamientos derivados de la participación y varios de los expuestos temáticamente más arriba.

d.1. Rol comunal

La propuesta esta “enfocada a incentivar el **carácter Turístico Comunal** y en particular complementar dicho rol en la **cabecera comunal con la prestación de bienes y servicios para las comunas adyacentes**, generando un rango de influencia sobre el entrono cercano, ya que a Villarrica se le reconoce como la **Capital de la Araucanía Lacustre.**” (Los destacados son nuestros.)

Presenta en consecuencia, un rol de desarrollo vinculado estrechamente con su posición estratégica en el espacio regional, así como en ámbito intercomunal próximo. Las ilustraciones que acompañan el texto refuerzan lo señalado.

Cabecera Comunal y Capital de la Araucanía Lacustre, son dos imágenes o visiones complementarias que claramente establecen el rol buscado para la ciudad de Villarrica. El transcurso de la última década refuerza este rol, dando cuenta de que el Plano propuesto, conceptualmente, sí captura la tendencia de transformación y consolidación de la ciudad. Esto debe remarcarse puesto que alcanza a exponer una visión estratégica de la ciudad. La visión sobre el rol mantiene vigencia, y cualificada en nuestra hipótesis, contiene suficiente fuerza para la movilización de acciones de adelanto local incluyendo en ellas, potenciales nuevas versiones del Plan Regulador.



Relación regional y comunal de centros poblados (PRDU)

En cuanto a los roles específicos de la ciudad de Villarrica, la Memoria expone en concordancia con niveles de centralidad, conectividad y productividad, los siguientes:

“Centro de servicios ínter comunal: Centro dotado de equipamiento de distintas clases, a escala mayor y mediano y de un nivel de servicios públicos, que lo convierten en portador de un radio de acción que abarca más de una comuna.

Enclave turístico: Asentamiento poseedor de equipamiento a escala menor y mediano, referido principalmente a las clases de cultura, comercio, esparcimiento y servicios para apoyar la vocación turística del territorio comunal.”

Localidad	Rol Predominante
Villarrica	Centro de Convergencia Intercomunal, de Servicios y Enclave Turístico (Capital de la Araucanía Lacustre)

En relación con el Borde Sur del Lago Villarrica, segunda macro area urbana en la propuesta, se le asigna un rol complementario y diferenciado:

*“Borde Sur Lago Villarrica, **Área territorial de interés turístico dependiente:** Territorio emplazado desde la ribera sur del Lago Villarrica hasta parte del terreno comprendido entre Rutas Viales que une Villarrica con Pucón y camino Segunda Faja al Volcán y desde el Sector La Puntilla hasta el estero Correntoso (Límite Comunal).”* (destacado es nuestro).

Localidad	Rol predominante
Villarrica Sector Borde Sur Lago Villarrica	Enclave Turístico Dependiente Anexo a Villarrica

La definición del rol para esta área, menos convocante que la expresada para el área urbana tradicional, se sostiene en el carácter que en esa fecha tenía el destino del territorio, en lo principal ligado a una ocupación con vivienda de temporada, muy poco equipamiento y densidades de ocupación muy bajas.

- **Vialidad comunal propuesta**

A partir de los considerandos de localización y relaciones funcionales a distintas escalas, la propuesta señala o propone recomendaciones de reparación, carpeteo y ejecución de nuevas vías. Se mencionan en este último sentido la ruta Pucón – Cunco en la ribera norte del lago, la ruta Interlagos, y la ejecución de una circunvalación a la ciudad de Villarrica para descongestionarla del tránsito internacional e intercomunal.

- **Infraestructura y Equipamiento.**

En materia sanitaria señala la necesidad de cuidar que esta se provea a todos los centros poblados. Villarrica estaría con dotación suficiente así como tratamiento. Advierte la necesidad de ir acompañando el crecimiento urbano con nuevas redes.

En cuanto a equipamiento, en lo principal referido a educación y salud, recalca la importancia de Villarrica como centro intercomunal.

- **Actividades Productivas**

En este particular reconoce la diversidad productiva y advierte el que si se proponen nuevas zonas con este fin, sea en consonancia con los objetivos de protección del medio natural y cuidado de los ecosistemas. En sentido inverso sostiene la importancia de que las actividades productivas rurales consideren en su desarrollo el valor y rol turístico de la comuna, velando por su adecuada integración a los proyectos y procesos productivos. Finalmente manifiesta una preocupación especial por la fragilidad del ecosistema borde lacustre.

d.2. Plan Propuesta Urbana.

En un grado mayor de precisión y especificidad, la Memoria, luego de entregar sus propuestas de rol, estructura y sentido de desarrollo urbano a nivel comunal, baja a cada localidad para determinar los componentes de extensión y límite urbano, vialidad, macrozonas de uso de suelo e intensidad del desarrollo anticipado.

En este último tema, propone como elemento asignador general de intensidad, el de la densidad, expresada mediante una relación con los tamaños prediales mínimos de loteo. Así, se construye la siguiente jerarquía. (Debe anotarse que esta forma de determinación de la intensidad de uso del suelo, si bien proyecta una imagen específica de tejido urbano, no es aceptable hoy en nuestra norma, la que establece habitantes por hectárea como el indicador a utilizar. En un proceso eventual de aprobación esta materia debe corregirse).

- **Estructura base de intensificación del uso de suelo**

Densidad Alta = Superficie Predial Mínima de 200m²)

Densidad Constructiva Alta sin Restricción de Altura

Densidad Media Alta = Superficie Predial Mínima de 300m²

Densidad Media = Superficie Predial Mínima de 400m²

Densidad Media Baja = Superficie Predial Mínima de 500m²

Densidad Baja = Superficie Predial Mínima de 2000 m²

Densidad Baja por Riesgo (SPM 2500m²)

- **Notas:**

La Densidad Alta se orienta a su uso en la terraza alta e intermedia de la ciudad.

La Densidad Constructiva Alta sin Restricción de Altura está orientada al casco central.

La Densidad Media es para las zonas en torno a la ciudad existente y su borde al lago

La Densidad Baja se orienta a la inclusión en el radio urbano del borde sur del lago

La Densidad Baja por riesgo se orienta a destinos estacionales y eventuales de usos turístico. No para residencia permanente.

d.3. Propuesta Villarrica y Borde Sur

Los lineamientos para esta zona urbana, en igual estructura que los establecidos para la comuna son los siguientes, que se extraen de la Memoria en revisión:

- **Lineamientos Base Económica**
 - Potenciar en la ciudad de Villarrica el desarrollo e inversión en actividades económicas orientadas a satisfacer las demandas de equipamiento y servicios vinculados a los distintos sectores que le brinden al turismo una mayor continuidad en el tiempo y durante todo el año.
 - Potenciar en el sector Borde Sur Lago Villarrica el desarrollo e inversión en actividades económicas orientadas a proyectos Inmobiliario-Turísticos.
 - Definir y acotar las localizaciones posibles para eventuales futuros proyectos de inversión en viviendas sociales.
- **Lineamientos Ambientales**
 - Mantener o recuperar la calidad de las agua del lago Villarrica potenciado a través de un manejo sustentable, lo que contribuirá a recuperar sectores degradados, transformándose en espacios públicos de alto interés social y turístico.
 - Resguardar en la ciudad de Villarrica las áreas de quebrada, a través de normas especiales asociada a su protección y conservación lo que contribuirá a la preservación de equilibrio natural de los sectores altamente vulnerables.
 - La ciudad de Villarrica requiere integrar a su desarrollo el manejo de restricciones y/o limitantes naturales, lo anterior por encontrarse limitada en el sector borde lago por procesos de inundación, asociados al lago Villarrica y cursos de agua, al sur oriente por cauces que conducen y presentan zonas de rebalse de flujos laharicos y suelos con características anegables y al sur poniente por procesos de remoción en masa y zonas de quebradas.
- **Lineamientos Medio Construido**
 - El contexto construido debe respetar y potenciar el valor paisajístico del borde lago, consolidando las áreas actualmente existentes, potenciando usos de suelo referidos a equipamiento turístico, cultural y comercio pertinente al rol.
 - Incorporación al sistema urbano de áreas pobladas de alto grado de consolidación especialmente en sector Llau Llau y Borde Sur, gestadas a través de cambios de uso de suelo y loteos brujos, previendo su óptima integración al tejido consolidado de Villarrica en términos de infraestructura y equipamiento.

- Prevenir la ocupación indiscriminada de la franja desde el Borde Lago, hasta camino 2ª Faja al Volcán.
 - Potenciar la densificación y construcción en altura del casco fundacional de la ciudad
 - Mejoramiento y Consolidación de vialidad estructurante actual, especialmente las tendientes a conectar las nuevas zonas de expansión urbana y a diferenciar el tránsito de paso a otras localidades de la Zona Lacustre.
- **Lineamientos Sistema Socio demográfico Cultural**
 - Incorporación de zona Borde Sur como parte del sistema urbano de Villarrica, respetando su particularidad como asentamiento de segunda residencia y equipamiento turístico
 - Mantener tasa de inmigración, generando las condiciones óptimas para el desarrollo de nuevos proyectos tendientes a satisfacer a nueva población.
 - Mejoramiento de las condiciones de las actuales zonas destinadas a usos preferentes de vivienda económica y social a través de la incorporación de equipamiento complementario.
 - Consolidación de nuevas zonas de desarrollo de proyectos inmobiliarios orientados a la vivienda social, previendo las adecuadas condiciones de integración vial, equipamiento y áreas verdes necesarias para el armónico desarrollo del área.
 - Minimizar el impacto sobre el espacio rural, previendo una baja densidad en la zona periférica.
 - **Lineamientos Participación Ciudadana**

	VILLARRICA	BORDE SUR
Extensión y Límite Urbano	<p>Reconocer la expansión hacia el sector correspondiente a Llau-Llau, incorporando este territorio a la ciudad.</p> <p>Considerar una expansión hacia la ruta Loncoche, en virtud la calidad del terreno.</p> <p>Consolidar el área del camino 2ª Faja.</p>	<p>Incorporar los caseríos emplazados en el sector sur.</p> <p>Identificar las zonas de riesgo e incluirlas dentro del radio urbano para clarificar el campo de inversión y de construcciones viables.</p> <p>Respetar condición de vida de las comunidades indígenas como medida de protección.</p>
Vialidad	<p>Proveer de vías expeditas y de perfil adecuado hacia el sector alto de Villarrica.</p> <p>Descongestión de la vialidad estructurante tanto interna como a la de rol comunal.</p>	<p>Establecer una vialidad estructurada que permita el libre tránsito desde las parcelas interiores hacia la ruta Villarrica-Pucón.</p> <p>Mejoramiento de vía Villarrica – Pucón, para permitir el alto flujo de los habitantes del sector hacia centros de servicios como Villarrica y Pucón.</p>

	<p>Generar proyectos alternativos a las vías actuales de conexión comunal.</p> <p>Reestructurar las vías que conectan transversalmente la ciudad.</p> <p>Considerar la inclusión de paseos peatonales en el centro de la ciudad y ciclovías en el sector costanera.</p> <p>Estructurar un circuito paisajístico que recorra los sitios de mayor valor en la ciudad.</p>	<p>Potenciar la ruta 2ª faja Villarrica – El Volcán, con el fin de otorgar alternativas de circulación a los habitantes del sector y que sirva de escape ante posibles demandas por catastrofe.</p>
Macrozonas de uso de suelo	<p>Nuevos polos de vivienda en el acceso ruta Loncoche.</p> <p>Consolidación de las viviendas del sector Llau Llau asociadas al carácter productivo.</p> <p>Equipamiento asociado a crecimiento de viviendas en sector alto.</p> <p>Consolidación de área comercial en el centro de la ciudad.</p> <p>Incorporación de un área productiva-industrial en el sector Llau Llau y ligada a franja caminera tipo By Pass.</p> <p>Incentivar en el sector ribereño un equipamiento básicamente hotelero.</p>	<p>Se identifican las zonas de viviendas asociadas a las existentes, manteniendo el mismo carácter.</p> <p>Potenciar el carácter turístico del sector permitiendo el emplazamiento de hoteles, camping y cabañas en el borde lago.</p> <p>Establecer una mayor cantidad de servicios permanentes en el sector.</p> <p>Se requiere extender la infraestructura sanitaria hacia los predios interiores.</p>
Intensidad de uso de suelo	<p>Densificar el centro de la ciudad, incentivando la construcción en altura.</p> <p>Bajar la densidad en los márgenes de la ciudad, especialmente en el sector 2ª Faja.</p> <p>Se considera establecer áreas más densas en el sector mas central de la ciudad.</p>	<p>Mantener una baja densidad y favorecer la presencia de equipamiento turístico de distintas escalas.</p> <p>Considerar áreas de menor densidad en torno a las densas ya establecidas en zonas de riesgo volcánico, como una manera de mitigar la sobrepoblación del sector.</p>

El examen de este set de lineamientos confirma la aproximación general de la propuesta y orienta las proposiciones espaciales, aun cuando algunos de ellos son de difícil reconocimiento en la propuesta específica del proyecto, en cuanto a las capacidades efectivas del Plan Regulador y su instrumental asociado. Tal es el caso, por ejemplo, del lineamiento de mantener las tasas de crecimiento urbano experimentadas en el pasado.

- **Propuesta Planificación Centro Urbano Villarrica y Borde Sur.**

Considerando esta nuevo sistema urbano como un todo a normar, las propuestas formales del Plan son:

- **Extensión Urbana y Límite Urbano.**

Se plantea corregir el límite urbano para: incorporar poblaciones irregulares, dotar de suelo a población prevista, incorporar modificaciones recientes al límite, limitar y proteger comunidades indígenas en linde sur. No se indican propósitos de orientación del desarrollo, o generación de ofertas especiales.

- **Vialidad.**

Se apunta a: generar vías de conexión transversales entre borde lago y terraza superior; mejorar servicio vial a sector 2da Faja al volcán, consolidar eje S. Epulef; potenciar la Costanera; proponer un by-pass o circunvalación. Adicionalmente se proponen circulaciones peatonales de carácter paisajístico sobre trocha del ferrocarril. Se agregan ideas de mejoramientos de carpetas de rodado y consolidación de fajas de tránsito.

- **Macrozonas de Uso de Suelo.**

El plan propuesto identifica las siguientes macrozonas: Centro cívico; Mixto comercio-servicio y vivienda; transición borde lago; Equipamiento Turístico y Cultural asociado a lo habitacional baja altura; Vivienda y equipamiento asociado; Mixto – vivienda y equipamiento turístico; Parque Residencial ; Industrial y productivo; Mixta – Hotelera y Residencial; Mixta – Hotelera y Equipamiento Turístico; Riesgo – Aluviones/Deslizamientos; Zonas Protegidas/Restricción;

- **Zonificación**

La Memoria informa del plan propuesto en las dos imágenes siguientes. La primera de ellas referida al casco central urbano y su extensión, y la segunda referida al sector Borde Sur.

Para facilitar la consulta del instrumento se anexan a continuación las tablas y cuadros explicativos de la zonificación propuesta en el PRC.

POBLACIÓN		USOS PREFERENTES	
Proyección 5 años (hab)	34.144	Comercio / Servicios	2 %
Proyección 15 años (hab)	39.476	Vivienda /Equipamiento complementario	14 %
Proyección 25 años (hab)	44.775	Equipamiento Turístico / Vivienda	30 %
EXTENSION URBANA		Equipamiento Comunitario Diverso	4 %
		Área verde	4 %
		Uso productivo – Industrial / Vivienda	31 %
Área Límite Urbano Actual (há)	1562,2	Áreas de Protección	4 %
Área Extensión Urbana (há)	1094,5	Áreas de Restricción	4 %
Total Área Urbana (há)	2656,7	Otros	
ESTRUCTURA VIAL			
EXISTENTE		PROYECTADA	
Continuación calles J.M. Carrera, Manuel Antonio Matta y Gerónimo de Alderete hacia terraza superior		Ruta Circunvalación, Alternativa Villarrica Pucón	
Consolidación vías transversales entre Ruta Villarrica Pucón y Camino 2º Faja a Volcán		Proyección Calle Saturnino Epulef en calidad estructurante hasta J.M. Carrera. Lograr By Pass al extremo poniente.	
MACROZONIFICACION PROPUESTA			
ZONA	SUPERFICIE (há)	SINTESIS PARA NORMATIVA	
Z-C1	27,07	Zona radio céntrico, se extiende de Sur oriente a Nor poniente teniendo como eje vial estructurante y central la Av. Pedro de Valdivia, principal polo de actividad económica y servicios de la ciudad. La densidad se incrementa estimulando una mayor ocupación de suelo y favoreciendo la construcción en altura.	
Z-C2	135,38	Zona de la planicie que envuelve al casco céntrico con extensión preferente hacia el Sur Poniente (Sector ex Estación de FFCC), donde se mezcla lo habitacional con comercio y otros equipamientos de jerarquía comunal. Se integra eficientemente con la vialidad existente al radio céntrico.	
Z-M1	47,20	Zona que se extiende en torno al borde nor oriente de la Zona Z-C2 desde General Corner hacia el río Toltén, cuya particularidad es servir de transición entre la alta demanda constructiva central y la pasividad demandada por el Borde Lago.	

Z-H3	17,90	<p>Zona borde lago del casco central de la ciudad de uso preferente equipamiento turístico, comunitario y comercio que fomente el rol turístico, potenciada con los recientes proyectos de Costanera y Parque Urbano Villarrica, colaborando a la consolidación de un espacio público que se nutre y complementa los atributos paisajísticos de la zona.</p> <p>Importante área de inversión orientada al perfil turístico y esparcimiento del borde. Conservar baja altura y ocupación de suelo para evitar agresividad hacia y desde el potencial natural.</p>
Z-H1	257,06	<p>Zona de uso preferente vivienda y equipamiento complementario a esta, en la cual se emplazan los principales conjuntos habitacionales DFL 2 y sociales. Se compensa la alta densidad habitacional con la incorporación de equipamiento proporcional a la demanda actual y proyectada, contribuyendo a la vez en la gradual consolidación del espacio público, en términos de áreas verdes e infraestructura vial.</p> <p>Posee una buena accesibilidad desde zona centro y para el caso específico sector 2ª Faja se logra a través de la habilitación y creación de nueva vialidad que relaciona la terraza alta con Saturnino Epulef.</p>
Z-H2	48,15	<p>Área consolidada de vivienda, cuya característica es de predios de superficie mayor a los 300m² con construcciones que no superan los 3 pisos y se destinan a sectores socioeconómicos de nivel medio. Su emplazamiento es en la planicie baja y asociado a ejes viales de jerarquía como lo es Av. Colo Colo y Saturnino Epulef.</p>
Z-H4a; Z-H4b; Z-H4c, Z-E; ZNE; ZRp	55,46	<p>Esta zona, como parte del radio urbano de Villarrica, se ha aprobado recientemente una adecuada normativa, la cual se mantiene en atención a la vigencia de ésta, solo normándola de acuerdo a procedimiento vigente. Su estructuración y definición genera un medio de amortiguación entre el carácter urbano y el comienzo de una zona de rol turístico neto.</p>
Z-H4	75,61	<p>Se establece un sector de carácter hotelero y de equipamiento turístico, incentivando el uso de las áreas ya consolidadas en el sector costero al norte de la ruta que conecta Villarrica con Pucón, entre la ruta Los Guindos-2ª faja y el estero Huichatio. Es la zona de mayor demanda en el Borde Sur Costero.</p>
Z-M2	22,92	<p>Hacia el sur, se reconoce la preexistencia del sector consolidado de Llau Llau integrándolo dentro del límite urbano conservado su uso e intensidad tendencial, donde se admite la actividad productiva en adecuada mixtura con vivienda.</p>
Z-P1	16,20	<p>Se consolida y norma el uso productivo de carácter inofensivo a molesto pero excluyendo lo contaminante y peligroso en el sector Llau Llau, relacionado en menor escala con la zona de vivienda existente.</p>
Z-H5	629,14	<p>Amplia franja de terreno semi consolidada a orillas del lago sector Borde Sur; correspondiente a zona de uso preferente residencial y complemento turístico, orientado a estrato socioeconómico medio alto y alto, de densidad baja con superficies prediales de mayor tamaño.</p>

		<p>También está inserta franja al sur del Camino a Pucón.</p> <p>Estas actividades se consideran de carácter estacional, por lo cual su asentamiento en parte de estos sectores que se identifican de carácter de riesgo sobre todo en el sector comprendido entre el Estero Huichatío y Estero Molco, se considera con normativa de doble piso según las medidas de mitigación que se propongan en el Estudio de Mitigación en curso.</p>
Z-CE	6,86	Zona de uso exclusivo cementerio tanto su emplazamiento, ampliación y construcción deberá atenerse a lo dispuesto en el Libro Octavo del Código Sanitario, D.F.L. N° 725 de 1967, (D.O., del 31/01/68) y sus modificaciones, y sus construcciones de acuerdo a D.S. del Ministerio de Salud N° 357, de 1990. "Reglamento General de Cementerios".
Z-A	18,20	Los predios con destino de aeródromos, pistas de aterrizaje o helipuertos deberán cumplir con lo establecido en el Código Aeronáutico aprobado por Ley N° 18.916 de 1990 del Ministerio de Justicia, D.O. del 08/02/90. Las instalaciones y edificaciones que se ejecuten en dichos recintos deberán ajustarse a las disposiciones indicadas por la Dirección General de Aeronáutica Civil, y Dirección de Aeropuertos del Ministerio de Obras Públicas.
Z-AVE	2,59	Zonas de Áreas Verdes Existentes. Los usos de suelo y las condiciones de ocupación de esta zona están regidos por lo indicado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA		
ZE-M1	21,14	Zona muy inmediata al área consolidada e incluso llenando vacíos urbanos, que permite vivienda en edificios colectivos en altura hasta 8 pisos con equipamiento preferentemente deportivo, culto y cultura además de comercio menor.
ZE-H1	113,09	Zona Extensión de uso preferente para conjuntos de viviendas o viviendas unifamiliares para demanda de nivel socio económico medio a medio bajo y equipamiento complementario a esta, la cual se emplaza preferentemente al Sur Poniente del área urbana consolidada y en menor escala en torno de la 2ª Faja al Volcán. En todos los casos procurando una adecuada accesibilidad por vialidad existente como además propuesta.
ZE-H2	225,65	Área de extensión para uso habitacional unifamiliar para demanda de nivel medio, cuya característica es de predios de superficie mayor a los 300m ² con construcciones que no superan los 3 pisos. Su emplazamiento es conformando un anillo mas inmediato a lo consolidado. Se considera un incremento o incentivo en la ocupación del suelo si las urbanizaciones futuras se acogen a la ley de Copropiedad Inmobiliaria.

ZE-H3	245,83	Correspondiente zonas de expansión para uso preferente de vivienda y equipamiento básico asociado. En ésta área se promueve el gradual descenso de la densidad hacia el límite urbano propuesto, a modo de amortiguar la llegada al espacio rural. Hacia el poniente se establece una zona de proyección urbana en torno al camino hacia Ñancul en atención a ser terrenos aptos con ventajas comparativas favorables.
ZE-M1a ZE-M1b ZE-M1c ZE-H4 ZE-H5a	148,38	Corresponde al área situada mas al norte del río Toltén. La condición que el paisaje presenta en este sector, permite fomentar dichas áreas para el emplazamiento de equipamiento tal como hoteles, segunda vivienda y vivienda permanente de nivel alto. En algunos de sus sectores se puede emplazar equipamiento y servicios básicos. Se respeta normativa en tramite de aprobación por parte Contraloría General de la República, pero adecuada procedimiento actual.
ZE-H5	257,63	Zona de expansión de viviendas para niveles socioeconómicos medio alto a alto con superficies prediales de mayor tamaño y densidad baja, permitiendo además equipamiento de apoyo al turismo. Considera el recurso paisajístico del sector expandiéndose hacia el sector norte de la Ruta Villarrica Pucón, amortiguando el uso de suelo urbano en encuentro con el territorio agrícola y de Comunidades Mapuches existentes.
ZE- M2	59,22	Corresponde a área de expansión, de uso preferente vivienda, de baja densidad, permitiendo también actividades productivas no contaminantes. Se emplazan en sector Llau Llau como extensión del uso tendencial ya consolidado de estas mismas características denominado Z-M2.
ZE-P1	119,83	Zona de extensión de igual normativa a la Z-P1 aledaña a Ruta Villarrica Licanray, como también a la vera a la Ruta tipo by pass propuesto que rodea al área urbana
ZE-E	5,91	Zona de extensión con uso exclusivo equipamiento, lo cual permite mitigar el déficit existente en la zona de consolidación reciente y de alta densidad habitacional como además asegurar para futuras consolidaciones habitacionales en el sector.
ZE-CE	6,84	Zona que permite la ampliación del actual cementerio, cuya normativa debe ser igual a la zona consolidada cementerio Z-CE.
ZR		Las zonas identificadas como protegidas y con restricción, corresponden a situaciones asociadas a la peligrosidad de riesgo volcánico, tanto de lahares como de flujos magmáticos. Se identifica claramente en el borde sur del lago Villarrica, mas específicamente en el sector del estero Huichatio, Molco y Rio Correntoso. Así mismo está identificada en el área de ribera de rio Tolten, considerando las situaciones de crecidas y pendientes del lugar.

2. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

2.1. Estudio de Equipamientos

El estudio señala como objetivo principal el *“conocimiento cuantitativo de la cobertura de servicios para la comuna, permitiendo visualizar lo ofertado por el sistema comunal, y las áreas con carencia de equipamiento, a fin de poder determinar los requerimientos que demanda y demandará el crecimiento futuro de los Centros Urbanos de Villarrica, Licanray y Ñancul.”*.

Sin embargo, luego el estudio se limita a establecer los requerimientos de demanda considerando una población de 45.531 habitantes para toda la comuna, cifra que está muy por debajo de la población máxima posible de alcanzar con el Plan propuesto (2008-2012). Dicha población, calculada de acuerdo a las densidades aplicables a las zonas y las superficies de los territorios respectivos, arroja como resultado un total proyectado que podría superar los 320.000 habitantes (ver cuadro cálculo de población según densidades y superficies de zonas - PRC 2008-2012)

En virtud de lo anterior es posible señalar que el estudio de equipamientos NO determina los requerimientos de equipamientos que *“demandará el crecimiento futuro”* de Villarrica, y por tanto no cumple con su propio objetivo y principal función. En consecuencia, la actualización del PRC de Villarrica deberá elaborar un Estudio de Equipamientos acorde a la propuesta urbana del Plan.

Sin perjuicio de lo anterior, para determinar los requisitos de equipamientos de la población indicada (45.531 habitantes) el estudio utilizó como referencia un Cuadro de Estándares de Equipamiento, contenido en la Ordenanza del Plan Regulador de Santiago de 1994, aplicable obviamente a otro territorio y de distinta realidad. Esta situación, además de metodológicamente errada, no se ajusta a los actuales requisitos de la normativa vigente sobre la materia, ya que para este estudio lo que corresponde es aplicar las indicaciones del Ministerio de Vivienda de Urbanismo, contenidas en el Estudio de Estándares de Equipamientos (Matriz INCAL), documento vigente desde septiembre de 1996.

Se agrega como complemento el que en la definición de la vocación o rol de la ciudad se establece su condición de capital de la Araucanía Lacustre, haciendo con ello énfasis en la condición de centro de equipamiento y servicios de carácter intercomunal.

En este sentido no se logró identificar usos específicos para esta escala de equipamiento más allá de los asociados a educación, salud, seguridad y cementerios. Resta la reflexión en torno a temas como equipamiento cultural especial, centros universitarios, parques de oficinas, centros de convenciones, grandes tiendas, centros de distribución y otros similares.

Cuadro cálculo de población según densidades y superficies de zonas - PRC 2008-2012

ZONA	SUPERFICIE Ha	DENSIDAD ASIGNADA	POBLACION RESULTANTE
-------------	--------------------------	------------------------------	---------------------------------

ZONAS URBANAS

Z-C1	27,07	800	21.656
Z-C2	135,38	500	67.690
Z-M1	47,2	320	15.104
Z-H3	17,9	120	2.148
Z-H1	257,06	180	46.271
Z-H2	48,15	150	7.223
Z-H4a; Z-H4b; Z-H4c, Z-E; ZNE; ZRp	55,46	160	8.874
Z-H4	75,61	150	11.342
Z-M2	22,92	100	2.292
Z-P1	16,2	40	648
Z-H5	629,14	40	25.166
Z-CE	6,86	0	0
Z-A	18,2	0	0
Z-AVE	2,59	0	0

ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA

ZE-M1	21,14	320	6.765
ZE-H1	113,09	180	20.356
ZE-H2	225,65	150	33.848
ZE-H3	245,83	120	29.500
ZE-M1a; ZE-M1b; ZE-M1c	148,38	128	---
ZE-H4		150	---
ZE-H5a		12	1.781
ZE-H5	257,63	40	10.305
ZE- M2	59,22	100	5.922
ZE-P1	119,83	40	4.793
ZE-E	5,91	0	0
ZE-CE	6,84	0	0

TOTAL (AU + AEU)	321.681
-------------------------	----------------

Elaboración propia

2.2. Estudio de Capacidad Vial

En primer término cabe señalar que este Estudio ha considerado la metodología contenida en el documento del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año 1997 denominado “Capacidad Vial de los Planes Reguladores: Metodología de Cálculo”.

Dicho documento señala los criterios para la clasificación comunal, a través de los cuales se determina el tipo de estudio a elaborar, considerando la población comunal, el nivel de urbanización y el estrato socioeconómico de los habitantes, entre otras materias.

En ese contexto y considerando que la población urbana de Villarrica alcanzaba en ese entonces los 27.408 habitantes, el propio estudio de capacidad vial determina que sólo debe realizarse un Estudio de Tipo “Diagnóstico”.

Dicho estudio se limita a una caracterización de la infraestructura vial existente (en sus distintas escalas y jerarquías) y del sistema de transporte público, además de la operación de estos a nivel de centros poblados, para terminar con una breve descripción de lo se identifica como una “propuesta urbana” que consideró la definición de una “red vial que busca establecer una red estructural de tipo intra-urbano, que permita el funcionamiento y la conexión integral de los distintos sectores urbanos perceptibles, así como también sus relaciones con su área de influencia rural y centros poblados menores”, y su jerarquización de acuerdo a las categorías oficiales que establece la OGUC (Expresa, Troncal, Colectora, de Servicio, Locales y Pasajes).

Lo anterior arroja como resultado una propuesta de red vial pobre e insuficiente, que claramente no responde al crecimiento poblacional posible de alcanzar de acuerdo a la extensión de los suelos urbanos y las densidades asignadas a éstos en la actualización del PRC 2008-2012 (320.000 habitantes).

Sin perjuicio de lo anterior, debe señalarse que la definición del tipo de estudio que se determina en el propio Estudio de Capacidad Vial (ECV), si en ese entonces ya era discutible, hoy no cabe duda de que no responde a la realidad comunal.

De acuerdo a la “metodología” del MINVU, sólo considerando la población actual de Villarrica (60.000 habitantes aprox.), corresponde que la actualización del PRC 2008-2012, realice un Estudio de Capacidad Vial, ECV.

Luego, el tipo de estudio a realizar correspondería a lo menos a una comuna de carácter “Intermedio” (entre 30.000 y 250.000 habitantes, con más del 70% su población emplazada en área urbana).

El ECV debería contemplar, además del “Diagnóstico” (único componente del ECV de la Actualización del PRC 2008-2012), el análisis de la componente vial de las “Alternativas de Estructuración física” propuestas, y la formulación de escenarios de usos de suelo, predicción del sistema de transporte y análisis de factibilidad vial del “Anteproyecto” del Plan.

En forma consecuente con lo señalado, la revisión de la propuesta no encuentra enlace con el estudio realizado más allá de la identificación de puntos de conflicto o congestión. Las propuestas del Plan deben juzgarse entonces en el mérito de si contribuyen al cumplimiento de los propios objetivos y condiciones registrados en los lineamientos del Plan. En este sentido, el Plan propuesto, (y ello revisando la imagen del plano) podría quizás resolver de mejor manera los objetivos de aumento de la capacidad vial, resolución de redes y ejes estructurantes por terraza, interconexión borde lago-terrazas y densidad vial en sectores de alta densidad. La posibilidad adicional de enlazar las propuestas de reserva de fajas viales con una red de espacios públicos estructurantes es también consecuente con ello.

Nuestra normativa vigente es pobre en esta relación e inhabilita la planificación o diseño de perfiles viales reservando esta para el diseño urbano y proyecto de vialidad específico. Sin perjuicio de ello se pueden incorporar perfiles referenciales en la Memoria para ilustrar este posterior ejercicio de diseño y obras. Adicionalmente a ello, la reciente entrada en vigencia de la Ley de Aportes al Espacio Público, orienta hacia la preparación de estudios y propuestas específicas en esta materia. La integración operacional y la gestión de las escalas de la planificación y el diseño urbano queda como desafío.

2.3. Estudio de Factibilidad Sanitaria

El Estudio de factibilidad Sanitaria que acompaña la Actualización del PRC de Villarrica 2008-2012, elabora un “Diagnóstico” sobre la situación actual de la infraestructura sanitaria, limitándose a identificar el área de concesión, otorgada a la empresa sanitaria Aguas Araucanía S.A. (que responde al área urbana vigente) y a describir el sistema instalado (que supera los límites del área de concesión, operando a través de sistemas particulares y APR).

El estudio no hace referencia a la población declarada en el Proyecto de actualización del PRC 2008-2012 y menos al crecimiento poblacional posible de alcanzar de acuerdo a la extensión de los suelos urbanos y las densidades asignadas a éstos en dicho Plan, y consecuentemente, no realiza proyecciones de la dotación del servicio sanitario para el crecimiento planteado; conformándose así un estudio que no cumple con requisitos mínimos para fundamentar la factibilidad de la propuesta urbana, e insuficiente para solicitar la ampliación del área de concesión actual, acorde al nuevo límite urbano y a la población proyectada.

De acuerdo a la información tenida a la vista, no existiría solicitud de factibilidad ni pronunciamiento de la Sanitaria sobre la materia. Sin perjuicio de ello, según la población proyectada, la actualización del PRC de Villarrica 2008-2012 requiere la elaboración de un Estudio de Factibilidad Sanitaria acorde a las proyecciones de crecimiento del Plan, referidas tanto al territorio a servir como a la población proyectada.

Complementariamente, es en la formulación del diagnóstico urbano y la exposición de la Memoria que se establece que la capacidad sanitaria de la ciudad alcanzaba a los 60.000 habitantes con dotaciones y sistemas de tratamiento suficientes. Consecuentemente no se registra en los lineamientos sanitarios del Plan el reforzamiento de capacidades, extensión de concesiones o mejoramientos al tratamiento sanitario, indicándose eso sí, la importancia de asociar gradualmente mejoras en función del crecimiento potencial. Ante la evidencia del desarrollo urbano ya experimentado y el horizonte de desarrollo posible, a lo que se agrega la condición y normas de calidad de agua para el Lago Villarrica, se hace insuficiente lo expuesto en el instrumento en aprobación.

2.4. Estudio de Riesgos

Entre los antecedentes del Expediente de la Actualización del PRC de Villarrica 2008-2012, tenidos a la vista para esta asesoría, no se advierte la presencia de un Estudio de Riesgos que identifique y fundamente las áreas de riesgo graficadas en los Planos del Plan.

Ello, además de constituir un incumplimiento a los contenidos mínimos de un PRC, acorde a la normativa vigente (artículo 2.1.10. de la OGUC), es un insumo esencial para la planificación del territorio comunal, y por tanto su ausencia es una falta grave que debe ser remediada para la correcta y adecuada fundamentación de la propuesta urbana.

Estableciendo el que pudiere existir este estudio, es relevante destacar aquí la importancia de esta dimensión en el PRC de Villarrica. El plano y propuesta revisados, en su informe diagnóstico y marco conceptual, enfatiza reiteradamente la dimensión de riesgos como fundamento de la proposición. Incorpora los estudios de riesgo vulcanológicos disponibles que utiliza para seleccionar áreas con distinta intensidad de uso e incluso para delimitar parte de la extensión urbana de la ciudad. Menciona también en su informe ambiental, los riesgos de remoción en masa, de inundaciones y de anegamiento. Y en su plano los grafica.

Al momento de hacer este estudio urbano, el riesgo era una variable incorporada al informe diagnóstico ambiental y a la declaración respectiva. En ambos instrumentos se rescata y caracteriza esta dimensión. Es sin embargo en la traducción al plano, a su tratamiento urbano, que ante la ejecución de un estudio específico del tema (hoy regulado), se podrían determinar condiciones, orientaciones de mitigación e incluso modalidades de tratamiento urbano de ellos.

2.5. Estudio de Patrimonio

El Estudio de Patrimonio de la actualización del PRC Villarrica 2008-2012 cumple con la identificación de Monumentos Nacionales, para efectos de ratificar su condición de protección en el Plan; como es el caso del Monumento Histórico, el Guillatuwe, el Paliwe y el Eltún del Complejo Religioso Ceremonial de la Comunidad Mapuche Pedro Ancalaf, ubicada muy próxima a Villarrica Urbano; y el Monumento Histórico ubicado en Balmaceda esquina nororiente con General Urrutia, en la ciudad de Villarrica.

Luego, acorde a lo dispuesto en el artículo 60 de la LGUC, el Estudio identifica sitios arqueológicos, sitios de significación cultural (Mapuche), y Edificaciones con valor patrimonial.

Respecto de estas últimas, desarrolla una breve caracterización de su origen, reseña histórica, estado de conservación, uso actual y características arquitectónicas; sin embargo, no se ajusta plenamente a la normativa vigente para la definición de Inmueble de Conservación Histórica.

La normativa vigente establece como requerimiento para la definición de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), la evaluación de las edificaciones que postulen a ello, a través de una “Tabla de Valoración” (contenida en circular DDU 240), que tiene por objeto ponderar, mediante diversos factores, si es que el inmueble en análisis califica como ICH, en cuyo caso amerita su protección.

En consecuencia, para dar cumplimiento a la normativa vigente sobre la materia, el Estudio de Patrimonio deberá ser completado con una matriz de evaluación para cada inmueble que se proponga definir como ICH. Esta condición, además, impone un conjunto de requisitos y restricciones para la intervención, reparación y/o remodelación del inmueble, importando una suerte de “gravamen” hacia el propietario, motivo por el cual su evaluación debe ser muy rigurosa.

En relación con esta importante dimensión del desarrollo urbano, y revisado el anexo de patrimonio que acompaña el expediente del estudio PRC, se determina que la aproximación metodológica y conceptual del informe, y su posterior incorporación a la propuesta urbana, se ajustó a las orientaciones legales que para estos efectos regían al momento de la elaboración.

En apretada síntesis, el informe expone una revisión de las bases de datos referidas a la existencia de patrimonio edificado y su debida categoría.

En cuanto a monumentos nacionales, informa que no existen registrados en la comuna de Villarrica monumentos nacionales.

En cuanto a edificaciones de carácter patrimonial, el registro y fichas correspondientes incluye 8 edificaciones del periodo 1920 a 1977, con su correspondiente descriptor y condición de conservación. Esto se ajusta a lo dispuesto en la LGUC en cuanto a identificar edificios de interés arquitectónico/patrimonial para ser incorporados en el PRC, instrumento que orienta las disposiciones de conservación de estos inmuebles. Aprobado el instrumento pasan a quedar en la categoría de Inmuebles de Preservación.

Los inmuebles informados son la Catedral, la Capilla de Nuestra Señora del Carmen, la Iglesia Parroquial San Francisco de Pucará, la Casa Estación, la Sede del Obispado, el Centro Juvenil Casa San Jorge, el Molino y la Casona de Piedra. De este listado todo menos la Iglesia de San Francisco se encuentra dentro del casco histórico de la ciudad de Villarrica.

El informe adicionalmente aborda las áreas de patrimonio cultural agrupadas en sitios arqueológicos y sitios de significación mapuche o ceremoniales. Todos los tipos y registro de existencia se localizan en zonas rurales fuera del radio urbano de extensión de Villarrica.

A partir de lo señalado, es claro que el enfoque urbano patrimonial de análisis y registro restringió su marco de propuesta al cumplimiento de las disposiciones legales en relación con la preservación o conservación patrimonial de edificaciones. Sin perjuicio de ello, en opinión nuestra, la dimensión patrimonial de la ciudad es mas amplia que lo registrado, pudiendo constituir un elemento relevante de gestión y definiciones urbanas en el futuro Villarrica.

En este sentido, se destaca en la ciudad la existencia de otros elementos asociados a la trama urbana, infraestructura, antiguas trazas fundacionales, fortificaciones, muelles, espacios tradicionales, incluso perfiles viales, tipologías de mobiliario, estilos arquitectónicos, patrones de emplazamiento de edificaciones, morfología, espacios recreativos, y otros, los que en conjunto conforman la lectura de la ciudad. Estos elementos o características, en el pasado reciente, han constituido tema de debate y propuestas por parte de comunidades al enfrentar procesos de aprobación o elaboración de IPT.

En particular, en el caso de Villarrica, dada su marcada vocación turística, la puesta en valor de los elementos naturales y antrópicos que dan estructura y forma a la ciudad, en el marco del nuevo Plan Regulador es particularmente importante. La transformación urbana que se anticipa para la ciudad debiera sostener como uno de sus fundamentos la preservación y transformación de su patrimonio urbano y cultural en eje de desarrollo.

Se agrega a lo anterior, en la dimensión social y cultural, la importancia de Villarrica en cuanto a asentamiento de frontera, lugar donde desde su fundación se ha sostenido el diálogo con la cultura mapuche. No es, en este sentido, irreal sostener como potencial rol de la ciudad, la divulgación y registro de esta cultura, habilitando equipamiento (museos, centros culturales, centros de investigación y difusión cultural, ferias, mercados) que habiliten y potencien este dialogo.

La comuna es hoy un gran referente cultural de la Araucanía, como lo evidencian las numerosas fiestas y ferias rurales, localidades con fuerte tradición e historia mapuche, toponimia, población residente, etc.

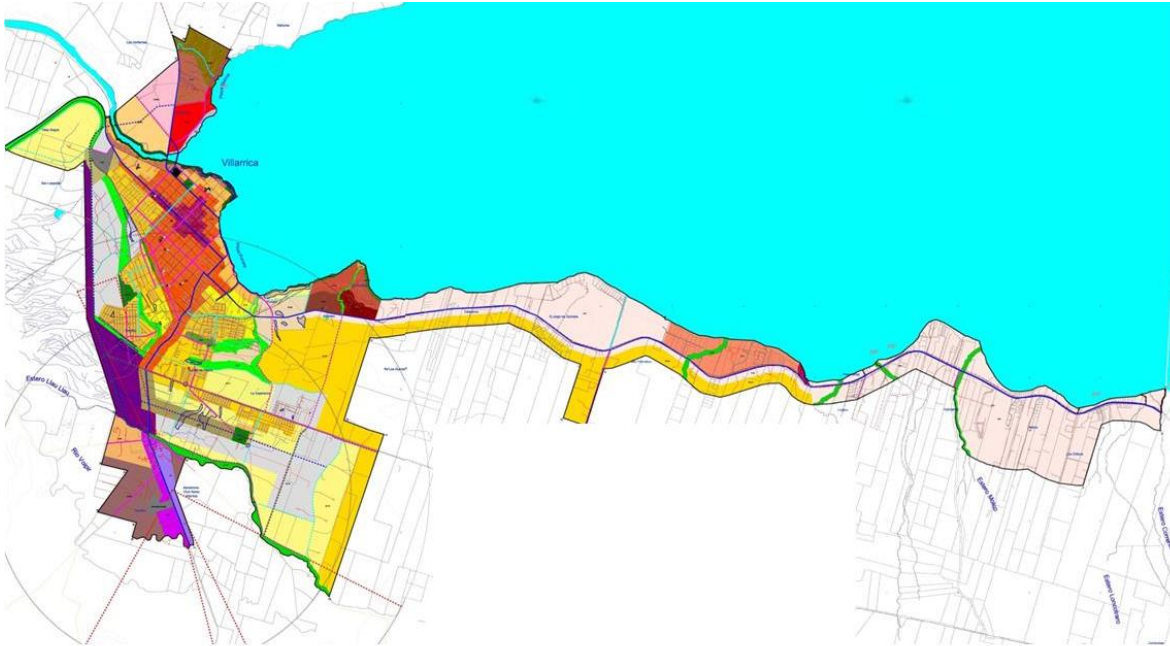
Las tradiciones, valores, aspiraciones, cosmovisiones, demandas territoriales, y otras dimensiones de la integración patrimonial cultural se recogen hoy en los procesos de Consulta Indígena, los que normados por ley, exigen ser realizados en procesos de diseño y planificación que afecten potencialmente formas tradicionales de vida de comunidades indígenas.

Es posible anticipar que esta dimensión forme parte, o sea exigencia del proceso de aprobación del PRC. Para resolver esta interrogante se debe efectuar consulta de pertinencia ante la CONADI.

En síntesis, más allá de las consideraciones legales, y solo desde una perspectiva de vinculación entre los PRC y las condiciones específicas del objeto de estudio - en este caso Villarrica - es claro que esta ciudad contiene elementos históricos, patrimoniales, espaciales y culturales de interés, los que potencialmente podrían contribuir a la definición de la nueva ciudad, enriqueciendo la propuesta con elementos que otorguen identidad y especialidad a esta ciudad. Villarrica alberga como potencial la dimensión cultural.

3 PLANOS

Imagen Plano actualización PRC Villarrica PRC (conjunto laminas 1 y 2)



LEYENDA

Inmuebles de conservación histórica

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1 | Catedral Sagrado Corazón |
| 2 | Capilla Ntra Sra del Carmen |
| 3 | Parroquia San Fco de Pucara |
| 4 | Obispado de Vicariato Apostoli |
| 5 | Centro Juvenil "Casa San Jorge" |
| 6 | Molino |
| 7 | Casona de Piedra |

Sitios de conservación histórica

- | | |
|---|--------|
| 8 | Fuerte |
|---|--------|

Vialidad Estructurante

- Ciclovia
- Vía Colectora
- Vía Colectora Proyectada
- Vía Servicio
- Vía Servicio Proyectada
- Vía Troncal
- Vía Troncal Proyectada

Zona Areas Verdes

- Z-AVUP - Zona área verde utilidad publica
- Z-AVP - Zona área verde privada

Riesgos Naturales

- Inundable o potencialmente inundable (AR-11)
- Inundación - Anegamiento (AR-1)
- Anegamiento Estacional (AR-2)
- Anegamiento Permanente (AR-3)
- Propenso a avalanchas (AR-4)
- Peligro volcánico Máximo (AR-5)
- Peligro volcánico Medio (AR-5)
- Peligro volcánico Mínimo (AR-5)

Riesgos generados por Actividades Antrópicas

- Superficie de aproximación aeropuerto
- Superficie cónica área aeropuerto

Zonas Consolidadas

- Z-C1 Zona centro cívico preferentemente de equipamientos y servicios
- Z-C2 Zona preferentemente de equipamientos y servicios a nivel local
- Z-M1 Zona mixta transición borde lago preferentemente habitacional en altura y equipamiento
- Z-M2 Zona mixta preferentemente productiva y habitacional densidad media
- Z-P1 Zona preferentemente productiva densidad baja
- Z-H1 Zona preferentemente habitacional densidad media alta baja altura , con equipamiento y servicio a escala vecinal
- Z-H2 Zona preferentemente habitacional baja altura de densidad media
- Z-H3 Zona borde lago preferentemente habitacional y equipamiento baja altura densidad baja
- Z-H4 Zona preferentemente habitacional mediana altura
- Z-H4a Zona grandes predios habitacionales y equipamiento básico
- Z-H4b Zona predios medianos habitacionales y equipamiento básico
- Z-H4c Zona predios habitacionales equipamiento deportivo y esparcimiento
- Z-H5 Zona preferentemente habitacional densidad muy baja
- Z-A Zona aerodromo
- Z-CE Zona cementerio
- Z-E Zona equipamiento espacial

Zonas de Extensión

- ZE-M1 Zona extensión preferentemente habitacional en altura y equipamiento
- ZE-M1a Zona extensión mixta borde lago preferentemente habitacional en altura y equipamiento
- ZE-M1b Zona extensión mixta preferentemente habitacional en altura y equipamiento basico
- ZE-M1c Zona extensión exclusivamente residencial
- ZE-M2 Zona extensión mixta preferentemente productiva y habitacional densidad media
- ZE-P1 Zona extensión preferentemente productiva densidad
- ZE-H1 Zona extensión preferentemente habitacional densidad media alta baja altura, con equipamiento y servicio a escala vecinal
- ZE-H2 Zona extensión preferentemente habitacional baja altura de densidad media
- ZE-H3 Zona extensión preferentemente habitacional baja altura densidad baja
- ZE-H4 Zona extensión preferentemente habitacional mediana altura borde lago
- ZE-H5 Zona extensión preferentemente habitacional densidad muy baja
- ZE-H5a Zona extensión exclusivamente residencial baja altura
- ZE-CE Zona cementerio
- ZE-E Zona extensión equipamiento especial
- ZE-C2 Zono extensión preferentemente equipamiento y servicios a nivel local

Imagen Plano actualización PRC Villarrica PRC (Detalle sector ciudad de Villarrica)

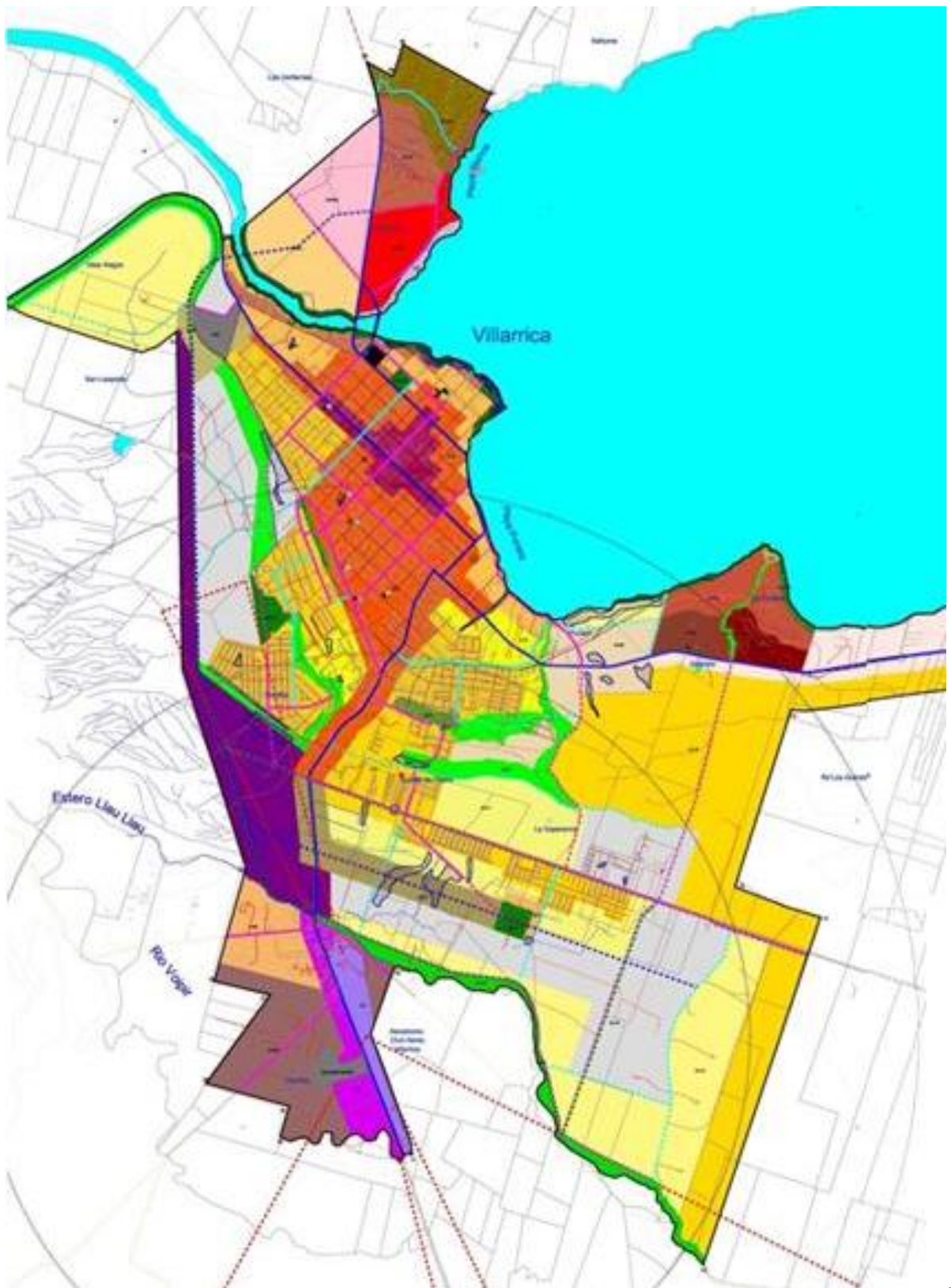


Imagen Plano actualización PRC Villarrica PRC (Detalle sector borde sur Lago Villarrica)



La planimetría del expediente urbano de la actualización al PRC de Villarrica 2008-2012 se analiza en dos ámbitos:

- El primero y más básico considera la revisión del cumplimiento de alcances formales de los planos que conforman el expediente, señalando el cumplimiento, o no, de estándares técnicos y gráficos contenidos en diversas circulares DDU sobre la materia.
- El segundo apunta al contraste de criterios de planificación que se exponen en la Memoria del expediente, pero que no se reflejan en los Planos.

Lo anterior es relevante toda vez que todos los componentes del expediente (memoria, planos y ordenanza) deben entenderse como elementos complementarios, que conforman un solo cuerpo legal, y por tanto su lectura debe conjunta de ser congruente y consistente.

3.1 Comentarios formales a los Planos:

A este respecto cabe señalar, en primer término, la conveniencia de separar materias como la “Zonificación” y la “Vialidad” en dos planos independientes, de manera de facilitar la lectura de ambas capas de información.

En este sentido, los planos de la actualización al PRC de Villarrica 2008-2012 reúnen ambas materias en un mismo plano (dos láminas para dos sectores); resultando de difícil lectura, por ejemplo, la jerarquía vial, componente relevante para la definición de la estructura vial propuesta, para la cual se utilizan gamas de colores que en algunos casos cuesta diferenciar de las zonas del Plan.

Sin perjuicio de que pueda resolverse el conflicto cromático, de igual modo es recomendable separar los temas de Vialidad y Zonificación en dos planos distintos.

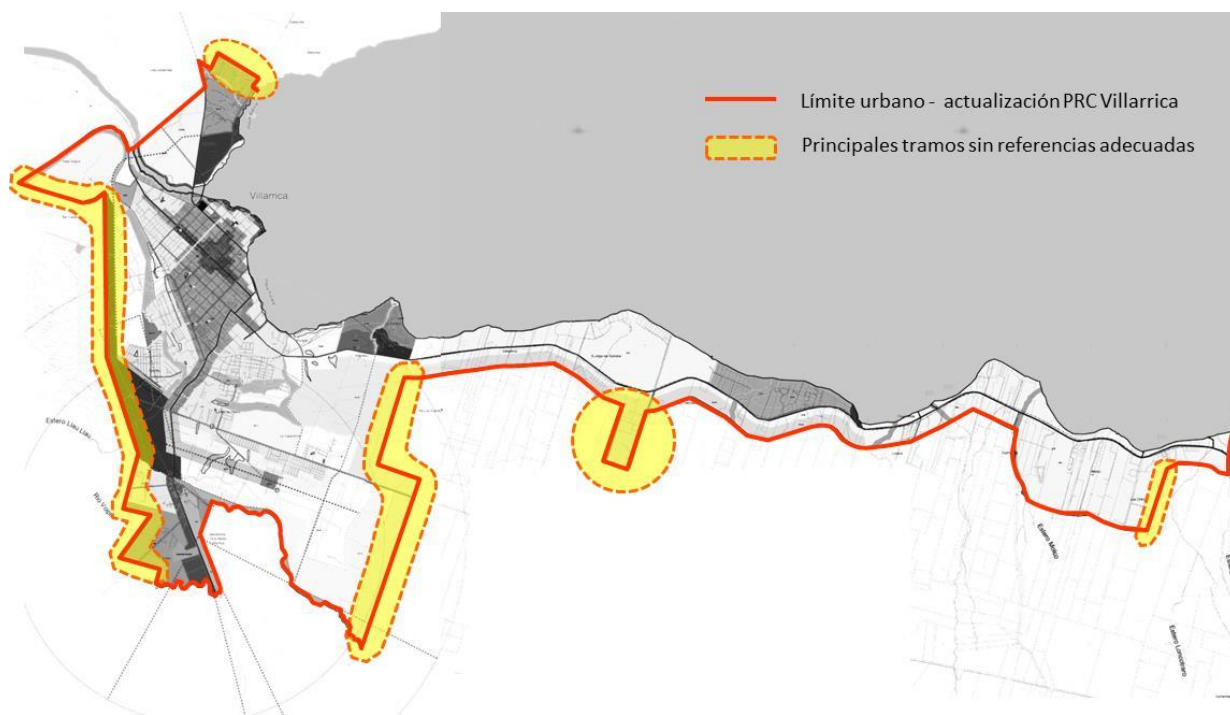
A continuación se realiza la revisión de aspectos formales de los principales elementos de la planimetría:

- **Límite Urbano**

Si bien la gráfica del límite urbano propuesto es correcta, en el sentido de que resulta fácil de leer, no siempre es evidente y en algunos casos es difícil de interpretar a qué condiciones, elementos y/o hitos del territorio responde. La relación con elementos físicos y/o naturales reconocibles en el territorio es altamente recomendable, facilitando con ello su correcta interpretación.

En tal sentido, se sugiere la asociación a ejes viales existentes (no proyectados), y/o la relación con borde lacustre, ejes de bordes de ríos, quebradas o accidentes naturales similares, permanentes y fáciles de identificar en el territorio; evitando, por su parte, hacer referencia a elementos de difícil lectura en el territorio y/o susceptibles de cambiar, como son por ejemplo los límites prediales o vías proyectadas en el propio plan.

Imagen Límite Urbano sin referencias adecuadas

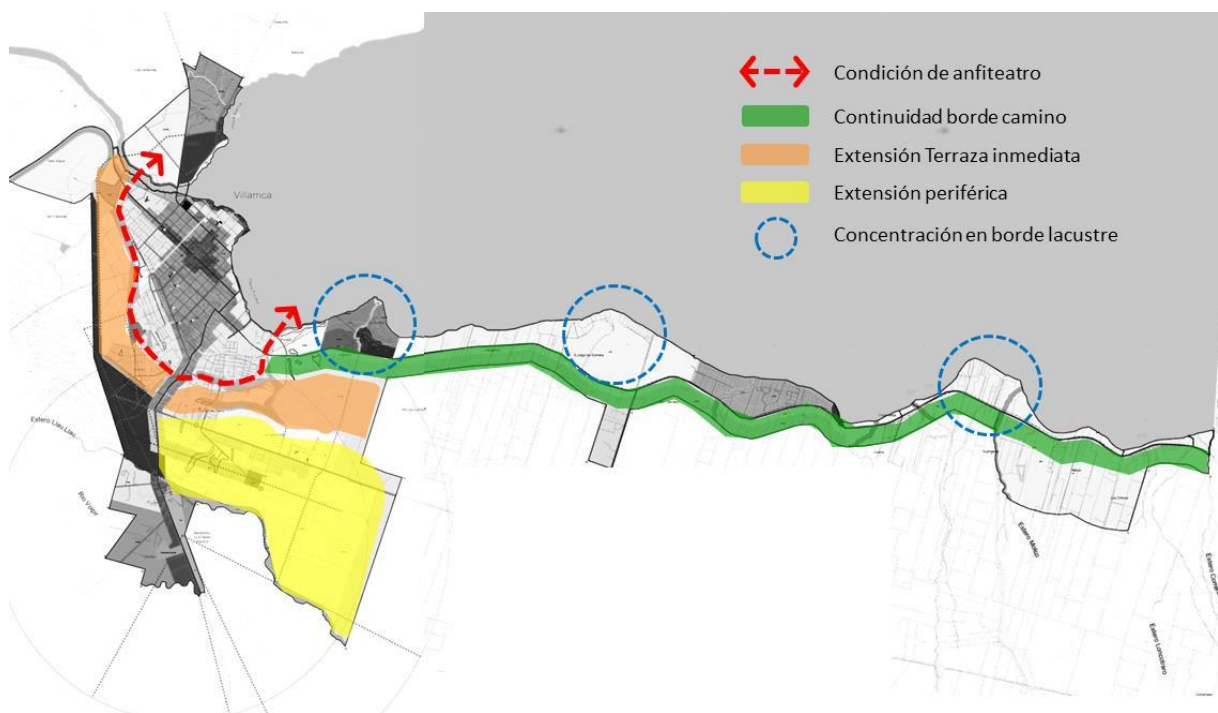


Fuente: Elaboración propia

- **Zonificación**

La gráfica de la zonificación resulta de fácil lectura, cumpliendo con el estándar mínimo sobre la materia; sin embargo, a nuestro juicio, la zonificación establecida al interior del área urbana propuesta no siempre responde adecuadamente a condiciones de desarrollo actual, a sectores consolidados de la ciudad, ni a límites naturales y/o físicos que parecen bastante claros (centro fundacional, terrazas, borde lacustre, periferia rural) desconociendo de esta forma la realidad del territorio. Si bien esta condición no se contrapone con la normativa vigente, resulta inconsistente con lineamientos de desarrollo urbano contenidos en la Memoria del Plan.

Imagen directrices físicas para la zonificación



Fuente: Elaboración propia

Por otra parte, también se advierte una discrepancia entre las densidades propuestas para las diversas zonas del Plan propuesto y el escenario de crecimiento descrito en la Memoria.

Lo anterior responde a la extensión territorial de las zonas propuestas y la densidad máxima posible de desarrollar en cada una de ellas, generando en su conjunto la posibilidad de alcanzar una población cercana a los 320.000 habitantes, que - además de ser muy superior a los 43.478 habitantes proyectados para la zona urbana próxima al centro, según se indica en la Memoria del Plan - generaría un alto impacto sobre la infraestructura urbana (red vial, servicios y equipamientos) existentes y proyectada para Villarrica en el propio Plan.

- **Vialidad**

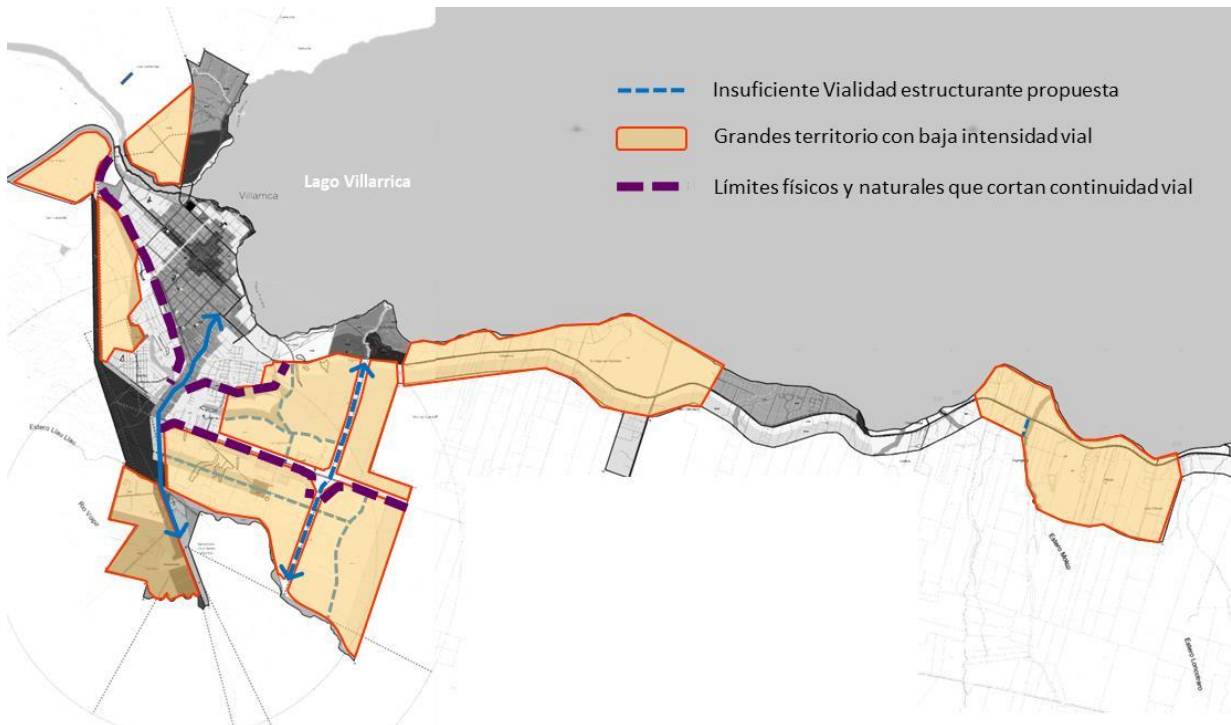
Como se indicó anteriormente, la vialidad propuesta es de difícil lectura, sin embargo esa es una materia fácil de resolver. En materia vial lo relevante es dar cumplimiento a la configuración de una red vial que resuelva las problemáticas de conectividad de la comuna.

En este sentido, los planos de la actualización al PRC de Villarrica 2008-2012 no reflejan una estructura vial que aborde y resuelva los conflictos de conectividad identificadas en la Memoria del propio Plan, condición que crea una inconsistencia entre ambos componentes del expediente.

Por otra parte, en materia vial debe considerarse el nuevo requerimiento de intensidad vial mínima, recientemente incorporado al marco normativo vigente (LGUC) mediante la Ley de Transparencia del Mercado de Suelo.

Dicho requerimiento establece que los PRC deberán definir una red vial que contemple cruces cada 200 mts. como mínimo; condición que la red vial propuesta en la actualización al PRC de Villarrica no cumple, ya que incorpora grandes territorios al área urbana sin establecer una red vial suficiente o acorde a este nuevo requisito.

Imagen baja intensidad de red vial propuesta



Fuente: Elaboración propia

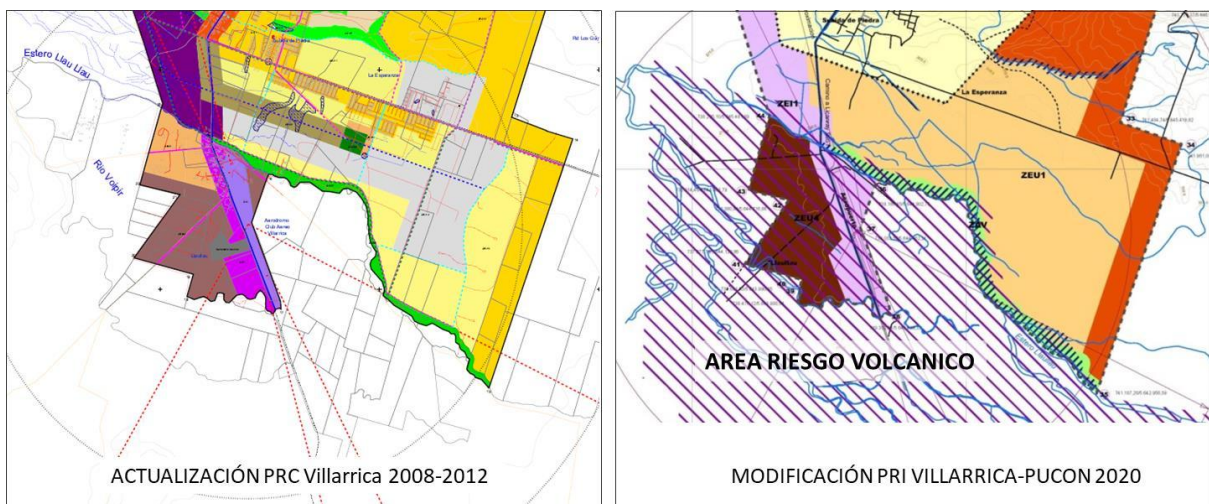
- **Riesgos**

Los planos del Plan no grafican en forma clara y precisa los riesgos asociados a “áreas de peligro volcánico”. Si bien estas áreas están contenidas en la simbología de los planos, no se advierte su graficación dentro del área urbana, a diferencia de otros riesgos como son por ejemplo las áreas inundables y/o anegables.

Lo anterior debe ser corregido, toda vez que la definición del área de riesgo no sólo condiciona la elaboración de estudios fundados de riesgo para habilitar la ocupación del área afecta, sino que, más importante aún, permiten informa a la comunidad la existencia del riesgo en el territorio.

Además, el riesgo volcánico si está graficado en el PRI Villarrica-Pucón 2020, constituyendo una condición que, por jerarquía de los instrumentos, debe ser recogida en el nuevo PRC de Villarrica (salvo que éste último elabore un estudio de mayor detalle sobre la materia, que modifique el área definida en el PRI).

Imagen área de riesgo volcánico en PRC Villarrica 2008-2012 y PRI 2020



Fuente: Elaboración propia

3.2. Comentarios a la propuesta de planificación reflejada en los Planos:

En ausencia de esquemas explicativos, de planos de alternativas, de planos temáticos específicos (riesgo, vialidad), el único medio de verificación del cumplimiento de los objetivos del propio Plan, es su plano único normativo de zonificación, vialidad, riesgo y espacios públicos.

Es en este instrumento técnico que apoyamos nuestros comentarios en relación con la opción de desarrollo urbano ilustrada. Los conceptos vertidos en esta sección apuntan a enriquecer el proyecto urbano. No constituyen una crítica específica a la propuesta en revisión, aspecto que por lo demás excede el encargo. Tienen eso sí que ver con la noción expuesta al inicio de este informe en cuanto a que la planificación urbana tiene hoy una dimensión estratégica y promocional, en cuanto a plantear imágenes y normas tendientes al logro de un proyecto urbano. Sobresalen en esta aspiración en estos días las preocupaciones ambientales, de espacio público, de calidad urbana y de vida, de seguridad, e incluso de identidad. Los ángulos expuestos apuntan hacia esta noción y podrían resultar ilustrativos de acciones y gestiones específicas de adelanto urbanístico.

Planificar una ciudad y diseñarla son dimensiones diferentes. De alcances diferentes. De horizontes diferentes. Se puede sin embargo concebir el Plan Regulador en una dimensión algo más compleja que los límites impuestos por nuestra legislación. Es esta misma legislación la que mediante nuevos cuerpos legales ha ido desafiando el marco normativo de nuestras ciudades. Las aspiraciones ciudadanas por calidad de vida, del mercado por certidumbres, la de los municipios por capacidades de respuesta a necesidades sociales, económicas, ambientales y culturales, son todos aspectos del mismo desafío.

A los planes reguladores se les somete hoy a requerimientos que están mucho más allá de las capacidades legales e institucionales que los rigen. Son estos requerimientos la ilustración de la esperanza, por una parte, y la evidencia, por otra, del gran impacto que los sistemas urbanos, nuestros asentamientos humanos, tiene en la vida y perspectivas de crecimiento y desarrollo de las personas y comunidades.

- **Límite Urbano y de Extensión.**

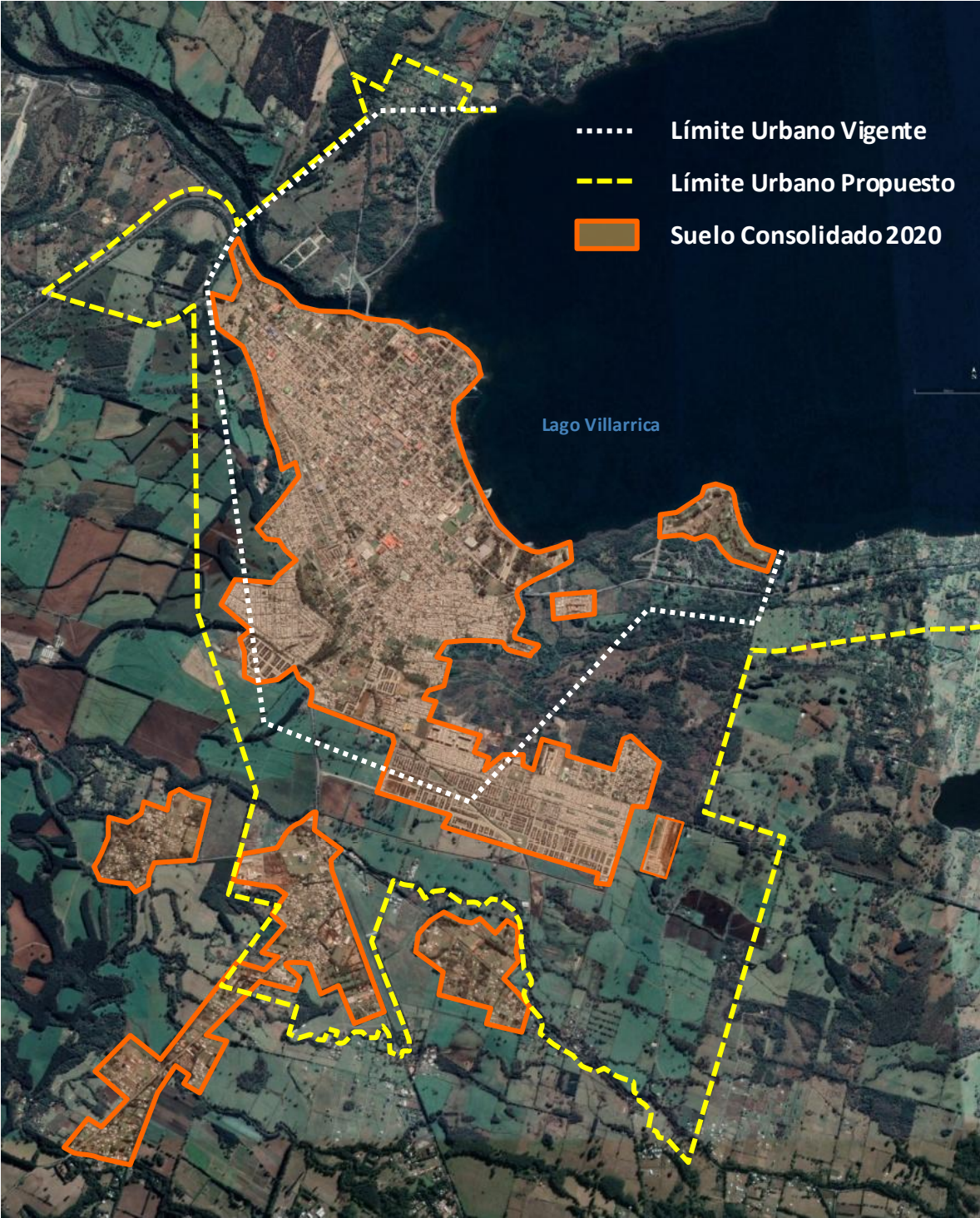
En este aspecto la silueta propuesta para la ciudad y su prolongación en un solo sistema hacia el oriente incorporando el sector denominado Borde Sur, refleja una literal (casi) regularización de las ocupaciones existentes fuera del límite urbano vigente al momento de la ejecución del estudio. En igual sentido, pero con propósito contrario, se dejan fuera del radio urbano propuesto las ocupaciones y desarrollos de comunidades hacia el sur, en el entendido de que se protegen estas comunidades y su identidad por la vía de dejarlas fuera del radio urbano.

El borde urbano propuesto, resulta así curioso, casi caprichoso, no siendo del todo claro el objetivo de ordenamiento territorial buscado.

Por su parte la definición del área de extensión no encuentra apoyos claros en elementos de la topografía o el paisaje, como tampoco en propuestas de infraestructura vial, en particular en el tramo Borde Sur.

Finalmente, es deseable la conformación de un límite consistente con los objetivos de ordenamiento y desarrollo funcional de la ciudad, aspecto que no se alcanza a comprender.

Imagen Límite Urbano PRC v/s Suelo Consolidado



Fuente: elaboración propia sobre foto Google Earth 2020

- **Vialidad estructurante**

Como se menciona más arriba, la propuesta de vialidad estructurante requiere de fortalecimiento, en particular en relación con la intensidad de la malla estructurante, (ver esquema más arriba), la conectividad entre las zonas centrales y las terrazas y bordes superiores de la ciudad, en relación con el trazado del by- pass o circunvalación la que resulta ser parte “interior” del tejido urbano desoyendo con ello el propio diagnóstico en relación con la segregación del tránsito urbano del interurbano, la conformación de avenidas nuevas que amarren los sectores nuevos con los históricos, el aprovechamiento de elementos de la topografía como potenciales emplazamientos de vías paisajísticas y, el reforzamiento del borde al lago como sector especial urbano y de integración.

Sin apuntar a la revisión de lo planteado en el proyecto se tiene por objetivo aquí ilustrar sobre modalidades de integración de la vialidad al proyecto urbano.

Por cierto que estas ideas deberán ser sometidas al escrutinio de lo posible y factible a la luz del desarrollo efectivo experimentado en la ciudad esta última década.

- **Equipamiento y Servicios.**

La Memoria del Plan, su diagnóstico y lineamientos, establecen la voluntad de ampliar la oferta de estos elementos en la ciudad. Extensas zonas se encuentran entonces y hoy desprovistas de adecuados equipamientos, haciendo que ir al centro histórico constituya la única opción.

En este particular, la zonificación propuesta es amplia en cuanto a la opción de emplazamiento de estos bienes urbanos. Habría quizás en el estudio de un sistema de subcentralidades una oportunidad de direccionar más efectivamente el mercado y las inversiones públicas en el logro de este objetivo.

En similar sentido, la identificación de zonas especiales de equipamiento y servicios en el tejido puede servir para reforzar la estructura pero también para poner en valor atributos urbanos existentes. Vienen a la imaginación, en este sentido, zonas especiales asociadas al borde del lago, al casco histórico o parte de él, al borde del río, a ejes viales determinados, etc.

Con destinos diversos (turismo, servicios educacionales, recuperación patrimonial, conservación, recreación, terminales de transporte, etc) estos sectores o zonas pueden ser motores de renovación y desarrollo.

- **Sistema de Espacios Públicos.**

Los antecedentes del Plan dan cuenta de la pobre dotación, de entonces, de un sistema de espacios públicos en la ciudad y su extensión prevista.

No solo por las coberturas mínimas de estándares, sino por la oportunidad que esta dimensión representa en el fortalecimiento del rol turístico de la ciudad, en la generación de opciones para equipamiento recreativo, en la recuperación de su espacio borde lago, en el fortalecimiento del uso peatonal como elemento funcional, en apoyo a vialidad y recorridos de transporte, en captura y apropiación de espacios residuales en el borde del río y otros similares.

Frente a este diagnóstico y al registro de los objetivos, la propuesta recoge oportunidades existentes como la vieja faja ferroviaria, el borde al lago, y otras, pero, en particular en las zonas de expansión no propone nuevos espacios de identidad y estructura urbana.

Los potenciales de re-uso de zonas de riesgo de anegamiento, de áreas de interés paisajístico, de los bienes nacionales de uso público, del propio patrimonio del trazado vial histórico, son todos elementos posibles de integrar en una actualización del instrumento.

4. ORDENANZA

A continuación se revisa y analiza la Ordenanza de la Actualización del PRC Villarrica 2008-2012, a partir de la estructura de capítulos propuesto en dicho documento, y contrastando sus preceptos con las disposiciones de la LGUC, la OGUC y la Circular DDU-398 (05.02.2018), las que en adelante se denominarán “Normativa vigente”.

4.1. Estructura de la Ordenanza:

Según la Normativa Vigente, la estructura lógica de la Ordenanza local de un PRC debería considerar los Títulos, Capítulos y Normas detallados a continuación:

Título I Disposiciones Generales.

Capítulo 1 Normas de competencia y delimitación del territorio.

- *Identificación del instrumento y sus componentes*
- *Descripción del Límite urbano*
- *Identificación de las zonas y subzonas que integran el Plan*

Capítulo 2 Normas de aplicación general.

- *Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a utilidad Pública.*
- *Emplazamiento de infraestructuras en zonas que permiten actividad industrial*
- *Emplazamiento de equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría*
- *Proporción entre frente y fondo en áreas verdes de cesión*
- *Dotación mínima de estacionamientos*
- *Construcciones en antejardines*
- *Cuerpos salientes, portales, marquesinas, construcciones que comuniquen inmuebles*
- *Instalación de publicidad*

Título II Disposiciones Específicas.

Capítulo 3 Zonificación

- *Zonas del Plan y sus Normas Urbanísticas*

Capítulo 4 Áreas restringidas al desarrollo urbano

- *Áreas de riesgo*
- *Zonas no edificables*

Capítulo 5 Áreas de protección

- *Áreas de protección de recursos de valor natural*
- *Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural*

Capítulo 6 Terrenos afectos a Declaratoria de Utilidad Pública

- *Circulaciones*
- *Plazas y Parques*

Capítulo 7 Red Vial Estructurante

- *Clasificación de la red vial*

Título III Disposiciones Transitorias de carácter supletorio

Disposiciones aplicables sobre territorios que no estén normados por un PRI vigente.

- *Definición de actividades productivas y/o infraestructura de impacto intercomunal*
- *Red Vial Estructurante*
- *Área de Extensión Urbana*
- *Normas urbanísticas para actividades productivas de impacto intercomunal*
- *Normas urbanísticas para edificaciones e instalaciones de infraestructuras de impacto intercomunal*
- *Terrenos destinados a Parques de Nivel Intercomunal*

Revisada la Ordenanza Local de la Actualización del PRC Villarrica 2008-2012, es posible advertir que ésta aborda todas las materias señaladas en la Circular DDU-389, sin embargo no concuerda con la estructura descrita en dicha circular, siendo recomendable entonces adecuar la Ordenanza a una nueva versión cuya estructura sí se ajuste a dicha circular.

Los contenidos específicos de los diversos capítulos de la Ordenanza Local de la Actualización del PRC Villarrica 2008-2012, se revisan a continuación:

4.2. Disposiciones Generales

En artículos 1.1. y 1.3. se identifica correctamente los componentes el Instrumento de planificación y el territorio normado por éste. Sin embargo, las referencias al marco normativo contenidas en los artículos 1.2., 1.4. y 1,5 hacen referencia a disposiciones legales y normativas que aplican por el sólo imperio de la Ley, las que podrían eventualmente cambiar durante la vigencia del plan, y por tanto su referencia, además de innecesaria, podría generar inconsistencias con el marco legal. Consecuentemente, su incorporación resulta inconveniente, siendo recomendable su eliminación.

4.3. Descripción Límite Urbano Localidad de Villarrica

La descripción del Límite Urbano cumple en los aspectos formales en cuanto a la forma de describir los puntos y tramos que lo conforman y con la inclusión de las coordínanos UTM respectivas. Sin embargo, algunas referencias utilizadas para dicha descripción son habitualmente observadas por la Seremi MINVU y especialmente por la Contraloría General de la República, motivo por el cual se sugiere su corrección. Entre dichas referencias se encuentran las siguientes:

- Asociar determinado **punto** a un deslinde predial, directa o indirectamente, como ocurre por ejemplo en la descripción de los puntos 4, 9, 10, 14, 16 ... 28, 29, entre otros).
- Asociar un determinado **tramo** a un deslinde predial, directa o indirectamente, como ocurre por ejemplo en la descripción de los tramos 9-10, 14-15, 16-17... 30-31 entre otros)
- Errores de definición, como por ejemplo Tramo 18 (no responde a un tramo).

Cabe señalar que esta revisión no consideró la verificación de la correspondencia de los diversos puntos y tramos descritos con la planimetría respectiva, situación que también ha sido frecuentemente observada por el MINVU y la CGR, quienes realizan una revisión muy minuciosa de esta materia. Se sugiere realizar dicha revisión en la nueva versión del PRC.

4.4. Definiciones y normas de aplicación general

La definición de términos y conceptos que se utilizan los instrumentos de Planificación están contenidas en la OGUC, y por tanto no es competencia de los PRC hacer definiciones como ocurre con el artículo 3.1. de la Ordenanza Local.

Tampoco cabe al PRC establecer disposiciones sobre materias que están reguladas en la LGUC, en la OGUC, o en otros cuerpos legales, ni hacer referencia a la aplicabilidad de ciertos artículos de la OGUC (salvo aquellos que la propia OGUC faculta explícitamente la opción de citarlos, cuando corresponda). En virtud de lo anterior se sugiere eliminar los artículos: 3.2. referido a “Construcciones Sobre el Suelo y en Subsuelo de los Bienes Nacionales de Uso Público”; 3.3. sobre la “Localización de Antenas”; 3.5 sobre “Obras de modificación de Cauces”; 3.6 sobre “cementerios y crematorios”, 3.7. sobre “Aeródromos o pistas de aterrizaje”; 3.9. sobre “vaciamiento de aguas servidas”.

Por otra parte, no corresponde que el PRC establezca supuestos que condicionen la aplicación o no de alguna disposición, como ocurre por ejemplo en el artículo 3.4 sobre “Sitios de Significancia Cultural Indígena”.

Por lo expuesto, se sugiere eliminar de la Ordenanza Local los artículos antes citados.

4.5. Usos de Suelo

En este capítulo se reitera la referencia y transcripción de artículos de la OGUC u otros cuerpos legales, señalando además, por ejemplo, la obligación de dar cumplimiento ellos, situación que, como se señaló anteriormente, resulta innecesaria, inoficiosa e incluso inconveniente, ante la posibilidad cierta de que la normativa en cuestión pueda ser modificada, inhabilitando la aplicación de estas disposiciones de la Ordenanza local. Ello ocurre con los artículos 4.1. sobre “Usos de suelo”; 4.3. sobre “tipologías de usos y clasificación de actividades”; 4.7. sobre “Almacenamiento, Transporte y Expendio de Gas Licuado”. Artículos que se sugiere eliminar de la Ordenanza Local.

4.6. Normas Urbanísticas de la Edificación

En este capítulo se incluyen disposiciones sobre normas contenidas en al OGUC, siendo nuevamente inoficiosa su referencia. Está demás señalar que siempre se deberá cumplir con las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y su Ordenanza.

Hacer referencia a los articulados de la Ordenanza Local donde se abordan determinadas disposiciones, o señalar que determinada norma corresponde a lo definido en la OGUC. Ello ocurre en los artículos 5.1. sobre “sistema de agrupamiento” y 5.2. sobre “rasantes alturas y distanciamiento”; los que se sugiere corregir, manteniendo las exigencias adicionales y/o complementarias incluidas en estos.

Por otra parte, en el artículo 5.3. sobre “antejardines”, se definen antejardines diferenciados en función de las vías que se enfrenta, situación que se aparta de normativa vigente, la que establece que las normas urbanísticas, como es el antejardín, se definen para cada zona o subzona. En consecuencia, no es posible definir antejardines asociados a borde viales, siendo necesario eliminar el artículo en comento, o ajustar el plan definiendo subzonas equivalentes a los territorios de interés en esta materia.

Situación similar ocurre con el artículo 5.4, sobre “cierros y medianeros”, donde se definen alturas para estos diferenciadas de acuerdo a la vía que se enfrenta. Situación que debe ser corregida.

El artículo 5.6. sobre “Portales obligatorios” establece una condición de edificación y requisitos específicos asociados a esta, abordando una materia respecto de la cual el PRC no tiene atribuciones, salvo que el propio Plan determine una Zona de Conservación Histórica, en cuyo caso si podrán establecerse requisitos especiales, como es el caso, para las edificaciones emplazadas dentro de la citada zona. En virtud de ello se sugiere eliminar este artículo de la Ordenanza Local.

Finalmente, en el cuadro contenido en el artículo 5.7 sobre “estacionamientos”, se incluyen usos y destinos (Casino de alimentación, recinto de desarrollo cultural) y tipologías de edificación (edificio colectivo), respecto de las cuales no corresponde precisar y/o diferenciar exigencias de estacionamientos.

En consecuencia, se sugiere corregir el citado cuadro ajustando su nomenclatura a los usos de suelo y destinos contenidos en los respectivos artículos de la OGUC.

4.7. Zonificación y Normas del Área Urbana

En este capítulo la Ordenanza Local establece los usos de suelo y normas de edificación para cada zona definida en el propio Plan, diferenciando las zonas consolidadas de las zonas de extensión acorde a lo graficado en los planos del expediente.

Ello está acorde con la normativa vigente, sin embargo, algunos contenidos específicos así como la forma de establecer algunos los requisitos y exigencias debe ser corregida para ajustarse a las disposiciones de la normativa vigente sobre la materia.

En primer término cabe señalar que no corresponde a la Ordenanza Local de un PRC definir la escala del uso de suelo equipamiento y sus destinos ni tampoco establecer parámetros para las diversas escala, como ocurre con el cuadro de “carga de ocupación” incorporado para cada zona en la ordenanza local.

Según el artículo 2.1.36. de la OGUC, dicha condición se determina de acuerdo a la categoría de la vía que enfrenta el predio respectivo.

En consecuencia deberán corregirse los cuadros de normas urbanísticas contenidos en todas las zonas, eliminando la columna donde se hace referencia a la escala de equipamiento permitido, debiéndose eliminar también el cuadro de escala de equipamiento según carga de ocupación.

En los cuadros de usos de suelo permitidos se establecen destinos referidos a usos de suelo que no corresponden. Tal es el caso, por ejemplo del destino “Servicios artesanales” que se incluyen dentro del uso Actividades productivas, cuando lo que corresponde es referirlos a uso equipamiento de servicios.

Similar situación ocurre con el destino “Terminales de Distribución, incluidos en el uso equipamiento de comercio, en circunstancias que corresponde a Infraestructura de transporte y/o a Actividades productivas (según sea el caso).

En algunos casos, como por ejemplo el artículo 6.2.8. se incluyen dos zonas distintas, estableciéndose diferencias puntuales para determinada norma urbanística (como es la Superficie predial mínima). A este respecto cabe señalar que, aun cuando la diferencia sea mínima y puntual (como es el caso ejemplificado), lo que corresponde es establecer dos sub-zonas, una para cada territorio, con las variaciones que corresponda.

En determinadas zonas se establecen dos tamaños distintos para la superficie Predial Mínima, referidos a distintas tipologías de desarrollo (construcción en extensión o en altura). Tal condición se aparta de la normativa vigente, toda vez que para la aprobación de un expediente de subdivisión no necesariamente se tendrá a la vista la tipología edificatoria que posteriormente se desarrollará en los predios resultantes de la subdivisión.

Esta situación debe corregirse, indicando sólo una dimensión para esta norma urbanística.

En artículo 6.2.9. se identifica determinado uso como permitido en la zona respectiva, sin embargo, al pie del cuadro de uso de suelo se agrega una nota que detalla un territorio específico en el cual se permite efectivamente el uso, eliminando esa posibilidad del resto de la zona. Tal condición no se ajusta a la normativa vigente. Lo que corresponde es establecer una sub-zona. Debe corregirse.

En artículo 6.2.15. para el sistema de agrupamiento y para el adosamiento se asocia el cumplimiento del indicador a determinado sector o territorio. A este respecto se reitera que por muy puntual que sea la diferencia en la disposición normativa o en el territorio a la cual se aplica, (como es el caso), lo que corresponde es establecer sub-zonas. Debe corregirse.

En algunas zonas del Plan se establecen “Incentivos Normativos”, se sugiere que para su correcta aplicación e implementación de las condiciones definidas para optar a los incentivos respectivos, estas se ajusten a las disposiciones del artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En cuadro de condiciones de edificación de algunas zonas se determina la profundidad mínima de adosamientos señalando el “sólo continuidad”, sin establecer una dimensión para el parámetro; y se reitera la definición de antejardines asociados a las vías que se enfrenta.

En artículo 6.3.2. sobre “Áreas de riesgo por anegamiento” se realiza una descripción de la condición de riesgo y del territorio en que presenta tal condición. La descripción de las diversas zonas y sus condiciones no corresponde a la ordenanza Local sino que a la Memoria. Se sugiere trasladar la descripción a dicho documento. La misma situación se repite en los artículos 6.3.3., 6.4.1. y 6.4.2. Para estos casos la recomendación es la misma.

Por otro lado, el artículo 6.3.2. además determina usos de suelo permitidos y prohibidos, para las áreas de riesgo que trata, en circunstancias que los territorios graficados con tal condición se superponen a diversas zonas del Plan, con usos de suelo definidos para cada caso (ver imagen siguiente).

Lo anterior implica una duplicidad de condiciones sobre un mismo territorio, condición que además de confusa y compleja de aplicar, se aparta de la normativa vigente. En virtud de lo anterior se sugiere eliminar la definición de usos de suelo para el área de riesgo, dejando tal definición a las zonas respectivas.



4.8. Patrimonio Urbano

En este capítulo la Ordenanza Local identifica los Inmuebles de Conservación Histórica y establece las disposiciones aplicables a éstos. Ello está acorde con la normativa vigente, sin embargo, algunos artículos reiteran la referencia a materias que están reguladas en la LGUC, en la OGUC, o en otros cuerpos legales, como ocurre con el artículo 7.2. sobre “autorizaciones de intervención”, cuyo contenido resulta innecesario, siendo recomendable su eliminación.

Tampoco corresponde al PRC establecer requisitos y exigencias respecto del mantenimiento de los Inmuebles de Conservación Histórica declarados en el Plan, como ocurre en el artículo 7.4. sobre “mantenimiento”. El mismo artículo además intenta otorgar atribuciones u obligaciones a la Dirección de Obras Municipales para la fiscalización de tales exigencias. Situación que tampoco cabe al PRC, toda vez que las atribuciones y obligaciones de la DOM están contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en su Ordenanza.

Luego, el artículo 7.5. sobre “pérdida de inmuebles”, pretende establecer la obligación de replicar los inmuebles en caso de que estos sufran algún daño, señalando que las nuevas edificaciones deberán mantener las características originales, condición que se aparta de la normativa vigente, toda vez que las nuevas edificaciones deberán observar las normas urbanísticas y condiciones especiales que sean definidas en forma explícita en la Ordenanza Local del PRC.

Finalmente el artículo 7.6. sobre “protección para ICH”, también vulnera las disposiciones de la normativa vigente en las materias antes señaladas, ya que establece obligaciones al municipio (mantención e iluminación del entorno de los ICH) y señala que el cambio de destino de un inmueble debe considerar “usos compatibles con la conservación ...” sin que estos estén definidos o especificados dentro de los usos permitidos en las zonas del Plan Regulador Comunal propuesto.

En consecuencia los artículos 7.4., 7.5. y 7.6. deberán ser corregidos para ajustarse a las disposiciones de la normativa vigente sobre la materia.

4.9. Vialidad Urbana

En este capítulo la Ordenanza Local identifica la estructura vial existente y proyectada del área urbana de Villarrica, estableciendo disposiciones sobre los anchos de fajas proyectados en casos de aperturas y/o ensanches. Ello está acorde con la normativa vigente, sin embargo el cuadro del artículo 8.3. sobre “red vial estructurante” contiene algunas imprecisiones y/o errores que deben ser corregidos para ajustarse a la normativa vigente. Se destacan los siguientes:

En definición del “ancho entre líneas oficiales”, para la dimensión “actual” no corresponde indicar condiciones como “>20”, “< 20” o “variable” y “variable aprox. 9”, (como ocurre en varios casos). Lo correcto es identificar el ancho real, pudiendo definir un ancho variable, pero indicando un rango de dimensión. Debe corregirse indicando dimensiones reales, por ejemplo “variable entre 12 y 17 mts”.

En definición del “ancho entre líneas oficiales”, para la dimensión “propuesta” (proyectada) no corresponde indicar la condición de “variable” (como es el caso de calle Muñoz Meli). Debe definirse la dimensión precisa, toda vez que trata de una afectación a utilidad Pública.

En calle 23. “Molco-Huincacara”, para ancho “actual” se señala “1”, para ancho “propuesto” “15” y como observación se señala “mantiene ancho existente”. Lo anterior resulta inconsistente. Debe corregirse.

Según la normativa vigente las vías clasificadas como “Colectoras” deben tener un ancho mínimo de 20 mts. entre líneas oficiales. Cuando se trata de apertura de nuevas vías no es posible reducir tal dimensión, sin embargo ello ocurre en varias “Vías Colectoras Propuestas” en el PRC, como son: “Prolongación Borde Norte Cementerio”, “Diagonal” y “Colectora de Unión”, todas con un ancho propuesto de 18 mts. Debe corregirse.

Según la normativa vigente las vías clasificadas como “Servicio” deben tener un ancho mínimo de 15 mts. entre líneas oficiales. Cuando se trata de apertura de nuevas vías no es posible reducir tal dimensión, sin embargo ello ocurre en varias “Vías de Servicio Propuestas” en el PRC, como son por ejemplo: “Los Castaños”, “Prolongación Fresia”, “Prolongación Violeta Parra”, y “Camilo Henríquez” entre otras; cuyos anchos proyectados varían entre 11 y 13,8 mts. Debe corregirse.

Finalmente, cabe señalar que el PRC de Villarrica no tiene facultades para establecer trazados ni fajas de vías Troncales, salvo que se trate de disposiciones transitorias de carácter supletorio.

4.10. Plantaciones y Obras de Ornato

La normativa vigente permite que un Plan Regulador Comunal establezca exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública. Para dichos efectos, se identifica como plantaciones y obras de ornato las siguientes: mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales y vegetación, incluida su correspondiente solución de riego.

En virtud de lo anterior es posible señalar que las exigencias contenidas en el artículo 9.1 de la Ordenanza Local de la actualización del PRC de Villarrica, referidas a plantaciones y obras de ornato se asocian a los aspectos antes reseñados, dando cumplimiento a la normativa vigente sobre la materia.

4.11. Artículos Transitorios

La normativa vigente considera la posibilidad de que un Plan Regulador Comunal establezca “disposiciones transitorias de carácter supletorio” que regulan materias propias del nivel Intercomunal, cuya aplicación involucre territorios no planificados por un Plan Regulador Intercomunal vigente.

En este contexto, los artículos transitorios de la actualización al PRC de Villarrica 2008-2012, referidos a la incorporación de trazados y anchos de fajas viales de vías Troncales, sólo serán aplicables al territorio emplazado fuera del área urbana o de extensión urbana definida en el PRI Villarrica – Pucón, que se encuentre vigente al momento de aprobarse el nuevo PRC.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe señalar que para incorporar correctamente esta disposición deberá eliminarse las vías propuestas del cuadro de la Red vial estructurante de la comuna, contenido en el artículo 8.3. de la Ordenanza Local, trasladándolos al articulado transitorio de la misma.

III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. CONCLUSIONES RELACIONADAS A LA HIPÓTESIS DE ANÁLISIS

En esta sección se abordan las principales conclusiones de este informe. Estas dicen relación con las preguntas que formaron parte de la hipótesis de análisis del material puesto a disposición en relación con la propuesta existente de un nuevo Plan Regulador Comunal para la comuna de Villarrica y su ciudad principal.

- ¿Es, entonces, el instrumento propuesto el 2008-2012 una herramienta efectiva para canalizar estos fenómenos a la vez de proponer una **visión de ciudad** consistente con los nuevos requisitos y velocidad de transformación. ?

A esta primera interrogante, el análisis efectuado responde que en el escenario vigente al momento del estudio, la propuesta responde con sentido anticipatorio y responsable. Atendiendo a las normas vigentes, con los recursos de información disponibles, y con atención a los procesos urbanos que superaron los horizontes del instrumento vigente, el PRC propuesto apunta a la regularización de los asentamientos, levanta objetivos de nuevo sello (ambientales, culturales, económicos) y se plantea firmemente a favor de un desarrollo urbano controlado y eficaz. Con esto señalamos el valor del instrumental propuesto que avanza más allá de la sola regularización administrativa y propone una visión de un nuevo sistema intercomunal en el cual Villarrica crece varias veces en sus áreas urbanas, en población y complejidad funcional. Se hace cargo también de temáticas nuevas para el desarrollo urbano local, como lo es la anticipación de requerimientos urbanos de vivienda social, nuevos umbrales de equipamiento, y otros.

Por lo tanto, la visión que propone se sostiene y fortalece ante la evidencia de los cambios urbanos recientes. Hoy Villarrica está más cerca de ser no solo la cabecera comunal sino que también la capital de la Araucanía lacustre.

El sorprendente cambio en la ciudad hace que sea en la dimensión temporal del proceso que el Plan propuesto encuentra su límite. En este sentido la revisión de los escenarios de crecimiento y la consecuencia en la propuesta es materia de revisión. No lo es, más allá de perfeccionamientos adjetivos, la visión que nos propone el instrumento.

- ¿Está el instrumental preparado a la altura de las demandas funcionales y de estándar urbano que se exigen por parte de la comunidad?

Esta interrogante se responde en la confrontación de las propuestas de ordenamiento territorial y las percibidas demandas de la comunidad. Por cierto que la propuesta responde a la demanda e instrumenta la regularización de los asentamientos irregulares que existen en el entorno de la ciudad hoy.

La necesidad de construir acuerdos y normas sobre los destinos y condiciones del asentamiento urbano se responde en la propuesta mediante zonificaciones y normas. También se recogen preocupaciones por el patrón de asentamiento en particular cuando este se desarrolla sobre zonas de riesgo.

En las dimensiones de la congestión vial, de la recuperación patrimonial, del nuevo espacio público, de la satisfacción de requisitos de equipamiento y servicios, podría haber elementos y situaciones a revisar. La conectividad intercomunal, la disposición de subcentros, un sistema de espacios públicos, y otros elementos mencionados en este informe dan cuenta de ello.

- ¿Es el PRC propuesto una base para la gestión, orientación de inversiones, comunicación de proyectos, y reflejo de las oportunidades que se quiere capturar?

Nuevamente, en el momento de su desarrollo, por cierto que el instrumento es una base para la gestión, perfila proyectos y captura oportunidades y condiciones. El punto es que hoy tenemos nuevas visiones de la gestión esperable, diferentes temas y problemas, otros proyectos que se demandan desde la comunidad y otras oportunidades que se aspira a capturar. Cambió el momento.

La planificación urbana efectiva, requiere su apropiada vinculación con el momento de desarrollo. La excesiva tardanza en la formulación de los instrumentos (el mal actual) y la exagerada demora en la aprobación de ellos (la tradición de los últimos años), los deja inevitablemente obsoletos, haciéndolos ineficaces e inoportunos. Es este un desafío general de la planificación urbana en Chile. Villarrica en este sentido no es excepcional. Pero el hecho es que la oportunidad del instrumento propuesto ya pasó.

- ¿Son las normas propuestas consistentes con las características y alcances de las normas legalmente vigentes?

Las bases legales y normativas que determinaron la propuesta en revisión han cambiado mucho en la década reciente. Estos cambios inciden en la base de aprobación y revisión del instrumento propuesto, en su proceso participativo de formulación y aprobación y, en la presentación del material que conforma el expediente. Normas de ordenanza, estructura de los planos, presentación de la Memoria, informes y estudios de base, procesos de exposición y participación, incorporación de un nuevo instrumental ambiental, consulta indígena son los ejes expuestos en este informe. Estos cambios formales, procedimentales y de sustento, no obstan, sin embargo para que la propuesta en revisión sea consistente y respetuosa del marco legal imperante al momento de su formulación.

Esto **NO** quiere decir que el estudio podría aprobarse, o incluso si esto es conveniente: el solo hecho de contar con una propuesta, junto a la evaluación de la dificultad de generar una nueva, no debieran confundirse con la idea de que se tramite y apruebe la elaborada en el año 2008-2012.

2. CONCLUSIONES ESPECÍFICAS SOBRE LA REVISIÓN DEL INSTRUMENTO.

A.- El tiempo transcurrido entre la propuesta y el presente ha sido no solo largo sino que también rico en cambios que resultan en la dificultad de aprobar el estudio PRC 2008-2012 en el escenario actual.

Al momento de preparar este estudio PRC, las condiciones urbanas de Villarrica ya mostraban claramente la superación de los umbrales de planificación del instrumental aun vigente. Extensión urbana, redes de servicios, conflictos de usos de suelo, congestión, la emergencia de un sistema intercomunal, la conurbación con Pucón, el rol de capital de la Araucanía lacustre, la propia escala del asentamiento, la población residente permanente, la estacional, todos (y sin agotar la lista) son indicadores de un problema fundamental: la ciudad de Villarrica debe enfrentar cotidianamente la falta de un horizonte espacial para orientar la gestión local.

Los años transcurridos entre estudio y presente muestran grandes cambios. Cambios en la ciudad; cambios en la ley; cambios en la sociedad; y cambios en el enfoque de la planificación urbana.

Sobre el primero de estos, la ciudad, hoy Villarrica se ha transformado en una ciudad de rango en el sistema regional. Su población, estimada en 60.000 residentes ya supero largamente el horizonte del estudio definido en 45.000 habitantes permanentes. Pero no solo eso. En estos años la ciudad- balneario transita rápidamente hacia la consolidación como centro intercomunal de servicios y principal asentamiento urbano del interior regional. Es, hoy, en los hechos el principal centro urbano lacustre del país, sirviendo no solo a la población comunal sino también al extenso sistema de localidades lacustres e interiores nor-patagónicas, al tránsito y servicios internacionales y, por cierto, como principal ciudad de la intercomuna Villarrica- Pucón.

Es decir, no solo es de un tamaño distinto, sino que tiene un rol y funciones de una escala distinta y mayor. Las consecuencias de esto en la planificación urbana no están presentes en el estudio: vialidad intercomunal, áreas verdes intercomunales, equipamientos especiales de escala intercomunal, zonas funcionales, incluso extensión urbana, son elementos a revisar en esta mirada del cambio.

También lo es el cambio en la aspiración de calidad urbana e imagen de la ciudad. Hoy cuenta con espacios públicos nuevos, con sectores especiales en el borde del lago, con equipamiento emergente en la escala de integración intercomunal, con elementos urbanos de identidad regional y crecientemente nacional, con mayor diversidad social y recursos, todo lo cual define a la ciudad de forma diferente y la integra al sistema urbano nacional y regional en un perfil novedoso.

Por su parte, los cambios legislativos en nuestra Ley General de Urbanismo y Construcciones, las nuevas leyes de Transparencia y Mercado de Suelos, la Ley de Bases del Medio Ambiente en su ajuste legal y reglamentario de la Evaluación Ambiental Estratégica, el nuevo escenario legal de participación ciudadana, las disposiciones legales nuevas en relación a la incorporación del riesgo, la legislación nacional en relación a la Consulta Indígena, las disposiciones normativas de presentación de los instrumentos, los estándares exigidos a la información de base de los estudios urbanos (catastros, vuelos aerofotogramétricos, levantamientos, bases de datos, modelaciones, eventos de participación, divulgación, etc.) son todos elementos que afectan la probabilidad de contar con la aprobación del estudio en revisión. La sola adecuación formal de la propuesta ya es un requisito de importancia a considerar.

En cuanto a los cambios sociales, estos son de dos naturalezas. El primero de ellos es la composición de la población residente. Sin contar con datos específicos, es posible anticipar que crecientemente en esta década pasada, Villarrica y su entorno han sido un destino factible y real para población que, apoyada en la disponibilidad de servicios de la ciudad, en las oportunidades de crecimiento, en su calidad de vida, e incluso en la disponibilidad de comunicaciones y redes, han visto a esta ciudad como destino migratorio.

Este fenómeno que explica la explosión demográfica de la ciudad, junto con su atractivo y condiciones para segunda vivienda de temporada, han contribuido a la materialización de un amplio y vasto proceso de asentamiento, urbano y rural, que ha transformado la fisonomía del asentamiento. Fenómenos inesperados como congestión vehicular, falta de estacionamientos, deterioro del espacio público existente, incapacidad de dotación, falta de medidas de control urbano, son algunas de las manifestaciones de este fenómeno.

Menos visibles pero igualmente relevantes son las aspiraciones por espacios públicos, transporte colectivo, peatonalización de sectores, recuperación de patrimonio, fortalecimiento de redes culturales, mejores servicios urbanos, nuevos centros de equipamiento, diversidad educacional, y otras. Todas ellas hacen parte de las demandas de planificación y proyectos urbanos. No todas están incorporadas en el estudio en revisión.

Finalmente, la propia planificación urbana ha experimentado cambios. A pesar de las fuertes limitaciones operativas impuestas sobre ella por la legislación de la década pasada, es evidente que estamos ante un proceso de apertura de los instrumentos.

Con fuerte y nuevas preocupaciones por la dimensión participativa, por ser medio para el reflejo y progreso de la diversidad social de nuestro país, por ser espacio para resolución de conflictos, por nuevas y más potentes formas de investigación y comunicación, por mayor flexibilidad, y fundamentalmente, por un creciente rol en la definición no solo de escenarios sino que de horizontes de desarrollo urbano, es que la planificación urbana chilena ha ido incorporando instrumental novedoso (tributario, de toma de decisiones, de representación, de aprobación, de formulación) todo lo cual revierte en un nuevo tipo de instrumento. La imagen objetivo, la participación temprana, las redes sociales, la información compartida y publica, todo hace a que el proceso y no solo el producto de la planificación sean diferentes.

En todas estas dimensiones el estudio Plan Regulador Comunal de Villarrica 2008-2012 se encuentra desactualizado.

B.- La planificación es, por definición, un esfuerzo anticipatorio y de proyección encaminado hacia la coordinación de acciones en el tiempo de autoridades y ciudadanos, de agencias públicas y privadas, de inversión, de información, de remediación y mitigación de impactos. Apunta a la anticipación de situaciones de desarrollo social y económico que impactan sobre el territorio y generan demandas y oportunidades para el progreso social, y el crecimiento. Lo hace en uso de las potestades que le confiere la ley y el objetivo es el bien común, con especial interés por la provisión de oportunidades de desarrollo personal, familiar y colectivo, hoy, con especial énfasis en la sustentabilidad y calidad ambiental de las propuestas.

La realidad del caso en revisión, es que todas sus proyecciones y escenarios han sido ya superados. No solo se han cumplido más de diez años desde su formulación (siendo este el tiempo que hoy se sugiere para la revisión de los instrumentos) sino que han sido en el caso particular de Villarrica diez años particularmente dinámicos.

Los escenarios de crecimiento demográfico - de demanda urbana podría decirse - se encuentran ya superados en un 50%, haciendo estimar en consecuencia que los niveles de oferta de servicios, redes, equipamiento, imagen, espacios públicos, y otros lo estén (a lo menos) en forma similar.

Capacidad vial, capacidad de atención sanitaria, resguardo de calidad del agua, integración del lago como espacio público de calidad a la ciudad, dotación de equipamientos, incluso capacidad de gestión municipal, podrían estar o están ya superados.

La lógica consecuencia de esto es la preparación de un estudio de actualización. Cartografía, censos, información de riesgos, catastro urbano, estándares de dotación, capacidad de redes, infraestructura, equipamiento, dotación de espacios públicos, reservas de suelo, modelos de barrios, subcentralidades, espacio para tipos urbanos nuevos, todo ello se encuentra abierto a revisión.

C.- La diferencia, en el mismo instrumento, entre escenario de planificación y propuesta, es quizás su más importante necesidad de ajuste. La visión conceptual de la ciudad, su emplazamiento y extensión, estructura y forma, se basan en una demanda residencial de 45.000 habitantes.

Es común e incluso aconsejable que las capacidades normadas en el Plan excedan el escenario propuesto. Ello contribuye a reparar posibles errores de estimación, a eventos no anticipados, e incluso al equilibrio en los mercados de suelo. También, y ello en relación a la visión de desarrollo, es aceptable planificar por oferta y no solo por demanda anticipada.

También es argumento el que las capacidades e intensidades de uso del suelo planificadas, rara vez se “agotan” es decir son escasas las oportunidades en que una zona satura su capacidad. Intervienen en ello aspectos técnicos, de costos, de oportunidad o simplemente de mercado. Todo ello lleva a que no es esperable un ajuste estricto entre escenario de demanda y capacidad de la ciudad proyectada.

Por otro lado, la construcción de los escenarios de demanda es un buen apoyo para la formulación de las estimaciones de demanda de servicios, redes, equipamientos, dotaciones de espacio público, extensión de infraestructura, tipos de transporte, evaluaciones de rentabilidad de proyectos de inversión y desarrollo urbano, definiciones de tributos, condiciones de ocupación, y, en definitiva, forma urbana.

En este aspecto, la propuesta en revisión, muestra un escenario demográfico ya superado, pero al mismo tiempo, y esto es lo relevante, una oferta de ocupación que lo multiplica por ocho veces. En la aplicación de los estándares sugeridos en la ordenanza, la ciudad de Villarrica podría albergar 320.000 habitantes, siendo evidente que los componentes de imagen, redes, infraestructura, espacios, sistemas de transporte, localización de equipamientos, servicios sanitarios y otros no se encuentran en dicho nivel.

Es esta una definición fundamental para la revisión del instrumental. La incidencia en el sistema urbano de los parámetros contemplados en la zonificación e intensidad de uso propuestas, no solo configuran una ciudad no imaginada por la comunidad o sus autoridades. Tampoco por el aparato público sectorial, el mercado y los planes de obras en cartera. Esto debe revisarse.

3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES TÉCNICAS

3.1. Sobre procedimiento administrativo.

- **Se sugiere iniciar un nuevo Proceso de Aprobación.**
 - Ajustándose al nuevo procedimientos establecido en LGUC (a partir de la Imagen Objetivo, art 28 octies).
 - Sometiéndose al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica. (dado el tiempo transcurrido sería lo políticamente correcto).
 - Realizando Participación Ciudadana del nuevo procedimiento, acorde a normativa actual y consulta indígena.
- **Iniciar nuevo Proceso de aprobación independiente del nuevo PRI.**
 - Planificando el territorio acorde a las necesidades de la comuna, independientemente de la propuesta de modificación del PRI vigente.
 - Aplicando disposiciones transitorias de carácter supletorio en territorios no incluidos en PRI vigente.

3.2. Sobre contenido formal del Expediente Urbano.

- **Se deberían actualizar todos los Estudios Complementarios.**
 - Considerando la población real proyectada, (corrigiendo escenario acorde a la propuesta territorial) para determinar suficiencias.
 - Incorporando eventuales ajuste a la propuesta territorial, generadas en el nuevo proceso a iniciar.
 - Obteniendo las certificaciones requeridas (como es el caso de la Factibilidad Sanitaria).
- **Se debería otorgar consistencia entre componentes del expediente.**
 - Considerando los lineamientos de desarrollo contenidos en Memoria, principalmente sobre, problemáticas a resolver (conectividad, desarrollo en áreas rurales, presencia de riesgos) y con propuestas de desarrollo (población proyectada).
- **Se debería actualizar componentes del expediente acorde a normativa vigente.**
 - La Planimetría del expediente debería separarse por materia (vialidad y zonas)
 - Ordenanza debe ajustarse a estándares y requisitos normativos actuales.

3.3. Sobre Propuesta de Desarrollo.

- **Se sugiere ajustar Límite Urbano**
 - Considerando hitos naturales y físicos que faciliten su interpretación en la realidad del territorio.
 - Incorporando áreas rurales que requieren de su regulación para controlar el crecimiento sin suficiente infraestructura urbana (parcelaciones hacia Pucón).
- **Se sugiere otorgar consistencia a propuesta de desarrollo con escenario de crecimiento.**
 - Ajustando el Escenario y proyecciones de Crecimiento a la realidad actual.
 - Ajustando las densidades de las zonas urbanas acorde a las proyecciones, posibilidades y voluntades de crecimiento futuro.
- **Se sugiere intensificar red vial propuesta.**
 - Ajustándola a la normativa vigente (cruces cada 200 m)
 - Respondiendo adecuadamente a la intensidad de ocupación propuesta.
 - Resolviendo la necesidad de conectividad centro – periferia. Incorporando eventuales ajuste a la propuesta territorial, generadas en el nuevo proceso a iniciar.
 - Estructurando las distintas macro áreas definidas en el Plan.

IV LA CORPORACIÓN Y LOS DESAFÍOS DE LA GESTIÓN URBANA LOCAL.

Teniendo en consideración lo expuesto en este informe, la presente sección final transcribe las reflexiones que surgieron en el proceso de revisión de la información y que podrían resultar de interés ante el desafío autoimpuesto por la Corporación de Amigos de Villarrica, en el sentido de aportar, apoyar y contribuir al desarrollo de la ciudad.

Los desafíos de Villarrica son muchos. El rápido crecimiento, los límites ambientales y de infraestructura, la transformación del territorio y del tejido urbano existente, los elevados estándares de calidad de vida esperados, las dificultades de conciliar la ciudad permanente con la estacional, capturar las oportunidades de su historia, emplazamiento y patrimonio, proyectarse a un estadio diferente y más complejo de ciudad, incorporar tecnología, recursos financieros, capacidad de diseño de proyectos, manejo de información en forma oportuna y comprensible, comunicación, entre otros muchos.

El mérito buscado en un Plan Regulador puede alcanzarse progresiva y paulatinamente. Esto quiere decir que se puede avanzar a pesar de no tener la norma resuelta.

Hoy la legislación y la participación de la ciudadanía abre espacios para la gestión local innovadora. Esto ya se evidencia en las actuaciones recientes de la municipalidad que, por ejemplo, ha decidido congelar los permisos en el borde del lago para dar tiempo a la elaboración de proyectos de espacio público. O en el estudio de las oportunidades de mejoramiento urbanístico en el casco histórico.

En relación con ello, una Corporación como la de los Amigos de Villarrica, puede desempeñar un importante rol en el apoyo a acciones encaminadas a la construcción de una imagen- objetivo de desarrollo urbano. Junto con ser este un elemento central en la nueva legislación de la planificación, es posible sostener que para su mejor resolución, se desarrollen actividades sociales, de diagnóstico, de propuesta (talleres, seminarios, investigación académica, levantamiento de datos, relevamiento de experiencias afines, foros, publicaciones, etc.) que contribuyan temprana y sistemáticamente al acuerdo en relación con los horizontes urbanos de Villarrica.

Complementan lo anterior acciones de generación de información y divulgación en relación con la operación de los sistemas urbanos, carteras de proyectos, opinión, capacitación, datos base (catastros, encuestas, fotos aéreas). Son todos estos importantes aportes a la gestión de la ciudad.

La cooperación en la provisión de estudios fundamentales en capacidad vial, diagnóstico y propuestas ambientales, caracterización de necesidades sociales, recuperación patrimonial, valores de suelo, y otros son también herramientas que apoyan no solo la planificación urbana si no también la gestión municipal.

Organización comunitaria, de grupos de interés, de asociaciones o “task forces”, es también un aspecto relevante en el fortalecimiento de la diversidad funcional urbana y el registro de intereses y recursos especiales.

Financiamiento y elaboración de proyectos especiales es otra dimensión de lo mismo. Muchas veces en la gestión urbana no faltan diagnósticos o intereses. Incluso recursos de obras. Lo que falta es coordinación, carpetas de proyectos técnicos, capacidad de gestión para la aprobación técnica de ellos, lobby para el financiamiento sectorial o central. La representación de demandas estructuradas, con data de base y proyectos, es un enorme aporte para la superación de barreras administrativas o de gestión sectorial.

Agotar esta lista es muy difícil. Probablemente imposible sin el debido conocimiento e integración con los actores sociales, políticos y técnicos de la ciudad. Es este justamente un espacio único para la Corporación. La consolidación como una voz representativa de intereses transversales para la ciudad, ha resultado en otras realidades ser de enorme influencia y prestigio.

No pretenden estas últimas reflexiones imponer acciones a la Corporación. Son muy probablemente la aspiración de quien - dedicado a la planificación de nuestras ciudades por décadas - aspira a encontrar espacios innovadores y legítimos de diálogo privado- público en un tema - nuestra ciudad - que por mucho tiempo ha sido visto como espacio únicamente de responsabilidad administrativa.

Gracias.

-----O-----

PJF/ 12/2020

