



Municipalidad de  
**CHILLÁN**  
**SECPLA**

**ENMIENDA N°01-2024 ANTEJARDINES DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CHILLÁN**

INCORPORASE LAS SUBZONAS ZH-1-1, ZH-2-1 y ZM-2-1

MEMORIA EXPLICATIVA

Q

## Contenido

1.- Introducción.....	3
2.- Marco normativo vigente y aplicable: .....	3
2.1- Marco técnico aplicable: .....	3
3.- Objetivo de la Enmienda N°01-2024: .....	4
4.- Situación actual y propuesta.....	4
5.- Diagnóstico y fundamentación territorial .....	4
5.1- Problematización del sector Santa Elvira, Wicker y Mardones: .....	6
5.2- Problematización Avenida Huambalí y Avenida Diagonal Las Termas: .....	6
5.3- Delimitación de subzonas .....	7
6.- Procedimiento: .....	12
6.1.- Procedimiento contenido en el artículo 2.1.4 bis de la OGUC .....	12
6.2.- Procedimiento Acto Administrativo para iniciar actualización en el artículo 2.1.4 bis de la OGUC: .....	12
6.3.- Procedimiento de formulación y proceso participativo: .....	12

## 1.- Introducción

La presente Memoria Explicativa tiene como objetivo fundamentar la necesidad de modificación de la norma de urbanística conforme a lo señalado en el artículo 2.1.13 de la OGUC. La Enmienda es un procedimiento dispuesto en la normativa de urbanismo y construcciones, que tiene relación con los artículos 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), 2.1.4 bis y 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

La presente memoria explicativa tiene el propósito de establecer el diagnóstico territorial, establecer las necesidades de modificación y proponer mediante qué procedimiento lo realizará, los resultados fueron plasmados en el Informe Fundado por el departamento de Asesoría Urbana y remitido a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Ñuble (SEREMI MINVU) que mediante oficio N° 532 del 10.07.2024 **"acepta y concuerda con el informe fundado"**. En consecuencia, el diagnóstico territorial de los barrios Santa Elvira, Wicker, Mardones y Huambalí nace la necesidad de modificación al instrumento de planificación territorial (ITP) desde los habitantes y es solicitada por la Dirección de Obras Municipales (DOM) respectiva para preservar las morfologías tradicionales existentes sin antejardín y facilitar el emplazamiento de las nuevas edificaciones en aquellas áreas que han resultado con restricciones importantes de superficies producto de las expropiaciones parciales antes dichas. Por tanto, la modificación al Plan es conforme al literal «d) Disminuir hasta en un 100% los antejardines» del artículo 2.1.13. de la OGUC. A partir de lo anterior, el procedimiento de modificación al Plan se realizará mediante una enmienda, este procedimiento es simplificado que se estipula en el numeral del 1 al 6 del artículo 43 de la LGUO.

La Enmienda N°01-2024 se constituye como un cuerpo legal que contiene los siguientes antecedentes:

- Ordenanza.
- Plano Enmienda N°01-2024. Subzonas ZH-1-1, ZH-2-1 y ZM-2-1, escala 1:10.000.
- Memoria Explicativa

## 2.- Marco normativo vigente y aplicable:

El marco normativo de la Enmienda N°01-2024 tiene relación con:

**D.F.L. N° 458 (V. y U.), de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)**

**D.S. N° 47 (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)**

### 2.1- Marco técnico aplicable:

Circulares de la División de Desarrollo Urbano (DDU) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU):

- Circular Ord. N° 132 de la División de Desarrollo Urbano, de fecha 19.06.2003, **DDU 129**.
- Circular Ord. N° 466 de la División de Desarrollo Urbano, de fecha 13.12.2017, **DDU 392**.
- Circular Ord. N° 054 de la División de Desarrollo Urbano, de fecha 05.02.2018, **DDU 398**.
- Circular Ord. N° 233 de la División de Desarrollo Urbano, de fecha 13.06.2023, **DDU 481**.

### 3.- Objetivo de la Enmienda N°01-2024:

El objetivo principal de la Enmienda N°01-2024 al PRCCh es mejorar las condiciones de edificación de los barrios Santa Elvira, Wicker y Mardones; y también las áreas aledañas a las Calles Huambalí y Diagonal Las Termas en el barrio Wicker, disminuyendo al 100% el antejardín en parte de las zonas residenciales ZH-1, ZH-2 y ZM-2 por medio de la incorporación de las Subzonas ZH-1-1, ZH-2-1 y ZM-2-1.

### 4.- Situación actual y propuesta

Las zonas urbanas ZH-1, ZH-2 y ZM-2 del PRCCh vigente contemplan, entre otras, la norma urbanística de **antejardín en 2.5 metros**.

La Enmienda N°01-2024 modifica las condiciones urbanísticas referente al antejardín en las mencionadas zonas ZH-1, ZH-2 y ZM-2, conforme al literal «**d) Disminuir hasta en un 100% los antejardines**» del artículo 2.1.13. de la OGUC, haciéndolo no exigible en las subzonas que propone.

### 5.- Diagnóstico y fundamentación territorial

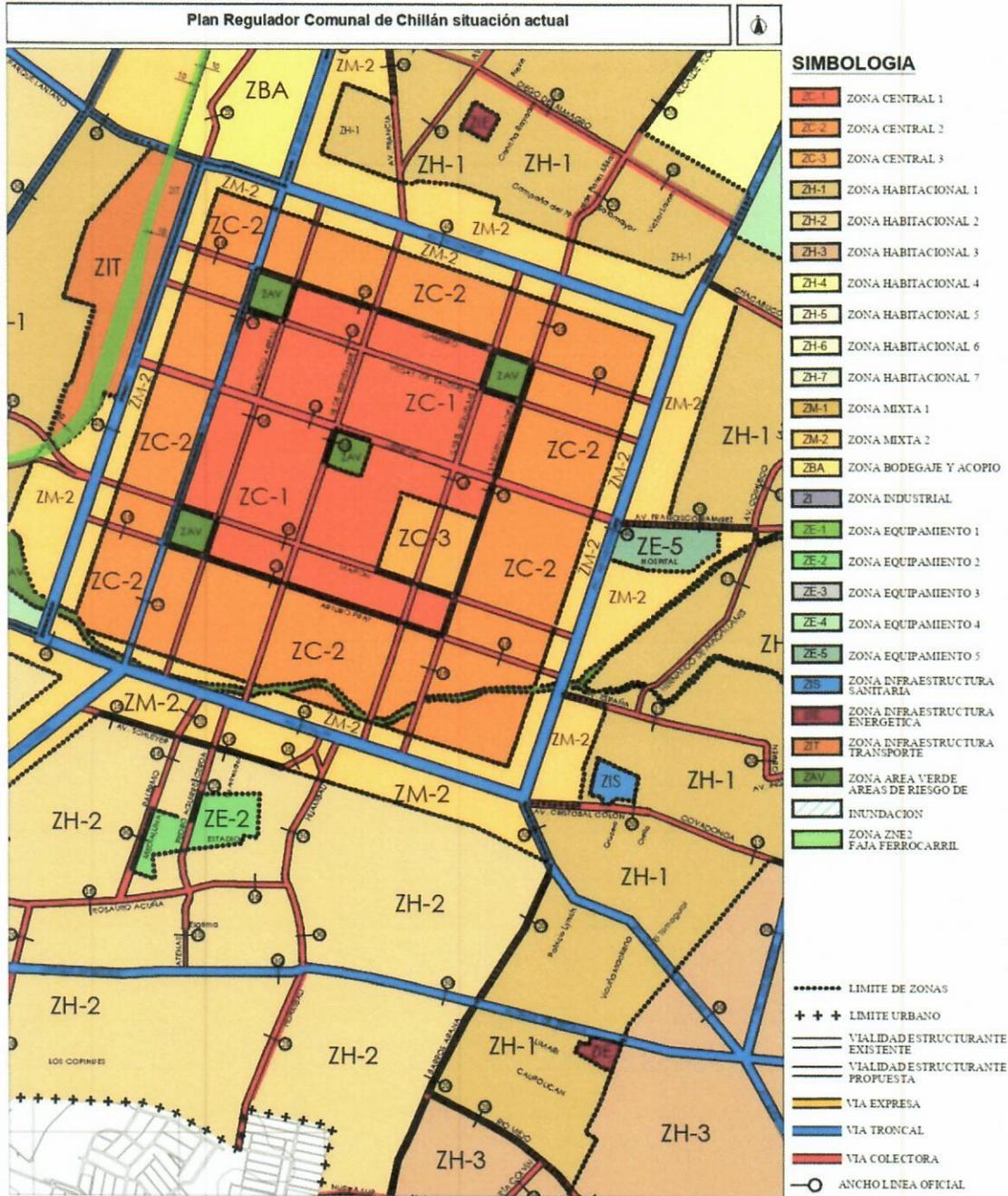
El diagnóstico territorial responde a las condiciones preexistentes de dos casos de estudio y tiene el propósito de fundamentar la enmienda al Plan, que evidencia la fundación de los barrios antes de la entrada en vigencia del ITP comunal, también busca preservar la técnica de las construcciones y mejorar las condiciones de constructibilidad.

En primer lugar, el diagnóstico para los barrios Santa Elvira, Wicker y Mardones evidencia que fueron constituidos antes del Plan Regulador Comunal de Chillán publicado el 27 de junio del 1989. Es decir, la fundación del barrio Santa Elvira fue aproximadamente en 1835 (Municipalidad de Chillán, 2013) y la fundación de los barrios Wicker y Mardones fue aproximadamente en 1930 (Espinoza, 2014). Referente a lo anterior, las edificaciones fueron construidas sin normativa urbanística y contemplan una morfología donde la línea de edificación es coincidente con la línea oficial. En consideración de la investigación realizada por la Municipalidad de Chillán en el año 2013, las viviendas del sector presentan condiciones morfológicas que se caracteriza por su técnica y materialidad de adobe, la cual conforma una fachada continua que generan un patio hacia el interior.

En segundo lugar, la situación de las vialidades Huambalí y Diagonal Las Termas correspondientes al sector Huambalí y Wicker fue constituida antes del Plan de 1989. Es decir, la fundación de los barrios Huambalí y Wicker fue aproximadamente en 1930 (Espinoza, 2014), lo cual evidencia que las edificaciones fueron construidas antes de la proyección del ensanche y categorización propiamente tal de las Avenidas Huambalí y Diagonal Las Termas. Por consiguiente, las áreas conformadas por las propiedades que fueron expropiadas parcialmente a causa de la remodelación urbana de las infraestructuras viales Huambalí y Diagonal Las Termas, requieren una adecuación de sus normas urbanísticas.

En la actualidad los sectores mencionados, y anteriores al PRC del 2016, se dispone de las zonas urbanas ZH-1, ZH-2 y ZM-2 del PRCCh, las que contemplan, entre otras, la norma urbanística de **antejardín en 2.5 metros**. (Figura N° 1).

Figura 1: Diagrama de localización y zonificación del Plan Regulador de Chillán.

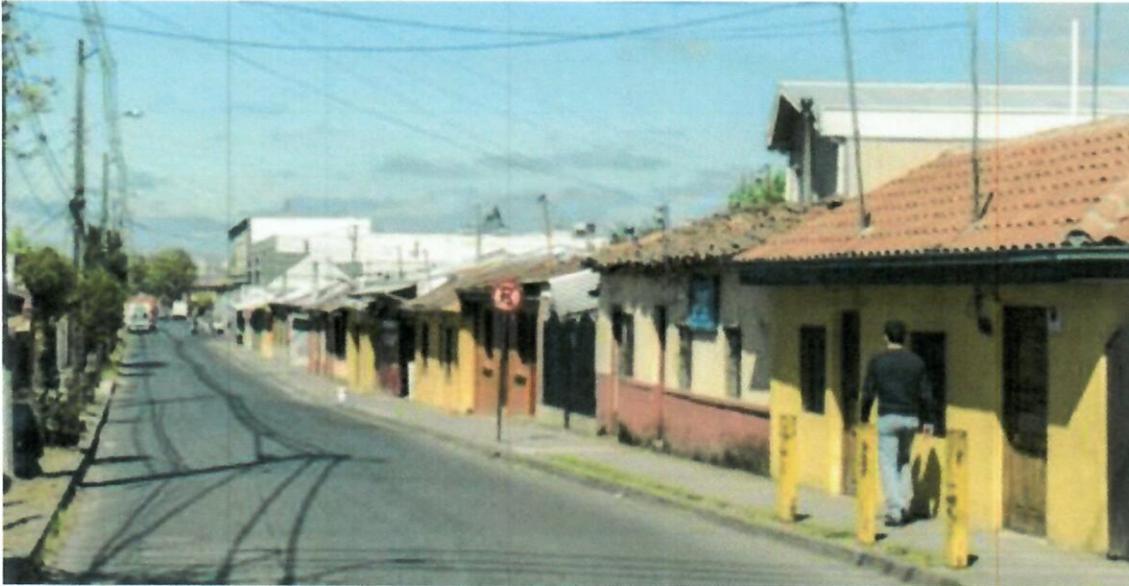


Fuente: Elaboración propia.

### 5.1- Problematicación del sector Santa Elvira, Wicker y Mardones:

En primer lugar, la problematicación de los sectores patrimoniales Santa Elvira, Wicker y Mardones tienen relación con mantener las condiciones morfológicas de las edificaciones y mejorar los procesos administrativos en la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Chillán. Por una parte, los barrios tienen un carácter histórico por ser los primeros asentamientos habitacionales, producto de la migración campo – ciudad, emplazados afuera del damero fundacional de Chillán, a principios del siglo XIX. Estos barrios se caracterizan por sus construcciones en adobe que conforman una fachada continua y al interior generan un patio. Por lo tanto, estas edificaciones contemplan una morfología donde la línea de edificación es coincidente con la línea oficial, por lo cual se busca preservar dichas morfológicas tradicionales y patrimoniales (Figura N° 2). Por otra parte, la DOM de Chillán levanto el requerimiento de modificación de la norma urbanística de antejardín exigida (2.5m) que complejiza las aprobaciones y autorizaciones propias de esa DOM.

Figura N° 2: Barrio Santa Elvira.



Fuente: Álvaro Péndola, extraído del libro *Historia del barrio Santa Elvira*

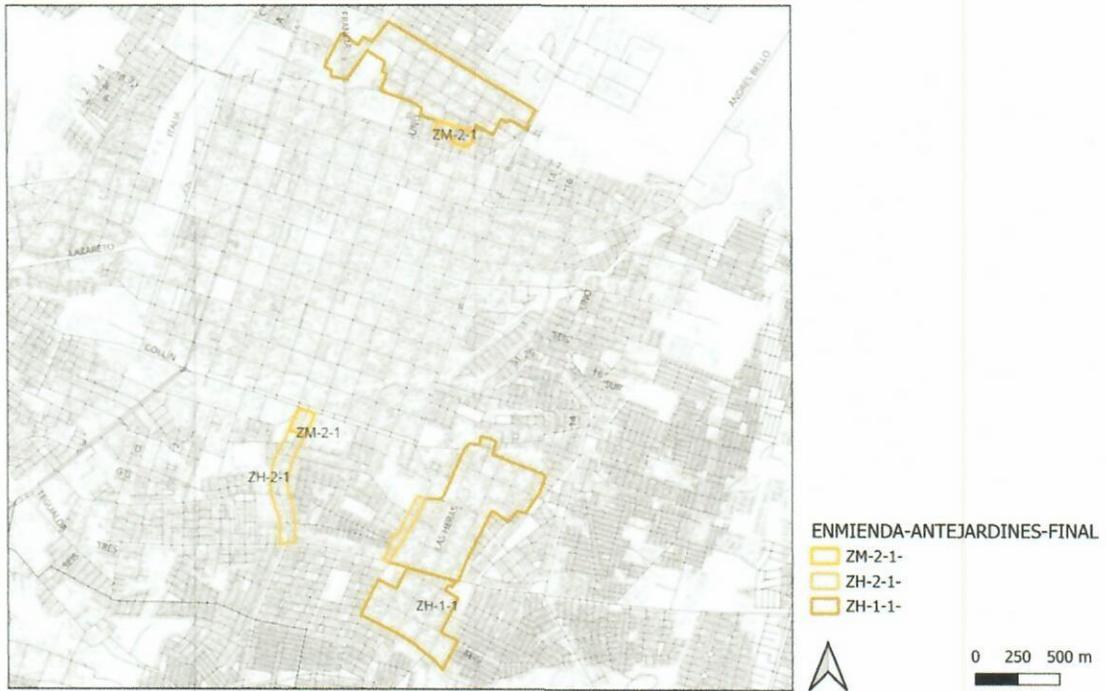
### 5.2- Problematicación Avenida Huambalí y Avenida Diagonal Las Termas:

En segundo lugar, el proyecto de mejoramiento vial de las calles Huambalí y Diagonal Las Termas, que tiene como objeto mejorar la accesibilidad de la trama urbana, desarrolló una serie de expropiaciones a los terrenos adyacentes, lo cual, afecta a las condiciones de constructibilidad disminuyendo la superficie útil de los predios. También, la DOM de Chillán levanto el requerimiento de modificación de la norma urbanística de antejardín exigida (2.5m), ya que los predios resultantes de las expropiaciones parciales no pueden cumplir con dicha exigencia, lo que complejiza las aprobaciones y autorizaciones propias de esa DOM.

### 5.3- Delimitación de subzonas

El presente ítem se establece la delimitación de las subzonas de zonificación para aplicar la modificación de la norma urbanística. Por tanto, los límites de las subzonas de la Enmienda N°01-2024 para los barrios patrimoniales y tramos de las calles Huambalí y Diagonal Las Termas, se detallan a continuación:

ENMIENDA N°01-2024 ANTEJARDINES PLAN REGULADOR COMUNAL CHILLÁN 2016  
Plan Regulador Comunal de Chillán, enmienda antejardines



Los polígonos emplazados en el sector **Santa Elvira** corresponde a las zonas ZH-1 y ZM-2 del Plan Regulador Comunal, para la aplicación de la normativa se crearon subzonas ZH-1-1 y ZM-2-1, a continuación, en el esquema y tabla se presentarán los polígonos con sus respectiva coordenadas y delimitación.

ENMIENDA N°01-2024 ANTEJARDINES PLAN REGULADOR COMUNAL CHILLÁN

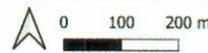
ZH-1-1 Polígono sector Santa Elvira, enmienda antejardines

Tabla de coordenadas



NAME	X	Y
A	-72,10297178306823	-36,59708880173625
B	-72,1018915001483	-36,59524770945247
C	-72,10076464044994	-36,59585772957657
D	-72,10043555827627	-36,59541413589196
E	-72,09985802295276	-36,59568178676963
F	-72,0988121099395	-36,594540088438094
G	-72,08892271259982	-36,59908018991885
H	-72,08951422467953	-36,60013403573826
I	-72,09060202714667	-36,59966055223897
J	-72,09072190821998	-36,5998259952034
K	-72,09114530635874	-36,59962161985718
L	-72,09166456117428	-36,600494307059726
M	-72,09282137573065	-36,59999776003178
N	-72,09293832863995	-36,6003770388744
Ñ	-72,09537007962224	-36,5998222870401
O	-72,096544882856	-36,599549385991594
P	-72,09642868691128	-36,59917218950609
Q	-72,09919965945502	-36,598315832420545
R	-72,09882819664782	-36,59737328010797
S	-72,09914895911062	-36,59723615714247
T	-72,09896547455908	-36,596722003250115
U	-72,10014925838365	-36,59613948940195
V	-72,10145600048423	-36,59773332764789
W	-72,10250795447058	-36,597577584839414
X	-72,10250439004567	-36,597217559165166

ENMIENDA-ANTEJARDINES  
ZH-1-1



ENMIENDA N°01-2024 ANTEJARDINES PLAN REGULADOR COMUNAL CHILLÁN

ZM-2-1 Polígono sector Santa Elvira, enmienda antejardines

Tabla de coordenadas



NAME	X	Y
A	-72,09536693144604	-36,59982317620907
B	-72,09293856721807	-36,60037706616465
C	-72,09314429182105	-36,60107298538957
D	-72,09338161590472	-36,60102170107541
E	-72,0934744760538	-36,60122591760391
F	-72,09368486967115	-36,601175371524896
G	-72,09366400926055	-36,6011448300077
H	-72,09382767105889	-36,6010765500207
I	-72,0942598433493	-36,60097925261541
J	-72,0942458600009	-36,60089785664898
K	-72,09443806249294	-36,6008613323376
L	-72,09438107124309	-36,60065553377422
M	-72,09484183485672	-36,60056797320975
N	-72,0948819209646	-36,60066540348889
Ñ	-72,09517384958856	-36,60059627875697
O	-72,09536972800662	-36,60048303803464
P	-72,0955418600727	-36,600442845401105

ENMIENDA-ANTEJARDINES  
ZM-2-1



El polígono emplazado en el sector **Wicker** corresponde a las zonas ZH-1 del Plan Regulador Comunal, para la aplicación de la normativa se creó la subzona ZH-1-1, a continuación, en el esquema y tabla se presentará el polígono con sus respectivas coordenadas y delimitación.

ENMIENDA N°01-2024 ANTEJARIDNES PLAN REGULADOR COMUNAL CHILLÁN

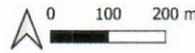
ZH-1-1 Polígono sector Wicker, enmienda antejardines

Tabla de coordenadas



NAME	X	Y
A	-72,0978424354798	-36,623674872850046
B	-72,09709350196995	-36,62269494885286
C	-72,09602238158274	-36,62126342248785
D	-72,09550402641469	-36,620180582424176
E	-72,09447517301486	-36,62021180379956
F	-72,0926966731248	-36,617152882854754
G	-72,0920156139754	-36,61722692118845
H	-72,09195483259296	-36,61675834266257
I	-72,09091941928821	-36,6170105655387
J	-72,09114199665736	-36,61770839270297
K	-72,08757502693457	-36,61875045648623
L	-72,08799744866653	-36,61975267570336
M	-72,08885009948672	-36,62082586181272
N	-72,08940230178185	-36,62073495411951
Ñ	-72,08999132752909	-36,62129612714531
O	-72,0910726240173	-36,62073181632065
P	-72,0931845798039	-36,624577850316406

ENMIENDA-ANTEJARDINES  
ZH-1-1-



El polígono emplazado en el sector **Mardones** corresponde a la zona ZH-1 del Plan Regulador Comunal, para la aplicación de la normativa se creó la subzona ZH-1-1, a continuación, en el esquema y tabla se presentará el polígono con sus respectivas coordenadas y delimitación.

ENMIENDA N°01-2024 ANTEJARIDNES PLAN REGULADOR COMUNAL CHILLÁN

ZH-1-1 Polígono sector Wicker, enmienda antejardines

Tabla de coordenadas



NAME	X	Y
A	-72,09958213117878	-36,6265390691031
B	-72,09848451777334	-36,62459586213852
C	-72,09726068604273	-36,62505235558905
D	-72,09660745796259	-36,62392913862853
E	-72,09335775032007	-36,6245504809719
F	-72,09353639665622	-36,624876312921764
G	-72,0938328918578	-36,624787384851984
H	-72,0940161840182	-36,625080358212706
I	-72,093150895969	-36,62547412233895
J	-72,09423600956661	-36,62734975444102
K	-72,09308017457957	-36,627786569030164
L	-72,09404171800374	-36,62936793893314
M	-72,09451999525639	-36,628955107580225
N	-72,09604970592946	-36,62798062560812
Ñ	-72,09721677242175	-36,62448576219756

ENMIENDA-ANTEJARDINES  
ZH-1-1-

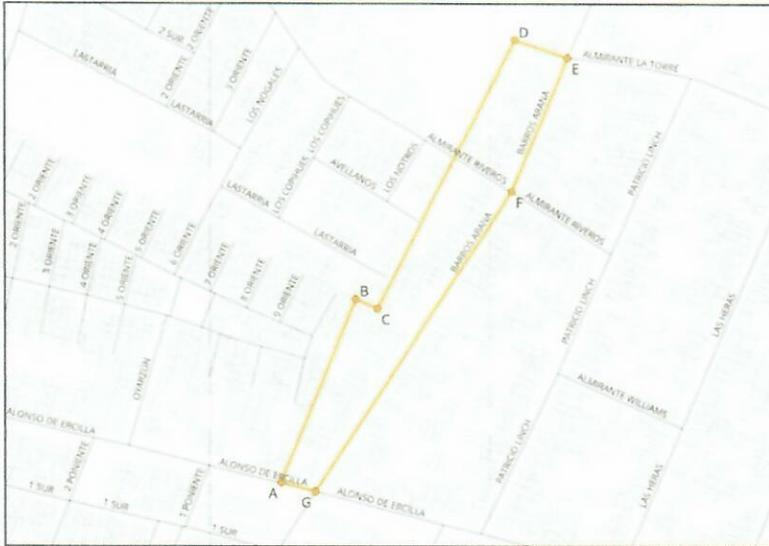


El polígono emplazado en el sector Rosita O'Higgins corresponde a la zona ZH-2 del Plan Regulador Comunal, para la aplicación de la normativa se creó la subzona ZH-1-1, a continuación, en el esquema y tabla se presentará el polígono con sus respectivas coordenadas y delimitación.

**ENMIENDA N°01-2024 ANTEJARDINES PLAN REGULADOR COMUNAL CHILLÁN**

ZH-2-1 Polígono sector Rosita Ohiggins, enmienda antejardines

Tabla de coordenadas



NAME	X	Y
A	-72,09817615296737	-36,62361002410251
B	-72,09750148436487	-36,62214970658634
C	-72,09728761155387	-36,62221730392888
D	-72,09602729632736	-36,620059916161715
E	-72,09550781915428	-36,62018737225913
F	-72,0960128100825	-36,62126301729159
G	-72,09784013918927	-36,62367361479143

ENMIENDA-ANTEJARDINES-FINAL  
ZH-2-1-

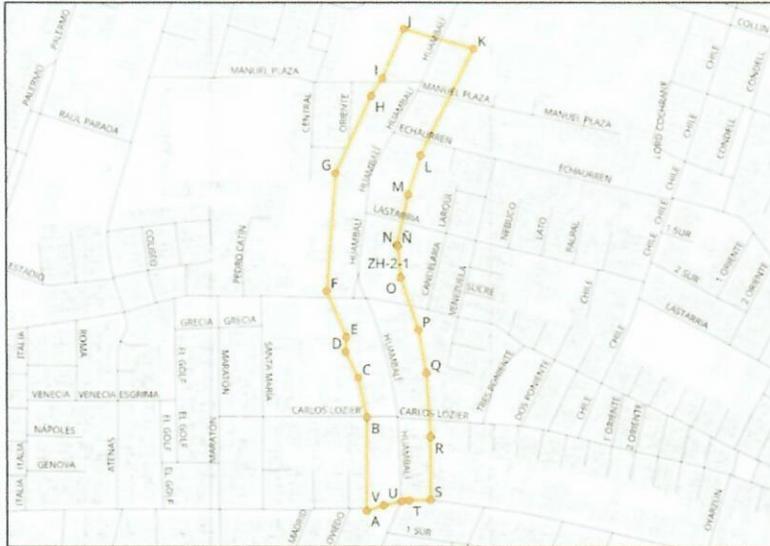


El polígono emplazado en el sector Huambalí corresponde a las zonas ZH-2 y ZM-2 del Plan Regulador Comunal, para la aplicación de la normativa se establecieron las subzona ZH-1-1 y ZM-2-1, a continuación, en el esquema y tabla se presentará el polígono con sus respectivas coordenadas y delimitación. Los límites de aplicación para el área aledaña a la **calle Huambalí** conformarán un polígono a partir de los 50 metros medidos desde el eje de su calzada, hacia ambos costados, entre las avenidas Collín y Alonso de Ercilla.

**ENMIENDA N°01-2024 ANTEJARDINES PLAN REGULADOR COMUNAL CHILLÁN**

ZH-2-1 Polígono sector Huambalí, enmienda antejardines

Tabla de coordenadas



name	X	Y
A	-72,10507449391667	-36,622928267977464
B	-72,10511316094177	-36,621747045231096
C	-72,10526508373758	-36,62123968209663
D	-72,10547856621262	-36,62090897613068
E	-72,10547004628778	-36,62072673919279
F	-72,10579797580976	-36,6201384780319
G	-72,10571124808288	-36,6186073190159
H	-72,10518084103404	-36,61761558389361
I	-72,10501027727034	-36,61739162701277
J	-72,10468546230676	-36,61674696748736
K	-72,1035763697178	-36,61698238887035
L	-72,10437385032971	-36,61835086832695
M	-72,10455266443402	-36,61885528395084
N	-72,1047089057518	-36,61950752183581
Ñ	-72,10469477031019	-36,61952091617698
O	-72,10463508864393	-36,619931607678566
P	-72,1043336613271	-36,62060843388164
Q	-72,10418720914281	-36,62115164787405
R	-72,10409188033145	-36,62196811937275
S	-72,10406558549532	-36,62276154137688
T	-72,10440924090146	-36,62277814312555
U	-72,10452121409648	-36,622791856961584

ENMIENDA-ANTEJARDINES-FINAL

ZH-2-1-



**ENMIENDA N°01-2024 ANTEJARDINES PLAN REGULADOR COMUNAL CHILLÁN**

ZM-2-1 Polígono sector Huambalí, enmienda antejardines

Tabla de coordenadas



NAME	X	Y
A	-72,10468125702329	-36,61674549141225
B	-72,10408993561434	-36,615560623851
C	-72,10297738710554	-36,61582617973329
D	-72,10357575691124	-36,616981687057354

ENMIENDA-ANTEJARDINES-FINAL

ZM-2-1-



6

## 6.- Procedimiento:

El procedimiento de trabajo de la Enmienda será en virtud del artículo 45° de la LGUC, el 2.1.4 bis y el 2.1.13 de la OGUC.

### 6.1.- Procedimiento contenido en el artículo 2.1.4 bis de la OGUC

El artículo 2.1.4 bis contempla tres pasos para determinar si se necesita una actualización del IPT:

Numeral 1: La Municipalidad debe efectuar una revisión completa del IPT, cuyo propósito es determinar si se puede considerarse como actualizado o no. En caso de estimar, se deberá identificar las necesidades de actualización y proponer mediante qué procedimiento lo realizará. Los resultados de esta revisión, se deberán plasmar en un Informe Fundado.

Numeral 2: El informe fundado deberá ser remitido al organismo que revisará dicho informe.

Numeral 3: El organismo que revisa el Informe Fundado emite un pronunciamiento, en un plazo de 60 días.

### 6.2.- Procedimiento Acto Administrativo para iniciar actualización en el artículo 2.1.4 bis de la OGUC:

El acto administrativo para iniciar la actualización del IPT, una vez efectuado el procedimiento contemplado en el artículo 2.1.4 bis, debe corresponder al acto de inicio de procedimiento mediante un acto administrativo.

### 6.3.- Procedimiento de formulación y proceso participativo:

Artículo 45° las modificaciones al Plan Regulador Comunal se sujetarán, en lo pertinente, al mismo procedimiento señalado en el artículo 43°, respecto a las Enmiendas que incidan en las materias que se indican a continuación, se aplicarán lo dispuesto en los numerales 1 al 6 del inciso segundo del artículo y en los incisos terceros a quinto del mismo artículo y, una vez aprobadas tales enmiendas por el concejo, serán promulgadas por decreto Alcaldicio.

Artículo 43° en conformidad de los numerales 1 al 6.

1. Informar a los vecinos, especialmente a los afectados, acerca de las principales características del instrumento de planificación propuesto.
2. Realizar una o más audiencias públicas en los barrios más afectados para exponer el anteproyecto.
3. Consultar la opinión del consejo comunal de organizaciones de la sociedad civil, en sesión citada expresamente para este efecto.
4. Exponer el anteproyecto a la comunidad, con posterioridad a la audiencia pública por un plazo de 30 días.

5. Vencido el plazo se consultará a la comunidad, por medio de una nueva audiencia pública, y al consejo comunal de organizaciones de la sociedad civil, en sesión convocada especialmente para este efecto. En dicha sesión deberá presentarse un informe que sintetice las observaciones recibidas.

6. Los interesados podrán formular, por escrito, las observaciones fundadas que estimen convenientes acerca del anteproyecto.

En consideración de los incisos 3, 4 y 5 del artículo 43 de la LGUC se dispone:

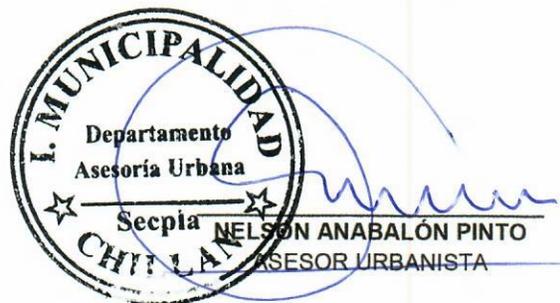
**Inciso 3:** Lugar, fecha, hora y plazo de exposición de las audiencias públicas deberán comunicarse previamente por medios de dos avisos publicados, en semanas distintas, mediante medios de comunicación masiva. Los documentos de la enmienda deberán estar disponibles en el sitio web municipal desde el inicio del proceso de participación ciudadana, junto a un resumen ejecutivo que contenga la descripción del instrumento de planificación y sus principales consecuencias.

**Inciso 4:** Cumpliendo los tramites anteriores, el alcalde deberá presentar la enmienda para la aprobación del concejo comunal, junto con las observaciones, en un plazo no inferior a quince ni superior a treinta días.

**Inciso 5:** El concejo comunal deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga la enmienda al plan regulador comunal, dentro de un plazo máximo de sesenta días, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias. Transcurrido el plazo anterior sin ningún pronunciamiento expreso, se entenderá que el proyecto fue aprobado.

El cuerpo legal de la Enmienda N°01-2024 deberá ser remetido y archivado en la DOM de la I. Municipalidad de Chillán, en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) correspondiente, en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Ñuble y en la División de Desarrollo Urbano (DDU) del MINVU.

La Enmienda N°01-2024 **no se considera como una modificación sustancial** al PRCCh vigente, ya que no cumple con los parámetros establecidos en el Artículo 29 de la Ley N° 19300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, por lo tanto, no es aplicable realizar una Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).



I. MUNICIPALIDAD  
Departamento  
Asesoría Urbana  
Secpla  
NELSON ANABALÓN PINTO  
ASESOR URBANISTA