



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo de Planificación (EPL)

Interno N° 1699 - 2020

Ingreso N° 0101149 de 19.05.2020

ORD. N° 3182

ANT.: Su ORD. N° A. 1200/991 de fecha 15.05.2020.

MAT.: **ÑUÑOA**: Art. 4° LGUC. Responde consulta sobre aplicabilidad de normativa del PRC, en materia de antejardines, en zonas 4 del mismo.

SANTIAGO, 03 NOV 2020

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SR. ANDRES SARHI TROY  
ALCALDE MUNICIPALIDAD DE ÑUÑOA

1. Mediante documento citado en el antecedente, se ha consultado a esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, sobre la aplicabilidad de las disposiciones sobre antejardines del Plan Regulador Comunal, PRC, de Ñuñoa, en las zonas 4 del mismo, considerando, según señala, la Circular DDU 398, que instruye sobre la forma de elaboración de las Ordenanzas de instrumentos de planificación territorial, además variados dictámenes de la Contraloría General de la República, (que no identifica), y atendido el hecho que la última Modificación al PRC aprobada, la N° 18, fue parcial en sus contenidos, y no reformuló las normas sobre antejardines para las zonas Z-4, Z-4m, Z-4A, Z-4B y Z-4C, que quedaron con normas de modificaciones anteriores, que aparecen incompletas y poco claras, por lo que solicita interpretación al respecto.
2. En relación al tema consultado y revisadas las normas del PRC involucradas, se puede señalar lo siguiente:
  - a. De acuerdo al PRC vigente de la comuna de Ñuñoa, las disposiciones relativas a los antejardines se presentan separadas, según se refieran a aspectos generales, en cuyo caso ellas están contenidas en el artículo 11 de su Ordenanza Local, (OL), o se refieran a las normas específicas por zonas, caso en el cual se encuentran en el Capítulo IV, sobre Zonificación, Usos de Suelo y Normas Específicas, en el artículo 26 de la OL, en los cuadros de normas de edificación y subdivisión por zonas.
  - b. Lo anterior se aprecia en el tenor literal del referido artículo 11, al señalar que, con las excepciones que indica, la profundidad de los antejardines está normada en cada zona de la Ordenanza, agregando la prohibición de emplazar en el antejardín casetas de portería, estacionamientos, (excepto de visita para discapacitados y de bicicletas), pérgolas, elementos estructurales, (excepto instalaciones de servicios de urbanización), debiendo las conexiones de servicios hacia la vía pública, disponerse en el subsuelo, con soterramiento de ductos y cables, en tanto autoriza la construcción de rampas para estacionamientos subterráneos, a partir de los 5 metros hacia el interior de la línea oficial. En relación a los cuerpos salientes sobre el antejardín, se norma en general los casos de edificación aislada sobre continua, indicando que los otros casos tendrán definición por zonas.

SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO - [www.metropolitana.minvu.cl](http://www.metropolitana.minvu.cl)  
OFICINA DE PARTES - Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 874, piso 9°, Santiago. Teléfono 229 014 700  
CASILLA (INGRESO DIGITAL) [ofparteseremim@minvu.cl](mailto:ofparteseremim@minvu.cl)

- c. Luego en el artículo 26 de la OL encontramos los cuadros por zonas, donde para las Zonas Z-4, Z-4m, Z-4A, Z-4B y Z-4C, señalan antejardín mínimo de 5 metros para edificaciones de uno a tres pisos, en tanto para cuatro y más pisos indican "según artículo 11", agregando en relación a cuerpos salientes sobre el antejardín, solo en el caso de la Zona Z-4C la posibilidad de cuerpos salientes de máximo 1 metro. Es decir, para estas zonas no hay disposición expresa de antejardín aplicable en casos de proyectos de cuatro y más pisos, como tampoco hay definición especial de condiciones para cuerpos salientes en las Zonas Z-4, Z-4m, Z-4A y Z-4B, caso este último en el cual aplican las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en la materia.
- d. Se debe hacer presente que en la Modificación N° 18 al PRC de Ñuñoa, la más recientemente aprobada, publicada en el Diario Oficial de 30.08.2019, se reemplazó el artículo 11 existente hasta esa data, quedando en la forma actual, y además se introdujeron cambios en el artículo 26 y otros, eliminando y/o modificando algunas disposiciones, tendientes a ajustar las condiciones de altura de edificación y densidad, en las zonas que tenían esos parámetros libres, incluyendo en ese ajuste a las zonas Z-4, que quedaron con alturas máximas de 5 pisos. Con ello se puede señalar que aparece claro que la iniciativa no tenía la intención declarada de modificar otras materias.
- e. Por otra parte, se debe considerar que anteriormente, en la modificación 14 al PRC, publicada en el Diario Oficial de 21.10.2016 se había modificado el artículo 11, incorporando allí la exigencia de antejardín diferenciado por cantidad de pisos de la edificación, como el caso de 8 metros para edificaciones de 4 o más pisos en las zonas 2, 3 y 4 del PRC, que admitían edificación en altura. En tanto, en la Modificación 15 al PRC, publicada en el Diario Oficial de 05.06.2017, se agregó la Zona Z-4C, quedando así definida la estructura de zonas que después tuvo los últimos cambios mediante la Modificación 18 al PRC de Ñuñoa y se mantiene hasta ahora.
- f. De lo expuesto se desprende que el PRC de Ñuñoa consideró, en algún momento, necesario distinguir entre el ancho de antejardín para aplicar a los edificios de hasta 3 pisos y para los edificios de 4 o más pisos, sin embargo, eso no tiene sustento legal ni reglamentario en nuestro marco regulatorio, por lo tanto, no corresponde hacer esa diferencia dentro de una misma zona, sub zona o sector del PRC. Después el municipio hizo un cambio, pero la normativa quedó incompleta.
- g. Sin embargo, aparece clara la intención de hacer exigibles antejardines a todos los edificios que se proyecten en las Zonas Z-4, Z-4m, Z-4A, Z-4B y Z-4C, no solo para las edificaciones de hasta 3 pisos, para las que están definidos, sino también para las de 4 y 5 pisos que se admiten en las mismas zonas y para las cuales se definieron normas complementarias para el antejardín, pero se omitió el guarismo del ancho de ese antejardín, por lo que se hace necesaria una interpretación al respecto.
3. En consideración a todo lo indicado precedentemente, y atendiendo a las atribuciones que el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones entrega a las Secretarías Regionales Ministeriales, para supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, esta SEREMI concluye que las exigencias de antejardín a aplicar a las edificaciones de 4 y más pisos que se propongan en las Zonas Z-4, Z-4m, Z-4A, Z-4B y Z-4C del PRC de Ñuñoa, corresponden a las mismas exigibles a las edificaciones de 1 a 3 pisos en las mismas zonas, es decir antejardín de 5 metros de ancho. Se debe agregar, en todo caso, que es recomendable que en la próxima iniciativa de planificación urbana que emprenda el municipio, aborde el tema aquí tratado, haciendo las correcciones pertinentes a su PRC, de manera tal de contar con un instrumento de planificación coherente y claro en sus disposiciones.



4. Finalmente se hace presente que, dada la contingencia nacional derivada de la enfermedad COVID-19 en nuestro país, se ha instruido a través de la Resolución Exenta N°581 de fecha 26.03.20, implementar el teletrabajo en esta Secretaría Ministerial, por lo que el presente oficio es remitido a usted de forma digital, a través de correo electrónico. Además, mientras se mantenga suspendida provisionalmente la atención presencial, la atención de usuarios se realizará mediante medios alternativos, como los canales digitales y redes sociales dispuestos en la página web del Servicio <https://metropolitana.minvu.cl/>.

La recepción de documentos, se realizará solo a través de la Oficina de Partes virtual en la casilla de correo electrónico [ofparteseremim@minvu.cl](mailto:ofparteseremim@minvu.cl), para lo cual si fuera necesario realizar alguna presentación, se solicita que adjunto a su ingreso se incorpore en formato digital toda la documentación anexa pertinente. Para consultas, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura ha habilitado los siguientes teléfonos de contacto: 22901 4957 y 22901 4900.

Saluda atentamente a usted,

**MANUEL JOSÉ ERRAZURIZ TAGLE**  
Firmado digitalmente  
por MANUEL JOSÉ ERRAZURIZ TAGLE  
Fecha: 2020.11.03  
12:20:25 -03'00'  
**MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE**  
**SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**

FKS / AVO / EGB / fpm

**DISTRIBUCIÓN:**

Destinatario: Sr. Andres Sarhi Troy  
Correo Electrónico: [alcalde@nunoa.cl](mailto:alcalde@nunoa.cl) / [bolave@nunoa.cl](mailto:bolave@nunoa.cl) / [alizana@nunoa.cl](mailto:alizana@nunoa.cl)

C/c Asesor Urbanista Municipalidad de Nuñoa  
Correo Electrónico: [bolave@nunoa.cl](mailto:bolave@nunoa.cl) / [gpisani@nunoa.cl](mailto:gpisani@nunoa.cl)

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g

Archivo.

(EGB 23.07.2020)

