



----- 831 -2

ORD.: N° \_\_\_\_\_/

ANT.: Su carta ingresada con fecha  
02.03.2017

MAT.: Informa respecto de normativa de  
antejardín en zona ZU4 del PRC  
de Santo Domingo.

VALPARAISO, **27 MAR 2017**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO**

**A : CARLOS BENOIT HARRIS**

- 1.- Mediante carta señalada en ANT. se ha solicitado a esta SEREMI MINVU interpretación de la zona ZU4 del Plan Regulador Comunal de Santo Domingo, específicamente en lo referido a la normativa de antejardín.
- 2.- Analizada su presentación, debemos señalar que la zona ZU4 establece para la norma urbanística **antejardín** lo siguiente: *"5 mts. Los predios que enfrenten las Av. Litoral y El Golf tendrán un antejardín de 12 m. No obstante en terrenos ubicados bajo el nivel de calzada se permitirá un antejardín de 3 mts y una altura determinada por la rasante horizontal tomada a 1.5 mts sobre el nivel de acera".*

Por otro lado, la misma zona, respecto del sistema de agrupamiento, alturas y distanciamiento señala: Aislado con adosamiento. Altura máxima de 7 m. Las edificaciones deben cumplir con un distanciamiento mínimo a los medianeros de 4 m.

- 3.- La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones define como antejardín al área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial.

Para estos efectos el PRC puede establecer además del ancho de la franja de antejardín, las disposiciones respecto a las construcciones que se podrán consultar en el antejardín, y las construcciones permitidas en los subterráneos de los antejardines.

Respecto a las alturas máximas de edificación, la OGUC establece que esta norma urbanística se refiere a la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo. La normativa vigente faculta al Plan Regulador para fijar esta distancia en metros, pudiendo también definirla, adicionalmente, en número máximo de pisos, en estos casos deberá cumplirse copulativamente con ambas.

Con esta finalidad el PRC se encuentra facultado para establecer las siguientes disposiciones:

- La altura máxima de las edificaciones
- La altura máxima de la edificación continua
- La altura máxima de la edificación aislada sobre la continua.
- La altura y las características de los cierros hacia el espacio público, así como de los cierros contemplados en los artículos 2.5.1 y 4.13.7 de la OGUC.

- 4.- En atención a lo anteriormente expuesto, podemos señalar que la norma urbanística de antejardín establecida en la zona ZU4 del PRC de Santo Domingo, efectivamente determina cual es el área entre la línea oficial y la línea de edificación, la que va a depender de ciertas condiciones como la vía que enfrenta el predio o la diferencia de altura que tenga el predio respecto de la calzada (cualquiera sea esta), por lo tanto dicha franja podrá ser de 5 m, 12 m o 3 m.



## DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

Sin perjuicio de lo anterior, existiría una incongruencia normativa referida a la altura de edificación, pues en la norma de antejardín se establece "*una altura determinada por la rasante horizontal tomada a 1.5 mts sobre el nivel de acera*", mientras que la altura de edificación señalada en el literal b.4 de la zona ZU4 del Plan, se establece una medida de 7 m de altura.

- 5.- En mérito de lo anterior, esta Secretaría Regional Ministerial informa a Ud. que en atención a una consulta generada por la I. Municipalidad de Valparaíso, respecto de la aplicación de las rasantes, se ha generado una consulta a la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, a través de nuestro Ord. N° 315/2017, en el sentido de si es posible modificar la metodología de aplicación de las rasantes, por ejemplo disponer otro lugar desde donde deba levantarse la rasante, o modificar el nivel de aplicación general de la rasante.

En virtud de lo anterior, una vez recibida la respuesta de la División de Desarrollo Urbano, esta Seremi emitirá un pronunciamiento definitivo sobre la materia, lo cual le será debidamente informado. Sin perjuicio de lo anterior, hacemos presente, que mientras no exista un pronunciamiento formalmente emitido en contrario, la disposición del PRC de Santo Domingo en comento, se encuentra vigente, y como tal, debe ser cumplida.

Saluda atentamente a Ud.



**RODRIGO URIBE BARAHONA**  
Secretario Regional Ministerial  
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso



**DISTRIBUCION**

- Destinatario. Teniente Luis Cruz Martínez N° 74, Santo Domingo.
  - Archivo
  - Oficina de Partes
  - Publicar Transparencia
- SI ( ) NO (X)