



TRABAJANDO
PARA USTED

Departamento de Desarrollo Urbano

ORD.: N° 665 /

ANT.: Su ingreso de fecha 02.03.2026

MAT.: Art. 4° LGUC, informa respecto de norma urbanística de antejardín en sector el Encanto, comuna de Viña del Mar.

VALPARAISO, 13 ABR. 2026

DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO

A : CRISTOPHER SEGURA CASTILLO

A través del ingreso señalado en Ant., se ha solicitado a esta SEREMI MINVU, la revisión del Certificado de Informaciones Previas N° 49 de fecha 12.01.2026, en atención a que existe una diferencia entre la línea oficial y línea de edificación, exigiendo un antejardín de 3m, condición que resulta materialmente improcedente considerando que Calle El Encanto fue objeto de expropiación hace muchos años atrás para la conformación de su perfil actual. En consecuencia, la línea oficial fue desplazada mediante acto expropiatorio y consolidada físicamente en el territorio, por lo tanto, aplicar un antejardín de 3m sobre edificaciones existentes implicaría en términos prácticos la demolición parcial de inmuebles consolidados, afectando diversas propiedades del sector.

Por lo anterior, se solicita que se emita un nuevo CIP, en el cual la línea de edificación coincida con la línea oficial existente, en atención a que el perfil vial existente, de calle El Encanto, se encuentra consolidado, lo anterior se solicita con la finalidad de poder emplazar en dicho sector un estacionamiento.

1.- En atención a su solicitud, y de conformidad a las facultades entregadas a esta SEREMI MINVU a través del art. 4° de la LGUC, debemos informar a Ud. lo siguiente:

De acuerdo a la revisión efectuada al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar vigente, y conforme a lo estipulado en el Certificado de Informaciones Previas N° 49/2026, la propiedad ubicada en calle El Encanto N° 51 acceso común, Rol: 3097-31 al 41, comuna de Viña del Mar, se encuentra emplazada en la zona E3b del instrumento de nivel comunal.

Dentro de las normas urbanísticas consideradas por la mencionada zona, se encuentra la norma de antejardín, la que en su frente por calle El Encanto corresponde a 3m.

Cabe señalar que, de acuerdo a lo señalado en el artículo 1.1.2 de la OGUC, las Normas urbanísticas son, *"Todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones de esta Ordenanza y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como, ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o que afecten a una edificación tales como, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o cualquier otra norma de este mismo carácter, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en esta Ordenanza, aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación."* (destacado nuestro)

Departamento de Desarrollo Urbano

El mismo artículo, define la norma de Antejardín como: "Área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial."

El artículo 1.4.4. de la OGUC establece que, "La Dirección de Obras Municipales o las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo cuando una Municipalidad no cuente con la aludida unidad, a petición de cualquier interesado, emitirá, en un plazo máximo de 7 días, un Certificado de Informaciones Previas, que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo. En caso que la citada Dirección no contare con información catastral sobre el predio, el plazo máximo para emitir el certificado será de 15 días." (subrayado nuestro)

El inciso segundo del mencionado artículo establece que, "El Certificado mantendrá su validez mientras no entren en vigencia modificaciones al correspondiente instrumento de planificación territorial o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio."

2.- Como puede advertirse, la exigencia de antejardín corresponde a una de las normas urbanísticas establecidas por el instrumento de planificación territorial vigente, la cual debe ser cumplida por todos aquellos proyectos o solicitudes de permiso que se pretendan desarrollar en la zona E3b. En este sentido, no es posible que la DOM pueda acceder a modificar el CIP N° 49/2026 con la finalidad de hacer coincidir la línea de edificación con la línea oficial existente, conforme a las definiciones establecidas en el artículo 1.1.2 de la OGUC y lo señalado por el PRC de Viña del Mar para la zona E3b.

3.- Por otro lado, el artículo 2.5.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que, siempre que el Instrumento de Planificación Territorial no lo prohíba, en los antejardines se podrá consultar caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza, además de estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente.

En esa misma línea, el artículo 122° de la LGUC establece que, "En los antejardines fijados en los planes reguladores sólo podrán efectuarse las construcciones que estén expresamente admitidas en la Ordenanza General de esta ley o en la ordenanza del respectivo instrumento de planificación. Sin perjuicio de lo anterior, podrán autorizarse construcciones provisorias, conforme al artículo 124."

A su vez, el artículo 124° de la LGUC establece: "El Director de Obras Municipales podrá autorizar la ejecución de construcciones provisorias por una sola vez, hasta por un máximo de tres años, en las condiciones que determine en cada caso. Sólo en casos calificados podrá ampliarse este plazo, con la autorización expresa de la Secretaría Regional respectiva del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Si, vencido el plazo correspondiente, el beneficiario no retirare las referidas construcciones, el Alcalde podrá ordenar el desalojo y la demolición de las construcciones, con cargo al propietario, con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario, sin perjuicio de imponer las multas que correspondan."

4.- Ahora bien, otra opción sería aplicar una Enmienda al Plan Regulador Comunal vigente, con la finalidad de poder modificar la norma de antejardín establecida por este instrumento. Dicho proceso se encuentra regulado en el artículo 2.1.13. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que establece lo siguiente: "Las enmiendas a que se refiere el inciso segundo del artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones serán elaboradas por la Municipalidad y aprobadas por el Concejo respectivo conforme a las reglas de este artículo. Para efectos de lo dispuesto en el número 3 del inciso segundo del artículo 45 de la LGUC, el Concejo podrá autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, dentro de los márgenes que se señalan a continuación:"

- "Disminuir hasta en un 100% los antejardines."

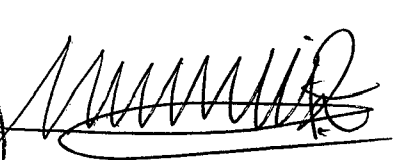


TRABAJANDO PARA USTED

Departamento de Desarrollo Urbano

Como puede advertirse, existen herramientas que pueden ser analizadas por el Municipio de Viña del Mar con la finalidad de, por un lado, autorizar construcciones provisorias por un lapso determinado (art. 124 LGUC) y por otra parte, analizar la pertinencia de tramitar una enmienda que permita disminuir hasta en un 100% la norma de antejardín establecida para la zona E3b del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, esto pues, atendido lo expuesto, se advierte que la regla general en materia de antejardines es que permanezcan sin construcciones u obras de otra naturaleza, salvo las excepciones expresamente admitidas en el art. 122 de la LGUC y art. 2.5.8 de la OGUC.

Saluda atentamente a Ud.



MARCELO RUIZ FERNANDEZ
Secretaria Regional Ministerial
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso


PZV / PAG

DISTRIBUCION

- Destinatario: c.segura.castillo.arq@gmail.com (+56946272645)
- Copia: pcamposa@minvu.cl
- Archivo

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()