



EN EL  
CORAZÓN  
DE LA  
RECUPERACIÓN

233

ORD. N°

414

- ANT:**
- Ordinario N° 23 de fecha 03.03.2022 de Mariela Bermúdez Quezada, Director de Obras de Requínoa, que responde lo que indica.
  - Ordinario N° 148 de fecha 25.01.2022 de esta SEREMI MINVU, que solicita informe a DOM de Requínoa.
  - Carta N° 1 de fecha 10.01.2022 del Sr. Gonzalo Díaz Sotera, Arquitecto patrocinante, anteproyecto de loteo con construcción simultánea "Molinos del Abra", que solicita un pronunciamiento respecto de la exigencia de considerar lotes proyectados con antejardines de 3m. frente a calle Nueva 5. -

**MAT:** **REQUINOA:** Artículo 4° LGUC, emite pronunciamiento respecto a antejardines en lotes proyectados frente a Calle Nueva 5 del PRC de Requínoa. -

Rancagua, 22 MAR 2022

**A :** **SR. GONZALO DIAZ SOTERA**  
ARQUITECTO PATROCINANTE ANTEPROYECTO LOTEOS "MOLINOS DEL ABRA"  
Ibieta 0141, Rancagua. Correo electrónico: gdiaz@constructora-cdi.cl

**DE :** **HUGO PATRICIO OLATE CORREA**  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)  
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

Junto con saludar y en atención al antecedente, en el cual solicita un pronunciamiento respecto de la exigencia de que el anteproyecto de loteo Molinos del Abra considere antejardines en los sitios proyectados con frente a la Calle Nueva 5; esta SEREMI en el marco de sus facultades contenidas en el artículo 4° del DFL N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el cual señala que, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, cumple con informar lo siguiente;

1. El anteproyecto de loteo "Molinos del Abra" se ubica en Av. El Abra S/N, comuna de Requínoa, según Certificado de Informaciones Previas N°82 del 08.03.2021, le corresponde la zona **Z7** del Plan Regulador Comunal de Requínoa.
2. El Plan Regulador Comunal de Requínoa para la **Zona Z7** estableció las siguientes "Condiciones de Subdivisión Predial y Edificación":
  - a) Superficie predial mínima: 200 m<sup>2</sup>
  - b) Frente predial mínimo: 9 mts.
  - c) Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 70% para todos los casos.
  - d) Sistemas de agrupamiento: 3 mts.
  - e) Coeficiente de constructibilidad: 0.8

3. Según se señala en los antecedentes adjuntos el proyecto considera un terreno de más de 1 hectárea, por lo que se acoge al Artículo 6.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el cual señala en su primer inciso lo siguiente:  
*"Los proyectos de loteo con construcción simultánea de viviendas, que se emplacen en terrenos de una superficie igual o superior a 1 ha, podrán alterar las normas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, con excepción de aquéllas consignadas en el inciso primero del artículo 6.1.8. de esta Ordenanza, siempre que cumplan los requisitos que señala el inciso segundo del mismo artículo."*
4. Con respecto a lo indicado precedentemente el Artículo 6.1.8 de la OGUC., en lo respectivo al caso, señala: "A los conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura sólo les serán aplicables las siguientes normas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial: (...)  
- Antejardines, rasantes y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial."
5. El Director de Obras Municipales en su informe, emitido mediante Ordinario N° 23 de fecha 03.03.2022, indicado en antecedente, señala:  
*"Ante la falta de especificación de antejardín para la Zona Z-7 se aplicó lo dispuesto en el Artículo 11 Antejardines, ya que los sectores aledaños consolidados consultan antejardines."*
6. El Artículo 11 del Plan Regulador Comunal de Requínoa establece:  
*"No obstante lo establecido para cada zona, en sectores ya consolidados y donde existan antejardines a lo menos en un 50% del mismo costado de la cuadra, las nuevas subdivisiones, loteos y edificaciones deberán consultar antejardín de una profundidad no inferior a 3 m. El porcentaje se medirá en metros y no por número de viviendas."*
7. De acuerdo a la Circular General **DDU 440** Circular Ord. N°0325 de fecha 07.08.2020, que reemplaza a la DDU 398 de fecha 05.02.2018, se estima necesario indicar lo instruido en el numeral 3, "Manual para la Confección de las Ordenanzas Locales de los Planes Reguladores Comunales (PRC)" que estructura las disposiciones que contendrá "la Ordenanza del Plan, acorde al ámbito de acción" y conforme a la normativa de urbanismo y construcción vigente, con esto y en lo respecta a la materia en asunto, en la señalada DDU, se dispone que como norma de aplicación general en las Ordenanzas se podrá regular el antejardín en relación a lo establecido en el Artículo 2.5.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y como disposiciones especiales se regularan las zonificaciones y normas urbanísticas (definidas en el Art. 1.1.2 OGUC.), dentro de las cuales se encuentra el antejardín ("Antejardín": *área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial.*" Art. 1.1.2 OGUC.). Por lo que el Artículo 11 del PRC vigente de Requínoa al ser un artículo de disposiciones generales debería regular solo lo señalado en el art 2.5.8 de la OGUC. según lo indica la DDU 440 previamente citada.
8. Por lo anterior se estima necesario recordar lo establecido en el Artículo 7° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que señala: *"Las disposiciones de la presente ley prevalecerán sobre cualquiera otra que verse sobre las mismas materias, sin perjuicio de las disposiciones que contenga el Decreto Ley de Reestructuración del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En consecuencia, se entenderán deroga-das las disposiciones de otras leyes que fueren contrarias a las de la presente ley."*
9. En consideración a los antecedentes previamente expuestos, se puede concluir, que en este caso no corresponde solicitar aplicación del Artículo 11 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Requínoa.

Sin otro en particular, saluda atentamente a usted,



**HUGO PATRICIO OLATE CORREA**

Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (s)  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

HPOC / PMDR / CCC

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario: Ibieta 0141, Rancagua
- Dirección de Obras I. Municipalidad de Requínoa.
- Archivo Seremi
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura