

DDU – ESPECÍFICA N° _____ / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0911 /

ANT.: Ord. N° 893 de 25/09/2007 Seremi V. y U. región del Libertador Bernardo O'Higgins

MAT.: Aplicación artículo 6.2.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para ampliación de vivienda social con destino comercial

PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES; VIENDA ECONÓMICA

SANTIAGO, **23 OCT. 2007**

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha dirigido a esta División un Secretario Regional Ministerial (V. y U.), quien a su vez deriva una consulta de un alcalde en relación a la procedencia de aprobar un proyecto de ampliación de una vivienda para instalar un local comercial acogiéndose a lo dispuesto en el artículo 6.2.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), Título 6 "Reglamento Especial de Viviendas Económicas".
2. Sobre el particular, cabe señalar que el referido artículo, en sus incisos finales 6 y 7 (D.S. 103 D.O. 11.07.07) establece que, tanto la tramitación de los permisos de las viviendas sociales y la recepción definitiva de sus edificaciones, como la regularización de la primera vivienda y sus ampliaciones, se efectuará conforme al procedimiento dispuesto en la OGUC para las obras menores, sin que les sean aplicables las normas de los instrumentos de planificación territorial respectivos, lo cual también es aplicable a los casos que se establecen en el inciso segundo del artículo 6.2.4. del mismo cuerpo legal.
3. Por su parte, el artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su inciso quinto, establece que en las viviendas económicas podrá instalarse un pequeño comercio sin perder su carácter de tal, esto es, las franquicias otorgadas por el DFL2 de 1959, siempre que su destino principal subsista como habitacional. No obstante, quedan expresamente excluidos de esta disposición, los comercios que tengan por objeto el expendio y/o venta de bebidas alcohólicas, el establecimiento de juegos electrónicos, salones de pool, juegos de azar, la exhibición de videos u otros que provoquen ruidos u olores molestos y demás cuyo giro esté prohibido por ordenanzas locales o municipales.
4. A su vez, el artículo 2.1.26 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones precisa lo anterior, estableciendo que cuando las actividades complementarias a la vivienda sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la misma, dichas actividades deberán cumplir con los usos de suelo permitidos en el respectivo instrumento de planificación territorial, lo cual implica que en tal caso deberán solicitar un cambio de destinación conforme

al artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, caso en el cual les será aplicable lo dispuesto en los incisos 7, 8 y 9 del artículo 162 de la misma Ley.

5. De lo anterior, se infiere que sólo es posible autorizar la ampliación de una vivienda económica o social con fines comerciales, manteniendo su carácter de tal, cuando concurren las siguientes condiciones:
- Que el comercio que se pretende instalar no esté entre los no permitidos en el inciso quinto del artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, antes citado. En particular, el caso consultado corresponde a una botillería, por lo que no puede acogerse a este beneficio.
 - Calificar efectivamente como Vivienda Económica o Social, de conformidad a la definición del artículo 6.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o por ser lotes provenientes de Operaciones Sitio urbanizados por los antecesores legales de los Servicios de Vivienda y Urbanización. Ello implica que no se sobrepasen los 140 m² de superficie edificada, incluida la ampliación y que la superficie destinada a uso comercial no sobrepase el 50 % del total edificado.
 - Cumplir (las edificaciones) con las condiciones de altura y adosamiento definidas en los incisos segundo al quinto del artículo 6.2.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con las rasantes y distanciamientos que establece la misma ordenanza hacia los predios vecinos.

Saluda atentamente a Ud.,


OFJ / MEB / MLQ / PEM
(2084 / 42-11)



DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Contraloría Interna Minvu
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales SERVIU
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
16. Cámara Chilena de la Construcción
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile
19. Asociación Chilena de Municipalidades
20. Sr. Alcalde de la I. Municipalidad de Graneros
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU