

DDU – ESPECÍFICA N° 92 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0979 /

ANT.: Carta de fecha 05.11.07.

MAT.: Aplicación del inciso final del artículo 2.1.25. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, destino de vivienda o Residencial.

NORMAS URBANÍSTICAS, USOS DE SUELO, RESIDENCIAL, DESTINO VIVIENDA

SANTIAGO, **15** NOV. 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 particular, quien solicita un pronunciamiento respecto de la aplicación del inciso final del artículo 2.1.25. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para el caso particular referido a la construcción de la vivienda del propietario en un predio que permite el uso de suelo de Área Verde privada, bajo la denominación de cerro isla.
2. Sobre el particular, cabe hacer presente que dentro de los 6 tipos de usos de suelo definidos en el artículo 2.1.24. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se encuentra el tipo de uso de área verde, correspondiente a los parques plazas y áreas libres destinadas a área verde en el plan regulador que no son bienes nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario.

Sobre esta materia, cabe hacer presente que estos terrenos no se encuentran afectos a utilidad pública a que se refiere el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por cuanto corresponden a predios de propiedad privada, los cuales para efectos de materializar las construcciones se rigen por las disposiciones contenidas en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el inciso final del artículo 2.1.25. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que "El destino de vivienda o residencial se entenderá siempre admitido, salvo que el respectivo Instrumento de Planificación Territorial lo prohíba en forma expresa".
4. Sobre el particular, la Contraloría General de la República en su dictamen N° 32.019 del 10.07.06 señala que no corresponde homologar la restricción genérica que muchos

instrumentos de planificación establecen como "usos de suelo prohibidos: todo uso no indicado precedentemente" o expresiones similares, ya que la **restricción expresa del destino** requiere que se contemple específicamente y explícitamente en el instrumento de planificación territorial la actividad que no podrá desarrollarse en la zona correspondiente.

Señala también el dictamen aludido que uso de suelo y destino constituyen categorías conceptuales diversas, entendiéndose que, en una relación de género a especie, las normas urbanísticas aluden a "**destino**" cuando específicamente se refieren a la **actividad que se permite o prohíbe** dentro del respectivo uso de suelo de acuerdo a la normativa consignada en el instrumento de planificación territorial correspondiente.

5. Teniendo en consideración lo anterior, y en lo que concierne al caso específico consultado, es dable concluir que cuando el instrumento de planificación territorial haya establecido en un predio, el uso de área verde -correspondiente al reglamentado en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General-, sin prohibir en forma expresa el destino de vivienda, para efectos de la aplicación del inciso final del artículo 2.1.25. aludido precedentemente, es posible la construcción de una vivienda en el predio, debiendo en todo caso cumplir con las demás disposiciones establecidas en el instrumento de planificación y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que le sean aplicables.
6. Lo anterior, también resulta aplicable en los casos en que el plan regulador no haya establecido restricción expresa al destino de vivienda, tales como usos de suelo de actividades productivas, infraestructura y equipamiento, pero en éstos la vivienda se vincula y está limitada a complementar las actividades permitidas en el instrumento de planificación, no correspondiendo, por tanto, homologarlo con el uso de suelo residencial contemplado entre las seis tipologías de uso de suelo posibles de permitir en una misma zona del respectivo plan regulador, aspecto precisado en Circular Ord. N° 0137 del 15.04.05 DDU 145.
7. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, en aquellos territorios en que el instrumento de planificación haya establecido áreas de riesgo, definiendo zonas no edificables o de condiciones restringidas de edificación, la disposición contenida en el inciso final del artículo 2.1.25. en análisis no resulta aplicable, correspondiendo regirse en estos casos por la disposición contenida en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a Ud.,


LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano

OFJ / MEB / MSB
2459 (48-11)

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministra 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 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 U. 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. Oscar Molinos Sch.
Dirección: Avda Providencia N° 969, Providencia, Santiago.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU

DEROGADA