



DDU – ESPECÍFICA N° 33 / 2009

CIRCULAR ORD. N° 0608 /

MAT.: Facultades de los planes reguladores comunales para regular destinos del uso de suelo residencial.

PLANIFICACIÓN URBANA, PLAN REGULADOR COMUNAL; NORMAS URBANÍSTICAS, USOS DE SUELO, DESTINOS DE LAS CONSTRUCCIONES.

10 AGO. 2009

SANTIAGO,

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y ante consultas respecto de si los planes reguladores comunales están facultados para regular los destinos del uso de suelo residencial, en especial, si pueden excluir los destinos tales como *hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, así como restringirlos, estableciendo como límite, un número máximo de camas, se ha estimado necesario impartir instrucciones para la correcta aplicación de este tipo de uso y de los destinos asociados.*
2. Al respecto, se debe señalar que la definición de la norma urbanística denominada "Uso de suelo" contenida en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que es un "conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones".
De lo anterior, se debe concluir que existe una clara diferencia entre "uso de suelo" y "destino" por cuanto manifiestan una relación de género a especie, y que la norma urbanística alude a "destino" cuando específicamente se refiere 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 correspondiente. (Aplica Dictamen N° 32.019 de fecha 10.07.06 de la Contraloría General de la República)
3. Conforme a lo anterior, el artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone que el tipo de uso Residencial contempla los siguientes destinos:
 - a) Preferentemente vivienda;
 - b) Hogares de acogida; y
 - c) Edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, y siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes

o discotecas, ya que en ese caso, requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial.”.

4. En consecuencia, el Plan Regulador Comunal, está facultado para permitir o prohibir todos o algunos de los destinos contemplados en el tipo de uso Residencial.
5. Respecto de la pertinencia de que un Plan Regulador Comunal establezca alguna limitación a un uso de suelo o a uno de los destinos que comprende, como sería limitar según número máximo de camas, se debe señalar que los Instrumentos de Planificación Territorial no pueden establecer requisitos que no estén asociados a las normas urbanísticas contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, o a facultades expresamente delegadas por la misma normativa. (Aplica Dictamen N° 32.020 de fecha 18.06.09 de la Contraloría General de la República).

Por lo tanto, los Planes Reguladores Comunales no pueden establecer como requisito, para cualquiera de los destinos del uso de suelo Residencial, un límite asociado a un número máximo de camas.

Saluda atentamente a usted,



LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
JEFE División de Desarrollo Urbano

OFJ / MEBP / JAV

101 (45-12)

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, todas las regiones
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 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. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU, Ley 20.285, artículo 7, letra g.