

Nuevos Lineamientos de la Dirección de Desarrollo Urbano para Proyectos Dark Kitchen: Uso de Suelo y Permisos de Construcción



10 de septiembre de 2024 | Por [Bernardita Doren](#) y [María José Morales](#)

Con fecha 30 de agosto del presente año, se emitió la circular DDU 505, que tiene por objeto complementar la DDU 468/2022. Esta última estableció que la actividad *Dark Kitchen* es asimilable al **uso de suelo equipamiento de clase comercio**, conforme al artículo 2.1.33 de la OGUC, toda vez que se trata de establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas, con características muy similares a una fuente de soda.

Por su parte, la DDU 505 señala que el término "Dark Kitchen" no se refiere a un tipo específico y único de proyectos, sino que puede manifestarse en iniciativas de diversas magnitudes y características. Por ejemplo, puede involucrar la preparación de alimentos con atención al público, destinados al consumo directo o inmediato en el mismo establecimiento, para retiro o despacho a domicilio; o bien puede configurarse como un proyecto con características de "actividad productiva", al centrarse en la fabricación o transformación de materias primas o insumos en productos elaborados.

En consecuencia, la nueva circular establece que la actividad desarrollada bajo el concepto de *Dark Kitchen* puede clasificarse no solo dentro del uso de suelo para equipamiento, clase comercio, como lo indicaba anteriormente la DDU 468/2022, sino también dentro del **uso de suelo para actividades productivas**, conforme al artículo 2.1.28 de la OGUC.

De este modo, la Dirección de Desarrollo Urbano (DDU) concluye que la determinación del uso de suelo para un proyecto de

Dark Kitchen requiere considerar varios factores, como la existencia o no de atención al público, la atención exclusiva mediante reparto a domicilio o la proporción de espacios destinados a la atención al público, cocinas o recintos complementarios, entre otros. En función de estos factores, se podría clasificar como parte del uso de suelo de equipamiento, clase comercio o para actividades productivas. En este último caso, las actividades que cuenten con la calificación de la Secretaría Regional Ministerial de Salud como inofensivas podrían asimilarse al de equipamiento de clase comercio o servicios. En esta línea, para determinar debe aplicarse a cada proyecto se deben ponderar las particularidades del caso que se trate, en base a antecedentes concretos.

Adicionalmente, la DDU estima que las **solicitudes de permiso de construcción** para estos proyectos deberán hacer alusión al uso de suelo y destino de la actividad que se desarrollará en la edificación respectiva y no a nombres de fantasía o modelos de negocio, ya que el uso de suelo corresponde a una norma urbanística.

Revisa la DDU 505 completa [aquí](#).



Contacto:

Para más información, por favor contactar a:

Bernardita Doren

Counsel

bdoren@dlapiper.cl