

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.241

Sábado 30 de Abril de 2022

Página 1 de 3

Normas Generales

CVE 2121727

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región de Arica y Parinacota

DEFINE CRITERIOS REGIONALES PARA CAUTELAR QUE LAS SUBDIVISIONES Y CONSTRUCCIONES EN TERRENOS RURALES NO ORIGINEN NÚCLEOS URBANOS AL MARGEN DE LA PLANIFICACIÓN URBANA, CONFORME LO DISPUESTO EN EL INCISO SEGUNDO DEL ARTÍCULO N° 55 DEL DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 458, DE 1975, LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, PARA LA REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA

(Resolución)

Núm. 113 exenta.- Arica, 8 de abril de 2022.

Vistos:

1. Lo dispuesto por la Constitución Política de la República de Chile, artículos 6° y 7°;
2. El decreto ley N° 1.305, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial de fecha 19 febrero de 1976, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
3. Lo dispuesto en la Ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, del Ministerio del Interior, publicada en el Diario Oficial de fecha 5 de diciembre de 1986, en su artículo 2°;
4. La ley 19.880 sobre Bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado;
5. Resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón;
6. Las facultades que confiere el decreto supremo N° 397, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, del año 1976, publicado en el Diario Oficial el 8 de febrero de 1977, que establece el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, incluidas todas sus modificaciones;
7. Las facultades que me otorga el decreto supremo en trámite que me designa como Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Arica y Parinacota;
8. Lo dispuesto en el DS N° 1.305 (V. y U.), de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo;
9. Lo dispuesto por el decreto con fuerza de ley N° 458, del año 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, quien "Aprueba Ley General de Urbanismo y Construcciones";
10. El decreto ley N° 3.516, del año 1980, del Ministerio de Agricultura, que "Establece Normas sobre División de Predios Rústicos";
11. El decreto supremo N° 47, del año 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija y dicta la "Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones";
12. De conformidad a lo dispuesto en los Arts. 4° y 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), reglamentada a través del Art. 2.1.19., entre otros, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC);
13. La ley N° 20.943, del Minvu, publicada con fecha 19.08.2019, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, incorporando un nuevo inciso tercero al artículo 116, permitiendo construcciones emplazadas en el área rural destinadas a equipamiento de salud, educación, seguridad y culto, cuya carga de ocupación sea inferior a 1.000 personas.

CVE 2121727

Director Interino: Jaime Sepúlveda O.
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Considerando:

a) Que, el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 27, indica que se entenderá por planificación urbana, el proceso que se efectúa para orientar y regular el desarrollo de los centros urbanos en función de una política nacional, regional y comunal de desarrollo socioeconómico, la cual se efectuará en cuatro niveles de acción, que corresponden a cuatro tipos de áreas: nacional, regional, intercomunal y comunal, según el artículo 28 del mismo cuerpo normativo. A su vez, en su artículo 55 inciso segundo señala que corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional;

b) Que, a su vez, es necesario precisar que el decreto ley N° 1.305, de 1975, del Minvu –que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo–, en su artículo 12, letra L), en relación con su artículo 24, obliga a las Seremi a cautelar la generación de nuevas áreas urbanas en sectores rurales, interviniendo mediante autorizaciones previas, en las operaciones de subdivisiones rurales con fines ajenos a la agricultura;

c) Que, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, instruye a través de la circular Ord. 220-DDU N° 417, de fecha 12/04/2019, que para efectos de la evaluación de los proyectos se debe contar con criterios fijados para cada territorio;

d) Que, acogerse al artículo 55 LGUC, constituye un mecanismo de excepción, siendo una atribución específica de las Secretarías Regionales de Vivienda y Urbanismo al momento de informar acerca de una solicitud de autorización para urbanizar y construir en terrenos rurales, siempre en función de las características propias de cada territorio y el proyecto presentado;

e) Que, el concepto de núcleo urbano al margen de la planificación intercomunal no responde a una definición general para el país, sino que dependerá de las características particulares de cada territorio en su definición más amplia, aplicándose articuladamente a las comunas, intercomunas y a la región;

f) Que de acuerdo con lo establecido en el Dictamen N° 26.753, del año 2001, de Contraloría General de la República, indica entre otros aspectos, que las autorizaciones especiales de los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la LGUC, sólo pueden otorgarse cuando los proyectos respectivos respetan esta exigencia, es decir, que no se originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, que es un supuesto previo a la calificación de los demás requisitos para concederlas;

g) Que, teniendo presente, además, que dicho dictamen indicado en el considerando anterior manifiesta que el artículo 55 pretende poner fin a la proliferación inorgánica de núcleos urbanos, y en este sentido indica que:

Ciertamente todo este auge en el nacimiento de nuevos núcleos urbanos no puede desarrollarse de una manera inorgánica e incoherente, toda vez que se generan crecientes necesidades de infraestructura que el particular como oferente de nuevos proyectos inmobiliarios o habitacionales no está en condiciones de satisfacer por sí sola. Resulta indispensable una visión a largo plazo, en una palabra, planificar. Para ello, el Estado, cuenta con las herramientas jurídicas que le permiten orientar este desarrollo, y la iniciativa privada, sin que ello signifique una imposición o restricción a su derecho de propiedad o a desarrollar una actividad económica lucrativa, respetando las normas legales que la regulan. Estas herramientas son los denominados "Instrumentos de Planificación Territorial" contemplados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y demás leyes complementarias. Si hacemos una breve síntesis de los problemas reales que genera este creciente desarrollo urbano-rural (escasez de agua, pérdida de suelos agrícolas de calidad, congestión vehicular, y toda una gama de externalidades negativas aparejadas a este desarrollo inmobiliario), veremos que la utilización de estos instrumentos de planificación territorial se justifica plenamente, puesto que la idea matriz en su aplicación resulta ser el desarrollo armónico de estos nuevos núcleos habitacionales conciliando y promoviendo el bien común de toda la comunidad, sin pasar por sobre los derechos de los particulares con la excusa de lograr un bienestar general";

h) Que, en atención a lo expuesto en los considerandos anteriores se hace necesario definir criterios regionales para cautelar lo instruido en el inciso segundo artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para considerar al momento de informar un proyecto acogido a las excepciones de este artículo en la Región de Arica y Parinacota, y así evitar las externalidades negativas al entorno inmediato o circundante del proyecto presentado;

i) Que la interpretación armónica de los Vistos y Considerandos precedentes determina la dictación de la siguiente

Resolución:

1. Constitúyase, para efectos de la evaluación de proyectos conforme al Art. 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, como criterios regionales para cautelar que las subdivisiones rurales no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana, lo que se informa a continuación:

Accesibilidad: Todo proyecto debe garantizar una adecuada y expedita conexión a vías interurbanas, dando cumplimiento al artículo 2.2.4. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, evitando la configuración de lotes destinados a circulación, que impidan la operatividad vial interior o bien impidan el acceso de vehículos de emergencia, para ello, respecto a las características de la vialidad deberá asimilarse a las condiciones mínimas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Emplazamiento y Red Vial del Entorno: Todo proyecto deberá respetar las características rurales de su entorno, respecto a su densificación habitacional, sistema y red de transporte local.

Reconocimiento a Límite Urbano: Todo proyecto deberá respetar los límites urbanos establecidos en los instrumentos de planificación territorial vigentes, evitando la generación de un crecimiento no planificado del tejido o trama urbana, o la consolidación de conurbaciones no contempladas por el ordenamiento territorial intercomunal.

Dimensiones urbanas comparadas: Todo proyecto deberá propender a no generar nuevas concentraciones de población que sobrepasen magnitudes existentes respecto a centros poblados emplazados en su área de influencia; tales como: cantidad de población, densidad habitacional o superficie.

Compatibilidad de Usos: Todo proyecto deberá considerar la compatibilidad de usos en su funcionamiento y operación, evitando generar conflictos entre los usos construidos existentes y los proyectados en el área de influencia.

Todo proyecto deberá ser compatible con los usos existentes en el territorio donde se emplace, evitando generar alteraciones sustanciales o menoscabo al entorno rural e impactos negativos sobre el medio ambiente y medio humano de su entorno.

Cercanía a Equipamientos y Servicios: Todo proyecto deberá considerar la dotación que alcanzan los equipamientos de salud, educación, seguridad y culto existentes en el territorio, sin que el proyecto propuesto signifique un aumento de dotación o ampliación de estos.

Todo proyecto que admita usos residenciales deberá garantizar un adecuado acceso a equipamientos y servicios urbanos, al menos, de tipo salud, educación y comercio, debiendo encontrarse en el área de influencia de ellos sin que esto implique un aumento de dotación o ampliación de estos. Del mismo modo, se deberá evitar configurar núcleos residenciales que impliquen una excesiva dependencia funcional con otros centros poblados, incorporando altas exigencias de movilidad, con su consecuente sobrecarga de red vial.

Vulnerabilidad y Riesgos Circundantes: Todo proyecto, como regla general, deberá evitar instalarse en áreas de riesgo y en el caso de ser necesario instalarse en dichas áreas, deberá presentar previo estudio fundado de riesgos aprobado por organismo competente.

Compatibilidad Territorial de Actividades Productivas: Todo proyecto productivo, calificado como inofensivo, molesto, insalubre, contaminante o peligroso, previamente declarado o calificado por organismo competente, deberá atender y respetar los usos preexistentes del entorno.

Cobertura de Infraestructura: Todo proyecto deberá contar con una adecuada cobertura de infraestructura vial, sanitaria asociada a sistemas de agua potable y alcantarillado, energética, de telecomunicaciones, sin que su ejecución requiera de nuevas obras por parte del Estado para su funcionamiento.

Resguardo de elementos de Valor Natural y Cultural: Todo proyecto deberá cautelar el resguardo de áreas, zonas o elementos de valor natural y/o patrimonial cultural protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, así como también aquellos atributos u objetos de protección identificados por los instrumentos de planificación territorial, los sitios prioritarios para la conservación de la biodiversidad, estrategias de preservación de servicios ecosistémicos y/o todas aquellas políticas, planes o estrategias referidas al ordenamiento territorial que tengan por objeto el resguardo y la preservación medioambiental.

2. Publíquese la presente resolución en el Diario Oficial para fines de conocimiento general.

Anótese, comuníquese, publíquese y archívese.- Gladys Acuña Rosales, Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Arica y Parinacota.