

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.552

Martes 16 de Mayo de 2023

Página 1 de 3

Normas Generales

CVE 2314081

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región del Biobío

ESTABLECE CRITERIOS PARA CAUTELAR QUE LAS PROPUESTAS DE SUBDIVISIÓN DE PREDIOS SITUADOS FUERA DE LOS LÍMITES URBANOS DE LOS PLANES REGULADORES COMUNALES Y DENTRO DE LOS LÍMITES DEL PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE CONCEPCIÓN, NO ORIGINEN NÚCLEOS URBANOS AL MARGEN DE LA PLANIFICACIÓN URBANA INTERCOMUNAL

(Resolución)

Núm. 282 exenta.- Concepción, 17 de abril de 2023.

Vistos:

La ley N° 19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; el DFL N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, LGUC); el decreto ley N° 1.305, de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el DS N° 47 (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, OGUC); la Circular 12 DDU 455 del 18.01.2021, que informa, recapitulativamente, sobre los pronunciamientos emitidos por la División de Desarrollo Urbano respecto del artículo 55 LGUC y del decreto ley N° 3.516 de 1980, y complementa las instrucciones en ellos contenidas; el DS N° 19 del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, de 2020, que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Rural; la resolución N° 171 del Gobierno Regional del Biobío, de 2002, que aprobó el Plan Regulador Metropolitano de Concepción; la resolución N° 7 de la Contraloría General de la República, de 2019, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; el DS N° 397 (V. y U.), de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; y el DS N° 19 (V. y U.), de 2022, que nombra a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío.

Considerando:

1) Que, de acuerdo a los artículos 4° y 36° de la LGUC, compete a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo velar por que las subdivisiones de los terrenos rurales ubicados al interior de los límites de los planes reguladores metropolitanos cumplan con la superficie predial mínima establecida en ellos, por lo cual resulta procedente que dichas reparticiones certifiquen el cumplimiento de esa normativa. Asimismo, con arreglo a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 55 LGUC y en los artículos 12 letra l) literal a. y 24 del DL N° 1.305, corresponde a dichas Secretarías 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 intercomunal.

2) Que, el Plan Regulador Metropolitano de Concepción (en adelante, PRMC), aprobado por la resolución N° 171, del Gobierno Regional del Biobío, de 2002, abarca el territorio de las comunas de Tomé, Penco, Talcahuano, Hualpén, Concepción, Chiguayante, Hualqui, Santa Juana, San Pedro de la Paz, Coronel y Lota, considerando una superficie que se encuentra fuera de los límites urbanos de los respectivos planes reguladores comunales, pero dentro de los límites del PRMC, denominada Área Rural Metropolitana.

CVE 2314081

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.cl

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

3) Por su parte, la Memoria Explicativa del PRMC ha establecido objetivos generales, destinados a ser cumplidos por este instrumento de planificación. Entre estos objetivos destacan:

a) Proteger el medio ambiente y los recursos naturales del área de planificación urbana que abarca el plan, con el fin de asegurar mejores condiciones de habitabilidad a sus centros poblados, orientando de modo racional y conveniente su crecimiento, con el objeto de conservar su identidad y sus patrimonios.

b) Procurar que el crecimiento en extensión de los centros poblados se oriente hacia aquellos lugares con mejores condiciones de habitabilidad, resguardando que posean las dotaciones de equipamiento y servicios que sean necesarias; y actuando según prioridades que faciliten su consolidación así también como su integración al sistema urbano intercomunal.

4) Que, en atención a las particularidades de los territorios, el PRMC reconoce entre otras, las siguientes zonas:

a) Zona de Valor Natural (ZVN), que de acuerdo al artículo 5.1.1. de la Ordenanza del PRMC, "forma parte del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Zonas Protegidas y es aquella que en razón de sus especiales características físicas, de paisaje, vegetación y valor ambiental, debe ser protegida y normada en forma especial".

b) Zona de Interés Silvoagropecuario (ZIS), que de acuerdo al artículo 6.1.1. de la Ordenanza del PRMC, "corresponde a los territorios cuyas características de suelo de aptitud silvoagropecuaria, hacen necesaria su regulación".

c) Zona de Asentamiento Agrícola (ZAA), que de acuerdo al artículo 6.2.1. de la Ordenanza del PRMC, "corresponde a las áreas con asentamientos humanos de baja densidad, que se caracterizan por el desarrollo predominante de actividades agropecuarias".

5) Que, en mérito de los objetivos del PRMC, y en el contexto de las certificaciones que nos corresponde emitir respecto de propuestas de subdivisión de predios situados fuera de los límites urbanos de los planes reguladores comunales y dentro de los límites del PRMC, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, por medio del memorándum N° 25, de fecha 14.04.2023, ha procedido a remitir a la Sección Jurídica el Informe sobre "Criterios que Definen la Generación de un Nuevo Núcleo Urbano al Margen de la Planificación Intercomunal", en el que se establecen los criterios conforme a los cuales esta Seremi cautelará que dichas subdivisiones no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, atendiendo a las especiales características de cada una de las zonas señaladas en el considerando N° 3. Estos criterios se aplicarán de forma sistémica, ya que algunos de estos se bastan a sí mismos, pero hay otros que se aplicarán de manera simultánea.

6) Que, según se desprende del citado memorándum, los criterios a considerar para definir la configuración de un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación intercomunal, son los de densidad de ocupación de suelo, de sustentabilidad y valor medioambiental, de accesibilidad y trama de circulaciones, que se definirán para cada una de las zonas reconocidas en el Área Rural Metropolitana. Se incluye, además, como un criterio transversal y superior a las citadas zonas, el de vulnerabilidad, según se dirá.

Por lo expuesto, procede dictar la siguiente,

Resolución:

1° Establécense los siguientes criterios para cautelar que las propuestas de subdivisión de predios situados fuera de los límites urbanos de los planes reguladores comunales y dentro de los límites del Plan Regulador Metropolitano de Concepción, no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal:

1. Criterios aplicables en la Zona de Valor Natural:

a) Densidad de ocupación del suelo. Se evalúa si la propuesta de subdivisión conforma un asentamiento humano rural con características urbanas de acuerdo a los parámetros establecidos por el INE y la Política Nacional de Desarrollo Local. Se busca resguardar condiciones tales como densidad rural, equilibrio territorial y asentamientos poblados de menor tamaño, a fin de no afectar sus dinámicas, costumbres e intensidad de uso del suelo rural. La superficie de cada lote de la propuesta no podrá ser inferior a 5.000 m².

b) Sustentabilidad y valor medioambiental. Se evalúa si la propuesta altera el contexto medioambiental del territorio y si mantiene una relación armónica con el entorno. Se busca resguardar los valores ambientales del territorio rural, la calidad y provisión de recursos naturales para bienestar y consumo humano y la preservación de áreas y elementos que, en razón a sus especiales características, gozan de reconocimiento oficial.

c) Accesibilidad y trama de circulaciones. Se evalúa si los accesos generados por la propuesta de subdivisión, por su extensión, cantidad de predios a los que sirven y la trama de circulaciones que originan, tienen características que los asemejan a los accesos urbanos.

2. Criterios aplicables en la Zona de Interés Silvoagropecuario:

a) Densidad de ocupación del suelo. Se evalúa si la propuesta de subdivisión conforma un asentamiento humano rural con características urbanas de acuerdo a los parámetros establecidos por el INE y la Política Nacional de Desarrollo Local. Se busca resguardar condiciones tales como densidad rural, equilibrio territorial y asentamientos poblados de menor tamaño, a fin de no afectar sus dinámicas, costumbres e intensidad de uso del suelo rural. La propuesta deberá respetar la planificación prevista para esta zona en el PRMC.

b) Accesibilidad y trama de circulaciones. Se evalúa si los accesos generados por la propuesta de subdivisión, por su extensión, cantidad de predios a los que sirven y la trama de circulaciones que originan, tienen características que los asemejan a los accesos urbanos.

3. Criterios aplicables en la Zona de Asentamiento Agrícola:

c) Densidad de ocupación del suelo. Se evalúa si la propuesta de subdivisión conforma un asentamiento humano rural con características urbanas de acuerdo a los parámetros establecidos por el INE y la Política Nacional de Desarrollo Local. Se busca resguardar condiciones tales como densidad rural, equilibrio territorial y asentamientos poblados de menor tamaño, a fin de no afectar sus dinámicas, costumbres e intensidad de uso del suelo rural. La propuesta deberá respetar la planificación prevista para esta zona en el PRMC.

a) Accesibilidad y trama de circulaciones. Se evalúa si los accesos generados por la propuesta de subdivisión, por su extensión, cantidad de predios a los que sirven y la trama de circulaciones que originan, tienen características que los asemejan a los accesos urbanos.

2° Sin perjuicio de los criterios anotados para cada una de las zonas mencionadas, se deberá considerar la vulnerabilidad del territorio materia de la subdivisión propuesta, es decir, se verificará si la propuesta de subdivisión se emplaza en un terreno que presenta amenazas naturales o antrópicas, reconocidas en instrumentos oficiales de organismos públicos o que la amenaza se desprenda, con claridad suficiente, de las condiciones del entorno, tales como inundaciones, desplazamientos en masa de materiales, condiciones topográficas desfavorables, incendios y otros riesgos antrópicos potenciales o recurrentes.

Anótese, notifíquese, publíquese en el Diario Oficial y archívese.- Claudia Toledo Alarcón, Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región del Biobío.

Lo que transcribo a Ud. para su conocimiento y fines pertinentes.- Sandra Luengo Vallejos, Ministra de Fe.