

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.241

Sábado 30 de Abril de 2022

Página 1 de 4

Normas Generales

CVE 2121576

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región de Los Lagos

DEFINE CRITERIOS REGIONALES PARA CAUTELAR LO INSTRUIDO EN EL INCISO SEGUNDO DEL ARTÍCULO N° 55, DEL DFL N° 458, DE 1975, LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, PARA LA REGIÓN DE LOS LAGOS

(Resolución)

Núm. 569 exenta.- Puerto Montt, 24 de septiembre de 2021.

Vistos:

1. Lo dispuesto por la Constitución Política de la República de Chile, artículos 6° y 7°;
2. El DL N° 1.305, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicada en el D.O. con fecha 19.02.1976;
3. Lo dispuesto en el art. 2° de la ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, del Ministerio del Interior, publicada en el D.O. con fecha 5 de diciembre de 1986;
4. La ley 19.880, sobre Bases de los procedimientos administrativos que rigen los Actos de los órganos de la Administración del Estado;
5. Lo dispuesto en el DS N° 1.305 (V. y U.), de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo;
6. Lo dispuesto por el DFL N° 458/1975 (V. y U.), que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, especialmente lo dispuesto en sus Arts. 4° y 55°;
7. El DL N° 3.516, de 1980, del Ministerio de Agricultura, que "Establece Normas sobre División de Predios Rústicos";
8. El DS N° 47 del año 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, fija y dicta la "Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones";
9. Lo indicado en el Art. 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);
10. La ley N° 20.943 (V. y U.), 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;
11. Las facultades que me confiere el DS N° 397 (V. y U.), de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;
12. La Res. Ex. RA N° 272/2/2021, de fecha 08.01.2021, que prorroga contrata de cargos que indica y la Res. Ex. RA N° 272/191/2021, de fecha 08.02.2021 que encomienda funciones directivas en la Región de Los Lagos;
13. Resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón;

Considerando:

- a) Que, el DFL 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 socio-económico, la cual se efectuará en

CVE 2121576

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.

cuatro niveles de acción, que corresponden a cuatro tipos de áreas: nacional, regional, intercomunal y comunal, según el artículo 28 del mismo cuerpo normativo;

b) Que, a su vez, en su artículo 55, inciso segundo, señala que corresponderá a la Secretaría Regional Ministerial 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;

c) 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;

d) 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;

e) 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;

f) 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;

g) 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;

h) 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 solo. Resulta indispensable una visión a largo plazo, en una palabra, planificar".

i) Que, 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 además leyes complementarias;

j) Que, 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";

k) 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 que sean aplicados al momento de informar un proyecto acogido a las excepciones de este artículo, en la Región de Los Lagos, y así evitar las externalidades negativas al entorno inmediato o circundante del proyecto presentado;

l) Que, la interpretación armónica de los Vistos y Considerandos precedentes determina la dictación de la siguiente:

Resolución:

1. Defínanse criterios regionales para cautelar lo instruido en el inciso segundo del artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458 de 1975, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de acuerdo a lo que se informa a continuación:

CERCANÍA A LÍMITE URBANO:

- Todo proyecto, podrá emplazarse contiguo al límite urbano o al área urbana consolidada adyacente. Resguardando la aparición de núcleos urbanos desconectados al margen de la planificación.

ACCESIBILIDAD:

- Los proyectos acogidos al Artículo 55 de la LGUC, la conexión deberá ser normada por el artículo 2.2.4. Bis OGUC, cautelando que la vía de acceso tenga un ancho mínimo de 6 metros.

EMPLAZAMIENTO Y RED VIAL DEL ENTORNO:

- Todos los proyectos, deberán respetar las características rurales de su entorno, respecto a su sistema vial, densificación habitacional, sistema y red de transporte local, identificando los factores que pueden condicionar el desarrollo del proyecto.

COMPATIBILIDAD DE USOS:

- Los proyectos, deben corresponderse con los usos de suelo aledaños, compatibilidad de usos en su funcionamiento y operación, evitando generar conflictos entre los usos construidos existentes y los proyectados en el área de influencia. Considerando un especial interés entre las Actividades Productivas y de Bodegaje, y el resto de los usos de suelo disponibles.

DISTANCIAMIENTO A EQUIPAMIENTOS:

- Todo proyecto residencial deberá ubicarse en el área de influencia del equipamiento de salud, educación, seguridad y culto existente o proyectado en área rural, sin que su instalación signifique un aumento de dotación o ampliación de estos.

RESTRICCIÓN AMBIENTAL:

- El proyecto debe reconocer al patrimonio sociocultural local; cómo responde a la imagen del lugar y armoniza con topografía, clima, vegetación, y otros recursos naturales existentes.

IDENTIDAD:

- Si su localización corresponde a las áreas fundacionales o lugares que den acogida al patrimonio intangible: ritos, ceremonias, ferias costumbristas, peregrinajes. Condición que será validada solo con informe del profesional responsable.

VULNERABILIDAD Y RIESGOS CIRCUNDANTES:

- Todo proyecto, como regla general, deberá evitar instalarse en áreas expuestas a amenazas de origen natural o antrópico; y en el caso de ser necesario, previo estudio fundado de riesgo aprobado por un profesional 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.

2. Infórmese a la Seremi de Agricultura y al SAG, ambos de la Región de Los Lagos, a fin de que tomen conocimiento de lo resuelto y operacionalicen, desde esta fecha, los criterios que se aprueban, de acuerdo a sus competencias.

Anótese, comuníquese y transcríbese.- Rodrigo Massa Albarrán, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos (S).

Lo que transcribo a usted para su conocimiento.- Marcelo González Gacitúa, Ministro de Fe.

