
LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.215

Martes 29 de Marzo de 2022

Página 1 de 5

Normas Generales

CVE 2105211

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región de Tarapacá

**ESTABLECE CRITERIOS REGIONALES PARA CAUTELAR QUE LAS
SUBDIVISIONES Y CONSTRUCCIONES EN TERRENOS RURALES NO ORIGINEN
NÚCLEOS URBANOS AL MARGEN DE LA PLANIFICACIÓN URBANA
INTERCOMUNAL, CONFORME LO DISPUESTO EN EL INCISO SEGUNDO DEL
ARTÍCULO 55 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**

(Resolución)

Núm. 138 exenta.- Iquique, 24 de marzo de 2022.

Vistos:

- a) Lo dispuesto por la Constitución Política de la República de Chile, artículos 6° y 7°.
- b) Lo dispuesto en la ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, del Ministerio del Interior, de fecha 5 de diciembre de 1986, en su artículo 2°.
- c) La ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado.
- d) El decreto ley N° 1.305 (V. y U.) de 1975 y sus modificaciones posteriores que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- e) Lo dispuesto en el DFL N° 458 (V. y U.) del año 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en especial sus artículos 4° y 55° reglamentada a través del artículo 2.1.19, entre otros de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- f) El decreto supremo N° 47, del año 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- g) Lo establecido en la circular Ord. N° 12 de 2021, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, DDU N° 455.
- h) 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.
- i) El DL 3.516 del Ministerio de Agricultura, que "Establece Normas sobre División de Predios Rústicos".
- j) El decreto 78, y sus modificaciones, que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano y crea el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, publicado en el DO el 4 de marzo de 2014.
- k) El decreto 19, que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Rural, publicado en el DO el 5 de mayo de 2020.
- l) La resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.
- m) Las facultades que me confiere el decreto supremo N° 397/1976 (V. y U.) y el decreto exento N° 272/37/2021 de fecha 24.11.2021, que establece el orden de subrogación, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Considerando:

1. Que, la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 4°, establece las competencias del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señalando para las Secretarías

Regionales Ministeriales, la función de "supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial".

2. Que, 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 escalas de planificación territorial: nacional, regional, intercomunal y comunal, según el artículo 28 del mismo cuerpo normativo".

A su vez, en su artículo 55° inciso segundo, preceptúa una obligación legal: "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 intercomunal";

3. Que, 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, exige 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;

4. 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 establece que, para efectos de la evaluación de los proyectos, se debe contar con criterios fijados para cada territorio;

5. Que, la norma contenida en el artículo 55° LGUC, constituye una norma de excepción que debe interpretarse de manera restrictiva, 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;

6. Que, el concepto de núcleo urbano al margen de la planificación intercomunal debe, necesariamente, responder a las características particulares de cada territorio en su definición más amplia, aplicándose articuladamente a las comunas, intercomunas y a la región;

7. Que de acuerdo con lo establecido en el dictamen N° 26.753, del año 2001, de Contraloría General de la República, "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";

8. 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.

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."

9. 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 Tarapacá, y así evitar las externalidades negativas al entorno inmediato o circundante del proyecto presentado;

10. Que, para la definición de estos criterios, se ha tenido en consideración la necesaria coherencia con la Política Nacional de Desarrollo Urbano, en particular los objetivos generales dentro de cinco ámbitos temáticos, como son el de Integración Social, Desarrollo Económico, Equilibrio Ambiental, Identidad y Patrimonio e Institucionalidad y Gobernanza;

11. Que, de igual forma, para la definición de los criterios mencionados, se ha tenido en consideración la necesaria coherencia con la Política Nacional de Desarrollo Rural, en particular en lo referido a los siguientes ámbitos, con sus respectivos ejes y lineamientos:

- a. Bienestar Social, disminuyendo las brechas de acceso a bienes y servicios.
- b. Oportunidades Económicas, mejorando el desempeño y dinamismo local.
- c. Sustentabilidad Medioambiental, valorando los espacios naturales y gestionando sus riesgos.
- d. Cultura e Identidad, resguardando y poniendo en valor su patrimonio material e inmaterial.

12. Que, teniendo en consideración la coherencia con los instrumentos de Planificación Territorial vigentes en la región y estudios de modificación de estos en proceso de aprobación, en particular sus lineamientos y estrategias de ocupación del territorio, establecidos en ordenanzas y memorias de los Planes y estudios respectivos, en el sentido de evitar entre otros:

- Procesos de fragmentación y segregación del territorio de carácter físico-social.
- Fricción y conflictos de ocupación sobre suelos agrícolas regionales
- Actividades incompatibles en el área rural y/o que generen efectos ambientales sobre los contextos territoriales circundantes.
- Generación de focos habitacionales con carácter mono-funcional en el territorio, con alta dependencia de centros urbanos principales de mayor jerarquía comunal, y con dificultades de accesibilidad a los principales centros de abastecimiento, sin contar con las coberturas de infraestructura, equipamientos y servicios básicos necesarios para la habilitación residencial.
- Degradación del patrimonio cultural, histórico e inmaterial de la región, relacionado con la capacidad de carga del territorio (suministro a.p., evacuación aguas servidas, residuos domiciliarios, circulaciones, movilidad, etc.)

Lo anterior, debiendo cautelar el desarrollo armónico de proyectos que se ajustan a las excepciones establecidas en el Art. 55 LGUC, próximos a límites de extensión urbana, y/o urbana de centros poblados de carácter rural de menor jerarquía, que cuentan con áreas de valor patrimonial, socio cultural y ambiental, con infraestructura sanitaria rural, equipamientos y servicios suficientes para densidades adecuadas al contexto rural en el cual se emplazan. La aprobación de proyectos en estas áreas en caso alguno significará una ampliación del límite urbano y/o la pérdida de su calidad de área rural.

13. Que la normativa urbana vigente y las facultades en ella asignada a las Seremi Minvu, al amparo de la cual se establecen los siguientes principios relacionados al carácter de los pronunciamientos asociados a la labor de cautela en la generación de núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal:

- Excepcionalidad: Las autorizaciones que esta Seremi otorgue en el área rural tendrán el carácter de excepciones, atendiendo al tenor literal del inciso primero del artículo 55° de la LGUC.
- Discrecionalidad: Los pronunciamientos de esta Seremi Minvu en el área rural, sin perjuicio de los criterios establecidos en la presente resolución, serán siempre fruto de un análisis casuístico en el cual se ponderan una serie de situaciones de hecho; por lo tanto, obedecen a una autorización fundada atinente a un proyecto específico, asociada tanto a las características de este, como al análisis del territorio en que dicho proyecto se emplaza.

14. Que la interpretación armónica de los Vistos y Considerandos señalados precedentemente determina la dictación de la siguiente:

Resuelvo:

1° Institúyase en la Región de Tarapacá los criterios regionales, que cautelen que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, según 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, los que se informan a continuación:

Emplazamiento, movilidad y conectividad:

Todo proyecto evaluado en el marco del artículo 55 de la LGUC, deberá respetar las características rurales de su entorno, respecto a su densificación e intensidad de ocupación del territorio rural, coherentes con los programas habitacionales, y concordantes con la red vial y sistemas de transporte local conectándose al menos, a través de una vía o camino público y

contemplando las respectivas excepciones establecidas en la Ley y su Ordenanza General, lo que deberá estar debidamente acreditado por el organismo competente y contar con las autorizaciones respectivas, cumpliendo con los estándares mínimos de las obras de urbanización y de vías de accesibilidad, dentro y/o fuera del predio, en respuesta a la circulación continua de acuerdo con los requisitos de accesibilidad universal según corresponda y los estándares establecidos en el artículo 2.2.4 bis y demás de la OGUC.

Áreas rurales que cuenten con estudios de IPT en proceso de aprobación:

Todo proyecto evaluado en el marco del artículo 55 de la LGUC, excepcionalmente podrá autorizarse cuando se emplace en una futura zona urbana o de extensión urbana establecida en el estudio de un instrumento de planificación territorial, que cuente con anteproyecto aprobado, o que se encuentre en el proceso de toma de razón o dictación del decreto alcaldicio, o resolución gobernador, según corresponda, en el marco del art. 36 y 43 de la LGUC. Lo anterior, debidamente certificado por el Gobernador Regional o el Alcalde respectivo.

Compatibilidad de Usos:

Todo proyecto evaluado en el marco del artículo 55 de la LGUC, deberá ser compatible con los usos existentes en el territorio donde se emplace, evitando generar alteraciones sustanciales o deterioro al entorno rural e impactos negativos sobre el medio ambiente y medio humano de su entorno, considerando los parámetros y ejes estratégicos señalados en la Política Nacional de Desarrollo Rural, que deberá ser incorporado en la memoria explicativa de cada proyecto.

Vulnerabilidad y Riesgos Circundantes:

Todo proyecto evaluado en el marco del artículo 55 de la LGUC, como regla general, deberá evitar emplazarse en áreas de riesgo y/o áreas expuestas a amenazas, en caso de situaciones excepcionales donde esto sea inevitable, deberá considerarse la elaboración de un estudio de riesgo desarrollado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para mitigar tales riesgos, homologado a las exigencias de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones contenidas en el inciso quinto del artículo 2.1.17., y deberá acompañarse en la tramitación del permiso de edificación correspondiente en la Dirección de Obras Municipales respectiva.

RESGUARDO DE ELEMENTOS DE VALOR AMBIENTAL, PATRIMONIAL, CULTURAL E IDENTIDAD:

• Áreas reconocidas con valor ambiental

Todo proyecto evaluado en el marco del artículo 55 de la LGUC que se emplace dentro o próximo a áreas reconocidas con valor natural y ambiental, de las cuales se tenga antecedente de su protección oficial vigente, o que estén en algún estado de trámite conducente a la protección oficial, debe considerar incorporar al análisis dicha condición y los atributos que estén dando origen a la mencionada protección. Lo anterior, debido a la importancia del alcance de la intervención, sus implicancias territoriales, ambientales, los impactos detectados en su emplazamiento, además de las medidas a implementar de modo de no afectar significativamente los valores naturales y ambientales de dichas áreas.

• Áreas reconocidas con valor patrimonial, cultural e identidad

Todo proyecto evaluado en el marco del artículo 55 de la LGUC que se emplace dentro o próximo a áreas reconocidas con valor patrimonial, cultural e identidad, de las cuales se tenga antecedente de su protección oficial, o que estén en algún estado de trámite conducente a la protección oficial, deberá considerar dentro de su análisis, los planes y programas de desarrollo rural, económico, diversidad social, y cultural, patrimonial, indígena y las identidades locales, así como los atributos identificados que sustentan el valor patrimonial cultural identificado.

Lo anterior, pertinente al emplazamiento en análisis, considerando así áreas de valor patrimonial cultural protegido, de acuerdo con la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales, Pueblos Originarios de acuerdo con la información del organismo pertinente, Zonas de interés Turístico (ZOIT) que debe ser coherente con el Plan de Manejo correspondiente, entre otros.

Concurrencia Territorial de Actividades Productivas:

Todo proyecto evaluado en el marco del artículo 55 de la LGUC, calificado como inofensivo, molesto, insalubre, contaminante o peligroso, previamente declarado o calificado por un organismo competente, deberá atender y respetar los usos preexistentes del entorno, cautelando la compatibilidad con sectores habitacionales, rurales y/o equipamientos de salud,

deporte, esparcimiento, social, culto, cultura y educación de modo de no generar conflictos y/o impactos significativos sobre aquellos, la que será evaluada de forma casuística.

Compatibilidad Territorial de Actividades Campamento Turístico:

Toda actividad, balneario o campamento turístico establecida en el inciso 3 del artículo 55 de la LGUC deberá ajustarse a los criterios de definición establecidos en el decreto N° 301, Reglamento sobre las Condiciones Sanitarias Mínimas de los Campings o Campamentos de Turismo y Norma Chile NCh2948 "Alojamiento turístico - Camping o recinto de campamento - Requisitos para su calificación".

Estos criterios se aplicarán en el desempeño de la función de cautela, tanto en las solicitudes de informes, certificaciones, acciones de supervigilancia y cualquier otra asignación que la legislación le encargue a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. A su vez solicitar al titular a desarrollar los numerales precedentes como contenidos en la memoria explicativa del expediente a examinar. Lo anterior, en el marco de las futuras intervenciones en área rural, pudiendo evaluarse los proyectos en cuanto a un criterio casuístico en particular o en base a un análisis integrado.

2° Publíquese la presente resolución en el Diario Oficial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la ley N° 19.880.

Anótese, comuníquese y publíquese.- Verónica Guajardo Contreras, Secretaria Regional Ministerial (S) de Vivienda y Urbanismo Región de Tarapacá.

