

MINUTA: ANTEPROYECTO LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA DDU 26.12.06

1. EL MINVU se encuentra reformulando el proyecto de Ley sobre Planificación Urbana enviado al Congreso en agosto de 2004. Este proyecto de ley incorporaba una serie de modificaciones a la actual Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de planes reguladores y regulaciones de la construcción y urbanización, a fin de modernizar aspectos operativos de esta ley que ya cumple 30 años.
2. El anterior proyecto de ley fue retirado por el Ejecutivo a principios de Marzo, luego de más de una año de discusión en la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado.
3. Entre las materias abordadas por el anterior proyecto de ley se incluían algunas que fueron de amplia discusión con representantes del Ministerio de Agricultura. Entre las principales observaciones de MINAGRI se encontraban:
4.
 - Restringir la Planificación Territorial solo a lo urbano. La planificación territorial es multisectorial y aborda más materias que lo urbano.
 - Limitar la creación de “Áreas de Desarrollo Urbano Condicionado” en las área de valor agrícola.
 - Restringir las facultades normativas de los Planes Intercomunales en área rural.
 - Restringir en las Áreas Agrícola a usos ajenos a la agricultura.
 - Respecto a subdivisiones y construcciones en Zonas Rural, se debe distinguir entre las construcciones permitidas en las áreas preferentemente agrícolas y las demás áreas rurales.
5. Conforme a estas observaciones y otras surgidas sobre la misma materia durante el debate parlamentario, se han tomado las siguientes opciones en el nuevo proyecto en elaboración:
 - Eliminar las denominaciones de Planificación Territorial o Instrumentos de Planificación Territorial de la ley, y reemplazarlas por Planificación Urbana, restringiendo su ámbito al ordenamiento del suelo urbano y los permisos de construcción.
 - Eliminar la facultad de crear proyectos urbanos o desarrollos urbanos privados condicionados en áreas rurales, tan como se planeaba en el proyecto de ley original. La zonificación del suelo urbano queda restringida a los actuales instrumentos vigentes en la ley, por medio de los planes reguladores
 - Respecto a los Planes Intercomunales, se restringe su ámbito de regulación de los territorios rurales solo a: (1) las condiciones

para el emplazamiento de equipamiento, infraestructura y actividades productivas de alto impacto. (2) la determinación de condiciones para la ocupación de territorios que presenten limitaciones por riesgo debidamente respaldados por estudios específicos o que se encuentren protegidos legalmente y (3) la definición de áreas de uso preferentemente agrícolas.

-
- Modificar el artículo 55 de la actual ley que permite construcciones y conjuntos de viviendas en áreas rurales, fuera de los límites urbanos creados por los planes reguladores, por medio de aprobaciones de Seremis de Agricultura y Vivienda. Se mantiene la propuesta del anterior proyecto de ley de regular con claridad los usos, construcciones y subdivisiones compatibles con áreas rurales y áreas agrícolas.

ARTICULOS SOBRE ÁREA RURAL

SE DEROGA EL ARTÍCULO 55.- Fuera de los límites urbanos establecidos en los planes reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

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.

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Igualmente, las construcciones industriales, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan.

NUEVO ARTÍCULO 56.- En el área rural no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo que se cumplan las condiciones, requisitos y procedimientos que se señalan a continuación:

1. Subdivisiones:

Deberán cumplir con los requisitos mínimos de urbanización que establezca la Ordenanza General, exceptuándose de esta exigencia, las que se señala a continuación:

- a) Aquellas cuyos predios resultantes tengan una superficie igual o superior a 2 hectáreas.
- b) Las que efectúe el Servicio Agrícola Ganadero para asignar tierras provenientes del proceso de reforma agraria.
- c) Las que realice el Ministerio de Bienes Nacionales para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz o para otorgar títulos de dominio de acuerdo a las normas legales que rigen tales procesos.
- d) Las necesarias para construir tranques acumuladores o reguladores o para habilitar y poner en funcionamiento pozos profundos.
- e) Las necesarias para instalaciones o construcciones de equipamiento o infraestructura.
- f) Las necesarias para actividades productivas o extractivas y para complementar actividades agrícolas, ganaderas, forestales, pesqueras y mineras, siempre que ellas no constituyan fuentes contaminantes para la agricultura.
- g) Las que ejecute el Ministerio de Obras Públicas para el cumplimiento de sus fines propios.
- h) Las que se lleven a cabo para transferir terrenos al Fisco, a las municipalidades y a los Gobiernos Regionales.
- i) Las que se efectúen para transferir a organizaciones comunitarias y deportivas.
- j) Las necesarias para acogerse en forma individual al subsidio habitacional rural.
- k) Las necesarias para practicar liquidación de sucesiones hereditarias y
- l) Las que se realicen con el objeto de anexar al predio vecino la porción segregada, siempre que la superficie que conserve el dueño del predio que se divide no sea inferior a 2 hectáreas.

Cuando se cumplan las condiciones señaladas en el presente numeral, sólo se requerirá el archivo del plano correspondiente en la Dirección de Obras Municipales y su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

En los casos señalados en la letra b. a la k. de este numeral no les será aplicable la subdivisión mínima predial de 2 hectáreas.

En el caso que se realice una edificación en éstos predios deberán cumplir con las condiciones señaladas en el numeral 2 de este artículo y con los requisitos mínimos de urbanización que señale la Ordenanza General.

Las subdivisiones en áreas rurales no incluidas en un instrumento de planificación urbana, deberán contar con un informe previo del Secretario Regional Ministerial de Agricultura, el que deberá pronunciarse en un plazo de 30 días hábiles desde la presentación de la solicitud. En caso que no se pronuncie en dicho plazo, el informe se entenderá por evacuado y el Director de Obras Municipales podrá otorgar la autorización.

2. Edificaciones:

La Dirección de Obras Municipales deberá autorizar las construcciones en el área rural que se detallan a continuación, las que deberán cumplir con los requisitos mínimos de urbanización que determine la Ordenanza General de esta ley:

- a) Viviendas para el propietario del predio y sus trabajadores, cuya superficie total no supere el 5% del predio.
- b) Las construcciones necesarias para dotar al área rural de equipamiento o infraestructura, siempre que las actividades que alberguen, no constituyan fuentes contaminantes para la agricultura.
- c) Las construcciones de tipo turístico con destino equipamiento y/o hospedaje.
- d) Las Construcciones necesarias para la agroindustria u otras complementarias a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, pesqueras, mineras, siempre que éstas no constituyan fuentes contaminantes para la agricultura.
- e) Actividades productivas o extractivas y complementarias de ellas, siempre que ellas no constituyan fuentes contaminantes o de efectos adversos significativos y contaminantes para la agricultura, y

Las construcciones a que se refiere este numeral deberán cumplir, además, con las condiciones que establezca el Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano en su ámbito de acción, si lo hubiere y con los requisitos que señale la Ordenanza General de esta Ley.

Las construcciones en áreas rurales no reguladas por un instrumento de planificación urbana, deberán contar con un informe previo del Secretario Regional Ministerial de Agricultura, el que deberá pronunciarse en un plazo de 30 días hábiles desde la presentación de la solicitud. En caso que no se pronuncie en dicho plazo, el informe se entenderá por evacuado y el Director de Obras Municipales podrá otorgar la autorización.

Corresponderá a las Direcciones de Obras Municipales cautelar que las subdivisiones y construcciones en el área rural cumplan con lo dispuesto en el presente artículo.