

ORD. N° 000178 /

ANT.: -Ord. N° 635, de fecha 20.11.2023, de la Directora Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, Región de Atacama.

MAT.: Remite pronunciamiento respecto a consulta referida a subdivisión de predio rústico denominado "Medias Aguas", de la Comuna de Alto del Carmen.

COPIAPO, 14 FEB. 2024

A : MEI SIU MAGGI ACHU
DIRECTORA REGIONAL SERVICIO AGRÍCOLA Y GANADERO
REGIÓN DE ATACAMA

DE : ROCIO DIAZ GOMEZ
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ATACAMA

Esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en atención a su solicitud de pronunciamiento respecto del proyecto de subdivisión del predio rural denominado "Medias Aguas", ubicado en la comuna de Alto del Carmen, Rol N° 888-3, presentado por Agrícola Mira Alto SpA; al respecto, basado en el principio de coordinación consagrado en los artículos 37 y 37 bis de la Ley N° 19.880 y de los artículos 3 y 5 de la Ley N° 18.575, con la finalidad de efectuar en forma previa y preventiva un análisis de los antecedentes vinculados a la solicitud que se adjunta, a fin de precaver una posible vulneración del D.L. N° 3.516 de 1980, informa a usted, lo siguiente:

Primeramente, y para un correcto análisis del caso, además de los criterios establecidos por la SEREMI MINVU Atacama en la Resolución Exenta N° 124, de fecha 30.03.2022, este Organismo ha debido tener en consideración lo establecido en el punto 8 de la misma Resolución, a saber:

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 excepcionales, 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 atingente a un proyecto específico, asociada tanto a las características del mismo, como al análisis del territorio en que dicho proyecto se emplaza.

En relación a los puntos consultados en su presentación, para el predio "Medias Aguas" que cuenta con una superficie de 28,79 Hás. y que presenta una subdivisión de 53 lotes, al respecto esta Secretaría informa lo siguiente:

1.- Si la eventual materialización del proyecto de división generará un núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal, conforme a los criterios regionales establecidos para el ejercicio de la potestad de cautela que indica el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Que la facultad de "cautelar que se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal", tiene por objeto prevenir efectos no deseados en el territorio tales como, el crecimiento urbano no regulado, asociado a las actividades humanas existentes, efectos adversos en los recursos naturales y en general, grandes transformaciones en el territorio no planificadas, la proliferación de asentamientos humanos al margen de toda planificación territorial, incompatibilidad de usos, exposición al riesgo de contaminación al medio ambiente, exposición a riesgos de salubridad para la población, exposición de población a riesgos y amenazas naturales, aportar en la escasez hídrica, alterar los sistemas o modos de vida de las personas y afectación a aspectos culturales, costos para el Estado de dotar de bienes y servicios públicos nuevos en sectores desintegrados de las áreas con dotación de servicios y equipamientos. El concepto de núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal, no responde a una definición general para el país, sino que dependerá de las características particulares de cada territorio en definición más amplia, aplicándose a las comunas, intercomunas y a la región.

En ese contexto, por las características históricas de asentamiento, territoriales y climáticas de la región de Atacama, un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal se puede generar a partir o en relación con la ejecución de conjunto de viviendas, proyectos habitacionales y/o inmobiliarios. Por lo tanto, los parámetros o criterios regionales para cautelar la generación de núcleos urbanos al margen de la planificación, se deben aplicar a los proyectos con destino vivienda, por ser esta variable la que finalmente determina, condiciona u origina la aparición en esta región, de un asentamiento humano que posibilite el desarrollo de un nuevo núcleo urbano.

Se debe tener en cuenta que el proyecto de subdivisión en comento se emplaza en la localidad de El Transito, el cual corresponde a un asentamiento humano histórico y consolidado en el área rural, por lo tanto un núcleo urbano propiamente tal, cuya planificación territorial está definida por el Plan Regulador Intercomunal de Huasco, instrumento actualmente en estudio y desarrollo, el cual establece en su normativa que la subdivisión se emplaza en parte en la Zona ZEU-1 "Zona de Extensión Urbana Mixta", y en parte aunque aledaña a la anterior y al poblado de El Transito, en la zona ZR-3 "Área Rural Agrícola".

Teniendo en cuenta la condición antes descrita, y considerando que esta Secretaría tiene el deber de cautelar (precaver, prevenir, evitar, tomar precauciones...), que se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, se informa que este es un proyecto de subdivisión de un predio rural, que si bien no incorpora en la solicitud el emplazamiento de viviendas, la normativa posibilita la construcción de las viviendas del propietario y del cuidador del predio en cada uno de los lotes resultantes, por la cantidad de lotes que comprende (53 lotes), puede originar eventualmente un conjunto de viviendas en área rural, esta se emplazarían en un núcleo urbano consolidado que no se encuentra al margen de la planificación urbana intercomunal, por lo tanto tampoco le son aplicables los Criterios Regionales, establecidos para el ejercicio de la potestad de cautela por parte de esta Secretaría.

2.- Si el plano y demás antecedentes del proyecto consultado contienen elementos que evidencien una destinación a fines urbanos o habitacionales de los futuros predios resultantes del proyecto de división.

Respecto de los planos y los antecedentes con que está presentado el proyecto de subdivisión, se observa que la cantidad, disposición y emplazamiento de los lotes, las servidumbres y la forma que estructuran su distribución en torno a calles o vías de la Localidad de El Transito, y adicionalmente el hecho de que la mayoría de los lotes presentan una superficie de subdivisión predial mínima permitida (media hectárea), se puede concluir que, puede corresponder a un proyecto residencial, emplazado en un núcleo urbano propiamente tal.

3.- Si en general, la documentación del proyecto consultado, incluido el plano o los antecedentes materiales de que disponga su institución (como por ejemplo denuncias de comunidades, actas de fiscalización, entre otros), dan cuenta del posible cambio de destino de la totalidad o parte de los futuros lotes resultantes de la división, en los términos de los artículos 55° y 56° de la LGUC.

Si bien, este es un proyecto de subdivisión que no contempla la instalación de viviendas en la solicitud, la mayoría de los proyectos de subdivisión rural aprobados en la región, con lotes que presentan una superficie de subdivisión predial cercana a la mínima permitida, han ido convirtiéndose posteriormente a la aprobación de la subdivisión, en asentamientos habitacionales o con usos residenciales, que podrían no estar cumpliendo con los fines agrícolas, ganaderos y forestales conforme la autorización otorgada, no obstante la presente subdivisión en caso de consolidarse como un proyecto habitacional, no estaría generando un núcleo urbano al margen de la planificación por ubicarse en la localidad de El Transito, en una Zona de Extensión Urbana propuesta por el Plan Regulador Intercomunal de Huasco, que es un Instrumento de Planificación actualmente en desarrollo.

4.- Si existen denuncias formuladas por comunidades u otros interesados a esa Secretaría Regional Ministerial en contra de obras de construcción ejecutadas en el terreno objeto de división, o si ese Organismo ha formulado denuncias ante el respectivo juzgado de Policía Local por incumplimiento a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza, o el D.L. 3.516 en contra de construcciones erigidas en el predio objeto de certificación.

Este organismo no ha recibido denuncias formuladas por comunidades o particulares por obras ejecutadas en el terreno en comento, tampoco ha formulado denuncias ante el juzgado de Policía Local por incumplimiento de las disposiciones de la normativa.

5.- Cualquier otro antecedente que se considere relevante para ser ponderado por el SAG en el marco de la división de predios rústicos conforme a lo dispuesto en el D.L. N° 3.516 de 1980.

Respecto a la planificación territorial intercomunal proyectada, tal como se indicó en el punto 1, el Plan Regulador Intercomunal de Huasco, instrumento en estudio y desarrollo, define en su memoria explicativa, el sector sobre el que se emplaza el predio que se quiere subdividir, corresponde en parte a la Zona ZEU-1 "Zona de Extensión Urbana Mixta", que permite el uso residencial, especialmente destinado a vivienda y equipamiento, y por otro lado, otra parte de la subdivisión, aunque aledaña a la anterior y al poblado de El Transito, corresponde a la Zona ZR-3 "Área Rural Agrícola".



Al respecto, se informa que el posible emplazamiento potencial de viviendas asociadas a esta subdivisión no afectaría esta zona con aquel componente habitacional/residencial, ya que se corresponde con el objetivo que plantea la planificación intercomunal para esta Localidad y la zona inmediatamente aledaña.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted


ROCIO DIAZ GOMEZ
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL

Distribución

- Destinataria
- Depto. Desarrollo Urbano S.R.M.
- Unidad Jurídica S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M.
- Artículo 7 letra g), ley de Transparencia

POM/JG/jgj
POM/JG/jgj (DDU 2024/Prontos/PronFav.SAG_3.516 MedAguas Alt.Carmen)
DDU INTERNO N° 072