

ALERTA LEGAL

CRITERIOS DE SUBDIVISIÓN Y CONSTRUCCIÓN RURAL EN LA REGIÓN METROPOLITANA

Autor: Nicolás Valenzuela

Loteos y parcelaciones en zonas rurales de Chile deben ser posibles, y se hace necesario establecer normas más claras, localizadas, cuantificables y fiscalizables a su respecto. Hasta ahora la normativa ha sido restrictiva, privilegiando la planificación y ordenamiento territorial urbano.

A raíz de la proliferación en la venta de loteos y parcelaciones en zonas rurales de nuestro país, generada por diversos factores, como el aumento de la población, el crecimiento urbano hacia los alrededores de las ciudades, altos costos habitacionales, la pandemia y el teletrabajo, se ha hecho necesario regular y organizar dichas subdivisiones rurales en orden a dar un crecimiento sostenible, cuidar la habitabilidad, salubridad y acceso, y no afectar el medio ambiente.

Hasta ahora, y con ese fin, la planificación y el ordenamiento territorial en Chile ha tendido a regular sólo las zonas urbanas y cómo el ser humano se asienta en esas zonas. Incide de manera muy relevante para el desarrollo de las ciudades y para evitar que se generen crecimientos desordenados que afecten la vida en la ciudad, pero ha mantenido el espacio rural con poca normativa y planificación.

En este sentido, la normativa hacia los espacios rurales es restrictiva, o está planteada en negativo; es decir, no se puede abrir calles, subdividir para formar poblaciones, levantar construcciones salvo excepciones (lo necesario para la explotación agrícola, viviendas del propietario y trabajadores, viviendas de hasta UF 10.00U que cumplan con requisitos para subsidio estatal, etc.) Pero lo anterior se torna insuficiente para enfrentar el crecimiento impactante que ha tenido la venta y loteo de zonas rurales, y la alta demanda por aquel pedazo de campo donde escapar de la ciudad. Hoy, la normativa establece una distinción entre las políticas de ordenamiento territorial, estableciendo áreas costeras, áreas urbanas, y áreas especiales. Sin perjuicio que en zonas rurales existen reglas vinculantes, esta se refiere principalmente a quien corresponde otorgar el uso particular o entregar concesiones, el establecimiento de usos preferentes y no excluyentes, regulación de golfos, estrechos y canales, etc. Pero, la normativa de lo no urbano no estaba preparada para el fenómeno migratorio que se ha producido en el último tiempo.

En este sentido, cabe destacar la publicación de la Resolución Exenta N°407 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el 22 de junio de este año, la cual *“Establece criterios regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales de la Región Metropolitana de Santiago, no originen núcleos urbanos al margen de la Planificación Urbana Intercomunal-”*.

Estos criterios buscan principalmente:

- 1) Distinguir entre los territorios habitables o disponibles para el asentamiento humano y los que no;
- 2) Establecer límites en orden a respetar las normas urbanas y medioambientales;
- 3) Mejorar la distribución y orden en las zonas que aún corresponden a espacios de regulación urbana;
- 4) Enfocar y dirigir de manera coordinada y ordenada la localización de actividades productivas y generadoras de empleo (buscando cuidar y controlar las emisiones, residuos, impactos viales, etc.); y
- 5) La división de la zona rural de la Región Metropolitana en dos macrozonas en razón de las características naturales de cada una, regulando de manera direccionada cada una según sus necesidades propias. Así, se distingue entre la macrozona de Áreas Montañas o Protegidas de la Región Metropolitana y la macrozona del Valle de la Región Metropolitana, haciendo distinción principalmente en enfoques de densificación y priorización de actividades propias de cada zona. En particular, los criterios son bastante similares entre cada macrozona, donde se busca evitar un crecimiento humano no planificado, generar densidad de ocupación de suelo que se asimile a las zonas urbanas contiguas, y respetar las zonas protegidas de cada área. Se distinguen en cuanto que la zona de áreas Montañas, busca en mayor medida la mantención del valor paisajístico del lugar y el evitar la modificación de las características y valor del entorno natural, y por otro lado en la macrozona del Valle se prioriza la preservación de la capacidad agrícola del suelo y su función productiva.-

Consideramos que sin perjuicio de la importancia que implica regular las actividades humanas en áreas rurales y zonas protegidas de nuestro territorio, siendo conteste con esta realidad en desarrollo, y que se suma a las otras 14 resoluciones que se encuentran ya publicadas sobre planificación rural en las demás regiones de nuestro país, se hace necesario establecer normas más claras, localizadas, cuantificables y fiscalizables que sean herramientas eficaces para el fin que se pretende y que no impliquen un desconocimiento a las normas legales que permiten la subdivisión en zonas rurales.

Esto sólo se va a lograr con una regulación ordenada, con miras de largo plazo que atienda a las características propias de cada región, y que pueda coordinar un plan o política de planificación y ordenamiento territorial en zonas rurales, entre los Ministerios involucrados, con el fin de conciliar la necesidad de preservar el entorno, el medioambiente, la estética natural, la salud en sentido amplio y la observación y respeto por las zonas protegidas con la posibilidad de habitar las zonas rurales y vivir fuera de la ciudad de manera armónica.

Ver Resolución:

<https://www.diariooficial.interior.gob.cl/publicaciones/2022/06/29/43289/01/2148984.pdf>

Ante duda o consulta sobre este contenido, por favor contactar al abogado Nicolás Valenzuela nvalenzuela@palma.cl o al resto de nuestro equipo del área inmobiliaria.