

DISEÑO Y EJECUCION DE URBANIZACION PREDIAL

MÓDULO 2



Relator: Mauricio Araya N.

CONTENIDO



- MÓDULO 1: SUBDIVISIÓN Y LA URBANIZACIÓN DEL SUELO
- MÓDULO 2: PERMISO PARA SUBDIVIDIR Y URBANIZAR TERRENOS RURALES O PARA CONSTRUCCIONES FUERA DE LOS LÍMITES URBANOS
- MÓDULO 3: CAMBIO DE USO DE SUELO
- MÓDULO 4: EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN: CONCEPTO Y CONTENIDO DOCUMENTAL

Módulo 2: Permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales

- 2.1. Disposiciones Generales
- 2.2. Permisos Ambientales Sectoriales
- 2.3. Objetos de Protección Ambiental
- 2.4. Permisos Ambientales Sectoriales
- 2.5. Aplicación del Permiso Ambiental Sectorial
- 2.6. Contenidos técnicos y formales del Permiso Ambiental Sectorial
- 2.7. Otorgamiento del Permiso Ambiental Sectorial

2.1. Disposiciones Generales

2.1.1. Introducción

El artículo 13 de la Ley dispone que el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“Reglamento del SEIA”) debe contener:

- La lista de los Permisos Ambientales Sectoriales (“PAS”),
- Los requisitos para su otorgamiento y de los contenidos técnicos y formales necesarios para acreditar su cumplimiento.

2.2. Permisos Ambientales Sectoriales

2.2.2. Concepto

Son aquellas autorizaciones o pronunciamientos que deben o pueden emitir los Órganos de la Administración del Estado con Competencia Ambiental (OAECA) respecto de proyectos o actividades presentados al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), con el objeto de garantizar la protección del medio ambiente.

2.2. Permisos Ambientales Sectoriales

2.2.2. Clasificación

Los Permisos Ambientales Sectoriales (PAS) se clasifican en:

- a) PAS únicamente ambientales: Son aquellos que tienen sólo contenidos ambientales.

- b) PAS mixtos: Son aquellos que tienen contenidos ambientales y no ambientales.

2.2. Permisos Ambientales Sectoriales

2.2.2. Clasificación

a) PAS únicamente ambientales:

Deben tramitarse completamente dentro del SEIA por lo que la Resolución de Calificación Ambiental (“RCA”) favorable dispone su otorgamiento por parte del OAECA correspondiente, bajo las condiciones o exigencias que en ella misma se expresen.

2.2. Permisos Ambientales Sectoriales



2.2.2. Clasificación

a) PAS únicamente ambientales:

- El titular del proyecto o actividad debe exhibir la RCA favorable ante el órgano sectorial correspondiente, que procederá a otorgar el permiso sin más trámite.
- No corresponde que el OAECA solicite ningún tipo de información adicional para su otorgamiento.

2.2. Permisos Ambientales Sectoriales

2.2.2. Clasificación

a) PAS únicamente ambientales:

- Si la RCA es desfavorable, dichos órganos quedarán obligados a denegar tales permisos.

2.2. Permisos Ambientales Sectoriales

2.2.2. Clasificación

b) PAS mixtos:

- Se analizarán dentro del SEIA aquellos contenidos que son ambientales para su evaluación.
- El OAECA en forma sectorial (fuera del SEIA), revisar los demás contenidos.

2.2. Permisos Ambientales Sectoriales



2.2.2. Clasificación

b) PAS mixtos:

- Respecto de los contenidos ambientales: RCA favorable:
 - ✓ Certifica el cumplimiento a los requisitos ambientales del PAS en el marco del SEIA,
 - ✓ Los organismos competentes no podrán denegar los permisos de los referidos requisitos ni imponer nuevas exigencias ambientales.

2.2. Permisos Ambientales Sectoriales



2.2.2. Clasificación

b) PAS mixtos: RCA desfavorable:

- El titular puede presentar los antecedentes no ambientales ante el OAECA de manera previa a la notificación de la RCA, indicando el proyecto o actividad que se encuentra en evaluación ambiental.

2.2. Permisos Ambientales Sectoriales



2.2.2. Clasificación

b) PAS mixtos: RCA desfavorable:

- El titular puede presentar los antecedentes no ambientales ante el OAECA de manera previa a la notificación de la RCA, indicando el proyecto o actividad que se encuentra en evaluación ambiental.

2.2. Permisos Ambientales Sectoriales



2.2.2. Clasificación

b) PAS mixtos: corresponden a los que a continuación se indican

- Permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales o para construcciones fuera de los límites urbanos (artículo 160 RSEIA).

2.2. Permisos Ambientales Sectoriales

2.2.3. Estructura

En el Reglamento, cada PAS se estructura expresando:

- a) El nombre del permiso
- b) La norma sectorial
- c) Los requisitos
- d) Contenidos técnicos y formales ambientales

2.2. Permisos Ambientales Sectoriales



2.2.4. Permiso Ambiental Sectorial

- a) Permiso: El permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad:
- Industrial con viviendas,
 - Dotar de equipamiento algún sector rural o habilitar un balneario o campamento turístico
 - Construcción de viviendas sociales o de hasta 1.000 UF con subsidio del Estado
 - Construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones fuera de los límites urbanos

2.2. Permisos Ambientales Sectoriales



2.2.4. Permiso Ambiental Sectorial

b) Norma fundante

El artículo 160 del Reglamento del SEIA vincula expresamente al Permiso en cuestión al D.F.L. N° 458, de 1975, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), indicando que este PAS “corresponderá a la autorización e informes favorables que se establecen respectivamente en los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la LGUC”.

2.2. Permisos Ambientales Sectoriales



2.2.4. Permiso Ambiental Sectorial

- a) D.F.L. N° 458, de 1975, artículo 116
- b) D.S. N° 47, de 1992, OGUC.
- c) Ley N° 18.755, SAG
- d) Ley N° 20.423, Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo

2.3. Objetos de Protección Ambiental

2.3.1. Protección Ambiental

- El objeto de protección ambiental del PAS es el suelo rural.
- Informe Favorable para Construcción (IFC), es excepcional y restrictiva para proyecto y en su contexto territorial.
- El IFC tiene temporalidad asociada a la vida útil del proyecto.

2.3. Objetos de Protección Ambiental



2.3.1. Protección Ambiental

- El otorgamiento de este permiso no tiene la facultad de condicionar o modificar el uso del suelo.
- El cambio de uso de suelo únicamente puede hacerse modificando el IPT.

2.4. Requisitos para el otorgamiento del Permiso Ambiental Sectorial



2.4.1. Requisitos Legales

Art. 160 RSEIA : Contenidos técnicos y formales :

a) De tratarse de subdivisiones y urbanizaciones:

- Objeto de la subdivisión, urbanización y destino solicitado.
- Plano de ubicación del predio.
- Plano de subdivisión con sus características topográficas generales y las vías públicas cercanas.
- Plano de emplazamiento de las edificaciones.

2.4. Requisitos para el otorgamiento del Permiso Ambiental Sectorial



2.4.1. Requisitos Legales

Art. 160 RSEIA : Contenidos técnicos y formales :

a) De tratarse de subdivisiones y urbanizaciones:

- Plantas de arquitectura esquemáticas y siluetas de las elevaciones que ilustren los puntos más salientes, su altura, número de pisos y la línea correspondiente al suelo natural.
- Superficie.
- Caracterización del suelo.

2.4. Requisitos para el otorgamiento del Permiso Ambiental Sectorial



2.4.1. Requisitos Legales

Art. 160 RSEIA : Contenidos técnicos y formales :

b) De tratarse de construcciones:

- Destino de la edificación.
- Plano de ubicación, que señale la posición relativa del predio respecto de los terrenos colindantes y del espacio público.
- Plano de emplazamiento de las edificaciones.

2.4. Requisitos para el otorgamiento del Permiso Ambiental Sectorial



2.4.1. Requisitos Legales

Art. 160 RSEIA : Contenidos técnicos y formales :

b) De tratarse de construcciones:

- Plantas de arquitectura esquemáticas y siluetas de las elevaciones que ilustren los puntos más salientes, su altura, número de pisos y la línea correspondiente al suelo natural.
- Caracterización del suelo.

2.4. Requisitos para el otorgamiento del Permiso Ambiental Sectorial



2.4.1. Requisitos Legales

Art. 160 RSEIA : Contenidos técnicos y formales :

De esta manera, las subdivisiones y urbanizaciones en terrenos rurales y construcciones :

- a) No originar nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana.
- b) No implicar pérdida o degradación del recurso natural suelo.

2.5. Aplicación del Permiso Ambiental Sectorial

2.5.1. Conceptos

a) Límite urbano

Línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana establecidas en los IPT, diferenciándolos del resto del área comunal.

2.5. Aplicación del Permiso Ambiental Sectorial



2.5.1. Conceptos

b) Subdivisión de terreno

Proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes.

2.5. Aplicación del Permiso Ambiental Sectorial



2.5.1. Conceptos

c) Urbanizar

- Ejecutar, ampliar o modificar pavimento de calles y pasajes,
- las plantaciones y obras de ornato,
- las instalaciones sanitarias y energéticas,
- las obras de defensa y de servicio del terreno

2.5. Aplicación del Permiso Ambiental Sectorial

2.5.2. Descripción de las acciones y obras a las que aplica el PAS

Inciso 1° Art. 160 del Reglamento, este PAS aplica en 2 grupos:

a) La subdivisión y urbanización de terrenos rurales para:

- Complementar alguna actividad industrial con viviendas,
- Dotar de equipamiento a algún sector rural

2.5. Aplicación del Permiso Ambiental Sectorial

2.5.2. Descripción de las acciones y obras a las que aplica el PAS

Inciso 1° Art. 160 del Reglamento, este PAS aplica en 2 grupos:

a) La subdivisión y urbanización de terrenos rurales para:

- Habilitar un balneario o campamento turístico
- Construir viviendas sociales o de hasta 1.000 UF, con subsidio del Estado.

2.5. Aplicación del Permiso Ambiental Sectorial



2.5.2. Descripción de las acciones y obras a las que aplica el PAS

Inciso 1° Art. 160 del Reglamento, este PAS aplica en 2 grupos:

b) Construcciones (incluso temporal o provisorio):

- industriales,
- de equipamiento,
- turismo y
- poblaciones.

2.5. Aplicación del Permiso Ambiental Sectorial



2.5.3. Excepciones a la aplicación del PAS

a) Fuera de los límites urbanos está permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones necesarias

2.5. Aplicación del Permiso Ambiental Sectorial



2.5.3. Excepciones a la aplicación del PAS

b) Las construcciones de redes y trazados de infraestructura no requerirán del PAS.

c) No requerirán las autorizaciones del artículo 55 de la LGUC:

2.6. Contenidos técnicos y formales del Permiso Ambiental Sectorial



2.6.1. Contenidos ambientales: Inciso 3° del artículo 55 LGUC

- a) Objeto de la subdivisión, urbanización y destino solicitado.
- b) Plano de ubicación del predio.
- c) Plano de subdivisión con sus características topográficas generales y las vías públicas cercanas.
- d) Plano de emplazamiento de las edificaciones.

2.6.Contenidos técnicos y formales del Permiso Ambiental Sectorial



2.6.1. Contenidos ambientales: Inciso 3° del artículo 55 LGUC

- e) Plantas de arquitectura esquemáticas y siluetas de las elevaciones.
- f) Superficie: respecto de la cual se solicita el permiso.
- g) Caracterización del suelo: la que debe incluir los siguientes parámetros:

2.6. Contenidos técnicos y formales del Permiso Ambiental Sectorial



2.6.1. Contenidos ambientales: Inciso 3° del artículo 55 LGUC

- Criterios de aproximación: Profundidad:
 - ✓ Pendiente
 - ✓ Pedregosidad superficial
 - ✓ Drenaje

2.6. Contenidos técnicos y formales del Permiso Ambiental Sectorial



2.6.1. Contenidos ambientales: Inciso 3° del artículo 55 LGUC

- Criterios de definición: Textura:
 - ✓ Humedad aprovechable
 - ✓ Pedregosidad subsuperficial
 - ✓ Erosión

2.6. Contenidos técnicos y formales del Permiso Ambiental Sectorial



2.6.1. Contenidos ambientales: Inciso 3° del artículo 55 LGUC

- Criterios especiales: Inundación:
 - ✓ Salinidad
 - ✓ Sodicidad
 - ✓ Alcalinidad

2.6. Contenidos técnicos y formales del Permiso Ambiental Sectorial

2.6.1. Contenidos ambientales: Inciso 3° del artículo 55 LGUC

- En casos excepcionales: Materia orgánica:
 - ✓ Densidad aparente
 - ✓ pH

2.6. Contenidos técnicos y formales del Permiso Ambiental Sectorial



2.6.1. Contenidos ambientales: Inciso 4° Art. 55 de la LGUC:

- a) Destino de la edificación.
- b) Plano de ubicación
- c) Plano de emplazamiento de las edificaciones.
- d) Plantas de arquitectura esquemáticas y siluetas de las elevaciones.

2.6. Contenidos técnicos y formales del Permiso Ambiental Sectorial



2.6.1. Contenidos ambientales: Inciso 4° Art. 55 de la LGUC:

e) Caracterización del suelo:

- Criterios de aproximación: Profundidad:
 - ✓ Pendiente
 - ✓ Pedregosidad superficial
 - ✓ Drenaje

2.6. Contenidos técnicos y formales del Permiso Ambiental Sectorial



2.6.1. Contenidos ambientales: Inciso 4° Art. 55 de la LGUC:

e) Caracterización del suelo:

- Criterios de definición: Textura:
 - ✓ Humedad aprovechable
 - ✓ Pedregosidad subsuperficial
 - ✓ Erosión

2.6. Contenidos técnicos y formales del Permiso Ambiental Sectorial



2.6.1. Contenidos ambientales: Inciso 4° Art. 55 de la LGUC:

En casos excepcionales: Materia orgánica:

- ✓ Densidad aparente
- ✓ pH

2.6. Contenidos técnicos y formales del Permiso Ambiental Sectorial



2.6.1. Contenidos ambientales: Inciso 4° Art. 55 de la LGUC:

En casos excepcionales: Materia orgánica:

- ✓ Densidad aparente
- ✓ pH

2.6. Contenidos técnicos y formales del Permiso Ambiental Sectorial



2.6.2. Contenidos o criterios sectoriales

Se podrá eventualmente requerir mayores antecedentes respecto de lo solicitado en este PAS en su tramitación sectorial, sin embargo, no se podrá denegar dicho permiso ni imponer nuevas condiciones o exigencias de carácter ambiental que no sean las establecidas en la correspondiente RCA.

2.7. Otorgamiento del Permiso Ambiental Sectorial



2.7.1. Determinación de la Aplicación del permiso

Se requiere identificar si el proyecto sometido a evaluación se ubica fuera del área urbana establecidos por los Instrumento de Planificación Territorial (IPT) vigentes.

2.7. Otorgamiento del Permiso Ambiental Sectorial



2.7.1. Determinación de la Aplicación del permiso

Inciso 3° del artículo 55 de la LGUC

Requiere la autorización de la SEREMI de Agricultura, previo informe de los siguientes OAECA:

a) SEREMI de Vivienda y Urbanismo que corresponda.

2.7. Otorgamiento del Permiso Ambiental Sectorial



2.7.1. Determinación de la Aplicación del permiso

Inciso 3° del artículo 55 de la LGUC

Requiere la autorización de la SEREMI de Agricultura, previo informe de los siguientes OAECA:

b) Dirección Regional del SAG que corresponda, cuando se requiere de IFC de construcción ajenos a la agricultura.

2.7. Otorgamiento del Permiso Ambiental Sectorial



2.7.1. Determinación de la Aplicación del permiso

Inciso 4° del artículo 55 de la LGUC

- a) Informe favorable de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.
- b) Dirección Regional del SAG, cuando se requiere de IFC de construcción ajenos a la agricultura.

2.7. Otorgamiento del Permiso Ambiental Sectorial



2.7.1. Determinación de la Aplicación del permiso

- RCA favorable: certificará cumplimiento del PAS. El OAECA no podrá denegar el permiso ni imponer nuevas condiciones.
- RCA desfavorable: Los OAECA están obligados a denegar el permiso, en razón de los requisitos ambientales.