

Alcances del proyecto de ley de protección al territorio y la vida rural

Agosto 2024

El proyecto de ley de Protección del Territorio y la Vida Rural **busca regular la subdivisión de predios rústicos y la construcción de conjuntos residenciales rurales en Chile**. Es una iniciativa que busca regular el desarrollo en áreas rurales, protegiendo el medio ambiente y las actividades silvoagropecuarias, al mismo tiempo que fomenta la vivienda en zonas rurales.

Este Proyecto de Ley fue presentado al Congreso a fines de julio de 2024, y actualmente se encuentra en primer trámite constitucional. La discusión propiamente tal del Proyecto, está programada desde el 26 de agosto de 2024.

¿Qué son los Conjuntos Residenciales Rurales?

El proyecto de ley introduce un nuevo tipo de desarrollo llamado "**Conjuntos Residenciales Rurales**". Estos conjuntos **consisten en subdivisiones de predios rurales en donde se puede construir una vivienda unifamiliar por predio**, siempre y cuando parte del terreno se mantenga para fines silvoagropecuarios, de conservación, preservación o restauración ambiental.

Principales Modificaciones del Proyecto de Ley

El proyecto de ley **propone una serie de modificaciones a la legislación actual**, principalmente en tres áreas:

- a. Cambios a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)
- b. Modificaciones al Decreto Ley N° 3.516
- c. Modificaciones a la Ley N° 18.755

a. Cambios a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)

- Se establecen normas para la construcción de viviendas en áreas rurales, creando un nuevo tipo de desarrollo: los Conjuntos Residenciales Rurales. **La aprobación de estos conjuntos se realizaría a través de la Dirección de Obras Municipales (DOM) y la Secretaría Regional Ministerial (SEREMI) de Agricultura.**
- Se definen los requisitos que deben cumplir estos conjuntos, incluyendo la superficie mínima del terreno, las normas de construcción, la obligación de contar con un Reglamento Interno de Convivencia y un Plan de Monitoreo, y las normas relacionadas con las redes de agua potable, soluciones sanitarias, uso de electricidad, entre otros. **La SEREMI de Agricultura, el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) también tendrían un rol en la aprobación de estos conjuntos.**
- Se establecen estándares para la gestión del territorio y se incluyen medidas para proteger el medio ambiente.

La aprobación de estos conjuntos se realizaría a través de la Dirección de Obras Municipales (DOM) y la Secretaría Regional Ministerial (SEREMI) de Agricultura, con participación y aprobación también del MINVU, estando encargado cada uno de estos organismos, de otorgar o denegar permisos sectoriales.

b. Modificaciones al Decreto Ley N° 3.516

- Se precisan las condiciones para la subdivisión de predios rústicos y la construcción de viviendas en áreas rurales, con la inclusión de la figura de los "Conjuntos Residenciales Rurales".
- Se establece una presunción legal: si un proyecto de subdivisión incluye seis o más lotes colindantes cuya superficie individual por lote no supere las tres hectáreas físicas, se presumirá que el proyecto se destina al establecimiento de uno o más conjuntos residenciales rurales, debiendo cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos en la Ley.
- Se permite la construcción de viviendas en subdivisiones que no sean Conjuntos Residenciales Rurales, siempre que se justifique que dichas edificaciones son necesarias para la explotación agrícola, ganadera o forestal del inmueble.

c. Modificaciones a la Ley N° 18.755

- Se regula la emisión de informes y certificaciones por parte del Servicio Agrícola y Ganadero, con la finalidad de adecuarlos a la nueva normativa planteada. El Servicio Agrícola y Ganadero sería el responsable de la emisión de estos informes y certificaciones.
- Se establece la caducidad de las certificaciones de subdivisión cuando ellas no se hayan inscrito en el registro de la propiedad correspondiente al inmueble y haya transcurrido un tiempo prolongado desde su emisión.



Requisitos para aprobación de los nuevos Conjuntos Residenciales Rurales

En cuanto a los requisitos específicos para la aprobación de los nuevos conjuntos Residenciales Rurales, éstos se encuentran en el nuevo artículo 55 bis de la LGUC, a saber:

- (i) **Superficie mínima:** Los predios resultantes de la subdivisión deben cumplir con la superficie predial mínima definida en el instrumento de planificación de nivel intercomunal o, en su defecto, con una superficie mínima de 5.000 metros cuadrados.
- (ii) **Uso del suelo:** Al menos el 70% de la superficie de cada lote debe mantenerse con fines silvoagropecuarios, de conservación, preservación y/o restauración, libre de edificaciones e instalaciones. Se permitirán solo instalaciones y actividades vinculadas a estos fines, como invernaderos, corrales y otros.
- (iii) **Áreas de uso común:** Hasta el 20% de la superficie de cada lote puede destinarse al emplazamiento de instalaciones complementarias a las actividades de preservación, restauración o habitacionales, como pérgolas, áreas de deporte, áreas para actividades silvoagropecuarias, u otros espacios de uso común.
- (iv) **Área habitacional:** Hasta el 10% de la superficie restante de cada lote puede destinarse a edificaciones con destino habitacional, permitiendo únicamente la construcción de una vivienda unifamiliar por predio de hasta dos pisos de altura, más mansarda.
- (v) **Reglamento interno y plan de monitoreo:** Se debe constituir un reglamento interno de convivencia y un plan de monitoreo para el uso y aprovechamiento racional de los recursos de los predios que conforman el CRR.
- (vi) **Acceso:** El terreno que se subdivide deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público, a un camino público o a un camino proveniente del proceso de parcelación de la reforma agraria. Respecto a los predios resultantes de la subdivisión, dicho acceso puede ser directo o mediante servidumbre de tránsito cuya longitud no exceda los cuatrocientos metros de recorrido peatonal, medidos desde el acceso al bien nacional de uso público, al camino público o al camino proveniente del proceso de parcelación de la reforma agraria.
- (vii) **Servicios básicos:** Las viviendas que conforman el CRR deberán contar con red de agua potable y soluciones sanitarias, ya sean colectivas o individuales, aprobadas por las autoridades correspondientes.
- (viii) **Electricidad:** Se deberá contar con factibilidad de electricidad en baja tensión para cada uno de los predios resultantes o acceso a energía eléctrica mediante instalaciones de autoconsumo o similares, según sea el caso.

(ix)

Tenencia responsable de mascotas y fauna nativa: Se deberá velar por el cumplimiento de las normas de tenencia responsable de mascotas y medidas necesarias para el resguardo de la fauna nativa, incluyendo un cierre perimetral que impida el desplazamiento al exterior de animales domésticos y un plan de mantención para dicho cierre.

(x)

Recolección de residuos sólidos: El conjunto deberá contar con un acuerdo de recolección, transporte y disposición final de residuos sólidos domiciliarios con la municipalidad respectiva o un gestor de residuos autorizado.

(xi)

Manejo de incendios forestales: El conjunto deberá presentar un plan de manejo con medidas tendientes a prevenir y reducir la ocurrencia de incendios forestales, de acuerdo con las características particulares de los predios, su pendiente y densidad de vegetación, así como las urbanizaciones y las edificaciones que se prevé emplazar en ellas.



Para mayor información puedes contactarte con nosotros a través de www.conectabogados.cl

Este reporte es elaborado por CONECTA ABOGADOS únicamente con fines de difusión jurídica; presenta un análisis resumido y simplificado de la normativa vigente, sin propósitos académicos. Su aplicación práctica debe ser analizada específicamente, para determinar el cumplimiento de los requisitos que establece el ordenamiento jurídico.