CÁMARA DE DIPUTADOS

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN SOBRE ZONAS DE OASIS

BOLETÍN N° 9569-14

VISTOS:

Lo dispuesto en la Constitución Política en la República de Chile y de los artículos 12 y siguientes de la Ley 18.918 Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.

CONSIDERANDO:

1.- Un oasis es un paraje en un desierto en el cual se puede encontrar agua y vegetación. Suelen constituir porciones más o menos extensas de terrenos fertilizados por una fuente de agua en medio de los arenales.

Asimismo el término oasis se refiere a aquellas zonas apartadas que presentan abundante vegetación, o en algunas ocasiones hasta manantiales que se hallan emplazados en medio de desiertos extremadamente arenosos. Los mismos se caracterizan principalmente por permitir el desarrollo de asentamientos que se dedican al cultivo y también resultan ser un punto de abastecimiento.[1]

2.- Hacemos alusión al concepto de oasis pues la idea del presente proyecto de ley es establecer una protección especial precisamente a aquellas zonas donde existen oasis, es decir terrenos fértiles en medio del desierto, propicios para el cultivo y desarrollo agrícola.

3.- Y es que actualmente no solo la dificultades propias de llevar a cabo la agricultura en una zona desértica afecta a estos terrenos, sino que

[1] Diccionario de la Real Academia Española

también la degradación del suelo y el uso del mismo para otros fines, como por ejemplo el desarrollo de construcción y la expansión urbana.

4.- La regulación nacional territorial nada señala en particular, sobre la situación de los oasis, salvo su inclusión en regulaciones locales, pero respecto de aquellos que se encuentran dentro del radio urbano. De la misma manera el derecho nacional no contempla normas nacionales que establezcan regulaciones específicas entre actividades, ya que las posibilidades y combinaciones posibles son múltiples. Asimismo, durante el último tiempo se han producido una serie de conflictos territoriales ocasionados por la forma en que se ha utilizado un mismo territorio por dos o más actividades diferentes.[2]

5.- Se ha establecido en los instrumentos de planificación territorial, especialmente en los planes reguladores intercomunales y comunales, zonificaciones que definen los usos posibles en un determinado sector, intentando con esto evitar las externalidades. Sin embargo, tanto el transcurso del tiempo como los vacíos en la planificación, entre otros factores siguen permitiendo la existencia de incompatibilidades.[3]

6.- La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), para el área rural, establece una serie de restricciones de uso de suelo, salvo aquellas necesarias para la explotación agrícola del inmueble o para viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas.

7.- Por esto, cuando es necesario subdividir o urbanizar terrenos rurales para otro fin, instalar una actividad industrial, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico o para la construcción de los conjuntos habitacionales mencionados, se requerirá la autorización de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola y Ganadero para la autorización, de la Secretaria Regional Ministerial de Agricultura. Este trámite se denomina Informe Favorable para la Construcción, (ex cambio de uso de suelo) y que se ha utilizado en el último tiempo como

---

[2] Regulación del territorio y normas territoriales de resguardo a Oasis. Verónica de la Paz y Guido Williams, Asesoría Técnica Parlamentaria Biblioteca del Congreso Nacional.
[3] Ob. Cit. Informe de Asesoría Técnica Parlamentaria Biblioteca del Congreso Nacional.

la herramienta que permite priorizar la construcción en general y el uso industrial, en desmedro del desarrollo agrícola.

8.- Es el caso del oasis ubicado en la ciudad de Calama, éste ha visto disminuida su extensión agrícola, debido a la expansión urbanística y a las políticas de planificación territorial poco restrictivas. Ello fue comprobando por el Servicio Agrícola y Ganadero el que determinó a través de un estudio sobre el particular, que la extensión del oasis solía ser de 349 hectáreas de suelo agrícola y que hoy dicha extensión ha disminuido en un 45%, quedando solo 192 hectáreas de terreno disponibles para la agricultura.[4]

9.- En el caso particular expuesto anteriormente la solución se está buscando por la vía de restringir las construcciones en la zona, hasta esperar la entrada en vigencia de un nuevo plan regulador para la comuna, no obstante a nuestro entender es de vital importancia que dichas restricciones se establezcan por ley y no solo dependan del criterio de las autoridades de turno, pues de esta forma se protegerán otras zonas que están siendo asimismo afectadas por la vasta expansión urbana en desmedro del desarrollo agrícola.

10.- Ante la falta de una normativa general para los oasis según lo dicho anteriormente, y contando con los antecedentes sobre la disminución de terrenos agrícolas la I. Municipalidad de Calama ha dictado una ordenanza local que regula esta materia. Además existe la propuesta de un Plan Regulador Intercomunal de los Oasis Andinos en la Región de Antofagasta, el que actualmente se encuentra en estudio en el sistema de evaluación ambiental.

11.- En el Plan Regional de Desarrollo Urbano de la II Región, aprobado por la Resolución N° 7 de 2005 del Gobierno Regional de dicha región, se establecen Áreas de Preservación por Uso Sustentable. Éstas se encuentran destinadas para determinados usos o funciones de relevancia ambiental, las que deben ser mantenidas mediante un uso sustentable del territorio, un caso es el llamado Oasis de Calama.[5]

---

[4] http://www.mercuriocalama.cl/impresa/2014/05/08/full/4/

[5] Resolución disponible en: http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=239024&r=1 (Agosto, 2014).

12.- La Ordenanza Local del Plan Regulador de Calama, regula el área urbana y el área urbanizable que ella fija. Asimismo, establece restricciones al uso que se le puede dar a las zonas de “Oasis Urbano” y “Oasis Rural” del Municipio. Cabe hacer presente que los planes reguladores comunales solo pueden regular el área urbana, así que pese a la denominación que le da el respectivo Plan de Calama, corresponde a una denominación de un área inscrita dentro del límite urbano comunal.[6]

13.- Dentro de la regulación local mencionada se contemplan actividades permitidas y actividades no permitidas con objeto de proteger al oasis.

14.- Entre las actividades permitidas, la norma comunal señala que el oasis urbano de Calama tiene uso exclusivo silvoagropecuario, permitiéndose complementariamente los siguientes usos: áreas verdes de escala regional, comunal y vecinal; equipamiento deportivo vecinal al aire libre; esparcimiento y turismo escala regional, comunal y vecinal; equipamiento educacional comunal y vecinal con frente directo a vía estructurante; culto a escala vecinal; comercio minorista a escala vecinal; algunos servicios artesanales; pequeña agro industria inofensiva; no más de dos viviendas acogidas a la Ley N° 19.537 de copropiedad. La norma detalla en cada uno de los casos mencionados, actividades precisas y determinadas que están autorizadas.[7]

15.- Por su parte, en el oasis rural, la norma comunal también establece que tendrá exclusivo uso silvoagropecuario, pero permite usos complementariamente, aún cuando de manera más restrictiva que en el caso del oasis urbano, a saber: áreas verdes solamente de escala vecinal; algunos servicios artesanales; culto a escala vecinal; equipamiento deportivo vecinal al aire libre; esparcimiento y turismo escala comunal; pequeña agro industria inofensiva; no más de una vivienda; y actividades de educación superior universitaria.

---

[6] Ob. Cit. Informe de Asesoría Técnica Parlamentaria. Biblioteca del Congreso Nacional.

[7] Ob. Cit. Informe de Asesoría Técnica Parlamentaria. Biblioteca del Congreso Nacional.

16.- Respecto de las actividades no permitidas, en ambos tipos de oasis, no se permite: uso industrial de todo tipo; edificios de oficina; cines, bodegas no silvoagropecuarias; todos los otros usos no mencionados como permitidos.

17.- En tanto la propuesta de Plan Intercomunal Oasis Andinos, cuyo objetivo principal es formular un instrumento de Planificación Territorial para los Oasis Andinos de la Región de Antofagasta permitirá asegurar el uso sustentable de los recursos naturales existentes y el mantenimiento de los procesos de desarrollo social y económico en el tiempo, regulando el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que por su relación se insertan en una unidad. [8]

18.- En este instrumento que tiene potestades sobre el área rural, se incluiría regulaciones específicas a fin de preservar los valores de los sectores denominados oasis, existentes en las comunas que contempla el instrumento. Así entre sus objetivos ambientales específicos se plantea: “Establecer condiciones urbanísticas especiales (en el área rural referida a los usos de suelo) que reconozca aquellos elementos de valor patrimonial o paisajístico presente en la intercomuna, para evitar usos de suelo que vayan en desmedro de esos valores, los que la mismo tiempo faciliten su puesta en valor y uso coherente con la conservación de dichos atributos territoriales, destacando la presencia de oasis de uso agrícola tradicional y la presencia de paisajes de marcada singularidad”.

19.- En ámbito internacional aún cuando el tema es importante y se han buscado alternativas de protección, no existen muchos países que cuenten con una regulación específica sobre el particular, si podemos apreciar la existencia de políticas, programas e iniciativas sobre la materia.

20.- En los países árabes, por ejemplo, existen varias iniciativas al respecto. Se puede mencionar la iniciativa “RADDO”, la Red Asociativa para el Desarrollo Sustentable de las Oasis, de los países de África del Norte, que tienen el objetivo de promover el desarrollo sustentable, la

[8] Plan disponible en: http://eae.mma.gob.cl/index.php/ficha/buscar_detalle_ficha/168 (Agosto, 2014).

protección y la rehabilitación de las Oasis, respecto de su valor económico, ecológico, cultural y social. [9]

21.- En Argentina existe una norma que hace referencia a la protección de un oasis (conforme a su propia definición), desde la perspectiva del ordenamiento territorial. [10]

22.- En Perú, si bien no se encontró una norma que proteja especialmente los oasis, se aprecia la implementación de un sistema de zonificación agroecológica, a fin de maximizar la productividad de las tierras cultivables en terrenos áridos. [11]

23.- Y en Estados Unidos, específicamente en un Condado de Arizona se protege la actividad agrícola rural mediante la zonificación del territorio. Además, existe a nivel federal, una norma que fomenta la actividad agrícola por parte de privados en tierras públicas áridas o semiáridas. [12]

24.- En base a todo lo mencionado es que se pretende implementar una modificación a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, DFL 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en orden a incorporar los conceptos de zona de oasis, características, restricciones y protección dentro de la planificación territorial que debe estar presente en cada comuna.

25.- Por lo anterior, y en mérito de lo expuesto, se hace presente el siguiente:

PROYECTO DE LEY

[9] Asesoría Técnica Parlamentaria. Biblioteca del Congreso Nacional.
[10] Protección de las Zonas de Oasis. Derecho Comparado. Annette Hafner, Angelo Palli, Asesoría Técnica Parlamentaria. Biblioteca del Congreso Nacional

[11] Asesoría Técnica Parlamentaria. Biblioteca del Congreso Nacional
[12] Asesoría Técnica Parlamentaria. Biblioteca del Congreso Nacional

Artículo Único: Incorpórese un párrafo IV nuevo dentro del Capítulo VI del Párrafo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones sobre Planificación Urbana Comunal

Párrafo IV Zona de Oasis

Artículo 82 bis. Se entenderán por zonas de oasis aquellas que se encuentren en localidades desérticas y donde exista tierra apta para el cultivo de especies vegetales y en general el desarrollo de actividades agrícolas y silvoagropecuarias.

Artículo 82 ter. Las zonas de oasis deben estar determinadas en el plan regulador comunal que corresponda, el que velará por su correcto uso y protección, quedando prohibido el uso de dicho suelo para otros fines, obras o industrias, sin perjuicio de los usos complementarios de suelo que se permitan en las zonas que gozan de dicha declaración.

Artículo 82 quáter. Para que una determinada zona sea considerada como zona de oasis, ésta debe cumplir con los siguientes requisitos:

a) La zona que sea declarada como zona de oasis deberá ser un extensión de tierra fértil ubicada dentro de una región desértica, ya sea urbana o rural;

b) Debe tener asegurado el recurso hídrico que le permita desarrollar actividades agrícolas y silvoagropecuarias y demás análogas que determinadas en el Plan Regulador que corresponda;

c) Su extensión no podrá afectar derechos de propiedad ya constituidos, a menos que el uso, goce y disposición de dichos territorios se ocupe para otro fines distintos a los agrícolas y silvoagropecuarios.

Artículo 82 quinquies. Además del uso exclusivo agrícola y silvoagropecuario se permitirán los siguientes usos dentro de la zona declarada como oasis.

En zona urbana se entenderán como usos complementarios: áreas verdes de escala regional, comunal y vecinal; equipamiento

deportivo vecinal al aire libre; esparcimiento y turismo escala regional, comunal y vecinal; equipamiento educacional comunal y vecinal con frente directo a vía estructurante; culto a escala vecinal; comercio minorista a escala vecinal; servicios artesanales; pequeña agro industria inofensiva; no más de dos viviendas acogidas a la Ley N° 19.537 de copropiedad.

En zona rural se entenderán como usos complementarios: áreas verdes solamente de escala vecinal; servicios artesanales; culto a escala vecinal; equipamiento deportivo vecinal al aire libre; esparcimiento y turismo escala comunal; pequeña agro industria inofensiva; no más de una vivienda; y actividades de educación superior universitaria.

MARCOS ESPINOSA MONARDES
H. DIPUTADO