



La regulación nacional territorial nada señala, en particular, sobre la situación de los oasis, salvo su inclusión en regulaciones locales.

Las normas relativas a la planificación del territorio contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcción, establecen la distinción entre las áreas urbanas y rurales, las que son reguladas por los Instrumentos de Planificación Territorial, en sus distintos niveles de planificación. Se ha establecido en ellos, especialmente en los planes reguladores intercomunales y comunales, zonificaciones que definen los usos posibles en un determinado sector, intentando con esto evitar las externalidades negativas.

Ante la falta de una normativa general para los oasis ubicados en zonas rurales, es posible señalar que su resguardo territorial, se encuentra regulado por las disposiciones sobre el procedimiento de Informe Favorable para la Construcción, de la Ley General de Urbanismo y Construcción y del Decreto Ley N° 3.516 de 1980.

Algunas ordenanzas comunales han regulados a los oasis urbanos, un caso es la Municipalidad de Calama.

Otras regulaciones como la propuesta por Plan Regulador Intercomunal de los Oasis Andinos en la Región de Antofagasta, actualmente se encuentra en estudio, también proponen entre sus objetivos la regulación y protección de algunos sectores y paisajes como los oasis.

Tabla de Contenido

Introducción.....	1
Marco regulatorio sobre el territorio.....	2
Informe Favorable para la Construcción (ex Procedimiento de Cambio de Uso de Suelo).....	3
Ejemplo de regulación de Oasis a nivel local y propuesta de regulación intercomunal.....	5
1.Oasis en zona urbana de Municipalidad Calama.....	5
2.Propuesta de Regulación territorial de oasis en zonas rurales.....	6

Introducción

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.

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.

Se analiza, en primer lugar, el marco regulatorio general sobre el territorio; a continuación para establecer un marco aplicable a los oasis, se desarrollan la regulación de las zonas rurales para el cambio de uso de suelo, luego el caso de protección dentro del radio urbano y se hace a la propuesta de regulación territorial intercomunal del llamado Oasis Andino, y que se encuentra sometido al Sistema de Evaluación Ambiental.

Ante la ausencia de una definición legal de oasis, se define como aquel “Sitio con vegetación y a veces con manantiales, que se encuentra aislado en los desiertos arenosos...”¹.

Marco regulatorio sobre el territorio

La Ley General de Urbanismo y Construcción² (LGUC) define planificación urbana como “el proceso que se efectúa para orientar y regular el desarrollo de los centros urbanos en función de una política nacional, regional y comunal de desarrollo socioeconómico”.

Se distingue esta definición (planificación urbana) del concepto de ordenamiento territorial. Este último es “la expresión espacial de las políticas económicas, sociales, culturales y ecológicas de la sociedad. Es, a la vez, una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global, cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio según un concepto rector”³.

Entre ambos conceptos las principales distinciones dicen relación con los ámbitos que se desarrollan, en el caso de la política urbana los centros urbanos, en el del ordenamiento territorial las regiones y su organización física; y con los aspectos que se incluyen, que en el primero es el desarrollo socio económico y que en el segundo implica las políticas económicas, sociales, culturales y ecológicas de la sociedad que las sustenta con un objetivo específico.

La siguiente tabla explica el instrumento de ordenamiento territorial, su escala y función.

Escala	Instrumento	Función
Nacional	Ordenanza General de Urbanismo y Construcción	Establecer normas específicas para los estudios, revisión, aprobación. Y modificación de los instrumentos legales a través de los cuales se aplique la planificación urbana.
Regional	Plan Regional de Desarrollo Urbano, aquella que orienta el desarrollo de los centros urbanos regionales.	Fijar los roles de los centros urbanos, sus áreas de influencia reciproca, relaciones gravitacionales, metas de crecimiento, etc.
Intercomunal	Plan regulador intercomunal o Plan regulador Metropolitano: áreas urbanas y rurales de diversas comunas que conforman una unidad urbana que sobrepase los 500.000 habitantes.	Regular el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que por sus relaciones se integran en una unidad urbana.
Comunal	Plan regulador comunal. Conjunto de	Promover el desarrollo armónico del

1 En parte extractado del Diccionario de la Real Academia de la Lengua.

2 Ley disponible en: <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=13560&r=1> (Agosto, 2014).

3 Carta Europea de Ordenación del Territorio. 1983. Disponible <http://www.ehu.es/Jmoreno/ArchivosPOT/CartaEuropeaOT.pdf> (Agosto 2014).

Escala	Instrumento	Función
	normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos y de comodidad en la relación funcional entre zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.	territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico y social. Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamientos, jerarquización de su estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de dotar de redes sanitarias y energéticas y demás aspectos urbanísticos.
	Plan Seccional	Planos complementarios a los planos reguladores comunales en que se realizan estudios más detallados que fijan con exactitud los trazados y anchos de calle, zonificación detallada, las áreas de construcción obligatoria, de remodelación, conjuntos armónico, terrenos afectados por expropiaciones, etc.

Fuente: LGUC.

Por otra parte, en el territorio se distinguen dos categorías de suelo principales: los suelos urbanos o de extensión urbana (potencialmente urbanizables) referidos a aquellos suelos emplazados en el interior de los límites urbanos y los suelos rurales correspondientes a aquellos emplazados fuera de los límites urbanos.

El artículo 52 de la LGUC, establece que el “Límite urbano es una línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados del resto del área comunal”

A su vez, el artículo 57 de la LGUC, dispone que el suelo urbano y de extensión urbana, se regirá por lo establecido en los planes reguladores y demás instrumentos de planificación, y las construcciones y actividades que allí se efectúen y deberán ser concordantes con los usos establecidos en el Plan regulador comunal.

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo –en la región respectiva– es la encargada de cautela que las construcciones o subdivisiones en las áreas urbanas no originen nuevos núcleos urbanos.

La 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.

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 explica más abajo.

Informe Favorable para la Construcción (ex Procedimiento de Cambio de Uso de Suelo)

Como se señaló, en la zona rural, no existe una normativa general y específica para los oasis. Por ende, se deben aplicar las reglas generales del procedimiento de cambio de uso de suelo agrícola, donde se establecen mecanismos de resguardo.

En el área rural, el artículo 55° de la LGUC establece la prohibición de abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcción excepto cuando se trate de construcciones destinadas a la explotación agrícola, la vivienda del propietario y sus trabajadores y para la construcción de conjuntos de vivienda sociales o equivalentes de hasta 1.000 Unidades de Fomento (UF).

Además, se establece que para satisfacer las necesidades de desarrollo de los territorios rurales se podrán realizar subdivisiones y urbanizaciones para algunos usos específicas y establecidas. Entre las actividades que se pueden aplicar este procedimiento se encuentra:

1. Complementar alguna actividad industrial con viviendas.
2. Dotar de equipamiento en algún sector rural.
3. Habilitar un balneario o campamento turístico.
4. Construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de más de 1.000 UF, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

En estos casos se deberá contar con un informe favorable de la Secretaria Regional Ministerial (SEREMI) de Vivienda y Urbanismo, que además establezca el grado de urbanización y posteriormente con la aprobación de la SEREMI de Agricultura, procedimiento denominado habitualmente como Cambio de Uso de Suelo.

Cabe considerar, en este procedimiento, que un proyecto como los señalados, podría tener que ingresar al Sistema de Evaluación Ambiental, como Estudio o Declaración de Impacto Ambiental en la medida que corresponda algunos de los casos señalados en el artículo 10° de la Ley N° 19.300⁴ de Bases Generales del Medio Ambiente y su Reglamento (Decreto Supremo N° 40 de 2012⁵).

Por otra parte, el Decreto Ley N° 3.516 de 1980⁶ sobre normas de subdivisión de predios rústicos, establece el procedimiento para permitir la subdivisión de parcelas cuya superficie sean superiores a 5.000m², y establece situaciones de excepción –para terrenos de menor superficie– que pueden ser aprobadas por bajo esta norma.

Estos casos corresponden a: predios originados en la reforma agraria; predios cuyo objetivo sea la regularización de la pequeña propiedad raíz; cuando se trate de subdivisiones necesarias para las tareas del Ministerio de Obras Públicas; cuando se trate de transferencias a organizaciones o instituciones con personalidad jurídica y sin fines de lucro; o al Fisco,

4 Ley, disponible en: <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=30667&r=1> (Agosto, 2014).

5 Decreto disponible en: <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1053563&idParte=0&idVersion=2013-12-24&r=1> (Agosto, 2014).

6 Decreto Ley, disponible en: <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=7155&r=1> (Agosto, 2014).

municipalidades y gobiernos regionales, u organizaciones comunitarias⁷ o sindicales⁸; y cuando se trate de transferencias a ascendiente o descendiente del propietario, por una sola vez y cuyo destino sea la construcción de una vivienda.

Desde esta perspectiva la aplicación de esta norma de regularización sólo podría realizarse en los casos de loteos emplazados en el área rural que cuenten con un informe favorable de la SEREMI de Agricultura, esto es que hayan realizado el procedimiento de cambio de uso de suelo.

Ejemplo de regulación de Oasis a nivel local y propuesta de regulación intercomunal

La comuna de Calama cuenta con una disposición local sobre regulación territorial, que establece la protección a la actividad agrícola de un oasis, pero dentro de su radio urbano. Asimismo, existe una propuesta de regulación intercomunal del llamado Oasis Andino, y que se encuentra en etapa de análisis de evaluación ambiental.

1. Oasis en zona urbana de Municipalidad Calama

En el Plan Regional de Desarrollo Urbano de la II Región, aprobado por la Resolución N° 7 de 2005⁹ 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.

La Ordenanza Local del Plan Regulador de Calama¹⁰, 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, como puede apreciarse en el plano anexo.

• Actividades permitidas

La norma comunal señala que el oasis urbano de Calama tiene uso exclusivo silvo agropecuario, 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.

Por su parte, en el oasis rural, la norma comunal uso también establece que tendrá exclusivo silvo agropecuario, 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

7 Ley N° 18.893 que se encuentra derogada. Disponible en <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=30266&buscar=18893> (Agosto, 2014).

8 Código del Trabajo, Libro III.

9 Resolución disponible en: <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=239024&r=1> (Agosto, 2014).

10 Ordenanza, disponible en: <http://bcn.cl/1mdb5> (Agosto, 2014).

libre; esparcimiento y turismo escala comunal; pequeña agro industria inofensiva; no más de una vivienda; y actividades de educación superior universitaria.

Actividades no permitidas

En ambos tipos de oasis, no se permite: uso industrial de todo tipo; edificios de oficina; cines, bodegas no silvo agropecuarias; todos los otros usos no mencionados como permitidos.

Otras regulaciones

La Ordenanza comunal, establece otras restricciones referidas a superficie predial mínima, ocupación máxima de suelo; coeficiente de constructibilidad; altura máxima de edificación, etc.

2. Propuesta de Regulación territorial de oasis en zonas rurales

Actualmente se encuentra en fase de estudio el Instrumento de Planificación: Plan Intercomunal Oasis Andinos¹¹, cuyo objetivo principal es “formular un instrumento de Planificación Territorial para los Oasis Andinos de la Región de Antofagasta que permita asegurar el usos 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”¹².

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”¹³.

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

12 Ordinario 120088 de 2012.
http://eae.mma.gob.cl/uploads/A11_ORD_120088_Respuesta_2do_IA_PRI_Oasis_Andinos.pdf (Agosto 2014).

13 Ídem.