

Subdivisión de predios rústicos y uso del suelo en el área rural. Legislación comparada.

Verónica de la Paz /Paco González– Agosto 2021



Biblioteca del Congreso
Nacional de Chile / BCN

Decreto Ley 3.516 de 1980

- Regula la subdivisión del suelo rustico fuera de los planes reguladores intercomunales/metropolitanos.
- Establece una superficie mínima de 5.000m² para todos los destinos manteniendo el carácter rústico de suelo.
- Establece sanciones por incumplimiento, nulidad de los actos y órganos responsables de la fiscalización.
- Establece excepciones para subdivisiones de menor superficie: fines públicos o sociales.

¿Cual es el conflicto?

- Se esta subdividiendo suelo de alto valor productivo y/o ambiental.
- Se esta cambiando destino rústico y hay un aumento del uso habitacional del suelo rural.
- Los nuevos usos generan impactos ambientales no cuantificados, ni mitigados.
- Los nuevos usos generan externalidades que deterioran la vida y actividad rural.

Transformación del suelo rural

El Area se vuelve
mayoritariamente habitacional
Usos de suelo en conflicto

Aumenta precio del suelo
Incremento del tráfico
Aumentan las molestias
menos granjas productoras y
procesadoras

Presión sobre el funcionamiento
y viabilidad de la explotación

Incremento del
desarrollo de vivienda

Conversión de suelo
agrícola a otros usos

Carácter Rural
atrae nuevos residentes

Fuente: Daniels , T . Y Bower , D . (1997) . Mantener nuestro terreno : proteger las granjas y tierras de cultivo de Estados Unidos

Marco de regulación del suelo rural

La regulación del suelo rural en la legislación comparada se aborda desde cuatro ámbitos complementarios:

- Mediante una norma o política sobre lo rural que define distintas categorías de usos de suelo rural, superficies y productividad.
- Mediante Instrumentos de Planificación, generalmente de carácter local, que establecen una gradiente entre terrenos exclusivamente rurales a otros que conviven con uso habitacional (urbanizado).
- Mediante normas de impuestos que regulan que los usos habitacionales en áreas rurales sean tratados como tales y tienen impuestos equivalentes a las áreas urbanas.
- Mediante regulación de los impactos ambientales de la actividad, incluido el uso habitacional.

Legislación comparada

- España
- Argentina
- Australia

España

Ley 19 de 1995 modernización de la explotación agrícola.

- Artículo 23°

Establece el concepto de unidad mínima de cultivo (UMC).

“...superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona.”

Potestad de cada comunidad autónoma para determinar superficie de la UMC.

- Artículo 24°

Subdivisión solo será válida si las parcelas resultantes cumplen con la unidad mínima de cultivo.

Ejemplo de Andalucía:

Tierras de secano: 2,5 a 3,5 Ha.

Tierras de riego: 0,25 Ha.

Real Decreto Legislativo 7/2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Artículo 13° :

Derecho de propiedad en área rural considera usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización de los recursos naturales.

Excepcional y bajo las condiciones previstas en los Instrumentos de ordenación territorial y urbanística (IOTU), podrán establecerse otros actos y usos de interés público o social que contribuyan al desarrollo rural.

- Artículo 21° :

Establece que la situación básica del suelo de todo el territorio es rural.

La urbanización es el mecanismo de transformación del suelo rural a suelo urbanizado según IOTU.

Puede haber suelo urbanizado en el medio rural si esta establecido

en un IOTU.

Caso de Valencia, España

Ley 10 de 2004 sobre el suelo no urbanizable.

- Distingue dos tipos de suelo no urbanizables, protegido y común.
- Planes urbanísticos o territoriales locales clasifican el tipo de suelo.
- Clasificación del suelo urbanizable común:

Usos agropecuarios, forestales o cinegéticos/ Zonas explotación de canteras, extracciones de áridos o de tierras, recursos geológicos o hidrológicos/
Zonas uso de vivienda (vivienda aislada y familiar (Mínima 1 hectárea)/ vivienda rural asociada a la explotación, asentamientos rurales tradicionales o históricos)/Zonas para actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios, necesario en el medio rural o que requieran una posición aislada en el territorio/ Zonas en las que se excluya todo tipo de edificación o se sujete a limitaciones específicas.

- Parcelaciones de fincas o terrenos se someten a norma agrícola o forestal
- Suelo no urbanizable sin programa no puede subdividirse, requiere una **autorización municipal de parcelación** asociada a un proyecto.

Argentina, Provincia de Buenos Aires

DL 10.081 de 1983

- Subdivisión no puede ser inferior a la Unidad Económica de Explotación.

Disposición 1/2017 Bioeconomía y Desarrollo Rural, establece las exigencias para la subdivisión rural:

Formulario tipo para la subdivisión.
Estudio Agroeconómico obligatorio cuando las parcelas resultantes sean inferiores en cuatro veces los límites establecidos según sistema productivo y partido (división administrativa de una provincia)
Estudio demuestra que la productividad del predio original es mantenida por las parcelas resultantes de la subdivisión.

Superficies mínimas conforme a partido y sistema de producción

ZONAS	Hortícola	Agrícola		Agrícola	Invernada	Cría	Zona		Tambo
	Frutícola	Cultivos	Intensivos	Ganadera			semiárida		
							A	B1	
PARTIDOS – Ha/por clasificación	25	70	100	150	150	250	400	1000	100
ADOLFO ALSINA			X	X	X				
ADOLFO GONZALES CHAVES			X	X		X			
ALBERTI		X	X						X
ALMIRANTE BROWN	X			X					
ARRECIFES		X	X						
AVELLANEDA	X								
AYACUCHO				X		X			
AZUL			X	X		X			
BAHIA BLANCA				X		X			
BALCARCE		X	X	X					
BARADERO	X	X							
BENITO JUAREZ			X	X		X			
BERISSO	X					X			
BOLIVAR			X	X		X			

SISTEMA DE PRODUCCIÓN	ZONAS	SUPERFICIE MÍNIMA DIVISIBLE	CARACTERÍSTICAS GENERALES
CULTIVOS INTENSIVOS (HORTÍCOLA-FRUTÍCOLA)	A	25	Se entiende por tal toda explotación agropecuaria que afecte la casi totalidad de su patrimonio fundiario a un solo renglón de la actividad o a sus distintas alternativas, cultivo de especies hortícolas y/o frutícolas y/o florícolas.
AGRÍCOLA	B1	70	Son tierras que por su alta calidad y el nivel tecnológico alcanzado permiten la obtención de altos rendimientos, como por ejemplo, cultivos de papa o rotación maíz-trigo-soja.
	B2	100	Se incluyen aquellas explotaciones que se dedican específicamente al cultivo de cereales y/o oleaginosos.
AGRÍCOLA GANADERA	C	150	La zona se distingue por la presencia de explotaciones donde se destinan una parte significativa de la misma a cultivos anuales y el resto a la crianza y/o engorde de ganado generalmente rotan las superficies que se dedican a una y otra actividad.
INVERNADA	D	150	Esta característica es propia de aquellas explotaciones que destinan la casi totalidad de la superficie de forrajeras anuales y/o perennes y rendimientos esperados del orden de los 200 kg. De carne/ha/año.
CRÍA	E	250	Se entiende por tal, la actividad que destina la casi totalidad de la superficie a la crianza de ganado, generalmente sobre campo natural, con rendimientos esperados del orden de los 90 kg. de carne/ha/año.
ZONA SEMIÁRIDA	F1	400	Dentro de esta categoría se incluyen los establecimientos cuyos suelos se distinguen por tener aptitud agrícola.
	F2	1000	Coinciden con las características semiáridas que les son propias a ambas clasificaciones pero sus suelos no poseen aptitud agrícola.
TAMBO	G	100	Es aquella que por sus condiciones agrológicas destina la totalidad de su superficie y la mayor parte del insumo básico a la obtención de grasa butírométrica, cuyos rendimientos alcanzan aproximadamente los 70kg./ha/año.
RIFGO			Régimen especial

DL 8.912 de 1977, ordenado por Decreto 3.389 de 1987 Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo

- Artículo 32: Establece intensidad de ocupación: dispersa, agrupada, semi agrupada. En área rural dispersa, corresponde a 5hab/ha. Densidades mayores corresponden a cambio de uso de suelo.
- Artículo 53: Superficie mínima: las fracciones equivalente a una unidad económica de explotación /Dimensiones determinadas por el Código Rural para actividad rural y para usos complementarios a la actividad rural.
- Artículo 55: Prohíbe subdivisiones en áreas rural que creen áreas urbanas con una densidad mayor a 30 h/ha a menos de un kilómetro de las rutas troncales nacionales y provinciales, y de trescientos (300) metros de los accesos a centros de población.

Artículo 64: Club de Campo o complejo recreativo residencial

Área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano, se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza, dispone de un sector de viviendas de uso transitorio, y constituye una unidad indisoluble.

Contar con autorización y emplazarse se zonas autorizadas.

Planificador realiza obras de infraestructura, de servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos. Consolida y mantiene vías de circulación, accesos, de parquizar y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

Distanciamiento entre club de campo superior a 7 km.

CANTIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	DENSIDAD BRUTA MAXIMA (VIV./HA)	SUPERFICIE TOTAL MINIMA H.A.	SUPERFICIE MINIMA DE UNIDADES FUNCIONALES (LOTES M2)	AREA ESPARCIMIENTO MINIMA SOBRE EL TOTAL DE SUPERF. DEL CLUB
80	8	10	600	40
225	7,5	30	600	30
350	7	50	600	30

Australia, Nueva Gales del Sur

Política Estatal de Planificación Ambiental (Producción Primaria y Desarrollo Rural) 2019 aborda el uso de los suelos rurales, para fines rurales o afines.

- Priorizar el uso del suelo agrícola, evitar conflictos asociados, proteger tierras agrícolas significativas. (También regula cuerpos de agua naturales, artificiales, cuidado y mantención de canales/drenajes artificiales de aguas, así como lo relacionado a acuicultura)
- Establece categorías de usos de suelo rural y los usos permitidos en ellas: RU1 Producción primaria; RU2 paisaje rural; RU3 Forestal; RU4 Pequeños lotes de producción primaria; RU5 Pueblo; RU6 Transición.

Instrumento de Planificación Local establecerá la aplicación de las distintas categorías de suelo, urbanas y rurales, la superficie predial mínima de cada una de ellas y los usos permitidos en cada una.

Subdivisión del suelo rural.

- Todas las subdivisiones y construcciones habitacionales requieren una autorización expresa del Consejo Local. Para minimizar conflicto potencial entre los usos del suelo, existentes y propuestos, y equilibrio entre los usos residenciales y otros usos del suelo rural.
- Solo algunas categorías de suelo rural permiten viviendas.
- Deben cumplir las condiciones de subdivisión que plantea el Instrumento de Planificación local.
- Excepcionalmente se puede autorizar una subdivisión con superficies menor a la norma y para vivienda si la autoridad estima adecuado un proceso de densificación o poblamiento de un determinado sector.
- Hay evaluaciones y fiscalizaciones frecuentes tanto de la efectividad de los instrumentos como respecto del cumplimiento de los mismos.

Observaciones

- Normas distinguen distintos tipos de suelo rural y establecen exigencias diferenciadas para cada uno.
- Se establece categorías de suelo rural protegido, no sujeto a la posibilidad de subdivisión.
- Se establece exigencias específicas para desarrollos en el suelo rural relacionados con la protección medioambiental y social.
- Normas aseguran la mantención del carácter productivo del suelo rural mediante tamaño predial mínimo y/o a través de estudios que aseguran la mantención de su valor silvoagropecuario y particularmente de la producción de alimentos.
- El emplazamiento de vivienda en el área rural es excepcional, en general se acepta solo en zonas determinadas y requiere urbanización del suelo por el desarrollador además de autorizaciones específicas.

MUCHAS GRACIAS

Verónica de la Paz / Paco González– Agosto 2021

