



Gobierno  
de Chile

gob.cl

**SEAI**  
Servicio de Evaluación Ambiental



GUÍA TRÁMITE PAS ARTÍCULO 160 REGLAMENTO DEL SEIA

## PERMISO PARA SUBDIVIDIR Y URBANIZAR TERRENOS RURALES O PARA CONSTRUCCIONES FUERA DE LOS LÍMITES URBANOS

# Tabla de Contenidos

<b>1. Disposiciones generales</b>	<b>4</b>
1.1. Introducción	4
<b>    1.2. Permisos Ambientales Sectoriales</b>	<b>5</b>
1.2.1. Concepto	5
1.2.2. Clasificación	5
1.2.3. Estructura	7
<b>2. Permiso Ambiental Sectorial</b>	<b>7</b>
2.1. Permiso	7
2.2. Norma fundante	8
2.3. Normas relacionadas	9
<b>3. Objeto de protección ambiental</b>	<b>12</b>
<b>4. Requisitos para su otorgamiento</b>	<b>13</b>
<b>5. Aplicación del PAS</b>	<b>13</b>
5.1. Conceptos	13
5.1.1. Límite urbano	13
5.1.2. Subdivisión de terreno	14
5.1.3. Urbanizar	14
5.2. Descripción de las acciones y obras a las que aplica el PAS	14
5.3. Excepciones a la aplicación del PAS	15
5.4. Principales tipologías del artículo 10 de la Ley N° 19.300 a las que aplica el PAS	16

<b>6. Contenidos técnicos y formales del PAS</b>	<b>17</b>
<b>6.1. Contenidos ambientales</b>	<b>17</b>
<b>6.1.1. De tratarse de subdivisiones y urbanizaciones (terrenos rurales, inciso 3º del artículo 55 LGUC)</b>	<b>17</b>
<b>6.1.2. De tratarse de construcciones (fuera de los límites urbanos, inciso 4º del artículo 55 de la LGUC)</b>	<b>18</b>
<b>6.2. Contenidos o criterios sectoriales</b>	<b>20</b>
<b>7. Otorgamiento del PAS</b>	<b>20</b>
<b>7.1. En el caso de subdivisiones y urbanizaciones de terrenos rurales (inciso 3º del artículo 55 de la LGUC)</b>	<b>21</b>
<b>7.2. En el caso de construcciones fuera de los límites urbanos (inciso 4º del artículo 55 de la LGUC)</b>	<b>21</b>
<b>8. Anexos</b>	<b>22</b>
<b>8.1. Cuadro de contenidos ambientales</b>	<b>22</b>
<b>8.2. Bibliografía</b>	<b>24</b>

# 1. Disposiciones Generales

## 1.1 Introducción

La Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente ("Ley"), configura al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("SEIA") como un mecanismo de "ventanilla única" para la obtención de las autorizaciones ambientales que los proyectos o actividades necesiten para su ejecución, al mandatar que "*Todos los permisos o pronunciamientos de carácter ambiental, que de acuerdo con la legislación vigente deban o puedan emitir los organismos del Estado, respecto de proyectos o actividades sometidos al sistema de evaluación, serán otorgados a través de dicho sistema, de acuerdo a las normas de este párrafo y su reglamento*"<sup>1</sup>.

En ese contexto, el artículo 13 de la Ley dispone que el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("Reglamento del SEIA") debe contener, entre otros, la lista de los Permisos Ambientales Sectoriales ("PAS"), de los requisitos para su otorgamiento y de los contenidos técnicos y formales necesarios para acreditar su cumplimiento, lo cual se materializa en el Título VII del Decreto Supremo N° 40, de 30 de octubre de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente.

A su vez, el artículo 110 del Reglamento del SEIA indica que corresponderá al Servicio de Evaluación Ambiental ("SEA"), de conformidad a la facultad conferida en el artículo 81 letra d) de la Ley, establecer guías trámite que uniformarán los criterios y exigencias técnicas de los contenidos y procedimientos establecidos para cada uno de los PAS, las que deberán ser observadas.

En virtud de dicho mandato, el SEA, previa coordinación con los Órganos de la Administración del Estado con Competencia Ambiental ("OAECA") pertinentes, ha elaborado la presente Guía Trámite, que aborda específicamente el PAS del artículo 160 del Reglamento.

<sup>1</sup> Ref. artículo 8º de la Ley N° 19.300 y artículo 107 del Reglamento del SEIA

## 1.2 Permisos Ambientales Sectoriales

### 1.2.1 Concepto

Los PAS son aquellas autorizaciones o pronunciamientos que deben o pueden emitir los OAECA respecto de proyectos o actividades presentados al SEIA, con el objeto de garantizar la protección del medio ambiente.

### 1.2.2 Clasificación

Además del objeto de protección de carácter ambiental, los PAS pueden tener uno o más objetos de protección de carácter sectorial.

De acuerdo a lo anterior, los PAS se clasifican en PAS únicamente ambientales, que son aquellos que tienen sólo contenidos ambientales y PAS mixtos, que son aquellos que tienen contenidos ambientales y sectoriales (no ambientales).

La relevancia de esta clasificación radica en que los 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.

#### a) PAS de contenidos únicamente ambientales

Se clasifican como PAS de contenidos únicamente ambientales aquellos que sólo tienen contenidos de carácter ambiental.

Para estos efectos, 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. Por tanto, en este caso, no corresponde que el OAECA solicite ningún tipo de información adicional para su otorgamiento.

Por su parte, si la RCA es desfavorable, dichos órganos quedarán obligados a denegar tales permisos.

El listado de PAS de contenidos únicamente ambientales, se encuentra en el párrafo 2º del Título VII del Reglamento del SEIA.

## b) PAS mixtos

Se clasifican como PAS mixtos aquellos que tienen contenidos ambientales y sectoriales (no ambientales).

En este supuesto, se analizarán dentro del SEIA aquellos contenidos que son ambientales, correspondiendo al OAECA en forma sectorial (fuera del SEIA), revisar los demás contenidos.

Respecto de los contenidos ambientales, el titular debe presentar los antecedentes ambientales dentro del SEIA para su evaluación. En tal caso, una RCA favorable certifica que se da cumplimiento a los requisitos ambientales de otorgamiento del PAS en el marco del SEIA, y los organismos competentes no podrán denegar los correspondientes permisos en razón de los referidos requisitos, ni imponer nuevas condiciones o exigencias de carácter ambiental que no sean las establecidas en la RCA.

En cambio, si la RCA es desfavorable, dichos órganos quedarán obligados a denegar los correspondientes permisos en razón de los requisitos ambientales, aunque se satisfagan los demás requisitos (los sectoriales), en tanto no se les notifique de pronunciamiento en contrario.

Para efectos de la tramitación sectorial del PAS y en caso que la legislación no lo prohíba, 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.

Con todo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 24 incisos 4º y 5º de la Ley N° 19.300, el PAS podrá otorgarse sólo una vez que el titular exhiba la RCA favorable, debiendo el órgano competente abstenerse de otorgar el permiso antes de que ello se verifique.

El listado de PAS mixtos, se encuentra en el párrafo 3º del Título VII del Reglamento del SEIA.

### **1.2.3 Estructura**

En el Reglamento, cada PAS se estructura expresando:

- a) El nombre del permiso.
- b) La norma sectorial en que se funda, esto es, el artículo y cuerpo normativo que da origen al permiso.
- c) Los requisitos para su otorgamiento, que son aquellos criterios que permiten determinar si se resguarda el objeto de protección ambiental del permiso.
- d) Los contenidos técnicos y formales de carácter ambiental para acreditar su cumplimiento, que corresponden a los antecedentes que el titular debe entregar para poder determinar si se da cumplimiento al requisito de otorgamiento.

Según se explicó previamente, un PAS puede tener sólo contenidos de carácter ambiental, o contenidos de carácter ambiental y sectorial (no ambiental).

En cualquier caso, los contenidos que se enumeran en el artículo 160 del Reglamento del SEIA son sólo aquéllos de carácter ambiental.

En la presente Guía se entrega el detalle sobre los contenidos ambientales, enunciando solo a modo informativo los contenidos o criterios sectoriales para su otorgamiento.

## **2. Permiso Ambiental Sectorial**

Esta Guía tiene por propósito uniformar criterios para la presentación de los contenidos técnicos y formales ambientales del PAS Mixto descrito en el artículo 160 del Reglamento del SEIA.

### **2.1 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 o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de

viviendas de hasta un valor de 1.000 Unidades de Fomento que cuenten con los requisitos para obtener un subsidio del Estado, así como para las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones fuera de los límites urbanos, corresponderá a la autorización e informes favorables que se establecen respectivamente en los incisos 3º y 4º del artículo 55 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones<sup>2</sup>.

## 2.2 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 3º y 4º del artículo 55 de la LGUC".

El artículo 55 de la LGUC dispone lo siguiente:

*"Artículo 55.- Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.*

*Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal.*

<sup>2</sup> Se agregó infraestructura en el inciso 4º del artículo 55º modificado por el numeral 1 letras a) y b) de la Ley N° 20.943, publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de agosto de 2016.

*Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.*

*Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado.” (énfasis agregado).*

## **2.3 Normas relacionadas**

- a) D.F.L. Nº 458, de 1975, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, la LGUC en el artículo 116 determina las obras que requieren permiso de edificación y aquellas que se exceptúan de éste.

*“Artículo 116.- La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General.*

*Deberán cumplir con esta obligación las urbanizaciones y construcciones fiscales, semifiscales, de corporaciones o empresas autónomas del Estado y de las Fuerzas Armadas, de las Fuerzas de Orden y Art. único Nº 1 Seguridad Pública y de Gendarmería de Chile.*

*Las construcciones destinadas a equipamiento de salud, educación, seguridad y culto, cuya carga de ocupación sea inferior a 1.000 personas, se entenderán siempre admitidas cuando se emplacen en el área rural y, en estos casos, para la obtención del permiso de edificación requerirán contar con el informe previo favorable a que se refiere el inciso tercero del artículo 55 de esta ley, el que señalará, además de las condiciones de urbanización, las normas urbanísticas aplicables a la edificación.*

*No requerirán permiso las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado, sin perjuicio de lo establecido en el inciso final del artículo 55, ni las obras urbanas o rurales de carácter ligero o provisorio, en la forma que determine la Ordenanza General.*

*Sin perjuicio de lo establecido en el inciso segundo, las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas, las de carácter policial de las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública, las de carácter penitenciario destinadas a sus fines propios, y las instalaciones del Banco Central de Chile destinadas a sus procesos de recepción y distribución de circulante, y de almacenamiento, procesamiento y custodia de valores, sean urbanas o rurales no requerirán de los permisos a que se refiere el inciso primero de este artículo ni estarán sujetas a inspecciones o recepciones de ningún tipo por las Direcciones de Obras Municipales mientras tengan este carácter. En igual forma no les serán aplicables las limitaciones ni autorizaciones establecidas en el artículo 55. Estas excepciones se extenderán igualmente, a las demás obras ubicadas dentro del mismo predio en que se emplacen las construcciones a que se refiere este inciso, aun cuando estén destinadas a su equipamiento o al uso habitacional. Todas estas obras deberán ajustarse a las Normas Técnicas, a la Ordenanza General y al Plan Regulador respectivo, en su caso. Concluidas las obras, el propietario deberá presentar una declaración ante la Dirección de Obras Municipales, indicando el destino de las edificaciones e individualizando a las personas a quienes pudiere corresponder algún grado de responsabilidad de conformidad a los artículos 17 y 18 de esta ley”*

(...)

- b) D.S. N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones ("OGUC"). Los contenidos relevantes que se deben tener presentes para determinar la aplicación del PAS corresponden a:
- Artículo 2.1.19, que determina las reglas para realizar la subdivisión, urbanización y construcciones del artículo 55 de la LGUC.
  - Artículo 3.1.7, que determina el procedimiento para solicitar el permiso de subdivisión y urbanización del inciso 3º del artículo 55 de la LGUC.
  - Artículo 5.1.2, que especifica la aplicación de la excepción del inciso tercero del artículo 116 de la LGUC.
  - Artículo 5.1.5, que fija el procedimiento para la aprobación de anteproyectos de obras de edificación ante la Dirección de Obras Municipales ("DOM").
  - Artículo 5.1.6, que fija el procedimiento para la obtención del permiso de edificación de obra nueva ante la DOM.
- c) Ley N° 18.755, que establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero ("SAG"), la cual se refiere en su artículo 46 a la autorización de cambio de uso de suelos en sector rural de acuerdo al artículo 55 de la LGUC:  
*"Artículo 46.- Para autorizar un cambio de uso de suelos en el sector rural, de acuerdo al artículo 55 del decreto supremo N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se requerirá informe previo del Servicio. Dicho informe deberá ser fundado y público, y expedido por el Servicio dentro del plazo de 30 días, contados desde que haya sido requerido. Asimismo, para proceder a la subdivisión de predios rústicos, el Servicio certificará el cumplimiento de la normativa vigente."*
- d) Ley N° 20.423, del Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo, dispone lo siguiente en su artículo 16 en relación al artículo 55 de la LGUC:  
*"Artículo 16.- Cuando se solicite la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones fuera de los límites urbanos de las comunas con zonas declaradas de Interés*

*Turístico, se requerirá informe previo del Servicio Nacional de Turismo.*

*Este último deberá evacuar su informe en un plazo de 30 días, vencido el cual podrá resolverse prescindiendo de aquél.”*

### **3. Objetos de Protección Ambiental**

En particular, el objeto de protección ambiental de este PAS es el suelo rural. En este sentido, se debe tener presente que las autorizaciones requeridas para la materialización de obras o acciones emplazadas en un área rural, Informe Favorable para Construcción (“IFC”), tienen un carácter y naturaleza excepcional y restrictiva, en virtud de un determinado proyecto y en su contexto territorial. Asimismo, señalar que el IFC tiene una temporalidad asociada a la vida útil del proyecto o actividad.

El otorgamiento de este permiso no tiene la facultad de condicionar o modificar el uso del suelo según la actividad que se autorice, el cual sigue siendo siempre rural. El cambio de uso de suelo únicamente puede hacerse modificando el Instrumento de Planificación Territorial (“IPT”).

Esta Guía Tramite propende a dar coherencia entre las exigencias ambientales del PAS 160 y los requisitos sectoriales del trámite IFC, en el sentido de:

- a) Que el informe de descripción de los atributos del recurso suelo para su evaluación en el ámbito del Permiso ambiental debe contener los elementos necesarios para la evaluación de dicho recurso en el ámbito del Permiso sectorial.
- b) Dar debido conocimiento a los titulares de proyectos sometidos al Permiso ambiental de los lineamientos en la tramitación sectorial, como por ejemplo otros criterios no ambientales a tener presente para mejor resolver las solicitudes de IFC. Tal es el caso de compromisos voluntarios para impactos no significativos por pérdida temporal de uso agrícola de suelos productivos, en proyectos fotovoltaicos o actividades de instalación de faenas, entre otros.

## 4. Requisitos para su otorgamiento

El inciso segundo del artículo 160 del Reglamento del SEIA señala que los requisitos ambientales para el otorgamiento del PAS “(...) consisten en no originar nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana y no generar pérdida o degradación del recurso natural suelo”.

De esta manera, las subdivisiones y urbanizaciones en terrenos rurales y construcciones fuera de los límites urbanos antes precisadas deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a) No originar nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana.
- b) No implicar pérdida o degradación del recurso natural suelo<sup>3</sup>.

Además, se debe cumplir los contenidos técnicos y formales que se describen en el numeral 6 de esta Guía.

## 5. Aplicación del PAS

### 5.1 Conceptos

#### 5.1.1 Límite urbano

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

<sup>3</sup> Para efectos de esta Guía se entenderá que la pérdida y degradación del recurso natural suelo está directamente relacionado al objetivo de protección del PAS, el cual es el “suelo rural”. Los impactos sobre el recurso suelo, deben ser evaluados durante el análisis del literal b) del artículo 11 de la Ley N° 19.300 referido a los “Efectos adversos significativos sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales renovables”. En el caso de determinarse la presencia de impactos significativos, el titular deberá presentar las medidas ambientales que se hacen cargo de dichos impactos, de lo contrario justificar la inexistencia de éstos y, según corresponda, presentar los compromisos voluntarios asociados.

## 5.1.2 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.

## 5.1.3 Urbanizar<sup>4</sup>

Ejecutar, ampliar o modificar el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo IPT o en un proyecto de loteo.

## 5.2 Descripción de las acciones y obras a las que aplica el PAS

De acuerdo al inciso primero del artículo 160 del Reglamento, este PAS aplica en dos grupos de situaciones:

- a) La subdivisión y urbanización de terrenos rurales para:
  - complementar alguna actividad industrial con viviendas,
  - dotar de equipamiento a algún sector rural, o
  - habilitar un balneario o campamento turístico, o
  - construir conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 Unidades de Fomento, que cuenten con los requisitos para obtener un subsidio del Estado.
- b) Las construcciones (incluso aquellas de carácter temporal o provisorio) de los siguientes tipos, fuera de los límites urbanos:
  - industriales,
  - de equipamiento,
  - turismo y
  - poblaciones.

<sup>4</sup> Definición de *Urbanizar*, artículo 1.1.2 del DS N° 47, que Fija Nuevo Texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Respecto a las construcciones fuera de los límites urbanos, cabe señalar que de acuerdo al artículo 2.1.29 de la OGUC, las edificaciones e instalaciones de infraestructura en el área rural, requieren asimismo las autorizaciones exigidas conforme al artículo 55 de la LGUC. Si no contemplan procesos productivos, se considerarán como equipamiento, en caso contrario, se considerarán como industria.

### 5.3 Excepciones a la aplicación del PAS

La normativa aplicable al PAS dispone las siguientes precisiones que deben tenerse presentes al analizar su exigencia:

- a) Fuera de los límites urbanos está permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones necesarias para:
  - La explotación agrícola de un inmueble y sus actividades complementarias. Se entenderá por construcciones necesarias para dicha explotación serán definidas en coordinación por los órganos competentes en el análisis de este PAS<sup>5</sup>, a modo de ejemplo, las construcciones que podrían cumplir con estas características son las siguientes<sup>6</sup>:
    - construcciones destinadas a la crianza, engorda, lechería, postura o reproducción de ganado
    - construcciones necesarias para la producción bajo plástico, invernadero
    - construcciones necesarias para el resguardo de maquinaria insumos, equipos o implementos agrícolas
    - construcciones necesarias de tipo tecnico estructural (casetas de riego, revestimiento de canales, infraestructura para techar frutales, infraestructura para control de heladas y sistemas

- 5 Servicio Agrícola y Ganadero, Secretaría Regional Ministerial de Agricultura y Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, que correspondan.
- 6 Es necesario tener presente que todas aquellas construcciones relacionadas a la explotación silvoagropecuaria del inmueble de dimensiones industriales son evaluadas ambientalmente a través de su ingreso al SEIA, según lo estipulado en los literales l) y m) del artículo 3º de Reglamento del SEIA.

- de drenaje, infraestructura para complementar planteles animales de engorda, crianza y lechería)
  - infraestructura para tratamiento de guanos y purines provenientes de planteles animales de engorda, crianza y lechería
  - Las viviendas del propietario y sus trabajadores.
  - La construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 Unidades de Fomento, que cuenten con los requisitos para obtener un subsidio del Estado.
- b) Las construcciones de redes y trazados de infraestructura no requerirán del PAS.
- c) No requerirán las autorizaciones del artículo 55 de la LGUC: las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas, las de carácter policial de las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública y las de carácter penitenciario, destinadas a sus fines propios, y las instalaciones del Banco Central de Chile destinadas a sus procesos de recepción y distribución de circulante, y de almacenamiento, procesamiento y custodia de valores, así como y demás obras ubicadas dentro del mismo predio en que se emplacen estas construcciones<sup>7</sup>.

## 5.4 Principales tipologías del artículo 10 de la Ley N° 19.300 a las que aplica el PAS

Este permiso no se encuentra asociado a una tipología de proyecto en particular, sino que está relacionado con las acciones y obras y sus excepciones indicadas en los numerales 5.1 y 5.2 de esta Guía, las cuales podrían presentarse en varias tipologías de proyectos listadas en el artículo 10 de Ley N° 19.300 y detalladas en el artículo 3º del Reglamento del SEIA.

<sup>7</sup> Inciso quinto del artículo 116 de la LGUC.

## **6. Contenidos técnicos y formales del PAS**

### **6.1 Contenidos ambientales**

Los contenidos técnicos y formales que deben presentarse para acreditar su cumplimiento son los siguientes:

#### **6.1.1 De tratarse de subdivisiones y urbanizaciones (terrenos rurales, 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.
- e) 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.
- f) Superficie: respecto de la cual se solicita el permiso.
- g) Caracterización del suelo: la que debe incluir los siguientes parámetros:
  - Criterios de aproximación:
    - Profundidad
    - Pendiente
    - Pedregosidad superficial
    - Drenaje
  - Criterios de definición:
    - Textura
    - Humedad aprovechable
    - Pedregosidad subsuperficial
    - Erosión

- Criterios especiales:
  - Inundación
  - Salinidad
  - Sodicidad
  - Alcalinidad
- En casos excepcionales, según las características del área del emplazamiento del proyecto o actividad, se solicita incluir además los parámetros que se enuncian a continuación:
  - Materia orgánica
  - Densidad aparente
  - pH

### **6.1.2 De tratarse de construcciones (fuera de los límites urbanos, inciso 4º del artículo 55 de la LGUC)**

- a) Destino de la edificación.
- b) Plano de ubicación, que señale la posición relativa del predio respecto de los terrenos colindantes y del espacio público.
- c) Plano de emplazamiento de las edificaciones.
- d) 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.
- e) Caracterización del suelo: la que debe incluir los siguientes parámetros:
  - Criterios de aproximación:
    - Profundidad
    - Pendiente
    - Pedregosidad superficial
    - Drenaje

- Criterios de definición:
  - Textura
  - Humedad aprovechable
  - Pedregosidad subsuperficial
  - Erosión
- Criterios especiales:
  - Inundación
  - Salinidad
  - Sodicidad
  - Alcalinidad
- En casos excepcionales, según las características del área del emplazamiento del proyecto o actividad, se solicita incluir además los parámetros que se enuncian a continuación:
  - Materia orgánica
  - Densidad aparente
  - pH

En ambos casos, tanto para las subdivisiones y urbanizaciones como para las construcciones, para la caracterización de suelo y correspondientes parámetros, se sugiere revisar la metodología usada en la descripción del componente ambiental suelo que es objeto de protección para efectos del SEIA presentada en la Guía para la Descripción del Uso del Territorio (Servicio de Evaluación Ambiental, 2013) y en la Guía para la Descripción de los Componentes Suelo, Flora y Fauna de Ecosistemas Terrestres en el SEIA (Servicio de Evaluación Ambiental, 2015). Estos antecedentes y otros de contenido sectorial se encuentran descritos también en la Pauta para Estudio de Suelos (rectificada) (Servicio Agrícola y Ganadero, 2011).

## 6.2. Contenidos o criterios sectoriales

Como se indicó previamente, el permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales o para construcciones fuera de los límites urbanos, corresponde a un permiso ambiental mixto, es decir, posee contenidos que son ambientales que deben ser analizados en el proceso de evaluación de impacto ambiental (ver numeral 6.1 de esta Guía) y otros de contenido sectorial, los cuales deben ser aprobados por los órganos competentes en la respectiva instancia sectorial posterior. En este contexto, 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.

## 7. Otorgamiento del PAS

Para determinar si el permiso es aplicable, se requiere identificar si el proyecto sometido a evaluación se ubica fuera del área urbana, esto es, fuera de los límites urbanos establecidos por los IPT vigentes. Cabe destacar, los IPT pueden ser a escala intercomunal, a modo de ejemplos, los Planes Reguladores Metropolitanos ("PRM"), Planes Reguladores Intercomunales ("PRI"), o bien a escala comunal, como son los Planes Reguladores Comunales ("PRC"), entre otros.

Si la respuesta es afirmativa, se requiere este PAS, debiendo analizarse si el proyecto contempla alguna de las acciones y obras (ver numeral 5.2 de la Guía), considerando las excepciones aplicables (ver numeral 5.3 de la Guía). Si se encuentra en alguna de éstas explicadas, deberá presentarse el PAS para su calificación ambiental dentro del SEIA.

Corresponderá a los siguientes OAECA revisar los contenidos ambientales del PAS en el SEIA y pronunciarse al respecto:

## **7.1. En el caso de subdivisiones y urbanizaciones de terrenos rurales (inciso 3° del artículo 55 de la LGUC)**

Para el otorgamiento del PAS se requiere la autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura que corresponda, previo informe de los siguientes OAECA:

- a) Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo que corresponda.
- b) Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero que corresponda, cuando se requiere de IFC a fin de ejecutar proyectos de construcción ajenos a la agricultura.

## **7.2. En el caso de construcciones fuera de los límites urbanos (inciso 4° del artículo 55 de la LGUC)**

Para el otorgamiento del PAS se requiere:

- a) Informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo que corresponda.
- b) Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero que corresponda, cuando se requiere de IFC a fin de ejecutar proyectos de construcción ajenos a la agricultura.

El proceso de evaluación de impacto ambiental concluye con una RCA dictada por la Comisión de Evaluación o el Director Ejecutivo del SEA, según corresponda.

Si la RCA es favorable certificará que se da cumplimiento a los requisitos ambientales del PAS. En tal caso, el OAECA correspondiente, no podrá denegar el permiso en razón de los referidos requisitos, ni imponer nuevas condiciones o exigencias de carácter ambiental que no sean las establecidas en la RCA.

Por su parte, si la RCA es desfavorable, los OAECA correspondientes están obligados a denegar el permiso, en razón de los requisitos ambientales, aunque se satisfagan los demás requisitos, y en tanto no se le notifique de un pronunciamiento ambiental en contrario.

## 8. Anexos

### 8.1 Cuadro de Contenidos Ambientales

Los contenidos ambientales que deben presentarse son los siguientes:

**De tratarse de subdivisiones y urbanizaciones (terrenos rurales, inciso 3º 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.
- e) 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.
- f) Superficie: respecto de la cual se solicita el permiso.
- g) Caracterización de suelo: la que debe incluir los siguientes parámetros:
  - Criterios de aproximación:
    - Profundidad
    - Pendiente
    - Pedregosidad superficial
    - Drenaje
  - Criterios de definición:
    - Textura
    - Humedad aprovechable
    - Pedregosidad subsuperficial
    - Erosión
  - Criterios especiales:
    - Inundación
    - Salinidad
    - Sodicidad
    - Alcalinidad
  - En casos excepcionales, según las características del área del emplazamiento del proyecto o actividad, se solicita incluir además los parámetros que se enuncian a continuación:
    - Materia orgánica
    - Densidad aparente
    - pH

**De tratarse de construcciones (fuera de los límites urbanos, inciso 4º del artículo 55 de la LGUC)**

- a) Destino de la edificación.
- b) Plano de ubicación, que señale la posición relativa del predio respecto de los terrenos colindantes y del espacio público.
- c) Plano de emplazamiento de las edificaciones.
- d) 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.
- e) Caracterización del suelo: la que debe incluir los siguientes parámetros:
  - Criterios de aproximación:
    - Profundidad
    - Pendiente
    - Pedregosidad superficial
    - Drenaje
  - Criterios de definición:
    - Textura
    - Humedad aprovechable
    - Pedregosidad subsuperficial
    - Erosión
  - Criterios especiales:
    - Inundación
    - Salinidad
    - Sodicidad
    - Alcalinidad
  - En casos excepcionales, según las características del área del emplazamiento del proyecto o actividad, se solicita incluir además los parámetros que se enuncian a continuación:
    - Materia orgánica
    - Densidad aparente
    - pH

## 8.3 Bibliografía

- Ministerio de Agricultura. 1982. Decreto Supremo N° 67, del Ministerio de Agricultura, que Otorga a los Secretarios Ministeriales de Agricultura las Atribuciones y Facultades que Indica y Deroga Decreto Supremo N° 232, de 1975. Disponible en el sitio web de la Biblioteca del Congreso Nacional, [www.bcn.cl](http://www.bcn.cl).
- Ministerio de Agricultura. 1988. Ley N° 18.755, que Establece Normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero, Deroga la Ley N° 16.640 y otras disposiciones. Disponible en el sitio web de la Biblioteca del Congreso Nacional, [www.bcn.cl](http://www.bcn.cl).
- Ministerio de Agricultura. 1993. Decreto Supremo N° 211, que modifica el Decreto N° 67. Disponible en el sitio web de la Biblioteca del Congreso Nacional, [www.bcn.cl](http://www.bcn.cl).
- Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción; Subsecretaría de Economía, Fomento y Reconstrucción. 2010. Ley N° 20.423, del Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo. Disponible en el sitio web de la Biblioteca del Congreso Nacional, [www.bcn.cl](http://www.bcn.cl).
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 1975. Decreto con Fuerza de Ley N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Disponible en el sitio web de la Biblioteca del Congreso Nacional, [www.bcn.cl](http://www.bcn.cl).
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 1992. Decreto Supremo N° 47, que Fija Nuevo Texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Disponible en el sitio web de la Biblioteca del Congreso Nacional, [www.bcn.cl](http://www.bcn.cl).
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 2016. Ley N° 20.943, que Modifica la Ley General De Urbanismo y Construcciones, para Especificar el Tipo de Infraestructura Exenta de la Obligación de Contar con un Permiso Municipal, y en Cuanto a las Condiciones que Deben Cumplir las Obras de Infraestructura Ejecutadas por el Estado. Disponible en el sitio web de la Biblioteca del Congreso Nacional, [www.bcn.cl](http://www.bcn.cl).
- Ministerio del Medio Ambiente. 2012. Decreto Supremo N° 40, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Disponible en el sitio web de la Biblioteca del Congreso Nacional, [www.bcn.cl](http://www.bcn.cl).

- Servicio Agrícola y Ganadero. 2011. Pauta para Estudio de Suelos (rectificada). Disponible en el sitio web del SAG, [www.sag.gob.cl](http://www.sag.gob.cl).
- Servicio de Evaluación Ambiental. 2013. Guía para la Descripción del Uso del Territorio. Disponible en el centro de documentación de su sitio web, [www.sea.gob.cl](http://www.sea.gob.cl).
- Servicio de Evaluación Ambiental. 2015. Guía para la Descripción de los Componentes Suelo, Flora y Fauna de Ecosistemas Terrestres en el SEIA. Disponible en el centro de documentación de su sitio web, [www.sea.gob.cl](http://www.sea.gob.cl).





# **PERMISO PARA SUBDIVIDIR Y URBANIZAR TERRENOS RURALES O PARA CONSTRUCCIONES FUERA DE LOS LÍMITES URBANOS**



**Servicio de  
Evaluación  
Ambiental**

Gobierno de Chile