



ORD .: 931
ANT .: ORD. N° 50 de fecha ingreso, 05 de noviembre 2024 de D.O.M. de Las Cabras a SEREMI MINVU O'Higgins.
MAT .: Las Cabras: artículo 4° L.G.U.C., pronunciamiento respecto a Zonificaciones del Plan Regulador Intercomunal del Lago Rapel de 1977 y sus modificaciones con respecto a Predio Rol SII 529-61, ubicado en la localidad de El Estero, Ruta H-790.
ADJ .: S/A

Int: 394

Rancagua,

27 MAY 2025

A: **PAOLA PINO MORÁN**
Directora de Obras de la I. Municipalidad de Las Cabras

DE: **LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA**
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

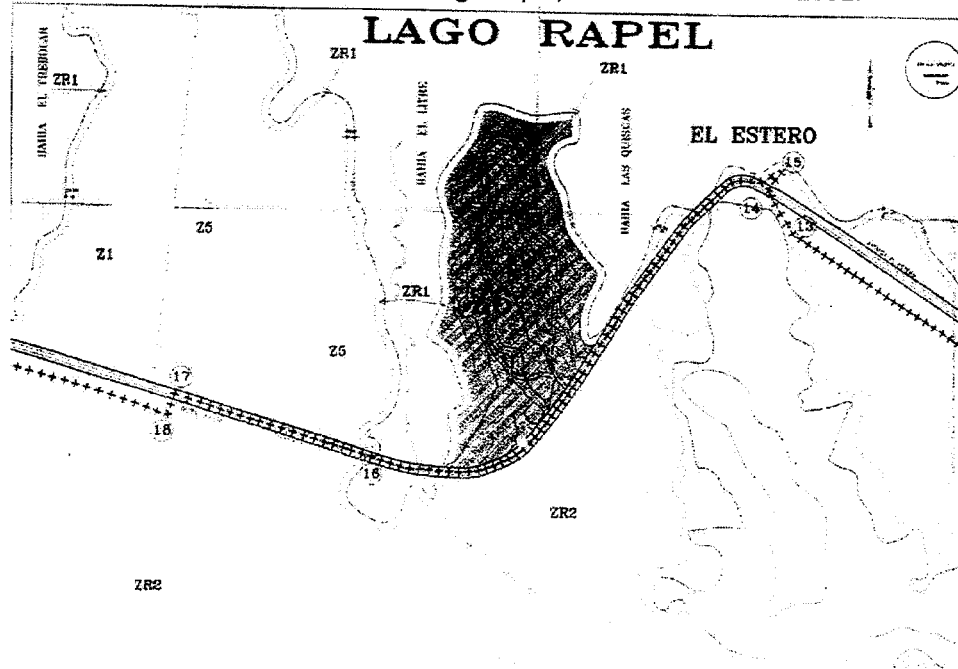
Esta Secretaría Regional, junto con saludar y esperando se encuentren bien, recibió su carta citada en el ANT., mediante la cual, se presentó una solicitud de pronunciamiento respecto de las zonificaciones que aplicarían al terreno ROL SII N° 529-61, ubicado en la localidad de El Estero, Ruta H-790, correspondiente al Plan Regulador Intercomunal del Lago Rapel de 1977 y su modificación del año 1986 y, además, su relación con la porción de terreno que se encontraría dentro del Lago Rapel.

1. Con respecto al Plan Regulador Intercomunal del Lago Rapel de 1977, en su Título I, Disposiciones Generales, artículo 2°, se señala lo siguiente; *"se declara de utilidad pública, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los terrenos necesarios para la formación de las áreas de uso público consultados en el presente Plan Regulador Intercomunal del Lago Rapel"*.
2. El artículo 11° del P.R.I. del Lago Rapel (1977), determina áreas especiales, estas son las **áreas de uso público A.U.P.** y las áreas de protección ecológicas. Las **áreas de uso público** son zonas de la ribera del Lago Rapel en una distancia de 20 mts., a partir de la cota más alta de nivel de dicho lago (artificial) (cota 105), identificada en el P.R.I. del Lago Rapel con la correspondiente simbología A.U.P. quedando prohibida en estas áreas la instalación de viviendas o edificios con fines turísticos, campings, bodegas u otras instalaciones complementarias de uso agrícola.
3. Por otro lado, la Modificación del Plan Regulador Intercomunal del Lago Rapel, Sector El Manzano Llallauquen de 1986 y luego la Modificación del P.R.I. del Lago Rapel, Sector el Cardo de 2001, en su artículo 2° letra a), estableció en el artículo 9° reemplazar la descripción del tramo 15-11, por tramo 15-16 del límite urbano de "El Estero", conectando el punto 15 con el punto 16 mediante el eje del Camino H-790 (Av. El Estero), con el límite urbano de "El Cardalillo", el cual cierra en el punto 16 mediante la Cota 105 m.s.n.m. de la ribera del Lago Rapel, entre los puntos 16 y 24.

Modificación del P.R.I. del Lago Rapel, Sector El Manzano Lllallauquen de 1986.



Modificación del P.R.I. del Lago Rapel, Sector el Cardo de 2001.



- Así mismo, el artículo 31° de dicha Modificación, estableció la **Zona ZR1**, que coincide con la **Zona A.U.P.** (área de uso público), y la define como zona de preservación de playas y riberas de cauces naturales y del Lago Rapel. Corresponden a franjas de 20 metros de ancho a partir de la cota 105 m.s.n.m. de la ribera del Lago y de 20 metros a ambos costados de las riberas de los ríos, esteros y quebradas. Para el caso de riberas, éstas se fijarán de conformidad con lo previsto en la legislación vigente.

- Los usos permitidos son: equipamiento recreacional y deportivo abierto sin edificaciones, salvo aquellas necesarias para los muelles y desembarcaderos destinados a los deportes náuticos; vialidad peatonal; áreas verdes.
 - Los usos prohibidos son: todos los no indicados como permitidos.
 - En las condiciones de subdivisión predial y de edificación, se señala que no se permiten edificaciones y la superficie predial mínima deberá ser superior a 2 hectáreas.
5. En atención a lo señalado, es posible determinar que el P.R.I. de Lago Rapel tiene la Cota 105 m.s.n.m. de la ribera del Lago Rapel en el sector El Cardalillo hacia El Estero como límite urbano, y además la franja de 20 metros cuyo límite es la misma cota señalada, corresponde a la última zonificación aplicable del P.R.I. de Lago Rapel. En consecuencia, los terrenos que queden después de la Cota 105 m.s.n.m. no corresponden a este Instrumento de Planificación Territorial, sino a terrenos sujetos a las actividades propias del Embalse y su legislación vigente, cabe recordar que el Lago Rapel es un Lago artificial, que en sus inicios determinó la Cota 105 m.s.n.m. como el límite máximo de sus aguas. Para este caso particular no existiría el concepto graficado en el número 1.3.8.2. de la DDU 227 con respecto a Predios Privados y Fiscales frente a ríos o lagos denominado "Playa de Río o Lago", por cuanto el Lago Rapel no tiene un origen natural, sino, es producto de una intervención humana con el fin de generar el Embalse Rapel y esa intervención tiene su límite en la Cota 105 m.s.n.m. En el sentido expuesto, los terrenos que queden más allá de la Cota 105 m.s.n.m. (hacia el lago) no le corresponde aplicación de normas urbanísticas por cuanto rigen las condiciones propias y estratégicas del Embalse Rapel para dar cumplimiento a los fines para los cuales se construyó, es decir, están fuera de las competencias de la Dirección de Obras Municipales de Las Cabras.
6. Con respecto a la Cota 105 m.s.n.m. como el límite máximo de las aguas del Embalse Rapel o Lago Rapel, esto se determina en base a lo instruido por el Decreto N° 846 de fecha 17 de mayo de 1957 del Ministerio de Obras Públicas que reserva caudal y determina la potencia eléctrica a generar entre otras consideraciones técnicas. Además, en su punto N° 5 condiciona en tiempo a la Empresa Nacional de Electricidad S. A. "ENDESA", a presentar el proyecto de las obras del embalse **e indicar los predios en los cuales deberán establecerse servidumbres o que deban expropiarse para su construcción.** Cabe recordar algunos componentes de un embalse como la "cuenca del embalse", que es la que corresponde a la depresión natural o artificial donde se acumula el agua y se subdivide en la **Zona de Inundación que es el área que queda cubierta por el agua** y la **Olla** que es la parte más profunda del embalse, cerca de la presa generalmente. En este sentido, la construcción de un embalse incluye las estructuras y elementos naturales y artificiales que permiten almacenar, controlar, y distribuir el agua y cuyo límite máximo de las aguas está claramente establecido P.R.I. de Lago Rapel, independiente de la variación que pudiere existir a lo largo del tiempo.
7. En cuanto a las Zonificaciones del Predio Rol SII N° 529-61, sector El Estero, corresponde aplicación de las Zonificaciones siguientes y graficadas por esa Dirección de Obras Municipales, correspondientes a la Modificación del Plan Regulador Intercomunal del Lago Rapel, Sector El Manzano Llallauquen de 1986:
8. Artículo 30°, Zona Z5: son zonas de desarrollo urbano incipiente, reservadas para futuro crecimiento urbano.

Usos permitidos: vivienda, comercio, equipamiento turístico recreacional y deportivo, áreas verdes y vialidad.

Usos prohibidos: todos lo no mencionados como permitidos.



Condiciones de subdivisión predial y de edificación:

- a) Superficie Predial Mínima: 2.000 m²
- b) Frente Predial Mínimo: 30 m
- c) Coeficiente máximo de constructibilidad: 0,10
- d) Ocupación máxima de suelo: 10%
- e) Sistema de agrupamiento: aislado
- f) Antejardín Mínimo: 5 m
- g) Altura de Edificación máxima: 7 m
- h) Cierros; altura máxima: 1,60 m
Cierros; transparencia: 75%

Normas para Campings:

- a) Superficie Predial Mínima: 30.000 m²
- b) Frente Predial Mínimo: 80 m
- c) Coeficiente máximo de constructibilidad: no se establece
- d) Ocupación máxima de suelo: 3%

9. Artículo 31°, Zona ZR1: definida en el punto N° x del presente oficio (artículo 11° del P.R.I. del Lago Rapel de 1977). Esta Zona además, se rige por el artículo 35° de la Modificación del Plan Regulador Intercomunal del Lago Rapel, Sector El Manzano Llallauquen de 1986 que señala; *“en las áreas de uso público como son las vías, playas (definidas de conformidad al DFL N° 340 de 1960) y áreas verdes, existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como, kioscos, embarcaderos, fuentes de aguas, juegos infantiles y otras similares, según corresponde. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales será aprobados por el Director de Obras Municipales”.*
10. Artículo 32°, Zona ZR2: son zonas que deberán mantener su uso rural, agrícola y forestal para preservar y mejorar el paisaje y evitar la erosión.
En materias de subdivisión predial y cambio del uso de suelo agrícola en esta zona regirán las disposiciones de los organismos pertinentes: artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y D.L. N° 3.516, de Agricultura, de 1980, sin perjuicio de la aplicación de otras normas atinentes a la materia, según corresponda.
11. Además de lo anterior, el Capítulo III, establece **Disposiciones aplicables a todas las Zonas** las cuales deben de ser revisadas (artículo 13° al artículo 24° de la Modificación del Plan Regulador Intercomunal del Lago Rapel, Sector El Manzano Llallauquen de 1986).
12. Finalmente, la Zona Rural se rige por el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y D.L. N° 3.516/1980, según corresponda.
13. Cabe mencionar que, respecto de los Estudios de Títulos o Dominios vigentes, no corresponde a esta Secretaria Regional pronunciarse, como tampoco así a las Direcciones de Obras Municipales de acuerdo al artículo 1.2.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su inciso cuarto; *...“ No corresponderá al Director de Obras Municipales ni al Revisor Independiente ni al Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural estudiar los títulos de dominio de la propiedad”.*

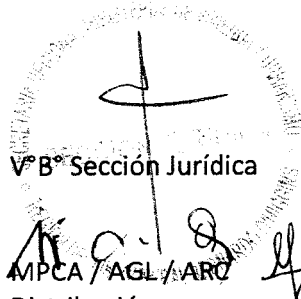
De acuerdo con lo anterior, esta Secretaria Regional Ministerial, indica a Ud., en atención a las facultades de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, señaladas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que los terrenos que queden más allá de la Cota 105 m.s.n.m. (hacia el lago) no le corresponde aplicación de normas urbanísticas por cuanto rigen las condiciones propias y estratégicas del Embalse Rapel, su propia normativa aplicable y sus



actividades, es decir, esos terrenos están fuera de las competencias de la Dirección de Obras Municipales de Las Cabras, y corresponderá al propietario de dicho predio determinar sus propios límites con respecto a esta Obra de Infraestructura Energética por cuanto lo señalado en el punto N° 6 del presente oficio (cabe mencionar que no ingresó con el oficio de la Dirección de Obras Municipales el dominio vigente del propietario). Por otro lado, se han descrito las zonificaciones que aplican a este terreno en concordancia por lo analizado por la D.O.M. de Las Cabras, es decir, Zonas Z5, ZR1, ZR2, y Zona Rural, en concordancia con el P.R.I. del Lago Rapel y sus respectivas modificaciones.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted;


LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS


V° B° Sección Jurídica
MPCA / AGL / ARC

Distribución:

- Destinatario: Dirección de Obras de I. Municipalidad de Las Cabras, (Av. José Miguel Carrera N° 355, Las Cabras, Región de O'Higgins, Chile).
- Archivo Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O'Higgins.
- Archivo Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O'Higgins.
- Archivo ARC 387-2025.
- Art. 7° / G Ley de Transparencia.

