



MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE CORRAL  
ENMIENDA N°2  
SECTOR ESTERO EL MOLINO ORIENTE - CANCHA DE ACOPIO CORRAL  
BAJO

**Principales Características del Instrumento de Planificación Territorial Propuesto**

**1. Presentación**

En la Comuna de Corral, existe la necesidad de modificar la situación existente en el sector que entre otros, fuera destino de la cancha de acopio e instalaciones asociadas de Portuaria Corral S.A., ubicados en Corral Bajo en la zona céntrica de la ciudad. Se trata de la zona delimitada por Calle Chacabuco por el noroeste, Avenida Artur Prat por el noreste, la Calle Paul Harris y Tarapacá hasta su cruce con Calle Maipú por el sureste, y la calle Maipú por el suroeste.

Lo anterior nace porque el sector ha dejado de ser utilizados para el destino de cancha de acopio y sus instalaciones asociadas y se ha convertido en un espacio de alto interés para la comunidad y como activo urbano y ambiental. En tal sentido, y con la finalidad de recuperar dicha zona para la ciudadanía, desde el año 2017 se ha desarrollado una instancia de trabajo entre el Comité de Defensa de Corral y Cerros Aledaños y la Portuaria de Corral S.A., al que se sumó en el año 2023, la Fundación para la Defensa del Medio Ambiente de la Comuna de Corral, la Ilustre Municipalidad de Corral y el Gobierno Regional de Los Ríos. En tal instancia, con fecha 31 de Octubre de 2023 se firmó un Convenio de Colaboración entre las partes, donde se acordó entre otros aspectos, llevar a cabo un proceso de recuperación del lugar, con la finalidad de convertirlo en un espacio público que beneficie a la comunidad, con un carácter socio-cultural, y el desarrollo de un proyecto del tipo feria costumbrista que contemple dentro de su recinto entre otros, por ejemplo; locales comerciales, mercado marítimo, áreas verdes, plazas.

En el citado acuerdo, la municipalidad se obliga a desarrollar, financiar y ejecutar los estudios de factibilidad del Proyecto y a gestionar y otorgar los permisos necesarios, en un plazo máximo de dos años contados desde la señalada fecha de suscripción del acuerdo.

En tal escenario, corresponde abordar la situación normativa en que se encuentra la zona que alberga los terrenos en cuestión, ya que en ella **el uso de suelo del tipo Equipamiento, en su clase comercio, no se encuentra permitido**, lo cual dificulta que los términos del acuerdo pueden llevarse a cabo, por cuanto el proyecto que se plantea, necesita que la norma se ajuste al uso de suelo indicado, la que tratándose de un recinto de feria, corresponde al uso de suelo "Equipamiento, en su clase comercio" conforme a lo definido entre otros, en el artículo 2.1.33, 1.1.2., 4.2.4., 4.10.13. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Objetivo**

Redefinir la localización del equipamiento vecinal en el Plan Regulador Comunal de Corral, suprimiendo algunos y permitiendo otros, en determinados sectores de sus zonas definidas.

En específico se trata de suprimir el uso de suelo equipamiento de la clase comercio de escala vecinal en un sector de la zona ZR-3 ubicado al oriente del Estero Los Molinos en el extremo norte del área urbana definida por el límite urbano del Plan Regulador de Corral, dando lugar a la zona ZR-3a, y permitirlo en la zona ZU-3C del Plan Regulador vigente, específicamente en el sector que albergó entre otros, la Cancha de Acopio e instalaciones asociada en Corral Bajo, que es el área donde se proyecta el recinto de feria indicado, dando lugar así, a la zona ZU-3Ca.

**2. Área de Estudio**

Para los fines de la presente Enmienda, se han individualizado las zonas del Plan Regulador Comunal que a continuación se detallan y en los sectores que se describen:

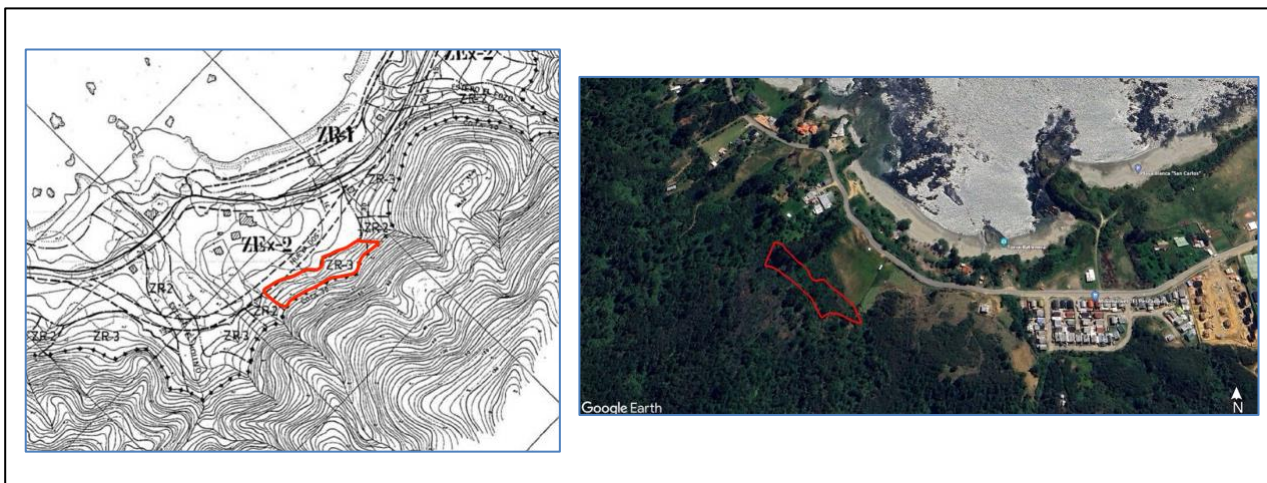
**Zona ZR-3 Protección de Quebradas Naturales**

Corresponde a terrenos ocupados por quebradas naturales, con laderas y franjas colindantes a su bordes, con pendientes superiores a 35%, y con dificultad topográfica que deriva en altos costos para construir y urbanizar en ellas. Se distribuyen en diversos sectores del Plan Regulador vigente, ubicándose conforme sus características, generalmente en sectores de laderas que flanquean y caen hacia la costa, hacia zonas de menor pendiente donde se emplaza la mayor parte de la ciudad de Corral. Los usos permitidos en esta zona se refieren a vivienda, áreas verdes a escala Regional e Interurbana, Comunal y Vecinal, además de comercio de escala vecinal y organizaciones comunitarias.

Se ha individualizado para los fines de la enmienda, la zona en específico ubicada en el sector oriente del Estero el Molino, el que se encuentra localizado en el extremo norte del área urbana definida por el límite urbano del Plan Regulador. Se trata de un área de 0,35 hectáreas aproximadamente, se ubica distante en dirección noroeste por el camino hacia Chaiuin, unos 600 metros aproximadamente del Hospital Público de Corral, 280 metros de la Villa Lafquenche, y a 140 metros aproximadamente de la playa San Carlos sector Las Balleneras hacia la ladera del cerro, y contiguo hacia el suroriente, del Estero El Molino. La razón de la identificación de esta zona, radica porque la norma sobre equipamiento que contiene la zona en el sector, no ha sido utilizada, resultando en un sitio eriazo sin construcciones ni urbanización.

Lo anterior, tal como se muestra en las siguientes figuras:

**Figura N°1** Sector Zona ZR-3 Estero El Molino Oriente



**Fuente:** En base a planimetría PRC de I. Municipalidad de Corral e Imagen Google Earth

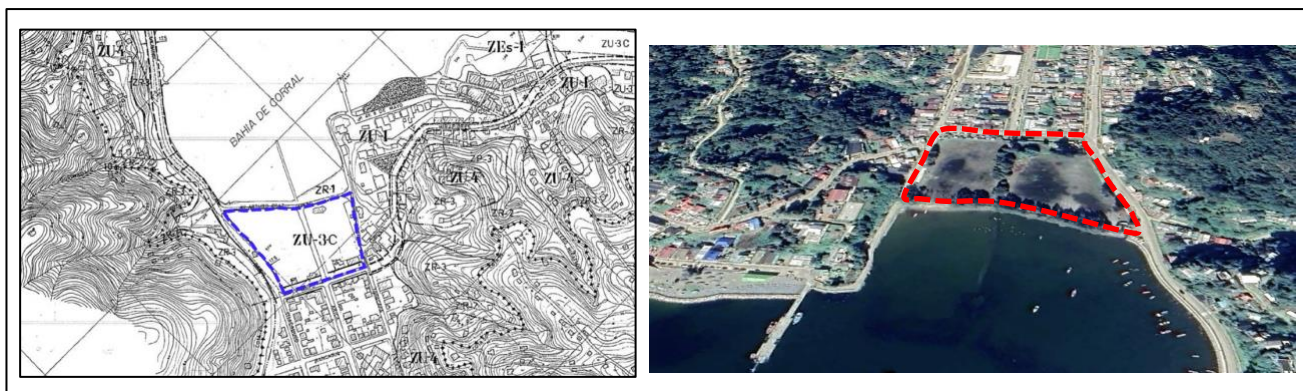
### **Zona ZU-3C**

Corresponde a una Zona Urbana Consolidada que se distribuyen diversos sectores al interior del Límite Urbano, caracterizada por usos de suelo destinados a Equipamiento de escala comunal de servicios públicos, servicios profesionales y áreas verdes, además de permitir el almacenamiento, talleres e industria del tipo inofensivos y actividades complementarias al transporte.

La Zona ZU-3C que interesa y se aborda en la presente Enmienda, corresponde a aquella ubicada en el sector de Corral Bajo y que está comprendida por Calle Chacabuco por el noroeste, Avenida Artur Prat por el noreste, la Calle Paul Harris y Tarapacá hasta su cruce con Calle Maipú por el sureste, y la calle Maipú por el suroeste, abarcando una superficie aproximada de 2,3 hectáreas.

Lo anterior, tal como se muestra en las siguientes figuras:

**Figura N°2:** Zona ZU-3C Plan Regulador Comunal de Corral – Sector Corral Bajo



**Fuente:** En base a planimetría PRC de I. Municipalidad de Corral e Imagen Google Earth

### **3. Criterios Adoptados**

Para llevar a cabo la Modificación del Plan Regulador Comunal de Corral se ha tenido en consideración los siguientes criterios:

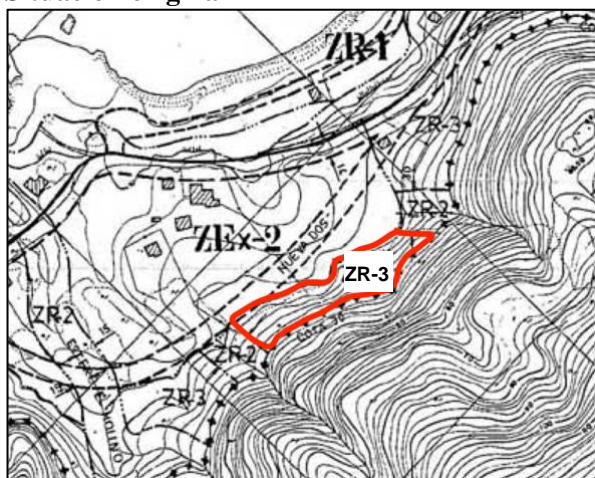


1. Redefinir la localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores.
2. Llevar a cabo el procedimiento de Enmienda conforme lo indicado en el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.1.13 de su Ordenanza General.
3. Suprimir la norma urbana de uso de suelo equipamiento de la clase comercio de escala vecinal en la Zona ZR-3 del Plan Regulador Comunal individualizada en Figura N°1.
4. Incorporar la norma urbana señalada en punto anterior (uso de suelo equipamiento de la clase comercio de escala vecinal), en la zona ZU-3C del Plan Regulador Comunal de Corral individualizada en Figura N°2.

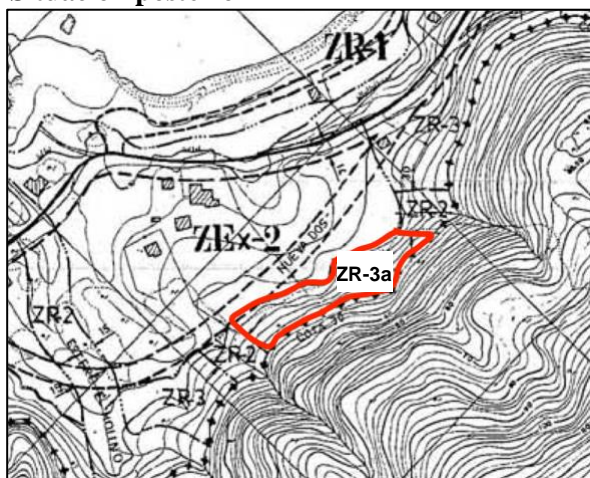
#### 4. Efectos de la Modificación del Plan Regulador Comunal

1. **En la Zona ZR-3** del sector denominado “Estero El Molino Oriente” individualizada en figura siguiente se **suprime** el Uso de Suelo Permitido del tipo equipamiento de la clase **comercio de escala vecinal**, agregándose a los Usos de Suelo Prohibidos, y pasando el sector a formar parte de la Zona **“ZR-3a Protección de quebradas naturales sector Estero El Molino”**:

Situación original

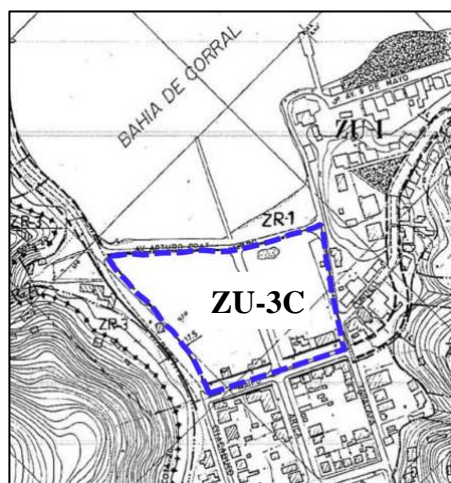


Situación posterior

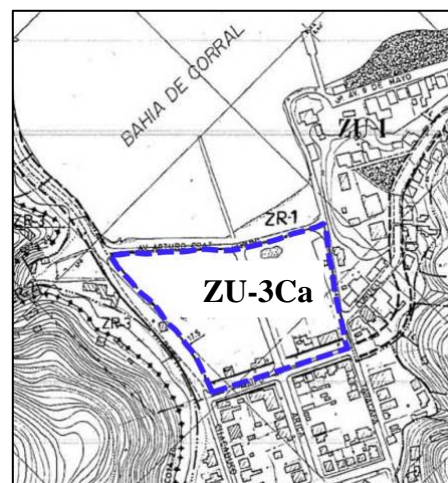


2. **En la Zona ZU-3C** ubicada en Corral Bajo en sector denominado “Cancha de Acopio” individualizada en figura siguiente se **agrega** en los Usos de Suelo Permitidos, el uso de suelo del tipo equipamiento de la clase **comercio de escala menor o básica**, pasando la zona en ese sector, a denominarse **Zona “ZU-3Ca”**

Situación original



Situación posterior



3. **Se modifica** en Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Corral, el artículo N°21, letra a) Zona Urbana Consolidada, y el artículo N° 23, ambos del Capítulo IV “**Áreas, Zonificación, Uso del Suelo y Normas Específicas**”, **agregando la Zona “ZU-3Ca”**.
4. Se agregan al Plan Regulador Comunal de Corral, “**PLANO N°1 SECTOR ESTERO EL MOLINO ORIENTE**”, “**PLANO N°2 SECTOR CANCHA DE ACOPIO CORRAL BAJO**”, modificando donde corresponda, Planos Códigos **PRC-COR-01a** y **PRC-COR-01b** del Plan Regulador Comunal de Corral.