



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CORRAL

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



Miguel Hernández Mella
Alcalde

Walter Gebhard Vásquez
Director Secplan

CONTENIDOS

1.	RESUMEN EJECUTIVO	1
2.	MEMORIA EXPLICATIVA	3
2.1.	Introducción	3
2.2.	Antecedentes	3
2.3.	Planteamiento del Problema	4
2.4.	Objetivo.....	7
2.5.	Marco Legal	7
2.6.	Análisis Territorial Urbano.....	8
2.7.	Conclusiones	12
3.	ORDENANZA.....	13
4.	PLANOS.....	14

TABLAS

Tabla 1.	Normas Urbanísticas de la Zona ZU-3C. Plan Regulador Comunal de Corral.....	9
Tabla 2.	Roles Zona ZR-3 Sector Estero El Molino Oriente	10
Tabla 3.	Normas Urbanísticas Zona ZR-3 Plan Regulador Comunal de Corral	11

FIGURAS

Figura 1.	Zona ZU-3C Plan Regulador Comunal de Corral – Sector Corral Bajo	5
Figura 2.	Distribución Zonas ZR-3 en Plan Regulador Comunal de Corral.....	6
Figura 3.	Zona ZR-3 Sector Estero El Molino Oriente en Plan Regulador Comunal	6
Figura 4.	Detalle Zona ZU-3C Sector Corral Bajo en Plan Regulador Comunal	9
Figura 5.	Detalle Zona ZR-3 Sector Estero El Molino Oriente en Plan Regulador Comunal	10
Figura 6.	Sector Zona ZR-3 Estero El Molino Oriente	11

1. RESUMEN EJECUTIVO

La enmienda es el procedimiento de modificación del Plan Regulador Comunal consagrado en el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y reglamentado en su Ordenanza General en el artículo 2.1.13. que puede llevarse a cabo en la medida que se refiera a alguna de las materias ahí señaladas, y que se refieren a :

1. Localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores.
2. Ajustes en los trazados de los pasajes y de las vías locales o de servicio que tengan un informe favorable de la autoridad regional o metropolitana competente en materia urbanística, y finalmente.
3. Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General.
4. Establecimiento de condiciones para la utilización de la capacidad máxima de edificación admitida en una zona con uso de suelo residencial o en parte de ésta, tales como la incorporación de viviendas de interés público u otras exigencias destinadas a promover el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes.
5. Establecimiento de incentivos normativos, respetando los márgenes referidos en el numeral 3, en sectores que ya admiten el uso de suelo residencial y cuyos indicadores y estándares de desarrollo urbano sean deficitarios conforme a los parámetros que establezca la Ordenanza General. Tales incentivos deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público y al cumplimiento de exigencias adicionales que tengan por objeto la puesta en valor o la revitalización de dicho sector, tales como la ejecución de obras específicas en el espacio público o la obligación de destinar parte de lo edificado a ciertos destinos que beneficien a la comunidad.
6. Establecimiento de incentivos normativos, respetando los márgenes referidos en el numeral 3, en sectores que ya admiten el uso de suelo residencial y cuyo potencial de densificación podría aumentarse en atención a los bienes públicos urbanos existentes o como consecuencia de las inversiones que los órganos de la Administración del Estado realizan o realizarán en materia de movilidad, transporte público, áreas verdes o equipamientos de interés público. Tales incentivos deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público, sin perjuicio del establecimiento de otras condiciones adicionales destinadas a promover el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes.

Tales modificaciones, una vez aprobadas por el Concejo municipal, corresponde que sean promulgadas por decreto alcaldicio.

Las enmiendas se encuentran exentas de cumplir con lo dispuesto en el artículo 28° octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referido a la Imagen Objetivo, debiendo en todo caso dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28 septies de dicha ley, sobre al acceso a la información de los Instrumentos de Planificación Territorial.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las enmiendas entran en vigencia a partir de la publicación de los actos administrativos promulgatorios, junto con su respectiva ordenanza en el sitio electrónico municipal, según lo dispone el artículo 28 septies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Su disponibilidad en el sitio electrónico municipal se informará a través de un aviso en un periódico regional o comunal o en una radio comunal o regional, así como en el Diario Oficial, indicándose, el número y fecha del acto administrativo que lo promulga, la Fecha de su publicación en el sitio electrónico, la fecha de entrada en vigencia y el sitio electrónico en que se encuentra publicado.

En el caso de la comuna de Corral, en la Región de Los Ríos, existe la necesidad de modificar la situación existente en el sector cuyo destino fuera entre otros, 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.

Considerando que el sector ha dejado de ser utilizados para el destino de cancha de acopio y sus instalaciones asociadas, 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 comunidad, se ha venido desarrollando desde el año 2017 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.

De acuerdo a lo anterior, para que el proyecto pueda gestionarse y obtener sus respectivas aprobaciones y permisos, se debe ajustar la norma vigente en la zona en cuestión, ya que tal como se encuentra en la actualidad, constituye un severo impedimento que limita la posibilidad de materializar el proyecto.

A lo anterior se agrega, que la comuna de Corral es una comuna con franca vocación de servicios, en especial los de tipo turísticos por su condición de comuna costera y por albergar importantes atractivos del patrimonio cultural y natural, por lo que resulta fundamental que el área urbana sujeta a planificación territorial, en este caso por el Plan Regulador Comunal vigente desde 1997, pueda responder de manera efectiva con los desafíos, necesidades y requerimientos que ello implica en materia de normas urbanas que faciliten y propicien la instalación del comercio en sus diferentes formas.

Así, el objetivo principal de esta Enmienda, es 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. MEMORIA EXPLICATIVA

2.1. Introducción

De conformidad a lo indicado en la circular N°398 de febrero de 2018 y modificada por la circular N° 440 de agosto de 2020, la enmienda corresponde a una tipología de modificación del Plan Regulador Comunal vigente, cuyos componentes según las disposiciones que regulan esta materia, corresponden a Ordenanza y Planos cuando así corresponda, recomendándose que esta incluya, en aquellos casos en que se requiera fundamentar adecuadamente la modificación de normas urbanísticas, una Memoria Explicativa.

De acuerdo a lo anterior, la presente Memoria Explicativa, tiene por objetivo fundamentar la modificación que por esta vía (enmienda) se formula al Plan Regulador Comunal vigente de la Comuna de Corral.

2.2. Antecedentes

El Plan Regulador Comunal vigente de la comuna de Corral, fue promulgado en el año 1997, y se enfoca en la planificación de un única zona urbana, la capital comunal Corral, asignándole una superficie total de 167,52 Ha., las cuales se extienden desde el sector de La Aguada al sector de San Carlos.

El plan se estructura a partir de la definición de 4 tipos de Macro Zonas, las que se describen a continuación con sus respectivas zonas:

a) Zona Urbana Consolidada:

- ZU-1
- ZU-2
- ZU-3
- ZU-3C
- ZU-4

b) Zona de Extensión Urbana:

- Z Ex-1
- Z Ex-2
- Z Ex-3

c) Zonas Especiales de monumentos históricos:

- ZEs-1
- ZEs-1a
- ZEs-1b

d) Zonas de Restricción o Protección:

- ZR-1 Resguardo de terrenos de playas fiscales marítimos
- ZR-2 Protección de vertientes y cauces naturales de agua
- ZR-3 Protección de quebradas naturales
- ZR-4 Restricción de cementerios

Desde el punto de vista analítico, este instrumento aún no ha sido sobrepasado por el crecimiento demográfico y de la actividad residencial, sin embargo, el límite urbano se ha visto superado por la dispersión espacial de la población, que ha orientado su expansión hacia zonas aledañas a este.

Por su parte, desde el punto de vista de la zonificación y las normas urbanísticas, el Plan vigente se presenta superado, debido a su carácter no especializado que repercute en la ausencia de criterios particulares para definir el uso del suelo en sectores específicos de

la ciudad de Corral, cuestión que en función de la evolución y diversificación de la economía y sus actividades de producción que ha experimentado la comuna en los últimos años por su crecimiento y desarrollo, ha provocado por una parte, la aparición de actividades en espacios que el Plan Regulador vigente no contempló, y por otra, como en este caso, la necesidad de revitalizar y recuperar sectores cuyo uso ya no se justifica o no es funcional desde el punto de vista ambiental y urbanístico, provocando los consiguientes problemas y conflictos normativos para sus habitantes, la autoridad y la planificación urbana establecida.

Para abordar lo anterior, con fecha 19 de diciembre de 2022, se promulgó el Decreto Alcaldicio N°2651 de la Ilustre Municipalidad de Corral mediante el cual, se aprobó la Enmienda N°1 del Plan Regulador Comunal de Corral denominada “Sector Estero El Molino – Centro Corral”, que tuvo por finalidad resolver la situación constatada en el anillo comprendido por las calles el Boldo por el oeste, Tarapacá por el sur, Maipú por el oriente, y Chacabuco por el norte, en la zona ZU-2 del Plan Regulador vigente, en que el uso de suelo equipamiento de la clase comercio, no se encontraba permitido, y que sin embargo, la zona había sido testigo de la progresiva instalación de locales comerciales de bienes de primera necesidad, y del rubro restaurantes y similares, motivado por el carácter central de ella, no tan solo por su ubicación y conectividad, sino que también, porque reunía una cantidad importante de equipamientos complementarios y relevantes para la actividad comunal, como lo son el Terminal de Buses, la Escuela de Corral y el Estadio Municipal.

De esta forma, resulta necesario reconocer en la ciudad de Corral por una parte, el desarrollo de una matriz productiva diversificada que tiene una expresión importante en el área urbana sujeta a planificación, que ha presionado por la necesidad de tener normas urbanas adecuadas que les permita su desenvolvimiento en un marco de convivencia armónica de las actividades en el espacio urbano, y por otra, la evolución que ha tenido el uso del suelo dado por las modificaciones sufridas por las actividades económicas presentes en la comuna, como ocurre en este caso, donde existe la necesidad de modificar la situación de los terrenos que entre otros, fueran el destino de la cancha de acopio e instalaciones asociadas de Portuaria Corral S.A. ubicada en Corral Bajo, para revitalizar y recuperar sectores cuyo uso ya no se justifica o no es funcional desde el punto de vista ambiental y urbanístico.

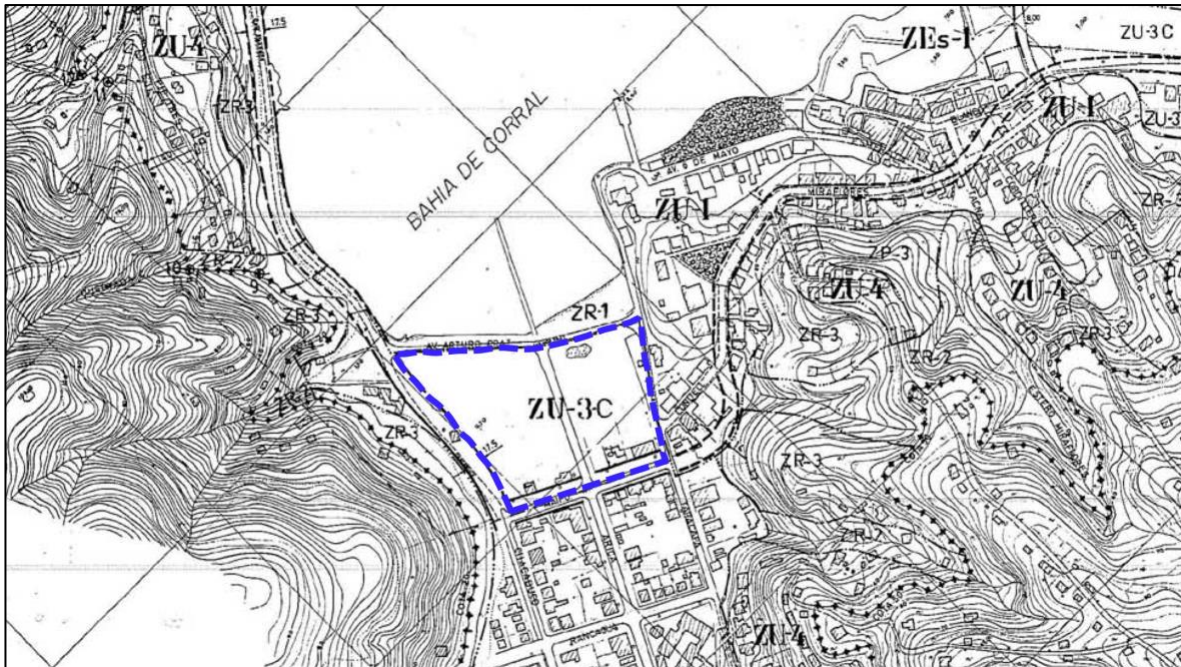
Para lo anterior, se debe avanzar en la actualización de normas urbanas específicas, que propendan a entregar usos de suelo y condiciones de urbanización y construcción de mayor complementariedad en el espacio urbano, promoviendo su especialización y organización bajo criterios de sustentabilidad, conectividad, integración y equidad urbana.

2.3. Planteamiento del Problema

La zona ZU-3C del Plan Regulador Comunal vigente, 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.

Figura 1. Zona ZU-3C Plan Regulador Comunal de Corral – Sector Corral Bajo



Fuente: Elaboración propia en base a Plan Regulador Comunal de Corral

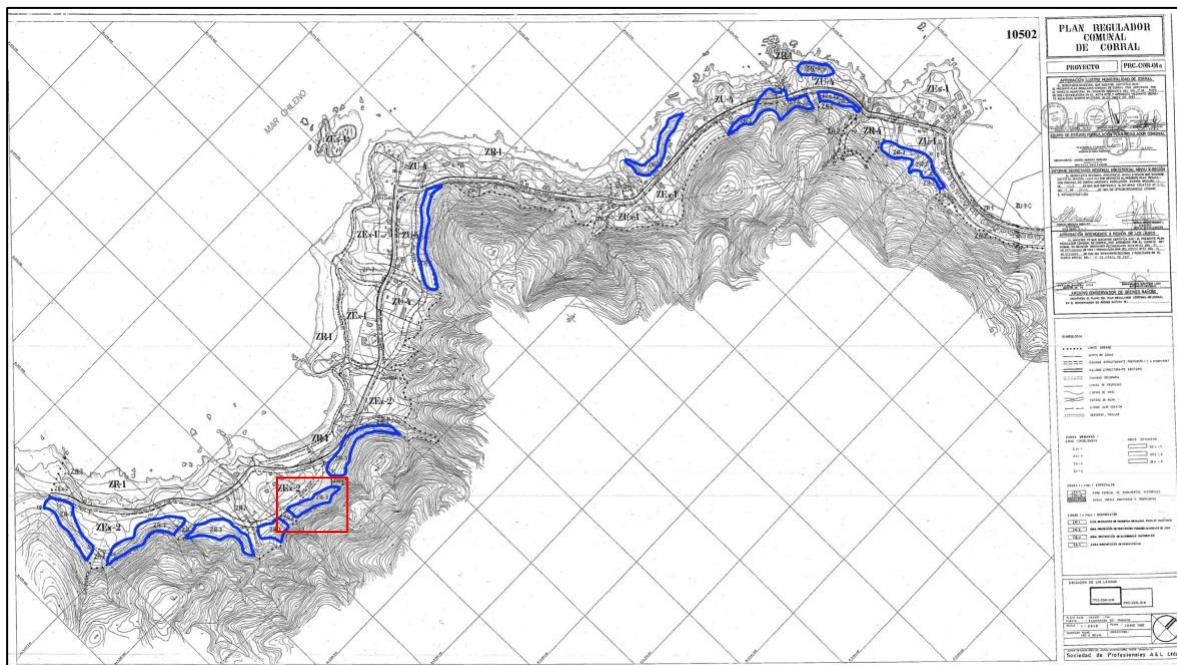
Esta zona, **no posee dentro de sus normas, el uso de suelo permitido del tipo equipamiento en la clase de comercio.** Esta situación, impide el emplazamiento de actividades bajo esta tipología de uso del suelo en sus diversas formas (comercio), y dar cumplimiento con ello, a los compromisos contraídos por el Municipio de Corral para 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 y plazas, todo en un espacio que beneficie a la comunidad, con un carácter socio-cultural y de desarrollo para la comuna. Esto, de acuerdo al Convenio de Colaboración suscrito con fecha 31 de octubre de 2023 entre el Comité de Defensa de Corral y Cerros Aledaños, Portuaria Corral S.A, Fundación para la Defensa del Medio Ambiente de la Comuna de Corral, la Ilustre Municipalidad de Corral y el Gobierno Regional de Los Ríos.

Por su parte, la zona **ZR-3 Protección de Quebradas Naturales** del Plan Regulador Comunal 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.

Estas zonas, tal como se muestra en la figura siguiente, 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. Son zonas que se distribuyen de manera, más menos uniforme en el emplazamiento general de la ciudad.

Los usos permitidos en estas zonas se refieren a vivienda, áreas verdes a escala Regional e Interurbana, Comunal y Vecinal, además de comercio de escala vecinal y organizaciones comunitarias. Estos usos de suelo poseen escasa eficiencia urbana por la dificultad y el costo de urbanizar en ellas, lo que explica que desde la entrada en vigencia del Plan Regulador en 1997 a la fecha, es decir, más de 25 años, estas zonas no presenta más de 7% de superficie ocupada, presentando amplios sectores del área urbana sin urbanización ni construcciones de ningún tipo. En el caso específico, del sector individualizado para la presente Enmienda, no se verifica ocupación.

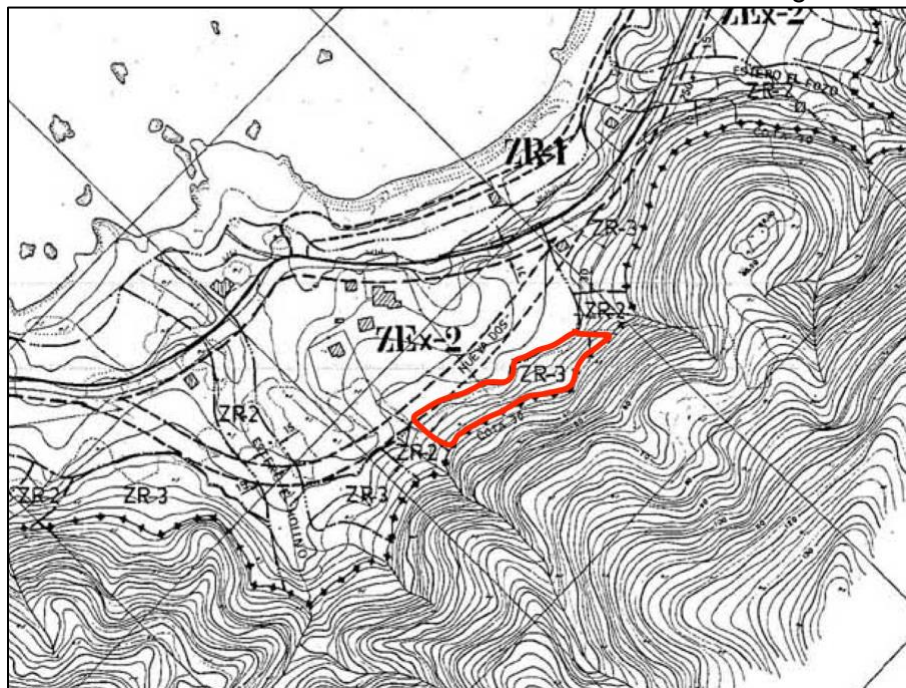
Figura 2. Distribución Zonas ZR-3 en Plan Regulador Comunal de Corral



Fuente: Elaboración propia en base a Plan Regulador Comunal de Corral

En este contexto, la Zona ZR-3 individualizada para los fines de la presente enmienda, se trata de aquella 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. Tal como se muestra en la siguiente figura:

Figura 3. Zona ZR-3 Sector Estero El Molino Oriente en Plan Regulador Comunal



Fuente: Elaboración propia en base a Plan Regulador Comunal de Corral

En consecuencia, es un sectores apto para redefinir la localización del equipamiento vecinal en los términos señalados en el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.1.13. de su Ordenanza General, permitiendo con ello, abordar los compromisos contraídos por el Municipio para desarrollar la iniciativa acordada en el señalado Convenio de Colaboración suscrito con fecha 31 de octubre de 2023 relativo a un proyecto del tipo feria costumbrista que albergue diversas actividades.

La modificación propuesta por la presente Enmienda además de permitir abordar los desafíos para la zona en cuestión, no genera afectación a la comunidad ni a la imagen urbana, por cuanto por una parte, viene a permitir materializar el proyecto acordado en la zona de la Ex Cancha de Acopio de Corral Bajo, y por otra, la norma que se relocaliza, se trata de una norma que como se indicó, ha tenido escasa eficiencia en amplios sectores definidos bajo la zona (ZR-3).

Lo anterior, permitirá además entre otros aspectos, cumplir con lo indicado en los artículos N°s 57 , 58 y 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que en lo que interesa indican que:

Artículo 57°.-

“El uso del suelo urbano en las áreas urbanas se regirá por lo dispuesto en los Planes Reguladores, y las construcciones que se levanten en los terrenos serán concordantes con dicho propósito.”

Artículo 58°.-

“Igualmente, el otorgamiento de patentes municipales será concordante con dicho uso del suelo...”

Artículo 116°.-

“La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales...”

“El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas...”

“Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo,..”

2.4. Objetivo

Modificar la norma urbanística del Plan Regulador Comunal vigente de la zonas ZR-3 en sector Estero El Molino Oriente y ZU-3C en sector Cancha de Acopio Corral Bajo, mediante el procedimiento de enmienda según lo señalado en el numeral 1) de los artículos 45 y 2.1.13 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General respectivamente, a fin redefinir la localización del uso de suelo del tipo equipamiento de la clase comercio en su escala menor o básica.

2.5. Marco Legal

Las enmiendas están definidas y normadas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones DFL 458 de 1975 en los siguientes artículos:

- Artículo 45
- Artículo 43

A su vez, la norma está reglamentada en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones DS (V y U) 47 de 1992, en los siguientes artículos:

- Artículo 2.1.11.
- Artículo 2.1.13.
- Artículo 2.1.36.

Por su parte, y de conformidad a lo dispuesto en artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de la División de Desarrollo Urbano, ha impartido instrucciones para la aplicación de la disposición relativa al numeral 1 de los artículo 45º y 2.1.13 de la citada Ley y su Ordenanza General respectivamente. Lo anterior, mediante la circular específica N°2 de 2010 y las circulares generales N°s 392 de 2017 y 398 de 2018, que en lo que interesa, han establecido lo siguiente:

1. El equipamiento vecinal corresponde al equipamiento menor o básico conforme lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.36. de la OGUC.
2. Una de las circunstancias en la que resulta posible tramitar una modificación al PRC mediante el procedimiento simplificado de Enmiendas cuando se “redefine” la localización del equipamiento menor o el equipamiento básico (vecinal), en los barrios o sectores del Plan Regulador Comunal, es cuando el equipamiento que se redefine esté permitido en una determinada Zona de la Ordenanza Local del PRC y en la actualidad no cumple los objetivos y requerimientos para los cuales fue definido, para los cual se deberá cambiar los usos de suelo así establecidos en el PRC, ya sea suprimiendo algunos o permitiendo otros, en la misma zona o en otra nueva.

2.6. Análisis Territorial Urbano

La zona que fuera destinada entre otros usos, a cancha de acopio y su instalaciones asociadas localizada en Corral Bajo, se encuentra normada por una zona ZU-3C del Plan Regulador Comunal vigente, y corresponde a un terreno que en la actualidad se encuentra desocupado ya que fue dejado de utilizar para tales fines.

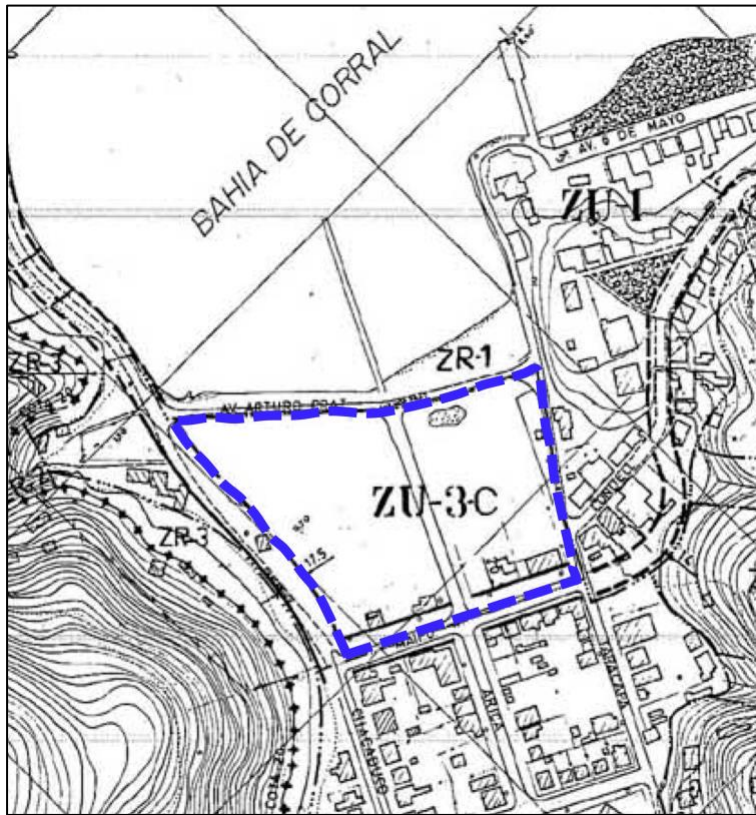
El lugar abarca aproximadamente una superficie de 2,3 hectáreas y se encuentra delimitado por Calle Chacabuco por el noroeste, Avenida Artur Prat por el noreste, la Calle Paul Harris y Tarapacá hasta su cruce con Calle Maipú por el sureste, y la calle Maipú por el suroeste, abarcando una superficie aproximada de 2,3 hectáreas.

Por sus características al interior del área urbana de Corral, el terreno se ha convertido en un espacio de alto interés para la comunidad y como activo urbano. En tal sentido, se ha venido desarrollando un proceso de recuperación de tal espacio, con activa participación de la ciudadanía y dirigentes, lo que permitirá materializar un proyecto del tipo feria costumbrista que contemple dentro de su recinto entre otros, por ejemplo; locales comerciales, mercado marítimo, áreas verdes, plazas, todo en un espacio que beneficie a la comunidad, con un carácter socio-cultural y de desarrollo para la comuna. Esto, de acuerdo al Convenio de Colaboración suscrito con fecha 31 de octubre de 2023 entre el Comité de Defensa de Corral y Cerros Aledaños, Portuaria Corral S.A, 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 escenario, el uso de suelo del tipo Equipamiento, en su clase comercio, no se encuentra permitido, dificultando con ello, que el terreno pueda ser utilizado para los fines señalados, incluyendo la gestión de las aprobaciones y permisos requeridos para su materialización.

En la siguiente figura se muestra en detalle el emplazamiento de la Zona ZU-3C en el sector Corral Bajo dentro del área urbana de la ciudad de Corral:

Figura 4. Detalle Zona ZU-3C Sector Corral Bajo en Plan Regulador Comunal



Fuente: Elaboración propia en base a Plan Regulador Comunal de Corral

Las normas urbanísticas asociadas a esta zona son las siguientes:

Tabla 1. Normas Urbanísticas de la Zona ZU-3C. Plan Regulador Comunal de Corral

Usos de Suelo Permitidos		
Vivienda		
Equipamiento de Escala Comunal de: Servicios públicos, Servicios Profesionales y Áreas verdes		
Talleres inofensivos		
Usos de Suelo Prohibidos		
Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente		
Normas Específicas		
Superficie predial mínima	Vivienda:	300 mts ²
	Equipamiento:	500 mts ²
	Talleres:	500 mts ²
Frente predial mínimo	Vivienda:	10 mts
	Equipamiento:	15 mts
	Talleres:	15 mts
Coefficiente ocupación suelo	60%	
Densidad bruta	No se consulta	
Sistema de agrupamiento	Vivienda:	Aislado o Pareado
	Equipamiento:	Aislado
	Talleres:	Aislado
Altura máxima edificación	Respetando rasantes de acuerdo al Art. 8 de la presente Ordenanza Local.	
Antejardín mínimo	De acuerdo a lo establecido en el Art. 11 de la presente Ordenanza Local.	

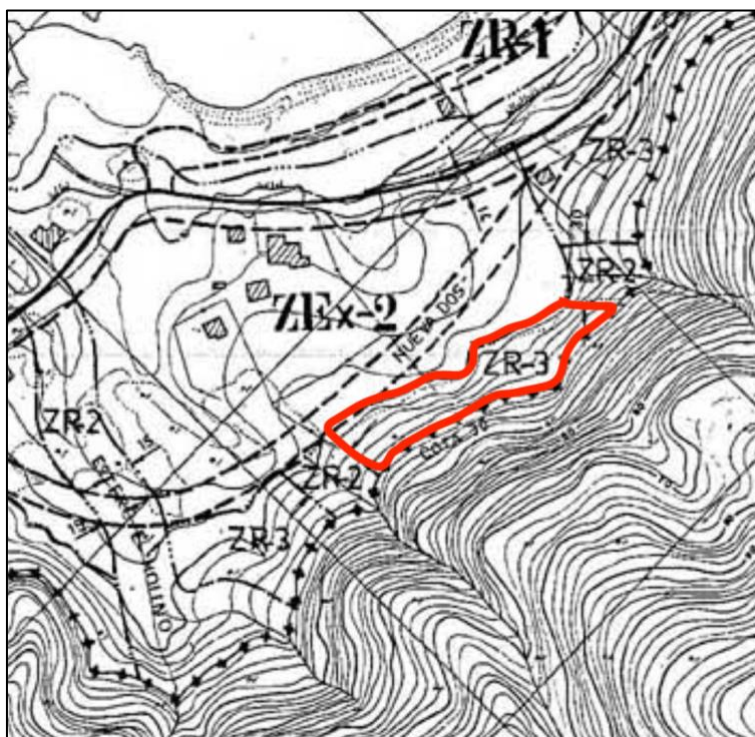
Fuente: Elaboración propia en base a Plan Regulador Comunal de Corral

Por su parte, el caso de la Zona ZR-3, Zona de Restricción por Protección de Quebradas Naturales, corresponde a zonas no edificables constituidas por sectores de pendientes superiores a 35%, sobre las cuales queda prohibido la consolidación de obras de todo tipo, como así mismo su deforestación, extracción de material o despojo de capa vegetal. Comprenden los terrenos ocupados por quebradas naturales, sus laderas y franjas colindantes a sus bordes, cuya vegetación es necesario preservar o incrementar en orden a impedir la erosión.

Estas zonas, tal como se indicó, se distribuyen en diversos sectores del Plan Regulador vigente, ubicándose conforme sus características, generalmente en sectores de laderas que flanquean y caen hacia las zonas de menor pendiente donde se emplaza la mayor parte de la ciudad de Corral, hacia la costa.

Para llevar a cabo la presente enmienda se ha individualizado una de las Zonas ZR-3 que existen en el Plan Regulador Comunal. Se trata específicamente aquella que se encuentra emplazada en el extremo oeste del área urbana definida por el límite urbano del Plan Regulador Comunal de Corral, 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. Se trata de un área de 0,35 hectáreas aproximadamente, y que se muestra en la siguiente figura:

Figura 5. Detalle Zona ZR-3 Sector Estero El Molino Oriente en Plan Regulador Comunal



Fuente: Elaboración propia en base a Plan Regulador Comunal de Corral

Según información oficial obtenida del portal del Servicio de Impuestos Internos, la zona abarca los siguientes predios:

Tabla 2. Roles Zona ZR-3 Sector Estero El Molino Oriente

Nº Rol	Dirección	Propietario
104-222	Avenida Marineo 2do Elías Huerta 998 A Lote 40-B San Carlos	Bruno Alfredo Ehrenfeld Van Hasseld.
104-154	Avenida Marineo 2do Elías Huerta 990 Lote 41 San Carlos	Bruno Alfredo Ehrenfeld Van Hasseld.
104-155	Avenida Marineo 2do Elías Huerta 950 Lote 42 San Carlos	Jorge Guillermo Slater Leal
104-150	Hijuela 4 Lote A San Jorge	Guillermo Enrique Diaz Riffo

Fuente: Elaboración propia en base a portal web Servicio Impuestos Internos

En la figura siguiente se muestra el sector:

Figura 6. Sector Zona ZR-3 Estero El Molino Oriente



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

En la siguiente Tabla, se presentan las normas urbanísticas de la Zona ZR-3 según el Plan Regulador Comunal de Corral

Tabla 3. Normas Urbanísticas Zona ZR-3 Plan Regulador Comunal de Corral

Usos de Suelo Permitidos	
Vivienda	
Áreas Verdes a escala Regional e Interurbana, Comunal y Vecinal	
Comercio de escala vecinal	
Organizaciones comunitarias	
Usos de Suelo Prohibidos	
Toda otra actividad no señalada como permitida	
Normas Específicas	
Superficie predial mínima	500 mts ²
Frente predial mínimo	12 mts
Porcentaje de ocupación máximo de suelo	40%
Coeficiente máximo de constructibilidad	0,8
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura de edificación	Para la edificación aislada la altura máxima será de 7 mts. sin perjuicio de cumplir con las normas sobre rasantes y distanciamientos establecidos en el artículo N° 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 de 1992 (V. y U.)
Antejardín mínimo	Sin exigencias
Adosamientos	Podrá coincidir con la línea de edificación

Fuente: Elaboración propia en base a Plan Regulador Comunal de Corral

El sector corresponde a un sitio eriazo sin construcciones ni urbanización, verificándose que las normas urbanas disponibles según el Plan Regulador Comunal vigente no han sido utilizadas para levantar, construir ni urbanizar según lo permitido por el citado Plan, sin observarse tampoco, vías de acceso al sector en los términos indicados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Esto último es particularmente relevante, para el caso del uso de suelo del tipo equipamiento permitido en este sector del Plan (ZR-3), por cuanto el inciso primero del artículo 2.1.36. y el numeral 1 del artículo 2.3.3. ambos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, exigen en resumen, que todo equipamiento debe enfrentar alguna de las vías clasificadas en el artículo 2.3.2. de la misma, impidiendo además, que sus accesos se realicen por pasajes. Esta condición hace inviable el uso de esta zona a menos que se materialice la respectiva vialidad de acceso en alguna de las categorías clasificadas en el citado artículo 2.3.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Respecto a lo anterior y a mayor abundamiento, no existe ingresado en la Dirección de Obras Municipales ningún tipo de solicitud de Anteproyecto o Proyecto de urbanización o construcción con la finalidad de intervenir el sector.

Se trata en consecuencia, de un terreno con un uso de suelo asignado por el Plan Regulador Comunal vigente, a saber, comercio escala vecinal, que en la actualidad no cumple los objetivos y condiciones para los cuales fue definido, cumpliéndose así, el supuesto necesario según lo consigna la circular Minvu N° 392 de 2017, para proceder a cambiar tal uso de suelo, en este caso, suprimiéndolo de este sector de la Zona ZR-3, y permitiéndolo en la zona del Plan Regulador Comunal correspondiente a la Zona ZU-3C localizada en el sector Corral Bajo comprendida entre las Calles 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.

2.7. Conclusiones

De acuerdo a los antecedentes presentados y considerando:

1. La necesidad de materializar los acuerdos alcanzados en convenio suscrito con fecha 31 de octubre de 2023 en orden recuperar el sector ubicado en Corral Bajo que fuera destinado entre otros usos a Cancha de Acopio e instalaciones asociadas, y que ha contado con activa participación de organizaciones, la ciudadanía y dirigentes, para llevar a cabo un proyecto del tipo feria costumbrista que contemple diversas actividades con un carácter socio-cultural y de desarrollo,
2. Que las normas urbanas de la zona de interés corresponden a la zona ZU-3C del Plan Regulador Comunal, las que carecen del uso de suelo del tipo equipamiento en su clase comercio, impidiendo con ello llevar a cabo la iniciativa señalada,
3. Que por otra parte, tal uso si se encuentra permitido en un sector de la Zona ZR-3 del Plan Regulador Comuna, correspondiente a una zona ubicada al oriente del Estero El Molino, y sin que a la fecha haya cumplido los objetivos para los cuales fue definido, ya sea habiéndose materializado u ocupado por algún tipo de urbanización o construcción, o en su defecto, ejecutándose alguna obra vial en los términos establecidos por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para dar acceso a dicho sector,

Se concluye que:

1. Resulta necesario redefinir la localización del equipamiento vecinal en los sectores que a continuación se indican, cambiando los usos de suelo establecidos en el Plan Regulador Comunal de Corral.
2. Que lo anterior se encuentra normado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General y las instrucciones impartidas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de su División de Desarrollo Urbano en ejercicio de la facultad conferida en el artículo 4º de la citada Ley.

3. ORDENANZA

1. Modifíquese el Plan Regulador Comunal de Corral **en lo referido a las Zonas ZR-3 y ZU-3C**, de acuerdo a lo siguiente:
 - a) **En la Zona ZR-3** del sector denominado “Estero El Molino Oriente” individualizada en figuras N°3 y N°5 de Memoria Explicativa, **suprímase** 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”** incluida en el Plan Regulador Comunal vía Enmienda N°1 aprobada por Decreto Exento N°2651 del 19/12/2022 de la Ilustre Municipalidad de Corral.
 - b) **En la Zona ZU-3C** ubicada en Corral Bajo en sector denominado “Cancha de Acopio” individualizada en figuras N°1 y N°4 de Memoria Explicativa, **agréguese** en los Usos de Suelo Permitidos, el uso de suelo del tipo equipamiento de la clase **comercio de escala menor o básica**, y pasando la zona en ese sector, a **denominarse Zona “ZU-3Ca”**
 - c) Las restantes zonas **ZR-3 y ZU-3C** del Plan Regulador Comunal, continúan con sus normas urbanísticas sin alteración.
2. **Modifíquese** 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”**.
3. **Agréguese** al Plan Regulador Comunal de Corral, **“PLANO N°1 SECTOR ESTERO EL MOLINO ORIENTE”**, **modificando donde corresponda**, el Plano Código **PRC-COR-01a** del Plan Regulador Comunal de Corral.
4. **Agréguese** al Plan Regulador Comunal de Corral, **“PLANO N°2 SECTOR CANCHA DE ACOPIO CORRAL BAJO”**, **modificando donde corresponda**, el Plano Código **PRC-COR-01b** del Plan Regulador Comunal de Corral.

4. PLANOS

