



## **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CORRAL**

### **PLAN REGULADOR COMUNAL DE CORRAL ENMIENDA N° 1 SECTOR ESTERO EL MOLINO- CENTRO CORRAL**



**Septiembre - 2022**

## CONTENIDOS

<b>1.</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>MEMORIA EXPLICATIVA</b> .....	<b>3</b>
2.1.	<b>Introducción</b> .....	<b>3</b>
2.2.	<b>Antecedentes</b> .....	<b>3</b>
2.3.	<b>Planteamiento del Problema</b> .....	<b>4</b>
2.4.	<b>Objetivo</b> .....	<b>5</b>
2.5.	<b>Marco Legal</b> .....	<b>5</b>
2.6.	<b>Análisis Territorial Urbano</b> .....	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>ENMIENDA AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA COMUNA DE CORRAL</b> .....	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>PLANO “ENMIENDA N°1 SECTOR ESTERO EL MOLINO- CENTRO CORRAL”</b> .....	<b>11</b>

## TABLAS

Tabla 1. Normas Urbanísticas Zona ZU-2. Plan Regulador Comunal de Corral.....	6
Tabla 2. Normas Urbanísticas Zona ZR-3 Plan Regulador Comunal de Corral.....	8

## FIGURAS

Figura 1. Zona ZU-2 Plan Regulador Comunal de Corral.....	6
Figura 2. Sector Zona ZR-3 Enmienda Plan Regulador Comunal.....	7
Figura 3. Zona ZR-3 Sector Estero El Molino.....	8

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

La enmienda es un 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 tres materias ahí señaladas, a saber: **1.** la 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.

Tales modificaciones, una vez aprobadas por el Concejo municipal, corresponde que sean promulgadas por decreto alcaldicio y publicadas en el Diario Oficial junto a sus antecedentes; Memoria Explicativa, Ordenanza y Planos, según corresponda, archivándose en el Municipio y en el Conservador de Bienes Raíces, y enviando copia fiel de sus antecedentes a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y a la División de Desarrollo Urbano del mismo Ministerio.

En el caso de la comuna de Corral, en la Región de Los Ríos, existe la necesidad de corregir la situación existente en la zona central de la comuna, donde el uso de suelo del tipo Equipamiento, en su clase comercio, no se encuentra permitido, dificultando con ello, que las actividades de este tipo puedan emplazarse y por consiguiente obtener sus respectivas patentes comerciales para funcionar, constituyendo esta situación, un severo impedimento para el desarrollo económico y productivo de la comuna.

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.

De acuerdo a lo anterior, el objetivo principal de esta Enmienda del Plan Regulador Comunal de Corral, es redefinir la localización del equipamiento vecinal, para lo cual se modificaran los usos de usos de suelo establecidos en él, suprimiendo algunos y permitiendo otros, en determinados sectores de las zonas definidas.

En lo específico se trata de suprimir el uso de suelo equipamiento de la clase comercio de escala menor o básica en un sector de la zona ZR-3 y permitirlo en la zona ZU-2 del Plan Regulador vigente.

## **2. MEMORIA EXPLICATIVA**

### **2.1. Introducción**

En términos conceptuales, y de conformidad a lo indicado en la circular N°398 de febrero de 2018 y modificada por la N° 440 de agosto de 2020, la enmienda corresponde a una tipología de modificación del Plan Regulador Comunal vigente, sin embargo, de conformidad a las disposiciones que regulan esta materia, sus componentes 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 La Aguada a 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 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 producción que ha experimentado la comuna en los últimos años por su crecimiento y desarrollo, ha provocado la aparición de actividades en espacios que el Plan Regulador vigente no contempló, pero que son urbanísticamente funcionales, con los consiguientes problemas y conflictos normativos para sus habitantes, la autoridad y la planificación urbana establecida.

Un ejemplo evidente de lo anterior, lo constituye el anillo comprendido por las calles el Boldo por el oeste, Tarapacá por el sur, Maipú por el oriente, y Chacabuco por el norte, que abarcan la mayor parte de la zona ZU-2 del Plan Regulador vigente, en que el uso de suelo equipamiento de la clase comercio, no se encuentra permitido, y que sin embargo, ha visto la progresiva instalación de locales comerciales de bienes de primera necesidad, y del rubro restaurantes y similares, motivado por el carácter central de dicha zona, no tan solo por su ubicación y conectividad, sino que también, porque reúne 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 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.

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-2 del Plan Regulador Comunal vigente, Zona Urbana Consolidada 2, es una de las más céntricas de la comuna, que comprende los ejes viales de calles el Boldo por el oeste, Tarapacá por el sur, Maipú por el oriente, y Chacabuco por el norte, abarcando una superficie aproximada de 9 hectáreas, **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 artículos N°s 57 y 58 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...”*

Por su parte, la zona ZR-3 del Plan Regulador Comunal vigente, Zona de Restricción o Protección por quebradas, corresponde a terrenos ocupados por quebradas naturales, sus 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.

No obstante lo anterior 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. 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, 25 años, esta zona no presenta más de 7% de superficie ocupada, presentando amplios sectores del área urbana sin urbanización ni construcción de ningún tipo.

En consecuencia, es una zona que presenta sectores aptos 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 corregir la problemática presente en la Zona ZU-2 del Plan Regulador Comunal vigente referida a la ausencia del uso de suelo del tipo equipamiento de la clase comercio. Esto, sin generar afectación a la comunidad ni a la imagen urbana, por cuanto se trata de una norma que como se indicó, ha tenido escasa eficiencia en amplios sectores definidos bajo esta zona (ZR-3).

#### **2.4. Objetivo**

El objetivo principal de la presente enmienda es modificar la norma urbanística de las zonas ZR-3 y ZU-2 del Plan Regulador vigente en los términos señalados 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 en los barrios o sectores, del uso de suelo del tipo equipamiento en 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 el 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. En resumen, ha 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.

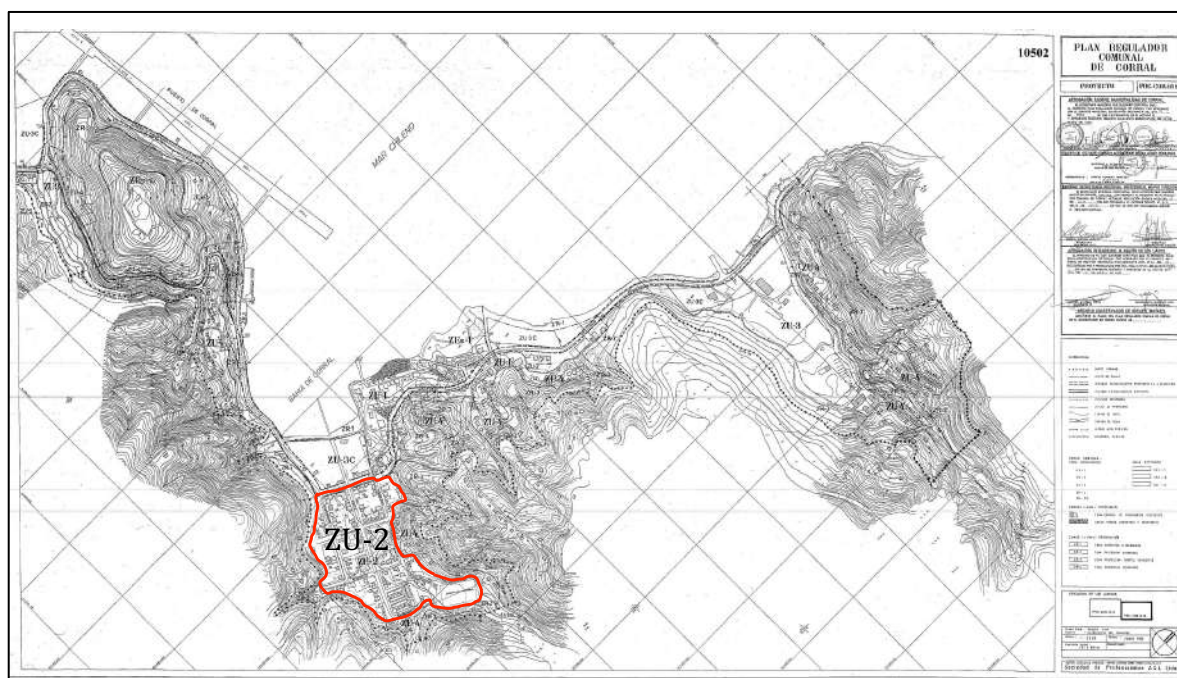


## 2.6. Análisis Territorial Urbano

La zona ZU-2 del Plan Regulador Comunal vigente, Zona Urbana Consolidada 2, es una zona céntrica de la comuna, comprendida por los ejes viales de calles el Boldo por el oeste, Tarapacá por el sur, Maipú por el oriente, y Chacabuco por el norte, abarcando una superficie aproximada de 9 hectáreas, **no posee dentro de sus normas, el uso de suelo permitido del tipo equipamiento en la clase de comercio.** Según información del portal de transparencia activa de la Ilustre Municipalidad de Corral, existen al primer semestre del año 2022, 271 patentes comerciales. Una cantidad importante de ellas se ubica en la Zona ZU-2, de las cuales 11 corresponden a patentes de alcoholes.

En la siguiente figura se muestra el emplazamiento de la Zona ZU-2 dentro del área urbana de Corral:

**Figura 1.** Zona ZU-2 Plan Regulador Comunal de Corral



**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 Zona ZU-2. 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 <sup>2</sup>
	Equipamiento:	500 mts <sup>2</sup>
	Talleres:	500 mts <sup>2</sup>
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.	

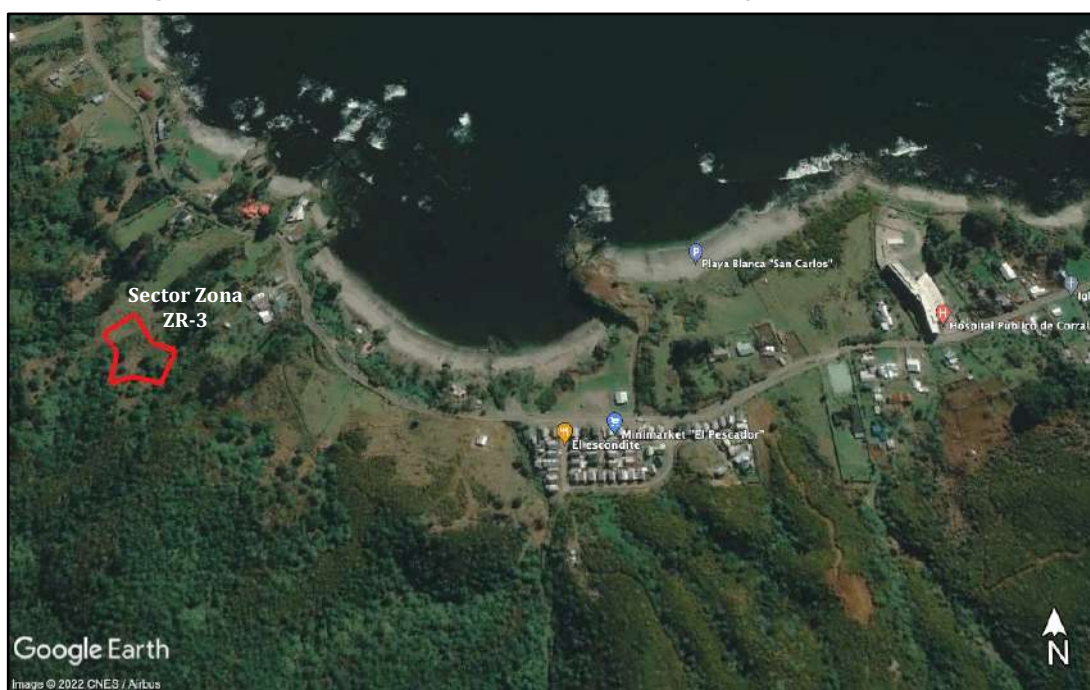
**Fuente:** Elaboración propia en base a Plan Regulador Comunal de Corral

En 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. Comprende 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, abarcando una superficie aproximada total de 40 hectáreas.

En cuanto al número de patentes comerciales existentes en esta zona, es residual, no más de 3 respecto al total. Existiendo amplios sectores del área urbana normados por esta Zona que no presentan urbanización ni construcciones, ello, en concordancia con el carácter restrictivo de los terrenos que abarca, que como se indicó están referidos principalmente a sectores de quebradas, laderas con pendientes mayores a 35% y topografía abrupta.

Para llevar a cabo la presente enmienda se ha individualizado un sector emplazado en esta zona, ubicado en el extremo oeste de límite urbano del Plan Regulador Comunal de Corral, distante en dirección noroeste por el camino hacia Chaiuin unos 800 metros aproximadamente del Hospital Público de Corral y 350 metros de la Villa Lafquenche, y a 180 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 0,3 hectáreas aproximadamente, situada dentro del predio rol 104-126, que según información oficial obtenida del portal del Servicio de Impuestos Internos, figura con la Dirección de "AV M. 2 ELIAS HUERTA 1000", de propiedad de EHRENFELD VAN HASSELD BRUNO ALFR. En la figura siguiente se muestra el sector:

**Figura 2.** Sector Zona ZR-3 Enmienda Plan Regulador Comunal



**Fuente:** Elaboración propia en base a Imagen Google Earth

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

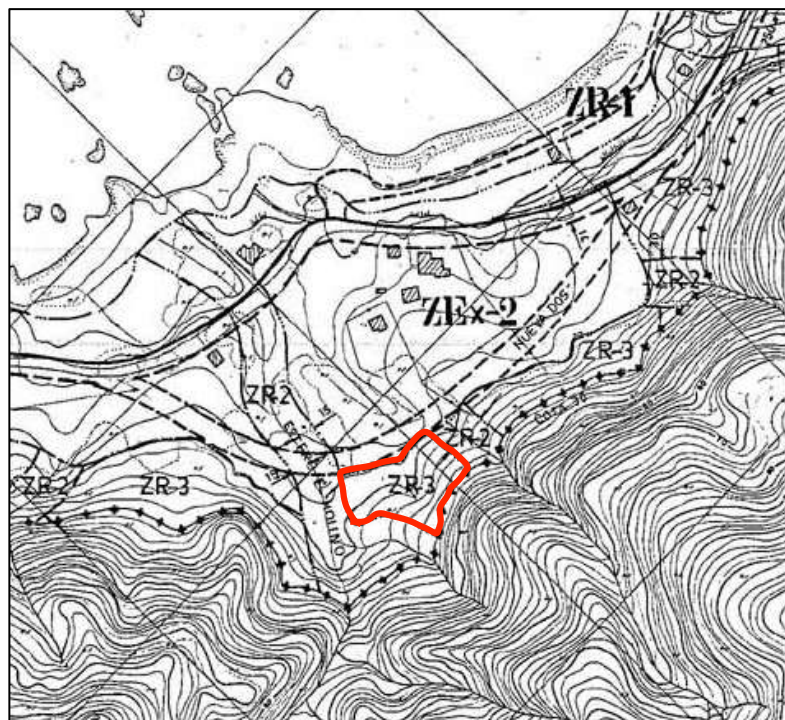


vías clasificadas en el artículo 2.3.2. de la misma, impidiendo además, que sus accesos se realicen por pasajes. Esta condición hace inviable el uso de esta zona sin que se materialice la respectiva vialidad de acceso en alguna de las categorías clasificadas en el citado artículo 2.3.2. de la Ordenanza 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.

En la figura siguiente, se muestra el emplazamiento de la Zona ZR-3 en el sector del estero El Molino, en el extremo noroeste de la zona urbana delimitada en el Plan Regulador Comunal.

**Figura 3. Zona ZR-3 Sector Estero El Molino**



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

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

**Tabla 2. Normas Urbanísticas Zona ZR-3 Plan Regulador Comunal de Corral**

<b>Usos de Suelo Permitidos</b>	
Vivienda	
Áreas Verdes a escala Regional e Interurbana, Comunal y Vecinal	
Comercio de escala vecinal	
Organizaciones comunitarias	
<b>Usos de Suelo Prohibidos</b>	
Toda otra actividad no señalada como permitida	
<b>Normas Específicas</b>	
<b>Superficie predial mínima</b>	500 mts <sup>2</sup>
<b>Frente predial mínimo</b>	12 mts
<b>Porcentaje de ocupación máximo de suelo</b>	40%
<b>Coefficiente máximo de constructibilidad</b>	0,8
<b>Sistema de agrupamiento</b>	Aislado
<b>Altura de edificación</b>	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.)
<b>Antejardín mínimo</b>	Sin exigencias
<b>Adosamientos</b>	Podrá coincidir con la línea de edificación

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

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 una nueva zona del Plan Regulador Comunal vigente, a saber, la Zona ZU-2.

### 3. ENMIENDA AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA COMUNA DE CORRAL

De acuerdo a los antecedentes presentados y considerando por una parte, la situación que aqueja a un sector central de la comuna de Corral cuyas normas urbanísticas corresponden a la zona ZU-2 del Plan Regulador Comunal, en lo referido a la ausencia del uso de suelo del tipo equipamiento en su clase comercio, y por otra, considerando que tal uso se encuentra permitido en un sector de la Zona ZR-3 del citado instrumento sin que a la fecha haya cumplido los objetivos para los cuales fue definido, ya sea habiéndose materializado o 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 darle acceso a dicho sector, se ha dispuesto 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, de acuerdo a lo siguiente:

1. Modifíquese el artículo 23, Capítulo IV “**Areas, Zonificación, Uso del Suelo y Normas Específicas**” de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Corral en lo referido a las Zonas ZR-3 y ZU-2, de acuerdo a lo siguiente:
  - a) En la Zona ZR-3 del sector denominado “Estero El Molino”, **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 a denominarse Zona “**ZR-3a Protección de quebradas naturales sector Estero El Molino**”.
  - b) En la Zona ZU-2, **agregúese** en los Usos de Suelo Permitidos, el uso de suelo del tipo equipamiento de la clase **comercio de escala menor o básica**.
  - c) La Zona **ZR-3a** mantiene las normas urbanísticas de la Zona ZR-3, excepto aquella suprimida según letra a).
  - d) Las restantes zonas ZR-3 del Plan Regulador Comunal continúan con sus normas urbanísticas sin alteración.
2. Modifíquese los artículos 21 y 23, Capítulo IV “**Areas, Zonificación, Uso del Suelo y Normas Específicas**” de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Corral, agregando la Zona “**ZR-3a Protección de quebradas naturales sector Estero El Molino**”.
3. Agréguese al Plan Regulador Comunal de Corral, plano denominado “ENMIENDA N°1 SECTOR ESTERO EL MOLINO - CENTRO CORRAL”.

**4. PLANO “ENMIENDA N°1 SECTOR ESTERO EL MOLINO- CENTRO CORRAL”.**

