

Memoria Explicativa

Enmienda N°1: Precisiones Cartográficas en Zona ZR8 y Área con Riesgo de derrumbes y asentamiento del suelo Plan Regulador Comunal de Pedro Aguirre Cerda

1. Introducción

Esta Memoria Explicativa proporciona el sustento técnico indispensable para detallar y fundamentar la propuesta de Enmienda al Plan Regulador Comunal (PRC) de Pedro Aguirre Cerda. El documento ha sido estructurado conforme a las exigencias normativas vigentes, promoviendo la coherencia técnica del instrumento para su tramitación y aprobación formal por las autoridades competentes, en estricto cumplimiento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su respectiva Ordenanza (OGUC).

La presente modificación tiene su origen directo e inmediato en el mandato vinculante del Dictamen N° D293/2026 de la Contraloría General de la República (División de Infraestructura y Regulación), emitido con motivo del análisis de las reclamaciones asociadas al instrumento de planificación de la comuna. En dicho pronunciamiento, el órgano de control determinó expresamente que corresponde a la Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda “adopte las medidas tendientes a ajustar, en este aspecto, la actualización de que se trata”.

En consecuencia, el propósito central de esta Enmienda es materializar formalmente dicho ajuste, constituyéndose como la vía administrativa e institucional idónea para garantizar la adecuada ejecución del Plan. Este procedimiento opera al amparo de las facultades conferidas por el Artículo 2.1.13, Literal n) de la OGUC, disposición que faculta expresamente la modificación de los instrumentos comunales con el objeto de subsanar regulaciones discrepantes o desajustes cartográficos derivados de cambios legislativos o de dictámenes dictados por instituciones con autoridad legal de control. De esta manera, se garantiza el fiel cumplimiento a lo instruido por la autoridad fiscalizadora, resguardando de forma rigurosa la certeza jurídica y la claridad normativa del plan regulador vigente.

2. Objetivo

Ajustar las delimitaciones cartográficas del Plan Regulador Comunal de Pedro Aguirre Cerda, específicamente en la representación de la Zona ZR8 y la de Derrumbes y Asentamiento del Suelo, con el fin de resolver la superposición normativa detectada con el Plan Regulador Metropolitano de Santiago. De esta manera, se da fiel e inmediato cumplimiento a lo instruido por la Contraloría General de la República, fortaleciendo la claridad normativa del instrumento, reconociendo la naturaleza técnica del pozo extractivo y regularizando la situación de los predios residenciales colindantes que fueron alcanzados por este desajuste gráfico.

3. Marco Legal:

- a) DFL N° 458 (V. y U.) del año 1975, Ley General de Urbanismo Y construcciones (LGUC).
- b) D.S. N° 47 (V. y U.) del año 1992, Ordenanza General de Urbanismo y construcciones (OGUC).
- c) Ley N° 18.965, Orgánica Constitucional de Municipalidades (LOCM).
- d) Circulares de la División de Desarrollo Urbano (DDU) del MINVU:
 - Circular DDU 129, de fecha 19 de junio de 2003, Mat: "LGUC; art. 43 y 34; Procedimiento de Aprobación de Enmiendas".
 - Circular DDU 398, de fecha 05 de febrero de 2018, Mat: Instruye respecto de la elaboración de Ordenanzas para los PRI y PRM, y Ordenanzas Locales para los PRC, Seccionales y Enmiendas mediante el Manual para la Confección de Ordenanzas de los IPT.
- e) Dictamen N° D293/2026 de la Contraloría General de la República.
- f) Plan Regulador Comunal (PRC) Comuna de Pedro Aguirre Cerda.
- g) Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS)

4. Justificación de la Enmienda

La presente Enmienda es un acto administrativo necesario para resolver la dualidad normativa y el desajuste gráfico detectados en el Plan Regulador Comunal, asegurando su concordancia con la normativa de carácter superior. Conforme al Artículo 34 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Plan Regulador Comunal debe subordinarse y ser plenamente coherente con las disposiciones del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

4.1. Contexto Espacial y Evolución Histórica del área de estudio

El área sujeta a la presente enmienda se emplaza en el sector norponiente de la comuna, específicamente en el área del antiguo Pozo La Feria 13. Este sector presenta una compleja evolución urbana y ambiental que resulta fundamental para comprender la delimitación técnica de sus restricciones, situándose precisamente en la zona donde colindan directamente los terrenos del antiguo pozo extractivo con el barrio residencial consolidado.

Según consta en los antecedentes oficiales de este municipio, específicamente en el Estudio de Riesgos del PRC (PAC, 2025), la evolución de los predios asociados al pozo extractivo comenzó en la década de 1950, período en el cual operó originalmente como una cantera de extracción de áridos, actividad que implicó la excavación del terreno y la consiguiente alteración de su topografía original. Posteriormente, el sector se transformó en un vertedero ilegal de residuos recibiendo la basura de la ciudad hasta que más tarde se explotó el gas producido por el proceso de descomposición durante todo el tiempo que ello fue rentable. En 1992 es cerrado el perímetro del recinto para dar inicio a la construcción del parque, el cual fue diseñado y construido en tres etapas.

El proceso de materialización de estas áreas verdes se ejecutó de manera diferida en el tiempo. De las tres fases proyectadas originalmente, los trabajos se iniciaron con la construcción de la segunda etapa, la cual fue inaugurada en el año 1997 bajo el nombre de Parque André Jarlan. Más de veinte años después, el año 2018, se consolidó la tercera etapa del proyecto a través de la inauguración del Parque Pierre Dubois, quedando pendiente de ejecución hasta la actualidad únicamente la primera etapa del trazado original.

La apertura al uso público de los sectores consolidados en 1997 y 2018 estuvo supeditada a rigurosos análisis técnicos, sumados a obras de estabilización y saneamiento ambiental. Dichas acciones de ingeniería permitieron recuperar el suelo del exvertedero para un uso seguro, disipando los factores de riesgo en el área materializada. Bajo este escenario, la restricción normada del PRMS se encuentra técnicamente acotada y se circunscribe únicamente a la porción de terreno de la primera etapa que permanece pendiente de ejecución.

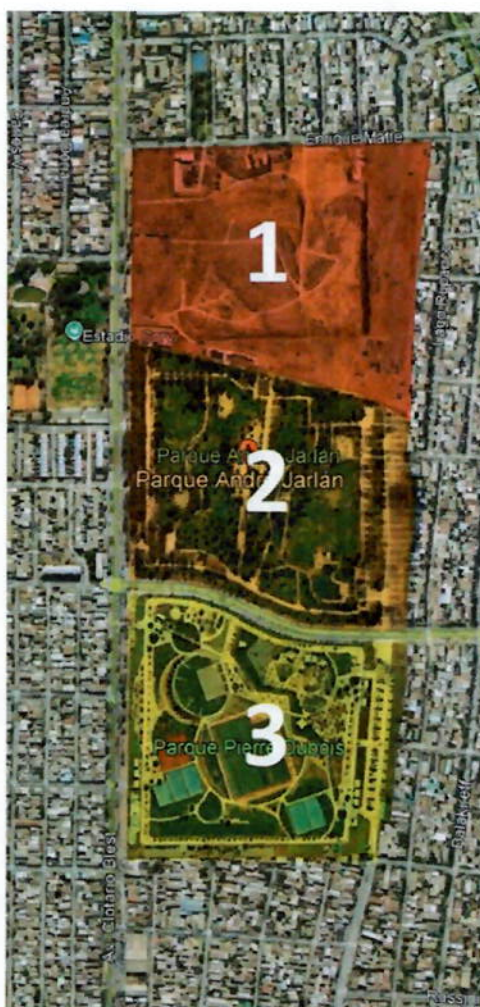
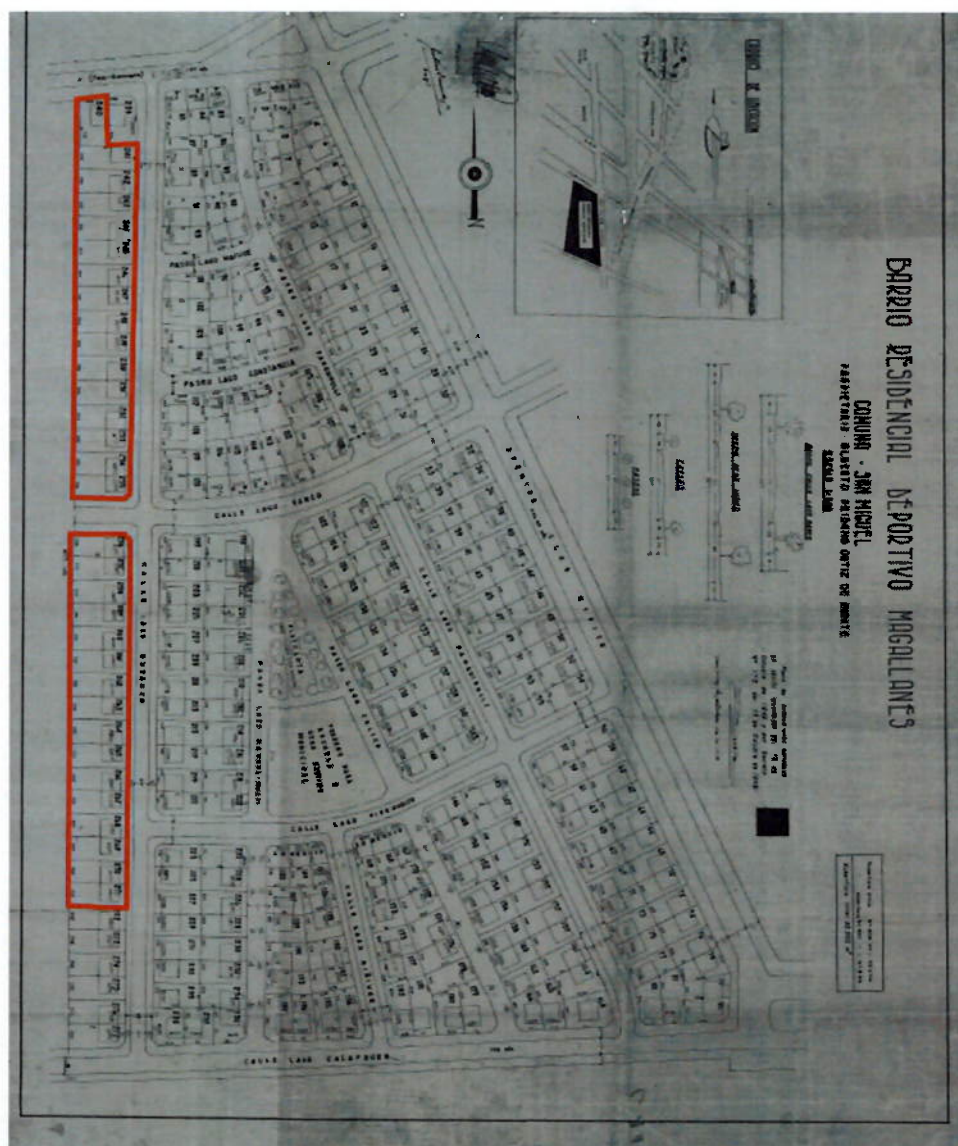


Fig. 1: Etapas Parque Andre Jarlán ex pozo La Feria

4.1.1 . Inconsistencias Cartográficas Detectadas

Se detectaron inconsistencias cartográficas en el área descrita, lo que provocó un desajuste gráfico en tres planos del instrumento comunal: el de Zonificación (PRCPAC-PZ-01), el de Vialidad Estructurante, Plazas, Parques y Áreas Verdes (PRCPAC-PV-02) y el de Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano (PRCPAC-PR-03). A continuación, se detallan estos desajustes específicos para proceder a su rectificación, dando así fiel cumplimiento a lo instruido por la Contraloría General de la República.



Plano de loteamiento aprobado
 en sesión municipal del 15 de
 Octubre de 1949 y por Decreto
 N° 170 del 17 de Octubre de 1949-

 San Miguel, octubre 20 de 1949

Fig. 3: Plano de loteo Barrio Residencial Deportivo Magallanes

Asimismo, la revisión de los antecedentes técnicos y la planimetría histórica del pozo extractivo es plenamente concordante con el hecho de que la franja residencial se encuentra fuera del predio originario de la zona de riesgo. Prueba de ello es el levantamiento topográfico perimetral de agosto de 1976 (Figura 4), documento en el cual se observa con claridad que el área del pozo (destacada en amarillo) se encontraba estrictamente confinada en lotes que no se intersectan con las viviendas colindantes (destacadas en rojo).

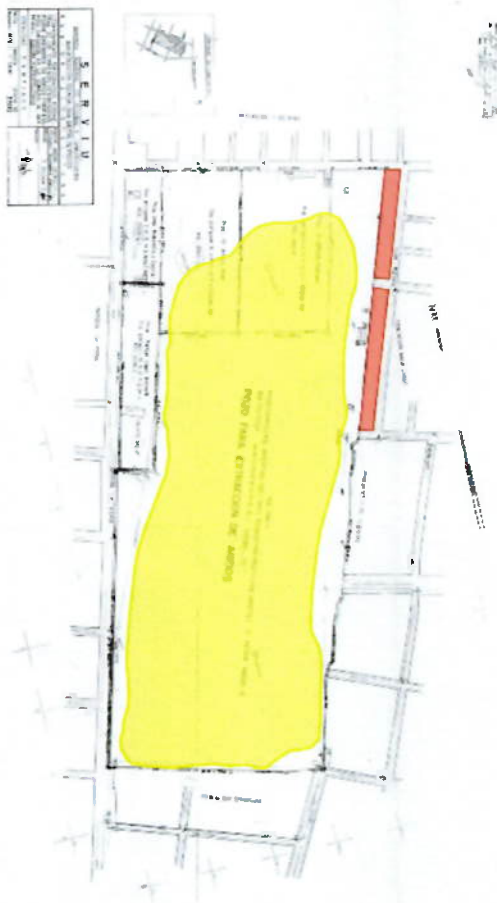


Fig. 4: Levantamiento topográfico perimetral de los terrenos denominados pozos areneros, SERVIU 1976

En vista de que las viviendas del loteo de 1949 siempre han estado fuera del perímetro del ex pozo extractivo, y que el propio Estudio de Riesgos del PRC constata que la restricción se limita exclusivamente a la etapa no consolidada del proyecto de parques, se solicita corregir la graficación del Plano PRCPAC-PR-03, ajustando el polígono de riesgo estrictamente al perímetro técnico de dicha faja no consolidada. Con esta enmienda cartográfica, se liberará la faja residencial erróneamente afectada, permitiendo la plena vigencia de la Zona ZR8 sobre las propiedades del loteo regular de la población Magallanes aprobado en 1949.

4.1.1.2 Inconsistencia Cartográfica en Plano de Zonificación PRCPAC-PZ-01 y Plano de Vialidad Estructurante, Plazas, Parques y Áreas Verdes- PRCPAC-PV-02 Desalineación con Destino Metropolitano y Dictamen CGR:

Tras la modificación del polígono de riesgo para la Etapa I del parque, se genera una inconsistencia cartográfica que incide de forma directa en dos planos del instrumento comunal: el Plano de Zonificación (PRCPAC-PZ-01) y el Plano de Vialidad y Área Verde (PRCPAC-PV-02).

Dicho sector fue graficado originalmente bajo la Zona ZR8 lo cual ocasionó la omisión de esta franja en el plano de áreas verdes de PRCPAC-PV-02.

La primera imagen evidencia la superposición cartográfica del polígono del PRC clasificado como zona ZR8, cuyo uso de suelo resulta incompatible con las disposiciones del PRMS para áreas de riesgo.

La segunda imagen ilustra que el área marcada no está considerada dentro de las áreas verdes asociadas a pozos extractivos. Dado su uso de suelo restrictivo, dicho sector debe integrarse al sistema de áreas verdes, homologándose a la condición normativa del parque Andre Jarlan.

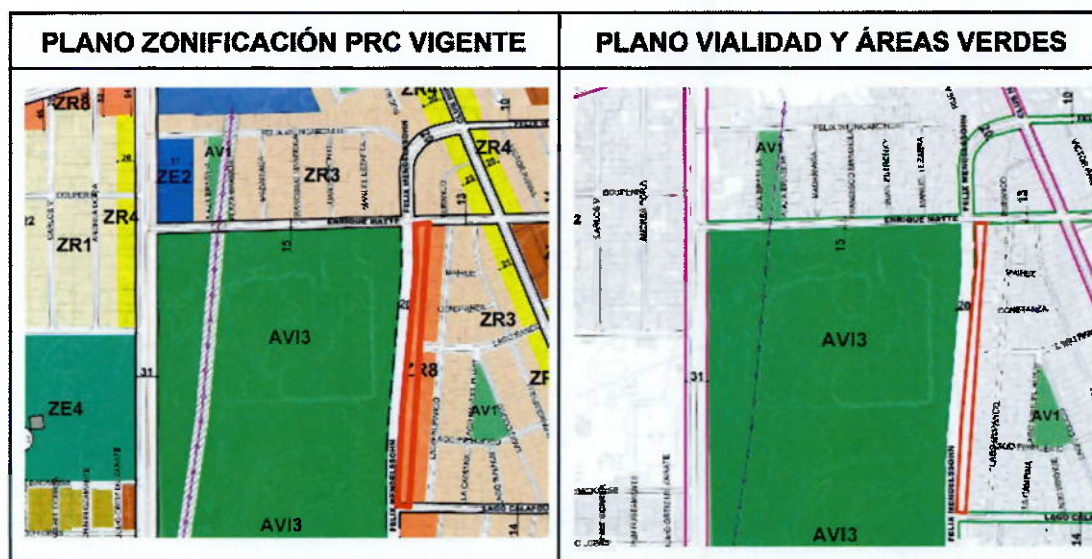


Fig. 5: Área correspondiente a la intervención.

Esto presenta una discrepancia normativa respecto a disposiciones del PRMS, configurando la justificación de esta enmienda bajo los siguientes antecedentes técnicos y legales:

- **Principio de Subordinación y Coherencia con el PRMS:** De acuerdo con el Artículo 34 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), la planificación urbana comunal debe guardar estricta concordancia con las de nivel

intercomunal. Al superponer una zona de edificabilidad residencial (ZR8) sobre el área no consolidada del antiguo pozo de extracción de áridos "La Feria", el plano comunal presenta una discrepancia con las restricciones de uso de suelo establecidas de manera preferente por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

- **Incorporación Automática de la Norma Intercomunal:** Conforme lo determina el Artículo 38 de la LGUC, las disposiciones de un instrumento metropolitano que alteren o difieran de las normas comunales vigentes *se entenderán automáticamente incorporadas a estas como modificaciones*. Por tanto, el PRC de Pedro Aguirre Cerda está supeditado a reconocer en su cartografía el carácter restrictivo y no habitacional que el PRMS mandata sobre el pozo extractivo. Esta subordinación normativa exige subsanar la actual omisión de la zona AVI3 en el plano de vialidad y áreas verdes (PRCPAC-PV-02), con el fin de homologar el uso de suelo al destino de parque intercomunal definido por el PRMS.

Para respaldar técnicamente lo anterior, el marco normativo metropolitano (PRMS) que rige para esta área restrictiva ratifica la condición del terreno como parte integral del antiguo pozo extractivo, tal como se detalla en el siguiente extracto:

Tabla 2: Extracto Normativo PRMS - Reconocimiento de Pozos Extractivos y Áreas de Riesgo

Nombre del Pozo	Comuna	Usos de Suelo Permitidos	Superficie Predial Mínima Há	% Máximo Ocupación Suelo	Coefficiente Máximo Construcción
- Intercomunal Oriente/ Quebrada De Ramón.	Las Condes	(1) (4) Equipamiento de	3.00	10%	0.1
- Quebrada De Macul/ Canal las Perdices	Peñalolén	- Áreas Verdes			
- San Francisco	La Florida/Puente Alto	- Culto			
- La Cañamera	Puente Alto	- Cultura			
- Cerro Cabras de San Miguel	San Bernardo	- Recreacional/ Deportivo			
- Las Acacias - Lepanto		- Esparcimento/ Turismo			
- Lo Sierra - Chena		(2) Disposición Final de			
- Lastre - Hasbún		- Residuos de la Construcción y/o Demoliciones			
- Ochoagavía - Catemito		(3) (4) Estaciones de			
- Santa Adela	Maipú	- Transferencia			
- La Feria	Pedro Aguirre Cerda	- Exclusiva			
- La Castrina	San Joaquín				
- Lo Errázunz	Est. Central/Cerrillos				
- Aries	Est. Central				
- Las Américas	Cerro Navia				
- Carrascal	Cerro Navia/Pudahuel				
- Río Viejo / La Hondonada					

6.1.2. Rectificación en Plano de Zonificación (PRCPAC-PZ-01)

Se elimina la zonificación ZR8 sobre la franja del terreno correspondiente al pozo extractivo que presenta riesgo. Dicho polígono se asimila a la condición de área verde/parque metropolitano ajustando las divisiones de las zonas en estricta concordancia con el uso real del suelo y la normativa jerárquica del PRMS.



FIGURA 8: PLANO DETALLE ENMIENDA N°1: ZONIFICACIÓN, E01-PRCPAC-PZ-01



ASESOR URBANO
CATALINA MEDINA OLIVARES
ASESORA URBANISTA
MUNICIPALIDAD DE PEDRO AGUIRRE CERDA