

# **PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO**

## **MEMORIA EXPLICATIVA MPRMS - 66**

**INCORPORA NUEVA I.S.A.M. 9  
SUPRIME I.S.A.M. 2 EN SAN BERNARDO  
EXTIENDE I.S.A.M. 3 EN SAN BERNARDO  
Y CALERA DE TANGO**

**Resolución N° 62 de 06.05.05. – D.O. de 07.07.05.**



GOBIERNO DE CHILE  
Ministerio de Vivienda y Urbanismo  
SEREMI METROPOLITANA

**PROPOSICIÓN DE MODIFICACIÓN  
PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO  
“ MPRMS.66 – INCORPORA NUEVA ISAM EN LA COMUNA DE SAN BERNARDO Y MODIFICA  
ISAM 3. SECTOR RUTA 5 SUR – CAMINO INTERNACIONAL, COMUNAS DE SAN BERNARDO Y  
CALERA DE TANGO ”**

**MEMORIA EXPLICATIVA**

**1. ORIGEN DE LA MODIFICACIÓN.**

Mediante petición oficial realizada por Ord. N° 920 de fecha 26.06.02, la I. Municipalidad de San Bernardo, expuso a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, la necesidad de dar inicio a la modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago en el sentido de adecuar los usos de suelo permitidos y el área del territorio normado por el Plan para el sector del Área de Interés Silvoagropecuario Mixto - ISAM 2 e ISAM 3 , correspondiente a la Ruta 5 Sur de la comuna de San Bernardo, a las nuevas necesidades demandadas por la población localizada en la periferia del Área Metropolitana y a las tendencias de usos de suelo que se ha manifestado en el territorio comunal con una marcada vocación de servicios.

En consecuencia con los objetivos de planificación territorial que la nueva política de Reforma de la Ciudad plantea, la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo ha considerado que la necesidad planteada por el municipio de San Bernardo se inserta en una problemática mayor relacionada con el fenómeno de la regulación de las tendencias de desarrollo que presenta la ciudad de Santiago, específicamente con las nuevas áreas emergentes en los corredores regionales Sur y Sur-Poniente, por lo cual, esta modificación representa una de las iniciativas destinadas a promover un desarrollo de la ciudad coherente con la dinámica público-privada, y por otra parte el reconocimiento de las actividades que espontáneamente se han instalado en el área del proyecto de modificación, en el transcurso de los últimos 20 años.

**2. FUNDAMENTACIÓN.**

El crecimiento del gran Santiago hacia su periferia, se caracteriza por corresponder a una extensión orientada principalmente a la población de menores ingresos, cuya expresión urbana se ha manifestado en grandes extensiones de vivienda en alta densidad localizadas en sectores, en su gran mayoría, desprovistos de un adecuado nivel de equipamiento y servicios, capaz de satisfacer integralmente las necesidades que demanda su población.

Por otra parte, en estudios recientes se ha constatado que las tendencias del mercado productivo y servicios en el Área Metropolitana, en términos de localización, muestra patrones de descentralización y dispersión territorial, aglomerándose por tipo de actividad e instalándose adyacente a corredores de transporte. En relación al tipo de actividad, la tendencia demuestra un sostenido aumento del sector servicios y surgimiento de nuevas actividades como la instalación de Centros de logística, Bodegas para renta, Condominios de empresas, etc. , como también la aglomeración de actividades especializadas, proyectándose al año 2025 una demanda de más de 20 millones de m<sup>2</sup>. (\*)



GOBIERNO DE CHILE  
Ministerio de Vivienda y Urbanismo  
SEREMI METROPOLITANA

Este diagnóstico entrega la conclusión de un escenario actual 2002, donde se advierten cambios urbanos al interior de Santiago, destacándose entre otras áreas, el área al sur de la ciudad, y como proyección al año 2010, se destacan algunas áreas emergentes como Corredor Regional de Desarrollo, el Arco Sur Buin-Paine.

Por otra parte, las proyecciones realizadas en estudios recientes (\*), han arrojado que al año 2005 el Área Metropolitana deberá dar cabida a unos 700.000 hogares ( 3,0 personas / hogar ), para lo cual se estima necesario disponer de unos 90 Millones de m<sup>2</sup>. de suelo urbano para áreas residenciales. En este futuro escenario, y con las actuales condiciones de localización del equipamiento y servicios, como también de fuentes de trabajo, necesariamente se tenderá a un aumento de la movilidad y costos de transporte.

Por lo tanto, y en el marco global de las tendencias actuales del mercado de suelos y de actividades productivas y de servicios, las prioridades de la Política Urbana impulsada por el Gobierno Regional Metropolitano, entiende que en los futuros cambios urbanos deberá existir una fuerte participación del sector privado en la gestión urbana con una creciente integración público-privada en la generación de mecanismos para el desarrollo urbano, entre otras acciones vinculadas a la coordinación público-multisectorial.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El presente proyecto de modificación pretende generar los mecanismos necesarios para asegurar un desarrollo del área sur de la ciudad en armonía con las tendencias de crecimiento que se están manifestando en el último tiempo a través de la modificación normativa y la redefinición territorial de la denominada I.S.A.M. 3 ubicada en el sector Ruta 5 Sur comuna de San Bernardo y Camino Internacional en la comuna de San Bernardo y Calera de Tango y generando una nueva categoría de Área de Interés Silvoagropecuario Mixto a denominarse con el número correlativo que le corresponda localizada en el sector de la Ruta 5 y Camino Internacional, comuna de San Bernardo.

La modificación propuesta consiste en :

- a) Incorporar el Plano RM-PR-02-1A/66, en el listado de planos del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, que modifica el Plano RM-PRM-92/1A, que grafica los nuevos límites de la I.S.A.M. 3 y los límites de la nueva I.S.A.M. propuesta.
- b) Suprimir la categoría de I.S.A.M.2 en los terrenos del sector de la Ruta 5 Sur, de la Comuna de San Bernardo.
- c) Extender la categoría de la I.S.A.M. 3 en los terrenos actualmente normados con la I.S.A.M.2 en la comuna de San Bernardo y en los terrenos al norte del Límite Urbano de Calera de Tango actualmente normados con uso Silvoagropecuario Exclusivo, según se grafica en el Plano RM-PRM-02-1A/66.

(\*) Diagnóstico presentado por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo en la Exposición "Desarrollo Urbano y Mercados del Suelo - Tendencias Metropolitanas", del Seminario Público-Privado, (06.08.02).

- d) Agregar el uso de suelo de equipamiento entre los usos de suelo permitidos de la I.S.A.M.3, suprimir el uso de equipamiento de cárceles y cementerios, establecer un distanciamiento de al menos 1.500 metros para la instalación de las plantas de macroinfraestructura energética y de



GOBIERNO DE CHILE  
Ministerio de Vivienda y Urbanismo  
SEREMI METROPOLITANA

comunicaciones, permitir la actividad de procesamiento de materiales pétreos solo en las plantas existentes y prohibir los terminales de distribución mayorista y en general actividades complementarias a la vialidad y transporte en los terrenos propuestos al norte del Límite Urbano de Calera de Tango. El texto definitivo de la ordenanza propuesta para la I.S.A.M.3 quedará de la siguiente forma:

**" I.S.A.M.- 3. Sector Ruta 5 Sur - Carretera Panamericana Sur, comuna de San Bernardo y sector Camino Internacional, comuna de San Bernardo y Calera de Tango.**  
*En este sector se permite desarrollar actividades agropecuarias e instalaciones de agroindustria que procesen productos frescos; localización de plantas de macroinfraestructura energética. y de comunicaciones distanciadas en al menos 1.500 metros de los Límites Urbanos; terminales de distribución mayorista y en general actividades complementarias a la vialidad y transporte exceptuándose este uso en los terrenos localizados al norte del Límite Urbano de Calera de Tango; y procesamiento de materiales pétreos (material rocoso, áridos, arenas ) sólo en plantas existentes; y las clases de equipamiento que se indican:*

- *Comercio: locales comerciales de venta de productos asociados a los productos de carácter agrícola o al turismo, restaurantes, discotecas y similares;*
- *Culto y Cultura: centros culturales, museos relacionados con la actividad local;*
- *Deporte: estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas;*
- *Esparcimiento: parques zoológicos y parques naturales;*
- *Servicios: artesanales asociados a la actividad turística."*

Para efectos de la delimitación del área propuesta como ISAM.3 en el sector de Calera de Tango, se especifica a continuación los vértices del polígono :

DESCRIPCIÓN DE LÍMITE DE ZONA ISAM 3 EN COMUNA DE CALERA DE TANGO			
PUNTO	DEFINICIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
A	Intersección de límite norte de faja planificada de Camino Internacional M13S con eje de canal de riego existente		
B	Intersección de eje de canal de riego existente con eje de camino público existente	A-B	Eje de canal de riego existente entre los puntos A y B
C	Intersección de eje de camino público existente con eje de canal de riego existente	B-C	Línea imaginaria conformada por la unión de los puntos B y C
D	Intersección de eje de canal de riego existente con deslinde oriente de predio particular	C-D	Eje de canal de riego existente entre los puntos C y D
E	Intersección de deslinde oriente de predio particular con eje de camino interior existente	D-E	Deslinde oriente de predio particular entre los puntos D y E



GOBIERNO DE CHILE  
Ministerio de Vivienda y Urbanismo  
SEREMI METROPOLITANA

<b>F</b>	Intersección de eje de camino interior existente con deslinde oriente de predio particular	<b>E-F</b>	Eje de camino interior existente entre puntos E y F
<b>G</b>	Intersección de deslinde oriente de predio particular con eje de canal de riego existente	<b>F-G</b>	Deslinde oriente de predio particular entre los puntos F y G
<b>H</b>	Vértice del punto donde el eje del canal de riego existente gira en dirección hacia el sur	<b>G-H</b>	Eje de canal de riego existente entre los puntos G y H
<b>I</b>	Vértice del punto donde el eje del canal de riego existente gira en dirección hacia el oriente	<b>H-I</b>	Eje de canal de riego existente entre los puntos H e I
<b>J</b>	Intersección de eje de canal de riego existente con deslinde oriente de predio particular	<b>I-J</b>	Eje de canal de riego existente entre los puntos I y J
<b>K</b>	Intersección de deslinde oriente de predio particular con la línea imaginaria paralela a 100 m del límite norte de faja planificada de Camino Internacional M13S	<b>J-K</b>	Deslinde oriente de predio particular entre los puntos J y K
<b>L</b>	Intersección de línea imaginaria paralela a 100 m del límite norte de faja planificada de Camino Internacional M13S con el límite poniente de la faja planificada de Camino a Catemito C3S	<b>K-L</b>	Línea imaginaria conformada por la unión de los puntos K y L
<b>M</b>	Vértice conformado por la intersección del límite poniente de la faja planificada del Camino a Catemito C3S con el límite norte de la faja planificada del Camino Internacional M13S	<b>L-M</b>	Límite poniente de la faja planificada de Camino a Catemito C3S entre los puntos L y M
		<b>M-A</b>	Límite norte de la faja planificada de Camino Internacional M13S entre los puntos M y A

- e) Generar una nueva I.S.A.M. a continuación de la última I.S.A.M. consignada en el artículo 8.3.2.2. De Interés Silvoagropecuario Mixto (I.S.A.M.), en el sector de la Ruta 5 Sur y Camino Internacional, comuna de San Bernardo, permitiéndose desarrollar en ella, actividades agropecuarias y agroindustrias que procesen productos frescos, así como determinados servicios, equipamientos y comercio.
- f) Finalmente y a objeto de dar cumplimiento a la Resolución Exenta N° 045/2004 de 05.02.04. de la CONAMA RM. que califica ambientalmente favorable esta modificación al PRMS, se ha incluido en el texto resolutivo propuesto el numeral 8. con la disposición que se exige en el Considerando 6. de la mencionada resolución.

ACD/APP/app  
MPRMS.66  
17.03.04.