



# INFORME DE CATASTRO

“Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Maestranza San Eugenio 2, Comuna de Estación Central”

Acogido al artículo 72 del DFL 458/75 LGUC



## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>CATASTRO URBANO DEL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL Y SU ENTORNO .....</b>	<b>6</b>
2.1	Subdivisión Predial, trazados viales, líneas oficiales y líneas de edificación existentes .....	6
–	Subdivisión Predial .....	6
–	Trazados viales.....	8
2.2	Características de la edificación existente .....	11
–	Volumetrías .....	11
–	Coefficiente de ocupación de suelo.....	13
–	Coefficiente de constructibilidad.....	15
–	Densidades .....	17
2.3	Usos de suelo existentes .....	19
2.4	Aspectos urbanísticos relevantes del entorno.....	26
	Las edificaciones catastradas se categorizaron dependiendo de su estado de conservación, es así que definió su calidad, de acuerdo a los siguientes criterios: .....	26
<b>3</b>	<b>Normativa vigente.....</b>	<b>28</b>
<b>4</b>	<b>CONCLUSIÓN .....</b>	<b>31</b>

## TABLA DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1 EMPLAZAMIENTO DEL SECTOR A MODIFICAR .....	4
ILUSTRACIÓN 2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ANÁLISIS DE CATASTRO .....	5
ILUSTRACIÓN 3 PLANO DE CATASTRO 1- SUBDIVISIÓN PREDIAL .....	7
ILUSTRACIÓN 4 CONEXIONES INTERCOMUNALES DEL SECTOR DE MODIFICACIÓN .....	9
ILUSTRACIÓN 5 PLANO CATASTRO N°2 - TRAZADOS VIALES, LÍNEAS OFICIALES Y LÍNEAS DE EDIFICACIÓN EXISTENTES .....	10
ILUSTRACIÓN 6 PLANO CATASTRO N°3 VOLUMETRÍA DE LAS EDIFICACIONES .....	12
ILUSTRACIÓN 7 PLANO CATASTRO N°4 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO .....	14
ILUSTRACIÓN 8 PLANO CATASTRO N°5 COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD .....	16
ILUSTRACIÓN 9 PLANO CATASTRO N°6 DENSIDADES.....	18
ILUSTRACIÓN 10 LOCALIZACIÓN DE VIVIENDAS.....	20
ILUSTRACIÓN 11 REGISTRO FOTOGRÁFICO SAN EUGENIO .....	21
ILUSTRACIÓN 12 REGISTRO FOTOGRÁFICO NUEVA MAESTRANZA.....	21
ILUSTRACIÓN 13 REGISTRO FOTOGRÁFICO EL RIEL.....	22



CATASTRO URBANO  
**PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN**  
**SECTOR MAESTRANZA SAN EUGENIO 2,**  
COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Septiembre 2022

ILUSTRACIÓN 14 REGISTRO FOTOGRÁFICO MAESTRANZA 1 .....	22
ILUSTRACIÓN 15 CLASES DE EQUIPAMIENTOS.....	23
ILUSTRACIÓN 16 ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.....	24
ILUSTRACIÓN 17 PLANO CATASTRO N°7 USOS DE SUELO EXISTENTES.....	25
ILUSTRACIÓN 18 PLANO CATASTRO N°8 CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES .....	27

## 1 INTRODUCCIÓN

El presente documento, describe las conclusiones del catastro de la situación existente en la zona escogida para el desarrollo del “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Maestranza San Eugenio 2, comuna de Estación Central” y su entorno, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.1.15. de la Ordenanza General de Urbanismos y Construcciones (OGUC) y en el artículo 72° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo procedimiento de aprobación se encuentra reglamentado en el artículo 2.1.40. de la OGUC, todo lo cual se encuentra precisado en la Circular Ord. N°245 de fecha 20.06.2016, DDU 315. En consecuencia, este informe es un documento complementario a los planos de catastro de: i) subdivisión predial, ii) Trazados viales, Línea Oficiales y Líneas de Edificación iii) Volumetría de edificaciones, iv) coeficiente de ocupación de suelo, v) coeficiente de constructibilidad, vi) densidades vii) usos de suelo existentes, viii) calidad de las edificaciones y ix) normativa vigente.

El “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Maestranza San Eugenio 2, comuna de Estación Central”, contempla una superficie de 30.000,65 m<sup>2</sup>, de propiedad del SERVIU Metropolitano, y el polígono se ubica en el sector sureste de la comuna de Estación Central limitando al norte con la comuna de Santiago.

### Ilustración 1 Emplazamiento del sector a modificar

Emplazamiento comuna de Estación Central en el Gran Santiago



Emplazamiento respecto a la comuna, sector en Modificación



Fuente: SEREMI MINVU, 2022

Este informe describe la situación existente en el área de aplicación del Plan Seccional, y además se contextualiza la situación del entorno o área de influencia, tanto de la comuna de Estación Central en la que se ubica, como de la comuna de Santiago, colindante al polígono, de acuerdo a lo graficado en la imagen. Lo anterior, mediante un análisis de lo catastrado en visita a terreno, como también a través de la planimetría elaborada según el Datum WGS84, Proyección UTM Huso 19 Sur. Para estos efectos se determinó un área de influencia que abarcara las poblaciones más cercanas al polígono del Plan

Seccional, ya que, hacia el norte y oriente se repite el patrón habitacional, por lo que resultaba representativo analizar el entorno en base a los siguientes límites:

- Hacia el poniente, y como se encuentra la línea del tren, se delimitó la calle Nueva Exposición como límite.
- Hacia el Sur se utilizó como métrica aproximadamente 3 cuadras (300 m), viendo que no existían otras actividades por la vereda poniente de la calle San Alfonso. Desde ese punto solo existe los terrenos donde se encuentra la Maestranza de EFE.
- Hacia el oriente, se utilizó como métrica dos cuadras que se traducen en 200 m aproximadamente hasta antes de calle Bascuñán Guerrero, ya que el uso de suelo era el mismo en toda la zona.
- Hacia el norte, se utilizó la misma medida anterior (200 m), ante la generalidad del uso de suelo, hasta antes de calle Manuel de Amat.

**Ilustración 2 Delimitación del área de análisis de catastro**



Fuente: SEREMI MINVU, 2022

## 2 CATASTRO URBANO DEL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL Y SU ENTORNO

### 2.1 Subdivisión Predial, trazados viales, líneas oficiales y líneas de edificación existentes

#### – Subdivisión Predial

Para entender la subdivisión predial actual del área del Plan Seccional, es importante previamente señalar que el área en intervención, formó parte de los terrenos de las Empresas de Ferrocarriles del Estado (EFE), el cual desde la calle Ramón Subercaseaux hacia el sur mantenía las instalaciones correspondientes a la denominada Maestranza San Eugenio, en la cual se emplazaban las instalaciones para el mantenimiento de los trenes, el que, aun hoy tiene una gran extensión relacionada con la actividad que alberga. El área del Plan Seccional corresponde a una superficie de 3 ha aprox, coincidente con el predio originado en la expropiación parcial del Lote 1, ubicado en San Alfonso N°2141, materializada mediante la Res. Ex. N°2207 de fecha 02.07.2021 del SERVIU Metropolitano, área que aún mantiene el Rol SII N° 1481-27 del lote matriz (Lote 1). En consecuencia, el área del Plan Seccional, no presenta en la actualidad subdivisiones que originen otros predios, sino que mantiene sus características iniciales luego de expropiada.

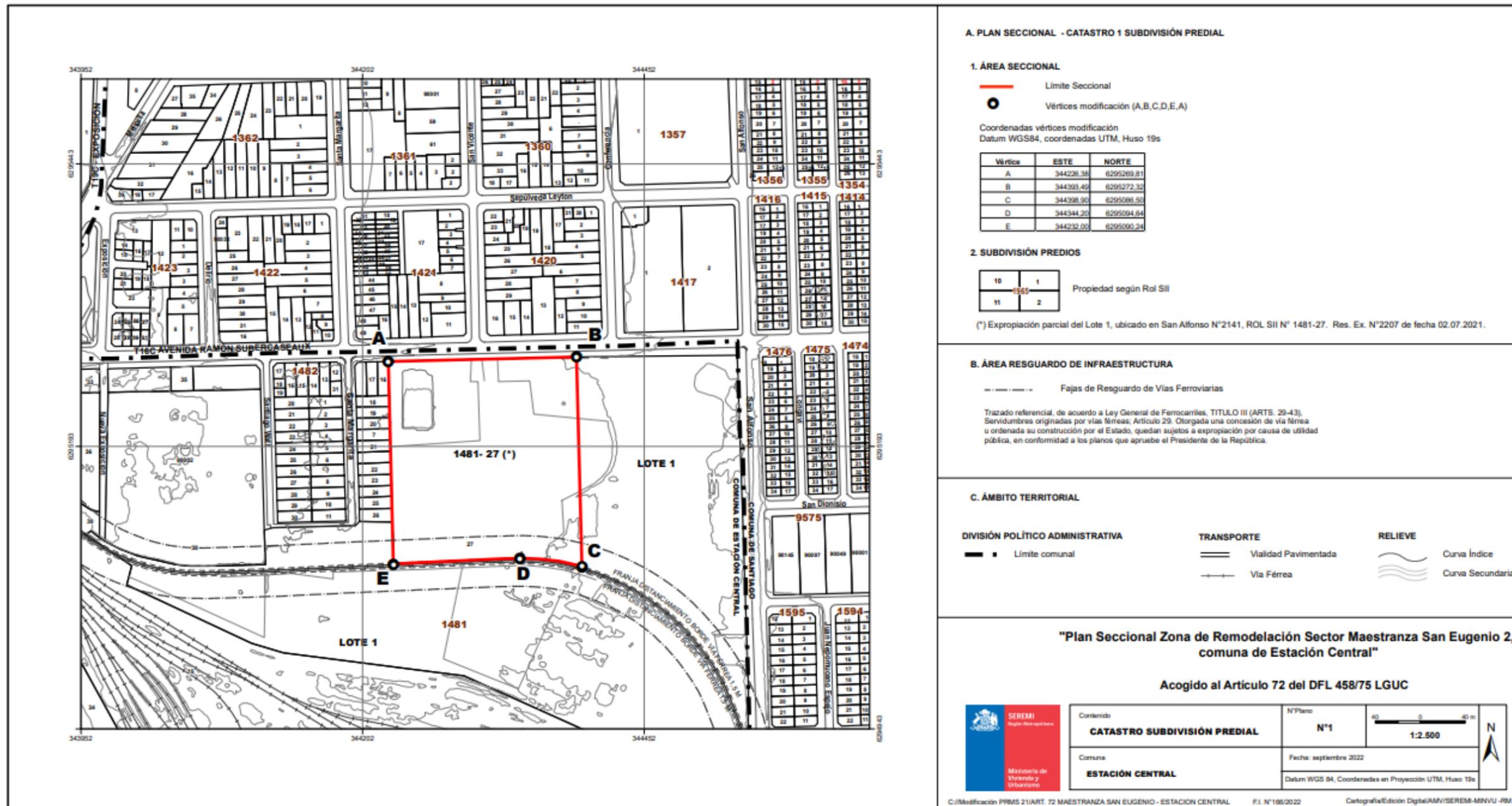
En cuanto a las características prediales del entorno, se observa hacia el poniente y el sur un gran predio (Lote 1), que corresponde a las instalaciones de la Maestranza San Eugenio que aún se mantienen en funcionamiento. Hacia el poniente del área seccional se emplazan loteos muy antiguos con predios en promedio de 300 m<sup>2</sup> de superficie, asociados a viviendas de fachada continua (Población Riel), y al conjunto habitacional en altura Maestranza San Eugenio 1, correspondiente a una copropiedad, por lo que no hay subdivisión de los terrenos, pero se extiende en una superficie de 2,9 ha aproximadamente.

Al oriente de la calle San Alfonso, es decir en las Poblaciones San Eugenio 1 y 2, se encuentran los predios de menor tamaño del entorno, emplazados en manzanas rectangulares de aproximadamente 30 x 130 m, donde se emplazan predios de 100 m<sup>2</sup> a excepción de los predios de mayor tamaño ubicado en la calle San Dionisio en los que se emplaza el Conjunto Hermanos Carrera, asociados a edificios de 4 pisos. Por otro lado, en el sector ubicado al norponiente de la Av. Ramón Subercaseaux, sector de la Población Nueva Maestranza y sus alrededores, el tamaño de los predios aumenta y es más variado, albergando principalmente edificaciones de fachada continua, y equipamientos ubicados en predios de mayor tamaño tales como el Liceo Industrial de la Construcción Víctor Bezanilla Salinas o los galpones industriales ubicados al sur del liceo, todo esto emplazado en manzanas de aproximadamente 100 x 100 m.

CATASTRO URBANO  
**PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN  
SECTOR MAESTRANZA SAN EUGENIO 2,  
COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL**

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC  
Septiembre 2022

Ilustración 3 Plano de Catastro 1- Subdivisión Predial



– Trazados viales

El polígono del Plan Seccional, enfrenta la avenida Ramón Subercaseaux, vía existente que en la actualidad tiene un ancho de 19 m aprox, con una calzada de 3 pistas unidireccional con tránsito en dirección hacia el oriente. Esta vía es de categoría troncal (T16C) según el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), que tiene proyectado un ensanche para alcanzar un ancho de 35 m entre líneas oficiales. Esta vía es una importante conectividad hacia el oriente, atravesando luego la comuna de Santiago para proyectarse hasta la comuna de Ñunoa y llegar a la avenida Maratón.

Hacia el poniente esta Avenida se empalma con la Av. Pedro Aguirre Cerda, desde donde recibe los flujos desde las comunas al poniente, ya que esta última vía se conecta con importantes vías intercomunales como la Autopista del Sol y Av. Departamental.

La avenida Subercaseaux, conecta al área del Plan Seccional con otras vías que tienen sentido norte – sur, siendo las más importantes en el sector: Av. Exposición, San Alfonso y La Av. Bascuñán Guerrero

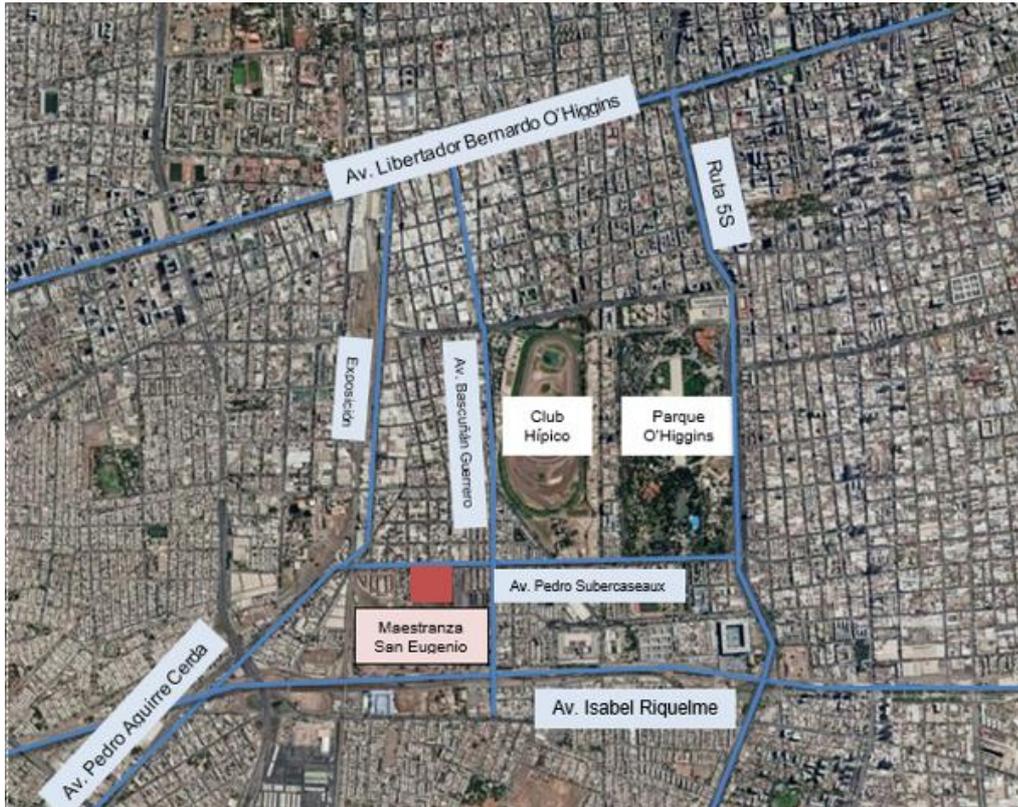
La Av. Exposición, con un ancho existente de 18 m aprox. y una calzada de 3 pistas unidireccionales en sentido norte a sur; esta vía trae los flujos desde la Av. Libertador Bernardo O’Higgins, de acuerdo al PRMS es una vía troncal (T19C) y tiene un ensanche proyectado para alcanzar los 35 metros entre líneas oficiales. Otra vía importante y que se intersecta con Av. Ramón Subercaseaux, es la calle San Alfonso con un ancho existente de 18 m aprox. La cual tiene una calzada de 3 pistas con dirección de tránsito hacia el sur, vía que luego empalma con la Av. Bascuñán Guerrero y atraviesa la Av. Isabel Riquelme hacia el sur para internarse en la comuna de Pedro Aguirre Cerda. Cabe señalar que la Av. Isabel Riquelme también genera conectividad hacia el oriente y poniente de ciudad.

La Av. Bascuñán Guerrero, intersecta con Ramón Subercaseaux, es una vía que conecta desde Isabel Riquelme hasta la Av. Libertador Bernardo O’Higgins, tiene un ancho de 20 m aprox. y una calzada de 3 pistas que van en dirección de tránsito al norte desde la Av. Centenario, hacia el sur de esta, es bidireccional. Es una vía troncal (T36C) de acuerdo al PRMS, con un ensanche proyectado para alcanzar los 40 m entre LO.

Por otro lado, existen otras vías de tránsito local, principalmente en la comuna de Santiago destacándose la importancia para la conexión del sector y del área seccional las siguientes vías de servicio: en sentido oriente-poniente la calle Sepúlveda Leyton, paralela a la Av. Ramón Subercaseaux, que empalma hacia el poniente con la Av. Exposición y al poniente con Bascuñán Guerrero y Av. Mirador, llegando al Club Hípico. En sentido norte-sur las calles San Vicente y Conferencia conectan a la Av. Ramón Subercaseaux con la Av. Blanco Encalada y, en el caso de la calle Conferencia, con la Av. Libertador Bernardo O’Higgins. Todo lo anterior se puede observar en el Plano Catastro N°2 Trazados viales, líneas oficiales y líneas de edificación existentes.

En general el polígono del Plan Seccional tiene una buena conectividad, por lo que futuros proyectos podrán plantear su propia vialidad de acceso y conectarse con otros sectores de la ciudad.

**Ilustración 4 Conexiones intercomunales del sector de modificación**



Fuente: SEREMI MINVU, 2022

- Líneas oficiales y líneas de edificación existentes

El polígono del plan seccional en la actualidad tiene una sola edificación correspondiente a unas oficinas, la cual se distancia a 16 m aprox. de la línea de cierre, que en este caso coincide con la línea oficial. En cuanto a la línea oficial, corresponde a la definida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), para la Av. Ramón Subercaseaux.

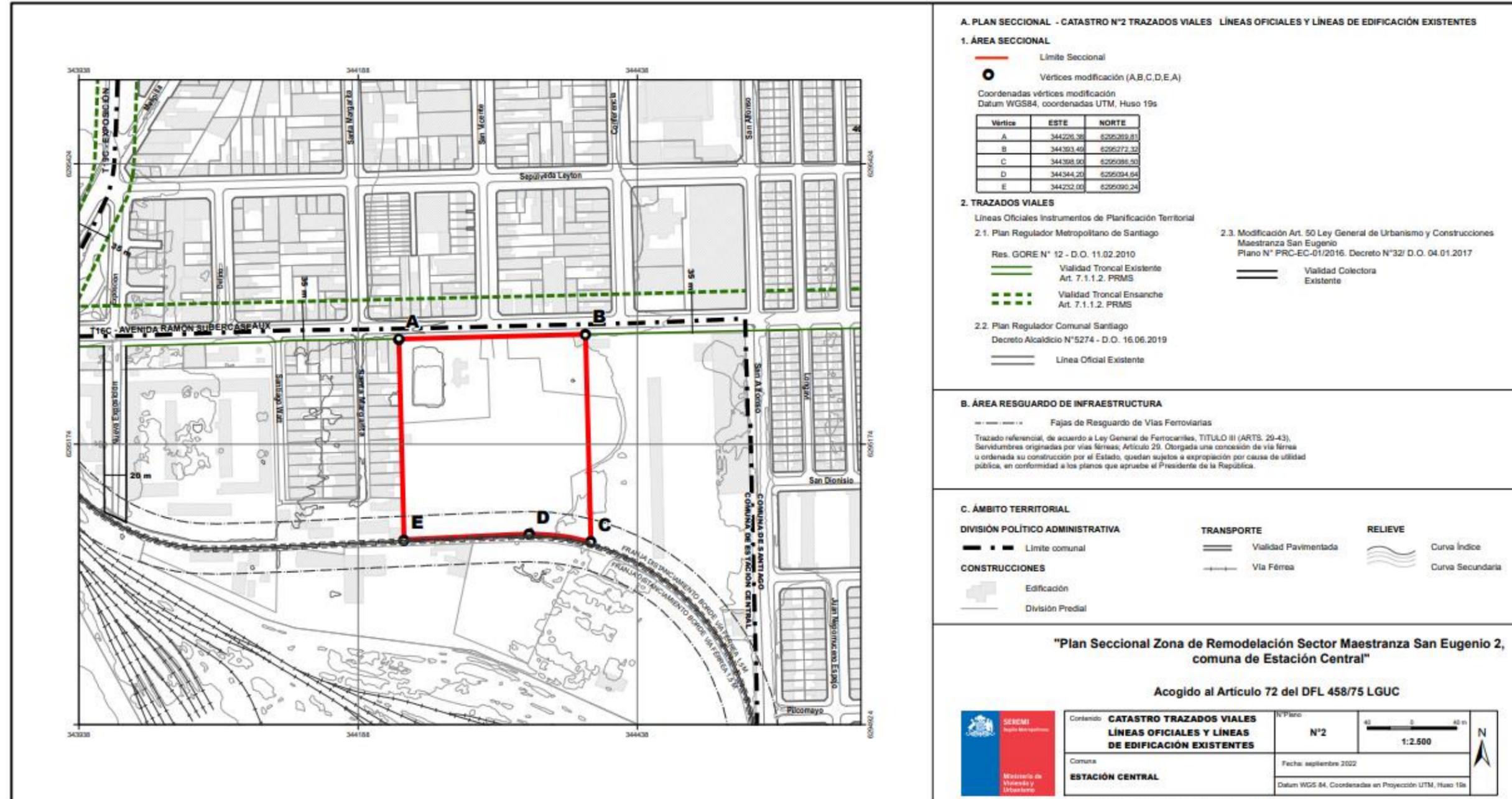
En cuanto al entorno inmediato, hacia el poniente existen viviendas antiguas, correspondientes a casas aisladas, las cuales tienen un antejardín que varía entre 3 a 4 m. aprox. medidos desde la línea oficial, que en este caso coincide con la línea de cierre. Por otra parte, la población El Riel, que colinda con el polígono del Plan Seccional tiene construcciones en fachada continua, por lo que la línea de edificación y la línea oficial coinciden.

En general, hacia el norte de la Av. Subercaseaux, las construcciones por su antigüedad, corresponden a edificaciones con fachada continua, por lo que la línea de edificación y la línea oficial coinciden. La excepción corresponde a la población San Eugenio 1 y 2, las cuales tienen vivienda con antejardín, el cual varía entre el 1,5 m y 3 m, esto debido al diseño de las viviendas.

CATASTRO URBANO  
**PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN  
SECTOR MAESTRANZA SAN EUGENIO 2,  
COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL**

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC  
Septiembre 2022

Ilustración 5 Plano Catastro N°2 - Trazados viales, líneas oficiales y líneas de edificación existentes





CATASTRO URBANO  
**PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN  
SECTOR MAESTRANZA SAN EUGENIO 2,  
COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL**

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Septiembre 2022

## 2.2 Características de la edificación existente

### – Volumetrías

Respecto de los volúmenes existentes en el polígono del Plan Seccional, se indica que la única edificación en su interior, tiene una altura de 1 piso.

Ahora bien, en cuanto a las características de la volumetría del entorno del “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Maestranza San Eugenio 2, comuna de Estación Central” se consideró la altura de las edificaciones existentes la cual varía entre uno y cinco pisos. No obstante, existe un predominio de edificaciones de fachada continua de un piso, especialmente en el sector ubicado al oriente de la calle San Alfonso cuyo uso es principalmente habitacional, por lo que la altura de cada piso correspondería aproximadamente a 2,5 m., y en menor medida, edificaciones puntuales de dos pisos.

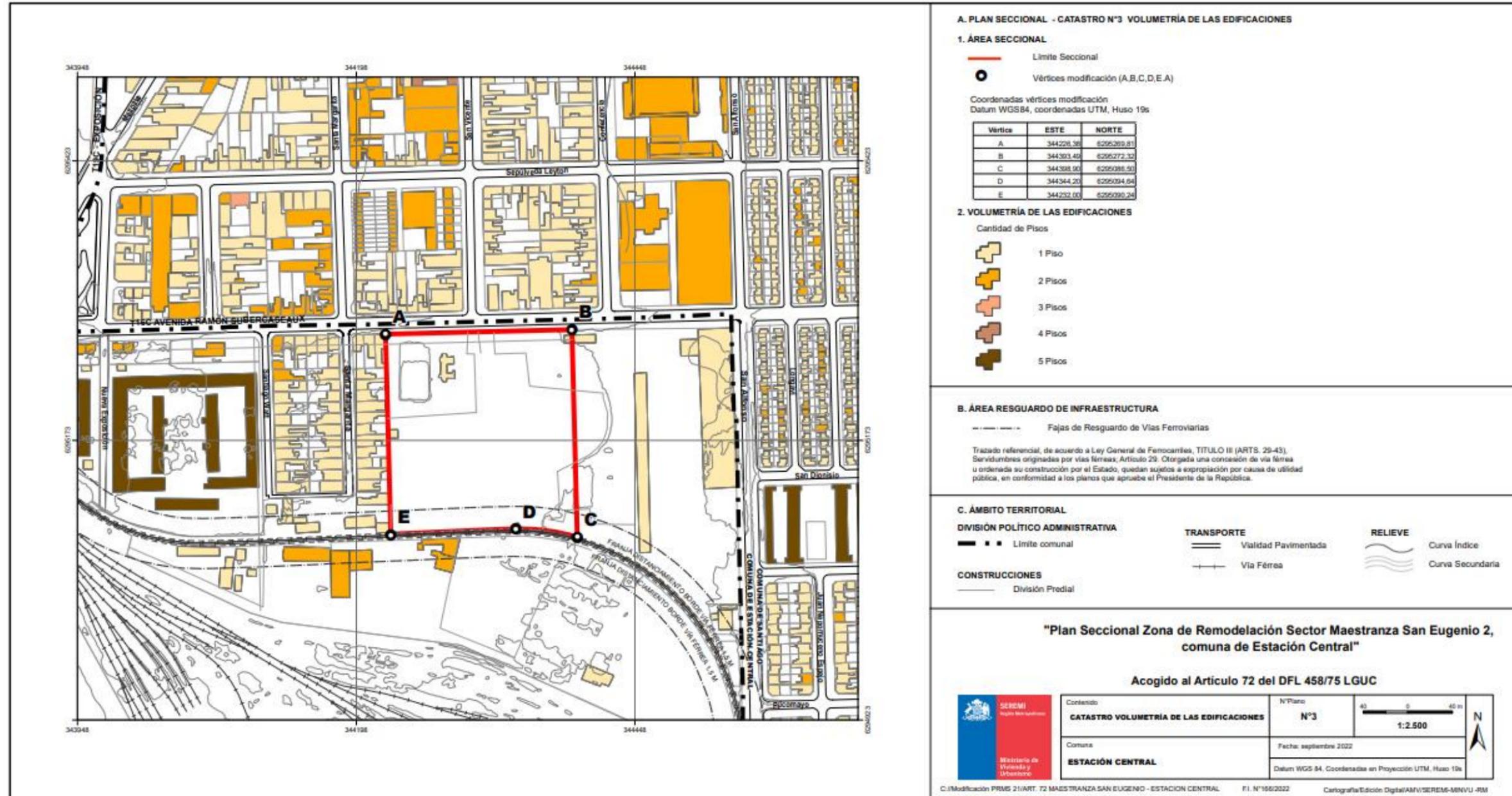
Al norte de la Av. Ramón Subercaseaux existen distintos equipamientos, como galpones industriales, talleres, etc; en distintos estados de uso, de uno o dos pisos con una altura aproximada de tres metros o más por cada uno, como la bodega de “Almadena S.A.” de dos pisos o las bodegas ubicadas al poniente de la calle San Alfonso. Además, existen otros equipamientos de dos pisos como el Liceo Industrial de la Construcción Víctor Bezanilla Salinas.

Asimismo, las edificaciones de mayor altura corresponden a dos edificaciones de conjuntos de viviendas de cuatro pisos, uno de los cuales se ubica al sur-oriente de la intersección de las calles San Alfonso y San Dionisio, denominado “Conjunto Hermanos Carrera”, y el otro se sitúa al poniente del área que abarca el Plan Seccional, denominado Maestranza 1. Lo anterior, se puede observar en el Plano Catastro N°3 Volumetría de las edificaciones.

CATASTRO URBANO  
**PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN  
SECTOR MAESTRANZA SAN EUGENIO 2,  
COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL**

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC  
Septiembre 2022

Ilustración 6 Plano Catastro N°3 Volumetría de las Edificaciones





CATASTRO URBANO  
**PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN**  
**SECTOR MAESTRANZA SAN EUGENIO 2,**  
COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Septiembre 2022

– Coeficiente de ocupación de suelo

Para este catastro se utilizó como criterio, el cálculo de coeficiente por cada lote, obtenido mediante la división de la superficie construida en el primer piso (m<sup>2</sup>) por la superficie del predio (m<sup>2</sup>) con el fin de obtener el coeficiente de ocupación del suelo.

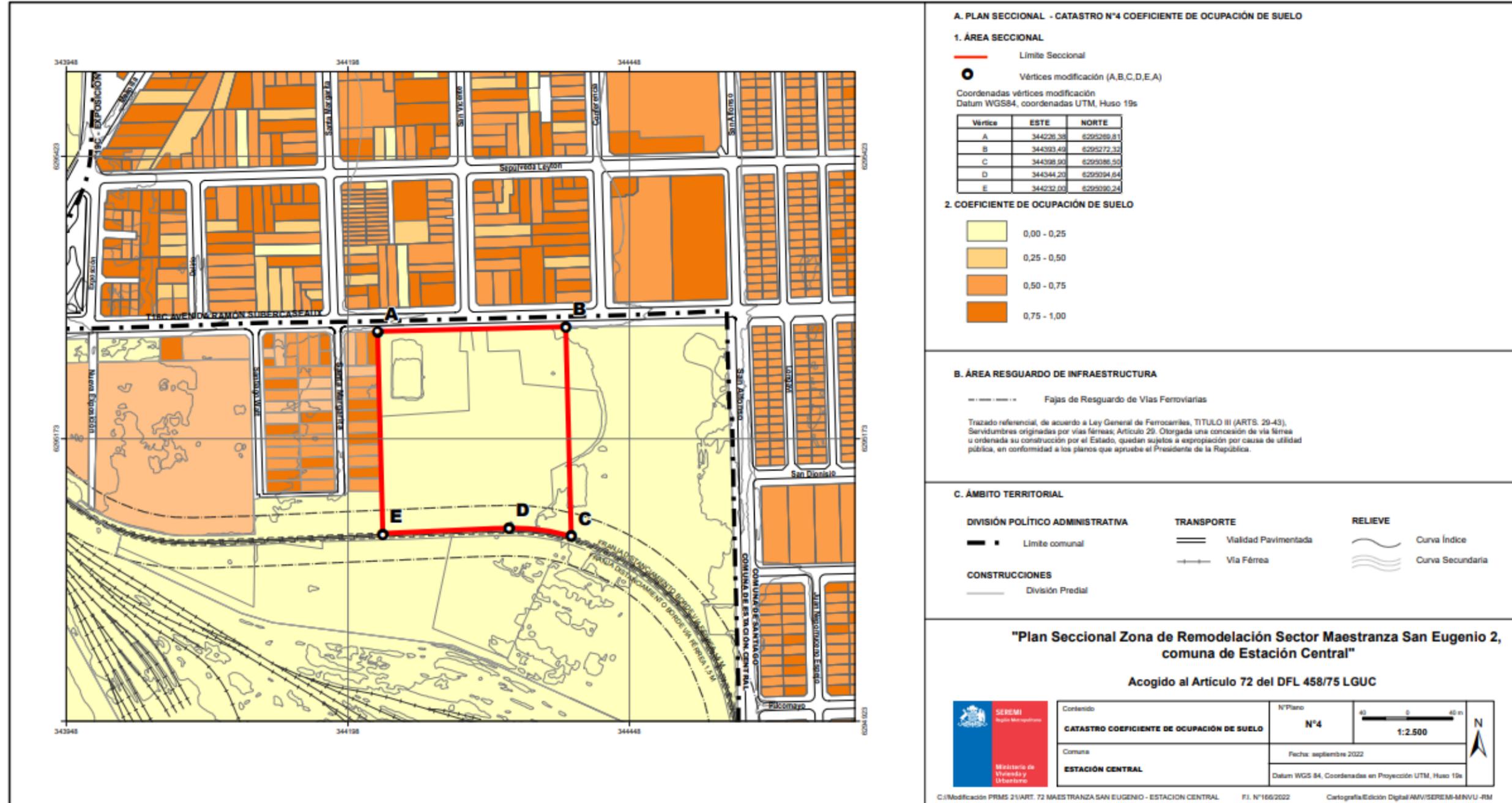
En general, se puede observar en el Plano Catastro N°4 Coeficiente de Ocupación de Suelo, una marcada diferencia entre la baja ocupación de suelo del área o zona que abarca el Plan Seccional, que posee un coeficiente de ocupación de suelo entre 0,00 y 0,25 y la mayor ocupación de suelo de los diferentes lotes del resto del entorno, que tienen una ocupación más intensa de los terrenos, ya que corresponden mayoritariamente a loteos de vivienda.

De esta forma, existe una alta ocupación de suelo en el sector habitacional de la Población San Eugenio 1 y 2 con lotes de menor superficie predominando los valores 0,50 a 0,75 y con un índice mayor en lotes puntuales. Por otro lado, al norponiente de la Av. Ramón Subercaseaux también se encuentra una preponderancia de este índice, pero con una mayor variación en el índice de la ocupación de suelo donde los lotes tienen valores que están entre 0,25 a 1. Cabe mencionar, que se puede observar una alta intensidad de construcción en los lotes en los que existe equipamiento de industrias o galpones.

CATASTRO URBANO  
**PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN  
SECTOR MAESTRANZA SAN EUGENIO 2,  
COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL**

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC  
Septiembre 2022

Ilustración 7 Plano Catastro N°4 Coeficiente de Ocupación de Suelo



#### – **Coefficiente de constructibilidad**

Respecto del coeficiente de constructibilidad, es decir, el índice que relaciona la proporción de metros cuadrados edificados al interior de un predio, en el área del Plan Seccional, se observa que hay un coeficiente de constructibilidad muy bajo, con un valor específico de 0,01 aproximadamente, lo anterior se debe a que al interior del polígono del Plan Seccional hay una sola edificación.

En cuanto al entorno del Plan Seccional, se hizo un cálculo promedio por manzana, esto debido a que las edificaciones por cada manzana son muy homogéneas, por ello se agruparon en una valoración general. Es así que en el caso de los predios ubicados al poniente en la población El Riel, se observa una constructibilidad media, debido a que en general son viviendas unifamiliares de 1 piso mayoritariamente, que presentan ampliaciones al interior de los predios, lo que ha aumentado los m<sup>2</sup> edificados. Hacia el poniente se contraponen dos situaciones, por una parte, está el conjunto habitacional en altura Maestranza 1, el cual tiene una constructibilidad alta, debido a que los edificios que lo conforman tienen una altura máxima de 5 pisos. Al norte de ésta, frente a la calle Ramón Subercaseaux, se emplazan en grandes terrenos viviendas unifamiliares, muy antiguas tipo “casa quinta”, por ello tienen una baja constructibilidad.

Hacia el oriente del polígono del Plan Seccional, se observa una baja constructibilidad, debido a que estos terrenos son de propiedad de EFE y aun pertenecen a la Maestranza San Eugenio, los cuales tienen proyectadas edificaciones sobre una gran superficie mayor a 15 ha, por lo que su valor es menor a 0,05.

Al oriente de la calle San Alfonso, en general se observa una constructibilidad media, esto debido a que se desarrollan las poblaciones San Eugenio 1 y San Eugenio 2, las cuales corresponden a viviendas unifamiliares idénticas, en las que se evidencian ampliaciones a la vivienda original, mayoritariamente en primer piso y en menor medida en un segundo piso. Dentro de esta trama urbana, se encuentra el conjunto habitacional en altura Hermanos Carrera, el cual, presenta una constructibilidad alta, debido a que son edificios en altura de 5 pisos.

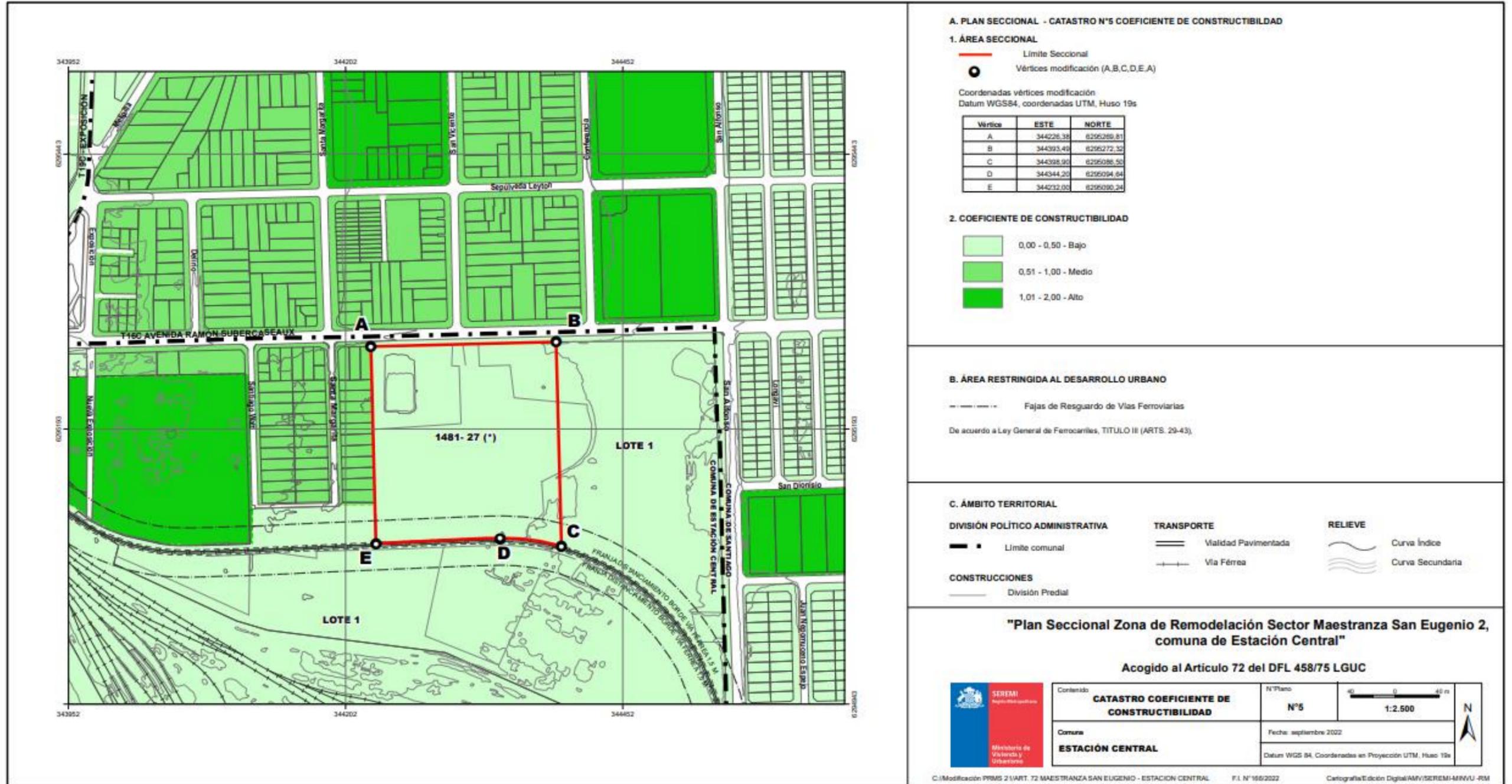
Hacia el norte de la Av. Ramón Subercaseaux, se desarrollan por manzana, mayoritariamente viviendas unifamiliares de 1 piso principalmente y en menor medida de 2, la cual se encuentra mezclada con equipamiento y actividades productivas, lo que hace variar los valores de constructibilidad por manzana. Es así que, en general se observan valores medios y altos de constructibilidad, siendo los primeros correspondientes con las manzanas donde prevalece el uso habitacional, mientras que en las que hay una fuerte presencia de equipamiento o actividades productivas, entonces se incrementa la constructibilidad debido a que dichos destinos demandan más metros cuadrados edificados que una vivienda.

En conclusión, se puede indicar que la constructibilidad es muy baja en el polígono del Plan Seccional, sin embargo, en el entorno prevalece la constructibilidad media, debido a que mayormente hay viviendas unifamiliares. A lo anterior se suma la reciente construcción de conjuntos habitacionales en altura y los predios con destino equipamiento o actividades productivas (Ver Plano Catastro N° 5 Coeficiente de Constructibilidad).

CATASTRO URBANO  
**PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN  
SECTOR MAESTRANZA SAN EUGENIO 2,  
COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL**

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC  
Septiembre 2022

Ilustración 8 Plano Catastro N°5 Coeficiente de Constructibilidad



## – Densidades

El cálculo de densidad se realizó en base a la información proporcionada por el CENSO 2017 sobre los habitantes por manzana, En el área o polígono del Plan Seccional no existen edificaciones con destino habitacional, por lo tanto, la densidad es cero. Las construcciones existentes, corresponden a oficinas y una piscina, las que además se encuentra inutilizadas.

En cuanto al entorno del área del plan, al oriente del mismo, también la densidad es casi nula ya que en esos predios se desarrollan actividades deportivas (canchas de tenis) y casi al llegar a calle San Alfonso se emplaza un terminal de buses y bodegas donde no residen habitantes. En cambio, en la población El Riel, que colinda al poniente con el área o polígono del Plan, la densidad se encuentra en torno a valores medios que van entre los 161 a 240 hab/ha.

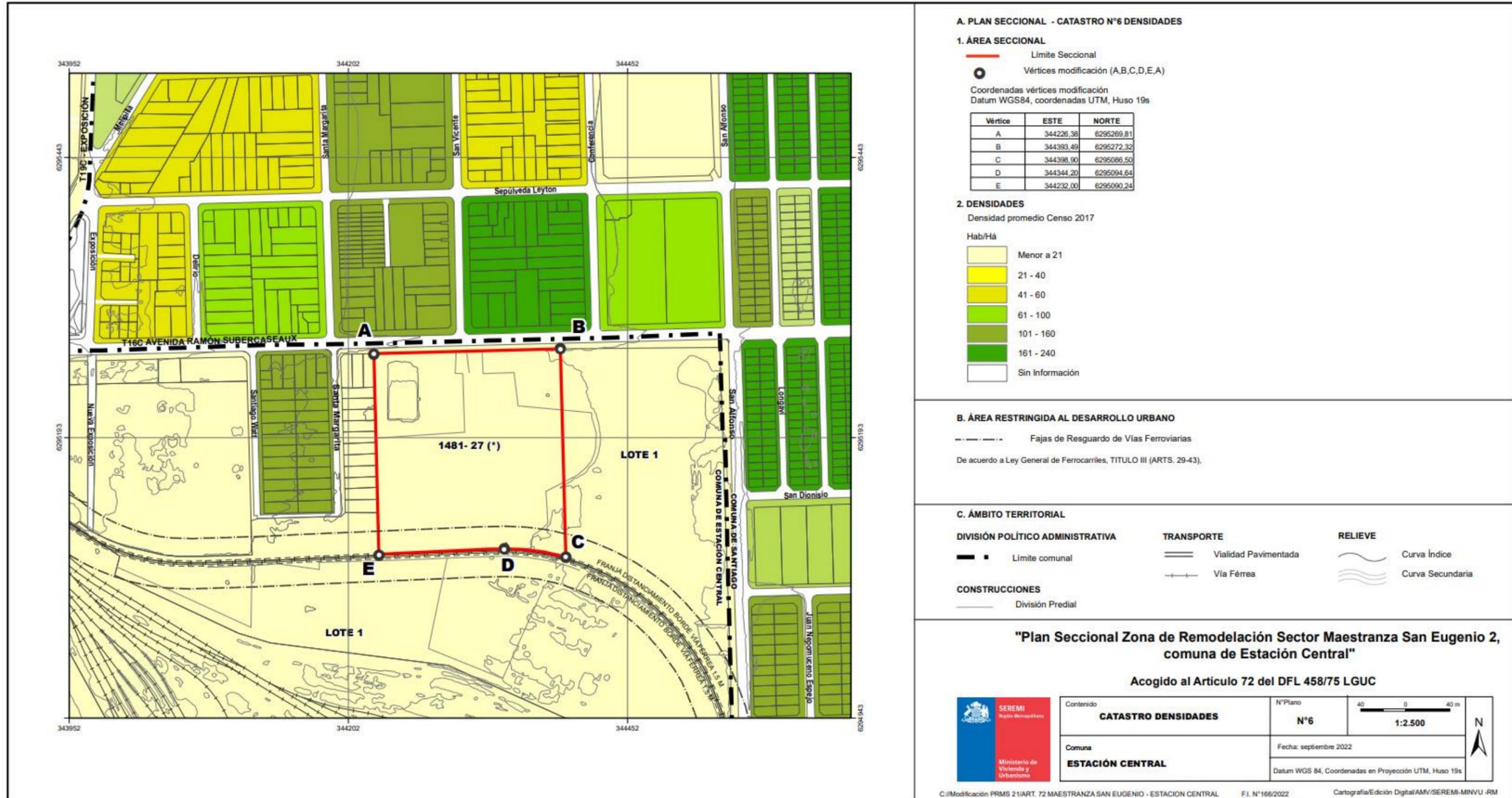
Es importante mencionar que, debido a que la información de densidad señalada en este informe corresponde a la catastrada por el Censo 2017- cuando aún no existía el proyecto Maestranza San Eugenio 1, el que fue construido en noviembre del año 2020-, haciendo una interpretación en base a la cantidad de viviendas del proyecto, los valores de densidad se encontrarían sobre los 400 hab/ha, producto de que es un conjunto habitacional en altura, a diferencia de la mayoría de las poblaciones existente al norte y oriente del área o polígono del Plan Seccional. En ellas, los valores son menores, como, por ejemplo, en los barrios consolidados que enfrentan la calle Ramón Subercaseaux al norte, pertenecientes a la comuna de Santiago, los que alcanzan los 241 a 300 hab/ha. Misma situación ocurre en el límite oriente, donde se aprecia que la población San Eugenio 1 y 2 varían entre dichos valores también. No obstante, en los edificios que enfrentan la calle San Alfonso (al sur de calle Dionisio) los valores superan los 400 hab/ha, encontrándose en el límite de los 401 a 600 hab/ha, debido a que coincide con el conjunto habitacional Hermanos Carrera (de 5 pisos).

En conclusión, las densidades en el área o polígono que abarca el Plan Seccional son nulas, mientras que en su entorno en general son medias, destacando los conjuntos habitacionales de altura que pasan a su segmento mayor entre los 400 y 600 hab/ha (ver Plano Catastro N° 6 Densidades).

CATASTRO URBANO  
**PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN  
SECTOR MAESTRANZA SAN EUGENIO 2,  
COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL**

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC  
Septiembre 2022

Ilustración 9 Plano Catastro N°6 Densidades



### 2.3 Usos de suelo existentes

Se realiza un análisis de los usos de suelo de las edificaciones según la clasificación normativa de acuerdo al artículo 2.1.24. de la OGUC, y al catastro de edificaciones registrado en terreno. Es así que en el área o polígono del Plan Seccional se observó que las edificaciones existentes son 2, las cuales originalmente eran parte de las edificaciones del Estadio y la piscina. Actualmente la piscina se encuentra deteriorada y en desuso mientras que las oficinas se encuentran siendo utilizadas como complemento al aparcamiento de autos y cambiones que se realiza en parte del área, r. Por tanto, corresponden a equipamiento con destino servicio.

Por otra parte, en el entorno del área del Plan Seccional, fue posible distinguir tres tipos de usos de suelo existentes: el Residencial, Equipamiento y Actividades Productivas, cuyo detalle es el siguiente:

– **Residencial:**

Corresponde al destino de edificaciones con mayor presencia en el entorno, allí se localizan antiguas poblaciones obreras ligadas a la Maestranza San Eugenio, encontrándose la Población Nueva Maestranza, ubicada al norte de la Av. Ramón Subercaseaux, la Población San Eugenio 1 y San Eugenio 2, y el conjunto de edificios Hermanos Carrera, situados al oriente de la calle San Alfonso, la Población El Riel, emplazada al oriente de del sector del Plan Seccional, y al oriente de ésta, el conjunto de viviendas más reciente DS 49 Maestranza 1. En general, se observa que al oriente de la calle San Alfonso, y al poniente del Plan Seccional, se concentra el destino habitacional, intercalados con algunos almacenes de barrio ubicados en las viviendas. Hacia el sector norponiente de la Av. Ramón Subercaseaux, si bien predomina la vivienda, esta convive en mayor medida con otros usos de suelo.

### Ilustración 10 Localización de viviendas



Fuente: SEREMI MINVU, 2022

· Población San Eugenio 1 y Población San Eugenio 2:

**Ilustración 11 Registro fotográfico San Eugenio**  
**Población San Eugenio 1**                      **Población San Eugenio 2**

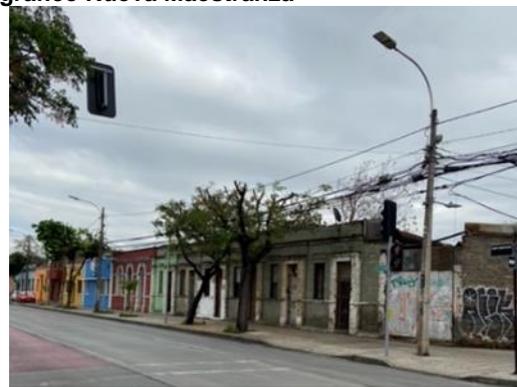


Fuente: SEREMI MINVU, 2022

Estas corresponden a zonas habitacionales que se caracterizan por conformarse por edificaciones de fachada continua principalmente de un piso, donde las de dos pisos son producto de ampliaciones posteriores de la vivienda. En general, se encuentran en un buen estado de conservación y cuentan con comercio de pequeña escala como almacenes de barrio. Entre ambas poblaciones se observa el Conjunto Habitacional Hermanos Carrera, ubicado en la manzana delimitada por las calles San Dionisio, Bascuñán Guerrero, Concha Castillo y San Alonso, conjunto de viviendas de 5 pisos de altura. Tanto la Población San Eugenio 1, la Población San Eugenio 2 como el Conjunto Hermanos Carrera, corresponden a Inmuebles de Conservación Histórica de la comuna de Santiago.

· Población Nueva Maestranza y sus alrededores:

**Ilustración 12 Registro fotográfico Nueva Maestranza**



Fuente: SEREMI MINVU, 2022

Esta población también consta principalmente de edificaciones de fachada continua de uno o dos pisos, no obstante, sus usos de suelo y estado de conservación de sus edificaciones es más variado, encontrándose varias construcciones en mal estado.

· Población El Riel:

**Ilustración 13 Registro fotográfico El Riel**

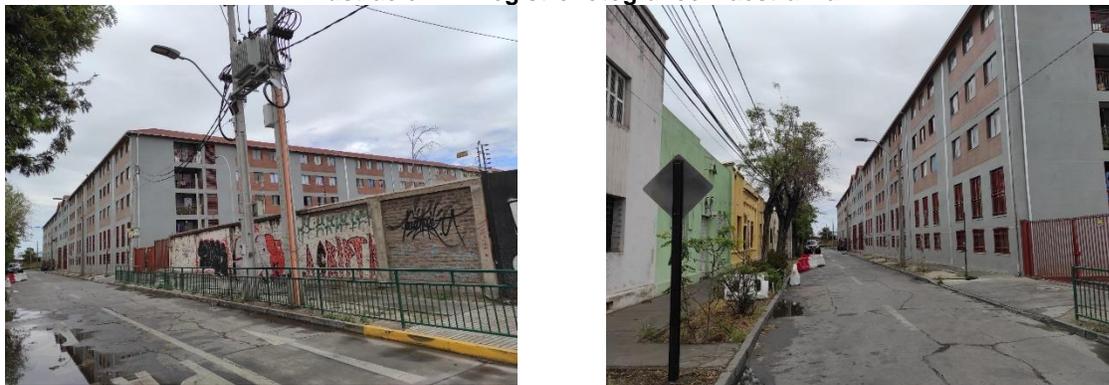


Fuente: SEREMI MINVU, 2022

Con uso residencial, también de fachada continua principalmente de un piso ubicada entre las calles Santiago Watts y Santa Margarita, entre el área en el que se proyecta el Plan Seccional y el DS 49 Maestranza 1. En general posee edificaciones en buen estado, presentando un peor estado de conservación en su zona sur.

· DS 49 Maestranza 1:

**Ilustración 14 Registro fotográfico Maestranza 1**



Fuente: SEREMI MINVU, 2022

Contiguo a la población El Riel, hacia el poniente, se encuentra una de las edificaciones más recientes del sector denominado Maestranza San Eugenio 1. Este corresponde a un proyecto habitacional cuya construcción fue financiada mediante el D.S 49, el cual establece un Programa Habitacional de Fondo Solidario de Elección de Vivienda, teniendo como fin que las familias sin vivienda puedan optar a ellas comprándolas sin deuda hipotecaria. Según lo anterior, fue inaugurado el año 2020 y se caracteriza por bloques de 5 pisos, que poseen estacionamientos, áreas verdes y espacios comunes. El proyecto generó la apertura de una vialidad llamada Nueva Exposición que divide al proyecto en dos espacios residenciales.

– **Equipamientos:**

En general los equipamientos se concentran en el sector norponiente del área o polígono del Plan Seccional, y, de acuerdo a la clasificación señalada en el artículo 2.1.33 de la OGUC, se pueden encontrar las siguientes clases:

**Comercio:** Se catastran distintos equipamientos comerciales como almacenes, venta de comida y así también venta de productos y accesorios automotrices, de materiales para la construcción, como la tienda “Cintac” ubicada en la calle Delirio, y de válvulas industriales de distinto tipo como la tienda “Imfluid Ltda.” ubicada en la esquina de las calles Sepúlveda Leyton y Nueva Exposición y restaurantes como “El Galeón” emplazado en la Av. Ramón Subercaseaux.

**Deporte:** Corresponden a canchas de tenis ubicadas al lado poniente de la calle Ramón Subercaseaux, y a las canchas de tenis y de hockey ubicadas al poniente del sector en que se emplaza el Plan Seccional, que no cuenta con edificaciones.

**Educación:** Corresponde al Liceo Industrial de la Construcción Víctor Bezanilla Salinas.

**Social:** este uso responde a un centro cultural ubicado en una de las edificaciones aisladas que separan la Av. Ramón Subercaseaux del conjunto de viviendas Maestranza 1.

**Ilustración 15 Clases de Equipamientos**



Fuente: SEREMI MINVU, 2022

– **Actividades Productivas:**

Corresponden en su mayoría a edificaciones destinadas al bodegaje o almacenamiento, galpones, como el centro de bodegaje “Almadena S.A.” ubicado en la calle Sepúlveda Leyton o las bodegas emplazadas al poniente de la calle San Alfonso También se observan algunos centros de servicio automotor o talleres de autos como “Steel Monkey Garage” situado en la calle Nueva Exposición, En general se ve en terreno que las edificaciones relacionadas a las actividades productivas se encuentran con alto nivel de deterioro y/o abandono. Además, se destaca la Maestranza San Eugenio, ubicada al sur del sector del Plan Seccional, que responde a un recinto ferroviario en funcionamiento, dedicado a la reparación y mantención de los trenes, construido a fines de 1930 ante el auge del sistema ferroviario del país a fines del siglo XIX, declarada Monumento Nacional en la categoría Zona Típica o Pintoresca sector de la Maestranza de Ferrocarriles San Eugenio y en la Categoría de Monumento Histórico Mediante el Decreto N°2050 de 2007 del Ministerio de Educación.

**Ilustración 16 Actividades productivas**

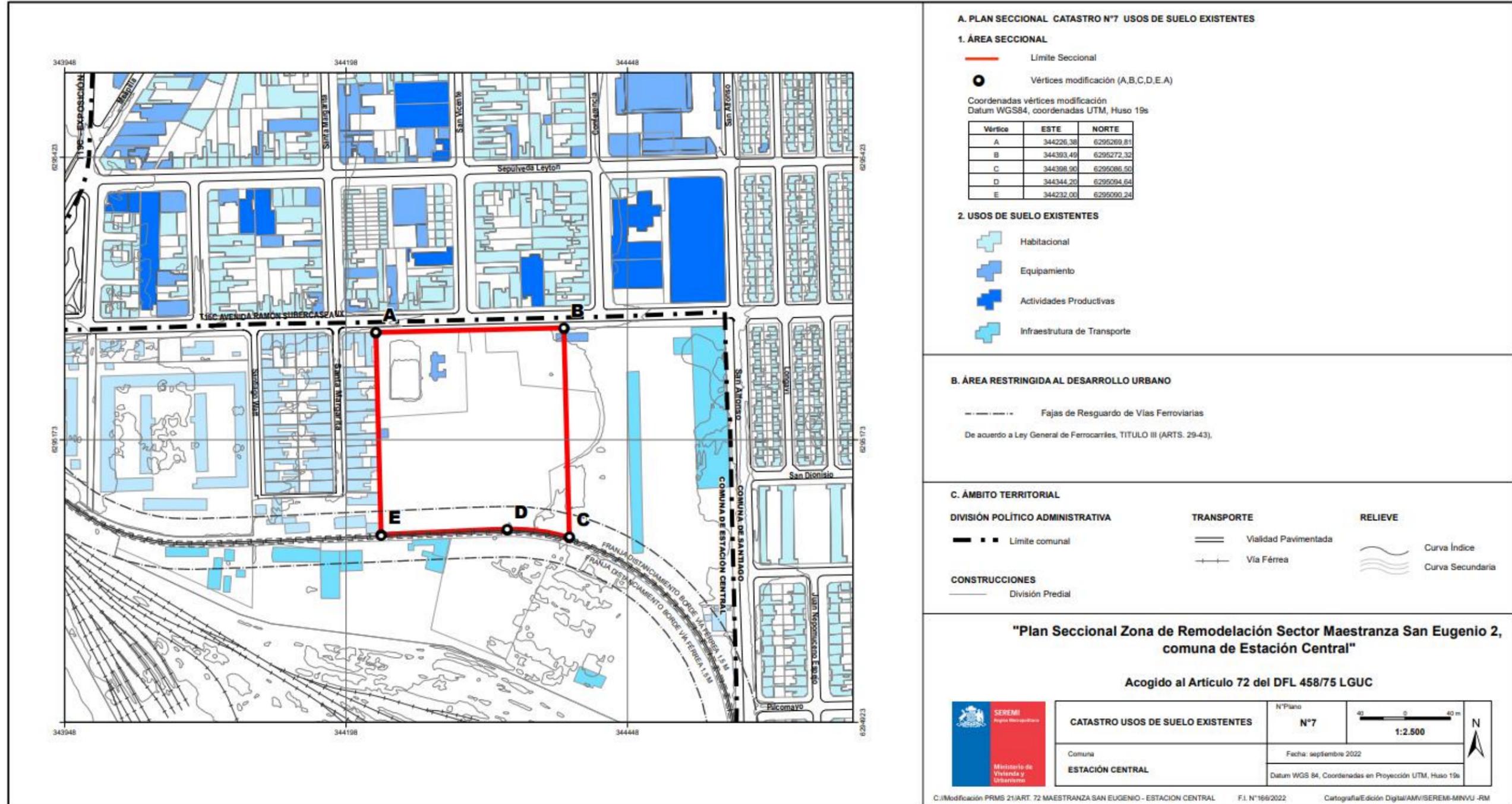


Fuente: SEREMI MINVU, 2022

CATASTRO URBANO  
**PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN  
SECTOR MAESTRANZA SAN EUGENIO 2,  
COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL**

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC  
Septiembre 2022

Ilustración 17 Plano Catastro N°7 Usos de suelo Existentes



## 2.4 Aspectos urbanísticos relevantes del entorno

De forma adicional a los aspectos catastrados y analizados en los acápite anteriores se analizan las edificaciones del área o polígono que abarca el “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Maestranza San Eugenio 2, comuna de Estación Central” y del entorno, considerando que un aspecto urbanístico relevante de catastrar es su calidad. Lo anterior es importante para ponderar junto con los otros elementos catastrados al interior del área de Plan, si califica como una zona de remodelación y, por otra parte, en el caso de las edificaciones del entorno, reconocer si existe un potencial urbano en el sector que esté subutilizado por el área del Plan Seccional, lo cual en conjunto le da sustento a la intención de elaborar una zona de remodelación.

Las edificaciones catastradas se categorizaron dependiendo de su estado de conservación, es así que definió su **calidad**, de acuerdo a los siguientes criterios:

- **Mala:** Corresponden a edificaciones que presentan abandono, problemas estructurales o deterioro general.
- **Regular:** Son edificaciones, principalmente con terminaciones en mal estado de conservación.
- **Buena:** Edificaciones bien mantenidas, en un buen estado de conservación, relativamente nuevas o restauradas.

En el área o polígono del Plan Seccional, en la actualidad solamente prevalece una edificación de calidad regular, que se ocupó como oficinas. Este sector de la Maestranza San Eugenio, estuvo destinado antaño a equipamiento deportivo, ya que se encontraba emplazado el Estadio San Eugenio (propiedad de EFE), sin embargo, el año 2012 ocurrió un incendio que afectó este equipamiento y sus instalaciones, derivando en su situación actual de conservación.

En cuanto al entorno, en general se puede observar de acuerdo al Plano de Catastro N°8 Calidad de las Edificaciones que existe una mayor cantidad de edificaciones en buen estado, seguida de edificaciones en estado regular y en mal estado en menor cantidad. El sector habitacional, de principalmente viviendas de fachada continua de un piso, de la Población San Eugenio 1 y San Eugenio 2, se encuentra en buen estado, con construcciones puntuales en estado regular, como las viviendas del Conjunto Hermanos Carrera.

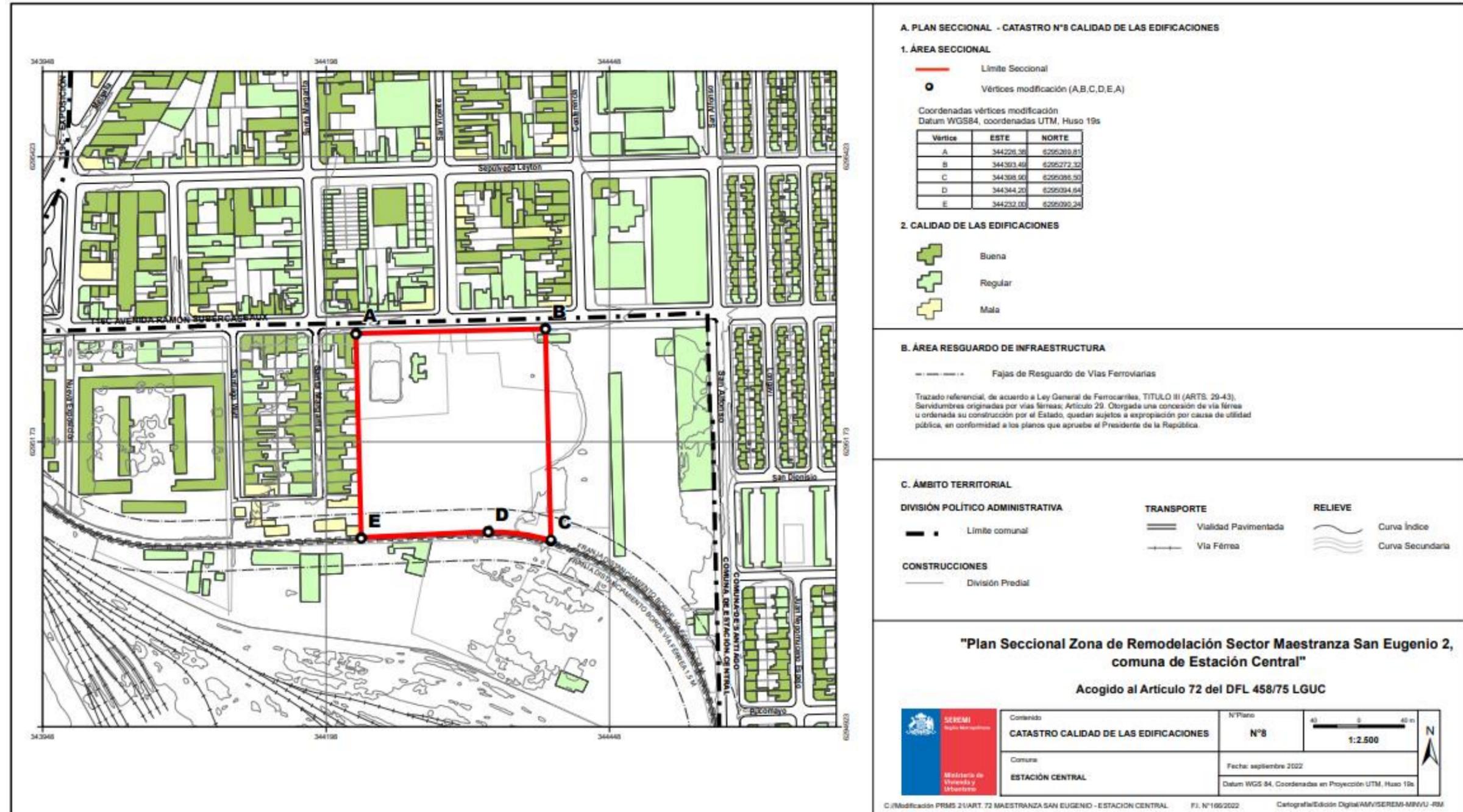
Se puede apreciar que al nororiente de la Av. Ramón Subercaseaux baja la calidad de las edificaciones existiendo mayor cantidad de construcciones en estado regular con algunas en mal estado, en las que se observa abandono de las edificaciones y deterioro de los materiales, de las cuales se destacan las grandes edificaciones de equipamiento industrial ubicados en la calle San Antonio, aunque en general corresponden a edificaciones de un piso de fachada continua.

Por otro lado, en el sector de la Población El Riel se observan construcciones de fachada continua que en su mayoría se encuentran en buen estado, pero las construcciones ubicadas al sur de la calle Santa Margarita, están en mal estado, siendo algunas de ellas autoconstrucciones. Más hacia el poniente se observa el conjunto de vivienda de Maestranza 1 de cinco pisos en buen estado y, al norte de este, edificaciones aisladas de dos pisos en estado regular. Lo anterior se aprecia en el Plano de Catastro N°8 Calidad de las edificaciones.

CATASTRO URBANO  
**PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN  
SECTOR MAESTRANZA SAN EUGENIO 2,  
COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL**

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC  
Septiembre 2022

Ilustración 18 Plano Catastro N°8 Calidad de las Edificaciones



### 3 Normativa vigente

En la actualidad para el polígono que abarca el Plan Seccional aplican las disposiciones normativas del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), aprobado por Res. GORE N° 20/ D.O. 04.11.1994. En lo específico, el área del Plan Seccional se encuentra regulada por la zona "Equipamiento Recreacional y Deportivo" (Art. 5.2.4.1 PRMS), la cual se inserta dentro del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación, clasificado como Áreas Verdes Complementarias (Art. 5.2.4 PRMS), conforme a las atribuciones que le otorgaba la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza General (OGUC) en aquella época. Esta zona se caracteriza por ser de uso exclusivo de equipamiento y se encuentra graficada en el plano RM-PRM-92-1A.

Las zonas contempladas como "Equipamiento Recreacional y Deportivo", de acuerdo al artículo 5.2.4.1 son aquellas áreas existentes o proyectadas de propiedad fiscal, municipal o privada, de uso controlado o restringido, destinadas a acoger actividades deportivas y/o espectáculos de concurrencia masiva de público.

En el caso particular, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago identificó el año 1994 en esta zona las instalaciones y edificaciones del Estadio San Eugenio, en calidad de equipamiento recreacional y deportivo, dentro de las atribuciones que tenía en aquella época. Posteriormente, como se ha indicado, el Estadio San Eugenio, luego de varios incendios, fue demolido el año 2012.

En la actualidad, conforme señala el artículo 2.1.7. de la OGUC, los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos no tienen dentro de sus atribuciones normativas definir la ubicación y la escala del equipamiento en el territorio urbano, no obstante lo anterior, la zona de Equipamiento Recreacional y Deportivo del PRMS para el área del Plan Seccional, sigue vigente de manera supletoria y transitoria, en tanto se actualice la normativa por algún instrumento de planificación territorial de nivel comunal.

Mencionar que, en el plano RM-PRM-92-1A se identifica el polígono de modificación del Plan Seccional dentro de la Zona de Protección del Aeródromo de Los Cerrillos. Sin embargo, a partir del 15 de febrero del año 2006 y de acuerdo al Decreto N°9 del Ministerio de Defensa Nacional, Subsecretaría de Aviación, es derogada la Zona de Protección del Aeródromo de Los Cerrillos y sus radioayudas, establecida en el Decreto Supremo N°146 de fecha 16 de marzo de 1992 del mismo Ministerio, que aprobó el Plano de Protección N° PP-91-01, elaborado por la Dirección General de Aeronáutica Civil. Por tanto, deja de existir la Zona de Protección del Aeródromo de Los Cerrillos que aplicaba al área de modificación del Plan Seccional.

Por otro lado, el artículo 8.4.1.1. de la Ordenanza del PRMS establece Fajas de Resguardo de Vías Ferroviarias a los terrenos colindantes con la vía férrea, cuyo ancho es de 20 m a ambos costados, conforme al artículo 34 de la Ley General de Ferrocarriles, Decreto N° 1.157 del Ministerio de Fomento, de 1931, en las cuales no se podrá efectuar construcciones definitivas, salvo las necesarias para la operación del propio ferrocarril. Al mismo tiempo, en su artículo 42 se define desde donde se medirá dicha faja de 20 m de ancho, a saber:

*–Art. 34 Ley General de Ferrocarriles. En los terrenos colindantes con un ferrocarril y a menos de distancia de veinte metros de la vía, no es permitido:*

*1.o Abrir zanjas, hacer excavaciones, explotar canteras o minas, hacer represas, estanques, pozos o cualquiera otra obra de la misma clase que pueda perjudicar a la solidez de la vía;*

*2.o Construir edificios de paja o de otra materia combustible; y*

*3.o Hacer depósitos o acopios de materiales inflamables o combustibles.*



CATASTRO URBANO  
**PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN  
SECTOR MAESTRANZA SAN EUGENIO 2,  
COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL**

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Septiembre 2022

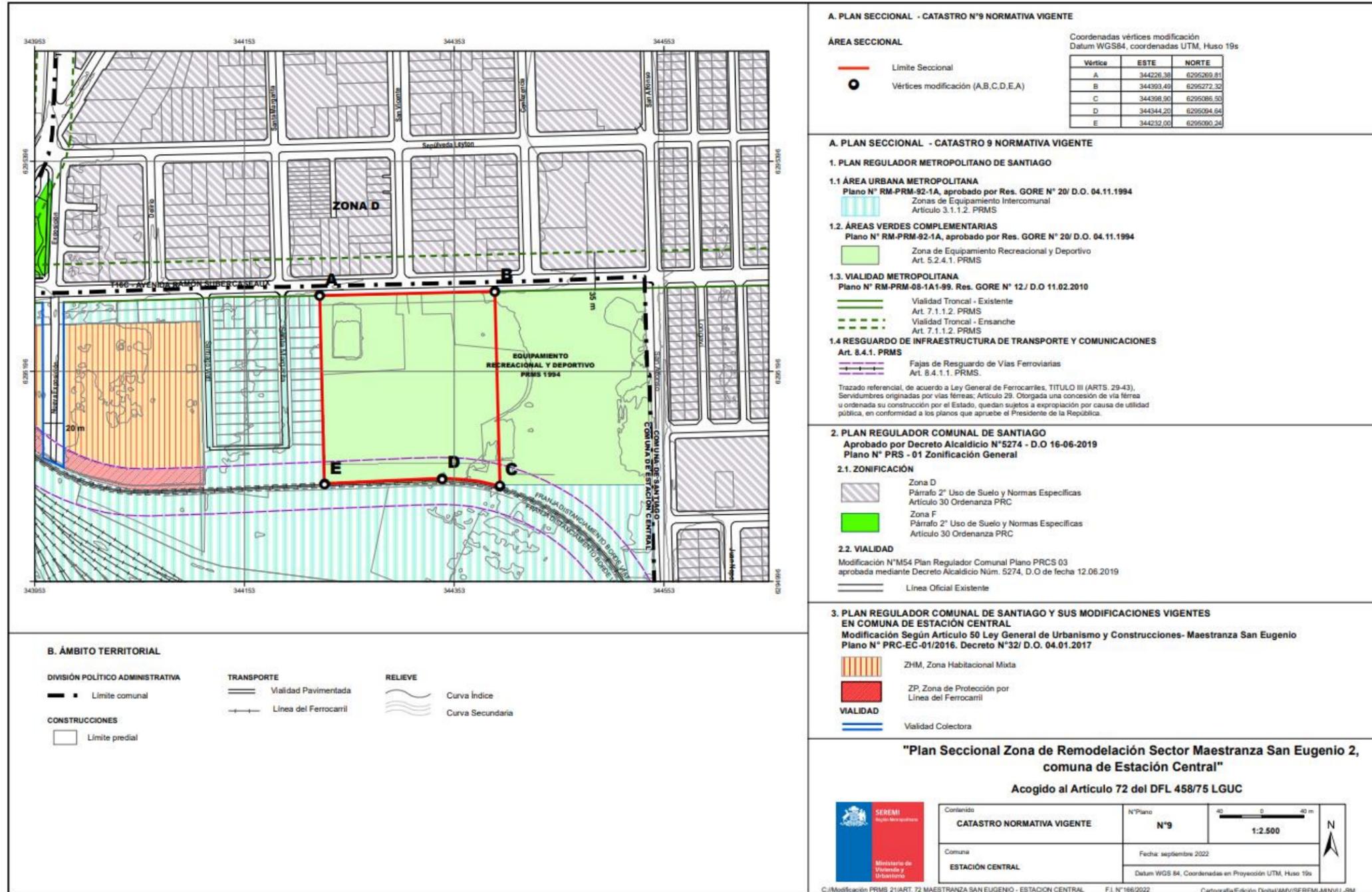
*Art. 42 Ley General de Ferrocarriles. La distancia de que se habla en los artículos 34, 35 y 36, se medirá horizontalmente desde el pie de los taludes de terraplenes, desde la arista superior de los cortes y a falta de unos y otros, desde una línea que corra paralela y a metro y medio de distancia del riel exterior.*

Por tanto, en base a lo exigido en ambos artículos, en el sector sur del área comprendida por el presente seccional existe una faja de 20 m. en la que se restringe su uso por presencia de la línea de ferrocarril, la cual no puede ser edificada de conformidad a lo establecido en el inciso primero del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y lo expresado en los artículos 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

CATASTRO URBANO  
**PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN  
SECTOR MAESTRANZA SAN EUGENIO 2,  
COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL**

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC  
Septiembre 2022

Ilustración 8: Plano Catastro N°9 Normativa Vigente



#### 4 CONCLUSIÓN

Analizados los aspectos señalados del área que abarca el Plan Seccional y su entorno, es posible señalar que el área del Plan Seccional corresponde a un área que se encuentra deteriorada y principalmente en desuso, lo que se evidencia al realizar el catastro ya que no se observa subdivisiones, las construcciones existentes son mínimas y se encuentran en mal estado e, lo que deriva en un coeficiente de ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad bajo. Estas circunstancias, desde el punto de vista urbano, reflejan un área con características de sitio eriazado, a lo cual debe agregarse que la planificación territorial vigente no ha logrado consolidarse, sino por el contrario, ha derivado en una subutilización del terreno, y el deterioro y abandono de las construcciones existentes. Esto ocurre atendido a que, en términos normativos el área o polígono del Plan Seccional, presenta una normativa que lo identifica como “Equipamiento Recreacional y Deportivo”, en este caso destinado a un estadio, lo anterior responde a que en parte de estos terrenos existió el Estadio San Eugenio, el cual, luego de sufrir varios incendios, fue demolido el año 2012, sin reconstruirse posteriormente y sobre el cual en el tiempo se fueron desmantelando sus instalaciones, y destinándose a otras actividades. En consecuencia, la normativa actual –equipamiento recreacional y deportivo- no otorga otras posibilidades de renovación adecuadas a su entorno, ya que su destino, no recoge la realidad actual que existe hoy.

Por otra parte, al analizar el entorno urbano, además de notar una renovación hacia el poniente del Plan Seccional, tanto hacia el oriente de San Alfonso, como hacia el norte de la Av. Ramón Subercaseaux, se observa un área urbana consolidada, con un gran potencial urbano, teniendo como principal atributo la conectividad, la calidad de las construcciones, ya que a pesar de ser un barrio antiguo, se mantienen las viviendas y los predios destinados a otros usos como el equipamiento y las actividades productivas se encuentran en mixtura dentro del sector, sin observarse un deterioro o abandono, sino que por el contrario un área habitada y activa, con transporte público, equipamiento y viviendas habitadas.

En conclusión, el área del Plan Seccional se encuentra inserto en un sector con potencial urbano, el cual está dado por las características presentes al norte de la Av. Ramón Subercaseaux, las cuales contrastan con las del área del Plan Seccional, las que acusan una subutilización de la misma, junto con los terrenos alrededor de la misma, los que mantienen aún como normativa la zona de equipamiento Recreacional y Deportivo en circunstancias que ya el Estadio San Eugenio que la originó no existe hoy, por lo tanto, se concluye que esta zona califica para la aplicación del Plan Seccional Zona de Remodelación, de acuerdo a lo señalado por el Art. 72 LGUC y 2.1.15 OGUC.