

MEMORIA EXPLICATIVA

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

Acogido al artículo 72 del DFL 458/75 LGUC



INDICE

1	INTRODUCCIÓN	4
1.1	TERRITORIO INVOLUCRADO EN LA INICIATIVA	5
2	MARCO NORMATIVO VIGENTE	8
3	CONTEXTO URBANO	13
3.1	CONECTIVIDAD DEL SECTOR	13
3.1.1	Av. Ramón Subercaseaux (T16C)	15
3.1.2	Transporte Público	17
3.2	USOS DE SUELO EXISTENTES	18
3.2.1	Usos de Suelo en el área y su entorno	18
3.3	ANTECEDENTES HISTÓRICOS	23
3.4	DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL	25
4	PROPUESTA URBANA	26
4.1	ATRIBUTOS DEL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL	26
4.2	JUSTIFICACIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN ..	27
4.3	PROYECTO PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN	28
4.4	PLANO DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN NORMATIVA:	30

ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Emplazamiento comuna en la Región Metropolitana	5
Ilustración 2: Emplazamiento Sector en modificación	5
Ilustración 3: Contexto área a modificar respecto a los terrenos de Grupo EFE	6
Ilustración 4: Área de expropiación	7
Ilustración 5: Contexto histórico comunal de Estación Central	8
Ilustración 6: Secciones normativas de la regulación urbana comunal.	9
Ilustración 7: Plano RM-PRM-92-1A. PRMS, 1994.....	10
Ilustración 8: Plano Normativo Vigente	12
Ilustración 9: Conexiones intercomunales del sector de modificación.....	14
Ilustración 10: Perfil de Av. Ramón Subercaseaux.....	15
Ilustración 11: Tramo de Av. Ramón Subercaseaux.....	16
Ilustración 12: Av. Ramón Subercaseaux	16
Ilustración 13: Mapa de recorridos RED Transporte de Movilidad.	17
Ilustración 14: Localización de viviendas	19
Ilustración 15: Registro fotográfico San Eugenio	19
Ilustración 16: Registro fotográfico Nueva Maestranza	20
Ilustración 17: Registro fotográfico El Riel	20
Ilustración 18: Registro fotográfico Maestranza 1	21
Ilustración 19: Clases de Equipamientos	22
Ilustración 20: Actividades productivas	22
Ilustración 21: Actividades productivas cercanas al área de modificación.	23
Ilustración 22: Estadio Ferroviario. Vista desde Av. Ramón Subercaseaux.....	24
Ilustración 23: Frontis del Estadio Ferroviario y su proceso de demolición año 2012.....	24
Ilustración 24: Usos actuales del área de modificación.	25
Ilustración 25: Zonas de baja intensidad y obsolescencia física, y predios eriazos	26
Ilustración 26: Plano Propuesta Zonificación Normativa	30

TABLAS

Tabla 1: Vialidad Troncal Sector Central (T16C)	13
Tabla 2: Tramo de Av. Ramón Subercaseaux.	15
Tabla 3: Propuesta de Zonificación	28



1 INTRODUCCIÓN

El presente documento, corresponde a la memoria explicativa que fundamenta el desarrollo del “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Maestranza San Eugenio 2, Comuna de Estación Central” y forma parte de los antecedentes legales y normativos que conforman dicho plan.

Esta Secretaría Ministerial Metropolitana evaluó las alternativas de modificación de la planificación del sector y la fijación de nuevas normas urbanísticas, considerando como base promover una política de revitalización de los espacios urbanos, que nace a partir del diagnóstico del área de estudio y del catastro urbano, que evidencia un área en estado de deterioro, con subutilización del suelo y con sus normas urbanísticas las cuales no han logrado consolidar la destinación proyectada.

A fin de requerir la revitalización del área para generar nuevas oportunidades de desarrollo, se define como el procedimiento idóneo, el señalado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante LGUC, aprobada por el DFL N° 458 de 1975, en sus artículos 72 al 75. Específicamente, en su artículo 72, inciso segundo, que faculta a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, para fijar “Zonas de Remodelación”, con el propósito de lograr su renovación, para lo cual se debe aprobar en forma previa un “Plan Seccional” del sector escogido, en que se determinen las nuevas características urbanísticas de ella.

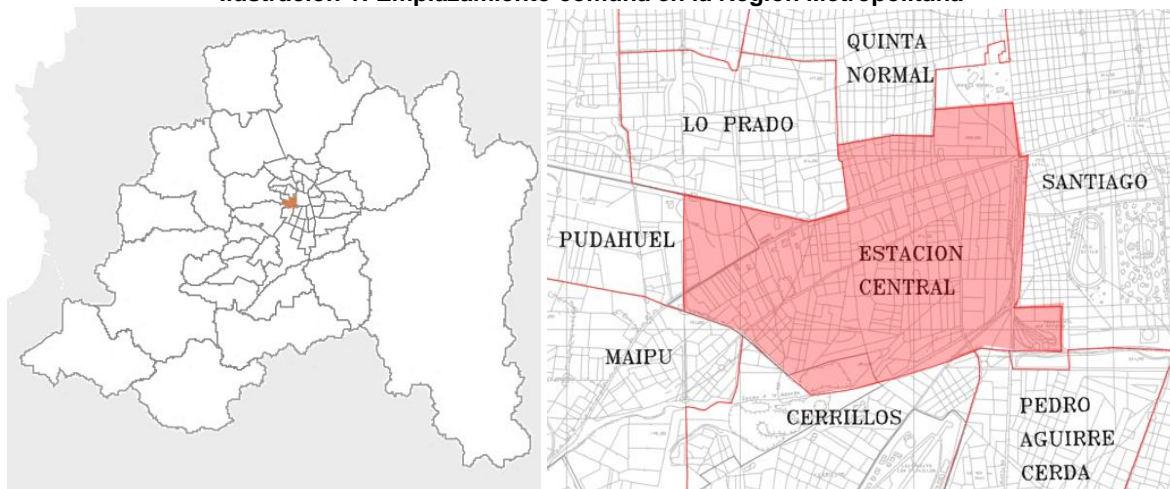
La elaboración y tramitación de este Plan Seccional que aprueba la Zona de Remodelación, se encuentra reglamentada por el D.S. N°47, (V.y U.), de 1992 y su modificación a través del D.S. N°01 de fecha 13-01-2020, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, específicamente en sus artículos 2.1.15. y 2.1.40., que se ha considerado en el estudio y desarrollo de la presente propuesta, expuesta en este documento.



1.1 TERRITORIO INVOLUCRADO EN LA INICIATIVA

El área que abarca el “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Maestranza San Eugenio 2, comuna de Estación Central” (en adelante Plan Seccional), comprende una superficie de aproximadamente 3 ha¹, emplazada al interior del área urbana, al sureste de la comuna de Estación Central, limitando hacia el norte con la comuna de Santiago y referencialmente, se encuentra entre las calles Ramón Subercaseaux, Nueva Exposición y San Alfonso.

Ilustración 1: Emplazamiento comuna en la Región Metropolitana



Fuente: SEREMI RM, 2022

Ilustración 2: Emplazamiento Sector en modificación



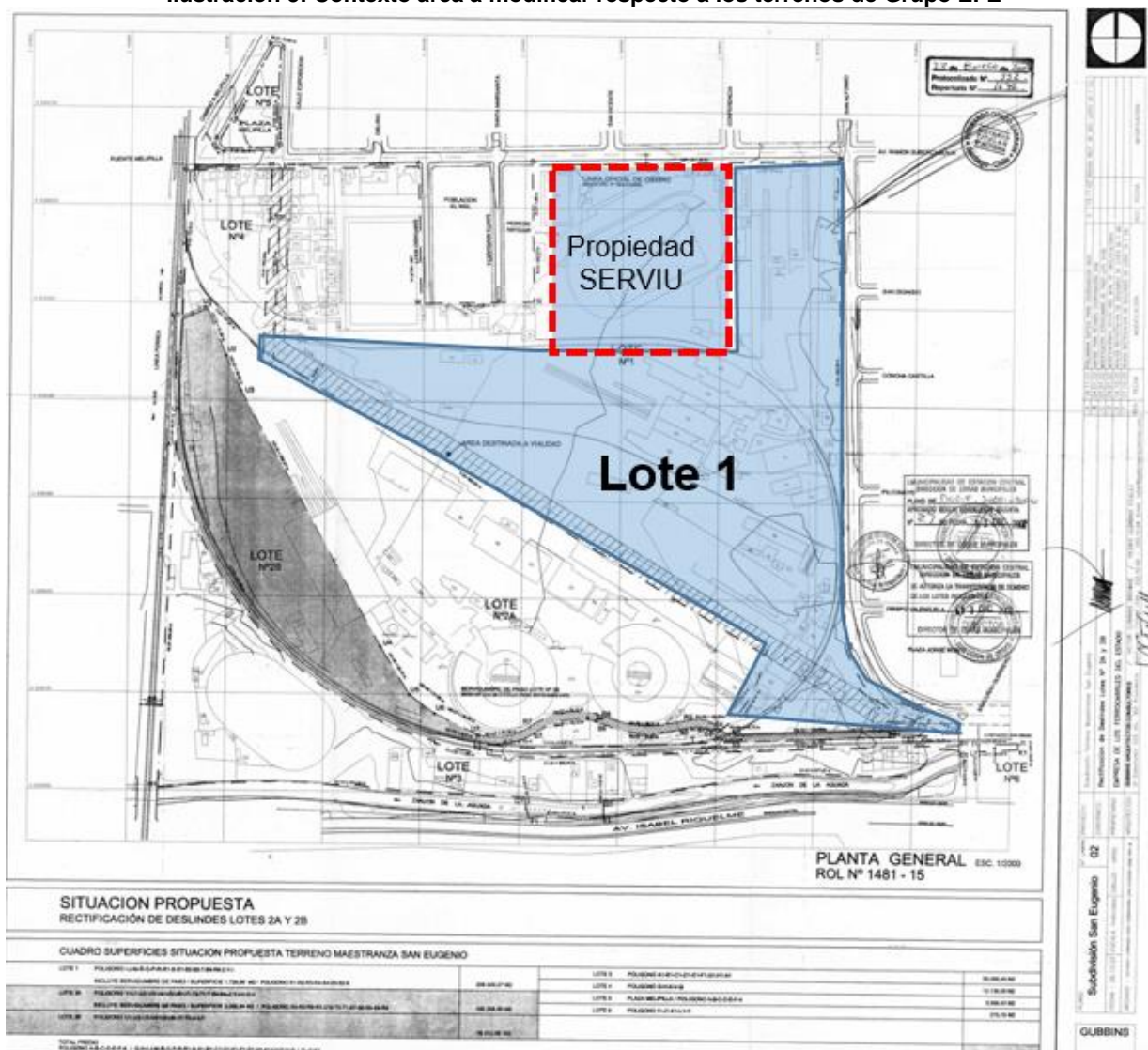
Fuente: SEREMI MINVU RM, 2022

¹ Todas estas superficies de deben considerar aproximadas.

El área del Plan Seccional corresponde a una porción de 30.000,65 m² respecto del Lote 1, Rol SII N°1481-27 con dirección definida por calle San Alfonso N°2141, comuna de Estación Central. Esta área fue expropiada por SERVIU Metropolitano a la Sociedad Inmobiliaria Nueva Vía S.A., filial del Grupo EFE, cuya inscripción en el Conservador de Bienes Raíces fue realizada el 12 de agosto de 2021, según la Resolución Exenta N°2207 de 02.07.2021. El área del Plan Seccional mantendrá el Rol madre del Lote 1 y su dirección por encontrarse en trámite su asignación. Por tanto, al referirnos a esta información corresponderá al Rol SII N°1481-27 y dirección calle San Alfonso N°2141, comuna de Estación Central.

En la siguiente ilustración, se observan los 3 ha de terreno expropiado respecto del Lote 1. Esta porción de terreno expropiada es coincidente con el área de modificación del Plan Seccional.

Ilustración 3: Contexto área a modificar respecto a los terrenos de Grupo EFE

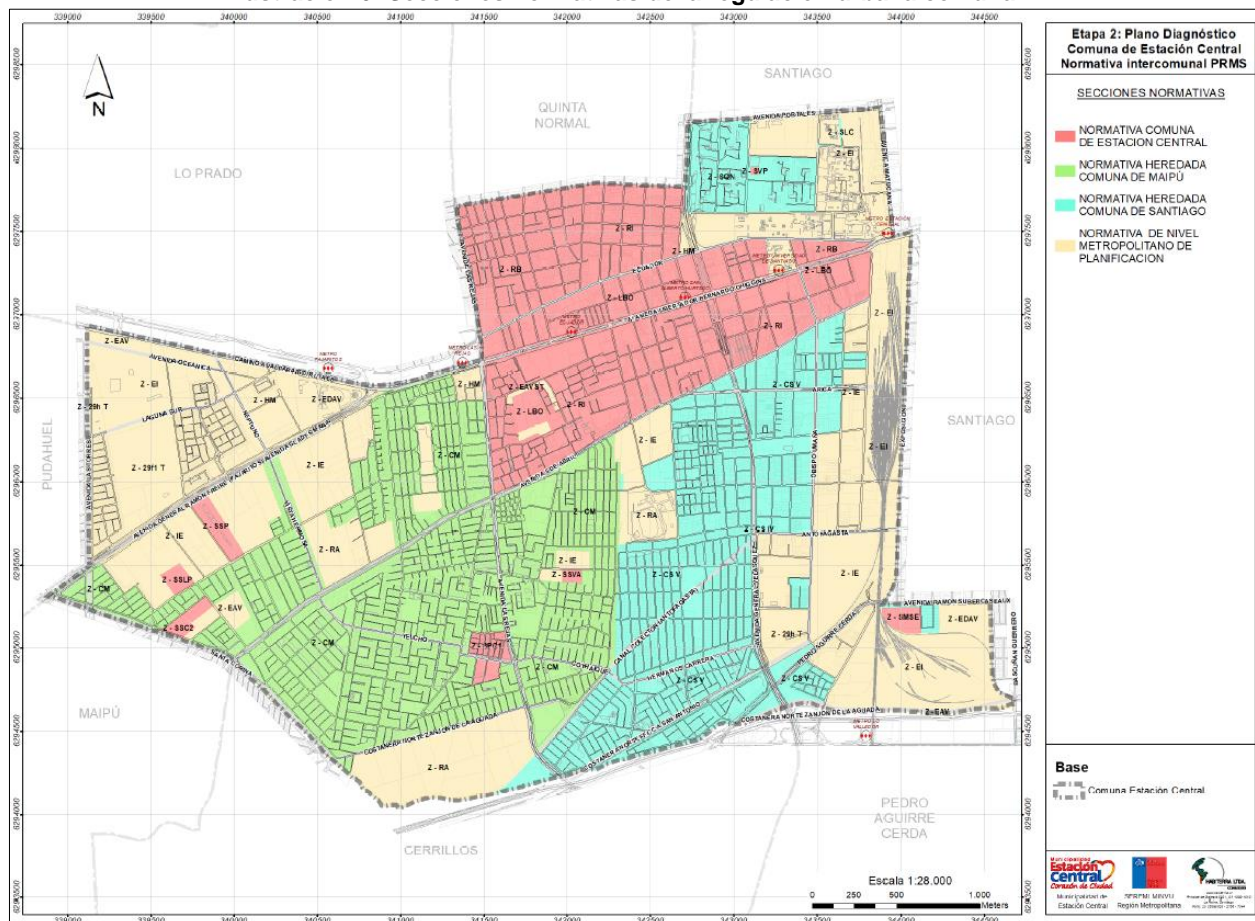


Fuente: SERVIU RM. 2021

En el área del Plan Seccional, cuando se creó la comuna, estaba vigente el Plan Regulador Comunal de Santiago del año 1939, compuesto por el Plano de Urbanización, aprobado mediante Decreto N° 3850 de fecha 31.07.1939 y la Ordenanza Local de Edificación para la Comuna de Santiago, aprobada mediante Decreto N° 4716 de fecha 12.09.1939, ambos decretos del Ministerio del Interior y el DS N°245 de fecha 02 de mayo de 1967 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba el Plano C-139 Plan de Vialidad. Posteriormente, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), aprobado por Resolución N° 20 del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago de fecha 6 de octubre de 1994, comenzó a regir el año 1994, y zonificó este sector de la maestraza San Eugenio como zona de equipamiento.

Actualmente, el Municipio de Estación Central, aún no ha aprobado un nuevo Plan Regulador Comunal para su territorio, lo que explica que la regulación urbana vigente en la comuna de Estación Central sea una composición de retazos de instrumentos de planificación de las comunas de Santiago y Maipú; modificaciones parciales realizadas por el nivel regional traducidas en zonas que recogen las disposiciones normativas del Plan Regulador Metropolitano de Santiago; y modificaciones normativas introducidas en distintos periodos por la I. Municipalidad de Estación Central.

Ilustración 6: Secciones normativas de la regulación urbana comunal.



Fuente: Estudio de Diagnóstico Comunal, Estación Central. 2020

Es así, que para el polígono del Plan Seccional aplican actualmente las disposiciones normativas del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), aprobado por Resolución N° 20 del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago de fecha 6 de octubre de 1994. En lo específico, el área 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. Por lo tanto, en el polígono del Plan Seccional no rigen las normas del PRC de Santiago del año 1939, sino que las del PRMS antes señaladas.

La zona contemplada como "Equipamiento Recreacional y Deportivo", de acuerdo al artículo 5.2.4.1 del PRMS se caracteriza por ser de uso exclusivo de equipamiento, corresponden a 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, y se encuentra graficada en el plano RM-PRM-92-1A.

En el caso particular, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago identificó el año 1994 en esta zona las instalaciones y edificaciones del Estadio Hugo Arqueros Rodríguez, también conocido como estadio San Eugenio- hoy demolido-, como este tipo de equipamiento recreacional y deportivo. 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 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.

En consideración a lo anterior, en el área de análisis se concluye que la propuesta de Plan Seccional puede plantear nuevas normas que permitan cumplir el objetivo de remodelación urbana en el sector, pudiendo entonces establecer una nueva zona con otros usos de suelo, como el residencial, dentro de normas urbanísticas que serán propuestas.

Ilustración 7: Plano RM-PRM-92-1A. PRMS, 1994



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2022

Adicionalmente cabe mencionar que, en el plano RM-PRM-92-1A se identifica el área 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;

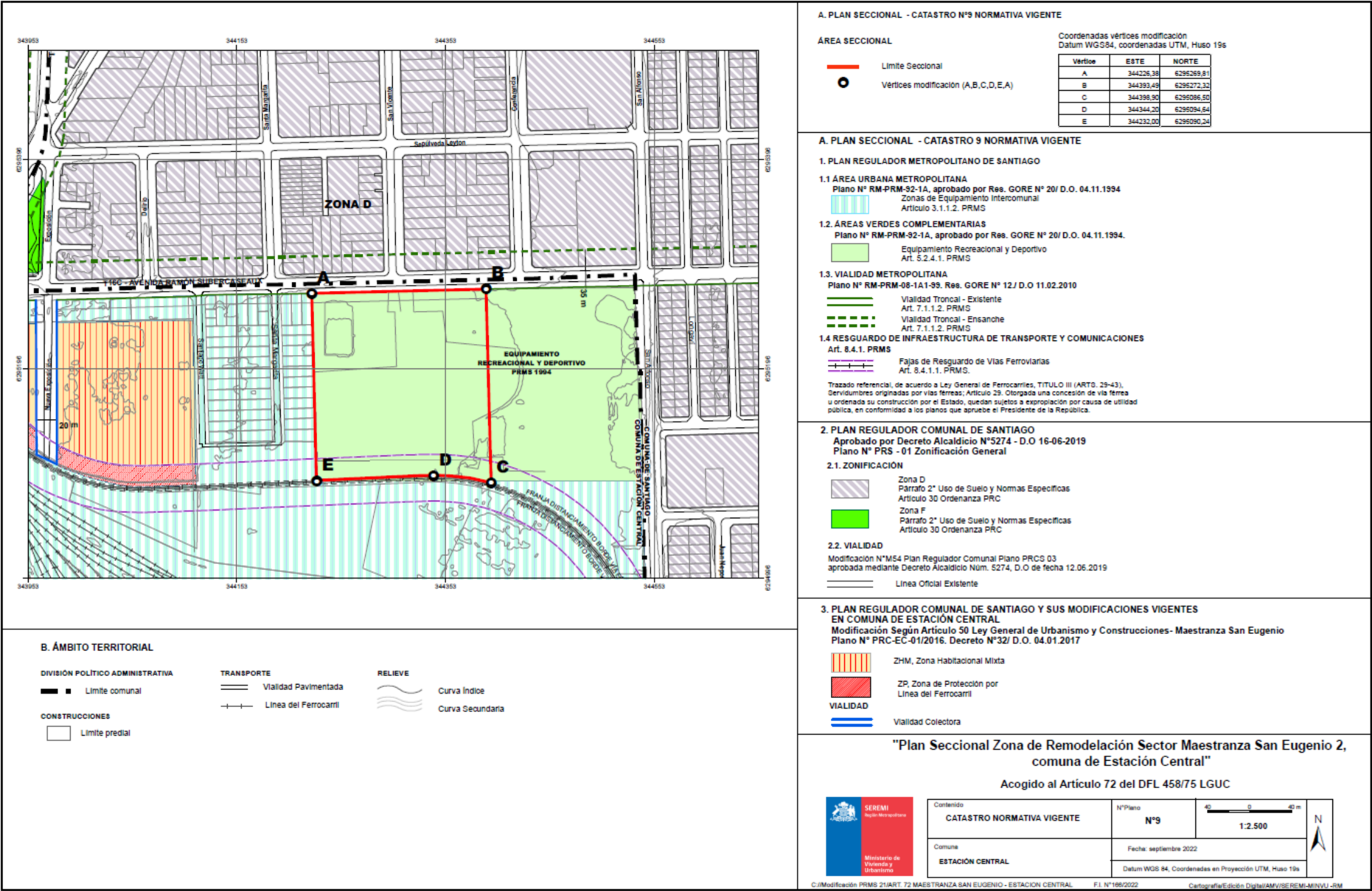
2.o Construir edificios de paja o de otra materia combustible; y

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

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 se reconoce 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. Asimismo, de acuerdo al art. 2.1.29 de la OGUC en esta zona se admitirán áreas verdes, vialidad, o los usos determinados por la normativa.

Ilustración 8: Plano Normativo Vigente



Fuente: SEREMI MINVU RM. 2022

3 CONTEXTO URBANO

3.1 CONECTIVIDAD DEL SECTOR

La principal conectividad en sentido oriente - poniente del sector, está dada por la Av. Ramón Subercaseaux (T16C). Hacia el poniente esta calle se transforma en la Av. Pedro Aguirre Cerda que se conecta con importantes vías metropolitanas como la Autopista del Sol y Av. Departamental, hacia el oriente esta calle se transforma en Av. Gral. Rondizzoni la cual se conecta con dos importantes elementos urbanos como lo son el Club Hípico, que se encuentra a aproximadamente 780 metros lineales del sector a modificar, el Parque O'Higgins, ubicado a aproximadamente 1,1 km lineales a la zona a modificar, y con la Ruta 5S y para luego transformarse en Ñuble y posteriormente Av. Carlos Dittborn.

Tabla 1: Vialidad Troncal Sector Central (T16C)

T16C	CAMINO A MELIPILLA Av. General Velásquez – Ramón Subercaseaux	Est. Central	40
	AVENIDA RAMÓN SUBERCASEAUX Puente FF.CC. al Sur – El Mirador	Est. Central – Santiago	35
	AVENIDA GENERAL RONDIZZONI El Mirador – Av. Norte/Sur Av. Presidente Jorge Alessandri Rodríguez (costado Área verde)	Santiago	40
	ÑUBLE Av. Norte/Sur Av. Presidente Jorge Alessandri Rodríguez – Av. Vicuña Mackenna	Santiago	30
	AVENIDA CARLOS DITTBORN Av. Vicuña Mackenna – San Eugenio	Ñuñoa	40

Fuente: Ordenanza PRMS.

La conexión intercomunal en sentido norte-sur se da principalmente por la vía Exposición (T19C), con un ancho de ensanche proyectado de 35 metros entre líneas oficiales, que conecta a la Av. Ramón Subercaseaux con la Av. Libertador Bernardo O'Higgins, y por la calle Bascuñán Guerrero (T36C), con un ancho de ensanche proyectado de 40 metros entre líneas oficiales, que conecta al sector con la Av. Libertador Bernardo O'Higgins por el norte, y con el Zanjón de la Aguada, Av. Isabel Riquelme y Av. Carlos Valdovinos hacia el sur. Además, aunque no se encuentre mencionada por el Instrumento de Planificación Territorial la calle San Alfonso se vincula con las mismas calles que Bascuñán Guerrero.

Por otro lado, a nivel comunal el Plan Regulador Comunal (PRC) de la comuna de Santiago reconoce la importancia para la conexión comunal de 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. 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.

Ilustración 9: Conexiones intercomunales del sector de modificación



Fuente: Seremi MINVU RM, 2022

3.1.1 Av. Ramón Subercaseaux (T16C)

El área de modificación del Plan Seccional enfrenta la Av. Ramón Subercaseaux (T16C), vía troncal establecida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), con un ancho de 35 metros entre líneas oficiales.

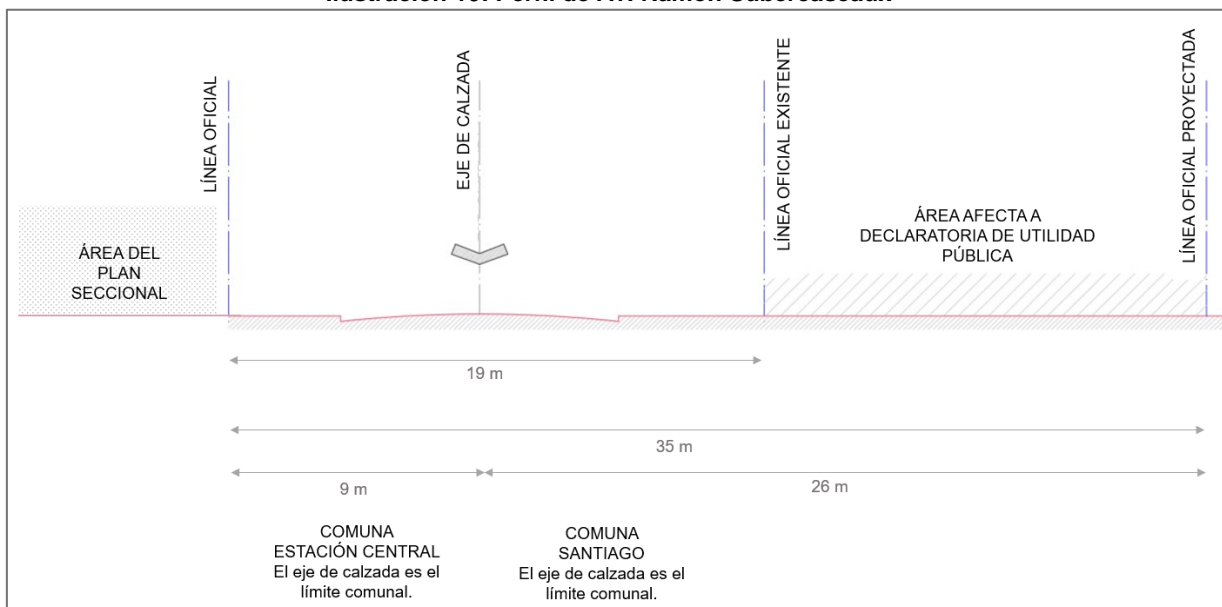
Al ser un límite comunal el ancho existente entre líneas oficiales se distribuye en los tramos correspondientes a cada comuna. Tramo de 9 metros desde el eje de la calzada hasta la línea oficial sur correspondiente a la comuna de Estación Central y el tramo de 10,17 metros desde el eje de la calzada hasta la línea oficial norte correspondiente a la comuna de Santiago. Sólo el tramo del perfil correspondiente a la comuna de Santiago considera ensanche.

Tabla 2: Tramo de Av. Ramón Subercaseaux.

CÓDIGO	CATEGORÍA	NOMBRE	TRAMO		ANCHO MÍNIMO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m)		OBS.
			DESDE	HASTA	EXISTENTE	PROYECTADO	
T16C	TRONCAL	AVENIDA RAMÓN SUBERCASEAUX	PUENTE FF.CC. AL SUR	EL MIRADOR	19 m	16 m	<p>El tramo existente desde el eje de la calzada hacia la línea oficial sur es de 9 metros y corresponde a la comuna de Estación Central. No considera ensanche.</p> <p>El tramo existente desde el eje de la calzada hacia la línea oficial norte es de 10 metros y corresponde a la comuna de Santiago. Considera ensanche de 16 metros.</p>

Fuente: Seremi MINVU RM, 2022

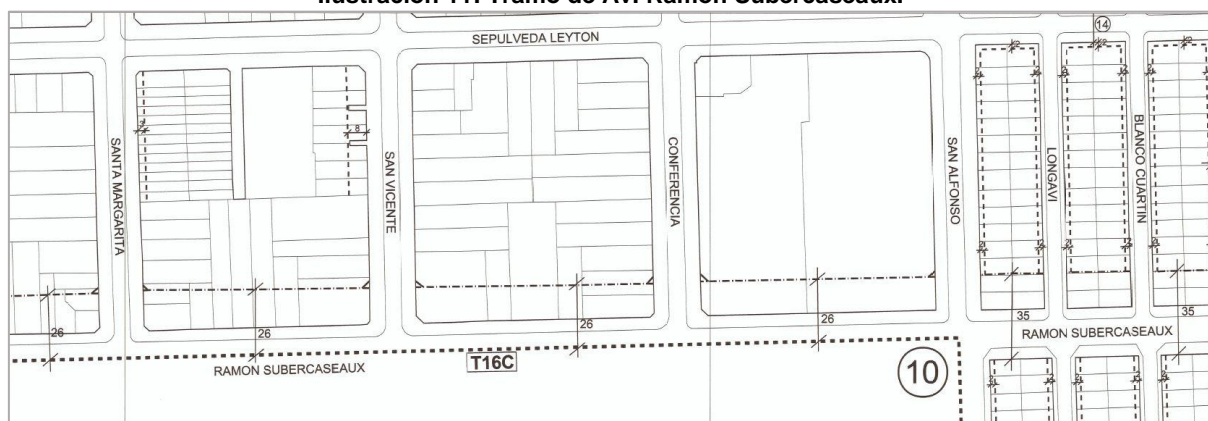
Ilustración 10: Perfil de Av. Ramón Subercaseaux



Fuente: Seremi MINVU RM, 2022

El eje de la vía, Av. Ramón Subercaseaux (T16C), en el tramo comprendido entre Av. Exposición y San Alfonso, corresponde al límite comunal entre Estación Central y Santiago. Si bien no hay un perfil oficial completo de esta vía, el Municipio de Santiago, en su Modificación al Plan Regulador de Santiago de 2019 grafica en el Plano PRCS 03-52 las Líneas Oficiales y Áreas Verdes de la comuna. Información que, junto a la imagen fotogramétrica del sector, permitió la definición del perfil completo.

Ilustración 11: Tramo de Av. Ramón Subercaseaux.



Fuente: Plano PRCS 03-52. Municipalidad de Santiago 2019.

Ilustración 12: Av. Ramón Subercaseaux



Fuente: Seremi MINVU RM, 2021

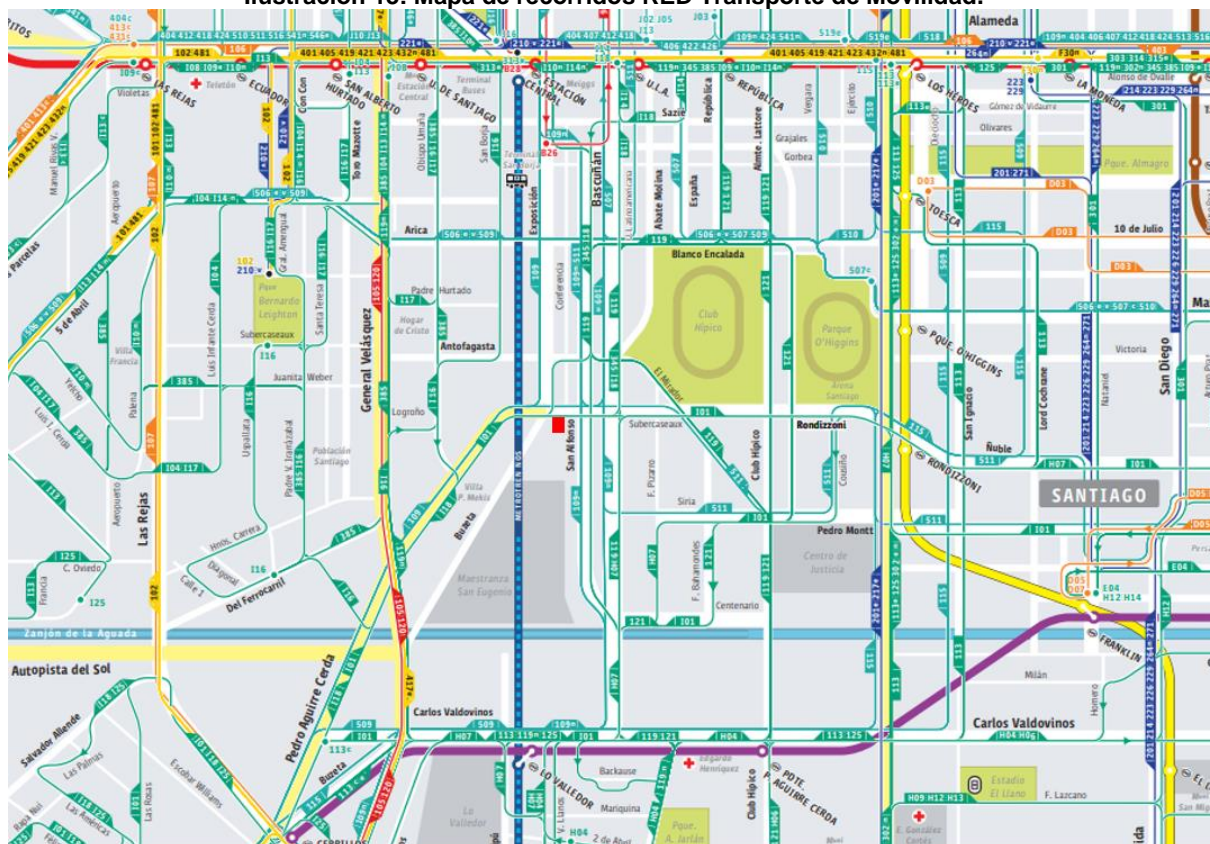
3.1.2 Transporte Público

Las vías que tienen asociadas recorridos del Transantiago son Av. Exposición con recorridos que vienen desde la Alameda Bernardo O'Higgins y van hacia la comuna de Maipú (hacia la zona poniente de la ciudad), estos son el N° 109 que viene desde la comuna de Renca y el N°109n que viene desde el parque Quinta Normal y va hacia la comuna de Maipú.

La otra calle corresponde a la Av. Ramón Subercaseaux donde circulan los recorridos 109 y 109n, que vienen de la comuna de Maipú y van hacia la comuna de Renca el N°109 (hacia la zona norte de la ciudad) y el N°109n que llega hasta la estación del metro Quinta Normal (línea 5). El recorrido N° I18 que viene desde la comuna de Maipú- Cerrillos y se dirige a la línea 1 del metro a la estación Unión Latino Americana (ULA); y el recorrido N° I01 que viene desde la comuna de Maipú- Cerrillos y se dirige hacia el Hospital San Borja Arriarán, pasando previamente por la estación Rondizzoni de la Línea 2 del metro y la autopista Central.

Es importante mencionar que, a través de estos recorridos, el área de modificación, se conecta con las líneas 1, 2 y 6 del Metro de Santiago, como también se conecta con el Metrotren en la Estación Central y los Terminales de buses interregionales en el mismo sector hacia la Alameda Bernardo O'Higgins.

Ilustración 13: Mapa de recorridos RED Transporte de Movilidad.



Fuente: <https://www.red.cl/> versión marzo 2022.

3.2 USOS DE SUELO EXISTENTES

3.2.1 Usos de Suelo en el área y su entorno

Antes de mencionar el análisis de los usos de suelo de las edificaciones y el catastro de edificaciones registrado en terreno, es importante mencionar que los usos que hoy podemos encontrar en el área del Plan Seccional y su entorno responden a un proceso de consolidación a raíz del auge de la industria del ferrocarril (desde mediados del siglo XIX y hasta mediados del siglo XX) como uno de los focos más importantes de crecimiento para Chile, tanto espacial como económico². Con ello, las principales estaciones, como por ejemplo Estación Central en Santiago o la estación Barón en Valparaíso, se convirtieron en verdaderos centros urbanos, aportando al crecimiento de la ciudad, facilitando el comercio y el transporte.

Es así como las maestranzas ferroviarias, y en nuestro caso la Maestranza San Eugenio, fueron, en su tiempo, tanto el foco de crecimiento de la línea del tren a lo largo del país (se generaban recorridos a partir de la maestranza debido a la necesidad de una conexión directa con sus estructuras) como también un foco de población, construyendo en varios casos pueblos obreros alrededor de las maestranzas, en donde vivían sus trabajadores y sus familias, y construyendo equipamientos de carácter deportivo y recreacional.

Consecuencia de ello, y dado el poco cambio que ha sufrido este sector, hemos podido observar en el entorno del área del Plan Seccional, la existencia principalmente de tres usos de suelo: residencial del tipo vivienda, equipamiento del tipo comercio menor y actividades productivas del tipo bodegaje, depósito de buses y talleres de mantención del ferrocarril. Específicamente en el área del Plan Seccional se observó que las edificaciones existentes son 2, las cuales originalmente eran parte de las edificaciones del Estadio y la piscina. Las oficinas se encuentran siendo utilizadas como complemento al aparcamiento de autos y camiones que se realiza en parte del área, Por tanto, corresponden a equipamiento con destino servicio.

Por otra parte, en el entorno en el 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 del sector del Plan Seccional, y al oriente de ésta, el conjunto de viviendas más reciente conocido como “Maestranza 1”, el cual fue financiado con recursos del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.. 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.

² Ross, A. (1892). “Memoria sobre los Ferrocarriles de Chile”.

Ilustración 14 Localización de viviendas



Fuente: SEREMI MINVU, 2022

Población San Eugenio 1 y Población San Eugenio 2:

Ilustración 15 Registro fotográfico San Eugenio
Población San Eugenio 1 **Población San Eugenio 2**



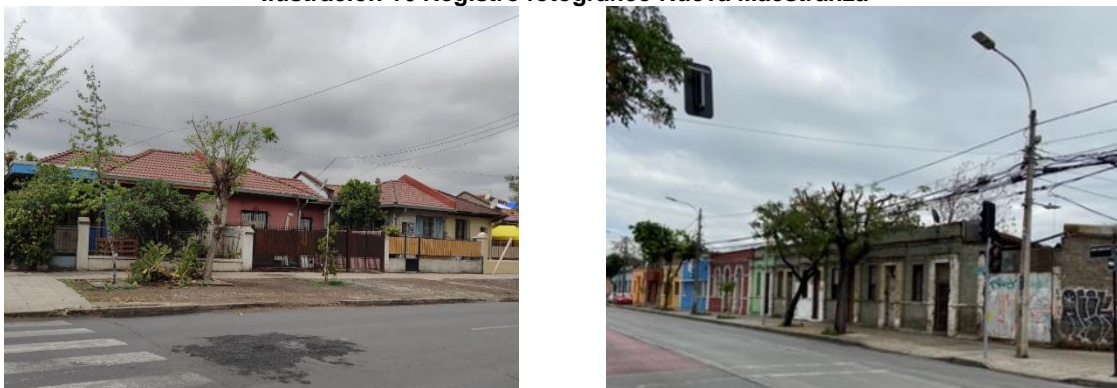
Fuente: SEREMI MINVU, 2022

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 16 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 17 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 proyecto financiado con recursos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda

denominado “Maestranza 1”. En general posee edificaciones en buen estado, presentando un peor estado de conservación en su zona sur.

- DS 49 Maestranza 1:

Ilustración 18 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 financiado con recursos del D.S 49, el Fondo Solidario de Elección de Vivienda, teniendo como fin que las familias sin vivienda puedan optar a ellas comprándolas sin deuda hipotecaria. El señalado conjunto, fue inaugurado el año 2020 y se caracteriza por bloques de 5 pisos, que poseen estacionamientos, áreas verdes y espacios comunes, generándose además la apertura de una vía denominada Nueva Exposición, que divide al proyecto en dos espacios residenciales.

– **Equipamientos:**

En general los equipamientos se concentran en el sector norponiente del área 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 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 19 Clases de Equipamientos



Fuente: SEREMI MINVU, 2022

– **Actividades Productivas:**

Corresponden en su mayoría a edificaciones destinadas al almacenaje, 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, 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 20 Actividades productivas



Fuente: SEREMI MINVU, 2022

Ilustración 21: Actividades productivas cercanas al área de modificación.



Fuente: Elaboración propia en base a imagen Google Earth, 2022. SEREMI MINVU RM.

3.3 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El área de modificación del Plan Seccional formaba parte de los terrenos del Grupo EFE (Empresa de Ferrocarriles del Estado), de la Maestranza San Eugenio. La importancia de ella radica en que sus instalaciones fueron uno de los principales factores para la expansión territorial de la ciudad de Santiago durante el siglo XX, sirviendo como estructura de soporte para el ferrocarril de circunvalación de la ciudad, otorgándole acceso al desarrollo del transporte y de la infraestructura ferroviaria.

Su espacialidad permitió el origen del barrio San Eugenio, ubicado al norte y oriente de la maestranza, en el cual habitaban sus trabajadores junto con sus familias, y cuyas vidas orbitaban en torno al ferrocarril. El año 2007 la maestranza fue declarada Monumento Nacional en la categoría de Zona Típica, y sus edificaciones principales (dos casas de máquinas, dos tornamesas, dos bodegas, un taller y una chimenea industrial) fueron declaradas Monumento Histórico Nacional, con el fin de conservarlas y recuperar su valor histórico.

En el área de modificación del Plan Seccional estaba el Estadio Ferroviario "Hugo Arqueros Rodríguez", también conocido como Estadio San Eugenio, en la Av. Ramón Subercaseaux 3060. Inicialmente planificado por la Empresa de Ferrocarriles del Estado para su comunidad de trabajadores, el complejo deportivo, cuya construcción constaría de tres etapas (de las cuales sólo se llevarían a cabo una y media), se inaugura en 1941, contando inicialmente con una piscina, un casino y una gradería³. La segunda etapa consistiría en la construcción del estadio, en 1952, con una capacidad aproximada de 31.000 espectadores, lo que lo convertiría en uno de los estadios más importantes de Santiago en aquella época (junto con el Estadio Nacional y el Estadio Santa Laura).

Al igual que en la maestranza, la falta de financiamiento por parte de EFE y de los clubes deportivos lleva a que durante la década de 1970 comience un proceso de deterioro y obsolescencia para sus instalaciones. En la década de 1980, fue ocupado por militares y en 1984 es abandonado de forma total. Sumado a esto, entre 1980 y 1985 el estadio sufrió varios incendios, que hicieron desaparecer la mayor parte de las gradas, reduciendo su capacidad a 1.200 espectadores. Durante las últimas décadas ha habido varios intentos por restaurar el estadio, debido en parte al crecimiento de la ciudad y las nuevas oportunidades que ofrece el terreno (ubicación estratégica y cercanía con la línea 6 del metro). Finalmente, el estadio es demolido completamente en 2012.

Ilustración 22: Estadio Ferroviario. Vista desde Av. Ramón Subercaseaux.



Fuente: <http://www.metapoli.cl/revista/estadio.htm>

Ilustración 23: Frontis del Estadio Ferroviario y su proceso de demolición año 2012.



Fuente: Museo de la Memoria.

³ Rojas, Luis. 2009. "Estadio San Eugenio, hacia una nueva responsabilidad política - Metapoli.Net". Metapoli.Cl. <https://www.metapoli.cl/revista/estadio.htm>.

3.4 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

En la actualidad, el área de modificación del Plan Seccional se encuentra por una parte en estado de abandono, luego del desuso de las dependencias y la posterior demolición del estadio. Otra parte del área de modificación está siendo ocupada como lugar de aparcamiento de autos y camiones.

Ilustración 24: Usos actuales del área de modificación.



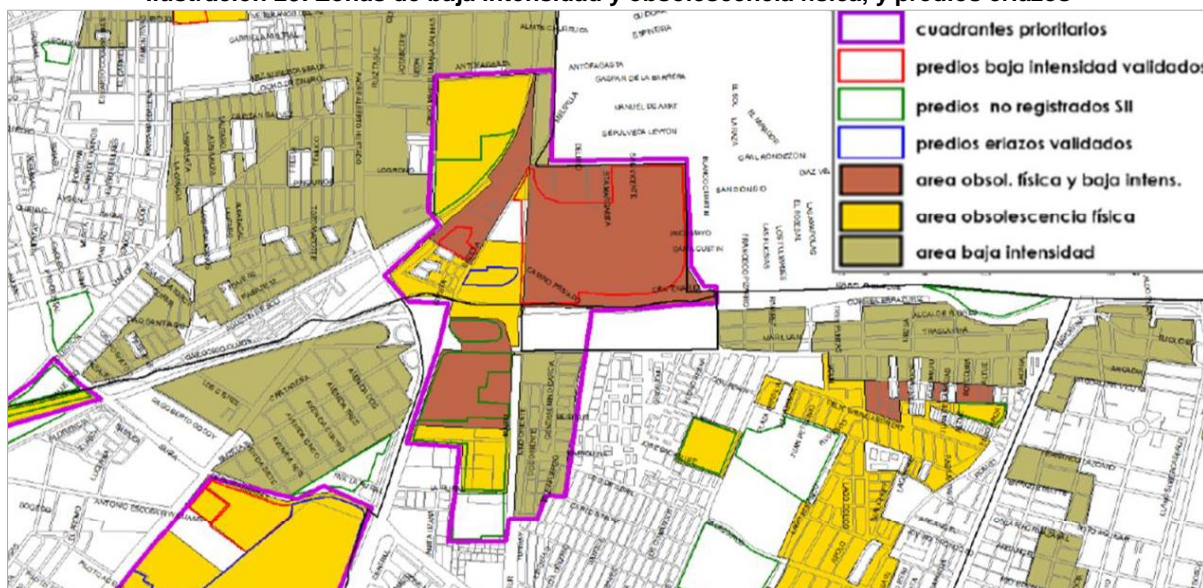
Fuente: Seremi MINVU RM, 2022

4 PROPUESTA URBANA

4.1 ATRIBUTOS DEL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL

Antes de abordar los atributos del área del Plan Seccional, es relevante mencionar el estudio “Caracterización de Zonas con Potencial para Densificación en Comunas Pericentrales de Santiago” (2015), elaborado por Pablo Trivelli y Cía. Ltda., que, si bien no es un estudio reciente, cobra importancia al catastrar la existencia, en el territorio de 18 comunas del Pericentro de Santiago, 130 terrenos con superficies mayores a 1 ha que podrían ser utilizados para programas de densificación e integración social por encontrarse eriazos o con baja intensidad de uso.

Ilustración 25: Zonas de baja intensidad y obsolescencia física, y predios eriazos



Fuente: Base catastral SII 1 sem (2015), Pablo Trivelli y Cía. Ltda. (2015)

Dentro de estos terrenos se encuentra el área del Plan Seccional, como uno de los espacios prioritarios de reconversión con potencial de densificación e integración. En este sentido, el área de modificación del Plan Seccional contiene un gran potencial urbano en cuanto a su ubicación en el área urbana, contar con buena movilidad, conectividad vial y oferta de transporte público, disponibilidad de equipamiento variado en el entorno, proximidad a parques y áreas verdes, factibilidad sanitaria, entre otros; permitiendo fomentar así la integración social y el acceso equitativo a los bienes públicos.

Es por ello que, tomando estos atributos urbanos, resulta factible proponer una normativa que permita remodelar y revitalizar el área objeto de este Plan Seccional, por cuanto la situación del entorno da cuenta de una subutilización de su potencial urbanístico. En este sentido, las normas urbanísticas propuestas están orientadas a revitalizar la zona mediante el desarrollo de conjuntos de viviendas de calidad y coherente con las edificaciones y usos de suelo existentes en el entorno, integrando el predio a la trama urbana y permitiendo la remodelación de este sector antiguo y subutilizado de la ciudad.

4.2 JUSTIFICACIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN

La justificación para la aplicación del Plan Seccional se basa, por una parte, en la información que surge del diagnóstico y del catastro de la zona escogida y su entorno, en los se evidencia un área en estado de deterioro, con baja utilización del suelo, un potencial urbanístico subutilizado y cuyas normas urbanísticas se encuentran obsoletas. Es así que, en la necesidad de revitalizar el área del Plan, se presenta como una oportunidad para iniciar un proceso de renovación urbana mediante el establecimiento de nuevas normas urbanísticas que posibilite la transformación del sector a un barrio residencial mixto, aprovechando los atributos urbanos del entorno en cuanto a localización, accesibilidad y oferta de equipamiento, fomentando así la integración social y de esta manera promover la recuperación de áreas urbanas centrales y generar nuevas oportunidades de desarrollo mediante la renovación urbana. Todo lo anterior constituyen fundamentos que facultan la aplicación del artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por el DFL N° 458 de 1975, en sus artículos 72 al 75. Específicamente, en su artículo 72, inciso segundo, que faculta a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, para fijar "Zonas de Remodelación", con el propósito de lograr su renovación, para lo cual se debe aprobar en forma previa un "Plan Seccional" del sector escogido, en que se determinen las nuevas características urbanísticas de ella.

Y, por otra parte, se basa en la consideración de la Política Nacional de Desarrollo Urbano, PNDU, aprobada por Decreto Supremo N° 78 de fecha 15-10-2013, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, tanto en su Objetivo 1.5.2. *"Establecer medidas que propicien la utilización del suelo disponible o subutilizado al interior de las ciudades cuando este tenga atributos adecuados para proyectos de integración social urbana, especialmente en ciudades o sectores con altos grados de segregación social."*, como en su Objetivo 3.5.1. *"Favorecer los procesos de reutilización y densificación controlada al interior de las áreas urbanas y facilitar el desarrollo de áreas sin uso urbano al interior de las ciudades"*.

4.3 PROYECTO PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN SECTOR MAESTRANZA SAN EUGENIO 2

La propuesta de zonificación del Plan Seccional, propone incorporar los usos de suelo que caracterizaron al sector en sus orígenes, los cuales resultan complementarios a la Maestranza San Eugenio. En este sentido, las normas urbanísticas propuestas están orientadas a revitalizar este sector antiguo y subutilizado de la ciudad mediante la incorporación del uso de suelo residencial destino vivienda en conjunto con el uso de equipamiento, lo cual resulta coherente con las edificaciones y usos de suelo existentes en el entorno, integrando el área del “Plan Seccional Zona de Remodelación sector Maestranza San Eugenio 2, comuna de Estación Central” a la trama urbana existente.

Así, el Plan Seccional, define las siguientes Zonas:

Tabla 3: Propuesta de Zonificación

ZONA ZHM	ZONA HABITACIONAL MIXTA
ZONA ZP	ZONA DE PROTECCIÓN POR LÍNEA DEL FERROCARRIL

ZONA HABITACIONAL MIXTA – Zona ZHM

USOS DE SUELO			
Usos Permitidos	Residencial	Vivienda Establecimiento de larga estadía y centros diurnos para el adulto mayor.	
	Equipamiento	Esparcimiento, deporte, educación, culto y cultura, científico, social, salud, seguridad, servicios y comercio.	
	Espacio Público*	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas.	
	Áreas Verdes*	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde.	
Usos Prohibidos	Equipamiento	Comercio	Discoteca, cabaret y pub, supermercado, grandes tiendas, ferias libres, locales de compra y venta de maquinaria y vehículos, venta y distribución de gas licuado, carbón o leña, y centro de servicio automotor, locales de venta exclusiva de bebidas alcohólicas.
		Deporte	Estadio, centros de práctica o centros de capacitación o actividades de tiros con arma, caza, medialunas, hipódromos (establos y caballerizas).
		Esparcimiento	Zoológico, parque de entretenimientos, casino, juegos electrónicos, mecánicos o similares.
		Educación	Centros de rehabilitación conductual.
		Salud	Cementerio y crematorio.
		Seguridad	Cárcel, centros de detención y recintos militares.
		Servicios	Recintos de estacionamientos.
	Actividad Productiva	Todos los destinos.	

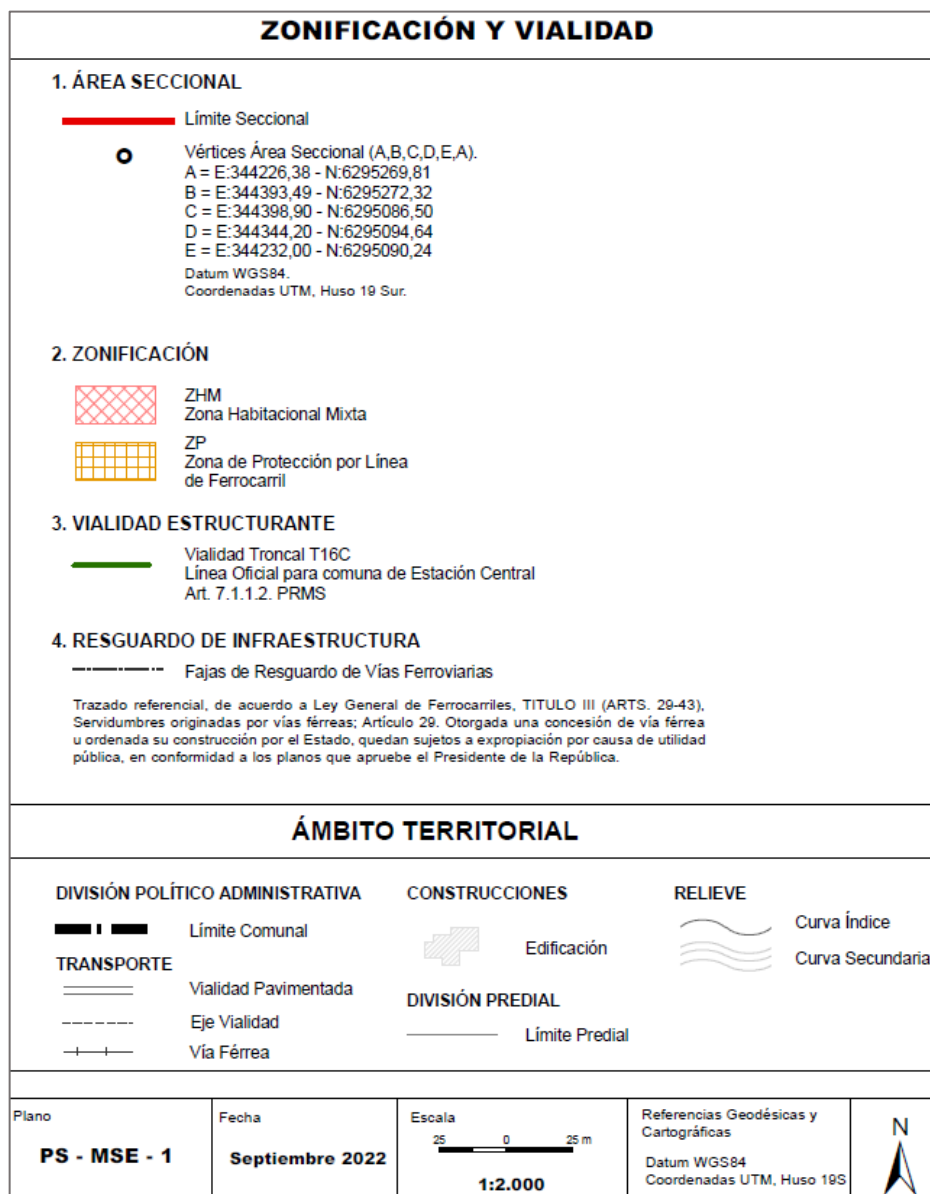
NORMAS URBANÍSTICAS	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	300 m ²
Coeficiente de Ocupación de Suelo *	0,4
Coeficiente de Constructibilidad	2,0
Densidad bruta máxima	700 hab/ha
Altura Máxima de la Edificación (m)	24 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Rasante	OGUC
Distanciamiento mínimo	OGUC
Adosamiento	OGUC
Antejardín (m)	3 m
Estacionamientos	PRMS **

*Para los usos de suelo Espacio Público y Área Verde, regirá lo señalado en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.

** Zona C de artículo 7.1.2. de la Ordenanza del PRMS. Sin perjuicio del cumplimiento de las normas aplicables de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria vigente.

ZONA DE PROTECCIÓN POR LÍNEA DEL FERROCARRIL – zona ZP

USOS DE SUELO	
Usos de Suelo Permitidos	Áreas verdes Vialidad



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2022.