



CATASTRO URBANO

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

Acogido al artículo 72 del DFL 458/75 LGUC

www.minvu.cl

Marzo 2022

TABLA DE CONTENIDO

1	INTRODUCCIÓN	3
2	CATASTRO URBANO DEL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL.....	4
2.1	Situación y estado actual del terreno	4
2.2	Catastro Normativa Vigente	7
2.3	Catastro División Predial	12
2.4	Catastro Trazados Viales	14
2.5	Catastro Calidad de las Edificaciones.....	17
2.6	Catastro Altura de las Edificaciones	19
2.7	Catastro Destino de las Edificaciones.....	21
2.8	Catastro Coeficiente de Ocupación de Suelo	24

TABLA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1	Emplazamiento del Sector a Modificar	3
Ilustración 2	Localización de Viviendas	4
Ilustración 3	Predio Expropiado por Serviu	7
Ilustración 4	Ubicación del Predio en Plano PRC de Santiago.....	9
Ilustración 5	Plano de Catastro N°1 Normativo PRMS Y PRC de Santiago.....	11
Ilustración 6	Plano de Catastro N° 2 Subdivisión Predial	13
Ilustración 7	Conexiones Intercomunales del Sector de Modificación.....	15
Ilustración 8	Plano de Catastro N° 3 Trazados Viales	16
Ilustración 9	Plano de Catastro N° 4 Calidad de las Edificaciones.....	18
Ilustración 10	Plano de Catastro N° 5 Altura de las Edificaciones.....	20
Ilustración 11	Plano de Catastro N° 6 Destino de las Edificaciones.....	23
Ilustración 12	Plano de Catastro N°7 Coeficiente de Ocupación de Suelo	25

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento, describe parte de los contenidos derivados de la Etapa de Diseño del **“Plan Seccional Zona de Remodelación, Sector Maestranza San Eugenio 2, comuna de Estación Central”** según el procedimiento establecido en el artículo 72° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y, las disposiciones definidas por la Circular ORD. N°245 de fecha 20.06.2016, DDU 315.

El “Plan Seccional Zona de Remodelación, Sector Maestranza San Eugenio 2”, que contempla una superficie de aproximadamente 3 ha, de propiedad de SERVIU Metropolitano, se ubica en el sector sureste de la comuna de Estación Central en el límite con la comuna de Santiago. Por lo tanto, en este informe se describe el contexto del sector en el que se emplaza este Plan Seccional, tanto en la comuna de Estación Central en la que se ubica, como de la comuna de Santiago, colindante al proyecto.

Ilustración 1 Emplazamiento del sector a modificar



Fuente: Google Street View, 2021

Mediante un catastro realizado en terreno se analizan las características actuales del sector recogiendo los usos de suelo, estado y altura de las edificaciones, la distribución y la ocupación de suelo de cada predio y las conexiones viales del sector. A través de la información recogida en este catastro se realiza la planimetría, elaborada según el Datum WGS84, Proyección UTM Huso 19 Sur, la cual es detallada a continuación, además de realizar un análisis de la norma urbanística que lo rige.

2 CATASTRO URBANO DEL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL

2.1 Situación y estado actual del terreno

El área en la que se emplaza el Plan Seccional Zona de Remodelación, Sector Maestranza San Eugenio 2, corresponde a un área urbana que registra un proceso de consolidación urbana, ubicada en el límite de la comuna de Estación Central y de Santiago principalmente residencial en la que predominan viviendas de fachada continua de un piso.

En esta zona, se localizan antiguas poblaciones obreras ligadas a la Maestranza San Eugenio, se encuentra la Población Nueva Maestranza, ubicada al norte de la Av. Ramón Subercaseaux, la Población San Eugenio 1 y San Eugenio 2, ubicadas al oriente de la calle San, la Población El Riel, ubicada al oriente de del sector del Plan seccional, y al oriente de ésta, el conjunto de viviendas más reciente DS 49 Maestranza 1.

Ilustración 2 Localización de viviendas



Fuente: SEREMI MINVU, 2021

· Población San Eugenio 1 y Población San Eugenio 2:



Población San Eugenio 1



Población San Eugenio 2

Estas corresponden a zonas habitacionales que se caracterizan por conformarse por edificaciones de fachada continua principalmente de un piso, 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 encuentra el Conjunto Habitacional Hermanos Carrera, ubicado en la manzana delimitada por las calles San Dionisio, Bascañán 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:



Este sector también consta principalmente de edificaciones de fachada continua de uno o dos pisos, sin embargo, sus usos de suelo y estado de conservación de sus edificaciones es más variado, encontrándose varias construcciones en mal estado.

· Población El Riel:



Sector residencial, también de fachada continua principalmente de un piso ubicada entre las calles Santiago Watts y santa Margarita, entre el sector 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:



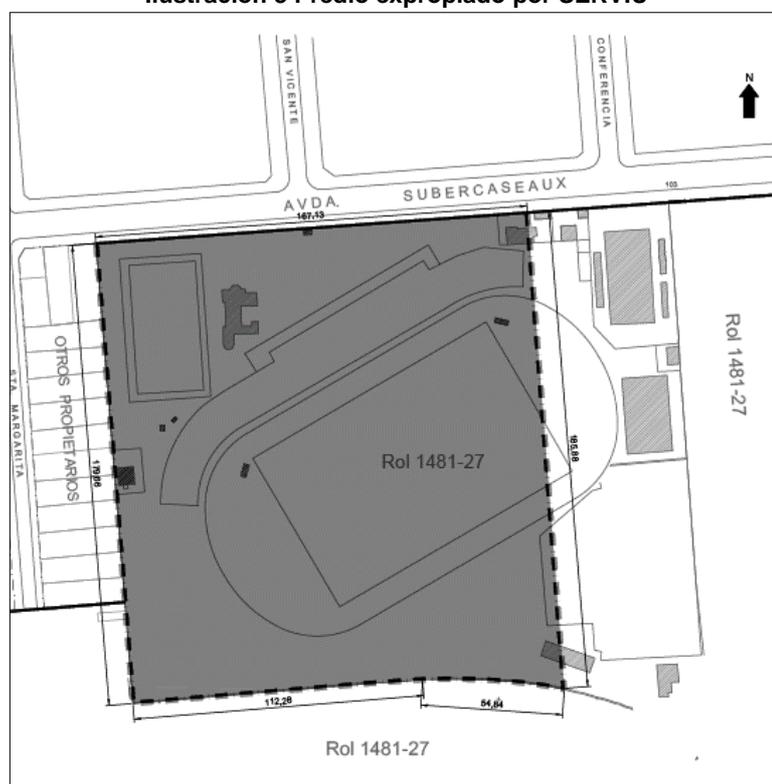
Corresponde a una de las edificaciones más recientes del sector, el conjunto de viviendas Maestranza 1 de 5 pisos de altura.

2.2 Catastro Normativa Vigente

El área que abarca el Plan Seccional corresponde a una porción del Lote 1 con Rol SII N°1481-27 ubicado en la calle San Alfonso N°2141, comuna de Estación Central, 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. 2021 y se asigna Rol SII de avalúo N° 01481-00463.

En la siguiente ilustración, se observa la porción de terreno expropiado respecto del Lote 1 perteneciente a la Sociedad Inmobiliaria Nueva Vía S.A. Esta porción de terreno expropiada es coincidente con el área de modificación parte del Plan Seccional.

Ilustración 3 Predio expropiado por SERVIU



Fuente: SEREMI MINVU, 2021

El área sujeta a modificación se encuentra normada por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, aprobado por Resolución Exenta N°20 publicado en D. O. de fecha 04.11.1994, como Zona de Equipamiento Recreacional y Deportivo, de acuerdo al artículo 5.2.4.1 de su Ordenanza. Sin embargo, en la actualidad los Planes Intercomunales y Metropolitanos no tienen la atribución de regular el equipamiento, desde la modificación del artículo 2.1.7. de la OGUC mediante D.S. 10 - D.O. 23.05.09,

sino que ésta fue traspasada a los instrumentos de planificación territorial locales, es decir a los Planes Reguladores Comunes y a los Planes Seccionales.

A nivel local, en la comuna de Estación Central se mantiene vigente el Plan Regulador Comunal de Santiago del año 1939 aprobado por Decreto N°3850 de fecha 31.07.1039. Lo anterior, responde a que la comuna de Estación Central fue fundada el 01.02.1985, y mientras ésta no actualice su Plan Regulador Comunal, se mantienen las normas de los PRC vigentes previos a su creación territorial. Por otro lado, el entorno de esta zona, catastrado en este documento, corresponde a la comuna de Santiago, regulada por el Plan Regulador Comunal de Santiago Aprobado por Decreto Alcaldicio N°5274 - D.O 16-06-2019.

A continuación, se explican las normas urbanísticas de ambos instrumentos y de los instrumentos vigentes en el área catastrada.

A- Plan Regulador Metropolitano de Santiago de 1994

Para el sector en que se emplaza el Plan Seccional, la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) indica como Zonas de Equipamiento Recreacional y Deportivo, las cuales “*son 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*”. Las condiciones del uso se pueden observar en la Tabla N°1, no obstante, el artículo dispone que “se podrá destinar a otros usos hasta un 20% de la superficie del predio, siempre que se apruebe una modificación al PRC correspondiente”.

Tabla 1 Condiciones del Uso de Suelo

Usos permitidos	Sup. Máxima de ocupación de suelo
Equipamiento recreacional y deportivo	20% de la sup. Total del predio

Fuente: Ordenanza PRMS

Por otro lado, el sector ubicado al sur de esta zona, en el resto del Lote 1 corresponde a Zona de Equipamiento Intercomunal, de acuerdo al artículo 3.1.1.2 del PRMS. Además, el entorno de este sector corresponde a una Zona Habitacional Mixta, según el artículo 3.1.1.1. del PRMS, el cual indica:

“Corresponde al territorio del Área Urbana Metropolitana en el cual es posible emplazar actividades: Residenciales; de Equipamiento; Productivas y de Almacenamiento, de carácter inofensivo e Infraestructura y Transporte. Sin perjuicio de lo anterior serán obligatorias las normas contenidas en el Título 8° de esta Ordenanza, en cuanto a respetar las áreas descritas en el Artículo 8.2.1. que representan restricciones al desarrollo urbano.”

B- Plan Regulador Comunal de Santiago de 1939

El área de la presente modificación y el resto del Lote 1, según el Plan Regulador Comunal de Santiago de 1939, el Plano de Urbanización y la Ordenanza Local de Edificación para la Comuna de Santiago, corresponden a la Zona IV, definida en el artículo 2 de la mencionada Ordenanza Comunal.

Las principales normas de edificación descritas en la Ordenanza Comunal aplicadas a la Zona IV:

- **Artículo 9**, indica la **altura máxima** de fachada será de **12 m** y altura mínima 4 m.
- **Artículo 19**, indica la **superficie máxima edificable** por piso dentro de los lotes de terreno y hasta la altura mínima (4 m) será **50%** (corresponde ubicación "Demas Lotes").
- **Artículo 20**, indica la **superficie edificable se reducirá** con respecto a la del piso inmediatamente inferior, en **un 20%** para cada piso adicional sobre la altura mínima establecida.
- **Artículo 21**, indica que en caso de que no se desee construir en la forma escalonada que resultaría de la aplicación del artículo anterior, la superficie a que se refieren los artículos 20 y 21 será el término medio de la que corresponde a cada piso.
- **Artículo 26**, indica que se permitirá edificación continua con excepción de los sectores establecidos en el artículo 36. **Por lo tanto, no se permite edificación continua.**
- **Artículo 36**, indica que **se permitirá edificación aislada en los sectores especiales** descritos y dentro de los cuales se encuentra el sector de la modificación.
- **Artículo 48**, indica que **para un conjunto armónico o para una población**, la DOM podrá autorizar para algunos lotes, **un aprovechamiento mayor que el fijado para la zona respectiva** a condición de que en el conjunto no se sobrepase la cifra correspondiente a la zona.
- **Artículo 49**, indica que las **superficies mínimas admisibles** de los lotes de terreno en caso de subdivisión o en caso de nuevas poblaciones será de **250 m**.

En la siguiente ilustración se incluye parte del Plano de Urbanización para el sector a modificar.

Ilustración 4 Ubicación del predio en Plano PRC de Santiago



Fuente: Plano de Urbanización PRC de Santiago, 1939



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

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Marzo 2022

En cuanto a los usos de suelo, en la misma Ordenanza Local de Edificación para la Comuna de Santiago, no especifica tipos de usos de suelo. Si, se clasifican zonas industriales, que, de acuerdo a la zonificación para el área de la modificación corresponde la Zona A 1. Esta Zona autoriza la instalación de toda clase de industrias peligrosas, insalubres e incómodas, señalando que todo tipo de construcción habitacional será informado con la observación de que su construcción no es recomendable por corresponder a una zona industrial.

C- Plan Regulador Comunal de Santiago

El Plan Regulador Comunal de Santiago Aprobado por Decreto Alcaldicio N°5274 - D.O 16-06-2019, indica a las zonas del norte y oriente del Lote 1 como Zona D, Residencial de viviendas y edificaciones y locales destinados al hospedaje, además de permitirse los siguientes usos de suelo:

- Equipamientos: Científico, comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social.
- Actividades productivas: Taller Artesanal de acuerdo a la definición establecida en el artículo 9 y de acuerdo a la TAP N°3, incluida al final del presente capítulo IV.
- Infraestructura: de transporte y sanitaria.
- Espacio público.
- Áreas verdes.

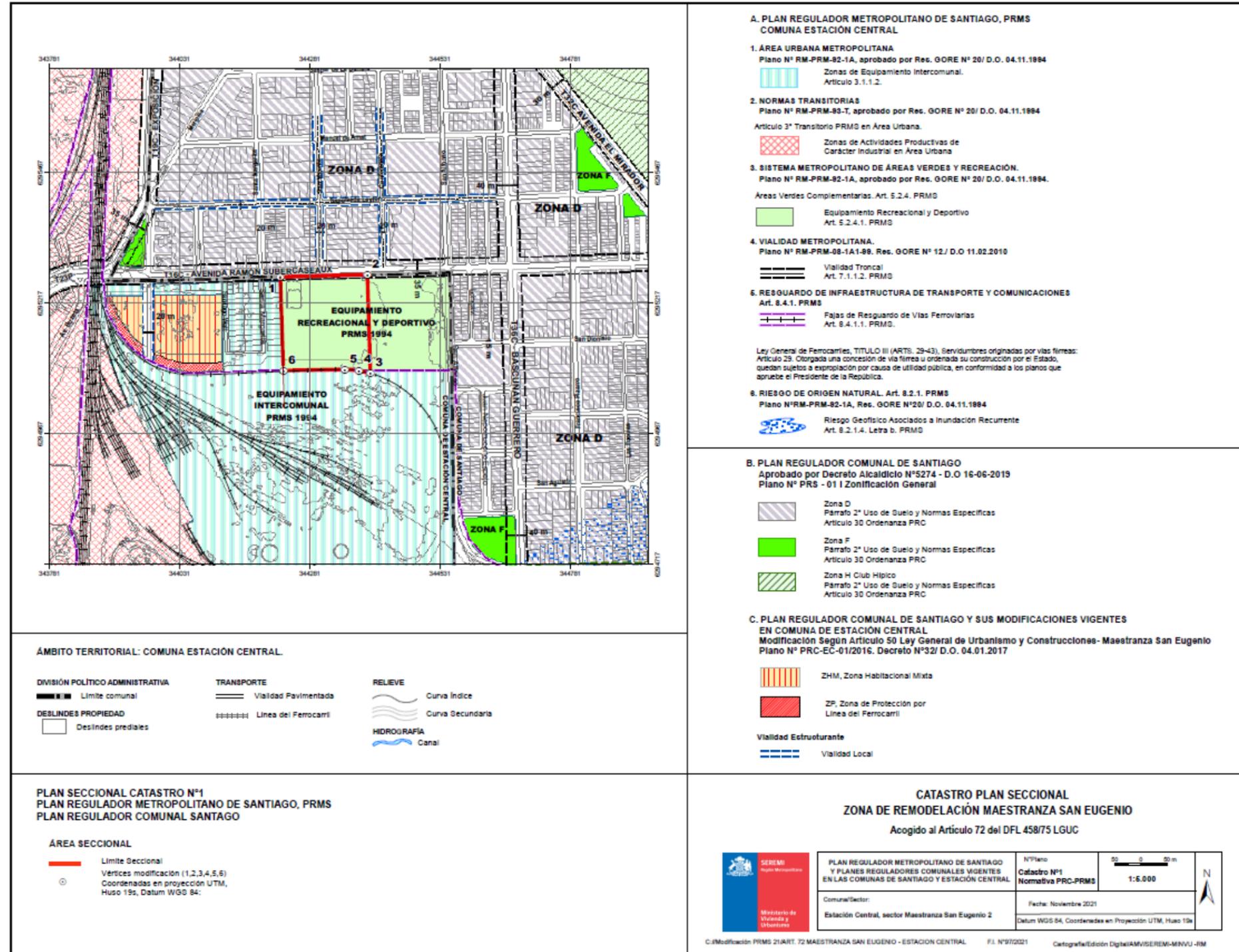
D- Modificación PRC -artículo 50 de la LGUC- Maestranza San Eugenio

En el sector poniente del área de la presente modificación, contiguo a la población El Riel, se realizó una modificación al Instrumento de Planificación Territorial (IPT) mediante el artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), para la Maestranza San Eugenio, cuyo Plano N° PRC-EC-01/2016, fue aprobado mediante Decreto N°32 (D.O. 04.01.2017). En él se modifica el uso de suelo de parte de la manzana 1481, pasando los predios 90002 y 90001 a tener el uso de suelo ZHM Zona Habitacional Mixta, y al sur de estos los predios 38 y 30 respectivamente en los cuales se indica el uso de suelo ZP Zona de Protección por Línea de Ferrocarril que los separa de la zona de Equipamiento Intercomunal definida por el artículo 3.1.1.2 del PRMS. Además, mediante esta modificación se abre la calle Nueva Exposición entre estos predios.

Por medio de esta modificación se desarrolló en estos predios el conjunto habitacional Maestranza 1, de 5 pisos de altura, los cuales cuentan con estacionamientos, áreas verdes y espacios comunes.

A continuación se identifican todas las zonas y los Instrumentos de Planificación vigentes en el área catastrada:

Ilustración 5 Plano de Catastro N°1 Normativo PRMS y PRC de Santiago



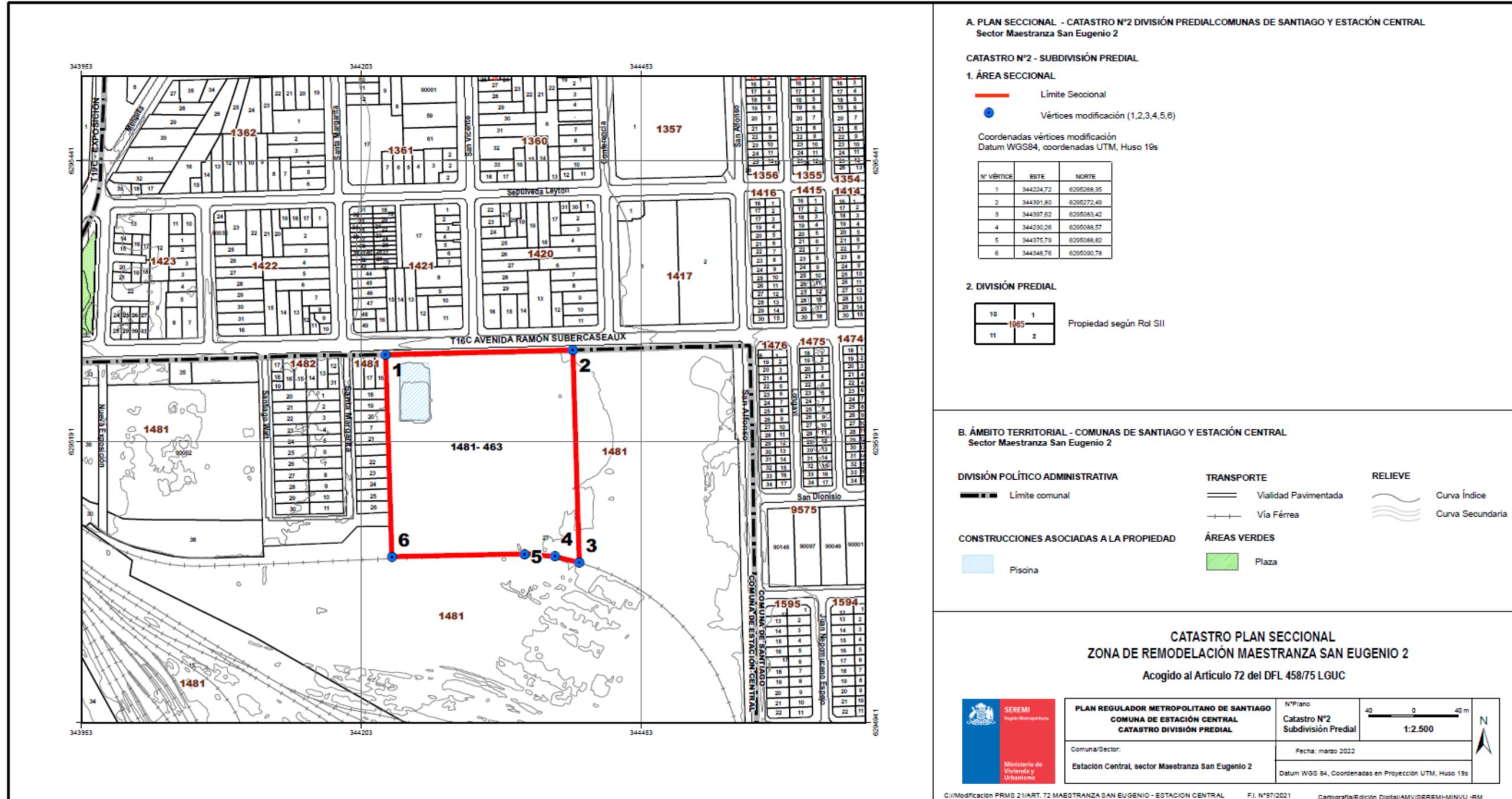
2.3 Catastro División Predial

Respecto a la división predial del área de catastro se observa un gran predio, Lote 1, de equipamiento, en el que se inserta el Plan Seccional y loteos de menor tamaño, que en su mayoría corresponden a viviendas fachada continua, con algunos predios de mayor tamaño, que albergan diversos usos de suelo.

En esta zona se pueden distinguir distintos sectores, 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 sector, emplazados en manzanas rectangulares de aproximadamente 30 x 130 m, a excepción de los predios de mayor tamaño ubicado en la calle San Dionisio en los que se emplaza el Conjunto Hermanos Carrera. 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.

Al oriente del área del Plan seccional, en la Población El Riel, se encuentran predios de tamaño similar a los ubicados al norte de la Av. Ramón Subercaseaux, seguidos por un predio de gran tamaño en el que se ubica el conjunto de viviendas Maestranza 1 y tres predios de distintos tamaños al norte de esta manzana en los que se encuentran edificaciones aisladas.

Ilustración 6 Plano de Catastro N° 2 Subdivisión Predial



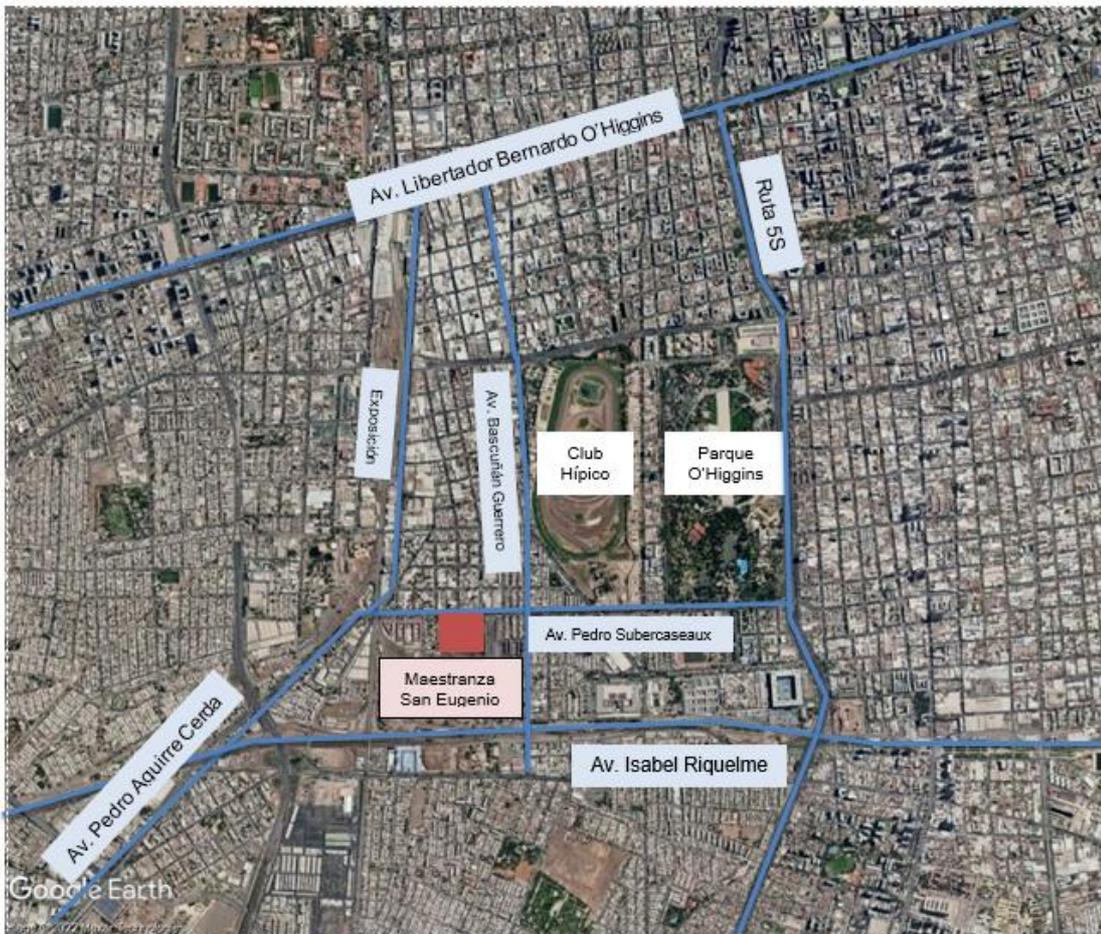
2.4 Catastro Trazados Viales

La zona a catastrar cuenta con importantes conexiones tanto a nivel comunal como intercomunal, de esta manera el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) reconoce las siguientes vías troncales: La Av. Ramón Subercaseaux (T16C), con un ancho de ensanche proyectado de 35 metros entre líneas oficiales, que corresponde a la principal conexión en sentido oriente - poniente del sector, y directamente con la zona en la que se emplaza el Plan Seccional. 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 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, y con el Parque O'Higgins, ubicado a aproximadamente 1,1 km lineales a la zona a modificar, para también conectarse y la Ruta 5S.

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 conecta con las mismas calles que Bascuñán Guerrero.

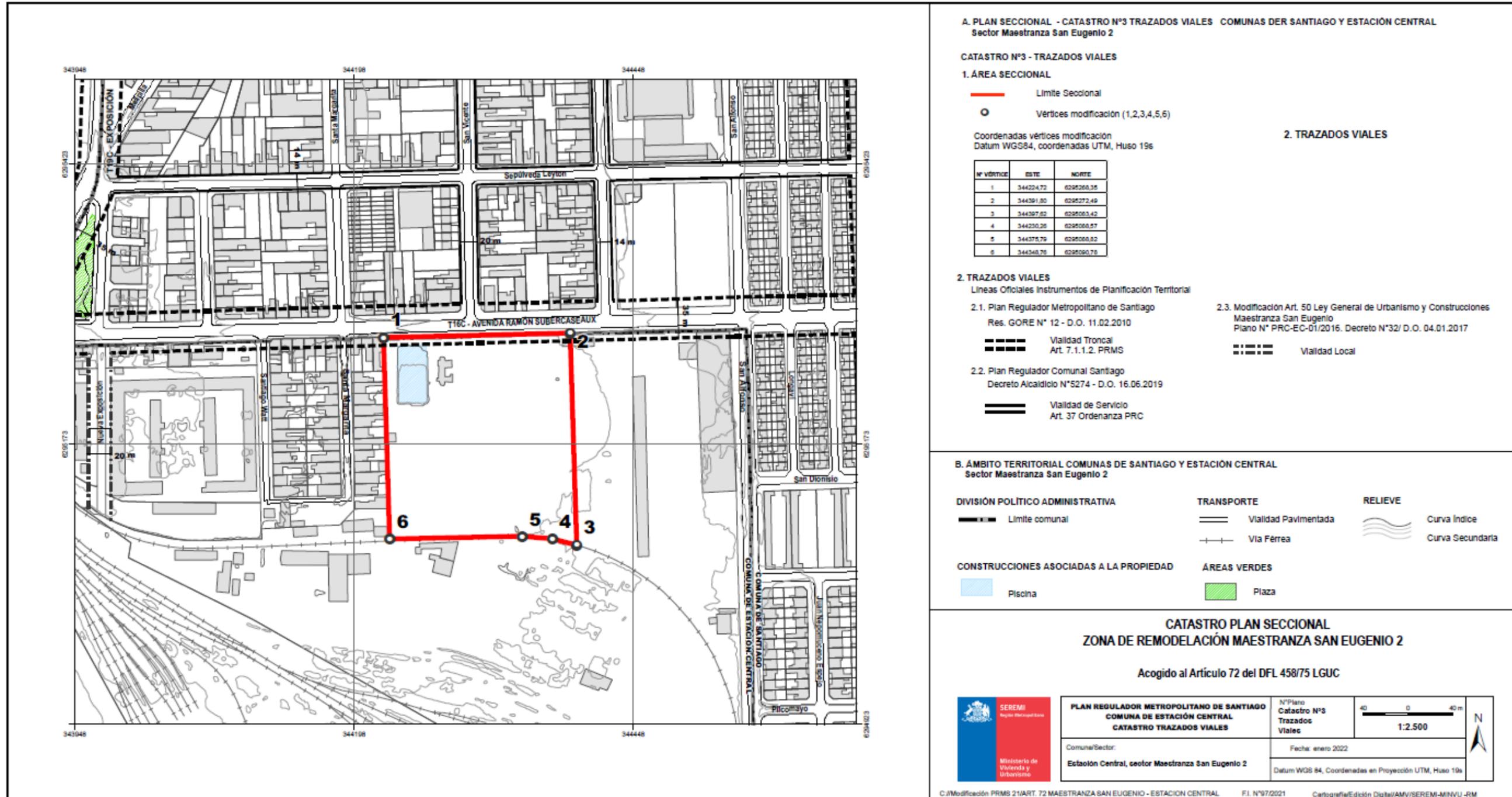
Por otro lado, a nivel comunal el Plan Regulador Comunal (PRC) de la comuna de Santiago reconoce la importancia para la conexión comunal de las siguientes vías de servicio: en sentido oriente-poniente la calle Sepúlveda Leyton, paralela a la Av. Ramón Subercaseaux, que se conecta hacia el poniente con 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.

Ilustración 7 Conexiones intercomunales del sector de modificación



Fuente: SEREMI MINVU, 2021

Ilustración 8 Plano de Catastro N° 3 Trazados Viales



2.5 Catastro Calidad de las Edificaciones

Las edificaciones catastradas se categorizaron dependiendo de su estado de conservación, de acuerdo a los siguientes criterios:

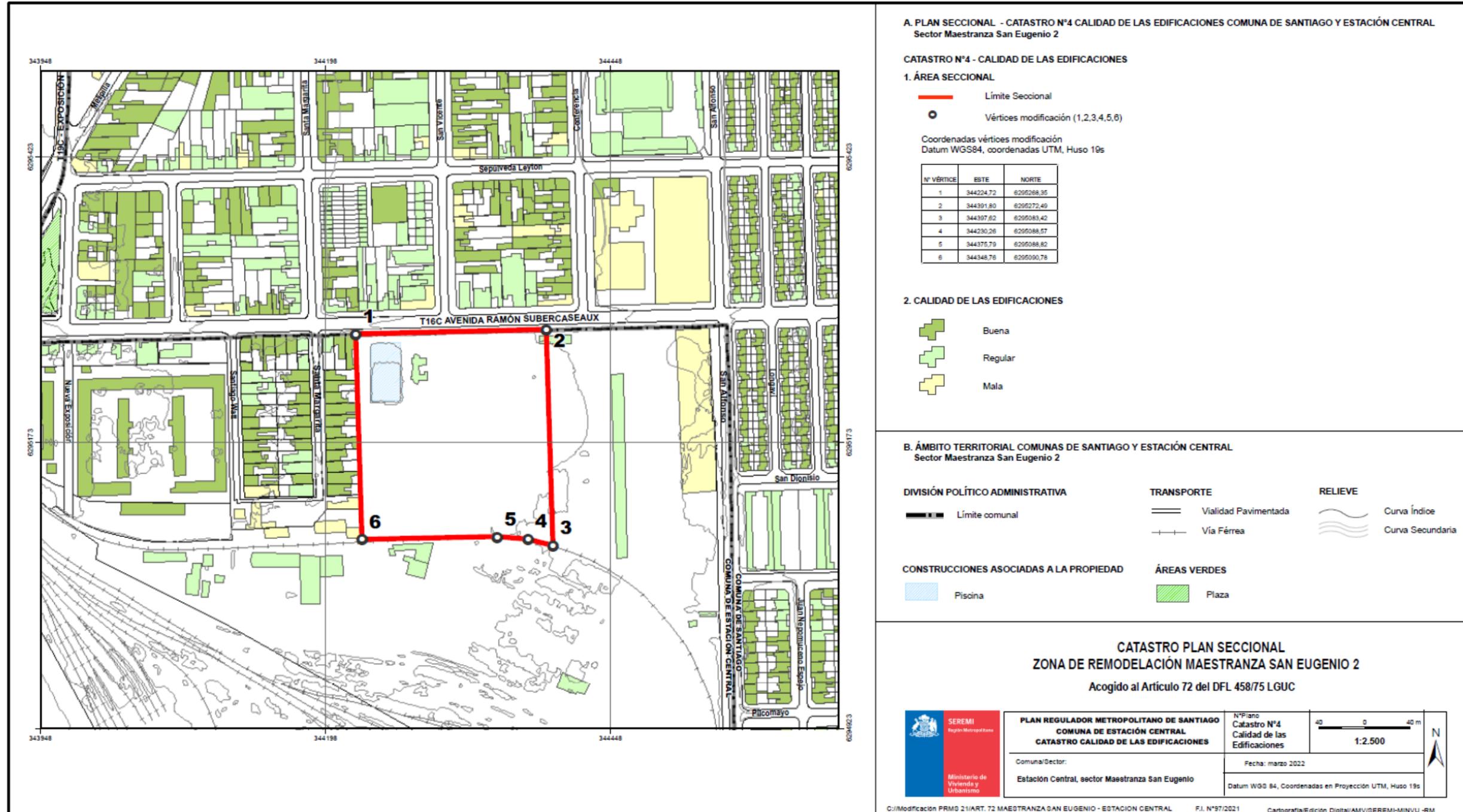
- **Mala:** Corresponden a edificaciones que presentan abandono, problemas estructurales o deterioro general.
- **Regular:** Son edificaciones, principalmente con terminaciones en mal estado de conservación.
- **Buena:** Edificaciones bien mantenidas, en un buen estado de conservación, relativamente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

En general, se puede observar 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 el conjunto de viviendas 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, se encuentran en mal estado, siendo algunas de ellas autoconstrucciones. Además, en este sector se encuentra 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.

Ilustración 9 Plano de Catastro N° 4 Calidad de las edificaciones



2.6 Catastro Altura de las Edificaciones

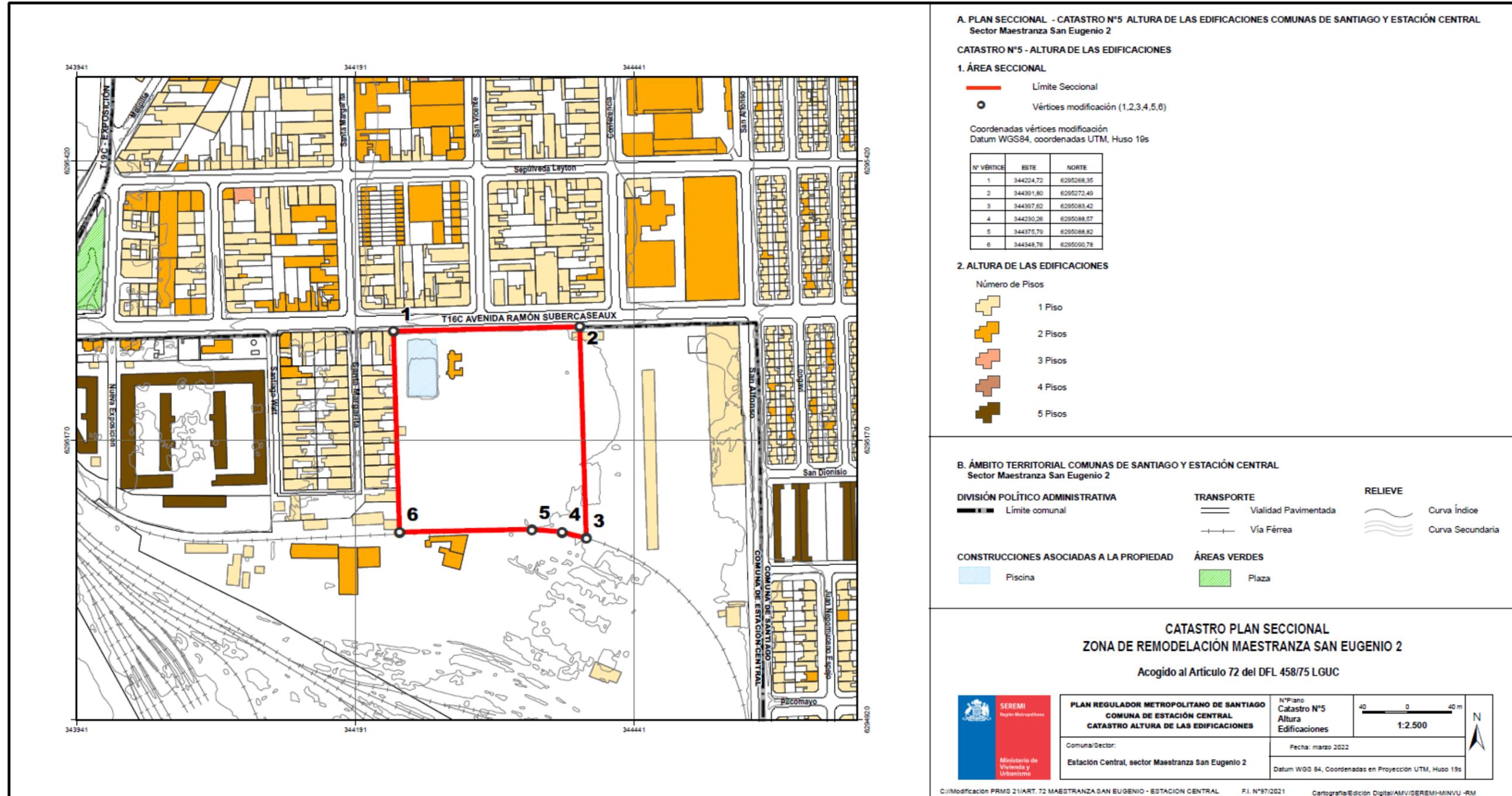
La altura de las edificaciones varía entre uno y cinco pisos, sin considerar edificaciones de cuatro pisos y con solo una edificación de tres pisos, predominando en general en esta zona edificaciones de fachada continua de un piso, especialmente en el sector ubicado al este de la calle San Alfonso cuyo uso es principalmente habitacional, por lo que la altura de cada piso corresponderá aproximadamente a 2,5 m., y en menor medida, edificaciones puntuales de dos pisos.

En el sector ubicado 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 cinco pisos, uno de los cuales se ubica al sur-oriente de la intersección de las calles San Alfonso y San Dionisio, el Conjunto Hermanos Carrera, y el otro se ubica al sur-poniente de la intersección de las calles Ramón Subercaseaux y Santiago Watts, Maestranza 1.

Ilustración 10 Plano de Catastro N° 5 Altura de las edificaciones



2.7 Catastro Destino de las Edificaciones

Se realiza un análisis del destino de las edificaciones según una clasificación normativa, de acuerdo al artículo 2.1.24. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), y al catastro de edificaciones registrado, gracias a esto es posible distinguir tres tipos de usos de suelo existentes en el sector: Residencial, Equipamientos y Actividades Productivas, cuyo detalle es el siguiente:

1. Residencial:

Corresponde al destino de edificaciones con mayor presencia en el sector. De manera general, corresponden a viviendas de fachada continua, de un piso, dos en algunos casos, y a los conjuntos de vivienda ubicados en la calle Dionisio y Santiago Watts. En el sector ubicado al oriente de la calle San Alfonso, y el sector ubicado al oriente del Plan Seccional, se concentra el uso de suelo habitacional, con algunos almacenes de pequeña escala ubicados en las viviendas. Hacia el sector norponiente de la zona catastrada la zona habitacional convive en mayor medida con los demás usos de suelo del sector.



2. Equipamientos:

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

Comercio: Se catastran distintos equipamientos comerciales como almacenes, tiendas de comida y algunos relacionados a la venta de productos y accesorios automotrices, de materiales para la construcción como la tienda “Cintac” ubicada en la calle Delirio, de válvulas industriales de distinto tipo como la tienda “Imfluid Ltda.” ubicada en la esquina de las calles Sepúlveda Leyton y Nueva Exposición, centros de servicio automotor o talleres de autos como “Steel Monkey Garage” ubicado en la calle Nueva Exposición, y restaurantes como “El Galeón” ubicado 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 de la zona en que se emplaza el Plan Seccional, que no cuenta con edificaciones.

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

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

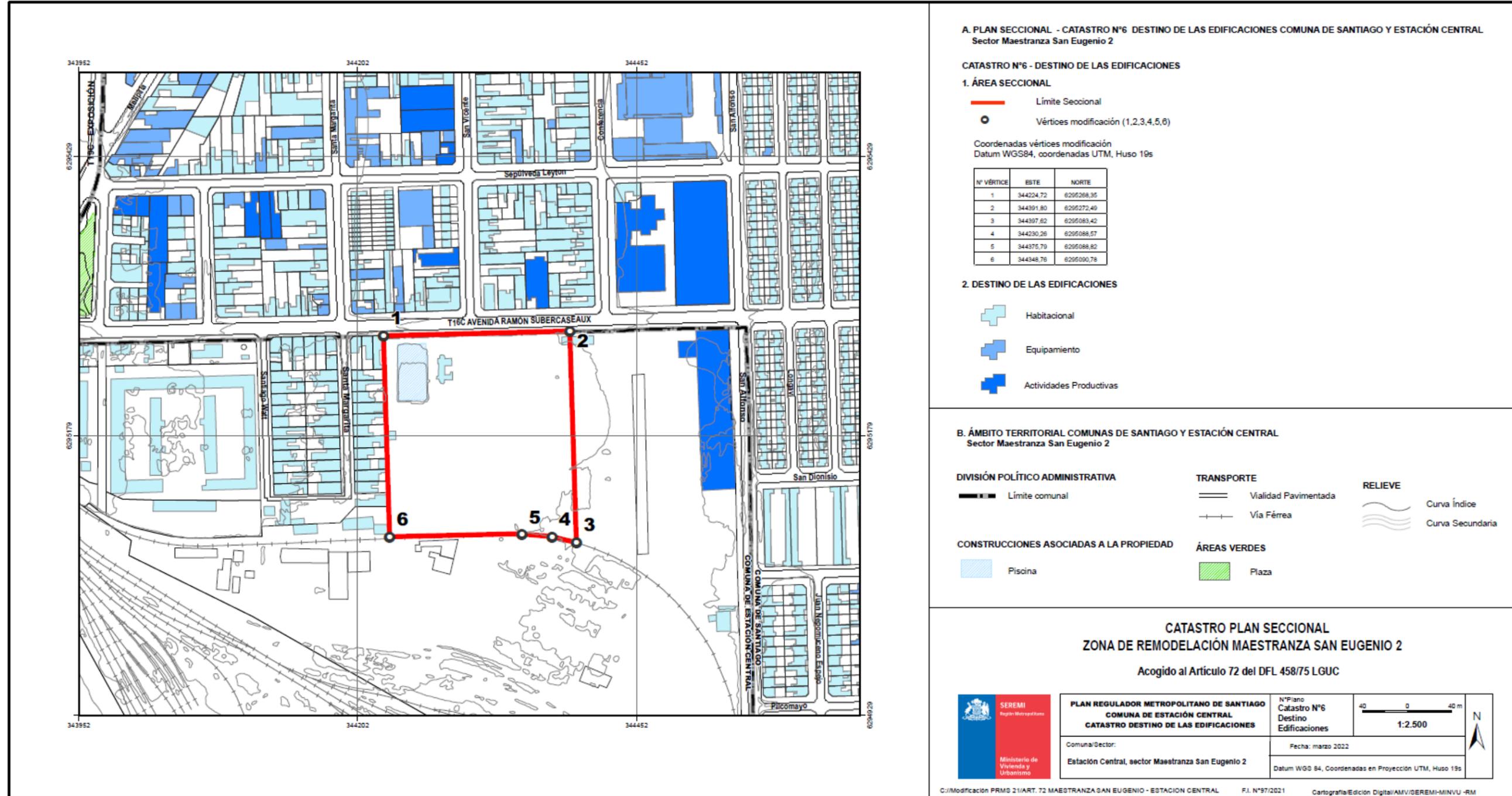


3. Actividades Productivas:

Corresponden en su mayoría a edificaciones destinadas al almacenaje, como galpones, como el centro de bodegaje “Almadena S.A.” ubicado en la calle Sepúlveda Leyton o las bodegas ubicadas al poniente de la calle San Alfonso. En general se observa 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 de la zona de remodelación, que corresponde 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 11 Plano de Catastro N° 6 Destino de las edificaciones



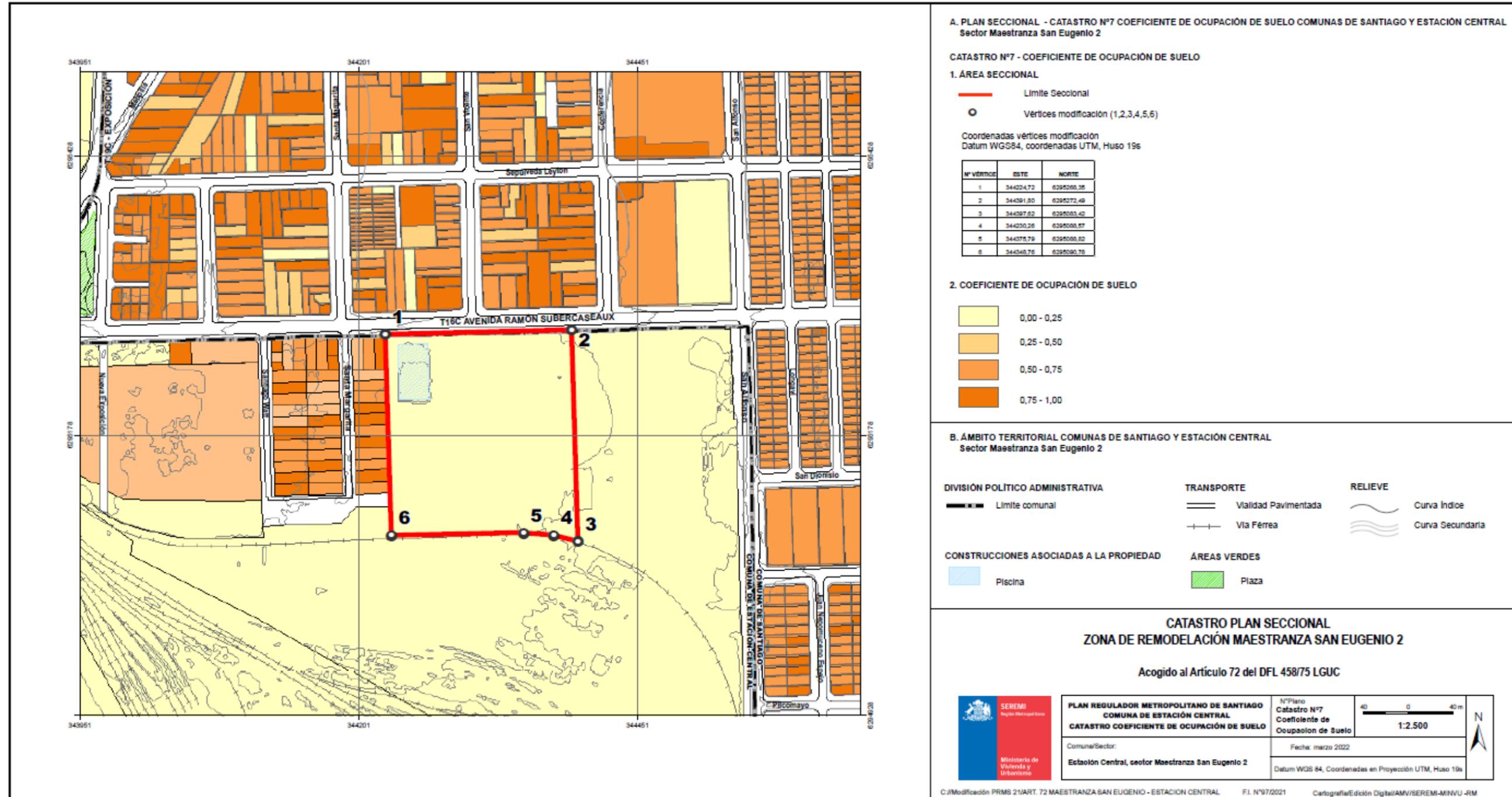
2.8 Catastro Coeficiente de Ocupación de Suelo

Para este catastro se utilizó como criterio el cálculo de coeficiente por cada lote, lo que fue calculado dividiendo la superficie construida en el primer piso (m²) por la superficie del predio (m²).

En general, se puede observar una marcada diferencia entre la baja ocupación de suelo del predio en que se emplaza la modificación que posee un índice de ocupación de suelo entre 0,00 y 0,25, y la mayor ocupación de suelo de los diferentes lotes del resto del sector.

Existe una alta ocupación de suelo en el sector habitacional de la Población San Eugenio 1 y 2 con lotes de menor superficie con una ocupación de suelo predominante de 0,50 a 0,75 y con un índice mayor en lotes puntuales. Por otro lado, en el sector norponiente de la Av. Ramón Subercaseaux también se encuentra una predominancia de este índice, pero con una mayor variación en el índice de la ocupación de suelo los lotes 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.

Ilustración 12 Plano de Catastro N°7 Coeficiente de ocupación de suelo





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

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Marzo 2022