

MEMORIA EXPLICATIVA

**“Modificación Plan Regulador Comunal de Santiago vigente en
Estación Central – Art. 50 LGUC”**

MAESTRANZA SAN EUGENIO

DICIEMBRE 2015



INDICE DE CONTENIDOS

1	FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA	2
1.1	Identificación y Descripción del Objeto de la Modificación	2
1.2	Objetivo General	3
1.3	Objetivos Específicos	3
1.4	Ámbito de aplicación de la Modificación	3
2	NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	3
2.1	Normativa vigente	3
2.1.1	Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3
2.1.2	Plan Regulador Comunal	5
3	CONTEXTO URBANO	7
3.1	Conectividad del Sector	7
3.1.1	Vialidad Existente y Proyectada	7
3.1.2	Red de Transporte Público	8
3.2	Usos de suelo existentes	9
3.2.1	Usos de Suelo en el área y su entorno	9
3.3	Plan Maestro Maestranza San Eugenio	12
3.3.1	Fundamentación	12
3.3.2	Descripción del Plan Maestro	12
4	PROPUESTA URBANA DE LA MODIFICACIÓN ARTÍCULO 50 LGUC MAESTRANZA SAN EUGENIO	15
4.1	Zonificación	15
4.2	Vialidad Estructurante	16
4.3	Plano	17



1 FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

En consideración a la misión declarada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cual es contribuir a mejorar la calidad de vida de los hombres y mujeres que habitan el país, especialmente de los sectores más vulnerables, respetando su diversidad, favoreciendo la integración social, reduciendo inequidades y fortaleciendo la participación ciudadana a través de políticas, programas e iniciativas destinadas a asegurar viviendas de mejor calidad, barrios equipados y ciudades integradas social y territorialmente, competitivas y sustentables, es que SERVIU Metropolitano realizó el año 2014 un importante proceso de estudio de la oferta de terrenos emplazados en zonas con alta demanda de subsidios de programas DS. 49 y DS. 01 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, lo cual determinó la adquisición de cuatro terrenos en las comunas de La Pintana, Estación Central, Peñalolén y San Bernardo, para el desarrollo de conjuntos habitacionales de viviendas sociales que permitieran optar a las familias más vulnerables en la obtención de una vivienda, bien básico y fundamental en el camino de la superación de la pobreza.

SERVIU metropolitano optó por generar lineamientos de planificación y desarrollo urbano en cada uno de los terrenos adquiridos, a través de la elaboración de **Planes Maestros**, los cuales actúan como directrices en el posterior desarrollo de conjuntos habitacionales definitivos, ya que en él se definen los lineamientos básicos de vialidad, áreas verdes, macroinfraestructura, densidad, entre otros.

Ahora bien, los terrenos adquiridos tienen factibilidad de ser ocupados por proyectos de viviendas, es decir tienen factibilidad sanitaria y no se encuentra ubicados en zonas de riesgo, sin embargo, **las normas urbanísticas no permiten el desarrollo de conjunto de vivienda social**, motivo por el cual el SERVIU Metropolitano ha solicitado a la SEREMI MINVU RM la aplicación del Artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC), para corregir esta situación.

1.1 Identificación y Descripción del Objeto de la Modificación

El artículo 50 de la LGUC, es una norma que le entrega atribuciones excepcionales a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, para que –a solicitud de los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU)- se modifiquen las normas urbanísticas vigentes en determinados territorios de manera que puedan materializarse proyectos de viviendas destinados a resolver problemas de marginalidad urbana, a través de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo especialmente diseñado para aquello.

En esa línea, la “Modificación Plan Regulador Comunal de Santiago vigente en Estación Central – Art. 50 LGUC – Maestranza San Eugenio” (en adelante Modificación Maestranza San Eugenio), **es una modificación a la normativa comunal vigente** excepcional, para facilitar **la materialización de un conjunto de viviendas sociales que beneficie a 450 familias vulnerables** en este caso pertenecientes al Comité de Allegados UKAMAU, agrupación que desde hace años buscan concretar una solución habitacional, la cual ha sido esquivada por diversos problemas de gestión.

La modificación de la normativa comunal de este terreno tiene dentro de sus alcances **la mejora de la localización de la vivienda social en la ciudad**, ya que se emplaza en terrenos con atributos urbanos positivos, en el sentido de estar por ejemplo ubicados al interior del área urbana, contar con buena conectividad y oferta de transporte público, disponibilidad de equipamiento en el entorno, factibilidad sanitaria, entre otros, **permitiendo la integración a familias vulnerables a espacios de la ciudad más centrales**.

1.2 Objetivo General

Modificar las normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal de Santiago, instrumento de planificación Territorial vigente en la comuna de Estación Central, específicamente en el terreno de 3,5 ha de propiedad de Serviu Metropolitano, para facilitar la materialización en el lugar de un conjunto de viviendas sociales que beneficia a 450 familias vulnerables.

1.3 Objetivos Específicos

- Habilitar terrenos al interior del área urbana para destinarlos a conjuntos de viviendas sociales, aprovechando los atributos urbanos de estos lugares en cuanto a localización, accesibilidad y oferta de equipamiento, fomentando así la integración social y el acceso equitativo a los bienes públicos.
- Proponer una normativa que permita el desarrollo de un conjunto de viviendas de calidad y coherente con las edificaciones y usos de suelo existentes en el entorno, integrando el predio a la trama urbana existente.

1.4 Ámbito de aplicación de la Modificación

La modificación Maestranza San Eugenio, se desarrolla en un terreno de 3,5 ha de propiedad del Serviu Metropolitano, ubicado en la comuna de Estación Central, el cual formó parte del paño de la Maestranza San Eugenio, terreno de propiedad de Ferrocarriles del Estado (FFCC) hoy denominada Empresa de los Ferrocarriles del Estado (EFE), donde funcionan sus oficinas, talleres de mantención, recintos deportivos, etc.

En particular el actual terreno de Serviu hasta la expropiación estuvo destinado a oficinas y viviendas de trabajadores, no desarrollándose en él labores propias de la mantención de los ferrocarriles. El terreno limita al norte con la calle Ramón Subercaseaux y al oriente con la calle Santiago Watts, al sur con el predio de la Maestranza San Eugenio y al poniente con la línea del tren al sur. Cabe señalar, que conforme a la ley de Ferrocarriles, el deslinde sur y poniente tienen una faja de restricción por presencia de línea de ferrocarril de 20 m., la cual no puede ser utilizada por edificaciones.

2 NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

2.1 Normativa vigente

2.1.1 Plan Regulador Metropolitano de Santiago

En el área de estudio se encuentra vigente el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (en adelante PRMS) desde su publicación en el Diario Oficial el 04.11.1994, el cual define el predio en modificación como una zona de Equipamiento Intercomunal.

Las zonas de equipamiento intercomunal son terrenos destinados a los usos Equipamiento, actividades productivas, Macroinfraestructuras y/o actividades ligadas al transporte. También, en tanto los planes reguladores comunales no definan normas específicas, se admite que se desarrollen proyectos de equipamiento de educación, salud, cultura, recreación y áreas verdes.



Este uso de suelo se relaciona con que este predio –antes de su expropiación- formó parte de los terrenos de la Maestranza San Eugenio, los que son de propiedad del Grupo EFE Empresa de los Ferrocarriles del Estado, espacio donde se distribuyen actividades relacionadas con la mantención de los trenes como los talleres, bodegas y oficinas, y también espacios para sus trabajadores como algunas viviendas, recintos deportivos.

Figura 1: Plan Regulador Metropolitano de Santiago, 1994



En cuanto a la vialidad, el PRMS proyecta al norte del terreno la vía troncal Ramón Subercaseaux (T16C), con un ancho entre líneas oficiales de 35 m. esta vía se prolonga hacia el oriente con el eje vial Avda. General Rondizzoni – Nuble; y hacia el poniente, empalma con el eje vial de categoría troncal Camino a Melipilla (T16C) de 40 m. el que se prolonga al poniente en la Avda. Pedro Aguirre Cerda (E3S) vía expresa proyectada con 46 m.

Otras vías que le otorgan conectividad hacia otros puntos de la ciudad son la Avda. San Alfonso (dirección al sur) de 20 m. aprox. entre líneas oficiales. La Avda. Bascañán Guerrero (T36C) vía de categoría troncal con tránsito hacia el norte, proyectada con 40 m.. La Avda. Isabel Riquelme (T23S) vía de categoría troncal, con 30 m proyectados y tránsito con dirección oriente-poniente, la cual hacia el poniente se conecta con la Autopista del Sol /Ruta 78 (E19S), vía expresa con un ancho de 70 m..

Figura 2: Vialidad estructurante cercana al área de modificación



FUENTE: Elaboración propia en base a imagen Google Earth, 2015

2.1.2 Plan Regulador Comunal

a) Plan Regulador Comunal de Santiago 1939

En la comuna de Estación Central existen sectores donde aún se encuentra vigente el Plan Regulador Comunal de Santiago, aprobado el 4 de agosto de 1939, lo anterior debido a que el Municipio aún no ha aprobado un nuevo instrumento de planificación comunal.

Ahora bien, dado que el PRMS comenzó a regir el año 1994, y zonifico este sector de la maestranza San Eugenio como zona de equipamiento –excluyendo el uso residencial- las normas del PRC de 1939 no son aplicables en la actualidad. Sin embargo, para efectos del análisis de la consolidación del terreno y su entorno, se ha querido incorporar información respecto a la normativa del nivel comunal que alguna vez rigió en este sector.

El área de modificación –antes de aprobado el PRMS de 1994- se encontraba regulado por la zona IV y la zona industrial del tipo A, la que en resumen define como normas urbanísticas lo siguiente:

Tabla 1: Normas urbanísticas de la Zona IV del PRC de Santiago del año 1939, vigente en la comuna de Estación Central

Coefficiente de ocupación de suelo	0,5 (lo establece como 50%)
Distancia mínima a medianeros	3 m.
Sistema de Agrupamiento	Aislado y continuo
Superficie predial mínima	250 m ² (lo establece como superficie mínima admisible de lote)
Altura mínima y máxima	4 m y 12 m. respectivamente

FUENTE: PRC de Santiago aprobado por Acuerdo Municipal N°232 de fecha 04-08-1939



Al existir un instrumento de planificación de nivel comunal en el área de la modificación, en este caso el PRC de Santiago del año 1939, es éste el Plan que debe modificarse y en él establecer la nueva zonificación, en tanto la comuna de Estación Central no apruebe un PRC para todo su territorio comunal.

a) Plan Regulador Comunal de Santiago: Modificación Sector 6 “Club Hípico Parque O’Higgins” (D.O. 27.02.2012)

Es importante destacar que el área de modificación limita con la comuna de Santiago, la que en su Plan Regulador comunal dispone de 2 zonas normativas en el sector: la ZONA D y el Sector Especial D8 – Renovación Estadio – Club la que se sobrepone, a la zona D, estableciendo normas específicas.

La ZONA D, admite los usos de suelo: Residencial (solo Vivienda); Equipamiento (Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios, Social); Actividades Productivas (solo Taller Artesanal); Infraestructura (de Transporte y Sanitaria); Espacio Público y Áreas Verdes. En términos generales las normas urbanísticas de edificación son:

- Superficie subdivisión predial mínima: 250 m².
- Coeficiente máximo de ocupación del suelo: Vivienda y/o establecimiento de educación superior: 0.6 y Otros usos: 1.0
- Sistema de agrupamiento: Aislado, Pareado o Continuo.
- Alturas y distanciamientos: La altura máxima para los tres tipos de agrupamiento es de 12 m.

El Sector Especial D8 – Renovación Estadio – Club, admite

a) Usos prohibidos: Serán los establecidos en la Zona D, a excepción de las actividades productivas las que no se permiten, a excepción de los talleres artesanales que cumplan con la definición y las condiciones establecidas en el artículo 9 letra b.2) de la presente Ordenanza, de acuerdo al listado de giros con código CIU N°1, señalado al final del presente Capítulo IV.

b) Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0.7 para uso vivienda y/o establecimientos de educación superior. 1,0 para otros usos.

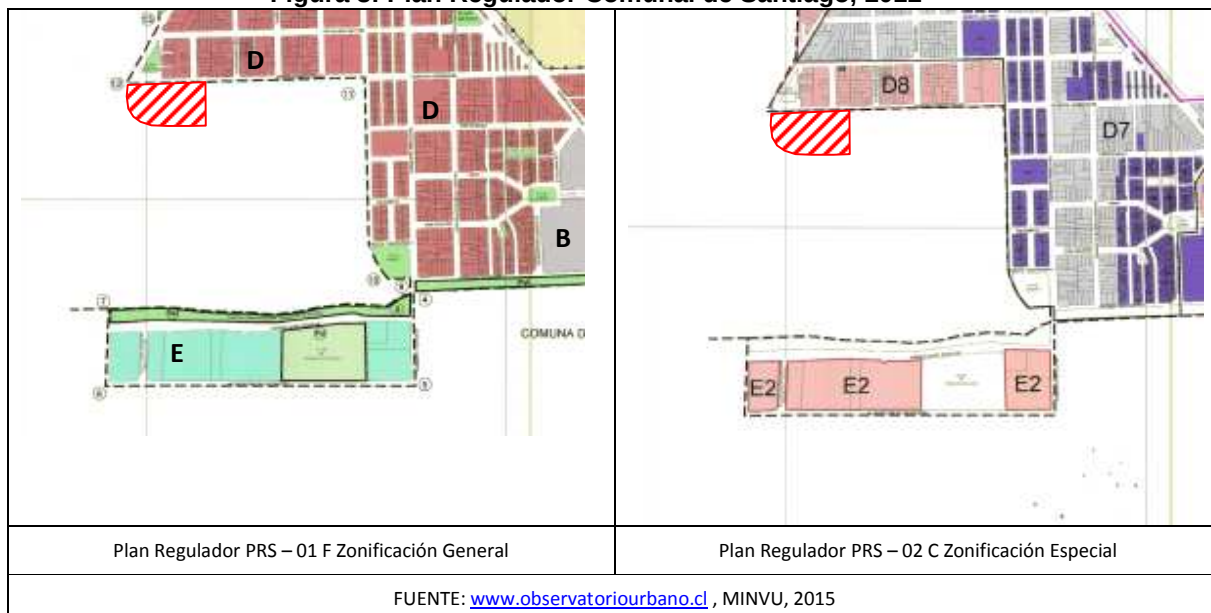
c) Coeficiente máximo de constructibilidad para uso vivienda: 1.3. Para otros usos distintos a vivienda: 2.2.

d) Sistema de Agrupamiento: Aislado, pareado o continuo. Los sistemas de agrupamiento pareado y continuo sólo se permitirán para edificaciones con altura de hasta 7.5 m o 3 pisos. Para edificaciones con altura superior, sólo se permitirá el sistema de agrupamiento aislado. No se permitirá la edificación aislada sobre la continua.

e) Altura y Distanciamientos: Si se opta por el sistema de agrupamiento de tipo aislado: La altura máxima será de 10 m y 17.5 m para los proyectos que opten a los incentivos señalados en la letra h) de la Zona D. Si se opta por los sistemas de agrupamiento de tipo pareado o continuo la altura máxima de edificación pareada o continua será de 7.5 m o tres pisos. Las edificaciones aisladas y pareadas deberán tener una distancia mínima de 5 m a la línea oficial y de 5 m mínimo a los otros deslindes, en todas las alturas. Sobre las alturas máximas de edificación indicadas, no se admitirá la edificación aislada sobre la continua.



Figura 3: Plan Regulador Comunal de Santiago, 2012



3 CONTEXTO URBANO

3.1 Conectividad del Sector

3.1.1 Vialidad Existente y Proyectada

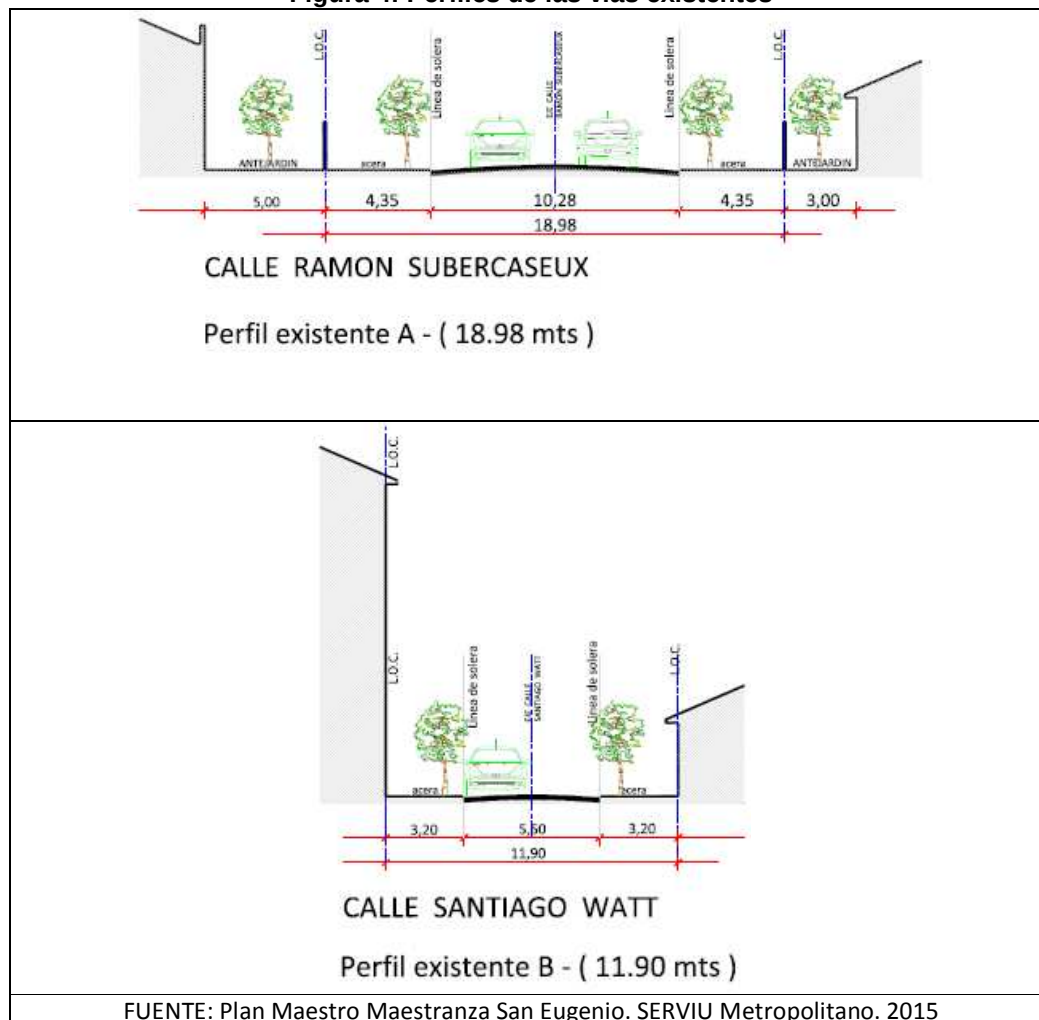
El área de modificación enfrenta la calle Ramón Subercaseaux, vía existente que en la actualidad tiene 18,98 m entre líneas oficiales aproximadamente, esta es una vía que conecta en sentido poniente-orienté el terreno de la modificación, al empalmarse con las vías Pedro Aguirre Cerda y Gral. Rondizoni-Nuble.

Por el deslinde poniente del terreno enfrenta la calle Santiago Watts, vía existente de un ancho entre líneas oficiales de 11,9 m. aprox. esta es una calle que le da al predio una conexión lateral, hacia la vía principal Ramón Subercaseaux.

Otras vías importantes en el sector, son la calle Exposición, que tiene dirección norte-sur desde la Alameda Bernardo O'Higgins y termina en calle Ramón Subercaseaux. La calle San Alfonso, vía existente de un ancho entre líneas oficiales de 20 m. aprox. que también tiene flujos vehiculares con dirección norte sur, la cual parte su trazado desde la Alameda, sigue al sur cruzando también Av. Matta y luego conecta este sector hacia el sur intersectando luego con la Avda. Isabel Riquelme, la que posteriormente conecta con otras importantes vías troncales y expresas de la ciudad.

En cuanto a la vialidad proyectada, la única que presenta ensanche es la Avda. Ramón Subercaseaux (T16C), pero se encuentra proyectado hacia el costado norte de la vía, por lo cual sólo afecta a las propiedades ubicadas en la comuna de Santiago.

Figura 4: Perfiles de las vías existentes



3.1.2 Red de 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° 118 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° 101 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.

Figura 5: Mapa de recorridos del TRANSANTIAGO cercanos al área de modificación



FUENTE: www.transantiago.cl – versión octubre 2015

3.2 Usos de suelo existentes

3.2.1 Usos de Suelo en el área y su entorno

El área de modificación si bien hasta su expropiación formaba parte de los terrenos del Grupo EFE (empresa de Los Ferrocarriles del Estado), en este sector de la maestraza se radicaba principalmente oficinas y algunas viviendas aisladas que la empresa destinaba a sus trabajadores, no desarrollándose en él labores de talleres o maestraza del ferrocarril.

En el entorno, se observan dos grandes usos de suelo: residencial del tipo vivienda y actividades productivas del tipo bodega, depósito de buses y talleres de mantención del ferrocarril.

El uso de suelo residencial, en particular la vivienda, se localiza al oriente del predio la Población El Riel antiguo conjunto de viviendas de un piso con sistema de agrupamiento continuo, destinadas en su origen a trabajadores de la empresa de FFCC. Al norte del predio en modificación, en la comuna de Santiago se ubica la población San Eugenio, que también tiene viviendas de un piso con sistema de agrupamiento continuo.

El equipamiento que se observa en el sector, corresponde a uno de escala básica, como pequeños comercios, plazas y espacios deportivos asociados a los loteos de vivienda existentes.

Al sur del área de modificación, se encuentra localizada la Maestranza San Eugenio, única que queda en funcionamiento en el sistema de ferrocarriles actual en la ciudad. En ésta se desarrollan actividades industriales inofensivas, relacionadas con el mantenimiento de ferrocarriles, tareas que se llevan a cabo en la zona reconocida como **sector de tornamesas** (patrimonio histórico) y en el área donde se ubica el proyecto “Siglo XXI”, lugar donde se encuentran ubicados sus talleres. Adicional a estas actividades, al interior del predio en el sector nororiente, se arrienda parte de los terrenos de la Maestranza, para otras actividades, como bodegaje, aparcamiento de camiones, y un Terminal de Buses de la Empresa SUBUS (Terminal San Alfonso). Cabe señalar que en este lugar también se encuentra ubicado el **Estadio de Ferrocarriles San Eugenio**, recinto deportivo que si bien ya no existe como tal, sus dependencias se arriendan a la Universidad de Santiago.

Figura 6: Actividades productivas cercanas al área de modificación



FUENTE: Elaboración propia en base a imagen Google Earth, 2015

Figura 7. Usos de suelo existentes en el entorno del área de modificación



Simbología Plano Usos de Suelo Existentes en el entorno al área de modificación

	Infraestructura
	Equipamiento
	Actividades Productivas
	Vivienda
	Sitio Eriazo
	Sin Información
	Sin Uso
	Construcción sin uso determinado
	Áreas Verdes Públicas
	Áreas Verdes Proyectadas
	Áreas Verdes Privadas determinado

3.3 Plan Maestro Maestranza San Eugenio

3.3.1 Fundamentación

El Plan Maestro Maestranza San Eugenio, corresponde a un esfuerzo de SERVIU Metropolitano por generar lineamientos de planificación y desarrollo urbano para el terreno adquirido, con la finalidad de materializar un conjunto de viviendas sociales para el Comité de Allegados denominado UKAMAU, el cual beneficia a al menos 450 familias vulnerables. Por ello, el Plan Maestro, define en cuanto a la vialidad, las áreas verdes, la densidad, la macroinfraestructura, entre otros.

3.3.2 Descripción del Plan Maestro

Las características generales del Plan a la fecha de diciembre 2015 son las siguientes:

NORMATIVA APLICADA	
SUPERFICIE PARA CALCULO DENSIDAD BRUTA LOTE 1	25.216,86 m ²
SUPERFICIE NETA PARA PROYECTO HABITACIONAL LOTE 1	20.649,96 m ²
SUPERFICIE PARA CALCULO DENSIDAD BRUTA LOTE 4	6.972,83 m ²
SUPERFICIE NETA PARA PROYECTO HABITACIONAL LOTE 4	5.681,73 m ²
DENSIDAD	600 hab x ha
Ocupacion de SUELO	0,33%
CONSTRUCTIBILIDAD	2
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	CONTINUO
DISTANCIAMIENTO	SEGÚN OGUC
ESTACIONAMIENTOS	1 cede 3 viviendas Según PRCCE
ESTACIONAMIENTOS DISCAPACITADOS	Según art. 2.4.2 OGUC
ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS	Según art. 2.4.1 OGUC

PARAMETROS DE CALCULO PARA LOTE N°1			
ITEMS	UNIDAD DE MEDIDA	EXIGIDO	PROYECTADO
DENSIDAD	hab x ha	600,00	574,00
OCUPACION DE SUELO	m2	5.357,01	3.906,00
CONSTRUCTIBILIDAD	m2	33.466,70	20.460,00
Nº DE VIVIENDAS	un	341	330
TOTAL DE HABITANTES	un	1362	1320
ESTACIONAMIENTOS	un	110	126
EST. DISCAPACITADOS	un	3	3
EST. BICICLETAS	un	63	73
AREAS VERDES	m2	--	5232
SUP. PASILLO	m2		7004

PARAMETROS DE CALCULO PARA LOTE N°4			
ITEMS	UNIDAD DE MEDIDA	EXIGIDO	PROYECTADO
DENSIDAD	hab x ha	415	287
OCUPACION DE SUELO	m2	1.874,97	1.054
CONSTRUCTIBILIDAD	m2	6.681,72	5.828
Nº DE VIVIENDAS	un	104	94
TOTAL DE HABITANTES	un	416	376
ESTACIONAMIENTOS	un	32	77
EST. DISCAPACITADOS	un	3	3
EST. BICICLETAS	un	39	40
AREAS VERDES	m2	--	1337,22
SUP. PASILLO	m2		1313,44

Figura 8: Plano Plan Maestro Maestranza San Eugenio



FUENTE: Plan Maestro – SERVIU Metropolitano- 2015

4 PROPUESTA URBANA DE LA MODIFICACIÓN ARTÍCULO 50 LGUC MAESTRANZA SAN EUGENIO

Como se ha mencionado precedentemente, la modificación agrega tres nuevas zonas normativas al Plan Regulador Comunal de Santiago 1939, vigente en Estación Central, las cuales serán aplicadas en el terreno de SERVIU metropolitano, destinado a la construcción de un conjunto de 450 viviendas sociales.

4.1 Zonificación

Las zonas propuestas son las siguientes:

1) ZHM, ZONA HABITACIONAL MIXTA

USOS DE SUELO		
Usos de Suelo Permitidos	Residencial: vivienda Equipamiento: Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios, Social. Áreas verdes Espacio público	
Usos de Suelo Prohibidos	Equipamiento comercio	Restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, ferias
	Equipamiento esparcimiento	Casino, juegos electrónicos o mecánicos
	Infraestructura	Recintos destinados a la disposición transitoria o final de residuos sólidos, Plantas de tratamiento de aguas servidas, estación ferroviaria, rodoviarios y terminales de locomoción colectiva urbana, terminales de taxis y radiotaxis, y terminales de transporte terrestre

NORMAS URBANÍSTICAS	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	300 m ²
Sistema de Agrupamiento	Aislado Pareado y continuo
Coeficiente de ocupación de Suelo	0,4
Coeficiente de Constructibilidad	2,0
Altura máxima de la edificación	15 m - 5 pisos
Densidad	700 hab/ha



2) ZE, ZONA EQUIPAMIENTO EXCLUSIVO

USOS DE SUELO		
Usos de Suelo Permitidos	Equipamiento: Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios, Social. Áreas verdes Espacio público	
Usos de Suelo Prohibidos	Equipamiento comercio	Restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, ferias
	Equipamiento esparcimiento	Casino, juegos electrónicos o mecánicos
	Infraestructura	Recintos destinados a la disposición transitoria o final de residuos sólidos, Plantas de tratamiento de aguas servidas, estación ferroviaria, rodovios y terminales de locomoción colectiva urbana, terminales de taxis y radiotaxis, y terminales de transporte terrestre

NORMAS URBANÍSTICAS	
Sistema de Agrupamiento	Aislado Pareado y continuo
Coeficiente de ocupación de Suelo	0,5
Coeficiente de Constructibilidad	2,0
Altura máxima de la edificación	15 m - 5 pisos

3) ZR, ZONA RESTRICCIÓN LÍNEA DEL FERROCARRIL

USOS DE SUELO	
Usos de Suelo Permitidos	Áreas verdes Espacio público Estacionamientos

4.2 Vialidad Estructurante

Aún cuando el área de modificación, es específica y acotada, se planificó afectar a utilidad pública una vía de acceso central al futuro proyecto, primero para conectar el conjunto con la vialidad principal del entorno, y porque de acuerdo tanto al Estudio de Plan Regulador Comunal de Estación Central y un estudio de Plan Seccional impulsado en el sector, se ha pensado en extender la Avda. Exposición hacia el sur, como una forma de integrar el paño mayor correspondiente a la Maestranza San Eugenio –y del cual forma parte la presente área de modificación- como una forma de que a futuro no se generen afectaciones a utilidad pública sobre un proyecto de vivienda ya consolidado,



sino que por el contrario este ya se encuentre reservado para la proyección completa de esa vialidad. En consecuencia se ha definido la siguiente vía:

Tabla 2: Vialidad Estructurante Propuesta

NOMBRE	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES	OBSERVACIONES	CATEGORIA
	DESDE	HASTA			
Nueva Exposición	Av. Ramón Subercaseaux	Deslinde sur del área de modificación Art. 50 LGUC Maestranza San Eugenio	20 m.	Apertura	Colectora

4.3 Plano

Figura 9: Plano de Anteproyecto Modificación PRC de Santiago vigente en Estación Central

