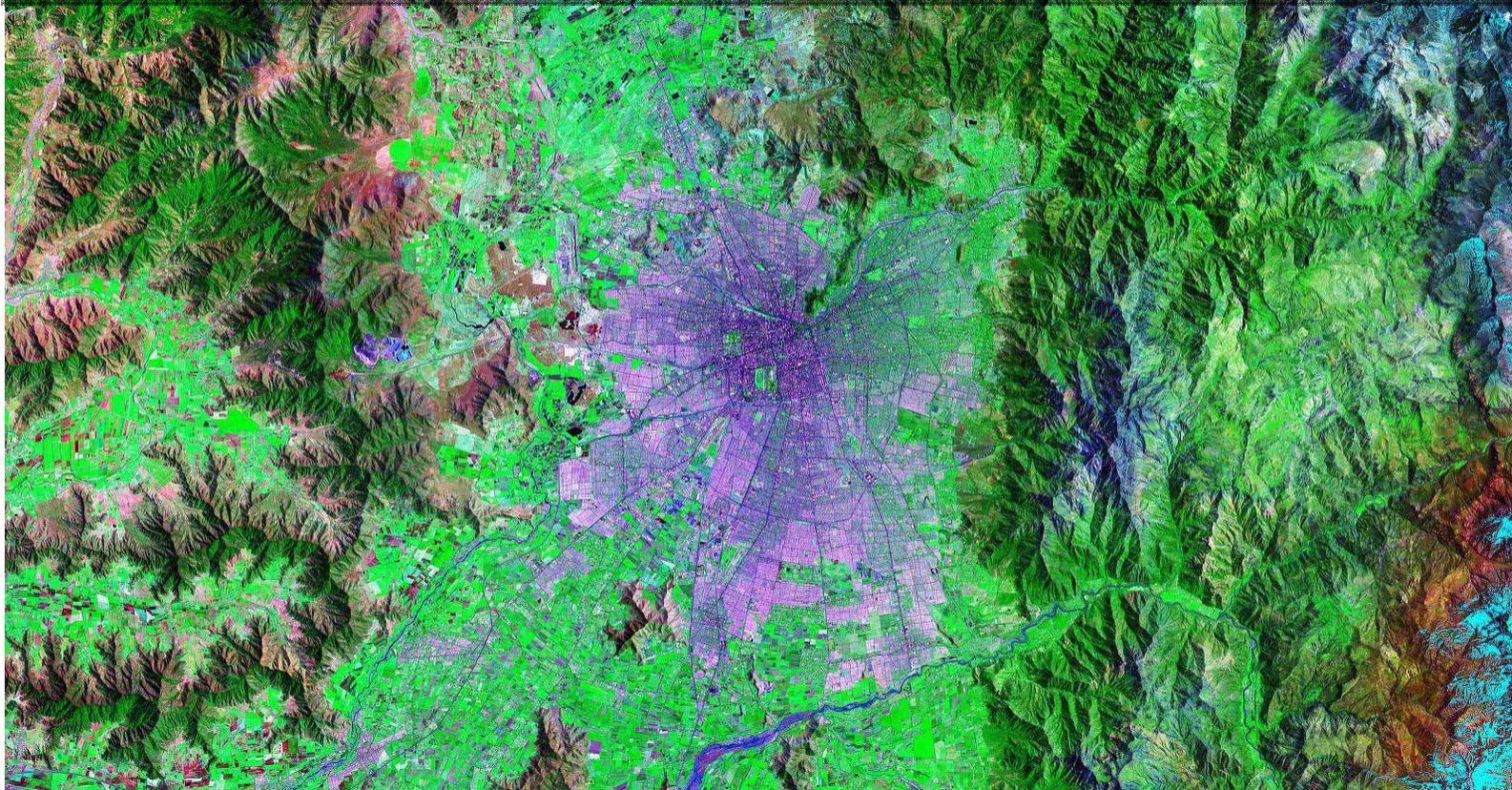




PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN

PLAN REGULADOR METROPOLITANO



Santiago puede ser Mejor

Carlos Estévez Valencia

Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo

vivir mejor



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO



Temario

- 1 Por qué actualizar el PRMS?
- 2 La Propuesta
- 3 Conclusiones

vivir mejor



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO



vivir mejor

1. ¿Por qué Actualizar el PRMS?



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO



Santiago Puede ser una Mejor Ciudad

vivir mejor

- Hemos avanzado mucho en estos años cubriendo déficit históricos en materia de vivienda, servicios o infraestructura.
- Esto nos permite afrontar, por primera vez en la historia, desafíos más cualitativos aunque igualmente urgentes.
- Creemos que es posible mejorar nuestra región y que el PRMS puede jugar un papel relevante en esta tarea.
- Para ello debemos partir identificando los problemas centrales que debe resolver este instrumento.





Cuatro Desafíos

1 Una Ciudad Segregada

Nuestra política habitacional ha sido exitosa en términos cuantitativos pero ha generado problemas por la ubicación lejana de las viviendas sociales y por la calidad de sus barrios.

2 Una Ciudad sin Infraestructura Necesaria

La expansión de la ciudad ha ido mucho más rápido que nuestra capacidad para proveer infraestructura y servicios. Las señales son evidentes: tiempos de viaje cada vez más largos, congestión, inundaciones, ocupación de áreas de valor ambiental, etc.

3 Una Ciudad con Zonas que se Deterioran Rápidamente

Amplios sectores centrales con infraestructura y servicios se deterioran y pierden población a tasas crecientes. Las zonas más complejas: barrios de vivienda social construidos hace más de 30 años.

4 Una Ciudad con Problemas Ambientales

Si bien han existido importantes avances, se mantienen preocupantes índices de la calidad del aire, sumado a una carencia de parques y áreas verdes, especialmente en los sectores más vulnerable.



El Actual PRMS no ha logrado.....

1 Inducir un Crecimiento Urbano de Mayor Calidad

Cuando se inició el PRMS en 1994, se pensó que la densificación bastaría para garantizar una ciudad mejor. Esto no ocurrió. La contracción del límite urbano no detuvo la expansión y esta se produjo con poca infraestructura o al margen de la normativa.

2 Consolidar Subcentros Metropolitanos

En 1994 el PRMS propuso 11 Subcentros, de estos sólo se consolidaron aquellos que con anterioridad al PRMS ya venían desarrollándose. En el resto, las indicaciones del instrumento fueron insuficientes y las actividades nunca llegaron.

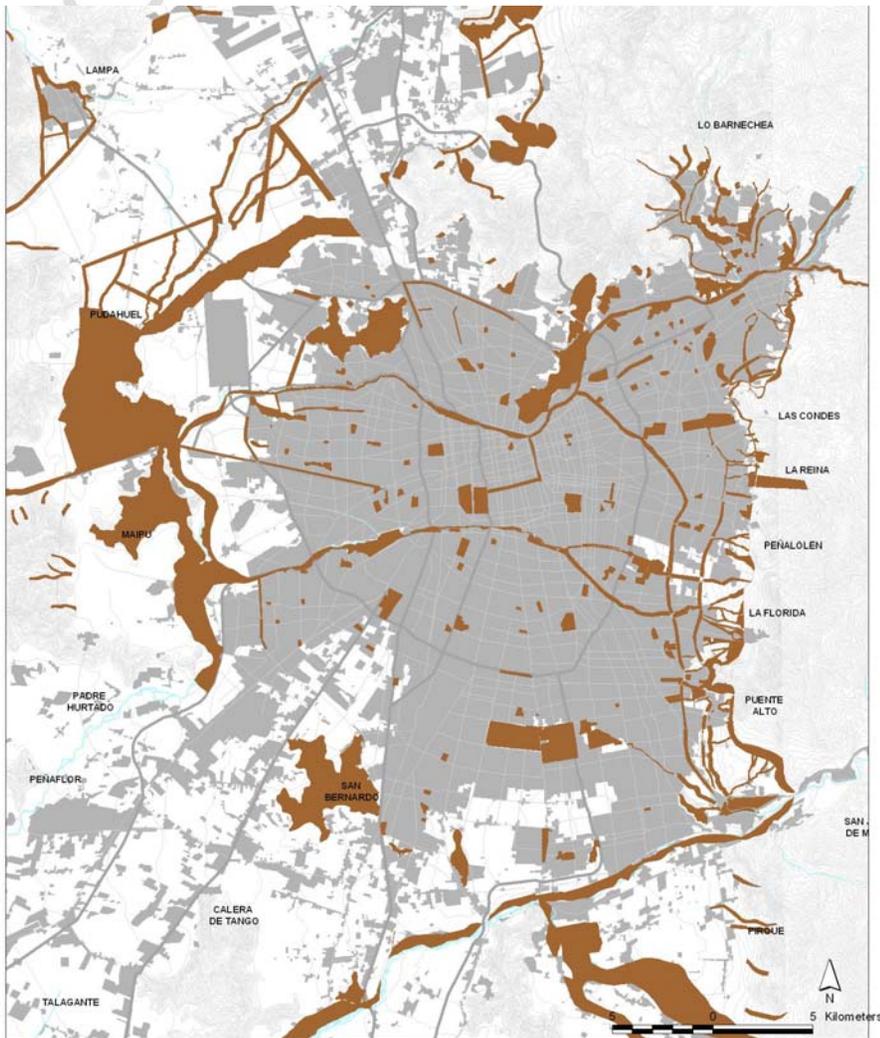
3 Materializar la Vialidad Estructurante

Un porcentaje relevante de las vías propuestas no han sido ejecutadas. Luego de la modificación del Art 59 existen importantes sectores de expansión ocupados por parcelas, industrias y PDUC que carecen de reservas de fajas para vías estructurantes.

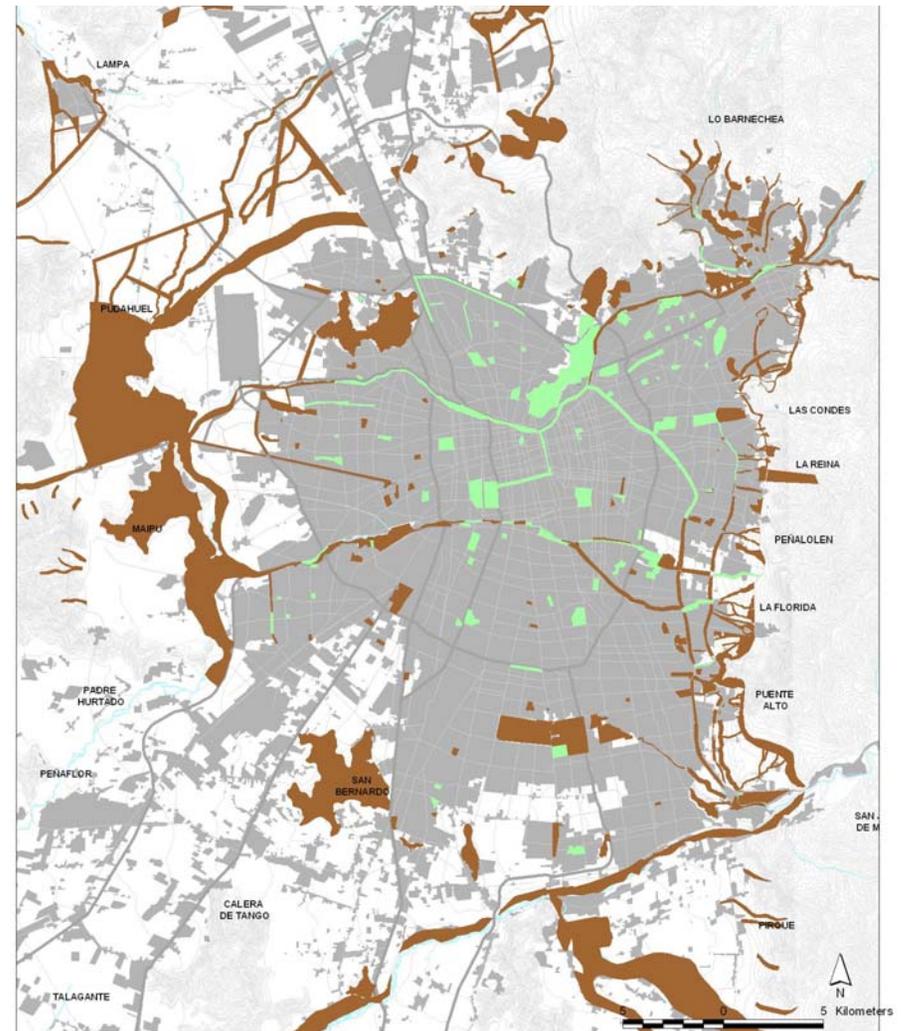
4 Materializar el Sistema de Áreas Verdes

El PRMS se propuso habilitar alrededor de 29.000 miles de hectáreas de áreas verdes intercomunales, de las cuales sólo se han podido ejecutar cerca de un 10%.

Áreas Verdes PRMS



Áreas Verdes PRMS Ejecutadas





Nuevas Necesidades

1 Disponibilidad de Suelo

Según nuestra estimación en el territorio regulado por el PRMS 1994 quedan aproximadamente 6.000 há.

Sin embargo, el problema de disponibilidad no afecta por igual a todas las comunas. La escasez es más dramática en comunas como Quilicura, Maipú, Pudahuel, La Pintana y Cerro Navia.

En estos territorios el espacio disponible es tan poco que podría forzar la migración de sus habitantes hacia otras comunas con mayor stock de suelo.



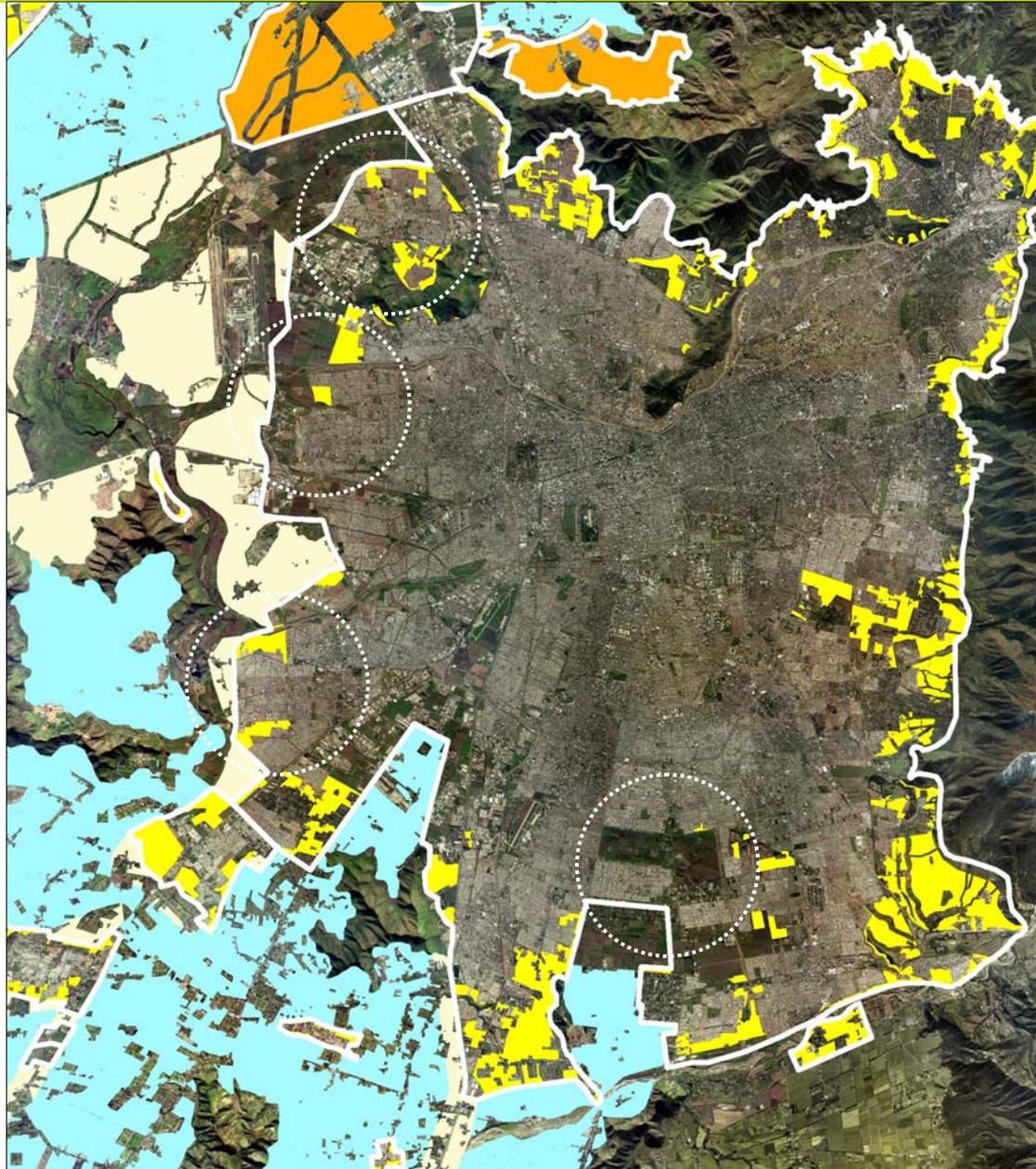


Disponibilidad de Suelo

vivir mejor



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO



● Suelo Disponible
(PRMS 1994)



Nuevas Necesidades

2 Dirigir las Mitigaciones

En 1997 se introdujo el concepto de Desarrollo Urbano Condicionado. Esto fue un gran avance, sin embargo tuvo problemas con las mitigaciones viales y las viviendas sociales.

Las mitigaciones viales tuvieron que negociarse caso a caso, ya que no estaban definidas en el instrumento. Este problema aun persiste.

Las viviendas sociales no fueron especificadas por precio, ni por etapas. Luego de 10 años y con cientos de casas construidas, todavía no existe ninguna vivienda social en las ZUDC.

Con las PDUC en 2003, se resolvió el problema de las viviendas sociales al especificar su uso y precio, y al exigirse la ejecución de las cuotas en todas las etapas del proyecto.



vivir mejor

2. La Propuesta



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO



Objetivos y Lineamientos

Como vemos, el PRMS debe actualizarse por dos razones principales.

- a) Para dar cuenta de los cuatro grandes desafíos que presenta la ciudad actual: segregación, crecimiento sin infraestructura, deterioro urbano y problemas ambientales.
- b) Para resolver carencias del propio instrumento, que afectan la materialización de sus objetivos principales, incluyendo nuevos requerimientos (suelo + dirigir mitigaciones).

Como vimos, desde 1994 Santiago siguió creciendo en expansión dentro y fuera del límite, la densidad cayó, varios subcentros y áreas verdes nunca se ejecutaron y la vialidad estructurante dejó fuera amplios sectores que ahora presionan sobre la infraestructura existente.

El Límite Urbano no garantiza una expansión sustentable





Objetivos y Lineamientos

Sabemos que la ciudad crecerá exista o no planificación, ya que las fuerzas demográficas y económicas que mueven este crecimiento no pueden detenerse.

Pensar lo contrario es una ilusión.

Sin embargo, también sabemos que sin planificación, este crecimiento genera costos sociales de magnitud, que afectan la calidad de vida y la competitividad económica de nuestra región.

En síntesis, nuestro principal objetivo será orientar un desarrollo sustentable para la Área Metropolitana de Santiago.

Nuestra imagen objetivo es una ciudad más verde, más integrada y competitiva, con infraestructura adecuada, con espacios públicos de calidad que faciliten el esparcimiento y acerquen las oportunidades a los sectores más pobres.



Objetivos y Lineamientos

Identificamos cinco objetivos específicos para esta actualización:

Integración Social: Reducir los patrones de segregación, acercando la vivienda social a centros de empleo, induciendo el desarrollo de barrios más mixtos e invirtiendo en equipamientos e infraestructura.

Sustentabilidad Ambiental: Aumentar de forma significativa el stock de áreas verdes asegurando su financiamiento público y privado. También se incluyen exigencias para evitar la urbanización en áreas de riesgo y valor ecológico.

Conectividad: Actualizar el trazado de la red vial estructurante, habilitando nuevos anillos y vías radiales que conecten las zonas de expansión con los centros y subcentros sin perjudicar red actual.

Reconversión y Revitalización Urbana: Incentivar el desarrollo en áreas centrales deterioradas y en zonas industriales no consolidadas.

Consolidar Subcentros: Potenciar los subcentros actuales e incentivar la creación de otros nuevos, con normativas, subsidios e incentivos atractivos y eficaces.



Estrategias

Para materializar estos objetivos hemos definido cuatro estrategias:

Planificar con Inversiones: Las propuestas de regulación deben diseñarse en concordancia con iniciativas de inversión pública. De lo contrario, seguirá siendo un instrumento reactivo a las tendencias, sin capacidad de orientarlas.

Planificar con Condiciones: Exigiremos condiciones para asegurar un crecimiento periférico ordenado en barrios con servicios y mixtura social, que financien su infraestructura y que mitiguen sus impactos viales y ambientales.

Dirigir las Mitigaciones: las exigencias de mitigación de los barrios condicionados serán predefinidas en el PRMS mediante planes maestros, a fin de facilitar su materialización. Incluirán áreas verdes y de tramos de vialidad estructurante del PRMS.

Planificar con Incentivos: Complementar regulaciones, inversiones y condiciones, con subsidios que incentiven el desarrollo de áreas deterioradas y de subcentros de servicios y equipamiento.



Ámbito de la Actualización

Esta propuesta actualiza tres ámbitos interrelacionados del PRMS:

Del Crecimiento Urbano

Del Área Excluida o Restringida al Desarrollo Urbano

De la Ciudad Consolidada

Crecimiento Urbano: Define nuevos territorios para acoger el crecimiento urbano de la Región Metropolitana en áreas centrales y periféricas. Las zonas de crecimiento se dividen en tres :

a.1 Expansión Condicionada: Requiere actualizar el límite urbano y definir condiciones para la urbanización de nuevos suelos mediante planes maestros de barrios.

a.2 Reconversión + Revitalización: Define usos de suelo, inversiones e incentivos para reconvertir zonas industriales no consolidadas y para rehabilitar zonas centrales deterioradas.

a.3 Regularización: ordena territorios agroresidenciales que se han urbanizado al margen de la legislación urbanística (parcelas de agrado).



Ámbito de la Actualización

AMBITO

CRECIMIENTO URBANO

TIPO DE CRECIMIENTO

EXPANSION
CONDICIONADA

RECONVERSIÓN +
REVITALIZACIÓN

REGULARIZACIÓN

COMPONENTES DEL PLAN

PARQUES Y
FORESTACIÓN

VIALIDAD
ESTRUCTURANTE

CUOTAS VIVIENDA
SOCIAL

CUOTAS
EQUIPAMIENTO

TRANSPORTE
PÚBLICO

SUBSIDIOS





Ámbito de la Actualización

AMBITO

CRECIMIENTO URBANO

TIPO DE CRECIMIENTO

EXPANSION
CONDICIONADA

RECONVERSIÓN +
REVITALIZACIÓN

REGULARIZACIÓN

COMPONENTES DEL PLAN

PARQUES Y
FORESTACIÓN

VIALIDAD
ESTRUCTURANTE

CUOTAS VIVIENDA
SOCIAL

CUOTAS
EQUIPAMIENTO

TRANSPORTE
PÚBLICO

SUBSIDIOS

Inversión Privada
(Exigencias Mitigación)



Ámbito de la Actualización

AMBITO

CRECIMIENTO URBANO

TIPO DE CRECIMIENTO

EXPANSION
CONDICIONADA

RECONVERSIÓN +
REVITALIZACIÓN

REGULARIZACIÓN

COMPONENTES DEL PLAN

PARQUES Y
FORESTACIÓN

VIALIDAD
ESTRUCTURANTE

CUOTAS VIVIENDA
SOCIAL

CUOTAS
EQUIPAMIENTO

TRANSPORTE
PÚBLICO

SUBSIDIOS

Cerros
Cursos fluviales
Arbolado Calles

Corredores
Ciclovías

Renovación
Urbana
Integración
Social
Revitalización

Inversión Pública



Propuesta Expansión Condicionada

Objetivos:

- a) Regular e Invertir en parques intercomunales y zonas de forestación que resuelvan carencias en comunas de ingresos medios y bajos.
- b) Planificar, reservar y ejecutar vialidad estructurante en periferia regional (exigencia de mitigación).
- c) Acercar la vivienda social a los centros de empleo, evitando su expulsión hacia la periferia regional (cuotas por exigencia de mitigación)
- d) Satisfacer demanda de suelo considerando crecimiento previsto a 2030 y el stock disponible.

vivir mejor



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO



Propuesta Expansión Condicionada

El nuevo límite urbano se determina cruzando capas temáticas o 'filtros' que dan mayor objetividad a la decisión de su trazado.

Primer Filtro – Criterio Sustentabilidad Ambiental de la cuenca de Santiago

Descarte y/o restricciones por :

- Zonas de Riesgo (inundaciones, aluviones, aeropuerto, etc.)
- Protección Ecológica
- Sistema de áreas verdes intercomunales no ejecutadas

vivir mejor

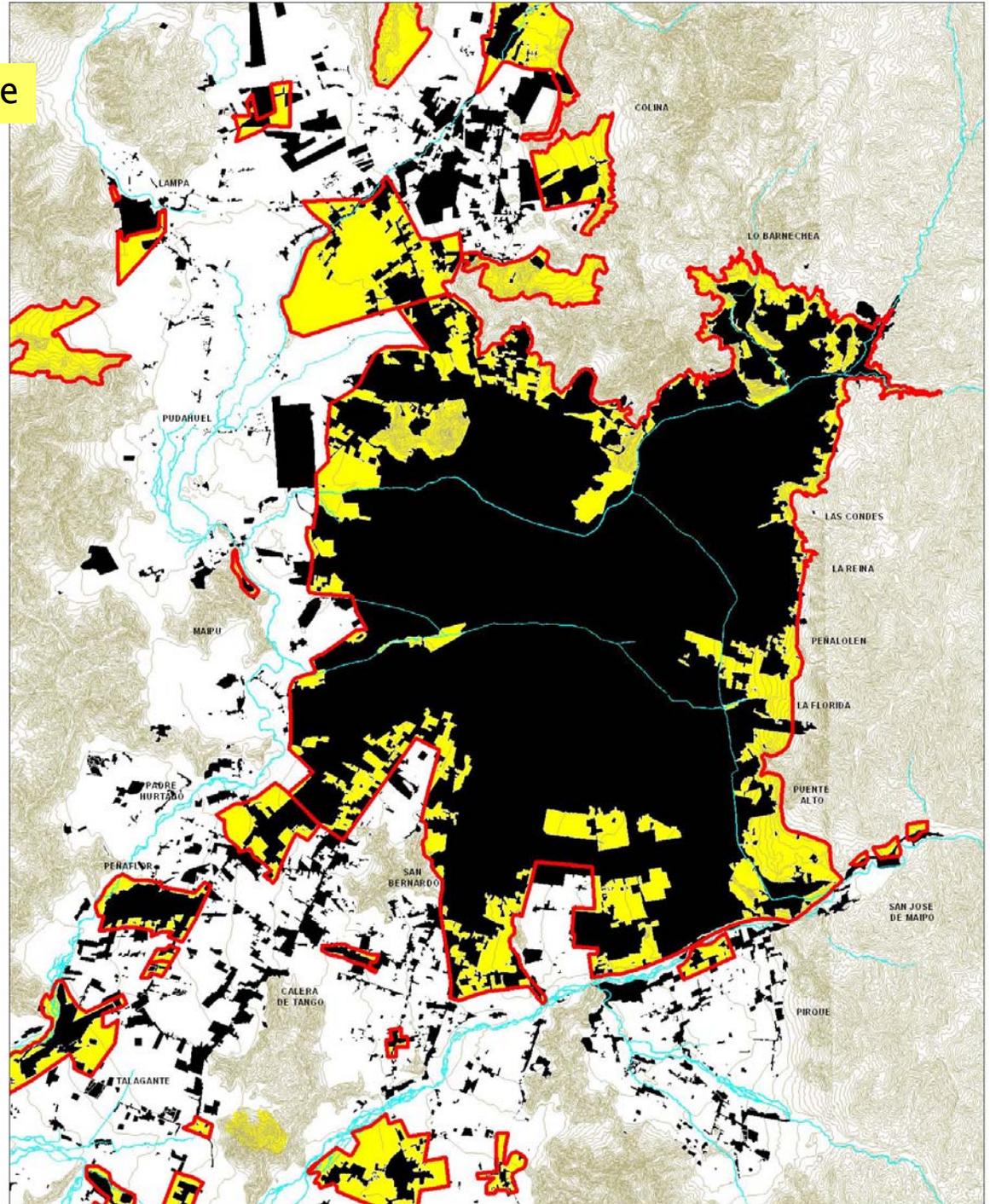


GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO

Base + limite urbano

Área Disponible Dentro del Límite

- a) Industrial Exclusivo
- b) Habitacional mixto
- c) Áreas Verdes



vivir mejor

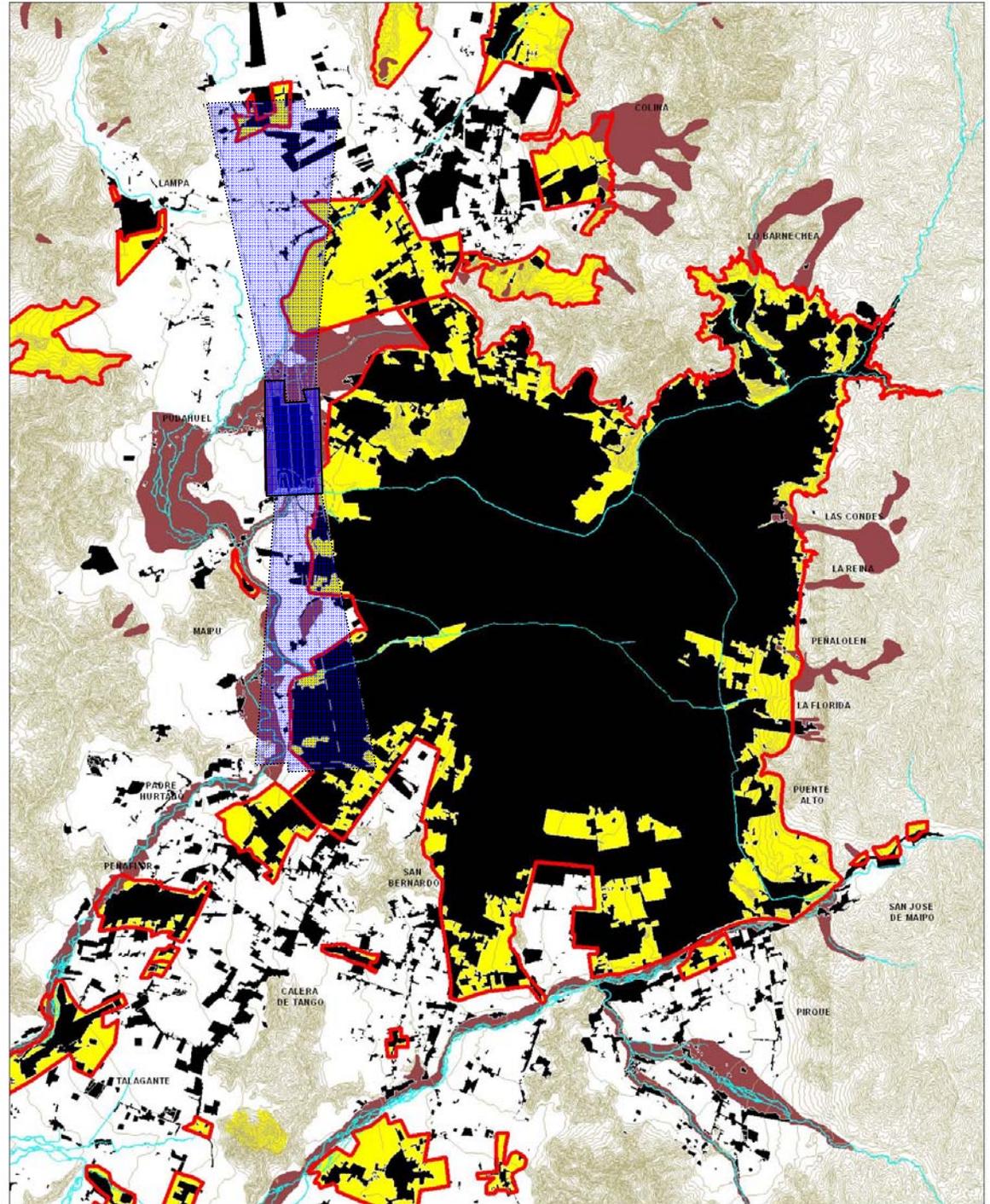


GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO

Base + limite urbano
Área Dentro del Límite

Riesgo+remoción en masa
+ inundación

Restricción Aeropuerto



vivir mejor



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO

Base + límite urbano

Área Dentro del Límite

Riesgo Remoción en masa
+ inundación

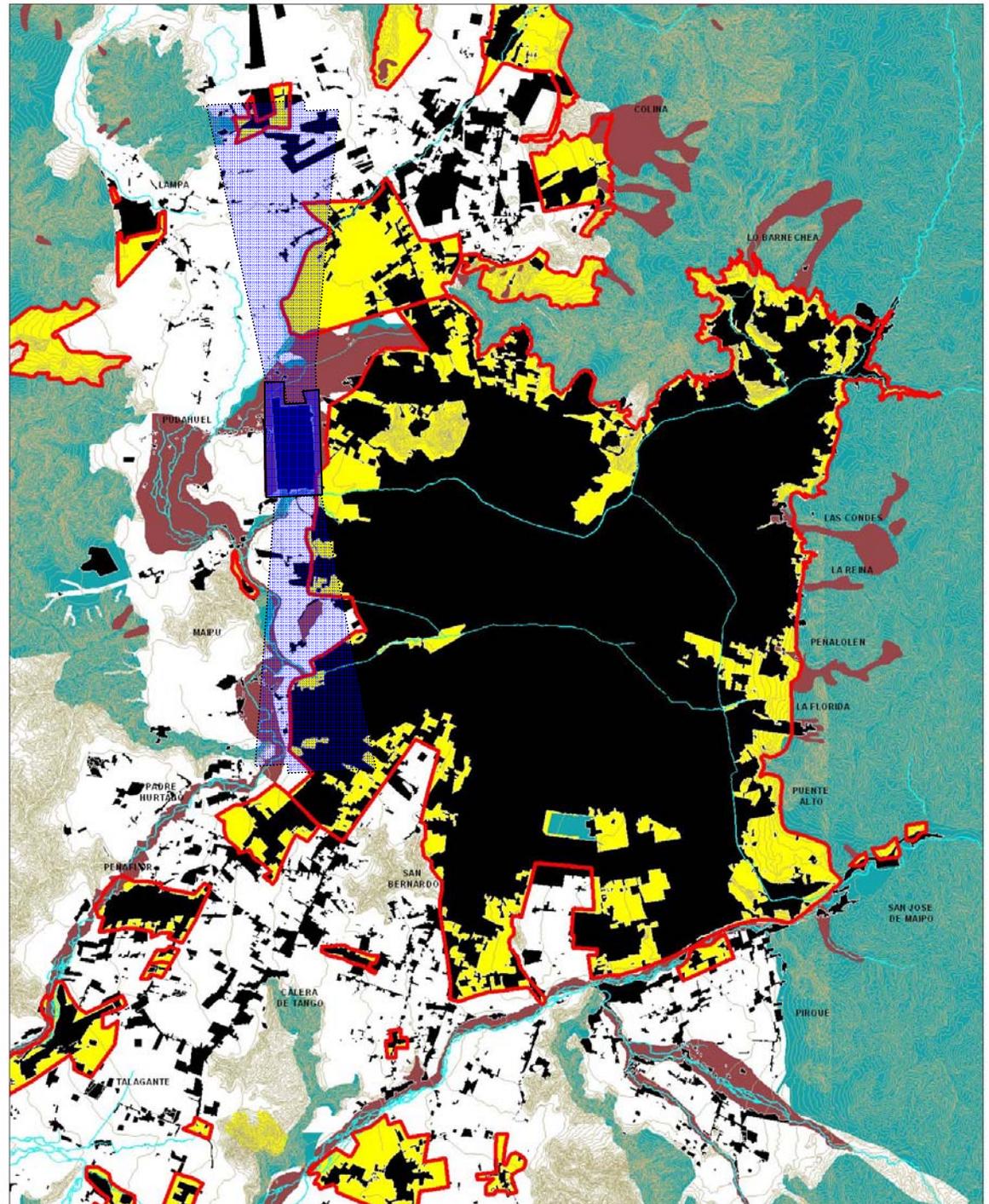
Restricción Aeropuerto

Protección ecológica

vivir mejor



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO



Base + límite urbano

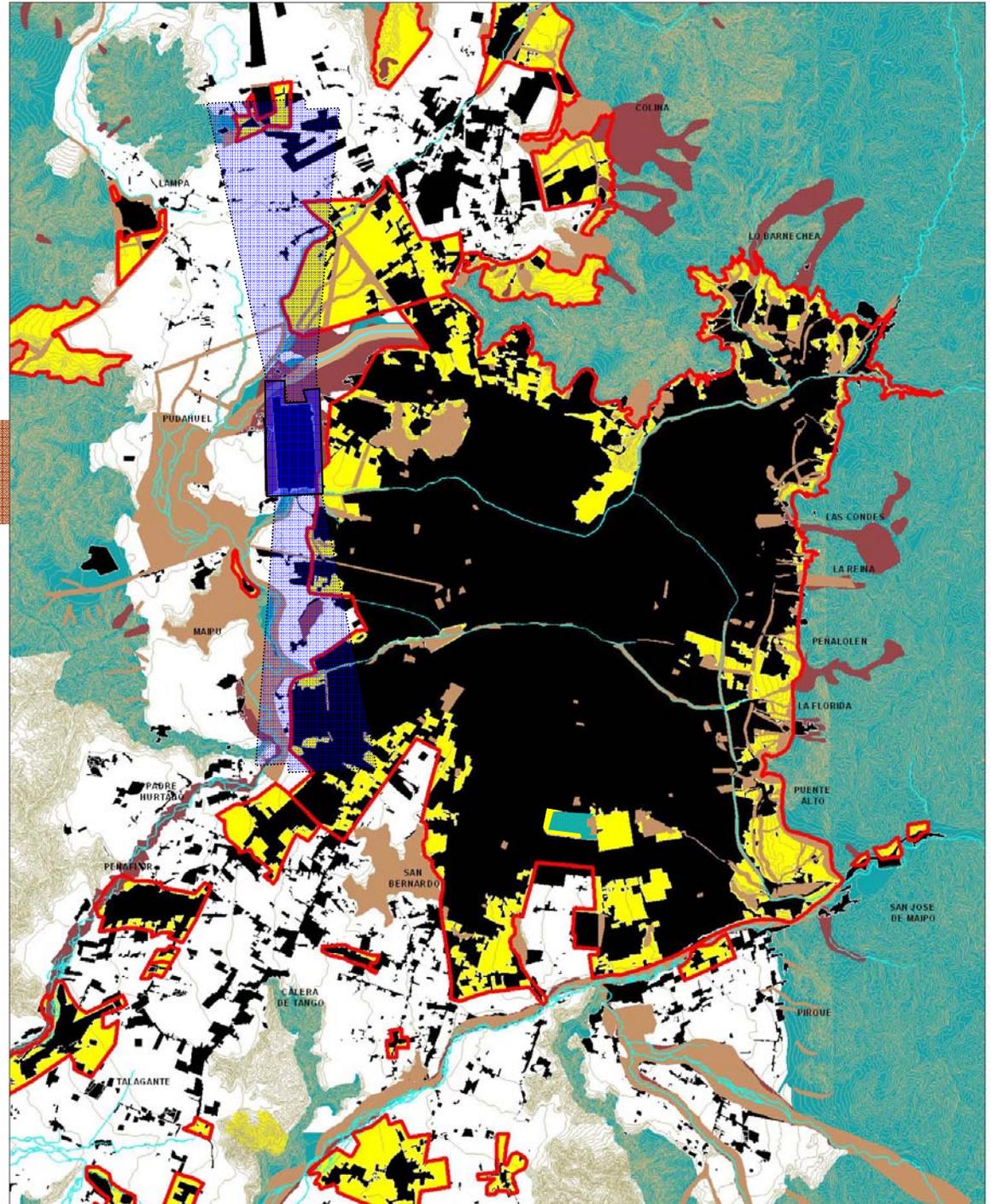
Área Dentro del Límite

Riesgo Remoción en masa
+ inundación

Restricción Aeropuerto

Protección ecológica

Áreas Verdes Intercomunales
No Ejecutadas



vivir mejor



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO

Base + límite urbano

Área Dentro del Límite

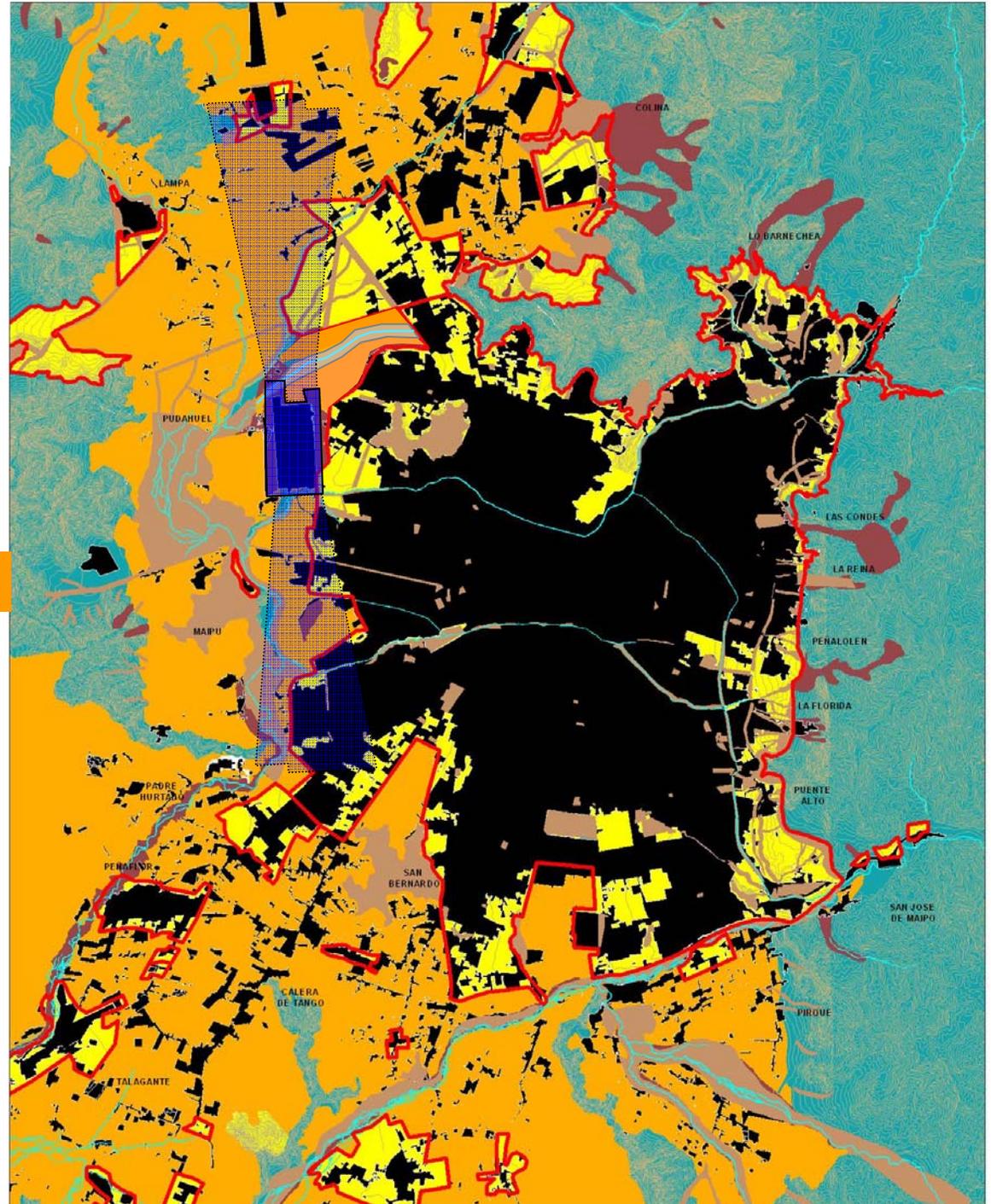
Riesgo Remoción en masa
+ inundación

Restricción Aeropuerto

Protección ecológica

Áreas Verdes Intercomunales
No Ejecutadas

Primer filtro urbanizable

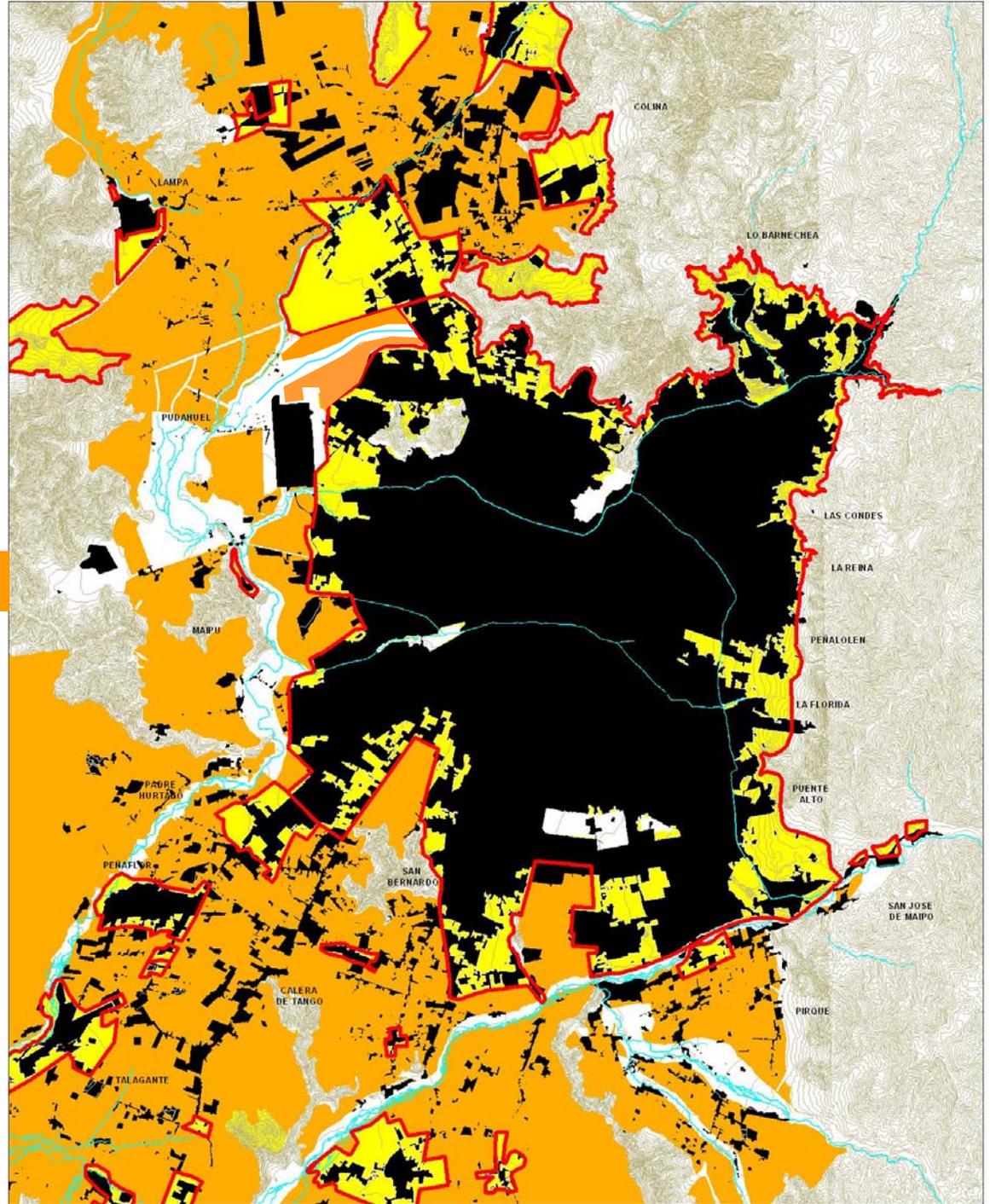


vivir



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO

Primer filtro urbanizable





Propuesta Expansión Condicionada

vivir mejor

Segundo Filtro – Criterio de Regularización de Zonas Agroresidenciales

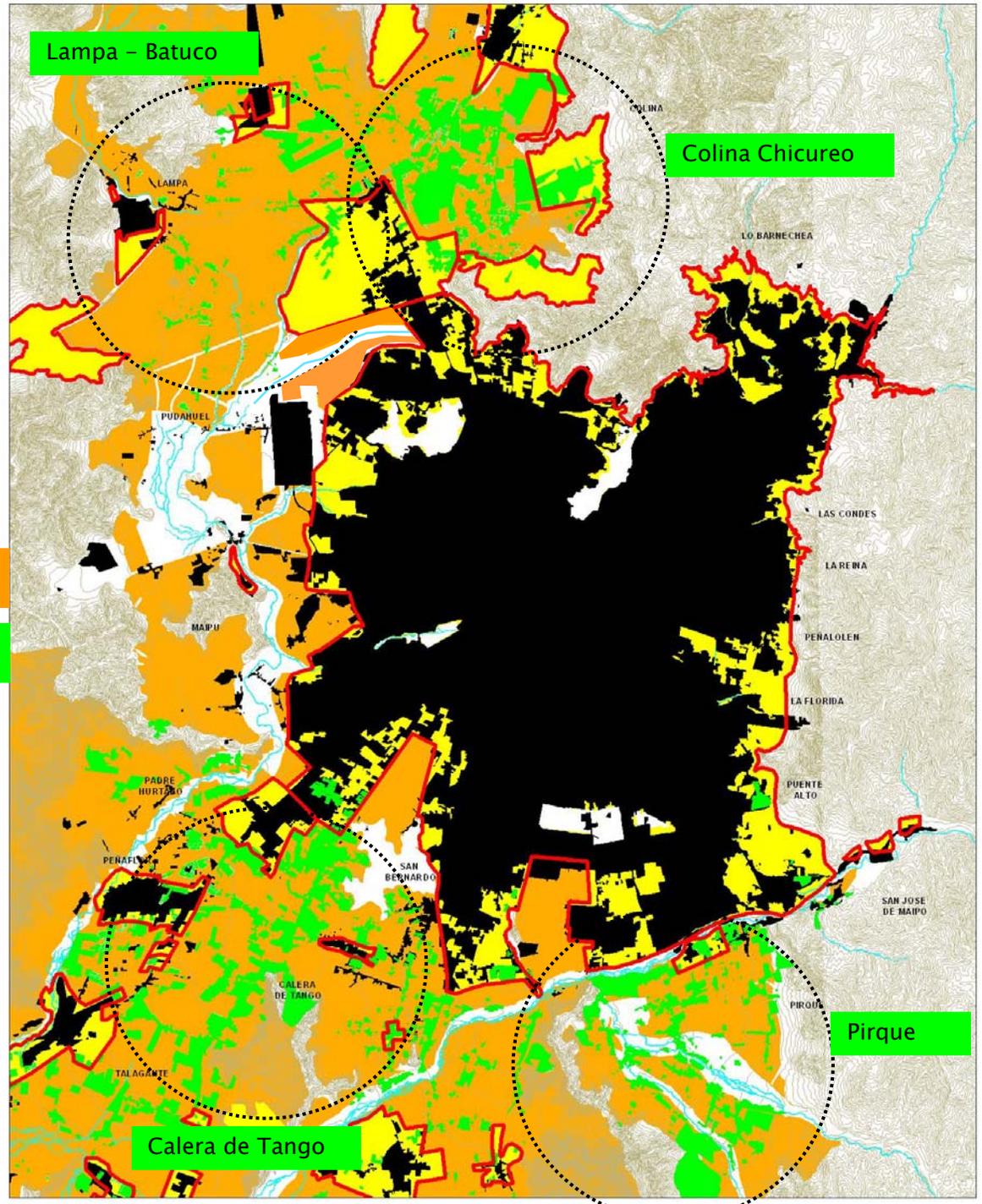
Se posterga la definición del límite urbano esperando estudio de regularización–



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO

Primer filtro urbanizable

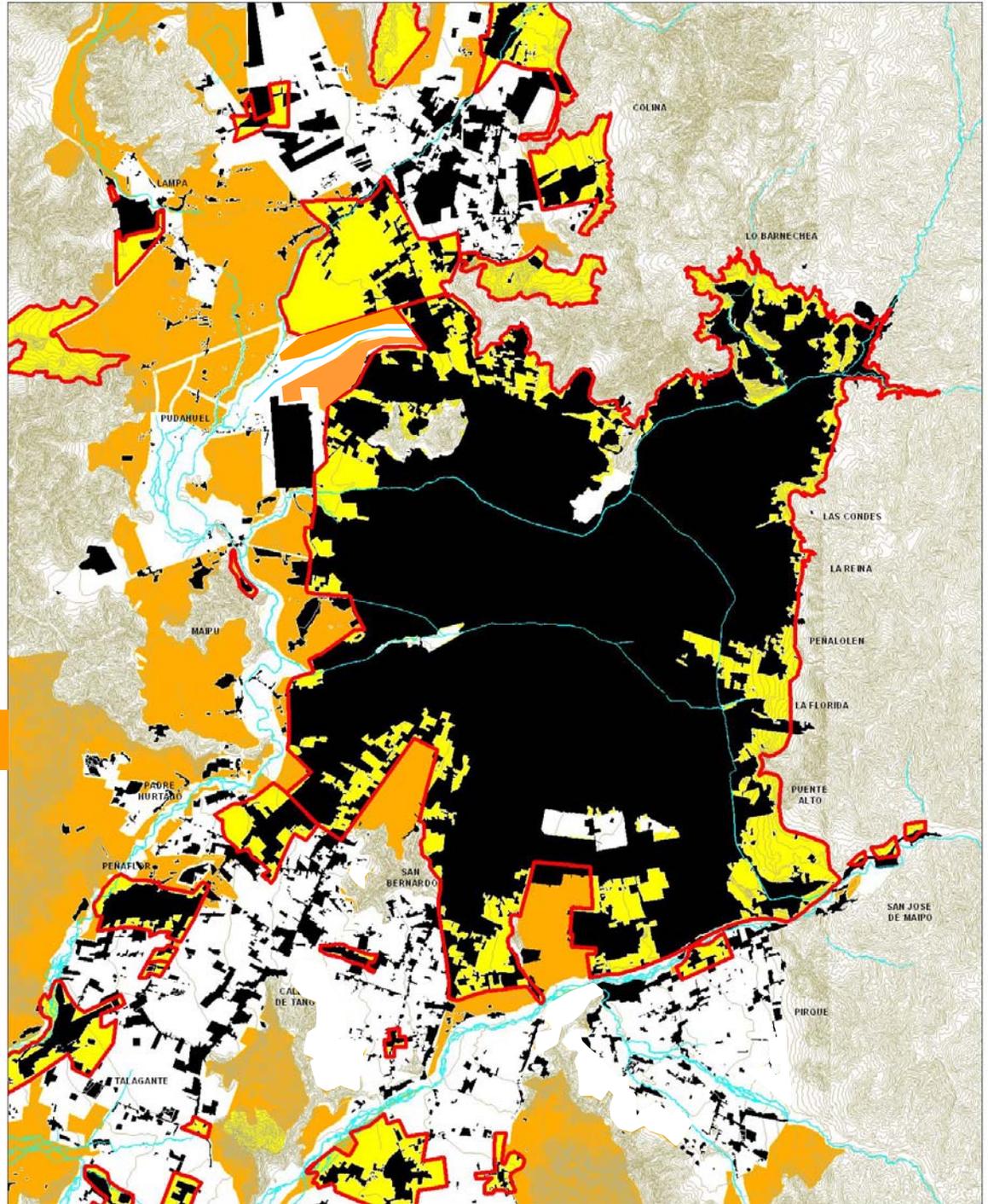
Áreas de Parcelas de Agrado



Primer filtro urbanizable

Áreas de Parcelas de Agrado

Segundo filtro urbanizable





Propuesta Expansión Condicionada

vivir mejor

Tercer Filtro - Conectividad

Buffer Accesos Regionales

Buffer Troncales Transantiago

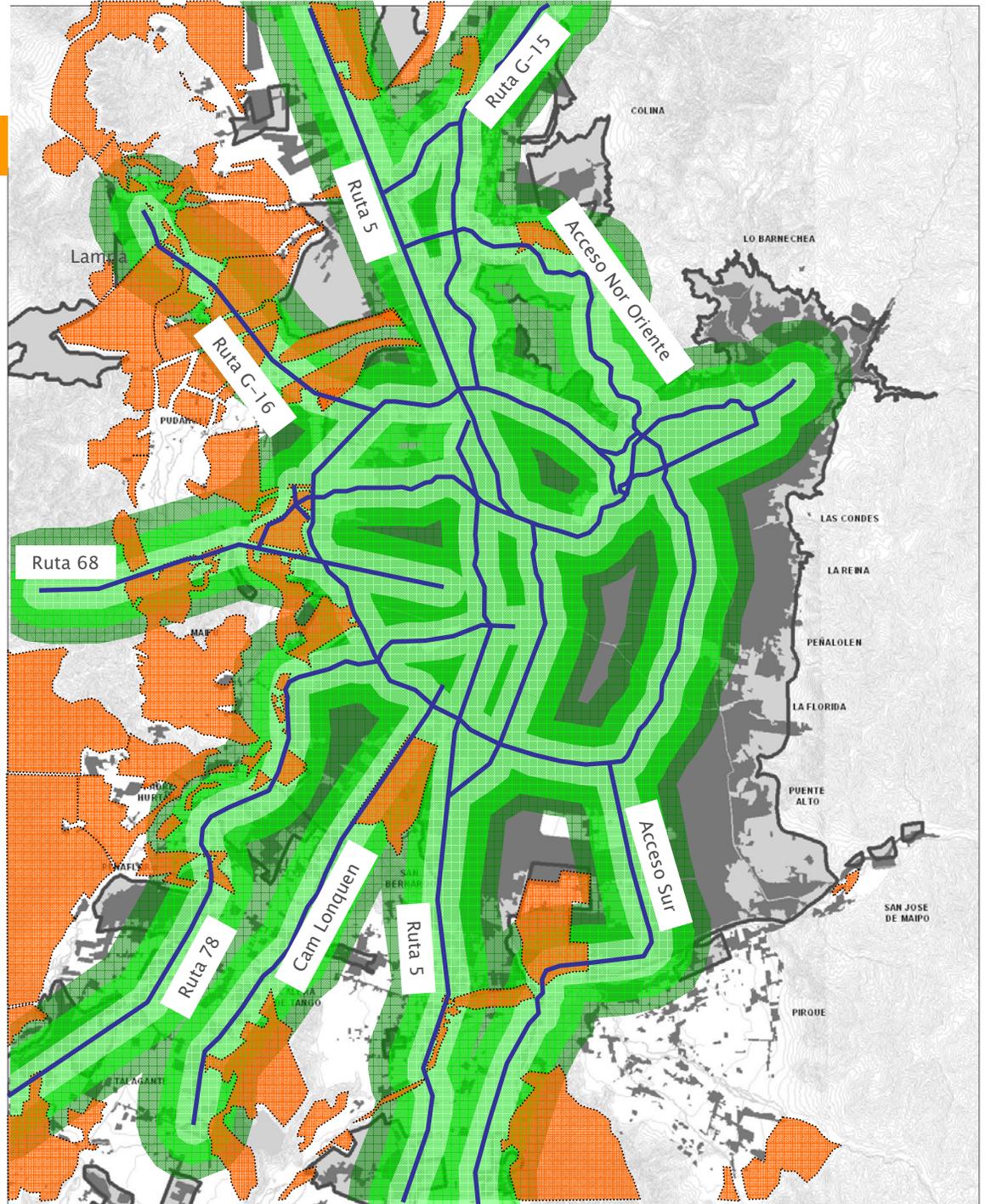
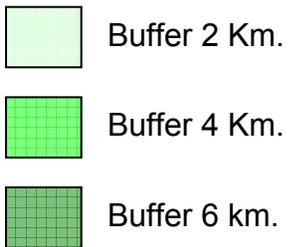


GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO

Segundo filtro urbanizable

Buffer Vías Regionales

vivir mejor



Segundo filtro urbanizable

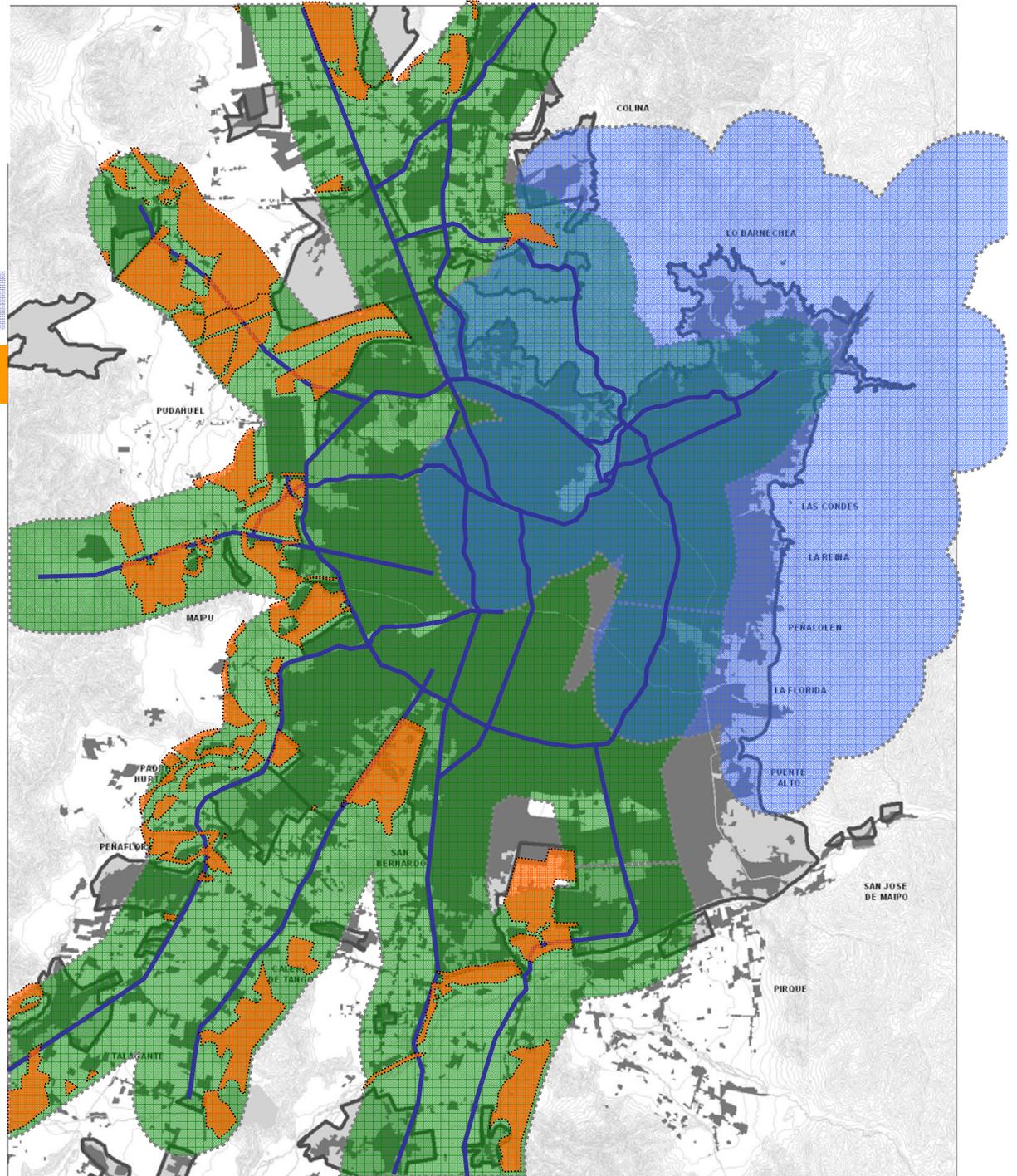
Buffer Vías Regionales

Buffer Troncales Transantiago

Tercer filtro urbanizable

vivir me

TRANSANTIAGO





Propuesta Expansión Condicionada

vivir mejor

Cuarto Filtro – Cercanía a Subcentros



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO

Tercer filtro urbanizable

Buffer Vías Regionales

Buffer Troncales Transantiago

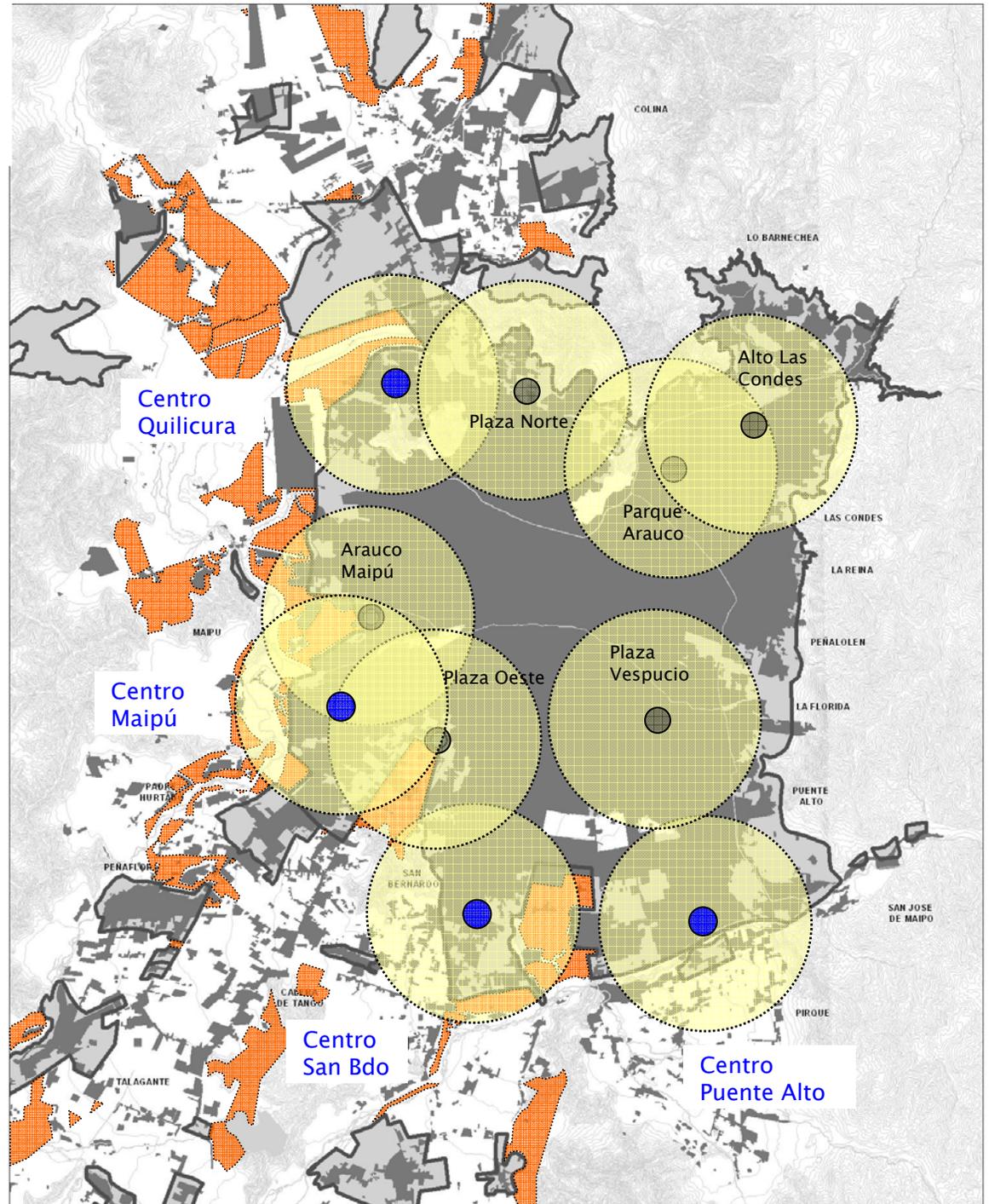
Áreas Influencia Subcentros
(5 Km - 10 Min)

vir m

Centro
Quilicura



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO



Segundo filtro urbanizable

Buffer Vías Regionales

Buffer Troncales Transantiago

Áreas Influencia Subcentros
(5 Km - 10 Min)



vivir m



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO



Propuesta de Reconversión + Revitalización

La decisión de reconvertir usos y favorecer la revitalización de áreas deterioradas se explica por:

- a) Subutilización de zonas industriales exclusivas (sitios eriazos y baja demanda)
- b) Aprovechamiento de infraestructura existente (transporte, sanitaria, etc.)
- c) Acercamiento de viviendas a centros de empleo y servicios, evitando conflictos con la comunidad (densificación en barrios residenciales).
- d) Consolidar Subcentros metropolitanos en áreas densamente pobladas.
- e) Recuperar zonas centrales deterioradas.

vivir mejor



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO



Propuesta de Reconversión + Revitalización

Primer Filtro – Sobreoferta de Suelo Industrial Exclusivo

- Porcentaje de sitios eriazos sobre la zona industrial exclusiva (PRMS)

vivir mejor



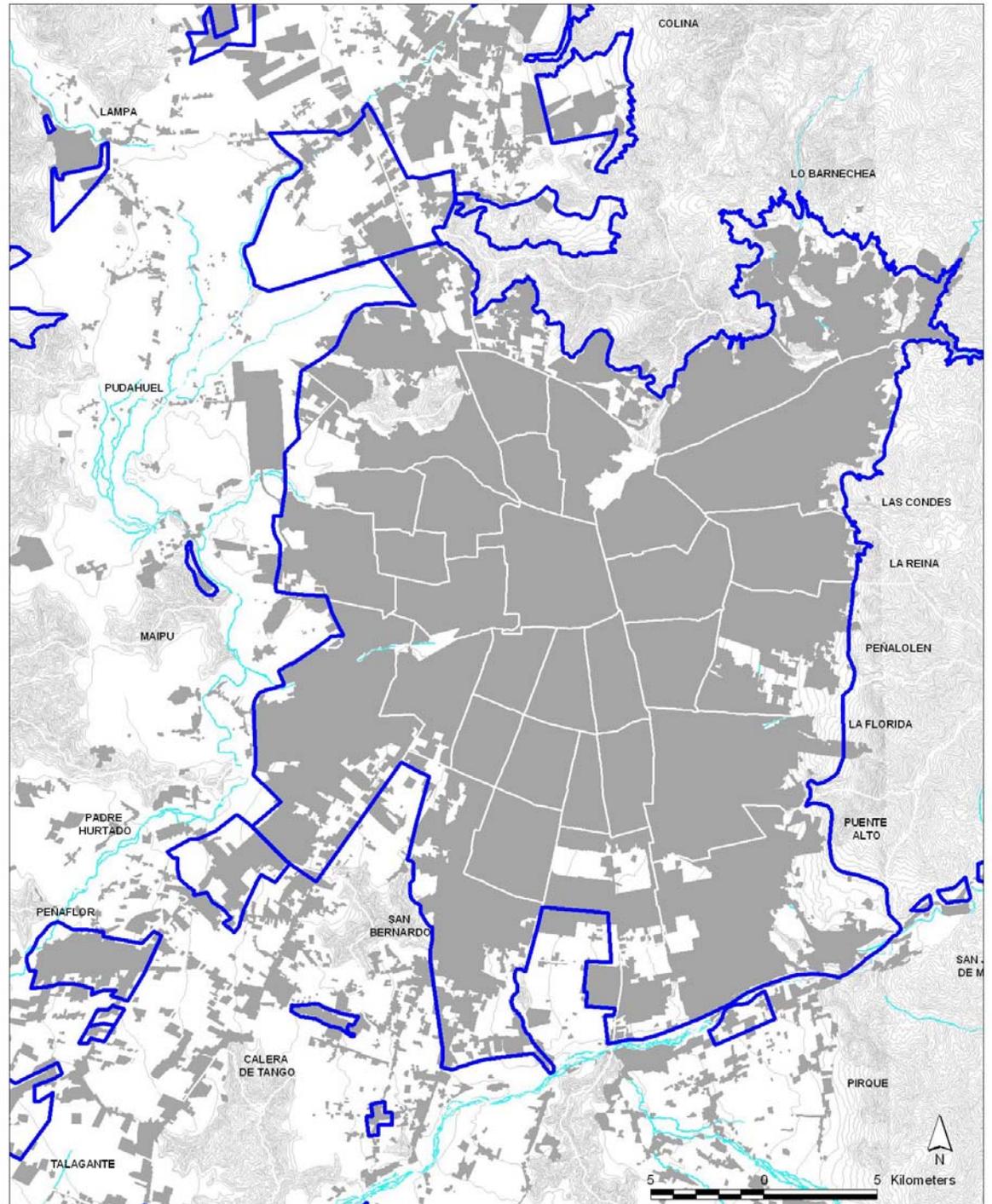
GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO

Base + limite urbano

vivir mejor



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO



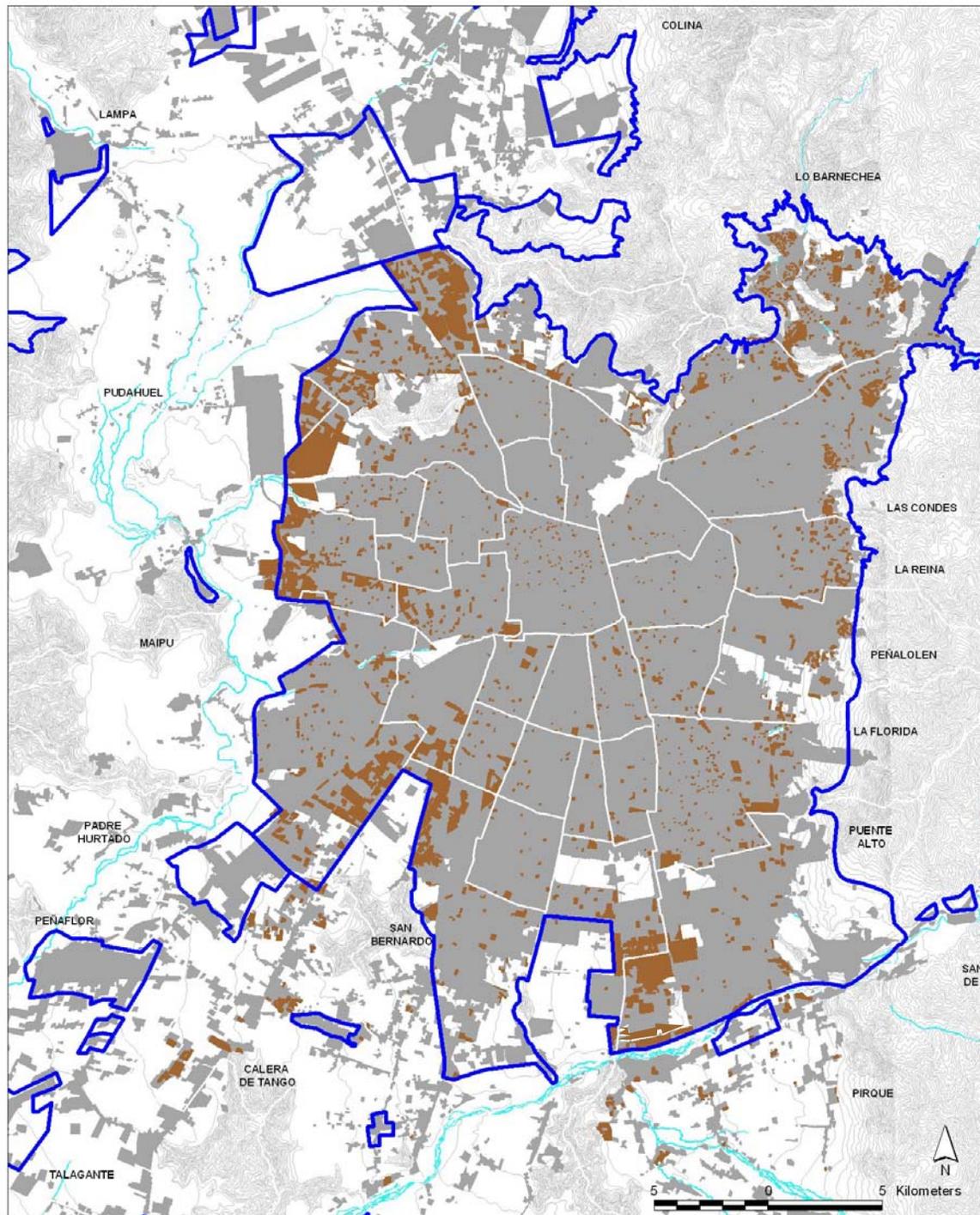
Base + limite urbano

Sitios Eriazos

vivir mejor



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO



Base + limite urbano

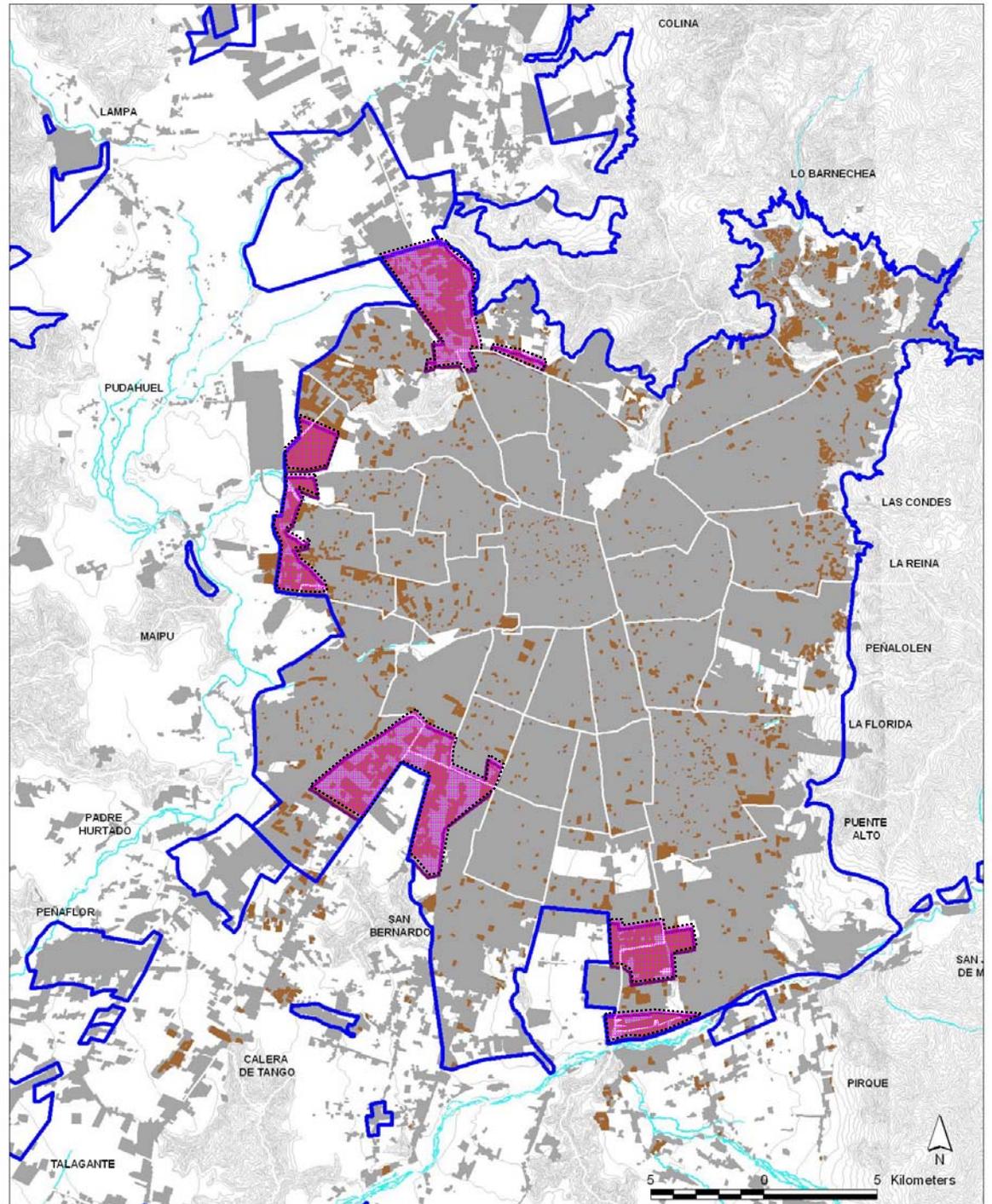
Sitios Eriazos

Área Industrial Exclusiva

vivir mejor



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO



Base + limite urbano

Sitios Eriazos

Área Industrial Exclusiva

Zona 1
Superficie Total: 72.91 Has.
Total Eriazos : 25.22 Has.
% Eriazos : 35%

Zona 2
Superficie Total: 1.320.34 Has.
Total Eriazos : 536.59 Has.
% Eriazos : 33%

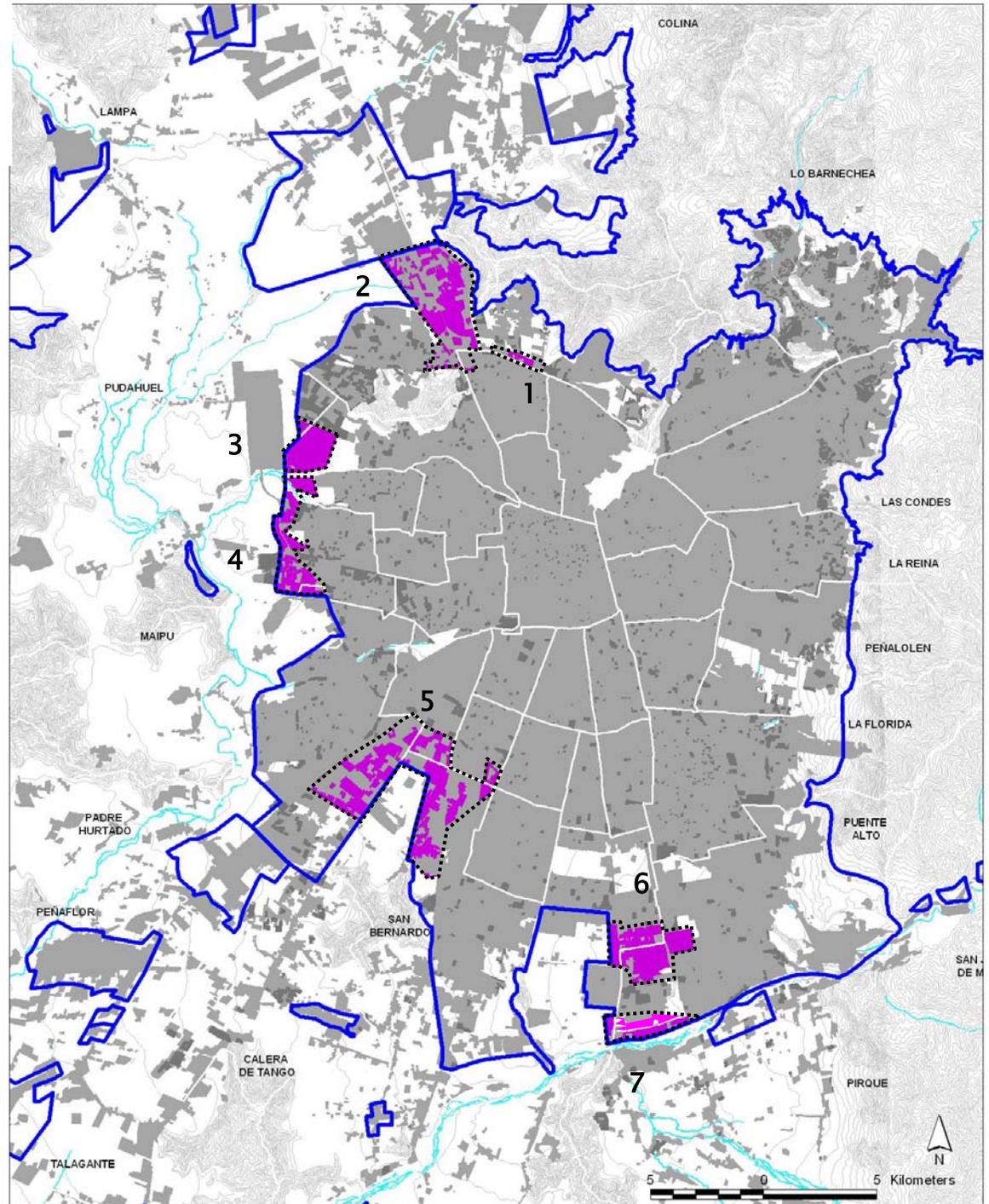
Zona 3
Superficie Total: 362.23 Has.
Total Eriazos : 343.22 Has.
% Eriazos : 95%

Zona 4
Superficie Total: 572.71 Has.
Total Eriazos : 278.01 Has.
% Eriazos : 30%

Zona 5
Superficie Total: 2.124.05 Has.
Total Eriazos : 885.59 Has.
% Eriazos : 34%

Zona 6
Superficie Total: 702.51 Has.
Total Eriazos : 528.64 Has.
% Eriazos : 74%

Zona 7
Superficie Total: 323.39 Has.
Total Eriazos : 248,59 Has.
% Eriazos : 77%



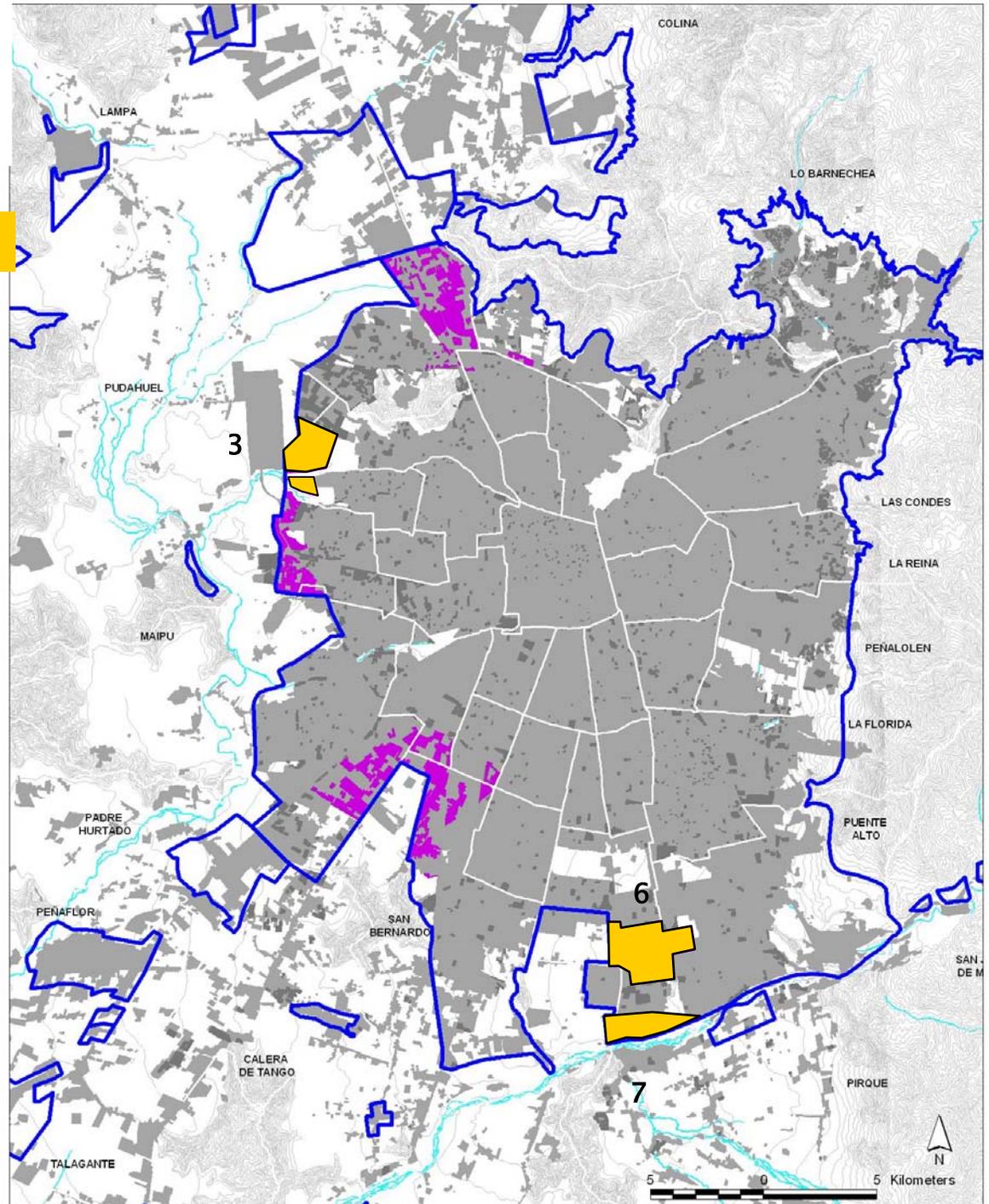
Base + limite urbano
Sitios Eriazos
Área Industrial Exclusiva

Primer filtro urbanizable

Zona 3
Superficie Total: 362.23 Has.
Total Eriazos : 343.22 Has.
% Eriazos : **95%**

Zona 6
Superficie Total: 702.51 Has.
Total Eriazos : 528.64 Has.
% Eriazos : **74%**

Zona 7
Superficie Total: 323.39 Has.
Total Eriazos : 248,59 Has.
% Eriazos : **77%**



Síntesis Propuesta Expansión + Reconversión

Cinturón Verde Metropolitano

Cuñas Ambientales

Anillo Orbital

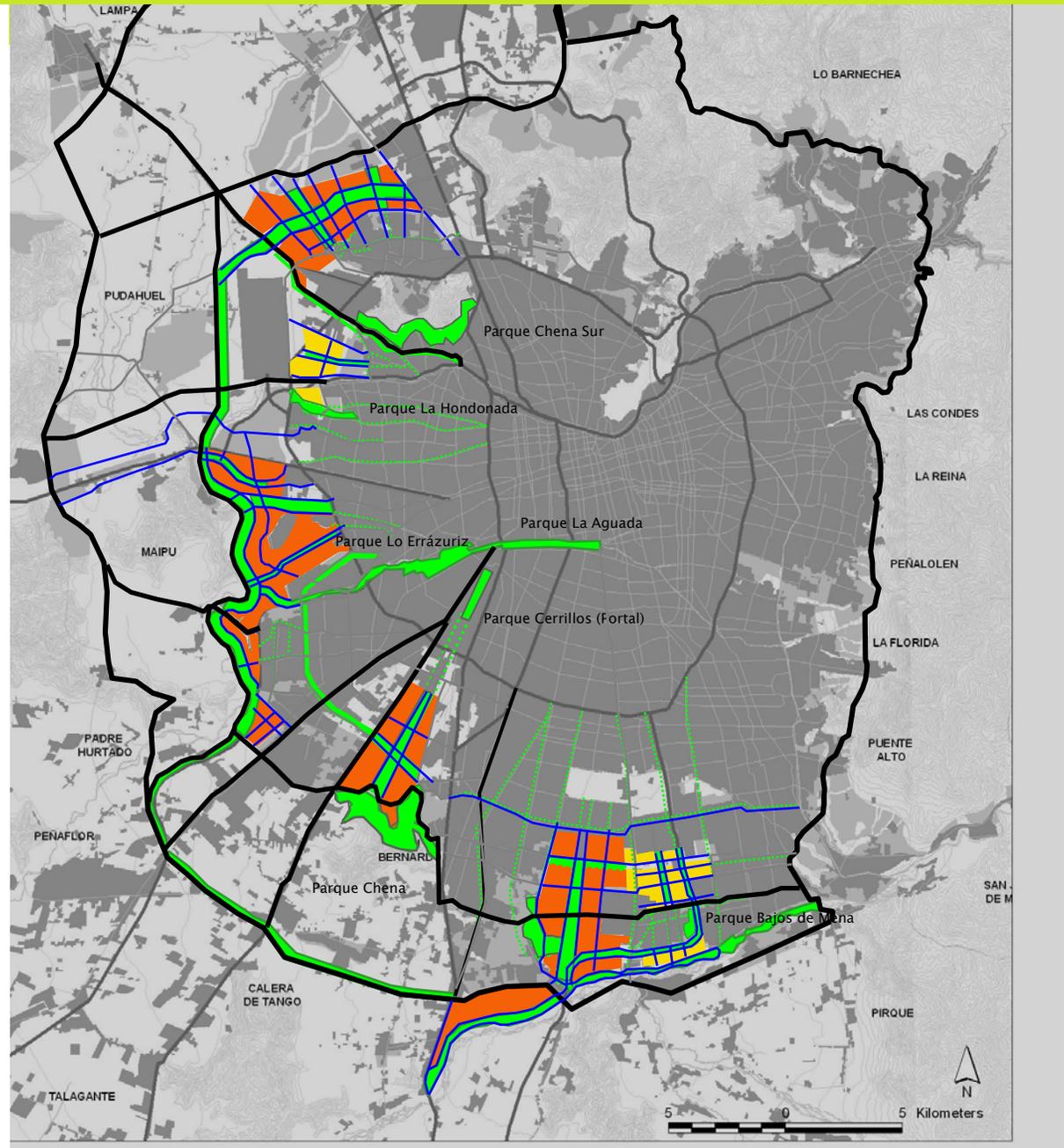
Semi Anillo Poniente

Radiales

Troncales Expansión
Condicionada

Área de Expansión Condicionada

Área de Reconversión Industrial



Nueva Área Urbana PRMS 2008

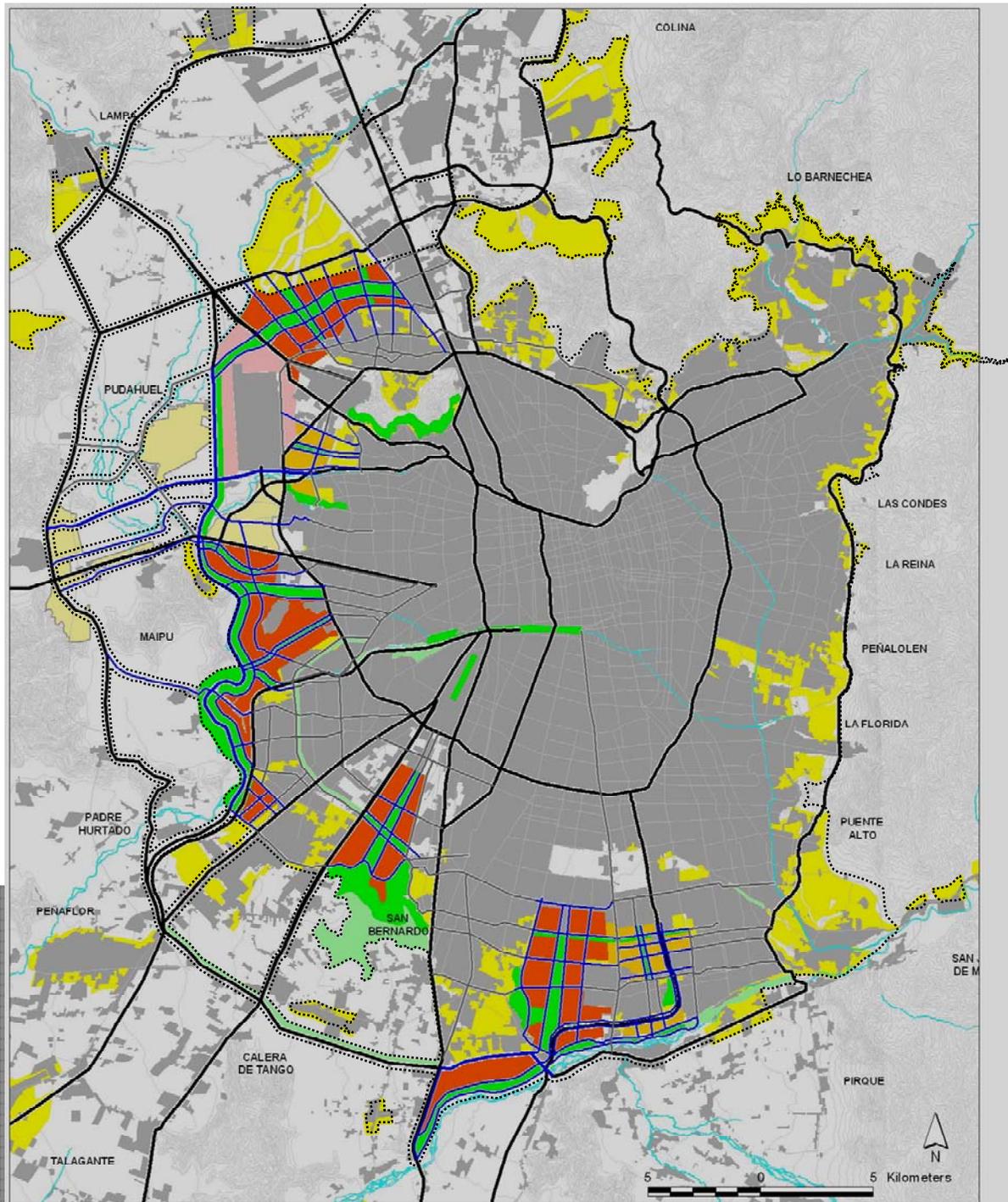
vivir mejor



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO

SIMBOLOGIA

-  LIMITE URBANO
 -  AREA URBANA
 -  AREA EXPANSION URBANA
 -  AREAS VERDES (Propuestas)
 -  AREAS EXPANSION CONDICIONADAS (Propuestas)
 -  RESTRICCION (Propuestas)
 -  RECONVERSION INDUSTRIAL
 -  Pduc
- VIALIDAD
-  VIALIDAD METROPOLITANA
 -  VIALIDAD METROPOLITANA MITIGACION
 -  VIALIDAD TRONCAL
 -  VIALIDAD TRONCAL MITIGACION

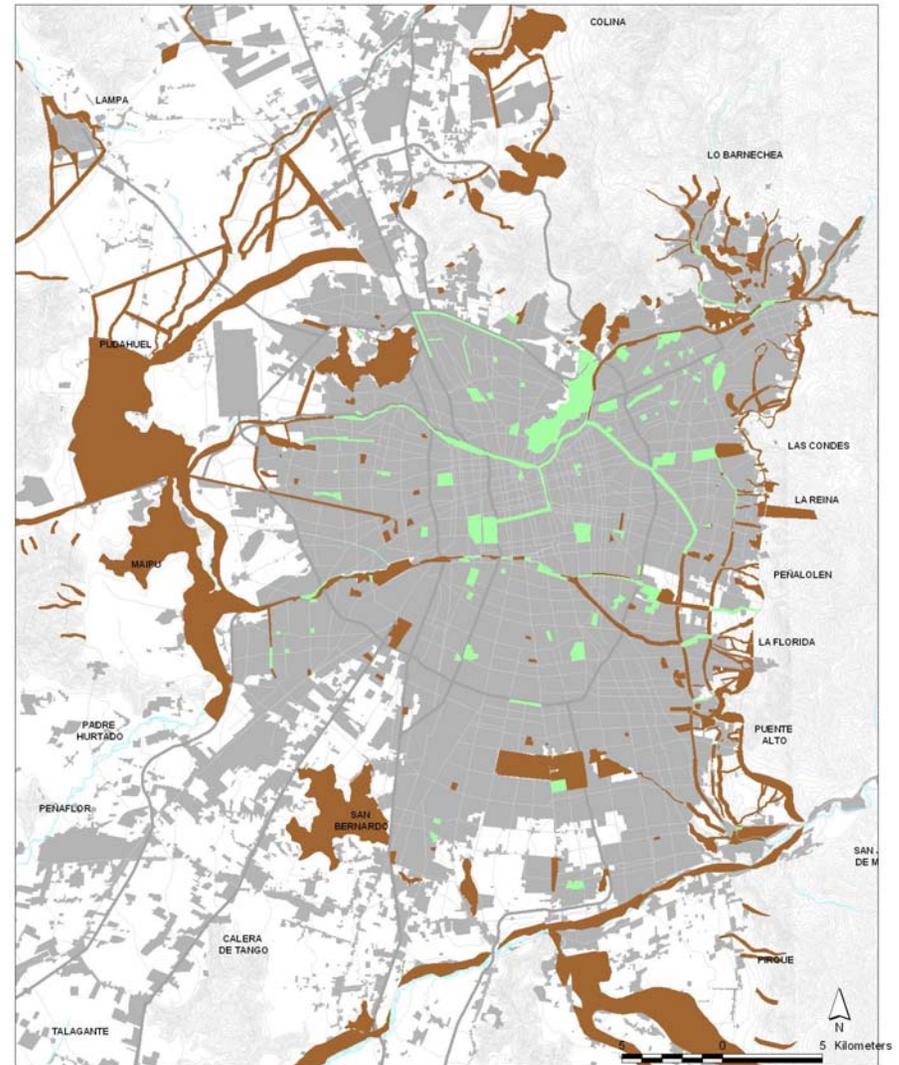
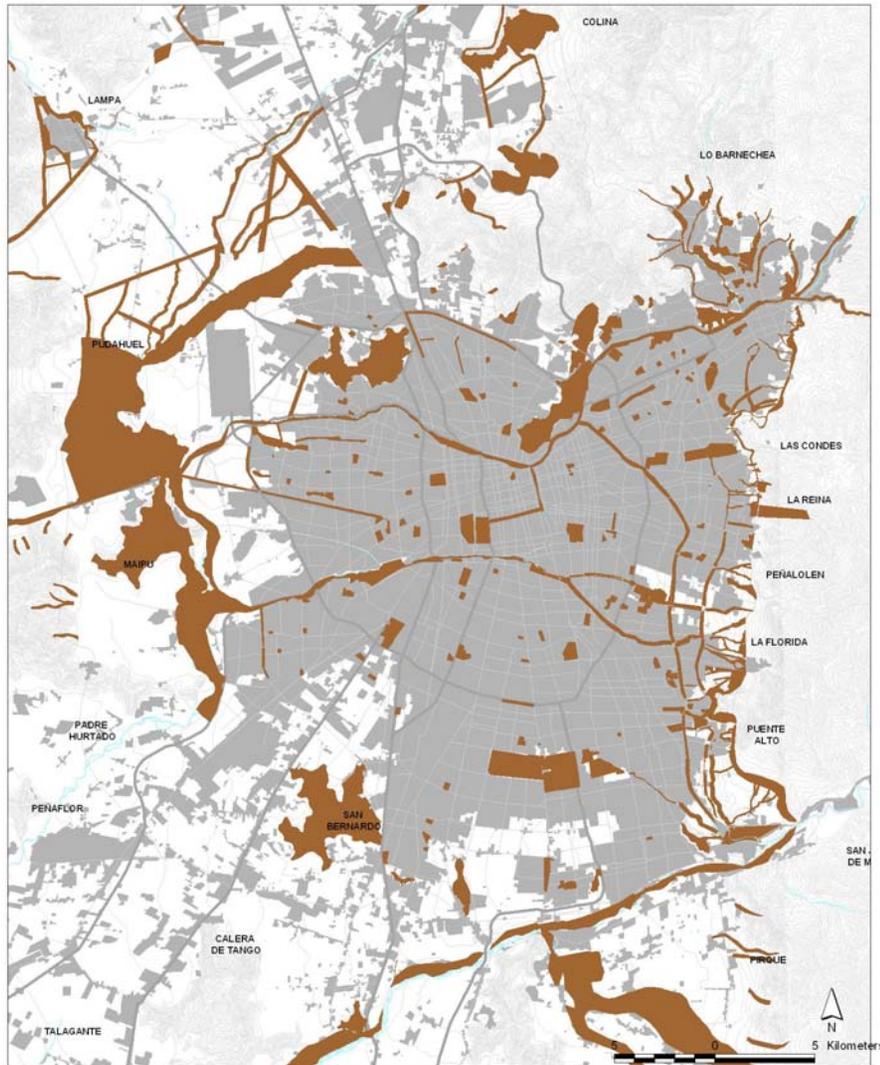




Síntesis Propuesta Expansión + Reconversión

Áreas Verdes PRMS

- No Ejecutadas
- Ejecutadas

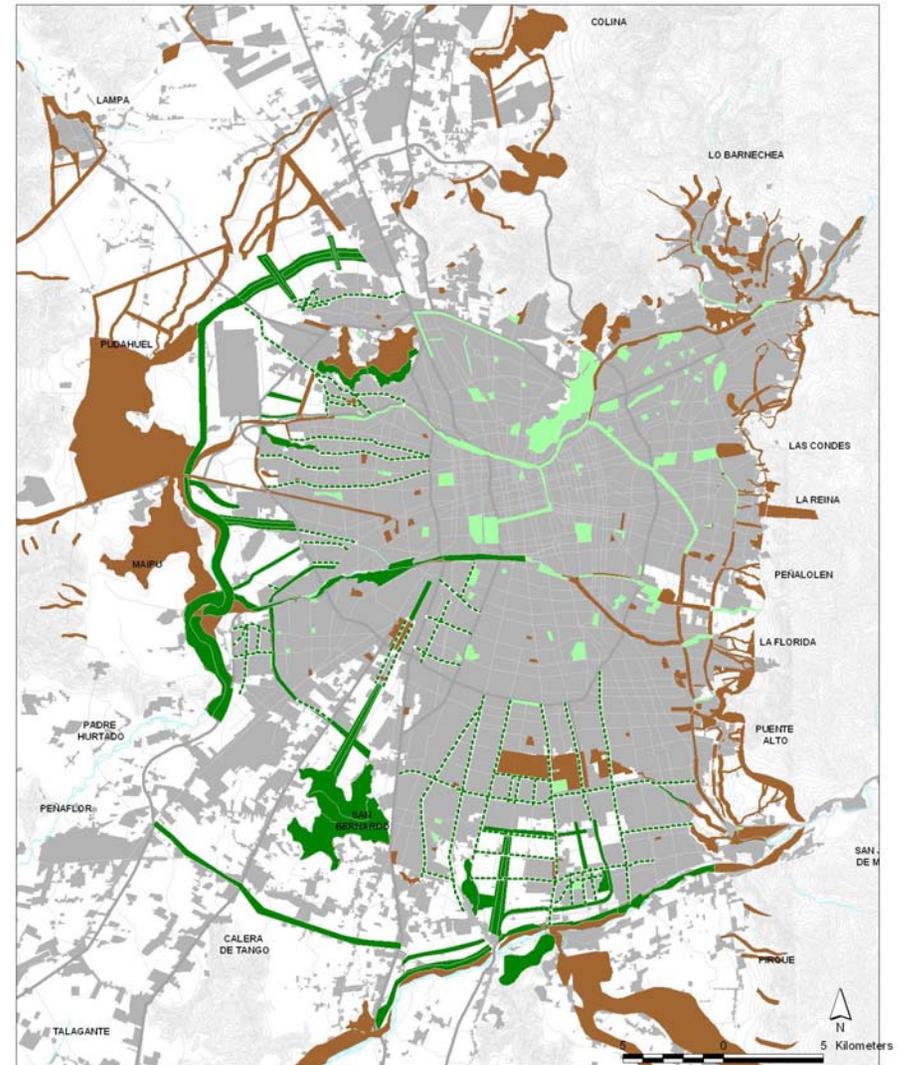
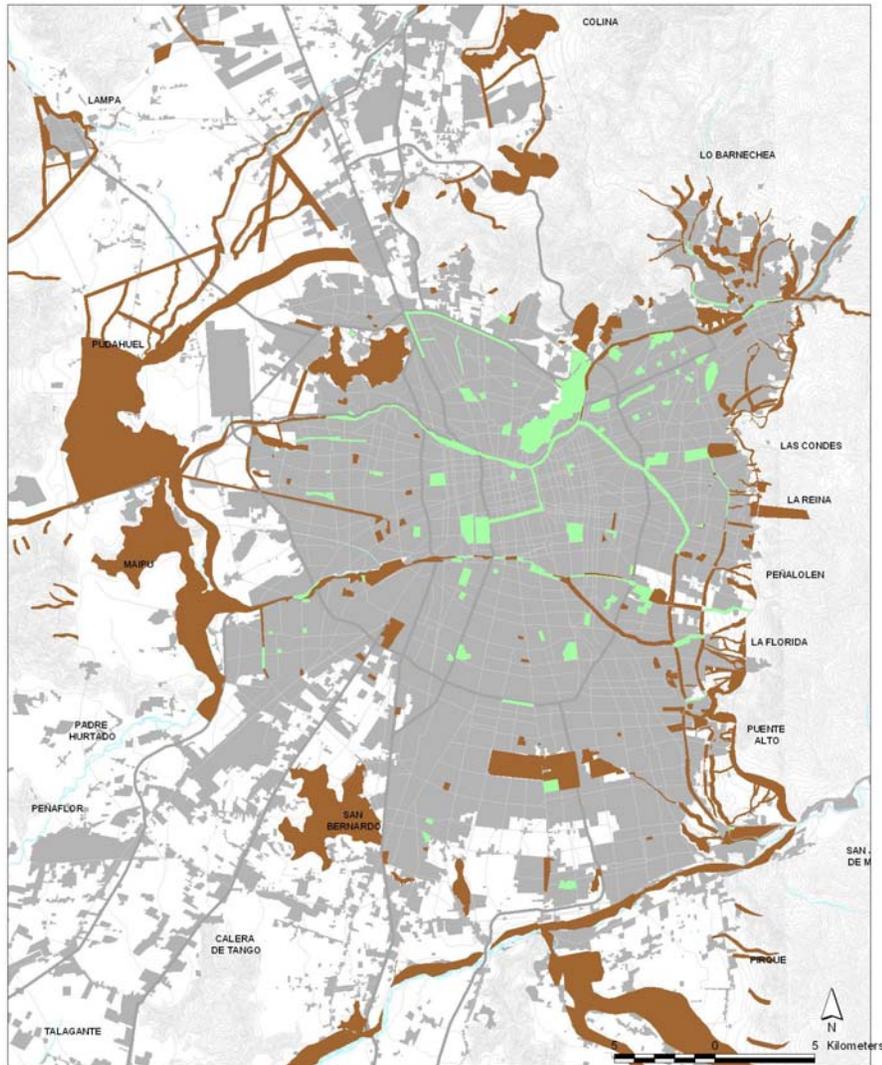




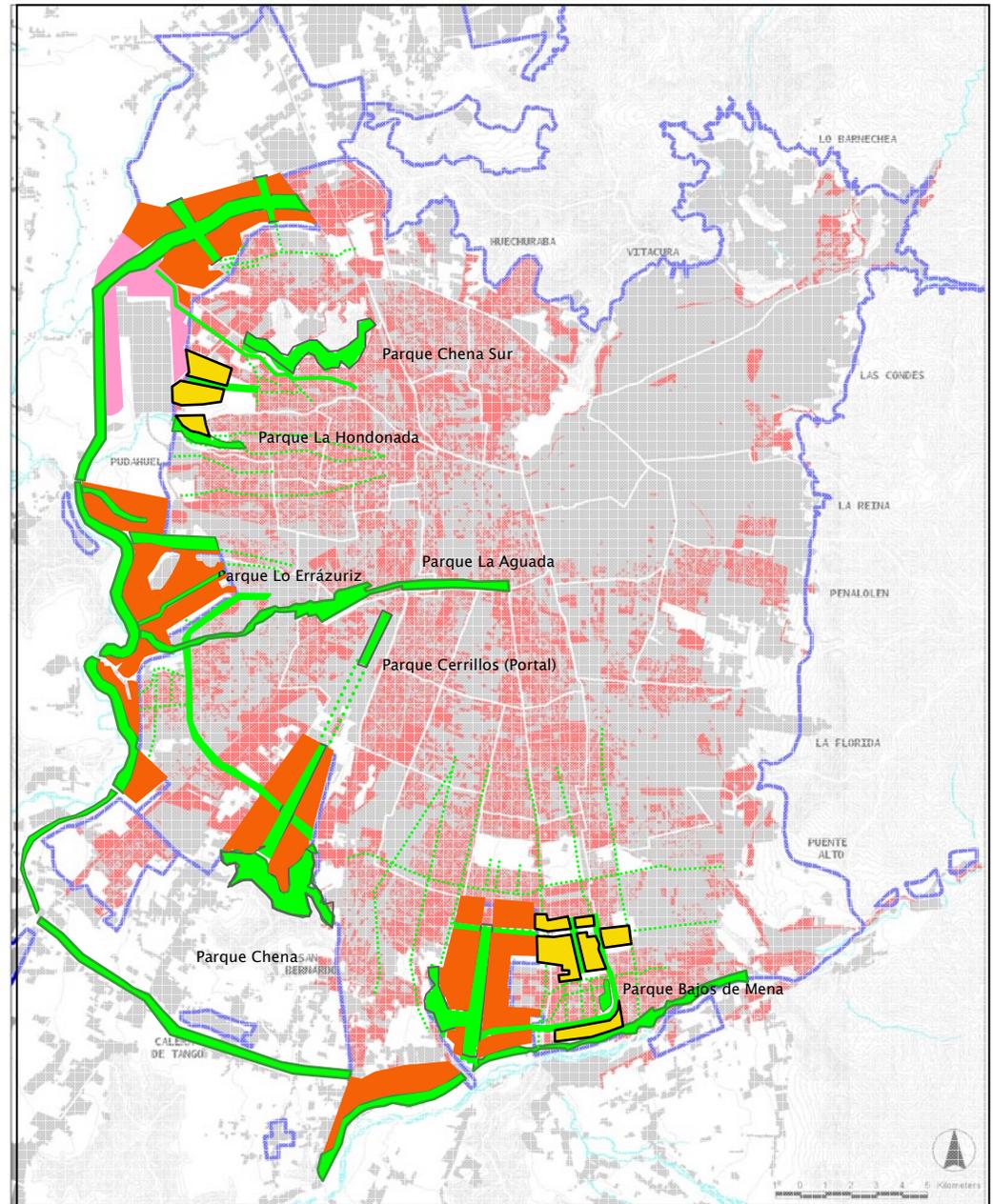
Síntesis Propuesta Expansión + Reconversión

Áreas Verdes PRMS

- PRMS 2008
- No Ejecutadas
- Ejecutadas



Integración Social



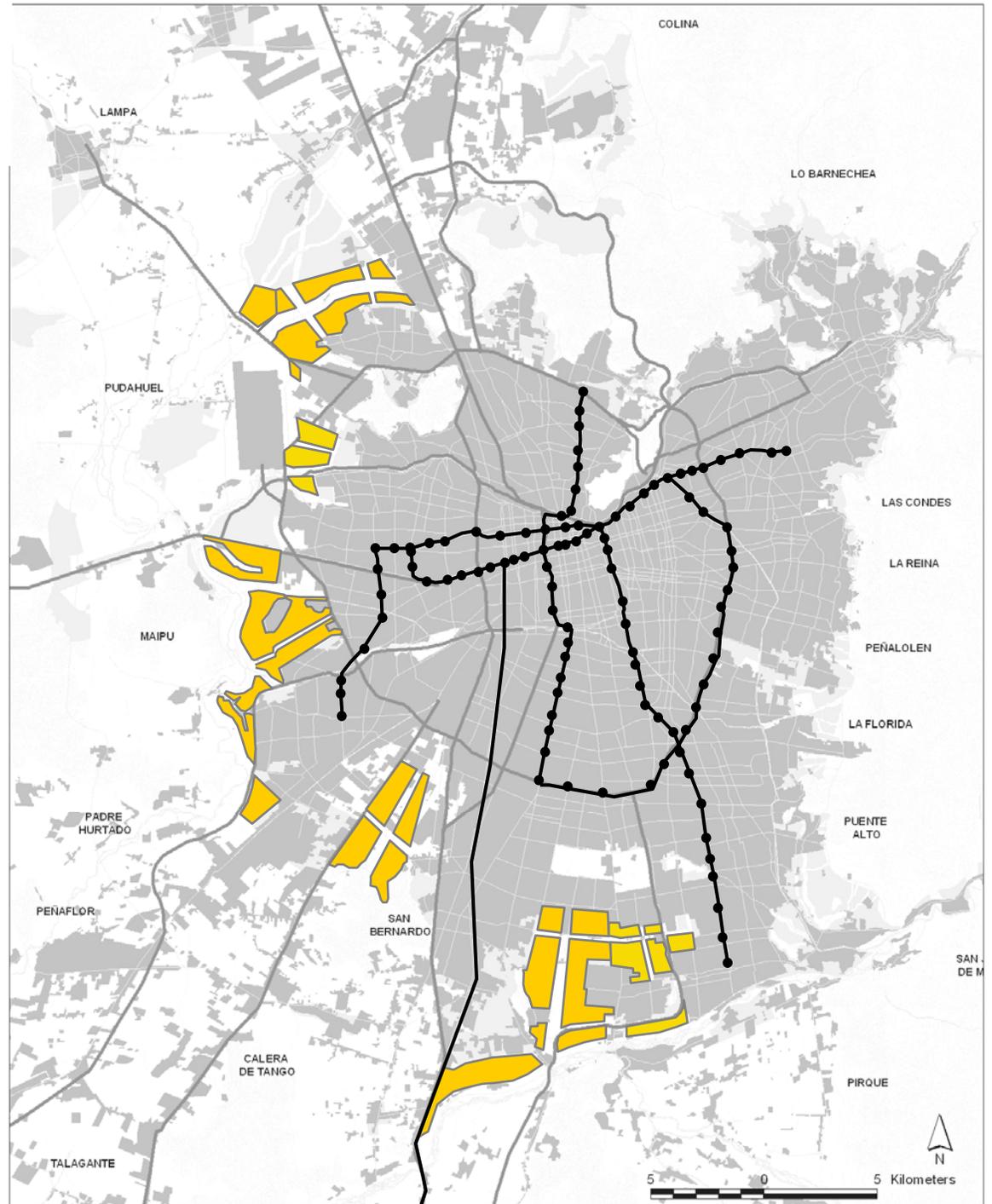
Conectividad Transporte Público

Metro + Metrotren

vivir mejor



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO



Conectividad Transporte Público

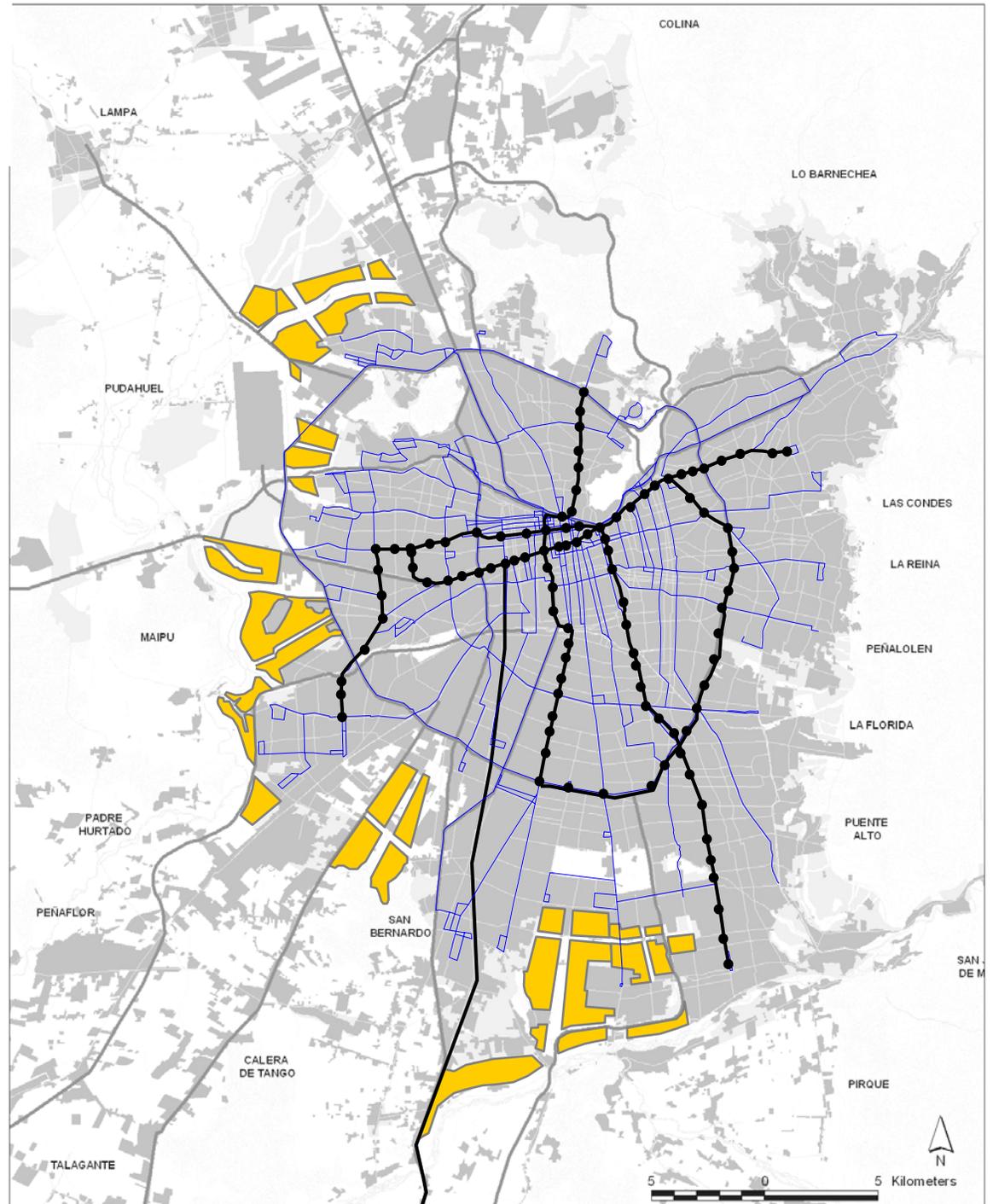
Metro + Metrotren

Troncales Transantiago

vivir mejor



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO



Conectividad Transporte Público

Metro + Metrotren

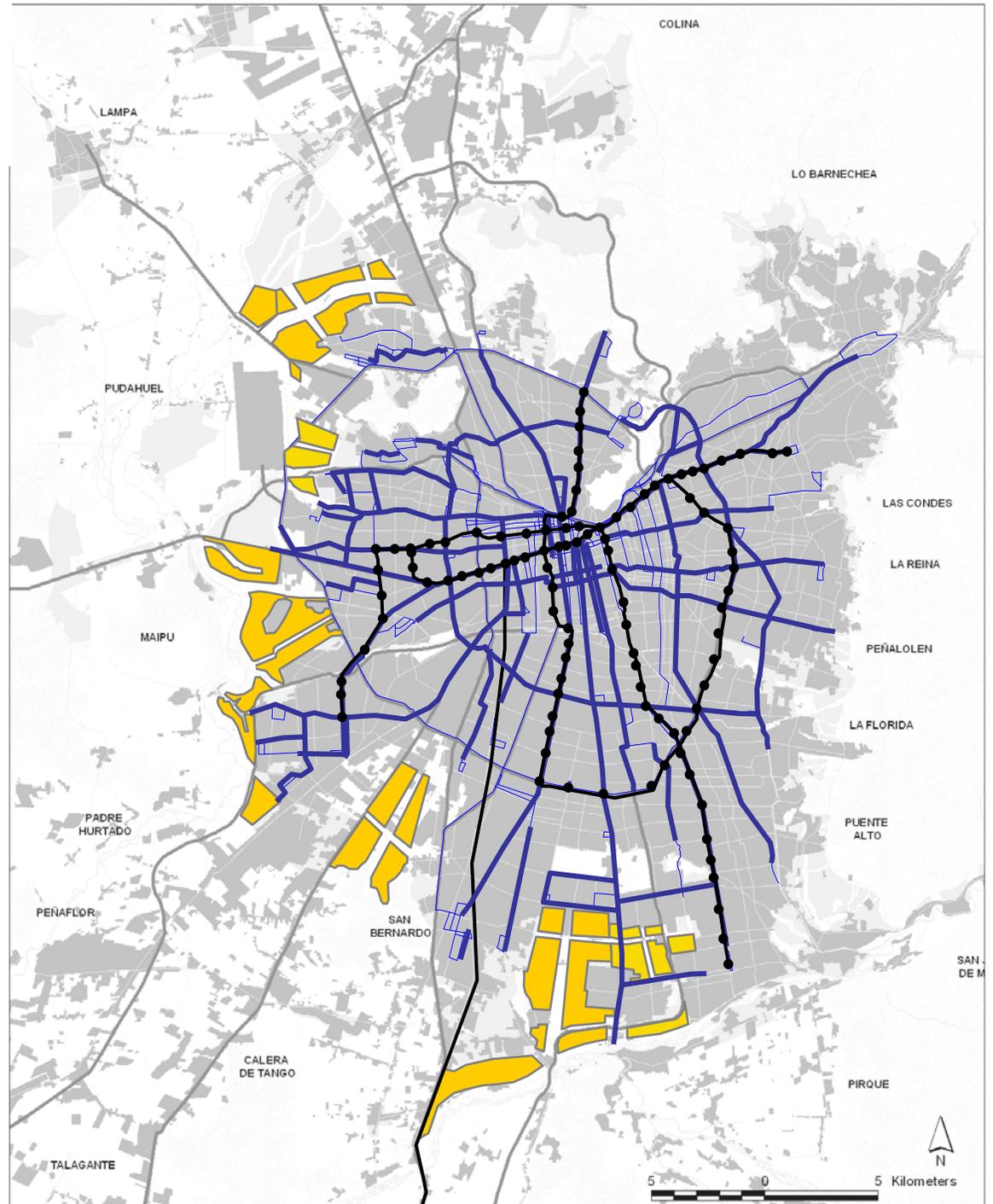
Troncales Transantiago

Corredores Transantiago

vivir m



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO



Conectividad Transporte Público

Metro + Metrotren

Troncales Transantiago

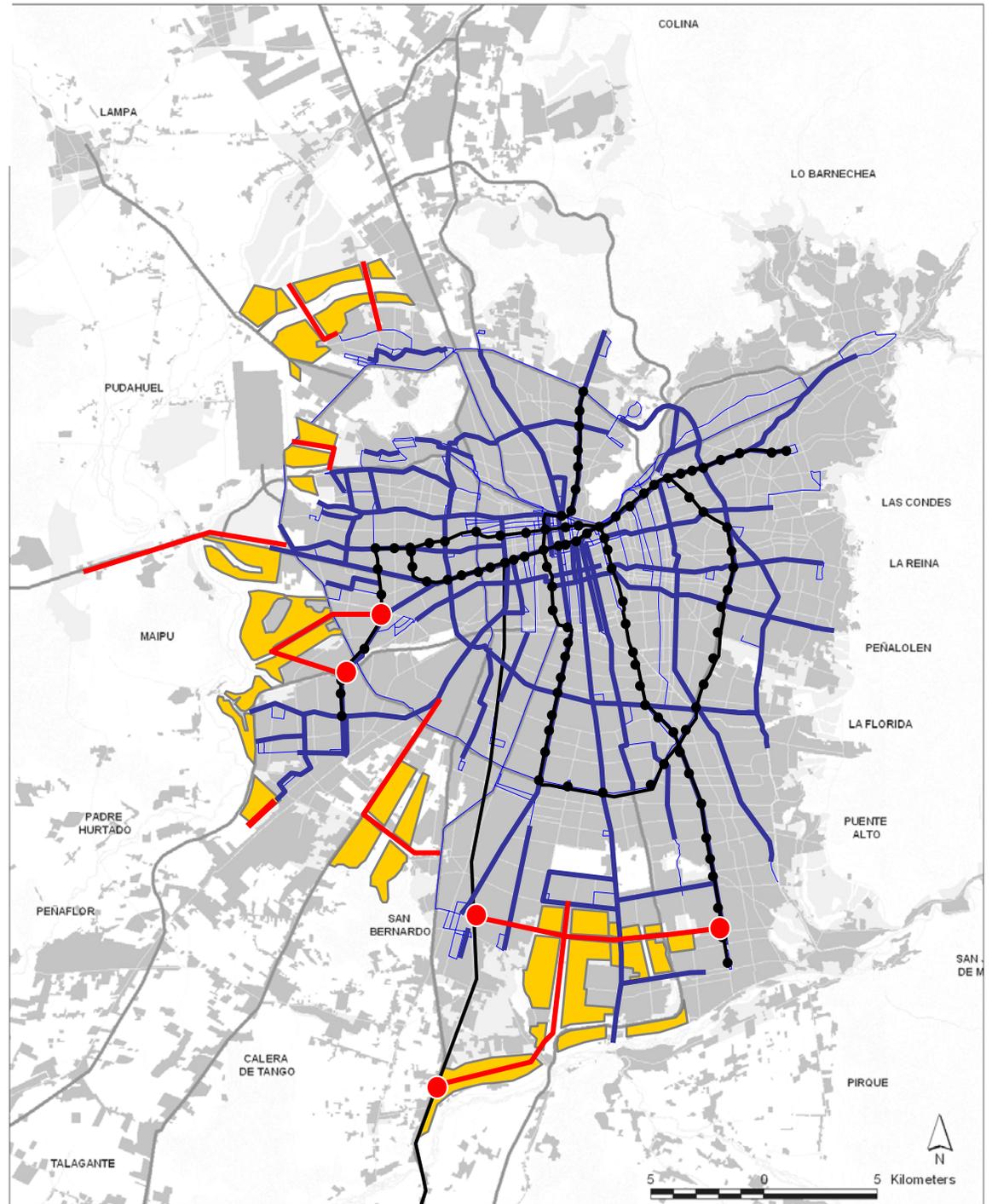
Corredores Transantiago

Conexiones a Evaluar

vivir m



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO





Criterios de Condicionamiento

Las condiciones buscan mitigar las externalidades que el poblamiento genera sobre el resto de la ciudad, favoreciendo un desarrollo urbano sustentable.

Las externalidades más comunes son: ambientales, de transporte y de segregación socioeconómica.

Se resuelven con tres mecanismos:

- a) exigiendo inversiones en vialidad y áreas verdes, las que se encontrarán predefinidas por el instrumento;
- b) cuotas de vivienda social y de equipamiento para garantizar una mayor autonomía del área urbanizada; y
- c) estudios de impacto, factibilidad, segregación y riesgo.

Se establecerá a los proyectos inmobiliarios un tamaño mínimo de 50 has para financiar obras de mitigación y garantizar demanda para equipamientos, con etapas mínimas de 7 hás.

vivir mejor



vivir mejor

3. Conclusiones



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO



Conclusiones

Nuestra propuesta amplía el límite urbano en 9.266 hás. y reconvierte 1.632 hás., sumando 10.898 hás para crecimiento urbano.

De este total, un 60% será para uso habitacional mixto (5.541 hás de expansión condicionada + 978 hás de reconversión industrial) y el restante 40% para áreas verdes.

El 40% de áreas verdes suma 4.379 hás que se descomponen de la siguiente forma:

- Un 14% (1.550 hás) son parques intercomunales que serán financiados por los urbanizadores por vía de mitigaciones;
- Otro 16% (1.758 hás) serán áreas de forestación para cuñas y cinturón verde, financiadas por el mecanismo de mitigación y
- El 10% (1.071 hás) restante serán forestaciones tanto de cuñas y cinturón verde, financiadas con inversión pública.

El conjunto de áreas verdes, parques y zonas de forestación, permitirán agregar 296.000 árboles en los próximos 20 años.

vivir mejor



GOBIERNO DE CHILE
SEREMI
METROPOLITANA
VIVIENDA
URBANISMO



Conclusiones

vivir mejor

USO	SUP (HAS)
Expansión Condicionada	5.541
Reconversión Industrial	978
Parque Intercomunal Mitigación	1.550
Forestación Mitigación	1.758
Forestación Pública	1.071
TOTAL	10.898
% EXPANSION + RECONVERSION	60%
% AREAS VERDES	40%
% PARQUE INTERCOM MITIG	14%
% FORESTACION MITIG	16%
% FORESTACION PUBLICA	10%

Superficie Areas Verdes (Has)

UGT	COMUNAS	HAS PARQUES MITIG	HAS FORESTACION MITIGA	HAS FORESTACION PUBLICA	TOTAL AREAS VERDES
1		318	355	215	888
2		121	145	85	351
3		205	236	164	605
4		335	511	273	1.119
5		275	305	182	762
6		229	105	87	421
7		67	101	65	233
TOTAL		1.550	1.758	1.071	4.379

Número de Arboles

UGT	COMUNAS	HAS PARQUES MITIG	HAS FORESTACION MITIGA	HAS FORESTACION PUBLICA	TOTAL ARBOLES
1		31.800	17.750	10.750	60.300
2		12.100	7.250	4.250	23.600
3		20.500	11.800	8.200	40.500
4		33.500	25.550	13.650	72.700
5		27.500	15.250	9.100	51.850
6		22.856	5.250	4.350	32.456
7		6.745	5.050	3.250	15.045
TOTAL		155.001	87.900	53.550	296.451



Conclusiones

Las 6.519 hectáreas de usos habitacionales mixtos, permitirán localizar 163.000 viviendas y 652.000 nuevos habitantes.

Con el mecanismo de desarrollo condicionado (cuota), hasta un 18% de estas viviendas serán sociales.

Esto permitirá localizar 19.588 unidades de este tipo, en un radio inferior a 5 kilómetros desde los subcentros consolidados de la ciudad.

Con este mecanismo, lograremos revertir la expulsión de viviendas sociales hacia la periferia regional (Buin, Paine, Isla de Maipo).

Bajo el criterio de integración social, las cuotas de vivienda social no serán iguales en todos los sectores. Si el entorno es pobre bajará la exigencia de cuota y subirá cuando dicho entorno tenga mejores condiciones socioeconómicas.

vivir mejor