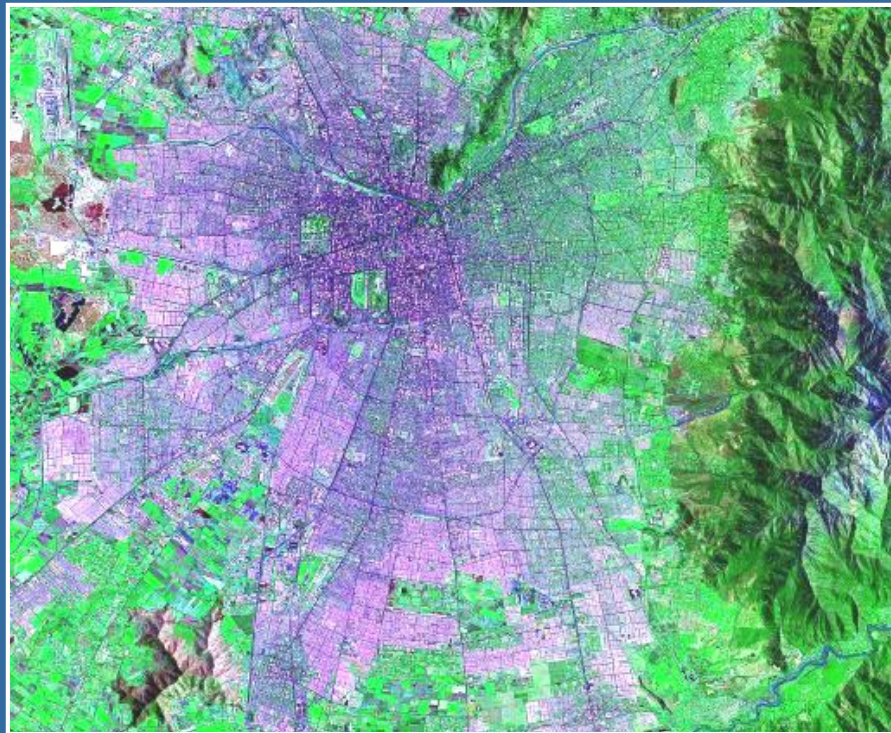


ESTUDIO

DETECCION DE ZONAS POTENCIALES LINEA 3 METRO SANTIAGO



RESULTAOS FINALES | DICIEMBRE 2018



ATISBA

Estudios & Proyectos Urbanos

1 OBJETIVOS + METODOLOGIA



ATISBA

Estudios & Proyectos Urbanos

Objetivo

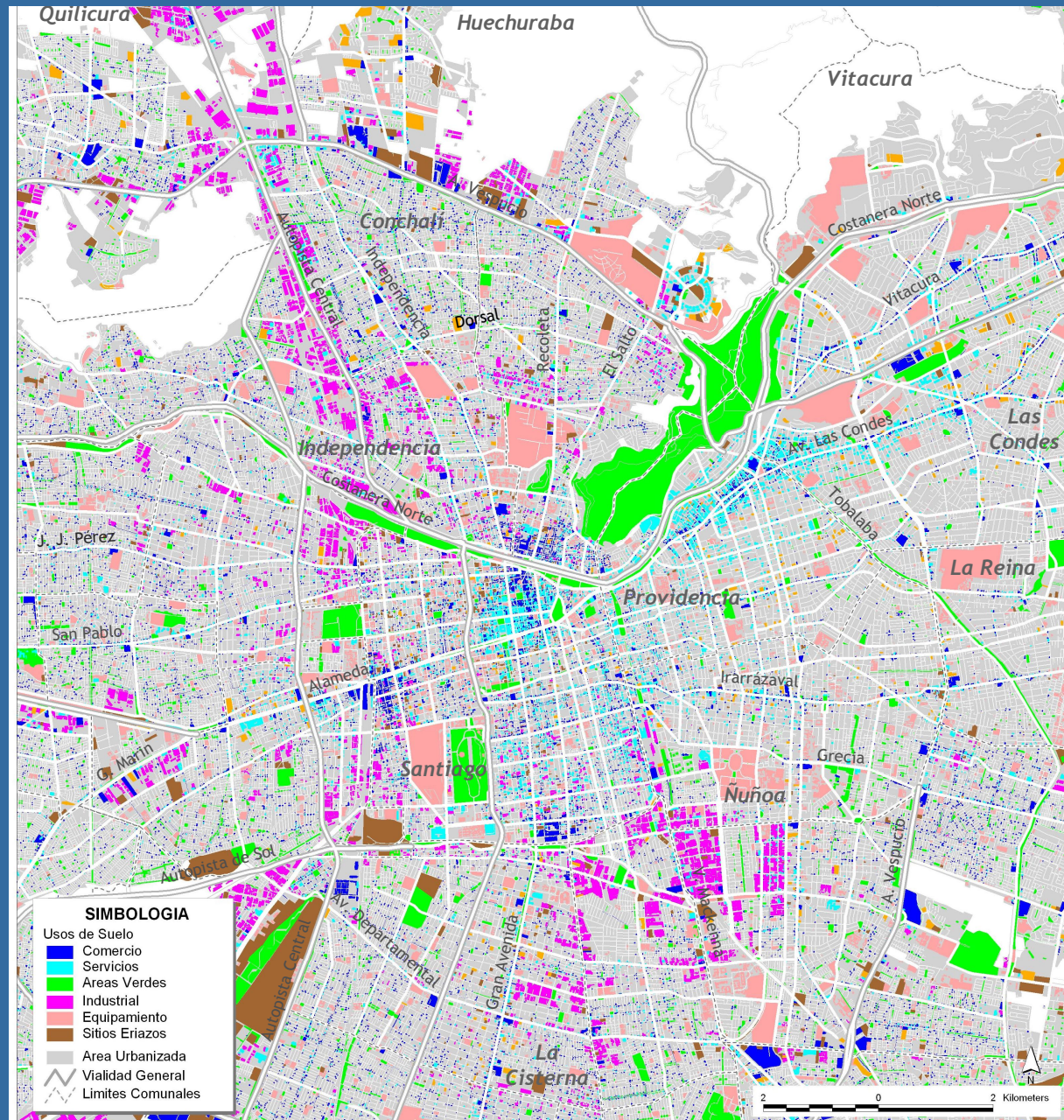
- Seleccionar los siete sectores más beneficiados por construcción de Línea 3, incluyendo extensión a Quilicura
- Considerar población beneficiada y superficie de comercio y servicios en 21 estaciones
- También capacidad de crecimiento en densificación de planes reguladores vigentes

Criterios de Selección

- Se asume que los mejores sectores tienen: norma para densificar, suelo industrial para reconvertir y población beneficiada
- También se pondera bajo nivel de consolidación, para favorecer la llegada de nuevas inversiones.
- Por último se incorporan los metros cuadrados de servicios y oficinas, para consolidar el polo

Mapa Catastral de Usos de Suelo Atisba

Se usa para calcular los indicadores asociados a cada estación



Estaciones Consideradas en Análisis

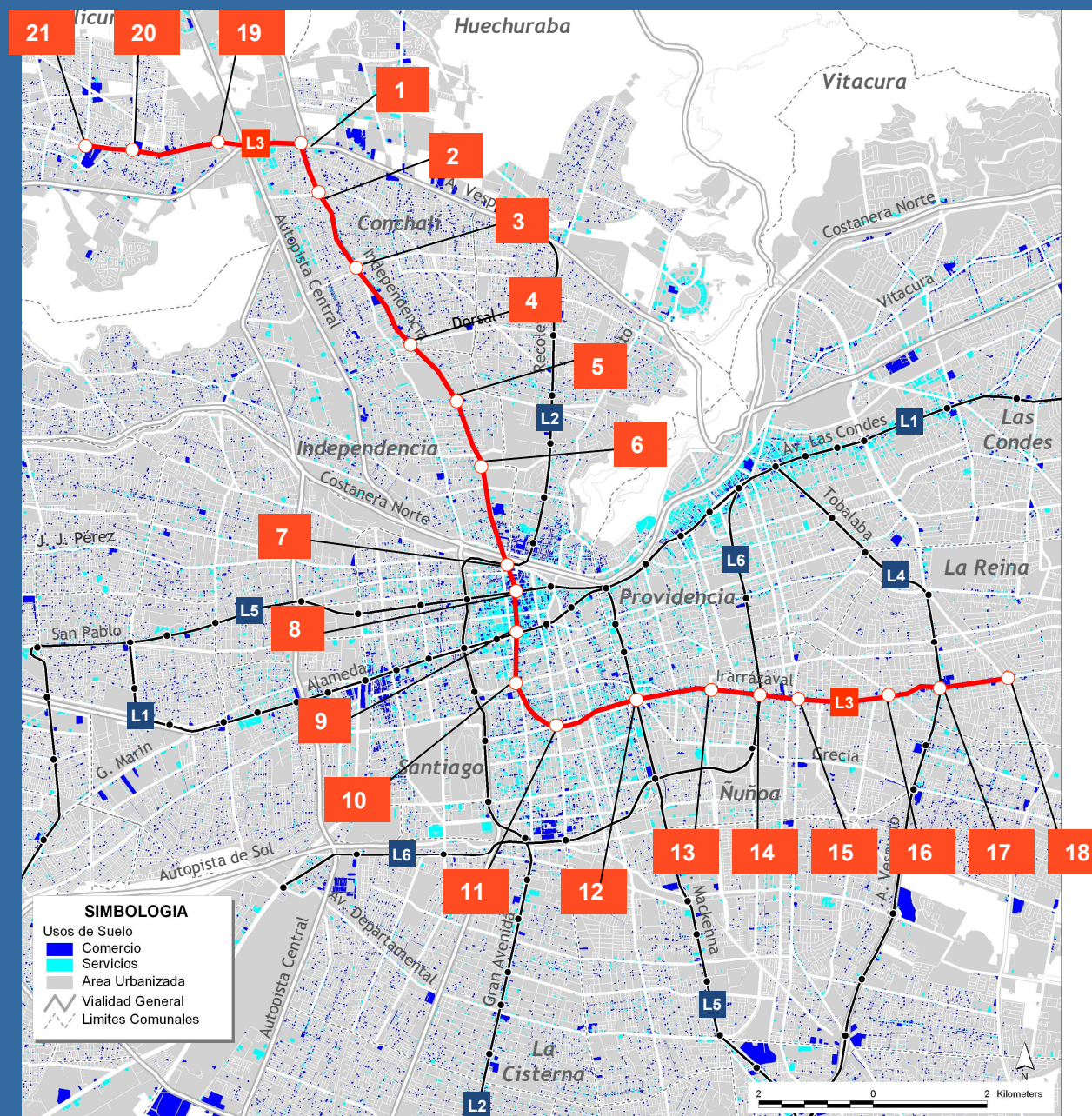


Red de Metro Existente



Red de Metro Línea 3

ID	ESTACION
1	LOS LIBERTADORES-Quilicura
2	CARDENAL CARO-Conchalí
3	VIVACETA-Conchalí
4	CONCHALI-Conchalí
5	PLAZA CHACABUCO-Independencia
6	HOSPITALES-Independencia
7	CAL Y CANTO-Santiago
8	PLAZA DE ARMAS-Santiago
9	UNIVERSIDAD DE CHILE-Santiago
10	PARQUE ALMAGRO-Santiago
11	MATTA-Santiago
12	IRARRAZABAL-Ñuñoa
13	MONSEÑOR EYZAGUIRRE-Ñuñoa
14	ÑUÑOA-Ñuñoa
15	CHILE ESPAÑA-Ñuñoa
16	VILLA FREI-Ñuñoa
17	PLAZA EGAÑA-Ñuñoa
18	FERNANDO CASTILLO-La Reina
19	EFE QUILICURA-Quilicura
20	LAS TORRES-Quilicura
21	PLAZA QUILICURA-Quilicura



Metodología de Selección

- Se construyen datos duros asociados a cada criterio en radio de 600 metros de cada estación
- Ejemplo: metros cuadrados de suelo con norma de alta densidad.
- Luego se normalizan los datos duros con una nota de 1 (peor) a 5 (mejor)
- Se asignan ponderaciones de acuerdo a importancia de cada criterio, y se calcula ranking

Metodología de Selección

SECTORES POTENCIALES LINEA 3

19 Estaciones Actuales

3 Estaciones Ext
Quilicura

MATRIZ EVALUACION

Nota 1 (peor) a 5 (mejor)

M2 DE
COMERCIO

M2 DE
SERVICIOS

M2 NORMA
ALTA DENSIDAD

M2 NORMA
MEDIA DENSIDAD

M2
INDUSTRIA

POB 2017

CONSOLID

30%

20%

20%

20%

15%

15%

15%

PONDERACION

RANKING

2 RESULTADOS

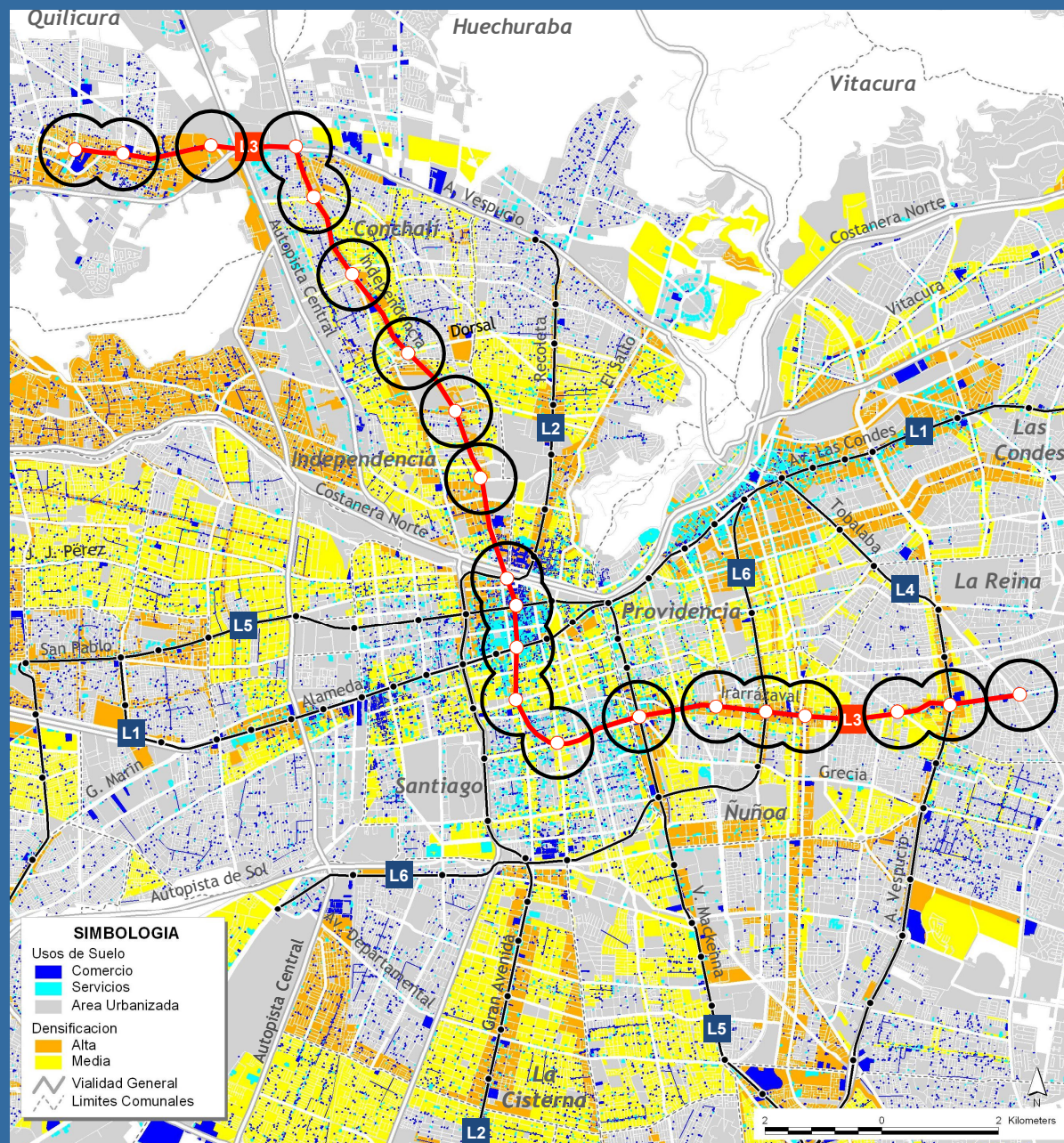


ATISBA

Estudios & Proyectos Urbanos

Cruce Usos de Suelo + Normativas Planes Reguladores

-  Red de Metro Existente
-  Red de Metro Línea 3
-  Radio 600 mts



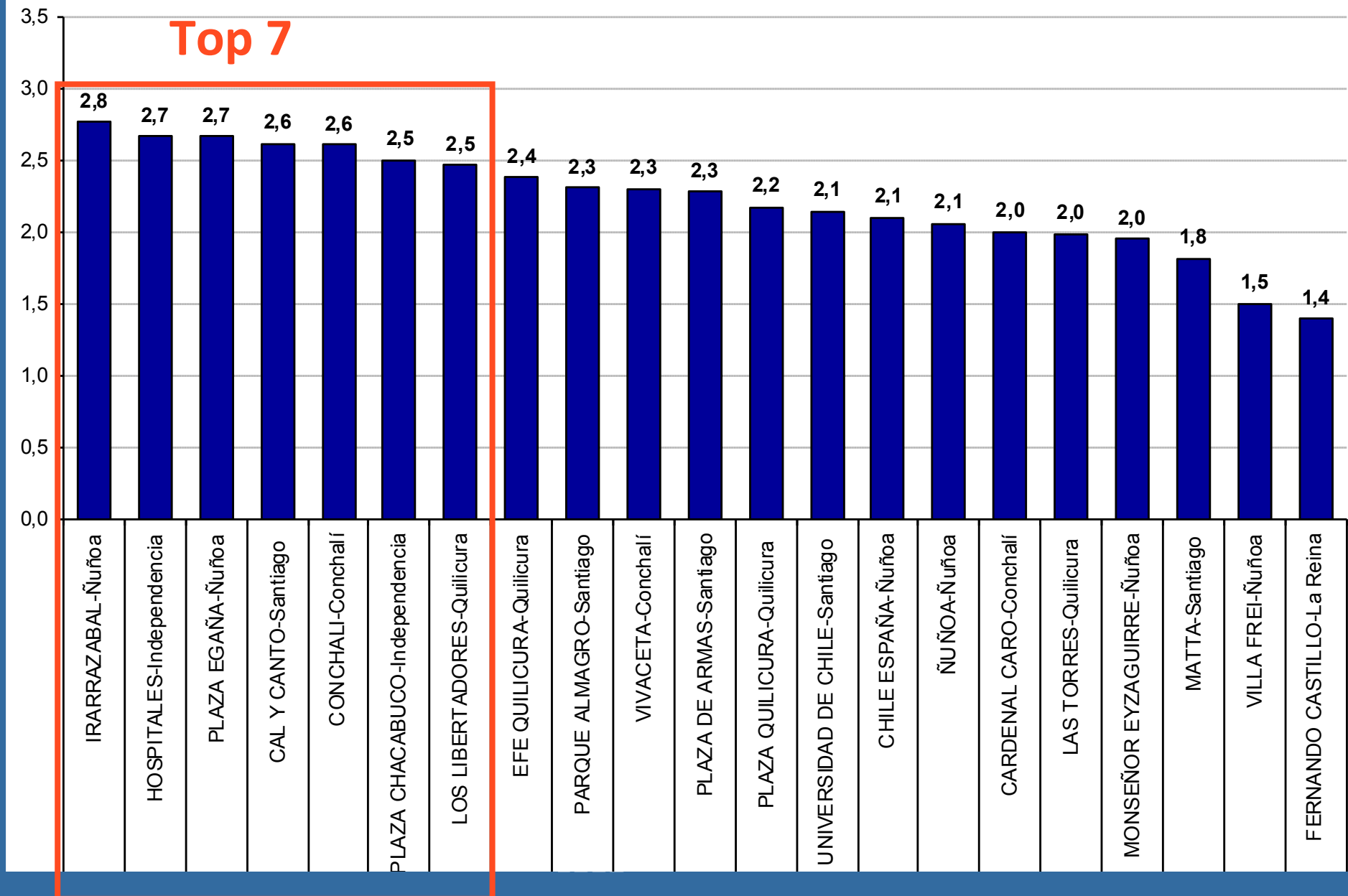
Datos Duros por Estación

ID	ESTACION	M2 COMERCIO	M2 SERVICIO	M2 ALTA	M2 MEDIA	M2 INDUSTRIA	POB 2017
1	LOS LIBERTADORES	18.846	27.927	76.273	67.739	77.901	6.012
2	CARDENAL CARO	16.221	4.547	173.335	158.245	0	12.394
3	VIVACETA	24.298	8.498	178.677	398.210	12.360	12.955
4	CONCHALI	17.089	12.259	255.335	271.408	42.757	8.586
5	PLAZA CHACABUCO	18.688	8.139	223.927	185.921	18.840	15.684
6	HOSPITALES	11.955	23.503	319.542	176.686	21.804	15.946
7	CAL Y CANTO	159.054	145.512	384.264	21.416	8.498	11.355
8	PLAZA DE ARMAS	194.520	861.865	188.536	18.836	256	15.841
9	UNIVERSIDAD DE CHILE	135.069	1.198.855	87.749	222.199	0	15.469
10	PARQUE ALMAGRO	54.497	125.011	24.091	371.825	5.490	40.693
11	MATTA	39.297	37.792	0	353.260	11.501	12.420
12	IRARRAZABAL	61.785	69.359	266.158	325.227	30.952	21.321
13	MONSEÑOR EYZAGUIRRE	24.140	18.421	168.259	84.279	1.109	19.903
14	ÑUÑO A	37.090	34.344	206.821	151.798	2.061	13.225
15	CHILE ESPAÑA	23.556	16.456	178.909	239.397	0	18.537
16	VILLA FREI	11.391	8.274	40.200	169.119	0	15.635
17	PLAZA EGAÑA	119.563	31.476	259.440	205.480	0	10.218
18	FERNANDO CASTILLO VELASCO	10.855	2.327	0	0	0	6.949
19	EFE QUILICURA	11.093	14.790	28.391	0	98.002	777
20	LAS TORRES	33.183	2.516	112.347	0	175	17.134
21	PLAZA QUILICURA	58.085	11.761	188.758	0	2.426	11.023

Datos Normalizados por Estación

		10%	5%	25%	10%	25%	15%	10%
ID	ESTACION	M2 COMERCIO	M2 SERVICIO	NORMA ALTA	NORMA MEDIA	M2 INDUSTRIA	POB 2017	CONSOLIDA
1	LOS LIBERTADORES-Quilicura	1,2	1,1	1,8	1,7	4,2	1,5	4,0
2	CARDENAL CARO-Conchalí	1,1	1,0	2,8	2,6	1,0	2,2	3,0
3	VIVACETA-Conchalí	1,3	1,0	2,9	5,0	1,5	2,2	2,0
4	CONCHALI-Conchalí	1,1	1,0	3,7	3,7	2,7	1,8	2,0
5	PLAZA CHACABUCO-Independencia	1,2	1,0	3,3	2,9	1,8	2,5	4,0
6	HOSPITALES-Independencia	1,0	1,1	4,3	2,8	1,9	2,5	3,0
7	CAL Y CANTO-Santiago	4,2	1,5	5,0	1,2	1,3	2,1	1,0
8	PLAZA DE ARMAS-Santiago	5,0	3,9	3,0	1,2	1,0	2,5	1,0
9	UNIVERSIDAD DE CHILE-Santiago	3,7	5,0	1,9	3,2	1,0	2,5	1,0
10	PARQUE ALMAGRO-Santiago	2,0	1,4	1,3	4,7	1,2	5,0	2,0
11	MATTA-Santiago	1,6	1,1	1,0	4,5	1,5	2,2	2,0
12	IRARRAZABAL-Ñuñoa	2,1	1,2	3,8	4,3	2,3	3,1	1,0
13	MONSEÑOR EYZAGUIRRE-Ñuñoa	1,3	1,1	2,8	1,8	1,0	2,9	2,0
14	ÑUÑO A-Ñuñoa	1,6	1,1	3,2	2,5	1,1	2,2	2,0
15	CHILE ESPAÑA-Ñuñoa	1,3	1,0	2,9	3,4	1,0	2,8	2,0
16	VILLA FREI-Ñuñoa	1,0	1,0	1,4	2,7	1,0	2,5	1,0
17	PLAZA EGAÑA-Ñuñoa	3,4	1,1	3,7	3,1	1,0	1,9	5,0
18	FERNANDO CASTILLO-La Reina	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,6	4,0
19	EFE QUILICURA-Quilicura	1,0	1,0	1,3	1,0	5,0	1,0	4,0
20	LAS TORRES-Quilicura	1,5	1,0	2,2	1,0	1,0	2,6	5,0
21	PLAZA QUILICURA-Quilicura	2,0	1,0	3,0	1,0	1,1	2,0	5,0

Resultados Ranking



3 CONCLUSIONES



ATISBA

Estudios & Proyectos Urbanos

Los Siete Sectores Más Favorecidos

- 1° Estación Irrarazabal: sale primero porque combina normas de alta densidad con industrias que pueden ser recicladas, además de combinación con Línea 5 de Metro
- 2° Estacion Hospitales Independencia: consolida proceso de densificación, con normativas que permiten altura equilibrada, comercio y población relevante beneficiada

Los Siete Sectores Más Favorecidos

- 3° Plaza Egaña: se consolida como el principal polo comercial de Línea 3, potenciando dinámicas existentes. Beneficia mucha población y tiene normas para densificarse, con comercio y servicios
- 4° Cal y Canto: gran oportunidad para arreglar problema de barrio Mapocho, consolidar polo Estación y densificación de calidad en borde río
- 5° Conchalí: tomará rebalse de demanda de deptos de Independencia, y queda bien posicionada por su normativa y un stock relevante de industrias que podrán reconvertirse. Es la sorpresa del ranking

Los Siete Sectores Más Favorecidos

- 6° Plaza Chacabuco: Metro consolida dinámica de densificación que viene dándose por oferta de servicios, identidad, calidad urbana del barrio, además de vista a Hipodromo. Existen talleres e industrias que podrán reconvertirse generando un gran barrio
- 7° Los Libertadores: consolidará polo de servicios El Cortijo-San Ignacio, favoreciendo la instalación de más oficinas y data centers, lo que podría consolidar un gran polo de servicios para cono industrial de Santiago Norte