

LINEA DE BASE **CREO** ANTOFAGASTA

Etapas IV. Antecedentes Plan Maestro

Tema II: Uso de Suelo y Crecimiento



Versión A

Santiago, Noviembre de 2013

INDICE

1.	INTRODUCCIÓN	4
2.	SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO USO DE SUELO Y CRECIMIENTO	5
2.1.	SISTEMA DE ACTIVIDADES DESBALANCEADO	5
2.2.	CONCENTRACIÓN DE DÉFICIT SOCIO-ESPACIAL.....	10
2.3.	RESTRICCIONES GEOGRÁFICAS Y RIESGOS NATURALES.....	12
3.	OBJETIVOS (OIM) Y ESTRATEGIAS	13
4.	INICIATIVAS	17
4.1.	INICIATIVAS EN CURSO	17
4.1.1.	<i>Planes y Programas</i>	18
4.1.2.	<i>Proyectos de Infraestructura</i>	20
4.1.3.	<i>Proyectos Áreas Verdes y Espacio Público</i>	22
4.1.4.	<i>Proyectos Inmobiliarios</i>	24
4.2.	CONTRASTE INICIATIVAS EXISTENTES CON ESTRATEGIAS.....	26
4.3.	GRADO DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS Y METAS	29

CUADROS

Cuadro Nº 3-1: OIM y Estrategia Sistema de Actividades Desbalanceado.....	14
Cuadro Nº 3-2: OIM y Estrategia Concentración Espacial de Déficit.....	15
Cuadro Nº 3-3: OIM y Estrategia Potencial.....	16
Cuadro Nº 4-1: Síntesis de Montos de Inversión Proyectos Urbanos	17
Cuadro Nº 4-2: Síntesis de Proyectos Programados Según Uso y Superficie	24
Cuadro Nº 4-3: Síntesis Total de Proyectos por Nº de Hogares Según Categoría de Ingresos	24
Cuadro Nº 4-4: Sistema de Actividades Desbalanceado, Estrategia e Iniciativas en Curso	26
Cuadro Nº 4-5: Concentración Déficit Físico y Social, Estrategia e Iniciativas en Curso	27
Cuadro Nº 4-6: Riesgos y Restricciones Naturales, Estrategia e Iniciativas en Curso	28

FIGURAS

Figura Nº 1-1: Etapas del estudio Línea de base CREO.....	4
Figura Nº 1-2: Antecedentes del Plan Maestro	4
Figura Nº 2-1: Superficie Servicios.....	6
Figura Nº 2-2: Superficie Comercio.....	7
Figura Nº 2-3: Áreas Potenciales de Regeneración Urbana	9
Figura Nº 2-4: Nivel de Logro de Establecimientos Educativos	11
Figura Nº 4-1: Composición Inversión Planes y Programas 2013 y 2014 en Adelante	18
Figura Nº 4-2: Planes y Programas.....	19
Figura Nº 4-3: Composición Inversión Proyectos de Infraestructura 2013 y2014 en adelante	20
Figura Nº 4-4: Proyectos Infraestructura.....	21
Figura Nº 4-5: Composición Inversión PAV 2013y 2014 en adelante.....	22
Figura Nº 4-6: Inversión Programada Proyectos PAV.....	23
Figura Nº 4-7: Proyectos Inmobiliarios Programados por Uso.....	25

Abstract

Este documento forma parte de la Etapa IV del estudio Línea de Base CREO y presenta una síntesis del tema Uso de Suelo y Crecimiento, cuyo principal objetivo es proveer de antecedentes de base para el trabajo de la generación del Plan Maestro.

En términos de Uso de Suelo y Crecimiento (USC), Antofagasta presenta una situación bastante extrema producto de su desarrollo lineal restringido por la geografía y con un 46% de la superficie urbana sometida a riesgo natural.

Las actividades de servicios y comercio se concentran en el centro fundacional en tanto el crecimiento en extensión se localiza en ambos extremos con preponderancia del sector norte. Más aun Las proyecciones de localización del crecimiento urbano implican que el desbalance del sistema de actividades seguirá acentuándose si no se toman medidas correctivas. Adicionalmente la ciudad muestra una concentración de déficit socio espacial en el sector oriente y un proceso de desinversión y deterioro en el centro histórico.

Finalmente tenemos que al analizar las Iniciativas existentes y su relación con las estrategias propuestas se evidencia que hay una brecha sustancial entre ambas. La iniciativas de ser ejecutadas tendrían un efecto acotado e insuficiente para alcanzar los objetivos y parcial en la aplicación de las estrategias enunciadas. Esto debido a que las iniciativas son acotadas, en algunos casos tangenciales y parciales en relación a las estrategias.

1. INTRODUCCIÓN

El estudio Línea de Base CREO Antofagasta tiene como objetivo generar los antecedentes de base previos a la definición del Plan Maestro CREO y se desarrolló en cuatro etapas; (I) Levantamiento y Diagnóstico, (II) Evaluación Integrada, (III) Escenarios de Desarrollo y (IV) Antecedentes del Plan Maestro (Fig. 1-1).

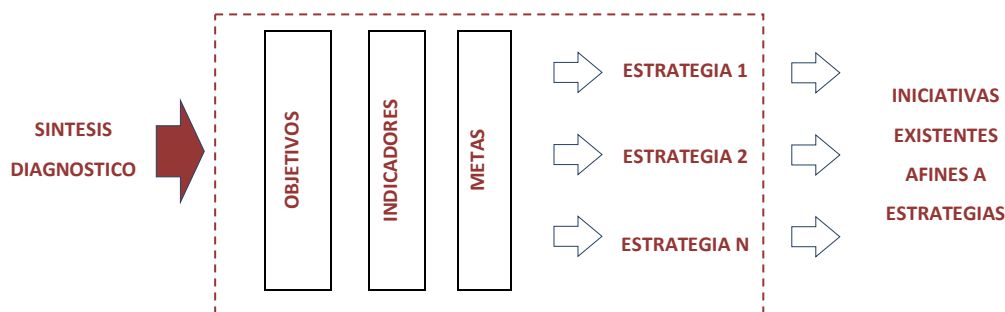
Figura Nº 1-1: Etapas del estudio Línea de base CREO



Fuente: Elaboración Propia

Este documento forma parte de la Etapa IV y consolida, en una síntesis de todo el proceso, el resultado del levantamiento, diagnóstico y proyecciones realizado en lo referido al tema Uso de Suelo y Crecimiento. Se estructura en tres partes: (1) *Síntesis del Diagnóstico*, en la cual se presenta de manera sintética el resultado del diagnóstico realizado. (2) *Objetivos y Estrategias*, en la cual se define objetivos relacionados con cada aspecto del diagnóstico respecto de los cuales se establecen indicadores y metas para finalmente proponer una estrategia de acción. La tercera parte (3) *Iniciativas* aborda el análisis de las iniciativas existentes y las estrategias propuestas, de manera de identificar su compatibilidad y estimar si por medio de ellas sería factible alcanzar metas propuestas.

Figura Nº 1-2: Antecedentes del Plan Maestro



Fuente: Elaboración Propia

2. SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO USO DE SUELO Y CRECIMIENTO

En términos de Uso de Suelo y Crecimiento (USC), Antofagasta presenta una situación bastante extrema producto de su desarrollo lineal. Constreñida entre las montañas y el mar la ciudad se desarrolla en una franja de planicie con un ancho de entre 400m y 3000m. Las actividades de servicios y comercio se concentran en el centro fundacional en tanto el crecimiento en extensión se localiza en ambos extremos con preponderancia del sector norte. El diagnóstico permitió detectar además del desbalance territorial en términos de cobertura de servicios y comercio, existe una concentración de déficit socio espacial en el oriente de la ciudad.

Esta situación se ve agudizada por las restricciones geográficas y áreas de riesgos naturales. Más aun las proyecciones de localización del crecimiento urbano implican que el desbalance del sistema de actividades seguirá acentuándose si no se toman medidas correctivas.

A continuación se presenta una síntesis de los aspectos más relevantes detectados en términos de; Sistema de actividades Desbalanceado, Concentración del Déficit Socio-espacial, Restricciones Geográficas y Riesgos Naturales.

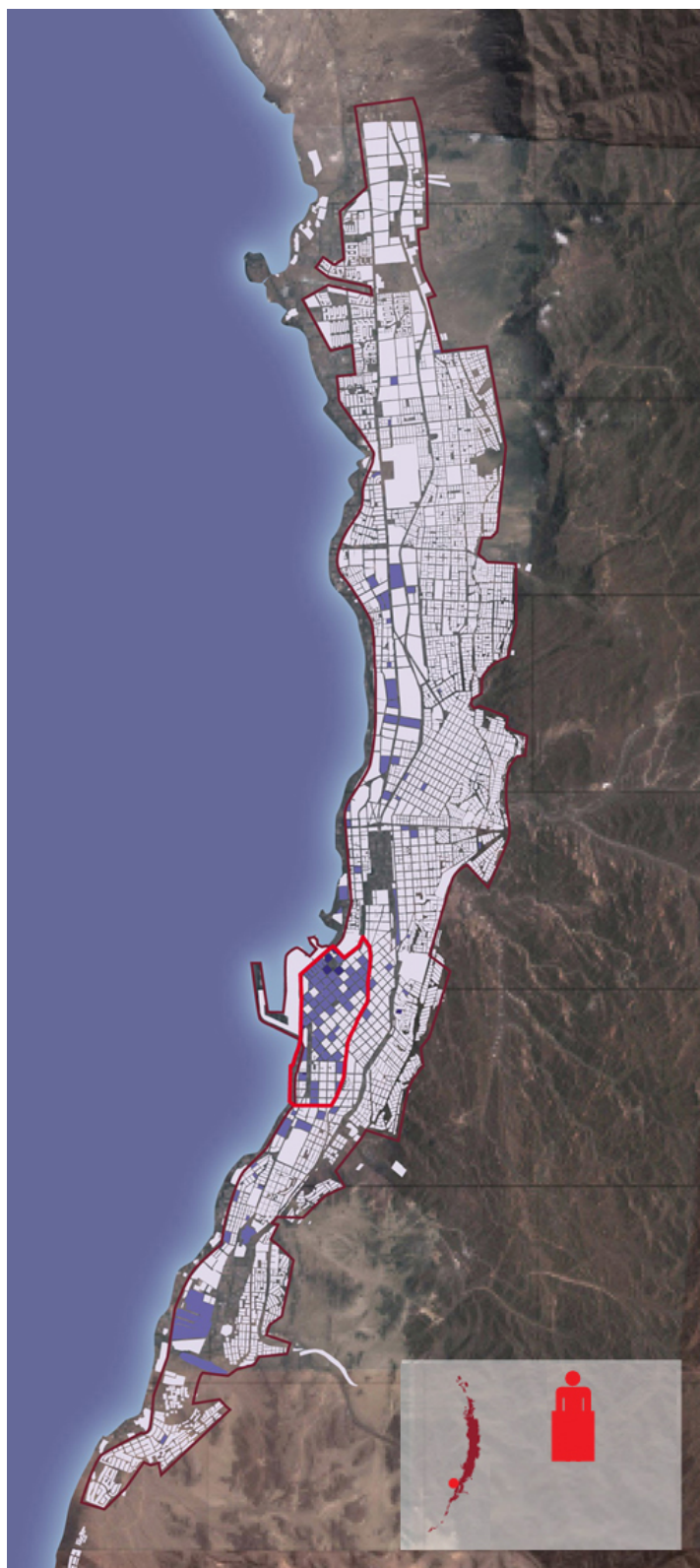
2.1. Sistema de Actividades Desbalanceado

El levantamiento desarrollado en la Etapa I del estudio permitió detectar que existe un desbalance muy notorio respecto a la concentración de algunas actividades no residenciales que se localizan en forma puntual y mono céntrica, incrementando los costos y tiempos de viaje de la ciudadanía.

- **Antofagasta presenta una marcada centralización de actividades comerciales y de servicios en el distrito central de negocios (DCN) lo cual obliga habitantes de los extremos a viajes de hasta 12 kilómetros.**

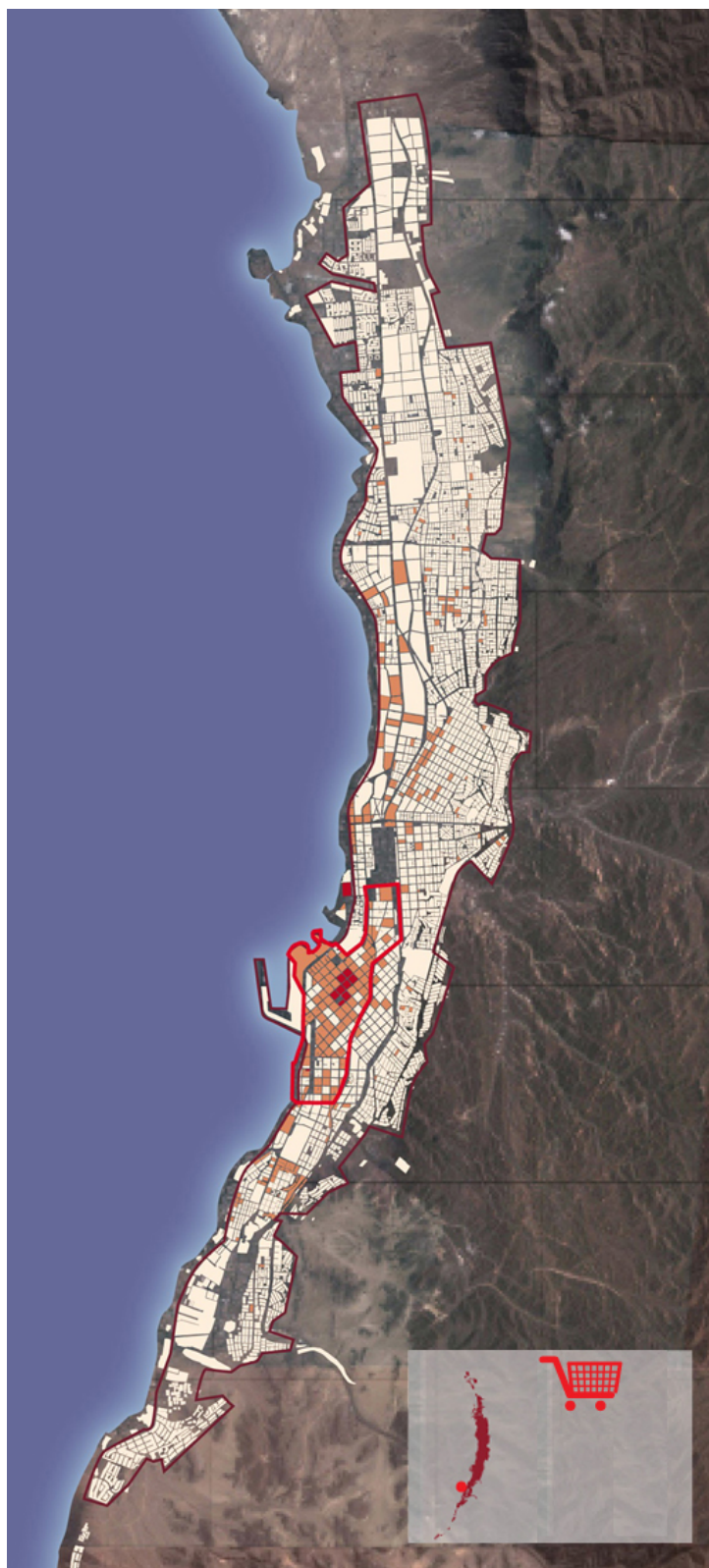
Particularmente destaca el uso comercio que concentra el 60% (381.623 m²) del total construido en un 8% (175 Ha) de la superficie total construida de la ciudad (Fig.2-1) y los servicios que concentra un 52% (215.000 m²) del total construido en un 5% (115 Ha) de la superficie total construida de la ciudad (Fig.2-2).

Figura Nº 2-1: Superficie Servicios



Fuente: Elaboración Propia

Figura N° 2-2: Superficie Comercio



Fuente: Elaboración Propia

- **El sector norte concentra crecimiento en extensión mono funcional con una alta predominancia de vivienda. Esta forma de crecimiento acentuará dependencia de largos viajes al centro.**

La ciudad exhibe un desarrollo inmobiliario pujante con 1,9 millones de m² en proyectos de distintos usos. De este total el sector norte concentra 63,3% de crecimiento el cual está compuesto por un 95,3% vivienda y un 0,1% industria (Fig.4-7). Asimismo en el norte se detecta una alta concentración de la clase media. Del total de los proyectos programados habitacionales, el 82% de la superficie es para el estrato C2 y el 17% para el C3. Ambos estratos con capacidad de consumo y alta movilidad por lo cual es esperable que esta forma de crecimiento acentué dependencia de largos viajes al centro.

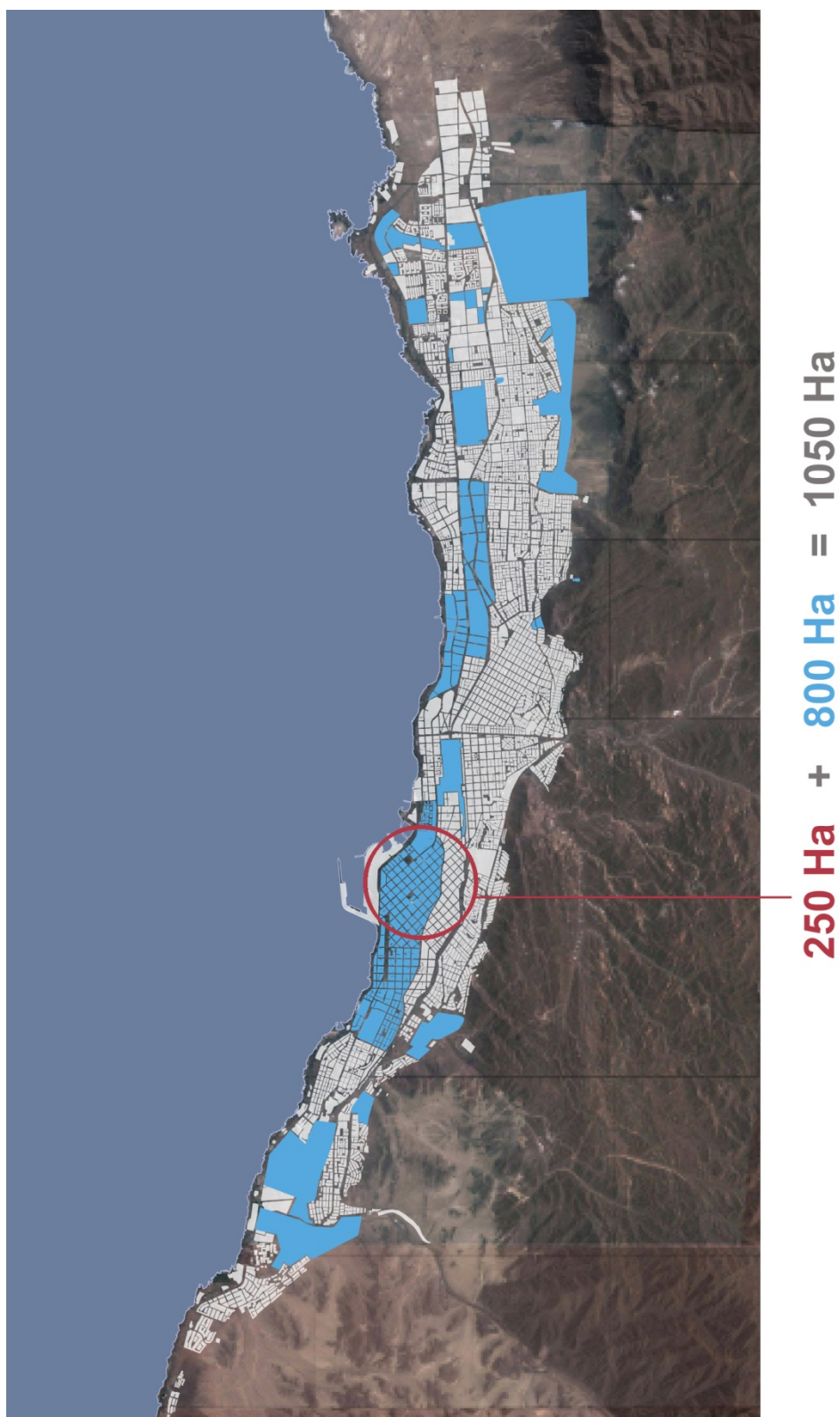
- **Antofagasta cuenta con aproximadamente 1.050 Ha de suelo disponible potencial en área urbana consolidada.**

En el área urbanizada se detecta la existencia de paños de baja densidad y de gran tamaño, muchos de uso industrial o de infraestructura de transporte. Existen aproximadamente 800 ha de lotes de muy baja ocupación más 250 ha en la zona céntrica (Fig.2-3). El 62% de la superficie detectada se encuentra a menos de 500 metros de la costa. . Esta situación genera una oportunidad de generar una ciudad más compacta y nuevas centralidades con polos o centros multifuncionales localizados a lo largo del eje norte-sur.

- **Tendencias inmobiliarias en la ciudad sugieren que existe alta demanda por vivienda en alta densidad.**

El porcentaje de departamentos dentro de la composición de construcción de nuevas viviendas llegó a 75% el 2012 (Cuadro.4-3). Esto estaría indicando que existe demanda por vivienda en alta densidad, lo que plantea la posibilidad de que parte relevante del desarrollo futuro sea vía densificación dentro del área urbanizada. De esta manera se generaría una ciudad más compacta y densa lo cual a su vez daría viabilidad al desarrollo de nuevos núcleos comerciales y de servicio en los extremos norte y sur de la ciudad.

Figura N° 2-3: Áreas Potenciales de Regeneración Urbana



Fuente: Elaboración Propia

2.2. Concentración de Déficit Socio-espacial

- **Antofagasta presenta inequidad en la distribución territorial de calidad de educación.**

Si bien la distribución de los colegios entrega una cobertura global de la ciudad. Al analizar el rendimiento en prueba SIMCE encontramos que existe un marcado desequilibrio territorial con los colegios de rendimiento avanzado concentrados en sector centro y áreas bajas del norte y el sur (Fig.2-4). En tanto el oriente de la ciudad no presenta ningún colegio avanzado. Más aun en términos globales un 53 de las 75 zonas de Antofagasta no cuentan con un colegio de rendimiento avanzado lo cual sumado a la segregación física y concentración de población vulnerable en áreas específicas genera un escenario que dificulta romper con el ciclo de la vulnerabilidad.

- **El centro histórico presenta síntomas de deterioro y desinversión.**

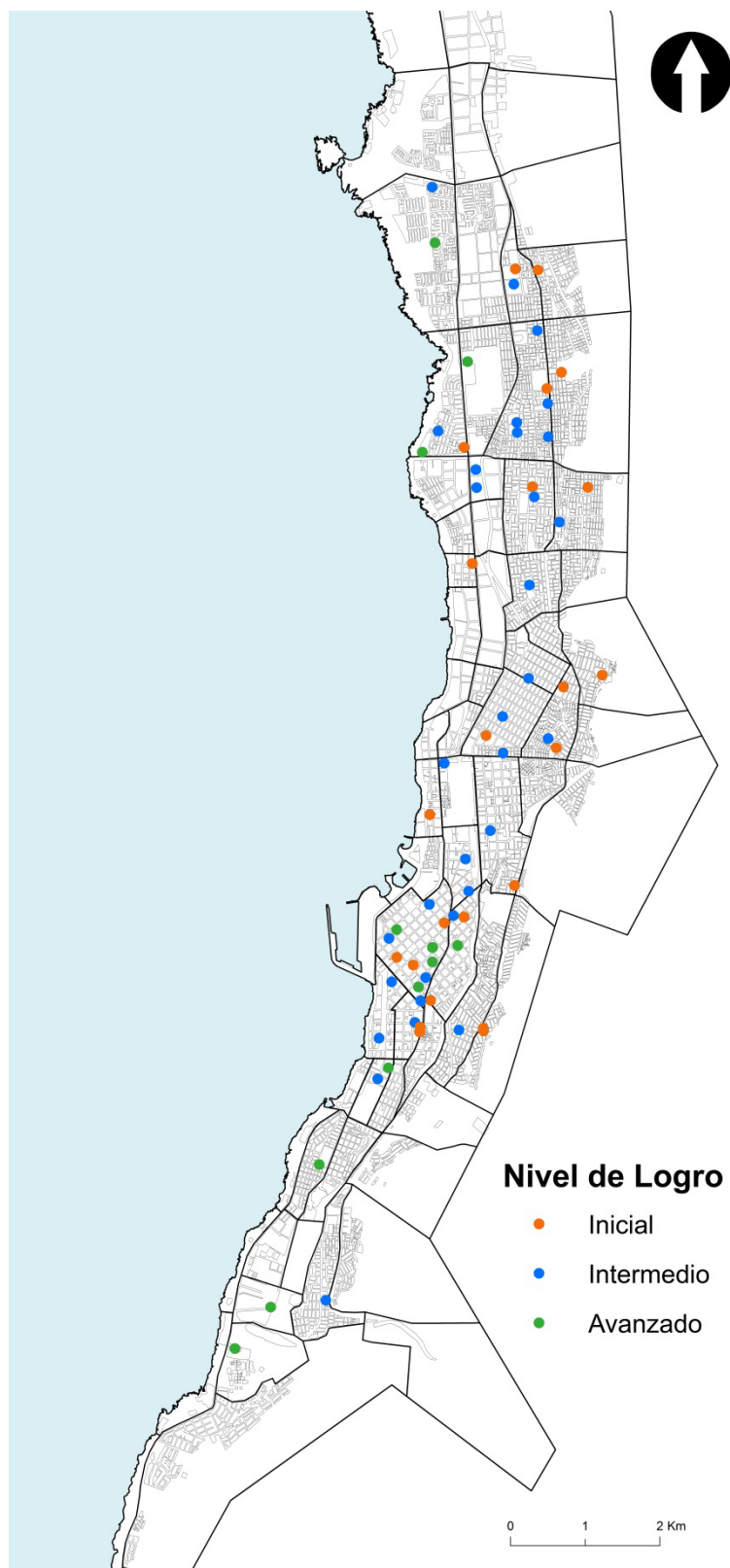
El centro histórico presenta una realidad de contrastes, por un lado concentra mayoritariamente la oferta servicios y comercio de la ciudad pero la contrapartida es que evidencia deterioro de su entorno construido y migración de comercio y oficinas de alta gama al sector costero lo cual sumado a un relativo bajo interés inmobiliario y problemas de seguridad presenta un cuadro preocupante. Si bien la ciudad evidencia una alta actividad inmobiliaria, el catastro de proyectos programados permite detectar una baja participación del centro histórico, con solo el 3,1% de la superficie de proyectos programados 2012 localizada en el área de cuadrícula fundacional.

- **La ciudad presenta una baja oferta de provisión de vivienda para estratos bajos.**

Pese a lo activo del sector inmobiliario Antofagasta presenta un significativo déficit en el stock y provisión de vivienda social lo cual se ve reflejado en el nivel de hacinamiento medio y crítico detectado¹. Sólo 4,1% de los proyectos programados (2012) y 4,6% de la superficie de vivienda está destinada al estrato D y E que representa un 41,2% de la población. Asimismo el déficit actual es de aproximadamente 7.820 unidades y se construyen 391 al año, por lo que de mantener este ritmo se tardaría 20 años solo en satisfacer demanda existente.

¹ CASEN 2009 detectó Hacinamiento Medio 16.07% vs promedio nacional 13.05%; Hacinamiento Crítico 2.19% vs promedio nacional 1.4%.

Figura N° 2-4: Nivel de Logro de Establecimientos Educativos



Fuente: Elaboración Propia

2.3. Restricciones Geográficas y Riesgos Naturales

- **Geomorfología restringe crecimiento en sentido norte sur lo cual condiciona forma urbana, adicionalmente tenemos que casi la mitad del área urbana enfrenta riesgos naturales.**

La localización geográfica de la ciudad ha definido el desarrollo en el sentido longitudinal norte sur con una extensión aproximada en torno a los 31 kilómetros de largo y con un ancho que fluctúa entre los 300 y 400m. El área urbana está constreñida por el farellón costero y ocupa las áreas planas disponibles en media y alta densidad. Asimismo la presión por suelo ha llevado la extensión de la ciudad hacia sectores altos lo cual ha interferido con áreas de riesgo asociadas a cauces naturales. Un 26% de la superficie urbana de la ciudad está sujeta a riesgos de aluvión y un 20% a riesgo de inundación por tsunami (<30m)².

² Basado en Mapa de Riesgos (Tsunami) y Recursos ONEMI.

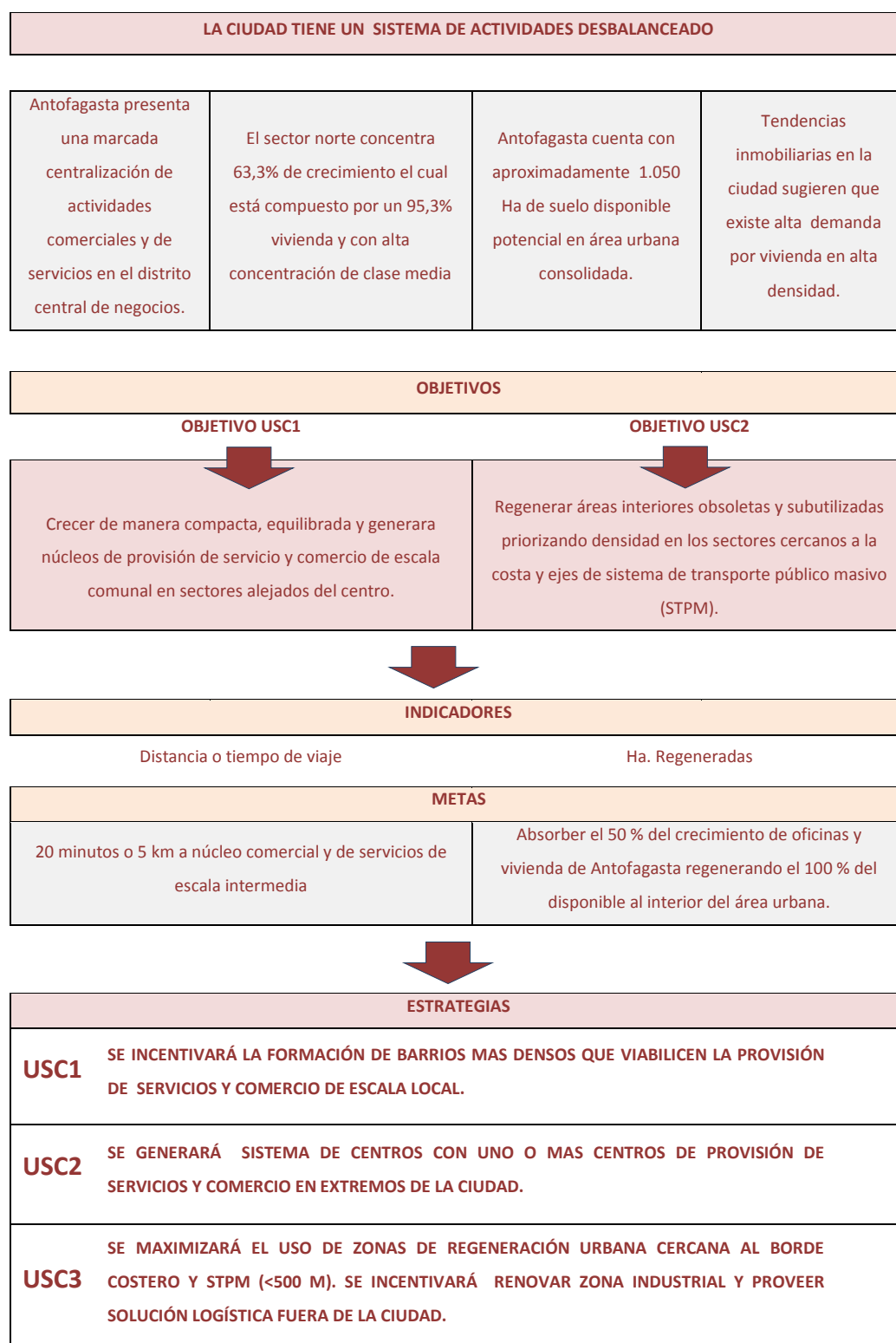
3. OBJETIVOS (OIM) Y ESTRATEGIAS

En este punto se elaboran tres aspectos clave en la definición y control del futuro Plan Maestro. En primer lugar se enuncian objetivos estratégicos asociados a cada punto del diagnóstico, estos objetivos deben ser suficientemente asertivos y conceptualmente fuertes como para poder orientar la estructuración del plan, a la vez que lo suficientemente amplios para permitir la flexibilidad de medios y acciones en el tiempo.

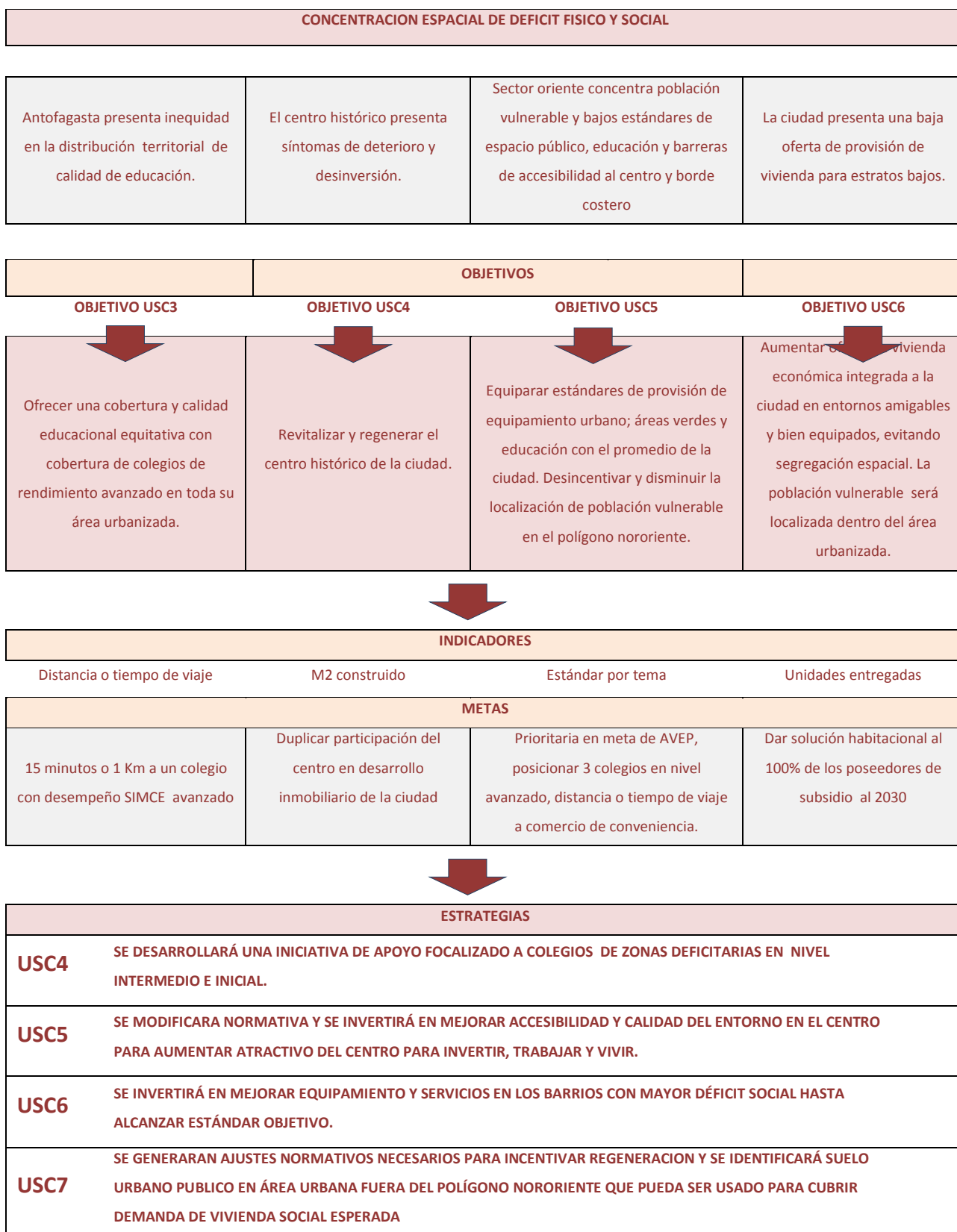
En segundo lugar, vinculado a cada objetivo se establece un indicador de desempeño acompañado con la definición de una unidad de medida como por ejemplo; hectáreas, minutos de caminata o metros cuadrados construidos. Ella puede estar definida en términos como superficie, distancia, tiempo de viaje, porcentaje u otro similar.

En tercer término se definen metas específicas las cuales también están relacionadas con los objetivos y son medibles en función de los indicadores ya definidos.

A continuación veremos diagramas explicativos para abordar los déficits y potenciales establecidos en el diagnóstico. Para cada uno de ellos se proponen objetivos, indicadores y metas los cuales son asociados a una o más Estrategia de Uso de Suelo y Crecimiento.

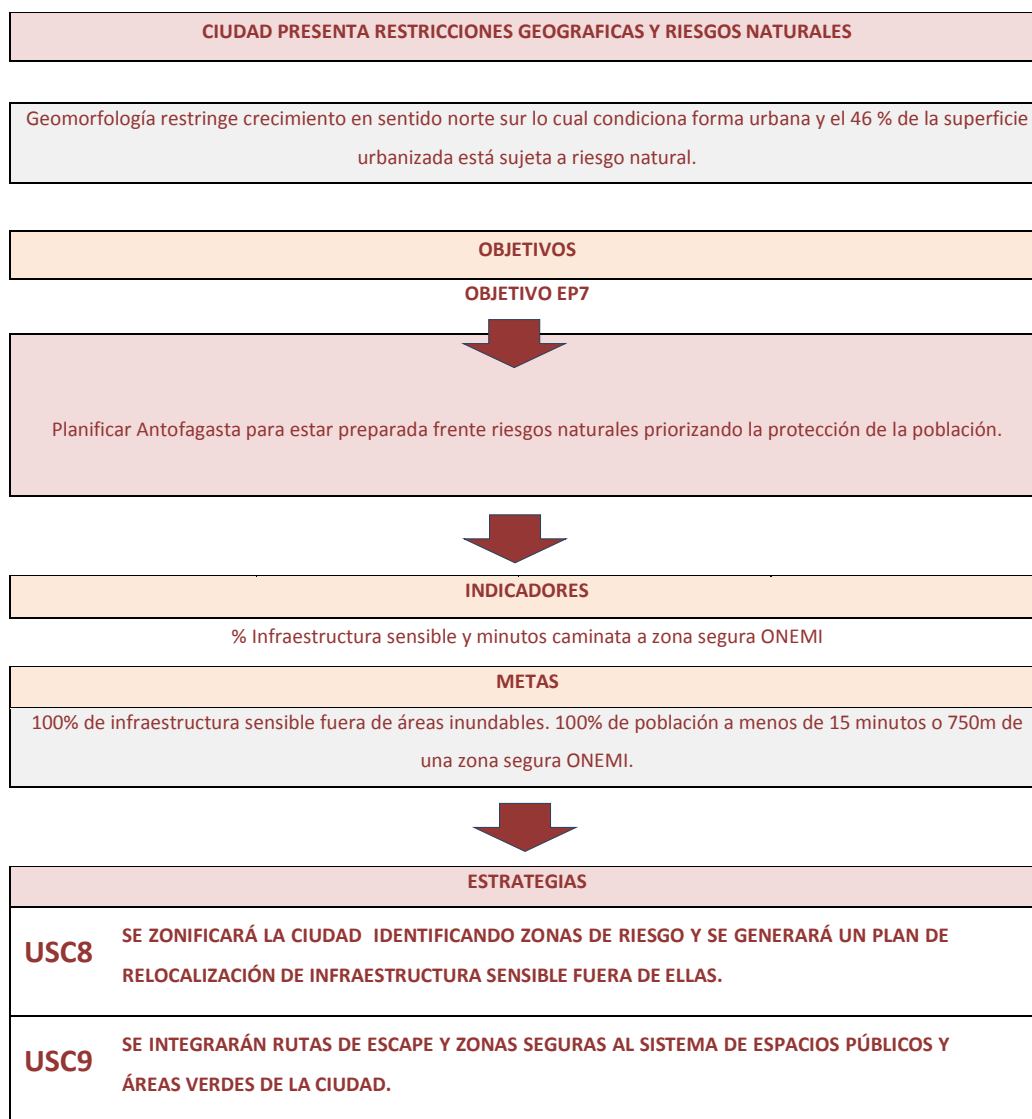
Cuadro Nº 3-1: OIM y Estrategia Sistema de Actividades Desbalanceado


Fuente: Elaboración Propia.

Cuadro N° 3-2: OIM y Estrategia Concentración Espacial de Déficit

Fuente: Elaboración Propia.

Cuadro Nº 3-3: OIM y Estrategia Potencial



Fuente: Elaboración Propia.

4. INICIATIVAS

4.1. Iniciativas en Curso

En la Etapa I del estudio Línea de Base se desarrolló un levantamiento de las iniciativas³, planes y programas, proyectos e ideas ubicadas dentro del área urbana de la ciudad de Antofagasta, abarcando lo más ampliamente posible el espectro temporal de desarrollo. Para esto se dividió las iniciativas a ser catastradas en dos grupos temáticos; *Proyectos Urbanos* y *Proyectos Inmobiliarios*.

En cuanto a Proyectos Urbanos se catastraron tres familias; (1) Planes y Programas, (2) Proyectos de Infraestructura, (3) Proyectos de Espacio Público. El levantamiento permitió identificar un total de 103 iniciativas distribuidas en la ciudad las cuales involucran una inversión programada de 5.835.870 (UF). De ellas 4.105.534 (UF) corresponde a proyectos con obras a ser ejecutadas en 2013 y 1.731.336 (UF) corresponden a proyectos en etapas de preparación (Idea, Perfil, Pre-factibilidad, Diseño).

Cuadro Nº 4-1: Síntesis de Montos de Inversión Proyectos Urbanos

Categoría	UF	Monto Asignado (\$)	%
Planes y Programas	\$ 365.268	\$ 8.328.120.659	6,26%
Proyectos Infraestructura	\$ 4.545.039	\$ 103.626.882.000	77,87%
Proyectos Áreas Verdes y Espacio Público	\$ 926.563	\$ 21.125.633.601	15,87%
Total Proyectos Urbanos	\$ 5.836.870	\$ 133.080.636.260	100,00%

Fuente: Elaboración Propia.

Los Proyectos Inmobiliarios presentan un escenario igualmente activo entre los años 2013 y 2020 con total de 116 correspondientes a proyectos residenciales y 66 a proyectos no residenciales, siendo entre ambos implicarán un total de 1.1592.654 m² construidos.

La situación general con respecto a iniciativas de la ciudad de Antofagasta es muy activa en todas las áreas temáticas estudiadas lo cual evidencia un fuerte dinamismo de inversión pública como privada. A continuación se presenta el detalle de las iniciativas catastradas en cada grupo temático. En general la situación general con respecto a iniciativas de la ciudad de Antofagasta es muy activa en todas las áreas temáticas estudiadas lo cual evidencia un fuerte dinamismo de inversión pública como privada. A continuación se presenta el detalle de las iniciativas catastradas en cada grupo temático.

³Levantamiento se realizó de acuerdo a los plazos del estudio en meses de Marzo y Abril 2013.

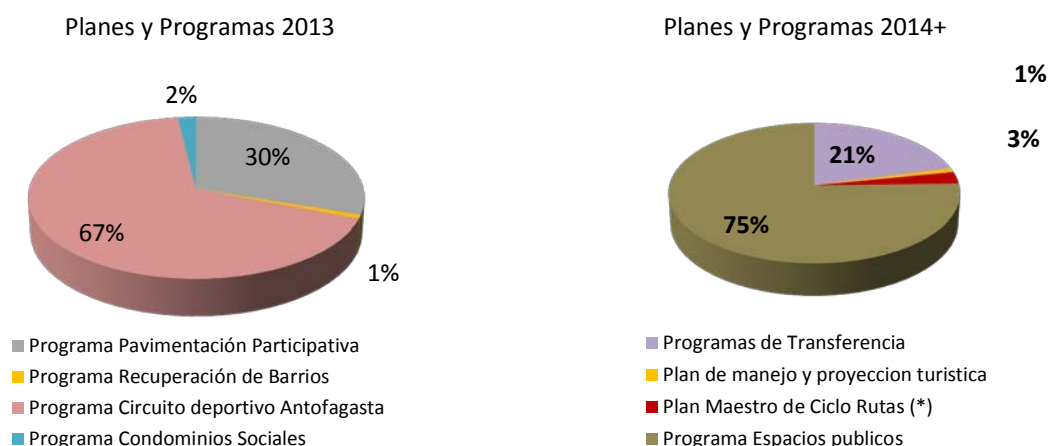
4.1.1. Planes y Programas

En términos generales los planes y programas (P&P) corresponden a iniciativas de carácter diverso involucran un total de 31 iniciativas distribuidas en la ciudad, que suman un total de 365.268 (UF) representado el 6,26% del monto global de inversión en *Proyectos Urbanos*.

Los P&P programados para ejecución al año 2013 son 11 y cuentan con una inversión comprometida de 200.687 (UF). En tanto los P&P correspondientes a iniciativas de 2014 en adelante suman 20 con una inversión estimada en 164.581 (UF). De ellos solo dos corresponden a iniciativas en proceso de definición por lo que quedan en categoría de Idea de Proyecto.

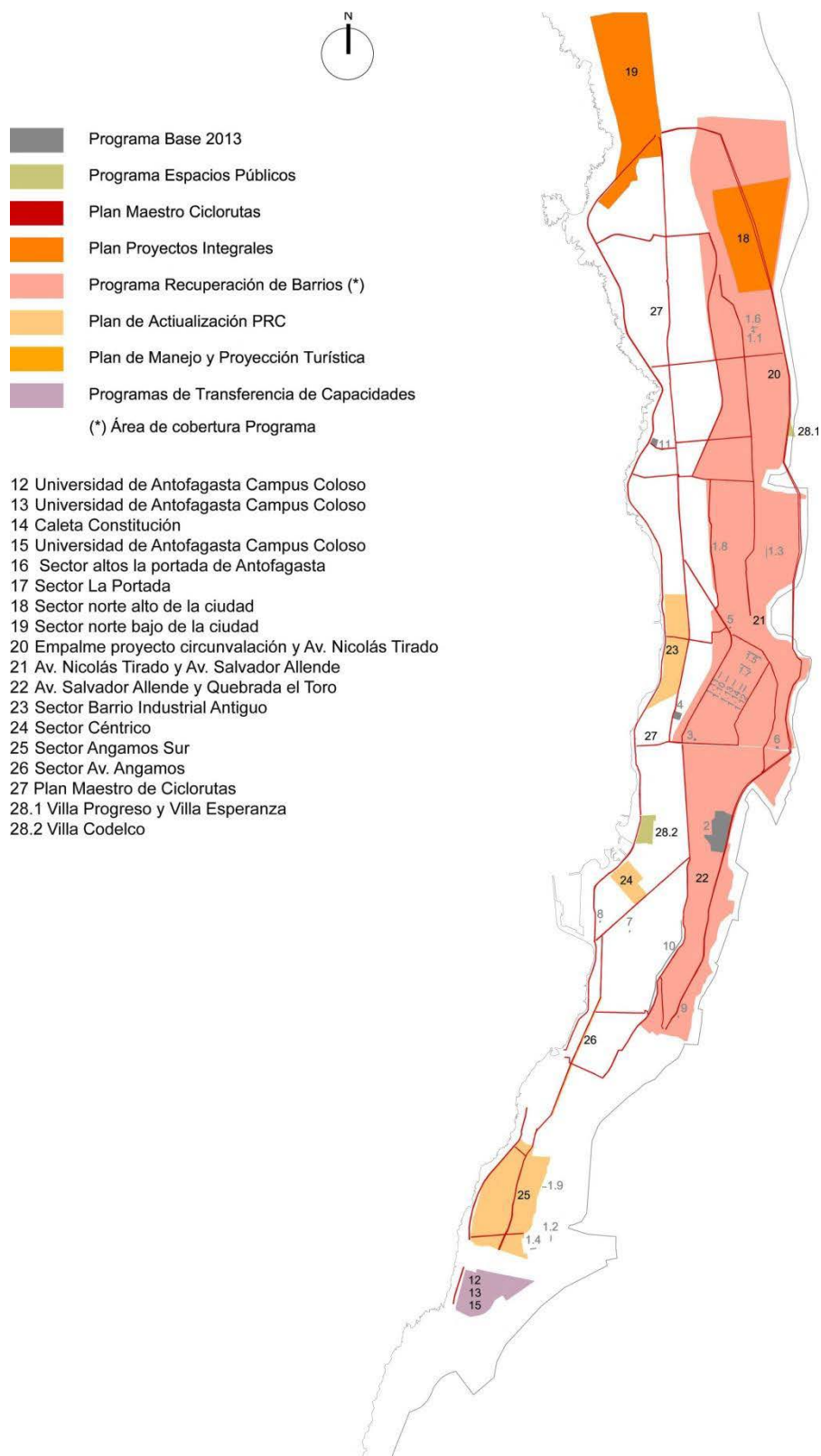
En términos de cobertura presentan una distribución que abarca la totalidad de la ciudad y que no manifiesta una tendencia general de ubicación. Sin embargo se puede afirmar que los P&P se localizan de manera diferenciada dependiendo del tipo de iniciativa. Por ejemplo en el caso de Pavimentación Participativa se detecta una concentración de intervenciones en los sectores altos de la ciudad con dos polos de altas concentraciones en el norte y uno en el sur. Por otro lado en el caso del Programa de Espacios Públicos la intervención la inversión se concentra en intervenciones puntuales. El único caso que evidencia una cobertura sistemática de un sector en la ciudad es Circuitos Deportivos en los cuales se logra una cobertura del centro y el pericentro norte. Un factor a considerar es la baja cobertura de los extremos de la ciudad la cual se acentúa en el caso del extremo norte.

Figura N° 4-1: Composición Inversión Planes y Programas 2013 y 2014 en Adelante



Fuente: Elaboración Propia.

Figura Nº 4-2: Planes y Programas



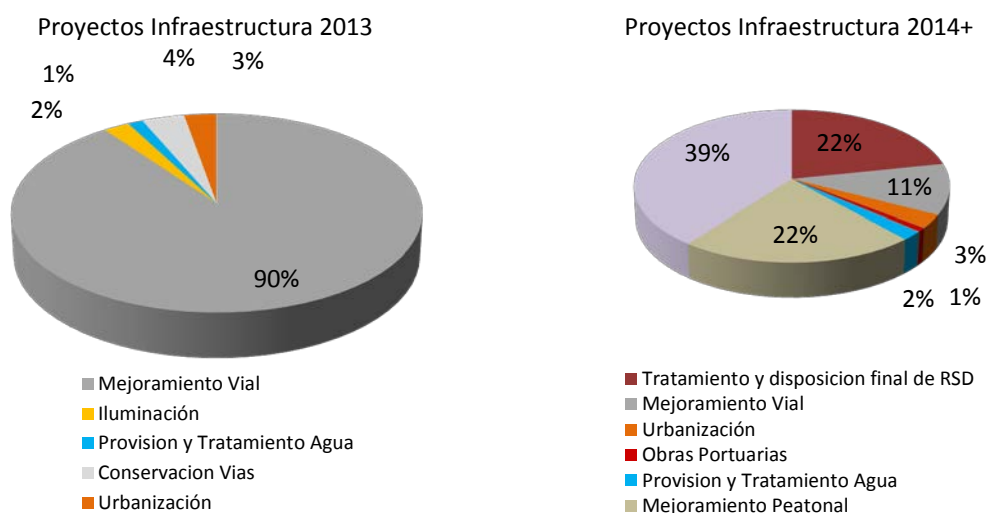
Fuente: Elaboración Propia.

4.1.2. Proyectos de Infraestructura

En términos generales los Proyectos de Infraestructura (PI) corresponden a iniciativas de carácter diverso involucran un total de 37 iniciativas distribuidas en la ciudad, que suman un total de 4.545.039 (UF) representado el 77.87% del monto global de inversión en *Proyectos Urbanos*. Los PI programados para ejecución al año 2013 son 10 e involucran una inversión de 3.657.614 (UF). En tanto los PI correspondientes a iniciativas de 2014 en adelante suman 27 con una inversión estimada en 887.424 (UF).

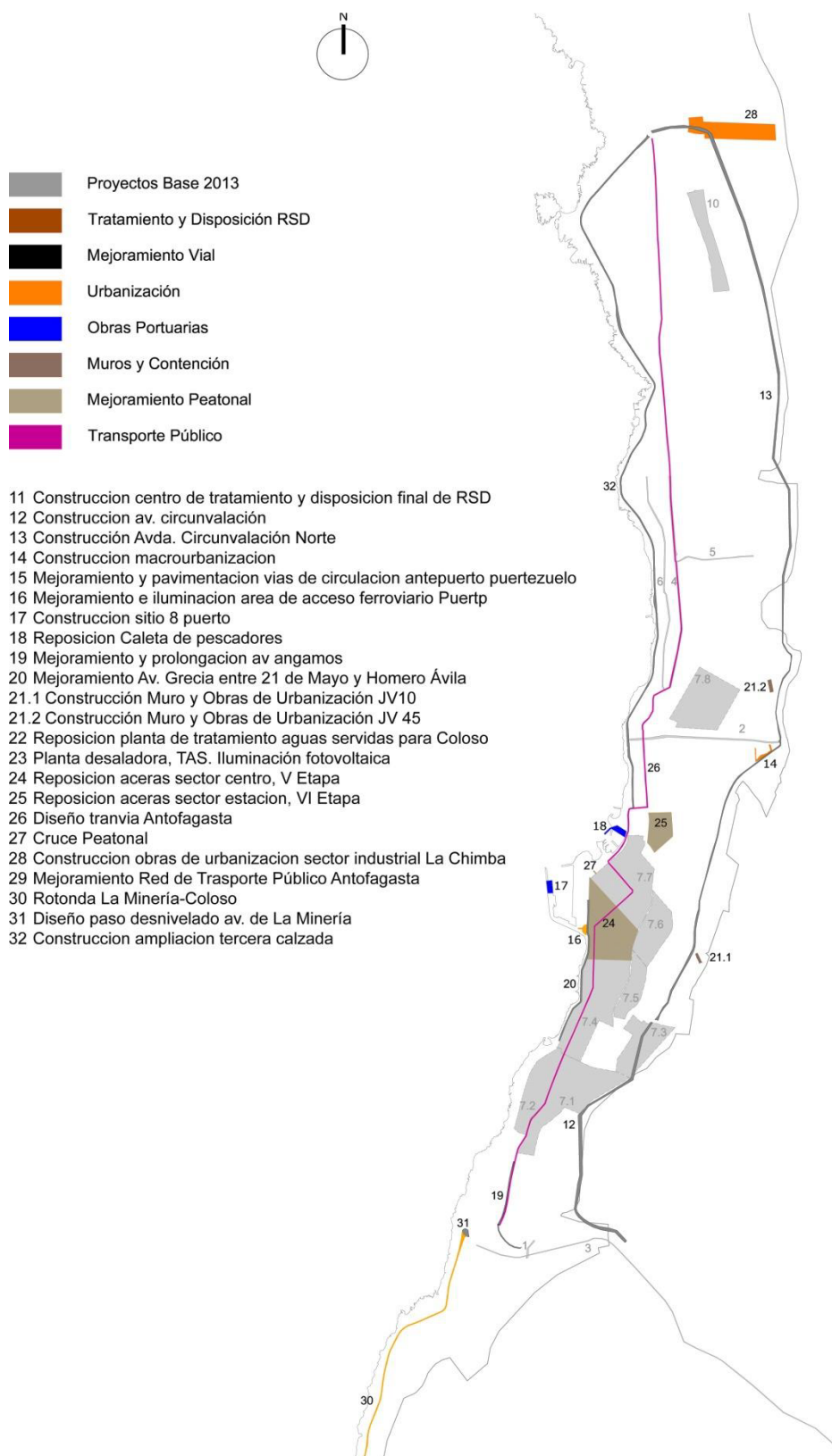
En términos de la distribución espacial de la inversión, las iniciativas de infraestructura muestran alta incidencia de la categoría Mejoramiento Vial que corresponden a intervenciones de mediana y gran envergadura que concentran la intervención en los sectores alto y costero. En un segundo orden de magnitud esta la categoría Transporte Público se concentra en el proyecto de Sistema de Transporte Público Masivo (STPMA) y su localización está en estudio. Las intervenciones de Mejoramiento Peatonal se concentran en el centro y barrio estación, en tanto para el caso de las iniciativas de Conservación Vías ellas presentan una distribución atomizada con gran cantidad de intervenciones dispersas en áreas norte y sur. La distribución de inversión muestra una alta concentración en borde costero, sector alto y área central de la ciudad, en desmedro de periferia norte y en menor medida sur. Le eventual definición de un eje de transporte público central por parte del STPMA tiene potencial de equilibrar la distribución y dotar a la ciudad de un eje estructurante interior.

Figura N° 4-3: Composición Inversión Proyectos de Infraestructura 2013 y2014 en adelante



Fuente: Elaboración Propia.

Figura Nº 4-4: Proyectos Infraestructura



Fuente: Elaboración Propia.

4.1.3. Proyectos Áreas Verdes y Espacio Público

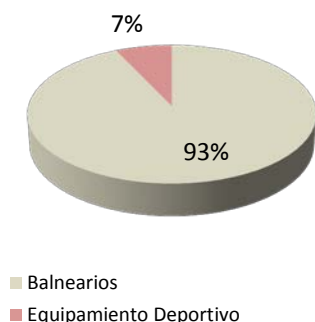
En términos generales los Proyectos Áreas Verdes y Espacio Público (PAV) corresponden a iniciativas de morfología, programa y dimensión diversa que suman un total de 35 proyectos distribuidas de manera orgánica en la ciudad, las cuales implican una inversión proyectada total de 926.563 (UF) representado el 15.87 % del monto global de inversión en Proyectos Urbanos. Involucran una superficie (169 Ha) que más que duplicaría oferta actual (76Ha).

Los PAV programados para ejecución al año 2013 son 4 e involucran una inversión de 247.232 (UF). En tanto los PAV correspondientes a iniciativas de 2014 en adelante suman 30 y se proyecta una inversión de 679.331 (UF). De ellos cinco corresponden a iniciativas en proceso de definición por lo que quedan en categoría de Idea de Proyecto.

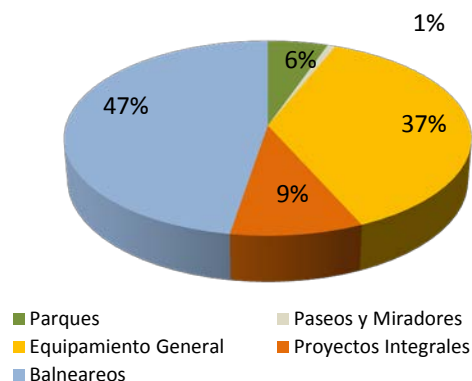
La distribución de la inversión muestra una alta incidencia balnearios implica alta concentración inversión en costa lo cual define un escenario en el cual la cobertura de inversión se concentrada en la costa y parte alta de la ciudad. La categoría Parques muestra una discordancia entre cantidad de iniciativas y montos lo cual tiene relación con la existencia de 6 iniciativas de parques a nivel de idea o sin montos asignados. En términos de la cobertura general se observa que sectores de periferia norte y sur están muy sub representados con amplias áreas de la ciudad sin inversiones programadas. Finalmente se debe tener presente que las iniciativas de mejoramiento peatonal en centro están incluidas en Planes y Programas.

Figura N° 4-5: Composición Inversión PAV 2013y 2014 en adelante

Areas Verdes y Espacio Público 2013

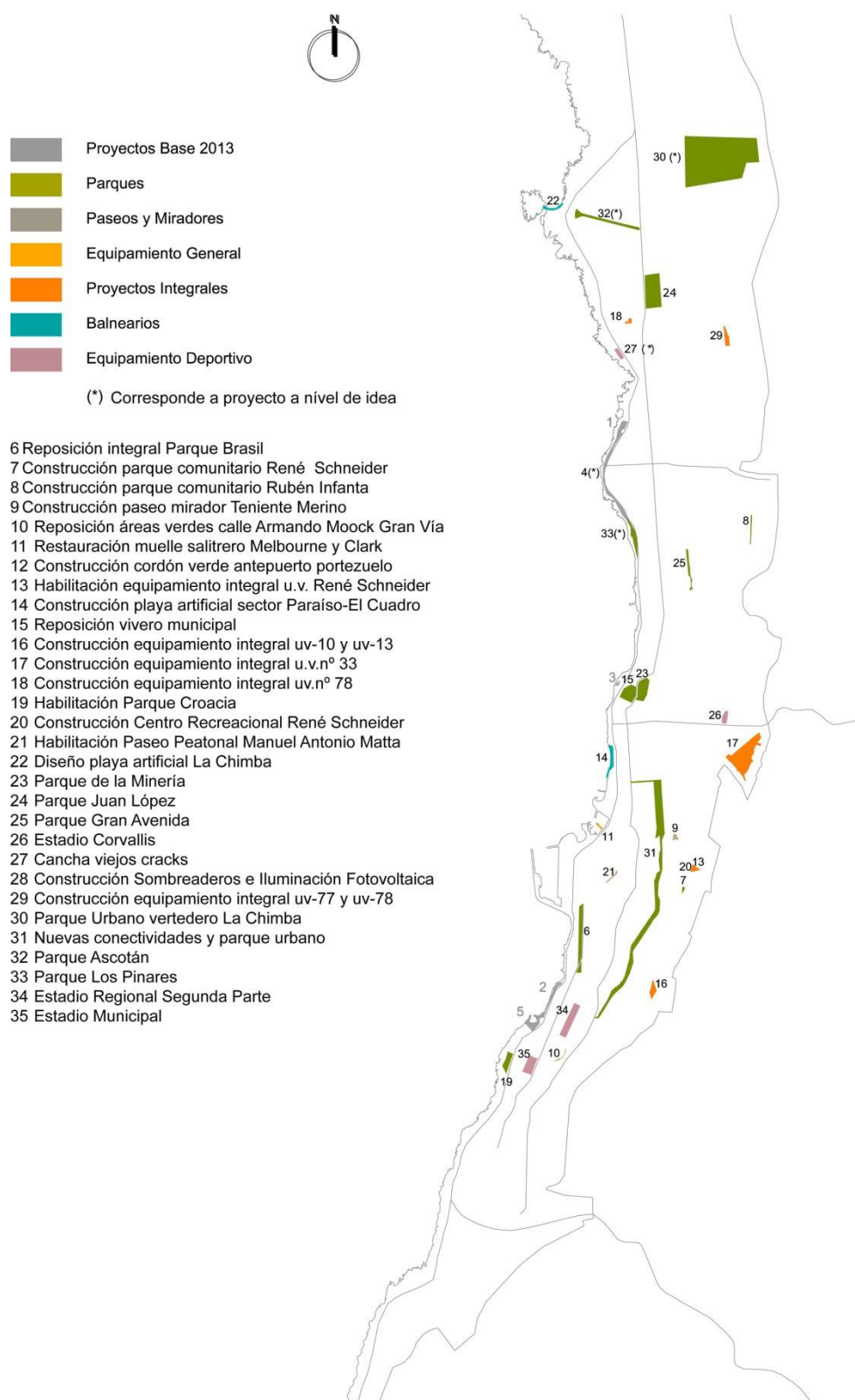


Areas Verdes y Espacio Público 2014+



Fuente: Elaboración Propia.

Figura N° 4-6: Inversión Programada Proyectos PAV



Fuente: Elaboración Propia.

4.1.4. Proyectos Inmobiliarios

Respecto de la oferta inmobiliaria, se puede señalar que fueron catastrados 182 proyectos distribuidos por uso, donde se destaca que el mayor porcentaje de proyectos corresponde al uso Habitación (75,02%) que corresponden a 1.194.751 m² para luego seguirle Salud (5,83%), Comercio (4,07%) y Educación (3,61). El catastro detallado por uso se muestra en el siguiente cuadro.

Cuadro Nº 4-2: Síntesis de Proyectos Programados Según Uso y Superficie

Uso	N° de Proyectos y M2 Construidos por Uso			
	Superficie Construida		N° de Proyectos o Etapas	
	M2	%	N°	%
Comercio	64.867	4,07%	14	7,69%
Educación	57.538	3,61%	10	5,49%
Habitación	1.194.751	75,02%	116	63,74%
Industria	23.518	1,48%	7	3,85%
Servicios	21.726	1,36%	7	3,85%
Salud	92.884	5,83%	5	2,75%
Bodega	6.346	0,40%	4	2,20%
Otros	131.024	8,23%	19	10,44%
Total	1.592.654	100,00%	182	100,00%

Fuente: Elaboración Propia.

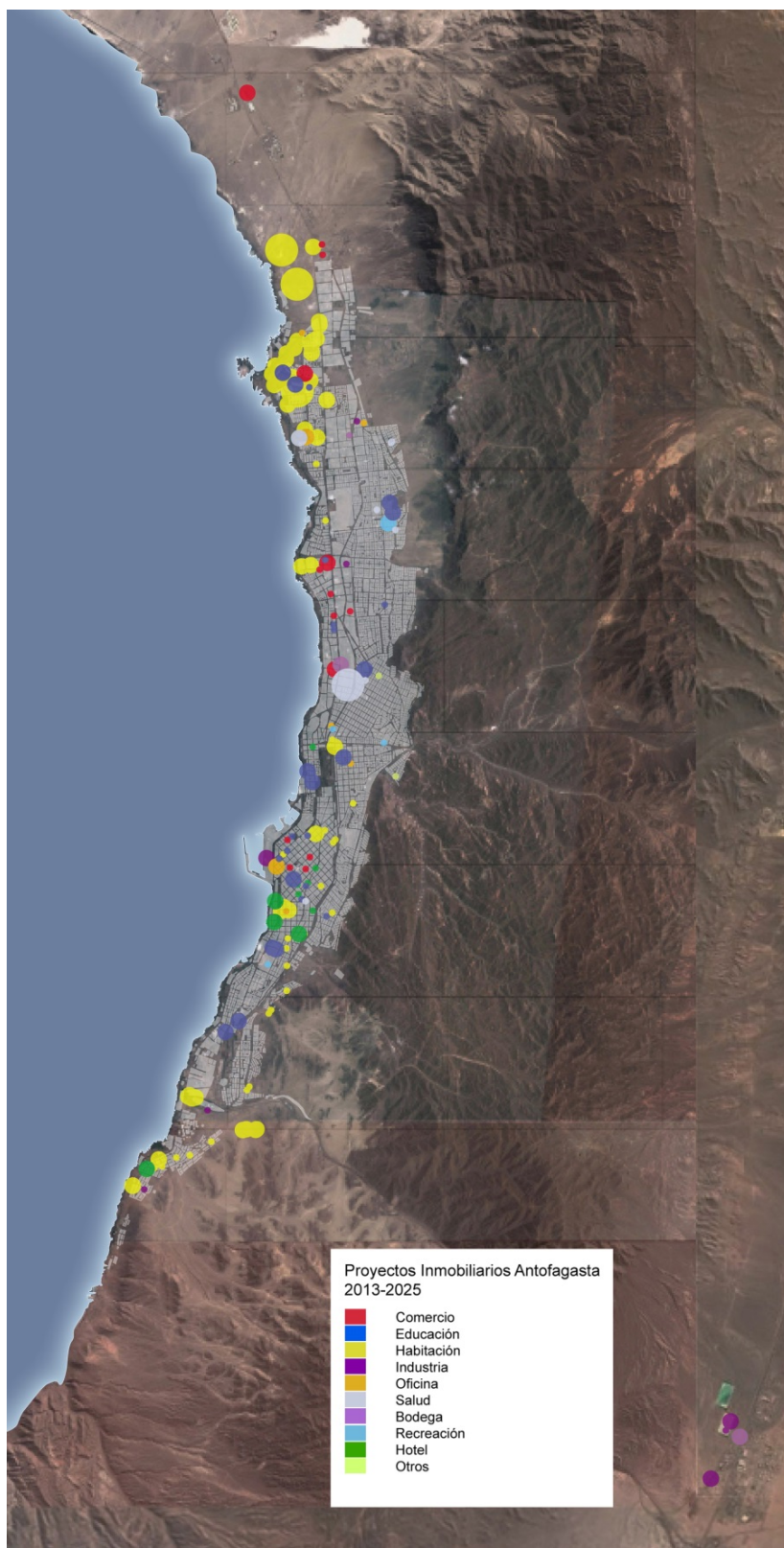
Los proyectos de usos Habitación alcanzan 116, se clasificaron por número de viviendas y número de proyectos, según su tipología de vivienda (casa o departamento) y categoría de ingresos (alto, medio y bajo). Es posible determinar que el mayor número de viviendas se concentra en Departamento de estrato medio con 6.571 viviendas, en su totalidad éste estrato es el que concentra los mayores proyectos con el 66,09% de proyectos programados. De igual modo el número total de proyectos se concentra en el estrato medio (66,07%), luego en el estrato alto (21,43%) y por último en el estrato bajo (12,50%).

Cuadro Nº 4-3: Síntesis Total de Proyectos por N° de Hogares Según Categoría de Ingresos

Categoría	N° de Unidades y N° de Proyectos por Categoría							
	N° de Viviendas				N° de Proyectos o Etapas			
	Casa	Departamento	Total	%	Casa	Departamento	Total	%
Alto	124	1.375	1.499	10,64%	3	11	14	12,50%
Medio	2.824	7.499	10.323	73,31%	22	54	76	67,86%
Bajo	254	2.006	2.260	16,05%	3	19	22	19,64%
Total	3.202	10.880	14.082	100,00%	28	84	112	100,00%
% Total	22,74%	77,26%	100,00%	-	25,00%	75,00%	100,00%	-

Fuente: Elaboración Propia.

Figura N° 4-7: Proyectos Inmobiliarios Programados por Uso



Fuente: Elaboración Propia

4.2. Contraste Iniciativas Existentes con Estrategias

Cuadro Nº 4-4: Sistema de Actividades Desbalanceado, Estrategia e Iniciativas en Curso

LA CIUDAD TIENE UN SISTEMA DE ACTIVIDADES DESBALANCEADO	USC1 SE INCENTIVARÁ LA FORMACIÓN DE BARRIOS MAS DENSOS QUE VIABILICEN LA PROVISIÓN DE SERVICIOS Y COMERCIO DE ESCALA LOCAL.	Sin iniciativa programada.
	USC2 SE GENERARÁ SISTEMA DE CENTROS CON UNO O MAS CENTROS DE PROVISIÓN DE SERVICIOS Y COMERCIO EN EXTREMOS DE LA CIUDAD.	PP23
	USC3 SE MAXIMIZARÁ EL USO DE ZONAS DE REGENERACIÓN URBANA CERCANA AL BORDE COSTERO Y STPM (<500 M). SE INCENTIVARÁ RENOVAR ZONA INDUSTRIAL Y PROVEER SOLUCIÓN LOGÍSTICA FUERA DE LA CIUDAD.	PP23, PP24, Centro Logístico Norte y La Negra (CMA)

Fuente: Elaboración Propia.

En términos del desbalance del sistema de actividades Antofagasta presenta una condición presente no deseable y producto del crecimiento proyectado es previsible que la situación tienda a empeorar en el corto y mediano plazo. Por un lado un alto porcentaje de los proyectos inmobiliarios se desarrollan en los extremos con un uso mono funcional lo que acentuara el desbalance sin mitigar dependencia del centro. En este sentido no hay iniciativas asociadas a la estrategia USC1.

Por otro lado con respecto a la generación de nuevos centros de provisión de servicios y comercio está la iniciativa de ajuste normativo para incentivar la regeneración del barrio industrial la cual de ser exitosa tendrá una maduración en el largo plazo.

Por ultimo referido al incentivo a la regeneración urbana –estrategia USC3- existen tres iniciativas que si bien son insuficientes para alcanzar metas propuestas, apuntan en la dirección correcta fundamentalmente al orientarse a mejorar atractivo del centro y permitir regeneración del barrio industrial.

Cuadro N° 4-5: Concentración Déficit Físico y Social, Estrategia e Iniciativas en Curso

EXISTE MARCADA CONCENTRACION ESPACIAL DE DEFICIT FISICO Y SOCIAL 	USC4 SE DESARROLLARÁ UNA INICIATIVA DE APOYO FOCALIZADO A COLEGIOS DE ZONAS DEFICITARIAS EN NIVEL INTERMEDIO E INICIAL.	Sin iniciativa programada.
	USC5 SE MODIFICARA NORMATIVA Y SE INVERTIRÁ EN MEJORAR ACCESIBILIDAD Y CALIDAD DEL ENTORNO EN EL CENTRO PARA AUMENTAR ATRACTIVO DEL CENTRO PARA INVERTIR, TRABAJAR Y VIVIR.	PP Actualización PRC Sector Centro, PI24 Reposición de Aceras Sector Centro, PAV 6 Reposición Parque Brasil, PAV 21 Paseo Peatonal Matta.
	USC6 SE INVERTIRÁ EN MEJORAR EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EN LOS BARRIOS CON MAYOR DÉFICIT SOCIAL HASTA ALCANZAR ESTÁNDAR OBJETIVO.	Existen 9 iniciativas 2 corresponden a Planes y Programas (PP), 2 a Proyectos de Infraestructura (PI) y 5 a Proyectos de Áreas Verdes y Espacios Públicos (PAV) ⁴.
	USC7 SE GENERARAN AJUSTES NORMATIVOS NECESARIOS PARA INCENTIVAR REGENERACION Y SE IDENTIFICARÁ SUELO URBANO PUBLICO EN ÁREA URBANA FUERA DEL POLÍGONO NORORIENTE QUE PUEDA SER USADO PARA CUBRIR DEMANDA DE VIVIENDA SOCIAL ESPERADA	Sin iniciativa programada. Sin embargo sería posible incluir actualizaciones del PRC; PP23, PP24, PP25.

Fuente: Elaboración Propia.

En términos de concentración espacial del déficit físico y social encontramos que las iniciativas catastradas abordan con disímil nivel de enfoque y profundidad las estratégicas propuestas. En primer término no existen iniciativas focalizadas en mejorar calidad de oferta educacional en sector oriente de la ciudad (USC4). Sin embargo con respecto a mejorar equipamiento de barrios deficitarios si existen múltiples iniciativas las que si bien abarcan temas enunciados lo hacen de manera sectorial y con un alcance acotado. Finalmente con respecto recuperación del centro (USC5) y déficit de vivienda social (USC7) las modificaciones normativas en curso pueden ser aprovechadas para aumentar atractivo y cabida del suelo urbano. Asimismo proyectos de áreas verdes y mejoramiento de aceras en el centro van en la dirección correcta si bien son insuficientes.

⁴ Recuperación de Barrios N. Tirado-S. Allende (PP21), Recuperación de Barrios S. Allende Quebrada el Toro (PP22), Macro-urbanización El Salar (PI14), Muro y Obras de Urbanización JV10 y JV45 (PI21), Parque Rubén Infanta (PAV8), Equipamiento Integral UV33 (PAV17), Parque Gran Avenida (PAV25), Estadio Corvallis (PAV26), Equipamiento Integral UV77 y UV78 (PAV29).

Cuadro N° 4-6: Riesgos y Restricciones Naturales, Estrategia e Iniciativas en Curso

CIUDAD PRESENTA RESTRICCIONES GEOGRAFICAS Y RIESGOS NATURALES	USC8 SE ZONIFICARÁ LA CIUDAD IDENTIFICANDO ZONAS DE RIESGO Y SE GENERARÁ UN PLAN DE RELOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA SENSIBLE FUERA DE ELLAS.	Plano de zona de riesgo ONEMI (<30m)
	USC9 SE INTEGRARÁN RUTAS DE ESCAPE Y ZONAS SEGURAS AL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES DE LA CIUDAD.	Sin iniciativa programada.

Fuente: Elaboración Propia.

Con respecto al tema de las restricciones geográficas y riesgos naturales el PRC define una zona de exclusión por riesgo de aluvión en el sector alto y ONEMI ha ejecutado plano identificando zonas de riesgo de inundación por tsunami. Sin embargo no existen iniciativas enfocadas en la relocalización de infraestructura sensible ni en la generación de rutas de escape a zonas seguras. Este aspecto ofrece una interesante oportunidad de ser tratado de manera conjunta con el sistema de áreas verdes y redes de medios no motorizados, lo cual no ha sido enunciado en ninguna de las iniciativas catastradas.

Pese a lo anterior sería posible establecer vínculo entre estrategia USC9 y la estrategia EP3⁵ de áreas verdes y espacios públicos, además de trabajar de manera conjunta con la estrategia T4⁶ del tema Transporte.

⁵ ESTRATEGIA EP3-Se generará un sistema estructurante integrado de (1) Avenidas y Bulevares de Alto estándar, (2) Borde Costero, (3) sistema de Parques Urbanos y (4) Plazas y Plazoletas Vecinales.

⁶ ESTRATEGIA T4- Se generara una red global de rutas de medios no motorizados (MNM) integrada por ciclovía, sendas y conexiones peatonales de alto estándar. Se priorizará la consolidación de redes y elementos estructurantes y críticos de la trama urbana; Transeptos, puntos clave y conectividad longitudinal estructurante.

4.3. Grado de Cumplimiento de Objetivos y Metas

Al analizar las Iniciativas existentes y su relación con las estrategias propuestas se evidencia que hay un brecha sustancial entre ambas, la iniciativas de ser ejecutadas tendrían un efecto acotado e insuficiente para alcanzar los objetivos y parcial en la aplicación de las estrategias enunciadas. Esto debido a que las iniciativas son menores, en algunos casos tangenciales y parciales en relación a las estrategias.

Del total de nueve estrategias propuestas tres no cuentan con ninguna iniciativa, tres cuentan con tres iniciativas y solo tres cuentan con más de cuatro iniciativas. Esta situación implica una carencia en términos de alcance y volumen de intervención.

Asimismo por haber sido definidas -las iniciativas- mayoritariamente con enfoque sectorial y en muchos casos sin conexión entre ellas no se aprovechan adecuadamente sus sinergias, ni evidencian una línea de acción común. Más aun, el hecho de que un tercio de las estrategias no sean abordadas ni siquiera tangencialmente, nos pone enfrente de al desafío de lograr integrarlas en el Plan Maestro con nuevas propuestas.