



Peñalolén
Crece para tod@s

Actualización Plan Regulador Comunal

Síntesis Diagnóstica y
Declaraciones Estratégicas
Octubre 2023



Contenidos:

1. Etapas
2. Elementos Clave Del Diagnóstico
3. Declaraciones Estratégicas

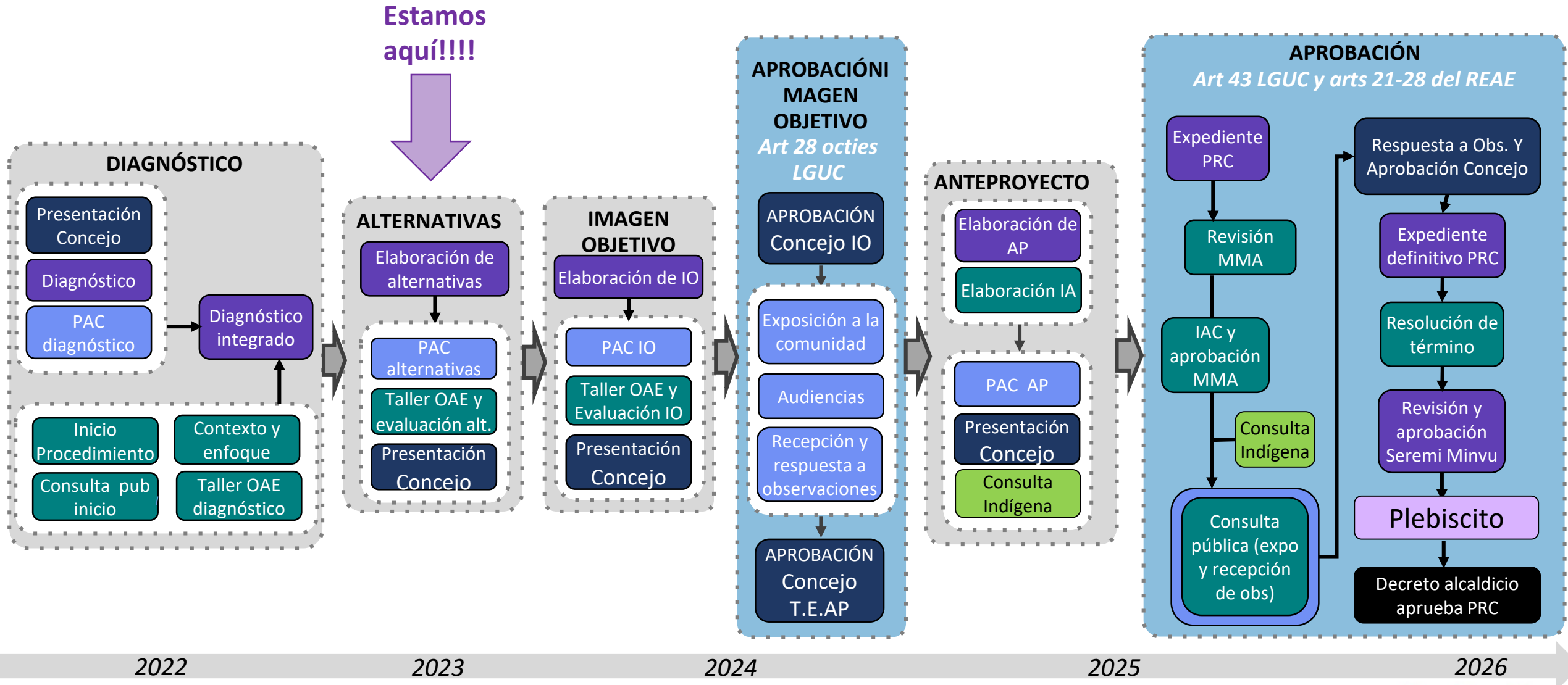




1. Etapas



FLUJOGRAMA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PRC



PROCESO PARTICIPATIVO ACTUALIZACIÓN PRC

Ya ejecutado...

Estamos aquí!!!!

2022

DIAGNÓSTICO

Talleres
macrosectoriales

Talleres grupos
específicos

Escuela
dirigentes
(grupo 1)

2023

ALTERNATIVAS

Talleres
macrosectoriales

Talleres grupos
específicos

Escuela
dirigentes
(grupo 2)

Conversatorios
vecinales

Consulta de
opinión online y
física

2024

IMAGEN OBJETIVO

Talleres
macrosectoriales

Talleres grupos
específicos

Escuela
dirigentes
(grupo 3)

Conversatorios
vecinales

Consulta de
opinión online y
física

APROBACIÓN IMAGEN OBJETIVO

*Proceso formal
art 28 octis LGUC*

Aprobación del
Concejo

Exposición a la
comunidad /
audiencias
públicas

2025

ANTEPROYECTO

Talleres
macrosectoriales

Talleres grupos
específicos

Escuela
dirigentes
(grupo 4)

Conversatorios
vecinales

Consulta de
opinión online y
física

APROBACIÓN PRC

Aprobación
MINVU

Aprobación MMA

Aprobación
Concejo

Exposición a la
comunidad /
audiencias
públicas

Consulta indígena

Plebiscito

2026

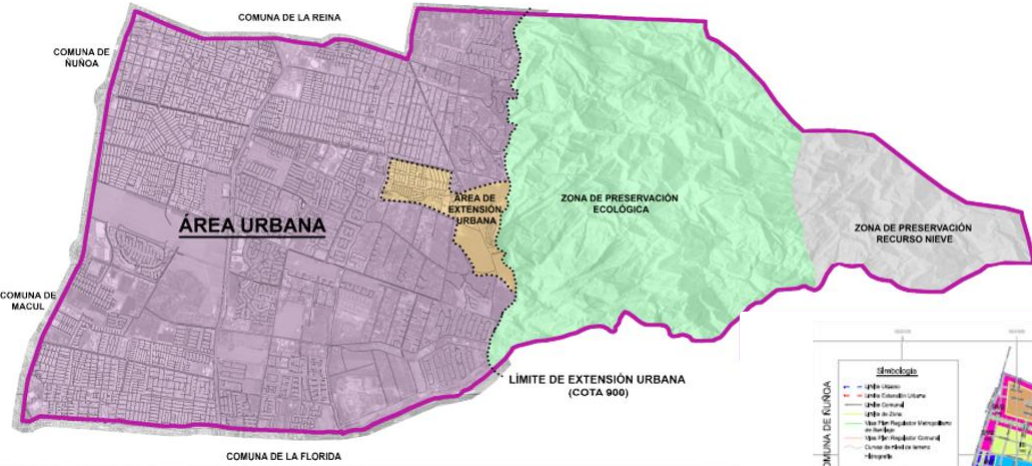


2. Elementos Clave del Diagnóstico



Elementos clave del diagnóstico

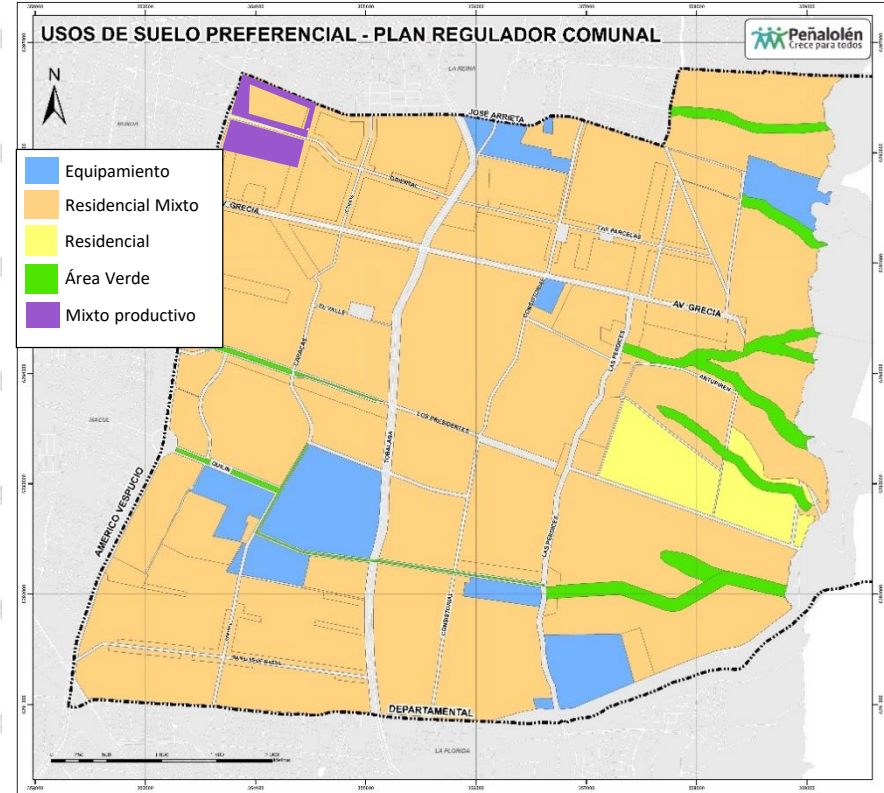
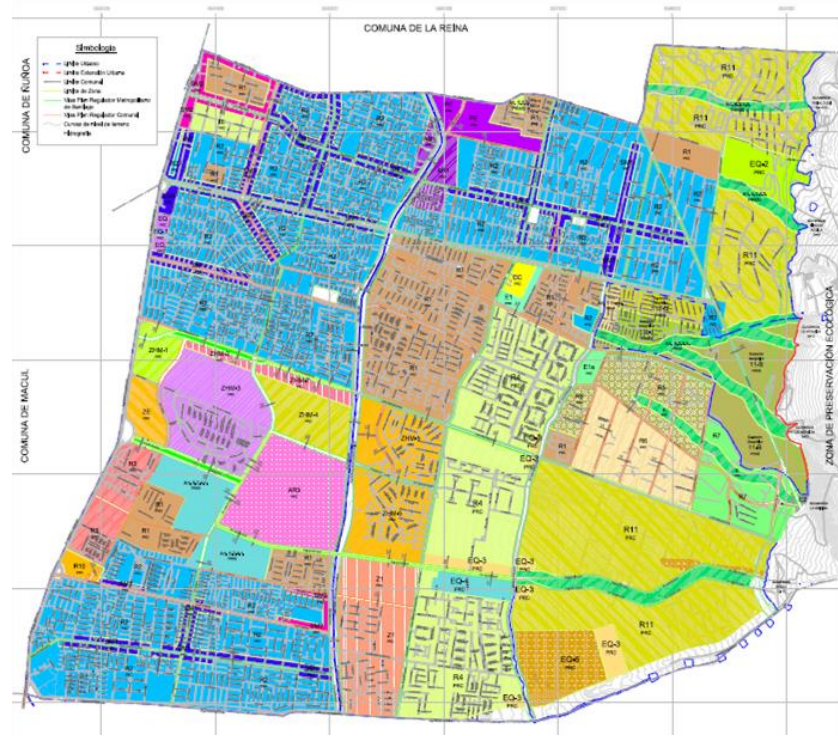
1. MARCO NORMATIVO E INDICATIVO



- 3.085 ha Área urbana (PRC)
- 134 ha Área de extensión urbana (PRMS)
- 241.599 Habitantes (2017)
- 2.268 ha Zona de preservación

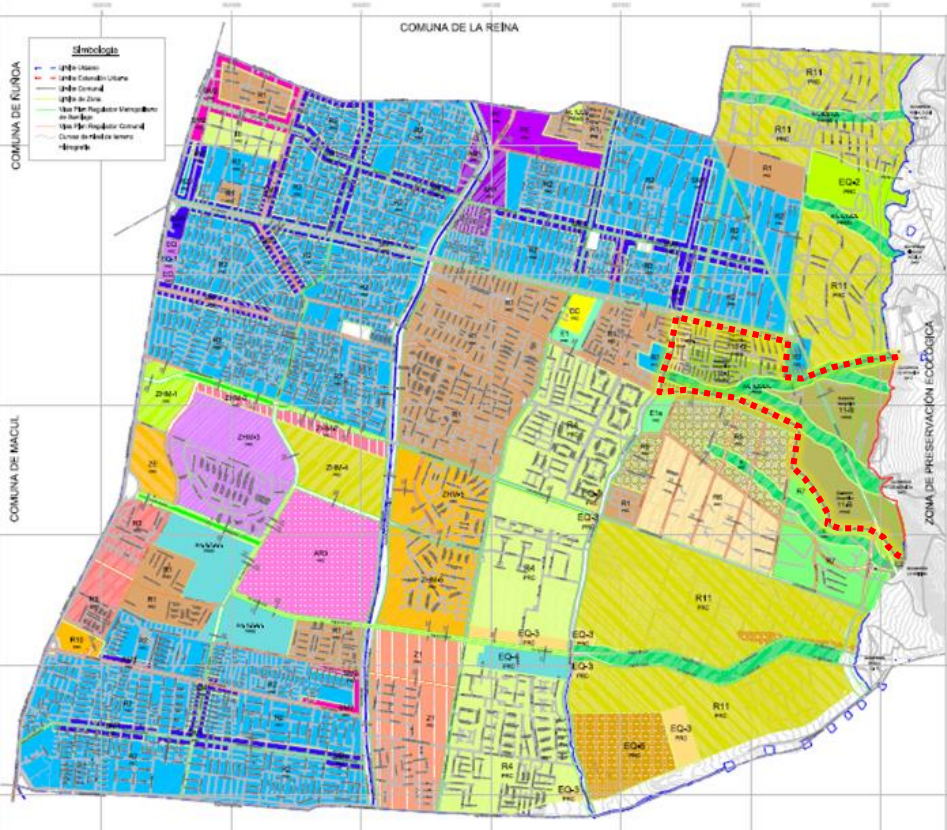
Las restricciones de la normativa de usos de suelo han permitido que no se emplacen usos molestos ni contaminantes en el área urbana de la comuna.

Simbología



Elementos clave del diagnóstico

1. MARCO NORMATIVO E INDICATIVO



ZONA EXTENSIÓN

- 134 ha de zonas de extensión urbana, escasamente reguladas y próximas a zonas de preservación.

VIALIDAD

- El PRC define insuficientes vías de carácter comunal. Loteadores han definido la mayor parte de la vialidad, sin criterios de integración y conectividad global.
- Normativa no ajustada a derecho, no considera requerimientos de sustentabilidad como ciclovías, estacionamientos de bicicleta, etc.



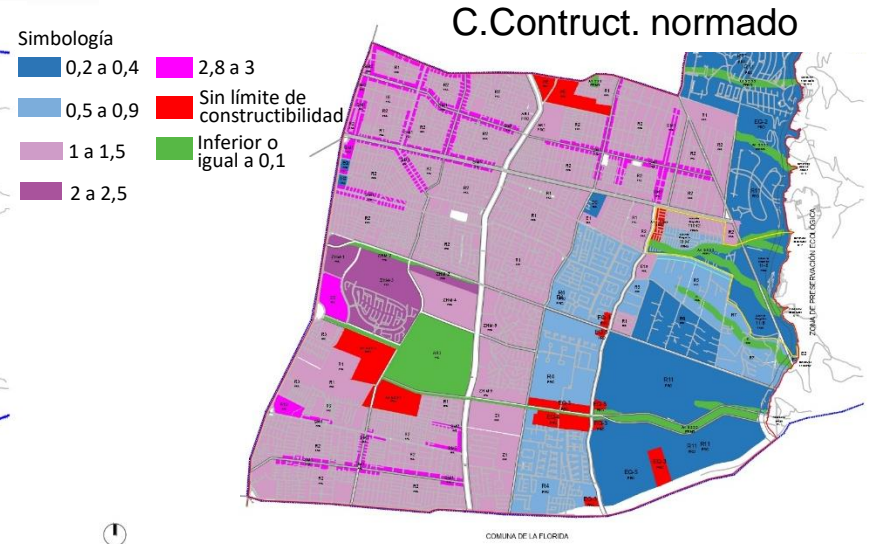
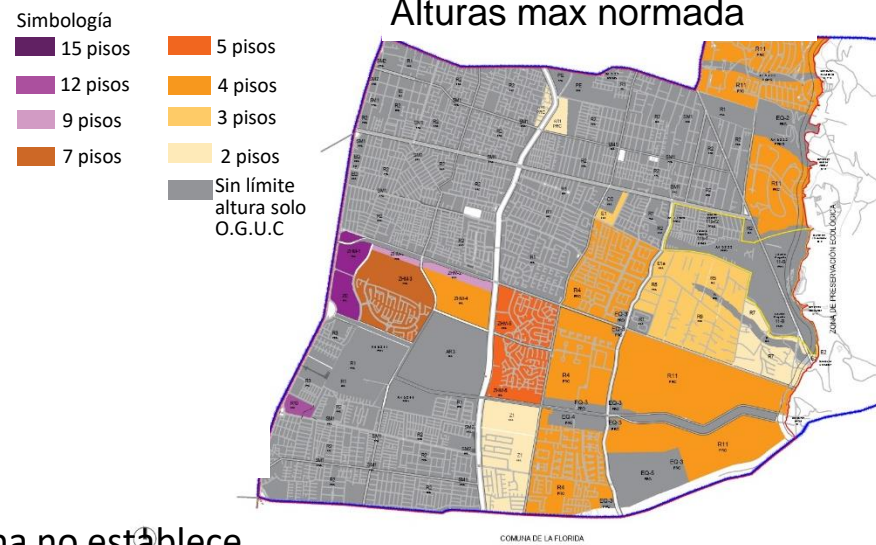
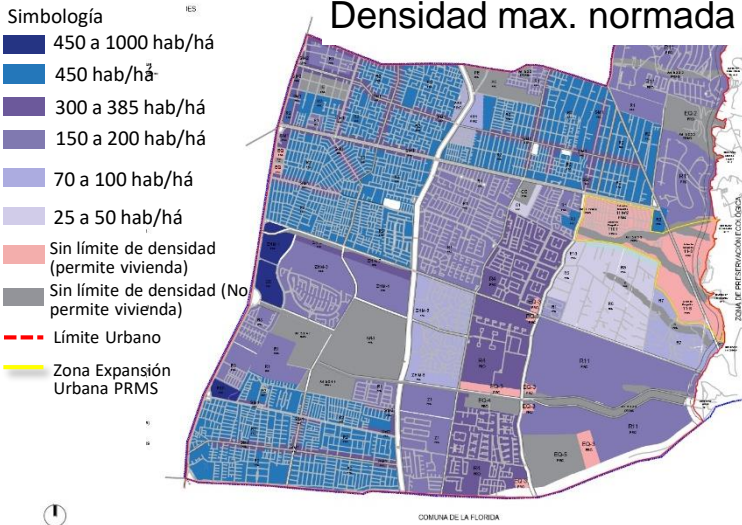
- Vialidad Expresa Artículo 7.1.1.1 PRMS
- Vialidad Troncal Artículo 7.1.1.2 PRMS
- Vialidad Comunal Estructurante
- Vialidad Comunal no gravada por Instrumento de Planificación Territorial

ZONIFICACIÓN Y RESTRICCIONES

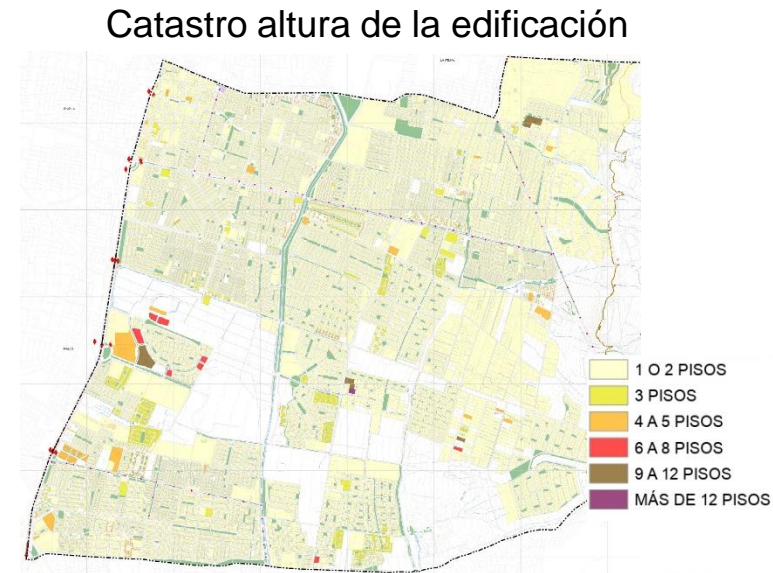
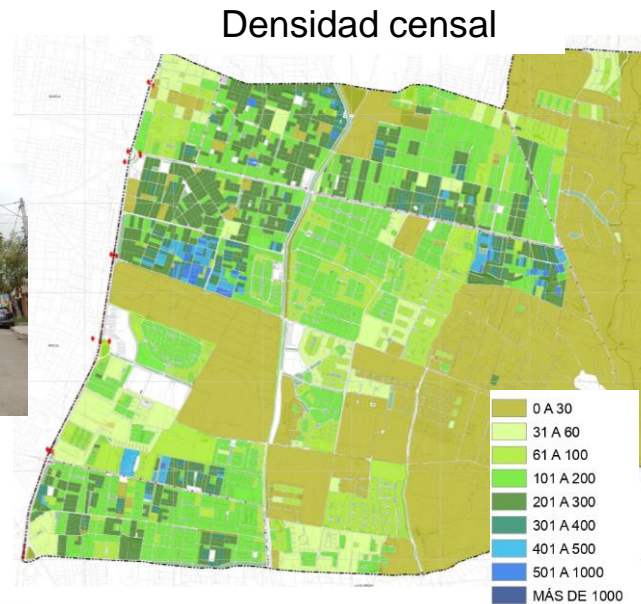
- Normativa no ajustada a derecho genera dificultades en su aplicación: usos de suelo definidos por escalas, definiciones de áreas de equipamientos metropolitano en el PRMS (Art 5.2.4.), imprecisiones en las afectaciones viales y de áreas verdes.
- El PRC no grava AV, públicas ni privadas, sin reservar suelo para dicho fin.
- PRC no define en su cartografía áreas de riesgos ni ajusta los establecidos en el PRMS.

Elementos clave del diagnóstico

1. MARCO NORMATIVO



Aun cuando parte importante del área urbana no establece alturas y algunas tampoco definen densidades máximas, la normativa vigente ha permitido mantener una baja a media intensidad en la ocupación del suelo gracias a los coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo.



Elementos clave del diagnóstico

2. SISTEMA NATURAL Y RIESGOS



GEOGRAFÍA

- Precordillera tiene alta elevación y pendiente (576 - 3.250 m.s.n.m).
- Presencia de **5 quebradas**.
- Canal San Carlos y canal Las Perdices
- Falla San Ramón: falla activa con movimiento inverso (frente cordillerano se monta sobre el valle).



ÁREAS VERDES

- Peñalolén cuenta con **137 ha de áreas verdes públicas**.
- Índice de área verde por habitante es de **5,65 m²/habitante**, resultado por debajo del estándar de la OMS de 9 m²/habitante.
- Macrosectores con mayor déficit: Lo Hermida (5m²/hab) y San Luis (3m²/hab).

PRECORDILLERA SITIO PRIRITARIO PARA LA CONSERVACIÓN

Área de Preservación Ecológica según el PRMS.

- **“Hot-spot” de biodiversidad** a nivel mundial (alta presencia de especies de flora y fauna endémicas y en categorías de conservación).
- **Parque Natural Quebrada de Macul** En proceso de ser **RENAMU**.

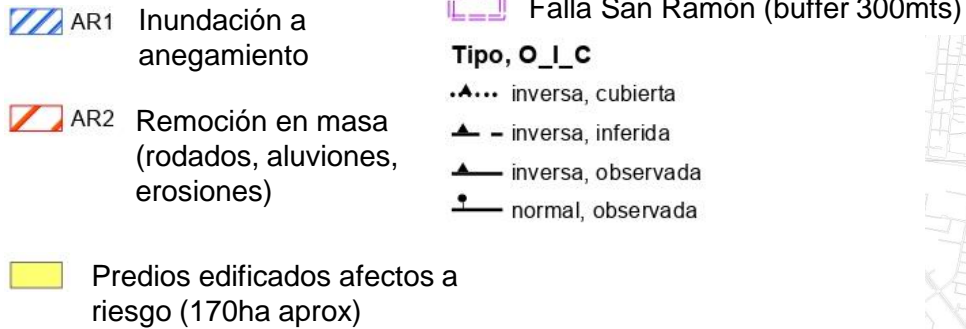
RIESGOS, ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

- Las **emisiones de gases de efecto invernadero** de la comuna son 773.256,37 toneladas de CO₂ equivalente al año 2021.
- Los sectores con mayores emisiones de Gases de efecto invernadero son el **transporte y energía estacionaria**.
- La precordillera es un importante sumidero de Gases de efecto invernadero.
- Estudio de riesgos identificó las amenazas de origen natural y definió **zonas de la comuna susceptibles** de ser afectadas por estas amenazas.



Elementos clave del diagnóstico

2. SISTEMA NATURAL Y RIESGOS



RIESGOS, ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

- En la comuna estamos sujetos a riesgos por remoción en masa e inundación, especialmente asociados a los sectores de quebradas, en la parte oriente de la comuna. Esto representa tan sólo un 11% del área urbana. De estos un 260 ha (73%) se encuentran consolidados.
- Se han construido obras civiles que han permitido mitigar la amenaza
- La falla de San Ramón pasa casi en el límite urbano de la comuna. Afecta a poco más de un 4% del área urbana comunal (146 ha), de las cuales 80 ha ya están consolidadas.

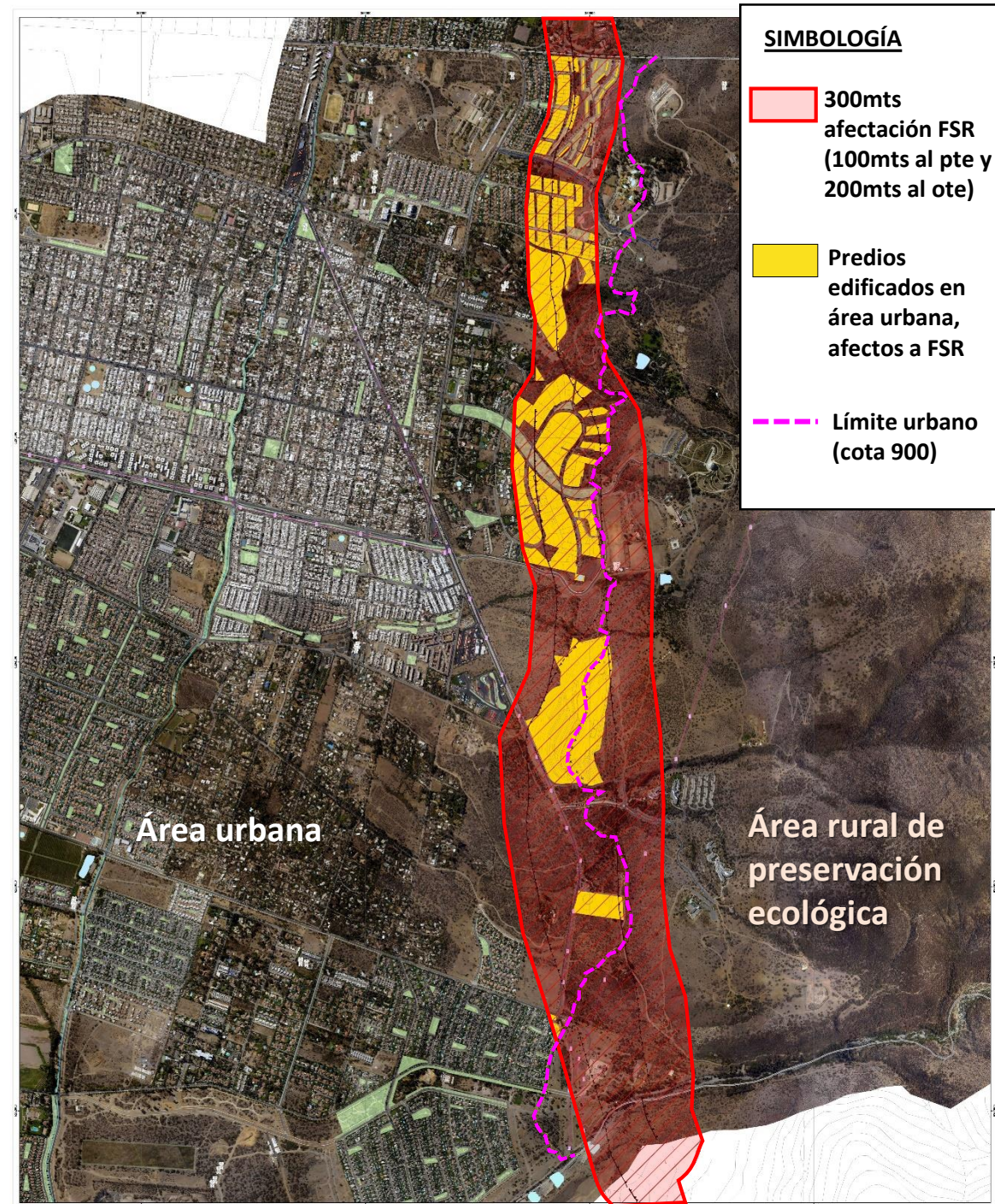


FSR En Peñalolén

PRIMEROS ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD:

En base al análisis cartográfico se puede identificar que un total de **354 predios consolidados se encuentran afectados** (faja de 300mts), lo cual pudiera significar **más de 1200 vecinos y vecinas afectados**, sin considerar en tal cifra a los alumnos, funcionarios y docentes de la UAI, así como de otros equipamientos del sector.

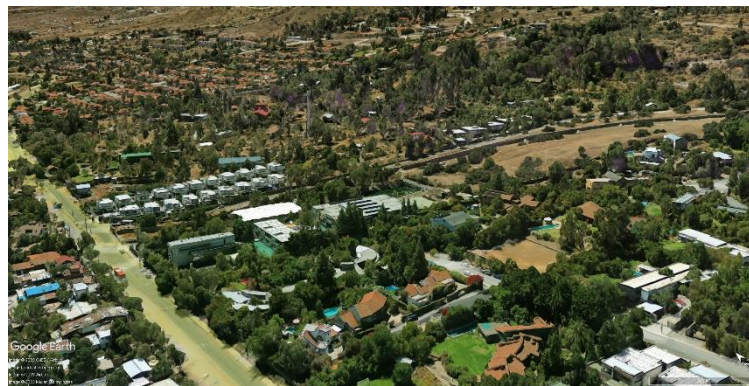
A partir de la faja de la FSR hacia el oriente, se han entregado permisos de edificación para construir más de 150mil m², casi un tercio de ellos destinados a equipamientos cuyo emplazamiento ha sido predominante en área de preservación ecológica; a diferencia de la vivienda, que representa el restante 2/3 de la superficie y que se emplaza en área urbana.



UAI, universitarios.cl



Arboretum, elbarrio.cl



Colegios y viviendas A.Casanova al ote
Google Earth

Elementos clave del diagnóstico

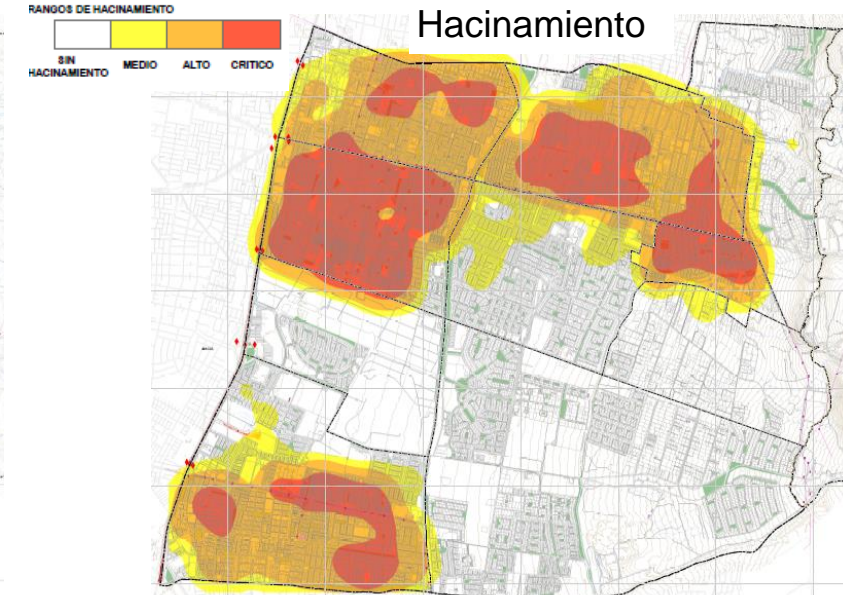
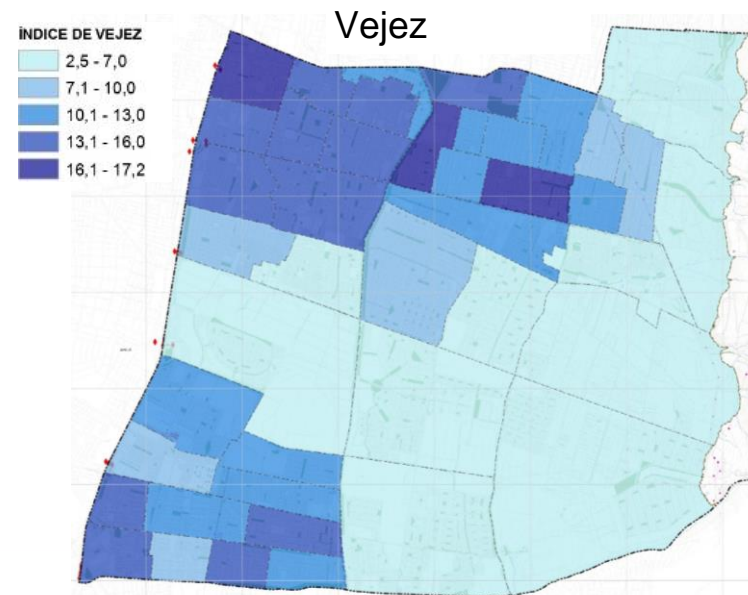
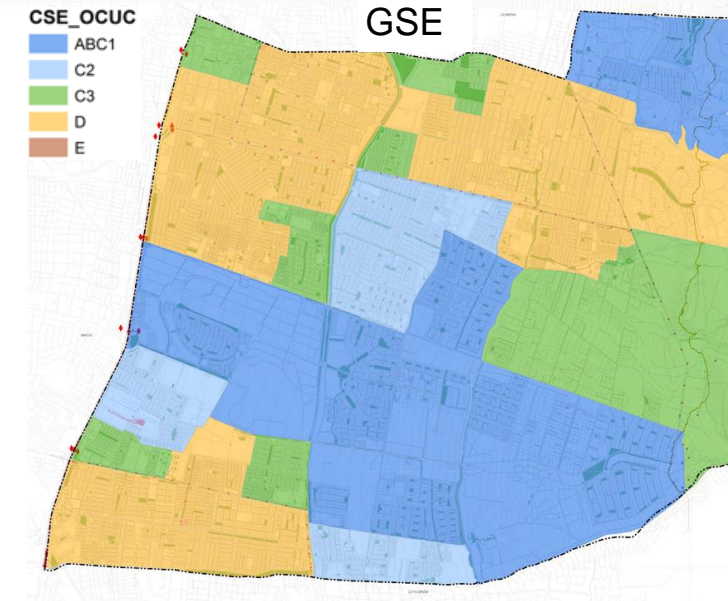
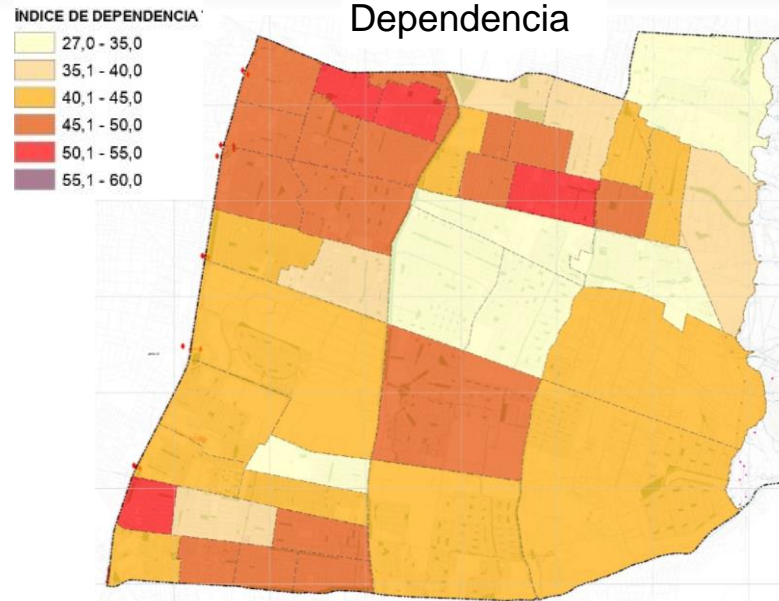
3. SISTEMA SOCIODEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO

- **Diversidad socioeconómica** de los hogares de la comuna. No obstante ello, cada grupo se concentra en diferentes territorios, fuertemente **segmentados**.

- **Alta demanda habitacional** cercana a 6mil un, indicador superior al de la región. (SIEDU, CENSO 2017)).

- **Hogares hacinados:** 8,5% de las viviendas.

- **Altos índices de dependencia y de vejez en sectores de menores recursos** (Sectores donde predomina el GSE D)



3.085 ha Área urbana (PRC)

134 ha Área de extensión urbana (PRMS)

241.599 Habitantes (2017)

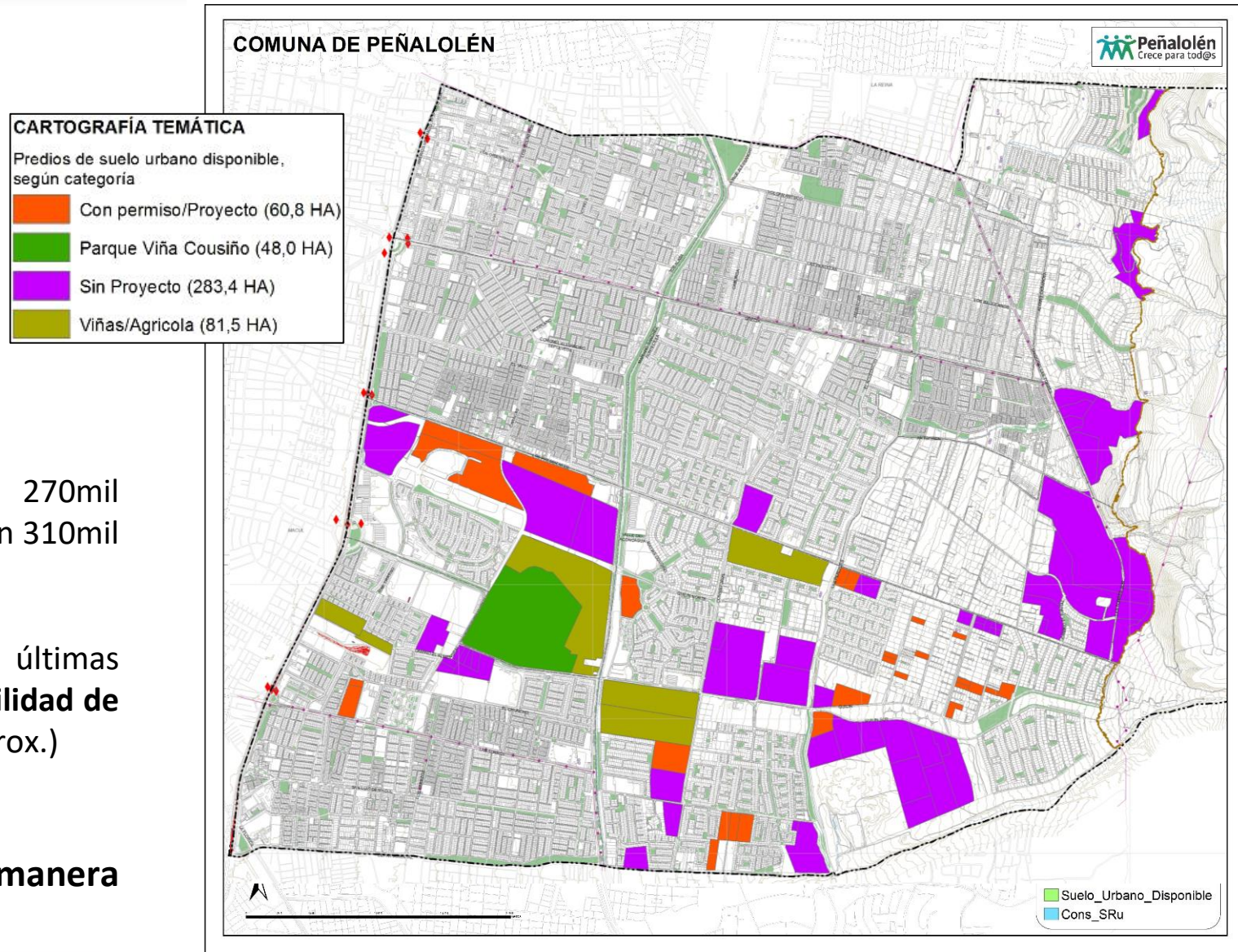
2.268 ha Zona de preservación

Dentro del área urbana
Quedan cerca de **500ha** sin consolidar.

Actualmente tenemos una población estimada de 270mil habitantes. Se espera para el horizonte 2043 contar con 310mil habitantes.

Con la tasa de crecimiento urbano expansivo de las últimas décadas, **en menos de 10 años se acabará la disponibilidad de suelo urbano** (ocupación de 55-60 ha anuales prom.aprox.)

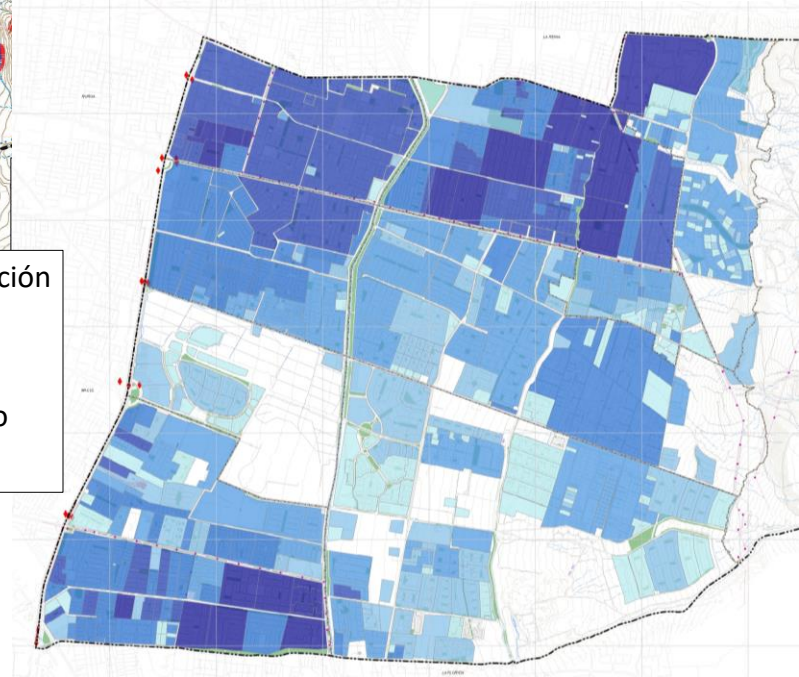
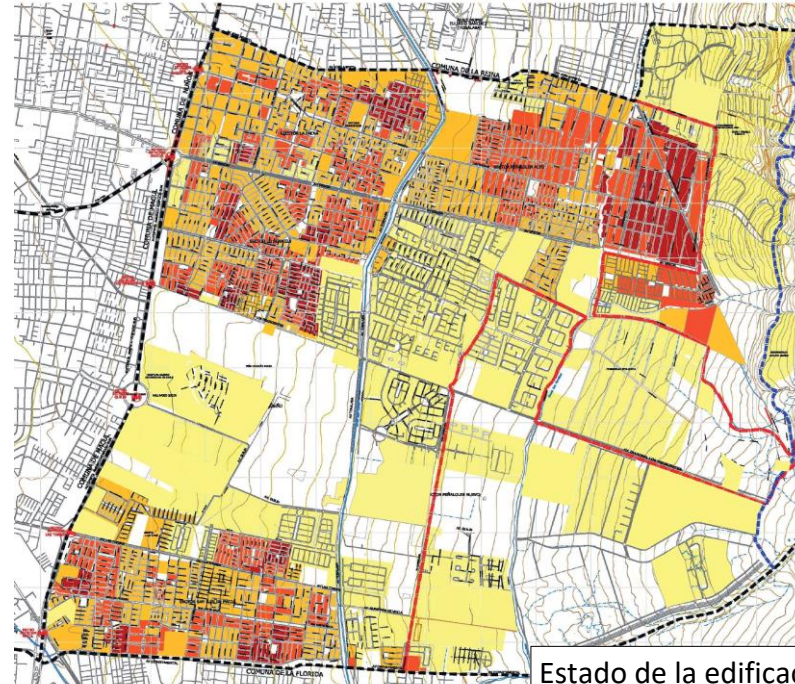
¿Cómo orientamos el **desarrollo urbano** de manera sustentable en dichos terrenos?



Antigüedad y estado de la edificación

Aproximadamente un tercio del suelo urbano consolidado tiene más de 40 años de antigüedad, y parte importante de éste se encuentra en mal/regular estado de su edificación,

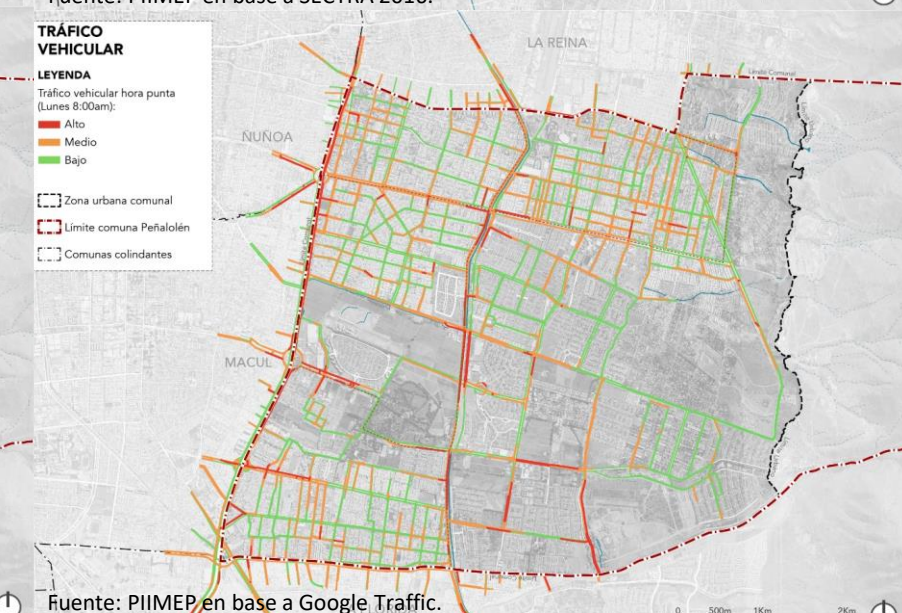
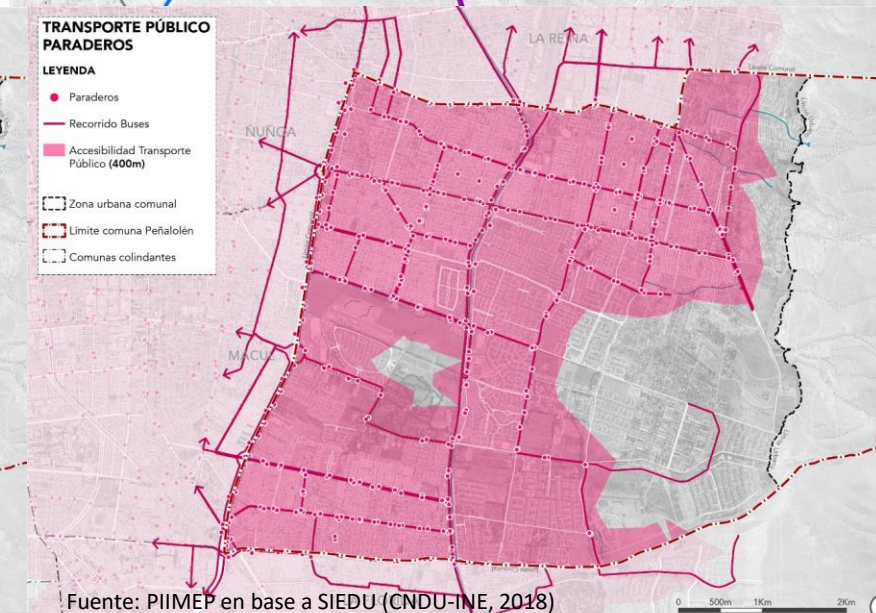
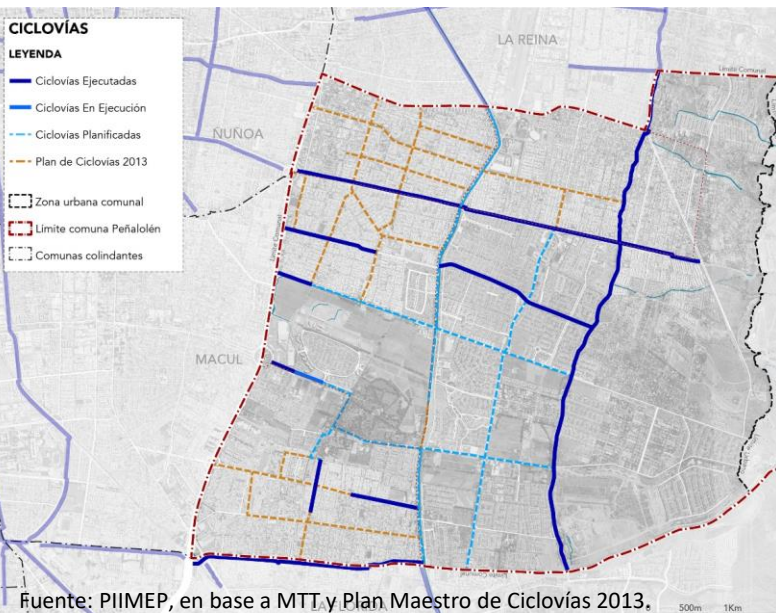
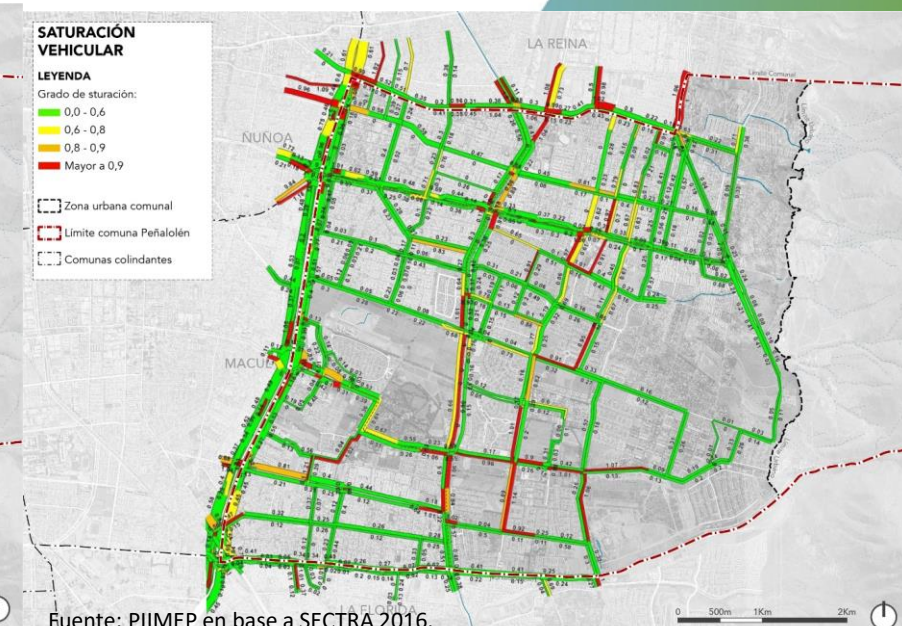
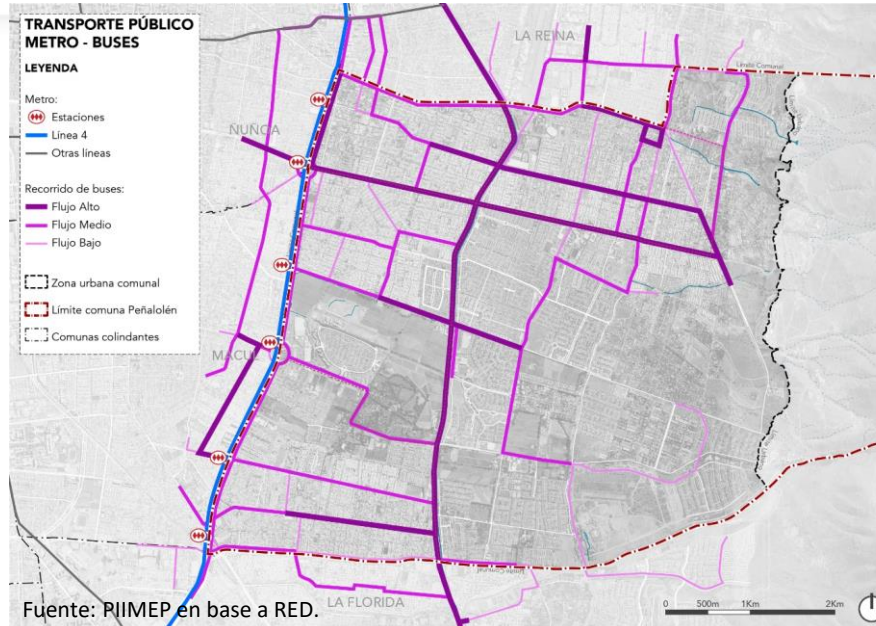
¿Qué sectores cuentan con mayores condiciones urbanas, económicas y sociales de **renovación?**



Elementos clave del diagnóstico

4. SISTEMA URBANO TERRITORIAL: MOVILIDAD

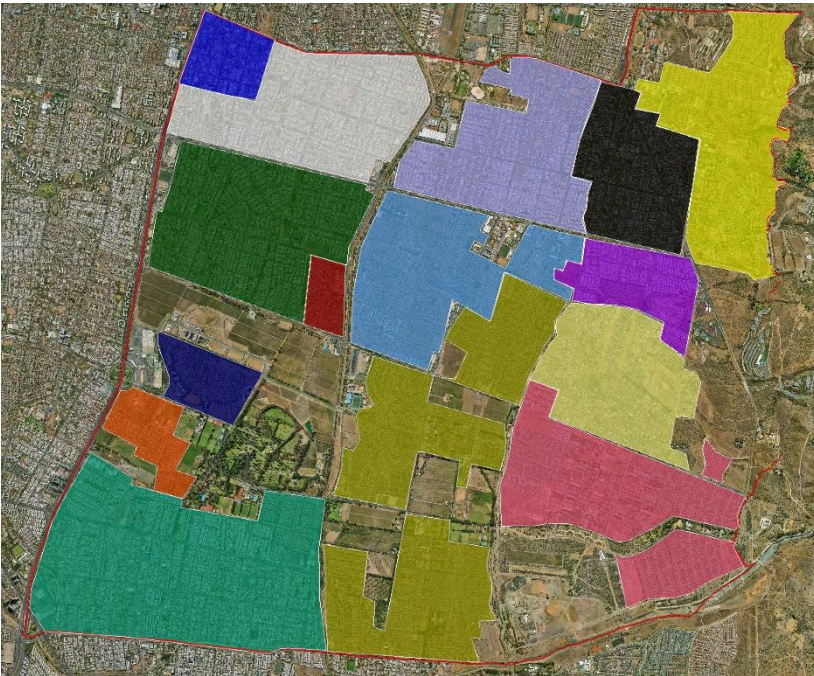
- **Buen acceso a sistemas de TP** (metro y buses colectivos), especialmente en sector poniente y centro, y a autopista Vespucio
- Red de ciclovías en proceso de consolidación, baja incidencia de la bicicleta, influenciada también por las altas pendientes.
- Discontinuidad de la trama vial, materialización de vías por loteos, condominios cerrados y grandes extensiones sin uso o agrícolas, quitan permeabilidad y no responden a planificación vial integrada y jerárquica.
- Alta dependencia de automóvil en sector oriente.



Elementos clave del diagnóstico

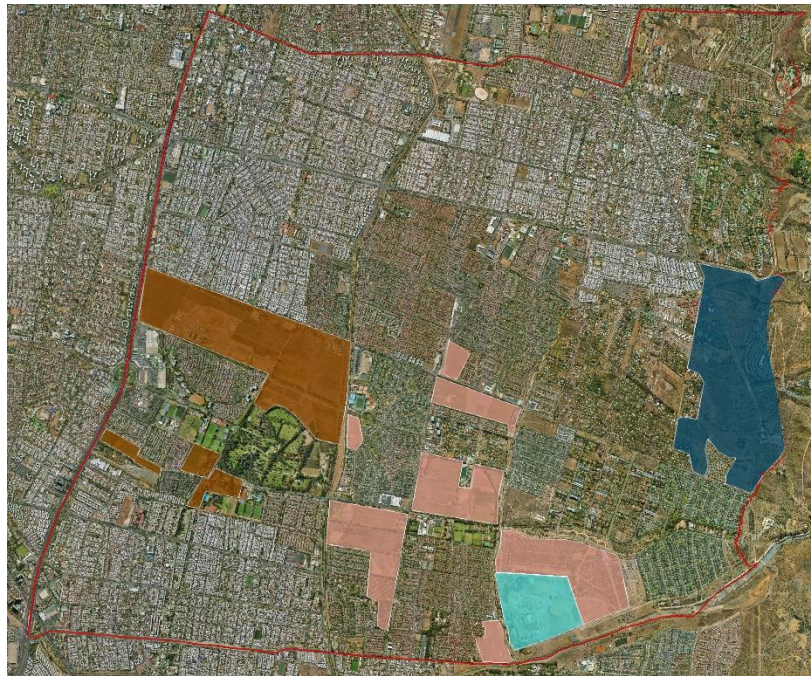
5. ÁREAS HOMOGENEAS

Zona homogénea residencial mixta con comercio de escala barrial



- Presentan un predominio de usos residenciales y en menor medida equipamiento, muchas veces compartidos con viviendas
- Las construcciones corresponden principalmente a viviendas unifamiliares entre 1 y 2 pisos, altura máxima de edificación de 8 pisos en nuevos desarrollos.
- Diferentes tipologías constructivas, predominancia en adosamiento mixto y aislado
- Alto hacinamiento en sectores norte y poniente de la comuna

Zona homogénea suelo urbano disponible con potencial equipamiento o residencial



- Presentan grandes lotes con potencial de subdivisión y densificación
- Configurados por vías de carácter metropolitano y/o vías estructurantes comunales, con características de adecuada accesibilidad al sistema Red de Transporte Metropolitano
- Presentan potencialidades para la conformación de proyectos residenciales, sub centros de equipamientos e incluso proyectos intercomunales

Zona homogénea Centralidades, Equipamientos y Parques



- Presentan Equipamiento de tipo servicios, financiero, comercio, restaurantes, etc.
- Áreas verdes públicas o privadas, equipamientos deportivos o recreativos, buen estado de mantención, de gran escala
- Grandes paños de destino militar en el sector nor-oriental del área urbana

Características de edificación y vivienda

- Las **características de la edificación y vivienda** son destacadas por la comunidad como la temática más relevante a la hora de hablar de calidad de vida.
- Se releva el interés de algunos grupos por la construcción de viviendas sociales y que se **mantenga una edificación de baja altura que permita la vista hacia la cordillera y mantenga la “vida de barrio”**.

Áreas verdes

- Se releva como una problemática importante el **déficit de áreas verdes y plazas en algunos sectores de la comuna**.
- Se identifican **atributos naturales presentes** en la comuna, que la ciudadanía tiene interés de proteger y se valoran parques comunales.

Servicios y equipamientos

- Se identifica **escases de servicios y equipamiento en los sectores altos** de la comuna, en especial en los barrios pertenecientes al sector de Peñalolén Alto al sur de Av. Grecia.

Movilidad

- **Dificultad por parte de los vecinos de San Luis de acceder de manera fácil y expedita** a los servicios presentes en el Centro Cívico de la comuna y de desplazarse por la comuna.
- **Deficiente conectividad intracomunal**, en especial para los vecinos de San Luis y dificultad para desplazarse de sur a norte en la comuna.

Riesgos

- Preocupación debido a la presencia de viviendas y equipamientos en **zonas de riesgo**, en especial sobre la falla de San Ramón.

Evaluación Ambiental Estratégica

Objetivos Ambientales

1. Condición cordillerana

Reconocer y valorar la condición natural de la precordillera, respetando su geografía y procesos ecológicos que la caracterizan.

2. Áreas verdes urbanas

Consolidar un sistema de áreas verdes públicas que **conecte áreas y elementos de valor natural presentes en la comuna**, y que asegure una distribución equitativa en términos de cobertura a lo largo del territorio.

3. Amenazas naturales y cambio climático

Proteger a los habitantes de Peñalolén de las amenazas naturales presentes en el territorio a través de la actualización de áreas de riesgo en el PRC, bajo un enfoque de adaptación al cambio climático.

4. Movilidad

Mejorar la conectividad comunal entre barrios y las comunas adyacentes a Peñalolén, privilegiando los modos de transporte sostenibles en sentido norte-sur y la disminución de los tiempos de viaje.



VALORES AMBIENTALES

- Precordillera
- Parque Peñalolén
- Sistema de quebradas y canales



PROBLEMAS AMBIENTALES

- Déficit de áreas verdes por habitante.
- Viviendas irregulares en los cauces de quebradas.
- Alta congestión vehicular.
- Bajo uso de la bicicleta.



CONFLICTOS AMBIENTALES

- Fricción entre **zona industrial de talleres mecánicos** y zonas residenciales (La Faena).
- Presencia de viviendas en la franja de protección de la falla San Ramón.
- Vecinos muestran preocupación frente a **proyectos inmobiliarios en altura** entre av. Consistorial y cota 900.
- Tensión del **uso del suelo para vivienda** por los distintos grupos socioeconómicos presentes en comuna.



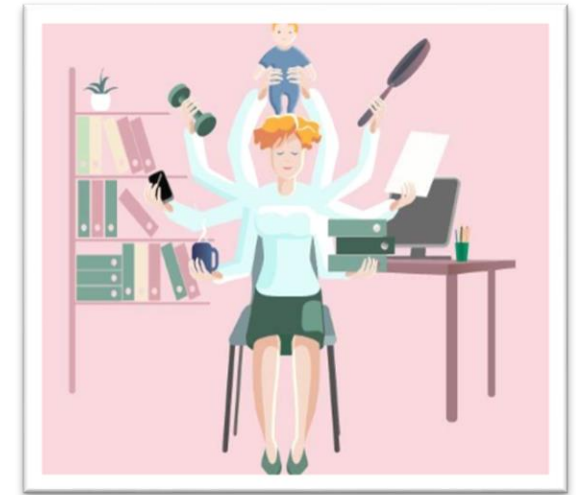
Participación



Planificación urbana con perspectiva de género



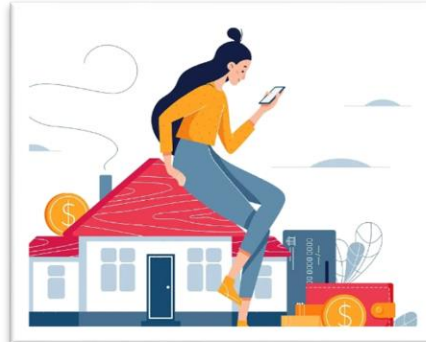
Cuidados y acceso a servicios



Seguridad y convivencia urbana



Diseño de los barrios y tipologías de vivienda



Movilidad



3. Declaraciones estratégicas



*Peñalolén comuna **sustentable y equitativa para todos y todas**; que promueve un buen acceso a **servicios, equipamientos y áreas verdes** en cada uno de sus sectores; cuyos espacios públicos son lugares de encuentro e integración social; que fomenta un sistema de transporte sostenible y una adecuada **conectividad**; comuna que **valora su patrimonio cultural, además de reconocer y proteger el valor ecológico de su paisaje precordillerano**; abordando los desafíos del **cambio climático y las condiciones naturales del territorio.***



EJES O LINEAMIENTOS

I. EQUIDAD URBANA

El derecho a la ciudad



II. DESARROLLO URBANO

valorando el pasado y mirando el futuro



III. SUSTENTABILIDAD Y RESILIENCIA



IV. ACTUALIZACIÓN NORMATIVA

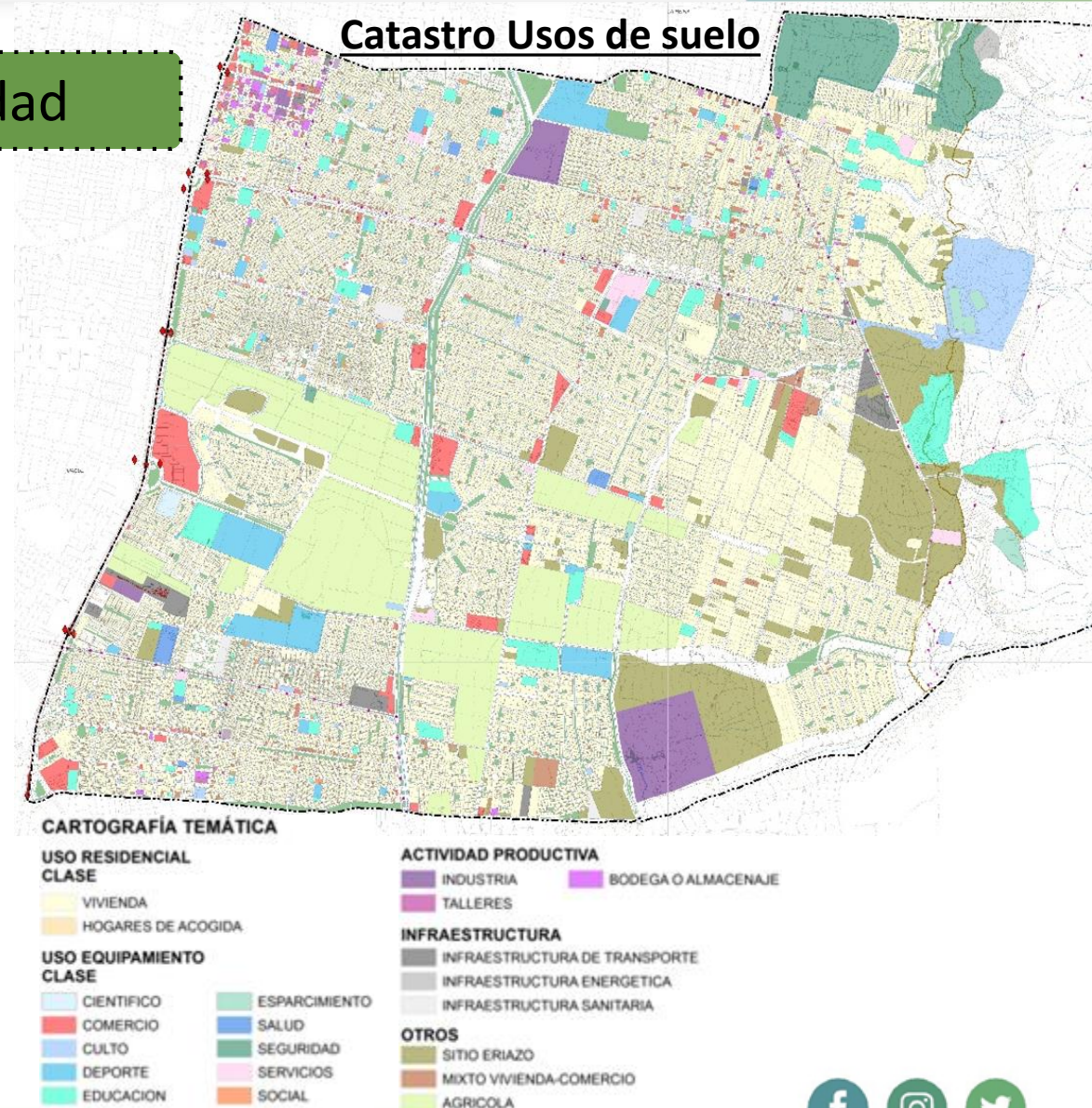




I. EQUIDAD URBANA: El derecho a la ciudad

Objetivos:

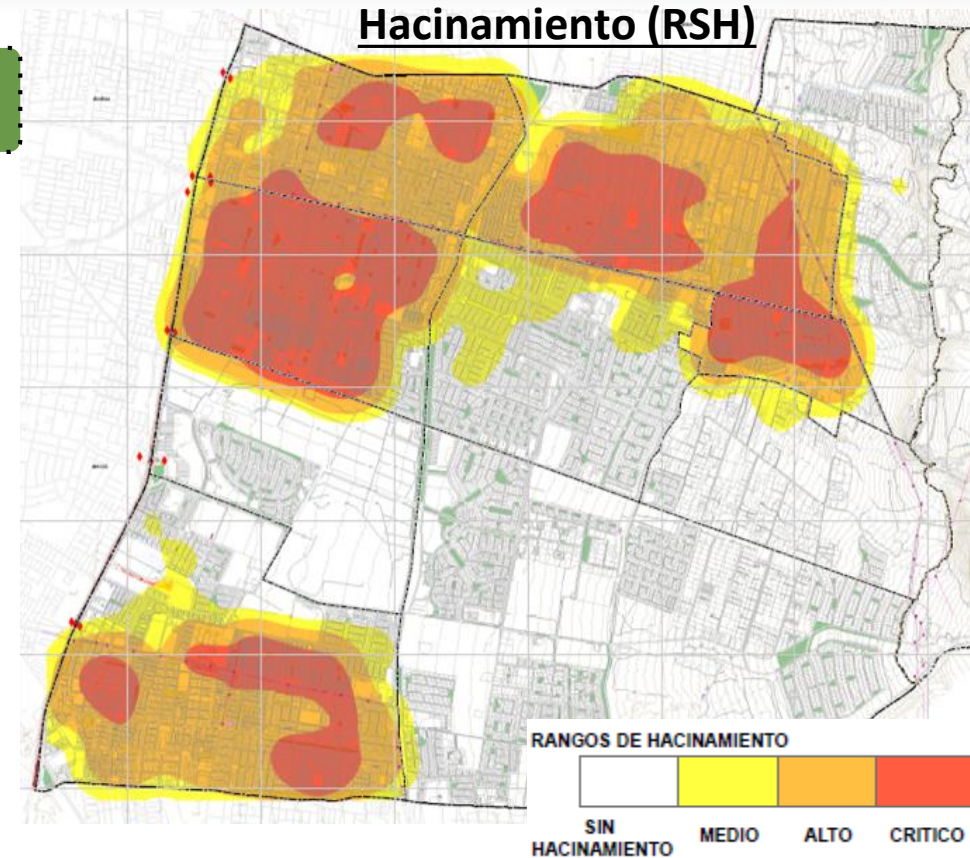
1. **Mejorar la accesibilidad y cercanía a servicios y equipamientos** en todos los sectores de la comuna, especialmente en sectores altos y San Luis.
2. **Aumento de la cantidad de áreas verdes**, especialmente en sectores con mayor déficit como San Luis y Lo Hermida.
3. **Promover desde la normativa una relación armónica entre distintas actividades y usos que conviven en el territorio**, especialmente en sectores donde son evidentes los conflictos, como en La Faena y territorios próximos a terminales de buses.





I. EQUIDAD URBANA: El derecho a la ciudad

4. **Valorar la diversidad social de la comuna y avanzar en una mayor integración.** Atender la necesidad de vivienda para distintos tipos de hogares, así como dar respuesta al hacinamiento y el déficit habitacional.



5. **Mejorar la conectividad comunal y promover modos de transporte sostenible.** Atender la discontinuidad de la trama vial y la congestión. Avanzar en infraestructura segura para ciclistas y peatones.





II. DESARROLLO URBANO valorando el pasado y mirando el futuro

Objetivos:

1. **Reconocer sectores que por su valor natural o sus condiciones de riesgo deben ser preservados**, restringiendo el desarrollo urbano en ellos.
2. **Identificar barrios que por su buena calidad, y/o por una fuerte identidad comunitaria, se busca sean conservados** en sus condiciones actuales, aun cuando pueda propiciarse mantener o mejorar sus cualidades urbanas.
3. **Resguardo y puesta en valor del patrimonio** cultural, como la identidad agrícola, cordillerana, poblacional, y de sitios de memoria de Derechos Humanos.
4. **Propiciar procesos de renovación urbana en sectores deteriorados.**
5. **Planificar y orientar el desarrollo en el suelo urbano desocupado o subutilizado**, en función de sus propias condiciones y oportunidades.

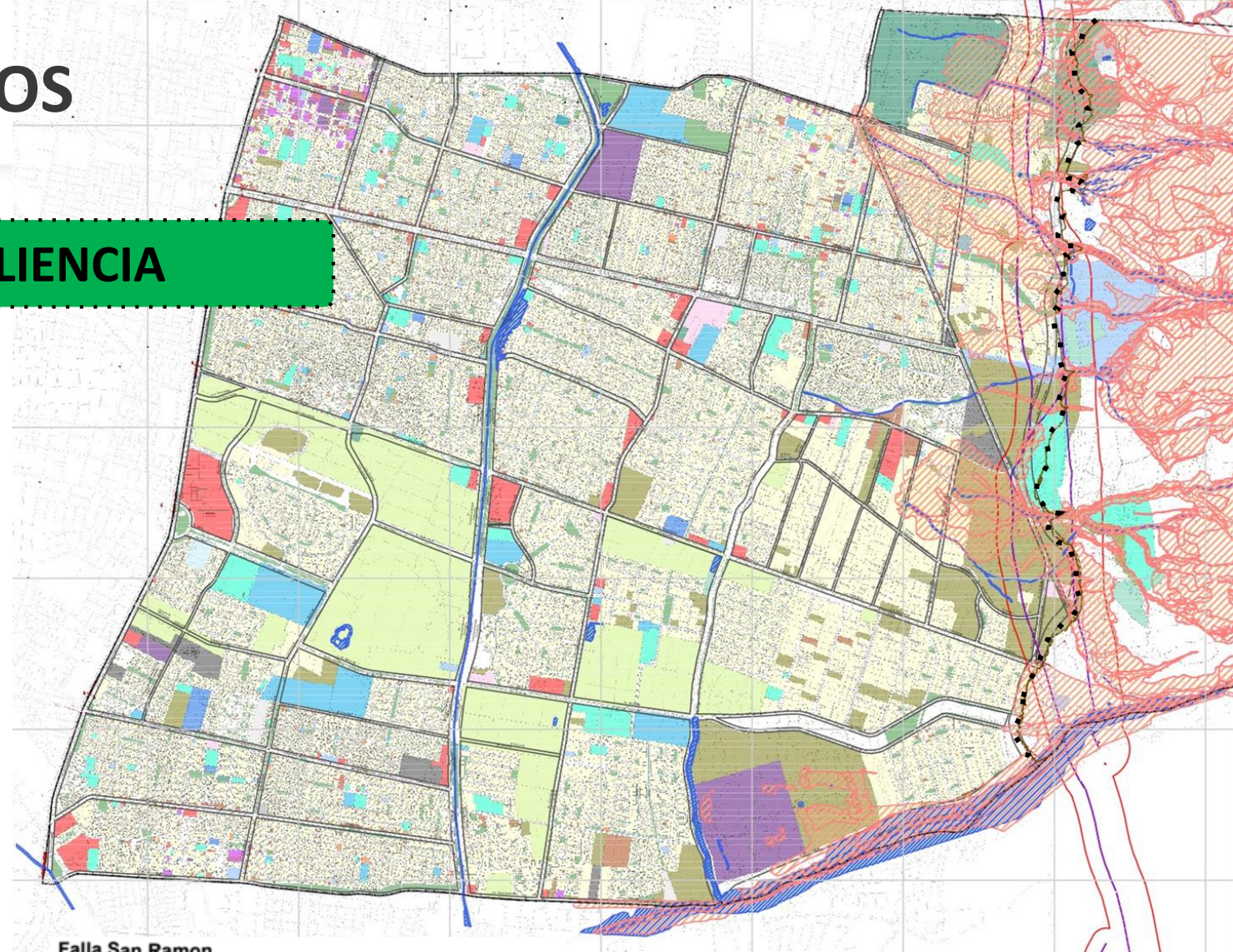




III. SUSTENTABILIDAD Y RESILIENCIA

Objetivos:

1. **Reconocer y valorar la condición natural de la precordillera**, generando una adecuada transición entre área urbana y el área natural.
2. **Reconocer las amenazas naturales a través de la definición normativa de áreas de riesgo**, precisando las del instrumento metropolitano (PRMS) y avanzando en medidas de **adaptación y mitigación al cambio climático**.
3. **Incorporación de la Falla de San Ramón a la planificación del territorio comunal**.



Falla San Ramon

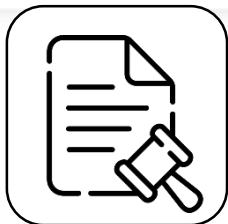
- ▲▲▲▲ inversa, cubierta
- ▲-▲- inversa, inferida
- ▲-▲- inversa, observada
- normal, observada

- Falla San Ramon
- ⊕ Buffer de Influencia

- AR1
- AR2

Los riesgos que se reconocen y sugieren normar por Art. 2.1.17. en el PRC son:

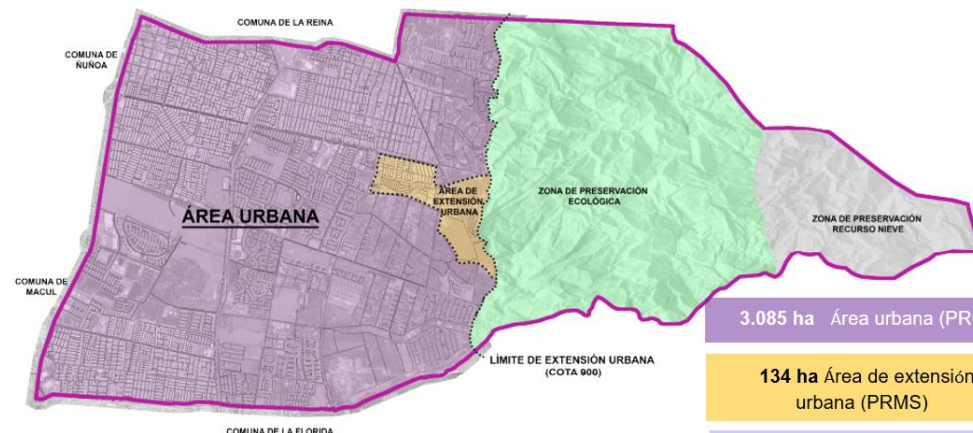
- 1) Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis a la proximidad de lagos, ríos, estero, quebradas, cursos de agua no canalizados, napaz freaticas o pantanos (dentro del cual se reconoce dos tipos)
- 2) Zonas propensas de avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas (dentro de la cual se reconocen 3 tipos)



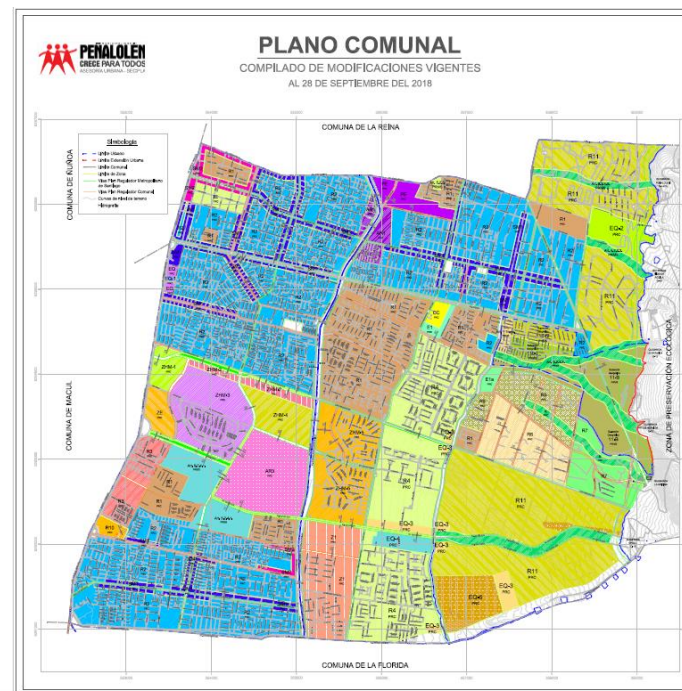
IV. ACTUALIZACIÓN NORMATIVA

Objetivos:

1. **Actualizar PRC de más de 3 décadas (1989), con modificaciones parciales e independientes, sin que se planificara de manera integral toda el área urbana de la comuna.**
2. **Contar con un instrumento que reconozca las dinámicas actuales y oriente el desarrollo futuro de Peñalolén, de acuerdo a la normativa urbana vigente.**



3.085 ha	Área urbana (PRC)
134 ha	Área de extensión urbana (PRMS)
241.599	Habitantes (2017)
2.268 ha	Zona de preservación





Peñalolén
Crece para tod@s

¡Gracias!

