

**“MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE  
PEÑALOLÉN”**

**b) DECLARACIONES ESTRATÉGICAS Y  
ALTERNATIVAS PRELIMINARES DE ESTRUCTURACIÓN**

MEMORIA EXPLICATIVA

Diciembre 2024

## Índice

1	INTRODUCCIÓN.....	3
2	DECLARACIONES ESTRATÉGICAS.....	5
2.1	VISION DE DESARROLLO.....	5
2.2	LINEAMIENTOS Y OBJETIVOS PRELIMINARES.....	5
3	ALTERNATIVAS PRELIMINARES DE ESTRUCTURACIÓN.....	16
3.1	ALTERNATIVA 1: CENTRO.....	16
3.1.1	Rol y funcionalidad.....	16
3.1.2	Sistema vial.....	18
3.1.3	Sistema de equipamientos.....	19
3.1.4	Sistema residencial.....	20
3.1.5	Sistema de áreas verdes.....	22
3.2	ALTERNATIVA 2: BANDAS.....	23
3.2.1	Sistema vial.....	24
3.2.2	Sistema de equipamientos.....	26
3.2.3	Sistema residencial.....	27
3.2.4	Sistema de áreas verdes.....	28
3.3	CONSIDERACIONES DE LAS ÁREAS DE RIESGO EN LAS ALTERNATIVAS PRELIMINARES PROPUESTAS.....	29

# 1 INTRODUCCIÓN

Como parte del proceso de planificación territorial que está desarrollándose en Peñalolén, es fundamental que la toma de decisiones se origine a partir de los elementos clave del diagnóstico, incorporando y calibrando las distintas temáticas y materias que inciden en la comuna. A partir de dicho diagnóstico integrado, el cual conjuga los análisis técnicos como también los resultados del proceso participativo con la comunidad, es posible identificar las brechas, necesidades y problemas que se busca abordar desde la planificación urbana comunal.

Tales desafíos se traducen en declaraciones conceptuales y estratégicas que dan sustento y orientación a la planificación. En este caso definen aquellos elementos clave a los cuales deberá responder el diseño de la nueva normativa, pero también definen lineamientos más generales que permitirán también orientar la gestión pública.

En dicho sentido las declaraciones estratégicas se conforman, primero en una Visión de Desarrollo, la cual es una definición conceptual que responde a cómo la comuna quiere ser y ser vista a futuro, en un horizonte temporal de 20 años más.

Dicha visión se descompone en Lineamientos o Ejes de desarrollo, los que permiten encauzar y desglosar la meta dispuesta por la Visión.

De cada Lineamiento o Eje se desprenden Objetivos de desarrollo urbano, los que están directamente relacionados con las competencias con las que cuenta el instrumento regulador de escala comunal.

A partir de dichas declaraciones, se desarrolla una primera aproximación espacial y esquemática, por medio de Alternativas de estructuración del territorio comunal, las que son diferentes modos de dar respuesta a los mismos desafíos planteados en las declaraciones estratégicas.

Estas Alternativas fueron sociabilizadas durante los meses de septiembre 2023 a enero 2024, a través de diversas actividades de participación con la comunidad y actores clave, así como también con los concejales, con el objetivo de validar las declaraciones estratégicas y también de recibir opiniones sobre las alternativas de estructuración propuestas, para que a partir de dicho trabajo participativo pueda originarse la alternativa integrada de desarrollo, base para la Imagen Objetivo de la comuna en el marco de la elaboración de su PRC.

Tal proceso participativo desarrolló tres mecanismos, con el objetivo de diversificar los modos y medios en que la comunidad pudiera hacerse parte del proceso. A través de estos medios los vecinos y vecinas de la comuna pudieron entregar sus opiniones, valoraciones y percepciones respecto de las alternativas de estructuración presentadas, así como también, acerca de la visión de futuro para la comuna y los objetivos de desarrollo urbano propuestos. Los diferentes mecanismos fueron:

- **Talleres Macro Sectoriales y Talleres dirigidos a Grupos Específicos:** En total, se llevaron a cabo 16 talleres, de los cuales 6 correspondieron a talleres macro sectoriales y 10 enfocados en grupos a sociales y de interés específicos. Los talleres fueron realizados entre los meses de septiembre de 2023 y enero de 2024, contando con la participación de 637 personas.

- **Encuentros Vecinales Autogestionados de Peñalolén (EVAP):** llevados a cabo durante el mes de enero de 2024, se realizaron 30 encuentros y contaron con la participación de 328 vecinos y vecinas.
- **Consulta Ciudadana:** realizada durante los meses de diciembre de 2023 y enero de 2024, estuvo dirigida a personas que viven, estudian o trabajan en la comuna a través de una encuesta autoaplicada dispuesta en lugares de alta afluencia de público. Contó con la participación de 652 personas.

De este modo se contó con un total de **1.617 personas** que fueron parte activa durante el proceso de alternativas del PRC.

El resultado de dichas instancias de participación, se pueden conocer en el Informe de Participación Etapa de Alternativas.

## 2 DECLARACIONES ESTRATÉGICAS

### 2.1 Visión de Desarrollo

*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.***

### 2.2 Lineamientos y Objetivos Preliminares

A partir del análisis diagnóstico, reconociendo los valores, como también los problemas y brechas referidas a diversas temáticas que inciden en la calidad urbana de nuestra comuna, y en un ejercicio de mirar las capacidades, oportunidades y desafíos para proyectar el desarrollo futuro; es que se han definido de manera preliminar lineamientos o ejes que orientan la planificación del territorio, y de ellos se desprenden objetivos de desarrollo urbano en los cuales se enmarcará la propuesta de Actualización del PRC de Peñalolén:

#### a) **EJE I: EQUIDAD URBANA - El derecho a la ciudad**

La Plataforma Global por el derecho a la Ciudad ([www.right2city.org](http://www.right2city.org)) ha definido el derecho a la ciudad como “El derecho de todos los habitantes a habitar, usar, ocupar, producir, gobernar y disfrutar las ciudades, pueblos y asentamientos humanos justos, inclusivos, seguros y sostenibles, definidos como bienes comunes esenciales para una vida plena y decente”

En tiempos en que las ciudades aparecen como un espacio fracturado, segregado social y territorialmente, el Derecho a la Ciudad se muestra como una salida para la crisis de la ciudad y se erige como un elemento clave en el desarrollo de una democracia real ciudadana, en la medida que es un derecho que apuesta por avanzar hacia una gestión democrática de la ciudad a través de la participación de la sociedad en forma directa y participativa. En tal sentido se conciben los espacios urbanos como lugares para el desarrollo humano de una manera descentralizada, inclusiva y sostenible.

Avanzar en el desarrollo de una ciudad que dé espacio a todos y todas, permitiendo a cada persona desarrollarse según sus propios intereses y perspectivas, reconociendo las particularidades del territorio y de las comunidades que lo habitan. Para ello la comuna de Peñalolén debe garantizar condiciones mínimas de habitabilidad y calidad urbana, como acceso a equipamientos y servicios, disposición y buen estado de los espacios públicos y áreas verdes, fomentar la diversidad en la oferta de vivienda considerando los diferentes tipos de hogares presentes en la comuna, buena conectividad e infraestructura de transporte, condiciones de seguridad del emplazamiento, entre otros factores.

## **Objetivo 1: Mejorar la accesibilidad y cercanía a servicios y equipamientos en todos los sectores de la comuna, especialmente en sectores altos y San Luis.**

Se busca que exista un acceso equitativo a servicios y equipamientos a lo largo del territorio comunal (servicios de salud, colegios, centros comerciales, centros deportivos, servicios municipales).

La comuna con un origen rural y agrícola, comenzó su desarrollo urbano en base a emplazamiento de poblaciones de vivienda para estratos medios y bajos, con una limitada oferta de equipamientos, que en su origen fueron suministrados por el Estado, como equipamientos de salud, educación, seguridad, además de algunos comercios y servicios privados de escala vecinal. Paulatinamente, con la llegada a fines del siglo pasado de condominios y loteos de vivienda de estratos de mayor poder adquisitivo, la comuna fue recibiendo también equipamientos de mayor escala y diversidad, emplazados principalmente en los bordes de las grandes vías metropolitanas, como son Avda. A.Vespucio, Eje Tobalaba - Sánchez Fontecilla y Avda.Consistorial. Con ellos, la comuna ha venido transitando de ser una comuna residencial a una comuna residencial mixta, con una importante presencia y diversidad de equipamientos.

Al observar la distribución de equipamientos y servicios comunales, se aprecia que Peñalolén cuenta con establecimientos educacionales de todos los niveles, observándose una oferta homogénea entre todos los Macrosectores, de igual forma ocurre con los establecimientos de salud pública y privada, se observa una distribución homogénea entre los macrosectores a excepción de Peñalolén alto sur (sector Las Pircas), donde no se emplazan centros de salud de ningún tipo, debiendo recorrer grandes distancias para acceder a Clínicas y Hospitales en sectores cercanos a Los Presidentes entre Av. Tobalaba y Consistorial, Av. Grecia entre Av. Tobalaba y Las Perdices, y Av. Consistorial, entre Av. Grecia y Los Presidentes.

Complementario a lo anterior, se observa cómo los sectores más cercanos a pie de monte y que se consolidan como sectores residenciales concentrando estratos socioeconómicos más altos (ABC1), presentan mayor lejanía a equipamientos y servicios, se puede apreciar para el sector Arboretum y Club de Campo, así como también el sector de Las Pircas, la inexistencia de equipamientos de comercio y servicios en sus proximidades, debiendo desplazarse grandes distancias para acceder a supermercados y bancos en distintos sectores como el comercio emplazado en Av. Consistorial, Av.Tobalaba o en A.Vespucio. Ello genera una carga mayor al sistema vial que ya se encuentra saturado en horarios punta. La configuración de barrios cerrados que no interactúan entre sí<sup>1</sup>, también ha acrecentado la baja accesibilidad al sistema de transporte público, y la falta de continuidad vial, fomentando una importante dependencia del automóvil para dar solución al acceso a equipamientos y servicios de sectores residenciales próximos a la precordillera.

Misma situación ocurre con el barrio "Comunidad Ecológica", con escaso acceso a comercio y servicios, especialmente en el interior del sector (parcelas en torno a la vía El Buen Camino) en el cual además no se ha materializado la continuidad de la malla vial pública.

## **Objetivo 2. Aumento de la cantidad de áreas verdes, especialmente en sectores con mayor déficit como San Luis y Lo Hermida.**

Las áreas verdes cumplen un rol fundamental en los entornos urbanos. Entregan beneficios a la salud y bienestar de los habitantes, tales como espacios para la recreación, para el descanso, reducen el estrés,

---

<sup>1</sup> Plan de Inversión en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público de Peñalolén, Composición socioeconómica (Pag. 25)

reducen la temperatura ambiental; y también beneficios ecológicos, como hábitat para la biodiversidad, la recarga de acuíferos, mitigación de la contaminación atmosférica, entre otras.

Según el Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano (SIEDU) (CNDU-INE, 2018), Peñalolén cuenta con 137 hectáreas de áreas verdes públicas en el área urbana (1.367.424,45 m<sup>2</sup>), donde un 57% corresponde a plazas y un 43% a parques.

El índice de área verde por habitante, sin considerar los parques presentes en la precordillera, es de 5,65 m<sup>2</sup>/habitante, resultado por debajo del estándar de densidad que el estándar que ha fijado el CNDU por habitante para las ciudades chilenas es de 10m<sup>2</sup>/habitante. El índice de área verde por habitante de la comuna considerando los parques de la precordillera es de 8,2 m<sup>2</sup>/habitante.

Peñalolén se encuentra por sobre los índices de las comunas piedemonte de La Florida (3,73 m<sup>2</sup>/hab.) y Puente Alto (4,41 m<sup>2</sup>/hab.). Por el contrario, se encuentra muy por debajo de los índices de las comunas piedemonte de La Reina (13,99 m<sup>2</sup>/hab.), Lo Barnechea (15,21 m<sup>2</sup>/hab.) y Vitacura (18,67 m<sup>2</sup>/hab.) las cuales superan los 10 m<sup>2</sup>/hab.

Al realizar un análisis por macrosector, los sectores con mayor déficit de áreas verdes corresponden a San Luis (2,7 m<sup>2</sup>/hab) y Lo Hermida (4,8 m<sup>2</sup>/hab), mientras que el macrosector que presenta un mayor índice es Peñalolén Nuevo (7,6 m<sup>2</sup>/hab).

En este sentido, es relevante trabajar en torno a la equidad en la cobertura de áreas verdes en los diversos barrios de la comuna. Que todos los vecinos y vecinas tengan la oportunidad de acceder a estos espacios de recreación, descanso y conexión con la naturaleza. Asimismo, aumentar la cobertura de áreas verdes totales de la comuna para lograr el estándar establecido por el CNDU, y de esta forma ser una comuna más saludable en términos socioambientales.

**Objetivo 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.**

Aun cuando un 54% de la superficie del área urbana consolidada está ocupada por vivienda, hay ciertos sectores de la comuna en los cuales se experimenta de mayor manera la convivencia de la vivienda con otras actividades, como actividades asimiladas a lo productivo (talleres de reparación de vehículos, bodegas), equipamientos de distinto tipo y tamaño, como colegios, equipamientos deportivos, centros de eventos, centros comerciales, entre otros; e incluso infraestructura de transporte (terminales de buses y aeródromo Tobalaba). Tales actividades no siempre son “buenas vecinas”, ya sea por la masividad de sus actividades, por los desplazamientos y vehículos que atrae, por ruidos molestos y emisiones de gases, por el mal uso que hace del espacio público adyacente, por la extensión e impermeabilidad de sus cierros (causa de inseguridad situacional), entre otros aspectos.

Tales fricciones se hacen evidentes en territorios como La Faena, en los cuales la actividad automotriz que se inicia en Avda. Oriental y que paulatinamente se ha expandido hacia todas las calles aledañas, genera molestias en los vecinos originarios de tal sector, presionando la erradicación de ellos y el reemplazo paulatino de la residencia por la actividad comercial y productiva.

El grano urbano de los barrios residenciales antiguos, entendido como la combinación entre estrechas calles y pequeños predios, no facilitan la convivencia entre estas distintas actividades. Muchas veces, la propia tipología y tamaño de las edificaciones que requieren las actividades productivas o comerciales



-en su mayoría galpones adosados a los deslindes- sin espacio para auto-contener los estacionamientos que la actividad demanda, acrecienta el impacto negativo sobre los vecinos aledaños, especialmente por una mala utilización del espacio público.

Será relevante entonces establecer una relación armónica entre los diferentes usos de suelo del territorio (uso residencial, productivo molesto, áreas verdes, equipamientos comerciales, educativos, culturales, etc.) y aumentar la calidad de vida de los habitantes, a través de la actualización de normas de constructibilidad (altura, densidad, rasantes, distanciamientos, antejardines, vías a las que enfrentan, etc.)

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

Dentro de los indicadores de déficit habitacional cuantitativo, el requerimiento de viviendas nuevas en Peñalolén (suma de viviendas calificadas como irrecuperables, hogares allegados y cantidad de núcleos hacinados) es de 5.910 viviendas según lo dispuesto en el SIEDU (Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano) como indicador comunal para el año 2018.

El porcentaje de viviendas en situación de hacinamiento es de 8,5%. Este indicador, es medido como la razón entre el número de personas residentes y el número de dormitorios de uso exclusivo en el hogar, por lo que los hogares que tienen 2,5 o más personas por dormitorio y si en una vivienda se tiene al menos uno de sus hogares con esta condición, se considera en situación de hacinamiento. Por su parte, el reporte comunal de la Biblioteca del Congreso Nacional, informa que al año 2022, la población carente de servicios básicos en la comuna fue de un 8,2% de la población total y el porcentaje de hogares hacinados es 9,5%.

Por otro lado, en los indicadores de déficit habitacional cualitativo, el porcentaje de viviendas particulares que requieren mejoras de materialidad y/o servicios básicos en la comuna, es de un 13% al año 2018. Este indicador corresponde al déficit habitacional cualitativo y representa las viviendas que presentan carencias de materialidad y servicios básicos, pero que pueden ser recuperadas al recibir mejoras adecuadas.

Una de las temáticas frecuentemente destacadas por los vecinos y vecinas en los talleres de participación en los cabildos constituyentes desarrollado el años 2022 ha sido “la vivienda digna”. Para los vecinos el acceso a la vivienda sería entendido como un derecho, donde se incluyen elementos centrales como el tamaño y su calidad. Siendo vivienda digna una consigna reiterada en los diversos encuentros<sup>2</sup>.

**Objetivo 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.**

---

<sup>2</sup> Fuente: Informe Resultados Cabildos Ciudadanos, Comuna de Peñalolén. 2022



Según el SIEDU, el tiempo de viaje en hora punta de Peñalolén es de 90 minutos al año 2018, mientras que el estándar establecido por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNUD) es de 60 minutos. Por otro lado, el porcentaje de cobertura de red de ciclovías sobre la red vial es de 3,5% al año 2020, el cual se calcula como la suma de los tramos de la red de ciclovías en relación con la extensión de la red vial urbana.

Una de las principales debilidades del sistema vial comunal corresponde a la discontinuidad de la trama vial, ya sea por la falta de consolidación de vías como Av. Las Perdices o el eje Ictinos-Altiplano-Coronel Alejandro Sepúlveda-Av. Caracas-Av. Quilín Sur-Los Cerezos; la materialización de vías mediante proyectos de loteos que no responden a una planificación integrada de la estructura vial de la comuna; la gran cantidad de condominios cerrados que interrumpen los flujos directos; y/o la presencia de barreras urbanas, tales como los canales San Carlos y Las Perdices, y la autopista Av. Américo Vespucio.

Sumado a esto, existe una alta congestión vehicular en la comuna. Al año 2020, la mayoría de los ejes metropolitanos presentaron saturaciones mayores al 90%, en horario punta mañana, siendo Av. Tobalaba, Av. Consistorial y Av. Américo Vespucio las de mayor saturación.

Una de las posibles causas del aumento en la congestión comunal es la alta tasa de motorización existente, la que, para el año 2017, alcanzaba los 0,578 vehículos por habitante; casi triplicando la tasa de 0,201 veh/hab de 2007. De hecho, al comparar esta cifra con el resto de la región y el país, Peñalolén se ubica entre aquellas comunas con mayor tasa de motorización (12º a nivel nacional y 5º regional).

Lo anterior tiene directa relación con el tipo de desarrollo urbano por loteos o condominios de los sectores altos de la comuna, que, además de generar extensas distancias entre la población residente y los recorridos de transporte público, se emplazan en sectores con altas pendientes, que dificultan los viajes en modos no motorizados, incentivando el uso del automóvil por sobre otros modos.

A excepción de Peñalolén Alto, la comuna cuenta con un buen acceso a sistemas de transporte público masivo (metro y buses colectivos), especialmente en los macrosectores La Faena, Lo Hermida y San Luis, donde se ubican las 5 estaciones de la Línea 4 del metro. A ello se suma una vasta oferta de recorridos de buses de locomoción colectiva (30 recorridos), que abarca casi todos los ejes de movilidad de la comuna (exceptuando en Peñalolén Nuevo), y en donde destacan los corredores de transporte público de Av. Grecia.

Considerando lo anterior, la actualización del PRC tiene como desafío establecer una trama vial integradora y continua, que permita disminuir los tiempos de viaje y que favorezca los desplazamientos no motorizados.

## **b) Eje II. DESARROLLO URBANO, valorando el pasado y mirando el futuro**

Los barrios y sectores de la comuna presentan particularidades que los diferencian del resto. La antigüedad en su consolidación urbana, la calidad y el estado de sus edificaciones y del espacio público; sus anchos y continuidad de las vías; la proximidad a redes de transporte metro, micros, ciclovías y autopistas; el tamaño de sus predios; el acceso a servicios y equipamientos, la identidad y sentido de pertenencia de sus habitantes, la mixtura de actividades, los indicadores sociodemográficos y de seguridad; entre otros atributos urbanos y sociales, van definiendo, por una parte, i) aquellos territorios que por su baja consolidación y condiciones de localización pueden ser desarrollados, ii) el potencial de renovación que tiene un territorio ya consolidado, y iii) las aptitudes para que un territorio sea

resguardado en su tejido urbano y social; así como también sea conservado por sus valores naturales o las amenazas naturales que presenta para el asentamiento humano.

Poder reconocer estos tres tipos de suelo urbano, y dentro de ellos sus diferentes particularidades que los van individualizando como piezas urbanas en este proceso de planificación y regulación, es uno de los mayores desafíos para la toma de decisiones del PRC.

**Objetivo 1. Reconocer sectores que por su valor natural o sus condiciones de riesgo deben ser preservados, restringiendo el desarrollo urbano en ellos.**

Peñalolén en su área urbana presenta territorios afectos a riesgos naturales, especialmente asociados a los sectores de quebradas, en la parte oriente de la comuna. El área urbana sujeta a riesgos representa cerca de un 11% del área urbana. De estos un 73% (260 ha) ya se encuentran consolidados. Los riesgos espacialmente asociados a inundación por desborde de cauce o anegamiento, han sido intervenido por obras civiles que han logrado mitigar parcialmente la amenaza.

Por su parte la falla de San Ramón, ampliamente estudiada en los últimos años, y levantada cartográficamente por el estudio de riesgo que complementa este diagnóstico, pasa casi en el límite urbano de la comuna y afecta a poco más de un 4% del área urbana comunal (146 ha), de las cuales más de la mitad ya se encuentran consolidadas.

Para todas dichas áreas susceptibles de amenaza natural, será relevante, por una parte, evitar que los sectores ya desarrollados sigan creciendo e intensificando la ocupación de carga de su edificaciones, pero sobre todo será relevante resguardar y restringir el desarrollo del suelo urbano que aún no ha sido consolidados con edificaciones ni ocupados por actividades urbanas, reconociendo la condición natural de ellos, las cuales revisten amenazas para el asentamiento humano, especialmente para actividades de alta intensidad, concentración de personas, y densidad habitacional.

Desde otra arista, varios de dichos territorios junto con su condición de riesgo también revisten un alto valor natural, como los sectores de mayores pendientes, los bordes de quebradas o cauces naturales de agua, sectores con alta presencia de especies naturales nativas, sectores con elementos de valor patrimonial, entre otros.

**Objetivo 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 mejorar sus cualidades urbanas.**

Aquellos barrios emplazados en sectores bien conectados con el resto de la ciudad, y cuyas comunidades mantienen un fuerte sentido de pertenencia e identidad, quienes no parecen estar disponibles a facilitar procesos de renovación, aun cuando sus edificaciones y espacios públicos pudieran estar en condiciones de deterioro. Ejemplos de ello pudieran ser sectores de Lo Hermida.

Este proceso de actualización del PRC podrá promover el mejoramiento de la calidad y cantidad de los espacios públicos de dichos territorios, y fomentar de manera moderada procesos de densificación controlada, entre otros.

También se debieran reconocer aquellos barrios que cuentan con excelentes condiciones urbanas, buena calidad de las edificaciones y del espacio público, sectores residenciales mixtos con buenos accesos a servicios y equipamientos, alejados de áreas de restricción, y que el PRC buscará resguardar

sus condicionantes normativas para controlar la especulación sobre su suelo. Ejemplo de ellos pueden ser los conjuntos Parque Tobalaba, San Carlos de Peñalolén, Valle Oriente, entre otros.

### **Objetivo 3: Resguardo y puesta en valor del patrimonio cultural, como la identidad agrícola, cordillerana, poblacional, y de sitios de memoria de Derechos Humanos.**

Peñalolén cuenta con elementos que relevan la historia, identidad y patrimonio de la comuna. Es posible identificarlos dentro de 4 grupos:

- **Identidad haciendas agrícolas:**  
El origen de la comuna se relaciona con la actividad agrícola y sus patrones de asentamiento del siglo XIX. El suelo urbano comunal aun cuenta con cerca de 150 ha en que se preserva esta actividad, lo cual hace perseverar la imagen rural que es parte de la identidad de la comuna. En términos de inmuebles, el Parque y Casona de la Viña Cousiño, así como la Casona Arrieta (siglo XIX) son algunos de los mayores exponentes arquitectónicos de esa tradición.
- **Identidad cordillerana:**  
La condición de ser comuna de pie de monte es un valor reconocido por los habitantes de la comuna. Los antiguos habitantes valoran que la cordillera sea un elemento que aún se resguarda con el desarrollo de una ciudad en “baja o mediana altura” sin que la consolidación de “la ciudad” le reste protagonismo a la cordillera. Así también se puede considerar que un elemento que valoran los nuevos habitantes, especialmente de los sectores medios y medios altos, es el paisaje cordillerano, con sus características de vegetación, fauna, clima, circulación de viento, etc.
- **Identidad poblacional:**  
Desde la reforma agraria en la cual se conforma la cooperativa agrícola Lo Hermida-Macul, y luego en la década del 60 con las operaciones sitito, operaciones tiza, campamentos y las tomas de terreno, Peñalolén comienza un proceso de consolidación y densificación formal e informal de su suelo urbano por vivienda para hogares de bajos recursos, especialmente en sectores de Lo Hermida, San Luis y Peñalolén Alto. Tal desarrollo significó la organización de miles de familias en busca de sus soluciones habitacionales, lo cual implicaba un trabajo colaborativo y de autoconstrucción que generó un capital social que sigue siendo valorado por sus habitantes.
- **Memorial derechos humanos:**  
La Villa Grimaldi fue parte de los antiguos terrenos del fundo Peñalolén, que antes del golpe militar sirvió de lugar de encuentro de intelectuales y artistas del país. En 1973 la DINA obliga a entregar la propiedad y en 1975 comienza a utilizarse como centro de tortura. En 1990 es demolida y en 1993 es recuperada y en sus ruinas se levanta el Parque por la Paz, como lugar para preservar la memoria histórica y como fomento y difusión de los derechos humanos.

Así también hay otros sitios en la comuna que rememoran a las víctimas de la dictadura, especialmente en la población Lo Hermida, en el encuentro de las calles Altiplano con Avda. Grecia se emplaza la Plaza de los Mártires.

El PRC vigente no reconoce ninguno de estos sitios de valor histórico, identitario y patrimonial.

Como monumentos nacionales solo están reconocidos La Casona y Parque Peñalolén, y la Villa Grimaldi-Parque por la Paz. EL PRMS reconoce como sitio de preservación ecológica todo el suelo rural

de la comuna (sobre cota 900), y como parques intercomunales la Villa Grimaldi y el Parque de la Viña Cousiño.

#### **Objetivo 4. Propiciar procesos de renovación urbana en sectores deteriorados.**

Por renovación se consideran aquellos territorios con amplias potencialidades para renovar sus territorios ya consolidados. Sectores con adecuado acceso a infraestructuras de movilidad, buen acceso a equipamientos y servicios, rangos prediales medios y altos, estados regular a bueno de sus espacios públicos. A pesar de estas buenas condiciones, son sectores que manifiestan cierto deterioro de sus edificaciones y de las actividades que se desarrollan. Ejemplo de ello pudieran ser sectores como La Faena, las proximidades a las estaciones de metro, entre otros.

#### **Objetivo 5. Planificar y orientar el desarrollo en el suelo urbano desocupado o subutilizado, en función de sus propias condiciones y oportunidades.**

Por desarrollar aún restan cerca de 500ha de suelo urbano disponible para desarrollar, que no está afecto a riesgos naturales. Algunos de dichos territorios ya cuentan con permisos de edificación vigentes según la normativa actual, no obstante los otros paños que no han avanzado en sus proyectos, deberán ser adecuadamente planificados, en base a una estructura vial jerarquizada, que fomente la continuidad de la malla vial y la conectividad integral de la comuna. Será también fundamental distinguir las particularidades de la localización de cada uno de estos paños aun vacíos o subutilizados, como por ejemplo su proximidad a ejes de transporte, el acceso a servicios y equipamientos, los patrones de desarrollo vecinos, sus condiciones geográficas y naturales, entre otros aspectos.

### **c) EJE III: SUSTENTABILIDAD Y RESILIENCIA**

Desarrollar un instrumento normativo que proteja los valores ambientales y paisajísticos de la comuna e incorpore el cambio climático y criterios de adaptación y mitigación de riesgos como un factor que determina el habitar.

#### **Objetivo 1. Reconocer y valorar la función ecológica de la precordillera, generando una adecuada transición entre área urbana y el área natural.**

Peñalolén es una comuna ubicada en la precordillera de la Región Metropolitana. La precordillera es una zona que está protegida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, a través de la definición de zona de preservación ecológica, la cual corresponde a “aquellas áreas que serán mantenidas en estado natural, para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico. En estas áreas se permitirá el desarrollo de actividades que aseguren la permanencia de los valores naturales, restringiéndose su uso a los fines: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación”.

La zona de preservación ecológica se encuentra hacia el oriente de la cota 900 m.s.n.m y limita con la zona urbana. Dicha zona, es parte de un sistema llamado precordillera Andina, donde se distinguen dos regiones ecológicas: Bosque Esclerófilo con la formación de Bosque Esclerófilo Andino, y la Región de la Estepa Alto-Andina, con las formaciones Matorral Andino Esclerófilo y Estepa Alto-Andina de Santiago.

La precordillera otorga diversos servicios ecosistémicos a la comunidad: calidad paisajística, espacios de recreación y conexión de la naturaleza, hábitat para la biodiversidad, regulación climática, mitigación de eventos de remoción en masa, entre otros. Por otra parte, la ocupación del territorio cercano a la precordillera aumenta la exposición de la población frente a amenazas de origen natural.

Asimismo, este ecosistema ha soportado una serie de presiones de utilización tales como la corta y cosecha de material leñoso, extracción de productos no madereros, presencia de basurales ilegales y cambios en el uso de suelo, con fines residenciales, educacionales y turísticos. En la actualidad, el paisaje se configura con escasas formaciones arbustivas-arborescentes, en una matriz de matorral poco denso y herbáceas de origen principalmente alóctono (exóticas asilvestradas). A pesar de su limitada extensión actual en comparación a la ocupación original, los remanentes aún conservan parte de la flora local original y presta los servicios ecosistémicos antes mencionados.

La precordillera es parte de la identidad comunal de Peñalolén, ya que sus características han condicionado el desarrollo urbano y la forma de asentarse de la población en el territorio urbano comunal, ya sea para acceder a los servicios ecosistémicos que esta ofrece, y/o resguardarse frente a las amenazas naturales.

Según esto, el instrumento de planificación comunal debe reconocer y valorar la importancia que tiene la precordillera en términos ambientales y en la identidad de los habitantes de Peñalolén, generando una transición adecuada entre la zona urbana y la zona de preservación ecológica.

**Objetivo 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.**

Actualmente solo el PRMS ha definido áreas de restricción por amenazas naturales, nuestro instrumento comunal no las considera en su normativa. La escala del PRMS no es precisa en la definición de tales restricciones, y es competencia del instrumento comunal precisarlas, disminuyendo o modificándolas.

El ordenamiento y la planificación territorial son relevantes en la gestión del cambio climático, debido a su carácter estratégico y de largo plazo. Corresponde a una instancia en donde se pueden incluir medidas de adaptación y mitigación al cambio climático.

Según el Artículo 3 de la ley N° 21.455 Marco de Cambio Climático, la adaptación al cambio climático corresponde a una acción, medida o proceso de ajuste al clima actual o proyectado o a sus efectos en sistemas humanos o naturales, con el fin de moderar o evitar los daños, reducir la vulnerabilidad, aumentar la resiliencia o aprovechar las oportunidades beneficiosas; mientras que la mitigación al cambio climático, es una acción, medida o proceso orientado a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y otros forzantes climáticos, o restringir el uso de dichos gases como refrigerantes, aislantes o en procesos industriales, entre otros, o a incrementar, evitar el deterioro o mejorar el estado de los sumideros de dichos gases, con el fin de limitar los efectos adversos del cambio climático.

Peñalolén, debido a su geomorfología, es una comuna susceptible de ser afectada por amenazas naturales como: deslizamientos de tierra, aluviones, caída de rocas, incendios forestales, entre otras. En esta línea, definir las áreas de riesgo según estudios actualizados, es uno de los propósitos de la modificación al PRC de Peñalolén, que va en línea con la adaptación al cambio climático.



Respecto a la mitigación al cambio climático, el mayor sumidero de GEI en la comuna, corresponde a los remanentes de bosque esclerófilo presentes en la zona de preservación ecológica. Sumado a esto, la vegetación presente en esta zona, también protege de algunas amenazas naturales, como los aluviones o deslizamientos de tierra. Dado esto, la protección de la precordillera es una acción relevante para más de un lineamiento estratégico propuesto para la actualización del PRC de Peñalolén.

### **Objetivo 3. Incorporación de la Falla de San Ramón a la planificación del territorio comunal.**

La falla de San Ramón es una falla activa cuyo trazado cruza las comunas de Vitacura, Las Condes, La Reina, Peñalolén, La Florida y Puente Alto. El terremoto que podría originar la Falla San Ramón es de características distintas de los terremotos de subducción que podría generar movimientos del suelo mucho mayores y también ruptura en superficie. Esta ruptura de superficie que se puede producir puede alcanzar los 3 a 5 metros de desnivel, algo que ninguna técnica de construcción antisísmica puede soportar ni tampoco mitigar, pudiendo generar el colapso de todas las construcciones que se encuentren directamente sobre la falla. El efecto sísmico de la activación de la Falla es mayor que el establecido en la Norma Chilena de la Construcción (NCh433) en un área extensa de la ciudad de Santiago, que no estaría regulado en el ámbito nacional en la actualidad.

En nuestra normativa urbanística y territorial chilena, “el riesgo” es en verdad tan sólo “la amenaza”, sin que considere las condiciones de vulnerabilidad (amenaza x vulnerabilidad = riesgo). Por ejemplo, las áreas de riesgo, entendidas por nuestra normativa, no consideran para su definición la cantidad de población residente, densidad, rango etario de la población, existencia de infraestructura crítica, existencia de vías de evacuación, etc.

También es importante considerar el dilema conceptual de gravar un “RIESGO” cuando éste NO es mitigable, como, por ejemplo, una falla Geológica como la falla de San Ramón. La normativa vigente tampoco permite definirla como ZONA NO EDIFICABLE.

Ejemplos similares, hemos experimentado como país ante los riesgos por incendios forestales, o los riesgos de tsunamis, ¿cómo se subsanan o se mitigan, si estos exceden ampliamente los límites de la propiedad en la que se emplaza un proyecto?

El PRMS actualmente NO reconoce en sus áreas de restricción a la falla de San Ramón, encontrándose varios tramos de la Falla dentro del área urbana de las distintas comunas por donde pasa. Nuestro PRC tampoco reconoce a la Falla de San Ramón.

Evitar que se siga consolidando y edificando sobre los territorios directamente asociados a la falla, como son los 300mts identificados (200mt para arriba y 100mt para abajo) y ratificados por distintos estudios especializados. Para ello se pueden adoptar dos diferentes criterios:

- I) En los territorios desocupados por actividades y edificaciones urbanas, la planificación intercomunal y/o comunal a través de sus PRMS y PRCs pueden restringir los usos, proponiendo zonas exclusivas de parques y áreas verdes, y/o equipamientos de baja intensidad.

- II) En aquellos sectores que ya están ocupados por viviendas u otras edificaciones y actividades urbanas, es posible desincentivar una ocupación más intensa de dichos territorios. Vale decir, donde hoy existen viviendas de baja densidad, impedir que a futuro puedan desarrollarse proyectos de densidades mayores, o se emplacen equipamientos de alto flujo de personas e infraestructura crítica.

La decisión de cómo se incorpora en la normativa dependerá de si es área urbana o área rural, y de qué tan consolidado esté el suelo. El único camino o alternativa no es la denominación de áreas de riesgo, sino que también se puede hacer mediante restricciones en la zonificación.

#### **b) EJE 4: ACTUALIZACIÓN NORMATIVA**

**Objetivo 1. Actualizar de manera integral el Plan Regulador Comunal, el cual tiene más de tres décadas de antigüedad (desde 1989) y ha experimentado modificaciones parciales e independientes durante su vigencia, careciendo actualmente de una planificación global.**

El PRC actual data del año 1989, lleva más de 30 años vigente y se le han realizado 15 modificaciones parciales en este período. Además, el instrumento metropolitano PRMS del año 94 dispone normativas que requieren de precisión y ajuste por parte del instrumento comunal, así como aún quedan cerca de 134 ha de zonas de extensión urbana que no han sido incorporadas a nuestro instrumento comunal.

En resumen, tenemos una normativa urbana “parchada” por diferentes instrumentos de distintas épocas, siendo una norma de difícil aplicación, y que requiere constantemente de interpretación, la que en varios de sus disposiciones no se ajusta a derecho, ya que la LGUC y normas asociadas han sufrido múltiples modificaciones que deben ser considerados por la normativa comunal.

**Objetivo 2. Contar con un instrumento que reconozca las dinámicas actuales y oriente el desarrollo futuro de Peñalolén, de acuerdo a la normativa urbana vigente.**

La comuna en sus últimas 2 décadas duplicó su suelo urbano consolidado. Ello da cuenta de los enormes cambios que ha experimentado la comuna en poco tiempo, y contar con un instrumento antiguo de más de 3 décadas y “parchado” no nos permite responder a los requerimientos actuales de la ciudad y de sus habitantes, como tampoco nos permite pensar y planificar los próximos 10 a 20 años de Peñalolén, incorporando los nuevos criterios clave del desarrollo urbano actual, como son la integración social, la sustentabilidad, el enfoque de género y el cambio climático.

Considerar además que la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que los PRCs deben renovarse cada 10 años. Ello responde a la necesidad de contar con planes que respondan a las dinámicas actuales y futuras de la ciudad, que sean reales instrumentos de planificación que orienten el desarrollo futuro, orientado a garantizar el bienestar de los habitantes de la comuna.



### 3 ALTERNATIVAS PRELIMINARES DE ESTRUCTURACIÓN

Las Alternativas de Estructuración corresponden a dos propuestas preliminares y esquemáticas de aproximación al ordenamiento territorial, que dan una respuesta territorial a la visión de desarrollo, lineamientos y objetivos de desarrollo urbano propuestos.

A continuación, se detallan las Alternativas de Estructuración elaboradas y sociabilizadas con la comunidad, las cuales abordan los aspectos funcionales y morfológicos más relevantes para la ciudad. Ellas se basan en los siguientes elementos:

- **Sistema vial:** Jerarquización de su malla vial, identificando sus principales conectividades intercomunales y comunales. Se identifican vías emplazadoras para la ubicación de los principales equipamientos, se determina la malla vial estructurante y la relación entre los distintos sectores que conforman el área urbana.
- **Sistema de equipamientos:** Se identifican las principales centralidades (centro cívico, de comercio y servicios) y se proponen nuevas centralidades posibles, definiendo su funcionalidad y vocación dentro del territorio.
- **Sistema residencial:** Se consideran los usos de suelo residencial existentes, así como las nuevas demandas de desarrollo residencial, especialmente en áreas que están en proceso de consolidación.
- **Sistema de áreas verdes:** Se integran elementos naturales presentes en el área urbana, como la precordillera y las quebradas para resguardar su valor ambiental y paisajístico, reconociendo también su condición de riesgo. Además, se incluyen parques existentes y propuestos, algunos de ellos asociados a la vialidad, formando un sistema conjunto de corredores verdes. Por la escala de trabajo no se incorporan en esta fase las plazas de escala vecinal y otras áreas verdes de menor magnitud.

Por último, se identifican los territorios con mayores amenazas naturales y una mayor presencia de elementos de valor natural, y se especifican las estrategias que se utilizarán para abordar estas áreas en las alternativas propuestas.

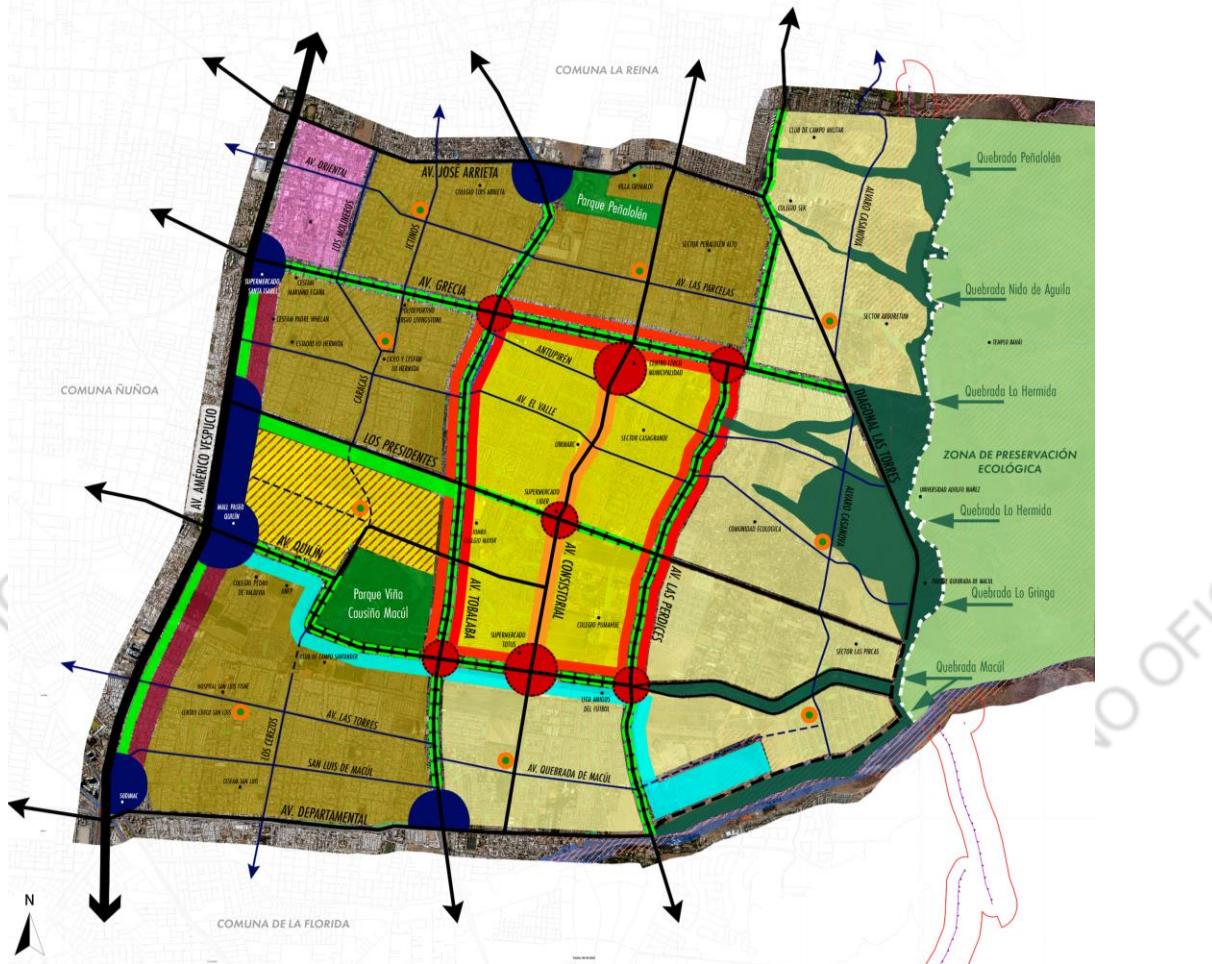
#### 3.1 Alternativa 1: Centro

##### 3.1.1 Rol y funcionalidad

Se propone un sistema de centralidades jerarquizadas y la configuración de un cuadrante interior que funcione como el centro comunal, con el fin de mejorar la distribución de equipamientos y servicios para la población comunal. Para ello, se establece un sistema de centralidades jerarquizadas y se forma un anillo central de vías donde se ubican equipamientos y servicios de escala comunal. Además, se crea un anillo intermedio que conecta subcentros vecinales dentro del área, y se

identifican umbrales metropolitanos a lo largo de las vías perimetrales como puntos de conexión con el resto de la ciudad.

**Figura 1: Alternativa 1, Centro**



<p><b>LÍMITE URBANO</b></p> <p>— — Límite urbano</p>	<p><b>EQUIPAMIENTOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Equipamiento intercomunal</li> <li>● Equipamiento comunal</li> <li>● Equipamiento local</li> <li>● Equipamiento de oficinas y comercio</li> <li>● Equipamientos deportivos y recreativos</li> </ul>	<p><b>ÁREAS RESIDENCIALES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial mixta 1</li> <li>Residencial mixta 2</li> <li>Residencial mixto 3</li> <li>Mixto equipamiento y vivienda</li> <li>Residencial preferente</li> </ul>	<p><b>ÁREAS VERDES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corredores verdes</li> <li>Parques lineales</li> <li>Parques urbanos</li> <li>Áreas verdes asociadas a quebradas</li> <li>Plazas</li> </ul>
<p><b>VIALIDAD ESTRUCTURANTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>↔ Autopista metropolitana</li> <li>↔ Vialidad intercomunal principal</li> <li>↔ Vialidad intercomunal o comunal secundaria</li> </ul>			

Fuente: I. Municipalidad de Peñalolén

Se proponen 5 tipos de zonas residenciales mixtas (con equipamiento), cuya intensidad de ocupación del suelo aumenta gradualmente a medida que se aproximan hacia el poniente. En tal sentido, se propone la existencia de áreas de renovación más intensivas y con edificaciones de mayor altura, especialmente en las zonas que dan hacia la Avenida Vespucio y/o paños que están en proceso de consolidación.

Con respecto a las áreas verdes, se propone la integración del sistema natural a la ciudad a través de la generación de corredores y áreas verdes que se van integrando al medio construido. El encuentro entre ambos sistemas, natural y construido, constituye la condición básica del territorio comunal y, por lo tanto, la propuesta se construye potenciando dicha condición.

Los principales elementos que conforman las alternativas de estructuración son los sistemas de vialidad, equipamiento, residencial y áreas verdes y espacio público. A continuación, se describe los elementos que fueron considerados en la alternativa 1.

### 3.1.2 Sistema vial

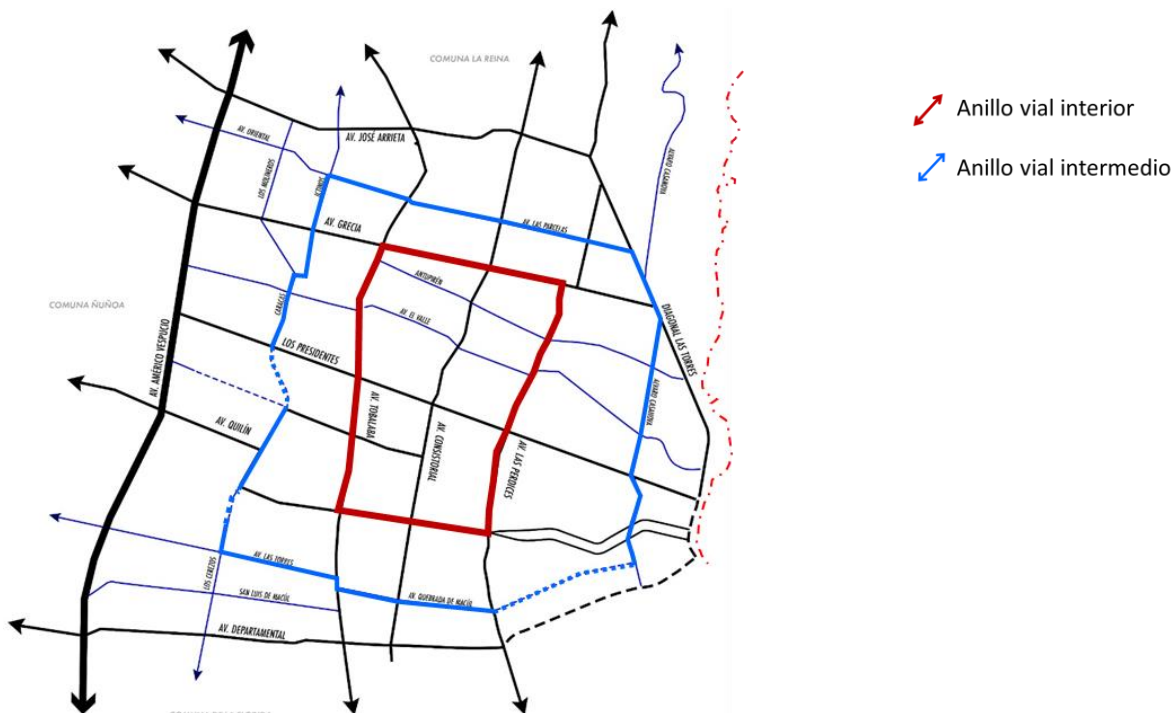
Se busca avanzar en una mayor continuidad de la malla vial al interior de la comuna a través de la conformación de los siguientes circuitos viales:

**Anillo vial interior:** conformado por las vías Av. Grecia, Quilín, Tobalaba y Las Perdices, que actúan como ejes emplazadores de equipamientos y servicios clave dentro de la comuna.

**Anillo vial intermedio:** conformado por los ejes Las Parcelas, Ictinos-Caracas-Los Cerezos, Av. Las Torres-Quebrada Macúl y Alvaro Casanova, conecta internamente los barrios y donde se emplazan las subcentralidades que proveen equipamiento local.

Además, se fortalece el sistema de ciclovías, especialmente en las vías principales de dirección nortesur. Se incorporan también requisitos para estacionamientos de bicicletas con el fin de promover y facilitar su uso.

**Figura 2: Sistema vial, Alternativa 1**



Fuente: I. Municipalidad de Peñalolén

### 3.1.3 Sistema de equipamientos

**Equipamiento intercomunal:** Se proponen umbrales de equipamiento intercomunal o metropolitano (representado en color azul oscuro) en las principales vías de acceso o puertas de entrada a la comuna, particularmente en Av. Vespucio y en las intersecciones de Av. Tobalaba con Av. Arrieta y Av. Departamental, respondiendo a la categoría y función que cumplen estas vías dentro del territorio comunal. Ejemplos de estos equipamientos podrían ser hospitales, universidades, museos, teatros, centros comerciales, oficinas, bancos, entre otros. Se propone una altura de edificación máxima de entre 6 a 15 pisos.

**Equipamiento comunal:** Se busca fomentar la consolidación del centro comunal, a través del emplazamiento de equipamientos de escala comunal (representado en color rojo) en torno al anillo vial interior, compuesto por el cuadrante de las Avenidas Grecia, Las Perdices, Quilín y Tobalaba - S.Fontecilla, consolidando núcleos y ejes de equipamientos y servicios estratégicos en los cruces viales y en sus bordes. Algunos ejemplos de estos equipamientos podrían ser supermercados, colegios, centro de salud, bancos, oficinas municipales, bibliotecas, comisarías, etc. Estos edificios podrían tener una altura que oscile entre 2 y 8 pisos.

**Equipamiento local:** Se propone acercar los equipamientos de escala local y vecinal a cada sector de la comuna. Para ello esta propuesta va conectando subcentros de escala local (representados en color naranja) conectados mediante el anillo vial intermedio, y ubicados también en los bordes de Avda. Consistorial. Se busca que estos subcentros, situados cerca de plazas o parques, alberguen equipamientos como por ejemplo locales comerciales, cafeterías, farmacias, jardines infantiles, sedes comunitarias, peluquerías, multicanchas, entre otros. Estos sectores podrían alcanzar una altura máxima entre los 2 y 6 pisos.

**Equipamiento de oficinas y comercio:** Aprovechando el emplazamiento estratégico próximo a equipamientos y servicios de comunas vecinas, así como al sistema de transporte como la línea 6 del metro y la Autopista Vespucio sur, esta alternativa propone potenciar renovación urbana en el sector de La Faena poniente (representado en color rosado) para el futuro emplazamiento de usos mixtos con equipamiento de oficinas y comercio en los primeros pisos, pudiendo ser complementado con vivienda en los pisos superiores. Se plantea que estos edificios puedan alcanzar una altura máxima de entre 4 y 8 pisos.

**Eje de equipamientos deportivos y recreativos:** Esta alternativa fomenta la consolidación de equipamientos deportivos y recreativos (representado en color celeste) en el borde sur de Av. Quilín, posibilita la reconversión urbana en parte del sector de extracción de áridos y reconoce el cauce original de la Quebrada de Macul a través de una propuesta de baja intensidad de ocupación de suelo, manteniendo las características naturales de dichos paños con actividades recreativas, y baja altura de la edificación. Entre los ejemplos de equipamientos que podrían establecerse se encuentran clubes deportivos, canchas de padell, canchas de fútbol, zonas de picnic, anfiteatros, entre otros.











Es importante recordar que las plazas de escala vecinal existentes, y posibles nuevas plazas proyectadas, no han sido incorporadas en las alternativas, debido a la escala de trabajo y detalle. Dichas plazas serán incorporadas en futuras fases de desarrollo del Plan.

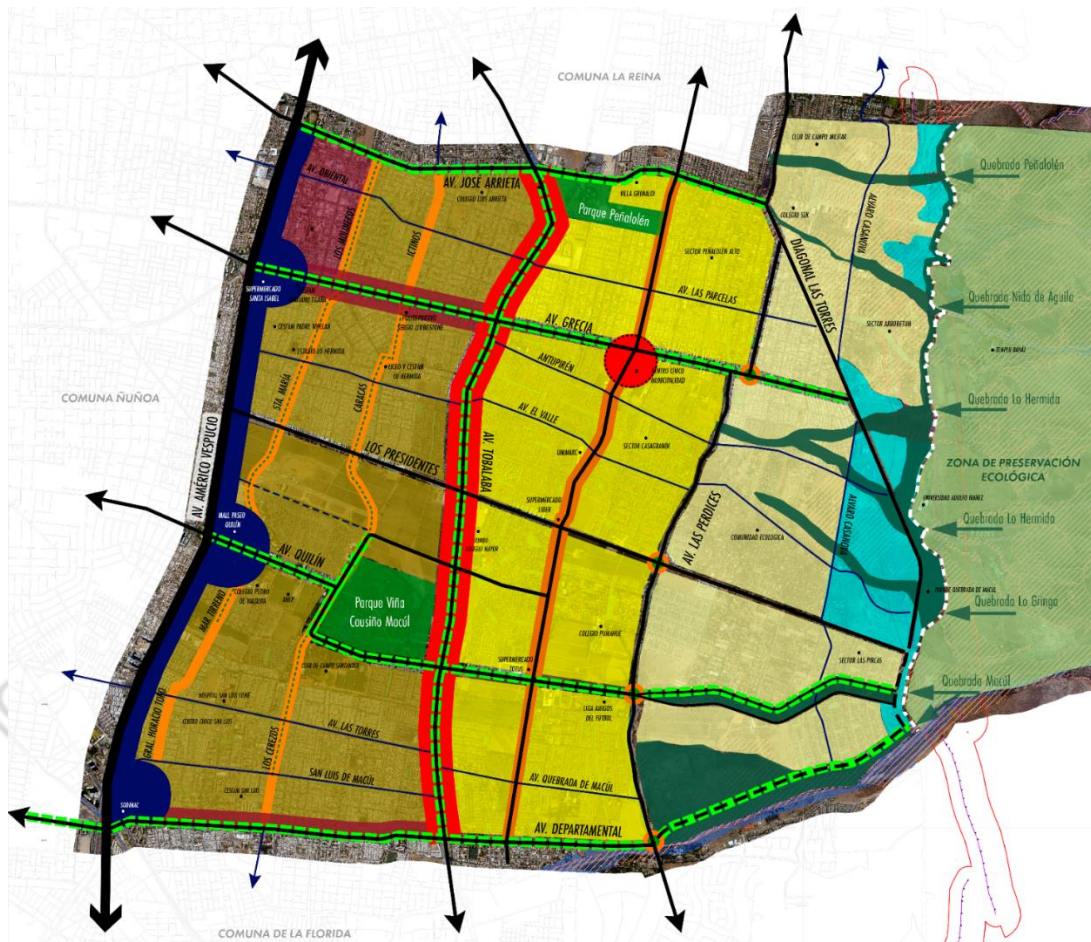
### **3.2 Alternativa 2: Bandas**
















La alternativa 2 propone una estructura urbana basada en un sistema de vías principales que se extienden en dirección norte-sur, actuando como elementos estructuradores del área urbana. Este enfoque busca fortalecer la conectividad con las comunas vecinas de La Reina y La Florida, ambas caracterizadas por su ubicación en la precordillera.

Dichas vías se conforman como ejes emplazadores de equipamiento de distintas escalas, así como delimitan áreas residenciales mixtas en base a una gradiente, que va desde una mayor intensidad en el poniente a una menor intensidad aproximándose a la cordillera y se proponen áreas de renovación más intensas y de mayor altura enfrentando A.Vespucio

Además, se proyecta la integración del sistema natural mediante la creación de ejes verdes que se extienden dentro del área urbana, funcionando como corredores verdes que conectan diferentes partes de la ciudad y aportan elementos naturales al entorno construido. Esta integración entre el entorno natural y la estructura urbana contribuye a mejorar la calidad del espacio público y a potenciar la identidad y la sostenibilidad del territorio comunal.

**Figura 6: Alternativa 2, Bandas**



<b>LIMITE URBANO</b>  Límite urbano	<b>EQUIPAMIENTOS</b>  Equipamiento intercomunal  Equipamiento comunal  Equipamiento local  Equipamiento de oficinas y comercio  Equipamientos deportivos y recreativos	<b>ÁREAS RESIDENCIALES</b>  Residencial mixta 1  Residencial mixta 2  Residencial mixto 3  Residencial preferente	<b>ÁREAS VERDES</b>  Corredores verdes  Parques lineales  Parques urbanos  Áreas verdes asociadas a quebradas  Plazas
---	--	---	---

Fuente: I. Municipalidad de Peñalolén

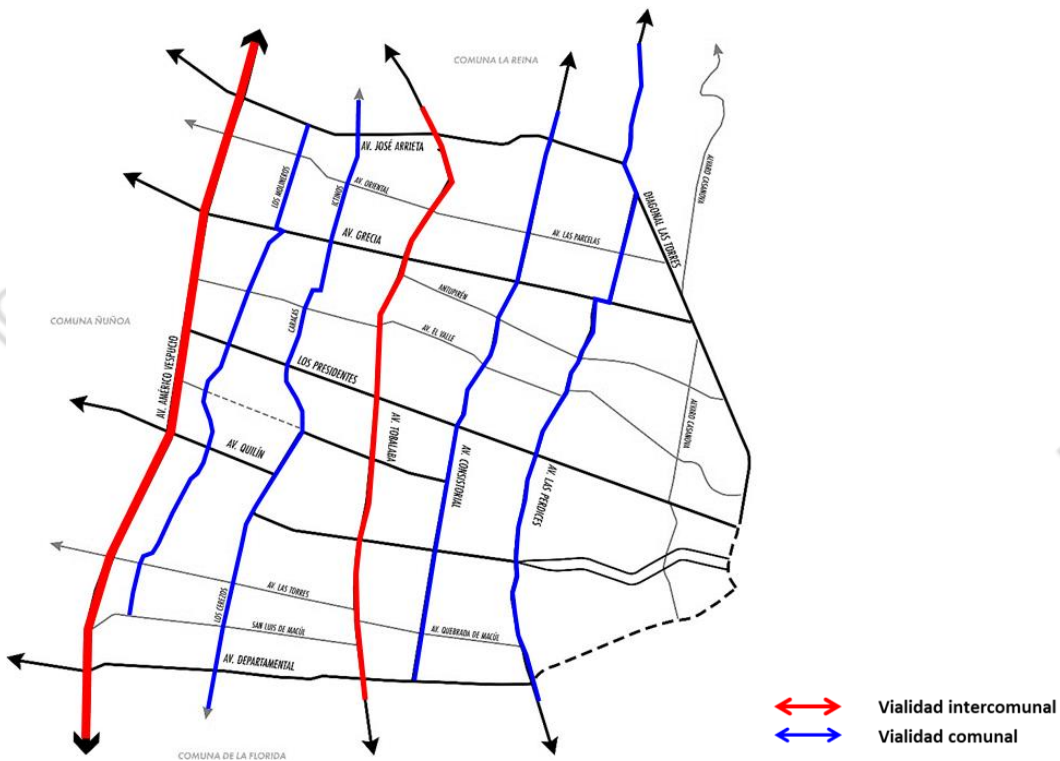
### 3.2.1 Sistema vial

Esta alternativa busca avanzar en una mayor continuidad de la malla vial en dirección norte-sur, promoviendo también una mejor conexión con las comunas de La Reina y La Florida. Se proponen ejes emplazadores de equipamiento en dicha dirección, con escalas variadas según la función y categoría de la vía.

Los **ejes principales de escala intercomunal** incluyen la Avda. Vespucio y la Avda. Tobalaba-Sánchez Fontecilla, mientras que los **ejes secundarios que estructuran en sentido norte sur la comuna** son los sistemas viales Los Molineros-Sta. María-Mar Tirreno; Ictinos-Caracas-Los Cerezos; Avenida Consistorial y Avenida Las Perdices. Algunos de estos ejes aún no materializan de manera cabal su consolidación, y esta alternativa busca avanzar en ella.

Además, se fortalece el sistema de ciclovías en las vías estructurantes norte-sur, aprovechando la baja pendiente en esta dirección.

**Figura 7: Sistema vial, Alternativa 2**



Fuente: I. Municipalidad de Peñalolén

### 3.2.2 Sistema de equipamientos

Se proponen **ejes y centros de equipamientos** de diversas escalas, reforzando las vías en sentido norte sur.

**Equipamiento intercomunal:** Se propone el emplazamiento de equipamientos metropolitanos o intercomunales (representados en color azul oscuro) en todo el borde oriente de Américo Vespucio, con mayor presencia en las proximidades de las estaciones de metro por el impacto y atracción que ellas generan. Algunos de estos equipamientos pueden ser universidades, centros de salud, museos, teatros, centros comerciales, oficinas, bancos, etc. Estas edificaciones podrían alcanzar una altura máxima entre los 6 a 15 pisos.

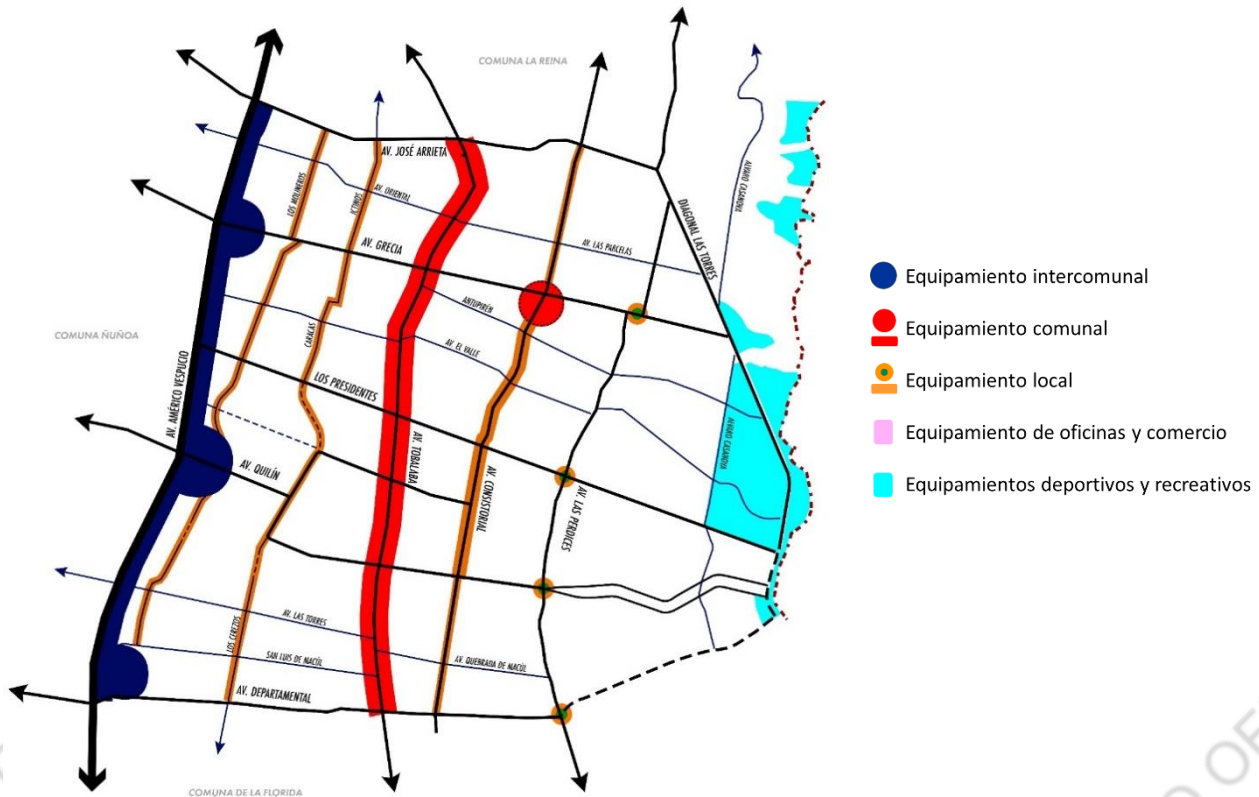
**Equipamiento comunal:** Esta alternativa facilita la consolidación de ejes y centros de equipamientos comunales (representados en color rojo) en los bordes que enfrentan las vías Tobalaba-Sánchez Fontecilla y el encuentro de Avda.Consistorial con Avda.Grecia. Algunos ejemplos de estos equipamientos podrían ser supermercados, colegios, centro de salud, bancos, oficinas municipales, bibliotecas, comisarías, etc., con una altura que podría ir entre los 2 a los 8 pisos.

**Equipamiento local:** Buscando acercar los equipamientos y servicios a todos los barrios y sectores de la comuna, se propone que, en torno a los ejes secundarios propuestos en sentido norte-sur (Los Molineros- Mar Tirreno, Ictinos-Los Cerezos, y Consistorial) se puedan consolidar bordes de equipamiento de escala local (representados en color naranja); así como también subcentros en intersecciones de Av. Las Perdices con distintas vías estructurantes. Ejemplo de este tipo de equipamientos pudiesen ser: locales comerciales, cafeterías, farmacias, jardines infantiles, sedes comunitarias, peluquerías, multicanchas, entre otros. Estos sectores podrían alcanzar una altura máxima entre los 2 a los 6 pisos.

**Equipamientos deportivos y recreativos:** Se identifican sectores destinados a zonas de equipamiento deportivo y recreativo (representados en color celeste) en territorios cercanos al piedemonte y al límite urbano de la comuna. Estas áreas servirían como una interfaz entre el área de preservación natural y la ciudad, proponiendo una baja intensidad de ocupación del suelo que preserve las características naturales de dichos espacios, pero que permita integrarlos a la ciudad y sus habitantes, con un programa que sea acorde. Ejemplos de estos equipamientos podrían ser clubes deportivos, canchas de pádel, canchas de fútbol, zonas de picnic, anfiteatros, entre otros.



**Figura 8: Sistema de equipamientos, Alternativa 2**



Fuente: I. Municipalidad de Peñalolén

### 3.2.3 Sistema residencial

**Residencial mixta 1:** Se propone (representado en color burdeo) un polígono en el Sector de Avda. Orientales, desde Avda. Molineros al poniente; así como también en los bordes que enfrentan las Avenidas Grecia y Departamental desde Avda Tobaraba al poniente. En dichas zonas, aprovechando su emplazamiento estratégico próximo a equipamientos y servicios, así como al sistema de transporte metropolitano como el metro, la autopista, y corredores de transporte en superficie, se promueve la renovación en base a proyectos de vivienda de densidad media-alta y altura de 6 a 15 pisos máximos, pudiendo ser complementada con equipamientos de comercio y servicios en primeros pisos.

**Residencial mixta 2:** Esta alternativa reconoce barrios ubicados entre Avda. Vespucio y Av. Tobaraba, de densidades y alturas medias (representados en color café claro). Se considera que esta área presenta potencial para mejorar la calidad del espacio público y de las viviendas mediante proyectos de microdensificación y pequeños condominios, que la nueva normativa haría factibles de desarrollar. Se plantea una densidad poblacional entre 200 y 600 ha/ha y edificios con una altura que oscile entre 2 y 5 pisos.

**Residencial mixto 3:** Corresponde a barrios ubicados entre Avda. Tobaraba y Avda. Las Perdices, donde se mantiene la intensidad de ocupación existente, con densidades y alturas medias-bajas

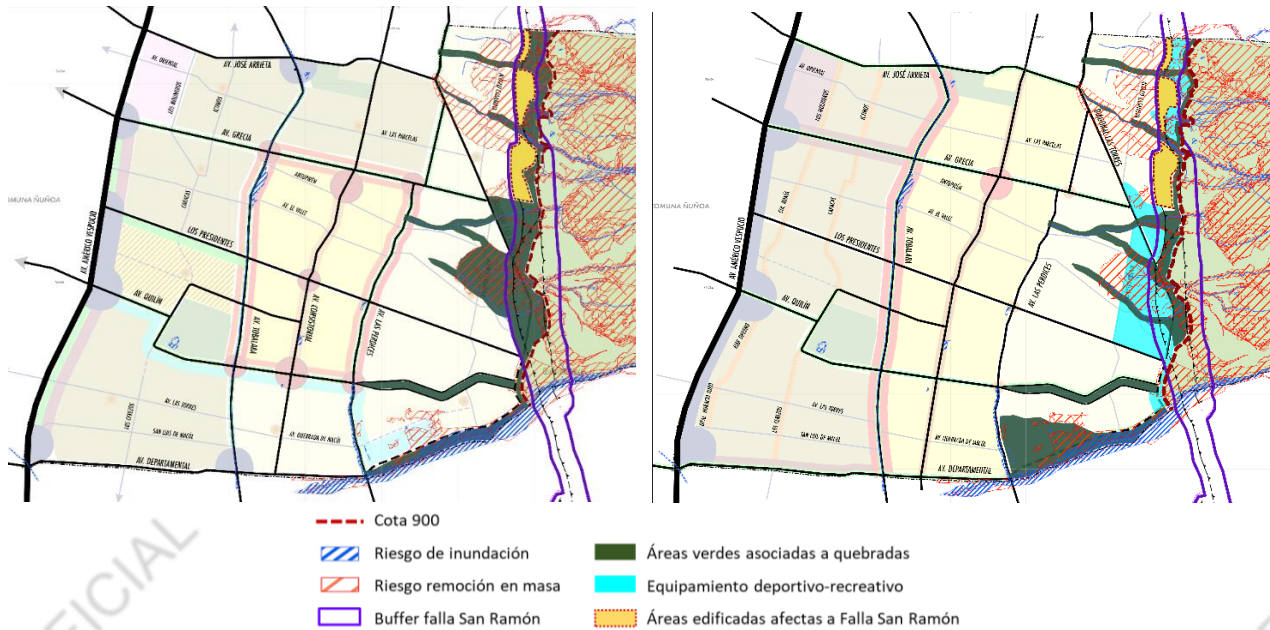






presenta un área de mayor amenaza que abarca 300 metros de ancho (200 metros hacia la cordillera y 100 metros hacia la ciudad).

**Figura 11: Áreas de riesgo, Alternativa 1 y 2**



Fuente: I. Municipalidad de Peñalolén

En relación la presencia de riesgos de origen natural y la reducción de vulnerabilidad territorial, las Alternativas incorporan mayores restricciones o condicionamientos a la ocupación del suelo como mecanismo para implementar la gestión del riesgo, lo que se traduce en la definición de dos estrategias principales:

- Áreas afectas a riesgo que no se encuentran consolidadas (edificadas): aquellos sectores que no se encuentran construidos dentro del área urbana, y que presentan mayor exposición a amenazas o un alto valor ambiental, se resguardarán a través de una normativa restrictiva que implique una baja intensidad de ocupación del suelo. Para el caso de sectores afectos a la Falla San Ramón, en la alternativa 1 se proponen como áreas verdes y en la alternativa 2, como áreas para el desarrollo deportivo recreativo de baja intensidad. El objetivo es establecer un área de amortiguación entre el área urbanizada y el sistema natural cordillerano, además de restringir el desarrollo de estas áreas para usos residenciales o equipamiento crítico.
- Áreas afectas a riesgos que están consolidadas (edificadas): para los sectores con construcciones existentes, se reconoce su situación actual, para evitar conflictos en la aplicación de la normativa. Sin embargo, se propone la implementación de una normativa restrictiva para prevenir el agravamiento de los riesgos o una mayor intensidad de ocupación del suelo, especialmente en aquellos riesgos que nos son posibles de ser mitigados.