



Actualización Plan Regulador Comunal Peñalolén

Taller

Alternativa Integrada

Etaa elaboración Imagen Objetivo



Proceso: **Septiembre de 2023 - Febrero de 2024**

Participación: **Total de 1.617** vecinos y vecinas.

1. Talleres Macro sectoriales

6 Talleres

421 Participantes

Oct - Nov

1. Peñalolén Alto, al Norte de Av. Grecia.
2. Peñalolén Alto, al Sur de Av. Grecia.
3. La Faena
4. Lo Hermida 1 (UV 17, UV 18 y UV 31)
5. Lo Hermida 2 (UV 19)
6. San Luis.

2. Talleres dirigidos Grupos Específicos.

10 Talleres

216 Participantes

Sept - Enero

1. Comités de Vivienda
2. Personas en Situación de Disc
3. Comerciantes y micro empresarios
4. Niños, niñas y adolescentes
5. Desarrolladores Inmobiliarios
6. Pueblos Originarios (Mesa Indígena)
7. COSOC
8. Mujeres y Disidencias sexuales
9. Deportistas
10. Concejales

3. Encuentros Vecinales Autogestionados (EVAP)

30 EVAP

328 Participantes

Enero

- Peñalolén Alto, al norte de Av. Grecia: 6
- Peñalolén Alto, al sur de Av. Grecia: 4
- La Faena: 5
- Lo Hermida: 2
- San Luis: 13

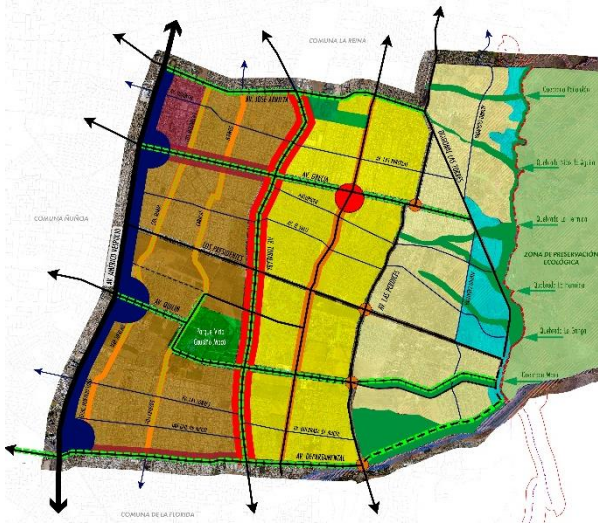
4. Consulta de Opinión

652 Encuestas

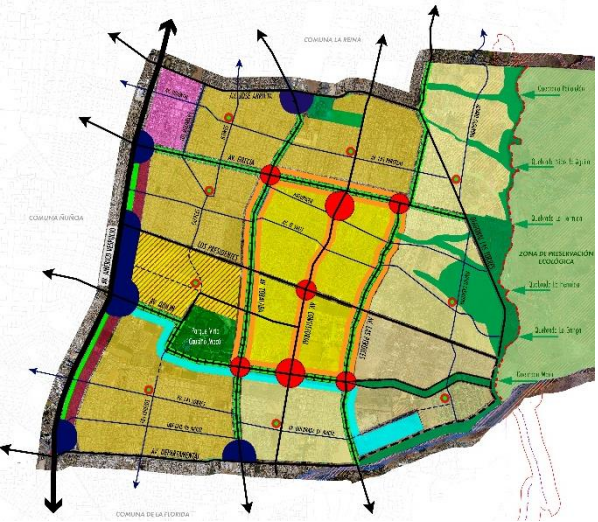
Dic – Febr

Puntos de aplicación de encuesta:

- Delegaciones Municipales
- Servicios Municipales (Farmacia, CAV, Piscina, Yunus)
- Eventos del Festival Verano con Pasión de Peñalolén 2024.



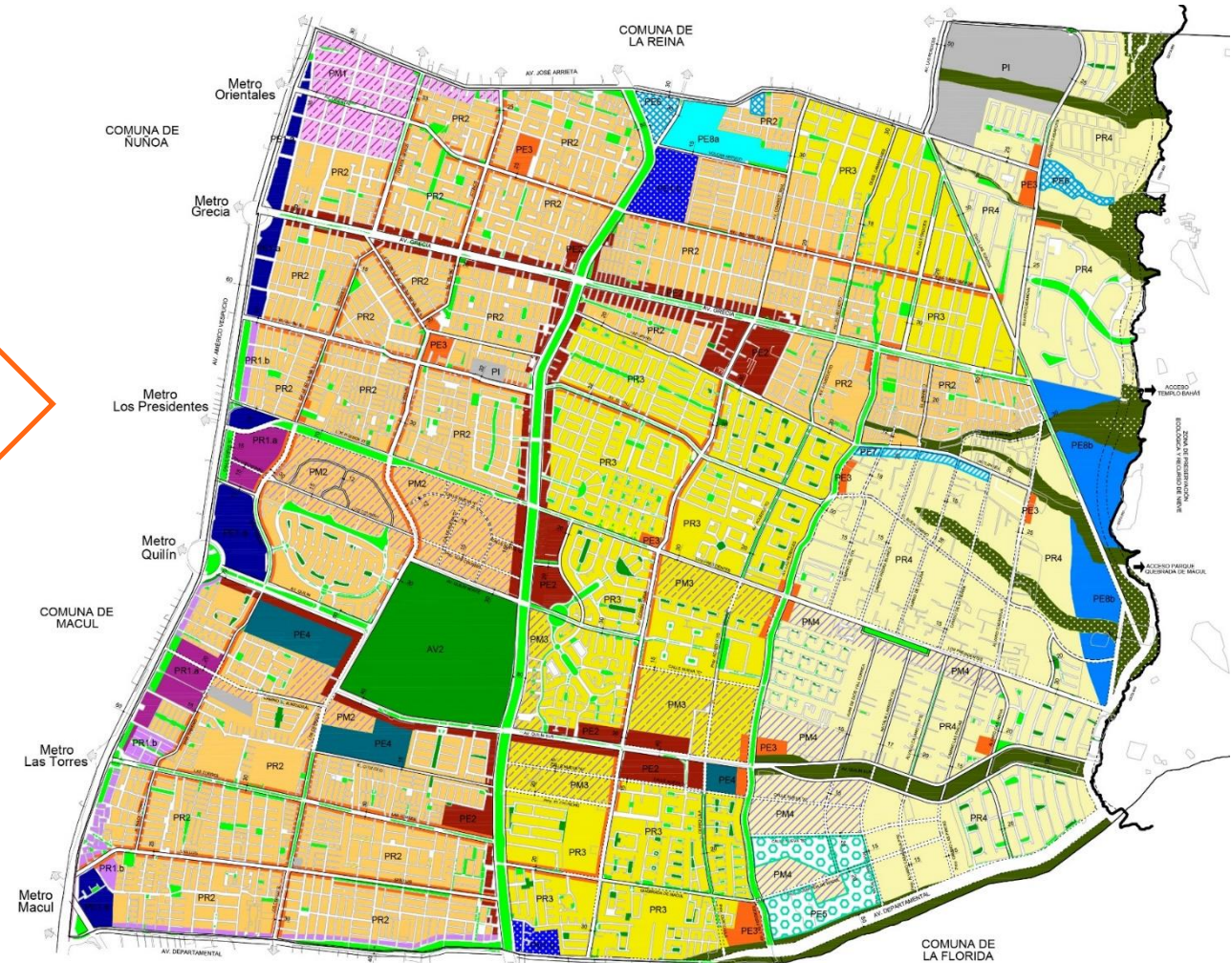
Alternativa 1: Centro



Alternativa 2: Bandas

Proceso de participación
ciudadana

Alternativa Integrada

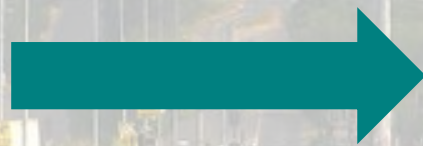


I. Sistema de Vialidad

Objetivos

- Mejorar la conectividad comunal, mediante la jerarquización y consolidación de su malla vial.
- Permeabilidad de la trama vial: atender la discontinuidad de la trama vial y la congestión.
- Promover modos de **transporte sostenible** (transporte público) y avanzar en infraestructura segura para ciclistas y peatones.

Incorporaciones de
participación
ciudadana



Alternativa Integrada avanza en:

- Se incorporan vías ejecutadas al sistema vial estructurante.
- Se proponen nuevas vías de carácter comunal.
- Se incorporan ciclovías existentes y por ejecutar.

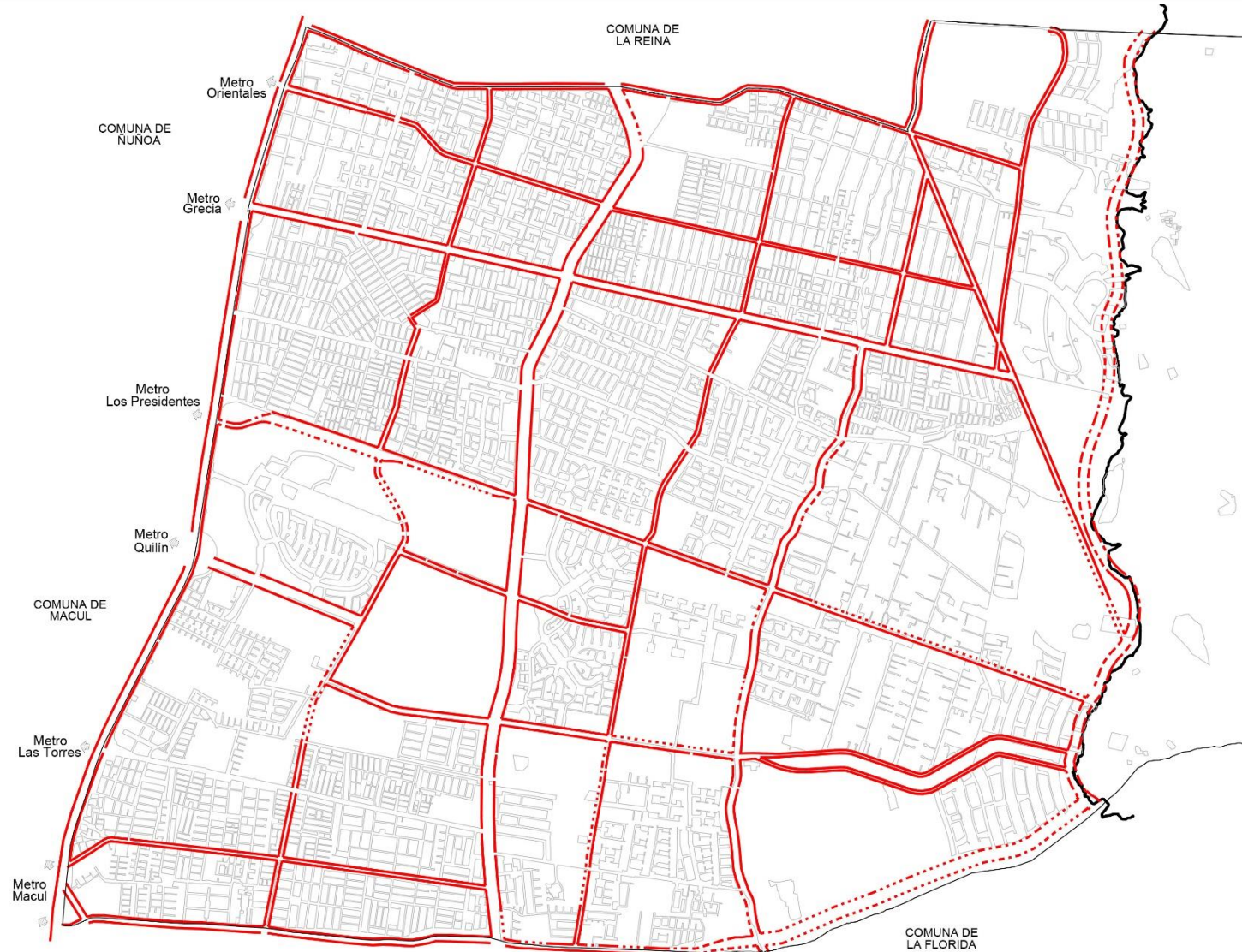
Alternativa Integrada

I. Sistema de vialidad

- Se incorporan vías intercomunales que aún no están completamente construidas y que son relevantes para mejorar la conectividad de toda la comuna.



Vías **PRMS** ejecutadas
Vías **PRMS** sin ejecutar



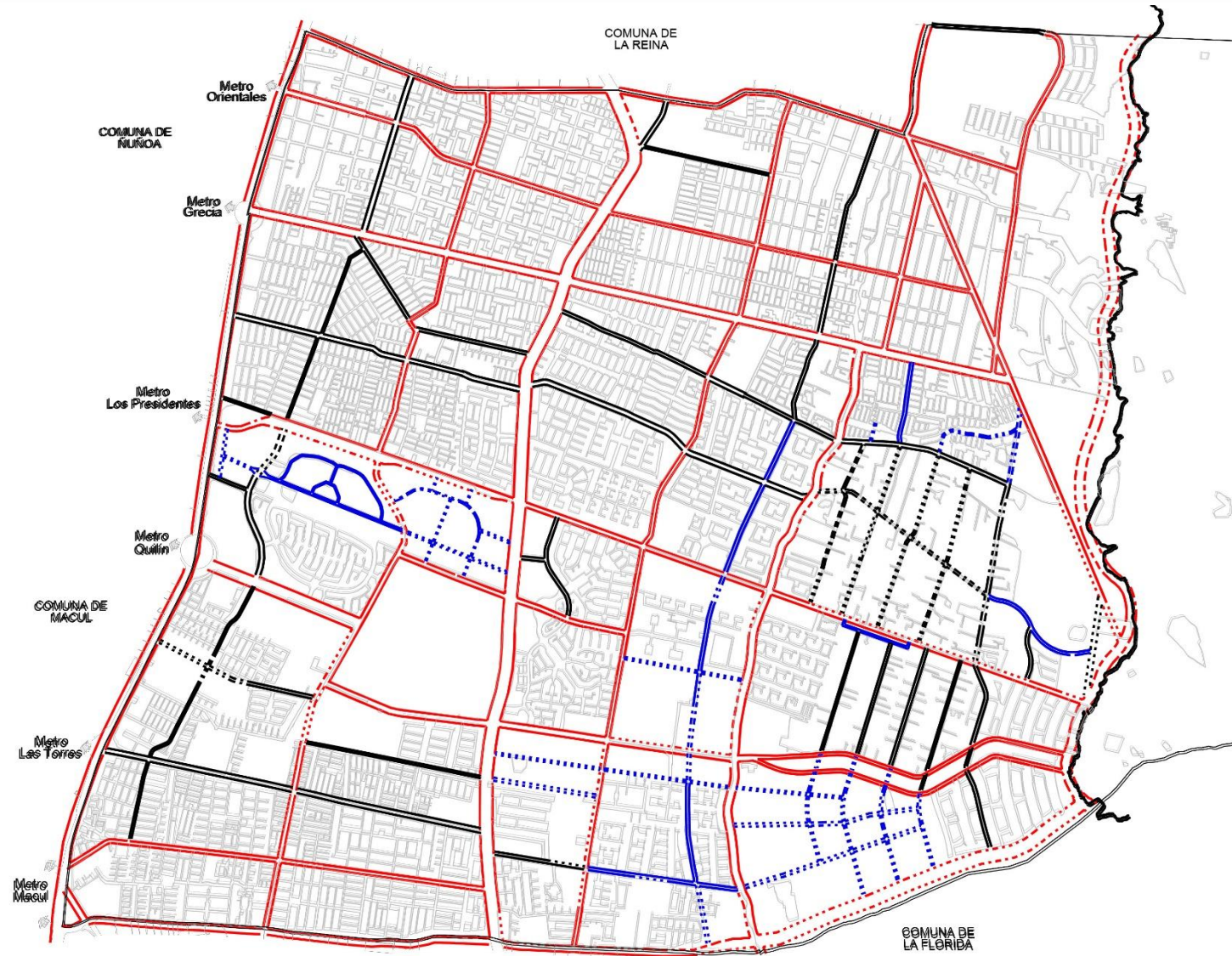
Alternativa Integrada

I. Sistema de vialidad

- Se incorporan vías intercomunales que aún no están completamente construidas y que son relevantes para mejorar la conectividad de toda la comuna.
- Reservar perfiles viales adecuados, que garanticen continuidad de la red, en los sectores que aún no se han consolidado.



Vías **PRMS** ejecutadas
Vías **PRMS** sin ejecutar



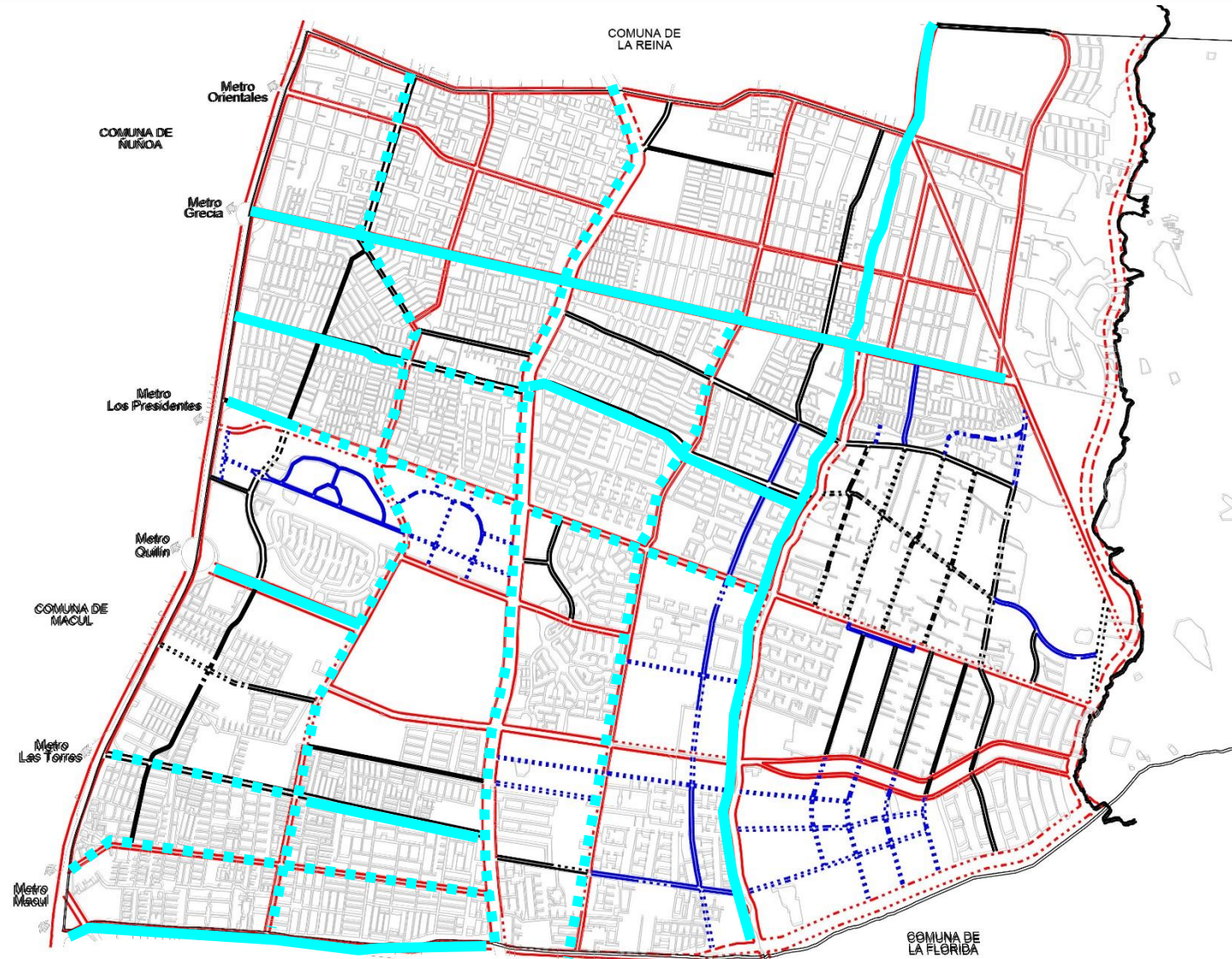
Alternativa Integrada

I. Sistema de vialidad

- Se incorporan vías intercomunales que aún no están completamente construidas y que son relevantes para mejorar la conectividad de toda la comuna.
- Reservar perfiles viales adecuados, que garanticen continuidad de la red, en los sectores que aún no se han consolidado.
- Promover que las vías no sólo sean destinadas para automóviles, sino para ciclos y peatones.



	Vías PRMS ejecutadas
	Vías PRMS sin ejecutar
	Vías PRC ejecutadas
	Vías PRC sin ejecutar
	Vías propuestas ejecutadas
	Vías propuestas sin ejecutar
	Ciclovías ejecutadas
	Ciclovías por ejecutar

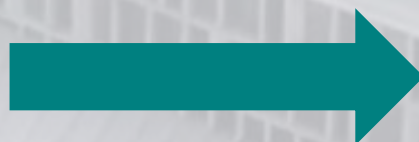


II. Sistema de Equipamientos e Infraestructura

Objetivos

- Consolidación de un sistema de equipamientos **jerarquizado**: emplazados en ejes viales estratégicos y que sirvan a las distintas demandas de la población
- Mejorar la **accesibilidad y cercanía a servicios** y equipamientos en todos los sectores de la comuna

Incorporaciones de
participación
ciudadana



Alternativa Integrada avanza en:

- Emplazamiento de **equipamientos intercomunales** en las principales puertas de acceso a la comuna.
- Se **aumenta la dotación de equipamientos comunales**, integrando más calles con esta vocación.
- Se **aumenta la dotación de equipamientos locales** en todos los barrios de la comuna, a través de ejes y subcentros de equipamiento.

Alternativa Integrada

II. Sistema Equipamientos

PE1.a: Equipamiento Metropolitano Vespucio

PE1.b: Equipamiento Metropolitano Tobalaba

PE2: Equipamiento Comunal

PE3: Equipamiento Local

PE1



PE2



PE3



Norma Urbanística propuesta

Zona	Uso de suelo	Densidad hab/ha	Altura (pisos)	SPM (m2)	Coef. Ocup.	Coef. Const.	Agrup.
PE1.a	Equipamiento	200 - 100	10 a 8	1000	0.6	4.2	aislado
PE1.b	Residencial		6 a 5				
PE2	Infraestructura		6 a 5	400		3.5	aislado, pareado, continuo
PE3	de transporte		4	150		1.8	aislado, pareado



PE1.a: Equipamiento Metropolitano Vespucio



PE1.a: Equipamiento Metropolitano Vespucio



Av. Vespucio, entre Av. Las Torres y Av. Quilín

PE3: Equipamiento Local



Avda. Consistorial con Las Parcelas

Alternativa Integrada

III. Sistema Zonas Mixtas y Residenciales

- **AI** promueve mixtura entre usos compatibles.
- **AI** distribuye los equipamientos en todos los sectores de la comuna y consolida ejes de equipamiento.

PE3: Equipamiento Local



Avda. Consistorial con Las Parcelas

Alternativa Integrada

II. Sistema Equipamientos

PE4: Equipamiento Educativo Deportivo

PE5: Equipamiento Sur Oriente (Pétreos Quilín)



Ampliar la diversidad de tipos de equipamientos y permitir el crecimiento de sus instalaciones (no se permite vivienda)

PE6: Equipamiento Patrimonial

PE7: Equipamiento Turístico Cultural



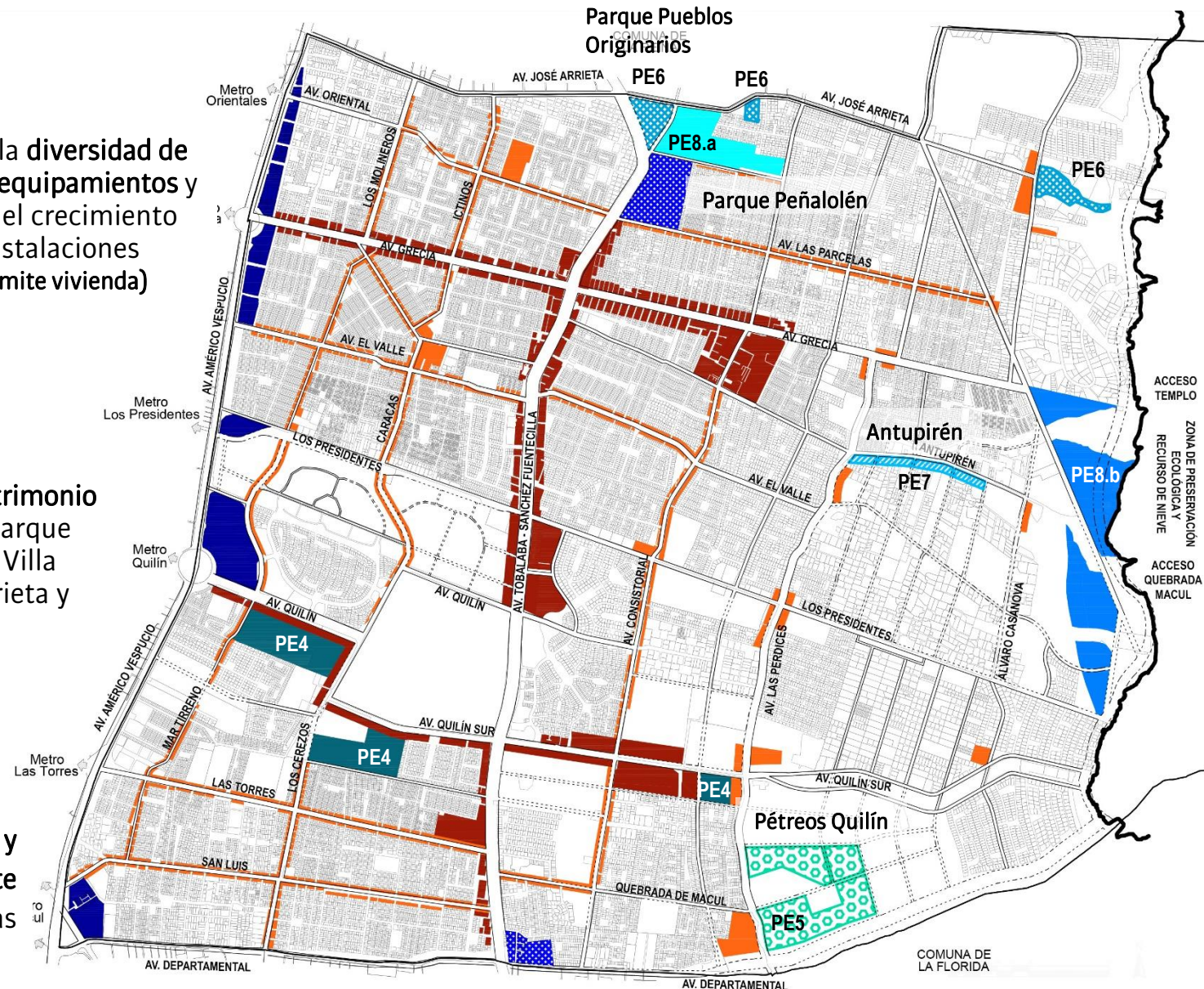
Poner en valor el patrimonio cultural y turístico: Parque Pueblos Originarios, Villa Grimaldi, Casona Arrieta y Antupirén

PE8.a: Equipamiento Deportivo Recreativo Parque Peñalolén

PE8.b: Equipamiento Deportivo Recreativo Pie de Monte



Parque Peñalolén y áreas en pie de monte desocupadas y afectas a riesgo.



PE8.b: Equipamiento Deportivo Recreativo Pie de Monte



Alternativa Integrada

III. Sistema Zonas Mixtas y Residenciales

PE8.b: Equipamiento Deportivo Recreativo Pie de Monte



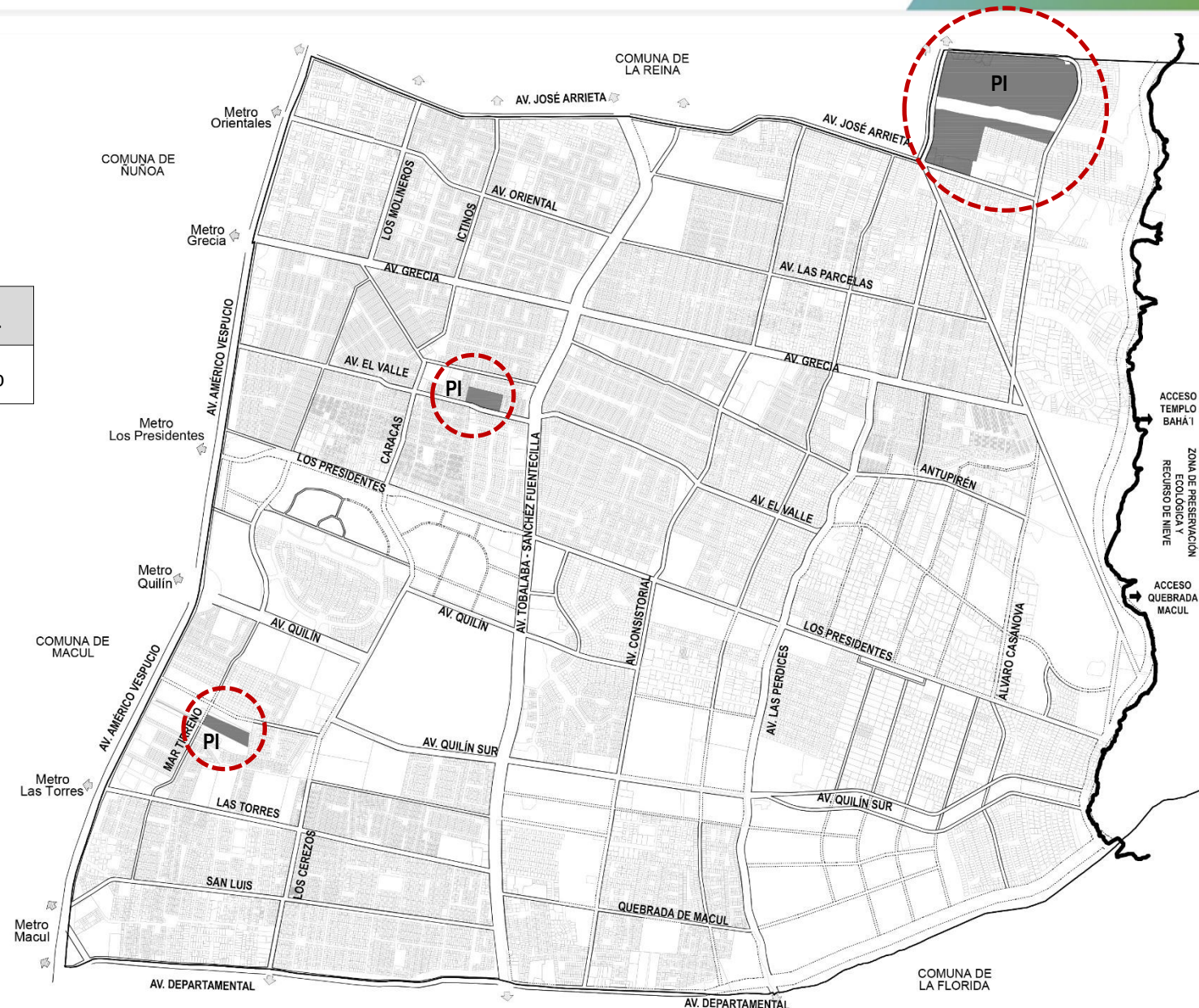
II. Sistema Infraestructura

PI: Infraestructura

Reconoce áreas con infraestructura ya establecida. Incluye infraestructura sanitaria, así como instalaciones militares.

Norma Urbanística propuesta

Zona	Uso de suelo	Densidad hab/ha	Altura (pisos)	SPM (m2)	Coef. Ocup.	Coef. Const.	Agrup.
PI	Infraestructura y equipamiento	N / A	4	2.500	0.3	0.6	aislado



III. Sistema Zonas Mixtas y Residencial

Objetivos

- Otorgar oferta habitacional para diversos grupos económicos, especialmente para sectores medios y viviendas de interés público, mediante la definición de densidades medias para la mayor parte de la comuna.
- Reconocer las condiciones de conectividad y geográficas del territorio mediante una gradiente de ocupación del suelo: más intensa en sectores de mayor conectividad y disminuyendo gradualmente a medida que se aproximan a la cordillera (mayor pendiente y presencia de riesgos)



Criterios de desarrollo en áreas residenciales:

- **Áreas residenciales consolidadas:** Promover su resguardo, al tiempo que se facilita un proceso controlado de renovación y microdensificación.
- **Áreas desocupadas o subutilizadas:** optimización del suelo urbano a través del desarrollo de proyectos mixtos y de mayor intensidad
- **Sectores deteriorados:** propiciar procesos de renovación urbana en aquellos sectores

III. Sistema Zonas Mixtas y Residenciales

PR1.a: Residencial 1.a

PR1.b: Residencial 1.b

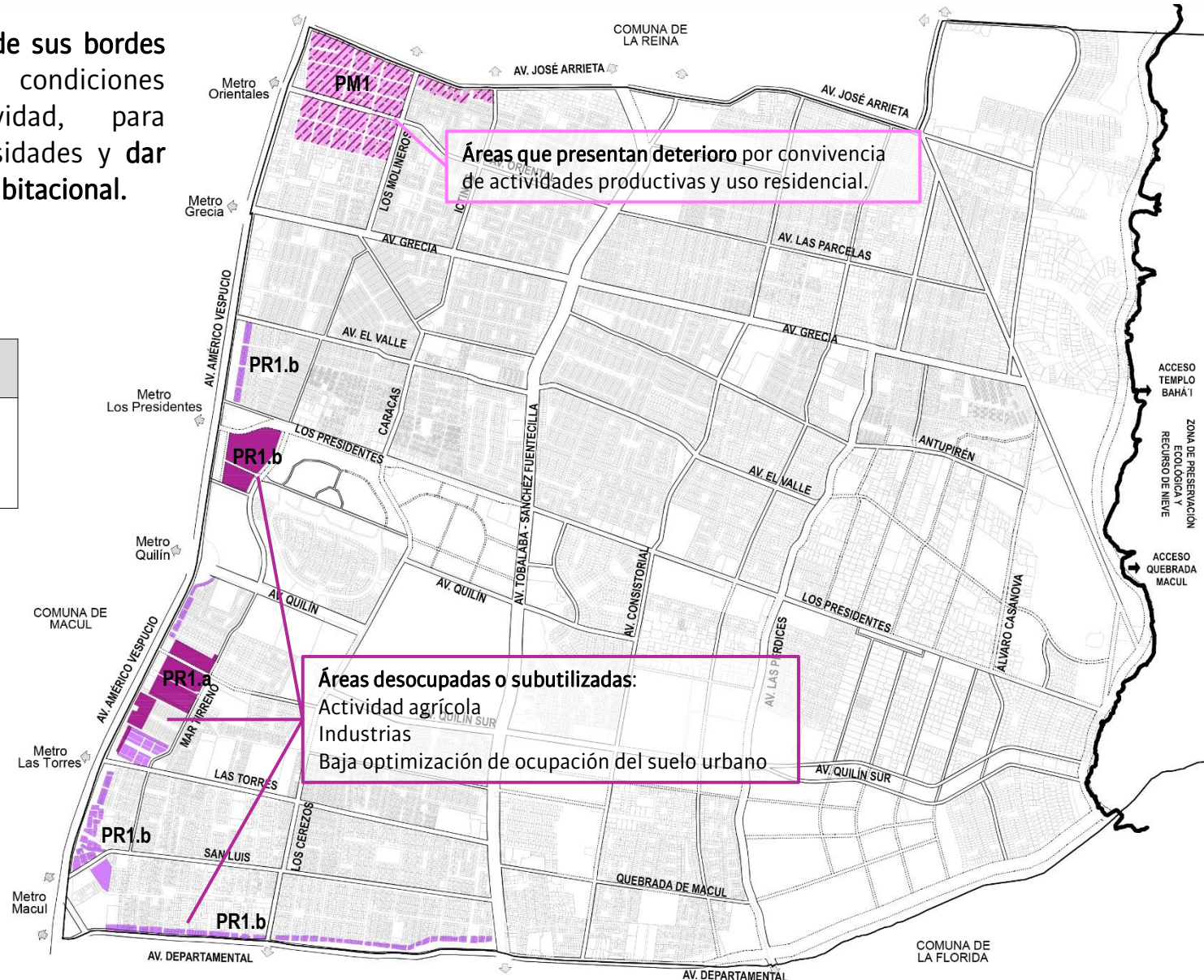
PM1: La Faena Nor-poniente



AI reconoce el potencial de sus bordes metropolitanos, con condiciones óptimas de conectividad, para concentrar mayores densidades y dar respuesta a la demanda habitacional.

Norma Urbanística propuesta

Zona	Uso de suelo	Densidad hab/ha	Altura (pisos)	SPM (m2)	Coef. Ocup.	Coef. Const.	Agrup.
PR1.a	Residencial y equipamiento	1000 - 800	12 a 10	600	0.6	4.2	aislado pareado
PR1.b		800 - 600	10 a 8	600	0.6	3.6	
PM1		400 - 300		400	0.7	4.2	



PM1: La Faena Nor-poniente

Objetivo: restringir los talleres mecánicos en La Faena, mediante procesos de **renovación urbana** enfocados en la construcción de edificios mixtos de altura media (equipamiento + vivienda).



Manuel Carvallo con Avda. Oriental

PM1: La Faena Nor-poniente

Objetivo: restringir los talleres mecánicos en La Faena, mediante procesos de **renovación urbana** enfocados en la construcción de edificios mixtos de altura media (equipamiento + vivienda)



Ejemplos de equipamiento: oficinas profesionales, centros de investigación y tecnología, servicios públicos, bancos, centros médicos, locales comerciales, etc.

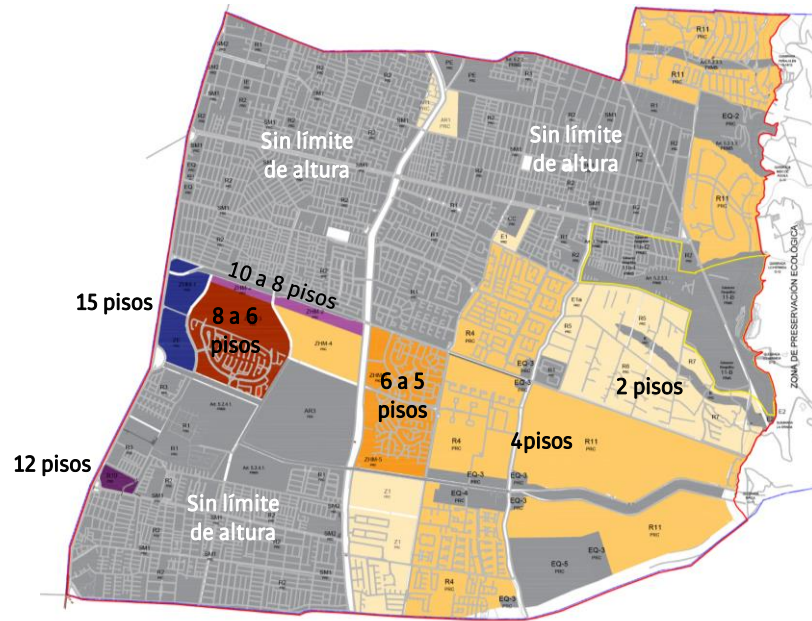


Manuel Carvallo con Avda. Oriental

PR1.b: Residencial 1.b

PRC vigente no define límite de altura en cerca de un 60% de su área urbana, en particular los sectores norte y poniente de la comuna.

Plano alturas de edificación PRC vigente



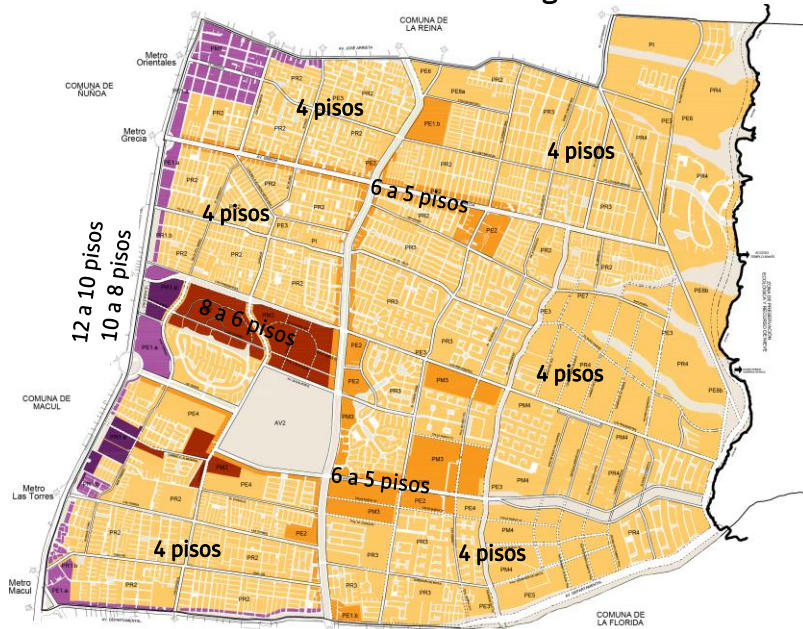
Avda. Departamental con Los Cerezos

III. Sistema Zonas Mixtas y Residenciales

Alternativa Integrada

- Define límite de altura en toda el área urbana.
- Define para el 88% de su área urbana una altura máxima de 4 pisos.
- Solo en un 12% del área urbana se proponen alturas medias, que oscilan entre 12 a 5 pisos.

Plano alturas de edificación Alternativa Integrada



PR1.b: Residencial 1.b



Las máximas alturas se concentran en el eje de Av. Américo Vespucio y en los paños desocupados o subutilizados de la comuna.

Alternativa Integrada

III. Sistema Zonas Mixtas y Residenciales

PR2: Residencial 2

PR3: Residencial 3

PR4: Residencial 4

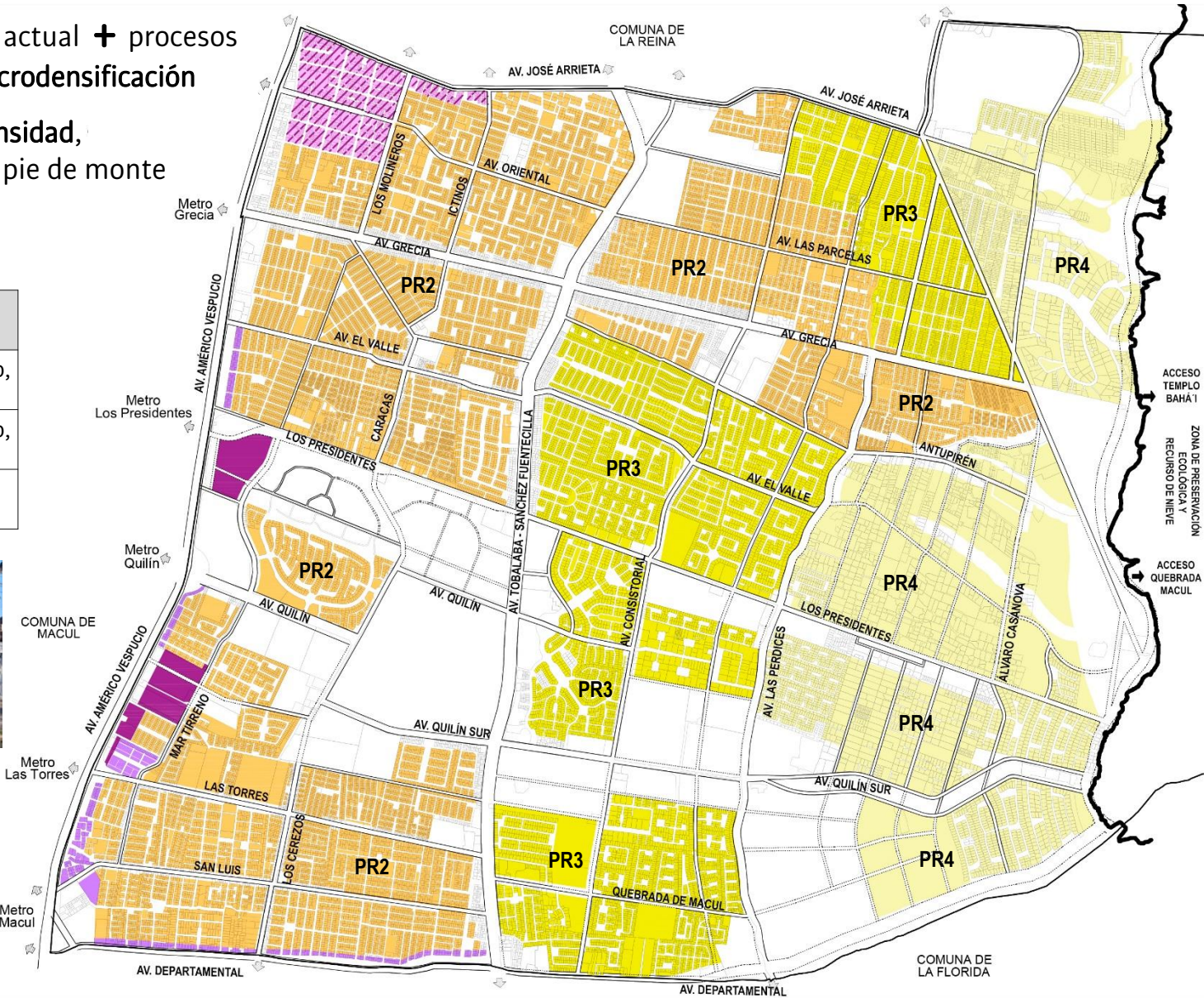
Resguardo patrón habitacional actual + procesos controlados de renovación y microdensificación

Patrón habitacional de baja intensidad, coherente con su proximidad al pie de monte (mayor pendiente y riesgos)

Norma Urbanística propuesta

Zona	Uso de suelo	Densidad hab/ha	Altura (pisos)	SPM (m2)	Coef. Ocup.	Coef. Const.	Agrup.
PR2	Residencial y equipamiento	600 - 400	4	150	0.7	1.4	aislado, pareado, continuo
PR3	Residencial, equipamiento e	300 - 200		150	0.7	1.4	aislado, pareado, continuo
PR4	infraestructura	200 - 100		500	0.3	0.6	aislado

Se contempla proyectos de vivienda de interés público en desarrollo, considerando los requisitos normativos para la ejecución de dichos proyectos.



Alternativa Integrada

III. Sistema Zonas Mixtas y Residenciales

Procesos de microdensificación

Objetivo: ofrecer a los residentes la posibilidad de optimizar el uso del suelo disponible, además de mejorar la calidad de las viviendas y del espacio público.

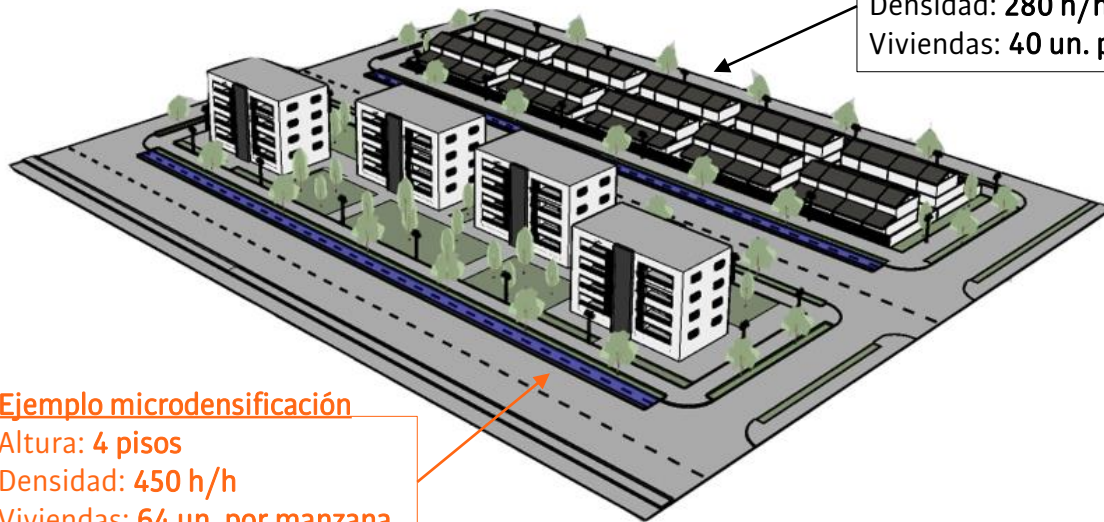
Ejemplos: edificios compactos de baja altura, condominios pequeños o ampliaciones en un predio que permita construir más de una vivienda.

Respecta la morfología urbana e **identidad comunitaria** de los barrios.

Promueve la construcción de **viviendas para grupos medios**.

Patrón habitacional actual

Altura: 2 pisos
Densidad: 280 h/h
Viviendas: 40 un. por manzana

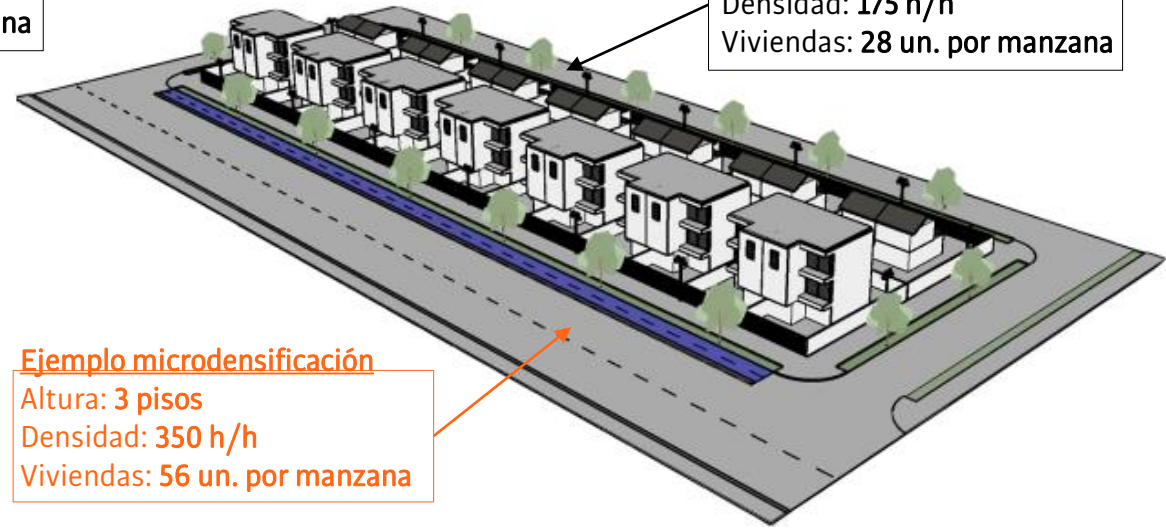


Ejemplo microdensificación

Altura: 4 pisos
Densidad: 450 h/h
Viviendas: 64 un. por manzana

Patrón habitacional actual

Altura: 2 pisos
Densidad: 175 h/h
Viviendas: 28 un. por manzana



Ejemplo microdensificación

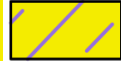
Altura: 3 pisos
Densidad: 350 h/h
Viviendas: 56 un. por manzana

III. Sistema Zonas Mixtas y Residenciales

PM2: Mixta Entre Vespucio y Tobalaba



PM3: Mixta Entre Tobalaba y Las Perdices



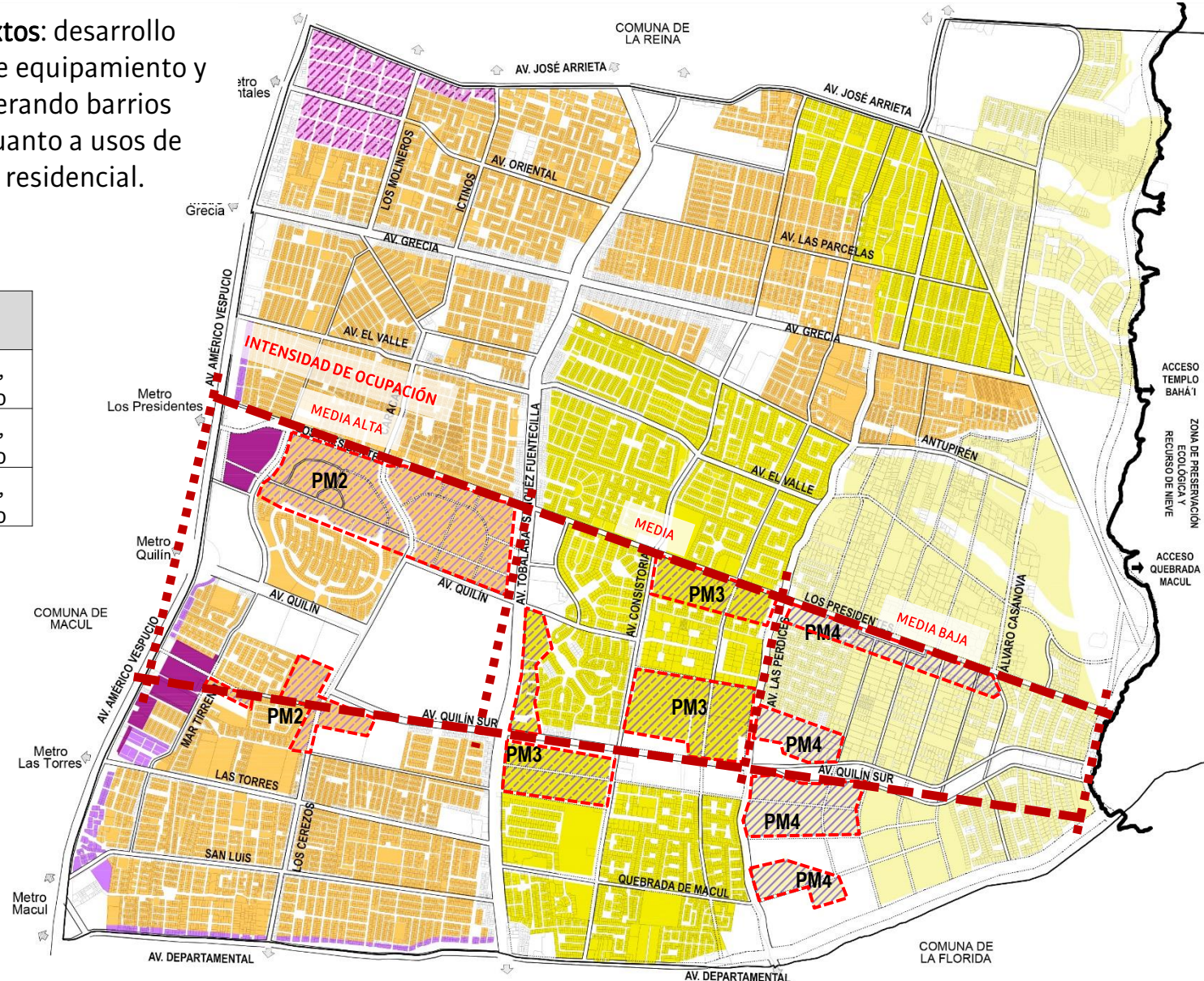
PM4: Mixta entre Las Perdices y LU oriente



Proyectos mixtos: desarrollo equilibrado de equipamiento y vivienda, generando barrios diversos en cuanto a usos de suelo y oferta residencial.

Norma Urbanística propuesta

Zona	Uso de suelo	Densidad hab/ha	Altura (pisos)	SPM (m2)	Coef. Ocup.	Coef. Const.	Agrup.
PM2	Equipamiento y residencial	600 - 400	8 a 6	200	0.6	3.0	aislado, pareado
PM3		400 o 300	6 a 5	300	0.5	2.5	aislado, pareado
PM4		200 - 100	4	400	0.4	0.8	aislado, pareado



PM2: Mixta Entre Vespucio y Tobalaba



Avda. Los Presidentes con Tobalaba

PM2: Mixta Entre Vespucio y Tobalaba

La norma urbanística incentiva el desarrollo de "proyectos mixtos", donde la constructibilidad permitida se distribuye en distintos usos, como vivienda y equipamientos.

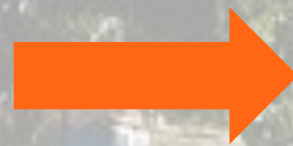


Avda. Los Presidentes con Tobalaba

IV. Sistema Áreas Verdes

Objetivos

- Reconocer y valorar la función ecológica de la **precordillera**, generando una adecuada transición entre área urbana y el área natural.
- Generar un sistema de áreas verdes que integre elementos naturales (quebradas, canales hídricos), parques comunales, parques acompañando vías, y plazas de barrio



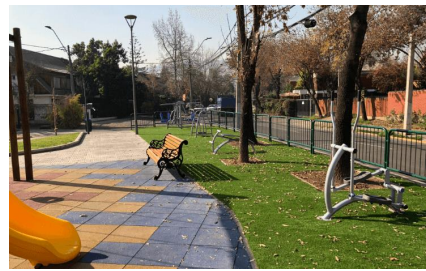
Alternativa Integrada avanza en:

- Se incorporan **plazas y bandejones verdes** a escala de barrio.
- El **sistema natural de quebradas**, asociada a riesgos por inundación, se reconocen como **áreas verdes** (PRMS y PRC)
- Se **restringe el desarrollo en áreas no consolidadas** afectadas por la FSR, a través de áreas verdes y equipamiento educativo – deportivo.

Alternativa Integrada

V. Sistema Áreas Verdes

-  Áreas verdes públicas
-  Áreas verdes privadas
-  Áreas verdes asociadas a quebradas (PRMS)
-  Áreas verdes privadas asociadas a quebradas



Parque lineal enfrentando Vespucio, como zona de amortiguación de la franja residencial de mayor intensidad propuesta, y también en Avda. Los Presidentes al poniente de Av. Tobalaba

Se reconocen áreas verdes privadas relevantes y en sectores con baja dotación de áreas verdes, se definen nuevos espacios con este destino (Los Hermida y San Luis)

Se consolidan como parques vías de norte-sur y oriente-poniente en toda la comuna.



Alternativa Integrada

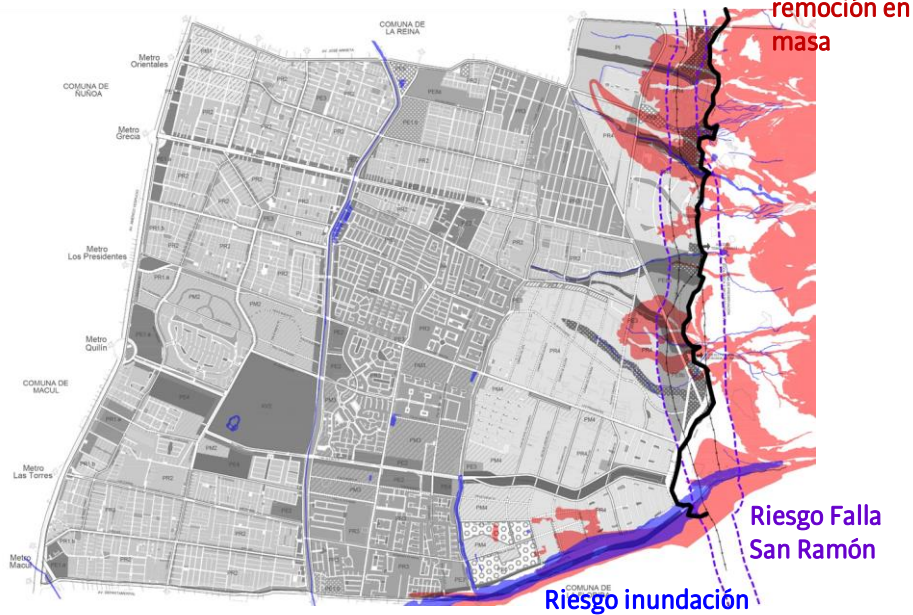
V. Sistema Áreas Verdes

-  Áreas verdes públicas
-  Áreas verdes privadas
-  Áreas verdes asociadas a quebradas (PRMS)
-  Áreas verdes privadas asociadas a quebradas

Sistema natural de quebradas:
áreas verdes (PRMS y PRC)

Área afecta a la falla de San Ramón NO edificada:
equipamiento deportivo y recreativo y área verde.

Las áreas de riesgo en la comuna están asociadas al pie de monte.



¿Cómo Participar?

1. Talleres Macro sectoriales

Instancias **masivas** y dirigidas a **todos** los vecinos/as. Ejecutadas por la Municipalidad y realizadas en todos los macro sectores de la comuna

Se pretende realizar **al menos un taller** masivo por macro sector.

- *Peña Alto Sur*
- *Peña Alto Norte*
- *Lo Hermida*
- *La Faena*
- *San Luis*

2. Talleres Barriales

Con la finalidad de **promover la participación** a escala barrial en aquellos sectores en los que ha habido **escasa** o nula participación de los vecinos/as.

Estos serán coordinados con cada **Delegación** dependiendo del contexto territorial.

Cantidad de talleres barriales por macro sector

- *San Luis: 5*
- *La Faena: 1*
- *Lo Hermida: 1*
- *Peñalolén Alto: 1*

3. Talleres Grupos Específicos.

Instancias dirigidas a **grupos específicos** y considerados especialmente **relevantes** para el proceso.

Se convocará a participar a los mismos grupos que la etapa recién finalizada:

- *Vivienda*
- *COSOC*
- *PPOO*
- *Niños, niñas y adolescentes*
- *Comerciantes*
- *Deportistas*
- *Personas en Situación Discapacidad*
- *Desarrolladores Inmobiliarios*
- *Mujeres y disidencias*
- *Funcionarios municipales*

4. Encuentros Vecinales Autogestionados (EVAP)

Encuentros **autogestionados** promovidos y realizados por la **propia comunidad**, con el apoyo de metodología elaborada por la Municipalidad.

Se pretende que los EVAP sean realizados por vecinos/as con las capacidades para llevar por **cuenta propia y de manera autónoma** estos encuentros.

- *Comunidad Ecológica*
- *Valle Oriente Cordillera*
- *Villa El Faro*
- *Quebrada de Macul*
- *Mirador de Tobalaba*
- *Las Pircas*
- *Los Viñedos*
- *Violeta Cousiño*
- *Nido de Águilas*
- *Villa El Cobre*
- *Arboretum*
- *Entre otros.*

5. Consulta de Opinión

Consulta abierta a la comunidad (mayores de 15 años) mediante una **encuesta auto aplicada**, de manera **digital y física** en puntos de encuentro y alta afluencia de público.

La consulta contará con material de apoyo informativo, ya sea capsulas digitales, videos, folletos y afiches.

MUCHAS GRACIAS

Alternativa Integrada

PLAN
PEÑALOLÉN