

“MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PEÑALOLÉN”

c) ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN INTEGRADA

MEMORIA EXPLICATIVA

Mayo 2024

ÍNDICE

I	DESCRIPCIÓN ALTERNATIVA INTEGRADA	4
1.1	SISTEMA DE MOVILIDAD	6
1.2	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA	7
1.3	SISTEMA DE ZONAS MIXTAS	11
1.4	SISTEMA DE ZONAS RESIDENCIALES	13
1.5	SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO	15

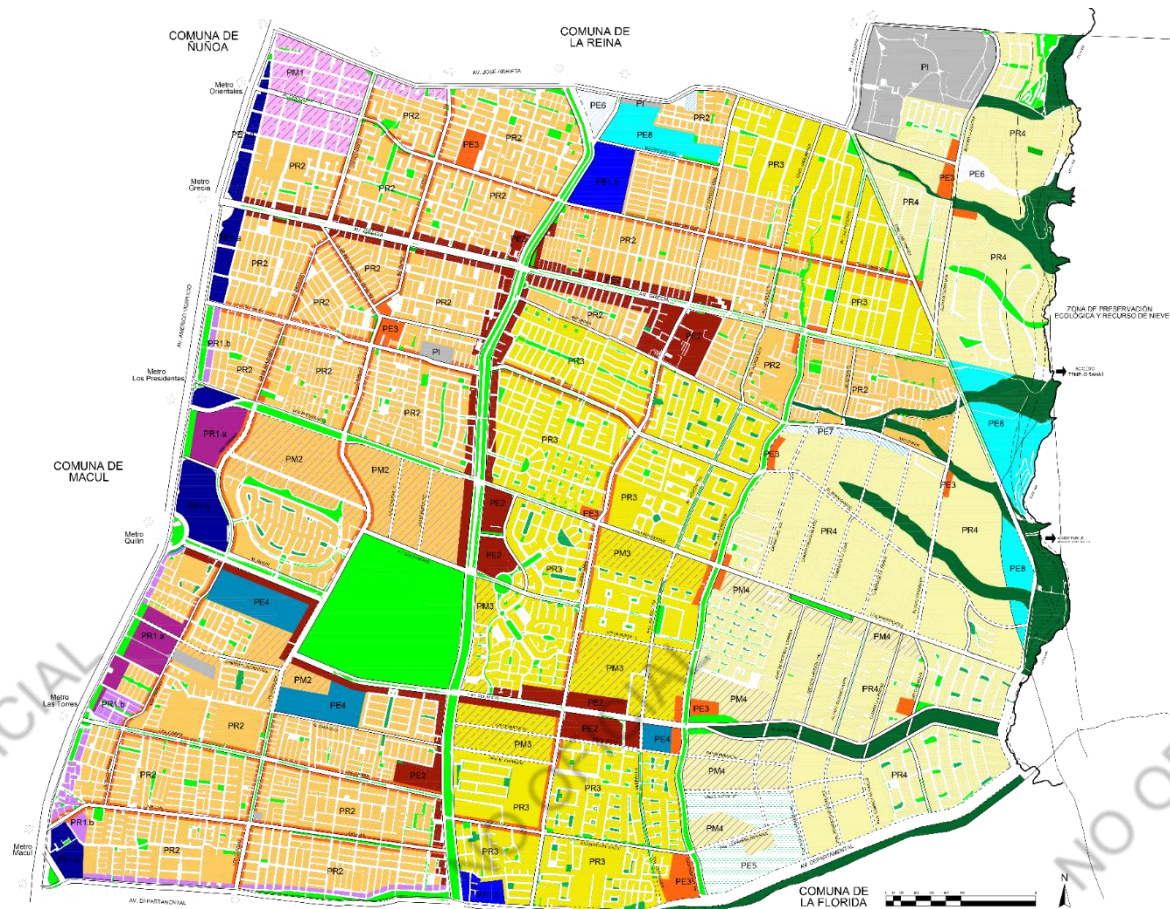
I DESCRIPCIÓN ALTERNATIVA INTEGRADA

La alternativa integrada, en términos generales, propone los siguientes lineamientos:

1. **Consolidación de un sistema de equipamientos jerarquizado:** emplazados en ejes viales estratégicos y que sirvan a las distintas demandas de la población. Este sistema se organiza considerando tanto la escala de los equipamientos como la función o rol urbano que desempeñan en la comuna.
2. **Gradiente de intensidad de ocupación de zonas residenciales mixtas:** Se plantea un diseño urbano donde la intensidad de ocupación del suelo disminuya gradualmente a medida que nos alejamos de los ejes principales y nos acercamos hacia la cordillera.
3. **Resguardo de áreas residenciales consolidadas:** Se busca conservar las características urbanas y edificatorias distintivas de cada barrio, al tiempo que se facilita un proceso controlado de renovación y microdensificación. Esto se hace con la intención de permitir el crecimiento de barrios consolidados, manteniendo su identidad urbana.
4. **Activación de procesos de renovación urbana en sectores deteriorados** pero bien emplazados, próximos a corredores de transporte, servicios y equipamientos.
5. **Aprovechar los suelos desocupados y/o subutilizados a través del desarrollo de proyectos mixtos y de mayor intensidad.** Esto contribuiría a mejorar el entorno público, incluyendo calles y áreas verdes, mejorar el acceso a equipamientos y reducir la necesidad de desplazamiento de los residentes para acceder a ellos.
6. **Mejorar la conectividad interna** mediante la jerarquización y consolidación de su malla vial. Asimismo se propone **mejorar el estándar de las vías comunales**, promoviendo su utilización no solo por automóviles, sino también por ciclistas y peatones.
7. **Generar un circuito de áreas verdes de distintas escalas**, que integre elementos naturales como quebradas y canales hídricos, parques, áreas verdes asociadas a vialidad, con una escala más pequeña de áreas verdes como plazas de barrio.

A continuación, se presenta el plano de la Alternativa Integrada y los sistemas que la componen.

Alternativa Integrada



I. Sistema Vial

Vialidad

- Vías PRMS existentes
- - - Vías PRMS proyectadas (Apertura y ensanche)
- Vías PRC existentes (Vigentes)
- - - Vías PRC proyectadas (Vigentes)
- Vías PRC existentes (Propuesto)
- - - Vías PRC proyectadas (propuesto)

II. Sistema de Equipamientos e Infraestructura

Zonas Equipamiento

- PE1a Equipamiento Metropolitano Vespucio
- PE1b Equipamiento Metropolitano Tobalaba
- PE2 Equipamiento Comunal
- PE3 Equipamiento Local
- PE4 Equipamiento Educativo-deportivo
- PE5 Equipamiento sur oriente (Paño Petreos Quilín)
- PE6 Equipamiento Patrimonial
- PE7 Equipamiento Turístico-cultural
- PE8a Equipamiento Deportivo y Recreativo Parque Peñalolén
- PE8b Equipamiento Deportivo y Recreativo Pie de Monte

Infraestructura

- PI Infraestructura

III. Sistema de Zonas Mixtas

Zonas Mixtas

- PM1 Mixta La Faena Nor-poniente
- PM2 Mixta Las Viñas, entre Vespucio y Tobalaba
- PM3 Mixta entre Tobalaba y Las Perdices
- PM4 Mixta entre Las Perdices y Límite Urb. Oriente

IV. Sistema Residencial

Zonas Residenciales

- PR1a Residencial Mixto 1a
- PR1b Residencial Mixto 1b
- PR2 Residencial Mixto 2
- PR3 Residencial Mixto 3
- PR4 Residencial Mixto 4

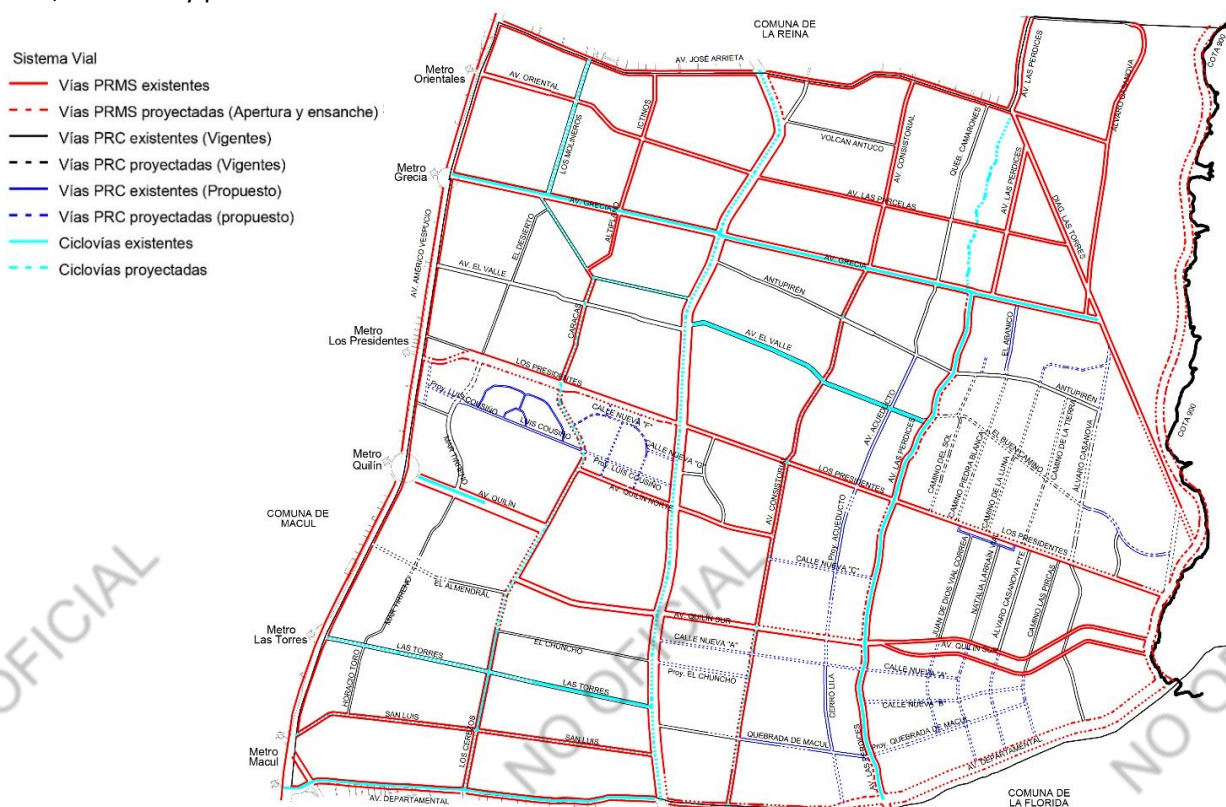
V. Sistema de Áreas Verdes

Áreas Verde

- AV1 Áreas Verdes Públicas
- AV2 Áreas Verdes Privadas
- AV3 Áreas Verdes asociadas a Quebradas (PRMS)
- AV3 Áreas Verdes Privadas asociadas a Quebradas

1.1 SISTEMA DE MOVILIDAD

El sistema vial estructurante tiene como objetivo mejorar la continuidad de la malla vial en direcciones norte-sur y oriente-poniente, promoviendo la fluidez en los desplazamientos en transporte público, vehículos privados, bicicletas y peatones.



↔ **Vías PRMS** (Plan Regulador Metropolitano de Santiago): Corresponde a las principales avenidas que articulan el área urbana comunal y establecen relaciones intercomunales con el resto de la ciudad. El PRMS las clasifica como vías expresas y troncales. En la actualidad algunas de estas vías aún no están totalmente materializadas.

↔ **Vías PRC vigente:** Corresponde a vías estructurantes de carácter comunal, que se encuentran actualmente gravadas por el instrumento vigente.

↔ **Vías PRC propuestas:** Son complementarias a las anteriores y refuerzan la malla vial estructurante, especialmente en sectores no consolidados. Se reservan las fajas viales para garantizar una buena continuidad y accesibilidad hacia y desde todos los sectores de la comuna.

↔ **Ciclovías PIMEP** (Plan de Inversión en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público)

Se refuerza el sistema de ciclovías en direcciones norte-sur y oriente-poniente en las vías estructurantes, además se incorporan mayores requisitos de estacionamientos vehiculares y también para estacionamiento de bicicletas, lo que permitirá fomentar y facilitar su uso.

PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN:

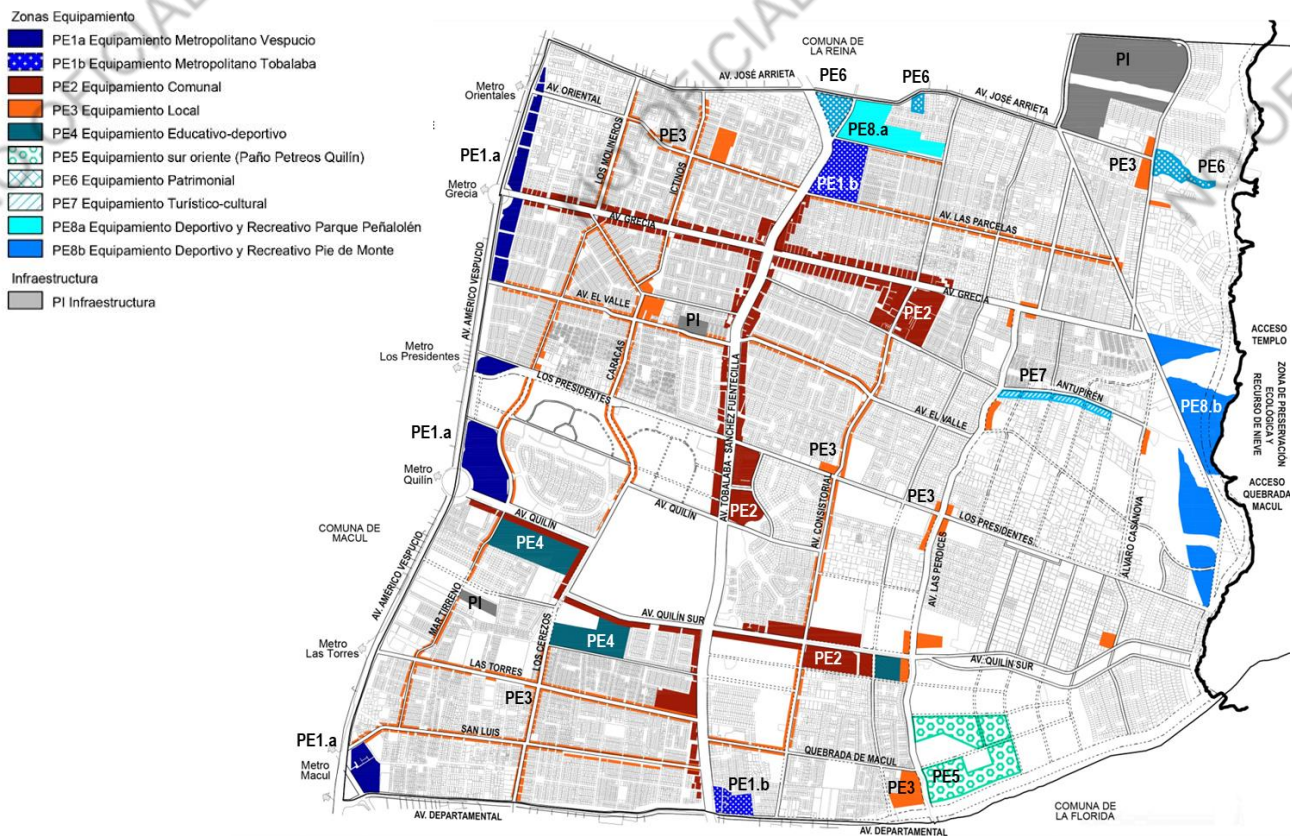
La alternativa integrada propone una zonificación que busca el desarrollo integral y equilibrado de Peñalolén. Reconoce sus valores naturales, pero también es consciente de la necesidad de vivienda para diferentes tipos de hogares, y la necesidad de acercar los equipamientos y servicios a los diferentes barrios de nuestra comuna. Así también busca mejorar las disposiciones del PRC vigente para lograr tener un instrumento que sea efectivo y acorde a los tiempos.

En tal sentido esta propuesta, por ejemplo, define las alturas máximas para las edificaciones en todo su suelo urbano, dejando tan sólo un 12% de su área urbana con posibilidades de superar los 4 pisos de altura, y por el contrario, el instrumento vigente deja un 60% de su suelo urbano sin ninguna restricción de altura máxima.

A continuación se describe cada sistema de zonas, según sus vocaciones y usos preferentes:

1.2 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA

El sistema de equipamientos propuesto en esta alternativa integrada tiene como objetivo garantizar que todos los vecinos y vecinas puedan acceder a servicios y equipamientos en las cercanías de sus barrios o sectores, evitando desplazamientos largos. De esta manera, el Plan establece un sistema de equipamientos de diversas escalas, ubicados en los bordes de vías o en intersecciones estratégicas.



PE1.a - EQUIPAMIENTOS METROPOLITANOS VESPUCIO

PE1.b - EQUIPAMIENTOS METROPOLITANOS TOBALABA

Favorece el emplazamiento de equipamientos metropolitanos en las principales **puertas de acceso a la comuna**. Ejemplos de estos equipamientos incluye hospital, universidad, museo, teatro, estadio, centro de convenciones, mall, oficinas, banco. Estas zonas se diferencian por la altura máxima propuesta: Vespucio entre 8 a 10 pisos y Tobalaba entre 5 a 6 pisos.

PE2 - EQUIPAMIENTO COMUNAL: Se fortalecen ejes viales emplazadores de equipamientos de escala comunal, como son los bordes de las avenidas **Grecia y Quilín** desde Vespucio hasta Consistorial, y los bordes de las avenidas **Tobalaba y Sánchez Fontecilla, conformando un sistema en forma de H**. Ejemplos de estos equipamientos incluye supermercados, bancos, comisarías, oficinas municipales, colegios, mercados, etc.

PE3 – EQUIPAMIENTO LOCAL: emplazamiento de **equipamientos de escala local, en torno a las vías que estructuran el interior de la comuna y sus barrios**, así como también en el entorno de cruces viales estratégicos. Se busca además que estos espacios estén acompañados por plazas que permitan consolidar núcleos de actividades y servicios para su comunidad próxima, como por ejemplo jardines infantiles, capillas, sedes sociales, multicanchas, locales comerciales, peluquerías, etc.

Las principales vías que conforman este sistema son:

- Vías norte-sur: Las Parcelas, Valle, Las Torres y San Luis
- Vías oriente-poniente: sistema Los Molineros-Mar Tirreno, sistema Ictinos-Los Cerezos, Consistorial, Las Perdices, Álvaro Casanova.

Las normas urbanísticas propuestas para estos equipamientos son los siguientes:

Normas urbanísticas preliminares								
Zona		Usos de suelo	Densidad hab/ha	Altura (pisos)	Superficie predial mínima (m2)	Coef. de ocupación de suelo (%)	Coef. de construc_ tibilidad (%)	Agrupamiento
PE1.a	Equipamiento Metropolitano Vespucio	Equipamiento e infraestructura de transporte	200 - 100	10 a 8	1000	0.6	4.2	aislado
PE1.b	Equipamiento Metropolitano Tobalaba		200 - 100	6 a 5	1000	0.6	4.2	aislado
PE2	Equipamiento Comunal		200 - 100	6 a 5	400	0.7	3.5	aislado, pareado, continuo
PE3	Equipamiento Local		200 -100	4	150	0.7	1.8	aislado, pareado

PE4 – EQUIPAMIENTO EDUCATIVO DEPORTIVO

Actualmente el PRMS reconoce parte de estas áreas como equipamientos deportivos, y esta propuesta busca **ampliar la variedad de actividades que se pueden desarrollar en esas zonas**, como equipamientos de culto, cultura, servicios y educación, además del deporte. Asimismo, busca mejorar la normativa urbanística para facilitar el crecimiento de sus instalaciones.

 **PE5 – EQUIPAMIENTO SUR ORIENTE (Paño Pétreos Quilín):** Este terreno, ubicado en Av. Quilín con Las Perdices, actualmente utilizado para extracción de áridos y acopio de áridos, se propone su **reconversión mediante el desarrollo de equipamientos** de comercios, servicios, instalaciones deportivas y recreativas.

Ambas zonas son de uso exclusivo de equipamiento, es decir, no permiten vivienda. Las normas urbanísticas propuestas para estos equipamientos son los siguientes:

Normas urbanísticas preliminares								
Zona		Usos de suelo	Densidad hab/ha	Altura (pisos)	Superficie predial mínima (m2)	Coef. de ocupación de suelo (%)	Coef. de construcción (%)	Agrupamiento
PE4	Equipamiento Educativo Deportivo	Equipamiento	No aplica	4	2500	0.3	0.6	aislado
PE5	Equipamiento Sur Oriente	Equipamiento e infraestructura	No aplica	4	1000	0,2	0,6	aislado

PE6 – EQUIPAMIENTO PATRIMONIAL

Resguardo y **puesta en valor del patrimonio cultural** de la comuna, integrando lugares como el Parque Pueblos Originarios, Parque Villa Grimaldi y Parque Casona Arrieta, situados en Av. Arrieta.

PE7 – EQUIPAMIENTO TURÍSTICO CULTURAL

Reconocer y **potenciar la vocación turística y cultural del borde de Antupirén**, entre las calles Av. Las Perdices y Camino de la Tierra, para el desarrollo de equipamientos como comercio, artesanía, restaurantes, almacenes, galerías de arte, teatros, viveros, etc.

PE8.a – EQUIPAMIENTO DEPORTIVO RECREATIVO PARQUE PEÑALOLÉN

El **Parque Peñalolén** es reconocido como equipamiento deportivo recreativo, lo que permite establecer una norma urbanística que facilite el crecimiento de instalaciones deportivas y recreativas.

PE8.b – EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PIE DE MONTE

Se consideran **territorios desocupados en el pie de monte** que se encuentran asociados a riesgos naturales. Ejemplos de estos equipamientos incluye club deportivo, parque asociado a la precordillera, skatepark, canchas de deporte, senderos y zonas de picnic, etc.

(*) Las zonas PE6, PE7 y PE8, junto con el Parque Cousiño Macul, Templo Bahai y Parque Quebrada Macul, pueden considerarse como la ruta turístico-patrimonial de la comuna de Peñalolén.

PI – INFRAESTRUCTURA

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

Las normas urbanísticas propuestas para estos equipamientos y zona de infraestructura son los siguientes:

Normas urbanísticas preliminares								
Zona		Usos de suelo	Densidad hab/ha	Altura (pisos)	Superficie predial mínima (m2)	Coef. de ocupación de suelo (%)	Coef. de construcción (%)	Agrupamiento
PE6	Equipamiento Patrimonial	Equipamiento	No aplica	4	2500	0.3	0.6	aislado
PE7	Equipamiento Turístico cultural	Equipamiento y residencial	200 - 100	4	500	0,4	0,7	aislado
PE8.a	Equip. Deportivo recreativo Parque Peñalolén	Equipamiento e infraestructura	No aplica	4	2500	0,3	0,4	aislado
PE8.a	Equip. Deportivo recreativo Pie de monte	Equipamiento e infraestructura	No aplica	4	2500	0,1	0,2	aislado
PI	Infraestructura	Equipamiento e infraestructura	No aplica	4	2.500	0.3	0.6	aislado

1.3 SISTEMA DE ZONAS MIXTAS

Esta propuesta busca fomentar el desarrollo de proyectos y áreas mixtas en los suelos urbanos que presentan alto potencial y evidentes condiciones de deterioro, así como también aprovechar los suelos desocupados o subutilizados, promoviendo la calidad de sus desarrollos y que sean un aporte integral para el resto de la comuna, equilibrando el desarrollo de equipamiento y vivienda, generando barrios diversos en cuanto a usos de suelo y oferta habitacional.

Zonas Mixtas

-  PM1 Mixta La Faena Nor-poniente
-  PM2 Mixta Las Viñas, entre Vespucio y Tobalaba
-  PM3 Mixta entre Tobalaba y Las Perdices
-  PM4 Mixta entre Las Perdices y Limite Urb. Oriente



PM1- MIXTA LA FAENA NORPONIENTE

En esta zona se busca **activar un proceso de renovación a través de proyectos mixtos** de oficinas profesionales, centros de investigación y tecnología, servicios públicos, bancos, centros médicos, pudiendo también acompañarse de departamentos residenciales en los pisos superiores.



PM2 - MIXTA LAS VIÑAS, ENTRE VESPUCIO Y TOBALABA

Se fomenta la consolidación urbana del paño desocupado de la Viña Cousiño Macul entre las calles Los Presidentes, Quilín, Mar Tirreno y Tobalaba. Se fomenta un **desarrollo de intensidad media-alta, de proyectos mixtos** que integren casas y departamentos residenciales con equipamientos como colegios, supermercados, farmacias, centros médicos, oficinas, restaurantes, etc.



PM3: MIXTA ENTRE TOBALABA Y LAS PERDICES

Se fomenta la consolidación urbana de distintos paños desocupados próximos a Avdas estructurantes como Quilín y Los Presidentes, entre Tobalaba y Las Perdices. Se propone como una **zona mixta de intensidad media**, en la cual convivan casas y departamentos residenciales con equipamientos y servicios para los habitantes de la comuna.



M4: MIXTA ENTRE LAS PERDICES Y LU ORIENTE

Se fomenta la consolidación urbana de distintos paños desocupados próximos a Avdas estructurantes como Quilín y Los Presidentes, entre Las Perdices y el límite urbano oriente. Se busca consolidar **proyectos de equipamientos y viviendas de intensidad media baja**.

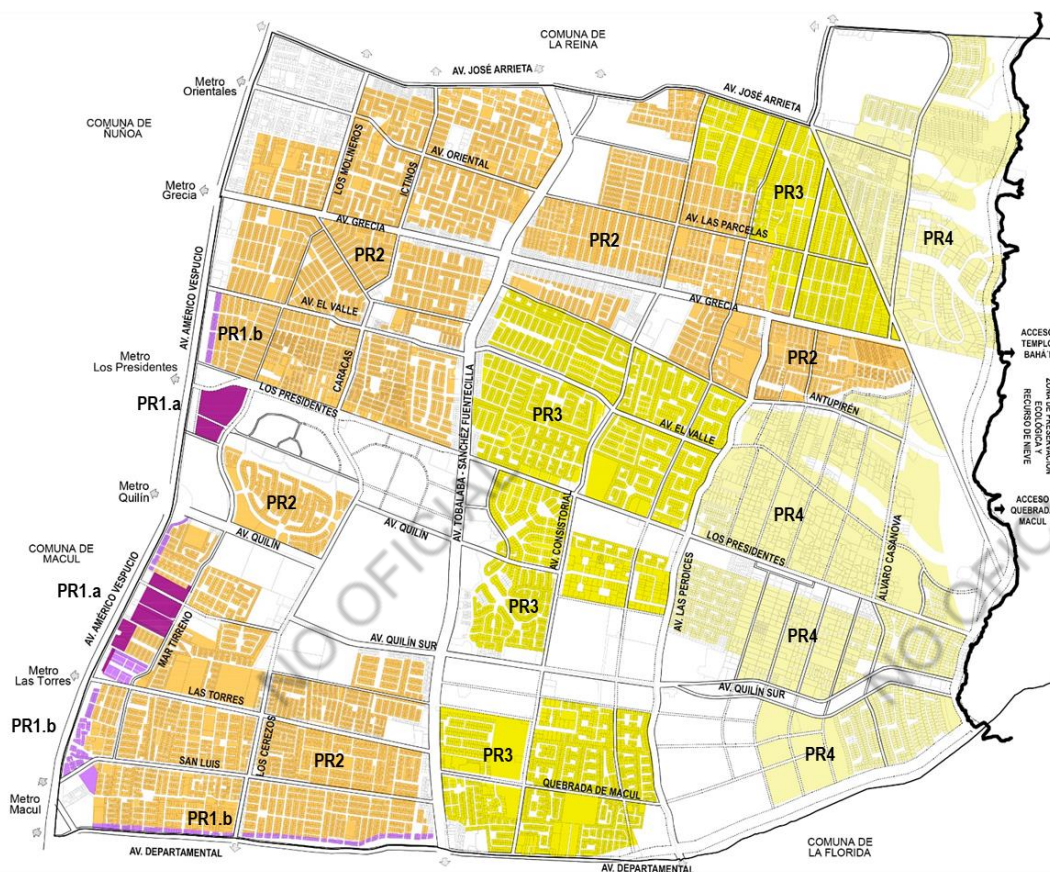
Normas urbanísticas preliminares								
Zona		Usos de suelo	Densidad hab/ha	Altura (pisos)	Superficie predial mínima (m2)	Coef. de ocupación de suelo (%)	Coef. de construcc_tibilidad (%)	Agrupamiento
PM1	La Faena Norponiente	Equipamiento y residencial	400 - 300	10 a 8	400	0.7	4.2	aislado, pareado
PM2	Las Viñas, entre Vespucio y Tobalaba		600 - 400	8 a 6	200	0.6	3.0	aislado, pareado
PM3	Mixta entre Tobalaba y Las Perdices		400 o 300	6 a 5	300	0.5	2.5	aislado, pareado
PM4	Mixta entre Las Perdices y LU oriente		200 - 100	4	400	0.4	0.8	aislado, pareado

1.4 SISTEMA DE ZONAS RESIDENCIALES

Las zonas residenciales buscan otorgar oferta para la amplia diversidad de familias de Peñalolén, especialmente para grupos de estratos medios, y medios bajos, que hoy no cuentan con oferta de vivienda en la comuna. Ello se logra a través de la disposición de densidades medias, que permiten dicho tipo de proyectos, ya sea a través de la micro densificación o renovación equilibrada de barrios antiguos, como también de proyectos nuevos. Todo ello considerando las condiciones de accesibilidad y conectividad de los diferentes territorios de la comuna.

Zonas Residenciales

- PR1a Residencial Mixto 1a
- PR1b Residencial Mixto 1b
- PR2 Residencial Mixto 2
- PR3 Residencial Mixto 3
- PR4 Residencial Mixto 4



PR1.a - RESIDENCIAL MIXTO 1.a

Se proponen edificios de mayores densidades y alturas en paños subutilizados o desocupados próximos a Américo Vespucio, que por sus condiciones urbanas permiten tal intensidad.

PR1.b - RESIDENCIAL MIXTO 1.b

Zona en terrenos próximos a Américo Vespucio y enfrentando Departamental, que pueden ser parte de un proceso de renovación urbana que permita acoger mayores densidades y alturas.

PR2 - RESIDENCIAL MIXTO 2

Reconoce el patrón habitacional actual de dichos territorios en el sector poniente y norte de la comuna, factibilizando también un proceso controlado de renovación y microdensificación que respete la morfología urbana de sus barrios. El propósito es 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. Algunos ejemplos de estos

procesos son proyectos de condominios pequeños o ampliaciones en un predio que permita construir más de una vivienda.

PR3 - RESIDENCIAL MIXTO 3

Al igual que la zona anterior, la PR3 reconoce el patrón habitacional actual de sectores centrales de la comuna, entre Tobalaba y Las Perdices, así como un sector al nororiente. Se establece una norma urbanística que posibilite procesos controlados de renovación y microdensificación, que respetan la morfología urbana de sus barrios.

PR4 - RESIDENCIAL MIXTO 4

Esta zona conserva un patrón habitacional de baja intensidad, coherente con su proximidad al pie de monte, donde el territorio presenta mayores pendientes y algunas áreas están afectas a riesgos naturales, los cuales pueden ser mitigados.

En las zonas PR3 y PR4 se permite uso de infraestructura para reconocer los paños de infraestructura de transporte ya instalados en ellas

Cabe destacar que la Alternativa Integrada contempla proyectos de vivienda de interés público en desarrollo, considerando los requisitos normativos para la ejecución de dichos proyectos.

Normas urbanísticas preliminares								
Zona		Usos de suelo	Densidad hab/ha	Altura (pisos)	Superficie predial mínima (m2)	Coef. de ocupación de suelo (%)	Coef. de construcc_tibilidad (%)	Agrupamiento
PR1.a	Borde A. Vespucio	Residencial y equipamiento	1000 - 800	12 a 10	600	0.6	4.2	aislado, pareado
PR1.b	Borde A. Vespucio		800 - 600	10 a 8	600	0.6	3.6	aislado, pareado
PR2	La Faena, Lo Hermida, San Luis, Peñalolén Alto		600 - 400	4	150	0.7	1.4	aislado, pareado, continuo
PR3	Peñalolén Alto	Residencial, equipamiento e	300 - 200	4	150	0.7	1.4	aislado, pareado, continuo
PR4	Peñalolén Alto	infraestructura	200 - 100	4	500	0.3	0.6	aislado

1.5 SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO

El Sistema de áreas verdes y espacio públicos considera aumentar las áreas verdes en los barrios con mayor déficit y generar un sistema que combine elementos naturales, como las quebradas y canales hídricos, con parques comunales, áreas verdes asociadas a vialidad y plazas de barrio.



AV1 – ÁREAS VERDES PÚBLICAS

Se refiere al sistema de plazas, parques, áreas verdes asociadas a vialidad, en su calidad de Bienes Nacionales de uso público (Art. 2.1.30 OGUC). Se destaca la incorporación de un 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 Tobalaba.

AV2 – ÁREAS VERDES PRIVADAS

Se refiere a los parques y plazas de carácter privado (Art. 2.1.31 OGUC). En esta categoría se destaca el Parque Cousiño Macul.

Las zonas de áreas verdes AV3 y AV4 comprende parte del sistema natural presente en sectores próximos al límite urbano oriente.

AV3 – ÁREAS VERDES ASOCIADAS A QUEBRADAS

Sistema natural de quebradas y áreas de riesgo reconocidas en el instrumento metropolitano PRMS como áreas verdes públicas. Estas quebradas actúan como corredores biológicos que se extienden hacia la ciudad a través de distintos tipos de áreas verdes.

AV4 – ÁREAS VERDES PRIVADAS ASOCIADAS A QUEBRADAS

Territorios que complementan las áreas verdes asociadas a quebradas identificadas por el PRMS, asociadas a riesgos naturales, como la remoción en masa, inundaciones y la falla de San Ramón en sectores del pie de monte, que no están edificados.

En todas ellas se permite la construcción de edificaciones complementarias al área verde y la superficie de estas se encuentra determinada por su condición de área verde pública o privada. A continuación, se detallan los requisitos normativos que regulan las áreas verdes:

Zona		Normativa	Tipos de edificaciones	Coeficiente de ocupación de suelo (%)	Altura (pisos)	Superficie predial mínima (m2)	Agrup.
AV1	Áreas verdes públicas	Art. 2.1.30 OGUC	Edificaciones con destinos complementarios al área verde o destinadas a equipamiento	El área destinada a estos usos no sea superior al 5% del total del área verde o parque (10% si no estuviera materializada).	2	2.500	aislado
AV2	Áreas verdes privadas	Art. 2.1.31 OGUC	Edificaciones con destinos complementarios al área verde o de uso público	El área destinada a estos usos no sea superior al 20% de la superficie total del predio			
AV3	Áreas verdes asociadas a quebradas	Art. 2.1.30 OGUC	Edificaciones con destinos complementarios al área verde o destinadas a equipamiento	El área destinada a estos usos no sea superior al 5% del total del área verde o parque (10% si no estuviera materializada).			
AV4	Áreas verdes privadas asociadas a quebradas	Art. 2.1.31 OGUC	Edificaciones con destinos complementarios al área verde o de uso público	El área destinada a estos usos no sea superior al 20% de la superficie total del predio			