

Resumen Ejecutivo

Actualización Plan Regulador Comunal de Peñalolén

I. INTRODUCCIÓN

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, en el marco del desarrollo de los estudios de revisión, actualización y confección de los Planes Reguladores Comunales, convocó a una propuesta pública para la presentación de ofertas de desarrollo del estudio “Diagnóstico y Actualización Plan Regulador Comunal de Peñalolén”, conducente a la preparación de un instrumento de planificación comunal, que actualizara y orientara el desarrollo del área de estudio definida en las bases del mismo, y a su vez que pudiera proveer de un diagnóstico que diera cuenta de la situación comunal en un horizonte temporal de a lo menos 30 años.

Acorde con las Bases del Estudio y con la metodología propuesta por URBE, el Estudio se desarrolló en base a cuatro etapas:

Etapa I:	Diagnóstico
Etapa II:	Anteproyecto
Etapa III:	Proyecto
Etapa IV:	Aprobación Final del Estudio (no del instrumento)

El Proyecto de Plan Regulador Comunal de Peñalolén, en adelante el PRCP, está compuesto por los siguientes elementos:

Elementos Básicos del Proyecto Plan Regulador Comunal de Peñalolén (PRCP):

- Memoria Explicativa
- Ordenanza Local
- Planos
 - o Plano de Zonificación
 - o Plano de Espacios Públicos (Vialidad y Áreas Verdes)
 - o Plano de Restricciones
- Estudios complementarios
 - o Declaración de Impacto Ambiental (DIA)
 - o Estudio de Capacidad Vial
 - o Estudio de Factibilidad Sanitaria (Documento y Plano)
 - o Estudio de Factibilidad de Evacuación de Aguas Lluvias (Documento y Plano)
 - o Estudio de Riesgos y Protección Ambiental (Documento y Plano)
 - o Estudio de Equipamiento Comunal

II. ANTECEDENTES GENERALES

La comuna de Peñalolén se ubica en el sector oriente de la Región Metropolitana y forma parte del grupo de comunas que conforman la Provincia de Santiago. Colinda al norte con la comuna de La Reina, al nororiente con la comuna de Las Condes, al poniente con las comunas de Ñuñoa y Macul, al sur con la comuna de La Florida y al oriente con la comuna de San José de Maipo. Su superficie total es de 54,2 km² (5.420 Hás. Aprox.) y tiene una población total al año 2002 de 216.060 habitantes¹.



FIGS. 15 y 16: Localización de la comuna en la Región Metropolitana
Fuente: Elaboración propia.

Peñalolén se generó a partir de los antiguos territorios de la comuna de Ñuñoa, comuna madre de Macul y Peñalolén. Esta última correspondía a un territorio periférico, dependiente del equipamiento y los servicios de Macul y Ñuñoa, comunas que además contaban con elementos urbanos que conformaban una estructura urbana propia, tales como grandes avenidas, importantes plazas y grandes equipamientos. El hecho de que Peñalolén naciera producto de una subdivisión administrativa y no como un territorio con una estructura urbana propia generó una serie de problemáticas desde el punto de vista urbano, tales como la carencia de centralidades, la ausencia de una trama vial jerarquizada y la ausencia de una identidad urbana reconocida. Peñalolén como comuna, parte como un territorio desprovisto de elementos urbanos estructurantes que le otorguen una unidad como territorio y un funcionamiento integral y acorde a su desarrollo.

Otro aspecto de gran relevancia es su condición geográfica. Peñalolén forma parte del grupo de comunas de la unidad Piedemonte Cordillerano. Alrededor de un 22%² del territorio comunal corresponde al Piedemonte, mientras que alrededor de un 37% corresponde a la Cordillera propiamente tal. Esto significa que más de un 59% del territorio comunal presenta importantes pendientes y, por ende, constituye un límite natural al desarrollo urbano. Al mismo tiempo, esta condición geográfica constituye un importante atributo de la comuna de Peñalolén, y está asociado a actividades tales como los recorridos de montaña, la existencia de viveros, la venta de artículos artesanales, entre otras. Al mismo tiempo, propuestas como el Sendero de Chile,

¹ Fuente: www.ine.cl

² Los porcentajes corresponden a una aproximación en base a antecedentes planimétricos.

que en la actualidad no se encuentra materializado en la comuna de Peñalolén, son iniciativas que permitirían reforzar la condición cordillerana y reconocer el valor ambiental del sector oriente de Peñalolén.

El crecimiento sostenido que ha tenido la ciudad de Santiago, así como las importantes transformaciones que ha tenido a nivel de infraestructura y el desarrollo inmobiliario, generan un panorama distinto al que se había enfrentado el Plan Regulador Comunal de Peñalolén del año 1989. Las tendencias de desarrollo de la ciudad de Santiago han variado, especialmente en los últimos 10 años, lo que a su vez modifica el escenario en el cual se inserta la comuna de Peñalolén.

Entre las transformaciones más relevantes se encuentra la construcción de las autopistas urbanas: Costanera Norte, Vespucio Norte y Vespucio Sur. La extensión de las líneas de metro y construcción de dos nuevas líneas: la 5 y la 4 y 4A. Estas inversiones, bastante recientes para determinar su efecto en las tendencias de localización de la ciudad, son una señal clara de que Santiago requería de nueva infraestructura para dar soporte al desarrollo urbano. La comuna de Peñalolén, en el contexto de estas importantes inversiones, no ha quedado fuera. De hecho, cuenta actualmente con 6 nuevas estaciones de metro en su límite poniente, lugar donde además se generó la Autopista Vespucio Sur, vía segregada de alta velocidad con cobro automático. En ese sentido, la comuna de Peñalolén presenta una conectividad muy favorable en el contexto metropolitano, pero al mismo tiempo, mantiene en su borde oriente una condición de ruralidad, asociada a la existencia de la Precordillera y a las actividades que se desarrollan en dicho borde.

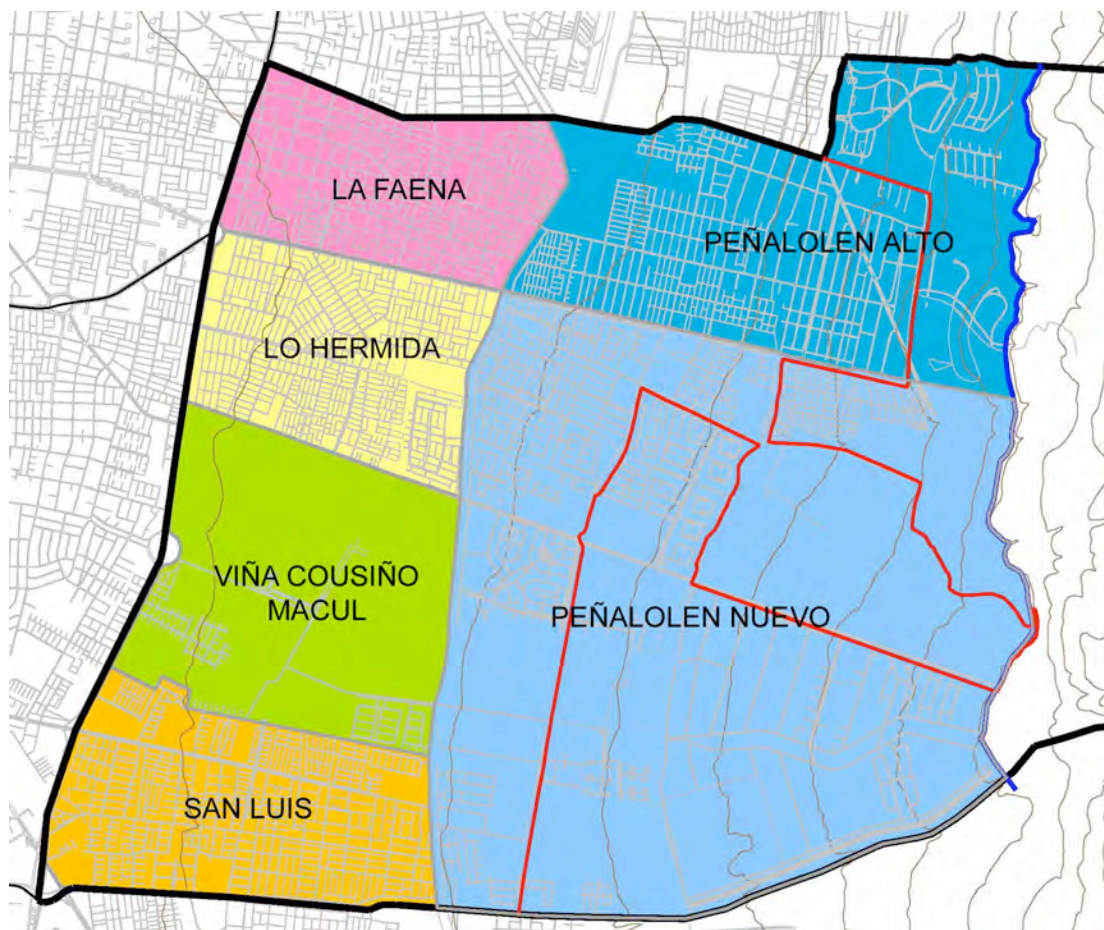
La necesidad de expansión de la ciudad y la búsqueda de nuevos suelos desarrollables para el sector inmobiliario, ha generado la aparición de ofertas de vivienda en sectores que hace 20 años no habrían sido considerados. Es así como Maipú, Puente Alto, Pudahuel y Quilicura se han convertido en atractores de población para nuevas viviendas. Este también ha sido el caso de Peñalolén, que ha pasado de períodos de frecuentes tomas de terreno y conformación de poblaciones de vivienda social, a convertirse en un lugar de gran atractivo para el sector inmobiliario. De hecho actualmente existen proyectos de vivienda de muy alto estándar (sector sur-oriental de la Comuna), lo que hace algunos años habría sido muy difícil de materializar.

El rol inicial de Peñalolén en sus inicios respondía a una lógica de emergencia. Dado que este territorio era periférico a la ciudad, y asociado al proceso de migración campo – ciudad, fue localizándose población en este sector. Sin embargo, no contaba con los equipamientos básicos necesarios, por lo que las autoridades en las distintas épocas han tenido que ir respondiendo a las demandas e ir dotando al territorio de elementos básicos que inicialmente no poseía. Es así como pasó de ser un territorio que recibía habitantes que provenían de otros sectores de la ciudad de Santiago e incluso de provincia, en muchos casos marginados y reubicados en el territorio actual de Peñalolén, a constituirse como un territorio consolidado, con equipamiento básico y con una alta demanda para nuevos desarrollos. Dado lo anterior, Peñalolén ha ido modificando su rol como comuna. Actualmente, es una comuna diversa, que acoge a habitantes de distintos grupos socioeconómicos, que refuerza su vocación residencial, pero que ha ido adquiriendo una mayor importancia en el sector terciario. Esto se observa en el tamaño y escala del equipamiento que se ha emplazado en la comuna y en la amplia oferta de equipamiento, comercio y servicios existente. Todos estos factores refuerzan el rol de Peñalolén como **comuna residencial con equipamiento y servicios complementarios**.

Si mantiene su ritmo de crecimiento poblacional, se espera que Peñalolén al año 2015 **Peñalolén haya alcanzado los 270.000 habitantes.**

Actualmente la comuna presenta alrededor de **500 hectáreas no consolidadas** en el área urbana³. Estas se ubican en los siguientes sectores:

SECTOR	HAS.
LA FAENA	1,04
LO HERMIDA	2,64
PARQUE COUSIÑO	8,91
SAN LUIS	15,31
PEÑALOLEN ALTO	48,89
PEÑALOLEN NUEVO	424,35
TOTAL	501,14



³ Fuente: URBE Arquitectos. Cálculo en base a restitución aerofotogramétrica y levantamiento en terreno.

Al analizar los escenarios de crecimiento esperados se observa que **la demanda proyectada supera la oferta de suelo disponible** (501,14 Hás), por lo que se requerirá una utilización más intensiva del suelo en la comuna, lo que se traduce en densidades más altas y en algunos sectores con edificaciones en altura.

Referente a su vialidad estructurante, la comuna de Peñalolén presenta en la actualidad un **sistema vial saturado en el sentido norte – sur** y una serie de discontinuidades que generan una difícil conectividad entre los distintos sectores de la comuna. Esto se debe, por una parte, a que el territorio aún no se encuentra consolidado y, por otra parte, a que cada población ha resuelto su vialidad en forma independiente, sin una mayor articulación con las vialidades de poblaciones vecinas, lo que genera trazados sinuosos e interrupciones en las circulaciones.

Las centralidades más importantes están asociadas a grandes equipamientos (supermercados, mall, grandes tiendas, hospital), ubicados en intersecciones de vías estructurantes. Por otra parte, el Centro Cívico constituye un punto de importancia, no sólo por la existencia del edificio consistorial y otros servicios públicos, sino por la existencia de cierto comercio y servicios que también se ha localizado cercano a dicho centro. Algunas de las calles principales de los sectores de la comuna también se constituyen como ejes de comercio y servicios por la existencia de pequeños locales (Las Parcelas-Los Baqueanos en Peñalolén Alto, Av. Grecia en vereda sur en Lo Hermida y Av. San Luis de Macul en San Luis). Todo lo anterior implica que existe un **incipiente sistema de centralidades** que se ha ido conformando en los últimos años, pero que aún requiere de un mayor grado de consolidación.

Respecto a su funcionalidad, Peñalolén presenta una predominancia de uso residencial (vivienda) con equipamiento complementario. Ambos usos de suelo, vivienda y equipamiento, son muy diversos en cuanto a jerarquía. De hecho, en la comuna es posible encontrar desde consultorios a hospitales; lo mismo ocurre con el equipamiento educacional, ya que existen desde salas cuna y jardines infantiles hasta universidades. Referente a los sectores residenciales, es posible observar la existencia de sectores de mayor a menor densidad de viviendas unifamiliares. Todo lo anterior genera la característica principal de la comuna, que se refiere a la **diversidad morfológica, social y funcional** de Peñalolén, que sin duda constituye una de sus mayores fortalezas y al mismo tiempo, genera importantes desafíos en el contexto de su desarrollo urbano.

III. PROYECTO PRC PEÑALOLÉN

La propuesta que se presenta a continuación, es el resultado de las diversas etapas y subetapas del estudio de actualización del Plan Regulador Comunal de Peñalolén. En este proceso se han considerado tanto los estudios técnicos realizados en las diversas etapas, así como el trabajo realizado en los talleres de participación ciudadana, en los cuales han participado tanto representantes políticos, sociales, productivos y técnicos, todos ellos relacionados de alguna manera con la comuna de Peñalolén.

La presentación de la propuesta de Proyecto se inicia con los objetivos de la misma, posteriormente se realiza una descripción general de los criterios y forma de abordar el territorio comunal. Se presenta a continuación la macrozonificación, vialidad estructurante, las centralidades y el sistema de áreas verdes y espacios públicos propuesto.

El Proyecto se grafica en los siguientes **Planos**:

- Plano de Zonificación: PRCP-ZON-01 y PRCP-ZON-02
- Plano de Espacios Públicos, Vialidad y Áreas Verdes: PRCP-VIA-01 y PRCP-VIA-02
- Plano de Restricciones: PRCP-RES-01 y PRCP-RES-02.

Forma parte también de la propuesta la **Ordenanza Local**, que establece la normativa referente a: límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de edificación, vialidad estructurante y restricciones.

De la misma manera, complementan al Proyecto los siguientes **Estudios Específicos**:

- Declaración de Impacto Ambiental
- Estudio de Capacidad Vial
- Factibilidad Sanitaria
- Factibilidad de Evacuación de Aguas Lluvias
- Estudio de Riesgos y Protección Ambiental

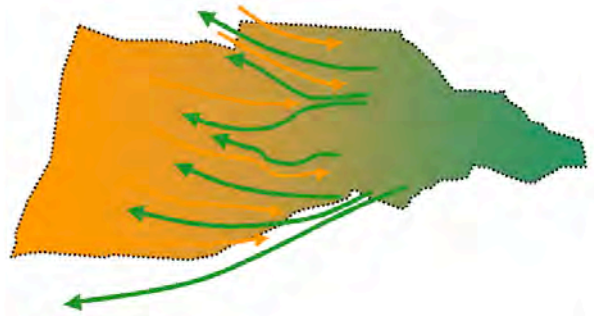
3.1 OBJETIVOS DE LA PROPUESTA

Los objetivos del Proyecto de Plan Regulador Comunal de Peñalolén son los siguientes:

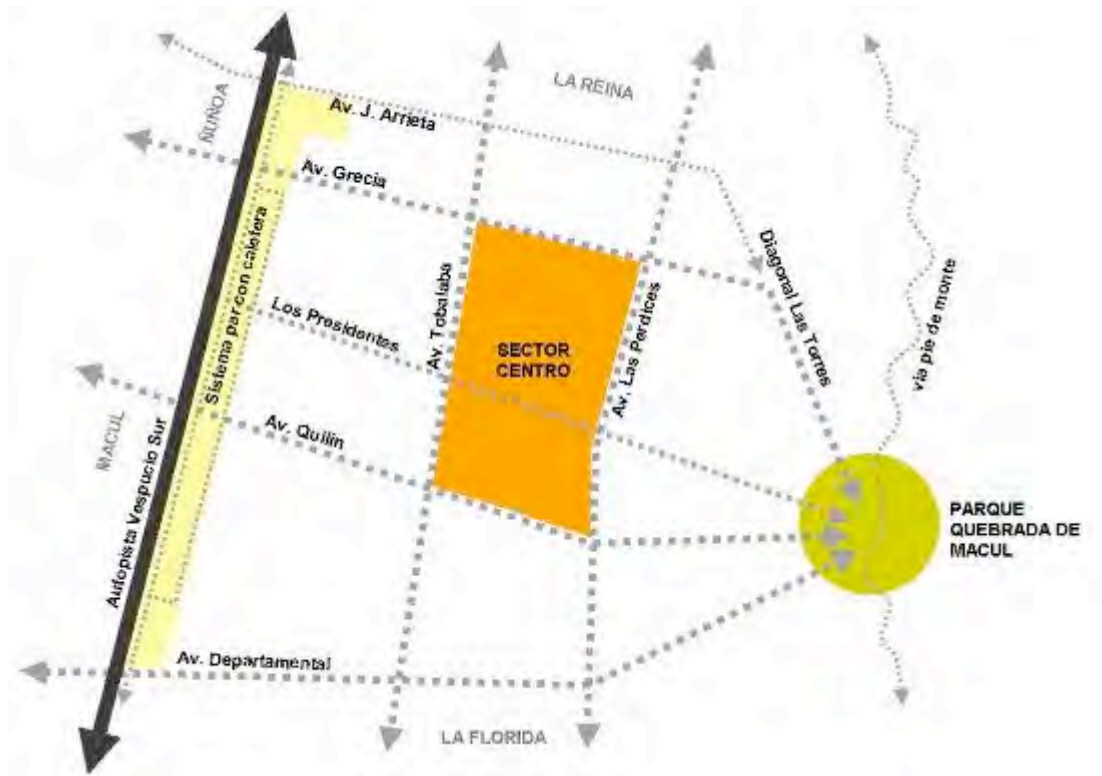
- Reconocer y potenciar la **diversidad** morfológica, residencial y social como un importante atributo de Peñalolén.
- Consolidar el rol de Peñalolén como **comuna residencial con equipamiento** de escala comunal e intercomunal, asociado este último a elementos del paisaje y a la estructura urbana de la comuna.
- Detonar desarrollo en el **borde de Américo Vespucio**, incorporando funciones y elementos de imagen comunal.
- Resolver los déficits de **conectividad intra e intercomunal** y anticipar las demandas futuras sobre el sistema de circulación de la comuna.
- Preparar la comuna para acoger el **proceso de renovación, densificación e instalación de la edificación en altura** como parte de la diversidad y evolución natural de un territorio pericentral de la ciudad de Santiago.
- Generar un **sistema de espacios públicos** de escala comunal que sirva a las necesidades existentes y futuras por espacios de recreación, encuentro y diálogo comunitario.
- Incorporar los **elementos naturales** de la comuna (quebradas, zonas de conos de deyección, laderas y canales), asociándoles funciones, espacios recreativos, elementos de circulación, entre otros, de manera de hacer de ellos aspectos distintivos de Peñalolén.
- Dotar de elementos de centralidad, servicios y circulación en cada uno de los sectores de la comuna y que al mismo tiempo estos constituyan una **estructura de centralidades** reconocible y accesible a escala comunal.

3.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA

La propuesta de ordenamiento territorial de la comuna de Peñalolén se construye a partir del encuentro entre la ciudad consolidada y el sistema natural cordillerano. Al igual que el resto de las comunas que conforman el pie de monte de la ciudad de Santiago, Peñalolén debe resolver la transición entre ambos sistemas al interior de su territorio.

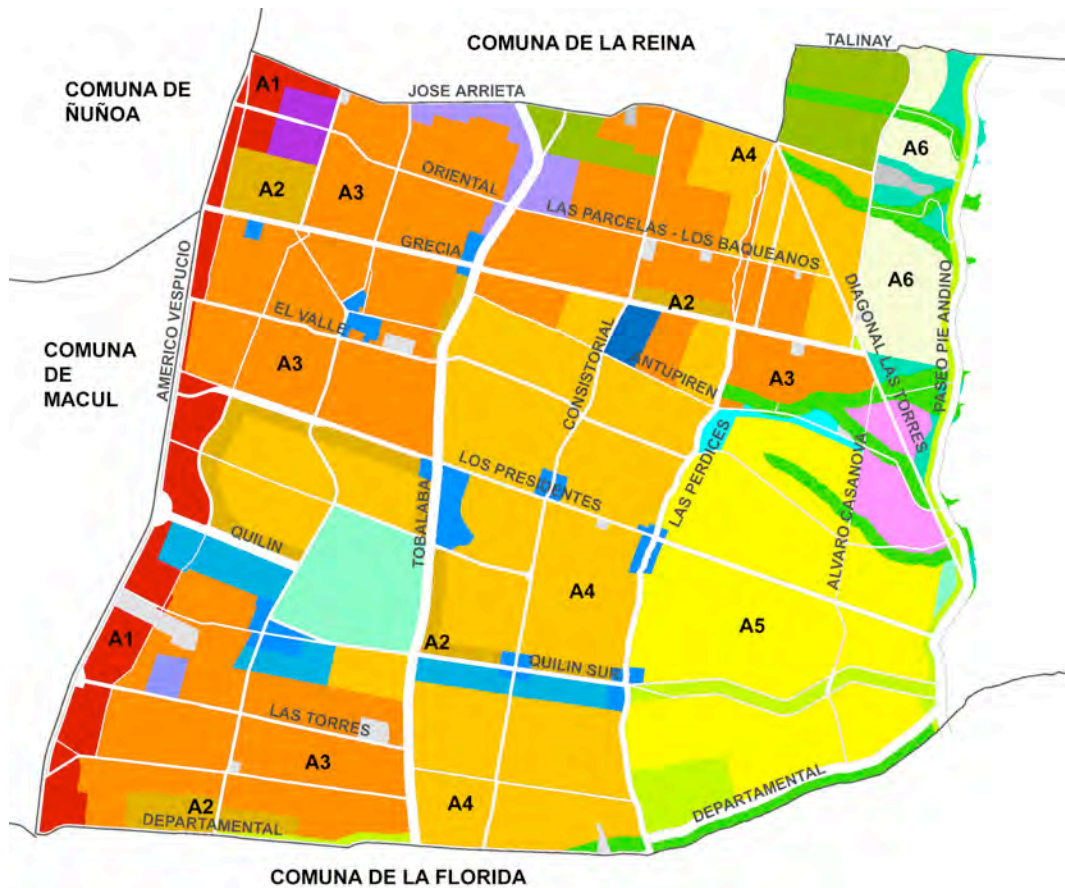


Para articular este encuentro, se propone la **graduación** entre ambos sistemas. Esto se traduce en una paulatina disminución de intensidad de ocupación del suelo, desde un sector de alta densidad con edificación en altura, asociado al borde poniente de la comuna (sector Américo Vespucio) hacia un sector de baja densidad hacia el pie de monte. De la misma manera, 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.



Referente a la estructura urbana, el Plan Regulador Comunal propuesto plantea la generación de un nuevo **sector "centro"** de la comuna, ubicado entre Av. Grecia, Av. Las Perdices, Av. Quilín Sur y Av. Tobalaba. Este sector busca propiciar la concentración del equipamiento de comercio y servicios, entre otros, de la comuna, integrando obviamente el Centro Cívico con otros centros de equipamiento ubicados en las intersecciones relevantes. Por otra parte, se propone conformar una estructura en forma de "abanico", que parte y llega al lugar propuesto

como **nuevo acceso a la Precordillera**, conformando como un nuevo parque con equipamiento. Desde este punto y hacia este llegan los 5 ejes estructurantes transversales de la comuna: Av. Departamental, Av. Quilín, Av. Los Presidentes, Av. Grecia y Av. José Arrieta (estas dos últimas a través de Diagonal Las Torres). Esta estructura permite reforzar la estructura oriente – poniente que actualmente ya posee la comuna de Peñalolén. Al mismo tiempo, y acotando el sector “centro” propuesto, se refuerzan una serie de ejes norte – sur y se propone la generación de nuevas vías estructurantes en este mismo sentido. Es así como se propone reforzar Av. Tobalaba y Av. Las Perdices, dándole a esta última la continuidad requerida para su funcionamiento y alcance de escala intercomunal. Se propone la generación de una vía que complemente la caletería de la Autopista Américo Vespucio, dado que en su actualidad se encuentra totalmente saturada. Hacia el Pie de Monte, se mantiene la Av. Paseo Pie Andino, pero se propone también una vía de carácter colectora que conectará este sector oriente de la comuna. De esta manera queda conformada la estructura vial norte – sur, que actualmente se encuentra con altos grados de saturación.



Referente a **zonificación**, se proponen 6 tipos de zonas residenciales mixtas (con equipamiento). Estas van aumentando su intensidad de ocupación del suelo en la medida que se van acercando hacia el poniente, hacia la Autopista Vespucio Sur y las 6 estaciones de metro. Se propone una zona A1, destinada a vivienda colectiva de alta densidad, ubicada al costado oriente de la Autopista Vespucio Sur. La zona A2 se destina a vivienda colectiva asociada a parques, y se ubica al costado de vías metropolitanas o troncales tales como Av. Tobalaba, Av. Quilín y Av. Departamental. La zona A3 se destina a vivienda unifamiliar, aunque

Resumen Ejecutivo

también permite edificaciones de 4 pisos en vivienda colectiva; esta zona concentra prácticamente toda el área consolidada con la vivienda de mayor antigüedad de la comuna (La Faena, Lo Hermida, San Luis de Macul y Peñalolén Alto). La zona A4 está destinada a la franja intermedia de la comuna, articulada con el nuevo sector “centro”; esta se destina a vivienda unifamiliar y baja altura. La zona A5 está destinada a vivienda unifamiliar de muy baja densidad, con bajos coeficientes de ocupación del suelo, asociados al sector oriente de la comuna; en esta zona se encuentra la Comunidad Ecológica, así como otros loteos que en parte ya se encuentran consolidados con el mismo criterio. La zona A6 corresponde al alto pie de monte, sector que actualmente ya cuenta con vivienda en sectores de muy baja densidad y grandes tamaños prediales.

Se proponen también una serie de zonas asociadas a equipamiento tanto exclusivo como preferente. Estos corresponden al centro cívico (B1), el Hospital Dr. Luis Tizné (B2), los clubes deportivos (B3), centros de equipamiento en intersecciones relevantes (B4), el centro turístico en el sector de Antupirén (B5) y equipamiento asociado al Pie de Monte (B6) y al recinto militar (B7).

Se proponen también tres tipos de zonas asociadas al carácter productivo y a la generación de nuevas dinámicas económicas en la comuna. Es así como la zona C1 acota los talleres existentes en el actual sector de Av. Oriental. El sector C2 se propone como un sector mixto, propiciando la instalación de empresas en los bordes de Av. Tobalaba y Av. José Arrieta. La tercera zona corresponde a la C3, destinada a la instalación de centros de oficinas y edificios corporativos; este se ubica en torno a Diagonal Las Torres y pretende generar una dinámica con la Universidad Adolfo Ibáñez, aledaña a esta zona.

Se proponen también zonas asociadas a áreas verdes, algunas de las cuales presentan la posibilidad de incluir algunos tipos de equipamiento puntuales que complementen su uso. La zona E1 corresponde al Parque Comunal, actualmente en proceso de materialización, ubicado al norte de la comuna. La zona E2 corresponde a los parques quebrada, asociados a las quebradas existentes; estos corresponden a lo establecido en el PRMS. La zona E3 corresponde a las áreas verdes, ya sean estas públicas o privadas; en estas zonas se propone la posibilidad de incorporar ciertos tipos de equipamiento con una baja ocupación del suelo, de manera que dichas áreas verdes tengan mayores posibilidades de materializarse y no terminen siendo territorios eriazos e inseguros. La zona E4 corresponde a las áreas verdes que se asocian a vialidad, tales como avenidas parque. En ese sentido, destacan Av. Tobalaba, Av. Las Perdices y Av. Quilín Sur. La zona E5 corresponde al actual territorio de Pétreos Quilín, que de acuerdo al PRMS, después de cierta cantidad de años, debe destinarse obligatoriamente a área verde. Para este se proponen características muy similares a las Áreas Verdes públicas y/o privadas (zona E3).

La propuesta plantea la generación de zonas exclusivas de infraestructura en aquellos predios en que actualmente se han materializado estanques de agua, subestaciones eléctricas, terminales, entre otros. En todo caso, la propuesta permite ciertos tipos de infraestructura en algunas zonas, dependiendo de la orientación de la zona y en base a lo que se detalla en la Ordenanza Local.

Referente a zonas de **restricción**, se plantean tres tipos de zonas principales. Las zonas G1 corresponden a riesgos por remoción en masa, las G2 a riesgos por inundación y quebradas y las G3, asociadas a terrenos con pendientes superiores al 25%. Referente a las zonas G1, se clasifican en las establecidas por el PRMS y actualmente vigentes en el territorio comunal

(G1a); se incluyen también dos tipos de zonas, la primera asociada a riesgo alto por remoción en masa debido a procesos aluvionales (G1b), y la segunda asociada a riesgo medio por remoción en masa asociada a procesos gravitacionales (G1c). Ambas corresponden a sectores que en la actualidad se encuentran consolidados y cuyos proyectos y construcciones han sido aprobados por todos los organismos pertinentes. En estas últimas dos zonas se señala que se podrán realizar Estudios de Riesgo de mayor detalle y, a través de estos, se podrán disminuir las zonas de riesgo establecidas, demostrando también que se han efectuado las medidas de mitigación necesarias para eliminar dicho riesgo. Es importante señalar que su condición de riesgo no implica la exclusión al desarrollo urbano. De hecho, se propone que en estas áreas, para proyectos nuevos, se materialicen las actividades que sean más acordes con la existencia de este riesgo, tales como canchas deportivas, áreas verdes y edificaciones que no impliquen la concentración prolongada de personas.

Las áreas de restricción por inundación se clasifican en aquellas asociadas directamente a las quebradas, y determinadas por el PRMS (G2a), las zonas de riesgo por inundación en otros sectores no asociados a quebradas (G2b) y en las áreas de riesgo determinadas a partir del Estudio de Riesgos realizado en el contexto de la elaboración del presente Plan Regulador Comunal. Al igual que en el caso de los riesgos por remoción en masa (G1b y G1c), se restringe su uso a actividades adecuadas a dicha restricción.

La propuesta plantea también la generación de zonas especiales, asociadas principalmente a la protección del patrimonio construido y natural de la comuna. Es así como la zona F1 corresponde a los dos monumentos nacionales que existen en la comuna. La zona F2 corresponde a las edificaciones de valor patrimonial asociadas a la Viña Cousiño Macul, denominadas como zona de interés patrimonial.

Se mantienen también las áreas de protección establecidas por el instrumento intercomunal (PRMS), referentes a la existencia del Aeródromo Eulogio Sánchez (Tobalaba) y a las líneas de alta tensión que traspasan la comuna.

La propuesta de **vialidad** se sustenta en la consolidación de la vialidad norte – sur de la comuna, la cual en la actualidad presenta altos grados de saturación. Como ya se mencionaba anteriormente, se mantiene la vialidad estructurante principal, establecida por los 5 ejes transversales oriente – poniente: Av. Departamental, Av. Quilín, Av. Los Presidentes, Av. Grecia y Av. José Arrieta. En el sentido norte – sur, se consolida Av. Tobalaba y Av. Las Perdices. Se propone la apertura de una nueva vía de categoría colector, que funcione como par con la caletera de la Autopista Américo Vespucio y que posibilite el desarrollo en densidad de dicho borde, considerando los altos grados de saturación de dicha caletera existente. Esta vía es de gran importancia para el funcionamiento y la generación de nuevas alternativas de circulación en el sentido norte – sur. Se propone también una retícula que permite que todos los sectores se encuentren conectados y con la posibilidad de acceder desde cualquier punto al sector “centro” comunal. En este último, se propone la materialización de Av. Consistorial como una avenida que contemple sectores de estacionamiento, arborización, iluminación y mobiliario urbano, todo lo cual permitirá que el tramo entre Av. Quilín y Av. Grecia constituya el eje emplazador de escala comunal más importante de Peñalolén.

A continuación se describen con mayor grado de detalle las distintas capas que conforman la propuesta de Plan Regulador Comunal, correspondientes a zonificación, vialidad estructurante, sistema de centralidades y sistema de áreas verdes y espacios públicos.

3.3 ZONIFICACIÓN

La propuesta de ordenamiento territorial de Peñalolén contempla una zonificación, estructurada a partir de siete tipos de zonas:

1. Zonas residenciales mixtas
2. Zonas de equipamiento
3. Zonas productivas
4. Zonas de infraestructura
5. Zonas de áreas verdes y parques
6. Zonas de interés patrimonial
7. Zonas de restricción por riesgo

A continuación se detallan tanto los criterios para su definición como su ubicación en el contexto de la propuesta de Proyecto, la que se podrá revisar en detalle en los Planos PRCP-III-ZON-01 y 02.

ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS

Corresponden a las zonas en las cuales se permite el uso residencial (vivienda y hospedaje), en conjunto con equipamiento de diversas clases. Las zonas residenciales mixtas se diferencian de acuerdo a su densidad (número de habitantes por hectárea), disminuyendo en términos generales de poniente a oriente. Estas son las siguientes:

- **A1: Residencial Mixta 1** **1.200 Hab / Há máx.**

Se ubica aledaña a la Autopista Vespucio Sur. Su objetivo es dar cabida a nuevas áreas residenciales destinadas a vivienda colectiva de alta densidad, considerando las tendencias de aumento de población en la comuna y la necesidad de dar una mayor intensidad de ocupación al suelo. En esta zona se busca aprovechar las ventajas de accesibilidad y conectividad que presentan las 6 estaciones de metro y la autopista urbana. Es en definitiva la zona de renovación más importante de la comuna.

La altura máxima permitida alcanza los 10 pisos.

Se propone que el equipamiento comercial y de servicios en esta zona se agrupe en conjuntos unitarios de, a lo menos, 1.500 m² construidos. Esto se debe a que el borde de Américo Vespucio tiene una condición metropolitana y de gran escala, por lo que necesariamente el equipamiento debe responder a esta condición particular.

- **A2: Residencial Mixta 2** **600 Hab / Há máx.**

Se ubica a lo largo de algunos ejes caracterizados por su condición de avenida parque, puntualmente en franjas en torno a Av. Tobalaba, Av. Quilín, Av. Departamental y Av. Grecia. El objetivo de estas zonas es generar edificaciones en altura, ya sea renovando las ya existentes o bien entregando las condiciones para que se generen nuevas viviendas colectivas. Se busca concentrar la intensidad de ocupación del suelo. La altura máxima permitida para esta zona es de 5 pisos.

- **A3: Residencial Mixta 3** **450 Hab / Há máx.**

Corresponde a los sectores residenciales consolidados de la comuna de Peñalolén, que comprenden gran parte de La Faena, Lo Hermida, San Luis de Macul y Peñalolén Alto. El objetivo de esta zona es mantener lo existente, generando también las condiciones para la renovación de estos sectores y la cabida para proyectos de vivienda social. Para esto, se propone que la altura máxima permitida sea de 4 pisos, aún cuando la mayor parte de esta zona ya se encuentra consolidada con 2 pisos. En ese sentido, esta zona propicia una mayor intensidad en la ocupación del suelo, pero no al nivel de las zonas A1 y A2. Es, en este sentido, una zona de transición con posibilidades de renovación.

- **A4: Residencial Mixta 4** **160 Hab / Há máx.**

Corresponde a los sectores ubicados en la franja central de la comuna, principalmente entre Av. Tobalaba y Av. Las Perdices. Se ubica también parte de esta zona en el sector central del área no consolidada del Parque Cousiño Macul. Este sector plantea una menor intensidad en la ocupación del suelo y la existencia de vivienda unifamiliar como única forma de emplazamiento. Parte de esta zona ya se encuentra consolidada, pero es de gran importancia su consolidación hacia el sur, de manera que esto vaya permitiendo también la ejecución de la vialidad estructurante. Esta zona es relevante también dado que conforma parte del nuevo sector “centro”, en torno a Av. Consistorial.

- **A5: Residencial Mixta 5** **80 Hab / Há máx.**

Comprende los sectores residenciales de más baja densidad, que se desarrollan hacia el oriente de la comuna. Se caracterizan por una baja ocupación del suelo, amplios predios y altura máxima de 2 pisos. Corresponde a parte del sector conocido como la Comunidad Ecológica y otros loteos al sur de esta.

- **A6: Residencial Mixta 6** **50 Hab / Há máx.**

Comprende los sectores residenciales asociados directamente al pie de monte, los cuales propician la consolidación de vivienda en amplios predios y baja densidad.

ZONAS DE EQUIPAMIENTO

Corresponden a las zonas preferentemente destinadas a equipamiento, o bien a zonas en que se permite exclusivamente ciertos tipos de equipamiento. Estas son las siguientes:

- **B1: Centro Cívico**

Corresponde al actual Centro Cívico de la comuna, donde se ubica el Edificio Consistorial, así como otros tipos de equipamiento, tales como: consultorio, bomberos, carabineros, estadio, piscina, gimnasio y auditorio que se encuentra actualmente en construcción.

- **B2: Hospital**

Corresponde al Hospital Dr. Luis Tizné, ubicado en el sector de San Luis de Macul, al sur-poniente de la comuna. Este es un equipamiento de gran envergadura y atrae un importante flujo de personas.

- **B3: Clubes deportivos**

Esta zona corresponde a los clubes deportivos ubicados al sur de Av. Quilín. Estas zonas son coincidentes con lo definido en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y están conformados a partir de grandes predios destinados a la clase de equipamiento señalado.

- **B4: Centro de equipamiento**

Estas zonas corresponden a nuevos núcleos de equipamiento propuestos, de carácter exclusivo, es decir, no se permiten nuevos conjuntos de vivienda. El objetivo es reservar espacios, en torno a intersecciones relevantes, de manera que estos sean accesibles a los distintos sectores. En varios casos, estos ya se encuentran consolidados, por lo que se busca mantener su uso y potenciarlo.

- **B5: Centro turístico Antupirén**

Esta zona busca potenciar y consolidar el carácter turístico de este sector de la Comunidad Ecológica. Destinado a equipamiento específico, tales como comercio, ciertos tipos de servicios y culto y cultura, este sector mantiene también su condición residencial. Se establecen también algunos criterios para la instalación de elementos publicitarios y la altura máxima permitida alcanza los 2 pisos, para mantener su condición rural y contacto con el paisaje cordillerano.

- **B6: Pie de Monte**

Corresponde al sector del Pie de Monte de la comuna, en el cual no se permite la construcción de nuevos conjuntos de viviendas y se potencia el equipamiento de escala intercomunal, manteniendo el destino que en la actualidad ya tienen estos territorios. Se caracterizan por las suaves pendientes y una privilegiada localización en cuanto a su entorno paisajístico.

- **B7: Recinto Militar**

Esta zona corresponde al actual recinto militar, ubicado al norte de la comuna. Es un predio de gran tamaño, en el cual se desarrollan diversos equipamientos asociados al uso militar. Se busca mantener este mismo uso.

ZONAS PRODUCTIVAS Y DE DESARROLLO ECONÓMICO

Corresponden a las zonas destinadas a las actividades productivas de la comuna, así como a nuevos sectores propuestos para actividades que detonen nuevo desarrollo económico. Estas son las siguientes:

- **C1: Talleres y microempresas** **200 Hab / Há máx.**

Corresponde al sector de La Faena destinado a talleres e industrias, actualmente consolidado. Se propone acotar este sector hacia el interior de Av. Oriental. En este sector se permiten actividades productivas inofensivas y molestas y se prohíbe la consolidación de nuevas viviendas, de manera de dar preferencia al uso productivo, disminuyendo las fricciones entre ambos usos.

- **C2: Centro empresarial** **600 Hab / Há máx.**

Zona mixta propuesta en la franja aledaña a Av. Tobalaba y Av. José Arrieta. Se propone como una nueva zona destinada a la instalación de empresas, es decir, actividades productivas de carácter inofensivo y oficinas. En esta zona se mantiene el uso residencial existente, y también se generan las condiciones para una renovación residencial, dado que presenta condiciones para vivienda muy similares a la zona A2.

- **C3: Complejos de oficinas y edificios corporativos**

Ubicado al oriente de la comuna, en torno a Diagonal Las Torres y aledaño a la Universidad Adolfo Ibáñez, este sector está destinado a la instalación de servicios profesionales y equipamiento de tipo científico. El objetivo de esta zona es generar un nuevo polo de oficinas y la posibilidad de articulación con la dinámica existente en torno a dicha universidad. Se propone también el equipamiento complementario necesario para el funcionamiento de este tipo de uso, tales como comercio menor y ciertos tipos de servicios complementarios. En esta zona se prohíben nuevos conjuntos de viviendas.

ZONAS DE INFRAESTRUCTURA

Corresponden a las zonas destinadas a los tres tipos de infraestructura: de transporte, sanitaria y energética. Estas son las siguientes:

- **D1: Infraestructura de transporte**

Corresponde a los actuales y proyectados terminales de transporte y similares.

- **D2: Infraestructura sanitaria**

Corresponde a los actuales predios destinados a plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, así como de aguas lluvia.

- **D3: Infraestructura energética**

Corresponde a los actuales predios destinados a subestaciones eléctricas.

ZONAS DE ÁREAS VERDES Y PARQUES

Estas zonas son las destinadas a áreas verdes y parques, ya sean de propiedad pública o privada, que formen o no parte de los Bienes Nacionales de Uso Público.

- E1: Parque comunal

Esta zona singulariza el parque comunal, actualmente en proceso de materialización, ubicado el norte de la comuna, entre Av. Tobalaba y Av. Consistorial. Este se encuentra destinado a área verde con distintas clases de equipamiento complementario, tales como: equipamiento deportivo, culto y cultura, esparcimiento y educación (un nuevo centro de formación técnica). La idea es que esta zona se convierta en un atractivo lugar de esparcimiento para la comuna.

- E2: Parque quebrada

Corresponde a los sectores aledaños a las quebradas existentes, destinados principalmente a parques, áreas verdes y otros equipamientos complementarios. Estas zonas son las definidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y su objetivo es proteger los cauces y definir usos adecuados a estos bordes, los cuales pudieran ser afectados por crecidas de agua en eventos puntuales. Se propone incluir otros usos de equipamiento que generen una ocupación de estos espacios, ya que en la actualidad estos constituyen focos de inseguridad ciudadana. Se propone entonces incluir equipamiento de culto y cultura, deporte, esparcimiento e incluso ciertas actividades asociadas al equipamiento comercial, tales como restaurantes y otros.

- E3: Área verde pública y/o privada

Corresponden a los terrenos destinados al uso de área verde con equipamiento complementario. Al igual que la zona anterior, se proponen usos complementarios para darle una mayor potencia a estos espacios, tales como equipamiento de culto y cultura, deportivo, científico y ciertos tipos de comercio. Destaca en esta zona el sector del acceso a la quebrada de Macul, que constituye un parque de gran tamaño y un punto notable que complementa el sistema de áreas verdes y espacios públicos de la comuna.

- E4: Área verde asociada a vialidad

Corresponden a las áreas verdes asociadas a vialidad, es decir, que corresponden a Bienes Nacionales de Uso Público. Están determinadas por el PRMS y son principalmente las avenidas parque de la comuna. Estas se encuentran en proceso de definición y ajuste por parte de la Municipalidad y la Seremi MINVU.

- E5: Área verde asociada a pozo extractivo

Esta zona corresponde a lo señalado por el PRMS. En la actualidad funciona una planta de áridos, sin embargo, a largo plazo, esta zona se encuentra destinada a área verde, por lo que deberá considerarse el tratamiento del suelo con el objetivo de que cumpla este destino final. Su destino corresponde a las áreas verdes públicas y/o privadas.

ZONAS DE INTERÉS PATRIMONIAL

Corresponden a zonas que, por sus características, presentan condiciones especiales y, por lo cual no pueden ser agrupadas en las zonas ya descritas anteriormente. Principalmente están asociadas a la protección del patrimonio construido de la comuna. Estas son las siguientes:

- **F1: Monumentos Nacionales**

Corresponden exactamente a las zonas determinadas la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, destinada a proteger el patrimonio mediante un decreto. Estas zonas, por lo tanto, cuentan con su normativa propia y son regidas por lo que determine el Consejo de Monumentos Nacionales. El Plan Regulador Comunal únicamente las identifica. Corresponden a la Casa y Parque Arrieta, ubicada al oriente de Av. José Arrieta, y al Parque por la Paz, Villa Grimaldi, ubicada también a un costado de la misma avenida.

- **F2: Inmuebles de Conservación Histórica**

Corresponden a las edificaciones de la Viña Cousiño Macul, puntualmente las que se identifican en el Anexo 1 de la Memoria Explicativa. Estas edificaciones presentan valores tanto arquitectónicos como históricos, razón por la cual se han singularizado. En esta zona se permiten las actividades que actualmente ya se desarrollan. Por otra parte, se incorporan nuevos tipos de equipamiento a esta zona, siempre asociados con las actividades de la Viña, de manera de construir otro polo turístico de relevancia en la comuna y potenciando esta actividad de relevancia en la comuna.

ZONAS DE RESTRICCIÓN POR RIESGO

Corresponden a las zonas que presentan algún grado de restricción por riesgo para la población y sus bienes, ya sea debido a la posibilidad de ocurrencia de fenómenos de remoción en masa, inundación, o debido a las pendientes y topografía de los terrenos.

Si bien en el Plano de Restricciones (PRCP-III-ZON-01 y 02) se grafican detalladamente las zonas que se presentan a continuación, en el Plano de Zonificación se han graficado las zonas que se encuentran afectas a riesgos por remoción en masa o por inundación, cuyo resultado sea distinto a las zonas ya fijadas por el PRMS y que se han generado a partir del Estudio de Riesgos y Protección Ambiental. A estas nuevas zonas afectas a riesgo se les ha denominado como “r” y se entregan sus condiciones especiales en las tablas asociadas a cada zona en la Ordenanza Local.

A continuación se describen las zonas que se pueden ver desglosadas en el Plano de Restricciones:

- **G1: Remoción en Masa**

G1a: Restricción por riesgo alto de remoción en masa (PRMS)

Esta zona corresponde exactamente a la zona definida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, la cual define un área para el sector en torno a la quebrada de Macul y hacia la quebrada de Lo Hermida, además de un pequeño sector hacia el nor-orienté de la comuna.

G1b: Restricción por riesgo de remoción en masa (procesos aluvionales)

Esta zona corresponde a los resultados que arrojó el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, realizado en el contexto del presente Estudio de PRC. Corresponden a zonas asociadas a las quebradas existentes, que a través de intensas lluvias pudieran tener los efectos por fenómenos de remoción en masa. Corresponden en su mayoría a sectores consolidados y cuyos proyectos y construcciones han sido aprobadas por todos los organismos pertinentes. Cabe señalar que estas zonas se podrán precisar en base a Estudios de Riesgo de mayor grado de detalle, y que en el caso de determinarse que se han materializado medidas de mitigación, podrán destinarse a los usos señalados en la Ordenanza Local.

G1c: Restricción por riesgo de remoción en masa (procesos gravitacionales)

Al igual que la zona G1b, corresponde a lo definido a través del Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, realizado en el contexto del presente Estudio de PRC. Estas zonas están sujetas a eventuales procesos de remoción en masa debido a procesos gravitacionales, dada su cercanía con las fuertes pendientes. Corresponden también a sectores consolidados de la comuna y cuyos proyectos y construcciones han sido aprobadas por todos los organismos pertinentes. En la medida en que se realicen las medidas de mitigación y se trabaje hacia el interior de la Cordillera, principalmente en torno a las quebradas, y se libere el material que se encuentra suelto, se podrán evitar fenómenos de remoción en masa en este sector. En todo caso, existe una menor

probabilidad de que ocurran fenómenos en esta zona, a diferencia de la zona G1b, en que la probabilidad es mayor.

- **G2: Inundación**

G2a: Restricción por quebradas (PRMS)

Esta zona corresponde exactamente a la zona definida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, la cual define un área de restricción en torno a las quebradas existentes, prohibiendo la instalación de áreas residenciales y otros usos que pudieran afectar a las personas. En esta zona se busca proteger los cauces naturales y mantener la limpieza de los mismo, de manera que en eventos de intensas lluvias estos funcionen correctamente y se mantengan despejados para la evacuación de las aguas lluvias.

G2b: Restricción por riesgo de inundación (PRMS)

Esta zona corresponde a la zona definida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, la cual define un área en el vértice sur-poniente de la comuna, en la rotonda de Departamental, sector que pudiera estar sujeto a un fenómeno de inundación, asociado al Zanjón de la Aguada.

G2c: Restricción por riesgo de inundación

Corresponde a la zona que pudiera estar afecta a fenómenos de inundación en eventos puntuales de intensas lluvias. Es el resultado del Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, realizado en el contexto del presente Estudio de Plan Regulador Comunal. Si bien coincide en muchos casos con las áreas de restricción por quebradas establecidas en el PRMS, en otros casos se generan nuevas zonas que pudieran detonarse en períodos de intensas lluvias. En ese sentido, se propone generar las condiciones para que se materialicen las medidas de mitigación necesarias para evitar riesgos a la población y sus bienes, especialmente considerando que en algunos casos corresponden a sectores consolidados cuyos proyectos y construcciones han sido aprobados por todos los organismos pertinentes.

- **G3: Restricción por Pendiente**

Corresponden a zonas que superan el 25% de pendiente, y para las cuales deberán considerarse medidas especiales para garantizar las buenas condiciones de las edificaciones que se emplacen en ellas, de acuerdo a lo señalado en la Ordenanza Local. Se ubican principalmente hacia el Pie de Monte.

3.4 DENSIDADES

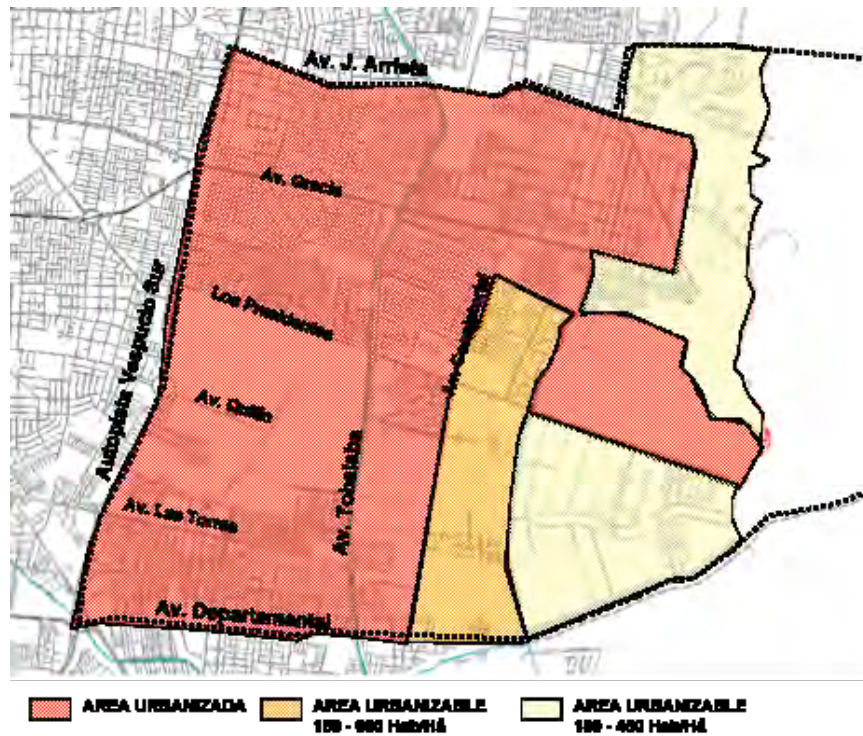


FIG. 25: Áreas Urbanizadas y Urbanizables
Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo a lo señalado en el Artículo 4.3 de la Ordenanza del PRMS, la densidad bruta mínima para el área urbanizada es de 150 Habitantes por Hectárea, mientras que la Densidad Bruta Máxima se encuentra definida por el Plan Regulador Comunal. Por otra parte, conforme al artículo 4.4 de la misma Ordenanza, Peñalolén forma parte de las comunas de Densidad Baja, lo cual significa que los PRC pueden fijar zonas con una densidad cuyo promedio ponderado **no podrá ser inferior** a una densidad bruta promedio de **100 hab/Há**, con una tolerancia de 20 Hab/Há.

Las densidades propuestas en el Plan, correspondientes a las zonas con densidad, son:

CÓDIGO ZONA	NOMBRE	SUPERFICIE (hectáreas)	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (Hab/Há)	Coefficiente de terreno por zona	Peso relativo de cada zona
A1	Residencial Mixta 1	118,0	1.200	0,05	62,00
A2	Residencial Mixta 2	117,8	600	0,05	30,95
A3	Residencial Mixta 3	800,7	450	0,35	157,77
A4	Residencial Mixta 4	717,5	160	0,31	50,27
A5	Residencial Mixta 5	396,7	80	0,17	13,90
A6	Residencial Mixta 6	85,0	50	0,04	1,86
C1	Talleres y microempresas	18,0	200	0,01	1,58
C2	Centro empresarial	30,1	600	0,01	7,91
Total habitable:		2.283,8	Dens. Bruta Prom. Com.:	326,23	

Resumen Ejecutivo

De acuerdo a la tabla anterior, se desprende que el Plan propuesto tiene una Densidad Bruta Promedio Comunal de **326 Hab/Há**, dispuestos en **3.220 hectáreas urbanas** (urbanas y de extensión urbana), y por lo tanto cumple con lo establecido en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

3.5 EQUIPAMIENTO

El Plan Regulador Comunal vigente de Peñalolén fue realizado previamente al Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Esto generó algunas diferencias en cuanto a la definición de zonas de equipamiento, muchas de las cuales en la actualidad se encuentran consolidadas con proyectos de vivienda, en muchos casos vivienda social. A partir de una revisión de lo establecido por el PRMS, se realizó una propuesta de zonificación que contemplará una redistribución de las superficies destinadas a equipamiento establecidas en el instrumento de mayor jerarquía, en este caso el PRMS.

El PRMS establecía las siguientes superficies destinadas a Equipamiento y Áreas Verdes Complementarias:

- Equipamiento Recreacional y Deportivo: **24,59 hás**
- Areas Verdes Complementarias: **100,97 hás**

Las superficies totales destinadas a equipamiento en el proyecto PRC son las siguientes:

CÓDIGO ZONA	NOMBRE	SUPERFICIE (hectáreas)
B1	Centro cívico	10,4
B2	Centro de salud - hospital	6,8
B3	Clubes deportivos	62,3
B4	Centro de equipamiento mixto	43,2
B5	Centro turístico Antupirén	11,5
B6	Pie de monte	32,0
B7	Recinto militar	54,6

Como se observa en la tabla anterior, las superficies destinadas a Equipamiento, que compensan las zonas de Equipamiento Recreacional y Deportivo, superan lo establecido por el PRMS, ya que alcanzan las **220,8 hectáreas**.

Referente a las áreas verdes, el PRC propone las siguientes superficies:

CÓDIGO ZONA	NOMBRE	SUPERFICIE (hectáreas)
E1	Parque comunal	21,6
E2	Área verde asociada a Quebrada	97,0
E3	Área verde	83,5
E4	Área verde asociada a vialidad	41,1
E5	Área verde asociada a pozo extractivo	28,7

Como se observa en la tabla anterior, las superficies destinadas a áreas verdes también superan lo establecido por el PRMS como Áreas Verdes Complementarias, ya que alcanzan las **271,9 hectáreas**, incluso sin considerar las plazas y áreas verdes públicas.

3.6 VIALIDAD ESTRUCTURANTE

Para construir la red vial se han considerado diversas alternativas de estructuración territorial, así como los antecedentes aportados por los instrumentos de planificación territorial vigentes, planes maestros y seccionales localizados en sectores específicos de la comuna.

La configuración vial propuesta, considera como condición de referencia la vialidad propuesta en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), para lo cual se realizó una equivalencia entre la clasificación vial descrita en dicho instrumento de planificación y las exigencias de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) en materia vial.

La configuración vial ha considerado básicamente dos jerarquías: Troncal y Colectora. Un excepción es el eje Américo Vesputio el cual corresponde a una vía expresa. En casos especiales en donde no se disponía de ancho para desarrollar la jerarquía colectora, se optó por especificar pares viales.

Considerando los conceptos anteriores, se propuso una red vial orientada por los siguientes principios:

- (a) coordinación de la propuesta del PRC con vialidad PRMS
- (b) mejoramiento de conectividad norte – sur
- (c) organización de red vial oriente – poniente
- (d) estructuración de red vial interna en cada macro zona
- (e) ordenamiento vial en zona pie de monte
- (f) conectividad intercomunal

De este modo, se construyó una **red vial troncal** que encierra el cuadrante comprendido por los ejes Vesputio, Arrieta, Diagonal Las Torres y Departamental, complementada interiormente con los ejes Grecia, Los Presidentes, Quilín, Tobaraba y Las Perdices. Esta estructura acoge fundamentalmente flujos de paso (norte – sur), y colecta los flujos generados y atraídos por la comuna (oriente – poniente). Un caso particular es el eje Consistorial, el cual aún cuando es un eje troncal, está orientado fundamentalmente a acoger flujos internos hacia la principal centralidad de la comuna, convirtiéndose en una vía de carácter emplazador.

La **red colectora** por su parte, genera conectividades ente los sectores de La Faena, Lo Hermida, Peñalolén Nuevo y San Luis de Macul, por lo cual estas vialidades están más asociadas a los flujos internos de la comuna, entre las zonas residenciales, productivas y de servicios. Una excepción es el eje Oriental – Las Parcelas y Los Baqueanos, que corresponde además a una vía reversible. Este eje opera en forma mixta, tanto colectando flujo de entrada y salida de la comuna como desplazamientos internos.

Mención particular se hace al territorio adyacente a Vesputio. En los sectores en que era posible dado el uso del suelo, se dispuso un eje aproximadamente paralelo a la caletería oriente de Vesputio, a fin de generar un frente para la zonificación propuesta, para habilitar el desarrollo en densidad y fortalecer la conectividad norte – sur en este borde, que incluso en la actualidad se encuentra saturado.

En la zona piedemonte en tanto, producto de su compleja topografía, la existencia de numerosas quebradas, se optó por considerar una red colectora de ancho restringido, que se inicia desde los ejes Las Perdices y/o Álvaro Casanova hacia el oriente, permitiendo la interconexión hacia la Av. Paseo Pie Andino, la cual mantiene el trazado establecido por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, a la fecha de elaboración del presente instrumento.

La vialidad estructurante se grafica en detalle en el Plano de Espacios Públicos, Vialidad y Áreas Verdes (PRCP-VIA-01 y 02).

VIALIDAD ESTRUCTURANTE



Se refuerzan como **centralidades lineales** las franjas asociadas a las siguientes vías:

Calle o Avenida	Tramo
Av. Grecia	Egaña / Península – Diagonal Las Torres
Av. Los Presidentes	Av. Tobalaba – Las Perdices
Av. Departamental	Las Tejas – Tobalaba
Av. Las Torres	Parque Américo Vespucio Oriente / Horacio Toro – Los Cerezos
Las Parcelas	Av. Tobalaba – Río Claro
Los Baqueanos	Río Claro – Diagonal Las Torres
Av. San Luis de Macul	Horacio Toro – Av. Tobalaba
Av. Consistorial	Av. José Arrieta – Av. Quilín Sur

Si bien estos corredores no constituyen zonas, se establece en la Ordenanza Local que los predios que enfrenten estas vías presentan la alternativa de optar por la zona residencial mixta a la cual pertenecen, o bien optar por beneficios en cuanto a las condiciones de edificación si es que los usos se destinan exclusivamente a Equipamiento.

Por otra parte, los **centros de equipamiento** local corresponden a los ubicados en torno a las siguientes intersecciones:

- Grecia con Tobalaba
- Los Presidentes con Tobalaba
- Quilín sur con Tobalaba
- Consistorial con Los Presidentes
- Consistorial con Quilín Sur
- Las Perdices con Los Presidentes
- Las Perdices con Quilín Sur
- Quilín Sur con Los Cerezos
- Altiplano con Alejandro Sepúlveda
- Grecia con Frontera

Destacan también otros tipos de centralidades, tales como la centralidad cívica, turística, de salud, industrial, empresarial y de oficinas. Estas se grafican en la imagen anterior.

A cada centralidad se le han asociado distintos tipos de equipamiento, los que se detallan en la Ordenanza Local. En ese sentido, se considera tanto la consolidación de las centralidades existentes como la generación de nuevas centralidades asociadas a intersecciones relevantes y a los usos de suelo y densidades propuestas.

3.8 SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS

El ordenamiento territorial de Peñalolén se construye sobre la base de la integración y graduación entre el espacio natural cordillerano y la ciudad consolidada. En ese sentido, el sistema de áreas verdes y espacios públicos toma especial relevancia.



Se propone la consolidación de los corredores verdes asociados a las quebradas existentes, los cuales descienden en forma transversal hacia los sectores de densidad baja y media. En algunos casos estos corredores continúan hacia las partes más bajas asociados a las vialidad estructurantes, conformando avenidas parque y áreas verdes de estructura lineal.

Por otra parte, destacan zonas que permiten generar puntos notables en el contexto del sistema de áreas verdes y espacios públicos. Es así como el Parque Comunal constituye un sector de gran relevancia destinado a parques con equipamiento asociado que pueden otorgar nuevos lugares de esparcimiento y fortalecer la generación de nuevos espacios verdes para la comuna. Cabe señalar que el Parque Comunal ya se encuentra en proceso de consolidación.

Destaca también el sector de la Viña Cousiño Macul, que constituye también un punto notable en cuanto a áreas verdes que posee la comuna, aunque esta es de propiedad privada.

Es importante señalar que se ha cuidado el hecho de que las zonas destinadas a áreas verdes y parques siempre estén acompañadas de ciertos tipos de equipamiento, dado que esta es la única manera de que puedan materializarse. Esto se debe a los altos costos que tiene la mantención de estos lugares. En ese sentido, y como se puede revisar en detalle en la Ordenanza Local, prácticamente en todas las zonas destinadas a parques se permiten usos tales como el equipamiento de culto y cultura, ciertos tipos de comercio y servicios, algunas actividades correspondientes a equipamiento de esparcimiento, entre otros. Estas actividades complementarias permiten que sea un mayor atractivo materializar estos parques y áreas verdes, y al mismo tiempo evita que estas zonas constituyan sitios sin materializarse, que a largo plazo se convierten en focos de inseguridad ciudadana y delincuencia.

Se destaca también la zona asociada a la actual planta de áridos ubicada en la intersección de Av. Departamental con Av. Las Perdices. De acuerdo al Plan Regulador Metropolitano de Santiago, esta zona deberá ser recuperada como área verde tipo parque.

Si bien no se han graficado como zonas las plazas y áreas verdes de pequeño tamaño, estas forman parte también del sistema de áreas verdes y espacios públicos, tal como se grafica en el Plano de Espacios Públicos, Vialidad y Areas Verdes. De hecho, todas las zonas permiten este uso, por lo que se encuentran integradas a la propuesta.