

# **INICIO DEL PROCEDIMIENTO EAE**

---

**ELABORACIÓN DE ESTUDIO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN  
REGULADOR COMUNAL DE PEÑAFLORES  
LICITACIÓN PÚBLICA ID 2732-14-LR24**

11 de Septiembre de 2025

**Preparado por:**



**HABITERRA Ltda. CONSULTORES**

Dir: Príncipe de Gales N° 5921 Of. 1009 La Reina | Santiago |  
CHILE. |

Tél 56-2-6352768 | 635 9620- | 665 7344 | E mail  
[pguzman@habitterra.cl](mailto:pguzman@habitterra.cl) | [izapata@habitterra.cl](mailto:izapata@habitterra.cl) |  
[recepcion@habitterra.cl](mailto:recepcion@habitterra.cl) | [secretaria@habitterra.cl](mailto:secretaria@habitterra.cl) |  
Web [www.habitterra.cl](http://www.habitterra.cl)

**Preparado para:**



**DEPTO. SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN COMUNAL**

Calle Alcalde Luis Araya Cereceda 1215

Comuna de Peñaflores – Región Metropolitana

[www.peñaflores.cl](http://www.peñaflores.cl)

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.	ANTECEDENTES DEL PLAN REGULADOR COMUNAL .....	4
1.1	FINES Y META DE PLANIFICACIÓN .....	4
1.1.1	Objetivos Generales .....	4
1.1.2	Objetivos Específicos .....	6
1.2	ANTECEDENTES O JUSTIFICACIÓN QUE DETERMINA LA NECESIDAD DE DESARROLLAR EL PLAN .....	7
1.3	OBJETIVOS DEL PLAN .....	10
1.4	AMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIAL Y TEMPORAL .....	11
1.4.1	Contexto Territorial.....	11
1.4.2	Ámbito Temporal.....	13
a.	Políticas media ambientales y de sustentabilidad con incidencia en el plan .....	14
b.	Objetivos ambientales.....	14
c.	Criterios de desarrollo sustentable .....	15
d.	Implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad que generarían las opciones de desarrollo planteadas en el plan.....	15
e.	Órganos de administración del Estado a convocar en la etapa de diseño del plan	16
f.	Actores claves del procedimiento EAE .....	17
g.	Cronograma de desarrollo del plan .....	18

## 1. ANTECEDENTES DEL PLAN REGULADOR COMUNAL

El instrumento de planificación territorial (IPT) que se somete a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) corresponde a la “Actualización del Plan Regulador Comunal de Peñaflores el cual tiene como punto de partida el Plan Regulador Comunal vigente del año 1970 y sus diferentes modificaciones, junto con el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), el cual tiene incidencia sobre el territorio comunal. Se describen a continuación los antecedentes que enmarcan el proceso de actualización mencionado, referidos a sus fines y metas, justificación, objeto y ámbito territorial - temporal.

### 1.1 FINES Y META DE PLANIFICACIÓN

Los principales fines y metas de planificación en el contexto de la Actualización del PRC de Peñaflores, se encuentran definidos en los términos de referencia del estudio y se expresan en objetivos generales y objetivos específicos del proceso de planificación, según se presenta a continuación:

#### 1.1.1 Objetivos Generales

- Reformular el Plan Regulador Comunal de Peñaflores, con un horizonte de largo plazo, contemplando los nuevos referentes de la infraestructura vial y el rol de la comuna en la ciudad, para potenciar su desarrollo urbano privilegiando una relación armónica entre las diferentes actividades para el bienestar e incremento del nivel de vida de los habitantes de la comuna.
- Dar cumplimiento a la ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, en lo concerniente a la planificación urbana de nivel comunal y sus implicancias territoriales en la totalidad de la comuna. Asimismo, deberá facilitar el cumplimiento de la Ley Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional N° 19.175; de la ley Orgánica Constitucional de la Municipalidad N° 18.695, y, en general, de las legislaciones complementarias aplicables al tema.
- Integrar la Dimensión Ambiental como tema central en el proceso y proyecto, identificando unidades territoriales, amenazas presentes y futuras que obstaculicen el desarrollo territorial deseado. Se deberán proponer acciones a tomar ó estrategias necesarias con el fin de dar solución a los problemas existentes o futuros, a la vez que resaltar aquellos sectores que constituyan un valor ambiental. Asimismo, se deberá dar cumplimiento a toda exigencia por parte de los organismos pertinentes. Lo anterior en consideración de que se debe realizar la Evaluación Ambiental Estratégica regulada por la Ley 19.300; 20.417 y el nuevo reglamento para la EAE
- Incorporar la Participación Ciudadana desde el comienzo del estudio y como base fundamental de éste. La comunidad se constituye como uno de los valores a considerar no tan solo como bien social ó participativo, sino también como aquel que es capaz de narrar la propia historia del territorio, de su capacidad de ser labrado, festejado y en definitiva vivido. Por ello, se hace necesario un trabajo cercano,

informativo, retroactivo y constante, donde se consideren actores relevantes, unidades vecinales y vecinos en general.

- El Proceso Técnico deberá primeramente identificar el rol o los roles predominantes de la comuna de Peñaflores en sus distintas escalas de aproximación: a escala mayor en la Región Metropolitana, potenciando su identidad territorial, social y económica; para esta definición se deben integrar temas importantes como las diversas relaciones que la comuna mantiene con la ciudad de Santiago: flujos, ubicación, tipos de fuentes laborales, equipamientos y servicios entre otros. En la escala sub metropolitana se hace necesario identificar el rol de la comuna con respecto a sus comunas aledañas como Talagante, Padre Hurtado, Calera de Tango, clarificando temas estratégicos que diferencian o que se presentan como comunes. Finalmente, a escala comunal se espera que el estudio identifique el rol o los roles predominantes en los centros de la comuna, logrando configurar una imagen futura clara tanto a escala metropolitana como local.
- Promover el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros urbanos, en concordancia con las metas regionales del desarrollo económico-social; promover normas para lograr adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y de esparcimiento.
- Formular una propuesta de organización de sistema construido, previendo las necesidades de espacio y localización de actividades más adecuadas; hacer compatibles las distintas actividades en el territorio, y generar una calidad morfológica que agregue calidad al conjunto. Esta morfología deberá basarse en los patrones morfológicos existentes en la comuna, entendiéndolos como las formas de crecimiento urbano que se han desarrollado en el territorio. Una vez identificados estos patrones de ocupación se deberán reinterpretar e integrar en la planificación constituyéndose como una base sólida para la organización del sistema construido nombrado anteriormente, a la vez que fortalecen la identidad territorial presente en la comuna hacia el futuro.
- Establecer disposiciones respecto al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamientos, jerarquización de la infraestructura vial, fijación de límites urbanos, densidades e intensidad de utilización del suelo, y determinación de propiedades de urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad (o centros poblados de que se trate), en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos (como las áreas verdes, los espacios protegidos, los lugares destinados al esparcimiento de la población, y otros). Para esto se deberán trabajar diversos escenarios donde se puedan discutir diseños y desarrollos territoriales distintos, con la finalidad de llegar a acuerdo sobre el más conveniente para las áreas urbanas de la comuna de Peñaflores.

- Preservar el entorno natural del sistema urbano, asegurando mejores condiciones de habitabilidad a las áreas pobladas, orientando racional y convenientemente su crecimiento.
- Incorporar en la formulación de la propuesta, en específico en la Memoria explicativa, la Estrategia Regional de Desarrollo vigente, a fin de garantizar la actuación coordinada de las entidades públicas involucradas en los proyectos comprendidos en el Plan Regulador y las orientaciones de desarrollo local plasmadas en el PLADECO 2021-2026, en particular respecto a los roles predominantes de la comuna de Peñaflores en sus distintas escalas de aproximación.
- Formular una propuesta de organización de sistema construido integral, previendo las potenciales características de la comuna: el valor patrimonial, la identidad, el desarrollo, primera vivienda, la conectividad, y lugar de desarrollo de actividades de esparcimiento y turismo. Hacer compatibles las distintas actividades en el territorio, y generar una calidad morfológica que agregue calidad y unidad al conjunto.
- Contar con un cuerpo normativo sincronizado con la normativa legal vigente y planificación territorial regional. el cual se. dispondrá en una ordenanza de fácil aplicación y entendimiento, la cual considere el mismo tipo de disposiciones y normas urbanísticas para todo el territorio comunal.
- Reconocer y proteger los barrios o áreas de valor patrimonial y cultural otorgándoles normas urbanísticas específicas que se recojan en una zonificación especial y/o de conservación histórica.

### 1.1.2 Objetivos Específicos

- Precisar el Límite Urbano de la Comuna de Peñaflores, de acuerdo a lo establecido en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.
- Definir normas técnico-urbanísticas de nivel comunal para las zonas de extensión urbana si se considera necesaria su incorporación al límite urbano.
- Definir áreas de productividad, áreas de protección y áreas restringidas entre otras, ello de manera de promover el desarrollo sustentable de la comuna, desde el punto de vista territorial, en función de sus capacidades y potencialidades.
- Estudiar y redefinir equipamientos y servicios.
- Ordenar y reformular la zonificación del territorio urbano respecto de las zonas consolidadas, especiales u otras, procurando la protección de los recursos naturales

y patrimoniales con el propósito, no sólo de asegurar la preservación de su patrimonio natural y edificado sino también como contribución a asegurar su identidad cultural e imagen histórica

- Estudiar y redefinir normas urbanísticas a la zonificación propuesta bajo una imagen objetiva clara, intensificando los usos del suelo donde sea factible física y funcionalmente.
- Revisar las afectaciones de utilidad pública de vialidad, de manera de garantizar la capacidad y eficiencia de la red vial urbana.
- Redefinir las características de la vialidad estructurante del sistema comunal y urbano.
- Promover un Desarrollo Urbano ordenado en función de la realidad y características propias de la Comuna de modo que transformarse en promotor del crecimiento y la inversión comunal.
- Poner énfasis en la realización de Participación Público –Privada, Validación con el Concejo, Equipo Técnico Municipal y de la Comunidad.
- Generar una caracterización del territorio, que permita determinar la vocación de los distintos sectores del área urbana, que respalde las decisiones de planificación.
- Determinar tendencias de desarrollo e inversión, que respalde las decisiones de planificación.
- Propiciar la Integración Social.
- Respetar los Criterios Ambientales, por sobre todo fomentando el uso racional de los recursos hídricos, el aprovechamiento de recursos alternativos y la protección de las redes de abastecimiento y de saneamiento.
- Introducir y elaborar conceptos de Sustentabilidad y Movilidad.
- Resolver la necesidad de Infraestructura Sanitaria.
- Incorporar dentro del análisis, las demandas de la comunidad, mediante una eficiente participación ciudadana.

## **1.2 ANTECEDENTES O JUSTIFICACIÓN QUE DETERMINA LA NECESIDAD DE DESARROLLAR EL PLAN**

El problema que impulsa la decisión de planificación responde en primera instancia a la necesidad de actualizar el Plan Regulador Comunal vigente desde el año 1970, ya que dicho instrumento se encuentra obsoleto, considerando el crecimiento demográfico explosivo que ha experimentado la comuna en los últimos años, cuyos efectos se reflejan en presión sobre áreas rurales y desigualdades socioespaciales producto de un crecimiento descontrolado.

En este contexto el Plan Regulador Comunal vigente presenta dificultades para su aplicación, siendo prueba de ello las 4 modificaciones que se han realizado a la fecha y un intento de actualización de IPT en 2009 para acoger requerimientos de planificación vial, habitacional y equipamiento. Ello sin considerar el marco normativo metropolitano ya que la comuna es regida por los criterios del PRMS, respecto del cual existe incertidumbre en relación al rol y funcionalidad de la comuna en este contexto metropolitano.

Bajo este marco normativo se identifican una serie de problemas y externalidades ambientales que han sido reconocidas en el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) aprobado en 2021 y vigente hasta 2026 destacando entre otras un desarrollo urbano que ha generado la pérdida cultural y tradiciones debido a la pérdida de espacios, además de la falta de preservación de terrenos agrícolas que están siendo vendidos por falta de agua y la construcción de nuevos sectores residenciales, sumado a la existencia de condominios que actúan como compartimentos urbanos, que restringen la movilidad y la integración socio espacial de las personas.

La urbanización del territorio rural además tiene efectos negativos en los componentes ambientales que caracterizan la comuna, ya que se han intervenido áreas que albergaban biodiversidad (principalmente áreas relacionadas con el pie de monte de los cerros que bordean la comuna). A lo anterior se agrega un uso intensivo de agua para piscinas y riego, junto con el eventual riesgo de contaminar los acuíferos, derivando en potenciales emergencias sanitarias por la presencia de fosas sépticas y la falta de mantención de las mismas. Este riesgo se acentúa si se considera que existe déficit de cobertura de agua potable, ya que el territorio operacional de la concesionaria sanitaria sólo cubre las áreas urbanas, dejando fuera las parcelaciones y condominios localizados en área rural, donde las soluciones que se desarrollan para contar con el suministro de agua para consumo humano refieren a pozos, punteras y entrega de agua en camiones aljibes.

En conclusión la falta planificación urbana permite el desequilibrio entre aumento de población y satisfacción de las necesidades que se derivan de ello, particularmente sobre viviendas adecuadamente equipadas. Asociadamente se diagnostica la falta de cobertura de servicios básicos (electricidad, agua potable y alcantarillado) y baja presión de agua. Exceso de población aumenta la falta de cobertura de saneamiento, de viviendas sociales y de servicios públicos y privados. Aumento de las inmobiliarias construyendo condominios, aumentan congestión vial. Tensión por llegada de nueva población: sectores pobres (hacinamiento en malas condiciones) y sectores más acomodados (condominios). Falta de comercio y diversidad de estos. Desigualdad y pobreza, además de poca promoción de la participación los vecinos. Conectividad internet y telefonía. Falta de compromiso con los sectores rurales, y abandono. Búsqueda de calidad de vida.

A continuación se desglosan temáticas identificadas como el resultado de el análisis de antecedentes.



Tabla 1-1 Temáticas identificadas

Valores Ambientales y de Sustentabilidad	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturaleza y paisajes naturales como: Río Mapocho, entorno agrícola</li> <li>• Presencia de áreas verdes y arboledas: destaca el Parque Municipal el Trapiche (esteros, humedales y vegetación nativa)</li> <li>• Aire limpio, sin contaminación.</li> <li>• Comuna tranquila y segura, caracterizada por una vida rural y de barrio</li> <li>• Ubicación estratégica lejos de la ciudad, pero cerca a Santiago y otras comunas</li> <li>• Buen servicio de locomoción colectiva</li> <li>• Accesos expeditos hacia autopistas, Santiago y sectores rurales.</li> </ul>

Problemas Ambientales y de Sustentabilidad	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deficiente infraestructura vial de ingreso y salida a la comuna</li> <li>• Alto flujo vehicular en algunos sectores del área urbana (centro cívico comercial)</li> <li>• Falta de Estacionamientos Públicos</li> <li>• Deterioro de calzadas, veredas y áreas verdes</li> <li>• Calles interiores estrechas</li> <li>• Pocas oportunidades laborales dentro de la comuna</li> <li>• Deficiente calidad de escuelas e inexistencia de educación superior</li> <li>• Servicio de salud insuficiente: hospital antiguo con atención básica</li> <li>• Falta de comercio y diversidad de este tipo de equipamiento.</li> <li>• Crecimiento inmobiliario al margen de la planificación, generando perdida de suelos agrícolas</li> <li>• Deficiencia de servicios básicos (agua potable alcantarillado y electricidad)</li> <li>• Oferta de vivienda social no cubre la demanda los que genera situaciones de hacinamiento</li> </ul>

Conflictos Socioambientales	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento de Inseguridad: problemas de convivencia entre vecinos y en algunos casos violencia e incivildades.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conflictos entre usos residenciales (condominios cerrados), sociales (vivienda vulnerable) y naturales (áreas protegidas o rurales).</li> <li>• Percepción de exclusión o presión territorial por nuevos habitantes y desarrollos urbanos.</li> <li>• La llegada de nueva población trae aparejada la desconfianza, temor y prejuicios asociados a desconocidos,</li> </ul>
--	--

### 1.3 OBJETIVOS DEL PLAN

El objeto del Plan alude a los aspectos en los cuales el Instrumento de Planificación Territorial (IPT) tiene competencia para actuar, dentro de límites normativos, espaciales y temporales. Desde el punto de vista normativo cabe hacer presente que de conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el proceso de Planificación Urbana tiene por función principal orientar o regular, según el caso, el desarrollo de los centros urbanos a través del IPT. Cada uno de dichos instrumentos tiene un ámbito de acción propio, tanto en relación a la superficie de territorio que abarcan como a las materias y disposiciones que contienen.

El presente proceso de planificación corresponde a la actualización de un Plan Regulador Comunal, cuyas disposiciones se encuentran señaladas en el artículo 2.1.10. y 2.1.10. bis de la OGUC, que refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos, que se detallan a continuación:

- La definición del límite urbano de los centros poblados.
- Vías estructurantes de la comuna.
  - Anchos mínimos
  - Líneas de edificación
  - Franjas con afectación a declaratorias de utilidad pública
- Zonificación y normas urbanísticas.
 

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Usos de suelo.</li> <li>○ Sistemas de agrupamiento.</li> <li>○ Coeficiente de constructibilidad.</li> <li>○ Coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores.</li> <li>○ Alturas máximas.</li> <li>○ Adosamientos.</li> <li>○ Distanciamientos mínimos.</li> <li>○ Antejardines.</li> <li>○ Ochavos.</li> <li>○ Rasantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Superficie de subdivisión predial mínima.</li> <li>○ Densidades máximas.</li> <li>○ Alturas de cierros.</li> <li>○ Exigencias de estacionamientos.</li> <li>○ Áreas de Riesgo.</li> <li>○ Áreas de protección.</li> <li>○ Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a utilidad pública.</li> </ul>
--	---

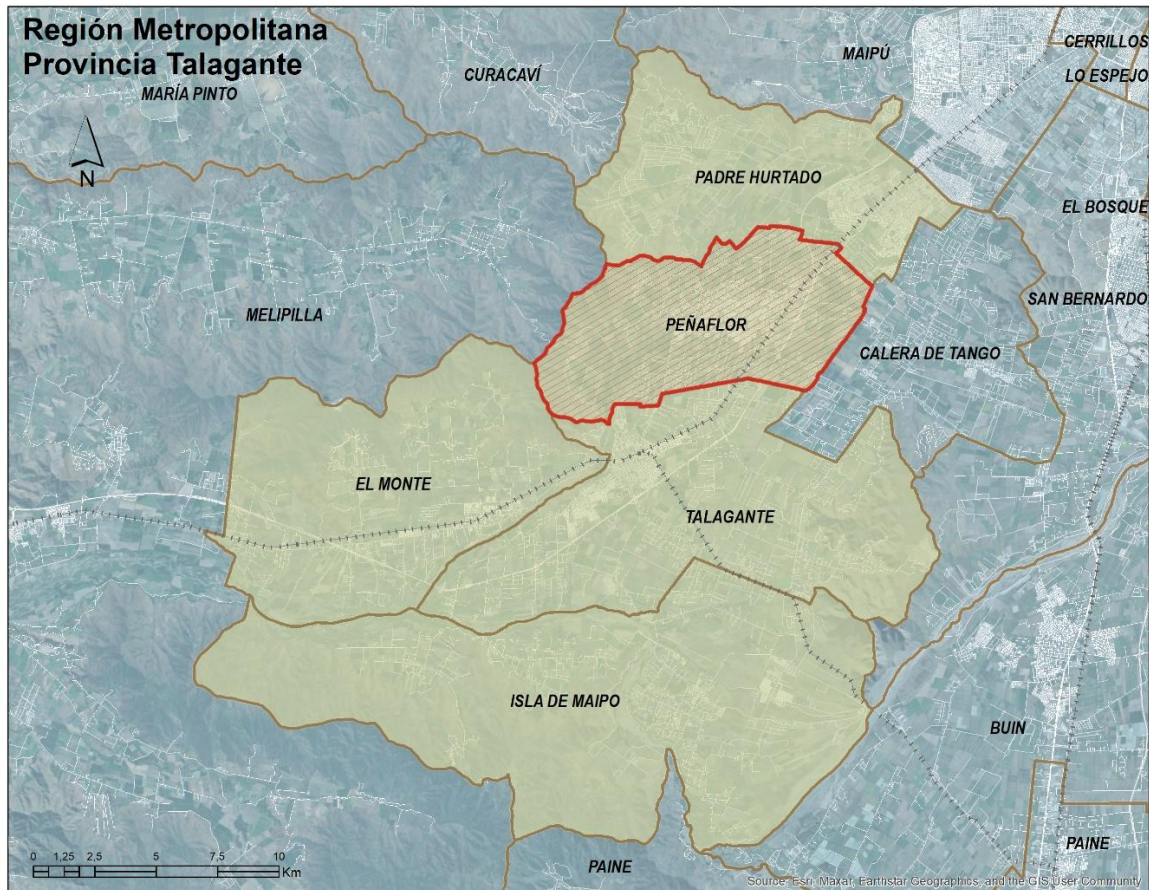
En este contexto el desarrollo de la “Actualización del Plan Regulador Comunal de Peñaflor” pasará a derogar el PRC vigente desde el año 1970 con sus diversas modificaciones, formulando un nuevo instrumento de planificación comunal que aborde los problemas y conflictos existentes, de manera que sea un aporte en el mejoramiento de la situación actual de la comuna proyectando un crecimiento futuro armónico con su contexto metropolitano.

## **1.4 AMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIAL Y TEMPORAL**

### **1.4.1 Contexto Territorial**

La comuna de Peñaflor se ubica en el sector suroeste del Gran Santiago, perteneciente a la Provincia de Talagante, Región Metropolitana de Santiago, cubriendo una superficie aproximada de 69 km<sup>2</sup>. Se ubica al suroeste de Padre Hurtado, al noroeste de la Autopista del sol Limita al norte con la comuna de Melipilla; al poniente con la comuna de Melipilla, también al sur con Talagante.

**FIGURA 1. Localización de la Comuna de Peñaflores**



Fuente: Elaboración propia sobre la base de imagen satelital Google Earth.

El territorio de la comuna de Peñaflores surge a partir del Art 1 del Decreto Supremo de Creación de Municipalidades del 22 -12-1981; Inciso 72, enmarcada por su identificación rural y su uso como una comuna dormitorio. Sin embargo, desde esa fecha hasta ahora el territorio comunal se ha adaptado a la llegada de nuevos habitantes sin un orden estratégico, considerando que mediante la Modificación al Plan Regulador Metropolitano de Santiago N° 73 (Incorporación comunas de Talagante, Padre Hurtado, Peñaflores, El Monte, Isla de Maipo, Melipilla, Curacaví, María Pinto, San Pedro, Alhue, Buín y Paine, Res. N°76 publicada en Diario Oficial del 24 de noviembre de 2006) la comuna de Peñaflores se incorporó administrativamente al PRMS.

Para el desarrollo de la Etapa de Diagnóstico del estudio se considerará el territorio comunal en su totalidad, mientras que para las etapas de Alternativas de Estructuración, Anteproyecto y Proyecto el análisis se concentrará solo en las áreas urbanas de la comuna, las cuales se encuentran definidas por el instrumento de planificación metropolitano (PRMS).

### 1.4.2 Ámbito Temporal

Si bien no existe una definición en el marco de la legislación relativa al periodo de vigencia que deben tener los Instrumentos de Planificación de nivel comunal, es importante anotar que la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 28 sexies señala que "los instrumentos de planificación territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años", mandato que permite realizar una revisión periódica del Plan y su implementación. No obstante, atendiendo a las directrices contenidas en la Circular DDU 227 de la División de Desarrollo Urbano MINVU, los IPT deben orientarse con una visión de futuro, estableciendo proyecciones de demandas de suelo para acoger el crecimiento urbano proyectado. Lo anterior basado en proyecciones de población, las cuales consideran en general un horizonte de planificación de 20 a 30 años.

### **a. Políticas media ambientales y de sustentabilidad con incidencia en el plan**

Se presenta el listado de instrumentos de planificación estratégica existentes en la región y la comuna, en los que posteriormente serán identificadas las directrices o lineamientos relacionados con la planificación urbana comunal que inciden o contribuyen en la formulación y proceso de elaboración del Plan Regulador de Peñaflores:

- Política Nacional de Desarrollo Urbano
- Política de Energía 2050
- Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático
- Estrategia Nacional de Crecimiento Verde
- Estrategia Regional de Desarrollo 2012-2021 Región Metropolitana de Santiago
- Estrategia Regional de Innovación Región Metropolitana 2012-2016
- Política Regional de Áreas Verdes, 2014
- Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana de Santiago (2017)
- Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad 2015-2025
- Plan Maestro de Transporte de Santiago 2025
- Estrategia Santiago Humano y Resiliente
- Plan Regulador Metropolitano de Santiago
- Plan de Desarrollo Comunal 2021-2026
- Plan de Acción Comunal de Cambio Climático (PACCC)
- Ordenanza de Protección de Humedales Urbanos de Peñaflores
- Ordenanza de Protección de la Reserva Natural Municipal de Peñaflores
- Estrategia Energética Local de Peñaflores
- Estrategia Hídrica Local de Peñaflores

### **b. Objetivos ambientales**

Corresponden a las metas o fines de carácter ambiental que busca alcanzar el Plan Regulador Comunal sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (art. 4 Reglamento EAE). De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 14 del Reglamento EAE, dichos objetivos deben estar relacionados con los objetivos propios del Plan Regulador, los que han sido descritos en el numeral 1.1 Fines y Metas de Planificación, del presente documento. Atendiendo a este marco regulatorio a continuación se presentan los Objetivos Ambientales en el contexto de la EAE de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Peñaflores

- Resguardar los recursos naturales, áreas verdes, cauces y sectores de valor ambiental, así como el patrimonio cultural y arquitectónico de la comuna, integrándolos en la planificación territorial mediante zonificaciones específicas y medidas de conservación, para mantener la identidad local y su imagen histórica. Conservar el entorno natural y paisajístico del sistema urbano, asociado a la presencia de cerros, riberas de los principales cauces (Río Mapocho), humedales y terrenos agrícolas, incorporándolo como activo para el desarrollo urbano mediante una zonificación e intensidad de ocupación que reconozca su valor y singularidad, dentro del área urbana establecida por el Plan.



Promover un crecimiento urbano controlado y equilibrado, incorporando criterios de sustentabilidad, movilidad y adaptación al cambio climático. Esto incluye compatibilizar actividades productivas, residenciales y recreativas, privilegiar la eficiencia en el uso del suelo, optimizar recursos hídricos y energéticos, y reducir impactos ambientales asociados a la expansión urbana.

- Involucrar a la comunidad y actores relevantes desde el inicio del proceso, asegurando un diálogo informado y continuo que permita integrar conocimientos locales, demandas y propuestas en la toma de decisiones ambientales, fortaleciendo así la corresponsabilidad en la gestión territorial.
- Planificar la localización, distribución y accesibilidad del equipamiento comunitario, la infraestructura vial y los servicios básicos, de modo de satisfacer las necesidades presentes y futuras de la población, reducir desigualdades territoriales y mejorar la calidad de vida en los distintos sectores de la comuna.

#### **c. Criterios de desarrollo sustentable**

De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 4 del Reglamento EAE el Criterio de Desarrollo Sustentable (CDS) es aquél que en función de un conjunto de políticas medio ambientales y de sustentabilidad, permite la identificación de la opción de desarrollo más coherente con los objetivos de planificación y ambientales definidos por el Órgano Responsable en el instrumento elaborado. La descripción de los CDS se presenta a continuación haciendo uso de la herramienta metodológica que entrega la Guía de orientación para el uso de la evaluación ambiental estratégica en Chile.

- Gradualidad en la intensidad de uso y ocupación en la interfaz urbano-rural, resguardando el entorno rural y paisajístico que enmarca el área urbana de Peñaflor y considerando criterios de adaptación y mitigación a las amenazas de origen climático
- Planificación armónica del sistema urbano construido dentro del suelo urbano disponible, que potencie los roles y/o vocaciones de la comuna en su entorno metropolitano, garantizando la provisión de servicios públicos y bienes urbanos, la compatibilidad entre usos y actividades, y un adecuado sistema de movilidad que integre el nivel local con el metropolitano considerando distintos modos de desplazamiento.

#### **d. Implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad que generarían las opciones de desarrollo planteadas en el plan**

Si bien en esta etapa inicial, las opciones de desarrollo del Plan aún no han sido definidas, se puede establecer de manera preliminar las implicancias medioambientales y de sustentabilidad, que tendrán las opciones de desarrollo, considerando el ámbito de acción de los Planes Reguladores Comunales establecido por la normativa de urbanismo y construcciones vigente y que se vincula a los siguientes aspectos:

- Ocupación del Territorio:  
Conflictos de ocupación entre áreas urbanas y rurales por demanda de suelo para crecimiento urbano considerando el desarrollo urbano que se ha generado al amparo del Art. 55 de la Ley 3.516 en territorio rural, donde el PRMS establece restricciones a la ocupación estableciendo Áreas de Interés Agropecuario Exclusivo.

- **Intensidad de Ocupación**  
 Densidad y Cabida de Población: la fijación de una mayor intensidad de ocupación en las áreas urbanizadas y urbanizables puede generar demanda de agua para consumo humano, situación que debe ser prevista considerando la disponibilidad de recurso hídrico en el contexto actual de sequía que enfrenta la Región Metropolitana.  
 Edificación o forma urbana: efectos del desarrollo urbano sobre los patrones tradicionales de poblamiento rural especialmente fricciones que se pueden dar en las áreas de borde de los sectores urbanizados y urbanizables.
- **Intensidad de uso**  
 Diversidad / Homogeneidad de usos de suelo: en el primer caso se pueden generar fricciones entre usos de suelo de distinta intensidad (residencia vs. Equipamientos). En el segundo caso puede tener efectos positivos relacionados con una mayor cobertura de las centralidades de equipamientos en sectores que se encontraban desprovistos.
- **Provisión de áreas verdes y espacios públicos**  
 La reserva de suelo para la consolidación de áreas verdes y espacios públicos tiene efectos en el mejoramiento de la calidad urbana en términos de circulación y disponibilidad de áreas de recreación y esparcimiento.  
 Consideración de áreas de valor natural (cerros, riberas del Río Mapocho, humedales) en la definición del sistema de áreas verdes puede proveer espacios para el esparcimiento y la recreación.
- **Reconocimiento de áreas de protección /conservación de recursos de valor natural**  
 En el borde urbano-rural se pueden generar fricciones del uso habitacional con las áreas de valor natural debido al establecimiento de patrones de ocupación y usos de suelo no compatibles.

**e. Órganos de administración del Estado a convocar en la etapa de diseño del plan**

- SEREMI de Medio Ambiente
- SEREMI de Agricultura
- Ministerio de Hacienda
- Ministerio de Economía
- Ministerio de Fomento y Reconstrucción
- SEREMI Energía
- SEREMI de Minería
- SEREMI de Salud
- SEREMI MOP
  - Dirección Regional de Planeamiento
  - Dirección Regional de Vialidad
  - Dirección Regional de Obras Hidráulicas
  - Dirección General de Aguas
  - Dirección General de Concesiones
- SEREMI de Vivienda y Urbanismo
- SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones
- SEREMI de Desarrollo Social
- SEREMI de Bienes Nacionales
- SEREMI de Educación
- Gobierno Regional – Div. Planificación y Desarrollo Regional



- Servicio de Vivienda y Urbanización - SERVIU
- Servicio Nacional de Geología y Minería SERNAGEOMIN
- Consejo de Monumentos Nacionales
- Superintendencia de Servicios Sanitarios
- SERNATUR
- SAG
- CONAF

**f. Actores claves del procedimiento EAE**

Se identifican a continuación los organismos no pertenecientes a la Administración del Estado o representantes de la comunidad que se consideran como Actores Clave para el desarrollo del Plan, así como para el procedimiento de EAE.

- Juntas de vecinos
- Organizaciones Funcionales a nivel comunal
- Empresas productivas y de servicios de la comuna
- Centros educacionales de la comuna
- Concesionaria Sanitaria

## g. Cronograma de desarrollo del plan

El desarrollo de la fase de diseño y aprobación del plan en un total de 720 días, los que se distribuyen en las siguientes Etapas a ser cumplidas secuencialmente:

