

El desarrollo urbano de Peñalolén es relativamente reciente, en comparación con otras comunas del Gran Santiago. Ello debido a su ubicación marginal dentro del casco urbano. En efecto, hasta la década de los 40's el territorio comunal era completamente rural, existiendo algunos fundos y varias parcelas de reducida superficie. La existencia de antiguos caminos, desde la época de la Colonia, que más tarde se transformaron en los ejes principales de la comuna, sirvió de límite de dichos predios rurales. La Avenida Grecia, era el antiguo camino a la ermita existente en el sector alto de la comuna, de allí su antiguo nombre "camino a la ermita", que luego, por deformación se denominó camino lo Hermida. Junto al antiguo camino al fundo Peñalolén (hoy Av. José Arrieta) y aquel que llegaba al fundo de don Matías Cousiño (hoy Av. Quilín), configuraron las principales vías de acceso a la comuna. Todos estos caminos seguían los cursos naturales de las bajadas de agua de la precordillera, por lo que actualmente es posible observar frecuentes anegamientos. Otros caminos fueron surgiendo a partir de la necesidad de acceder a los fundos (Los Molineros, Ictinos, Las Parcelas, El Valle, San Luis).

Ya hacia la década del 40 se encontraba urbanizado el sector noroccidental de la comuna, denominado sector Egaña. Antiguas casonas de principios del siglo XX dan testimonio de esta urbanización que limitaba directamente con las chacras, huertos y viñedos.

La presión demográfica en el Gran Santiago que comenzó a partir de las políticas económicas de sustitución de importaciones generó un considerable aumento de la población en la capital y su consiguiente expansión urbana. No obstante, la alta migración era incompatible con las políticas estatales de construcción de viviendas, generando ocupaciones ilegales de terrenos que afectaron a las principales ciudades del país, principalmente a Santiago y, muy particularmente a las áreas periféricas, entre ellas Peñalolén. En la década del 60 comenzó un proceso de loteo de las antiguas parcelas ubicadas en el ex fundo Peñalolén que originó las primeras poblaciones de la comuna en las actuales unidades vecinales 1, 2, 3, 4, 7 y 30 y en la parte sur de la viña Macul en las unidades vecinales 26 y 28. Conjuntamente comenzaba una regularización de este proceso a través de políticas de estimulación de la asociatividad para adquirir viviendas. Así surgieron las primeras cooperativas de viviendas que agruparon trabajadores de importantes industrias de la ciudad, principalmente las textiles, las cuales compraron terrenos de la viña Macul y edificaron sus viviendas (unidades vecinales 24, 25, 27 y 28).

Por otra parte, el Estado decidió comprar los terrenos ocupados ilegalmente por miles de personas a fines de la década del 60 y construir viviendas básicas y la urbanización. Ello se concretó a principios de los 70's mediante las operaciones sitio que afectaron los sectores de La Faena y parte de Lo Hermida. Esta regularización efectuada por la CORVI permitió la urbanización de estos sectores incluyendo una particular vialidad (unidades vecinales 10, 11, 13, 14 y 18).

A principios de los años 70's continuaban las tomas ilegales de terrenos debido al abandono de los predios rurales y a la posibilidad que los ocupantes observaban de adquirir vivienda a través de esta anómala forma de apropiación de terrenos. No obstante, a mediados de la década, se efectuaron algunas gestiones gubernamentales destinadas a limitar este proceso. Los asentamientos precarios conformados a partir de las tomas de terreno no fueron asistidos de la misma forma, sino por un saneamiento que incluía una caseta sanitaria, la vialidad y servicios de urbanización, permaneciendo las viviendas precarias (unidades vecinales 1, 9, 17, 19 y 22).

También comenzó la construcción de edificaciones sociales en altura que permitiera densificar y disminuir la expansión urbana (unidades vecinales 5, 12, 18 y 22). El traslado de ocupantes ilegales desde otras comunas hacia Peñalolén fue una práctica común a fines de esa década y principios de los 80's, conformando las primeras poblaciones de erradicaciones (unidades vecinales 21, 27 y 31). Ambos procesos generaron una desadaptación de la población en el territorio.

En la década del 90 comienza otro proceso estimulado por el desarrollo económico del país. Las empresas inmobiliarias comienzan a generar conjuntos residenciales de mayor plusvalía pero dentro del DFL2, incorporando el equipamiento urbano, la infraestructura y bajo una regularización territorial urbana. El municipio, en tanto ha debido consolidar el equipamiento en las áreas más antiguas e imposibilitadas de autogestionar dicho equipamiento.

La comuna ha afianzado su desarrollo urbano en sólo 50 años, no obstante, de acuerdo al Plan Regulador Metropolitano, la comuna debe acoger a 100.000 nuevos residentes en 10 años más, para lo cual se han tomado medidas de planificación que incluyen la solidificación de la vialidad estructurante y conectividad, la densificación de algunos sectores antiguos, y la evaluación de los proyectos inmobiliarios de acuerdo a la planificación urbana definida por el MINVU.

Crecimiento de la superficie urbanizada entre 1960 y 2011.

