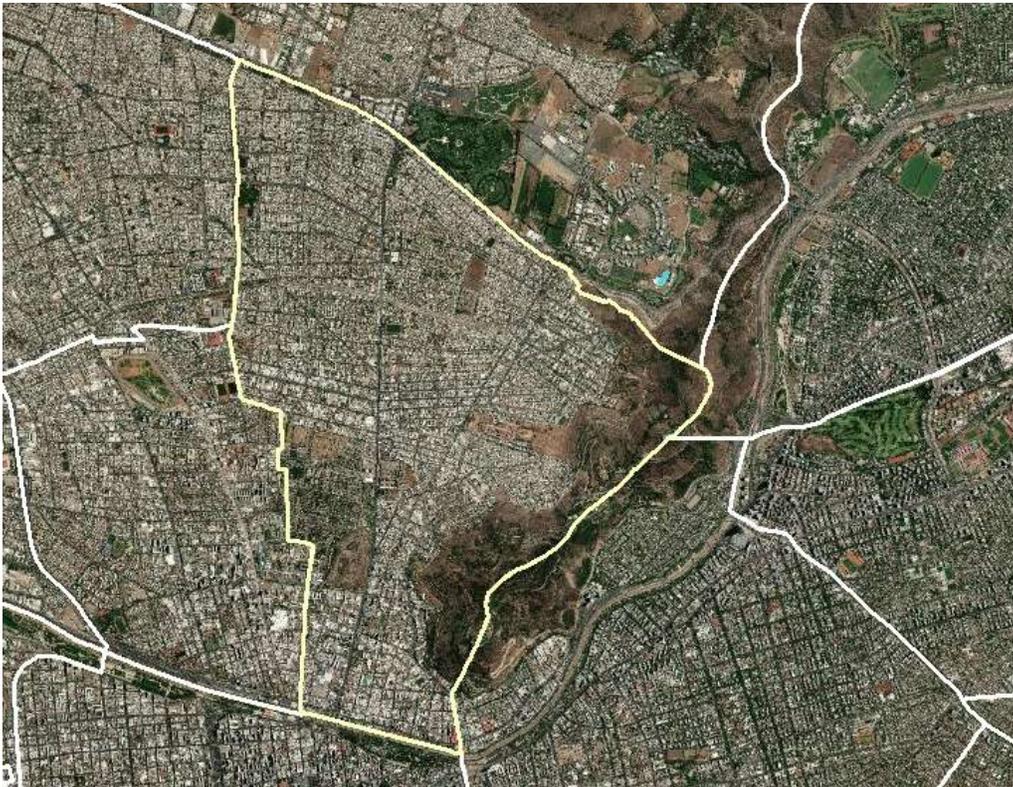




**ANTEPROYECTO**  
**ACTUALIZACIÓN**  
**PLAN REGULADOR COMUNAL DE RECOLETA**



**MEMORIA EXPLICATIVA**

FEBRERO 2025

## Contenido

1	ACRÓNIMOS .....	5
2	CONCEPTOS IMPORTANTES.....	6
3	INTRODUCCIÓN .....	8
3.1	Justificación de la actualización del PRC de Recoleta.....	8
3.2	Antecedentes Generales de la Comuna .....	10
4	DIAGNÓSTICO TERRITORIAL .....	11
4.1	Medio natural Comuna de Recoleta.....	11
4.1.1	Aspectos geomorfológicos relevantes .....	11
4.1.2	Marco geológico.....	12
4.1.3	Clima .....	13
4.1.4	Hidrología, hidrografía e hidrogeología .....	15
4.1.5	Riesgos asociados a la hidrología .....	16
4.1.6	Vegetación .....	16
4.1.7	Elementos naturales y seminaturales que aportan servicios ambientales al área urbana. 17	
4.2	Sistema Económico – Demográfico .....	20
4.2.1	Estudio Sociodemográfico.....	20
4.2.2	Base económica .....	31
4.3	Rol de la comuna de Recoleta .....	35
4.4	Proyecciones de población.....	35
4.5	Demanda de Suelo .....	36
4.6	Síntesis de diagnósticos temáticos.....	39
4.6.1	Usos de suelo y tendencias normativas .....	39
4.6.2	Movilidad .....	41
4.6.3	Conflictos urbanos .....	41
5	FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN (FCD) .....	43
6	OBJETIVOS DEL PLAN .....	45
7	IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN .....	47

7.1	Alternativas de estructuración y los cambios que provocaría respecto a la situación existente .....	47
7.2	Proceso de selección de la alternativa para anteproyecto .....	53
7.3	Alternativa de estructuración consensuada (imagen objetivo del Plan) y cambios respecto del PRC del 2005 .....	54
7.3.1	Lineamientos de para la construcción de la alternativa de estructuración consensuada y su relación con los objetivos de planificación .....	54
7.3.2	Principales ajustes y criterios de planificación incorporados a la alternativa de estructuración consensuada .....	56
7.3.3	Descripción de la Imagen Objetivo .....	56
7.4	Esquema de estructuración .....	58
7.5	Consulta pública de la imagen objetivo .....	59
8	DESCRIPCIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL PLAN .....	60
8.1	Aspectos normados por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago .....	60
8.1.1	Vialidad estructurante .....	60
8.1.2	Subcentro metropolitano El Salto – Av. Américo Vespucio .....	61
8.1.3	Equipamiento metropolitano e intercomunal .....	61
8.1.4	Área verde .....	62
8.1.5	Equipamiento recreacional y deportivo .....	63
8.1.6	Cálculo de densidad promedio .....	63
8.2	Estructuración del plan .....	65
8.3	Zonificación del Plan Regulador Comunal .....	66
8.3.1	Zonas Mixtas Metropolitanas .....	66
8.3.2	Zonas preferentemente residenciales .....	72
8.3.3	Zonas de equipamiento e infraestructura .....	77
8.3.4	Áreas verdes .....	79
8.4	Vialidad estructurante .....	81
8.5	Áreas restringidas al desarrollo urbano .....	83
8.5.1	Áreas de riesgo .....	83
8.5.2	Zonas no edificables .....	86

8.6	Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural .....	86
8.6.1	Monumentos Nacionales .....	87
8.6.2	Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica.....	91
9	Listado de Anexos .....	97

## 1 ACRÓNIMOS

BNUP	Bien Nacional de Uso Público
CASEN	Caracterización Socioeconómica Nacional
CNDU	Consejo Nacional de Desarrollo Urbano
DDU	División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo
DGA	Dirección General de Aguas del Ministerio de Obras Públicas
DIDECO	Dirección de Desarrollo Comunitario
D.S.	Decreto Supremo
EAE	Evaluación Ambiental Estratégica
EIA	Evaluación del Impacto Ambiental
EOD	Encuesta Origen Destino
GORE	Gobierno Regional
hab/ha	Habitantes por hectárea (densidad habitacional)
ICH	Inmueble de Conservación Histórica
IDE	Infraestructura de Datos Espaciales
IDEP	Incentivo al desarrollo de espacios públicos
IO	Imagen Objetivo
IPT	Instrumento de Planificación Territorial
LGUC	Ley General de Urbanismo y Construcciones
MMA	Ministerio del Medio Ambiente
OGUC	Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
PLADECO	Plan de Desarrollo Comunal
PRC	Plan Regulador Comunal
PRMS	Plan Regulador Metropolitano de Santiago
MMA	Ministerio del Medio Ambiente
SEREMI	Secretaría Regional Ministerial
SII	Servicio de Impuestos Internos
s.n.m.	Sobre el nivel del mar

## 2 CONCEPTOS IMPORTANTES

- 1. Plan Regulador Comunal:** instrumento de planificación territorial que establece cuáles son las condiciones que deben cumplir las edificaciones y cómo se ordenan las distintas actividades al interior del territorio comunal. El Plan Regulador Comunal define qué es lo que se puede construir y dónde, además de determinar la ubicación y tamaño de calles y áreas verdes de la comuna.
- 2. Plan Regulador Metropolitano de Santiago:** instrumento de planificación territorial que regula todo el Gran Santiago. La comuna de Recoleta completa está regulada por el PRMS. Como es un plan que abarca varias comunas, fija normas que todos los planes reguladores comunales de la ciudad de Santiago deben respetar. En el PRMS se definen las grandes vías que permiten conectar toda la ciudad (como el eje Dorsal o la Circunvalación Américo Vesputio), grandes áreas verdes (como el Parque Metropolitano de Santiago), las infraestructuras y actividades productivas de impacto intercomunal, entre otras.
- 3. Norma urbana:** forma en que el Plan Regulador Comunal establece qué es lo que se puede construir en distintos sectores de la comuna y cuáles son las características que deben tener esas edificaciones. Las normas urbanísticas son reglas que todos los proyectos que se construyan en la comuna deben seguir. Estas normas influyen directamente en cómo se conforman los barrios y en la calidad de vida de las personas.

Algunas de las principales normas urbanísticas que establecen los Planes Reguladores Comunales son:

**3.1 Uso de suelo:** permite definir qué actividades están permitidas y cuáles están prohibidas en un sector determinado de la comuna. Existen seis tipos de uso de suelo: Residencial, Equipamiento, Actividades productivas, Infraestructura, Área verde y Espacio Público. Estos tipos de uso de suelo se pueden combinar, por ejemplo, en una misma zona puede estar permitido el uso residencial, equipamiento comercial y área verde.

Los tipos de uso de suelo se subdividen en grupos de actividades más específicos:

**Tabla 1. Tipos de usos de suelo y ejemplos de estos**

Uso de Suelo	Tipología	Ejemplos
<b>Residencial</b>	Vivienda	Casa, edificios de departamentos, conjuntos habitacionales. Hogar de acogida, residencia de personas mayores, de menores, etc.
<b>Equipamiento</b>	Hospedaje	Hostal, hotel, motel, cabañas.
	Científico	Laboratorio, centro de investigación.
	Comercio	Almacén, mercado, restaurant, grandes tiendas, etc.
	Culto	Templos, santuarios, sinagogas, mezquitas u otros
	Cultura	Museo, biblioteca, cine, teatro, sala de arte, etc.
	Deporte	Estadio, gimnasio, club deportivo, cancha, piscina, multicancha, etc.
	Educación	Colegios, universidades, jardín infantil.
	Esparcimiento	Zoológico, casino, parque de entreteniones.
	Salud	Hospital, Cesfam, Cecof, clínicas, consultorios.
	Seguridad	Establecimientos policiales, bomberos, cárcel.
	Servicios	Oficinas, correos, bancos, notarías, Centros Médicos y dentales
Social	Sede Social Junta de Vecinos, Sede Social Club deportivo, organización comunitaria.	
<b>Actividades productivas</b>	Industrial	Industrias manufactureras, metalúrgicas, de productos de construcción, etc.
	Bodegaje	Grandes depósitos y bodegas industriales
<b>Infraestructura</b>	Transporte	Vías y estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre, recintos aeroportuarios, recintos portuarios.

Uso de Suelo	Tipología	Ejemplos
	Sanitaria	Plantas de captación, Planta de tratamiento agua potable o servicios, disposición final de residuos, otras instalaciones.
	Energética	Centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones, gasoductos.
	Telecomunicaciones	Centrales de telecomunicación y telefonía, televisión y otros datos, antenas de celular, radio, televisión y otros.

Fuente: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

**3.2 Superficie predial mínima:** los terrenos en la comuna se pueden fusionar o subdividir. Esta norma especifica la superficie mínima en metros cuadrados en que un terreno puede subdividirse o fusionarse en una zona determinada.

**3.3 Coeficiente de ocupación del suelo:** norma que establece cuántos metros cuadrados se pueden construir en el primer piso de un terreno. Ejemplo: en un terreno de 1.000 m<sup>2</sup> que tiene un coeficiente de ocupación del suelo de 0,8, esto significa que se pueden construir 800 m<sup>2</sup> en el primer piso.

**3.4 Coeficiente de constructibilidad:** norma que determina cuántos metros cuadrados se pueden construir en un terreno, repartida en todos los pisos que estén permitidos. Por ejemplo, en un terreno de 800 m<sup>2</sup> y que tiene un coeficiente de constructibilidad de 1,5, estaría permitido construir 1.200 m<sup>2</sup>. Como en este caso la cantidad de metros cuadrados que está permitido construir es mayor que la superficie del terreno, se entiende que se podría construir más de un piso.

**3.5 Sistema de agrupamiento:** norma que establece cómo se organizan las edificaciones respecto de edificaciones vecinas. Existen tres sistemas de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. Las edificaciones aisladas no tocan ninguna edificación vecina, distanciándose de todos los medianeros.

Las edificaciones pareadas comparten un muro con una edificación vecina y dejan un espacio libre frente a la fachada.

Las edificaciones continuas comparten dos muros, con dos edificaciones distintas ubicadas a ambos costados.

**3.6 Altura máxima de edificación:** norma urbana que determina cuántos metros de altura puede tener una edificación como máximo. La altura máxima de edificación se expresa en metros, pero el Plan Regulador Comunal puede fijar además un número máximo de pisos.

**3.7 Densidad máxima:** determina cuántas personas pueden vivir u ocupar una superficie determinada, lo que establece la concentración que pueden estar las personas en un terreno. Las densidades se miden por hectárea, asumiendo que en una vivienda viven cuatro personas. Si un terreno de 800 m<sup>2</sup> tiene una densidad de 600 habitantes por hectárea, en ese terreno pueden vivir 48 personas, es decir, se pueden construir 12 unidades de vivienda, ya sean casas o departamentos.

### 3 INTRODUCCIÓN

El presente anteproyecto del Plan Regulador Comunal (PRC) de Recoleta viene a reemplazar el que se encuentra vigente desde el año 2005. Este territorio también es normado por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), el que establece que todo el territorio comunal se encuentra dentro del límite de regulación metropolitana.

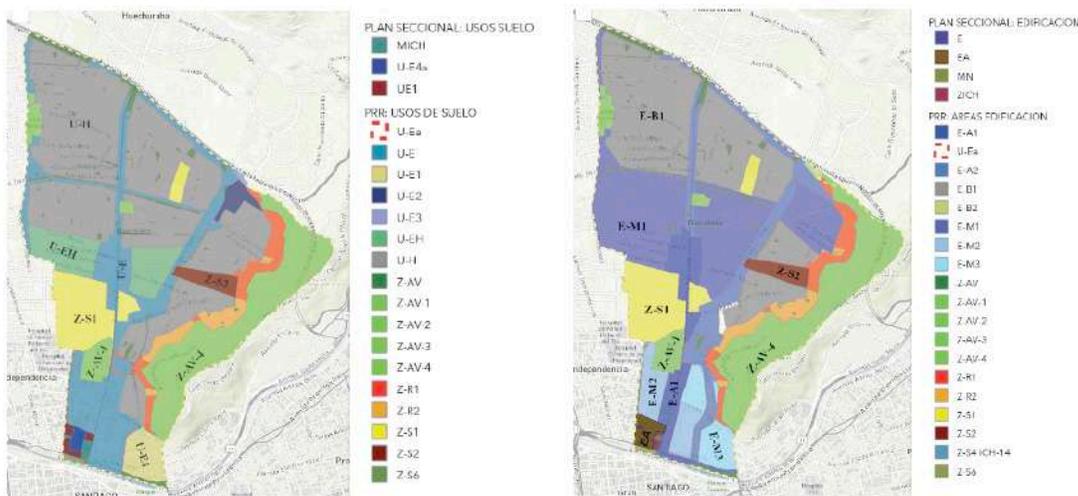
#### 3.1 Justificación de la actualización del PRC de Recoleta

La necesidad de actualizar el PRC surge debido a factores como:

- Cambios legislativos recientes como la entrada en vigencia de la Ley 21.078 sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano y las consecuentes modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a su Ordenanza;
- La incorporación de los procesos de Evaluación Ambiental Estratégica a la elaboración y actualización de instrumentos de planificación territorial (ITP);
- La promulgación de la Política Nacional de Ordenamiento Territorial;
- La ejecución de obras de infraestructura que cambian las condiciones urbanas y funcionalidad del territorio. Un ejemplo de esto es, la extensión de la Línea 2 de la Red Vial de Metro, desde la Estación Cal y Canto a Av. Américo Vespucio, la Costanera Norte y las modificaciones a la Autopista Américo Vespucio;
- La demanda de nueva infraestructura para la población en crecimiento, y la urgencia de posibilitar un desarrollo que asegure la vitalidad de la economía local y la preservación del tejido social del entorno.

En esta misma línea, se reconoce que el PRC de 2005 presenta dificultades para su aplicación y para la interpretación de la normativa de zonificación como, por ejemplo, el hecho de tener una zonificación de usos distinta de la relacionada con las condiciones de edificación (Figura 1), requiriéndose que el nuevo PRC evite tales conflictos y ambigüedades.

**Figura 1. Plano de uso de suelo y plano de edificación del PRC de Recoleta 2005.**



Fuente: I. Municipalidad de Recoleta. Plan Regulador Comunal de Recoleta (2005)

Además, es importante considerar que la comuna de Recoleta ha experimentado importantes transformaciones en los últimos años debido a:

- Crecientes condiciones de centralidad de El Salto – Av. Perú;
- El nuevo escenario de movilidad por la extensión de la Línea 2 del Metro,
- Las ciclovías y el corredor de transporte público de Av. Dorsal;

- La atracción y crecimiento de población migrante y de estratos socioeconómicos medios por vivienda informal y aumento de edificaciones en altura;
- Cambios de uso del suelo para almacenamiento, bodegaje, talleres e intensificación del comercio.
- Aumento de la población comunal desde el año 2002 al 2017 en un 6,5% aproximadamente, pasando de tener 148.220 a tener 157.851 habitantes en un período de 15 años, estimándose que en el 2030 llegará a tener 166.703 habitantes y, en el 2040, a los 173.848 habitantes<sup>1</sup>.
- La incógnita sobre el comportamiento de la migración extranjera sobre posibles estimaciones de crecimiento poblacional, dado su significativo aumento e instalación en la comuna después del Censo de población del año 2017.

Dados los cambios mencionados, se identifican nuevas oportunidades de desarrollo local como:

- Densificación residencial;
- Conservación, protección y preservación de la imagen particular de los barrios, considerando para ello la capacidad de carga de las vías involucradas;
- Las nuevas centralidades y crecimientos en la zona norte originados desde el 2005 a la fecha;
- El proyecto de la nueva línea 7 del sistema de transporte de Metro, con una posible salida en el sector de Pio Nono y;

Si bien el PRC de 2005 tuvo algunas modificaciones, siendo las más relevantes las del área de la Población Lemus, las del sector nororiente de la comuna y aquellas efectuadas en la Quinta Residencial El Salto, el Plan aún adolece de algunas dificultades para su correcta aplicación y ha de considerar también los cambios en la normativa de aplicación general, correspondiente a la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, se hace necesario contar con un instrumento de planificación territorial que resguarde y mejore la calidad de vida de los habitantes de la comuna, permitiendo a través del mismo, normar el desarrollo urbano garantizando la habitabilidad y desarrollo económico y social de sus habitantes. A la vez el instrumento deberá contener una visión clara de desarrollo urbano sostenible, normas que consideren la mantención de las características de aquellos barrios más antiguos y con valor identitario y patrimonial y la consideración de normativa que permita una densificación equilibrada y concordante con la demanda comunal, así como con su identidad y carácter local.

La presente Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal de Recoleta, contiene los siguientes estudios especiales incluidos como anexos:

- Capacidad vial
- Equipamiento comunal y áreas verdes
- Riesgos y protección ambiental
- Recursos de valor patrimonial cultural

---

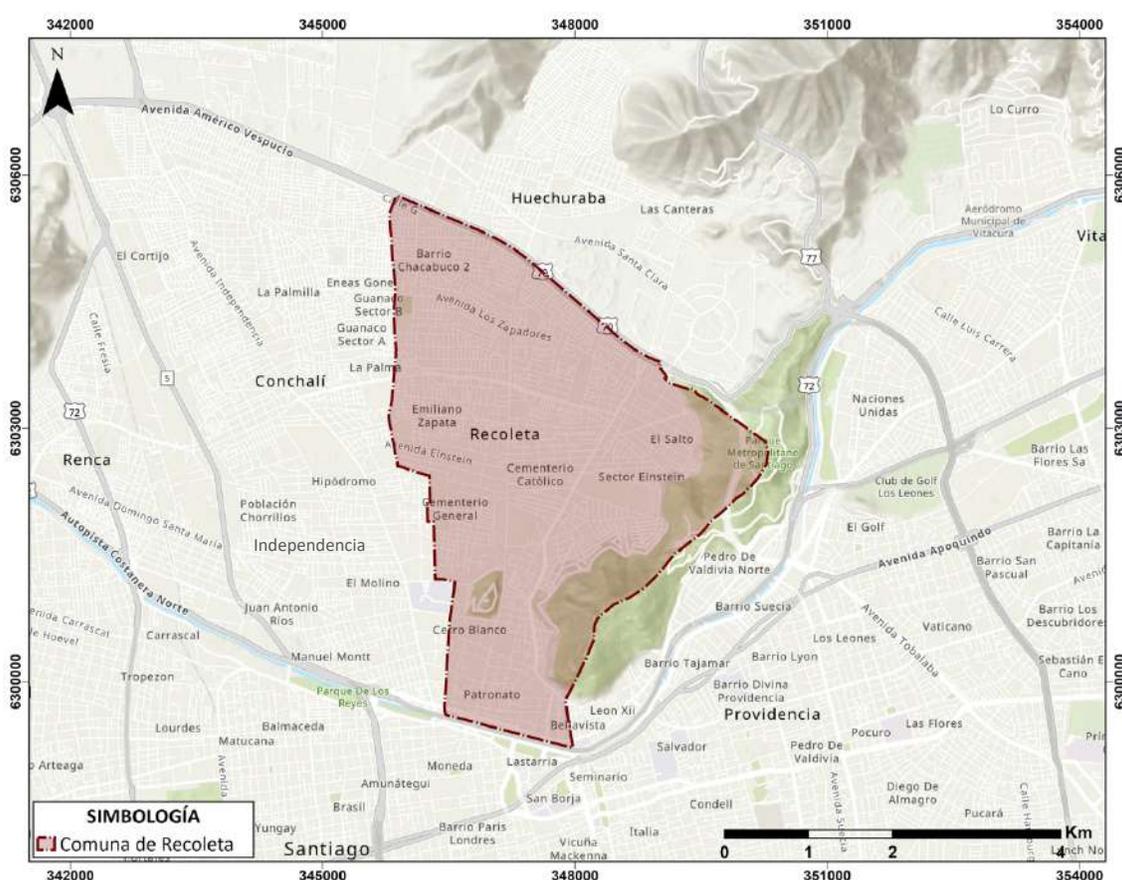
<sup>1</sup> Elaboración propia en base a Cifras comparativas Censos 1970-1982 (INE) y Resultados Censos 1982, 1992, 2002 y 2017 (INE).

## 3.2 Antecedentes Generales de la Comuna

La comuna de Recoleta fue creada como tal en Julio de 1992, bajo el DFL 29/1992, a partir de la forma urbana que adoptaron la comuna de Conchalí y parte de la comuna de Santiago, las que generaron un núcleo de desarrollo urbano independiente y autosuficiente, con condiciones que determinaron la formación de una nueva comuna.

Esta se conforma a partir del antiguo sector de la Región Metropolitana conocido como “La Chimba” y se ubica en el sector centro-norte del Gran Santiago hasta la Av. Américo Vespucio, por el norte, siendo un territorio adyacente al centro de la ciudad, limitando con las siguientes comunas: al norte, con la comuna de Huechuraba; al poniente, con las comunas de Independencia y Conchalí; al oriente, con la comuna de Providencia y Vitacura; y al sur, con la comuna de Santiago (Figura 2).

**Figura 2. Ubicación de la comuna de Recoleta en el Gran Santiago**



Fuente: Elaboración propia

En el año 1994 se publica el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), cuya superficie a normar, contempla a toda el área urbana metropolitana de la Región Metropolitana incluyendo la comuna de Recoleta. Dicho plan establece la obligación de ajustar la normativa vigente a las comunas que se encuentran insertas dentro de la delimitación del mismo. Por esto, el municipio en 1998 inicia la Actualización del Plan Regulador Comunal, el que fue aprobado el año 2005, que se actualiza mediante el presente anteproyecto.

Recoleta, con un carácter de comuna central, posee una superficie de 16 km<sup>2</sup>, correspondiente al 0,8 % de la superficie provincial y al 0,1 % de la superficie regional, y una densidad poblacional de 9.865,6 hab/km<sup>2</sup>. Según los datos del Censo 2017, está integrada aproximadamente por 157.851 habitantes, equivalentes a un 2,2% de la población regional y al 3% de los habitantes de la provincia de Santiago.

## 4 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

### 4.1 Medio natural Comuna de Recoleta

#### 4.1.1 Aspectos geomorfológicos relevantes

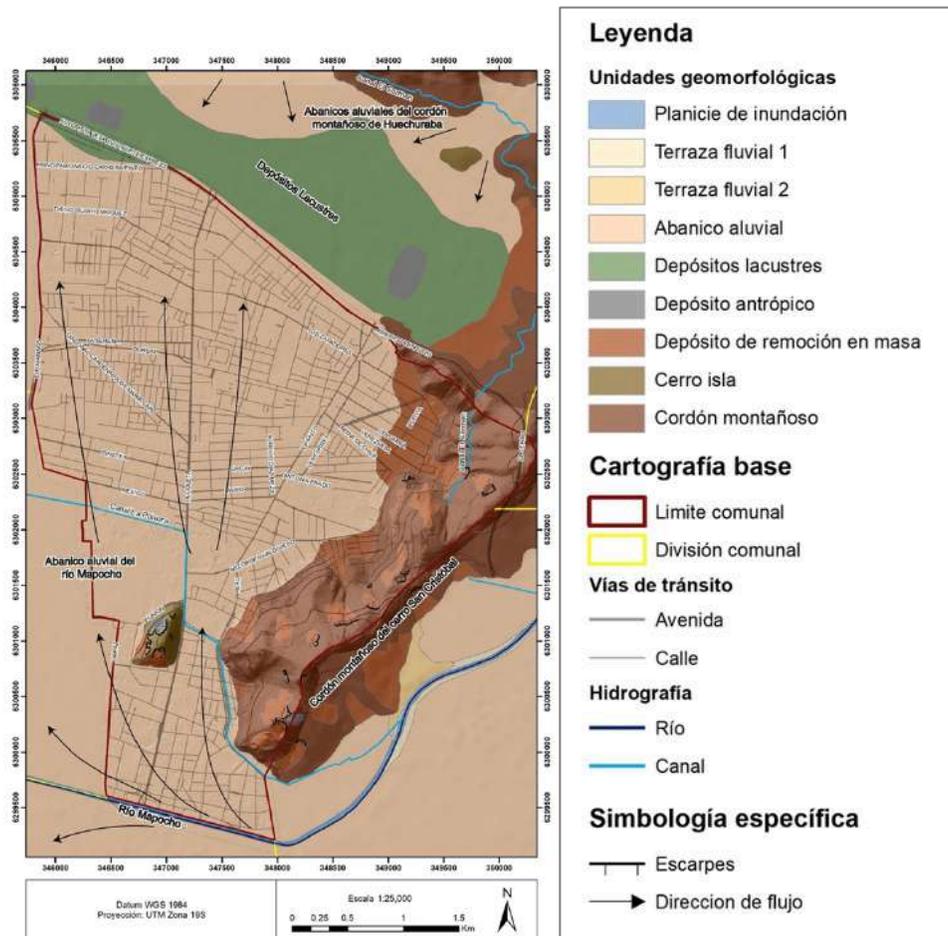
El área de estudio se ubica principalmente en el valle de Santiago por lo que las principales geoformas a escala local tienen directa relación con las unidades geológicas más recientes.

La comuna de Recoleta se encuentra ubicada mayoritariamente en los depósitos del abanico aluvial del río Mapocho. En esta zona el abanico presenta una dirección de flujo, principalmente, de sur a norte, y subordinadamente desde este a oeste. Las pendientes en esta unidad son menores a 5° y se presenta una disminución de altura desde aproximadamente 575 a 498 m.s.n.m. en el límite con las comunas de Conchalí y Huechuraba.

En la zona norte de la comuna se observa la presencia de depósitos lacustres, asociados a una zona topográficamente deprimida, generada por la coalescencia del abanico del río Mapocho con depósitos aluviales que descienden desde las quebradas del cordón montañoso de la comuna de Huechuraba.

La Cordillera Andina se hace presente en la comuna en el Cordón montañoso del cerro San Cristóbal, el cual se inserta dentro del valle en dirección aproximadamente norte-sur, alcanzando alturas de 877 m.s.n.m. y pendientes superiores a 80°. Por otra parte, también se observa en la zona sur de la comuna un cerro isla, correspondiente al cerro Blanco, el cual alcanza alturas de 642 m.s.n.m. y pendientes superiores a 80°.

**Figura 3. Mapa geomorfológico del área de estudio a escala gráfica 1:25.000.**

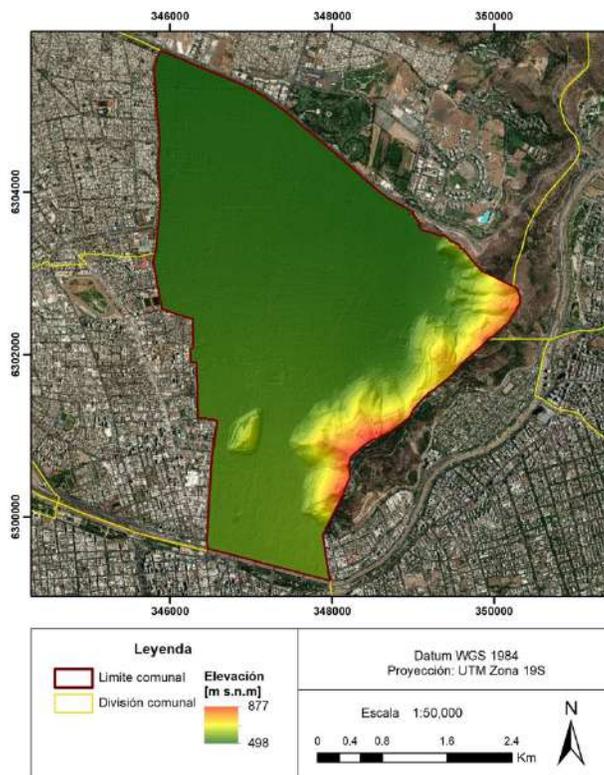


Fuente: Elaboración propia a partir del estudio de riesgos del PRC.

En el área de estudio las elevaciones varían entre los 498 y los 877 m.s.n.m. Las mayores alturas se ubican hacia la zona oriente de la comuna en la cumbre del cerro San Cristóbal. Por otro lado, las partes más bajas se ubican en el sector norponiente, correspondiente a la mayor parte del área urbanizada, en donde se observa un descenso de altura hacia la zona norte de la comuna.

En cuanto a las pendientes, el sector poniente y donde se concentra la mayor parte de la urbanización se emplaza sobre pendientes menores a 15°, estos sectores topográficamente más bajos se conforman geológicamente por depósitos aluviales del río Mapocho. Con respecto a aquellas pendientes mayores a 15° se encuentran en las laderas de los cerros Blanco y San Cristóbal, en donde alcanzan pendientes máximas superiores a 80°.

**Figura 4. Carta morfométrica de elevaciones de la comuna de Recoleta.**

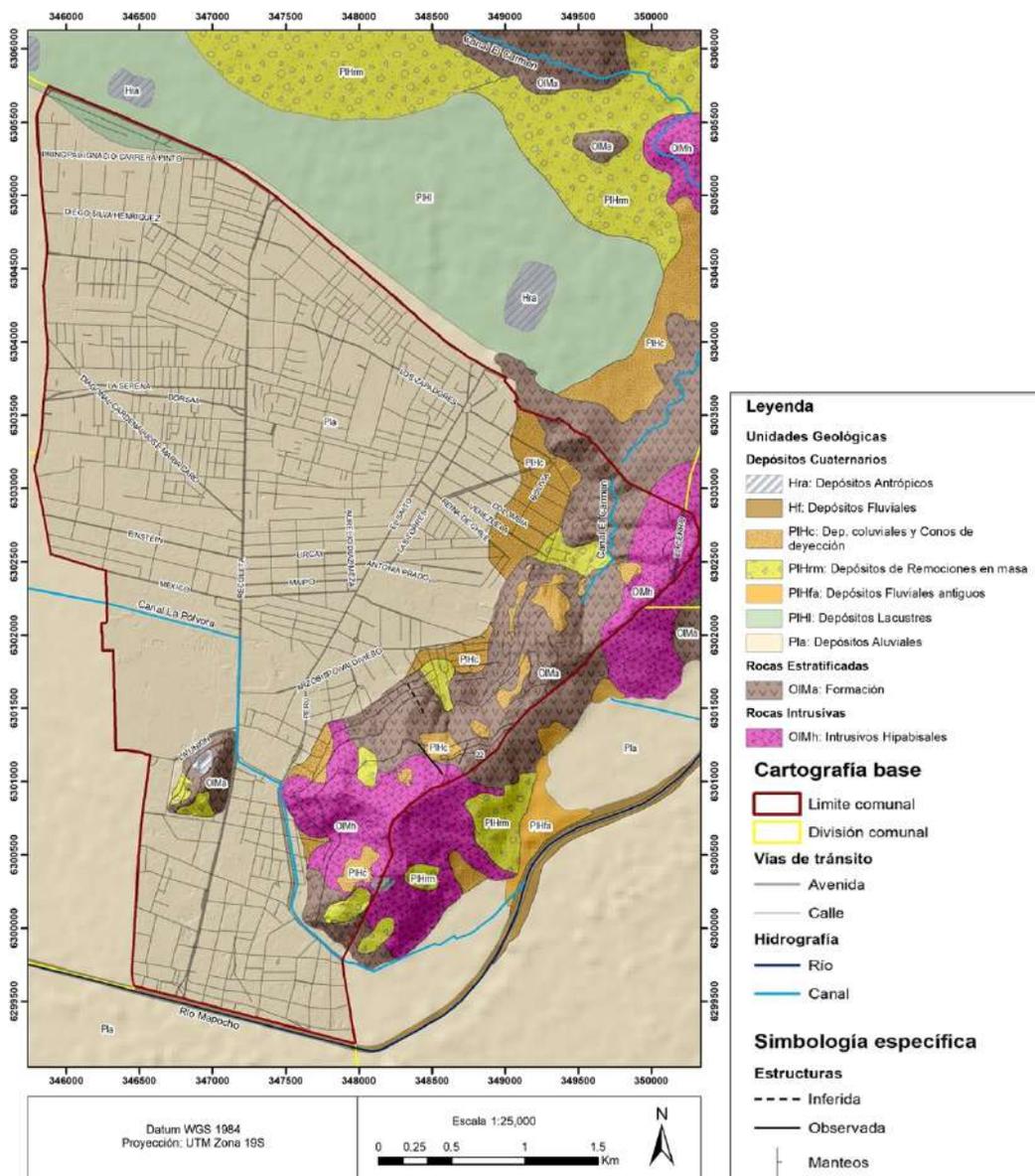


Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento topográfico realizado mediante vuelo LIDAR preparado para estudio de riesgos PRC.

#### 4.1.2 Marco geológico

La geología de la comuna de Recoleta está formada por rocas y depósitos asociados a dos ambientes. El primero de ellos se asocia a la zona más plana, que está constituida mayoritariamente por depósitos aluviales no consolidados del río Mapocho de edades pleistocenas. El otro corresponde a los cerros Blanco y San Cristóbal, conformados por rocas volcánicas de la Formación Abanico y rocas intrusivas hipabisales de edad Eoceno-Mioceno. Estas rocas presentan diversos grados de meteorización y se encuentran cubiertas por distintos tipos de depósitos no consolidados, producto de procesos aluviales, coluviales y de remoción en masa.

Figura 5. Mapa geológico del área de estudio a escala gráfica 1:25.000.



Fuente: Elaboración propia Estudio de Riesgos PRC.

### 4.1.3 Clima

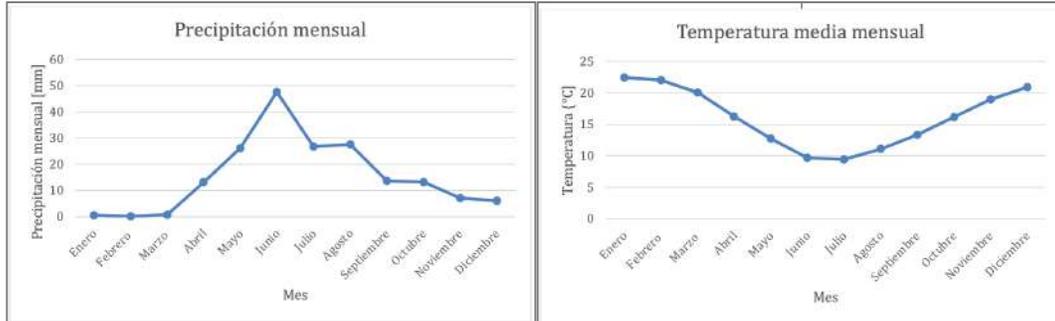
El clima es templado cálido con lluvias invernales y una estación seca prolongada de 7 a 8 meses. La principal característica de este clima son las precipitaciones que caen preferentemente en invierno, entre mayo y agosto, donde precipita alrededor del 80% del total anual, mientras que en los meses de verano el promedio de agua caída es inferior a 1 mm al mes.

Las cordilleras que limitan la región Metropolitana tanto al oriente como al poniente tienen importantes efectos climáticos: la de la Costa, con algunas cumbres superiores a 2.000 m impide una mayor influencia marítima, a excepción de cuando el nivel de inversión térmica asciende sobre 1.000 m y asociado a vientos del oeste en los niveles más bajos, permite el ingreso de nubosidad baja costera a través de los valles de los ríos. (Dirección meteorológica de Chile, 2005)<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Dirección Meteorológica de Chile. (2015). Descripción Climatológica, Región Metropolitana [http://www.meteochile.cl/climas/climas\\_region\\_metropolitana.html](http://www.meteochile.cl/climas/climas_region_metropolitana.html)

La temperatura media anual oscila en torno a los 16°, con valores medios mensuales a los 10°C en invierno y 23°C en verano.

**Figura 6. Precipitación media mensual y Temperatura media mensual en Santiago, ente los años 2010 y 2020**



Fuente: Terraza Oficinas Centrales (DGA) y estación meteorológica Huechún-Andina (DGA).

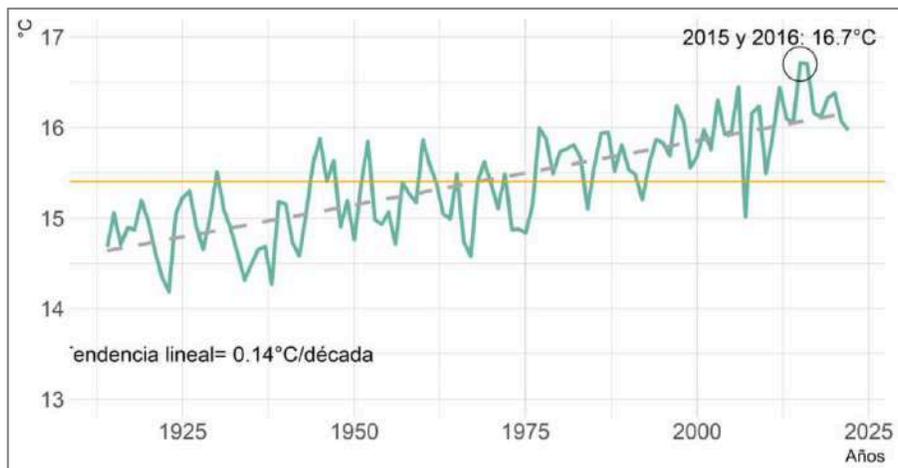
En términos de las condiciones climáticas, las precipitaciones intensas en períodos de presencia del “Evento del Niño” ha derivado en inundaciones por anegamiento y desborde de cauces de ríos, quebradas y canales.

En la actualidad, el proceso de cambio climático supone otros riesgos para la población:

- Alza de temperaturas

La temperatura media de Santiago fue de 15.97°C el año 2022 siendo más cálido que el promedio de 109 años en +0.6 °. Los años 2015 y 2016 fueron los más cálidos con una anomalía de 1.3°C. Los 10 años más cálidos se presentan en las últimas dos décadas.

**Figura 7. Temperatura media Santiago 1914-2022**



Fuente: D.G.A.C, 2022 <sup>3</sup>

<sup>3</sup> Dirección General de Aeronáutica Civil. (2022). Reporte anual de la evolución del clima en Chile. Documento elaborado por la Oficina Cambio Climático de la Sección Climatología de la Dirección Meteorológica de Chile. Mayo, 2023

- Disminución de las precipitaciones

El promedio de Quinta Normal en 157 años de la precipitación total anual es de 329.8 mm. De los 10 años más secos registrados, 3 corresponden a la última década,. Otros años secos están dominados por eventos de La Niña, como en 1998, 1988, 2011. Respecto a los más lluviosos, primero destacar que no hay a partir de los 2000 en adelante, estos están en concordancia con de evento El Niño, como 1987, 1997.

La tendencia de la precipitación en 157 años es de -7 mm por década, pero en los últimos 30 años (1993-2022) asciende drásticamente a casi -70 mm/década siendo una tendencia porcentual de 21% por década.

Al 2022 se habían completado 14 años consecutivos secos, donde el déficit promedio de este periodo es de 135 mm y corresponde a un 41% menos de precipitación.

- Eventos extremos

Olas de calor, sequía aguda, lluvias altamente concentradas en breves períodos de tiempo y eventos de vientos anormales, forman parte del panorama que la ciudad de Santiago enfrenta y lo seguirá haciendo, con afectación a las personas, viviendas y la infraestructura. Esto obliga a los municipios a incorporar la variable ambiental y en particular el cambio climático en sus políticas, programas y en la planificación urbana.

#### 4.1.4 Hidrología, hidrografía e hidrogeología

En la comuna uno de los cauces más relevantes corresponde al río Mapocho, el cual fluye en el límite sur de Recoleta con la comuna de Santiago. Éste se encuentra fuertemente intervenido con obras de canalización que iniciaron en 1886, posterior a estas no se volvieron a reportar desbordes que hayan afectado a la comuna.

Con respecto a los canales que atraviesan la comuna, se encuentran los canales de La Pólvara y El Carmen. Con respecto al primero, sus aguas provienen del río Maipo a través del Canal San Carlos y su descarga es en el río Mapocho, desde donde se canaliza a la altura de la comuna de Providencia. Dentro de su recorrido cruza varias partes de la comuna de manera subterránea bordeando el Cerro San Cristóbal, donde su largo total dentro de Recoleta es de unos 3.500 m. (Pavez, 2013)<sup>4</sup>. El Canal del Carmen es la continuación del Canal San Carlos después de atravesar el río Mapocho, posee una longitud de 26,7 km de los cuales 1,7 km se encuentran canalizados de manera subterránea (Asociación de Canalistas del Canal de Maipo, 2007)<sup>5</sup>. Finalmente, en las laderas del cordón del cerro San Cristóbal se desarrollan abundantes quebradas menores que nacen en las laderas, pero que desaparecen al llegar al abanico aluvial del río Mapocho. Algunas de estas quebradas se encuentran urbanizadas, especialmente en la parte baja. Ninguna de ellas cuenta con mediciones de caudal.

En cuanto a las aguas subterráneas, la recarga de acuíferos producto del agua superficial en la zona corresponde a la cuenca generada por los cerros que rodean a la comuna, esto es, el cordón del cerro San Cristóbal por el sureste y el cordón montañoso ubicado al norte en la comuna de Huechuraba. Por el tamaño de esta cuenca, esta no debiera ser una fuente importante de recarga de agua.

---

<sup>4</sup> Pavez, María. (2013). Un corredor verde entre los cerros desde 1934, y las posibilidades actuales desde un ejercicio académico de pregrado en Recoleta. Revista de Urbanismo (29).

<sup>5</sup> Asociación de Canalistas del Canal de Maipo. (2007). 180 años. Sociedad del Canal de Maipo 1827-2007.

#### 4.1.5 Riesgos asociados a la hidrología

La acción de las precipitaciones puede producir inundaciones, ya sea por acción de la acumulación de agua en la superficie o por desborde de cauce. Ambos fenómenos han afectado a Recoleta. Históricamente, los desbordamientos del Mapocho fueron los que mayor daño causaron, pero desde 1970 no se producen por la mejora en las obras de contención. En la actualidad, cuando se producen lluvias intensas, algunos sectores se han visto afectados por desborde de canal como del Carmen o La Pólvora, que han afectado los sectores de Los Turistas, La Montaña, Presidente Eisenhower y Michael Nash.

Las inundaciones por anegamiento han afectado a los sectores Sótero del Río, Dora con Zapadores, Diego Silva Henríquez, Santa Ana, Héroes de Buin y Antonia López Pérez. Para mayor información, ver el estudio de riesgos contenido como anexo de la presente memoria.

#### 4.1.6 Vegetación

La vegetación de los cerros San Cristóbal y Blanco se caracteriza por una formación vegetal propia de la zona central de Santiago, de clima mediterráneo con estación seca prolongada y precipitaciones concentradas en los meses de invierno (junio-agosto). Esta situación de estrés hídrico explica que la formación vegetal a que pertenecen corresponda a: “bosque espinoso mediterráneo interior de *Acacia caven*” (Luebert y Pliscoff, 2017) <sup>6</sup>.

En la actualidad, en cuanto a la vegetación, predomina la introducida, dado que, en especial el Cerro San Cristóbal, desde la Colonia ha presentado una alta presión antrópica para extracción de leña y materiales constructivos, utilizado como cantera para las grandes obras urbanas de la época.

En el cerro San Cristóbal, se han reportado importantes incendios forestales<sup>7</sup> en los últimos años. Así para el período 2008-2018, Recoleta registro un total de 85 incendios forestales ocupando un cuarto lugar de las comunas de la provincia de Santiago, siendo solo superada por Renca (92), Pudahuel (130) y Huechuraba (177). Esta última, comuna limítrofe con Recoleta, registra el más alto número de eventos con 177 incendios forestales de toda la provincia (854).

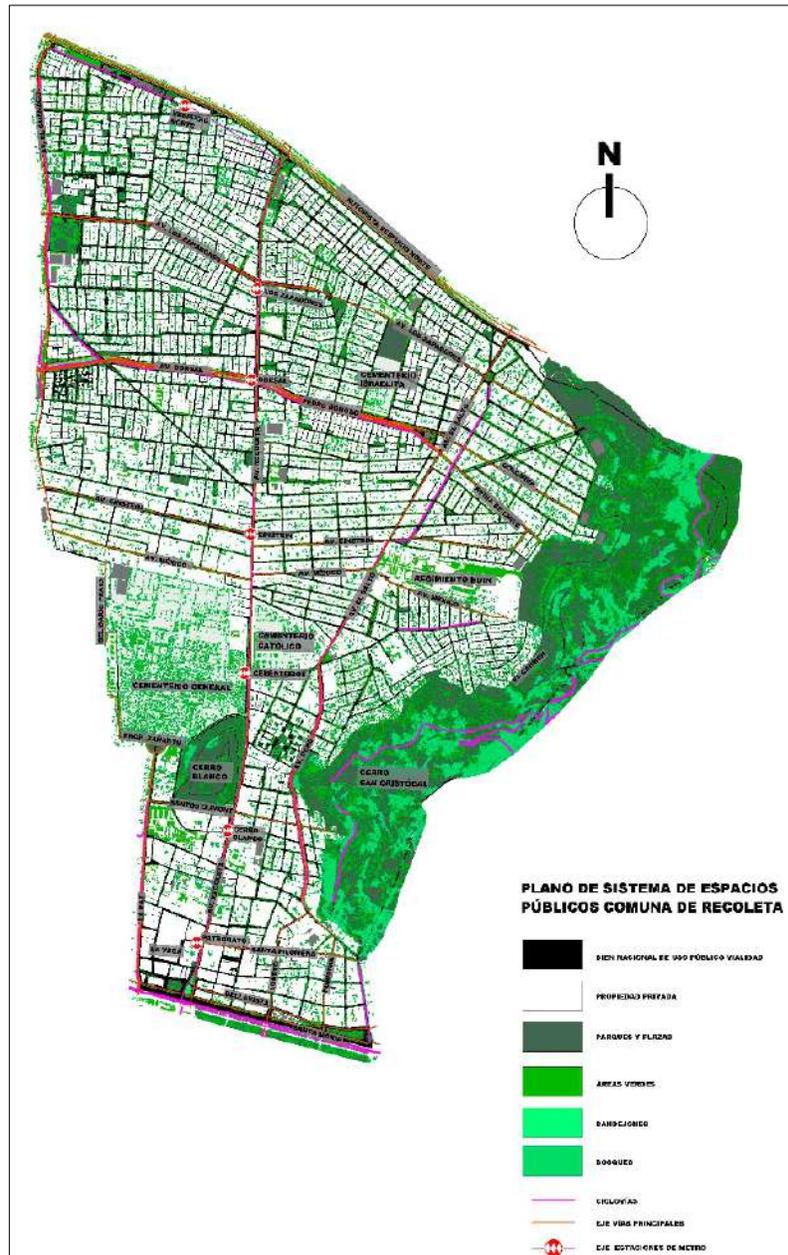
Igualmente, cabe destacar que, en la comuna de Recoleta, se registra una mayor frecuencia de incendios forestales, en relación con la comuna de Providencia con solo 29 incendios, siendo por tanto más afectada la ladera poniente del Cerro.

---

<sup>6</sup> Luebert, F y Pliscoff, P. (2017). Sinopsis bioclimática y vegetal de Chile.

<sup>7</sup> incendio forestal es “un fuego, que cualquiera sea su origen, se propaga sin control en terrenos rurales a través de vegetación leñosa, arbustiva o herbácea, ya sea viva o muerta” (CONAF, 2019, pág. 35); y Riesgo forestal se define como las áreas más propensas que ocurra un incendio forestal.

**Figura 8. Detalle de cobertura vegetal de comuna de Recoleta**



Fuente: Elaboración propia.

#### 4.1.7 Elementos naturales y seminaturales que aportan servicios ambientales al área urbana.

La comuna de Recoleta presenta elementos naturales y seminaturales relevantes, que son de importancia ambiental tanto para el área urbana como de la ciudad de Santiago. Entre ellos, el Cerro San Cristóbal (Parque Metropolitano), Cerro Blanco, el río Mapocho, el Cementerio General y otros. Estos elementos conforman un sistema ecológico-ambiental que proveen al área urbana de Recoleta múltiples servicios ambientales tales como: captura de carbono, biodiversidad, sitio de refugio, alimentación y reproducción de fauna, paisaje, recreación, bienestar y salud para la población, identidad territorial, entre otros.

El Cerro San Cristóbal, tanto por su tamaño, localización y función ecológica y recreacional, constituye el principal parque urbano<sup>8</sup> y pulmón verde, tanto de Recoleta como de la Ciudad de Santiago. Este Cerro se encuentra al oriente del área urbana, conformando un eje continuo norte-sur.

En la actualidad, en cuanto a la vegetación predomina la introducida. Desde la Colonia ha presentado una alta presión antrópica para extracción de leña y materiales constructivos, para las grandes obras urbanas de la época.

Considerando el escenario de cambio climático y la escasez de precipitaciones desde el año 2012, existen iniciativas de forestación con especies nativas de Parquemet. Se busca alcanzar un aumento de la masa arbórea de un 35% principalmente de las laderas de las comunas de Recoleta y Huechuraba.

Las condiciones de pendiente, insolación y forestación en el cerro San Cristóbal establecen diferencias en la cobertura vegetal de las laderas que enfrentan en el área urbana de Recoleta. Así el sector norte de la comuna de Recoleta, donde se concentra la población más vulnerable, los bordes de las laderas que enfrentan el área urbana han sido ocupados para viviendas y se observan una cobertura herbácea, con matorrales bajos principalmente espinos (*Acacia caven*), a excepción de algunos bosques de plantación que rompen este patrón que se encuentran a una cota superior, o bien en sectores implementados para recreación como el caso del Parque Mahuidade.

La mayor cobertura vegetal se presenta en el sector sur de la comuna de Recoleta en las laderas próximas al sector de Avenida Perú, lo cual le otorga una alta calidad paisajística del Sector, a lo que se suma el parque de la Infancia, en el borde Cerro, de la misma Avenida.

**Figura 9. Diferencias de cobertura vegetal del C. San Cristóbal. Vista desde Población Roosevelt (izq.) y sector Avda. Perú (der.).**



Fuente: fotografía de terreno, 2020

El Cerro Blanco, al igual que el Cerro San Cristóbal, provee una serie de servicios ambientales a Recoleta, no obstante, la alta alteración de su sistema natural hace que presente una baja cobertura vegetal, donde predominan las herbáceas y matorrales y arboles raleados. Los sectores de mayor cobertura vegetal son solo aquellos habilitados para la recreación como se puede observar en las siguientes fotografías.

<sup>8</sup> Administrado por Parquemet (Parque metropolitano de Santiago), perteneciente a SERVIU, MINVU.

**Figura 10. Vista del Cerro Blanco y su cobertura vegetal desde calle la Unión (izq.) y desde la Avda. Recoleta (der.) predominante de herbáceas**



Fuente: fotografía de terreno, 2020

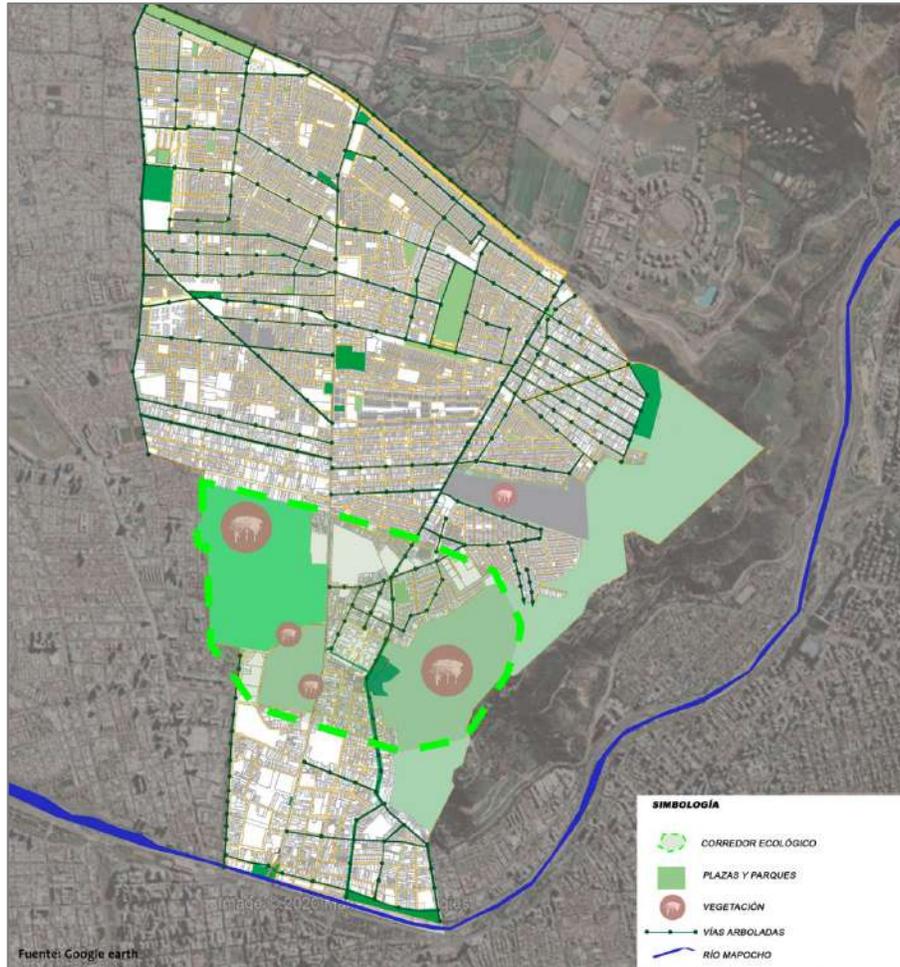
La proximidad del Cerro Blanco y el Cerro San Cristóbal favorecen corredores ecológicos de vegetación y avifauna, no obstante, este ha sido afectado por las edificaciones en altura del sector de Av. Perú y San Cristóbal.

Asociado a estas áreas de interés natural se encuentra el Cementerio General (78,7 ha), que se encuentra junto al Cerro Blanco. Si bien corresponde a un área construida, presenta una significativa arborización y vegetación, principalmente por sus jardines y arborización de sus calles interiores. Igualmente, aporta servicios ambientales dado que constituye un lugar de refugio, alimentación y nidificación principalmente de avifauna y genera una isla fría con menores temperatura que el entorno construido.

Otra isla de valor ambiental la constituye el Parque Santa Mónica. Este se encuentra al poniente de la comuna de Recoleta, en la Avenida el Guanaco, con una superficie de 4,2 hectáreas. Es el principal parque de la comuna de Recoleta tanto por su cobertura vegetal y estado de mantención. Igualmente, integran los elementos semi naturales de valor ambiental el conjunto de áreas verdes locales que se encuentran distribuidas en toda el área urbana de Recoleta (ver carta de atributos ambientales).

Destacan igualmente algunas avenidas verdes por su significativa arborización, altura, copa y antigüedad de los árboles que cumplen el rol de ejes ambientales de Recoleta, proveyendo sombra al espacio público, calidad paisajística, cualificación de vías, refugio, descanso y sitios de nidificación de aves, entre otros servicios ambientales. Entre estos ejes destaca la: Avda. La Paz (Acceso a Cementerio, Línea de Palmeras); Samuel Díaz Ossa, sector Aurora de Chile (Pimientos); Plaza-Bandejón Avenida Américo Vespucio, Héroes de la Concepción, calles de Barrio Bellavista, Avda. Pionono, Avda. Dominica, Avda. Perú, entre otras.

**Figura 11. Sistema de Infraestructura Verde Comuna de Recoleta: elementos naturales y seminaturales y ejes ambientales (vías arboladas y río Mapocho)**



Fuente: Elaboración propia en base a información proporcionada por SIT de I. Municipalidad de Recoleta

## 4.2 Sistema Económico – Demográfico

### 4.2.1 Estudio Sociodemográfico

#### 4.2.1.1 Análisis de la evolución de la población comunal por distrito censal y unidad vecinal.

En el lapso comprendido entre los años 1970 y 2017, la comuna de Recoleta completa una variación del 11,4% para alcanzar los 157.851 habitantes de acuerdo con el Censo del 2017, ocupando el décimo lugar entre las comunas más pobladas de la provincia y la octava en acoger a la población migrante al año 2017 (Tabla 2).

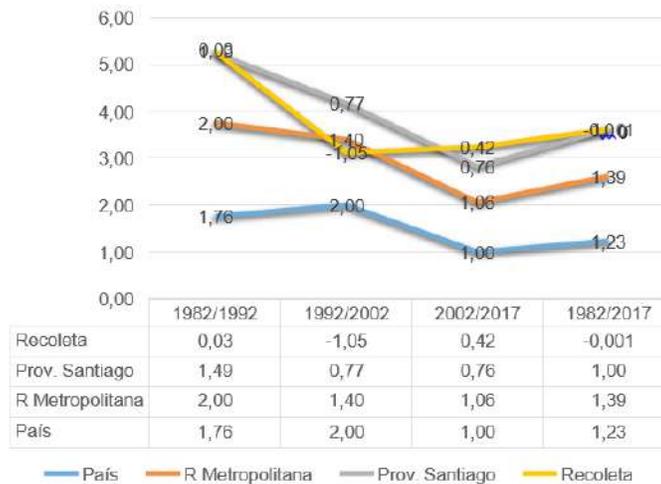
**Tabla 2. Población por sexo comuna de Recoleta (1982-2017)**

Sexo	Censo 1982	Censo 1992	Censo 2002	Censo 2017
Hombre	78.561	79.605	72.314	77.709
Mujer	85.731	85.162	75.906	80.141
Total	164.292	164.767	148.220	157.851

Fuente: Elaboración Propia con datos INE

Actualmente, la comuna presenta una tendencia a crecer a un ritmo menor que su contexto territorial, recuperando levemente sus tasas de crecimiento en el corto plazo, y se ubica en la categoría de comunas de volumen intermedio de la Región Metropolitana.

**Tabla 3. Tasas de crecimientos promedio anuales: País, Región Metropolitana, provincia de Santiago, comuna de Recoleta: 1982/1992; 1992/2002; 2002/2017 y 1982/2017**

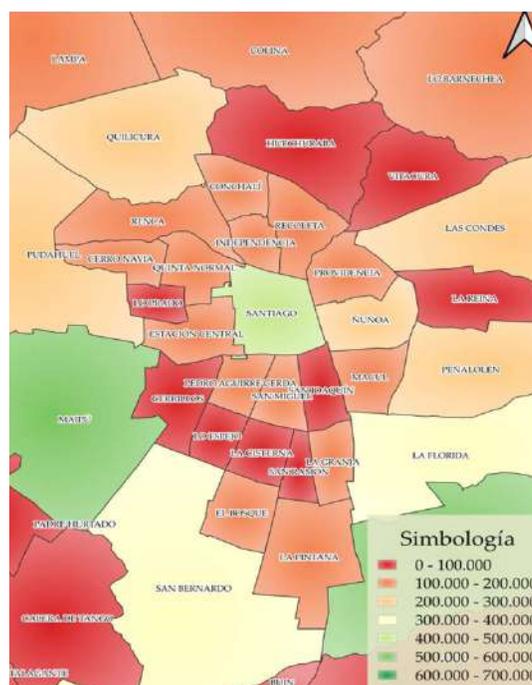


Fuente: Censos de Población y Vivienda, Proyecciones de Población, 1982,2002 y 2017, INE

Según el INE, la proyección de población al año 2050 del país será de 21,5 millones de personas. Con el supuesto de un crecimiento que mantenga una tasa de crecimiento anual promedio anual sostenido a la fecha, el que corresponde al 0,42%, se podría esperar que la comuna pudiera tener aproximadamente 174.268 habitantes al mismo año, lo que añade anualmente unos 6.702 habitantes.

A pesar del menor crecimiento indicado para la provincia de Santiago, al año 2017 esta provincia sigue albergando al 73,8% de los habitantes de la Región Metropolitana, mientras la comuna de Recoleta concentra el 2,2% de estos. En tal sentido, considerando los resultados a nivel comunal del Censo 2017, Recoleta pertenece a la categoría de comunas de volumen intermedio, con más de 100.000 y menos de 200.000 habitantes, las cuales corresponden a un tercio (34,61%) de las 52 comunas de la región y que en conjunto albergan en torno a un tercio (32,67%) de la población regional (Figura 12). Su aporte al total de habitantes de la región fluctúa entre el 1,41% y el 2,49%, valores asociados a las comunas de Independencia y La Pintana, respectivamente.

**Figura 12. Mapa Población de las comunas de la Región Metropolitana. Censo 2017.**



Fuente: Elaboración propia en base a resultados Censo 2017.

A pesar de su homogeneidad en términos de cantidad de habitantes, las comunas de volumen intermedio presentan una evolución dispar entre los años 2002 y 2017. Como se desarrolla en la tabla siguiente, tal categoría reúne comunas como La Granja y Pedro Aguirre Cerda que pierden en torno al 12% de sus habitantes en el período, con Independencia, Colina y Lampa, cuyos habitantes aumentan en un 53,1%, 87,9% y 153,6%, respectivamente, mientras el crecimiento de un 6,5% que presenta la comuna de Recoleta la ubica en el centro en relación con el crecimiento poblacional entre 2002 y 2017.

**Tabla 4. Comunas de la Región Metropolitana con Población entre 100.000 y 200.000 habitantes. Año 2017.**

Comuna	Habitantes Censo 2017	Variación Censo 2002-2017 (%)	Participación en la Población regional 2017 (%)
La Granja	116.571	-12,0	1,64
Pedro Aguirre Cerda	101.174	-11,7	1,42
Cerro Navia	132.622	-10,6	1,86
El Bosque	162.505	-7,5	2,28
La Pintana	177.335	-6,3	2,49
Conchalí	126.955	-4,7	1,78
Macul	116.534	3,6	1,64
Quinta Normal	110.026	5,8	1,55
<b>Recoleta</b>	<b>157.851</b>	<b>6,5</b>	<b>2,22</b>
Renca	147.151	10,2	2,07
Estación Central	147.041	12,8	2,07
Providencia	142.079	17,5	2,00
Melipilla	123.627	30,8	1,74
San Miguel	107.954	36,9	1,52
Lo Barnechea	105.833	41,6	1,49
Independencia	100.281	53,1	1,41
Colina	146.207	87,9	2,06
Lampa	102.034	153,6	1,43

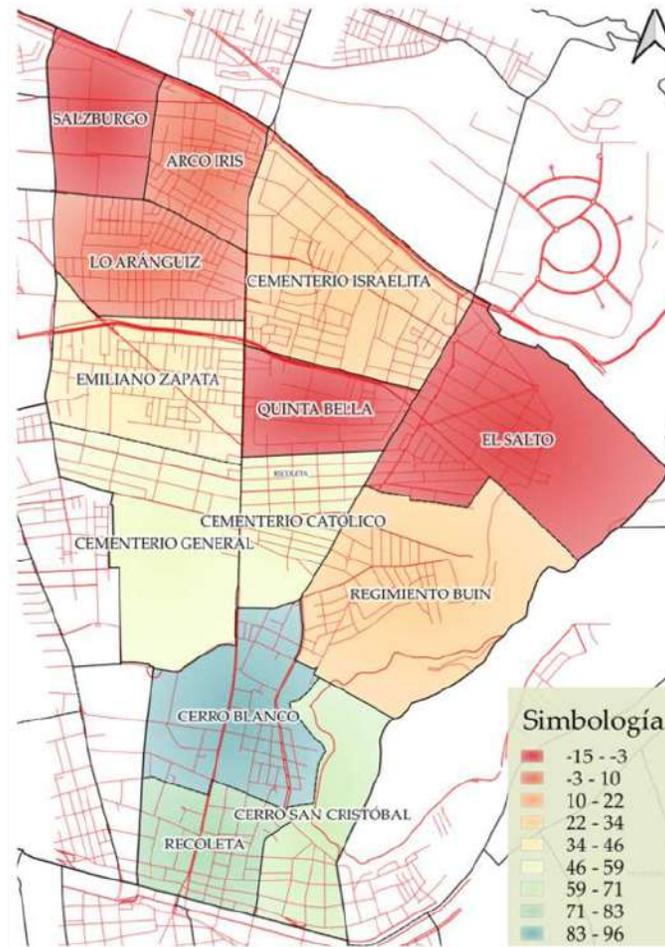
Fuente: Elaboración propia en base a resultados Censos 2002 y 2017.

#### 4.2.1.2 Distribución territorial de la población comunal

Aislado de los datos del Censo 2017 aquellos casos con distrito censal indeterminado, se observa que la población de Recoleta se ubica principalmente en los distritos de Cementerio Israelita (15,3%), Emiliano Zapata (13,3%) y Cerro Blanco (11,3%), mientras los distritos de Cementerio General y Cerro San Cristóbal concentran la menor cantidad de habitantes, aportando respectivamente con el 2,6% y 2,8% de la población comunal.

La Figura 13 localiza la variación 2002-2017 del tamaño de la población según distrito censal para Recoleta, en la cual destacan los distritos de Cerro Blanco con un crecimiento del 107,9%, Recoleta con un 88,6% y Cerro San Cristóbal con 65,6%, todos ubicados en el sector sur de la comuna. Complementariamente, las mayores contracciones de población se concentran en los distritos del norte de Recoleta, así, Salzburgo cae en un 12,7%, mientras Lo Aránguiz y Arco Iris lo hacen en un 5,7% y un 9,7% respectivamente, mientras la población de Quinta Bella disminuye en un 10,5% y la de El Salto en 15%, quedando como única excepción el distrito de Cementerio Israelita, que crece solo en un 1,8%, equivalente a 427 personas.

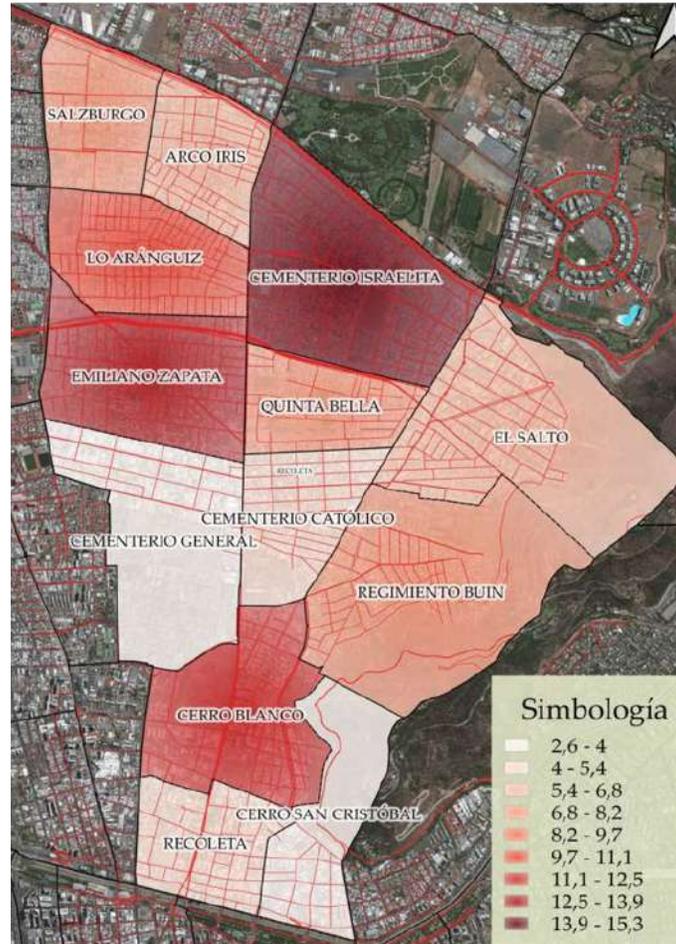
**Figura 13. Tasa de Variación (%) 2002-2017 del tamaño de la población de la comuna de Recoleta según Distrito Censal**



Fuente: Elaboración propia en base a resultados Censos 2002 y 2017.

Como resultado de las indicadas variaciones en el tamaño de la población por distrito censal, la siguiente figura presenta la concentración de la población comunal para sus 13 distritos.

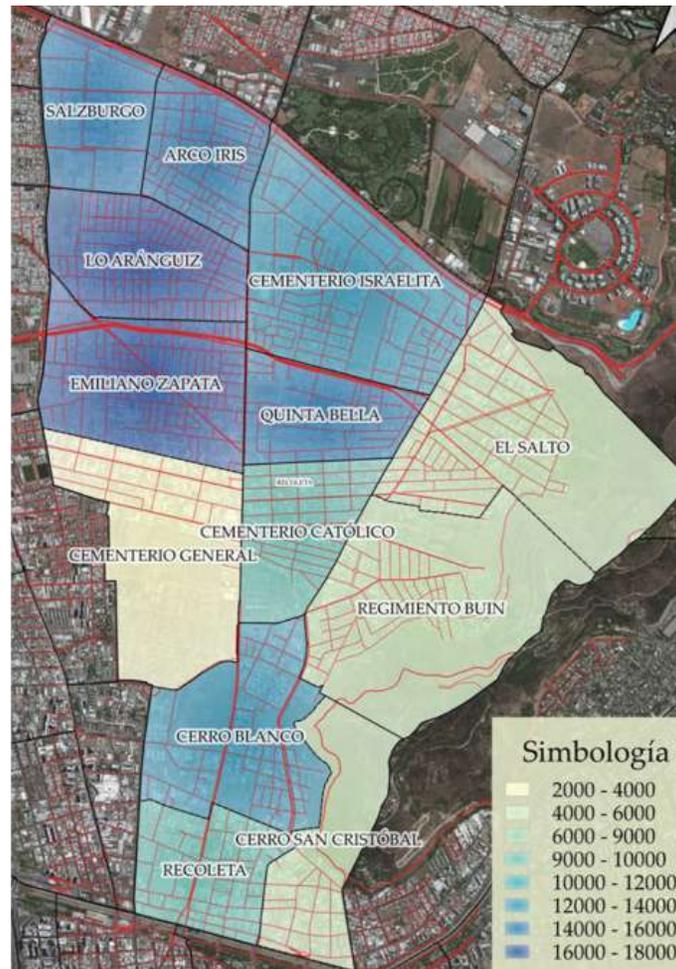
**Figura 14. Tasa de concentración de población de Recoleta según Distrito Censal. Año 2017.**



Fuente: Elaboración propia en base a resultados Censos 2002 y 2017.

Al año 2017 la mayor densidad poblacional, entendida como el número de habitantes en relación a la superficie en que se ubican, de la comuna de Recoleta se localiza en su sector noroeste, donde los distritos de Lo Aránguiz, Quinta Bella y Emiliano Zapata presentan más de 15.000 habitantes por kilómetro cuadrado, decreciendo levemente hacia los distritos del extremo norte de la comuna con 14.734 habitantes por km<sup>2</sup> en Salzburgo, 15.734 en Arco Iris y 13.393 en Cementerio Israelita, según se sintetiza en la figura siguiente.

**Figura 15. Densidad Poblacional de los Distritos Censales de la comuna de Recoleta. Año 2017.**



Fuente: Elaboración propia en base a resultados Censo 2017.

Al segmentar los distritos con menor densidad, obviando el caso del distrito Cementerio General cuya naturaleza explica que solo alcance las 2.692 personas por km<sup>2</sup>, ellos se distribuyen en el sector este de la comuna, colindantes al cerro San Cristóbal. Así, el distrito de El Salto presenta 5.182 habitantes por km<sup>2</sup>, mientras Regimiento Buin y Cerro San Cristóbal poseen 5.574 y 4.891 respectivamente. Desde esta perspectiva, y considerando que la comuna de Recoleta promedia 9.990,6 habitantes por km<sup>2</sup>, los distritos de Recoleta y Cementerio Católico constituyen un eje con una densidad de entre 9.000 y 10.000 habitantes, interrumpido por el distrito de Cerro Blanco, que alcanza los 13.751 habitantes por hectárea.

Por otra parte, considerando su relación con el subtotal de 140.881 personas que poseen Unidad Vecinal (UV) asignada, en una revisión desde sur a norte se observa una concentración de población en las unidades ubicadas en torno a al Cerro Blanco, con un 3,58% en la UV31, un 5,81% en la UV 32 y un 4,62% en la UV 33, totalizando un 14,01%, mientras en las UV más cercanas al río Mapocho, UV 34 y 35, la participación baja a un 3,01% y un 3,06%. Cabe indicar que en esta zona la cobertura de viviendas de manzanas completas promedia el 98%.

En el arco formado en torno a Avenida Dorsal por las UV 15, 16, 17 y 18 se concentra el 16% del total, con una cobertura promedio del 84%. En el sector noroeste de la comuna, las UV 1, 2, 3, 4, 5 y 6 promedian una cobertura del 90% y aglomeran al 23,62% de las personas. En esta zona destaca la Unidad Vecinal número 5, ubicada en el extremo norte de la comuna, entre las avenidas Recoleta, Américo Vespucio y El Salto, al alcanzar por sí sola un 6,2% del total de habitantes analizado por UV, en circunstancias que solo posee un 75% de manzanas completas consideradas dentro de su unidad.

#### 4.2.1.3 Población comunal por sexo y edad

La evolución de la distribución de la población por sexo arroja en el año 2002 para la comuna de Recoleta un Índice de Masculinidad de 95,26 y de 96,96 en 2017, lo cual es equivalente a que entre 2002 y 2017 las mujeres pasan de representar un 51,21% a un 50,77% de la población comunal.

Respecto de la relación entre la población adulta mayor y la población menor de 15 años, se observa un incremento del envejecimiento de la población respecto del año 1992. Según datos censales del año 2017, actualmente hay 69,64 personas mayores por cada 100 niñas, niños y adolescentes de menos de 15 años dando cuenta de que, según datos de los censos en los últimos 25 años, el índice de envejecimiento poblacional ha sido mayor que a nivel país, regional y provincial.

**Figura 16. Grandes grupos de edad**



Fuente: Resultados Censo 2017, Gráficos por comuna, INE

#### 4.2.1.4 Población comunal según su procedencia

Al momento del Censo 2002 un 42,7% de los habitantes de la comuna indica haber nacido en ella, valor que se mantiene relativamente estable en el 2017, donde un 41,8% de Recoleta pertenece a la misma categoría. Así, el principal cambio que presenta la comuna en este ámbito deriva del origen de su población inmigrante, donde el componente nacional pasa de representar un 51,9% en 2002 a un 40,7% en 2017, mientras los habitantes de Recoleta nacidos en otro país suben del 2,1% al 15,4% en igual período.

##### 4.2.1.4.1 Pueblos originarios

Respecto a población de pueblos originarios residentes en la comuna, el 10,5% de la población local declara pertenecer a un pueblo originario, equivalente a 16.592 personas, especialmente mapuche, con un 77,4% de la población perteneciente a algún pueblo originario.

Esta situación observada en Recoleta se repite en muchas de las comunas del país. La proporción de población perteneciente a pueblos originarios del país asciende a 2,2 millones de habitantes, un 12,4% de la población total. Es decir, Recoleta tiene una menor proporción de población perteneciente a estos pueblos que la que se observa en el contexto nacional, no obstante, ligeramente superior a la proporción observada en la Región Metropolitana y Provincia de Santiago, ambas con 9,8%, lo que no constituye una diferencia importante.

##### 4.2.1.4.2 Población Migrante

Si bien, el tema de la migración de personas extranjeras al país ha sido muy trascendente en todos los sectores de la población en los últimos años, su impacto ha sido diferente en cada región y en cada comuna del país. Como se manifiesta en el último Censo de Población y Vivienda, poco menos

de 800 mil extranjeros han elegido a Chile para vivir, población que se concentra en la Región Metropolitana, especialmente en la provincia de Santiago, Antofagasta y Valparaíso.<sup>9</sup>

En la provincia de Santiago, las personas migrantes se han concentrado en las comunas de Santiago, Estación Central, Independencia, Recoleta y Las Condes.

A 2017, la comuna de Recoleta ocupaba el lugar N°4 entre las treinta y dos comunas que conforman la provincia de Santiago con 24.065 personas migrantes, representando el 15,2 % de la población comunal. Las cifras entregadas por INE y Departamento de Extranjería y Migración, en agosto 2019, el número de migrantes en el país ascendía a 2.251.225, de los cuales 33.345 se encuentran en la comuna de Recoleta, es decir, poco más de nueve mil de las mencionadas en el último Censo 2017.

La población migrante radicada en la comuna proviene principalmente de Perú, Colombia, Haití, Bolivia, Venezuela y Argentina. De acuerdo, al sexo, hay un leve predominio de mujeres, pero no significativo.

**Tabla 5: Procedencia de las personas migrantes que viven en la comuna de Recoleta. 2017**

Países	Hombres	Mujeres	Total	%
Perú	6.885	7.081	<b>13.966</b>	58,03
Colombia	803	838	<b>1.641</b>	6,82
Venezuela	537	467	<b>1.004</b>	4,17
Bolivia	694	777	<b>1.471</b>	6,11
Argentina	309	251	<b>560</b>	2,33
Haití	1585	815	<b>2.400</b>	9,97
Ecuador	362	320	<b>682</b>	2,83
Otros A del Sur	111	129	<b>240</b>	1,00
Caribe y C América	378	541	<b>919</b>	3,82
A del Norte	47	43	<b>90</b>	0,37
Europa	151	138	<b>289</b>	1,20
Asia	327	293	<b>620</b>	2,58
África	7	8	<b>15</b>	0,06
Oceanía	3	6	<b>9</b>	0,04
No declarado	84	75	<b>159</b>	0,66
<b>Total</b>	<b>12.283</b>	<b>11.782</b>	<b>24.065</b>	<b>100,00</b>

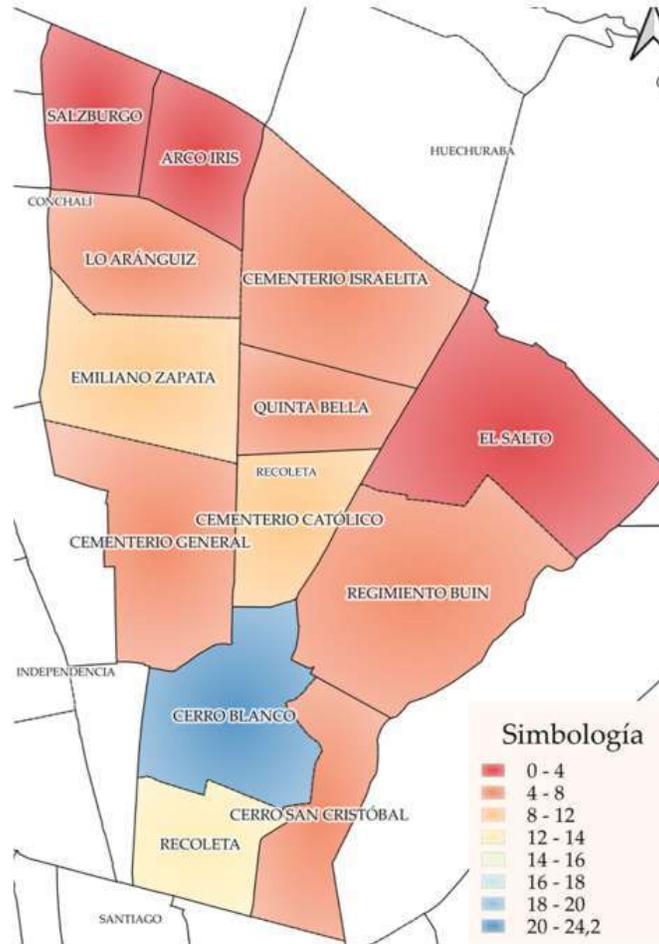
Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2017.

Por la naturaleza del proceso de migración, principalmente por búsqueda de trabajo y mejores condiciones de vida, predomina la población económicamente activa, especialmente personas entre 20 y 45 años. Prácticamente ocho de cada diez migrantes tienen entre 15 y 64 años.

La población de Recoleta nacida en otro país se concentra principalmente en los distritos del sur de la comuna, con un 12,5% en Recoleta y un 24,2% en Cerro Blanco, y en menor grado en los distritos de Cementerio Católico (11,3%) y Emiliano Zapata (10,0%). Así, el conjunto de los 4 distritos indicados absorbe el 57,9% de la población inmigrante internacional de la comuna en 2017, según se observa en la siguiente Figura 17.

<sup>9</sup> Esta cantidad aumentó notoriamente después de la pandemia por COVID 19 y otras razones, por lo que el Censo de 2024 permitirá tener datos actualizados.

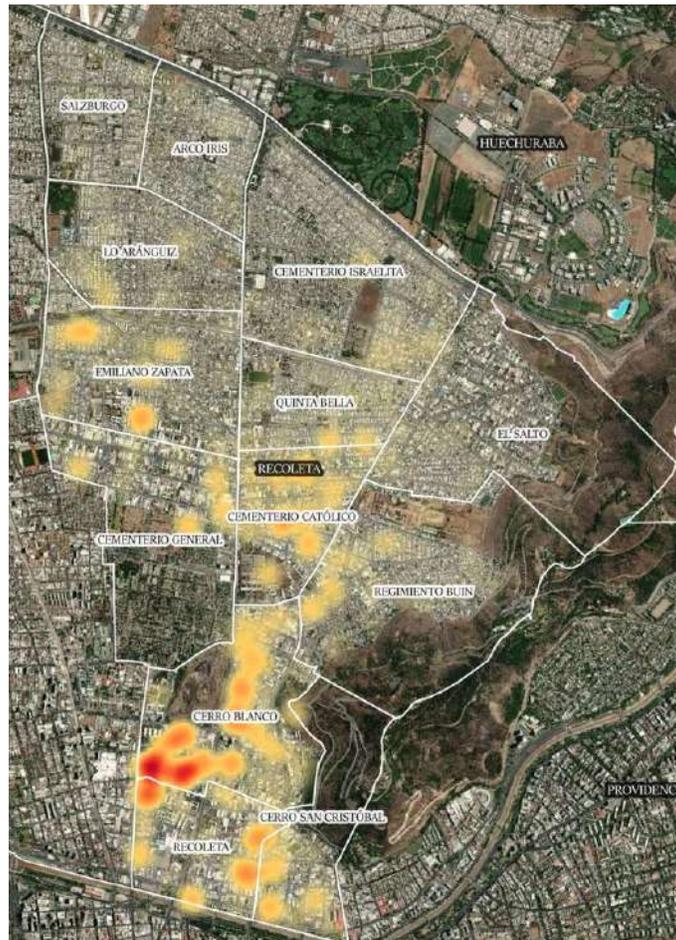
**Figura 17. Distribución por Distrito Censal de la población de la comuna de Recoleta nacida en otro país. Año 2017.**



Fuente: Elaboración propia en base a resultados Censo 2017 (INE).

De manera consistente con lo anterior, presenta la concentración por manzanas de la población de Recoleta nacida fuera del país.

**Figura 18. Concentración de inmigrantes internacionales por manzana. Comuna de Recoleta, Censo 2017**



Fuente: Elaboración propia en base a resultados Censo 2017 (INE).

#### 4.2.1.5 Distribución de Población y Vivienda

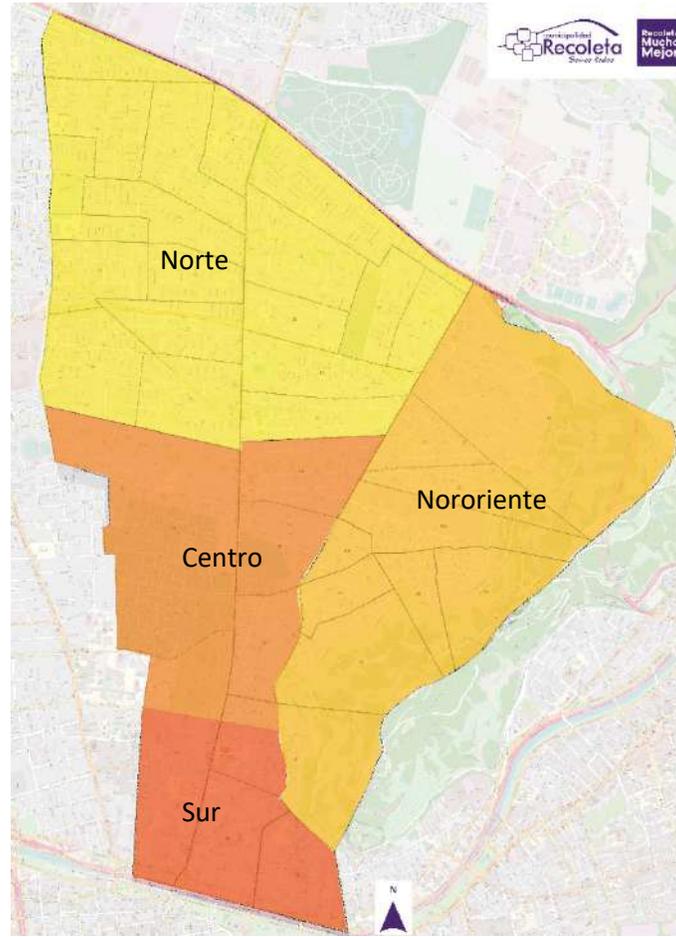
El origen y fundación de Recoleta como territorio habla de una ocupación y poblamiento desde antes de la fundación de Santiago, siendo destacables varios periodos de asentamiento que le dieron forma al actual desarrollo urbano de la comuna.

La estructura de la actual Recoleta se conforma a partir de intervenciones como tomas de terreno en varios puntos del territorio a mediados del 1950 y de la construcción de loteos de viviendas sociales, entre otros procesos. Su inserción a nivel metropolitano se constituye a medida que se va poblando la ciudad y se desborda la ocupación del área urbanizable periférica al centro.

Al año 2017 el parque habitacional de la comuna de Recoleta estaba compuesto por 50.133 viviendas particulares, además de 25 viviendas colectivas. En la comparación 2002-2017 emerge en Recoleta el segmento correspondiente a “piezas en casa antigua o conventillo”, pues a pesar de que tal tipo de vivienda es de solo un 0,88% en Recoleta, el mismo indicador arroja un crecimiento de un 134,49%, pasando de 1.278 casos en 2002 a 3.118 en 2017.

El uso actual del suelo permite la identificación de cuatro macrozonas a nivel comunal según el plan regulador comunal: sur, centro, norte y oriente (Figura 19) de acuerdo al uso de suelo en general.

**Figura 19: Macrozonas identificadas en la comuna de Recoleta**



Fuente: Elaboración propia.

**Norte:** El sector comprendido entre las calles el Roble, Víctor Cuccuini, Av. El Salto, Av. Américo Vespucio y El Guanaco. Corresponde a un área de gran extensión, principalmente residencial, con construcciones en baja altura en general y existencia de vialidad en menor escala donde se reconoce el pasaje y antejardín, con equipamiento vecinal de localización dispersa y situado preferentemente en las avenidas y vías más importantes. Con menor importancia aparecen otros subcentros de equipamiento local de manera más disgregada entre los distintos barrios.

**Centro:** Se extiende desde avenidas Santos Dumont, El Salto, Víctor Cuccuini, El Roble y el límite comunal poniente Av. El Guanaco y el Cementerio. Corresponde a un área anexada en la formación de Recoleta, perteneciente anteriormente a la comuna de Santiago, donde la superficie está ocupada en su mayoría por grandes espacios públicos como el cerro Blanco con presencia de equipamientos metropolitanos como el Cementerio General y el Cementerio Católico que comprenden una importante área en el centro de la comuna. Además, esta zona transicional coexiste con la residencia inicial, aunque, sin embargo, se han ido ocupando paulatinamente y transformando en talleres, bodegas e industrias las que se ubican una cercana a Patronato y otra al eje o cordón de Einstein y Av. México.

**Sur:** Comprende el área entre avenidas La Paz y Pio Nono y entre Santa María y Santos Dumont. Se define como un sector donde predominan los usos heterogéneos y de servicios metropolitanos de comercio mayorista de alimentos como La Vega Central, el Mercado Tirso de Molina y Av. La Paz; comercio a menor escala como talleres textiles en Patronato y usos mixtos en el área del Bellavista orientados principalmente al turismo y servicios en general. También vale destacar la existencia de edificios de vivienda, así como áreas con valor arquitectónico e histórico relevante asociadas a intervenciones residenciales o comerciales del siglo XX.

**Nororiente:** Comprende el área desde el eje Av. El Salto – Av. Perú y parte del Parque Metropolitano (equipamiento de escala metropolitana). Es un sector predominantemente residencial en el se observan sub-sectores donde la vivienda se mezcla con otros usos con localización preferencial de los servicios en torno a Av. El Salto.

#### 4.2.2 Base económica

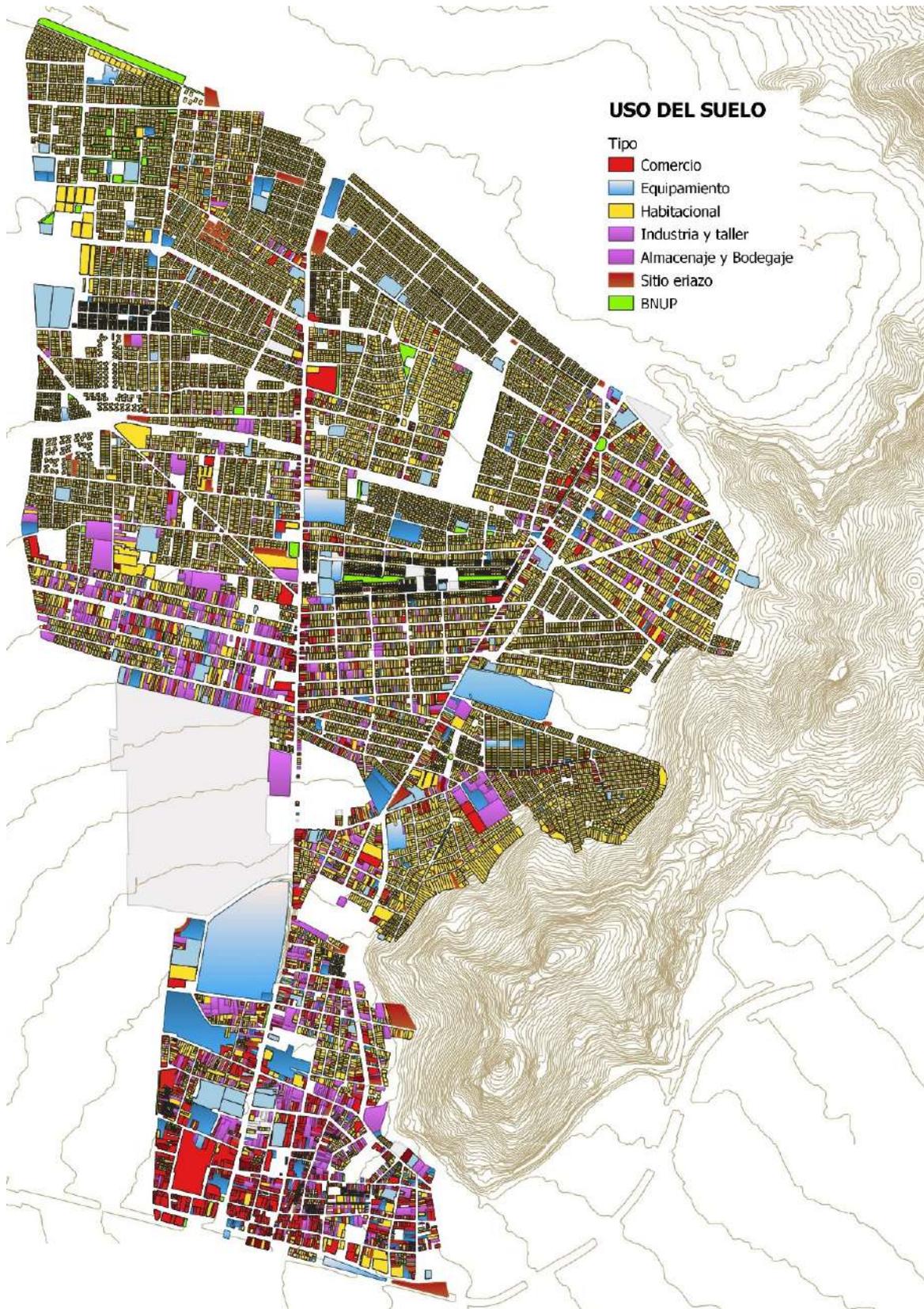
Al año 2018, la mayor parte de las empresas de Recoleta corresponden a los segmentos de Pequeña y Mediana empresa. Los principales rubros asociados a la actividad económica de la comuna corresponden a Comercio e Industria Manufacturera, en conjunto con Actividades Financieras y de Seguros, con una posición relativa que se contrae tanto en el corto como en el largo plazo, mientras emergen nuevos rubros tales como las actividades profesionales, científicas y técnicas, actividades de alojamiento y servicios de comidas, así como actividades artísticas y recreativas.

En torno a dos tercios de la actividad laboral de los habitantes de Recoleta se desarrolla fuera de la comuna, situación que es consistente con las comunas de su entorno, exceptuando Santiago, donde el volumen y concentración de actividades lleva a que más de la mitad de sus trabajadores desarrollen su actividad en la misma comuna.

##### 4.2.2.1 Usos de suelo y evolución de suelo residencial

Recoleta es una comuna diversa, donde se mezclan áreas comerciales y de otros equipamientos de escala metropolitana con barrios emblemáticos que han ido mutando entre una vocación residencial y comercial. El grano urbano es altamente homogéneo y la intensidad de ocupación varía entre el área norte, característica de una ciudad en extensión con predios pequeños con viviendas de uno o dos pisos y viviendas colectivas de 4 a 5 pisos, y un área sur con carácter de ciudad compacta, con gran intensidad de uso que ha variado de residencial a comercial y de servicios, en un contexto metropolitano donde las principales vías conforman corredores entre distintos sectores de la ciudad.

**Figura 20: Usos de suelo a nivel predial**



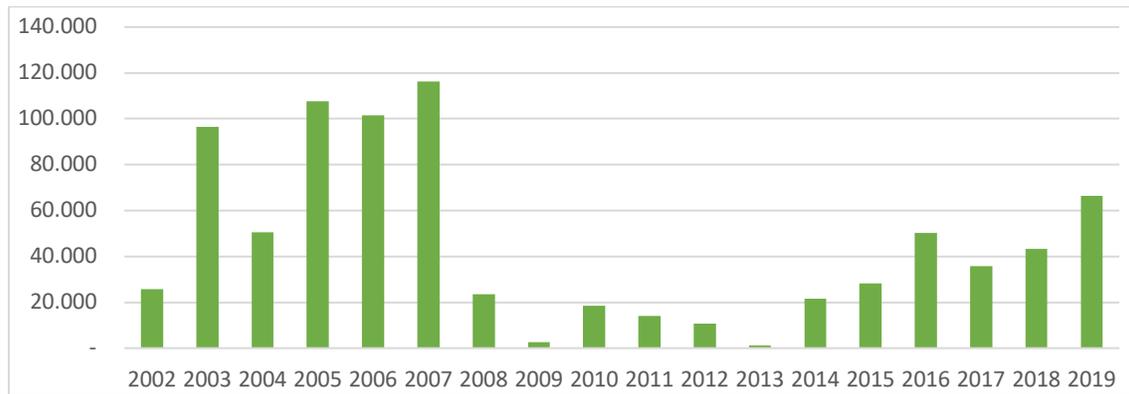
Fuente: Mapas SII

Los permisos de edificación asociados a vivienda en la comuna de Recoleta pasan de considerar una superficie de 25.602 m<sup>2</sup> en 2002 a 66.511 m<sup>2</sup> en 2019, acumulando un crecimiento del 159,8%, superior al 110,51% que presenta para la Región Metropolitana en el mismo período.

La demanda de la comuna de Recoleta se orienta hacia los departamentos desde el inicio de la serie revisada, pasando de un 67,57% del total en 2002 a un 91,29% en 2019. En tal sentido, la abrupta

caída de la superficie solicitada en los años 2009 y 2013 se explica en la falta de permisos asociados a departamentos en tales años.

**Figura 21: Evolución de la superficie total solicitada para edificación con fines habitacionales. Comuna de Recoleta, año 2002 a 2019**



Fuente: Elaboración propia a partir de información de permisos de edificación.

#### 4.2.2.2 Evolución de patentes comerciales e industriales

En el año 2018 la comuna de Recoleta posee en su nómina de patentes un total de 11.695 roles, que se contraen un 8,8% hasta el año 2020, para alcanzar las 10.688 unidades, según se presenta en la Tabla 7-17, que los resume por tipo de patente para el período 2018-2020, considerando los resultados correspondientes al segundo semestre de cada año.

**Tabla 6: Evolución de la Cantidad de Patentes según tipo en Recoleta, año 2018 a 2020.**

Tipo de Patente	2018	2019	2020
Alcoholes	499	497	487
Comercial	10.641	9.769	9.673
Industrial	278	244	233
Profesional	277	278	275
<b>Total</b>	<b>11.695</b>	<b>10.788</b>	<b>10.668</b>

Fuente: Elaboración propia en base a Nómina de Patentes de la comuna de Recoleta

Al final del año 2020 un 90,7% de las patentes corresponden a patentes comerciales, presentando una leve pero paulatina disminución las patentes de Alcoholes. En el mismo lapso, las patentes Industriales bajan un 16,2%, para representar el 2,3% del total a 2020, mientras el número de patentes profesionales permanece relativamente estable.

En términos de su distribución territorial, las patentes comerciales se concentran en las Unidades Vecinales (UV) del área sur de Recoleta. Así, al año 2020 entre las UV 32, 34 y 35 se aglomera el 59,4% de ellas, total que sube a un 67,2% al incluirse las UV 24 y 33. El tercio restante de patentes comerciales se concentra principalmente en las UV localizadas en torno a Avenida Dorsal, con las UV 15 a la 20 reuniendo un 10,02% de ellas, y en el noroeste de la comuna, donde las UV 1 a 7 poseen el 9,08% del total, según se deriva de la Tabla 1-17.

**Tabla 7: Patentes por Tipo y Unidad Vecinal. Comuna de Recoleta, Año 2020.**

Unidad Vecinal	Tipo de Patentes				
	Alcoholes	Comercial	Industrial	Profesional	Total
1	7	80		5	92
2	1	81	2	1	85
3	27	183	5	4	219
4	1	114	1	6	122
5	8	135		1	144
6	7	174	1	18	200
7	10	111	2	4	127
8		35	1		36
9	2	45	2	3	52
10	4	101	2	5	112
11	13	89	6	3	111
12	10	101	2		113
13	2	41	1	3	47
14	6	71		1	78
15	15	322	12	15	364
16	12	138	5	2	157
17	6	168	4	9	187
18	9	89	3	4	105
19	19	153	6	9	187
20	2	99	5	2	108
21	3	88	4	1	96
22	4	44	1	2	51
23	9	245	21	5	280
24	27	453	45	38	563
25	6	129	11	7	153
26 <sup>a</sup>	1	53	3	5	62
26B	10	36	4	1	51
27	3	32		1	36
28	2	18			20
29		31	1	2	34
30	3	21		2	26
31	20	146	13	5	184
32	33	1.777	16	10	1.836
33	10	301	17	30	358
34	42	2.280	30	31	2.383
35	153	1.689	7	40	1.889
<b>Total</b>	<b>487</b>	<b>9.673</b>	<b>233</b>	<b>275</b>	<b>10.668</b>

Fuente: Elaboración propia en base a Nómina de Patentes de la comuna de Recoleta.

En el caso de las patentes de Alcoholes, para el año 2020, el 31,42% se concentra en la UV 35, comprendida por la zona delimitada por la avenida Santa María y por las Calles Pio Nono, Domínica y Loreto, que incluye el Barrio Bellavista.

Siguiendo el comportamiento de las patentes comerciales y de alcoholes, las patentes industriales

se concentran en el sur de la comuna, con un 19,3% de ellas en la UV 24 y 49,4% en el conjunto de las UV 24, 32, 33,34 y 35, mientras en la misma zona se reúne el 54,2% de las patentes profesionales de Recoleta al año 2020.

Dentro de las Actividades Financieras, Inmobiliarias y de Gestión se reúnen la Consultoría de Gestión, los Fondos y Sociedades de inversión, el Alquiler de Bienes Inmuebles y Otros servicios de apoyo a las empresas, los cuales en conjunto representan el 22,41% del total de la muestra, concentrando un 73,6% de sus casos en la UV 35, un 9,9% en la UV 34, un 1,7% en la UV 33 y valores menores en las otras unidades vecinales.

La confección de prendas de vestir incluye las actividades identificadas como Fabricación de prendas de vestir, industria textil y taller de confección de prendas de vestir, que corresponde a un 10,49% de las patentes analizadas. Del total comunal de 642 casos analizados, un 72,3% se ubica en la UV 34, un 5,8% en la UV 33 y un 4,0% en la UV 24, y gran parte del resto en las otras unidades vecinales el sur de Recoleta. Por su parte, un 87,6% de las patentes de Venta de Prendas de Vestir se ubica en la UV 34, seguida por la UV 32 con un 3,3% y la UV 35 con un 3,2%.

Aunque en menor medida, los restaurantes y otros servicios de alimentación también se concentran en el sur de Recoleta, con un 22,5% de los casos ubicados en la UV 34, un 20,5% en la UV 32 y un 15,6% en la UV 35, presentando concentraciones en torno al 3% en las unidades vecinales 3, 15, 19, 24 y 33. Los Talleres Mecánicos y relacionados, que corresponden al 5,39% de los casos analizados y distribuyen su total en la UV 32 (16,0%), la UV 34 (14,5%) y la UV 24 (10,2%), además de la UV 23 (5,9%) y la UV 15 (4,6%).

Siguiendo con la tendencia a la concentración en la UV 34, en ella se ubica el 32,2% de las Peluquerías, el 31,9% de las Imprentas y servicios publicitarios y el 45,0% de los servicios médicos de la muestra revisada.

En tanto, el área norte de la comuna corresponde principalmente a actividades residenciales.

### 4.3 Rol de la comuna de Recoleta

El rol de Recoleta dentro del sistema urbano metropolitano está muy relacionado con su ubicación céntrica. Esta posición le otorga una amplia accesibilidad, lo cual se suma a los equipamientos de escala metropolitana de la comuna, como los hospitales, los tres cementerios, el Parque Metropolitano, la oferta de restaurantes y otros comercios en el barrio Bellavista, la zona de mercados de La Vega, las tiendas y talleres dedicados a la confección en Patronato, entre otros. Esto le otorga un carácter gravitante por la cantidad de usos y funciones que la comuna alberga y ofrece al resto de la ciudad.

### 4.4 Proyecciones de población

Mientras la población de Chile crece al 1,25% anual, y al final del período (2002-2017), la comuna experimentó un crecimiento a una tasa media del 0,42% anual, correspondiente a menos de la mitad de la media del país.

**Tabla 8: Tasa Anual de Crecimiento Intercensal 1982-2017 y Población 2017. Comuna de Recoleta y Territorios relevantes.**

Territorio	1982-1992	1992-2002	2002-2017	Población 2017
País	1,65	1,25	1,01	17.574.003
Región Metropolitana	1,99	1,43	1,07	7.112.808
Provincia Santiago	1,55	0,80	0,79	5.250.565
<b>Comuna de Recoleta</b>	0,03	-1,05	<b>0,42</b>	<b>157.851</b>

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.

Luego de determinar la tasa geométrica de variación intercensal hasta 2017 se procedió a aplicar la indicada tasa a la población correspondiente a dicho año, estableciendo su proyección hasta el año 2040. Complementariamente, se ha incluido también una serie que proyecta la población de Recoleta considerando las Estimaciones y proyecciones de la población de Chile 1992-2050 dispuestas por el Instituto Nacional de Estadísticas, de la cual se ha derivado la tasa de crecimiento para el país a partir de la serie 1997-2040. Los resultados y criterios se resumen en la tabla siguiente.

**Tabla 9: Proyección de Población comuna de Recoleta. Período 2018-2040.**

Año	Proyección A	Proyección B	Proyección C	Proyección D
<b>Censo 2017</b>	157.851	157.851	157.851	157.851
<b>2040</b>	173.848	189.065	201.738	181.316
<b>Criterio proyección</b>	Recoleta 2002-2017	Provincia Santiago 2002-2017	R.Metropolitana 2002-2017	País 2017-2040, INE 2050
<b>Tasa crecimiento (%)</b>	<b>0,421</b>	<b>0,788</b>	<b>1,072</b>	<b>0,604</b>

Fuente: Elaboración propia en base a Censos 1970-1982 (INE) y Resultados Censos 1982, 1992, 2002 y 2017 (INE).

Dada la baja tasa de crecimiento que presenta Recoleta en el período 2002 – 2017, la proyección “A” asociada alcanza el menor tamaño de población al año 2040, sumando 15.333 habitantes en el período 2018-2040, los que suben a 22.511 si se considera que la comuna es capaz de crecer entre 2018 y 2020 (serie D) al ritmo proyectado por el INE para el global del país.

En las zonas de mayor crecimiento potencial, y complejidad de alcanzar, se encuentran las series “B” y “C”, que con un crecimiento anual del 0,42% y del 0,79%, donde la serie “C” completa un crecimiento de 42.192 habitantes entre 2018 y 2020.

Así, considerando la proyección “A” como la cota inferior y la proyección “C” como la cota superior del rango, al año 2040 la población de Recoleta se encontraría entre las 173.848 y las 181.316 personas.

## 4.5 Demanda de Suelo

Al año 2017 el parque habitacional de la comuna de Recoleta estaba compuesto por 50.133 viviendas particulares y 25 viviendas colectivas. Respecto del número de viviendas particulares por Tipo entre los años 2002 y 2017, considerando la comuna de Recoleta y territorios relevantes de su contexto indican que las viviendas particulares del tipo Casa pasan de representar el 77,03% del total en 2002, al 65,64% en 2017, mientras la representación de los departamentos en la comuna sube del 15,38 al 26,28%. El proceso de reemplazo de casas por departamentos en el lapso 2002-2017 se repite con mayor profundidad en la comuna de Independencia, donde los departamentos suben del 24,5% al 53,85% y las casas bajan del 70,29% al 40,71%, y en la comuna de Santiago, donde los departamentos suben del 58,97% al 79,88%.

En la comparación 2002-2017 emerge en Recoleta el segmento Piezas en casa antigua o conventillo, pues a pesar de que tal tipo de vivienda crece solo un 0,88%, en Recoleta el mismo indicador arroja un crecimiento de un 134,49%, llevan a pasar de 1.278 casos en 2002 a 3.118 en 2017. Tal crecimiento es aún mayor en las comunas del entorno de Recoleta, donde este tipo de vivienda crece en un 86,5% en la comuna de Santiago, un 30,05% en Huechuraba y un 269,18% en Independencia. Solo la comuna de Conchalí presenta una leve contracción en este segmento (-1,53%). Por su parte el tipo “Mediagua, mejora, Rancho o Chozas” presenta una disminución importante, entre 2020 y 2017 un -60,96%, situación que se repite en Independencia, Huechuraba, Conchalí y Santiago en un rango de valores del 41% al 61%.

**Tabla 10: Evolución 2002 – 2017 del número de viviendas particulares según tipo**

Año	Territorio	Casa	Departamento en edificio	Piezas en casa antigua o conventillo	Mediagua, mejora, Rancho o Choza	Vivienda Tradicional Indígena	Móvil	Otro tipo de vivienda particular	Total
2002	País	3.594.560	552.678	52.683	157.496	363	1.819	21.223	4.380.822
	R. Metropolitana	1.206.698	356.092	23.332	46.085	0	305	6.861	1.639.373
	Santiago	26.635	45.218	4.122	207	0	23	472	76.677
	Conchalí	27.318	3.180	650	1.222	0	0	192	32.562
	Huechuraba	14.033	1.139	183	959	0	1	50	16.365
	Independencia	12.990	4.535	661	138	0	2	154	18.480
	Recoleta	28.122	5.618	1.278	1.245	0	8	234	36.505
2017	Total País	5.167.728	1.138.062	53.150	90.714	3.556	1.901	31.422	6.486.533
	R. Metropolitana	1.600.392	717.086	30.098	18.829	321	308	9.084	2.376.118
	Santiago	30.398	154.396	7.688	91	56	8	626	193.263
	Conchalí	30.315	6.064	640	434	4	1	277	37.735
	Huechuraba	23.796	4.205	238	564	2	2	132	28.939
	Independencia	14.906	19.711	1.721	53	16	2	203	36.612
	Recoleta	32.896	13.174	3.118	486	29	12	398	50.113

Fuente: Elaboración propia en base a Resultados Censos 2002 y 2017 (INE).

La información del Catastro Nacional de Condominios Sociales del MINVU, considera la evolución de Condominios Sociales<sup>37</sup> en la comuna de Recoleta hasta el año 2015. Dentro de este margen de tiempo se han construido 18 condominios con un total de 4.111 departamentos. Como se deriva de la tabla siguiente, el grueso de tales unidades (99,6%) fue construido entre los años 1971 y 2000, concentrando el 43,3% entre 1971 y 1980, y el 24,1% entre 1991 y 2000. En tal sentido, en el entorno de Recoleta solo las construcciones de Huechuraba son más recientes, con el 72,7% desarrolladas entre 1991 y 2000, y el 27,3% restante entre 2001 y 2010. Complementariamente, las construcciones de la comuna de Santiago son las de mayor antigüedad, 84,4% entre 1936 y 1980, mientras el 91,7% de Conchalí se construye entre 1961 y 1980.

**Tabla 11: Número de departamentos en condominios sociales, por año de permiso de edificación.**

Período	Total País	Metropolitana	Recoleta
Desde 2011	16.786	4.716	0
Entre 1936 y 1940	511	361	0
Entre 1941 y 1950	2.379	1.469	0
Entre 1951 y 1960	11.030	8.019	18
Entre 1961 y 1970	35.547	21.173	0
Entre 1971 y 1980	58.220	33.525	1.782
Entre 1981 y 1990	34.745	26.264	1.320
Entre 1991 y 2000	126.693	71.839	991
Entre 2001 y 2010	54.027	20.470	0
Sin información	11.198	9.947	0
<b>Total</b>	<b>351.136</b>	<b>197.783</b>	<b>4.111</b>

Fuente: Catastro Nacional de Condominios Sociales, MINVU 2015.

Para determinar la naturaleza y situación de los requerimientos de viviendas nuevas para los habitantes de Recoleta, la Tabla 12 presenta el análisis del déficit habitacional cuantitativo, para la comuna y su contexto. Cayendo un 32,44% desde 2002, al año 2017, Recoleta presenta un déficit

de 6.234 viviendas, de las cuales un 16,3% se debe a que 1.015 viviendas se encuentran en estado irrecuperable, un 54,7% a la presencia de 3.507 hogares allegados y un 29,1% a núcleos allegados, hacinados e independientes.

**Tabla 12: Déficit Habitacional Cuantitativo de los Hogares de la comuna de Recoleta y su contexto. Años 2000 y 2017.**

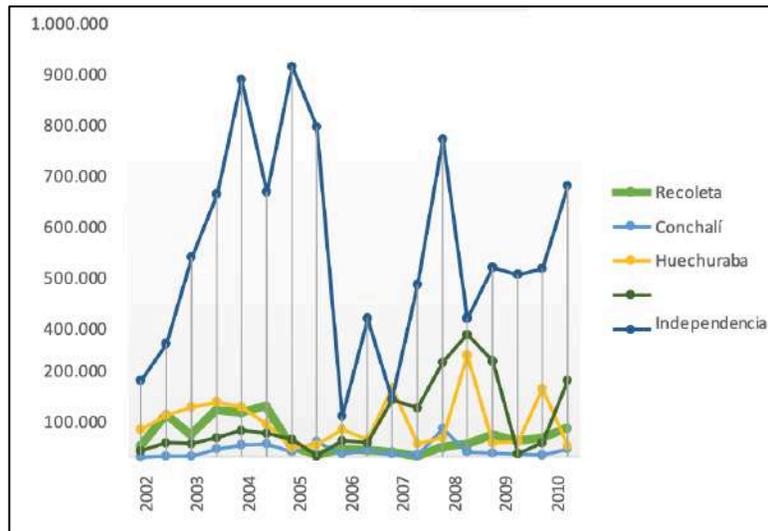
Segmento	Año	Total País	Metropolitana	Recoleta
Viviendas	2002	3.899.448	1.531.863	34.349
	2017	5.508.441	2.163.534	46.615
Hogares	2002	4.141.427	1.656.558	39.987
	2017	5.651.637	2.238.179	50.022
Viviendas Irrecuperables	2002	155.631	49.784	1.388
	2017	156.587	30.718	1.015
Hogares Allegados	2002	241.979	124.695	5.638
	2017	143.196	74.645	3.407
Núcleos allegados, hacinados e independientes.	2002	124.716	57.789	2.202
	2017	93.830	49.245	1.812
<b>Total Déficit Habitacional Cuantitativo</b>	<b>2002</b>	<b>522.326</b>	<b>232.268</b>	<b>9.228</b>
	<b>2017</b>	<b>393.613</b>	<b>154.608</b>	<b>6.234</b>

Fuente: Elaboración propia en base a Observatorio Urbano Minvu y Censos 2002 y 2017

Los 3.407 hogares allegados que el Censo 2017 identifica en Recoleta presentan una contracción del 39,57% desde 2002, situación que nuevamente se verifica a nivel nacional y regional, así como en Conchalí y Huechuraba, mientras las comunas de Santiago e Independencia se mueven contra la tendencia, presentando un crecimiento del 35,82% y 56,61% en el número de hogares allegados.

Cabe indicar que al año 2017 la comuna de Recoleta posee una mayor incidencia de hogares allegados, alcanzado un 6,81% del total de hogares, superior a todas las comunas de su entorno salvo Independencia (8,04%), y superior al promedio regional (3,34%) y nacional (2,53%). La tabla siguiente desarrolla los requerimientos de viviendas según los componentes del déficit habitacional cuantitativo para hogares con Jefatura Femenina, con Jefatura de Adulto Mayor y Jefatura Indígena, donde se observa una importante concentración del déficit (29,4%) en la Jefatura Femenina, consistente con el 44,8% de hogares con jefatura femenina que presenta la comuna. En términos de su distribución por componente, la mayor parte de sus requerimientos de vivienda, un 76,78%, se debe a hogares allegados. debido al tamaño del segmento, las necesidades derivadas de viviendas irrecuperables también se concentran en hogares con jefatura femenina, con un 41,97% del total.

**Figura 22: Gráfico Evolución 2002 – 2019 de la Superficie (m<sup>2</sup>) solicitada para edificación de Viviendas en la comuna de Recoleta y comunas de contexto.**



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Observatorio Urbano, MINVU

## 4.6 Síntesis de diagnósticos temáticos

A continuación, se resume la situación de la comuna de Recoleta que, que permite contextualizar y dar sustento a las propuestas del PRC.

### 4.6.1 Usos de suelo y tendencias normativas

La tabla siguiente da cuenta de las características y distribución general de los distintos usos de suelo al interior de la comuna y las tendencias observadas en cuanto a las principales condiciones de edificación (superficies prediales, densidades, etc.).

**Tabla 13: Síntesis de Diagnóstico de Tendencias de uso de suelo**

Tendencias de Uso de Suelo en la comuna de Recoleta	
<b>Área urbana</b>	El área urbana de Recoleta coincide con su límite administrativo y tiene una superficie de 16 km <sup>2</sup> , que corresponde a un 0,8% de la superficie de la Provincia de Santiago.
<b>Uso de suelo</b>	Recoleta es principalmente una comuna prestadora de servicios y equipamientos de escala local y metropolitana. Tiene reconocidos sectores de uso comercial de abastos y textiles, además de importantes equipamientos de salud y de culto. Adicionalmente, se reconoce su vocación residencial, con una alta demanda por departamentos y una paulatina reconversión de algunos sectores residenciales a uso de bodegaje.
<b>Dotación de equipamientos</b>	La comuna cuenta con equipamientos de escala metropolitana como los hospitales, los tres cementerios, el Parque Metropolitano, restaurantes y otros comercios en el barrio Bellavista, mercados del sector de La Vega, comercio y talleres dedicados a la confección en Patronato. Junto con estos, se observa que en general se encuentra bien provista de equipamiento de escala local, complementarios a la vivienda.
<b>Áreas verdes y Parques</b>	Considerando el sistema de indicadores y estándares del Desarrollo Urbano (SIDEU), propuesto por el CNDU, el que tiene por objetivo identificar la desigualdad territorial respecto de la calidad de vida urbana dentro de las ciudades chilenas, y en el marco del Compromiso 1: Mejor acceso a servicios y equipamientos públicos, Atributo 1: Accesibilidad a áreas verdes, el que propone identificar la accesibilidad a áreas verdes a través de 7 indicadores como distancia a plazas públicas/habitante de no más de 400 metros o a Parques Públicos de no más de 3000 metros/habitante, Superficie Comunal de áreas verdes/habitante y porcentaje de población atendida por el sistema de plazas y parques públicos, respecto de las áreas verdes de la comuna en general se observa que

Tendencias de Uso de Suelo en la comuna de Recoleta	
	poseen una buena correspondencia de cobertura, quedando sólo una zona en el sector de La Vega en que la distancia al área verde más cercana es de más de 400 metros.
<b>Zonas de Actividades Productivas</b>	En la comuna predominan las Actividades Productivas inofensivas, destinadas a bodegaje local en sectores como La Vega y otros observados en el sector norte de la comuna. Además, se reconocen talleres textiles y de otros tipos en sectores como Patronato, así como otras actividades industriales inofensivas y molestas. Algunos de los conflictos asociados a este uso es la obsolescencia de talleres e industrias y la degradación que estos provocan a los inmuebles donde se ubican, la localización de industrias o almacenaje junto a viviendas y la pérdida de sectores de imagen urbana identitaria por su reconversión al bodegaje. Asimismo, la presencia de actividades molestas en áreas predominantemente residenciales (ej. sector Quinta Residencial El Salto en torno a El Salto – Av. Américo Vespucio y Einstein).

Fuente: Elaboración propia

**Tabla 14: Síntesis de Diagnóstico de Tendencias Normativas**

Tendencias Normativas en el Área Urbana	
<b>Morfología urbana</b>	La morfología de la comuna es heterogénea, encontrándose sectores con imagen urbana identitaria con fachadas continuas y baja altura como Patronato, Quinta El Salto, Bellavista, y sectores de bloques aislados como en calle Purísima, viviendas unifamiliares aisladas y pareadas en Av. Perú, además de edificios de gran altura.
<b>Superficies prediales</b>	<p>La subdivisión encontrada es variable.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Más de 1.000 m<sup>2</sup>: se encuentran lotes de este rango en parcelaciones antiguas de órdenes religiosas entre Independencia y Recoleta, sectores puntuales de Av. Perú, sector norte del Cementerio General, gran parte de sector diagonal José María Caro, sector medio de Av. Recoleta y sector sur de Av. Recoleta.</li> <li>- Entre 500 y 1.000 m<sup>2</sup>: Desde Av. Reina de Chile al norte, hasta el límite comunal sur.</li> <li>- Entre 200 y 500 m<sup>2</sup>: Sector norte de Av. Reina de Chile, sector norte del Cementerio Católico, parte del sector diagonal José María Caro, sector cementerio Israelita.</li> <li>- Menos de 200 m<sup>2</sup>: Atomización predial observada en las últimas décadas de manzanas en calles Olivos, Juárez Larga, Fariña, sector entre calles San Cristóbal y Vera, sector norte de Av. Reina de Chile, sector norte del Cementerio Católico, parte del sector diagonal José María Caro, antiguo fundo Urmeneta (Quinta Bella), barrio norte de Quinta Bella, Lo Aránguiz, lado oriente del Cementerio Israelita, sector Salzburgo, Arcoiris y Santos Ossa, zona norte de Av. Recoleta.</li> </ul>
<b>Densidades</b>	<p>La densidad es altamente variable, superando los 2.000 hab./ha en diversos sectores tales como Av. Recoleta y Av. Perú, Quinta Bella con edificios en altura y los 400 hab./ha en el sector de Quinta Bella con edificaciones de baja altura (1-2 pisos), mientras que se observa menores densidades en torno a Bellavista, Patronato y La Vega, asociadas a la mixtura de usos existentes en la zona.</p> <p>Se observa que la distribución de los sectores que alcualmente densidades altas, no siempre se asocian a ejes viales con un nivel jerárquico que les asegure una buena accesibilidad.</p>
<b>Altura</b>	<p>La comuna en su gran mayoría cuenta con edificaciones de 1 o 2 pisos, y sectores con entre tres y 5 pisos, como en Recoleta y Bellavista, frente al Parque Bicentenario de la Infancia, en Santos Dumont con Río de Janeiro, bloques de viviendas aislados en sector Diagonal José María Caro, bloques de vivienda en Lo Aránguiz y en torno a Guanaco.</p> <p>Entre 5 y 12 pisos se reconocen los sectores de Santos Dumont con Schiavetti, Delfina León con Av. Perú.</p> <p>De manera puntual se reconocen sectores de edificios en altura con más de 13 pisos, como en las intersecciones de Bellavista con Patronato o con Pío Nono, Av. Recoleta con Dominica y Santos Dumont con Av. Perú.</p>

Fuente: Elaboración propia

#### 4.6.2 Movilidad

La tabla siguiente presenta las características generales relativas a la red vial estructurante de la comuna, parte de la cual es de carácter intercomunal, regida por el PRMS y la situación actual respecto de las ciclovías.

**Tabla 15: Síntesis de diagnóstico vial y de movilidad**

Vialidad y Transporte	
<b>Vialidad estructurante</b>	Se observa una obstrucción a la continuidad del trazado urbano que generan el Regimiento Buin y los cementerios de la zona sur de Recoleta. En el sentido norte sur, los ejes viales son determinantes de una relación principalmente intercomunal y metropolitana, cuestión que se da también en el sentido poniente-oriente, donde los ejes definen una conectividad de carácter intercomunal con las comunas de Conchalí, e Independencia, principalmente. La existencia de elementos geográficos otorga un valor ambiental especial a la comuna, pero a la vez presenta un desafío a la hora de planificar el trazado vial. Cabe señalar que gran parte de las vías principales de la comuna se encuentran normadas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, debiendo el PRC solamente reconocerlas.
<b>Ciclovías</b>	Las ciclovías en la comuna de Recoleta representan solo un 4,6% en relación con el total de la red vial. La comuna no presenta una red de ciclovías continua que conecte con las estaciones del Metro, principales equipamientos, centros de empleo locales (La Vega, Patronato, Cementerios, otros), áreas verdes y parques, ni tampoco cuenta con estacionamientos para bicicletas distribuidos en el territorio comunal. El uso de bicicleta es uno de los medios de transportes más utilizados y valorados por los habitantes de Recoleta, el cual representa entre un 2,88% y un 5,02%, en punta mañana <sup>10</sup> .

Fuente: Elaboración propia

#### 4.6.3 Conflictos urbanos

Algunos conflictos urbanos identificados durante el diagnóstico de la actualización del PRC en la comuna de Recoleta son los siguientes:

1. Deterioro de espacios públicos, veredas en mal estado y uso informal como estacionamiento o asociado a actividades como talleres mecánicos y similares.
2. Zonas de la comuna con demanda por vivienda y con una completa ausencia de áreas verdes.
3. Falta de red de aceras y ciclovías continuas y funcionales que conecten sectores residenciales, productivos y áreas verdes. Asimismo, falta de estacionamientos de bicicletas.
4. Obstrucción de la trama vial por la presencia de grandes equipamientos como cementerios, Regimiento Buin, y barreras viales como la Av. Américo Vespucio.
5. Reconversión de suelo residencial a productivo que genera conflictos como la pérdida de imagen urbana e identitaria y roces entre usos, los que se concentran especialmente en Quinta Residencial el Salto, Patronato, y franja de calle Einstein.
6. En el sur de la comuna de Recoleta se observa una expulsión del uso residencial por parte de usos productivos, en torno a La Vega Central, el Barrio Bellavista, Patronato y los Cementerios.

<sup>10</sup> Salas, M (2018). La bicicleta como modo de transporte que visibiliza el acceso desigual a la movilidad cotidiana: el caso de Santiago, Chile, Revista de Urbanismo N° 39, 2018. Citado en: Estudio de Capacidad Vial PRC de Recoleta.

7. Formas de ocupación residencial de carácter informal (conventillos) que ocupan construcciones antes destinadas a actividades productivas o viviendas obsoletas, subdivididas de manera irregular con alto riesgo de incendio y gran hacinamiento.
8. 13% de viviendas en condición de hacinamiento (reconocido oficialmente).
9. 40% de la población se ve afectada por ruidos inaceptables.
10. Aumento de flujos vehiculares.
11. Degradación de los inmuebles, originalmente residenciales, donde actualmente se ubican actividades productivas como talleres y bodegaje.
12. Presión por vivienda de la población migrante, lo que genera ocupación informal y riesgo de incendios en inmuebles patrimoniales y otros hacinados y sin instalaciones adecuadas.
13. Ocupación del pie de Cerro San Cristóbal Oriente con viviendas informales, lo que genera una exposición de la población residente a un espacio de contacto, que conforma un área de interfaz urbano- forestal vulnerable frente a incendios forestales y expuesta a posibles remociones en masa.

## 5 FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN (FCD)

De acuerdo con el Diagnóstico Ambiental Estratégico realizado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Plan, se identificaron los siguientes Factores Críticos de Decisión (FDC) que guiarán las propuestas del plan, en conjunto con los resultados del diagnóstico:

**Tabla 16: Factores Críticos de Decisión y sus principales tendencias**

Factores Críticos de Decisión (FDC)	Descripción
FDC 1. Hacinamiento	<p>El hacinamiento de la población en la comuna de Recoleta es un tema social relevante. En el gran Santiago, la comuna de Recoleta se ubica en el segundo lugar, después de Independencia, entre las comunas con mayor porcentaje de viviendas en esta condición con un 13% (SIDEU-INE, 2017).</p> <p>Este proceso en parte se explica por las condiciones de centralidad metropolitana y la presencia de fuentes de empleo en los centros de abastecimiento, comercio y servicios como la Vega y Patronato.</p> <p>Además de la situación de pobreza de las familias en condición de hacinamiento, estas presentan problemas de informalidad, desempleo y arraigo por ser en su mayoría población extranjera. En efecto, la población migrante de origen extranjero pasó de representar en la comuna de Recoleta un 2,1% (3.074 hab.) en 2002 a un 15,4% (24.367 habitantes) al 2017. E incluso, al año 2018, esta alcanzaba casi un 20% (33.345 personas)<sup>11</sup>. A lo anterior se suman las características y estado de las viviendas (regular y malo), especialmente en el sector sur y centro de la comuna, que favorecen el desarrollo de conventillos.</p> <p>La situación de deterioro de las viviendas genera también riesgos de incendios estructurales.</p>
FDC 2. Deterioro, obsolescencia urbana y reconversión de uso del suelo	<p>En la comuna de Recoleta se presentan algunos barrios tradicionales cuyo deterioro u obsolescencia urbana, asociado a condiciones de centralidad u otros, han propiciado un proceso de cambio de uso del suelo con fines de uso productivo (talleres, bodegas y pequeña industria) así como el incremento de locales comerciales, generando problemas de ruido, tráfico de camiones, deterioro del barrio y del espacio público, además de la pérdida de la población, entre otros.</p> <p>Este proceso de cambios y/o incompatibilidad de usos del suelo se distingue principalmente en: Quinta Residencial El Salto; sector de Av. Einstein y Av. México, La Vega, Bellavista y Patronato.</p>
FDC 3. Edificios en altura	<p>La verticalización de las ciudades chilenas ha ido en aumento en los últimos años en el Área central de la metrópolis, en comunas como Recoleta, Independencia, Providencia o Estación Central, además de Santiago.</p> <p>Este cambio significativo de tipología edificatoria y ocupación del espacio urbano suscita el interés y muchas veces la oposición de la ciudadanía, debido a la ruptura de la morfología urbana, sombras, obstrucción visual y pérdida de la privacidad en los barrios donde se manifiesta este fenómeno.</p> <p>Igualmente, es uno de los temas de mayor preocupación de la comunidad de Recoleta a ver cómo en barrios tradicionales han surgido tipologías de vivienda disruptivas.</p>

<sup>11</sup> Según datos estimados del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) y el Departamento de Extranjería y Migración (DEM), a diciembre del 2018. Información proporcionada por la I. Municipalidad de Recoleta

Factores Críticos de Decisión (FDC)	Descripción
	<p>Así, en la comuna de Recoleta, con la normativa del plan regulador comunal vigente desde el año 2007, se ha iniciado un proceso de construcción de edificaciones en altura, principalmente en el sector centro y sur de la comuna, en los principales ejes viales como: Av. Perú-El Salto, Av. Santos Dumont, Av. Recoleta y otras. De acuerdo a los permisos de edificación para el período 2016-2020, la oferta inmobiliaria corresponde principalmente a edificios de departamentos, siendo casi nula la oferta de viviendas unifamiliares.</p>
<p>FDC 4. Interfaz urbano-forestal (cerro San Cristóbal)</p>	<p>El cerro San Cristóbal constituye el límite natural de crecimiento urbano de la comuna hacia el oriente. Su borde, el pie del cerro, históricamente ha ido ocupándose con viviendas informales, generando un espacio de contacto, que conforma un área de interfaz urbano- forestal.</p> <p>Las condiciones naturales del Cerro San Cristóbal en términos de topografía y pendientes, material vegetal combustible, temperatura y condiciones de los vientos locales, unido a posibles accidentes que involucren a personas que viven o circulan por el lugar, hacen que la interfaz urbano-forestal se encuentre susceptible a incendios forestales.</p> <p>De acuerdo a CONAF (2019) la comuna de Recoleta presenta un riesgo alto de ocurrencia de incendios forestales<sup>12</sup>, junto a las comunas de Conchalí, Huechuraba, Recoleta, Renca y Vitacura.</p> <p>En efecto, en el cerro San Cristóbal, se han reportado importantes incendios forestales<sup>13</sup> en los últimos años. Así, para el período 2008-20238, la comuna de Recoleta registro un total de 85 incendios forestales de acuerdo con información de CONAF, ocupando un cuarto lugar de las comunas de la provincia de Santiago, siendo solo superada por Renca (n=99), Pudahuel (n=130) y Huechuraba (n=177).</p> <p>La población y las viviendas que ocupan el interfaz urbano- forestal y que se encuentra vulnerable por incendios forestales<sup>14</sup>, corresponde a las poblaciones Padre Undurraga, Juan Ballesteros, La Obra, Población Roosevelt y San Cristóbal.</p> <p>En el caso de la Población San Cristóbal y Roosevelt, se suma un factor adicional de peligro para los incendios forestales, que es la presencia de la línea de torres de alta tensión.</p>

Fuente: Elaboración propia

<sup>12</sup> El riesgo hace referencia a “la probabilidad de iniciación de un incendio, y que las comunas con un nivel alto y medio, están reflejando una mayor o median probabilidad de que un incendio forestal comience en su territorio”, CONAF, 2019, página 44.

<sup>13</sup> Incendio forestal es “un fuego, que cualquiera sea su origen, se propaga sin control en terrenos rurales a través de vegetación leñosa, arbustiva o herbácea, ya sea viva o muerta” (CONAF, 2019, pág. 35); y el Riesgo forestal se define como las áreas más propensas que ocurra un incendio forestal. Este no se incorpora como Área de Riesgo según lo define la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, pero debe contemplarse en la gestión integral del riesgo a nivel local.

<sup>14</sup> En base a cálculo en SIG, de área de susceptibilidad de 1000 metros.

## 6 OBJETIVOS DEL PLAN

Los objetivos de la presente actualización del PRC de Recoleta surgen del diagnóstico y consideran los criterios de sustentabilidad establecidos y los factores críticos de decisión reconocidos.

Estos objetivos son:

1. **Fortalecer el sistema de espacios públicos de Recoleta**, articulando los diferentes barrios de la comuna y poniendo en valor el patrimonio natural y cultural.
2. **Revitalizar los diferentes barrios que componen la comuna**, privilegiando usos mixtos compatibles, graduando intensidad de uso según función y características de cada sector.
3. **Fortalecer la identidad comunal**, reconociendo sus elementos patrimoniales y zonas con valor para conservación, considerando las características morfológicas de cada sector.
4. **Proteger, preservar y conectar los recursos naturales comunales** tales como parques, plazas y áreas verdes longitudinales.
5. **Promover el desarrollo urbano y el acceso a la ciudad**, mediante la articulación de la red de transporte – incluyendo Metro y RED – y favoreciendo modos no motorizados.
6. **Disminuir la vulnerabilidad de las distintas áreas urbanas ante los riesgos naturales y antrópicos presentes en la comuna**, generando normas que los consideren.

**Tabla 17: Relación entre los ejes de desarrollo del PLADECO, los objetivos ambientales y criterios de sustentabilidad definidos en la EAE y los objetivos de planificación propuestos para la actualización del PRC de Recoleta**

Eje de Desarrollo PLADECO 2022 – 2026	Objetivos Ambientales Criterios de Sustentabilidad	Objetivos de Planificación del PRC
<b>Calidad de Vida</b> Comuna de usos mixtos accesibles a la población en un territorio Multicultural	1 Desarrollar un sistema de Infraestructura Verde	1 Fortalecer el sistema de Espacios Públicos
	Equidad e Integración Social	2 Revitalizar los diferentes barrios que componen la comuna
	Movilidad Urbana Sustentable	
<b>Ordenamiento Territorial</b> Territorio Funcionalmente diverso, con extensas áreas residenciales, lugares de comercio, restaurantes, teatros y Universidades, entre otros, insertos en zonas de valor patrimonial e histórico, conforman particularidades urbanas que ofrecen un alto potencial de desarrollo.	3 Promover emplazamiento seguro de la población	3 Fortalecer la identidad comunal, reconociendo sus elementos patrimoniales y zonas con valor para conservación.
	2 Resguardar los inmuebles y conjuntos con valor patrimonial de la comuna.	
	2 Equidad e Integración Social	5 Promover el desarrollo urbano y el acceso a la ciudad
<b>Medioambiente</b> Se reconoce la carencia de un medio ecológico óptimo que tienda a una mejor calidad de vida y bienestar general de los habitantes de Recoleta,	1 Desarrollar un sistema de Infraestructura Verde	1 Fortalecer el sistema de Espacios Públicos
		4 Proteger, preservar y conectar los recursos naturales comunales.

Eje de Desarrollo PLADECO 2022 – 2026	Objetivos Ambientales Criterios de Sustentabilidad	Objetivos de Planificación del PRC
identificando la falta de arbolado urbano, así como de equipamiento y servicios urbano-naturales	3 Movilidad Urbana Sustentable	6 Disminuir la vulnerabilidad de las distintas áreas urbanas ante los riesgos naturales y antrópicos.
<p><b>Base productiva</b> Necesidad de elaborar una política integral para promover la diversificación de la matriz productiva comunal; que se mejoren los espacios e infraestructura para el comercio, servicios y pequeña manufactura.</p>	1 Desarrollo económico diversificado e integrado a los distintos sectores.	<p>2 Revitalizar los diferentes barrios que componen la comuna</p> <p>5 Promover el desarrollo urbano y el acceso a la ciudad</p>

Fuente: Elaboración propia (ver también Informe Ambiental)

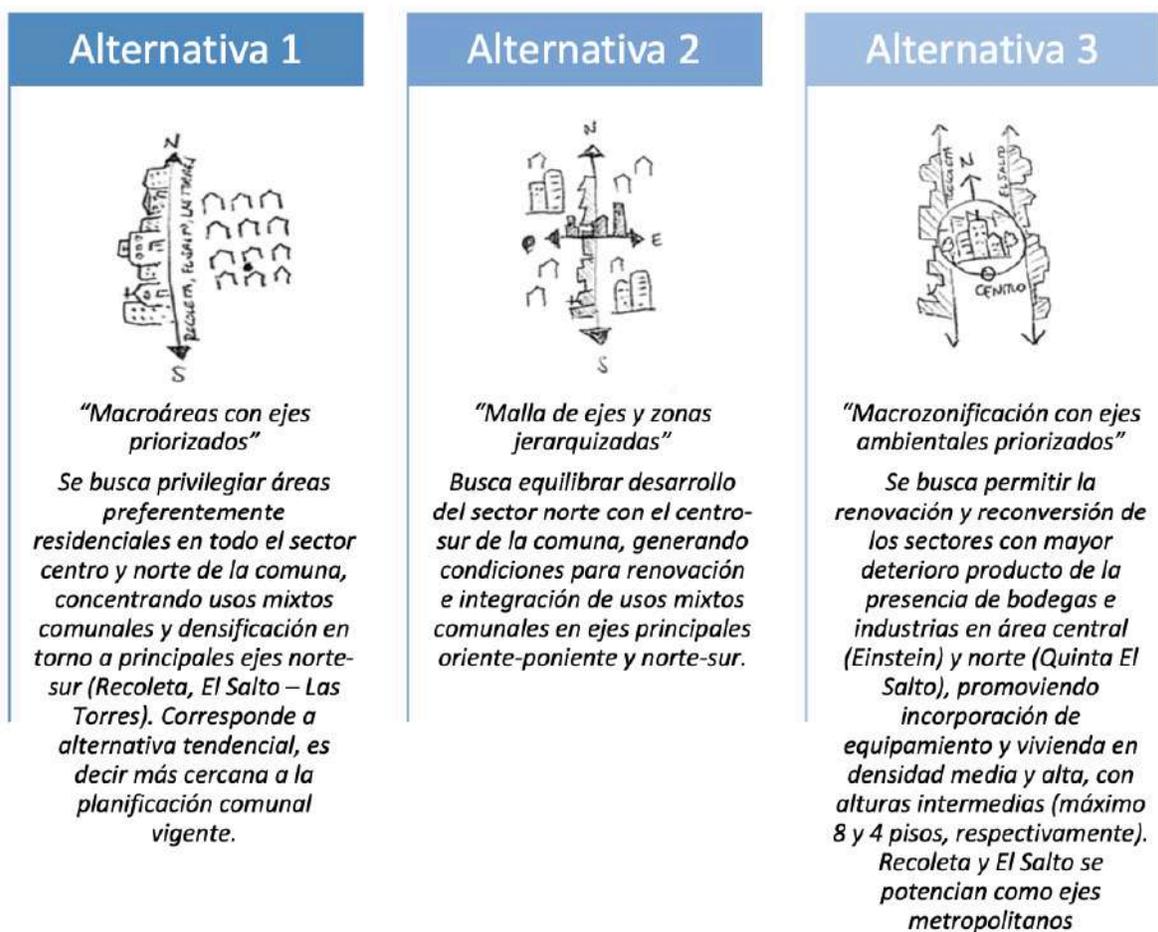
## 7 IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN

La imagen objetivo de la actualización del Plan se construyó a partir de la identificación de tres alternativas de estructuración que se analizaron y evaluaron individualmente y fueron preparadas y discutidas en talleres de participación ciudadana temprana que permitieron definir las condiciones los principales lineamientos para el anteproyecto. Estas definiciones fueron sometidas posteriormente a consulta, en el proceso establecido en el Art. 28 Octies de la OGUC.

### 7.1 Alternativas de estructuración y los cambios que provocaría respecto a la situación existente

Se identificaron tres alternativas de estructuración del territorio, que propenden a un desarrollo urbano acorde los objetivos estratégicos planteados.

**Figura 23: Intenciones de las tres alternativas de estructuración asociadas a la imagen objetivo**



Fuente: Elaboración propia

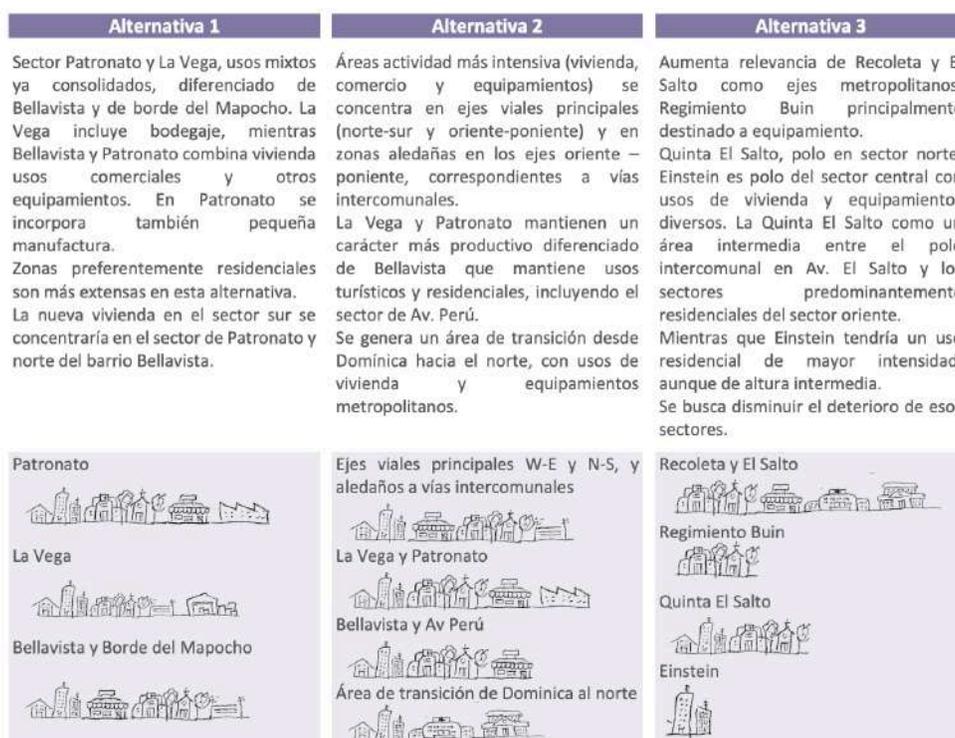
Las alternativas tienen por objeto consolidar de una forma armónica el desarrollo futuro de la comuna, compatibilizando los usos de suelo habitacional, de equipamiento, las actividades productivas y los espacios públicos.

**Figura 24: Descripción del esquema de estructuración de las alternativas de estructuración**



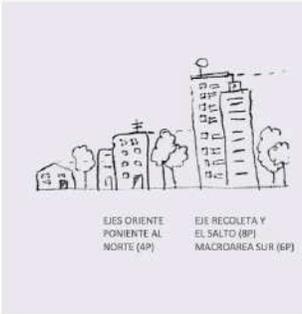
Fuente: Elaboración propia

**Figura 25: Propuestas de uso de suelo de las alternativas de estructuración**



Fuente: Elaboración propia

**Figura 26: Alturas de edificación de las alternativas de estructuración**

Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
<p>Ejes priorizados Recoleta y El Salto con alturas hasta 8 pisos.</p> <p>Macroárea sur en general hasta 6 pisos, salvo sector Av. Santa María y Bellavista.</p> <p>Ejes oriente-poniente en el sector norte de la comuna consideran 4 pisos máximo, pero una mayor ocupación de suelo.</p> <p>Borde de Vespucio considera alturas menores que las otras alternativas a partir de una opción más conservadora de desarrollo y por condición actual de subdivisión predial.</p>	<p>Zapadores, Dorsal y Einstein, Lemus con densidad media y altura hasta 6 pisos.</p> <p>Recoleta, El Salto – Las Torres y Vespucio hasta 8 pisos, al igual que Patronato y La Vega, hasta 6 pisos, permitiendo incorporación de vivienda que aprovecha la centralidad del área y que absorba en parte el hacinamiento existente en la zona.</p> <p>Bellavista, hasta 4 pisos.</p>	<p>Densificación al norte de cementerios y en ejes principales norte-sur y este-oeste intercomunales.</p> <p>Alturas hasta 12 pisos únicamente en Recoleta y El Salto-Las Torres.</p> <p>Ejes oriente-poniente con alturas máximas de 8 pisos dando cabida a población nueva.</p> <p>Sector de patronato y Bellavista con alturas medias, máximo 6 pisos, salvo áreas patrimoniales (sectores especiales, ZCH e ICH), permitiendo renovación e incorporación de nueva vivienda para responder a condiciones de hacinamiento actual.</p>
 <p>EJES ORIENTE PONIENTE AL NORTE (4P) EJE RECOLETA Y EL SALTO (8P) MACROÁREA SUR (6P)</p>	 <p>BELLAVISTA (4P) EJE RECOLETA, EL SALTO, VESPUICIO (8P) ZAPADORES, DORSAL, EINSTEIN Y LEMUS, PATRONATO, LA VEGA (6P)</p>	 <p>EJE ORIENTE PONIENTE (8P) PATRONATO Y BELLAVISTA (6P) EJE RECOLETA, EL SALTO (12P)</p>

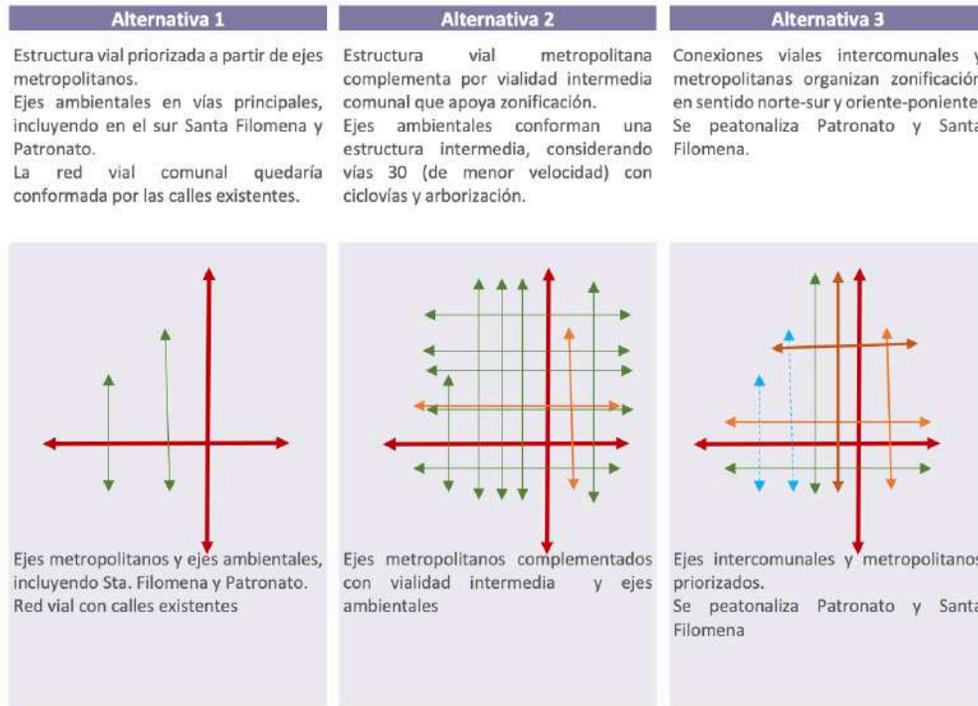
Fuente: Elaboración propia

**Figura 27: Propuestas de movilidad y ciclovías de las alternativas de estructuración**

Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
<p>Ciclovías en principales ejes intercomunales (norte-sur, oriente-poniente) y contorno norte cerro.</p>	<p>Ciclovías en principales ejes intercomunales y en ejes ambientales intermedios, que privilegian también peatones.</p>	<p>Ciclovías en principales corredores y ejes ambientales, conformando macrozonas.</p> <p>Peatonalización de Patronato y Sta. Filomena</p>
 <p>Principales ejes intercomunales (norte-sur, oriente-poniente) y contorno norte cerro.</p>	 <p>Principales ejes intercomunales</p> <p>Ejes ambientales intermedios</p>	 <p>Principales ejes intercomunales</p> <p>Ejes ambientales conformando macrozonas.</p> <p>Peatonalización de Patronato y Sta. Filomena</p>

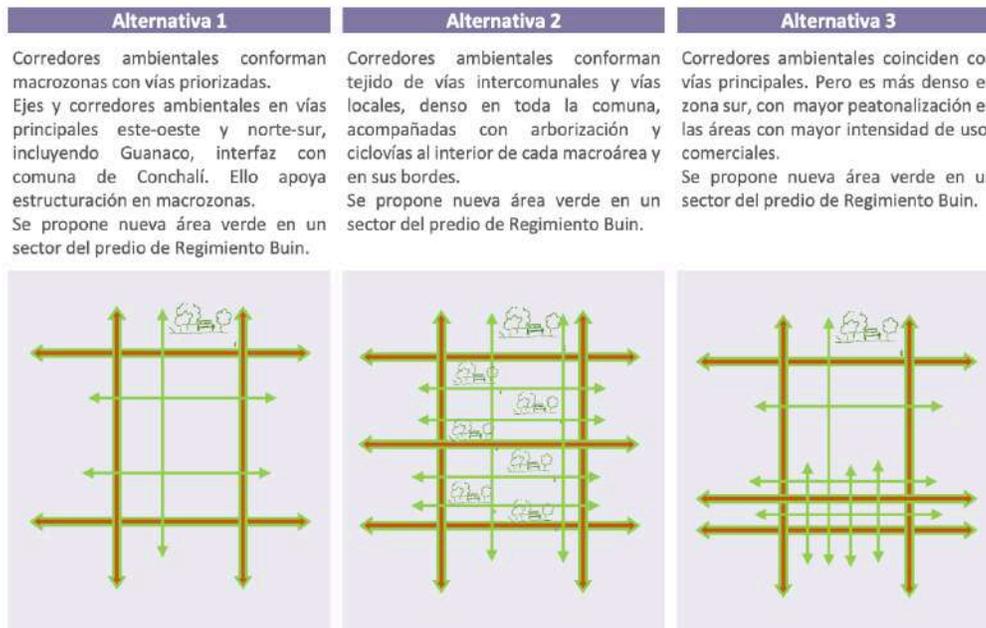
Fuente: Elaboración propia

**Figura 28: Vialidad estructurante en las alternativas de estructuración**



Fuente: Elaboración propia

**Figura 29: Propuesta de áreas verdes en las alternativas de estructuración**



Fuente: Elaboración propia







durante el proceso de la elaboración y selección de las alternativas, se analizaron y valoraron los diversos componentes de cada una de ellas.

A partir del procesamiento de la información cualitativa y cuantitativa relevada durante los talleres de alternativas, se establecieron los principales aspectos a incorporar en la propuesta para el desarrollo del anteproyecto.

En primer lugar, **en cuanto a las perspectivas de valoración general** que las comunidades realizan de las alternativas presentadas, destaca la valoración positiva que se realiza del planteamiento de sectores y áreas preferentemente residenciales, donde se enfatiza la idea de conservar el modo de vida característico de los barrios interiores de la comuna.

En este sentido, la evaluación de las alternativas permitió afirmar una alta valoración al reconocimiento y estructuración de las propuestas en torno a las **vocaciones territoriales diferenciadas presentes en el territorio comunal**, donde se entiende que **las distintas actividades que se desarrollan no deben ser incompatibles entre sí**, puesto que **en esa multiplicidad se encuentra la principal virtud de la comuna**. Especial énfasis en este sentido se da en **la Zona Sur del territorio comunal**, donde existe coincidencia al afirmar la **necesidad de armonizar las distintas actividades** (residencial, comercial, industrial y servicios), **que tienen una trayectoria histórica en el sector**.

De este modo, respecto de cada aspecto evaluado, el proceso de toma de decisión para la articulación de la alternativa consensuada de estructuración territorial se sustentó en el análisis integrado de las distintas temáticas analizadas.

## **7.3 Alternativa de estructuración consensuada (imagen objetivo del Plan) y cambios respecto del PRC del 2005**

### **7.3.1 Lineamientos de para la construcción de la alternativa de estructuración consensuada y su relación con los objetivos de planificación**

A partir de la definición general de las alternativas y su evaluación preliminar, se elabora una propuesta o alternativa de estructuración consensuada definida como Imagen Objetivo de la Actualización del Plan Regulador de Recoleta, que considera ajustes y precisiones a cada uno de los componentes señalados precedentemente según la priorización y observaciones recibidas en los talleres de participación que se llevaron a cabo durante el proceso de elaboración de las alternativas, así como aquellas observaciones y comentarios recibidos de los equipos municipales, alcaldía, concejales, miembros del COSOC y Organismos del Estado que participaron en el proceso de evaluación ambiental estratégica del plan.

A continuación, se indica para cada aspecto de la imagen objetivo propuesta, la alternativa en la cual se basa y la relación con los objetivos de planificación establecidos para el Plan.

#### **7.3.1.1 Propuesta de Zonificación**

La propuesta de zonificación de la alternativa consensuada se basa en la propuesta de zonas mixtas metropolitanas en torno a los principales ejes viales transversales y longitudinales, con la creación de subcentros lineales (Recoleta, entre Einstein y Zapadores), subcentralidad de equipamientos (Av. La Paz) y subcentralidad cívica (Av. Valdivieso – Cementerio, Av. El Salto) y responde principalmente a los objetivos de planificación relativos a la consolidación de vialidad estructurante metropolitana y comunal, a la incorporación de corredores y ejes ambientales, promoción de subcentros capaces de potenciar y abastecer barrios, fortalecimiento de carácter pericentral de la comuna y complementación de centros metropolitanos existentes.

### *7.3.1.2 Propuesta Usos de Suelo*

La propuesta de Usos de Suelo de la alternativa consensuada se basa en la concentración de actividades en torno a los ejes viales intercomunales, con reconocimiento de los centros metropolitanos de abastecimiento (La Vega) y de acceso al comercio y servicios (Patronato y Bellavista). Esta alternativa responde principalmente a los objetivos de planificación relativos a la consolidación de la vialidad estructurante metropolitana y comunal, promoción de mezcla de usos en consideración al carácter mixto del territorio comunal, consideración de densidades habitacionales que permitan la renovación sostenible y equilibrada, habilitación de cabida de viviendas según proyecciones de población y déficit habitacionales existentes, y la complementación de subcentros metropolitanos y comunales existentes.

### *7.3.1.3 Alturas de edificación*

En cuanto a la Altura de Edificación, la propuesta de alternativa consensuada se basa en el ajuste de las alturas máximas de edificación, concentrándolas en torno a los principales ejes viales intercomunales y comunales, ajustando los máximos propuestos inicialmente, así como en el control de las alturas en los sectores interiores de la comuna. Esta responde principalmente a los objetivos de consolidación de la vialidad estructurante metropolitana y comunal; la consideración de las densidades habitacionales que permitan una renovación sostenible y equilibrada dentro de la comuna; la compatibilización del crecimiento urbano y densificación con el resguardo del medio ambiente y el patrimonio de la comuna; la habilitación de la renovación de áreas según nivel de deterioro; la disminución de la vulnerabilidad de áreas más deterioradas y de mayor hacinamiento; y el resguardo y puesta en valor del patrimonio urbano y arquitectónico de la comuna.

### *7.3.1.4 Propuesta de movilidad*

En lo relativo al eje de Ciclovías, la propuesta de la alternativa consensuada se basa en la creación de una red interconectada en torno a los principales ejes viales de la comuna, con espacios donde se enfatiza el tránsito peatonal, que responde a los objetivos de planificación de relacionamiento de la trama urbana con el Parque Metropolitano a través de la incorporación de corredores y ejes ambientales que incluyan medios no motorizados; la mantención de corredores ecológicos entre áreas de interés ambiental; y el fortalecimiento del carácter pericentral de la comuna.

En cuanto a la propuesta de Vialidad de la alternativa consensuada, basada en la composición de una estructura jerarquizada densa que aporte conectividad, continuidad y gradualidad de usos, incorporando ejes ambientales en sentido norte-sur y oriente-poniente, responde a los objetivos de planificación que ordenan el relacionamiento de la trama urbana con áreas verdes y el parque metropolitano; la incorporación de corredores y ejes ambientales que incluyan medios no motorizados; la puesta en valor del patrimonio urbano y arquitectónico; la conexión de espacios públicos con puntos de interés patrimonial y la mantención de corredores ecológicos entre áreas de interés ambiental.

### *7.3.1.5 Propuesta de áreas verdes*

En cuanto al eje de Áreas Verdes y Parques, la alternativa consensuada promueve la articulación de una estructura de corredores ambientales sobre vías intercomunales y locales, que incluyen medios no motorizados que conformen ejes ambientales, acompañadas por espacios para la gestión de arborización y ciclovías en las macro-áreas y sus bordes. Se propone la consolidación de la relación con el cerro San Cristóbal en cuanto Parque Metropolitano conectado con el territorio comunal y la vinculación al Regimiento Buin como un espacio con alto potencial para la incorporación de áreas verdes y una urbanización equilibrada. La propuesta responde a los objetivos de consolidación y fortalecimiento del sistema de parques y plazas existentes; relacionamiento de la trama urbana con el Parque Metropolitano mediante una vía-paseo, así como el abordaje de vía de borde para mitigación de riesgos urbanos asociados al Cerro San Cristóbal; incorporación de infraestructura verde para conectar espacios públicos; compatibilización de áreas verdes con el medioambiente y con el patrimonio natural de la comuna; la disminución de vulnerabilidad de áreas más deterioradas

y de mayor hacinamiento; la puesta en valor el patrimonio urbano y arquitectónico mediante la conexión de espacios públicos con puntos de interés patrimonial; y la mantención de corredores ecológicos entre áreas de interés Ambiental.

### 7.3.2 Principales ajustes y criterios de planificación incorporados a la alternativa de estructuración consensuada

La alternativa consensuada recoge lineamientos de las tres propuestas presentadas y evaluadas ambientalmente, incluyendo como criterios los siguientes planteamientos:

- No existen cambios respecto al Límite Urbano del PRC de Recoleta Vigente, que se encuentra definido también en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y corresponde a la totalidad del territorio comunal.
- Se reconocen las particularidades de cada sector de la comuna respecto a usos de suelo, altura, subdivisión predial, sistema de agrupamiento, etc.
- Énfasis en decisiones que permitan revitalizar sectores deprimidos.
- Considera proponer alturas asociadas a al ancho de las vías, es decir, proponer sectores de mayor altura relacionadas con vías de mayor ancho y de rol intercomunal.
- Se define usos habitacionales con edificaciones de 2 pisos como máximo en borde del cerro San Cristóbal desde el Regimiento Buin hasta el Parque Bicentenario (poblaciones: Roosevelt, Aurora de Chile y San Cristóbal debido a su exposición a riesgos de remoción en masa.
- De la Alternativa 2 se recoge en el borde cerro de la Quinta Residencial el Salto un uso habitacional de altura media.
- En la Alternativa Consensuada se incorporan con uso preferentemente habitacional los terrenos al oriente de Av. Los Turistas que limitan con el cerro San Cristóbal en el área no expuesta a riesgos.
- Consolidación del entorno del cerro San Cristóbal no urbanizado para parque intercomunal, con el uso de área verde al oriente de la Av. Los Turistas que incluye el Parque Mahuidahue y las canchas, y desde el Parque Bicentenario (Av. Perú) al sur, hasta Pio Nono.
- En el Regimiento Buin se propone consolidar nuevas áreas verdes para la comuna, asociadas a futuros espacios urbanizados para viviendas, que permiten hacerse cargo de una parte del déficit habitacional identificado.

### 7.3.3 Descripción de la Imagen Objetivo

La Imagen Objetivo la comuna de Recoleta propone para su zonificación los lineamientos que se describen a continuación, y que responden a la siguiente visión de desarrollo:

**Alternativa Consensuada: “Malla de ejes y zonas jerarquizadas”**

Esta alternativa busca equilibrar el desarrollo del sector norte con el centro-sur de la comuna, generando condiciones para la renovación urbana e integración de los usos mixtos comunales en los ejes principales oriente-poniente y norte-sur.

**Tabla 18. Imagen Objetivo consensuada para la comuna de Recoleta**

Intenciones	Alternativa Consensuada
<b>Esquema de zonificación</b>	Se proponen como zonas mixtas relevantes metropolitanas el área en torno a Av. Américo Vespucio y Av. Dorsal en sector norte de la comuna, junto a Zapadores y Einstein con categoría intercomunal. En sentido norte sur destaca Av. Recoleta como eje estructurante Metropolitano y el par El Salto-Las Torres como eje de importancia intercomunal. En el sector sur se destacan Bellavista, Patronato y La Vega diferenciándose entre sí en consideración a sus usos metropolitanos específicos.

Intenciones	Alternativa Consensuada
	<p>Se propone un subcentro lineal entorno a Av. Recoleta, entre Einstein y Zapadores y tres subcentros puntuales en el área sur de la comuna; uno turístico – gastronómico (Bellavista), uno cívico en Valdivieso- Cementerios y Av. Recoleta en torno a la Municipalidad, y uno al norte en Av. El Salto con Av. Américo Vespuccio, que corresponde a un subcentro metropolitano definido por el PRMS. Esta estructura de centralidades a partir de los ejes viales principales enmarca y provee a las áreas preferentemente residenciales con los servicios y equipamientos necesarios, acompañados de ejes ambientales con ciclovías que permiten acceder a ellos.</p>
<b>Usos de suelo</b>	<p>Las áreas de actividad más intensiva (vivienda, comercio y equipamientos) se concentran en ejes viales principales (norte-sur y oriente-poniente) y en zonas alledañas en los ejes oriente – poniente, correspondientes a vías intercomunales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El sector de La Vega mantiene un carácter de abasto, comercio y venta.</li> <li>- En Patronato se mantiene el comercio textil, los servicios, la gastronomía y talleres de manufactura inofensivos.</li> <li>- En Bellavista se potencia la gastronomía, el turismo y los servicios profesionales.</li> <li>- En los tres sectores al sur de la comuna, Patronato, Bellavista y La Vega, se fomenta el uso mixto con vivienda, de manera que se encuentren activos de día y de noche.</li> </ul> <p>Se propone una revitalización de sectores obsoletos y deprimidos que presentan usos de industrias o bodegaje, fomentando la mixtura de actividades que incluya vivienda y sus equipamientos complementarios.</p>
<b>Altura de edificación</b>	<p>La Alternativa Consensuada propone como máximo 12 pisos en sectores puntuales, y la siguiente altura de edificación máxima en las distintas zonas de la comuna, a ajustar en la etapa de anteproyecto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altura máxima de 12 pisos en eje de Avenida Recoleta, Américo Vespuccio, un sector de Av. Einstein y de Av. Santa María.</li> <li>- Un máximo de 8 pisos en Av. El Salto, Dorsal y sector de Av. Einstein cercano al Cementerio General y entre Recoleta y El Salto.</li> <li>- Altura máxima de 6 pisos en Zapadores, Guanaco, Diagonal José María Caro, Héroes de la Concepción, Quinta Bella, sector Población Lemus, Patronato y La Vega.</li> <li>- Altura máxima de 4 pisos en sector Bellavista, sector entre-cerros, zonas de equipamiento y zonas preferentemente residenciales en general.</li> <li>- Altura máxima 2 pisos en borde cerro San Cristóbal sectores de interfaz.</li> </ul> <p>Los incentivos normativos dependerán de la zona, considerándose un piso de altura adicional como máximo, únicamente en las siguientes zonas, dependiendo del incentivo del cual se trate: ZMM4, ZMM5, ZMM6, ZMM7, ZH1, ZH2. El detalle sobre los incentivos se plasma en la Ordenanza Local.</p>
<b>Ciclovías</b>	<p>La alternativa plantea ciclovías en los principales ejes metropolitanos, intercomunales y en ejes ambientales intermedios, que privilegian también los flujos peatonales.</p>
<b>Vialidad</b>	<p>La estructura vial metropolitana se complementa con vialidad intercomunal e intermedia comunal que apoya zonificación, en una propuesta de vialidad jerarquizada densa, que asegure la conectividad, continuidad y gradualidad de usos.</p> <p>Los ejes ambientales conforman una estructura intermedia, considerando vías 30 (de menor velocidad), con ciclovías y arborización, que deben implementarse mediante la gestión de tránsito.</p> <p>Los ejes ambientales conforman una estructura intermedia, considerando vías 30 (de baja velocidad, hasta 30 km/hr), con ciclovías y arborización de especies de bajo consumo hídrico considerando arborización nativa e introducida, pero adaptadas a esta zona climática, especialmente de hoja perenne.</p> <p>Se propone mejorar la conectividad entre el norte y sur del sector de Regimiento Buin con aperturas de vías, así como también otras aperturas puntuales en sectores en torno a Av. Einstein y una vía de posible acceso al Cementerio General desde el norte.</p>
<b>Áreas Verdes y Parques</b>	<p>Se proponen corredores ambientales que densifiquen el tejido de vías intercomunales y vías locales en toda la comuna, acompañadas con arborización y ciclovías al interior de cada macro área y en sus bordes. Se recogen de las tres alternativas, las siguientes propuestas para el área de interfaz entre el cerro y el plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolidación del cerro San Cristóbal en su función de parque metropolitano, que incluye los terrenos al oriente de la calle Los Turistas desde Mahuidahue hacia el sur.</li> </ul>

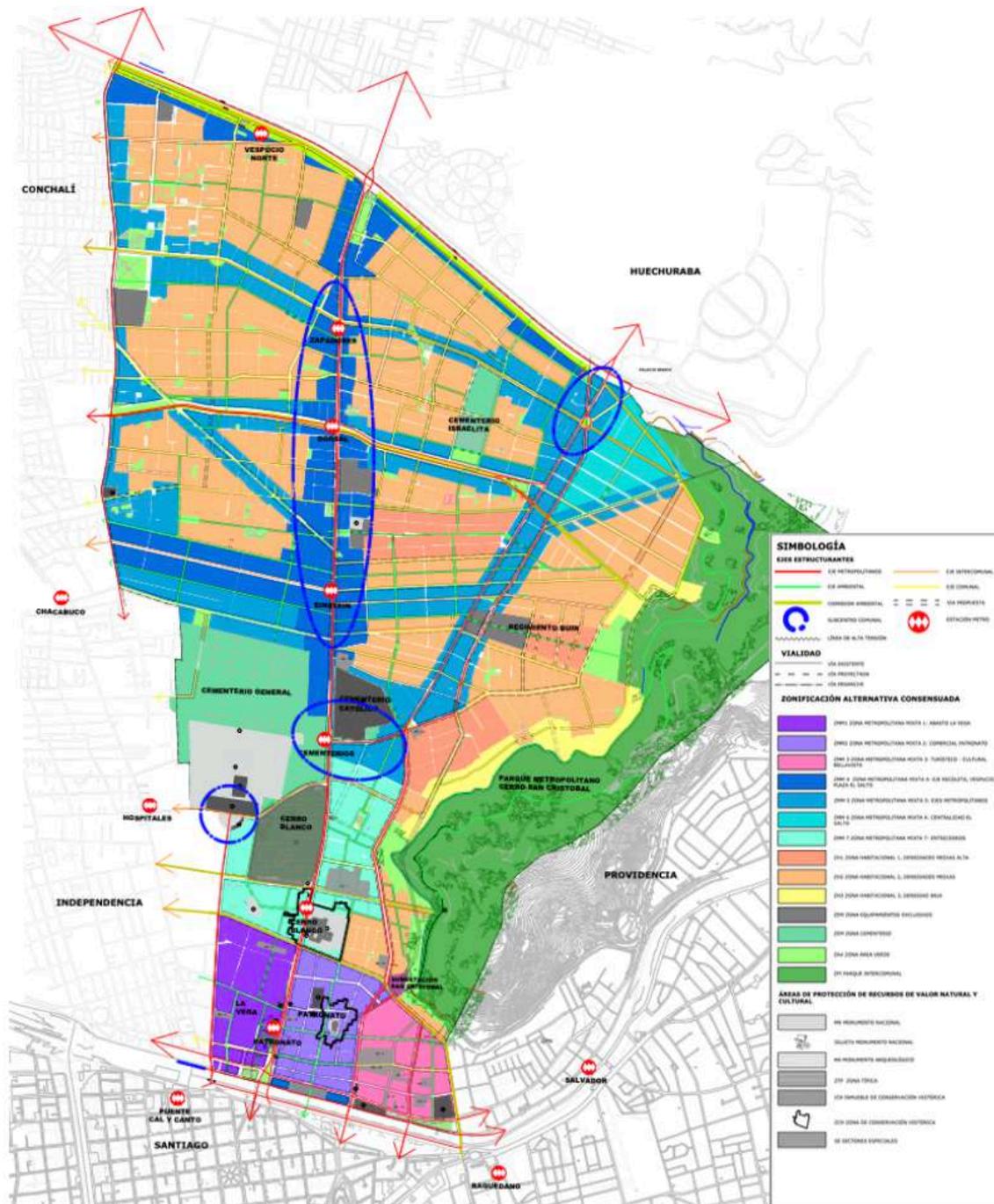
Intenciones	Alternativa Consensuada
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En el Regimiento Buin, una serie de áreas verdes para la comuna, asociadas a la vialidad propuesta para la adecuada urbanización del sector.</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia

## 7.4 Esquema de estructuración

Se incluye a continuación el esquema de estructuración para la Alternativa Consensuada.

**Figura 33. Esquema de Estructuración de Alternativa Consensuada**



Fuente: Elaboración propia

Se proponen los siguientes cambios respecto a la situación actual de la comuna:

- Se plantean centralidades que reconocen el rol metropolitano de la comuna y se diferencian entre ellas de acuerdo a sus usos especializados.
- Se proponen zonas de uso preferentemente residencial, principalmente de altura media, restringiendo actividades incompatibles con la vivienda.
- Disminuyen las zonas residenciales en altura, limitándose a un máximo de 12 pisos en sectores puntuales en avenidas de mayor ancho, así como 8 y 6 pisos máximo en torno a ejes intercomunales y áreas mixtas metropolitanas en lugar de los 15 pisos o más que es el máximo considerado actualmente en algunas zonas de la comuna.
- Se reconocen y mantienen algunas zonas de equipamiento exclusivo.
- Se fomenta las zonas de uso mixto, incorporando la vivienda de modo de revitalizar aquellos sectores que actualmente la restringen, con el fin de mantener la ocupación en el día y en la noche, mejorando las condiciones de seguridad, especialmente en el sector sur de la comuna.
- Aumenta levemente la superficie destinada a áreas verdes y sus equipamientos complementarios.
- Se proponen corredores y ejes ambientales que permiten un flujo continuo de medios de transporte no contaminantes.
- Se propone una jerarquía vial con usos de suelo acordes a su capacidad, es decir, en aquellas vías de mayor ancho se proponen mayores alturas o se permiten usos de mayor intensidad y centralidad, mientras que, en aquellas vías más angostas, el uso es preferentemente residencial y de baja altura.

## **7.5 Consulta pública de la imagen objetivo**

En el proceso de aprobación de la imagen objetivo de acuerdo con lo indicado en el artículo 28 octies de la OGUC se desarrolló la consulta pública correspondiente, durante la cual no se recibieron observaciones formales, por lo que el Concejo Municipal ratificó las condiciones para el desarrollo del anteproyecto en conformidad con la imagen objetivo aprobada previamente y presentada a la comunidad.

Por lo tanto, con base en la imagen objetivo propuesta, se desarrolló el anteproyecto del Plan.

## 8 DESCRIPCIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL PLAN

A continuación, se describe los principales componentes del anteproyecto del PRC de Recoleta, desarrollados en base a los objetivos definidos para la presente actualización, a partir de las condiciones aprobadas para la elaboración del anteproyecto por el Concejo Municipal basadas en la imagen objetivo propuesta.

### 8.1 Aspectos normados por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago

Este ítem refiere a aquellos aspectos que se encuentran normados por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y que el Anteproyecto del Plan Regulador Comunal incorpora.

#### 8.1.1 Vialidad estructurante

Las vías metropolitanas reconocidas por el PRC de Recoleta corresponden a la malla principal tanto en sentido oriente-poniente como norte-sur. Estas corresponden a la vía expresa Av. Américo Vespucio, correspondiente al límite norte de la comuna y a las vías troncales incluidas en la tabla siguiente.

A pesar de que el PRC tiene categorizadas como vías intercomunales a Av. Valdivieso (C19N), Profesor Zañartu y Unión (C21N), estas por ser colectoras son de competencia del PRC.

**Tabla 19: Vías troncales reconocidas por el PRC de Recoleta**

Vías troncales del PRC de Recoleta	Código PRMS
Av. El Guanaco (límite comunal poniente con Conchalí)	T4N
Av. Recoleta	T5N
Av. El Salto	T6N
Av. Perú	
Domínica	
Pío Nono (límite comunal oriente con Providencia)	
Purísima	
Loreto	
Diagonal José María Caro	T7N
Av. México	T8N
Santos Dumont	T10N
Av. Dorsal	T13N
Colombia	
Héroes de la Concepción	
Artesanos	T26N
Bellavista	
Av. Santa María (límite comunal sur con Santiago)	T39N
Av. La Paz (límite comunal oriente con Independencia)	
Av. Los Zapadores	T41N
Av. Einstein	T76N
Lircay	
Av. Einstein Sur	

Fuente: PRMS

Estas vías generan cuadrantes al interior de los cuales existe una malla secundaria conformada por las vías de índole comunal (colectoras, de servicio y locales), cuyos anchos entre líneas oficiales y declaratorias de utilidad pública se incluyen en la Ordenanza Local.

### 8.1.2 Subcentro metropolitano El Salto – Av. Américo Vespucio

El PRC de 2005 reconocía este subcentro incluido en el PRMS con una normativa de área mixta que permitió la instalación de empresas, industrias y bodegas. Esta situación, particularmente la instalación de bodegas implicó un detrimento de la calidad de vida de las y los vecinos de la zona, por lo cual en 2018 se realizó una modificación al PRC en este sector, que prohibió la instalación de actividades productivas.

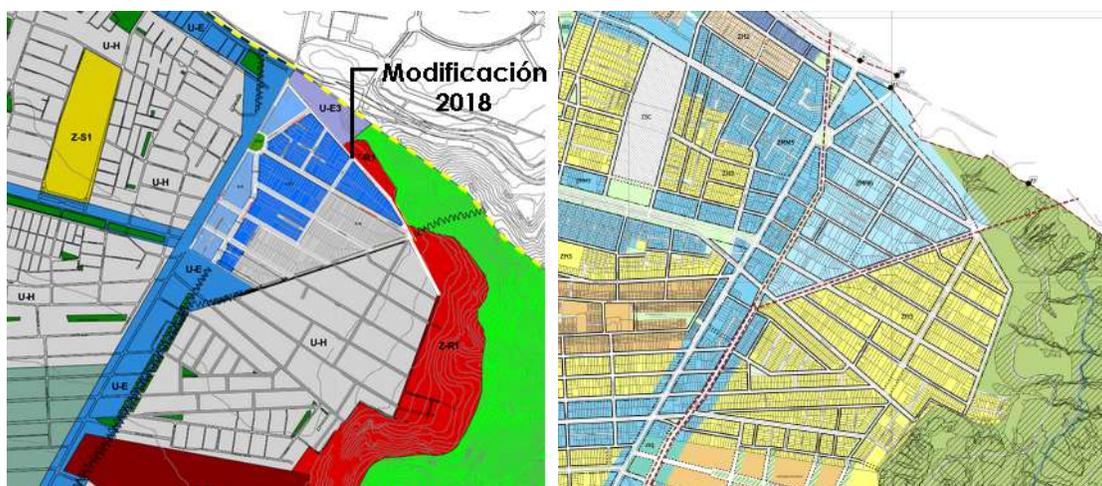
La modificación, no obstante, no tuvo todo el efecto deseado, pues el abandono de algunas empresas a sus instalaciones generó otro tipo de ocupación de dichas edificaciones, algunas de las cuales se utilizan para subarriendo.

La propuesta de PRC intenta remediar esta situación proponiendo normas que permitan la renovación de la zona para uso habitacional, como también, la incorporación de actividades inofensivas y equipamiento, manteniendo así el carácter metropolitano del subcentro.

El Art. 3.1.1.2 del PRMS que los define, señala que la precisión de la extensión de los subcentros de interés metropolitano será definida por el instrumento comunal.

El subcentro reconoce zonas de uso mixto de carácter metropolitano correspondiente al eje El Salto (ZMM5) y la zona ZMM6 correspondiente a parte del sector Quinta Residencial El Salto, que abarca parte del costado noreste de la Av. Los Turistas hasta calle Héroes de la Concepción.

**Figura 34: Zonificación del PRC de 2005 y modificación de 2018 (izquierda) y zonificación de anteproyecto del PRC (derecha).**



Fuente: Municipalidad de Recoleta. PRC de Recoleta (2005) y Anteproyecto PRC (2024)

### 8.1.3 Equipamiento metropolitano e intercomunal

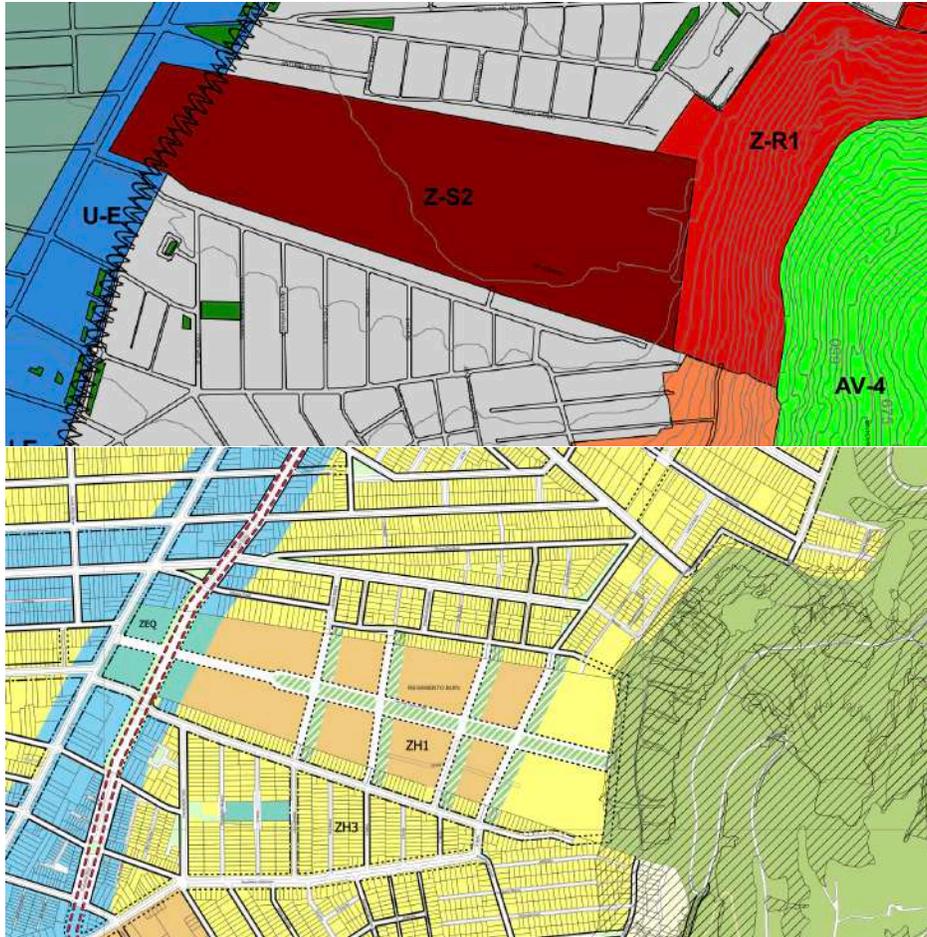
El PRMS define los siguientes equipamientos metropolitanos o intercomunales en el territorio de Recoleta, cuya zonificación es materia del PRC, de acuerdo con lo señalado en la LGUC y la OGUC, por lo cual el anteproyecto establece normas urbanísticas acorde al diagnóstico y a la imagen objetivo propuesta.

Se reconoce que el sector del Regimiento Buin constituye una barrera a la conectividad entre las zonas al norte y sur de este y que, considerando el déficit habitacional de la comuna y la entrada en

vigencia de la Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, es un territorio propicio para usos de suelo mixtos, incluyendo el uso residencial.

Por esta razón, el anteproyecto considera una zonificación principalmente residencial, además de un área de equipamiento exclusivo en torno a Av. El Salto y áreas verdes que permitan compensar algunas que se han transformado paulatinamente en equipamientos por no haberse materializado y proveer de áreas verdes a las nuevas áreas habitacionales propuestas.

**Figura 35: Zonificación del Regimiento Buin en PRC de 2005 (arriba y modificación propuesta Anteproyecto PRC Recoleta (derecha))**



Fuente: Municipalidad de Recoleta. PRC de Recoleta (2005) y Anteproyecto PRC (2024)

#### 8.1.4 Área verde

El PRMS define las siguientes áreas verdes en el territorio de Recoleta:

Parques metropolitanos:

- Parque Metropolitano San Cristóbal

Parques intercomunales, reconocidos como tales en la Ordenanza Local.

- Parque Santa Mónica
- Cerro Blanco

Estos en el PRC mantienen el uso de Área Verde, indicándose en la Ordenanza los equipamientos complementarios que pueden instalarse.

### 8.1.5 Equipamiento recreacional y deportivo

- Estadio Recoleta

Respecto de este equipamiento, las normas urbanísticas son establecidas por el PRC de Recoleta, toda vez que este tipo de uso es de competencia de los instrumentos de planificación territorial de nivel comunal, como lo indica la LGUC y la OGUC. Estas normas corresponden a la zona ZEIQ, de equipamiento exclusivo, cuyas condiciones se detallan en la Ordenanza Local.

### 8.1.6 Cálculo de densidad promedio

El Art. 4.4 del PRMS establece que el promedio ponderado de la densidad en la comuna de Recoleta no puede ser inferior a 150 hab./ha con una tolerancia de 25 hab./ha, siendo considerada como una comuna de densidad intermedia.

El cálculo fue realizado a partir de lo indicado en la circular 50/1998 de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo descontando de las zonas del plan las áreas de restricción, zonas que no permiten el uso habitacional (equipamiento exclusivo, transporte, infraestructura, áreas verdes locales, intercomunales y Parque Metropolitano) además de la vialidad.

Posteriormente se determinó un coeficiente de terreno por zona considerando la superficie habitable por zona respecto del total de las zonas habitables del Plan. A continuación, se determinó el peso por zona, como producto entre el coeficiente de terreno por zona y la densidad máxima de dicha zona.

Luego se determinó un factor de ocupación para cada zona, estimando el porcentaje de dicha zona que efectivamente se espera tenga uso habitacional, lo que se relaciona tanto con los usos actuales en la respectiva zona y la factibilidad de transformación hacia un uso habitacional si es distinto de la vivienda.

Como resultado, la densidad promedio comunal es de 535 hab./ha dentro del margen establecido por el PRMS de 150 a 600 hab./ha para la comuna de Recoleta.

**Tabla 20. Cálculo de densidad promedio**

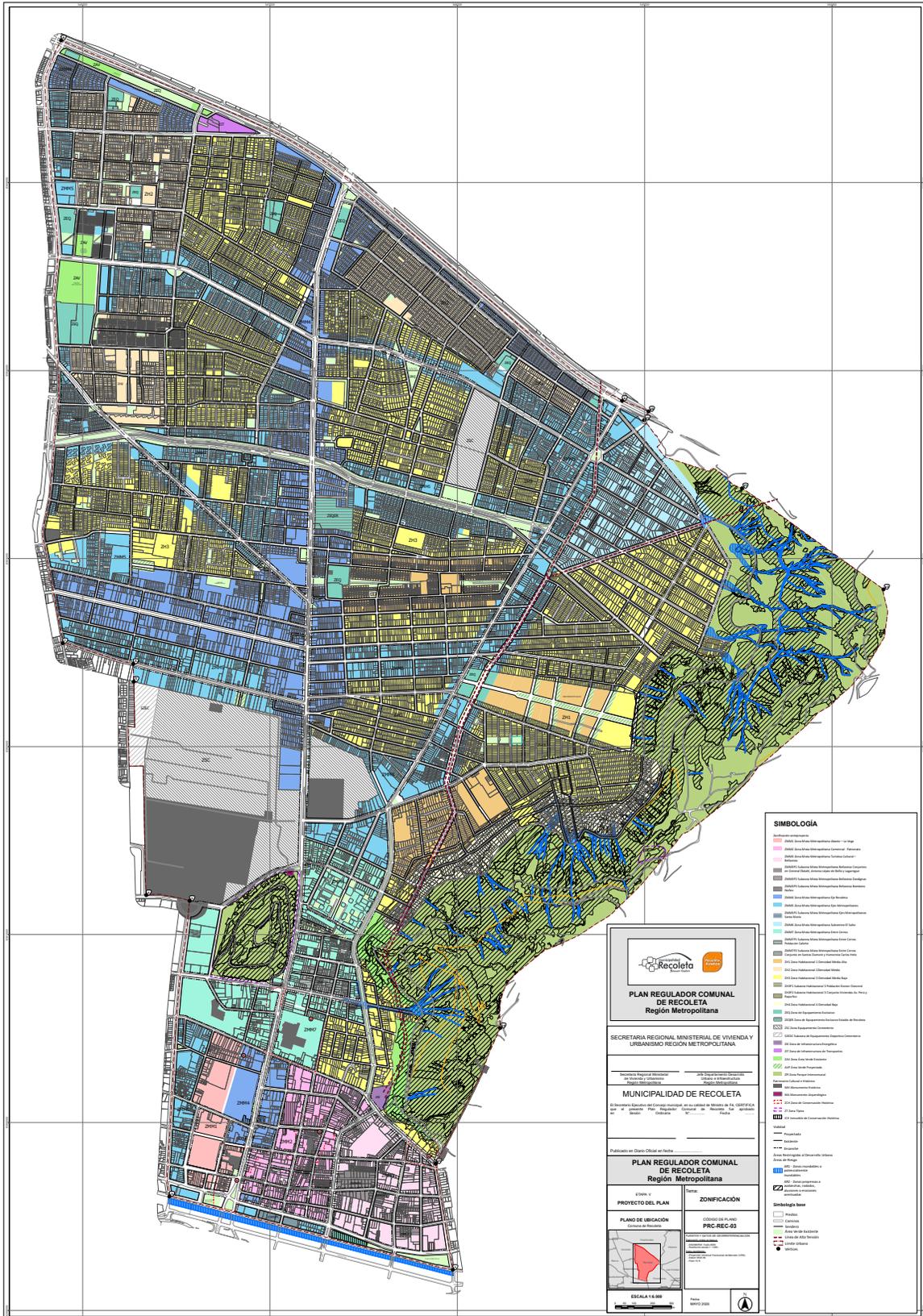
Zona	Sup. (ha)	Coef. terreno zona	Dens. Máx. (hab/ha)	Factor ocupac. vivienda	Sup. vivienda (ha)	Cabida máx. (hab.)	Cálculo prom. comunal
ZMM1	14,05	0,017	800	5%	0,70	562	0,68
ZMM2	23,96	0,029	800	15%	3,59	2876	3,49
ZMM3	23,13	0,028	600	20%	4,63	2775	3,37
MM3P1	2,50	0,003	400	80%	2,00	799	0,97
MM3P2	0,31	0,000	350	80%	0,25	87	0,11
MM3P3	0,55	0,001	300	80%	0,44	133	0,16
ZMM4	120,27	0,146	2.000	40%	48,11	96219	116,84
ZMM5	178,05	0,216	1.400	50%	89,02	124634	151,34
ZMM5P1	0,82	0,001	1.400	90%	0,74	1034	1,26
ZMM6	23,11	0,028	800	30%	6,93	5547	6,74
ZMM7	45,22	0,055	600	40%	18,09	10853	13,18
ZMM7P1	2,70	0,003	250	80%	2,16	541	0,66
ZMM7P2	0,26	0,000	350	80%	0,21	73	0,09
ZH1	44,00	0,053	1.200	90%	39,60	47515	57,70
ZH2	65,63	0,080	800	95%	62,35	49879	60,57
ZH3	259,65	0,315	450	80%	207,72	93473	113,50
ZH3P1	0,57	0,001	130	100%	0,57	74	0,09
ZH3P2	0,40	0,000	100	100%	0,40	40	0,05
ZH4	18,34	0,022	200	95%	17,43	3485	4,23
ZEQ	19,10						
ZSC	96,48						
SZEDC	4,82						
ZIE	1,08						
ZIT	2,03						
ZAV	17,36						
AVP	5,60						
ZPI	255,43						
AVE	31,06						
Vialidad	327,68						
Total	1584,16						
Sup. habitable total (PRMS)	823,52					440.598	
Dens. prom. comunal						535	535

Fuente: Elaboración propia

## 8.2 Estructuración del plan

En la figura siguiente se muestra el plano de zonificación del plan, que se desagrega más adelante según los tipos de zona (ver también Planos del PRC y la Ordenanza Local).

**Figura 36: Zonificación del anteproyecto del Plan**



Fuente: Elaboración propia

### 8.3 Zonificación del Plan Regulador Comunal

A continuación, se describe cada una de las zonas del Plan, cuyas normas específicas se encuentran contenidas en la Ordenanza Local

#### 8.3.1 Zonas Mixtas Metropolitanas

Las zonas mixtas metropolitanas (ZMM) corresponden a áreas en torno a las principales vías metropolitanas y las estructurantes que permiten definir macro-áreas al interior de la comuna.

Se han organizado y denominado a partir de sus funciones principales, reconociendo diferencias y características particulares de cada una y, como criterio general, se incluye como uso permitido vivienda en todas ellas, con el fin de evitar áreas del territorio que permanezcan completamente despobladas fuera del horario hábil.

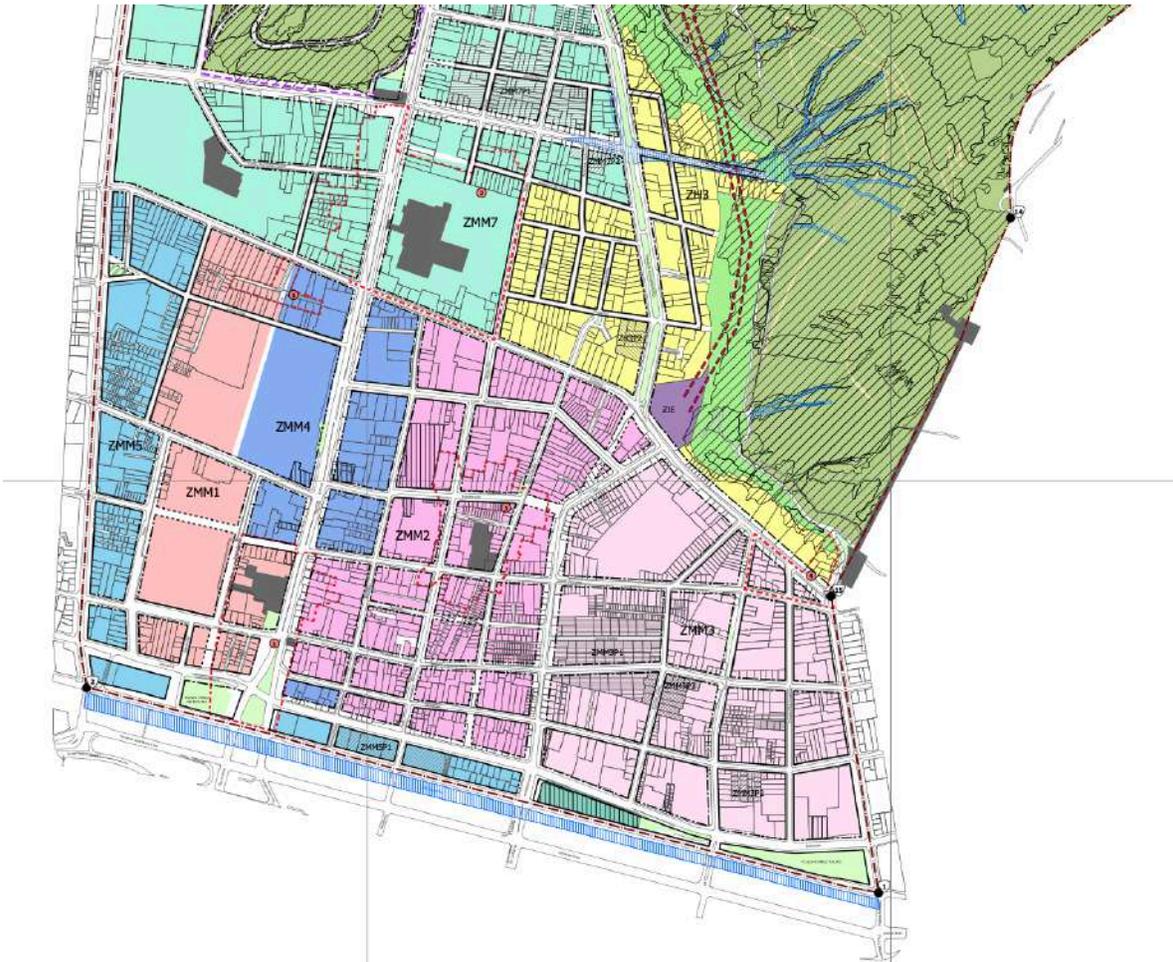
Se reconocen las siguientes en los Planos y la Ordenanza Local, incluyendo algunas subzonas, reconocidas debido a la presencia de barrios de interés patrimonial respecto de los cuales se busca resguardar sus características morfológicas y establecer usos de suelo compatibles con su conservación.

**Figura 37. Denominación de Zonas Mixtas Metropolitanas**



Fuente: Elaboración propia (colores corresponden a zonificación en los Planos del PRC Recoleta)

**Figura 38: Zonas mixtas ubicadas en el área sur de la comuna (ZMM1, ZMM2, ZMM3 y subzonas patrimoniales), parte de ZMM4, de ZMM5 y subzona patrimonial)**



Fuente: Planos del anteproyecto del Plan

### **ZMM1 – Zona Mixta Metropolitana Abasto – La Vega**

Reconociendo el rol metropolitano de abastos del sector, se busca dar condiciones para incorporar vivienda en la zona, condicionar bodegaje y priorizar a peatones. Considera alturas máximas de rango medio, pues contiene principalmente equipamientos de escala metropolitana.

La densidad habitacional máxima propuesta en esta zona es de 800 habitantes por hectárea (hab./ha).

Al interior se ubica el MH Recoleta Franciscana y parte de una ZCH que protege su entorno (ZCH1).

### **ZMM2 – Zona Mixta Metropolitana Comercial – Patronato**

La pandemia del COVID 19 determinó que esta zona volviera a tener una condición mixta de comercio y de elaboración de productos textiles. Reconociendo dicha tradición, se busca otorgar condiciones para que se desarrollen dichos usos en compatibilidad con la actividad residencial, posibilitando proyectos de renovación. Se favorece la peatonalización. Considera alturas máximas de rango medio, con el fin de mantener la visual hacia el Cerro San Cristóbal desde el sur de la comuna.

La densidad habitacional máxima propuesta en esta zona es de 800 hab./ha.

Al interior se ubica el MH Parroquia Santa Filomena y la ZCH3 que protege su entorno.

### **ZMM3 - Zona Mixta Metropolitana Turística Cultural – Bellavista**

Se propone aumentar el coeficiente de ocupación en primer piso a actividades comerciales de forma que se hagan cargo de las externalidades que provocan en el entorno residencial, especialmente ruidos.

Contiene tres subzonas: ZMM3P1, que comprende los conjuntos ubicados en General Eckdahl, Antonia López de Bello y Lagarrigue; ZMMP3P2, correspondiente a un sector en Dardignac y ZMM3P3, en Bombero Núñez.

Además, se encuentra en su interior la ZCH4 Conjunto Pio Nono – Domínica.

Las densidades máximas se encuentran diferenciadas, siendo de de 600 hab./ha para la ZMM3; 400 hab./ha para ZMM3P1; 350 hab./ha para ZMMP3P2; y 300 hab./ha para ZMM3P3.

### **ZMM4 - Zona Mixta Metropolitana Eje Recoleta**

Al igual que en el PRC de 2005, se zonifica el eje de Recoleta con la mayor altura de edificación de la comuna, disminuyéndose ésta a 30 m de alto y considerando las externalidades sobre áreas vecinas. Sigue siendo un área propensa a renovación, atractiva dadas sus condiciones de centralidad y acceso directo a Metro. Se zonifica de esta misma manera a un sector en torno al eje Einstein y manzanas adyacentes desde Av. Recoleta al poniente, considerando su buena accesibilidad y condiciones prediales existentes, así como la obsolescencia de algunas construcciones y usos. Por último, también se aplica al borde de Av. Américo Vespucio, principal autopista que atraviesa la comuna y constituye el límite comunal norte.

La densidad habitacional máxima de la zona es de 2.000 hab./ha.

En el tramo sur de esta zona se emplazan una serie de inmuebles de conservación histórica y monumentos nacionales. Los MN de la zona sur, son: Casa del pilar de esquina, Iglesia y Convento de la Recoleta Franciscana, Iglesia Parroquial Santa Filomena. Los ICH, son: Banco de Crédito e Inversiones, Iglesia Ortodoxa San Nicolás, Banco Sud Americano, Banco del Desarrollo, Escuela Rafael Sanhueza.

### **ZMM5 - Zona Mixta Metropolitana Ejes Intercomunales**

Los ejes conformados por vías de importancia intercomunal, la mayor parte definidas por el PRMS, se zonifican con densidades y alturas intermedias, pero menores al eje de Recoleta, alcanzando hasta 20 m en algunos casos. Actúan también como zonas de transición entre ZMM4 y las preferentemente residenciales.

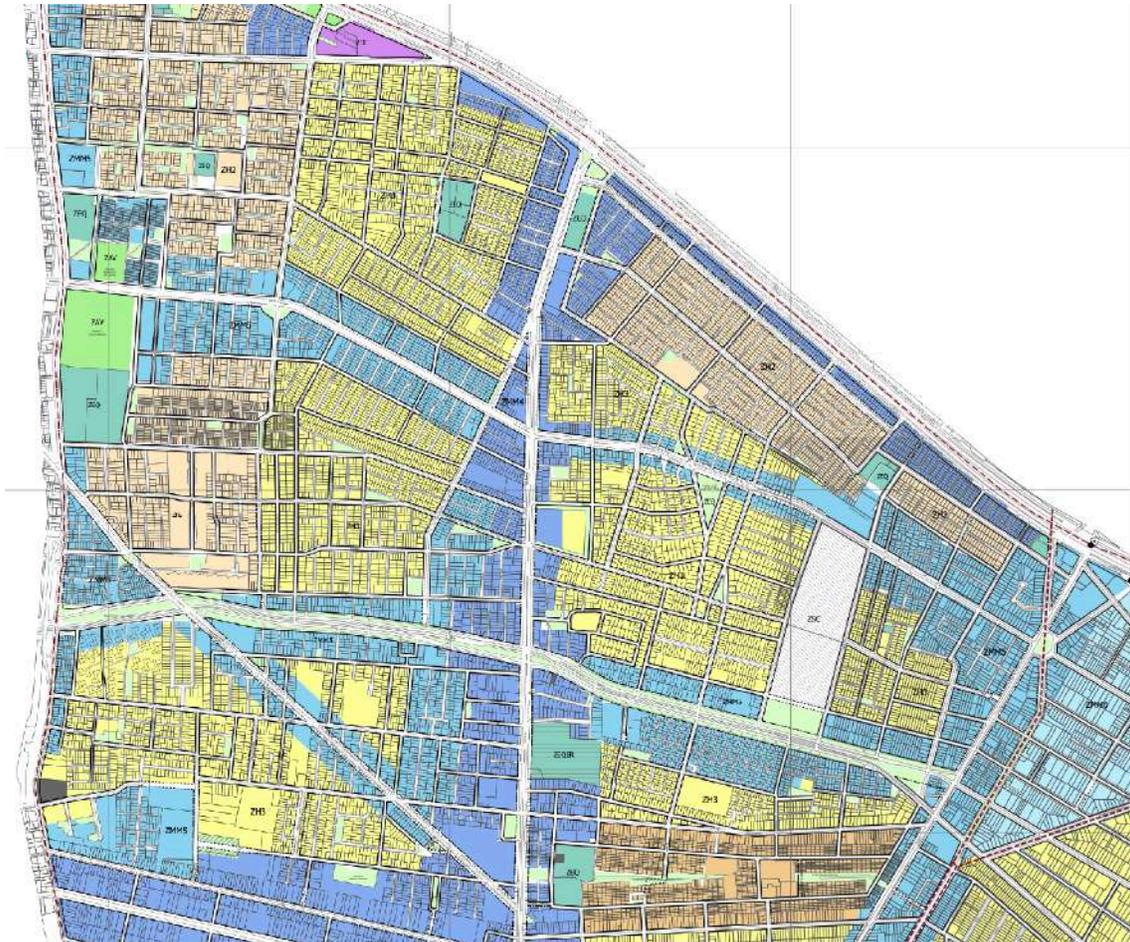
Se consideran usos mixtos con el fin de convertirlas en subcentros lineales que surtan a las áreas residenciales que quedan contenidas en las macro-áreas conformadas a partir de la malla de vías intercomunales, especialmente en el sector norte de la comuna.

En el sector sur, se incluye el sector de Av. La Paz, que se homologa en términos de zonificación con la vecina comuna de Independencia (ver

Figura 38). Además, se ubica en torno a Av. Santa María una subzona patrimonial, de edificios de mediados del siglo XX, que se mantienen con las condiciones morfológicas y funcionales existentes.

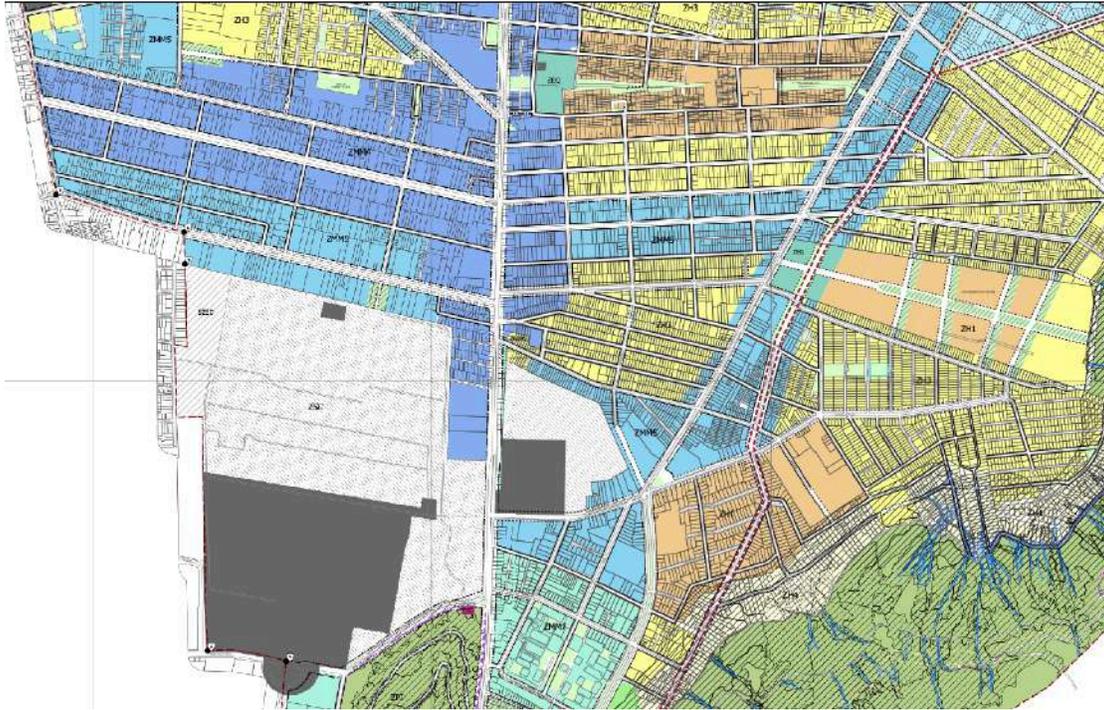
La densidad habitacional máxima en esta zona es de 1.400 hab./ha.

**Figura 39: ZMM5 en el sector norte de la comuna, en ejes viales norte-sur (Guanaco y Av. El Salto) y oriente-poniente (Zapadores, Av. Dorsal, Diagonal José María Caro)**



Fuente: Planos del anteproyecto del Plan

**Figura 40: ZMM5 en torno a cementerios y como zona intermedia entre ZMM4 y áreas residenciales**



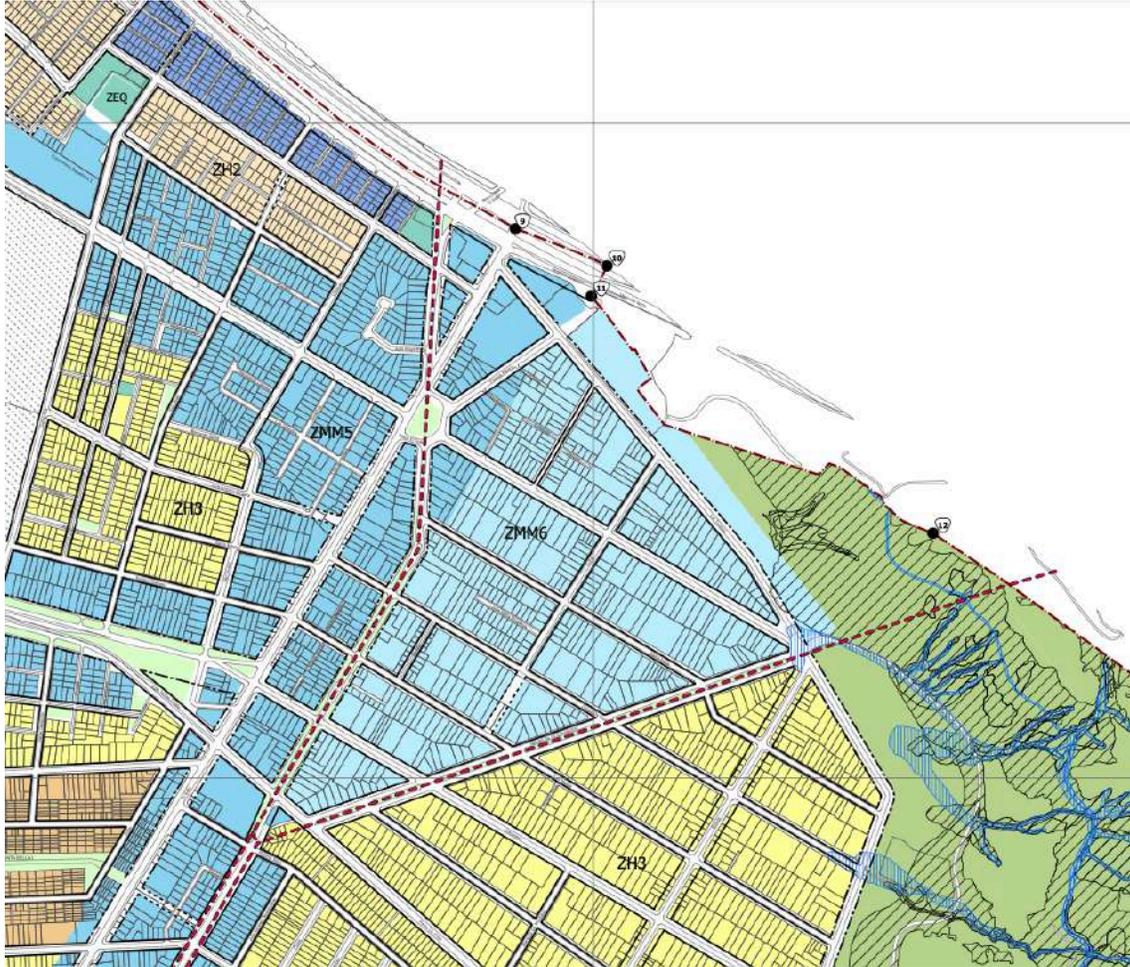
Fuente: Planos del anteproyecto del Plan

#### **ZMM6 - Zona Mixta Metropolitana Subcentro El Salto**

Se considera su carácter de subcentro establecido en el PRMS, otorgando usos mixtos, con énfasis en equipamientos y servicios complementarios a la ciudad empresarial y que, a la vez, permitan la convivencia entre las actividades metropolitanas y las residenciales del sector de Quinta Residencial El Salto.

La densidad habitacional máxima establecida para esta zona es de 800 hab./ha, considerándose alturas máximas en rango medio (15 m para vivienda y 10,5 m para actividades productivas y equipamientos).

**Figura 41: ZMM6 ubicado en torno a Av. El Salto, Av. Héroes de la Concepción y Av. Los Turistas.**



Fuente: Planos del anteproyecto del Plan

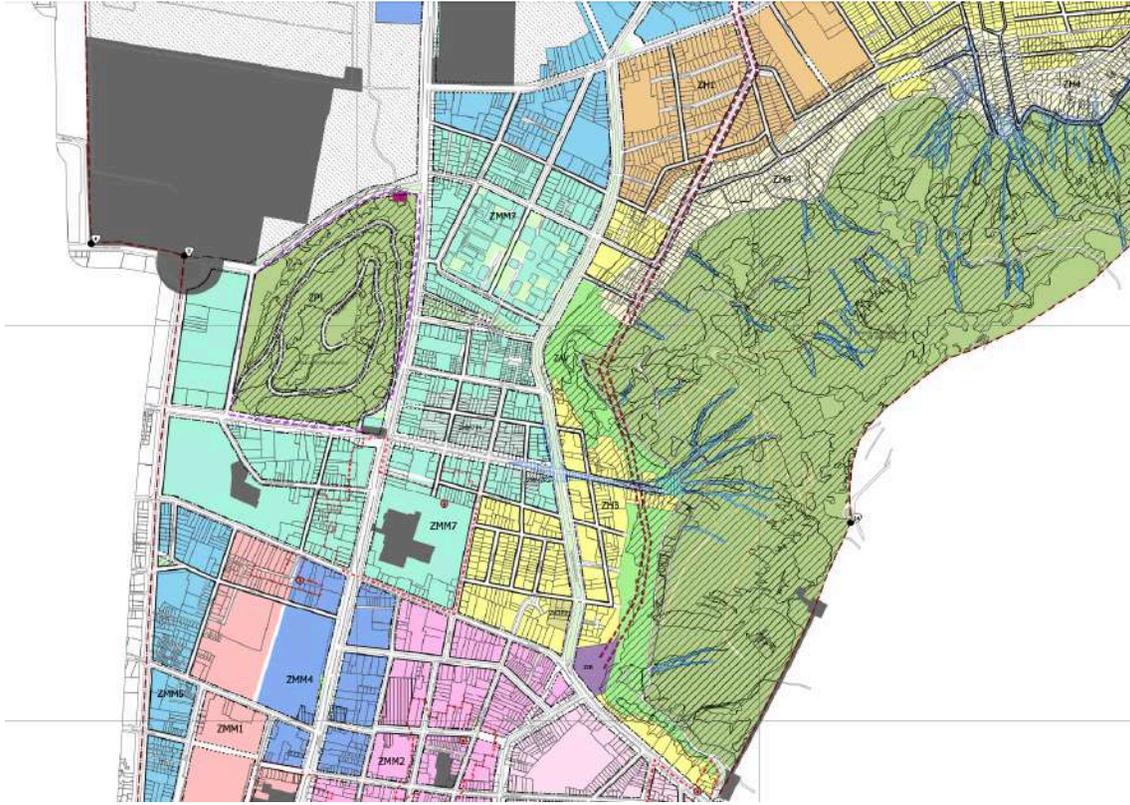
### **ZMM7 – Zona Mixta Metropolitana Entre Cerros**

Se reduce la altura máxima permitida en este sector considerando su condición geográfica, entre el Cerro Blanco y el San Cristóbal, donde resulta importante en el paso de aves entre ambos, convirtiéndose en un corredor ecológico al cual se suman también otras superficies verdes importantes como la presente en el Cementerio General. Es un área diversa en cuanto a actividades, donde se encuentran sectores de equipamiento metropolitano y de interés patrimonial como el MH Hospital Psiquiátrico, el MH Recoleta Domínica, además de la ZCH2 Entorno Recoleta Domínica y edificios residenciales en altura ya consolidados.

Asimismo, contiene dos subzonas patrimoniales: ZMM7P1 correspondiente a la población Caliche y ZMM7P2 asociada a conjunto en Santos Dumont y Humorista Carlos Helo.

La densidad habitacional máxima está diferenciada, siendo esta de 600 hab./ha para ZMM7; 250 hab./ha para ZMM7P1 y 350 hab./ha para ZMM7P2.

**Figura 42: ZMM7 y subzonas en sector Entre Cerros**



Fuente: Planos del anteproyecto del Plan

### 8.3.2 Zonas preferentemente residenciales

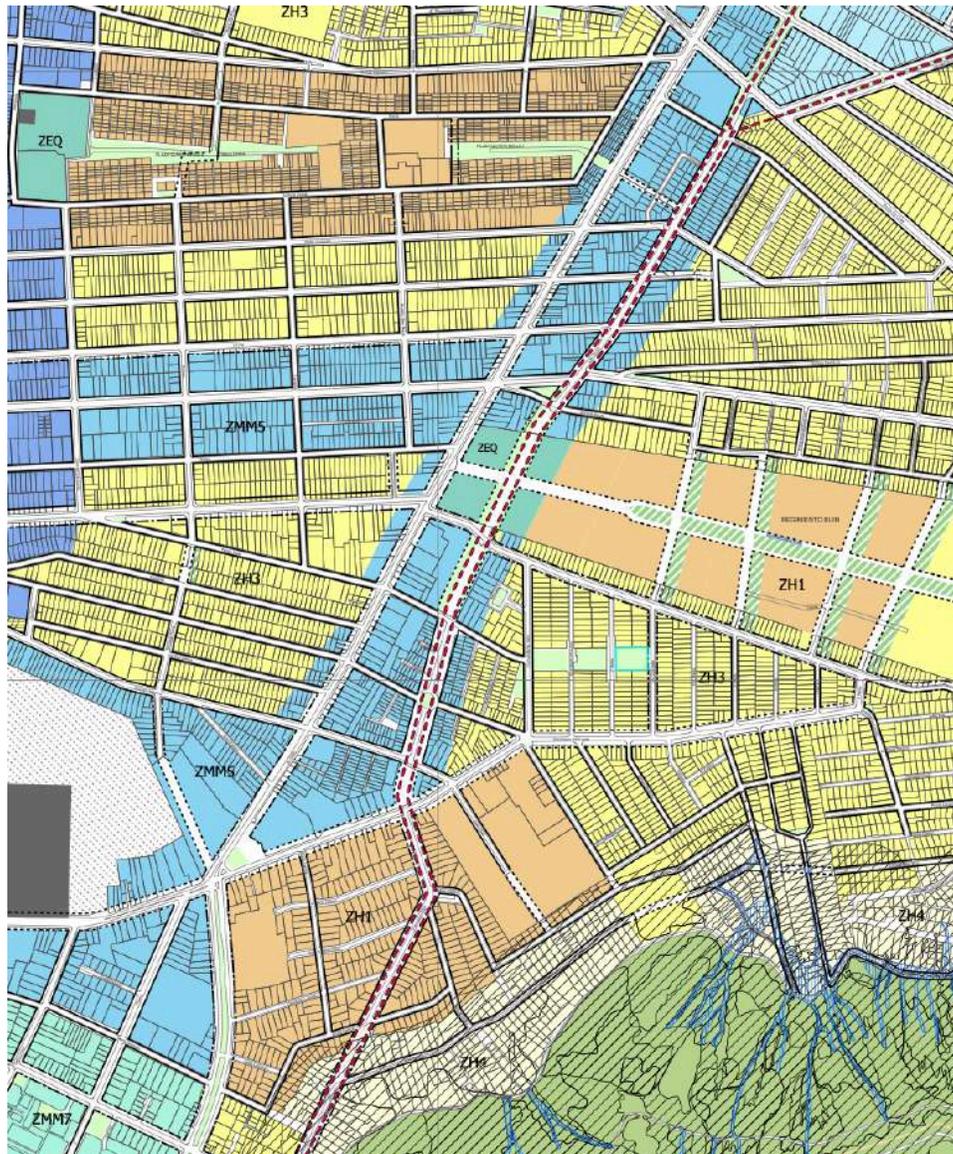
#### ZH1 – Zona Habitacional 1 Densidad Media Alta

Corresponde a la población Lemus, que mantiene una norma similar a la de la modificación realizada en 2018 del PRC; la Quinta Bella, que requiere renovación por las altas condiciones de hacinamiento y nulo espacio de crecimiento, y un sector del actual Regimiento Buin, considerado también en el PRC de 2005 como área mixta con posible incorporación de vivienda.

Corresponden a áreas en el sector central de la comuna, con buena accesibilidad mediante vías de importancia metropolitana como Av. Recoleta y Av. El Salto – Av. Perú.

La altura máxima permitida para esta zona es de 15 m y la densidad habitacional máxima es de 1.200 hab./ha.

**Figura 43: Ubicación de ZH1 en el anteproyecto del PRC de Recoleta**



**ZH1 Zona Habitacional 1 Densidad Media Alta**

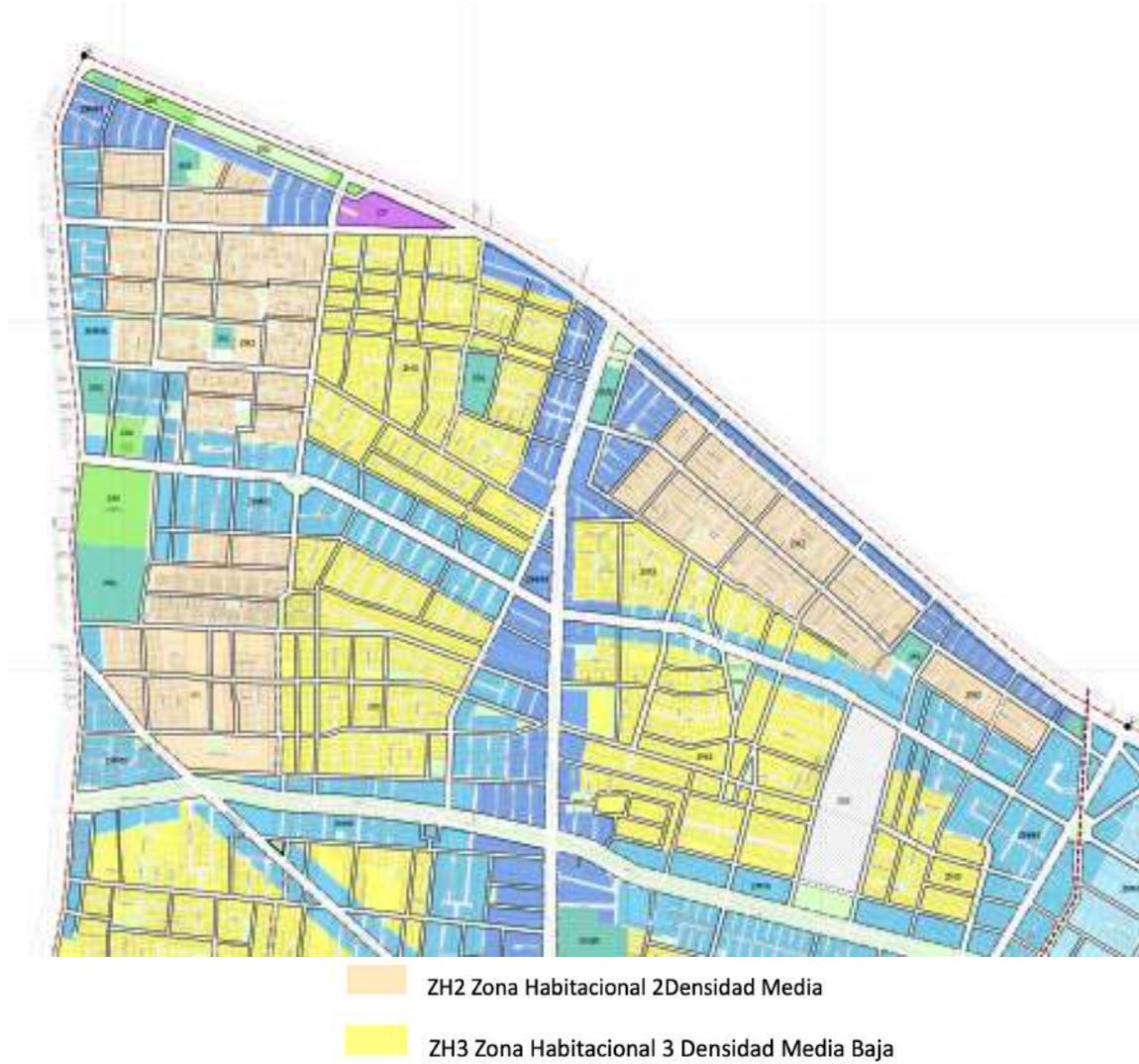
Fuente: Planos del anteproyecto del Plan

### **ZH2 – Zona Habitacional 2 Densidad Media**

Esta macrozona contempla sectores con edificios de altura media ya consolidados y otros que, por su cercanía a equipamientos y conectividad permiten su densificación en dichas condiciones. Se emplaza en el sector norte y norponiente de la comuna, al sur de Av. Américo Vespucio y al oriente de la Av. El Guanaco hasta Juan Cristóbal y su continuidad hacia el sur.

La altura máxima permitida es de 12 m, correspondiente a un rango de altura media, y la densidad habitacional máxima es de 800 hab./ha.

**Figura 44: Ubicación de ZH2 y ZH3 en el sector norte de la comuna de Recoleta**



Fuente: Planos del anteproyecto del Plan

### **ZH3 – Zona Habitacional 3 Densidad Media Baja**

Corresponde a gran parte del sector norte, oriente y poniente de la comuna, donde se reconoce la presencia de predios de diverso tamaño y morfología que permitirían renovación en condiciones controladas de altura y densidad.

**Figura 45: Ubicación de ZH3 en el sector centro norte, oriente y poniente de la comuna de Recoleta**



 ZH3 Zona Habitacional 3 Densidad Media Baja

Fuente: Planos del anteproyecto del Plan

Contiene dos subzonas patrimoniales, ubicadas una al norte del Cementerio Católico (ZH3P1) y la otra en Av. Perú (ZH3P2).

**Figura 46: Ubicación de ZH3 en el sector centro - sur de la comuna de Recoleta**



ZH3 Zona Habitacional 3 Densidad Media Baja

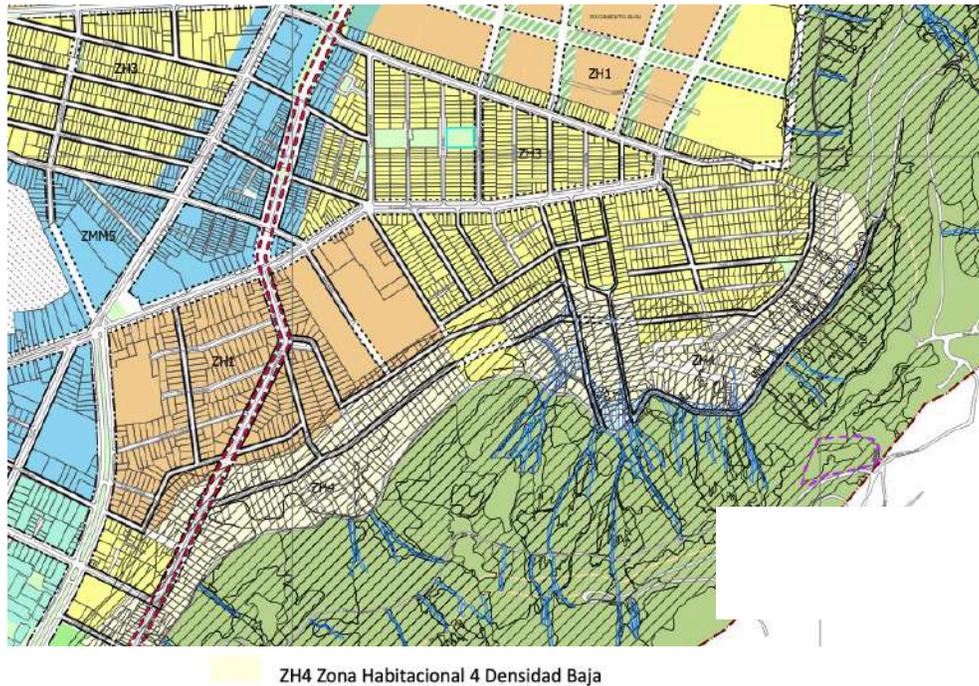
Fuente: Planos del anteproyecto del Plan

#### **ZH4 – Zona Habitacional 4 Densidad Baja**

Es el área en torno al cerro San Cristóbal en el sector de mayor pendiente, donde se presentan riesgos naturales asociados a procesos de ladera principalmente. Permite el uso residencial con una altura máxima de 7 m (dos pisos). Gran parte de la zona está afecta a riesgos, por lo que se aplicará el Art. 2.1.17.

La densidad máxima permitida es de 200 hab./ha.

**Figura 47: Ubicación de ZH4 en el sector oriente, adyacente al Parque Metropolitano y en área de riesgo reconocida por el plan.**



Fuente: Planos del anteproyecto del Plan

### 8.3.3 Zonas de equipamiento e infraestructura

#### **ZEQ – Zona de Equipamiento Exclusivo**

Corresponden a sectores puntuales donde se busca conservar equipamientos existentes o permitir únicamente dicho uso, considerando su ubicación estratégica y el tamaño predial.

Se trata de edificios con uso de equipamiento de educación, salud o deportivo, que mantendrán uso actual y permiten dicha diversidad de funciones.

Se considera una subzona denominada Zona de Equipamiento Exclusivo Estadio Recoleta (ZEQER) que mantiene el uso de equipamiento deportivo, mejorando sus condiciones de edificación.

#### **ZSC – Zona Equipamiento Cementerio**

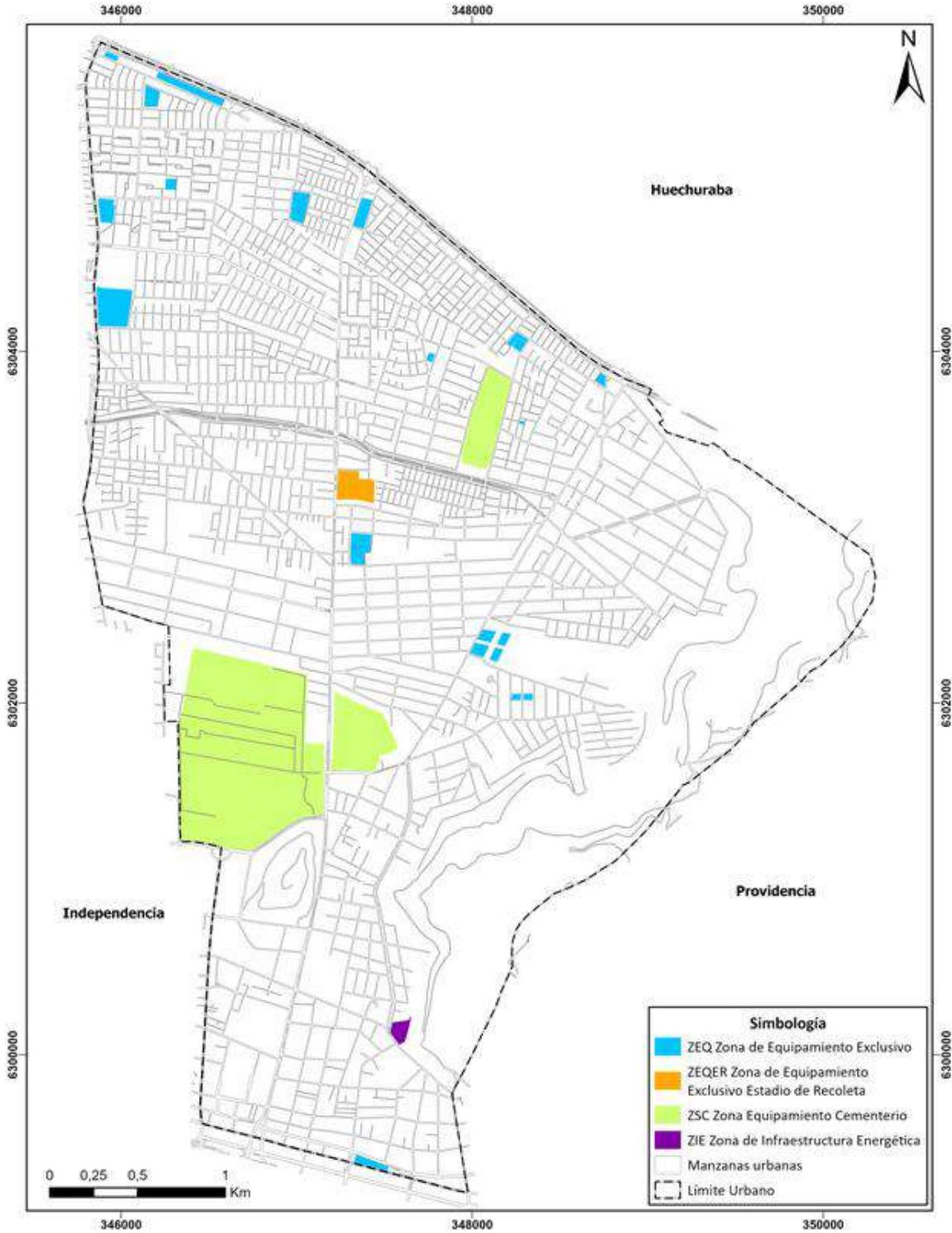
Corresponden al Cementerio General, Cementerio Católico y Cementerio Israelita, con uso exclusivo de equipamiento de salud cementerio.

Al interior del Cementerio General se reconoce una subzona denominada SZEDC Subzona de Equipamiento Deportivo Cementerio, que reconoce la presencia de canchas y otras instalaciones en el sector norponiente de dicho terreno.

#### **ZIE – Zona de Infraestructura Energética**

Se reconoce la subestación eléctrica de Domínica en torno al cerro San Cristóbal, frente a calle Domínica.

**Figura 48: Zonas de equipamiento e infraestructura del anteproyecto del PRC de Recoleta**



Fuente: Elaboración propia.

### 8.3.4 Áreas verdes

El sistema de áreas verdes y espacios públicos de la comuna está conformado por las áreas verdes locales existentes (plazas, parques lineales, bandejones, etc.), dos áreas verdes metropolitanas conformadas por los cerros Blanco y San Cristóbal, parques comunales e intercomunales como el Parque Santa Mónica y áreas verdes propuestas.

La presencia de los cerros Blanco y San Cristóbal, en conjunto con el Cementerio General, conforman un corredor ecológico, especialmente para avifauna, que se busca preservar, por lo que se propone la implementación de una nueva área verde en el sector entre cerros. Asimismo, se proponen áreas verdes asociadas a vialidad propuesta en el área del actual Regimiento Buin que se zonifica como preferentemente residencial y, de igual modo, en caso de apertura de otras vías puntuales, los terrenos remanentes que se requieran para concretarlas se destinarían también a áreas verdes.

Este sistema se complementa con la presencia de ejes y corredores ambientales con arborización central o lateral, algunos de los cuales contemplan ciclovías propuestas.

En términos de la zonificación de áreas verdes, el anteproyecto de la actualización del PRC de Recoleta contempla lo siguiente:

#### **ZAV – Zona Área Verde**

Corresponde a las áreas verdes existentes y las propuestas.

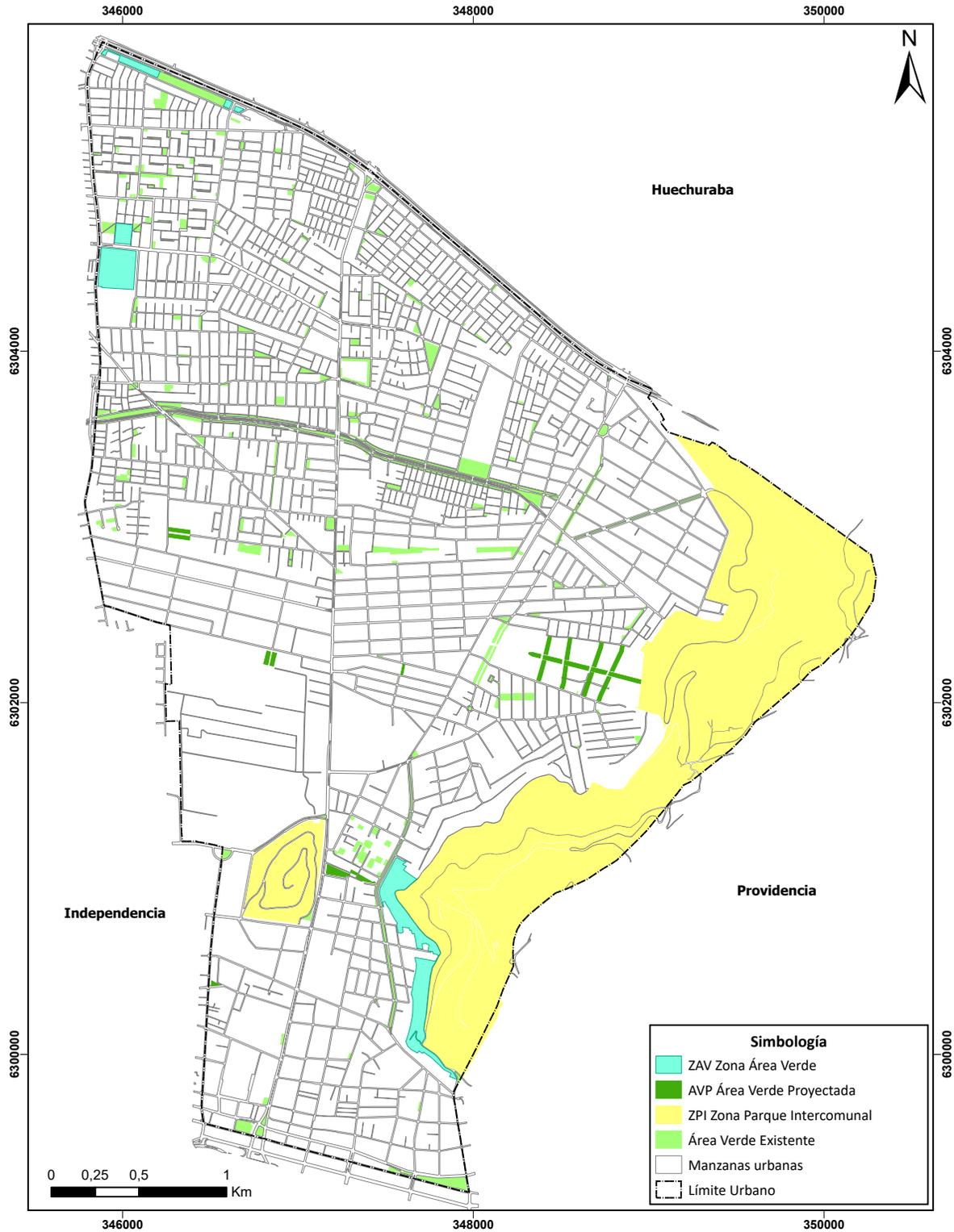
Las siguientes corresponden **Área Verde Projectada (AVP)** afectas a declaratorias de utilidad pública: áreas verdes propuestas en torno a apertura de vías en el terreno del actual Regimiento Buin; en vía de servicio al norte del Cementerio (La Colonia) a ambos lados; adyacente a apertura de tramo poniente de Juárez Larga; y en apertura de tramo de General Roca al oriente.

Las plazas locales existentes corresponden a BNUP y se indican en planos en la base cartográfica, mientras que la **ZAV** corresponde a áreas verdes existentes que pueden ser públicas o privadas. La AVP, como se mencionó, grafica las áreas afectas a declaratoria de utilidad pública.

Las ZAV incluyen áreas consolidadas emplazadas mayormente en torno a ejes intercomunales incluyendo al Parque Santa Mónica, el Parque Bicentenario de la Infancia, el Parque Salvador Allende y el Parque G.

Por último, la **ZIP Zona Parque Intercomunal** corresponde al Parque Metropolitano San Cristóbal y al Cerro Blanco. Ambas presentan áreas de riesgo (ver punto 8.5 más adelante).

**Figura 49: Zonificación asociada a áreas verdes**



Fuente: Elaboración propia.

## 8.4 Vialidad estructurante

Como criterio general, se mantuvo las aperturas definidas en el PRC de 2005 y se incorpora nuevas vías entre el costado norte y sur del terreno del Regimiento Buin, aumentando en cantidad y modificando el trazado de algunas definidas anteriormente; y se incorpora la continuación de Nueva Recoleta hasta Diagonal José María Caro.

Las restantes aperturas son puntuales y buscan mejorar la condición de conectividad de algunas vías relevantes a nivel comunal. Los anchos propuestos entre vías oficiales se indican en la Ordenanza Local.

**Tabla 21: Aperturas en vías de competencia del PRC de Recoleta**

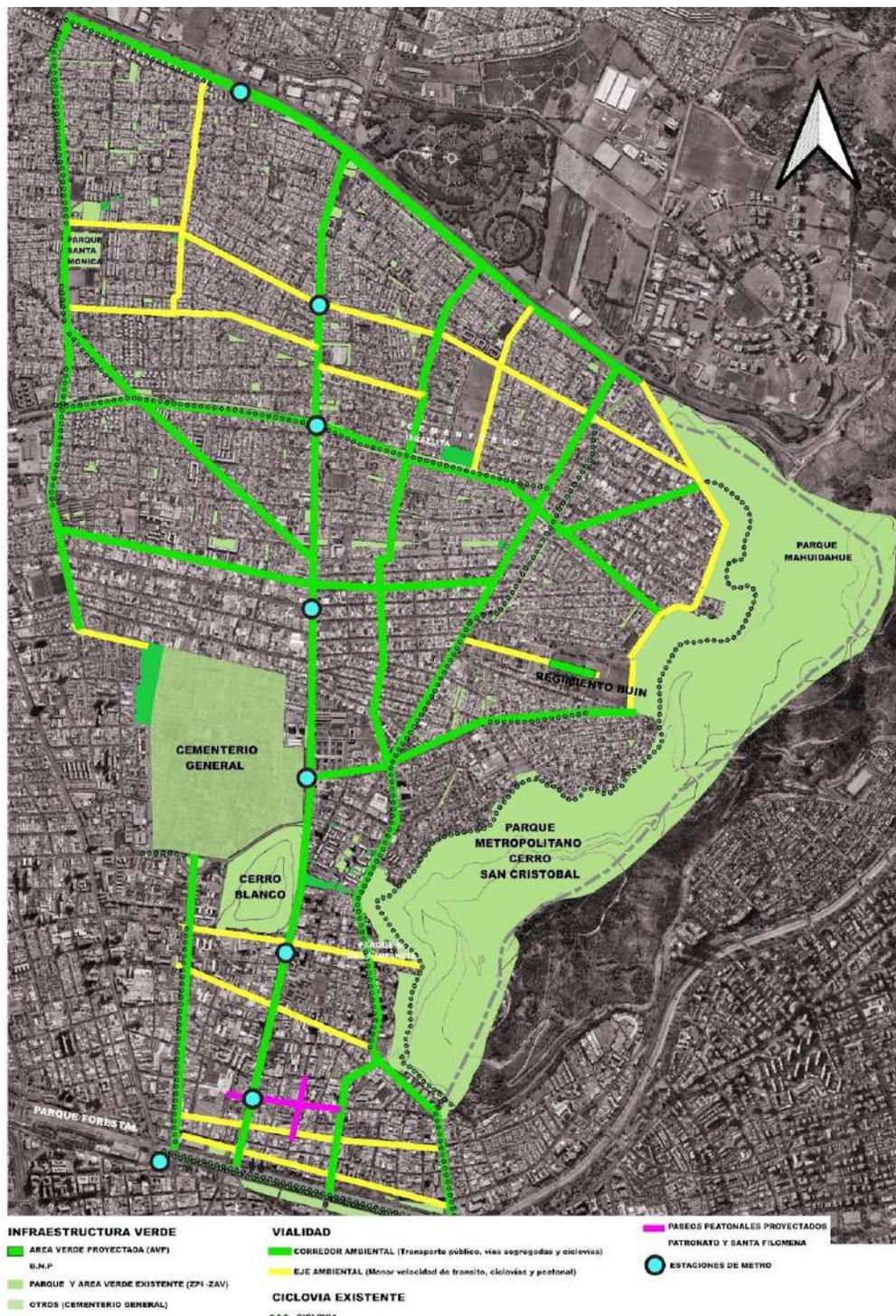
Categoría	Vía	Tramo apertura
Colectora	Av. Las Torres	Antonia Prado - Patria Vieja Doctor Ostornol - Av. Arzobispo Valdivieso
	Nueva Recoleta	Av. Recoleta - Dr. Sótero del Río Av. La Serena - Av. Dorsal
	Av. México (sector Regimiento)	175 m al este de Pje. 8 Norte - Poeta Whitman (Regimiento)
	Ocho Norte	Antonia Prado - Av. México
De servicio	General Roca	Patria Vieja y Rawson 106 m al sur de Doctor Ostornol y Av. El Salto
	Luis Antonio Vergara	3 de Noviembre - Av. El Salto.
	La Colonia	El Teniente – El Roble
	La Colonia	Av. México – deslinde norte Cementerio General
	Guillermo	Parque Central – Justicia Social
Local	Bernardo Becerra	Leoncio Villablanca - 28 m al sur de Leoncio Villablanca
	Bolivia	Venezuela - Av. Reina de Chile
	Sonia Cuthbert (ex Las Rocas)	Antonia Prado - Av. México
	Juan Elías	Fin de la calle - Eucaliptus
	El Rosario	Fin de la calle - El Roble
	Eusebio Lillo	Humorista Carlos Helo - Loreto
	Lastra	Salas - Nueva Rengifo
	Gabriela Mistral	Antonia Prado - Av. México
	U. de Chile	Pasaje Green Cross - Muñoz Gamero
	Muñoz Gamero	Claudio Matte Pérez - Nueva La Obra
	Nueva Rengifo	Antonia López de Bello - Artesanos
	Río de Janeiro	Antonia López de Bello - Bellavista
	El Roble	Fin de la calle - Julio Cordero Bustamante
	Cuba	Duque de Kent - Bombero Ramón Cornejo Núñez
	Comandante Véliz	Huelche - Eucaliptus
	San José	Los Cardenales Oriente - Adela Martínez Poniente
	Fray Andresito	Fin de la calle y Pasaje Rinconada
	Manuel Ortiz	Fin de la calle - Alfredo Rosende
	Obispo Diego de Medellín	Obispo Pérez de Espinoza – Obispo Cristóbal de Molina
	Juárez Norte	Av. La Paz – Juárez Corta
	Claudio Matte Pérez	Final de calle – Colo-Colo
	Gabriel Palma	Nueva La Obra – Final de calle
	Antonia Prado	Pje. Vicuña – Proy. El Cerro
	General Carlos Prats	Av. El Salto – Gabriela Mistral (Regimiento) Gabriela Mistral – El Cerro (Regimiento)
	Las Brisas	Hector Barrueto – Proyección Comandante Véliz
	Urrutia	Díaz Ramos – Fin de calle
	Vera	Díaz Ramos – Calle Puma
	Alberto Figueroa	Av. Recoleta – Fin de calle
	Dr. Amador Neghme Rodríguez	Bernardo Becerra – Pje. Membrillar

Categoría	Vía	Tramo apertura
	Asunción	Patronato – Río de Janeiro
	Sagrado Corazón	Av. Patronato – Humorista Carlos Helo
	5 Norte	Antonia Prado – Av. México (Regimiento)
	Gloria	Antonia Prado – Av. México (Regimiento)
	Enrique Donoso	María Eugenia – Santa Ana

Fuente: Elaboración propia (ver también Ordenanza Local)

Es importante destacar que se contempla, para la materialización de la propuesta de sistema de espacios públicos y áreas verdes una serie de ciclovías, incluidas en la figura siguiente.

**Figura 50: Esquema del sistema de espacios públicos y áreas verdes donde se indican vías con ciclovías**



Fuente: Elaboración propia, informe ambiental PRC Recoleta

Estas se consideran para:

- Ejes metropolitanos priorizados por el GORE como:
  - Avenida Recoleta (entre Av. Américo Vespucio y Av. Santa María)
  - Av. Américo Vespucio (entre Av. Guanaco y límite comunal)
  - Av. Diagonal José María Caro (entre Av. Guanaco y Av. Recoleta)
  - Av. Dorsal, Reina de Chile desde Av. Guanaco hasta Cerro San Cristóbal.
  - Av. Héroes de la Concepción (entre Av. Las Torres y Av. Reina de Chile)
  - Av. El Guanaco (entre calle G y General Saavedra)
  - Av. Loreto (entre Dominica y Av. Santa María)
  - Av. Einstein (entre Av. Guanaco y Av. El Salto)
  - Av. Valdivieso (entre Av. Recoleta y Las Rocas, proyección)
  - Av. María del Pilar-calle Albano, vía proyectada, Gral. Roca y su proyección, calle San Ramón y su proyección hasta Av. El Salto.
  - Av. El Salto
  - Av. Pio- Nono- Dominica- Av. Perú- Las Torres (entre Av. Santa María y Av. Américo Vespucio)
  
- Ejes ambientales
  - Av. Bellavista
  - Av. Antonia López de Bello.
  - Av. Santos Dumont
  - Av. Colombia
  - Av. Los Turistas (entre Av. Las Torres y Av. La Montaña)
  - Av. La Montaña (entre Av. Los Turistas y Av. Venezuela)
  - Av. Juan Cristóbal (entre Av. A. Vespucio y Calle Raúl Montt)
  - Av. Cementerio (interior)
  - Av. Olivos (entre Av. La Paz y Dominica)
  - Av. Los Zapadores (entre Guanaco y Juan Cristóbal)
  - Y la vía proyectada (apertura) en Regimiento Buin (entre vía proyectada y Av. El Salto).

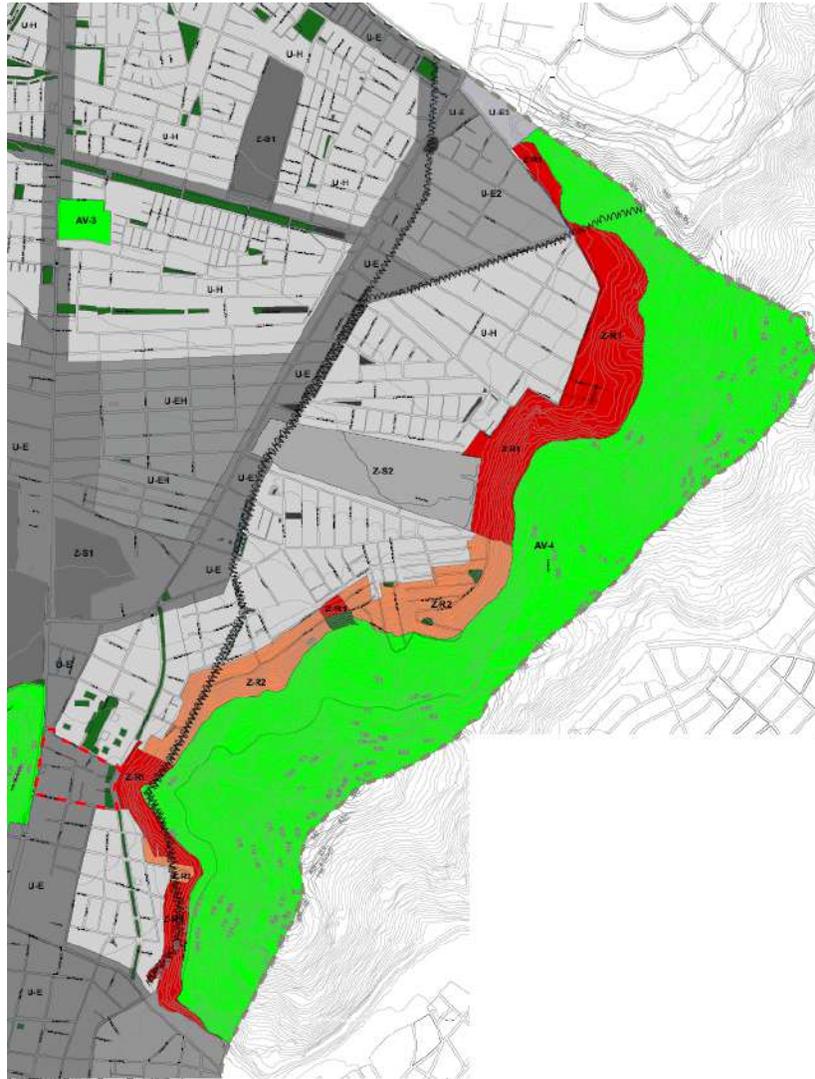
## **8.5 Áreas restringidas al desarrollo urbano**

### **8.5.1 Áreas de riesgo**

Producto del estudio de riesgos realizado durante el proceso de actualización del PRC, se definen las siguientes áreas, respecto de las cuales la estrategia de zonificación es completamente distinta de la del PRC de 2005, que establecía amplias restricciones ya que las definía como una zona del Plan.

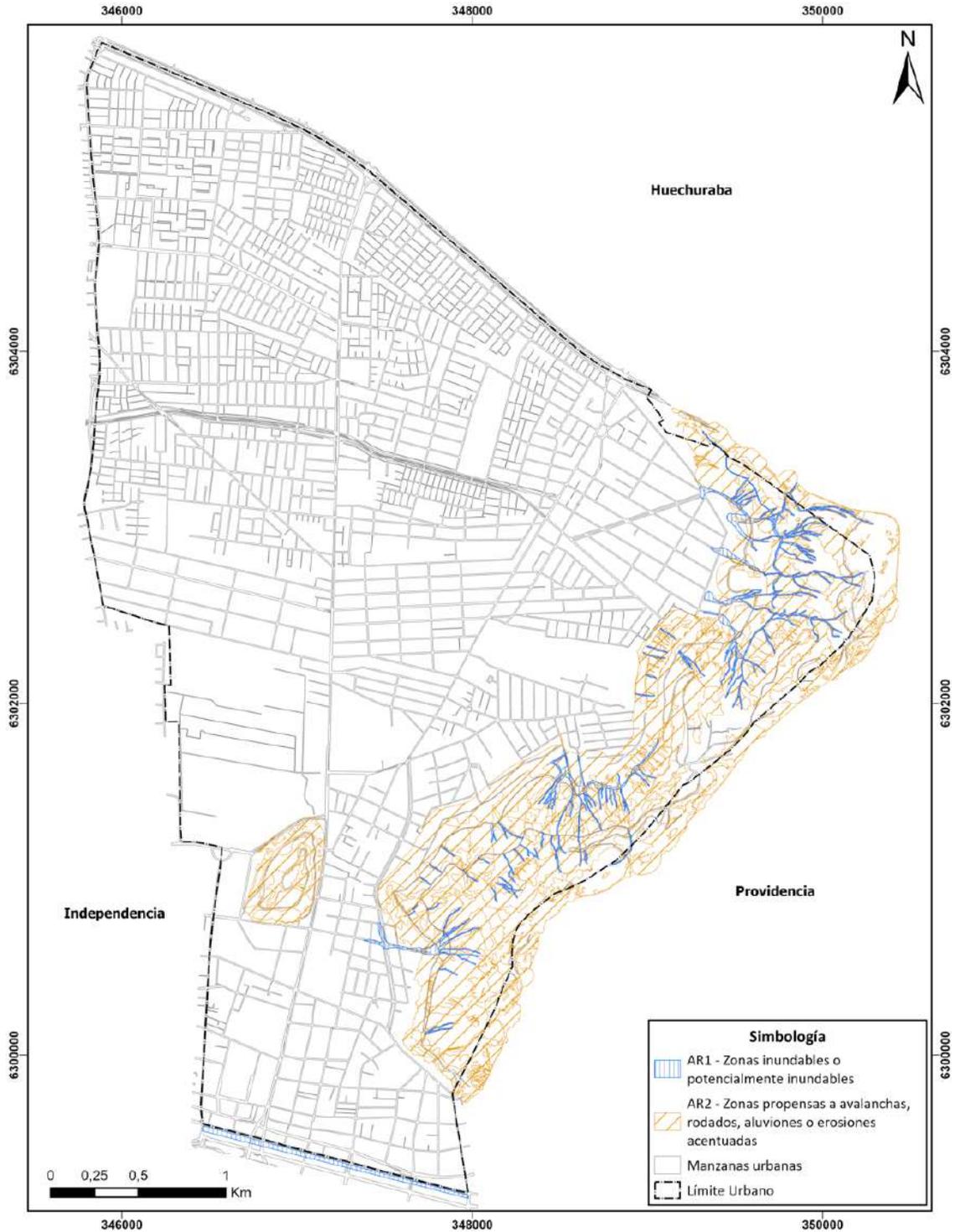
A continuación, se muestra gráficamente la diferencia entre las zonas denominadas de riesgo en el PRC del año 2005 y las incorporadas en el anteproyecto de actualización del PRC, que las reconoce de acuerdo con lo indicado en el Art. 2.1.17 de la OGUC y las grafica como áreas superpuestas que presentan zonificaciones diversas.

**Figura 51: Áreas de riesgo en PRC de 2005, señalados como zonas del Plan**



Fuente: PRC año 2005, Municipalidad de Recoleta

**Figura 52: Áreas de riesgo en anteproyecto actualización PRC Recoleta**



Fuente: Elaboración propia

Se identifica las siguientes áreas de riesgo:

**AR1 - Zonas inundables o potencialmente inundables**

- a) Inundación por desborde de cauces

Se identifican como AR1 aquellos territorios inundables o potencialmente inundables asociados a los siguientes cauces:

- Cauce natural Río Mapocho.
- Cauce artificial Canal El Carmen.

- Quebradas en el Cerro San Cristóbal

Para estos efectos el área de riesgo queda definida por a) el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y b) el área determinada por el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental del Plan, incluida en los planos PRC-REC-01 y PRC-REC-02. Las normas urbanísticas que aplicarán en estas áreas cuando se cumpla con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, corresponderán a las disposiciones de la zona bajo la cual se emplaza el área de riesgo (mayormente ZPI).

Respecto del Río Mapocho, el área de riesgo se rige por las disposiciones del artículo 8.2.1.1., punto a.1.1, de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago y está conformada por los terrenos comprendidos entre los deslindes del cauce permanente del río.

Respecto del Canal El Carmen, aplican las disposiciones del artículo 8.2.1.1., punto c, de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago y está conformada por los terrenos comprendidos por el cauce y su faja de restricción definida por el Código de Aguas. El área potencialmente afectada por inundación de este cauce es la graficada en los Planos del Plan. El uso del área del canal y su faja de restricción, en caso de encontrarse entubado, será únicamente área verde o vialidad según lo establece el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

#### **AR2 - Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.**

- a) Procesos de ladera
- b) Flujos de barro o detritos

De acuerdo al Estudio de Riesgos y Protección Ambiental del Plan se define áreas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas asociadas a Procesos de ladera o Flujos de barro o detritos, y se encuentran graficadas en los planos PRC-REC-01 y PRC-REC-02. Las normas urbanísticas que aplicarán en estas áreas cuando se cumpla con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, corresponderán a las disposiciones de la zona bajo la cual se emplaza el área de riesgo.

#### **8.5.2 Zonas no edificables**

##### **API -Áreas de protección de infraestructura peligrosa**

En el territorio del plan se reconoce las siguientes zonas no edificables:

Se rigen por el Artículo 8.4.3., literal b, de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago y corresponden a 1) a los terrenos ocupados por subestación eléctrica situada en calle Dominica y sus instalaciones anexas, y 2) las fajas de protección de los tendidos de las redes eléctricas de alta tensión según lo establecido en el artículo 56 del D.F.L. N°1 de 1982, del Ministerio de Minería, y en los artículos 108° a 111° de la norma NSEG 5. E.n.71, Instalaciones de Corrientes Fuertes.

Fajas correspondientes a senderos de inspección de los canales de riego o acueductos fijados en el Código de Aguas, D.F.L. No.1.302, de 1990, correspondientes a Canal El Carmen.

#### **8.6 Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural**

Las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural son los inmuebles y zonas protegidos mediante la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales y aquellos definidos conforme el Art. 60 de la LGUR por el PRC de 2005, de los cuales la presente propuesta de anteproyecto mantiene la mayor parte, además de agregar algunos en función de los valores patrimoniales reconocidos durante el proceso de actualización del Plan.

### 8.6.1 Monumentos Nacionales

Se reconocen en el territorio del Plan los siguientes Monumentos Nacionales en sus categorías Monumento Histórico, Zona Típica y Monumento Arqueológico.

Las normas aplicables corresponden a las establecidas en la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales, así como a los usos de suelo permitidos y prohibidos señalados en la Ordenanza Local. Las restantes normas urbanísticas son las de la zona donde se emplaza cada monumento, salvo el distanciamiento, sistema de agrupamiento y altura, respecto de los cuales debe mantenerse los de las construcciones existentes en cada caso.

**Tabla 22: Monumentos Históricos, Zonas Típicas y Monumentos Arqueológicos protegidos por la Ley 17.288**

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DECRETO	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS	FOTOGRAFÍA
MH1	Casona El Tilo	Decreto N° 20 del Ministerio de Educación, de fecha 19 de enero de 2018	Equipamiento de culto y cultura, social, servicios municipales; Áreas verdes; Espacio Público	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.	
MH2	Teatro Grez y Lavandería del Instituto Psiquiátrico Dr. José Horwitz	Decreto N° 135 del Ministerio de Educación, de fecha 29 de abril de 2016	Equipamiento de culto y cultura; Áreas verdes; Espacio Público	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.	
MH3	Cementerio Católico	Decreto N° 551 del Ministerio de Educación, de fecha 16 de diciembre de 2015	Cementerio; Áreas verdes; Espacio Público	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.	
MH4	Segunda cumbre del Parque Metropolitano / Observatorio Astrofísico (o telescopio) Manuel Foster Recabarren	Decreto N° 352 del Ministerio de Educación, de fecha 3 de septiembre de 2010	Cementerio; Áreas verdes; Espacio Público	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.	
MH5	Casco Histórico del Cementerio General	Decreto N° 72 del Ministerio de Educación, de fecha 29 de enero de 2010	Cementerio; Áreas verdes; Espacio Público	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.	

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DECRETO	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS	FOTOGRAFÍA
MH6	Iglesia de la Viñita	Decreto Supremo N° 751 del Ministerio de Educación, de fecha 19 de noviembre de 1990  Decreto N°422 del Ministerio de Educación, de fecha 10 de noviembre de 2009 (fija límites)	Equipamiento de culto y cultura; Áreas verdes; Espacio Público	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.	
MH7	Iglesia Parroquial Santa Filomena	Decreto Exento N° 694 del Ministerio de Educación, de fecha 28 de diciembre de 1995  Decreto N°350 del Ministerio de Educación, de fecha 16 de septiembre de 2009 (fija límites)	Equipamiento de culto y cultura; Áreas verdes; Espacio Público	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.	  (foto de Wikipedia)
MH8	Patio N°29, actual N°162 del Cementerio General	Decreto Exento N° 919 del Ministerio de Educación, de fecha 10 de julio de 2006	Cementerio; Áreas verdes; Espacio Público	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.	
MH9	Iglesia Quinta Bella, ubicada en terrenos de la Escuela Perú E N°126. de propiedad municipal, alberga la Corporación Cultural de Recoleta y la Biblioteca Pública Pedro Lemebel.	Decreto Exento N° 553 del Ministerio de Educación, de fecha 15 de noviembre de 1994	Equipamiento de culto y cultura; Áreas verdes; Espacio Público	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.	

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DECRETO	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS	FOTOGRAFÍA
<b>MH10</b>	Casa del Pilar de Esquina	Decreto Supremo N° 646 del Ministerio de Educación, de fecha 26 de octubre de 1984	Equipamiento de comercio (locales comerciales menores de 500 m <sup>2</sup> , cafetería), servicios públicos, profesionales y financieros.	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda, servicios artesanales; actividades productivas e infraestructura.	
<b>MH11</b>	Iglesia y Convento Recoleta Domínica	Decreto Supremo N° 10 del Ministerio de Educación, de fecha 7 de enero de 1974	Equipamiento de culto y cultura, servicios públicos; Áreas verdes; Espacio Público	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.	
<b>MH12</b>	Iglesia y Convento de la Recoleta Franciscana	Decreto Supremo N° 935 del Ministerio de Educación, de fecha 24 de julio de 1973	Equipamiento de culto y cultura; Áreas verdes; Espacio Público	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.	
<b>MH13</b>	Mural obra de María Martner y de Juan O'Gorman del Balneario Tupahue	Decreto N°536 del Ministerio de Educación, de fecha 7 de diciembre de 2015	Equipamiento de culto y cultura; Áreas verdes; Espacio Público	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.	
<b>MH14</b>	Funicular del Cerro San Cristóbal	Decreto Exento N°515 del Ministerio de Educación, de fecha 16 de noviembre de 2000	Equipamiento de deportes (piscina); Áreas verdes; Espacio Público	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.	

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DECRETO	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS	FOTOGRAFÍA
<b>MH15</b>	Sitio de Memoria Casa Pedro Donoso N°582-A, Matanza de Corpus Christi	Decreto Supremo N°58 del Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio del 19 de noviembre de 2024	Equipamiento o social, de cultura.  Áreas verdes; Espacio Público	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.	
<b>MH16</b>	Plazoleta de Piedras Tacitas	Decreto Supremo N° 119 del Ministerio de Educación, de fecha 11 de marzo de 1992	Áreas verdes; Espacio Público	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.	
<b>ZT1</b>	Zona Típica Cerro Blanco	Decreto N° 751 del Ministerio de Educación, de fecha 19 de noviembre de 1990	Equipamiento o de culto y cultura, comercio (solo cafetería); Áreas verdes; Espacio Público	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.	 (imagen Google Earth)
<b>ZT2</b>	Entorno del mural obra de María Martner y de Juan O’Gorman del Balneario Tupahue	Decreto N°536 del Ministerio de Educación, de fecha 7 de diciembre de 2015	Equipamiento o de deportes (piscina); Áreas verdes; Espacio Público	Todos los no señalados como permitidos y expresamente la vivienda.	

Fuente: Elaboración propia a partir de listado del Consejo de Monumentos Nacionales

Además, se encuentra declarado Monumento Histórico al interior del predio del Cementerio General el Memorial Ejecutados Políticos y Detenidos Desaparecidos del Cementerio General. Este MH no cuenta con declaratoria específica y fue inaugurado el 28 de marzo de 2025. No considera normas urbanísticas específicas, aplicando las del cementerio en general, en el entendido que se trata de un monumento público y no una edificación.

Por último, está declarada Monumento Histórico la colección del Museo de Artes Decorativas y del Museo Histórico Domínico dependientes del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural del Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio, localizados al interior del predio de la Recoleta Domínica. Se declaró por medio del Decreto Supremo N°192 del del 7 de mayo de 1987, junto con las restantes colecciones de los museos que en ese entonces dependían de la Dirección de Bibliotecas, Archivos y Museos del Ministerio de Educación.

## 8.6.2 Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica

En el territorio del Plan se definen las Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica que se individualizan en las tablas incluidas a continuación.

### 8.6.2.1 Zonas de Conservación Histórica

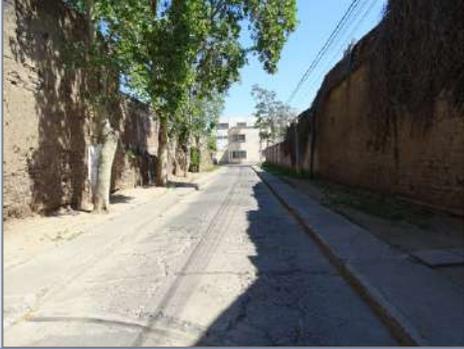
Las ZCH1 a ZCH3 corresponden a áreas patrimoniales previamente reconocidas donde se resguarda el entorno de algunos monumentos históricos protegidos por la Ley 17.288 ya mencionados como son la Iglesia Recoleta Franciscana, la Iglesia Recoleta Dominicana y la Parroquia Santa Filomena.

En tanto, las ZCH4 y ZCH5 constituyen conjuntos residenciales del siglo XX que mantienen sus características morfológicas y funcionales en un entorno netamente comercial y de servicios en áreas tradicionales de la comuna correspondientes a espacios pericéntricos respecto del centro histórico de la ciudad de Santiago.

Las normas correspondientes a cada una se indican en detalle en la Ordenanza Local, donde se indica usos permitidos que permiten su conservación y normas urbanísticas que buscan preservar las condiciones morfológicas existentes de las respectivas zonas.

**Tabla 23. Zonas de Conservación Histórica**

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	FOTOGRAFÍA
ZCH1	Entorno Iglesia Recoleta Franciscana	Av. Recoleta entre Av. Santa María y Santa Filomena	
ZCH2	Entorno Iglesia Recoleta Dominicana	Av. Recoleta entre Domínica y Santos Dumont.	
ZCH3	Entorno Parroquia Santa Filomena	Santa Filomena s/n y Sagrado Corazón	

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	FOTOGRAFÍA
ZCH4	Conjunto Pío Nono - Domínica	Pío Nono con Domínica	
ZCH5	Conjunto Pasaje Lama	Pasaje Lama	

Fuente: Elaboración propia, con fotos de terreno del consultor, de la Municipalidad de Recoleta o Google Street View

### 8.6.2.2 Inmuebles de Conservación Histórica

Los inmuebles de conservación histórica incluidos en la actualización del PRC de Recoleta son los de la tabla siguiente, para cada uno de los cuales se definen normas urbanísticas compatibles con su conservación en la Ordenanza Local que buscan mantener sus características morfológicas y permitir una diversidad de usos que posibilite su mantención en el tiempo.

**Tabla 24. Inmuebles de Conservación Histórica**

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	FOTOGRAFÍA
ICH1	Banco de Crédito e Inversiones	Av. Recoleta 284-298	
ICH2	International Tennis Club	Bellavista 185	

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	FOTOGRAFÍA
ICH3	Vivienda - comercio	Loreto 1 al 93 y Dardignac 192 al 196	
ICH4	Iglesia Liceo Alemán	Bellavista 37	
ICH5	Iglesia Ortodoxa San Nicolás (ex Monjas Claras)	Eusebio Lillo 472	
ICH6	Banco Sud Americano	Av. Recoleta 402-412	
ICH7	Conjunto de viviendas	Av. Recoleta 401 al 421	

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	FOTOGRAFÍA
ICH8	Banco del Desarrollo	Av. Recoleta 336	
ICH9	Escuela Rafael Sanhueza	Eusebio Lillo 479	
ICH10	Ex Teatro Picaresque	Av. Recoleta 345	
ICH11	Conjunto de viviendas	Av. Recoleta 1169-1189	
ICH12	Cité en Bellavista	Bellavista 125 al 129	

Fuente: Elaboración propia, con fotos de terreno o Google Street View

Para los inmuebles y zonas declarados como áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural en el PRC, la norma se define individualmente, considerando usos y condiciones de edificación compatibles con su efectiva protección, independientemente de su categoría y del cumplimiento específico de las condiciones que imponga para los proyectos específicos el Consejo de Monumentos Nacionales y la SEREMI y el municipio, según sea el caso.

Respecto del PRC de 2005, se incorpora únicamente el Ex teatro Picaresque:

El Teatro Picaresque fue una compañía de variedades, especialmente humor y teatro de revistas, que se presentó en la comuna de Recoleta desde 1958 hasta 1973. Antes se presentaba en el Teatro Cousiño. Fue uno de los principales espacios de entretenimiento nocturno de la época, junto con el Bim Bam Bum en el centro de Santiago y el mencionado Teatro Cousiño. Por él pasaron humoristas como Daniel Vilches y Maitén Montenegro, así como conocidas vedettes chilenas y extranjeras.

Se ubicaba en las dependencias del Teatro Princesa, inaugurado en marzo del año 1933. El edificio es de estilo art déco, caracterizado en la forma de sus ventanas, columnas y la geometría en general. En sus comienzos contó con un jardín que desapareció debido a uno de los procesos de ensanchamiento de la avenida Recoleta. Por aproximadamente dos décadas fue un cine y teatro relevante en el sector, que ganó mayor notoriedad debido a la instalación de la compañía Picaresque allí (Figuroa et al. 2023)<sup>15</sup>.

Funcionó como tal hasta inicios de los 90, siendo luego una discoteca que presentaba funciones de cine en el segundo nivel (Figuroa et al. 2023).

**Figura 53: Fotografías históricas del Teatro Picaresque (ex Princesa) y de la cartelera inaugural**



Picaresque en Fortín Mapocho año desconocido

La Nación, 28 de febrero de 1958

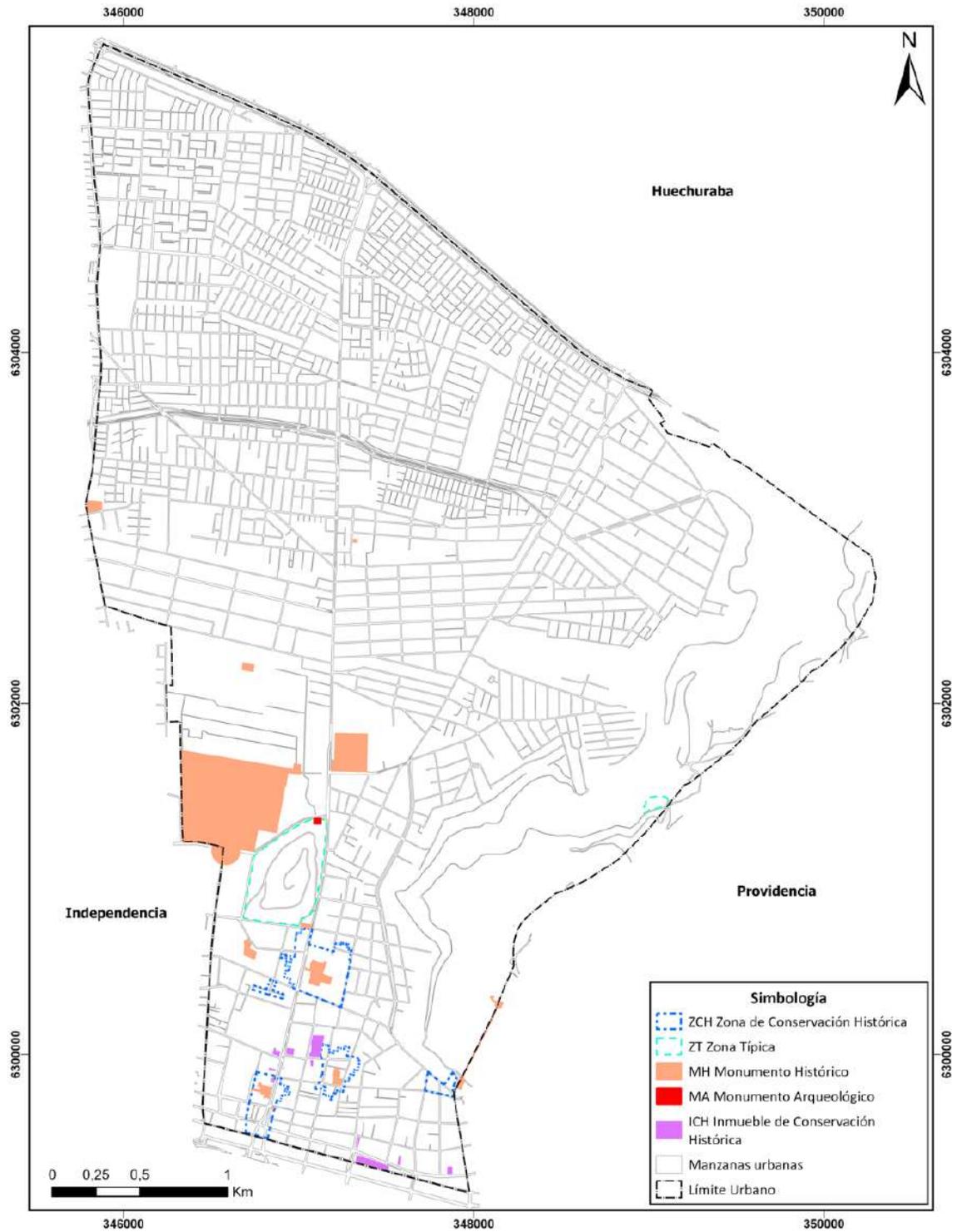
Fuente: Fondo Diario Fortín Mapocho (sin fecha), a la izquierda, y Figuroa et al. (2023), a la derecha.

La ficha correspondiente al Teatro Picaresque se incluye en el Anexo 4.

La figura siguiente incluye las distintas áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural de la actualización del PRC de Recoleta.

<sup>15</sup> Dante Figuroa, Annette García, Sergio Vargas y Julio Alarcón (2023). Guías Patrimoniales de Recoleta. Agrupación Cultural La Cañadilla. En: [http://www.lacañadilla.cl/wp-content/uploads/2023/05/guia-recoleta\\_baja.pdf](http://www.lacañadilla.cl/wp-content/uploads/2023/05/guia-recoleta_baja.pdf)

**Figura 54: Elementos del patrimonio cultural reconocidos en el anteproyecto del PRC de Recoleta.**



Fuente: Elaboración propia

## 9 Listado de Anexos

ANEXO 1. Estudio de riesgos

ANEXO 2. Estudio de capacidad vial

ANEXO 3. Ficha nuevo Inmueble de Conservación Histórica Teatro Picaresque