



Universidad Nacional Autónoma de México
Facultad de Arquitectura
Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado
Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano

El caso del barrio Yungay, Santiago, Chile

Tesis para obtener el grado de Maestro en Urbanismo. Campo de conocimiento Desarrollo Urbano y Regional

Presenta:

Arq. Rodrigo Alejandro Hernández Pozo



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Director de Tesis:

Dr. Víctor Delgadillo Polanco

Sinodales:

Dra. María del Carmen Valverde Valverde

Dr. Héctor Robledo Lara

Mtro. Jaime Collier's Urrutia

Mtro. José Castorena Sánchez Gavito

Agradecimientos:

A mis padres, quienes ayudaron con su apoyo emocional y económico en toda
circunstancia.

A mis hermanos quienes a la distancia me acercaban con su entusiasmo.

A Karina por su cariño, apoyo y compañía.

A mi tutor el Dr. Víctor Delgadillo por su disposición, apoyo incondicional y
sabiduría entregada.

A la Universidad Nacional Autónoma de México por permitirme ser parte de una
gran institución.

A mis sinodales; Dra. Valverde, Dr. Robledo, Mtro. Collier's y Mtro. Castorena,
por sus sabios consejos y enseñanzas.

Al Arq. Jorge Atria por su claridad de conceptos.

A Rosario Carvajal de *Vecinos por Yungay* por su disposición.

A Bernabé Aravena y Cristián Maturana por su tiempo.

En fin a todos quienes hicieron posible la realización de esta tesis.

Y a México y su gente, por su inagotable fuente de belleza y cultura.

I. Resumen.

Luego del terremoto de 1985, cuyos efectos se manifestaron alrededor de todo el casco histórico de la ciudad de Santiago de Chile, se generó un proceso de profundos cambios demográficos y habitacionales; tales como el envejecimiento de la población, la migración hacia otros lugares de la ciudad de las antiguas familias residentes, y acelerados procesos de desmejoramiento de las antiguas viviendas. Esta situación se caracterizó por un constante despoblamiento y transformación de los barrios centrales, lo cual determinó la implantación por parte del Estado, de una *Ley de Renovación Urbana* en 1987, que con el transcurso de los años dio pie al *Subsidio de Renovación Urbana* en 1991, instrumento que junto al *Plan de Repoblamiento* a partir de 1992, dieron inicio a un proceso de renovación urbana para repoblar aquellos barrios e incentivar la adquisición de vivienda a gente de clase media interesada en comprar una vivienda en los sectores centrales de la ciudad. Esta acción contribuyó a fomentar la inversión inmobiliaria donde el costo del suelo habitualmente es más alto y además produjo una suerte de reencantamiento con el centro de la ciudad. Sin embargo, al mismo tiempo se delegó en la inversión privada la producción de la vivienda en el área central, en el contexto de barrios de valor histórico patrimonial importante; lo cual frente a una normativa permisiva, significó la pérdida de patrimonio arquitectónico importante y un cambio en el paisaje urbano definitivo en el barrio residencial más antiguo de la ciudad, como es el Barrio Yungay.

Esta situación, característica en el contexto de un modelo económico neoliberal como es el chileno, donde el Estado deja de generar el desarrollo habitacional, y la política pública de vivienda se orienta mayormente a facilitar la producción de ésta a los grandes capitales privados, ha desencadenado que hoy en día, en mi opinión, ya no se construyan “barrios” sino soluciones habitacionales que degradan la ciudad y desmejoran las estructuras urbanas consolidadas. Este desmejoramiento, es lo que paulatinamente afectó en general al sector de Santiago Poniente, lugar donde se emplaza el Yungay, barrio que constituye el primer asentamiento urbano planificado de Santiago luego del centro fundacional de la ciudad. Esta zona, de función residencial con un rico patrimonio arquitectónico-cultural y que data de mediados del siglo XIX, es la primera expansión de la

ciudad formal fuera del triángulo fundacional después de casi tres siglos desde la llegada de los españoles en 1541.

Esta investigación no pretende poner en tela de juicio los procesos de cambio inherentes a la ciudad en las áreas centrales, sino que analizar el impacto de los nuevos desarrollos inmobiliarios en Santiago centro, particularmente en el Barrio Yungay, sus mecanismos de ejecución, y los resultados obtenidos en función de los objetivos planteados como estrategia de renovación.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Índice

I. De la investigación 6

Justificación de la investigación

Hipótesis

Objetivos

Metodología e Indicadores

II. Marco Referencial 8

2.1. El barrio en la historia de la ciudad 8

2.2. El barrio en la teoría social 13

2.3. Acceso al suelo urbano y segregación socio espacial 17

2.4. Metropolización y Despoblamiento de barrios centrales 19

2.5. El caso del *Bando Dos* en el Distrito Federal 21

2.6. La Regeneración Urbana 25

III. Marco Contextual 28

3.1. Breve revisión histórica urbana de la ciudad de Santiago 28

3.1.1. La Ciudad Colonial

3.1.2. La Ciudad Republicana

3.1.3. La Ciudad Industrial

3.1.4. La Ciudad Metropolitana

3.2. Antecedentes de la vivienda en Santiago 33

3.2.1. Casas y edificaciones colectivas menores

3.3. El cité: una estructura urbana patrimonial 39

3.3.1. Cité recreo: un caso patrimonial

3.3.2. El programa de pasajes y cités

3.4. Revisión histórica del barrio Yungay 44

3.5. Características urbanas 47

3.5.1. Configuración de manzanas

3.5.2. Configuración de predios

3.6. Características arquitectónicas 51

3.6.1. El zócalo

3.6.2. El coronamiento

3.6.3. El cuerpo edificado

3.7. Declaratoria de zona típica Barrio Yungay 53

IV. Proceso de renovación urbana en el área central de Santiago 57

4.1. Expansión de la ciudad y tendencias del centro 57

4.2. Renovación urbana en áreas centrales de Santiago 60

4.2.1. El proceso

4.2.2. ¿Un plan de renovación urbana?

4.2.3. El Subsidio de Renovación urbana

4.2.4. El Plan de Repoblamiento de Santiago

4.2.5. Fases del Plan de Repoblamiento

4.3. Impacto de la renovación urbana en el área central de Santiago 68

4.3.1. Modalidades de selección para áreas destinadas a Renovación Urbana

4.3.2. Localización de proyectos inmobiliarios en la ZRU de la comuna de Santiago.

4.3.3. Impacto habitacional

4.3.4. Impacto socio-demográfico

4.3.5. El plan regulador comunal de Santiago y su injerencia con el Plan de Repoblamiento

4.3.6. Impacto en los barrios: el caso de Yungay

4.4. Confrontación de opiniones 83

V. Conclusiones y Recomendaciones 95

5.1. Conclusiones generales 96

5.2. Conclusiones particulares 99

5.3. Recomendaciones 101

Bibliografía

Anexos



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

I. De la Investigación

Justificación de la Investigación

En esta tesis se comprueba que la implementación del Plan de Renovación Urbana en la comuna de Santiago, y cuyo objetivo central ha sido repoblar las áreas centrales, no cumplió con las expectativas esperadas en cuanto a detener la pérdida permanente de población y de edificaciones que ha experimentado el sector desde hace ya varias décadas.

Por el contrario, la generación de vivienda por parte de los grandes capitales privados y sus modos de producción de vivienda estandarizados, amparados por este proceso de renovación urbana y el plan de repoblamiento, han generado una despotenciación de la vida de barrio mediante esta intervención de una estructura urbana patrimonial de la ciudad. Se entiende como una despotenciación de la vida barrial a aquel proceso desencadenado por la pérdida de ciertos valores espaciales que han determinado por décadas una particular imagen urbana y que tras su merma, se ha conducido a un proceso de pérdida de referentes cognitivos que generan la identidad barrial. *“En el barrio es donde se ponen en juego los esquemas cognitivos que hacen posible el posicionamiento simbólico en la ciudad”* (GRAVANO, 2005:167).

El recambio que han sufrido importantes edificios antiguos por torres de departamentos es ejemplificador en este aspecto y además denota el cambio de las relaciones vecinales del barrio. Es sabido que la vida de barrio original¹, donde la morfología espacial no superaba los nueve metros

de altura, y por tanto la escala del barrio daba pié para el encuentro cotidiano con el vecino, se ha perdido. Hoy en día, la nueva composición familiar de los llegados al barrio (hogares unipersonales) y la mayúscula utilización del automóvil, por parte de los “nuevos” habitantes, ha provocado que estos tejidos sociales se rompan.

El caso de estudio se trata de un sector residencial del área central de la ciudad de diversas clases sociales que se ha visto modificado aceleradamente durante los últimos 20 años y por tanto las motivaciones personales que conducen a la elaboración de este trabajo, se fundan en la más profunda convicción acerca de la importancia de la vida de barrio para los habitantes de la ciudad y como la ciudad de Santiago, hoy estandarizada en cuanto a su arquitectura habitacional, ha perdido riqueza estética y social.

En consecuencia el estudio de este tema es importante porque mediante el análisis de este ejemplo concreto de la aplicación de un plan urbano de repoblamiento en un barrio, se fundamentará la importancia de conservar y mantener las estructuras barriales como unidades territoriales locales, asiento sobre el cual se conforman los colectivos sociales y se construyen los espacios significativos de una comunidad.

¹ Entendiendo la vida de barrio como aquella que transcurre en las tres dimensiones que Bertrand definió:

1. El barrio espacial, donde se verifica la diversidad de la noción de barrio y se manifiesta su condición de ser una parte de la ciudad
2. El barrio sociológico, dado su carácter de porción de la ciudad donde prevalecen la proximidad y la vecindad, donde se congregan los enclaves étnicos e históricos, donde se referencian las diferencias sociales y donde se aglutina —como barrio—

-
3. un microcosmos donde todo resulta familiar, tranquilizador, seguro, distinguiéndolo de la unidad de vecindad funcional y administrativa
 3. El barrio vivido, el que a uno le pertenece, el conocido y el apropiado, el que forma parte de un espacio íntimo. El Barrio construido a través de los significados sociales. (Gravano citando a Bertrand (1984) en Gravano (2005: 141)



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Hipótesis de investigación

La transformación que el *Plan de Replamamiento* de Santiago en el marco de la renovación urbana ha traído al Barrio Yungay, y ha provocado cambios en su imagen urbana, no ha solucionado el problema del desdoblamiento y ha traído como consecuencia la pérdida de valores sociales y arquitectónicos importantes.

Objetivo General

- Analizar y evaluar el proceso de renovación urbana de Santiago y su impacto particular en el Barrio Yungay en cuanto a las implicancias que el *Plan de Replamamiento* ha tenido en la vida cotidiana del barrio, así como en la imagen urbana de este sector.

Objetivos Particulares

- Abordar el concepto de barrio en la teoría social, su conformación y problemática.
- Establecer las condiciones históricas en que se desarrolló el barrio como realidad urbana
- Identificar la problemática suscitada en el caso en cuestión.
- Evaluar las acciones públicas por parte del gobierno en el desarrollo urbano de la ciudad.
- Abordar los rasgos que determinan la situación de las estructuras barriales a partir de la influencia que han ejercido los nuevos desarrollos inmobiliarios.

Metodología e Indicadores

En esta Tesis se abordó en primer lugar una revisión de conceptos asociados al tema, mediante la revisión de bibliografía abordada durante el transcurso de la maestría, por lo que el marco teórico en cierta medida

corresponde a ese proceso. No obstante también se ha revisado bibliografía más específica y documentos oficiales de gobierno. Luego de la conceptualización de conceptos se revisa el marco contextual del caso de estudio que corresponde al proceso urbano acaecido en la ciudad de Santiago, para finalmente analizar un caso de estudio específico que corresponde a la unidad territorial del barrio en el periodo 1992-2009.

En este análisis se evaluará el proceso en diferentes ámbitos que definen un impacto urbano. En este sentido el análisis de impacto urbano tiene por objetivo evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por el plan de replamamiento analizado. De esta manera se evaluarán las siguientes variables que a juicio de esta investigación son relevantes de analizar:

- .- Modalidades de selección para áreas destinadas a Renovación Urbana.
- .- Localización de proyectos inmobiliarios en la Zona de Renovación Urbana
- .- Impacto habitacional del plan
- .- Impacto socio-demográfico del plan
- .- Evolución de alturas de las edificaciones durante el plan
- .- Tendencias de desarrollo futuras

Se realiza también un levantamiento y posterior planimetría de la situación edilicia actual. Este trabajo fue hecho en terreno entre los meses de Mayo y Agosto de 2009, llevando a cabo personalmente un catastro de la situación real. Este catastro se hizo elaborando un plano de uso de suelo a mano durante los recorridos por la totalidad de lotes identificados, para luego llevar esta información en planos finales elaborados digitalmente y presentados en los anexos de esta investigación.

Finalmente, se realizó personalmente una entrevista a 4 personas que representan a actores insertos en el proceso; como son la ciudadanía, el mundo académico, la visión inmobiliaria y quienes representan el Estado. Estas entrevistas se realizaron entre los meses de Junio y Julio de 2009 en Santiago de Chile.

II. Marco Referencial

La presente investigación está enfocada en entender las cuestiones asociadas a los procesos de renovación urbana en el contexto del impacto de las intervenciones acaecidas por la planificación urbana en los barrios. Por tanto es de suma importancia para la realización de este marco teórico, situarnos primeramente en el concepto de barrio como historia y teoría, para luego enfocarnos en los temas asociados a los procesos de renovación urbana como tal.

2.1. El Barrio en la Historia de la Ciudad

La vida cotidiana de los barrios es una situación que podemos encontrar desde el origen mismo de la ciudad, sin embargo para la definición del concepto de barrio como tal, para algunos autores supone partir de la base de situar en los orígenes del fenómeno urbano dicha conceptualización. De esta manera tenemos lo señalado por algunos autores respecto del origen del fenómeno urbano como Gordon Childe (1973) y Lewis Mumford (1959), quienes coinciden en señalar que el origen del fenómeno urbano está caracterizado por la existencia de un excedente de alimentos, capaz de lograr la construcción de las grandes obras arquitectónicas que componían los centros urbanos (CHILDE, 1973: 174). De este modo la constatación de las relaciones de clases es clave para entender el proceso de conformación de los barrios como unidades territoriales básicas de la ciudad.

Por otro lado también se ha planteado que *"la revolución urbana fue un acontecimiento liberador (...) y constituyó la condición previa para todo futuro progreso de la ciencia y de la tecnología, creando en el terreno económico la primera acumulación de capital necesario para una explotación más completa de los recursos naturales de la tierra y, por tanto, para la emancipación del hombre de su dependencia parasitaria de un medio no humano. (Pero) la revolución urbana creó tanta pobreza como prosperidad; fue acumulando gracias a los ahorros obligatorios de las masas, lo cual es solo un eufemismo para expresar la explotación de masas"* (CHILDE, 1968:90). Bajo esta idea, el barrio ligado a lo urbano

aparece como una unidad territorial en el marco de una lucha de clases, donde la segregación socio espacial es consecuencia de estos factores.

Por su parte Manuel Castells citando a Lefebvre señala que la sociedad urbana se concibe como un modelo histórico de secuencia dialéctica. Es decir, se basa en una sucesión entrelazada de tres eras: *lo agrario, lo industrial, lo urbano* (CASTELLS, 1983: 109). En este sentido, señala que la ciudad política de la primera fase es reemplazada por la ciudad mercantil, que a su vez se ve reemplazada por la industrialización. Además en todo este proceso dialéctico existirían dos fases críticas: "la primera, la subordinación de la agricultura a la industria; la segunda, la subordinación de la industria a la urbanización" (CASTELLS, 1983: 109). De esta manera podemos incidir que de alguna manera el proceso de formación de barrios está asociado también a las variaciones que las fuerzas productivas han provocado en la ciudad. El reemplazo de una ciudad agraria por una industrial, así como el paso a lo urbano, va a traer como consecuencias que los barrios aparezcan en el origen del fenómeno urbano asociados a las clases trabajadoras. En este sentido Gravano plantea que la noción de barrio como concepto surge en respuesta a dos cuestiones acontecidas tras la irrupción del fenómeno urbano: por un lado, la de denotar una situación de diferenciación y desigualdad dentro de la ciudad, y servir de indicador del proceso de segregación en el uso y estructuración del espacio urbano, y por otro, la necesidad de connotar determinados valores e ideales, que hacen a la convivencia y a la calidad de la vida urbana en comunidad (GRAVANO, 2003, 13).

Es sabido que la vida urbana representó un mejoramiento de las condiciones de vida de vastos sectores sociales, a causa de las ventajas comparativas respecto de las zonas rurales. En este sentido los barrios se encuentran en el origen del fenómeno urbano simplemente porque las ciudades crecen por medio de sus barrios, estableciéndose al interior de éstas diferenciaciones propias de la heterogeneidad de los mismos. De esta manera en un primer estadio el concepto de barrio aparecería asociado a un sentido de diferenciación espacial; física, social, económica, cultural y funcional, cuyo resultado más notorio sería la segregación urbana.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

La relación de la vida cotidiana y el barrio como “espacio cotidiano”, si bien hemos visto que conceptualmente surge a partir del fenómeno urbano, podríamos situar el hecho mismo de la vida cotidiana en la historia humana, desde que el hombre adoptó hábitos y rutinas de subsistencia tales como el guarecerse en cavernas, como primera relación arquitectónica del hombre con la naturaleza, “un domicilio”, en términos del filósofo Humberto Giannini². De esta manera podemos encontrar algunas descripciones históricas de los centros urbanos de la antigüedad, como Roma y Atenas, así como de algunas ciudades prehispánicas, de donde podemos inferir algunos aspectos de la vida de barrio y su cotidianeidad. Por otro lado una revisión histórica del barrio en las diferentes etapas del proceso de la ciudad, ayudará a tener un contexto histórico, sobre el cual surgen los barrios como estructura urbana y social.

Particularmente las ciudades griegas fueron ciudades pequeñas, de una economía principalmente agrícola, las cuales se situaron fundamentalmente en lugares altos y escarpados por razones de defensa, dejando las zonas bajas para el cultivo (MUNIZAGA, 1997: 58). Posiblemente es por esta razón que durante las primeras etapas de su desarrollo está documentado que la ciudad griega fue un trazo de calles desordenadas, sin pavimentar y sin drenaje de aguas. Según Munizaga, “*la ciudad griega y la idea política subyacente*” se desarrolla durante 400 años hasta llegar a una ciudad más ordenada, de trama ortogonal (MUNIZAGA, 1997: 59). La organización geométrica, en manzanas reticulares de las primeras ciudades griegas, es atribuida al arquitecto Hippódamos de Mileto. Este sistema geométrico reticular fue empleado además en las fundaciones de las colonias de los siglos VI a IX a. C., donde los trazados de estas nuevas ciudades “*se liberaron de todas las imposiciones de carácter local y topográfico para llegar a ser construidas según los planos de estos modelos predeterminados*” (MUNIZAGA, 1997: 59). Lo más característico sin duda de la ciudad griega fueron los espacios destinados a la socialización de los ciudadanos. Situado habitualmente en el centro de la ciudad, el Ágora,

² Humberto Giannini señala que en torno al domicilio transcurre la vida cotidiana, ya que el domicilio se constituye como eje del ciclo diarios de nuestras vidas. “La rotación cotidiana se configura alrededor del punto al que se regresa siempre y desde cualquier horizonte” (Giannini, 1987:23)

centro de la vida política y social de la ciudad, que por sobre todo era un lugar de reunión, de contactos.

“...los que se ocupan de la regulación del mercado y de lo que recibe el nombre de ordenación urbana, deben instalarse junto a una plaza o punto de reunión como el de la plaza del mercado, pues la de arriba la hemos destinado al ocio y ésta a las actividades necesarias”³

En las ciudades de la antigüedad clásica según el texto de Salles, “*Los Bajos Fondos de la Antigüedad*”, encontramos diversas referencias de la vida cotidiana en torno a la vida de los sectores marginales de la ciudad. Los barrios y su dimensión turbia, los tugurios de la ciudad, donde la vida cotidiana de los sectores populares ocurre en su más oscura dimensión.

Es el caso de Atenas, donde la vida cotidiana “oficial” se desarrollaba en torno al Ágora y a la Acrópolis y por otro lado estaban los sectores más marginales, los barrios, que cercanos pero fuera del distrito central de la ciudad, acogían las masas. Es el caso del barrio del Cerámico en Atenas, el cual se caracterizaba por ser barrio de los alfareros, en esa particularidad griega de agrupar las profesiones y oficios por barrios (SALLES, 1983: 16). Es además, según este mismo autor un barrio animado y ruidoso, lugar en los extramuros de la ciudad donde tenían cabida los actos más ocultos. Además documenta la práctica de la prostitución en estos barrios, que ya en esta época se encontraba institucionalizada y normada por el estado. En este sentido esta connotación de turbiedad del barrio lo delimita en cierta manera. De esta manera, este tipo de actividades, que son parte de la vida cotidiana del bajo mundo de los barrios exteriores, es muy diferente de la imagen altruista de la sociedad griega que poseemos por las grandes obras literarias donde sobre este tipo de hechos escasamente ahondaron.

El caso de Roma, en contrapartida de las ciudades griegas mucho menos centralizadas, aparece como una ciudad fundamental en la realidad social, cultural y política de su imperio. Fue fundada en el 753 a. C. entre siete colinas por un pueblo de latinos que gradualmente se apoderaron de Italia (MUNIZAGA, 1997: 66). En un principio y hasta fines de la República “era una ciudad sucia y desordenada, con casas de madera y de adobe,

³ Aristóteles Libro IV, cap. 5 en Munizaga (1997: 63)

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

dispuestas irregularmente en calles serpenteantes y empinadas debido a la irregularidad del terreno, llegando sus calles a tener, las más anchas hasta 6.50 metros (MUNIZAGA, 1997: 66). Roma comenzó su proceso de crecimiento y de organización como metrópolis del Mediterráneo según Munizaga, después de la victoria en las Guerras Púnicas contra Cartago. A partir de este hecho y hacia el 170 a. C. se pavimentaron sus calles, se hicieron los primeros loteos y se estableció el Foro.

En Roma, el Foro fue el lugar de las actividades políticas, así como también en él se encontraban los principales monumentos religiosos. Todo sucede en el Foro. Es un espacio medido, de dimensiones acotadas, donde la densidad de gente que pululaba en el lugar le confería un dinamismo importante. Salles señala que en Roma todo llevaba al Foro y que las actividades que lo caracterizaban se desbordaban sobre los barrios que lo rodeaban (SALLES, 1983: 160). Barrios como los de Velabro y de Subura, los cuales con callejuelas angostas y sinuosas seguían el trazo irregular de las colinas. Estos barrios eran lugares densamente poblados, donde cohabitaban pequeños artesanos, marginales y delincuentes. Esta densidad de población provocó el que se albergaran en este lugar las ocupaciones fuera del ámbito oficial de la ciudad. En sus mercados se vendían a bajo precio todo lo robado en otros mercados de la ciudad. Todo se encuentra en Subura; criminales, prostitutas, vagabundos, etc. (SALLES, 1983: 174). Al igual que en Grecia “los oficios del placer” estaban íntimamente ligados al problema cotidiano de subsistir en estas grandes metrópolis de la época. La vida cotidiana en estos barrios acontecía además, constantemente acechada por las diferentes catástrofes naturales que azotaban Roma en la Antigüedad. Terremotos, inundaciones y epidemias eran parte de la cotidianidad de la ciudad, donde los sectores más marginales eran los perjudicados de un desequilibrio económico inherente a las ciudades antiguas (SALLES, 1983: 293). Es sabido que la condición de “ciudadano” otorgaba ciertos privilegios a los cuales las masas no podían acceder. En este sentido el intenso crecimiento de una población “no ciudadana” generó una clase social fuera de la sociedad. Miles de individuos en una existencia fuera de la sociedad, un “vacío social” según Salles.

Por otro lado y en el ámbito prehispánico latinoamericano, conocemos el ejemplo del asentamiento de Chan Chan, capital del reino Chimú, en la

costa norte del Perú. Donde desde mi punto de vista, se pueden distinguir unidades urbanas independientes que podrían conformar unidades barriales al interior de éstas grandes ciudadelas amuralladas. El uso de grandes recintos amurallados encerrando una diversidad de edificios religiosos y residenciales, además de funciones administrativas y artesanales (HARDOY: 1987, 163) nos da una idea de cómo pudo desarrollarse la vida cotidiana en esta ciudad intramuros. Vida en torno a las actividades religiosas y que seguramente se desarrollaba en cuanto a lo social, agrupada según cada una de las unidades que conformaban la ciudadela total.

Así también, tenemos el caso de la ciudad Inca de Cuzco y sus cuatro barrios o *suyus* fundadores. Estos cuatro barrios, conformados a partir de las cuatro calles estructurantes de la ciudad, confluían en torno a la plaza central o Huacaypata (HARDOY: 1987, 164), en la cual concurría la vida social de la ciudad. La vida cotidiana asociada a estos barrios debió haber transcurrido entre callejones y calles angostas, que conforman hasta hoy el trazado, evidenciando una superposición cultural manifiesta desde lo físico, desde la propia conformación espacial de la ciudad. Sabemos por documentaciones de Hardoy que la ciudad de Cuzco que conocieron los españoles poseía una estructura urbana y social definida por tres componentes básicos: la existencia de un primer distrito donde se encontraba el poder y los principales palacios, los cuatro barrios en segundo orden, y los barrios satélites a las afueras. Esta estructuración básica fue recogida por los españoles quienes refundaron la ciudad bajo este mismo orden con algunas modificaciones. En este sentido la vida cotidiana de la ciudad colonial se supeditó en gran medida a lo ya presente en el lugar, lo que se manifestó en el sincretismo religioso que observamos hasta el día de hoy. Esta transferencia de valores simbólicos incaicos se vió favorecida gracias al fuerte contacto cultural de los primeros momentos, propio de la interacción física-social de por un lado la ciudad de Cuzco capital del imperio Inca, y por otro la ciudad de Cuzco ya como cabecera española de la región. Así, los barrios en Cuzco fueron tomados en su estructura urbana original, y fueron reorganizados a la manera hispana en torno a parroquias, constituyéndose así una estructura social que posibilitaría mano de obra asegurada para los cambios que se hicieran en casas, edificios públicos y religiosos. En este sentido la vida cotidiana asociada a los barrios en ésta

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

ciudad colonial, podríamos situarla en el contexto de un proceso de intercambio de usos y costumbres, no siempre pacífico, donde mediante la adecuación de algunos ritos religiosos, además del aprovechamiento de una estructura urbana social ya definida, consolidó un patrón de asentamiento fruto de esta mixtura cultural. Además se infiere que los barrios también aparecen ligados a las clases trabajadoras a su vez que sometidas por parte de los conquistadores.

En general y según Ledrut *“en las primeras ciudades, los barrios se alzaban sobre los territorios ocupados por las tribus que se habían asociado y confederado para formar ciudad”* (LEDRUT, 1976:118). En este sentido la vivienda se convierte en un indicador importante de la diferenciación social de las ciudades. Por su parte Millon, y con respecto a Teotihuacan señala: *“la concentración de los restos de distintos tipos en zonas bien definidas hace pensar que grupos artesanales tales como alfareros o los tallistas de la piedra y la obsidiana tendían a vivir juntos en sus propios barrios”* (MILLON, 1979:98). Por su parte Sjoberg señala la residencia de la clase dominante en el centro de la ciudad primitiva, de esta manera la vivienda, prestigiada y segura a la vez se encuentra alejada de los barrios exteriores de la ciudad y constituye otro tipo de barrio: *“más alejadas del centro se encontraban las casas y talleres de los artesanos; albañiles, carpinteros, herreros, joyeros, alfareros (...) Los diversos grupos artesanos, algunos de los cuales pudieron haber pertenecido en un principio a minorías étnicas específicas, tendían a establecerse en barrios o calles especiales. Esta conducta se ha dado de forma característica en las ciudades preindustriales de todas las culturas, desde los tiempos más primitivos hasta nuestros días”* (SJOBERG, 1979: 22).

De esta manera y según hemos visto, los barrios surgen como ámbitos de residencia del pueblo trabajador y se constituyen en ellos usos y costumbres propios, según el origen y vocación económica de cada barrio. De este modo, tanto en el mundo antiguo como en las ciudades prehispánicas, encontramos que el espacio barrial es el espacio destinado a la residencia de los sectores trabajadores, en su mayoría no ciudadanos y comúnmente pertenecientes a etnias conquistadas.

Por su parte el barrio en la época medieval, se encuentra inserto en la paradoja que supone el surgimiento de la ciudad medieval que se consolida como entidad social a partir del despoblamiento y debacle del Imperio Romano (GRAVANO, 2003: 49). El modo de producción feudal de la ciudad, donde los señores construyen sus castillos fuera de las ciudades, supone según este autor una “ruralización” de la sociedad, y *“a la vez que se solidifica el predominio económico de los feudales sobre los reyes, se consolida en la ciudad la administración central de los negocios bajo el predominio de los intereses de la naciente burguesía mercantil”* (GRAVANO, 2003: 49). En la Edad media entonces, encontramos una ciudad marcadamente diferenciada del campo. La ciudad está rodeada de murallas, con accesos determinados y controlados, distinguiéndose claramente el espacio intramuros y extramuros. Se trataba de ciudades que debían ser autosuficientes en una economía rural, donde el habitante urbano se encontraba protegido e integrado en este sistema vecinal. (MUNIZAGA, 1997: 91) Por otro lado estaba la ciudad extramuros, asentamientos que para la comunidad protegida representaban lo hostil y desconocido, lugar de forasteros y peregrinos. En este sentido un rasgo importante del barrio de la Edad Media es su semejanza con las viviendas rurales e incluso con el ambiente campesino, en el que se mezclaban los animales domésticos junto a las casas, como parte de la vida cotidiana. Si bien el feudalismo fue un modo de producción basado en el trabajo rural, la prosperidad no brilló entre los campesinos, lo que trajo como consecuencia la continuación del proceso de afluencia a las ciudades iniciado en la Antigüedad (GRAVANO, 2003: 50). La imagen clásica de la vida cotidiana de este proceso es la maloliente ciudad medieval abundante en pobres, mendigos, vagabundos y enfermos. *“El arrinconamiento de estos pobres en determinados barrios se ve convalidado, en algunos casos, por el trazado de las calles que van paulatinamente parcelando la ciudad, de acuerdo con las pautas de la renta del suelo y la separación tajante entre menesterosos y pudientes”*⁴.

Autores como Mumford sostienen que el barrio medieval es un modelo de “humanización” de la ciudad, en contraposición a la posterior ciudad industrial. Constituye el ámbito de un proceso de descentralización y vida social particular, de relaciones primarias y comunitarias. En el barrio de la

⁴ Gravano citando a Kirschenmann y Muschalek, (1980:14-21) en Gravano,(2003:50)

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

Edad Media, la iglesia por ejemplo, no es algo exclusivamente sagrado sino también comunal, que tiene una función social bien determinada, ya que alrededor de ella se desarrollan las fiestas, el teatro, y las “*prácticas sociales barriales*”, tanto sagradas como profanas, tanto formales o institucionales como cotidianas. Lo mismo con las plazas y mercados. Sumado a este proceso de descentralización de instituciones Mumford valora “*la escala humana*” de estos barrios medievales. Un reflejo de esto “*es la típica calle irregular del barrio medieval, donde grupos de artesanos o de edificios institucionales formaban barrios autónomos, sin que guardara relación la disposición de los edificios con las vías públicas. En el interior de estos barrios, y a menudo afuera, los senderos señalaban las idas y venidas cotidianas de sus habitantes*” (GRAVANO, 2003: 51). Este aislamiento proviene también del origen amurallado de estos barrios. En el siglo IX la población rural no militarizada podía protegerse de las invasiones bárbaras del norte de Europa mediante la fortificación de los poblados. Se produce, entonces, una comunidad entre ese asentamiento y cada señor feudal en torno a un nuevo centro urbano, producto de la identificación y centralización del original poblado disperso (GRAVANO, 2003: 50). Posteriormente ese suburbio se convierte en el centro de la ciudad, pero especializándose en algunas funciones, como por ejemplo, la comercial o la industrial-artesanal (MUMFORD 1959:12). A su vez otras partes de la ciudad adquieren identidad como barrios de acuerdo con los tipos étnicos de sus residentes (por ejemplo el barrio judío, el barrio cristiano) y el tipo de profesionales existentes lo llevaron a establecer su relación con el distrito funcional: “*En un sentido, la ciudad medieval era un cumulo de ciudades pequeñas, cada una de las cuales gozaba de cierta autonomía y cada una estaba formada tan naturalmente sobre la base de necesidades y propósitos comunes que solo contribuía a enriquecer y completar el conjunto. La división de la ciudad en barrios, cada uno de los cuales tenía su propia iglesia o sus iglesias, a menudo con un mercado local, y siempre con su propio abastecimiento local del agua consistente en un pozo o una fuente, constituía un rasgo característico*” (MUMFORD, 1966: 378).

El espacio medieval urbano podríamos considerarlo de un desarrollo arquitectónico importante, en el sentido de lo construido. Según Munizaga la ciudad medieval europea tuvo un dominio extraordinario del espacio y una unidad formal pocas veces igualada en la historia de la arquitectura. Y es

que la edificación y espacialidad de esta época está magníficamente llevada a cabo en los materiales y en la calidad de sus edificios. La torre, la plaza, la fuente, son antecedentes fundamentales en la historia de la arquitectura. El espacio urbano finalmente, por la evolución orgánica de la ciudad, en mi opinión, nunca fue un espacio dimensionado a cabalidad o regulado por nociones geométricas, sino más bien y es allí donde radica su impronta, es un espacio espontáneo, de múltiples vistas, perspectivas y planos.

El surgimiento de la ciudad moderna como resultado del proceso de la Revolución Industrial se constituye con características distintas de los sistemas urbanos anteriores, especialmente a causa del capitalismo industrial que se implantó en primer lugar en las ciudades inglesas y posteriormente en Francia y Alemania durante los siglos XVIII y XIX (SATO, 1977:11). El proceso de urbanización en esta época se caracteriza por la búsqueda de nuevas formas de motorización de energía en la producción, lo cual fue la base del creciente proceso de industrialización de los países capitalistas de Europa. En este sentido la revolución industrial tiene como primera consecuencia espacial el surgimiento de la ciudad industrial. Y en este contexto las ciudades existentes hacia finales del Medioevo y el paso a la Modernidad, adquieren profundas transformaciones, no solo infraestructurales sino como generadoras de identidades sociales (GRAVANO, 2003: 52).

La ciudad moderna es autodefinida -desde la Modernidad misma- como sinónimo de civilización, de cultura, y ámbito excelso de la libertad del individuo; se le asocia a las instituciones símbolos y normas de conducta más cercanas a la perfección civilizada y en términos ideológicos, a todo sistema de orden y a la idea de destino. Pero el proceso de industrialización no constituye el único factor determinante de esta nueva ciudad. Paralelamente a este proceso se produce un progresivo aumento de la población urbana, dentro de un crecimiento global, que adquiere proporciones imprevistas en la década del 60 del siglo XVIII (SATO, 1977:11). Luego, como resultado de los cambios en la producción agrícola, aumentó la cantidad de alimentos básicos disponibles lo que redundó en un mejoramiento de la dieta de la población y con ello aumentó sus expectativas de vida. De esta manera esta población creciente se situó en torno a las industrias en las ciudades o bien generó otras en vista que la

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

ciudad ahora ofrecía mayores expectativas económicas y de mejoramiento del nivel de vida en comparación con el campo. En definitiva el creciente aumento de la población urbana incorporada a la ciudad medieval romperá su estructura y la desbordará irreversiblemente (SATO, 1977:13). Así, la ciudad moderna, impulsada por la concentración de la población, del comercio y la industria, obtuvo un tal grado de concentración que en poco tiempo algunas ciudades duplicaron su población, y con ello, la ciudad experimentó una expansión física sin antecedentes. Según Gravano, el proceso de “estiramiento” de los límites de la ciudad moderna mediante expropiaciones de terrenos aledaños, hasta englobar aldeas y pequeños centros urbanos cercanos, es lo que da lugar al surgimiento del suburbio, poblado en un principio por las clases no trabajadoras. Esto explica según dice, que en algunos barrios residenciales se comenzaran a prohibir los talleres e industrias. Luego, por una gran diversidad de situaciones, fueron poblados también por las clases trabajadoras expulsadas del campo, lo que explicaría que adquirieran importancia las normas que empezaron a ordenar las relaciones vecinales, de construcción y de comunicación urbana y por tanto las de la vida cotidiana que se vio modificada. En este sentido la vida cotidiana se ve influenciada por estos nuevos aspectos propios de la Modernidad. El crecimiento de la ciudad industrial moderna toma, en consecuencia, la policromía socialmente distintiva de los sectores sociales que la poblarán, pero también, principal y mayoritariamente, el tono gris del humo y el hacinamiento.

Interesante es revisar el caso de algunos intentos explícitos de formación de barrios planificadamente. En París hacia 1549 se efectuó una intervención del Estado en el intento por orientar la formación de ciertos barrios o en algunos casos de separar los barrios de inmigrantes de las viviendas de la burguesía en el centro. Lo mismo aparece documentado para el caso de Ámsterdam en el siglo XVII. En ambos casos los mecanismos más usados para estas regulaciones por parte del estado eran las ordenanzas que normaban ciertos usos del suelo o prohibían la construcción de edificios en ciertas zonas, constituyéndose un proceso creciente de segregación del espacio destinado a las clases trabajadoras. Por otro lado en el contexto de la insuficiencia de los salarios los trabajadores se veían en la imposibilidad de poder acceder a viviendas propias, por lo cual comenzaron a rentar aquellas dejadas por los ricos que se mudaban a la periferia de la ciudad,

transformándose estas viviendas en verdaderos conventillos debido a la subdivisión que sufrían. Esta situación trajo como resultado hacinamiento, pobreza extrema y mala calidad de vida. Es decir el paisaje urbano de la ciudad moderna estaba fuertemente diversificado por un lado por algunas arquitecturas palaciegas de corte burgués y por otro con los barrios bajos de la clase trabajadora. Todo esto en el contexto de un Estado absoluto y un diseño de la ciudad que evidenciaba el miedo a los pobres y mendigos por parte de los reyes y nobles⁵. La historia de las ciudades es por tanto la historia de la pobreza y de la clase trabajadora, y en los barrios de la ciudad Moderna, el panorama social se traduce en pobreza y hambre, junto a la libertad y el trabajo, caracterizados por el salario y la industria. En este sentido la Modernidad queda abierta al goce de sus beneficios y la exclusión de los mismos para las masas. De esta manera la ciudad moderna industrial conlleva la diferencia y la exclusión de la que los barrios son escenarios específicos. *“Cuando la ciudad deja de ser un símbolo de arte y de orden actúa en forma negativa: expresa y contribuye a dar mayor amplitud al hecho de la desintegración”* (MUMFORD, 1959: 14). Y esa será la situación en la que los barrios de la clase trabajadora aparecerán como indicador de la “desintegración”, ejemplo de la diferenciación de los actores sociales y sobre todo de una desigualdad totalizada en la ciudad y distribuida en los barrios.

2.2. El Barrio en la Teoría Social

Habiendo hasta el momento establecido algunas referencias de los barrios en la historia de la ciudad es importante además situar el concepto en el marco de la teoría social.

La conceptualización del barrio como tal aparece dentro del discurso científico e ideológico, como consecuencia del surgimiento del fenómeno urbano como problema de matriz, en el contexto de la revolución industrial,

⁵ Cálculos de la época dan cuenta de que un 60% de la población de París estaba compuesta por mendigos e indigentes y un 30% no llegaba a nutrirse lo suficiente, mientras un 9% vivía en forma acomodada y solo un 1% se hallaba en buena situación. Gravano citando a Kirschenmann & Muschalek. En Gravano, (2003: 54)

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

bajo un esquema capitalista. Si bien lo urbano como realidad se constituye hace más de 5000 años; como tema-problema se conforma al calor de las luchas de clases dentro de la ciudad industrial durante el siglo XIX.

El barrio surge como rasgo distintivo e indicador de la situación de desigualdad y explotación obrera dentro de las ciudades. Frente a esto, por un lado se necesitaba señalar las condiciones de la clase obrera industrial en las grandes ciudades y dar un nombre distintivo al indicador específico, y por otro, plantear políticas, orientadas al tema de la vivienda obrera. (GRAVANO: 2005: 12). Bajo este contexto la conceptualización del barrio surge como una *“necesidad de señalar indicadores de la desigualdad y la segregación dentro de la ciudad, además del planteo matriz, basado en la contraposición entre la vida urbana y el “deber ser” de la vida social y comunitaria, de lo necesario para vivir: como señalar lo distinto dentro de la ciudad...”* (GRAVANO: 2005: 13). Se trata de la necesidad de denotar la situación de diferenciación y desigualdad dentro de la macro-unidad ciudad de la sociedad industrial del siglo XIX; el barrio es –en estos términos- un indicador de la segregación en el uso del espacio urbano de determinados sectores sociales.

La delimitación del vecindario o barrio como unidad de análisis espacial y sociológico, nos enfrenta a diversos conceptos que infieren en la definición del barrio como tal. En primer término entonces aparece el concepto de comunidad, como concepto de unidad social básica para la existencia de un barrio, en el sentido de entender la conformación de los mismos, en su caracterización más básica, como una coexistencia social de un grupo de habitantes. Sobre esto, según Max Weber el barrio es *“una parte de la ciudad”* y en él se establecen *“las relaciones de vecindad”* dentro de una determinada comunidad. Define Weber que *“llamamos comunidad a una relación social cuando en la medida en que la actitud en la acción social –en el caso particular, por término medio o en el tipo puro – se inspira en el sentimiento subjetivo (afectivo o tradicional) de los participantes de construir un todo”* (WEBER, 1979: 33). Agrega que el hecho de compartir un lenguaje, una religión, o tradiciones familiares homogéneas “por vecindad”, no implica justamente establecer una comunidad: *“una comunidad existe propiamente cuando, sobre la base de ese sentimiento, la acción está recíprocamente referida”* (WEBER, 1979: 33). También plantea que se pueden dar dos tipos

de comunidades, una comunidad doméstica y una que define como comunidad *“vecinal, económica, ayuntamiento”*, que señala que es aquella que trasciende a la, primera, ya que satisface requerimientos de mayor emergencia dentro del contexto de la economía agraria autónoma donde la morfología de la residencia típica es la aldea. Por otro lado, señala además, que en toda ciudad se debe constituir una relación de *“conexidad”* entre las viviendas y que ni el comercio ni la actividad industrial definen por sí solos un barrio, ya que debe haber a su vez relaciones de mercado de las que *“surge esa parte de la ciudad que se compone casi exclusivamente, de casas de negocios, la city (...), más que una ciudad suele ser un barrio de la misma”* (WEBER, 1979: 942).

Para que exista el barrio como tal, es necesario entonces un grado de proximidad a ciertos lugares donde se encuentran los equipamientos urbanos, dentro de ciertos límites y de forma distintiva del resto de la ciudad. *“La organización social del espacio constitutivo del barrio se halla, pues, en estrecha relación con los hábitos de consumo; equipamientos y consumo son condiciones de la existencia de un barrio”* (LEDRUT, 1976:128). Según Gravano serían condiciones y no garantías, pues señala que es preciso de que converjan otros elementos, como sería un cierto grado de cohesión, personalidad y conciencia colectiva. De esta manera por un lado se distingue lo que llamamos la vida social del barrio y por otro el asumir por parte de los residentes una distintividad con respecto al otro. Solo mediante de la conjunción de ambos aspectos podremos hablar de una realidad barrial (GRAVANO: 2005: 100).

Según hemos visto, la realidad barrial conjuga la relación entre el componente físico y el social: *“el barrio, como la vecindad o la colectividad territorial, es una realidad sociológica o no es nada”* (LEDRUT, 1976:118). En este sentido el barrio, puede ser entendido en una dimensión espacial, como subdivisiones del territorio dentro del ámbito urbano o no, cuyos habitantes presentan una identidad propia y que representan una conciencia colectiva y organizada. Ahora bien y en el contexto actual de la globalización, tenemos lo que expresa Jordi Borja, para quien el barrio es el ámbito microterritorial reivindicativo, participativo y de cooperación social que determinadas políticas públicas refuerzan; como la descentralización y los planes o programas integrales, que responden a la complejidad de

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

situaciones y demandas y que a su vez proponen la estrategia de espacios públicos y nuevas centralidades como otra cara de la globalización (BORJA: 2005: 8). No obstante la globalización, que según Borja ha traído consigo fenómenos de disolución de la vida barrial, establece que el barrio subsiste y se revaloriza dadas algunas características como por ejemplo que en la era de la globalización las relaciones sociales se multiplican en otros ámbitos, incluso a distancia, gracias al teléfono, al correo electrónico, al automóvil, a los viajes; además menciona que se produce también una reacción de identidad y cohesión frente a fenómenos de homogenización, de resistencia frente a iniciativas públicas, y sobre todo privadas, vividas como agresión al entorno o la permanencia en el lugar. (BORJA: 2005: 31).

Contra lo que a veces se dice en los discursos posmodernos que lamentan o exaltan según los gustos el “individualismo”, la observación de la vida barrial permite constatar no sólo la permanencia de las formas colectiva y asociativa tradicionales, sino también otras formas vinculadas a nuevas realidades sociales como son la inmigración, los cibercafés, las iniciativas culturales, la actividad de la gente mayor, la incorporación de la mujer a la vida asociativa, etc. (BORJA: 2005: 85).

Ahora bien, según Gravano la visión de algunos arquitectos dedicados a lo barrial, en el ámbito de la “construcción de identidades y significados culturales e ideológicos”, ha colocado al espacio del barrio vivido por los habitantes en el objeto central del análisis. En este contexto el cruce ideológico de visiones es inevitable pues supone tener una visión previa y a su vez planificar el futuro del espacio urbano y barrial, situación que conduce a aceptar o problematizar el orden urbano establecido. En este sentido señala que no es casualidad que la ideología liberal considerara la planificación misma como un obstáculo para el “libre” desarrollo de las fuerzas del mercado. De este modo entendemos que Planificar significa “*pronunciarse contra un estado previo que se desea mejorar*” (GRAVANO: 2005: 138). Por su parte Leonardo Benévolo ha considerado que los arquitectos se han especializado en demasía en el tema de la vivienda y han subordinado la importancia del barrio como unidad contextual donde los acontecimientos de la vida cotidiana adquieren significados sociales (BENEVOLO, 1978:170). Sin embargo se remite a una definición funcional del barrio al cual define como la “*asociación primaria que comprende un*

cierto número de viviendas con sus servicios colectivos” (BENEVOLO, 1978:170).

Para Amos Rapoport el barrio es en tanto, agrupación social como enclave urbano intermedio entre la familia y los grupos más amplios y heterogéneos de la ciudad (RAPOPORT, 2003). El barrio sirve y ha servido como referencia para clasificaciones culturales, étnicas y religiosas. En este sentido el concepto de barrio tiene un carácter segregacionista para ubicarse social, cultural y espacialmente. Por eso, según Gravano, “en el barrio es donde se ponen en juego los esquemas cognitivos que hacen posible el posicionamiento simbólico en la ciudad”. En función de esto, adquiere importancia la homogeneidad de valores creencias e identidades, o sea la homogeneidad cultural más allá de la social. Esta asociación entre lo cultural y lo barrial en el espacio urbano se torna importante pues compartir una misma imagen de estilo de vida, una religión o una cultura, constituyen los elementos que más se deben tener en cuenta a la hora de prever las satisfacciones y nivel de preferencias de los habitantes de los barrios (GRAVANO: 2005: 138). Según Gravano esta situación estaría avalada por Rapoport en su estudio antropológico e histórico de los barrios en los distintos tipos de ciudades en las distintas épocas.

Finalmente según el francés Michel Jean Bertrand en su publicación de 1981 “La Ciudad Cotidiana”, señala que se pueden establecer tres dimensiones del concepto de barrio:

1. *El barrio espacial, donde se verifica la diversidad de la noción de barrio, su ambigüedad, su falta de fijeza en sus límites precisamente espaciales, su carácter de ser parte de la ciudad como un todo, pero una parte más informal que formal o normativa del espacio urbano;*
2. *El barrio sociológico, dado su carácter de porción de la ciudad donde prevalecen la proximidad y la vecindad, donde se congregan los enclaves étnicos e históricos, donde se referencian las diferencias sociales y donde se aglutina –como barrio—un microcosmos donde todo resulta familiar, tranquilizador, seguro, distinguiéndolo de la unidad de vecindad funcional y administrativa*

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

3. *El barrio vivido, el que a uno le pertenece, el conocido y el apropiado, el que forma parte de un espacio íntimo. el barrio es construido a través de los significados sociales.*

De alguna manera y en revisión de los antecedentes señalados en cuanto a la conceptualización del barrio también es posible inferir aspectos que conducen a decir lo que no sería un barrio: no es barrio primeramente *el centro, pues cumple con otras funciones específicas*, tampoco lo es una *comunidad local*, pues como hemos revisado es previa a la expansión de la ciudad a partir de su centro, y finalmente no es barrio aquella parte de la ciudad la cual no goza de las características cualitativas de éstos.

En consecuencia se podría decir que el rol de los barrios en la historia de la ciudad y su conceptualización por parte de los principales autores ha sentado algunas bases teóricas en cuanto a la relación entre la ciudad, el barrio y la vida cotidiana. En primer lugar cabría decir que no es posible encontrar referencias asociadas a la teorización acerca del barrio como concepto, más que ligadas al fenómeno urbano. En este sentido el barrio surge desde el origen de las ciudades ligado al fenómeno urbano como fenómeno espacial, más allá de que algunos autores sitúen dicho proceso en el origen de la revolución industrial. En este sentido me adhiero a lo expresado por Mumford para quien el fenómeno urbano estaría caracterizado por la producción de un excedente alimentario que permitió el establecimiento de importantes concentraciones de habitantes que dieron lugar a los equipamientos necesarios para generar la ciudad. Es el caso tanto de las ciudades de la antigüedad en Europa como de las ciudades pre hispanas en América. En este sentido la noción de barrio surge entonces en respuesta a dos cuestiones acontecidas tras la irrupción del fenómeno urbano: por un lado, la de denotar una situación de diferenciación y desigualdad dentro de la ciudad, y por otro, la necesidad de connotar determinados valores e ideales, que determinan la convivencia y la calidad de la vida urbana en comunidad.

La constatación de las relaciones de clases entonces se transforma en clave para entender el proceso de conformación de los barrios como unidades territoriales básicas de la ciudad. Como vimos, en la historia de la ciudad, el barrio siempre surge en un contexto de sectorización, ya sea por oficios,

clases o delimitaciones naturales. De este modo los barrios surgen como ámbitos de residencia del pueblo trabajador y se constituyen en ellos usos y costumbres propios, según el origen y vocación económica de cada barrio.

Por otro lado también el origen de los barrios está ligado a cuestiones de tipo arquitectónico, como es el caso de la Edad Media, donde el conjunto urbano formado por la iglesia, la fuente, la torre, etc. conformó una morfología espacial identitaria. En este sentido el barrio aparece en una dimensión socio espacial que lo constituye como tal. Es en este contexto donde va a aparecer la vivienda como un importante indicador de la diferenciación social de las ciudades.

Ya en el contexto de la Revolución Industrial y la Ciudad Moderna, aparece la conceptualización del barrio como tal dentro del discurso científico e ideológico. Si bien, como se dijo, lo urbano como realidad se constituye hace más de 5000 años, como tema-problema se conforma al calor de las luchas de clases dentro de la ciudad industrial durante el siglo XIX. En este sentido el barrio surge como rasgo distintivo e indicador de la situación de desigualdad y explotación obrera dentro de las ciudades, y su conceptualización aparece como una búsqueda de indicadores de la desigualdad y segregación imperantes en la ciudad, además del problema de fondo, basado en la contraposición entre la vida urbana y la vida rural.

Finalmente y en un sentido más amplio, los barrios pueden surgir o ser delimitados ya sea por motivos históricos o de proximidad a sitios de valor histórico patrimonial, por afinidad de costumbres y tradiciones, por la proximidad de elementos de vivienda con elementos de servicios o equipamiento urbano o respecto del núcleo de trabajo; así como por decisiones político-administrativas. De esta manera tenemos un espacio territorial en el que ya sea por la existencia de barreras físicas o virtuales, se da un colectivo de habitantes quienes reconocen un sentido de pertenencia a un lugar, un sentido de unidad e identidad que los diferencia respecto de barrios contiguos, ante lo cual aparece otra característica en cuanto a estas unidades territoriales que es el sentido de otredad respecto a otros barrios; incluso por razones de competencia o antagonismo respecto del barrio vecino.

Por último decir que la vida cotidiana asociada a los barrios, si bien se ha visto modificada a lo largo de la historia por el dinamismo de las ciudades, un rasgo distintivo ha sido su vinculación con los sectores no burgueses de la ciudad, con “el coro” de la tragedia griega, en palabras de José Num⁶. *La historia de los barrios y su vida cotidiana ha sido la historia de los sectores marginados de la ciudad.* Y en este sentido la vida cotidiana, y no tan solo de estos sectores, sino de todos aquellos que no detentan el poder, ha dependido de las condiciones de producción de la ciudad que los Estados determinan. En este contexto la segregación socio espacial y la exclusión social son las características del desarrollo urbano neoliberal. Ya no se construyen barrios sino soluciones habitacionales que han degradado la ciudad y han mermado las capacidades urbanas de las mismas. El desarrollo y el planeamiento urbano de la ciudad, en mi opinión, necesariamente deberá estar ligado a la planeación de barrios como una estrategia urbana. Pero estos deberán ser, y aquí el desafío de los planificadores, reflejo de la sociedad considerando sus usos y costumbres dependiendo de su contexto regional. Finalmente, la observación de la vida barrial permite constatar no sólo la permanencia de las formas colectiva y asociativa tradicionales, sino también otras formas vinculadas a las nuevas realidades sociales (BORJA: 2005: 85).

2.3. Acceso al Suelo Urbano y Segregación Socio-espacial

Como vimos, la conceptualización del barrio como unidad territorial de análisis, surge en el contexto de las desigualdades y explotación hacia los obreros durante el proceso de revolución industrial. Se hizo necesaria en este sentido la aplicación de normativas orientadas a la creación de viviendas obreras que exponencialmente aumentaban en las grandes ciudades. Hoy en día, la situación no es distinta. En el marco de las actuales

⁶ *“En la tragedia griega el centro del escenario lo ocupaban casi siempre los héroes, únicos que se hallaban en contacto directo con los dioses. La vida cotidiana tenía reservado, en cambio, un espacio subalterno y sin rostro: el del coro. Lo formaban las mujeres, los niños, los esclavos, los viejos los mendigos, los inválidos: en una palabra, todos los que se quedaban en la ciudad cuando los demás partían en busca de la aventura, del poder y de la gloria”.*(NUM, 1981)

formas de acceso al suelo urbano, caracterizadas por el dominio ejercido por la lógica capitalista, la generación de la llamada vivienda social, es también una forma de construcción de barrios. Sin duda barrios segregados y estigmatizados socialmente, dados los problemas sociales que en lo general en América Latina se manifiestan. Los problemas que aquejan a las ciudades latinoamericanas hoy por hoy, manifiestan sus consecuencias sobre la sociedad urbana y definen las formas de acceso al suelo por parte de la población. Estas formas de acceso al suelo urbano están determinadas por la acción de un capitalismo devastador que con el apoyo de gobiernos insensatos, han provocado marginación socio espacial y con ello ciudades segmentadas en lo social.

Tanto en el caso de Chile como México, el acceso a la vivienda por parte de la población más necesitada, se ha venido dando mediante ciertos programas de vivienda impulsados por los gobiernos, pero también se ha dado el fenómeno de la urbanización irregular. Esta situación se ha dado en gran medida ya que las leyes del mercado de suelo urbano, han sido diseñadas de tal manera, que deja afuera a un gran porcentaje de población que no puede acceder a los rangos de capital exigidos por los diferentes subsidios que se ofrecen. Por otro lado la cada vez mayor inferencia en la producción de vivienda de la empresa privada, ha generado especulación inmobiliaria y malas soluciones habitacionales. Este fenómeno de urbanización irregular según Emilio Duhau ha sido la solución habitacional masiva al alcance de los sectores populares en las últimas décadas en México, y plantea que *“este tipo de urbanización procede en gran parte de los casos a través de los fraccionamientos ilegales y la compraventa ilegal del suelo, normalmente en los márgenes del área urbana reconocida, lo que a su vez constituye la condición fundamental del acceso de los sectores populares a un suelo de bajo precio en comparación con los vigentes en el mercado “regular” del suelo”.*(DUHAU: 1998: 9)

Esta situación ha provocado, tanto en México como en Chile, la aparición de periferias que han extendido la ciudad de manera poco conveniente, ya que han provocado, y dada la centralidad de Santiago y el DF, grandes desplazamientos de los habitantes hacia los lugares centrales. Por otro lado se han generado verdaderos anillos de pobreza, expresión física de la segregación socio espacial de la ciudad, y reductos de población marginada.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

Si bien este fenómeno tiene sus particularidades es un fenómeno común que se puede apreciar en diversas ciudades latinoamericanas. Por nombrar solamente algunas, denotadas por sus condiciones geográficas como elementos segregativos, están los casos de Lima, con el río Rímac como elemento disociador de dos condiciones económicas, La Paz con las llamadas barriadas en lo alto de sus cerros, Río de Janeiro con las conocidas favelas colgando de su abrupta geografía, Santiago con el barrio alto a los pies de Los Andes y la periferia hacinada en el perímetro de la ciudad, etc.

La liberación de los mercados del suelo ha propiciado una mayor ilegalidad, sinónimo de irregularidad e informalidad y por consiguiente, segregación residencial a gran escala; reflexionando también, que el suelo urbano, no es un recurso escaso e irremplazable, como se ha venido considerando, ya que su escasez es consecuencia de la falta de congruencia entre las normas técnicas y legales con que se ha pretendido guiar el desarrollo urbano. De este modo tenemos ciudades segregativas y mal planificadas que han debido solucionar su desarrollo inmobiliario mediante una única solución, que ha sido la extensión de la ciudad y la creación de periferia disociadas.

Las condiciones de oferta y demanda que rigen los mercados inmobiliarios y la escasa intromisión del Estado en dichos mercados, ha originado problemas derivados de una falta de definición de derechos sobre la propiedad privada, ya que el mercado opera de tal forma que el interés privado y el interés social pueden converger en condiciones de libre mercado y su normatividad puede seguir las tendencias definidas por dicho mercado.

Bajo esta óptica, la segregación residencial es base de ganancias inmobiliarias, ya que los promotores inmobiliarios pueden acrecentar o hacer retroceder la segregación.

Como vemos estos aspectos definen algunas consideraciones respecto del contexto en que se desarrollan los asentamientos populares, en cuanto son una estructura social que debe involucrarse en el mercado de la ciudad para adquirir sus viviendas y que debido a sus posibilidades económicas deben hacerlo fuera de la mancha urbana o en las áreas periféricas de la ciudad, generándose la segregación socio espacial. Esta forma de organización del

espacio definió en las últimas décadas las modalidades de organización y participación social de la población, involucrándose con tendencias políticas y levantando banderas de reivindicación urbana. Ante esto las intervenciones del Estado a través de los aparatos gubernamentales, han debido establecer normativas y legislaciones que tiendan a una cierta organización espacial de la ciudad, no sin salvaguardar los intereses capitalistas en la mayoría de los casos.

Hoy por hoy, el promotor inmobiliario ha pasado a gestionar todas las operaciones involucradas en la producción y venta de espacios construidos, desde la elección del terreno hasta el financiamiento a los compradores, pasando por la definición de los diseños, y la subcontratación de la obra de construcción y las campañas de marketing. De esta forma, se produce una sobre-ganancia de los negocios con la tierra urbana ya que pasa a manejar toda la operación urbana. Entonces, este gestor inmobiliario más poderoso, logra modificar el destino social de los sectores residenciales y áreas de crecimiento de la ciudad debido a por un lado el gran tamaño de los proyectos y la alta rentabilidad asociada. El promotor compra suelo semi-agrícola a muy bajo precio, correspondiente a las condiciones de pobreza de los sectores aledaños a los terrenos elegidos, y vende, a un precio extremadamente superior, "*suelo urbano edificado*" a familias de clase más alta. Sin embargo, esto sería casi imposible de lograr si no se ofreciera a esta demanda de mayor categoría social, barrios cerrados, amurallados o enrejados y vigilados, con una calidad ambiental interior similar a la de los barrios de clase alta. Es decir, y más allá de la arquitectura estandarizada, se construye y se vende espacios urbanos autosegregados, excluyentes y conectados restringida y vigiladamente con la ciudad, es decir antibarrios.

Por otro lado, en el caso particular de Chile, tenemos dos posturas políticas encontradas en la historia que marcaron un antes y un después en cuanto al desarrollo urbano. Por un lado están las políticas habitacionales impulsadas por el presidente Allende que definían a la vivienda como un derecho irrenunciable que el estado debía proporcionar, y por otro, el modelo impulsado por Pinochet, quien sustituyó esta figura de "*derecho*" por la de ver la vivienda como un "*bien*".

Repoblamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

En este sentido se dieron una serie de cambios normativos que fueron en directa relación con el gran crecimiento en extensión de la capital bajo los criterios del modelo económico impulsado por el gobierno que determinó la liberalización del suelo urbano, mediante la creación de la denominada “Área de Expansión Urbana”. Con este decreto, además, se derogaron los capítulos dedicados a la localización de vivienda social y el equipamiento, así como las condiciones restrictivas al crecimiento en extensión. Todo esto en el marco de la implementación del modelo neoliberal, bajo el principio de que el precio del suelo se regularía solo por el mercado, y que la existencia del límite urbano generaría diferencias “ficticias” en los valores del suelo. Lo anterior plantea un modelo que asume la agudización de la desigualdad, mediante un sistema político que se adapta para el beneficio de quienes “propician” el desarrollo económico, y pretende solucionarlo a través de mecanismos que no han sido efectivos.

El fuerte crecimiento residencial inmobiliario a partir de los ochentas concentró en la periferia y sólo en unas pocas comunas del Gran Santiago el desarrollo urbano, con una distribución de los tamaños promedio de las viviendas tal, que la ciudad ha adquirido una forma netamente diferenciada, periférica y claramente estratificada en zonas de ricos y zonas de pobres, dejando en el abandono vastas zonas intermedias del casco antiguo y patrimonial.

2.4. Metropolitización y Despoblamiento de barrios centrales

El explosivo crecimiento urbano de las ciudades latinoamericanas a partir de la década de los 50, y el crecimiento de las economías neoliberales de nuestros países en los últimos 20 años, han traído consigo tanto oportunidades como complejos problemas. El desarrollo urbano hacia las periferias y la metropolitización de las grandes ciudades han sido factor común en América Latina, concentrando y generando verdaderos anillos de pobreza en torno al área central. A su vez los procesos de cambio y transformación han inclinado el desarrollo urbano, y promovido el

crecimiento, hacia estas periferias en desmedro de las áreas centrales, las cuales han sufrido el abandono de los habitantes.

En los actuales esquemas de apropiación de la tierra, el espacio urbanizado requerido por el aumento de la población y la expansión de las actividades económicas urbanas puede conseguirse de dos maneras. La más predominante se basa en la ocupación extensiva del territorio donde se asienta la ciudad y que expande el área construida en la periferia agregando nuevos desarrollos suburbanos generalmente de baja densidad, lo que redundaría en una progresiva ocupación para usos urbanos del territorio contiguo a la aglomeración (ROJAS, 2004:XVII). Así, a medida que crece la ciudad, zonas que en un momento fueron periféricas se convierten relativamente en centrales y en consecuencia susceptibles de ser utilizadas para usos más cualificados o bien se tornan aptas para intensificar su densidad de uso. Una segunda manera ha sido el redesarrollo de áreas ya urbanizadas que han perdido su funcionalidad o se encuentran deterioradas, o también zonas vacías o bolsas de terreno encajadas en medio del área urbana consolidada (ROJAS, 2004: XVIII). Esto último, dado que muchas veces se ha producido el abandono de ciertos terrenos por los requerimientos actuales de la industria, lo cual ha llevado a desplazar su locación en la ciudad dados los procesos productivos actuales.

La inevitable tendencia de metropolitización de países como México o Chile, donde se puede constatar que las grandes ciudades atraen a los habitantes de los sectores rurales que acuden en busca de mejores posibilidades, ha inducido fuertemente el crecimiento en extensión, ampliando considerablemente el área urbanizada. Dicho fenómeno ha desencadenado problemas de carácter social, económico, cultural, político y ambiental, los que repercuten en la calidad de vida de los habitantes.

Eduardo Rojas (2004) plantea dos tipos de causas importantes como origen de un proceso de deterioro urbano en las áreas centrales y que está ligado a la extensión de la ciudad. En primer lugar la existencia de fallas de mercado, como es la situación acontecida cuando los diversos actores urbanos del proceso son incapaces de coordinarse, por lo que los consumidores no se ven atraídos a comprar viviendas en áreas que están deterioradas y deprimidas, lo cual a su vez reduce las expectativas de los inversionistas por

Repoblamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

obtener buenas rentabilidades por lo que buscan mejores oportunidades en nuevas centralidades o en lugares más periféricos. De esta manera la falta de inversión en el área central acelera el proceso de deterioro, lo que disminuye cada vez más la posibilidad de que lleguen nuevos consumidores. Este proceso conduce a un círculo vicioso que cada vez acrecienta más el problema.

En segundo lugar Rojas señala a la mala gestión urbana como otra causante del deterioro urbano debido a que muchas veces se generan normas o regulaciones que resultan contraproducentes. Esto ocurre cuando la normativa es muy restrictiva y no permite programas o intensidades de uso que demanda el mercado. En definitiva cuando la normativa no permite la localización del capital, los terrenos quedan sin desarrollar y el área sin rehabilitarse. A su vez, se produce la incertidumbre que generan los grandes terrenos vacíos, por lo cual los propietarios e inversores no pueden hacer proyecciones sobre la posible rentabilidad de futuros proyectos. Por otro lado la prestación inadecuada o deficiente de servicios públicos tales como la recolección de la basura, la limpieza de las calles y cuidado de parques, etc., también son motivo de desvalorización del sector con la consecuente expulsión de sus habitantes.

En la medida que las ciudades crecen en extensión, algunas áreas que dejan de ser periféricas van mejorando su localización con respecto a otras, creándose así nuevas centralidades que empiezan a atraer servicios, comercio y empleo; lo que motiva la localización de nuevos residentes (ROJAS, 2004). A su vez, la disponibilidad del suelo sumado a una mejor calidad ambiental, y a la preferencia de las familias más pudientes por vivir en la periferia, potencian estas nuevas centralidades que empiezan a reemplazar el rol del centro como proveedor de los servicios de la ciudad. La búsqueda de las familias de estrato alto y medio hacia mejores localizaciones periféricas, hace que los servicios y el comercio sigan la demanda creando nuevos centros de consumo, estratégicamente localizados de modo de ser accesibles para el automóvil, principal modo de transporte en el modelo de ciudad extendida. Los diversos usos productivos ligados al centro, tales como la industria y en general las actividades generadoras de empleo, también se mueven en busca de mejores

localizaciones que les facilite el acceso a materias primas y a la distribución de sus productos.

De este modo la continua emigración de las clases más pudientes del centro, que son seguidas a su vez por las actividades y servicios económicos, llevan a que vastos sectores centrales se vacíen o cambien a usos menos productivos. Estas razones, sumadas a un continuo proceso de degradación y obsolescencia de las infraestructuras e inmuebles, originado por la disminución de la inversión, y en definitiva por la multiplicación de externalidades negativas en el área, explican por qué diversos sectores del centro entran en procesos de decadencia y deterioro, y motivan el despoblamiento.

Otro factor importante que afecta directamente el despoblamiento de las áreas centrales tiene que ver con las transformaciones en las estructuras familiares y del hogar. El envejecimiento de la población, sumado al cambio de las formas de vida y la disminución del tamaño familiar, explican que se incremente el número de personas que viven solas, lo que explica a su vez que se multiplique el número de hogares aunque se siga perdiendo población.

Según Coulomb (2007), en la mayoría de los centros y barrios históricos de Latinoamérica la conservación de los usos residenciales ha puesto en debate no solo el derecho a una vivienda digna sino la construcción de un proyecto distinto de ciudad al que asistimos. Señala que es cada vez más aceptada la evaluación crítica del crecimiento extensivo, dada la no sustentabilidad ambiental, social y económica de este proceso que ha dominado el desarrollo urbano. Sin embargo, plantea que si bien existe un consenso en torno a lo deseable de impulsar un proceso de recuperación de áreas centrales deterioradas, la mayoría de las ciudades de la región carece de una política urbana que equilibre los procesos de expansión y de consolidación urbana⁷. Por otro lado una cantidad importante de la población que reside en los barrios históricos es de bajos ingresos, ante lo cual según Coulomb es utópico pensar que una revalorización del espacio de las áreas centrales pueda llevarse a cabo en su beneficio y más bien se está

⁷ En *Hábitat Popular en los Centros Antiguos de Iberoamérica*. 2007. Pág. 16

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

provocando su desplazamiento por grupos sociales económicamente más acomodados, situación asimilable a un proceso de “gentrificación”⁸.

Según Eduardo Rojas, el deterioro y la subutilización de las áreas centrales solo pueden abordarse mediante la intervención de la acción pública. No solo porque el sector público es el responsable de procurar el bien común, sino porque es el único que puede plantear soluciones a largo plazo y que posee los instrumentos necesarios para coordinar los actores del problema (ROJAS: 2004:1). Por tanto, para que la recuperación urbana de los distritos centrales constituya una opción de desarrollo urbano viable, se depende en gran medida de la voluntad pública para reducir los costos sociales del abandono de estos y el crecimiento por expansión del área urbanizada. También depende del nivel de demanda de terrenos urbanos centrales, del crecimiento de la economía urbana así como de la riqueza de la población y de los factores culturales y de preferencias de los consumidores (ROJAS: 2004:15). En síntesis la recuperación de un área central se dará de mejor forma ante la combinación entre un crecimiento de la población y una expansión de la economía urbana.

2.5. El caso del *Bando Dos* en el Distrito Federal

A objeto de visualizar los procesos de renovación urbana desde una perspectiva más amplia, se expondrá el caso del Bando Dos del Distrito

⁸ La palabra gentrificación procede del inglés, “gentrification”, y deriva de “gentry”, que puede traducirse como burgués. Este concepto de “aburguesamiento”, se utilizó por primera vez en Gran Bretaña en el contexto de la planificación y desarrollo urbano en la década de los sesenta, para denominar los complejos procesos sociales consecuencia de la rehabilitación de zonas obreras abandonadas o subutilizadas y su posterior transformación en barrios de clase media (ROJAS, 2004:43). El uso de este concepto también ha sido aplicado a otros contextos como por ejemplo en aquellos casos donde se ha dado una restauración y ocupación de espacios urbanos deteriorados, que se encontraban habitados por familias de ingresos bajos, y que se ven sustituidas por familias de ingresos medios y altos. Otro contexto sobre el cual se habla de gentrificación es cuando se da un desplazamiento de familias de clase media hacia ciertas zonas urbanas bien localizadas, lo cual hace que el valor de la propiedad se incremente y en consecuencia paulatinamente se expulsa a la población más pobre (ROJAS, 2004:43).

Federal, como un caso latinoamericano de comparación y relación con el caso de estudio de esta investigación.

La aplicación de *Bandos* es una antigua costumbre del Derecho, que tiene carácter de solemne y por tanto se publica en lugares públicos para su difusión⁹. El origen de los bandos se remonta a los inicios de la cultura occidental y ya en la época de la Roma Imperial, en latín conocido como *Bandir*, se dictaban estos edictos o mandatos solemnes. En la tradición inglesa también lo encontramos como una proclamación real para difundir alguna decisión del rey. Estos bandos reales se proclaman bajo el supuesto de no entrar en contradicción con las leyes vigentes. (GÓMEZ, 2009).

En el derecho mexicano los bandos quedan establecidos en el Artículo 115 Constitucional donde se confiere esta facultad. Amparado en lo anterior, a partir del 7 de diciembre del año 2000 se dio curso en la Ciudad de México al llamado *Bando Dos*, emitido por el gobierno del Distrito Federal a cargo en ese entonces de Andrés Manuel López Obrador. Dicho bando está fundamentado según el jefe de gobierno, en las facultades que le confieren la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como las leyes de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Transporte.

El *Bando Dos* es un instrumento de la política de desarrollo urbano que intentó, según la declaratoria oficial, revertir el crecimiento desordenado de la ciudad. Además estableció que en base a reconocer la importancia de preservar los suelos de conservación del Distrito federal, se debía evitar que la mancha urbana creciera hacia las zonas de recarga de mantos acuíferos.

El Bando también se fundamentó en la supuesta escasa disponibilidad de agua y de redes de infraestructura en la Ciudad de México, por lo cual se hacía urgente aprovechar la infraestructura subutilizada del centro y revertir el proceso de despoblamiento en las delegaciones centrales. Esta última situación absolutamente discutible en cuanto a que no se sustenta en una investigación la subutilización de la infraestructura urbana.

⁹ Salvador Gómez Rocha. *El bando dos y la normatividad urbana en el D.F.* Tesis para optar al grado de Mtro. en Urbanismo. CEP. Fac. de Arq. UNAM. 2009.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile



Imagen 1.

El Distrito federal y las cuatro Delegaciones centrales.

Fuente: elaboración propia

A la vez debía frenarse el poblamiento de las delegaciones del Sur y del Oriente de la ciudad y facilitar el acceso a vivienda a los habitantes más pobres del centro.

De esta manera, y como medidas ante estas condiciones, se tomaron las siguientes decisiones:

- Se restringió el crecimiento urbano en las delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tlahuac, Tlalpan y Xochimilco.
- Se restringió la construcción de unidades habitacionales y comerciales que demandaban un gran consumo de agua en infraestructura urbana.
- Se promovió el crecimiento poblacional en las delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.
- Se impulsó en estas delegaciones el programa de construcción de vivienda para gente humilde de la ciudad¹⁰.

La proclamación del Bando Dos adquirió gran polémica en cuanto que generó un conflicto de intereses entre los distintos actores involucrados ya que impactó de forma desigual los intereses de cada quién. Según señala Víctor Delgadillo Polanco (2009)¹¹, *los empresarios centraron sus críticas en las restricciones a la inversión privada; los legisladores en el autoritarismo de la medida y en el desprecio por el marco jurídico vigente, los académicos en el pragmatismo del decreto; y el Movimiento Urbano Popular tuvo distintas posiciones dependiendo de sus intereses específicos y su presencia en el territorio: Quienes tenían suelo y proyectos periféricos estaban contra el Bando, y quienes tenían presencia en las delegaciones*

¹⁰ Erasmo Arceta Morales. *Evaluación del bando expedido por el gobierno del D.F. Valores comerciales del suelo con uso habitacional en las delegaciones políticas de Benito Juárez, Coyoacán, Tlalpan y Xochimilco del D.F.* Tesis para optar al grado de Mtro. en Urbanismo. CEP. Fac. de Arq. UNAM. 2009.

¹¹ Víctor Delgadillo Polanco. *Una evaluación parcial de la política habitacional en el Distrito Federal en el último periodo de gobierno.* En Revista "Economía Sociedad y Territorio". Reseña de "Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el D.F.2000-2006" de Sergio Tamayo. Número 29. El Colegio Mexiquense. 2009.

Repoblamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

centrales se favorecían con esa medida (DELGADILLO, 2009). Algunos sostienen que se trató de una decisión política más allá de los fundamentos esgrimidos a favor o en contra de la proclamación del *Bando Dos*.

Según Carlos Morales Schechinger (2004)¹² la aplicación del *Bando Dos* respondió a una estrategia política de López Obrador y de su partido (PRD) en pos de la campaña presidencial de 2006, que finalmente perdería polémicamente con Felipe Calderón. Sostiene además que esta medida tuvo como efecto colateral el que muchos desarrolladores de vivienda se fueran a los municipios *donde la norma urbana se negocia* con lo cual la mancha urbana se ha seguido dispersando hacia esas zonas (SCHECHINGER, 2004). Finalmente muchos habitantes de estratos bajos e incluso medios ahora viven más lejos, con peor calidad de vida dados los largos desplazamientos, particularmente aquellos habitantes *autoconstructores* pobres, y por el contrario, se ha dado una gran actividad constructiva de vivienda de estratos altos en las delegaciones centrales (SCHECHINGER, 2004).

¿Se revirtió el crecimiento desordenado de la ciudad? ¿Se revirtió el proceso de despoblamiento de las áreas centrales? ¿La mancha urbana dejó de expandirse por sobre los suelos de conservación? ¿Se dieron facilidades para el acceso a la vivienda a los pobres del centro?

Lo cierto es que según un estudio realizado por Teresa Esquivel¹³, en base a datos del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), y del análisis del mercado habitacional en las cuatro delegaciones centrales, en un período de estudio que abarca de 2000 a 2005, se sostiene que si bien al año 2000 existían ocho delegaciones en proceso de despoblamiento y no cuatro; luego de este período, se revirtió el proceso en Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, la tasa de despoblamiento se aminoró en otras dos y en las cuatro restantes se revirtió el proceso de pérdida de

¹² Carlos Morales Schechinger. 2004. *Políticas de regulación urbana y vivienda social, el bando número dos en México. Distrito Federal*. En "La renta del suelo, las finanzas urbanas, y el municipio mexicano". UNAM.

¹³ Teresa Esquivel. En *Una evaluación parcial de la política habitacional en el Distrito Federal en el último periodo de gobierno*. Víctor Delgadillo Polanco. 2009.

vivienda, lo cual no quiere decir que se haya revertido el despoblamiento en esas delegaciones. Según Delgadillo en este estudio de Esquivel, se reconoce indudablemente que el *Bando Dos* implicó un incremento del suelo, con lo cual la oferta de vivienda se enfocó en las clases medias y medias altas y dejó afuera a las clases más pobres, en contradicción con lo expresado en el *Bando* en cuanto al acceso a vivienda a los más pobres.

En el estudio realizado por Erasmo Arceta Morales (2009), se advierte que las principales consecuencias de la implantación del Bando Dos se relacionan con tres aspectos fundamentales del mercado: la oferta, la demanda y el valor de los terrenos, factores los cuales demuestran el encarecimiento del suelo como principal consecuencia de la aplicación del *Bando*.

En cuanto a **la oferta de los terrenos**, Arceta sostiene que si bien la mancha urbana ha continuado su expansión, la presión demográfica ha comenzado a disminuir en el Distrito Federal, sin embargo el estudio demostró que la rentabilidad urbana, principalmente en las áreas centrales continúa al alza. *Los gobiernos dejaron de acumular terreno para reserva habitacional, dejando esa actividad directamente a los desarrolladores de vivienda, quienes han sido los principales beneficiados con el bando dos*. El comportamiento de terrenos como los de uso industrial por ejemplo, los cuales según el estudio están tendiendo a desaparecer debido a que ya no son rentables, y que de acuerdo a las restricciones ambientales tampoco pueden ser aprovechados; se están tornando en productos de alto valor con potencial de vivienda, por lo cual solo pueden ser adquiridos por desarrolladores inmobiliarios (ARCETA: 2009).

Otro aspecto importante recogido por Arceta dice relación con que si bien todos los terrenos son en general de características diversas, el valor de la oferta sigue estando directamente relacionado con su ubicación y emplazamiento en la ciudad, así como también por la calidad de los servicios de la zona. Esta lógica se refleja en la construcción de edificios de alto estándar habitacional en zonas exclusivas de la ciudad, como son Roma, Condesa o Polanco; donde se busca aprovechar al máximo la infraestructura existente y la rentabilidad del suelo, obedeciendo a tendencias en el mercado inmobiliario lo cual queda constatado en los altos

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

incrementos del valor en estas zonas. Esta situación se remarca al revisar la oferta habitacional vía online en la ciudad. Si bien Arceta señala que la mayoría de los casos los terrenos se ofrecen y demandan de manera individual, la presencia de empresas que funcionan como enlaces entre compradores y vendedores, han venido a direccionar el mercado mediante recursos publicitarios y técnicas de comercialización, hacia marcadas tendencias de generar barrios exclusivos en la ciudad.

Respecto de **la demanda de terrenos** es claro inferir que únicamente los demandantes de vivienda que tienen capacidad económica o de financiamiento participan en el mercado inmobiliario. En este sentido, en la generación de la oferta y demanda de terrenos intervienen factores del mercado como son el empleo, el ingreso, la disponibilidad de crédito, etc., con lo cual se discrimina de inicio el acceso a la vivienda de quienes no están en el sistema laboral formal. Ante esto según Arceta las políticas gubernamentales de financiamiento de vivienda favorecen esta situación por cuanto están orientadas mayormente al mercado de potenciales clientes insertos en el sistema laboral, como es el caso de INFONAVIT y FOVISSSTE, que durante este período han tenido una participación importante en el mercado inmobiliario. A su vez sostiene que en la mayoría de los casos los terrenos se adquieren con créditos, lo cual impone condiciones al mercado de terrenos ya que en muchos tipos de crédito, la autorización se condiciona, entre otras cosas, a determinados límites en la participación del valor del terreno en la estructura de la inversión (ARCETA: 2009).

Los actores reconocidos en la demanda de terrenos se pueden clasificar en: aquellos demandantes para consumo propio de vivienda, aquellos con propósitos comerciales y de servicios, y los demandantes productores de vivienda, es decir los desarrolladores inmobiliarios.

En cuanto a los primeros cabe decir que se han visto en desmedro frente a sus posibilidades de adquirir inmuebles usados o terrenos a un menor precio. Se ha dado una situación donde la adquisición de una vivienda nueva, ha sido la única alternativa de compra de una vivienda en el centro de la ciudad, dejando casi como única posibilidad a quienes no están insertos en el mercado laboral formal, la adquisición de vivienda usada en las delegaciones alejadas del centro. Con respecto a aquellos demandantes

para usos comerciales, se tiene que con la implementación del Bando Dos, se aumentaron una serie de restricciones de los usos del suelo, con lo cual ha tendido a desaparecer el uso mixto en las zonas definidas como habitacionales. Esta situación de usos mixto se ha permitido solamente en los corredores de servicios sobre las vialidades importantes o en inmuebles anteriores al bando. Por otro lado se ha dado una competencia desleal entre los particulares y los desarrolladores inmobiliarios, puesto que estos últimos poseen liquidez inmediata con lo cual los propietarios prefieren vender rápido y con capital de disponibilidad inmediata (ARCETA: 2009). Esta situación ha tenido como consecuencia el encarecimiento de los productos inmobiliarios ya que la liquidez de las inmobiliarias ha disminuido las posibilidades de particulares con fines comerciales a favor de las grandes cadenas comerciales.

Las inferencias que ha tenido el bando dos en los desarrolladores de vivienda si bien por un lado los llevó a cancelar proyectos en las delegaciones donde se restringió el desarrollo de viviendas, se situaron en una posición de influencia en el mercado inmobiliario, según Arceta por la liquidez que estas presentaban. Se generó una situación donde se vieron disminuidos los actores de la demanda por la liquidez de las empresas, generándose un *mercado monopsonico*¹⁴. Esta situación se ve favorecida además por las mayores facilidades por parte de las autoridades en cuanto a los trámites administrativos para la edificación, en comparación con los particulares. Del mismo modo los desarrolladores han visto mejores posibilidades de financiamiento mediante el acceso a créditos con lo cual se ha posibilitado un mayor dinamismo en el mercado de viviendas. (ARCETA: 2009).

En general se observa que el comportamiento de la demanda de terrenos urbanos destinados a vivienda está en directa relación con factores como el emplazamiento, el uso del suelo, la calidad de los servicios y la cercanía de las fuentes de trabajo entre otros, por encima de los valores unitarios de la

¹⁴ **Monopsonio:** (del griego mono: 'único' y psonios: 'compra') es una situación de fallo de mercado que aparece cuando en un mercado existe un único consumidor en lugar de varios. Éste, al ser único, tiene un control especial sobre el precio de los productos, pues los productores tienen que adaptarse de alguna forma a las exigencias del comprador en materia de precio y cantidad.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

tierra. Finalmente en cuanto a la demanda, es claro el favorecimiento al gran capital inmobiliario en perjuicio de la compraventa individual de vivienda usada.

En cuanto al **valor de los terrenos** es necesario referirse a las cifras arrojadas por el estudio de Arceta. Según esta investigación se tiene que en el lapso que va de 1998 a 2006 (período de estudio), se tiene que la delegación con mayor crecimiento en valor nominal¹⁵ por metro cuadrado de terreno, fue la Delegación Cuauhtémoc con \$11,591.26; seguida de la Delegación Miguel Hidalgo con \$8,366.01 por metro cuadrado, y luego la Delegación Benito Juárez con \$7,370.17. La delegación Venustiano Carranza sin embargo, aumentó sólo en \$2,705.03 por metro cuadrado siendo superada por otras diez delegaciones a pesar de estar bajo el *Bando Dos*. La delegación que sigue en importancia después de Benito Juárez es Coyoacán que aumentó el valor nominal promedio por metro cuadrado en \$5,396.01. En tanto en lo que se refiere al valor residual¹⁶ de terrenos asociados a proyectos de vivienda en el mismo lapso la delegación con mayor crecimiento en valores residuales promedio por metro cuadrado, fue la delegación Miguel Hidalgo con \$1,630 por metro cuadrado; le sigue la delegación Cuauhtémoc, con \$1,467, Benito Juárez con \$819 y Venustiano Carranza con \$395, esta última muy por debajo de otras delegaciones no incentivadas por el *Bando Dos* (ARCETA, 2009).

A la luz de las cifras, la política urbanística del D.F. referente al *Bando Dos* es absolutamente orientada al beneficio del capital inmobiliario, donde las clases menos acomodadas se ven imposibilitadas de adquirir vivienda nueva en el centro de la ciudad. Esta situación se ha dado debido al alza permanente del suelo y por tanto de las unidades habitacionales, además que se ha delegado en la empresa privada el desarrollo habitacional del centro de la ciudad. Según Delgadillo (2009) otro efecto del Bando Dos es la explosión del mercado de vivienda usada a raíz del costo de los departamentos nuevos y la dimensión de las viviendas nuevas.

¹⁵ **Valor nominal:** aquel valor por el cual se emitió un título o valor, y cuyo importe figura escrito en el mismo. El valor nominal se refiere al valor de los terrenos en el presente.

¹⁶ **Valor residual:** aquel que se pretende recuperar de la venta de un bien (normalmente, un bien de uso que ha dejado de funcionar) descontando todos los gastos necesarios para realizar la venta.

Si bien el *Bando* tiene una lógica en apariencia evidente: densificar aquellos lugares donde se cuenta con la infraestructura necesaria y así evitar la extensión de la mancha urbana hacia zonas no urbanizadas, la realidad de la situación deja en evidencia problemas originados desde adentro. La ya congestionada red vial en el área central y los problemas de saturación de los servicios urbanos tales como los apagones, la escasez de agua, el transporte y los servicios públicos saturados; ponen en duda una infraestructura declarada como subutilizada hace 7 años.

La aplicación del *Bando Dos* ha desencadenado un proceso con más dudas que certezas. Al ya comprobado aumento del costo del suelo en las delegaciones centrales y a la imposibilidad de acceso a vivienda a la población más pobre, se suma el fracaso de poder sostener una política de desarrollo urbano en el tiempo. La falta de continuidad de una política de largo plazo que sea independiente del gobierno de turno y que vaya más allá de los intereses de algunos, es una tarea pendiente en la planificación de la Ciudad de México. Se debe abordar de manera integral la renovación constante de la ciudad como un problema de alcance metropolitano y no como una sumatoria de planes sectorizados y fragmentados del resto de la ciudad. En este sentido se pone en entredicho el revertir el crecimiento desordenado de la ciudad. Mientras se hacen regulaciones y restricciones en el centro de la ciudad, municipios periféricos como en el Estado de México se ven invadidos de desarrollos inmobiliarios de dudosa calidad arquitectónica y homogeneizada según la inmobiliaria de turno. En definitiva el problema es pensar la Zona Metropolitana del Valle de México como una unidad urbana y no una sumatoria de desarrollos aislados.

2.6. La Regeneración Urbana

La multiplicidad de términos que se han adoptado para hacer referencia a la intervención de áreas urbanas en deterioro, hace necesaria una pequeña explicación de dichos términos. Según Rojas (2004), existen varias diferencias entre los términos usados: por un lado Mejoramiento y Renovación, que tienen una connotación física, y por otro: rehabilitación, revitalización, regeneración y recuperación, que son términos que además

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

tienen una connotación económica y social. Además estos últimos consideran una combinación de acciones que pueden incluir preservación, demolición y recuperación de estructuras antiguas.

Para efectos de esta investigación se ahondará en el concepto de regeneración urbana ya que expresa más equilibradamente la relación entre las edificaciones que se quiere conservar, y la transformación de otras para lograr los objetivos económicos y sociales que persigue el proceso.

La regeneración urbana es una alternativa para dar solución a las situaciones y problemáticas urbanas ocasionadas por el despoblamiento de áreas centrales. Conceptualmente, es un término genérico utilizado para denominar aquellas intervenciones urbanísticas que afrontan las problemáticas que se presentan en las ciudades en su ciclo evolutivo, mediante soluciones que permiten ajustar sus tejidos urbanos y sociales a las necesidades del tiempo y a los cambios demandados por la dinámica urbana. Debido a la complejidad y diversidad de dichas problemáticas, la Regeneración Urbana como solución, implica procesos de rehabilitación, remodelación, reciclaje, conservación, saneamiento, reordenamiento; en función de los objetivos que sustenten la necesidad de la implementación (ASSAEL, 2007)¹⁷.

En los últimos años se ha acuñado el término de regeneración urbana para lo que antes se entendía por renovación urbana. La regeneración urbana, difiere de la renovación urbana que solamente obedece a la sustitución de antiguas construcciones y de proyectos aislados, sin una visión de conjunto. Por su parte la regeneración urbana debe entenderse como un proceso integral que propone actuar con visión urbana y no solo inmobiliaria.

Según el urbanista británico Peter Roberts (2000)¹⁸, la *Regeneración Urbana* se define como “una visión y acción integrada, que lleva a la resolución de problemas urbanos y que busca brindar cambios duraderos en la condición económica, física, social y ambiental de una área que ha sido objeto de

cambios”. Esta definición limita su campo de acción a un sector determinado, la idea es generar respuestas satisfactorias a sectores específicos de una ciudad, y no a ella en su totalidad. Esto en oposición a los planes generales, que buscan el cambio drástico de una ciudad en un momento determinado. En su lugar los promotores de la *Regeneración* proponen una serie de proyectos urbanos que vayan realizándose sucesivamente según las posibilidades de cada ciudad. Si se mejoran las condiciones de un sector de la ciudad, mejoran las de la ciudad en su conjunto.

La regeneración urbana busca poner énfasis en características particulares de ciertos sectores de una ciudad, reforzando sus fortalezas y aminorando el efecto de sus debilidades o amenazas, considerando el contexto urbano y de desarrollo en que estos sectores se encuentren. De esta manera el proceso de regeneración de áreas centrales debe ser comprendido por un lado como un hecho puntual que se emplea para regenerar un sector específico; y por otro, como un gran proceso que siguen y buscan las ciudades para generar cambios y mejoras en la estructura urbana.

Según Rojas para que se inicie un proceso de *Regeneración Urbana* en un sector central deben coincidir varios aspectos de los cuales resultan relevantes: *el crecimiento de la población, la expansión de la economía urbana; y finalmente el aumento del nivel de ingreso de la población* (ROJAS, 2004). Una vez que coinciden estos factores, se necesita de la coordinación de los sectores público y privado en torno a un plan o proyecto urbano integral que tenga el potencial de modificar la imagen de deterioro del área. Una condición necesaria y mínima para llevar a cabo este proceso es la obtención de *consenso* entre los distintos actores con respecto a cual será la *imagen de futuro* del área a renovar. Además, se requiere de la correcta asignación de responsabilidades entre los distintos actores que participan: al sector público le corresponde abocarse al mejoramiento de las infraestructuras y los espacios públicos, mientras que al sector privado el desarrollo de proyectos rentables.

En este contexto, un *Proyecto Urbano de Regeneración*, aparece como una herramienta apta para poder llevar a cabo un proceso de regeneración, ya que los instrumentos tradicionales de planificación, ya sean el plan

¹⁷ Assael, D. Efectos de la arquitectura inmobiliaria en la calidad urbana del espacio público. Universidad Católica de Chile. 2007.

¹⁸ En Assael 2007

Repoblamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

director o regulador aparecen demasiado estáticos ya que solo regulan usos de suelo, densidades y ciertas normativas de diseño que se aplican de manera general. En este sentido, el proyecto de regeneración aparece como una herramienta que debiera ser capaz de inducir el cambio social, económico y físico de una determinada área (ASSAEL, 2007).

Según Rojas (2004) el *Proyecto Urbano* debe ser llevado a cabo por una estructura de gestión, que representa a todos los actores que acoja los diversos intereses y que debe ser liderada por la autoridad pública. Dicha estructura de gestión debe garantizar:

- Encargarse de conservar la *imagen objetivo* generada por el acuerdo entre las distintas partes mientras dure el proceso de regeneración.
- Actuar de *mediador* entre las partes interesadas de modo de resolver los posibles conflictos
- Manejar los *conflictos en incertidumbres* generados en el proceso de intervención de un área ya consolidada y en constante cambio.
- Ejecutar una planificación de acciones y financiamientos para poder coordinar tanto en el tiempo como en el terreno intervenciones de todo tipo en el área.

Para poder llevar a cabo esto, será indispensable definir entre todos los actores, una *imagen objetivo* de largo plazo que proponga una *cuantificación* y *visualización* de las transformaciones que introducirá en el área de estudio un proyecto urbano.

III. Marco Contextual

Santiago se fundó en 1541 a los pies de la Cordillera de los Andes entre dos brazos del río Mapocho, cercano del cerro Huelén. Los primeros planos muestran el contraste claro entre la sinuosidad de la geografía y el río, con la trama regular en damero de la naciente ciudad. Las leyes de indias definían un orden y un sistema formal urbano que debía seguirse independiente de la topografía de los territorios. En Chile la geometría prima por sobre el criterio topográfico y la adaptación local. De esta manera Santiago va progresivamente integrando la topografía. Más tarde los transportes públicos, la vía férrea, los parques y los edificios públicos se integrarían en el sistema general. El trazado en damero direccionará un crecimiento urbano regular hasta el siglo XX. Después de 1950, una rápida extensión de la urbanización seguirá lógicas de ruptura con la trama fundacional ocupada durante cuatro siglos (MUNIZAGA, 2000).

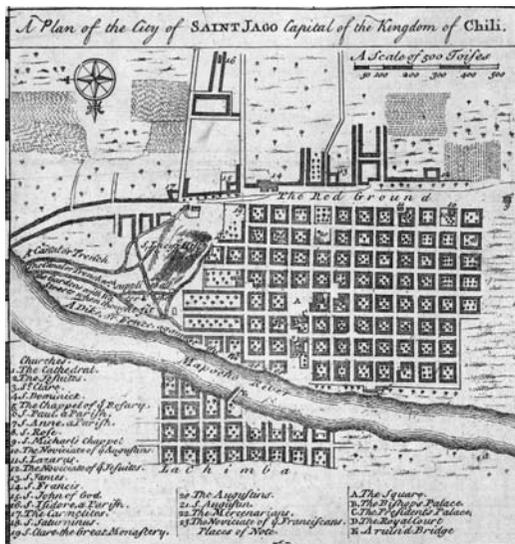


Imagen 2.

Plano de la ciudad de Santiago hacia 1560. La ciudad fundada junto al río y la conformación del llamado triángulo fundacional.

Fuente: www.mapocho.org

3.1. Breve revisión histórico urbana de la ciudad de Santiago

3.1.1. La ciudad colonial 1541 1810

El 12 de Febrero de 1541, Pedro de Valdivia funda Santiago del Nuevo Extremo. El plano de Santiago se establece entonces por ordenanza real y el alarife Gamboa procede al trazado de la ciudad al pie del cerro Huelén entre los dos brazos del río Mapocho. De esta manera traza una trama cuadrículada de calles con orientación norte-sur y oriente-poniente de diez metros de ancho y manzanas de 115 metros divididas en cuatro terrenos para edificar. El centro de la ciudad queda ocupado por la Plaza Mayor rodeada por las grandes instituciones: la catedral, el cabildo, el arzobispado y los portales comerciales. La trama se llena progresivamente, estableciéndose así una geometría uniforme resultado de las calles perpendiculares y de las construcciones de fachadas continuas y techos de tejas de arcilla. El 11 de septiembre de 1541, el indio Michimalonco, cacique



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile



Imagen 3

Plano de la ciudad hacia 1865.

Fuente: Santiago Poniente. Desarrollo Urbano y Patrimonio.

de esta región, destruye y quema Santiago. Es el inicio de un período de miseria en la ciudad para los primeros colonos españoles. Frecuentes crecidas del río, consecuencia de las fuertes lluvias y deshielos de la Cordillera de los Andes, además de guerras y terremotos, golpean la ciudad.

Hacia 1554, comienza a aumentar la zona de cultivos en la periferia. Se cultivan hortalizas, legumbres y maíz. Hacia 1568 se generan estancias ganaderas hacia el poniente de la ciudad y hacia 1609 la ciudad cuenta con tan solo 200 casas, las cuales son pobres y bajas según el historiador Mariño de Lovera. En los próximos 200 años la situación no cambia mucho en cuanto a su estructura urbana y la ciudad lentamente inicia un proceso de densificación. (MUNIZAGA, 2000). Durante este período, mayormente se realizan las obras de infraestructura en cuanto a la construcción de los tajamares del río Mapocho y de algunos canales menores. Además no se registrarse modificaciones importantes en su estructura urbana.

3.1.2. La ciudad republicana 1810 1910

Hacia 1810 con la independencia, se instaura la República de Chile y Santiago es confirmada como capital en 1818. Esta fase es característica por la formación de la república independiente y la organización política y administrativa del país. En este período se desarrollan las grandes obras de Benjamín Vicuña Mackenna, intendente de la ciudad a partir de 1872. Santiago se densifica y su población pasa de 46.000 habitantes en 1820 a 90.000 en 1860 y a 115.337 hacia 1870. (MUNIZAGA, 2000). El desarrollo urbano se apoyó en una densificación de la estructura existente a partir de nuevas subdivisiones prediales y por extensiones hacia el poniente que continúan el damero. Entre 1835 y 1840, se elabora un plan para la canalización del Mapocho por iniciativa de un grupo de ciudadanos que financia el proyecto. Finalmente las aguas se canalizan hacia 1865. A partir de 1859 las calles cubren los canales abiertos de irrigación y evacuación de aguas servidas (MUNIZAGA, 2000).

La creciente organización industrial del país, el crecimiento económico gracias a la minería de la plata y el salitre, y la gestión y planificación de la ciudad, son las características de esta época. Santiago adquiere un rol importante en el sistema urbano del país y se consolida como centro de

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile



Imagen 4.

Plano de la ciudad hacia 1910.

Fuente: Santiago Poniente. Desarrollo Urbano y Patrimonio.

intercambio y político administrativo. El desarrollo de la ciudad se potencia gracias a Vicuña Mackenna quien determina su planificación y modernización. En 1872 propone un plan de transformación de Santiago, visto hoy, como el más importante de la historia de la ciudad. Durante este período se constituye una organización urbana importante, se construyen edificios públicos y la arquitectura demuestra la riqueza material e intelectual de la época (MUNIZAGA, 2000:32). De este modo para fines del siglo XIX y comienzos del XX Santiago adquiere uno de los niveles más altos de urbanización a lo largo de su historia. Coherencia de la estructura urbana, buen sistema de transporte público, tranvías tirados por caballos, parques, sistemas de alumbrado público a gas, etc. son las características urbanas de este momento de la ciudad. Hacia 1890 la ciudad alcanza los 129.807 habitantes con una superficie urbana de 3.766 hectáreas (MUNIZAGA, 2000:34).

La jerarquización de las vías, plazas y la edificación de edificios mayores, permitió un nuevo modelo de desarrollo urbano. Se ensancharon y arbolaron avenidas donde se situaron los edificios más importantes. Estos edificios se podían percibir desde el espacio perspectivo de estas avenidas. Así, La Estación Mapocho, o el parque Quinta Normal aparecen en la ciudad como hitos urbanos presentes hasta hoy.

3.1.3. La ciudad industrial 1910 1960

Hacia finales del siglo XIX una nueva división reemplaza a la subdivisión inicial de las manzanas de cuatro terrenos. Aparecen los predios largos y más angostos en las calles orientadas de oriente a poniente. En el centro, los edificios de un piso pasan a crecer a una segunda altura generando una densidad mayor y una mayor ocupación del suelo. Con el trazado vial de los tranvías y el tren, la ciudad desarrolla rápidamente otros sectores urbanos. Estos ejes se consolidaron en el tiempo y son parte de la estructura urbana de la ciudad hoy en día, principalmente en el sentido norte sur, con la Alameda como principal vía oriente poniente. Por otro lado la importancia de la incorporación del espacio público a la vida social de la ciudad es fundamental hacia fines del siglo XIX. Santiago se caracteriza para esta época por contar con importantes parques afrancesados o a la inglesa que se emplazan en la ciudad.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile



Imagen 5.

La mancha urbana actual sobre el valle. Al centro el triángulo fundacional.

Fuente: Google Earth

En los tres primeros siglos de la ciudad, el centro siempre se mantuvo como un elemento unitario y reducido que agrupa la plaza mayor, la catedral, los portales comerciales y el cabildo. Según Munizaga ya en la primera década del siglo XX, la extensión de la ciudad y su organización son el centro del debate. Estos debates estaban orientados a administrar y controlar el crecimiento urbano, el cual unos planteaban que debía efectuarse mediante diagonales, y otros que apuntaban a consolidar el cuadro geométrico perfecto, opción que prevaleció finalmente.

En el curso de este siglo la ciudad original del XVI se consolida y densifica. El centro se ve transformado en lugar de comercio, servicios y negocios. La red de tranvías eléctricos lo conecta con los barrios residenciales y el área central pierde gradualmente el rol de residencia de las clases acomodadas las cuales emigran hacia el oriente de la ciudad. En estos nuevos barrios alejados del centro de negocios, se crean ciudades jardín equipadas con clubes deportivos y parques. Ya en 1935, el gran eje oriente poniente, la Alameda; se convierte en el trazado principal de la circulación vehicular. Para esta época Santiago tiene 11.348 hectáreas urbanizadas (MUNIZAGA, 2000).

El modelo de desarrollo urbano que se comienza a dar a partir de esta época se complejiza. El centro de la ciudad se densifica mientras que la aglomeración urbana lo hace de manera heterogénea. Se genera una estructura urbana radio concéntrica que determinará para siempre la estructura de la ciudad. En 1952 Santiago tendrá 1.352.400 habitantes y una superficie urbana de 15.000 hectáreas (MUNIZAGA, 2000).

3.1.4. La ciudad Metropolitana 1960 2010

A partir de principios del siglo XX Santiago inicia un marcado proceso de industrialización, modernizando a las ciudades y desarrollando el campo. El rápido crecimiento urbano condujo a una metropolización improvisada derivada de las migraciones internas del campo a la ciudad. Estas se dieron principalmente por la búsqueda de empleo en las crecientes fábricas. El fácil acceso a Chile central gracias a la red de caminos y las vías ferroviarias facilitó el éxodo. Los nuevos habitantes de las ciudades llegaron sin planificación, lo que contribuyó al crecimiento desordenado de la ciudad y a marcar las diferencias socioeconómicas entre los grupos sociales.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

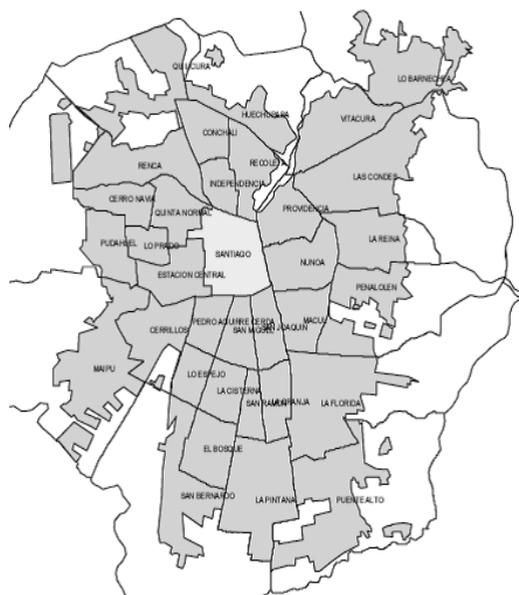


Imagen 6.

La Zona Metropolitana de Santiago con sus comunas. Al centro la comuna de Santiago.

Fuente: Elaboración propia

La principal característica de este período es la expansión de la ciudad hacia la periferia, donde la actual comuna de Santiago aparece como el centro geográfico de la aglomeración (Imagen 6). El modelo de desarrollo urbano experimentado por Santiago, se caracterizó por un crecimiento acelerado que ha desarrollado la ciudad, el cual ha estado caracterizado por la intensidad de uso de sus recursos naturales, situación graficada en la extensión de su periferia sobre los suelos agrícolas que la rodean. Esta situación ha acrecentado el cambio de uso de suelo de agrícola a urbano explosivamente, lo cual ha traído como consecuencia la pérdida de suelos naturales que minimizan las funciones ambientales del paisaje y favorecen la contaminación ambiental, situación característica de esta ciudad.

El modelo urbano de desarrollo, ha correspondido a un proceso radio-concéntrico, estructurado en función de los corredores de transporte. Al mismo tiempo, las urbanizaciones periféricas se han desarrollado de manera heterogénea y desordenada. Este modelo de urbanización a desencadenado además, una alta segregación socio espacial. Existe el Santiago de la clase alta y media, con grandes zonas de concentración de gestiones inmobiliarias y un gran volumen de ganancias localizadas, y a su vez existe otro Santiago de clase baja, con vastas zonas pobres, de bajo valor urbano, periféricas, con espacios urbanos inhóspitos y muchos trastornos sociales. Viviendas chicas, sin calidad, estandarizadas y extensamente agrupadas. Hoy en día, esta segregación social del espacio, inherente al modelo de desarrollo neoliberal del suelo urbano, se ratifica y se expande.

La Región Metropolitana de Santiago es, según el último censo poblacional (2002), la más poblada y densa del país, concentrando el 40,1% de su población total. Actualmente se estima su población en aproximadamente seis millones de habitantes con una población total del país estimada en casi diecisiete millones de habitantes. Esta alta concentración poblacional sumada a la centralización de las actividades económicas -la participación del PIB de la Región Metropolitana de Santiago de un 47% es casi igual a la del resto total del país con un 53%- han constituido también factores determinantes en el proceso de urbanización. Este crecimiento poblacional se ha caracterizado por una extensa expansión horizontal, principalmente hacia la periferia sur y suroeste, donde Santiago ha experimentado un explosivo crecimiento de los usos de suelo urbanos, que ha significado

duplicar su superficie, pasando de 43.000 Has construidas en 1975 a más de 65.000 el año 2000. Es decir aumentó más de 22.000 hectáreas en un período de 3 décadas¹⁹.

La mayor parte de los suelos de la cuenca donde se emplaza la ciudad, han sido ocupados por urbanizaciones de alta y baja densidad además de las instalaciones industriales. Las urbanizaciones de baja densidad han sustituido principalmente paisajes naturales cubiertos con vegetación densa y dispersa, localizados en la sección oriental de la cuenca²⁰. Por el contrario las áreas residenciales de alta densidad han ocupado principalmente tierras previamente agrícolas, ubicadas en el sector poniente de la ciudad. El estudio de CIREN-CORFO realizado ya en 1991, reconoce que el área urbana del Gran Santiago se ha cuadruplicado en los últimos 50 años, ya que la pérdida de suelos agrícolas de la periferia, supera a la superficie que la capital llegó a tener desde su fundación hasta 1940. Esta situación ha aumentado en los últimos años, debido a la urbanización de grandes paños de tierra agrícola afuera de la ciudad, que gracias a la conectividad expedita que presenta la ciudad hoy en día con una serie de autopistas urbanas, a partir del 2000, se conecta de manera rápida el centro de la ciudad con estas nuevas urbanizaciones que lentamente comienzan a ser absorbidas por la mancha urbana.

Paralelamente a esta situación en este período se ha dado un proceso de despoblamiento-replamamiento del centro. La degradación de lo construido en razón de su antigüedad o por efecto de la ocupación excesiva, y el posterior recambio de edificaciones, han caracterizado también este período como veremos más adelante.

¹⁹ O'RYAN-LARRAGUIBEL Contaminación del aire en Santiago: estado actual y soluciones. Chile

²⁰ MUÑOZ. M. *La contaminación atmosférica en Santiago*. Impacto sobre la salud de la población. 1989. Chile

3.2. Antecedentes de la vivienda en Santiago

El proceso de concentración de población en determinados polos manufactureros y mineros en el país aumentó las áreas tugurizadas de las ciudades chilenas. Los migrantes y pobres urbanos establecieron la base social de estas zonas o barrios populares, cuya característica principal fue las malas condiciones sanitarias en que se encontraban y por tanto los consecuentes problemas de salud. Las duras condiciones en las que la población de más bajos recursos desarrollaba su vida y sus actividades laborales hacia mediados del siglo XIX desencadenó una serie de medidas posteriores que regularon la habitación popular.

En Chile la población urbana aumentó de forma importante en la segunda mitad del siglo XIX. En 1865, la población rural representaba el 75% del total del país. Hacia 1895 la población rural representaba sólo el 57%²¹. Santiago, por su parte, aumenta de 70.000 a 332.000 habitantes entre 1840 y 1910, aumentando de 605 a 4.509 hectáreas urbanizadas en el mismo período²². Esta dinámica poblacional tuvo efectos espaciales que marcaron la ciudad y uno de ellos estuvo representado en la fuerte expansión de los barrios pobres, donde la carencia de habitaciones higiénicas motivó las primeras medidas de la autoridad para abordar dicha situación. Dadas las malas condiciones de vida en que la población obrera se encontraba a principios del siglo XIX, se determinó en 1843 la primera ordenanza tendiente a regular las habitaciones de aquellos barrios de pobres donde se asentaba la población migrante. Tal ordenanza es la referida a los "cuartos redondos", los cuales eran concebidos como habitaciones que no tenían luz ni ventilación más que la que provenía de la puerta de entrada.

La vivienda social chilena aparece como fenómeno urbano ligado a la migración del campo a la ciudad en la última década del siglo XIX, período en el que se generaron, principalmente desde la beneficencia católica, una serie de iniciativas que intentaron dar solución al problema de la habitación

²¹ HIDALGO. Censos de la República. 1865, 1875, 1885 y 1895. En Beneficencia católica y barrios obreros en Santiago de Chile en la transición del siglo XIX y XX. Conjuntos habitacionales y actores involucrados. Chile

²² MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO. Santiago Poniente. Desarrollo Urbano y Patrimonio. Chile.

popular. En este periodo el Estado tomó la determinación de promulgar la *Ley de Habitaciones Obreras* en 1906, que constituyó la primera normativa que aborda de forma íntegra dicha situación. La *Ley de Habitaciones Baratas* y la *Ley de Arrendamientos de 1925* son una consecuencia de la aplicación de la legislación del año 1906 y de los procesos sociales y políticos que vivió el país en las primeras décadas del siglo XX²³.

Entre fines del siglo XIX y comienzos del XX, los sectores más modestos de la población tenían acceso a tres tipos de viviendas: los campamentos, contruidos con materiales de desecho, los cuartos redondos que eran piezas sin más abertura que la de la puerta, y una versión mejorada de estos últimos, como son los conventillos.

Los conventillos estaban compuestos por piezas alineadas a lo largo de una calle que sirve de patio común, y a su vez como cocina, lavandería y baños. Fueron la vivienda más representativa de los pobres a finales del siglo XIX, y vienen en respuesta a las crecientes necesidades de vivienda vinculadas al aumento de la población obrera producto de la transformación económica del país. Particularmente en los barrios de Santiago poniente, como forma de habitar, se asocia fundamentalmente a una vivienda colectiva de diversos orígenes y características. Por un lado se trata de construcciones precarias concebidas originalmente como conventillos para ser puestas en régimen de alquiler en el mercado, y por otro de casas de antiguos propietarios, quienes las subdividieron y comenzaron a alquilar las habitaciones en forma separada. En este último caso, el proceso se origina tras el paulatino abandono del centro de la ciudad por parte de las clases más acomodadas hacia el oriente la ciudad.



Imagen 7
Los primeros conventillos y sus malas condiciones de higiene y hacinamiento.

Fuente: MINVU

3.2.1. Casas y edificaciones colectivas menores

Principalmente el acervo arquitectónico de las casas del sector está diferenciado por características como las dimensiones y forma de los predios, la altura y ubicación de la edificación en el terreno y la organización

²³ HIDALGO. Censos de la República. 1865, 1875, 1885 y 1895. En Beneficencia católica y barrios obreros en Santiago de Chile en la transición del siglo XIX y XX. Conjuntos habitacionales y actores involucrados. Chile

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

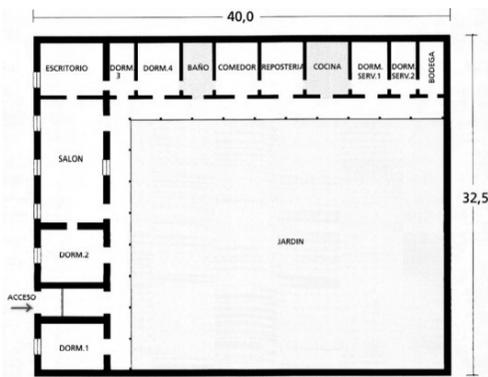


Imagen 8
Casa republicana.

Fuente: Santiago Poniente Desarrollo Urbano y Patrimonio

espacial de las viviendas. Frente a estos criterios se pueden distinguir según una publicación de la Municipalidad de Santiago, *Desarrollo Urbano y Patrimonio*, diversos tipos de casas en el sector de Santiago Poniente donde se emplaza el caso de estudio y que tienen origen en la llamada casa republicana.

La casa republicana deriva del modelo colonial y corresponde a viviendas de un solo piso construida en torno a uno o más patios en predios grandes o profundos. La fachada exterior, de extrema simpleza y que con el correr del tiempo se fue ornamentando, corresponde a la fachada clásica presente en el barrio. Estas casas, construidas en adobe con fundaciones de piedra y techo de tejas, pertenecieron a las familias acomodadas y como se mencionó constituyen el modelo base de los otros tipos de casas más pequeñas y en otras condiciones de predio.

Como se aprecia en la imagen, esta casa se organiza en torno a un jardín o patio central circundado por una galería de ingreso a las habitaciones alineadas sobre este corredor. A lo largo de la calle se agrupan los espacios de estar y los salones. En el ala lateral los dormitorios y en su parte posterior los servicios.

Este tipo de vivienda al igual que otras cercanas a la plaza Yungay, constituyen excepciones en un barrio que históricamente acogió a los grupos más modestos de la sociedad, lo cual habla de la heterogeneidad social que tuvo y tiene el sector.

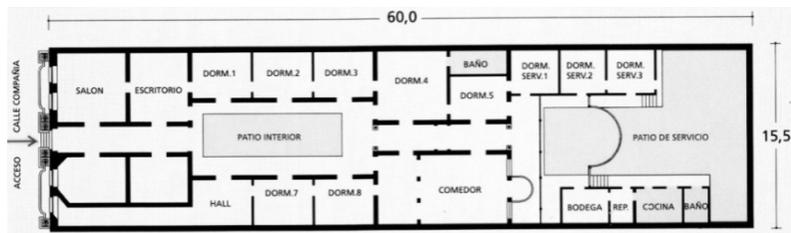


Imagen 9.
Casa de dos o tres patios

Fuente: Santiago Poniente Desarrollo Urbano y Patrimonio

Un primer tipo de casa derivado de la casa republicana corresponde a la **casa de un piso con dos o tres patios**. Este tipo de casas están construidas en predios de 50 a 60 metros de profundidad con un ancho de 12 a 16 metros y están orientadas de norte a sur. Se caracteriza por poseer un eje de simetría que organiza el acceso y el alineamiento de los patios alrededor de los cuales se localizan las habitaciones.

Además, encontramos que la proporción de altura de la fachada en relación al ancho del predio va de 1:2 a 1:2,5, y se caracteriza por sus pocos elementos decorativos siguiendo el modelo de austeridad de la casa colonial.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

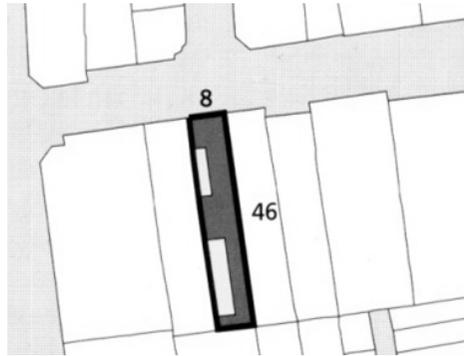


Imagen 10.

Media casa de un piso con patios laterales.

Fuente: Santiago Poniente Desarrollo Urbano y Patrimonio

Estas viviendas, que en general pertenecen a un solo propietario, han sido las más amenazadas por la renovación urbana, por su estado de degradación y por las dimensiones de sus predios que incluso llegan a los 1200 metros cuadrados.

Particularmente la organización espacial de esta casa, típica del barrio Yungay, está determinada por los patios que en su perímetro tienen galerías abiertas o vidriadas que articulan las habitaciones. Las salas de recepción dan a la calle y los dormitorios hacia el primer patio donde originalmente se encontraba el comedor, próximo a las habitaciones de servicio y cocina. Las cocinas y baños se ubicaban en este sector por la proximidad con las acequias que pasaban por el fondo del predio, o sea por el medio de las manzanas. Como se observa, la superficie y la organización de la planta, de dimensiones amplias para una familia actual, también podía adaptarse para acoger a dos familias alrededor de los patios. Sin embargo este tipo de viviendas fueron las más recurrentes de transformación en conventillos dado el alto número de habitaciones que presenta.

Un segundo tipo derivado de la vivienda colonial y que además deriva del ejemplo anterior, es la llamada **media-casa de un piso con dos patios laterales**. Este tipo de viviendas de hasta 50 metros de profundidad x 8 de frente, resultan de la división a la mitad de los predios con características como las del anterior caso. Su proporción de altura de fachada en relación a su ancho de frente se da en una relación de 1: 1,5, con fachadas simétricas completadas por una cornisa y decoraciones simples en los vanos.

Un tercer tipo de casa encontrada en el barrio es la llamada **media casa angosta con patio**, la cual se emplaza en predios profundos y muy estrechos que van de 6 a 7 metros de frente por 50 a 60 metros de profundidad y al igual que el anterior caso corresponde a divisiones de predios mayores. Sus espacios se distribuyen en el primer piso siguiendo el mismo principio de las anteriores pero sus espacios son más reducidos. Su parte pública da hacia la calle, los dormitorios se encuentran al centro y los servicios en la parte posterior. En general actualmente los patios de estas casas han sido cubiertos de manera de tener mayor superficie.

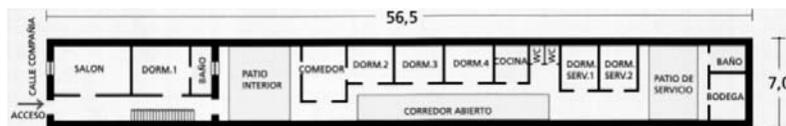


Imagen 11

Media casa angosta con patio.

Fuente: Santiago Poniente Desarrollo Urbano y Patrimonio

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

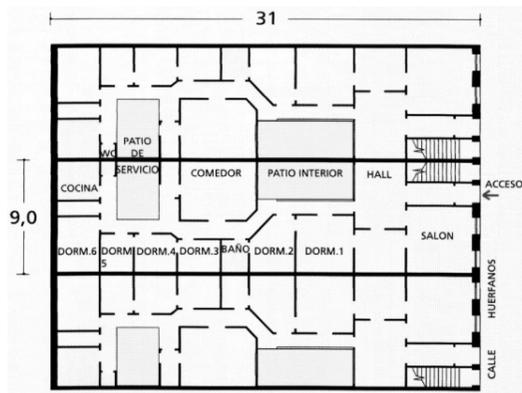


Imagen 12
Casa colectiva con patio.

Fuente: Santiago Poniente Desarrollo Urbano y Patrimonio

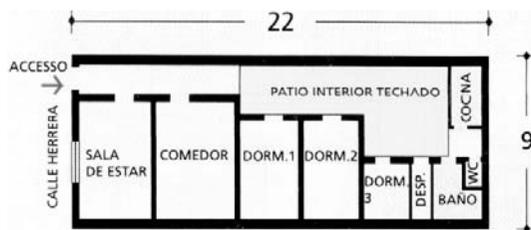


Imagen 13
Casa corredor

Fuente: Santiago Poniente Desarrollo Urbano y Patrimonio



Imagen 14
Casa de dos o tres pisos con patio

Fuente: Santiago Poniente Desarrollo Urbano y Patrimonio

El cuarto tipo de vivienda encontrada corresponde a los llamados **inmuebles colectivos con patio**. Estos edificios de dos pisos se caracterizan por haber sido realizados a partir de la repetición de la media casa de manera sobrepuesta, formando conjuntos muy homogéneos y de gran impacto en el paisaje urbano. Los terrenos sobre los cuales se emplazan se dividen en unidades de 9 x 31 metros de manera contigua y en predios cuadrados, donde la lectura de la fachada, decorada de manera homogénea es unitaria para todo el conjunto. Sobre esta se ubican los accesos que se agrupan lateralmente creando así una secuencia en su composición. En general este tipo de viviendas se arriendan por habitación generando otra tipología de conventillo.

El quinto tipo de vivienda corresponde a pequeñas **casas con corredor o patio** aisladas o construidas en serie. Estas casas se encuentran organizadas a lo largo de un espacio libre lateral. Están construidas en pequeños predios orientados de oriente a poniente y van de 6 a 9 metros de frente por de 20 a 25 metros de profundidad. Su proporción de fachadas corresponde en general al orden de 1: 1,5 y en su decoración destacan los zócalos y cornisas. En su disposición interior se sitúan las habitaciones grandes, el salón y el comedor hacia la calle, y los dormitorios más pequeños se alinean hacia la parte posterior. Los patios de estas casas también en su mayoría han sido cubiertos por sus habitantes.

Un sexto tipo es la **casa de dos o tres pisos con patio**. Este tipo de vivienda se emplaza en predios poco profundos con dimensiones de 10 metros de frente por 15 a 17 metros de profundidad. Su disposición interior se organiza en torno a un patio central que es rodeado por un corredor que conecta las habitaciones. Estos edificios acogen un departamento en su planta baja y una vivienda organizada como casa en los dos pisos siguientes. Las habitaciones de estar se sitúan en el primer nivel.

Finalmente, existe un séptimo tipo identificado como **casa colectiva de tres pisos** o más. Estos edificios se emplazan en predios grandes de 25 metros de frente a la calle por aproximadamente 60 metros de profundidad. Estos inmuebles se les puede encontrar aislados o bien formando parte de un conjunto ejecutado a lo largo de una calle. Debido al gran tamaño de estos predios, permiten generar un patio al centro del edificio y otro posterior. Su

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile



Imagen 15
Casa colectiva en sus tres niveles
 Fuente: Santiago Poniente Desarrollo Urbano y Patrimonio
 Fotos: Santiago poniente. Archivo personal

proporción entre altura y ancho de la fachada usualmente es de 1:2 y sus diferentes partes como son el zócalo, el cuerpo edificado y su coronamiento suelen estar fuertemente resaltados.

Como vimos, en general la organización de las casas de Santiago Poniente, particularmente del barrio Yungay, están estrechamente asociadas en su tipo morfológico. De esta manera vimos que en las casas con uno o más patios en predios profundos la distribución espacial de las habitaciones está dada por corredores o galerías que circundan estos patios. En las otras casas de esta morfología e independientemente del predio, se observa una adecuación a este modelo.

Finalmente cabe decir que es fundamental para esta investigación haber identificado el patrimonio arquitectónico presente en el barrio, de modo de caracterizar la importancia de éste y graficar que la pérdida de estos inmuebles es absolutamente un hecho atentatorio a la memoria urbana de la ciudad. La fisonomía del paisaje urbano sin duda ya no es el mismo. Las antiguas casonas de patio interior se conjugan con altas torres de departamentos. A muchos se les ha quitado la vista de la cordillera, de los cerros, incluso del sol. Pero es la ciudad que la historia ha construido.



3.3. El Cité: una estructura urbana patrimonial (ver anexo1)

Los cités de Santiago fueron construidos desde fines del siglo XIX hasta los primeros 40 años del siglo XX producto de la masiva migración de población obrera hacia la ciudad. Las políticas de subvención impulsadas durante esos años posibilitaron el aumento del desarrollo inmobiliario que albergó a esta población que llegaba y se ubicaba en los ranchos y conventillos, los cuales carecían de una infraestructura adecuada. La aparición de los cités constituye una respuesta arquitectónica que impulsa una política de vivienda a favor de las clases más modestas de la sociedad y como organización espacial, resulta directamente de la voluntad de construir viviendas económicas en un contexto como el centro de la ciudad, donde los terrenos son escasos, sus precios son elevados y los costos de construcción deben ser reducidos.

La vivienda para las categorías sociales más modestas constituyó una de las preocupaciones del gobierno durante el periodo de fines del siglo XIX. Es así como en el período entre 1872 a 1906, se dictaminaron una serie de decretos y leyes que prohibieron la instalación de campamentos y ranchos a fin de estimular la construcción de conventillos y cités. En 1872 se estableció un decreto que estableció las modalidades de construcción de viviendas “higiénicas” creándose una sociedad anónima destinada a la construcción de dichas viviendas. Por otro lado, la encíclica papal *Rerum Novarum* de 1891, contribuyó también a la toma de conciencia con respecto a la problemática social de esos años.

En 1906 se crearon los Consejos de Vivienda Popular que tuvieron como finalidad la construcción y rehabilitación de viviendas, la demolición de conventillos y ranchos insalubres, y el establecimiento de normas para la construcción idónea de vivienda popular. A través de esto el Estado promovió la construcción de vivienda a través de incentivos como la exención de impuestos, la gratuidad del agua potable o diversas garantías a favor de las sociedades de construcción. Si bien estos conjuntos fueron concebidos en principio para atender las necesidades habitacionales de las clases más bajas, el modelo luego se fue adaptando en diferentes tipos de

loteos destinados a segmentos de mayores ingresos. Es así como en el contexto del barrio Yungay se les encuentra en estas dos modalidades.

A partir de 1940, la construcción de cités y viviendas colectivas comienza en un proceso paulatino a decaer en las áreas centrales. Esto debido principalmente al agotamiento de terrenos, cambios en la perspectiva de localización y de diseño de vivienda, junto con modificaciones en el mercado inmobiliario que comenzó a hacer más rentable la construcción de viviendas en la periferia²⁴. Sumado a este hecho, se da la progresiva desaparición de conventillos debido a los planes municipales de remodelación urbana. También se estanca este uso por las sucesivas regulaciones de los arriendos y más tarde por las consecuencias del terremoto de 1985. Según estimaciones alrededor del 33% de los cités fue construido entre 1900 y 1940, por lo que se localizan en las zonas en expansión del triángulo fundacional donde se emplazó originalmente la ciudad colonial.

La implementación de la tipología de cité al interior de manzanas estuvo definida en un contexto formal determinado: la grilla ortogonal del centro. De esta manera, los cités se configuran a partir de los fondos de manzanas ortogonales, donde se aprovechaban las partes centrales, construyendo en función de un vacío central longitudinal paralelo a uno de los ejes de las calles principales. Su razón de ser tipológica está sujeta a esta condición previa, que es hacerse de los fondos de sitio. No alteran el trazado preexistente, sino más bien, lo completan, de tal modo de aprovechar el vacío de las manzanas a través del mecanismo de densificación. En los cités las casas están construidas en un mismo predio dividido por un espacio de acceso común que sirve para relacionarse con el exterior. Construidos en un solo cuerpo, estos conjuntos ocupan un predio o el equivalente a dos predios unidos. Pueden igualmente desarrollarse en terrenos de gran superficie, en parte de una manzana o en una manzana entera, lo que permite multiplicar el sistema y adecuarlo según las características del predio, generando así manzanas diversas pero regulares. De este modo se tiene que sin modificar la estructura de la manzana tradicional de damero, de la cuadrícula española, se densificó sin causar

²⁴ URMENETA, 1984. En HIDALGO. *Beneficencia católica y barrios obreros en Santiago de Chile en la transición del siglo XIX y XX. Conjuntos habitacionales y actores involucrados*. Chile

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

impacto en la manzana, manteniendo la estructura continua de las fachadas, sobre la cual se sitúa el acceso.

En general encontramos tres diferentes tipos de cités. Aquellos llamados cités simples que corresponden a penetraciones en la manzana con edificación continua de un piso; los cités con edificio a la calle, que pueden ser de dos pisos; y aquellos más complejos que se caracterizan por emplazarse en la manzana como un conjunto de cités. En general las dimensiones de los cités varían en función de la categoría social a la cual están destinadas las viviendas. El ancho del espacio común de los cités es de 1,5 metros como mínimo, pudiendo superar en otros los 6 metros. Su longitud está determinada por aquella del predio original o por la longitud total de la manzana. Es por esto que la cantidad de viviendas agrupadas en un cité depende de la dimensión del predio o la manzana. El tamaño del predio puede ir desde los 500 m² a los 2000 m²; y sus viviendas fluctúan desde los 50 m² a los 100 m² de superficie.

Las viviendas del cité, de fachada continua, se desarrollan longitudinalmente a través del patio común que ilumina todas las casas, que además cuentan en su gran mayoría con un patio posterior en los predios profundos o se organizan en torno a un patio central en predios cuadrados o rectangulares. El acceso está compuesto por un vano integrado a la fachada que da hacia la calle y su presencia discreta se inserta armónicamente en el barrio.

Las distintas maneras de acceder ya sea a través de un zaguán, un quiebre de dirección, o un desnivel respecto a la calle, generan diferentes condiciones espaciales que enriquecen el acontecer cotidiano. La fachada continua además, juega un rol determinante. A partir de ésta se genera una inmediata relación morfológica entre llenos y vacíos, que dramatiza el espacio central. Se genera una perspectiva dirigida de control del espacio, donde el interior del cité se devela completamente. No hay intersticios entre las casas que no permitan un dominio total del espacio colectivo. De esta manera se ensalza el sentimiento de seguridad en comunidad. La fachada continua tampoco implica rejas. Se evita así esa separación drástica entre el espacio público y privado. El muro pasa a ser un simple límite que media entre lo público y lo privado. Ambas situaciones se potencian; el espacio privado puertas adentro es la identidad de la familia. Fuera de ese límite,

aparece inmediatamente el mundo colectivo, pero de la pequeña comunidad, de la vecindad.

La fachada continua no sólo determina una manera de habitar el espacio, sino que también connota una carga histórica. Es parte de un imaginario colectivo: todas las ciudades fundacionales de Chile, aparte de poseer una trama ortogonal en planta, mantenían este principio formal. Lo mismo ocurre con su materialidad: el adobe para los muros, la arcilla para su techumbre de tejas; materiales nobles que de igual manera hablan de la materialidad disponible en un territorio.

Sin duda que este modelo de densificación adaptado a la trama en damero y a la división predial, con una construcción perfectamente integrada en el tejido urbano, y que ha quedado demostrado que permite multiplicar en superficie la cantidad de viviendas, y por consiguiente, la cantidad de habitantes, es una alternativa válida para el desarrollo urbano de una ciudad como Santiago, donde cada vez es más frecuente la recurrencia a modelos arquitectónicos estandarizados, ya sean estilos Paz Froimovich y otros, que han venido a reemplazar estos modos de vida de barrio por una oferta habitacional carente de toda vida barrial y ajenos al patrimonio urbano del sector.

Imagen 17
Planta y Elevación. Cité Rosas. Barrio Yungay

Fuente: Vivienda Social en Chile. Reseña Histórica

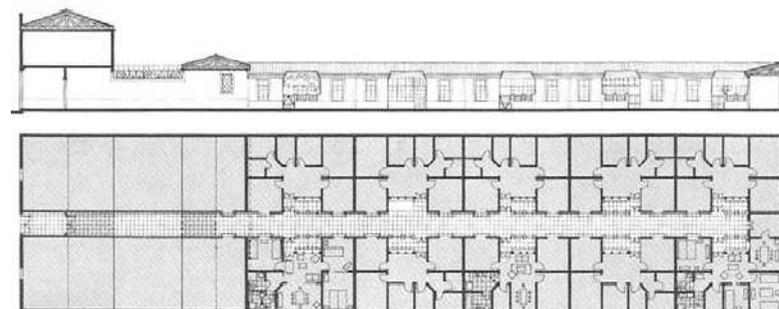




Imagen 18
Emplazamiento Cité Recreo.
Fuente: Elaboración Propia

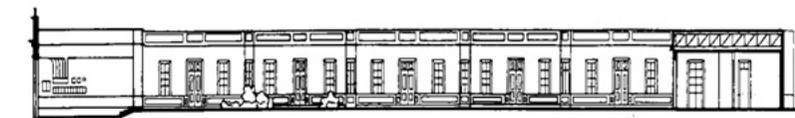


Imagen 21
Elevación general. Cité Recreo.
Fuente: MINVU 2004.

Imagen 19-20
Cité Recreo.

Fuente: archivo personal

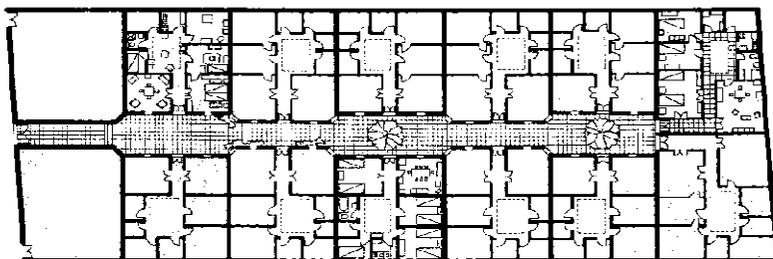


Imagen 22
Planta General Cité Recreo.
Fuente: MINVU 2004

3.3.1. Cité Recreo: un caso patrimonial

A modo de caracterizar en un caso concreto la tipología del cité y que identifica esta unidad urbana, se presenta a continuación el ejemplo del cité Recreo.

Se trata de un Cité típico del barrio Yungay construido en 1906 y remodelado por la Junta de Andalucía en el año 2001, y es un ejemplo claro del patrimonio urbano del sector. Es una unidad urbana con más de un siglo de existencia emplazado sobre la arista poniente de la manzana comprendida por las calles García Reyes, al poniente y desde donde se accede, Compañía por el norte, Bulnes por oriente y Huérfanos por el sur. Corresponde una penetración simple en la manzana y ocupa una superficie de 1.296 metros cuadrados. Se emplaza en un predio angosto y profundo que aprovecha los fondos de los lotes ubicados al lado sur de la manzana generando un foco de densidad y a su vez un micro barrio.

La existencia de una acequia de regadío en la mitad de la manzana y al fondo del predio, en paralelo a la calle calle García Reyes, dió como resultado un sitio profundo y de poco frente, por lo que el alineamiento de las viviendas en torno a un eje perpendicular a la calle, aprovechó completamente el terreno, creando un espacio común de acceso, que cumple con las necesidades de ingreso y de jardín o patio.

Por su parte la manzana presenta la tipología de manzana penetrada simple caracterizada por predios profundos y estrechos que tienen dimensiones que van de de 7 a 15 metros de frente por 40 a 50 metros de profundidad. El cité se incorpora a la trama urbana densificando el interior de la manzana como un conjunto de edificación continua que enfrenta un espacio común lineal que permite el acceso a cada casa.

Se trata de 12 viviendas las cuales se organizan en torno a un patio central que conecta las habitaciones. Este patio representa el sello típico de la edificación del barrio y caracteriza la relación de lleno y vacío en la manzana.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

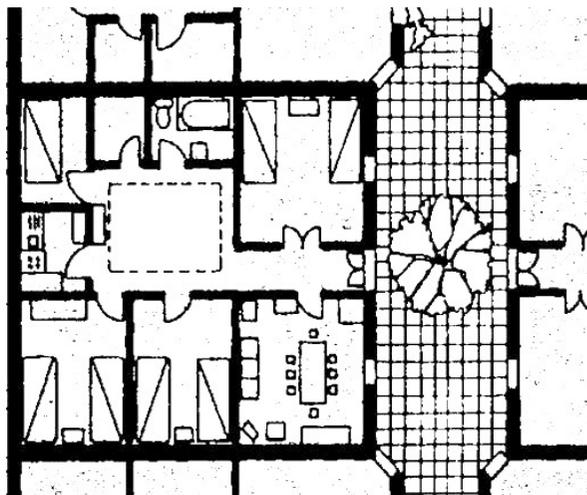


Imagen 23
Planta Vivienda. Cité Recreo.
Fuente: MINVU 2004

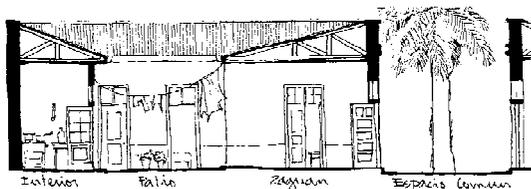


Imagen 24
Corte croquis. Cité Recreo.
Fuente: elaboración propia



Imágenes 25-26
Cité Recreo.
Fuente: archivo personal

La fachada presenta tres registros claramente definidos: el zócalo, el cuerpo del edificio y la cornisa, que sobresale con una decoración simple. La organización de los vanos verticales participan en la composición de la fachada que en su conjunto se presenta de manera austera y continua. El volumen se presenta en una proporción armónica con respecto al patio común generando una perspectiva interior, que dentro de la estructura general del tejido urbano del sector, se presenta como un aspecto característico.

En general la composición de la fachada tiene un orden horizontal, su organización es simétrica y se desarrolla a ambos lados del acceso. También se observa que la proporción de cada vivienda es de 1:1.5 entre el alto y el ancho de la misma.

Cada vivienda se organiza en torno a un espacio central de 4X4 metros, el cual se encuentra rodeado por corredores que derivan las circulaciones hacia las habitaciones. Se componen de cuatro dormitorios, un estar-comedor, un baño y una cocina, recintos los cuales reciben iluminación natural ya sea desde el patio común del Cité o desde el patio interior la misma vivienda donde el vacío de luz generado y la calidad lumínica que este vacío provoca, otorga ventilación y luz natural al espacio de la casa. Dado el número de habitaciones y espacios, es factible una carga aproximada de uso de hasta siete u ocho personas.

El ordenamiento de la vivienda presenta un orden espacial simple y ortogonal con elementos arquitectónicos típicos de la arquitectura de principios del 1900 en Santiago; como son el zaguán de entrada, la presencia de un pasillo, el corredor y la organización de los espacios en torno a uno central jerárquico como es el patio interior.

El sistema estructural está constituido por muros perimetrales de gran espesor, de albañilería de ladrillo y muros interiores de mediano espesor del mismo material. La techumbre está estructurada en base a cerchas de madera y cubierta de latón. Dada la durabilidad limitada de algunos de estos materiales como la cubierta de techo y algunos elementos de madera, ha sido necesario hacer los arreglos correspondientes a través de los años.

Repoblamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

En el año 2001 la *Corporación para el Desarrollo de Santiago* (CORDESAN), junto con el apoyo de la *Junta de Andalucía*, llevaron a cabo la recuperación del Cíté Recreo, en el marco del *Programa de Pasajes y Cítés* promovido por la corporación. Según expresan los vecinos, esta intervención abarcó solamente aspectos exteriores del cíté; tales como pintura de fachadas y reparación de ventanas. Los requerimientos interiores han sido abordados por los propios residentes.

3.3.2. El Programa de Pasajes y Cítés

El *Programa Pasajes y Cítés*, originalmente denominado *Comité Progreso Cítés*, nace en respuesta al terremoto del año 1985 y se abocó principalmente a promover y estimular la organización comunitaria de los pasajes y cítés de la comuna. A partir de 1990, gracias a un nuevo impulso por la asignación de más recursos y personal profesional, y en el marco del inicio del proceso de renovación urbana, se comienzan a intervenir con obras de adelanto, orientadas a solucionar problemáticas de carácter básico en los espacios comunes de los cítés y pasajes.

El objetivo central de este programa en sus inicios fue promocionar y estimular la participación de los residentes de los cítés y pasajes de la comuna de Santiago, para de esta forma crear comités de vecinos, y partir de esta base social, realizar proyectos de adelanto en los espacios comunes a fin de mejorar la calidad de vida de sus residentes.

Este programa, en términos reales se trata de una asesoría que consta de cinco partes principales:

- Elaboración de un *Proyecto de Mejoramiento* por parte de un equipo técnico y profesional.
- Solicitud de presupuesto de los trabajos a contratistas externos
- Financiamiento del 50% del costo de los trabajos. En aquellos cítés en que la situación socioeconómica de sus residentes es precaria, el porcentaje de aporte es mayor al 50%.
- Contratación e Inspección de los trabajos
- Garantía de los proyectos realizados.

Las obras de adelanto que se han ejecutado desde el año 1992 a la fecha tienen relación con trabajos de pavimentación, medidores de agua y luz, alcantarillado, pintura de fachadas, iluminación y tendidos eléctricos, rejas y obras menores. Cabe decir que las obras mayores, como los problemas de techumbre y estructurales, no son financiadas por este programa. El financiamiento de las obras se realiza con recursos de la Municipalidad de Santiago, los cuales se asignan a los cítés a través de la gestión de la CORDESAN. Este financiamiento cuenta además con el aporte que realizan los propios vecinos, el cual fluctúa dependiendo de la condición socioeconómica de sus residentes, no siendo siempre el 50% del costo.

Durante el período 1997-2002, se estableció un *Protocolo de Cooperación* con la *Junta de Andalucía*, la cual asignó recursos para realizar intervenciones de carácter integral en Cítés y Pasajes de la Comuna. De esta manera, con recursos de esta institución, de la CORDESAN y de los vecinos, se pudieron concretar intervenciones considerando mejoramientos en los espacios comunes y al interior de las viviendas.



Imágenes 27-28
Cítés de Santiago
Fuente: archivo personal

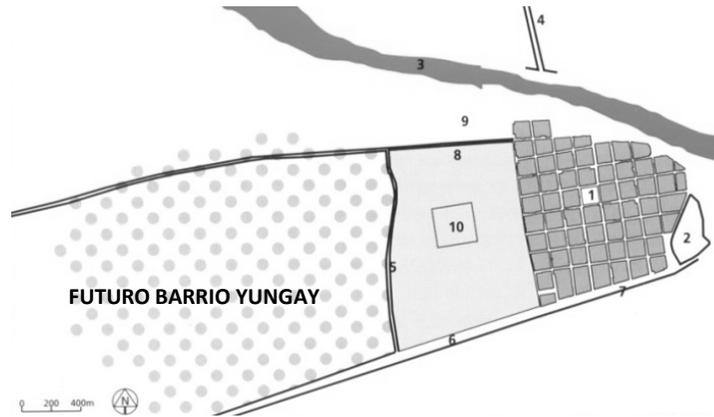


Imagen 28

Trazado fundacional de Santiago.1541

Fuente: Santiago Poniente. Desarrollo Urbano y Patrimonio

■ Trazado fundacional y Centro Histórico

1. Plaza Mayor
2. Cerro Huelén
3. Río Mapocho
4. Cañadilla
5. Cañada de García de Cáceres
6. Cañada San Lázaro
7. Cañada san francisco
8. Camino de Valparaíso
9. Paradores
10. Chacra Monroy y futuro Barrio Brasil

3.4. Revisión histórico-urbana del barrio Yungay

La conformación del barrio Yungay está ligada al proceso de formación de la Ciudad de Santiago. En los primeros planos de la ciudad, aparece esbozado como una zona aledaña al sitio de fundación donde originalmente se encontraban los campos de cultivo de la incipiente ciudad. Actualmente pertenece al sector denominado Santiago Poniente.

La historia de Santiago Poniente y el posterior emplazamiento del barrio Yungay en este sector, se remonta a la conquista en 1541. Al realizar el acto fundacional Pedro de Valdivia, entrega a García de Cáceres, colaborador del conquistador, un solar situado entre el río Mapocho y la afluyente del río llamada La Cañada. Esta área se extendía ampliamente hacia el poniente abarcando lo que hoy sería el barrio Yungay, la avenida Matucana y la Quinta Normal. Era un vasto llano con una variedad importante de cultivos, cruzado por diferentes caminos que continuaban el damero del centro de la ciudad. Se trataba de una chacra de unas trescientas hectáreas que recibía el nombre de "Llano de Portales", dado sus dueños (MUNIZAGA, 2000:58).

El barrio Yungay, uno de los más antiguos de la ciudad de Santiago, aparece conformado en el plano de la ciudad a partir de 1841. En este período la ciudad de Santiago era aún un pueblo de no más de cien mil habitantes, que se caracterizaba, por una parte por las funciones administrativas y políticas de la sociedad nacional emergente, y por otra, por las funciones comerciales insertas en las redes de intercambio con la economía mundial, a través del puerto de Valparaíso de creciente influencia inglesa.

La creación del barrio es parte de un proceso de expansión de Santiago hacia el poniente a partir de 1836. Hasta esa fecha las únicas prolongaciones hacia el poniente eran la Cañada abajo (actual Alameda) y el camino a Valparaíso (actual calle San Pablo). Según Munizaga, la acción del estado y de particulares fue determinante para el desarrollo de la ciudad hacia el poniente. Al adquirir el Estado los terrenos para la construcción de un campo experimental agrícola, más tarde la Quinta Normal, se contribuyó a que el desarrollo de los nuevos barrios se diera en esa dirección.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile



Imagen 29

Primer loteo de sector barrio Yungay. 1836-1850.

Fuente: Santiago Poniente. Desarrollo Urbano y Patrimonio

- Trazado fundacional
- Urbanización posterior
- Tajamares del Río Mapocho
- Limite primeros lotes barrio Yungay

Hacia este último sector se desarrolló un pequeño villorrio debido al tráfico existente por el viejo camino real a la costa, hoy calle San Pablo, y que era conocido como la villita de Portales. Según algunos cronistas del barrio, en 1839, y sobre este eje estructurante, se oficializó por decreto presidencial la existencia del barrio Yungay, cuyo nombre conmemora una batalla en la guerra contra la confederación Perú-Boliviana.

Hacia 1837 una empresa loteadora compró los terrenos de la familia Portales, donde se iniciará la construcción del barrio, contemplándose terrenos para una plaza y una iglesia: la actual plaza Yungay y la iglesia de san Saturnino (MUNIZAGA, 2000:60). Los loteos se efectuaron en damero al igual que la ciudad colonial, los terrenos en manzanas y éstas a su vez en sitios de diferentes dimensiones. Siguiendo un trazado ortogonal, las calles se fueron conectando progresivamente con las del centro de la ciudad. En un principio se vio como una urbanización separada del resto de la ciudad debido a que el sector de la chacra o campo de cultivo de Monroy, se urbanizó posteriormente dando origen al barrio Brasil.

La primera prolongación del trazado correspondió a la calle Catedral incorporándose más tarde la calle Huérfanos. De este modo a principios del siglo XIX, las construcciones de Santiago Poniente eran espaciosas, de un piso, con patios interiores, separadas entre sí por murallas bajas.

En cuanto a la arquitectura esta seguía siendo colonial, los edificios eran sencillos, sobrios y construidos principalmente en adobe y teja. Se entraba por zaguanes que conducían a corredores hacia los cuales daban los cuartos que bordeaban los jardines y patios interiores.

Entre 1840 y 1870 se consolida la función residencial al mismo tiempo que se experimenta un fuerte crecimiento demográfico. Diversos equipamientos se instalaron en este período; la iglesia San Saturnino, la de los Capuchinos; la hospedería San Rafael, para los indigentes, la Casa de Orates para la implementación de un centro de salud; la Escuela Nacional de Preceptores, y sobre todo la creación de la Quinta Normal, la cual más tarde llegó a constituirse en un centro de innovación, educacional y de recreación, y que hoy representa una de los principales zonas verdes de la ciudad.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

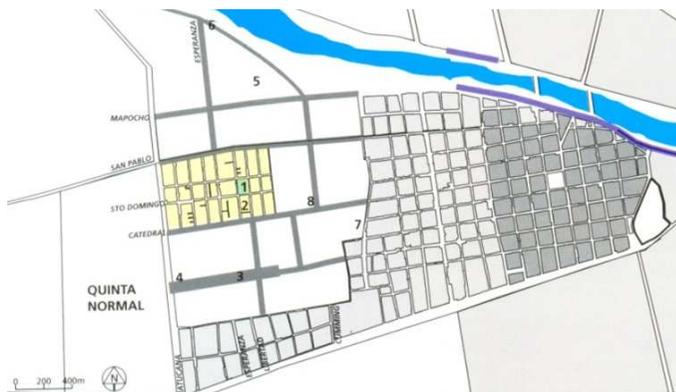


Imagen 30

El principio de la Urbanización del barrio Yungay.1850.

Fuente: Santiago Poniente. Desarrollo Urbano y Patrimonio

- Trazado fundacional
 - Urbanización posterior
 - Inicios Barrio Yungay
1. Plaza Yungay
 2. Iglesia san Saturnino
 3. Av. Portales
 4. Escuela Normal
 5. Barrio Guangualí
 6. Basurales
 7. Av. Brasil
 8. Iglesia de Capuchinos

Los cambios socio espaciales en el sector poniente de Santiago, como en los sectores norte y sur, señalan el término del Santiago colonial. Este proceso de urbanización está asociado al fuerte desarrollo productivo centrado en la minería y a la emergencia de una sólida administración estatal, producto de las reformas del ministro Portales. Estos procesos generaron un gran desarrollo del sector terciario concentrado en la capital. Los grupos sociales implicados en la agregación del perímetro urbano hacia el poniente estaban conformados por las clases emergentes del comercio, la banca, la industria y sobre todo la minería. La modernización de los equipamientos urbanos, alumbrado público y tranvías eléctricos, escuelas, liceos, teatros y un cine, fue configurando una vida de ciudad compleja y diferenciada.

Desde 1930 y hasta la década de los 90s, el proceso de urbanización y de instalación de una cultura urbana experimentó continuidades y transformaciones. Las continuidades, tanto del proceso de modernización de las infraestructuras como la instalación de actividades económicas, en particular las comerciales y en general las actividades terciarias, mantuvieron un cierto ritmo de desarrollo. El cambio más significativo que se produjo en este período, fue la emigración de los estratos medios altos y altos hacia el oriente, la cual formó parte de un proceso de apertura de Santiago hacia ese sector. Esta emigración de los estratos más acomodados del barrio hacia el sector oriente de la ciudad, trajo consigo la llegada de un buen número de grupos marginales que comenzaron a habitar densamente las antiguas casonas, y donde en un principio vivía una familia, ahora comenzaron a ser rentadas por habitaciones y se comenzó a dar una densificación inadecuada y un saturamiento paulatino de los servicios urbanos.

Esto último es la primera manifestación del proceso de detrimento en que cayó el barrio hasta la década de los 90s donde se dio un nuevo impulso al barrio gracias a la llamada renovación urbana del área central de la ciudad. Sin embargo esta renovación urbana ha tenido sus detractores, ya que se ha llevado a cabo con soluciones arquitectónicas en altura, que más que reconocer la estructura de barrio y escala, han mermado estas características por su alta densidad habitacional y su rompimiento con el perfil urbano propio del barrio. En este proceso se ha alterado el orden



Imagen 31

Consolidación de Santiago Poniente. 1910-1930

Fuente: Santiago Poniente. Desarrollo Urbano y Patrimonio

- Santiago Poniente
- ⋯ Barrio Yungay

1. Estación Mapocho
2. Ferrocarril entre Yungay y Mapocho
3. Estación Yungay
4. Ranchos
5. Alameda Matucana
6. Quinta Normal
7. Museo Histórico Nacional
8. Liceo Amunátegui
9. Parque Portales
10. Alameda
11. Av. Brasil
12. Plaza Brasil
13. Barrio Concha y Toro
14. Plaza Yungay

urbano original del barrio y se han derribado un gran número de edificios patrimoniales que conforman la zona de conservación histórica.

3.5. Características Urbanas (anexo 2)

A fin de señalar las características de la urbanización en el barrio Yungay es fundamental referirse al sector de Santiago Poniente en lo general, ya que constituye la estructura urbana unitaria que alberga los barrios Yungay, Brasil, y Balmaceda. De esta manera el análisis se referirá al sector en general.

El tejido urbano del sector denominado Santiago Poniente se caracteriza por presentar una organización ortogonal del trazado de las vías, de tal manera que conforma manzanas rectangulares en su gran mayoría. La división de los predios se presenta con gran regularidad y se constituye por predios profundos, rectangulares o cuadrados, y la edificación se presenta de tipo continua variando su altura entre uno y tres pisos, a excepción de los equipamientos, los lugares de culto y los nuevos desarrollos inmobiliarios que son notoriamente más altos.

Tres importantes parques del sector de Santiago Poniente ofrecen al barrio espacios verdes y de perspectivas arboladas en el caso de los parques lineales como son el Parque Portales inserto en el mismo barrio y el Parque de los Reyes junto al río Mapocho. El otro parque importante es la antigua Quinta Normal al poniente del barrio Yungay. El parque Quinta Normal fue creado en 1840 y abarca una superficie de 34,8 hás. Este gran parque de afluencia metropolitana actualmente es un jardín botánico con espacios culturales y recreativos en su interior, y que en sus orígenes fungió como la Escuela de Agricultura y que luego derivó en un parque ciudadano; además es de gran importancia para el barrio Yungay ya que lo contiene en su borde poniente y se articula con el parque Portales que atraviesa de poniente a oriente el barrio, constituyéndose en un importante eje verde peatonal.

El parque Portales cubre una superficie de 2,1 hectáreas con una longitud de cerca de ochocientos metros. Es un parque de gran importancia urbana pues permite conectar la Quinta Normal con los barrios Yungay y Brasil. Se

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

sitúa sobre una serie de camellones a lo largo de la calle Portales, vía de conexión directa con el centro y actualmente se extiende hasta la calle García Reyes. Su prolongación hacia el oriente hasta la Av. Brasil está prevista desde 1939, pero no se ha llevado a cabo por los múltiples problemas que significan la importante expropiación que se debe realizar.

La mayor parte del espacio público se encuentra arbolado y con especies que denotan según la estación del año diversos paisajes urbanos que enriquecen la vida cotidiana de los barrios. Estas situaciones modifican las perspectivas, el espacio de las calles y también la luz sobre las fachadas, denotándose como un espacio dinámico en continuo cambio.

Un tercer gran espacio verde es el Parque de los Reyes que contiene todo el sector de Santiago Poniente en su borde norte y que se extiende linealmente junto al río Mapocho en una superficie de 30,2 Hectáreas. Este Parque fue inaugurado a comienzos de los noventa sobre el antiguo trazado ferroviario que llegaba a la Estación Mapocho, hoy convertida en centro cultural, como una acción pionera en la regeneración del sector. Junto a la ribera sur del río, genera un paisaje verde de un kilómetro de longitud aproximadamente prolongando al poniente el Parque Forestal y completa la franja verde junto al río que recorre gran parte de la ciudad. Del mismo modo están los espacios verdes correspondientes a las plazas del sector. Santiago Poniente posee cuatro plazas que ocupan dentro de la trama ortogonal el correspondiente de una manzana entera o parte de una y en su mayoría son rectangulares. Estas plazas son: Plaza Brasil (1,66 Ha.), Plaza Yungay (0,78 Ha.), Plaza Panamá (0,38 Ha.) sobre media manzana, y Plaza Balmaceda (0,39 Ha.), única triangular por situarse en un cambio de orientación de la trama. Las plazas se plantean como jardines vecinales y presentan un diseño como paseo arbolado y un centro protegido separado este paseo por plantaciones más bien bajas dejando en su interior árboles de mayor altura.

El sector Santiago Poniente está contenido vialmente por la Avenida Matucana y la Quinta Normal al poniente, la Autopista Central al oriente, el río Mapocho y el Parque de los Reyes al norte y la Alameda Bernardo O'Higgins al sur, que atraviesa la ciudad de oriente a poniente. Un aspecto importante de señalar con respecto al borde oriente, constituido por la hoy

llamada Autopista Central y que históricamente ha sido la ruta panamericana, es que esta importante vía de alcance internacional, y que conecta el total del país de norte a sur, está trazada de manera posterior a la composición original de la ciudad. Es decir el llamado triangulo fundacional que alberga tanto el centro histórico como el sector de Santiago poniente y sus barrios, fue seccionado por la planificación urbana de los años 60, cuando se ejecutó esta obra. Esta acción en mi opinión es la intervención urbana más nefasta que se ha hecho en la ciudad de Santiago, pues dejó a la ciudad fundacional fracturada, dividida como unidad urbana que era. Esta acción dejó al sector de los barrios residenciales más antiguos de la ciudad desvinculados del centro, lo cual posiblemente potenció el abandono y la obsolescencia de los años posteriores, lo cual los hizo presa fácil del auge inmobiliario que en los noventa desencadenará la renovación urbana.



Imagen 32.
Santiago dividida por la Panamericana
Fuente: archivo personal

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

Otras dos avenidas importantes son la Av. Cummings y la Av. Brasil, ambas de norte a sur y con camellones arbolados, las cuales atraviesan los barrios. Casi todas las calles de Santiago Poniente están arborizadas. Originalmente las de más amplia sección también tenían en la acera una banda de césped del lado de la calle y corresponden a zonas arboladas de desarrollo mediano y que constituyen matices de la imagen urbana. La avenida Brasil con 30m de sección y la avenida Ricardo Cummings con 25 m de sección en el sentido norte sur. Las avenidas, San Pablo, Mapocho y Portales en el sentido oriente poniente (con 20, 25 y 50 m. de sección) respectivamente, también son de gran importancia pues conectan el área con el centro. Por su parte las calles regulares presentan secciones de entre 10 a 18 metros de ancho entre líneas de edificación.

La mayor parte de las calles de Santiago Poniente están delimitadas por una edificación continua, alineada y de altura uniforme. Las variaciones de altura se presentan en mayor medida en las manzanas en general, que en los predios. La continuidad de la edificación y la homogeneidad de las alturas constituyen una de las principales características del tejido. En este paisaje muy estructurado, la presencia de elementos verticales de gran altura como son los campanarios o las torres de las iglesias constituye una referencia y contribuyen a dar valor a la línea regular del cielo.

Se distinguen tres categorías de manzanas en función a la altura de la edificación:

- manzanas con edificaciones de uno a tres pisos, que corresponden a la urbanización original del sector,
- manzanas que albergan construcciones de cuatro a cinco pisos, producto de las primeras renovaciones de alturas modestas y regulares que igualmente se emplazan en homogeneidad con el resto,
- y las manzanas que presentan una altura heterogénea, en donde la edificación reciente a nivel predial rompe abruptamente la escala horizontal y la continuidad del paisaje urbano.

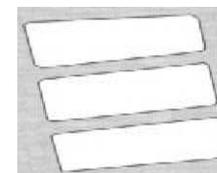
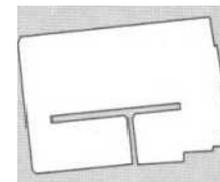
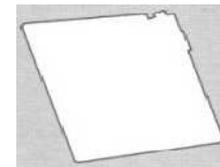
3.5.1. Configuración de manzanas

La trama ortogonal de las calles de Santiago Poniente tiene su origen en el trazado colonial. Esta regularidad presenta sin embargo, deformaciones que redundan en manzanas de formas y dimensiones variables; estas variaciones se remontan al periodo de urbanización, al tipo de inmueble que acogen y a la densidad que se buscaba alcanzar.

Las dimensiones más frecuentes para las manzanas van de 90 a 120 metros de largo.

En general se encuentran tres tipos de manzana:

- **Manzana cerrada**, que representa el modelo tradicional y regular que va de 90 a 120 metros y son continuos, accediéndose a las casas desde el espacio público. Su forma en general es rectangular o cuadrada, pero la deformación de la trama puede producir formas trapezoidales simples.
- **Manzana penetrada**, surgen por la inserción en el modelo base de cités que tienen una vía de acceso al interior de la manzana desde sus fachadas.
- **Manzana dividida**, que es cuando la manzana tradicional se descompone en dos o tres partes separadas por uno o más pasajes, pero la unidad y la lectura de la manzana, como conjunto, no se ven afectadas.



3.5.2. Configuración de predios

La ocupación del suelo y la relación del lleno y el vacío ponen en evidencia el uso de suelo, así como la naturaleza y la situación de los espacios libres.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

Una misma división predial puede dar lugar a diferentes formas de ocupación de la construcción.

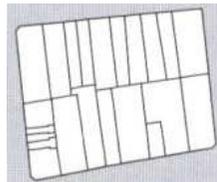
Las manzanas de Santiago Poniente tienen, en líneas generales, un alto porcentaje de ocupación del suelo. Los espacios libres de paso se sitúan al interior de las manzanas y corresponden principalmente a patios interiores en cada predio. Los espacios de paso al interior de la manzana, que son comunes a un conjunto de predios, constituyen una particularidad de los citsés, conjunto habitacional propio del tejido urbano.

El tamaño de los predios depende de las formas y dimensiones que estos tienen y de su disposición en la manzana. La necesidad de densificar rápidamente condujo a modificar la división predial original del sector. Esta densificación tuvo lugar especialmente a finales del siglo XIX y comienzos del XX y corresponde a loteos destinados tanto a las clases más modestas como a los sectores acomodados de la sociedad.

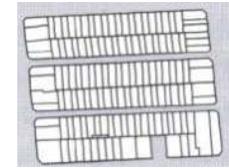
En la trama original de damero de inicios de la urbanización, organizada en manzanas rectangulares orientadas en su mayor dimensión de oriente a poniente, la división en predios rectangulares y profundos se efectúa a partir una línea mediana que divide la manzana. La dimensión de estos predios son: 8 x 50 metros, 12 x 45 metros, 15 x 60 metros o 16 x 40 metros.

El valor creciente de los terrenos, la necesidad de bajar los costos de construcción, el desarrollo de la vivienda para arriendo o venta, y sobre todo las modificaciones en el modo de vivir, conducen a buscar densidades más elevadas y a establecer una división predial que permita dicha densificación. En este sentido es necesario distinguir tres tipos de divisiones correspondientes a esas densidades.

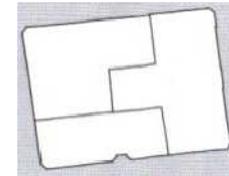
- **Predios profundos**, que son estrechos y pueden tener dimensiones de 7 x 50 o longitudes inferiores a 40 metros con anchos que van de 7 a 15 metros. Según el estrato social estas dimensiones pueden variar a entre 8 a 16 metros de frente a la calle por 10 a 22 metros de profundidad.



- **Predios pequeños**, que son los destinados a las clases más modestas donde sus dimensiones van de 6 a 9 metros de frente por 8 a 25 metros de profundidad.



- **Predios grandes**, que corresponden en general a los grandes equipamientos como son los colegios, iglesias, conventos y otros tipos de servicio.



Los predios con mayor porcentaje de ocupación son los profundos y los pequeños, que pueden llegar a tener entre un 70 a un 90% de ocupación por sobre el total del terreno. Los predios más alargados así como los predios rectangulares presentan porcentajes menos elevados variando entre un 50 y un 60% de ocupación. En estos predios se encuentran grandes casas de un solo piso con varios patios y pequeños hábitats colectivos o individuales de dos pisos edificados entre 1930 y 1940. En estas formas de ocupación del predio, los patios privados situados en la parte posterior de cada terreno contribuyen a crear un espacio libre al interior de la manzana. En los grandes terrenos o predios manzana donde hay edificios públicos de gran tamaño los porcentajes de ocupación del suelo están relacionados con la superficie total del terreno. Los grandes predios manzana, que corresponden a las renovaciones de los años sesenta o setenta, presentan menores porcentajes de ocupación del suelo: aproximadamente 40%. Estos espacios libres son espacios comunes del conjunto del grupo residencial.

Los diferentes modos de ocupación de los predios, la relación lleno-vacío que ellos engendran, la relación entre la superficie construida y la superficie del terreno, corresponden a períodos históricos distintos. Estas características generan paisajes y usos diferentes al interior de los espacios privados.

3.6. Características Arquitectónicas.

Tanto cítés como casas se integran al tejido urbano ya sea por su volumetría como también por su arquitectura. En este último sentido tenemos que los diferentes estilos empleados se presentan como una gran unidad con una notable simplicidad arquitectónica; con elementos específicos que constituyen las fachadas y que caracterizan la imagen urbana del barrio.

Fundamentalmente las fachadas presentan tres tipos de elementos claramente definidos: el zócalo, el cuerpo del inmueble y la partir superior que puede estar subrayada por una simple cornisa ligeramente saliente y decorada, un alero o un coronamiento constituido por mansardas habitables. La forma y organización de los vanos, balcones y terrazas, definen también la composición de la fachada, así como también los accesos.

3.6.1. El zócalo o basamento

Este elemento constituye un elemento muy importante en la conformación de la vivienda ya que su función es compensar la pendiente de la ciudad y además protegerla de las aguas lluvias que en invierno la afectan. La vivienda se asienta sobre este zócalo el cual puede alcanzar una altura de entre un tercio o un quinto de la altura de la fachada, es decir de 1.5 a 0.75 m., por lo que su participación en la estética de la fachada es relevante quedando su altura, en las casas de solo un piso, determinada por los antepechos de las ventanas. La presencia de un zócalo acentúa las proporciones horizontales de las fachadas que caracterizan la imagen urbana del sector. En otras casas este elemento se puede dar de tipo continuo o discontinuo. El tipo simple está constituido por elementos con ligeros relieves; los más complejos resaltan por efecto de las texturas o de la decoración utilizada.

3.6.2. El coronamiento

Principalmente está compuesto por mansardas habitables con claraboyas que sobresalen respecto al plomo de la fachada. También se pueden encontrar coronamientos en cornisa y en aleros. La función principal de la

cornisa, elemento ubicado en la parte más alta de la fachada, dice relación con el ocultamiento de la techumbre. Su altura, entre un tercio y un quinto de la altura total de la fachada, es equivalente a la del zócalo y corona la fachada del edificio. Su materialidad puede ser en madera pintada, también se les encuentra en yeso. Se presentan de manera continua, simple, ligeramente en saliente y de gran relevancia en la fachada pues participa en la ornamentación de ésta. También puede ser discontinua y estar trabajada en relieve. En este caso se incorporan frisos, frontones o balaustradas.

Por su parte los aleros, son igualmente utilizados como elementos de término de la fachada. Continuos sobre el ancho de la fachada, se transforman en elementos importantes en el invierno por la lluvia. Su proyección sobre el espacio público varía de 0.40 a 1.5m.

3.6.3. El cuerpo edificado

Se caracteriza fundamentalmente por ser plano y muy sobrio en las casas que derivan del modelo colonial, en cuyo caso se encuentra simplemente constituido por los vanos. En los inmuebles mas tardíos o de varios pisos a menudo esta ornamentado y su composición, más compleja, está estructurada por vanos, balcones o elementos salientes. Los pisos también destacan con cornisas continuas que refuerzan la composición general.

Con algunas excepciones en edificios del siglo XX, los vanos son principalmente verticales. La relación entre las partes transparentes y las partes opacas de las fachadas varían de 10 a 40% en función del estilo y de la fecha de construcción de los edificios. La arquitectura del inicio de la urbanización de Santiago Poniente en la segunda mitad del siglo XIX se caracteriza por contar con pocos vanos. En las casas bajas y de muros llenos, los contornos destacados de los vanos se constituyen en el único elemento de decoración de la fachada. Los edificios construidos en los años treinta o cuarenta presentan también muros llenos en su composición general. Los vanos pueden ser horizontales, cuadrados o circulares. En la arquitectura de inicios del siglo pasado los vanos ordenan la fachada y participan de su decoración gracias a su ornamentación.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

Los diferentes estilos arquitectónicos que conforman la imagen urbana del barrio Yungay y en general el sector de Santiago poniente, caracterizan un estilo ecléctico generalizado en la ciudad.

En este sentido hay que señalar lo ecléctica que es la arquitectura santiaguina, producto del choque de estilos, tendencias y el enfrentamiento de una serie de movimientos modernistas. De este modo la riqueza arquitectónica que abarca desde construcciones populares del último cuarto del siglo XIX, hasta elaboradas muestras de arquitectura durante todo el siglo XX, conforman una estructura urbana-arquitectónica diversa pero a su vez homogénea y continua, con gran riqueza de tipologías constructivas, estilísticas y de espacio urbano.

Sin duda estos elementos de la arquitectura, sumados a una carga histórica importante por situarse los barrios residenciales más antiguos de la ciudad, confieren al área una importancia única en Chile. La declaratoria de Zona Típica a parte de este sector a principios de 2009, viene a ratificar el lugar que le corresponde a estos barrios en la historia urbana de la ciudad.



El contexto arquitectónico del barrio
Fuente: archivo personal

3.7. Declaratoria de Zona Típica barrio Yungay

En el transcurso de esta investigación, el día 19 de Febrero de 2009, se declaró como Monumento Nacional en la categoría de Zona Típica o Pintoresca, un sector de los barrios Yungay y Brasil de Santiago Poniente. Esta declaratoria vino tras la gestión de un grupo de vecinos del barrio, quienes agrupados en el movimiento “*Vecinos por la defensa del barrio Yungay*”, consiguieron esta oficialización por parte del Consejo de Monumentos Nacionales, que es un organismo técnico del Estado dependiente del Ministerio de Educación, cuya tarea es velar por el patrimonio cultural declarado monumento nacional de acuerdo a la Ley 17.288 de la República de Chile.

Esta Ley de Monumentos le otorga al Consejo de Monumentos Nacionales, dependiente del Ministerio de Educación, la responsabilidad de proteger los valores singulares y únicos de Chile, representativos de nuestro acervo cultural, entendido éste como los valores construidos, naturales, arqueológicos, e históricos, en el territorio urbano, rural y marítimo.

Por otro lado, para la protección de los valores patrimoniales urbanos en específico, se cuenta con lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en su Ordenanza General. Estos instrumentos entregan la responsabilidad a los municipios del país, de identificar y conservar los elementos construidos -de valor cultural -que otorguen identidad a barrios, sectores o comunidades. Esto se suma y complementa los Planes Reguladores Comunales (PRC) que establecen los inmuebles y zonas de conservación histórica.

Por tanto estamos en presencia de dos instrumentos para un mismo objetivo que es la conservación del patrimonio. Lo que dispone el Consejo de Monumentos Nacionales, dependiente del Ministerio de Educación y por tanto del gobierno central, son las categorías de Monumentos Históricos y Zonas Típicas, y lo que establecen los Planes Reguladores Comunales, dependientes de los municipios o gobiernos locales, son los Inmuebles o Zonas de Conservación Histórica. Evidentemente se trata del rescate de los mismos valores en el contexto de lo urbano por lo cual la presencia de dos instrumentos con el mismo propósito no puede ser beneficioso pues



Imagen 34
Comuna de Santiago
Zona Típica Barrios Yungay y Brasil
Fuente: Elaboración propia

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

claramente ambos se yuxtaponen en su propósito y confunden a la ciudadanía.

Lo cierto es que el sector ha sido categorizado como Zona Típica y según el artículo 2° de las *Normas sobre Zonas Típicas* referidas en la Ley, cualquier autoridad o persona puede solicitar por escrito al *Consejo de Monumentos Nacionales* que un sector de la ciudad pueda ser declarado. De este modo, según el acta declaratoria del Consejo de Monumentos Nacionales, en el mes de mayo de 2008 la Agrupación Defensa del Barrio Yungay, representados por Rosario Carvajal, Claudia Pascual, Marcelo Arancibia y José Osorio, solicitaron la declaración de Monumento Nacional en la categoría de Zona Típica para los Barrios Yungay-Brasil, como resultado de gestiones iniciadas por los vecinos en el año 2006.

La visión del proceso según Rosario Carvajal, vocera de la agrupación, es que la declaratoria de Zona Típica se trató de un hecho que resultó bastante complejo pues, si bien las características arquitectónicas y urbanísticas del barrio son indiscutiblemente importantes, la gran extensión del área presentada por los vecinos para ser declarada (alrededor de 170 hectáreas) resultó imposible de promulgar para el Consejo. *“Nosotros solicitamos para la declaratoria de Zona Típica un área de cerca de 170 hectáreas. Esto inmediatamente trajo problemas para las autoridades porque decían que era una zona muy amplia. El Consejo de Monumentos durante el proceso pide la opinión del municipio y Alcaíno (alcalde), con quien ya habíamos tenido conflictos por el tema de la basura y las modificaciones al plan regulador, dijo que el apoyaba la opinión de los vecinos respecto de la declaratoria en un 70% y ese apoyo fue fundamental a la hora de ir a negociar al Consejo de Monumentos, y digo negociar porque a pesar de que se nos pidió un expediente técnico, en definitiva se trató de una decisión política y eso a nosotros nos molestó muchísimo porque se supone que el giro del Consejo de Monumentos es proteger el patrimonio o sea definir por ley si un inmueble tiene o no tiene valor patrimonial. Esa es la decisión, pero siempre están pensando en que si hay un proyecto inmobiliario los criterios cambian. Lo que se aprobó fue una dura pelea. Felizmente apoyaron la propuesta que correspondía al 70% de lo que habíamos propuesto”.*

De esta manera lo que finalmente se declaró fue un área de 113 hectáreas que cubren parte importante del barrio y que generaron consenso con la comunidad. La presentación por parte de este grupo de vecinos contó con el apoyo de 2.577 firmas de aprobación entre propietarios y arrendatarios y de 72 instituciones, además de la colaboración de la Municipalidad de Santiago. Sin embargo cabe decir que la iniciativa de protección patrimonial del barrio, vino de parte de los propios vecinos quienes elaboraron el expediente técnico requerido por el Consejo Nacional de Monumentos de manera autónoma.

Según la declaratoria oficial, la proclamación de Área Típica, es en virtud de que este sector representa no sólo el origen de Santiago Poniente, sino además que se distingue por ser el primer barrio republicano de la ciudad. Además se agrega que *la fundación de este sector genera una estructura urbana-arquitectónica homogénea y continua, con gran riqueza de tipologías constructivas, estilísticas y de espacio urbano, ejemplificado en la arborización, la homogeneidad de alturas y calles de escala peatonal y local, todos valores presentes en el sector, que son importantes de proteger*²⁵. La declaratoria también destaca que por tratarse de un área de gran extensión, con una evolución urbana que data de mediados del siglo XIX, es posible distinguir distintas tipologías de edificación que se desarrollan de acuerdo con la época en la cual fueron construidas. Se agrega que la principal característica urbana es la continuidad de la edificación y la homogeneidad de las alturas. Situación que se ha visto en entredicho por el desarrollo en altura que ya se llevó a cabo.

La declaratoria de Zona Típica de gran parte del barrio Yungay sin duda es una medida positiva ya que en lo práctico significa una serie de regulaciones de altura y densidad, además de la protección de muchísimos inmuebles insertos en el perímetro. Sin embargo es una medida tardía para quienes defienden la conservación de estructuras barriales como ésta. La implantación de múltiples edificios en altura ya es parte del paisaje urbano del área y el proceso de renovación urbana de este sector ya parece ser un hecho consumado. El capital inmobiliario ya pasó su máquina arrolladora por esta parte de la ciudad y hace rato fijó su objetivo en otras zonas de moda y

²⁵ Declaratoria oficial de proclamación de Área típica para los barrios Yungay-Brasil. 2009

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

mayor rentabilidad. Mientras tanto, las clases pobres continúan accediendo a la vivienda allá en la periferia donde el suelo urbano es más barato por las leyes del mercado; en un proceso donde se expulsa a los pobres del centro y se expande la ciudad más allá de su capacidad de infraestructura. Basta revisar los programas de acceso a vivienda para gente pobre y darse cuenta de que los proyectos de interés social no están emplazados en las áreas centrales. Al contrario, estos proyectos están ubicados en las comunas periféricas y en muchos casos con escasa infraestructura urbana.

Es necesario entender que más allá de la defensa de un barrio tradicional de la ciudad y de la proclamación de una zona patrimonial, lo importante es visualizar de qué manera la ciudad, como estructura metropolitana, resuelve el problema de la vivienda. No se trata de generar soluciones habitacionales para los más pobres en reductos alejados de los servicios y la cultura, pues a la larga las externalidades negativas ya están comprobadas. La renovación urbana en las áreas centrales no puede ser un proceso segregacional y aislado del resto de la ciudad.



Imagen 33

El contexto arquitectónico del barrio

Fuente: Santiago Poniente. Desarrollo Urbano y Patrimonio

IV. Proceso de Renovación Urbana en el Área Central de Santiago



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

4.1. Expansión de la ciudad y tendencias del centro

El crecimiento urbano periférico caracteriza el desarrollo de Santiago durante el siglo XX y es una de las causas que explican el despoblamiento del centro de la ciudad.

Objetivamente, la expansión de la ciudad de Santiago comienza a fines de 1930, cuando una parte importante de la población de altos ingresos emigra del centro a buscar una forma de vida suburbana, ligada al modelo de ciudad jardín exportado desde Europa. El desarrollo de estas nuevas zonas residenciales, situadas hacia el oriente de la ciudad, se vió apoyado por la aparición del automóvil y de nuevos sistemas de transporte más eficientes.

Hacia 1940 las presiones demográficas originadas por el proceso de migración de familias campesinas que se localizan en el centro aprovechando sus ventajas, acentúan la densificación del área central por sobre la expansión en extensión. En este período es cuando las grandes casas de las familias más pudientes comenzaron a ser subdivididas para adaptarlas al sistema de arriendo por habitaciones, además de la aparición de los cités; que como vimos vinieron en respuesta a las malas condiciones de vida de los sectores obreros y como un modelo notable de estructura urbana y densificación.

A partir de la década de los 50 la curva de crecimiento de la expansión periférica de la ciudad de Santiago supera a la del centro y se transforma en la principal zona receptora de nuevos habitantes (ROJAS, 2004: 164). Esta expansión hacia la periferia afectó a la comuna de Santiago por la migración interna de los habitantes que vivían en los barrios centrales, los cuales se trasladaron hacia nuevos sectores en busca de viviendas de baja densidad en nuevas urbanizaciones. De esta manera, los vecinos que permanecieron en el distrito central en general fueron los más pobres, que no tenían oportunidad de trasladarse hacia las áreas de expansión urbana.

Hacia 1960 el aumento del parque automotriz genera una enorme presión sobre las áreas centrales con el fin de localizar estacionamientos. Esto genera que muchas antiguas edificaciones se demuelan para ser reemplazadas por áreas de estacionamiento privadas que generaron una

mejor renta del suelo. Otra dinámica importante que influyó durante esta década en la degradación del área central, fueron las formaciones de asentamientos irregulares en el sur de la ciudad, fenómeno con el cual se inicia la expansión periférica, que aseguraba una nueva localización de viviendas a un menor costo y que se vió impulsada por el otorgamiento de subsidios en la periferia de la ciudad. Esta situación detonó que las clases más populares del centro se sumara al éxodo hacia la periferia iniciado por las clases acomodadas hacia el oriente.

Esta decadencia del área central según Eduardo Rojas, contrasta con el fuerte crecimiento en extensión experimentado por Santiago a partir de la década del 70. Dicho crecimiento fue el resultado de dos procesos paralelos mediados por el funcionamiento del mercado de suelos. En primer término, se da por el resultado de las actividades de los promotores inmobiliarios que desarrollan suelo en la periferia para usos habitacionales, comerciales y de servicios con miras a satisfacer una creciente demanda. Esta demanda, alimentada por el crecimiento del ingreso y la disponibilidad de crédito hipotecario, aumentó sostenidamente desde fines de los 80 en un ambiente de estabilidad macroeconómica, desarrollo de los mercados financieros y rápido crecimiento de la economía (ROJAS, 2004: 165). En segundo término se da una situación donde el sector público contrata la construcción masiva de viviendas para grupos de ingresos medios bajos y bajos, las cuales, para ahorrar los costos, se ubican en tierras baratas de la periferia de la ciudad (ROJAS, 2004: 165). Así, aprovechando la especulación inmobiliaria que supone el mantenimiento de terrenos baldíos del área central, la actividad del sector privado no abordó la recuperación del centro sino expandió la ciudad de manera desarticulada y segregadora socialmente.

A partir de 1970 se realizaron las primeras acciones para revertir el deterioro que afectaba al centro de la ciudad y se implementa la CORMU (Corporación de Mejoramiento Urbano), organización dependiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), que estuvo encargada de implementar los planes de renovación urbana y de adquisición de terrenos para implementar proyectos de vivienda. Sin embargo, tras el golpe de estado, se suspendieron todas las acciones iniciadas que contemplaban la renovación del centro.

Repoblamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

Durante la dictadura de Pinochet se desarrolló una fuerte política de industrialización y de sustitución de importaciones por parte del Estado que se tradujo en una enorme concentración industrial en Santiago; más del 60% de la industria y de la actividad comercial del país.²⁶ Este fenómeno, y la natural evolución del crecimiento de la capital, generó que las industrias se situaran en las afueras de la ciudad colindantes a la Estación Central del ferrocarril y a lo largo de sus líneas, siendo paulatinamente rodeadas por nuevos barrios residenciales y comerciales. Esta ubicación respondía a la necesidad estratégica del abastecimiento de materias primas en dicha época generalmente importadas. La deficiente localización de industrias provocó la contaminación de sectores residenciales cercanos, deterioró la calidad de vida y aumentó la inseguridad. Los sistemas de transporte para la industria también se vieron dañados, al no contar con vías expeditas de acceso cercanas para su abastecimiento.

Esta aparente estabilidad económica, contrasta fuertemente con el clima de tensión social que imperaba. Mientras el crecimiento de la economía permitió la acumulación capitalista de los sectores acomodados de la sociedad, el negocio inmobiliario aprovechó una mala gestión urbana de la dictadura militar, que propició una oferta de vivienda en la periferia de la ciudad con bajísimos estándares de calidad de vida, generando un anillo de pobreza que hoy en día corresponde a los sectores marginados de la sociedad. Si bien se palió el rezago habitacional de la ciudad, las soluciones habitacionales que se implementaron y multiplicaron rápidamente alrededor del anillo periférico, marcaron para siempre un sector de la población socio-espacialmente marginado hasta hoy en día.

La estructura residencial de la ciudad se fue desarrollando cada vez más acentuadamente, en forma radio concéntrica, mientras los sectores comerciales lo hacían en forma continua a lo largo de las líneas de tránsito, principalmente norte-sur, acentuando el desmembramiento de la ciudad. Otro elemento de preocupación lo constituyó la deficiente dotación de áreas verdes, debido a una distribución desequilibrada. La planta ortogonal

fundacional fue dando origen a una planta determinada por los caminos que concurrían a la ciudad desde su entorno rural. La concentración en la comuna central de la administración del Estado, de la actividad financiera, del comercio, de la educación y la cultura, hicieron que la angosta trama fundacional se viera saturada.

Por otro lado, el terremoto de 1985 afectó violentamente a la ciudad. Este provocó el derrumbe de muchas edificaciones y la inutilización de muchas otras, generando una gran cantidad de terrenos eriazos en el área central acrecentando de manera radical el deterioro de la zona. Sumado a esto, la acción del sector público continuó con programas de vivienda social en la periferia, proceso que acentuó el despoblamiento del centro y que hoy en día se ve reflejado en la fuerte segregación socio-espacial de la población. Este mismo año se fundó la CORDESAN (Corporación para el desarrollo de Santiago), que más adelante tendrá un papel decisivo en la renovación de Santiago Centro.

La importante pérdida de población que afectaba a las áreas céntricas durante las últimas décadas trajo como consecuencia múltiples problemas necesarios de revertir, como la gran cantidad de infraestructura desaprovechada, la obsolescencia y deterioro de los barrios, problemas higiénicos y de contaminación, la aparición de problemas de inseguridad y fundamentalmente un gran deterioro del patrimonio histórico y cultural del casco antiguo, además de la pérdida de interés del sector inmobiliario por invertir en la zona.

Según Mario Valenzuela (2000) en su estudio "Programa de Repoblamiento 1990-1998" existen múltiples factores que explicarían el fenómeno del despoblamiento. Dentro de las más importantes que señala están:

1. Ausencia de políticas urbanas y falta de una visión de ciudad.
2. Falta de un gobierno metropolitano o alguna instancia de coordinación que tuviera la capacidad de prever y coordinar el crecimiento de la ciudad en su conjunto.
3. El desarrollo no planificado en extensión, en el que el sector público jugó un rol determinante con las políticas de vivienda social.
4. El escaso interés por el patrimonio acumulado en términos de inversiones en edificios, infraestructura y servicios.

²⁶ Revista Cuidad y Arquitectura n°1 "Serie premio nacional de Urbanismo", Colegio de Arquitectos. Pág. 40. 1996.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

5. La invasión del espacio público por el comercio informal, que de esta forma empezó a competir y a desvalorizar el comercio establecido.
6. La proliferación de sitios baldíos o eriazos, que aumentaban la inseguridad y generaban minusvalías en el entorno.
7. Los crecientes problemas de accesibilidad al centro de la ciudad, que mantenía la misma estructura vial que ya no respondía al parque automotriz.

Se suma a esto el gran diferencial entre el precio del suelo en el área central y la periférica, la cual ofrece precios más bajos gracias a la mayor disponibilidad de terreno.

El continuo traslado de habitantes hacia la periferia condujo al abandono y deterioro del sector. Uno de los datos más elocuentes que caracteriza este proceso de obsolescencia está directamente relacionado con la pérdida de población de la delegación central, que desde mediados del siglo XX evidenció una tendencia que hasta el día de hoy no ha cambiado. El terremoto provocó además, una serie de procesos físicos y sociales, que provocaron un estado de deterioro y abandono progresivo del centro histórico de la ciudad y de los barrios que lo circundan. Es así como los barrios residenciales tradicionales de la comuna de Santiago reflejaron el impacto de profundos procesos de transformación demográfica y habitacional, tales como el envejecimiento de la población, la migración hacia la periferia de las antiguas familias residentes y acelerados procesos de cambio en el uso del suelo.

Junto a estos factores, se encontraba además el factor ambiental, que para esos años, alcanzaba ya altísimos niveles de contaminación atmosférica, lo cual incrementó una situación de elevada vulnerabilidad y deterioro en la calidad de vida. Cabría decir que el plan de replamamiento vino a acrecentar esta situación dada la nueva densidad vehicular que generó y la incapacidad gubernamental de frenar un proceso ambiental que se acrecienta en el tiempo.

Con el tiempo, se fue produciendo un proceso de reciclaje y modificación de edificios, dadas las nuevas realidades que presentaban los barrios centrales que comenzaron a albergar a población inmigrante, a profesionales jóvenes

que veían atractivo el hecho de vivir junto al centro y en antiguas casas de calidad arquitectónica. También regresaron al sector, intelectuales y artistas, retomando una antigua costumbre de los literatos que desde los cuarenta vinieron a residir en este sector. Este proceso de reciclaje residencial además se vio potenciado por una masiva instalación de instituciones de educación superior –principalmente universidades–, que han devuelto al centro un rol preponderante en el plano cultural.

De esta manera, el centro fue recobrando un importante dinamismo residencial, que permitió un recambio de su población y la llegada de nuevos residentes, que han aportado diversidad y renovación. Así, es en el marco de estas transformaciones, que vislumbraron los actores de la actividad inmobiliaria y el gobierno de turno, que en 1991, y por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que se declaró la existencia del Subsidio de Renovación Urbana (SRU), constituyendo un hito decisivo en el proceso de cambio de los barrios centrales. Este subsidio se orientó principalmente a brindar una posibilidad de ayuda económica a familias de clase media, quienes priorizando aspectos relacionados con la cercanía, la infraestructura y los atractivos culturales del centro, reconocieron las ventajas comparativas que este les aportaba. En este sentido, el SUR propició condiciones objetivas que posibilitaron un reencantamiento de la ciudadanía con el centro, mitigando las externalidades negativas ligadas a la expansión de la periferia, tras la deficiente planeación urbana durante el gobierno militar.

De esta manera el escenario sobre el cual se planteó la Renovación Urbana, debió considerar dos aspectos importantes como son en primer término abordar la consolidación del centro como espacio económico pero también residencial y político-institucional, y en segundo, también se enfrenta a la contradicción que supone la conciliación de los intereses de conservación de la identidad de los antiguos barrios residenciales; con la densidad, infraestructura y estilo de vida que trae el desarrollo inmobiliario moderno.

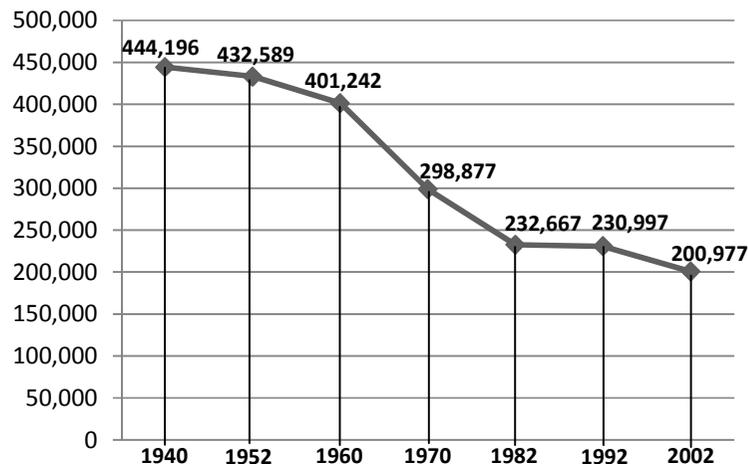
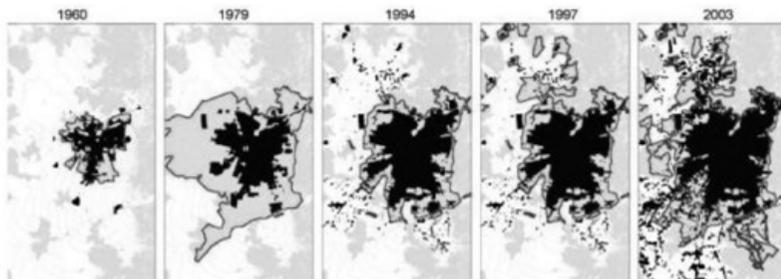


Gráfico 1
Población censal 1940-2002. Comuna de Santiago
 Fuente: Elaboración propia según datos censales

Imagen 35
Crecimiento de la mancha urbana durante el período 1960-2003. Comuna de Santiago
 Fuente: Santiago Poniente. Desarrollo Urbano y Patrimonio



4.2. Renovación Urbana en Áreas Centrales de Santiago

La comuna de Santiago posee una importancia crucial en la historia de la ciudad de Santiago de Chile²⁷, pues en ella se han desarrollado los acontecimientos históricos más relevantes, desde su fundación, hasta su consolidación como principal núcleo urbano. Por otra parte, en ella se concentran la mayor cantidad de actividades financieras, educacionales y culturales, además de ser sede de los poderes políticos de la nación. Sin embargo presenta dos problemas constantes que se presentan desde hace bastante tiempo: el despoblamiento de sus barrios centrales y el envejecimiento de sus residentes. Ambas dificultades, características en los procesos de obsolescencia de los distritos céntricos.

Las causas de estos fenómenos en Santiago, radican por un lado; en la pérdida de la calidad de vida del centro, manifestado en los problemas de contaminación y accesibilidad, y por otro; por el desarrollo de nuevos barrios residenciales en el sector oriente a partir de la década del 60, con lo cual se dio la migración de los residentes de clases medias y medias-altas. Sin embargo la principal causa desde mi punto de vista es la ausencia de una Política de Desarrollo Urbano que fomentara la recualificación de las áreas centrales. Por el contrario la política de desarrollo urbano en las últimas décadas favoreció siempre la expansión periférica de la ciudad. Por otro lado, existe una evidente falta de interés por la conservación y utilización del patrimonio localizado en las áreas centrales, en términos de aprovechar su potencial e invertir en este tipo de edificios, dando paso cada vez más a terrenos baldíos que son utilizados como herramientas de especulación inmobiliaria o bien a otro tipo de usos no residenciales.

Ante la situación de obsolescencia en los barrios residenciales del centro de la ciudad, en 1985 surgió una *Política de Desarrollo Urbano* en la cual se

²⁷ Cabe decir que se reconocen tres entidades territoriales asociadas al nombre de Santiago. En la escala metropolitana existe el Área Metropolitana del Gran Santiago (AMGS), luego la Ciudad de Santiago; que abarca 37 comunas y donde se encuentra finalmente la Comuna de Santiago. Dentro de la comuna encontramos el sector denominado Santiago Poniente donde se emplaza el Barrio Yungay.

Repoblamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

hizo hincapié en la necesidad de renovar las áreas centrales de la ciudad. De esta manera en 1987 surge la *Ley de Renovación Urbana* (Ley N° 18.595) la cual se materializa en un incentivo tributario, que corresponde a la excepción del pago de impuesto territorial en zonas declaradas “de renovación” (MARCHANT, 2007). De acuerdo a la ley, una Zona de Renovación Urbana (ZRU) son “*las áreas urbanas previamente delimitadas por la Municipalidad correspondiente, en las cuales se considere necesario promover su mejoramiento, renovación, rehabilitación o remodelación*” (extracto Ley 18.595 de 1987).

Si bien la localización de proyectos se detallará más adelante, la delimitación de zonas de renovación urbana se basó específicamente en las áreas de mayor deterioro urbano, considerando como sus principales características poseer un rol funcional en el área central con un grado de obsolescencia y antigüedad, además de presentar factibilidad de infraestructura y accesibilidad (MARCHANT, 2007). En este sentido los lugares que cumplían con estas características en la comuna de Santiago se concentraban principalmente en los barrios Brasil, Balmaceda y Yungay, es decir el sector de Santiago Poniente. Se inicia de esta forma el proceso de renovación urbana.

4.2.1. El Proceso

En los inicios de la renovación urbana, existía una abundante disponibilidad de suelo tras los embates del terremoto que obligaron a la demolición de una importante cantidad de edificaciones, lo que aseguraba alrededor de 100 hectáreas disponibles y otra importante cantidad por futuros edificios posibles de demoler (ROJAS, 2004:166). Además, se contaba con una muy menor cantidad de terrenos con problemas legales para el desarrollo inmobiliario y una red de servicios de buen nivel, junto al mejor equipamiento urbano de la ciudad y muy próximo al distrito financiero, de gobierno y comercial. Para demostrar la factibilidad de un proyecto residencial en esta zona, la Municipalidad de Santiago decidió actuar como gestor inmobiliario en un primer proyecto que detonó el interés posterior de los desarrolladores inmobiliarios. El diseño y el costo de este primer proyecto, se calculó en función de su superficie y calidad, para que pudiera ser financiado por familias con ingresos similares a los de un profesor municipal, beneficiando

a una clase típica chilena que corresponde a gente de ingresos medios con un nivel de educación y cultura importante. Muy pronto y tras conocerse el proyecto, se abrieron listas de gente postulante al entonces subsidio del Ministerio demostrando un interés inicial considerable.

Esta primera prueba, permitió constatar que existía una demanda habitacional por parte de gente de clase media y media baja interesada en localizarse en los barrios centrales; si es que se ofrecían las posibilidades económicas de ayuda, un poco mejores que las del subsidio tradicional. De esta forma se llegó al convencimiento de las autoridades de la creación del subsidio de renovación urbana para la vivienda.

La localización y equipamiento del área central resultaba ventajoso y se tornó cada vez más atractivo en cuanto se iban desarrollando otros proyectos de potenciación del centro como la rehabilitación de la antigua estación de trenes Mapocho como centro cultural, la ejecución del proyecto del Parque de los Reyes, la recuperación del edificio de la antigua cárcel como correos y otros proyectos menores. Por su parte, los inversores inmobiliarios se mostraron complacidos ante una demanda identificada y calificada, que les aseguraba una capacidad de endeudamiento comprobada lo que equivale a tener contratos de compra preestablecidos o lo que se conoce como compra en “verde”. Según Rojas, esta forma de venta “*elimina prácticamente los costos de promoción y mercadeo inmobiliario, así como elimina el riesgo de venta y los costos financieros que se originan cuando los plazos de venta de los inmuebles se dilatan y obligan a los inversores a cargar con el costo financiero del inventario no vendido*” (ROJAS, 2004: 169).

En todo este proceso la CORDESAN se constituye como una instancia que relaciona la sociedad civil, el sector público y el sector privado, “*es por esto que se crea como institución de derecho privado, con personalidad jurídica, sin fines de lucro, y que mediante el esfuerzo conjunto y organizado de personas, instituciones y empresas, tiene por objetivo el desarrollo de la comuna de Santiago*” (MARCHANT, 2008).

La CORDESAN estuvo a cargo de una serie de acciones previas al Programa de Repoblamiento de Santiago Centro. En su calidad de organismo coordinador y vinculante entre los ámbitos público y privado, la

Repoblamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

Corporación de Desarrollo de Santiago fue el actor centralizador del proceso de renovación urbana, dirigiendo sus acciones en aspectos claves como:

- Impulsar la promulgación de la Ley de Renovación Urbana, además de impulsar estímulos para los inversionistas y futuros residentes. En este contexto surge la idea de implementar un subsidio especial de renovación urbana.
- la creación de una “bolsa de demanda” (1992), esto es un mecanismo gestionado por la CORDESAN donde se listaron los nombres de los futuros interesados en adquirir una vivienda en los proyectos que se desarrollarían en la comuna, lo que aseguraba un mínimo de compradores a los inversionistas.
- Posteriormente, la creación de una “bolsa de terrenos”, es decir un catastro de terrenos que cumplieran con las condiciones necesarias para albergar futuros proyectos habitacionales;
- Finalmente, se estableció un registro de constructoras e inmobiliarias interesadas en invertir.

4.2.2. ¿Un Plan de renovación urbana?

Si bien se trata de señalar los aspectos principales ligados con el proceso de Renovación Urbana del centro de Santiago, cabe decir que un *Plan de Renovación Urbana* como tal, no es la situación que se ha venido dando en la comuna de Santiago. Lo que realmente se ha dado ha sido una sumatoria de programas, que han buscado revertir el deterioro y la constante pérdida de población de las áreas centrales de la ciudad. Evidentemente se ha tratado de una lógica de renovación urbana mediante todos estos planes y programas, pero en términos reales no existe un plan rector que agrupe formalmente todos estos y que marque las directrices del proceso.

A partir de la proclamación de la Ley de Renovación Urbana (1987) se han realizado una serie de planes y programas de menor y mayor escala por parte de Municipalidad de Santiago y posteriormente en conjunto con la CORDESAN, los cuales han tenido como objetivo la recuperación de las áreas centrales.

Una primera estrategia importante fue el *Programa de Rehabilitación Habitacional*, encargado de promover y rehabilitar el stock edificado en proceso de deterioro cuyo principal objetivo fue interrumpir la tendencia de desvalorización del territorio comunal. Según Ramaciotti (1998), este programa tuvo un carácter más bien “experimental” ya que en él se probaron diversos mecanismos y sistemas que permitieran diseñar una política permanente de recuperación y restauración. Este proceso de búsqueda desencadenó en la creación de una Unidad Técnica que otorgó servicios de promoción y concreción de proyectos de rehabilitación de viviendas, cités, y conjuntos residenciales de valor patrimonial, orientado a residentes de menores ingresos. Sin embargo, el Plan de Rehabilitación Habitacional no tuvo un impacto tan importante en la comuna, pero contribuyó a difundir este tipo de intervenciones como una opción y un componente necesario en los planes de desarrollo urbano comunal.

Entre otras acciones se implementó también la “*Campaña de Mejoramiento de la Imagen del Centro*” y otras inversiones en mejoramiento de espacios públicos, pintura de fachadas, equipamiento en barrios y algunas mejoras de viviendas. Actualmente se encuentran vigentes además, el programa de *Recuperación de Viviendas, Cités y Edificios*; el programa *Vivir en Santiago*; el programa *Nuestros Barrios*; y el programa de *Proyectos Comunales y Seguridad Vecinal*.

Al conjunto de estas acciones se suman además la implementación del Subsidio de Renovación Urbana en 1991 y del Plan de Repoblamiento en 1992, acciones conjuntas que son la estrategia más importante que se ha utilizado para el repoblamiento y regeneración del área central.

4.2.3. El Subsidio de Renovación Urbana (SRU)

El SRU se creó en 1991 mediante el Decreto Supremo N° 95, incorporándose como Título III del Reglamento del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional (DS N°44, 1988).

Este subsidio es un programa habitacional que surge en respuesta a los procesos de despoblamiento y deterioro físico y funcional del casco central de las grandes ciudades del país, tras el impacto del terremoto de 1985.

Repoblamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

El Subsidio operado hasta ahora, consiste de una ayuda económica directa no reembolsable que el Estado chileno otorga a postulantes individuales y colectivos para financiar la compra o construcción de una vivienda económica (de un valor igual o inferior a 2.000 UF y cuya superficie edificada no sea superior a 140 m²) nueva o aquella que resulte de la reparación o alteración de edificios ya construidos²⁸. De esta manera el subsidio permite complementar el financiamiento de la compra de viviendas en dos tramos de valores:

- Hasta 1.000 UF (con un ahorro mínimo exigido de 100 UF);
- Hasta 2.000 UF (con un ahorro mínimo exigido de 200 UF).²⁹

Este subsidio, cuyo monto asciende a 200 UF es decir U\$11.240 aproximadamente, se restringe a viviendas que se emplacen en Zonas de Renovación Urbana (ZRU) o Zonas de Desarrollo Prioritario (ZDP), de acuerdo a lo estipulado por las resoluciones gubernamentales correspondientes. Mientras las primeras corresponden a áreas creadas para “favorecer la renovación o recuperación de barrios antiguos dentro de la Ciudad”, como es el caso del área de estudio, las segundas –en tanto– constituyen áreas definidas para “impulsar el desarrollo equitativo de la ciudad, atrayendo inversiones del sector privado”.³⁰

Además de la postulación convencional al SRU, el Ministerio de Vivienda dispone de un programa alternativo en modalidad de Leasing Habitacional. Esto significa que también se apoya el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Este programa brinda la posibilidad de acceder a la oferta privada de viviendas nuevas o usadas localizadas en ZRU y ZDP, a través de una sociedad inmobiliaria con la cual se celebra un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, aún sin contar con un ahorro mínimo.

²⁸ MINVU 2007

²⁹ La Unidad de Fomento (UF) es una unidad de cuenta reajutable de acuerdo con la inflación usada en Chile. Cada UF corresponde a \$29,930 pesos chilenos, lo que equivale a U\$ 56.2 aprox.

³⁰ MINVU 2007

Las condiciones que deben cumplir los interesados para suscribir un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa la fija la respectiva sociedad inmobiliaria. La ayuda económica entregada por el subsidio es idéntica al SRU convencional (200 UF). Puesto que no se exige ahorro mínimo, no se definen tramos específicos, y el monto máximo de valor las viviendas son 2.000 UF.

4.2.4. El Plan de Repoblamiento de Santiago

Con el antecedente de la *Ley de Renovación Urbana* en 1987 y de que a partir de 1990 la Municipalidad inicia el proceso de renovación urbana con dos líneas de acción que marcan un precedente del Plan de Repoblamiento, como son por un lado una política de promoción inmobiliaria y por otro la recuperación de la identidad residencial de los barrios (DEVIA, 2003), en 1992 es creado finalmente el *Programa de Repoblamiento* con el fin principal de consolidar las áreas residenciales existentes para mejorar la calidad del entorno con el objetivo de atraer y retener residentes. Dicho programa responde a tres necesidades básicas:

- Recuperación del stock habitacional perdido históricamente a raíz del deterioro
- Remodelación del stock habitacional
- Aumentar la población comunal para alcanzar densidades adecuadas con el fin de aprovechar la infraestructura y equipamientos presentes en el área central.

Para cumplir estas necesidades se planteó una meta inicial de 100.000 nuevos habitantes en un plazo de 15 años, es decir para 2007 se debió alcanzar los 350.000 habitantes, por lo que se proyectó construir 25 mil nuevos departamentos para dicho período (ASSAEL, 2007) Lo cierto es que como veremos se superó con creces el número de departamentos nuevos llegando en 2007 a más de 40.000 viviendas nuevas, sin embargo según la curva de crecimiento disponible, al año 2002 la población ya ha descendido a menos de 300.000 habitantes y cayendo. Como estrategia inicialmente se fijó a Santiago Poniente como un sector de desarrollo prioritario dado el nivel de deterioro y subutilización que presentaba. En este marco se dio inicio al programa con un convenio entre la Municipalidad de Santiago, la

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

CORDESAN y la Cooperativa de Vivienda Habitacoop. De esta manera los actores involucrados son los siguientes:

Actores

Públicos

- *Municipalidad de Santiago*: gestor y responsable inicial de gran parte de las acciones orientadas a coordinar esfuerzo entre los distintos actores.
- *Ministerio de Vivienda y Urbanismo*: determina el marco general de acción, ya que es la institución que define las políticas del suelo. Es además el organismo responsable de la distribución de los recursos sectoriales para inversión y mantención del espacio público
- *Ministerio de Obras Públicas*: define gran parte de las obras de infraestructura, ya sea mediante su ejecución o concesión a terceros.

Publico-privados

- *CORDESAN*: coordina las acciones entre el sector público y el sector privado.

Privados

- *Pontificia Universidad Católica de Chile*: participa del directorio de la CORDESAN, como asesor académico y técnico.
- *Colegio de Arquitectos*: participan del directorio representando la visión de los profesionales del área
- *Empresas inmobiliarias*: realizan los proyectos de inversión privados. Junto a la CORDESAN, definen los lugares donde situarán sus proyectos como también su mercado objetivo. La mayor parte de la inversión dentro del programa de replamamiento corresponde a este sector.
- *Concesionarias*: construyen y mantienen la infraestructura y servicios públicos, tales como estacionamientos, parques, etc.

Ciudadanía

- *Comités de adelanto*: esta es una instancia de gestión donde participan representantes vecinales.

4.2.5. Fases del Plan de Replamamiento

Según investigadores del tema como Assael (2007), Valenzuela (2000), Rojas (2004) y otros, además de la misma CORDESAN, el proceso acontecido a partir de la implementación del Plan de Replamamiento de Santiago puede dividirse en tres períodos importantes: una fase inicial, una fase de ajuste y una fase de consolidación. En este sentido se evaluará el proceso tomando como referencia esta periodización. En esta revisión se considera la oferta de vivienda de departamentos en altura, pues la producción de vivienda horizontal dentro del programa de replamamiento es mínima, y la construcción en altura es el interés de esta investigación. Cabe decir además que la información disponible respecto de las cifras oficiales del Plan de Replamamiento alcanzan solo hasta el año 2007, por lo que para tener un acercamiento más fidedigno de la realidad del caso de estudio particular que es el barrio Yungay, se realizó un levantamiento de la situación física del barrio referida más adelante.

(A) Fase inicial. 1992 a 1994

Fundamentalmente durante esta fase se identificaron las características de la demanda habitacional potencial. Con este objetivo se construyó el primer proyecto habitacional que demostró que el rango adecuado de la demanda oscilaba entre los U\$14.000 y U\$25.000 de la época. A partir de este momento comenzó a funcionar la denominada *bolsa de demanda* que para el inicio de este proceso contaba ya con 1.500 grupos familiares con ahorros suficientes. Simultáneo a esto se implementaba por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del *Subsidio de Renovación Urbana*. Según Assael (2007), a pesar de los incentivos otorgados por el Estado y la existencia de la bolsa de demanda, se mantuvo el desinterés por parte del sector privado por aumentar la oferta habitacional del sector, ante lo cual se realizó un convenio con la cooperativa de viviendas Habitacoop, única interesada en participar del proceso. Según datos de CORDESAN, en esta primera etapa

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

Tabla 1
Número de viviendas 1992-1994 por barrios.
Comuna de Santiago.

Fuente: Elaboración propia según datos CORDESAN

Barrio	N° viv.
República	660
Brasil	630
Yungay	597
Balmaceda	523
San Francisco	375
Pedro Montt	289
Almagro	245
Lira	215
Parque O'Higgins	141
Ejército	73
Centro Histórico	67

N° total de viviendas 3,815

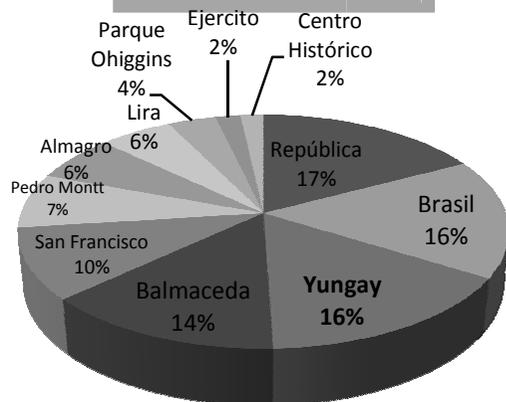


Gráfico 2

Distribución porcentual de proyectos. 1992-1994. Plan de Replamamiento. Comuna de Santiago

Fuente: Elaboración propia según datos CORDESAN

se realizaron un total de 46 proyectos inmobiliarios en altura en la comuna de Santiago, con un total de 3.815 nuevas viviendas. Esta situación detonó la activación del mercado inmobiliario en la comuna y generó un gran interés por acceder a la *bolsa de demanda* por lo cual se debió rediseñar el sistema, a fin de poder atender a varias inmobiliarias a la vez. Tanto es así que la demanda amplió su espectro de valor la vivienda, llegando a incluso U\$42.000 por unidad (ASSAEL 2007).

En el análisis de la distribución de los nuevos proyectos de vivienda y su localización, el sector de Santiago Poniente, con sus barrios Brasil, Yungay y Balmaceda, lidera la focalización de proyectos con 29 de ellos, un total de 1.750 viviendas, que representa el 46% de las viviendas generadas. Un dato relevante es que el mayor número de proyectos se emplazó en el barrio Yungay con un total de 13 proyectos, 597 viviendas en total, lo que representa el 16% del total de viviendas generadas. Otro dato importante es que la concentración de los proyectos en general se focaliza en el sector norponiente de la comuna, en los barrios Yungay, Brasil, Balmaceda, Centro Histórico y República acaparando el 65% de los proyectos. Por otro lado destaca la mínima participación del Centro Histórico con sólo un 2%, que más adelante tomará mayor protagonismo.

Con respecto al segmento de mercado al que se orientaban los primeros proyectos, estos fueron enfocados a clases medias y medias bajas, principalmente a funcionarios públicos. Estos proyectos fueron construidos con estándares mínimos de construcción y habitabilidad, con dimensiones que llegan a solo los 50m² y se hacía entrega de ellos sin terminaciones, es decir se solo en obra gruesa habitable (MINVU, 2007).

(B) Fase de ajuste.1995-1996

En esta segunda etapa la CORDESAN redefine sus programas en términos operativos para hacer más efectivos los vínculos entre ella y las empresas inmobiliarias, intensificando su rol de *promotor inmobiliario* (CONTRERAS, 2005). Para dar respuesta a la mayor demanda esperada, se firmaron contratos con otras empresas constructoras como Constructora Paz

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

Tabla 2
Número de viviendas 1995-1996 por barrios.
Plan de Replamamiento. Comuna de Santiago
 Fuente: Elaboración propia según datos CORDESAN

Barrio	N° viv.
Lira	1,171
Brasil	1,032
Ejército	978
Balmaceda	877
Almagro	876
Yungay	729
Centro Histórico	660
San Francisco	335
República	294
Sta. Lucia	193
N° total de viviendas	7,145

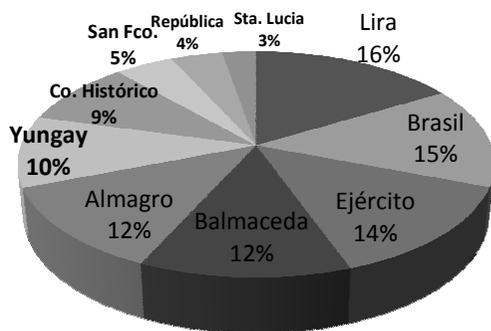


Gráfico 3
Distribución porcentual de proyectos. 1995-1996. Plan de Replamamiento. Comuna de Santiago
 Fuente: Elaboración propia según datos CORDESAN

Fröimovich, Inmobiliaria Portugal, Constructora Zublín, Constructora García Popelaire, e Inmobiliaria Lago Rapel entre otras; todas ellas asociadas a construcciones en los barrios acomodados de Santiago (RAMACIOTTI, 1998). De este modo la CORDESAN inicia convenios bipartitos con estas inmobiliarias de manera simultánea, con lo que la corporación comienza a adquirir un rol muy activo en la promoción de los proyectos. La entrada de estos nuevos actores inmobiliarios señala el comienzo de esta nueva etapa, donde la oferta aumenta y se amplía el rango de valores. Este protagonismo se ve incrementado ya que las inmobiliarias debían pagar un porcentaje de las viviendas que vendieran directamente a la corporación, ingresos que luego destinaría para financiar campañas de promoción, de modo de asegurar el éxito del proceso. Toda esta situación contribuyó a su vez a que las velocidades de venta superaran las de construcción, lo que generó una explosión de la oferta habitacional que superó la captación de ésta por parte de la CORDESAN. A su vez se mantuvo el convenio con Habitacoop, con el fin de seguir asegurando la función social de mantener oferta inmobiliaria a habitantes de menores recursos. Durante esta fase se construyeron 61 proyectos inmobiliarios con un total de 7.145 viviendas.

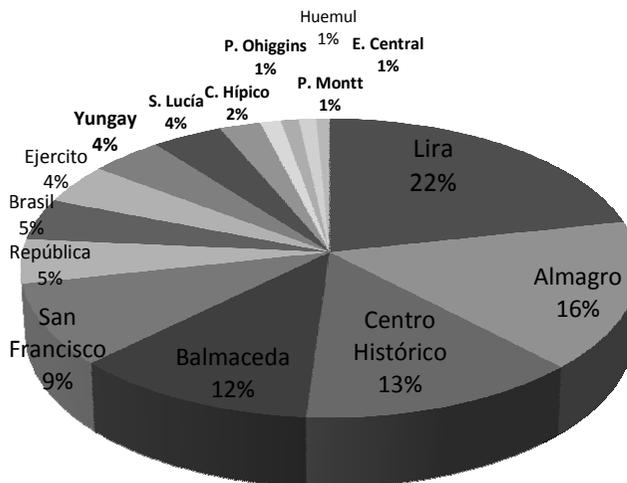
Contreras (2005) señala que en esta etapa se producen también cambios sustantivos en lo morfológico, debido al surgimiento de nuevas tipologías residenciales, como por ejemplo los "lofts" y en el ámbito social, debido a la llegada de nuevos segmentos socioeconómicos de clase media que comienzan a habitar el centro, por lo cual se incrementa la inversión en zonas deterioradas lo que fomentó la construcción en altura. Un dato relevante lo constituye que el 60% de los proyectos en esta etapa corresponden a iniciativas externas a los convenios de la CORDESAN, lo que habla del dinamismo que adquirió el mercado habitacional y lo superado que comienza a verse poco a poco el organismo público-privado (ASSAEL, 2007). Otro aspecto característico de esta fase es que el sector de Santiago Poniente también concentra también el mayor número de viviendas con un total de también 29 proyectos que constituyen el 37%. En esta etapa el barrio Brasil es aquel que recibe un mayor número de proyectos con un total de 14 (15%), seguido por Ejército con 10 (14%), Balmaceda con 7 (12%) y Yungay con 8 (10%).

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

Tabla 3
Número de viviendas 1997-2007 por barrios.
Plan de Replamamiento. Comuna de Santiago
 Fuente: Elaboración propia según datos CORDESAN

Barrios	N° viv.
Lira	7,226
Almagro	5,757
Centro Histórico	4,768
Balmaceda	4,168
San Francisco	3,171
República	1,708
Brasil	1,610
Ejército	1,544
Yungay	1,517
Sta. Lucía	1,462
Club Hípico	856
Parque O'Higgins	430
Huemul	368
Pedro Montt	360
Estación Central	275
N° total de viviendas	35,220

Gráfico 4
Distribución porcentual de proyectos. 1997-2007. Plan de Replamamiento. Comuna de Santiago
 Fuente: Elaboración propia según datos CORDESAN



(C) Fase de Consolidación. 1997- 2007

A partir de 1997, el programa se consolida de forma importante, ya no se necesita el impulso iniciado por la CORDESAN para llevar a cabo la mayoría de los proyectos. El sector inmobiliario asume la generación de la oferta habitacional de la comuna, sin la directa intervención del municipio o la CORDESAN, la función de esta se centrará en la asesoría inmobiliaria y promoción de proyectos habitacionales. En este sentido la pérdida del protagonismo de la CORDESAN marca que el total de la producción de la vivienda quede en manos privadas.

Desde entonces un número importante de empresas empieza a operar de forma independiente en el mercado, comprando terrenos, desarrollando proyectos y realizando la venta de viviendas incluso asesorando a sus compradores en la adquisición de subsidios. A partir de este momento, se puede decir que el centro de Santiago adquiere una dinámica de mercado asimilable a la de otros sectores de la ciudad donde también existe una demanda considerable de departamentos nuevos. En los años posteriores, la dinámica inmobiliaria en el centro de Santiago cambiará de énfasis y de

localización al interior de la comuna pero seguirá en aumento, llegando a ofertar el 40% de la totalidad de los departamentos nuevos en Santiago durante el año 2007.

Si bien el período corresponde a una muestra de 10 años, en este claramente el proceso se consolida, ampliando su rango de cobertura a un total de 17 barrios sumando un total de 241 proyectos. El barrio con la cantidad mayor de proyectos pasa a ser Lira, con un total de 40 (22%), seguido por Almagro con 31 (16%), Centro Histórico con 26 (13%) y Balmaceda con 25 (12%). Por su parte el barrio Yungay en este período

llega a 1517 viviendas generadas que representan un total de un 4% del total de viviendas con 25 proyectos realizados en esta etapa. Finalmente se llega a un total de 2843 viviendas en el barrio Yungay entre 1992 y 2007.

(D) Cuarta Fase 2007-2009

Si bien los datos oficiales de CORDESAN respecto de la situación inmobiliaria en los diferentes barrios de la ZRU de Santiago, determinan la situación hasta 2007, tras el trabajo de campo en el barrio Yungay realizado en julio de 2009, se catastraron un total de 51 edificios en altura emplazados en el barrio producto de la renovación urbana, entonces si en el periodo entre 1992 y 2007 se construyeron 46 proyectos, se deduce que entre 2007 y Julio de 2009, se instalaron 5 edificios más. Teniendo en cuenta que el promedio de departamentos por proyecto es de alrededor de 60 viviendas, se puede especular que aproximadamente 300 nuevas viviendas en edificios de altura mayor a 5 pisos se generaron en el barrio. En esta etapa como se observa disminuye la presencia de edificios en el barrio debido a las modificaciones que se fueron haciendo al Plan Regulador Comunal en favor de las áreas patrimoniales que han ido aumentando su extensión. La última declaración de zona típica de un sector de los barrios Yungay y Brasil, con 113 hectáreas protegidas, sin duda disminuirá aun más la dinámica inmobiliaria.

4.3. Impacto de la Renovación Urbana en el Área Central de Santiago

Como vimos, a partir de la década de los noventa fueron dos acciones las principales herramientas utilizadas para repotenciar el carácter residencial del área central de Santiago: la aplicación del *Subsidio de Renovación Urbana* (SRU) y luego la incorporación del Programa de Repoblamiento (PR). Con su aplicación, se generó una actividad inmobiliaria sin precedentes cuyas consecuencias urbanas generan hoy debate entre los actores involucrados. De parte de quienes abogan por el respeto patrimonial de los barrios, se advierte que la fisonomía y características de algunos barrios han cambiado. Los estilos arquitectónicos de antiguas y nuevas edificaciones se combinan y superponen, dando lugar a cambios en el paisaje urbano. Asimismo, se aprecia que las edificaciones han crecido en altura y se han vuelto más densas, constituyéndose un nuevo y complejo sistema urbano, donde el aprovechamiento masivo de la infraestructura y la presión excesiva sobre equipamientos (motivado por el incremento de las densidades), van en desmedro de la oferta de seguridad y calidad de vida de los barrios.

La zona de Santiago Poniente, particularmente los barrios Yungay y Brasil, padecieron la mayor intervención en un principio. El impacto urbano generado por la actividad inmobiliaria es visto de manera muy diversa por los diferentes agentes involucrados. Algunos vecinos de barrios tradicionales como el Yungay, ven en estas transformaciones una amenaza para su modo de vida. Los agentes del sector inmobiliario resaltan las consecuencias positivas que el proceso de renovación urbana induce en sectores antes deteriorados o inactivos. Por su parte los municipios han percibido el impacto del SRU y del PR y han dado importancia de los Planes Reguladores Comunales (PRC) para potenciar o frenar la llegada de proyectos.

Lo cierto es que el impacto del proceso de renovación urbana debe ser revisado en diferentes niveles. Si bien las cifras macro hablan de una eminente pérdida de población en la comuna, es evidente que hay sectores en los barrios que sí han visto revertido el proceso de despoblamiento. Se

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

trata de los centros de barrio y las zonas aledañas a las plazas y ejes importantes del área, donde se concentraron los proyectos de alta densidad. Sin embargo, la revisión del impacto urbano del plan de replamamiento es necesaria hacerla en diferentes escalas territoriales y desde diferentes criterios de análisis, de modo de poder visualizar el panorama de manera íntegra.

El impacto urbano del Plan de Replamamiento en las Zonas de Renovación Urbana (ZRU) se efectuará en una revisión de una serie de aspectos en los cuales me parece relevante enmarcar el estudio. Estos elementos de análisis permitirán visualizar el proceso de manera más íntegra en lo que dice relación con el marco normativo y los criterios de selección de las áreas propicias de renovación urbana, así como también la definición actual del

estado edilicio del barrio Yungay, además de la composición social de la zona renovada.

4.3.1. Modalidades de selección para áreas destinadas a renovación urbana.

Un primer elemento de análisis es revisar los fundamentos que se utilizaron para determinar los polígonos de renovación urbana. En este sentido se manejan dos modalidades de zonificación territorial:

(A) Macrozonas: que comprenden grandes extensiones de territorio del centro y de pericentro de Santiago. Esta modalidad plantea una estrategia macro de renovación extensiva e intercomunal, que expresa la voluntad política de renovar y aprovechar la ciudad interior, pero no discrimina la distinta aptitud residencial y potencialidad de mercado de los diferentes barrios de desarrollo habitacional de determinados sectores. A la macrozona en específico le corresponde la ZRU de la Ciudad de Santiago. Este es un polígono de grandes dimensiones que abarca tres comunas completas (Santiago, San Miguel e Independencia) e incorpora territorios pertenecientes a otras ocho comunas colindantes (Quinta Normal, Estación Central, Recoleta, San Joaquín, Pedro Aguirre Cerda, Renca, Conchalí y Cerrillos). La ZRU presenta una disposición concéntrica y corresponde a un sector ampliado del centro histórico-residencial de la capital, excluido el sector pericentral oriente (Providencia, Ñuñoa y Macul).

(B) Microzonas: Se trata de pequeñas zonas localizadas en territorios pericentrales o bien periféricos de Santiago. Esta modalidad plantea una estrategia de renovación circunscrita y local, que expresa la visión de ciertos nichos que ofrecen oportunidades o prioridades especiales de desarrollo residencial. Es decir se trata de planes parciales de desarrollo.

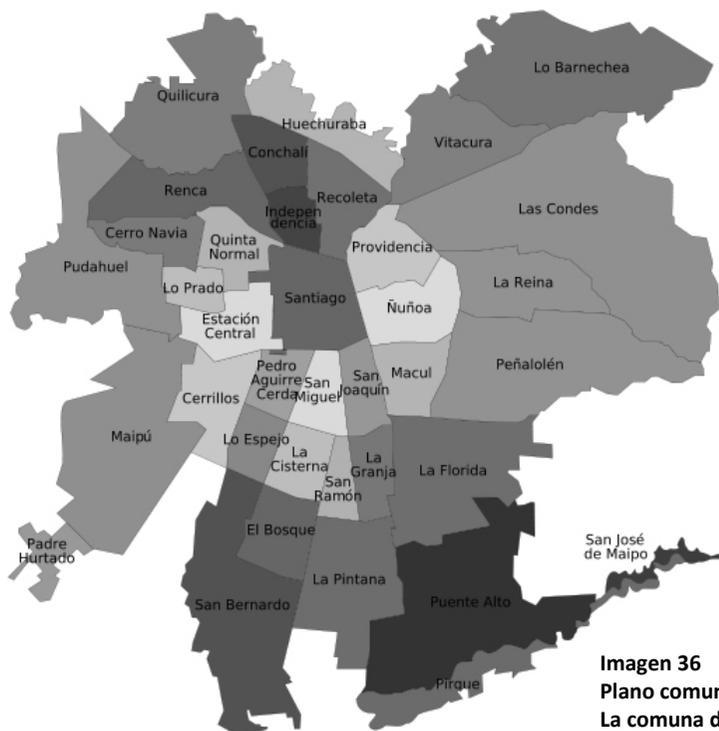


Imagen 36
Plano comunal de la Ciudad de Santiago.
La comuna de Santiago al centro.

Fuente: Elaboración propia

4.3.2. Localización de proyectos inmobiliarios en las Zona de Renovación Urbana ZRU de la comuna de Santiago

Un segundo aspecto relevante es el análisis de la localización de los nuevos desarrollos habitacionales. La determinación de la ZRU muestra patrones de localización que seleccionan e impactan zonas muy precisas de los grandes paños de superficie del centro de la ciudad. La localización denota la selectividad de los proyectos por determinados atributos urbanos, específicamente por la proximidad a infraestructura y equipamiento, y la cercanía con áreas verdes y plazas. Todos estos aspectos, relacionados con la búsqueda de ventajas comparativas que favorecen la comercialización de los proyectos, se conjugan con la búsqueda por pautas de localización que reduzcan los costos del mercado de suelos y los límites de constructibilidad y altura impuestos por la normativa urbana.

En el período **1992-1995** se exhibe una alta concentración espacial de los proyectos inmobiliarios en el cuadrante norponiente de la comuna. En este período, se observa la predilección de los inversionistas por emplazar proyectos en los barrios residenciales tradicionales constituidos alrededor de las plazas Brasil y Yungay. Por tanto en esta decisión incide de manera determinante la calidad de estos barrios, su vocación residencial y la existencia de numerosos atractivos educacionales, recreativos y de esparcimiento, factores altamente sensibles para propiciar el arribo de población joven y de familias nucleares. Asimismo, el bajo precio de los suelos, por la obsolescencia en que se encontraba el barrio y con escasa inversión en infraestructura urbana, permitió la colocación en el mercado de viviendas a precios económicos, garantizando un significativo margen de retorno para la inversión.

En el periodo **1996-2000**, junto con una mayor densidad y altura, se muestra una mayor dispersión en la localización de los proyectos inmobiliarios, configurándose tres polos dinámicos. El primero de ellos, es la segunda fase de los barrios Brasil y Yungay, que se consolida como uno de los sectores mayormente intervenidos. El segundo polo dinámico, es el barrio Universitario del sector República. En este lugar, se construyen numerosos proyectos habitacionales, privilegiándose como principal atractivo la emergencia de un barrio estudiantil. Finalmente, un tercer polo de alta



Imagen 37
Plano de localización de proyectos habitacionales entre 1992-1995, en la comuna de Santiago.

Fuente: Elaboración propia según MINVU 2007



Imagen 38
Plano de localización de proyectos habitacionales entre 1996-2000 en la comuna de Santiago.

Fuente: Elaboración propia según MINVU 2007

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

actividad inmobiliaria se constituye en el sector centro-oriente de la comuna. El emplazamiento de estos polos dinámicos parece priorizar, ante todo, las ventajas asociadas a una localización central (proximidad de servicios, cercanía a lugares de estudio y trabajo, calidad de infraestructura vial y urbana, etc.) y la mejorada conectividad provista por la expansión de la red de Metro.

En el período **2001-2005**, se observa que ocurre un cambio de los patrones dominantes de localización de los proyectos habitacionales. El sector del Barrio Brasil y Yungay pierde interés como lugar de emplazamiento de nuevos proyectos, en tanto que otros polos dinámicos como el Barrio Universitario en el sector de República y el sector centro oriente siguen un proceso de consolidación. Destaca además en este período la irrupción de numerosos proyectos en el centro histórico de la ciudad y junto al cerro Sta. Lucía y el Parque Forestal, sector enfocado a clases más altas y con otros estándares de calidad. Se consolida además en este período algunos polos junto al Club Hípico y el Parque O'Higgins. El sector sur oriente con sus antiguos barrios sigue casi intocado.

El periodo **2006-2009**, define una consolidación de la tendencia iniciada en el periodo anterior, es decir se ratifica la localización de proyectos en el barrio universitario de República a su vez que se intensifica fuertemente la localización en el Centro Histórico. Esto último potenciado por la extensión del metro. El sector Yungay y Brasil aparece finalmente casi sin proyectos nuevos, detonado además por la proclamación última de Zona Típica de parte importante del área. Es importante señalar la casi nula intervención del sector sur oriente de la comuna aún. En la revisión de estos períodos se observa que en ningún momento ha sido de interés para los inversionistas este sector. Otra tendencia destacada es la importancia de algunos ejes de la ciudad donde confluyen en mayor número los proyectos, además de la búsqueda de cercanía con las áreas verdes de la comuna.

La superposición de estos períodos (ANEXO 3), permite observar que el desarrollo inmobiliario ha acrecentado fuertemente la densidad habitacional en varios sectores de la comuna de Santiago, mientras que otros grandes paños de superficie comunal permanecen casi intactos. Al respecto, cabe precisar que el cuadrante norponiente –principalmente, áreas próximas a las



Imagen 39
Plano de localización de proyectos habitacionales entre 2001-2005 en la comuna de Santiago.

Fuente: Elaboración propia según MINVU 2007



Imagen 40
Plano de localización de proyectos habitacionales entre 2006-2009 en la comuna de Santiago.

Fuente: Elaboración propia según www.portalinmobiliario.cl

Repoblamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

plazas Brasil y Yungay–, junto al barrio República y al sector centro oriente, han sido los destinos privilegiados de la inversión inmobiliaria, acaparando el mayor número de nuevas edificaciones. Los sectores del sur-oriente y sur-poniente de Santiago –más alejados del centro y de la red de Metro–, por contraste, han sido escasamente afectados por el desarrollo inmobiliario. Sin embargo, esta correlación puede modificarse en un futuro próximo, en la medida en que la saturación de los barrios centrales mejor localizados haga surgir nuevas alternativas de desarrollo.

Un factor que parece haber tenido trascendental importancia en el mapa de puntos que conforma la localización de proyectos inmobiliarios en Santiago parece haber sido la cercanía de estaciones de Metro. Esta evidencia sugiere que la inversión inmobiliaria tenderá progresivamente a conceder atractivo a sectores del pericentro santiaguino que hasta la fecha registran una escasa actividad constructiva, dando preferencia a aquellas zonas que presenten ventajas de conectividad.

4.3.3. Impacto habitacional

En concordancia con la tendencia en la dinámica de población, que como vimos decrece en la comuna de Santiago, se advierte que el número de viviendas experimenta también una caída importante en el período intercensal disponible 1992-2002. De esta manera la evolución de la vivienda en la Zona de Renovación Urbana de la comuna de Santiago prueba que el Plan de Repoblamiento no pudo incrementar el volumen del parque habitacional en dicho período. Lo cierto es que según el censo 2002, se advierte que el número de viviendas experimentó una caída en el período intercensal de –6.768 unidades. Si bien la cantidad de viviendas continúa disminuyendo, cabe notar que la velocidad de este decrecimiento es considerablemente inferior al experimentado por la población. Mientras la cantidad de población en la Zona de Renovación Urbana de la ciudad de Santiago desciende en una tasa media anual de –1,47%, la vivienda muestra un ritmo de decrecimiento de sólo –0,34% anual (MINVU 2007). No obstante lo anterior, se observa que hubo un incremento de más de 35.000 nuevos departamentos solo en el período 1997-2007, por lo que es muy probable que el censo de 2012 grafique un cierto revertimiento de la tendencia de pérdida de vivienda. Sin duda se está perdiendo un número

significativo de vivienda antigua en la comuna, pero esta resta no tiene la velocidad ni la magnitud de la construcción en serie de departamentos que se observa.

Sin embargo y según vimos, en la comuna de Santiago se visualiza un importante crecimiento del número de viviendas en el cuadrante norponiente, sector correspondiente a los barrios Yungay, Brasil y Balmaceda, constituyéndose en su interior micro-polos de expansión habitacional en torno a las plazas Brasil, Yungay y en las proximidades del Parque de Los Reyes. En este sector el censo ratifica que entre 1992 y 2002, este sector recibió el mayor dinamismo en materia de stock de viviendas en la comuna de Santiago. Solo en el barrio Yungay estas se incrementaron en más 3.500 departamentos desde 1992 a la fecha.

Otro sector que muestra crecimientos significativos de la cantidad de viviendas ocupadas se localiza en sector universitario del barrio República. Estos datos confirman el carácter localizado de los efectos inducidos por el proceso de renovación urbana en la capital, privilegiando el desarrollo de determinados barrios y el abandono de otros como el sector sur oriente de la comuna.

En términos exactos el balance habitacional asociado al Plan de Repoblamiento arroja que entre 1992 y 2007 se construyeron un total de 46.180 unidades de vivienda tipo departamento en la ZRU de la comuna de Santiago. En el sector de Santiago Poniente y sumando la totalidad de viviendas generada en los barrios Yungay, Brasil y Balmaceda se tiene que se construyeron un total de 11.683 viviendas, es decir el 25, 29 % de todo al parque habitacional impulsado en este mismo período. Particularmente en el barrio Yungay se generaron un total de 2.843 viviendas que representa el 6,15 % del total. Si bien el conteo habitacional abarca hasta el año 2002, se puede afirmar que la construcción de departamentos en altura en el barrio actualmente se encuentra frenada por las regulaciones posteriores que se hicieron para mitigar la transformación de la imagen urbana de este barrio histórico. No obstante el proceso continúa con gran dinamismo en nuevas locaciones del área central favorecidas por la ampliación de la red del metro.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

Se puede afirmar sin embargo, que en el periodo intercensal disponible (1992-2002), la caída del número de viviendas, asociada a la disminución de casas antiguas según algunos autores como Rojas y Assael, está determinada por tratarse de un período de tiempo donde aún es muy menor en términos cuantitativos la cantidad de viviendas construidas. Esto en virtud de que en el periodo 1997-2007 se generó 35.220 nuevas viviendas, es decir el 76,26 % del total. Según el actual jefe del Plan de Replamamiento, Bernabé Aravena Orellana, a la actualidad se han construido en la ZRU de Santiago más de 60.000 viviendas. En este sentido la lectura que han hecho algunos autores respecto del fracaso del plan, se muestra acotada por el periodo censal disponible y no refleja el dinamismo observado en el periodo posterior al censo, donde se verifica el mayor porcentaje de construcción de vivienda del proceso principalmente en los últimos años.

No obstante que en el levantamiento de campo efectuado –que más adelante se detalla- se consigna una pérdida significativa de las viviendas antiguas en el sector, el impacto habitacional generado por la renovación urbana, está marcadamente asociado a la expansión de una tipología habitacional caracterizada por una estandarización arquitectónica asociada a la construcción de departamentos en altura. En este sentido se puede plantear que el impacto habitacional asociado a la renovación urbana, también resulta mayor en términos de densidad que en términos de magnitud. Se podría afirmar entonces, que si el crecimiento de los departamentos no ha conseguido detener la desaparición del parque habitacional, ello se debería a que se estaría produciendo un cambio de uso de los terrenos en los que estaban localizados muchos de los inmuebles más antiguos y deteriorados del barrio.

4.3.4. Impacto socio-demográfico

Es evidente que el crecimiento de la mancha urbana experimentado en Santiago ha provocado fuertes impactos en la fisonomía de los barrios. La comuna de Santiago ha padecido un proceso que la ha conducido a cambios en el paisaje urbano y en la constitución social de estos barrios.

Entre los aspectos que más se han modificado en la fisonomía social de las áreas sujetas a la renovación urbana, pueden mencionarse: el crecimiento

demográfico, el perfil de los habitantes y la transformación de la estructura demográfica. De esta manera se analizarán estos factores según el último periodo censal disponible correspondiente al lapso 1992-2002 en las Zonas de Renovación Urbana (ZRU).

(A) Crecimiento demográfico

Según datos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU 2007), con respecto al crecimiento demográfico, la Tabla N°4 muestra que la comuna central y las otras comunas sujetas a la aplicación del Subsidio de Renovación Urbana SRU, no lograron torcer la tendencia de desdoblamiento, manifestando incluso disminuciones de población mucho más aceleradas que en áreas no renovadas. Como se observa, en el período intercensal analizado, la ZRU de Santiago, que incluye todos los barrios insertos en ella, muestra un descenso de su población cuantificado en 30.461 habitantes. Mientras tanto se tiene que en el área no renovada se observó un aumento de 441 habitantes en estos mismos diez años. Sin embargo el área comprendida por el sector de Santiago poniente, que agrupa los barrios Yungay, Brasil y Balmaceda, observó un aumento de población moderado elevándose de 49.349 a 51.538 habitantes.

En general se observa que todas las comunas con áreas insertas en las ZRU perdieron población, marcando una tendencia generalizada en estas comunas que corresponden al área pericentral de la ciudad. Sin embargo es posible deducir que estas comunas que poseen territorios incluidos en la ZRU de la ciudad de Santiago, presentan fenómenos de crecimiento demográfico de carácter esporádico y asociados en general, a patrones de mayor dispersión territorial, que en estos últimos años se ha manifestado con gran actividad inmobiliaria en comunas periféricas como Renca y Cerrillos, con proyectos habitacionales de gran envergadura.

Sin embargo, la situación es contradictoria en el sentido de que se tiene una gran oferta de departamentos acompañada de subsidios estatales, además de ventajas positivas como cercanía al trabajo, a grandes áreas verdes, a muchos servicios y en general todas las ventajas que puede ofrecer el centro de una metrópolis como Santiago, lo cual explica el que miles de personas hayan decidido cambiar su hogar periférico por un departamento

Repoblamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

Tabla 4
Comunas con territorios incluidos en la ZRU de Santiago.
Población por comunas según cobertura de la ZRU (1992 y 2002)
 Fuente: Elaboración propia según datos de *Evaluación de Impacto SRU*. 1991-2006. MINVU 2007

Comuna	Área renovada		Área no renovada		Área total	
	1992	2002	1992	2002	1992	2002
Santiago	215,170	184,709	15,827	16,268	230,997	200,977
Cerrillos	5,380	4,038	65,857	67,067	71,237	71,105
Conchalí	2,232	1,950	150,384	130,873	152,616	132,823
Estación Central	89,969	76,804	47,792	47,135	137,761	123,939
Independencia	75,725	63,078	-	-	75,725	63,078
Pedro Aguirre Cerda	67,949	58,607	62,304	55,604	130,253	114,211
Quinta Normal	66,543	57,761	49,059	45,290	115,602	103,051
Recoleta	81,822	69,964	80,990	75,730	162,812	145,694
Renca	31,522	27,306	96,948	105,957	128,470	133,263
San Joaquín	85,398	71,670	27,956	24,533	113,354	96,203
San Miguel	79,235	75,222	-	-	79,235	75,222
Total	800,945	691,109	597,117	568,457	1,398,062	1,259,566

en el Centro. Sin embargo todas estas ventajas aún no parecen ser suficientes para contrarrestar otros muchos miles de personas que han decidido dejar el centro, con lo cual la tendencia de despoblamiento se ha mantenido, al menos en el periodo censal disponible, y sin ningún conteo más actual que oficialice lo contrario. Sin embargo, cabe preguntarse por la calidad y características de la nueva oferta inmobiliaria (departamentos pequeños, de bajo estándar de calidad, etc.), y además por la constitución de los nuevos hogares que llegaron a poblar los barrios centrales (solteros, familias pequeñas). De alguna manera se explica de esta forma la tendencia negativa del repoblamiento de Santiago a pesar de la masividad de la oferta inmobiliaria y la cantidad de unidades vendidas.

(B) Perfil de los nuevos habitantes

Según vimos el problema del despoblamiento del centro de Santiago se origina en la fuga de las clases altas al sector oriente de la ciudad en las décadas del cuarenta y cincuenta. Más tarde, en los años ochenta, se manifestó un masivo proceso de suburbanización o periferización de la población de la capital, impulsado por procesos simultáneos de liberalización del límite urbano y del sistema de transporte colectivo. Éstos, consolidaron el despoblamiento central junto con agudizar la turgencia, la expansión del comercio ambulante, y manifestarse los niveles más

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

Tabla 5
Área comunal renovada de Santiago
Nº de hogares unipersonales por territorios comunales (1992 y 2002)
 Fuente: Elaboración propia según MINVU 2007

Área de renovación urbana	1992		2002		Variación	
	N	%	N	%	N	%
Santiago	10.150	15,75%	20.951	29,31%	10.801	13,56%

Tabla 6
Áreas comunales renovadas de Santiago
Jefes de Hogar Unipersonales según ocupación (1992 y 2002). Tasa de variación media anual (%)
 Fuente: Elaboración propia según MINVU 2007

Área de renovación urbana	Profesional Universitario	estudiante	Adulto mayor	otro	total
Santiago	19,05 %	14,73 %	4,51 %	7,91 %	7,24 %

Tabla 7
Áreas comunales renovadas de Santiago
Número de hogares nucleares por territorios comunales (1992 y 2002)
 Fuente: Elaboración propia según MINVU 2007)

Área de renovación urbana	1992		2002		Variación	
	N	%	N	%	N	%
Santiago	41.325	64,12%	29.205	40,86%	-12.120	-23,26%

altos de la historia en materia de contaminación atmosférica. La migración del estrato poblacional socioeconómico alto y medio a nuevos barrios concebidos dentro del concepto de “ciudad jardín”, tuvo como consecuencia que las viviendas del centro quedasen abandonadas, pasaran a ser arrendadas y subarrendadas, perdiendo gradualmente su carácter residencial familiar, cambiando de uso a nuevas funciones comerciales, productivas y de almacenaje, lo que fue produciendo una progresiva pérdida de la heterogeneidad social al interior de los barrios.

El replamamiento de la ciudad supuso la llegada de nuevos habitantes lo que devolvió en cierta medida el carácter residencial al área central. La conformación de los hogares generada por estos nuevos habitantes y por los antiguos por cierto, se puede dividir de dos maneras.

- **Hogares unipersonales:** aquellos compuestos por solo una persona
- **Hogares nucleares:** conformado por el jefe de hogar –con o sin su cónyuge–, además de uno o más hijos.

A partir de esta discriminación se tiene lo siguiente: Según el MINVU (2007) los hogares unipersonales, particularmente en la ZRU de la Ciudad de Santiago se elevaron de 26.288 unidades en 1992, a 40.893 en 2002. Este crecimiento, se concentró en la Comuna de Santiago, donde este tipo de hogar se duplicó, pasando de 10.150 a 20.951 (Tabla N°5).

En la tabla 6 se puede observar que la mayor velocidad de incremento corresponde a hogares unipersonales de profesionales universitarios, seguido muy de cerca por el incremento de hogares unipersonales de estudiantes. Esta situación se corrobora con la dinámica habitacional experimentada en el barrio Republica y la instauración del sector universitario. Por otro lado el envejecimiento es una fuerza de crecimiento secundaria.

Durante el periodo 1992-2002, el acelerado aumento de los hogares unipersonales en las ZRU es un proceso que favoreció la acentuada reducción de los hogares nucleares, la que según fuentes oficiales es una

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

tendencia nacional, cobra una expresión altamente significativa en el caso de las áreas de renovación urbana. De esta manera se observa que los hogares nucleares decaen del 64,1% registrado en 1992 a un 40% en 2002. (Tabla N7)

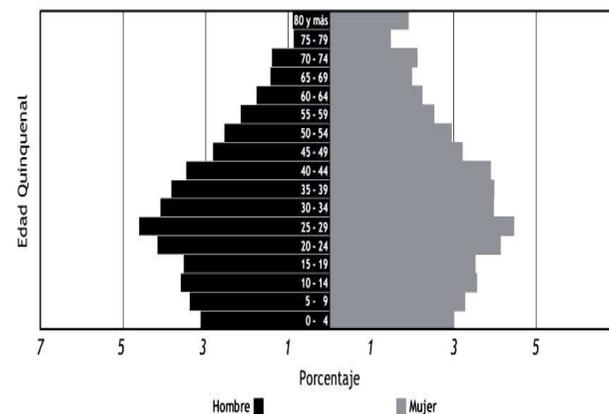
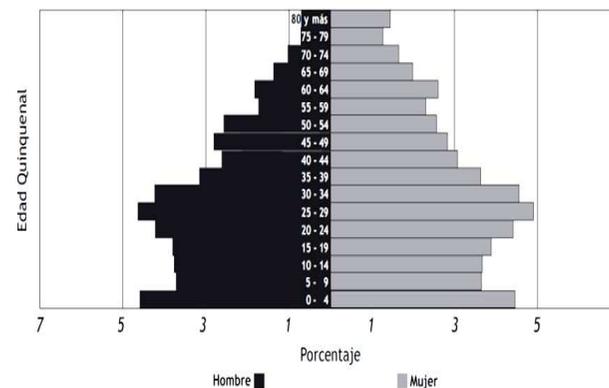
En consecuencia estamos frente a un proceso en que si bien se ha aumentado el número de hogares en la comuna, estos no han representado un aumento de la población. Se trata de nuevos hogares unipersonales caracterizados por un perfil de profesional joven. Esta situación también se favorece por la incipiente oferta de servicios como restaurantes, bares y lugares culturales, cuyo público objetivo es este segmento. Además esta tendencia se acentúa por la oferta inmobiliaria principalmente orientada a este segmento social.

(C) Estructura demográfica

Según el MINVU (2007), en 1992 la estructura por sexo y edades de la población residente en el área de la ZRU de la comuna de Santiago era semejante a la observada para el total de la población del Área Metropolitana de Gran Santiago, aún cuando esta última mostraba una base infantil más ancha. A comienzos de los noventa, el área renovada del centro y pericentro de la capital presentaba una distribución ligeramente abultada en los grupos de edades intermedias; no obstante es significativa también la participación del grupo de 0-4 años además del de 25-29 años (ver gráfico N°5).

En tanto según lo observado en la pirámide poblacional de 2002 (ver gráfico 6), la población residente en la ZRU exhibe una estructura que muestra una reducción de la participación de población infantil, elevada representación de jóvenes y adultos-jóvenes, y una población adulta mayor similar. Destaca además, la participación mayoritaria de los segmentos etarios juveniles y adulto-jóvenes (25-29, 20-24 y 30-34). Ambos fenómenos, sin lugar a dudas, se encuentran vinculados a la significativa presencia de estudiantes y profesionales jóvenes en el área de renovación urbana. Por otro lado, se verifica también una importante presencia de población adulta mayor femenina. Esto se puede atribuir a la mayor mortalidad de hombres que mujeres en edad senil y a la emigración de los hijos hacia otras comunas.

Los cambios consignados en las pirámides de población, ponen de manifiesto que el proceso de desdoblamiento de las áreas sujetas a la aplicación de la renovación urbana, se ve acompañado por una sobresaliente proporción de población joven y adulta-joven, característica que se profundiza a lo largo del periodo intercensal 1992-2002. Dicho rasgo puede asociarse a la vocación educativa desarrollada por la comuna y a su mercado de trabajo, que constituyen factores atractivos para la población juvenil.



Gráficos 5-6
Estructura por sexo y edad de los residentes de la Zona de Renovación Urbana de Santiago (total) 1992-2002

Fuente: MINVU 2007.

4.3.5. El Plan Regulador Comunal (PRC) de Santiago y su injerencia con el Plan de Replamamiento

Los proyectos inmobiliarios construidos entre 1991 y la actualidad en la comuna de Santiago, se caracterizan por haber generado un incremento en las alturas promedio, a la par de un incremento de la densidad habitacional. Con tales tendencias, el proceso de renovación urbana se caracteriza por ser un proceso focalizado de densificación y crecimiento en altura de los proyectos, con un aprovechamiento máximo de las franquicias concedidas por la normativa urbana en lo que respecta a la altura, constructibilidad y ocupación de suelo, entre otras variables. Las áreas afectas a la renovación urbana comprendieron el conjunto de las áreas centrales contiguas al casco antiguo de la ciudad de Santiago, particularmente los barrios residenciales más antiguos. Gran parte de los edificios de las zonas patrimoniales han experimentado un sostenido proceso de deterioro, motivado por obsolescencia o ausencia de redes, por fatiga y degradación de los materiales usados en su construcción y, también, a causa de la sumatoria de daños por sismos y uso. La renovación urbana, la implantación de un subsidio y un plan de replamamiento, operaron como una estrategia para revitalizar y repoblar las áreas centrales históricas, no para preservar.

La regulación urbana sancionada en los Planes Reguladores Comunales (PRC) es un factor normativo importante. Por una parte, las normas de los PRC delimitan las grandes zonas afectas a decretos de Zonas de Renovación Urbana, en subunidades o barrios diversos para efectos de atractivo y viabilidad del uso residencial. Por otra parte los PRC, asimismo, son los instrumentos llamados a prevenir, potenciar o regular los procesos de renovación urbana. En este sentido un análisis del Plan Regulador Comunal de Santiago en su interacción con el Plan de Replamamiento de la ciudad es pertinente revisar. El PRC de Santiago –vigente desde 1989–, ha sido modificado en más de treinta oportunidades hasta el día de hoy, consignando cambios en la superficie que abarca y en la normativa de las diferentes zonas estipuladas. Muchos ajustes han sido implementados para mitigar, potenciar o limitar procesos de renovación urbana a escala de barrios.

En zonas saturadas, esto es, en sectores de la comuna que concentraron gran número de edificaciones nuevas –y que acusan impactos perjudiciales–, las normas han tendido a proteger el entorno urbano, por ejemplo con la declaratoria de Zona Típica de los barrios Yungay y Brasil. En zonas de interés en las que no hubo actividad inmobiliaria, se han liberalizado las regulaciones, asumiendo que un mayor desarrollo está asociado a menores rigideces y a condiciones más estimulantes para la inversión.

A continuación se efectúa un análisis de la evolución del PRC de Santiago que compara el comportamiento de un aspecto clave reglamentado por este instrumento: las alturas máximas permitidas. Para ello se comparan las disposiciones establecidas en los planos reguladores de la comuna de Santiago de los años 1989; en los inicios de la renovación urbana, 2006; en la fase llamada de consolidación y 2009; en una fase yo diría de mitigación de impactos negativos, dada las restricciones y declaratoria de los barrios más antiguos como es el Yungay.

Alturas máximas permitidas (ANEXO 4)

Una primera inferencia es que las alturas máximas se incrementaron en casi toda la superficie comunal a través de los años. Estos aumentos se realizaron gradualmente de tal forma que no se produjeron grandes rupturas entre las alturas máximas estipuladas originalmente con las admitidas una vez introducidas todas las modificaciones aplicadas hasta el día de hoy. No obstante, la actual Zona de Conservación Histórica, que se amplió con el correr de los años, en un principio estuvo afecta a liberación de la altura por lo que las posteriores declaratorias vinieron tardíamente a proteger sectores patrimoniales de la ciudad.

En general el periodo estudiado se ha caracterizado por elevar progresivamente la altura en los barrios del área central, de modo de permitir la localización de desarrollos inmobiliarios en distintas áreas de la comuna, lo cual le dado un gran dinamismo al proceso e importantes ganancias al capital inmobiliario.

El sector de Santiago Poniente en particular (cuadrante 1) ha observado cambios importantes en cuanto a por un lado la ampliación de la zona

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

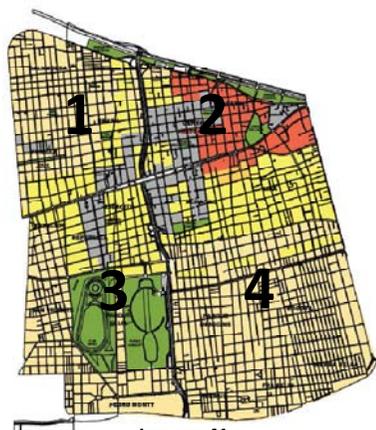


Imagen 41
Alturas máximas permitidas
Plan Regulador Comunal 1989
 Fuente: elaboración propia según PRC

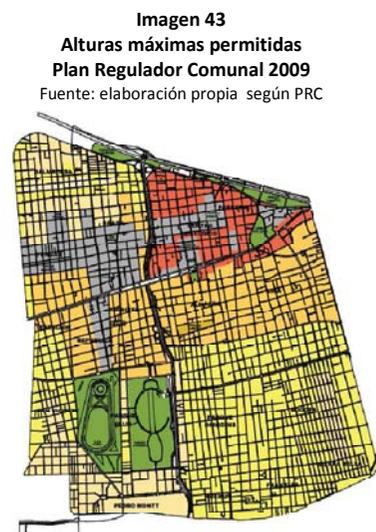


Imagen 43
Alturas máximas permitidas
Plan Regulador Comunal 2009
 Fuente: elaboración propia según PRC

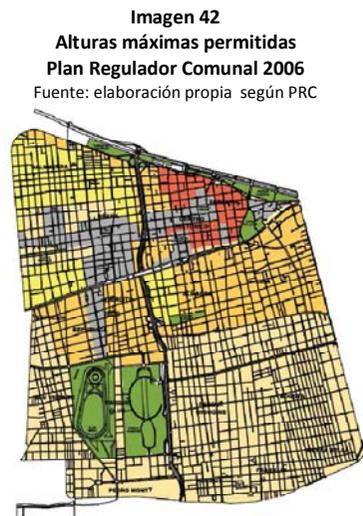
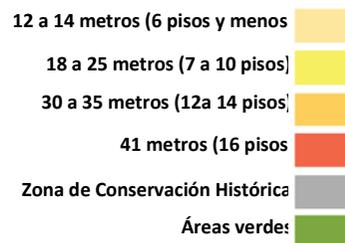


Imagen 42
Alturas máximas permitidas
Plan Regulador Comunal 2006
 Fuente: elaboración propia según PRC



patrimonial antes mencionada, y por otro por una modificación contradictoria de las alturas en el periodo. Esta situación salta a la luz en el análisis de la planimetría donde se observa que en el PRC de 1989 en general esta zona de los barrios Yungay, Brasil y Balmaceda presenta una regulación de altura de hasta 12 metros. Luego en el PRC de 1996 se observa un incremento en la altura llegando a permitir 25 metros a excepción de la zona patrimonial que ya había sido afectada por la primera regulación. Sin embargo en el actual PRC de 2009 el área presenta ahora una regulación que disminuye la altura en algunas zonas anteriormente aumentadas y aumenta a 35 metros en el sector sur poniente del área de Santiago Poniente.

Las alturas máximas permitidas en este cuadrante permiten diferenciar tres sectores en su interior: uno altamente restrictivo con alturas máximas que no superan los 14 metros; uno medianamente restrictivo que admite hasta 25 metros de altura; y uno permisivo con una altura de hasta los 35 metros. Cabe decir que estas numerosas condicionantes –muchas de las cuales se han establecido en respuesta a los cambios acontecidos a instancias del proceso de renovación urbana– han convertido al barrio en un sector cada vez menos apto para el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales de grandes densidades. No obstante los aumentos en las alturas, las Zonas de Conservación Histórica crecieron o fueron extendidas con las modificaciones, lo que es indicio de políticas de la municipalidad de propiciar la preservación más extensa de las características tradicionales de los barrios.

Por su parte la zona del centro histórico (cuadrante 2) –pese a no sufrir modificaciones importantes en el periodo estudiado– resulta notoriamente permisiva en relación a la altura. En ella, la altura máxima admitida alcanza los 41,5 metros, permitiendo el desarrollo de grandes torres y megaproyectos inmobiliarios. Esta situación pudo ser mejor prevista por el municipio a la hora de conciliar eventuales conflictos entre objetivos de preservación patrimonial con los de renovación urbana y reactivación residencial.

Respecto del área sur poniente de la comuna (cuadrante 3) se observa un incremento paulatino de la altura que refuerza el incipiente desarrollo inmobiliario asociado al barrio universitario, considerando una altura de

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

hasta 35 metros en un área residencial donde la tipología existente no pasa de los 12 metros.

Finalmente, el sector sur oriente (cuadrante 4) muestra escasas variaciones en relación a las alturas máximas, manteniéndose relativamente restrictivas con altura máxima de 25 metros en el área sur del cuadrante y de hasta 35 metros en sector más cercano al centro.

4.3.6. Impacto en los barrios: el caso de Yungay

La unidad territorial de análisis indicada para evaluar el impacto de la renovación urbana de Santiago es el barrio. La escala de barrio es fundamental para entender la dinámica real del proceso, en términos de los usos del suelo y del estado físico de las áreas centrales. El caso del sector de Santiago Poniente y sus barrios, se ha caracterizado por presentar un intenso desarrollo habitacional e inmobiliario, pero disociado de un masivo crecimiento demográfico, o focalizado éste en una escala territorial muy reducida, como son algunos polos junto a las plazas y estaciones del metro.

El replamamiento del área central de la ciudad impactó directamente en los antiguos barrios que componen Santiago Poniente. En este sentido y como según se definió en el apartado 3.3.2, los barrios Yungay, Brasil, y Balmaceda concentraron la mayor oferta inmobiliaria tras la acción del Plan de Replamamiento, con un total de 1.750 viviendas que representaron el 46% de la oferta de viviendas en el período inicial 1992-1994. Particularmente el Barrio Yungay tuvo un papel importante en el inicio del proceso ya que debido al gran deterioro físico que presentaba y que disponía además de gran cantidad de terrenos disponibles, se transformó en una primera etapa, en el sector que recibió un mayor número de viviendas nuevas con un total de 597 departamentos en 13 proyectos. Estos proyectos, de edificios con altura de hasta siete pisos, representaron el 16% de la oferta total de ese tiempo.

Como vimos, a partir de 1995 el proceso comienza a ser llevado a cabo principalmente por los privados. Con el ingreso de múltiples inmobiliarias en el proceso, CORDESAN comienza a perder el protagonismo de los primeros años. A partir de este ajuste explota el proceso y esto se traduce en

mayores alturas y densidades en los proyectos. En el Barrio Yungay en esta etapa se emplazaron 8 proyectos de altura superior a siete pisos que representaron la generación de 729 nuevos departamentos, el 10% del total de la oferta inmobiliaria en la ciudad. Por su parte en este mismo período - 1995 y 1996-, el sector completo de Santiago Poniente recibió un total de 29 nuevos proyectos, lo cual determinó un cambio sustancial en la imagen urbana del sector en general. A estas alturas del proceso el Barrio Yungay presenta ya un total de 21 nuevos edificios de altura.

En el período comprendido entre 1997 y 2007, denominado como de consolidación, se construyeron en el Barrio Yungay un total de 1.517 nuevos departamentos repartidos en 25 nuevos edificios. Con esta cifra se llegó a un total de 46 edificios producto de la renovación urbana. Por su parte Santiago Poniente en general llegó a un peak de 7.295 viviendas en esta etapa, llegando a 11.683 en el período 1992-2007. De esta manera se llegó a 2844 departamentos hasta este período.

Al momento del trabajo de campo realizado en julio de 2009, se catastraron un total de 51 edificios en altura emplazados en el barrio producto de la renovación urbana, con lo cual se deduce que entre 2007 y Julio de 2009, se construyeron 5 edificios más, con un aproximado de 300 departamentos más. Es decir se tiene que entre los años 1992 y 2009 se construyeron solo en el barrio Yungay alrededor de casi 3500 viviendas.

Lamentablemente no se cuenta con un conteo de población actualizado del barrio. Sin embargo, según el último censo se tiene que la población de Santiago poniente en el período 1992-2002 se elevó de 49.349 a 51.538 habitantes, lo que se relaciona con la localización de hogares unipersonales focalizados en torno a las plazas Yungay y Brasil. Si se toma en consideración que el número de departamentos siguió creciendo en el barrio desaceleradamente pero sostenido hasta ahora 2009, se puede inferir que la población posiblemente también aumente en este sector.

En vista de la ausencia de datos oficiales recientes respecto de la situación del sector y en específico del Barrio Yungay en los últimos dos años, se ejecutó un trabajo de campo que consistió en un levantamiento y catastro de todas las manzanas, lotes y unidades edificadas que componen el área de

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

estudio. De esta forma se elaboró un plano de uso de suelo de la situación actual, además de un plano de tipificación de viviendas de manera de localizar los proyectos en altura asociados a la renovación urbana (ANEXOS 5-6).

Tabla 8
Situación de manzanas. Barrio Yungay

Fuente: Elaboración propia según levantamiento

Número total de Manzanas	Manzanas con presencia de cités	Manzanas con presencia de lotes en desuso
103	32	62

Tabla 9
Situación de Lotes. Barrio Yungay

Fuente: Elaboración propia según levantamiento.

Lotes vivienda			Lotes comercio y mixto	Lotes industria	Lotes Equipam.	Lotes desuso	Total lotes
2.533			377	155	112	222	3,399
Gde.	Mdno.	Pqño.					
30	136	2,367					

Tabla 10
Situación Habitacional. Barrio Yungay

Fuente: Elaboración propia según levantamiento.

Vivienda 1 y 2 pisos		Edif. 3-5 pisos pre renovación	Edif. 5 pisos renovación	Edif. 6-14 pisos renovación	Total edificios de vivienda
2,425		36	31	20	87
Viv. en cité	Viv. indiv.				
784	1641				

Levantamiento del área de estudio

El barrio Yungay se extiende sobre una superficie de 191 hectáreas sobre un total de 103 manzanas. Sobre este total se tiene que poco más de un 31%, es decir casi un tercio de estas unidades, corresponden a manzanas que acogen cités, denotando la importancia de éstos en la estructura urbana del sector. Actualmente existe un total de 56 cités que representan más de un tercio del total de las viviendas del barrio (tabla 8). (ANEXO 1).

El catastro además arroja que se han perdido cinco cités de los noventa a la fecha dando lugar a edificios que forman parte ya del proceso de renovación urbana. Destaca además la importante cantidad de manzanas que presentan lotes ya sea eriazos o con viviendas inhabitadas, llegando al 60% de las manzanas con alguno de sus lotes en desuso. Esta situación devela el estado de abandono de algunas viviendas y terrenos del barrio, y avalan la tendencia mostrada que habla de una pérdida de vivienda a lo largo de los años en la comuna de Santiago, y que desde esta perspectiva permite especular que la pérdida de población esté determinada también en cierta medida por el abandono de estas viviendas por parte de los habitantes, lo cual trae como consecuencia el desmejoramiento de la edificación y su posterior derrumbamiento por las malas condiciones estructurales de algunas e incendios provocados por sobrecarga del servicio.

Por otro lado y según la tabla 9, de un total de 3.399 lotes existentes en el barrio, más del 75% corresponde al uso habitacional, de los cuales el 93% corresponde a lotes denominados pequeños (10 metros de frente por hasta 25 metros de profundidad). En general estos predios corresponden a las viviendas insertas en los cités y a las viviendas pequeñas del barrio. Los lotes medianos (15 metros de ancho por hasta 50 metros de profundidad), ocupados principalmente por las antiguas grandes casonas y por algunos edificios de la renovación urbana representan apenas el 5% del total de lotes.

El análisis comparativo de los planos de uso de suelo no arroja grandes cambios en cuanto a los usos y destinos del suelo. En general se mantienen los grandes equipamientos y las zonas comerciales emplazadas en los ejes perimetrales del barrio. Los principales cambios corresponden al abandono

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

de viviendas y talleres, con lo cual se ha dado paso a lotes eriazos, viviendas abandonadas, y a gran cantidad de terrenos baldíos.

Los lotes grandes están ocupados mayormente por los grandes equipamientos educacionales así como también por la gran cantidad de iglesias y conventos existentes. Estos predios alcanzan dimensiones que abarcan gran parte de la manzana e incluso la totalidad de ésta. Por su parte los lotes de comercio, donde se incluyen aquellos de uso exclusivo, y aquellos de uso mixto de pequeña escala, con comercio planta baja y vivienda en el nivel superior, corresponden al 11%. Los lotes de industria, principalmente pequeña como talleres y otros, corresponden al 4,5%. Por su parte los lotes de equipamiento son el 3.5%. Finalmente los lotes en desuso alcanzan el 6% del total de lotes, cifra que se puede considerar mínima, pero la presencia de estos sitios baldíos como vimos, en un gran porcentaje de manzanas, es lo relevante.

Como se observa en la tabla 10, la predominancia de la vivienda de baja altura es relevante en la conformación habitacional del barrio, donde el 32% de estas viviendas corresponden a viviendas en cité, es decir un tercio de estas viviendas se emplazan en este tipo de estructura urbana. Según el último censo (2002) existían en el barrio un total de 5.097 viviendas entre departamentos y casas. De este total 2.526 corresponden a viviendas de uno y dos pisos con lo cual se deduce la pérdida de 101 casas en 7 años, lo cual ratifica la tendencia de pérdida de vivienda antigua, pero no la tendencia general de pérdida de vivienda debido a la gran cantidad de nuevos departamentos construidos en los últimos años. En la tabla 10, además se consignan los edificios que forman parte de la renovación urbana a partir de los noventa. De este modo tenemos que existe un total de 51 proyectos inmobiliarios a la fecha pertenecientes a este proceso. De este total, un 39% alcanza alturas en promedio de 12 a 14 pisos. En general este tipo de proyectos no siguen una lógica de locación muy clara, sino que se aprovecharon terrenos aptos para las densidades buscadas en toda el área y no concentrándose en zonas en particular, por lo que la presencia de estos edificios se da en toda el área del barrio, no obstante que en los alrededores de la plaza Yungay se constata un núcleo de atracción, principalmente con edificios de hasta 5 pisos. (ANEXO 6)

Por otro lado, y de acuerdo a las directrices contenidas en el Plano Regulador Comunal (PRC) de Santiago vigente a la fecha, este barrio en su totalidad posee aptitud residencial y se prioriza este uso de suelo respecto de otras aptitudes. Además una parte importante de la superficie del barrio está declarado Zona de Conservación Histórica, lo que implica un virtual congelamiento de la actividad constructiva en las áreas afectas a dicha denominación.

En la escala más desagregada del análisis, es decir la situación específica de las manzanas y lotes, es posible identificar fenómenos singulares, con dinámicas muy localizadas de crecimiento de la población. Al revisar el comportamiento de la localización de los nuevos proyectos inmobiliarios, resulta posible detectar nucleamientos de proyectos en ciertas manzanas con niveles significativos de crecimiento. Como se dijo, uno de ellos se localiza en el cuadrante Nor-Poniente de la comuna alrededor de las Plazas Brasil y Yungay.

Un caso característico de la dinámica urbana del barrio es la pérdida constante de casonas antiguas por abandono, incendios y demoliciones. Según la prensa de agosto de 2008, se puede constatar la inquietud de los vecinos del barrio por una serie de incendios y demoliciones que venían ocurriendo en el barrio. Incluso señalan que algunos incendios rebrotaron luego de haber sido apagados por bomberos. Señalaron los vecinos que les parecía al menos *extraña* esta situación en momentos en justo se estaba en proceso para la búsqueda de la declaratoria de zona típica del barrio. Lo cierto es que se puede constatar según este mismo artículo que solo en 2008 a esa fecha se contaban 7 incendios y 4 derrumbes de casas³¹. Cabe decir que la mayoría de estos eventos se produjeron en el corazón del barrio, concentrándose en las manzanas comprendidas entre las calles Catedral y Compañía.

En el extracto del plano de uso de suelo elaborado (imagen 44), se observa en gris los predios desocupados u abandonados actualmente, que entre estas calles, concentran el mayor número de terrenos subutilizados en el barrio. Abajo en un plano que corresponde al año 2000 (imagen 45), en café

³¹ Diario la hora. Martes 19 agosto de 2008. Pag. 4

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

se observan los predios en desuso. En este caso, los predios inutilizados solo marcan dos. Es decir, en un período de nueve años se perdieron solo en este sector más de 30 lotes entre edificios que se incendiaron y otros talleres que se cerraron, con lo cual se abandonaron esas propiedades constituyendo hoy en día un polo de desarrollo inmobiliario bastante propicio. Cabe decir que esta ha sido un poco la tónica en la localización de los nuevos proyectos. Se incendian las casonas, se abandonan, se demuelen y luego se construye un edificio.

Imagen 44

Detalle Plano de Uso de Suelo 2009. Barrio Yungay. Fuente: elaboración propia

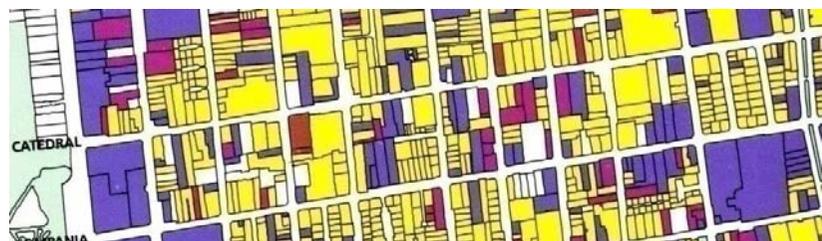
Vivienda	■	Industria	■
Comercio	■	Predios subutilizados	■
Equipamiento	■		



Imagen 45

Detalle Plano de Uso de Suelo 2000. Barrio Yungay.

Fuente: Municipalidad de Santiago



Tendencia observada

Como vimos, la vivienda nueva en departamentos aumentó sostenidamente durante todo el período comprendido entre 1992 y la fecha. Si bien el fenómeno fue decayendo con los años gracias a las modificaciones al Plan Regulador Comunal que fueron ampliando la zona protegida hasta la declaratoria de 2009 que protege 113 hectáreas, se verifica que la construcción de departamentos se mantuvo dinámicamente hasta 2007 incrementando la densidad habitacional del barrio particularmente en algunos polos como las plazas Yungay y Brasil. Cabe decir además que si bien estos polos de proyectos localizados afectan a unos pocos sectores del barrio, los edificios de altura se reparten por toda la superficie del barrio como torres aisladas que niegan el conjunto urbano armónico que constituye la imagen urbana del sector.

Sin embargo se advierte un cierto estancamiento en el desarrollo habitacional ya que como vimos, el número de proyectos inmobiliarios localizados en este barrio se ha vuelto minoritario en los últimos cinco años. Si bien la dinámica inmobiliaria es sustantiva en la comuna, esta se ha desplazado hacia otros barrios, en gran medida por la ampliación de la red del metro, lo cual junto a las restricciones en materia de regulación urbana que limitan el crecimiento en altura y densificación, además encarecimiento de los precios del suelo, han frenado el auge inmobiliario.

Por otro lado, si bien en general la comuna ratifica una pérdida de población en el período intercensal, en este mismo lapso la población del barrio mostró un aumento moderado de 2189 habitantes, principalmente por la llegada de personas jóvenes profesionales solteras, en este sentido se verificó un crecimiento importante de los hogares unipersonales. Esta situación denota la coincidencia espacial obvia entre los nichos de crecimiento de la población y del emplazamiento de los departamentos. Ante la ausencia de un censo de población actual, es posible deducir que esta tendencia de crecimiento de población en el barrio se haya mantenido por la constante generación de vivienda, en altura y mediante el reciclamiento de antiguas construcciones, potenciado por la gran dinámica de servicios como restaurantes, bares, etc., y la presencia de varias universidades y centros de educación, que atraen habitantes jóvenes incluso de otras ciudades. Sin

embargo, la presencia de jóvenes y estudiantes ha tendido a estigmatizar el sector por los problemas vinculados a la vida nocturna.

Otra situación importante de destacar es la gran presencia de cités en la estructura urbana del barrio. Como vimos, un tercio de las manzanas del barrio presentan cités. Esto es un dato a considerar tomando en cuenta que la predominancia de la vivienda de baja altura es relevante en la conformación habitacional del barrio, y es la que le da el carácter e imagen urbana típica. Por tanto al ser más de un 30% de estas viviendas las que corresponden a viviendas en cité, y que representan un aspecto patrimonial importantísimo, en una ciudad donde la arquitectura histórica no se encuentra a la vuelta de la esquina, estas deben tener la importancia y resguardo que se merecen. Además, los cités siguen siendo una alternativa real para la población mas pobre del barrio que arrienda y no puede optar a créditos y el subsidio de renovación para rentar o comprar un departamento nuevo.

Finalmente, se podría decir que en la actualidad el barrio se encuentra enfrentado a un gran desafío. Se trata de consensar la recuperación del patrimonio histórico con el desarrollo y dinámica propia de un barrio central. Si bien se ha consolidado un perfil de barrio renovado y su infraestructura y equipamiento muestra importantes adelantos, la imagen urbana ha sido modificada para siempre y la pérdida de arquitectura notable es irreversible. La defensa de un barrio como el Yungay no pasa por oponerse al desarrollo y constante cambio de la ciudad. Los principales desafíos asociados a una renovación urbana efectiva obedecen a la necesidad de recuperar el atractivo residencial, de modo de estimular el arribo de nuevas familias residentes en el largo plazo, así como con atenuar los impactos negativos de los nuevos proyectos inmobiliarios sobre el patrimonio arquitectónico y urbanístico.

4.4. Confrontación de opiniones entre los distintos actores del proceso de renovación urbana de la ciudad de Santiago

En la actualidad, existen diversas posturas con respecto al éxito o fracaso del proceso de renovación urbana y en específico del Plan de Repoblamiento, principal estrategia de este proceso. Algunos señalan que el Plan ha perdido su fuerza inicial y que no consiguió revertir los problemas para el cual fue creado (CÁDIZ, 2007). Esta situación se pone de manifiesto principalmente porque el patrón de pérdida de habitantes se mantuvo en el último periodo censal 1992-2002, de igual forma que se evidenció una pérdida de vivienda en la comuna en igual periodo. Sin embargo, esto no refleja a cabalidad la situación actual, al menos en la vivienda, teniendo en cuenta la masiva construcción de departamentos en los últimos años que supera con creces lo observado en la primera mitad del proceso de renovación urbana, período intercensal estudiado.

Fuentes ligadas al MINVU tienen una opinión positiva respecto del proceso como la dinámica inmobiliaria y poblacional que se generó. Al respecto, el Jefe del Departamento de Proyectos Urbanos del MINVU, Roberto Moris señala que *“se generó un mercado inmobiliario que no existía y una dinámica de suelo y de transacción de viviendas que no había. Sin embargo, lo interesante que se ha dado, es que también cambió el patrón de las familias que viven en Santiago. Bajó la cantidad de población, pero aumentó en hogares. Ahora, llegan a la comuna familias más chicas de personas solas, matrimonios sin hijos o a lo más con un hijo. Antes el promedio era 4,2 personas por vivienda. El proceso fue exitoso y si se ven las estadísticas piensas que aún falta gente pero en realidad aumentó la cantidad de familias. Sobre esto último cabe decir que no es real lo que señala el señor Moris respecto del aumento de familias. Lo que si aumentó fueron el número de hogares en la comuna, donde el principal componente lo aportan los hogares unipersonales por sobre los hogares nucleares que suponen una constitución familiar.*

Por otro lado, los impactos producidos por el proceso han provocado que muchos de los antiguos residentes hayan solicitado a las autoridades mayor

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

control al respecto, ya que han visto disminuida su calidad de vida, esto se observa claramente en el fuerte descenso en el ranking del “Índice de calidad de vida comunal” realizado por la Secretaría Regional Ministerial de Planificación y Coordinación de la Región Metropolitana, en el cual según los dos últimos disponibles, la comuna de Santiago pasó en el 2003 del sexto lugar, al lugar 23° en 2005³². Muchos otros problemas han sido detectados al respecto, tales como el efecto sombra causado por las altas construcciones, la ocupación de calles como estacionamiento y el evidente desinterés por la preservación de edificios de carácter patrimonial, los cuales son en su mayoría demolidos para dar paso a nuevos proyectos, desconociéndose y desaprovechándose su gran riqueza funcional y utilidad como elementos generadores de identidad urbana. En este sentido, en junio de 2007 y tras un largo proceso de reflexión sobre cómo articular el auge inmobiliario con las condiciones morfológicas preexistentes de los barrios, el entonces alcalde de Santiago Raúl Alcaíno, congeló los permisos de edificación en el centro histórico para así replantearse la normativa vigente en el sector y modificar el Plan Regulador; el alcalde señaló que el objetivo de la medida era preservar el centro histórico, disminuir un poco las alturas y aumentar el tamaño de los departamentos mediante premios e incentivos, al respecto además señaló: *“Tenemos muchos departamentos, muy chicos que muchas veces terminan usándose para bodega, y también como moteles... no tienen un buen uso a futuro y significa pan para hoy y hambre para mañana”*.³³ Para ello la modificación contempló autorizar que solo un 40% de los departamentos por proyecto puedan medir solo 40m², además de restringir la construcción en altura; a ello se sumó la protección de 87 edificios declarándolos patrimonio histórico (periódico La Tercera, 2008). Esta situación fue consignada en el apartado de la revisión de alturas donde quedó de manifiesto el paso atrás que dio el municipio en cuanto a una regulación que en un momento permitió edificación en altura en un sector del barrio Yungay y luego reculó sobre esto y cambió la disposición, no obstante que el perjuicio ya se había hecho.

³² Gobierno de Chile. “Índice de calidad de vida comunal” Región Metropolitana. 2003-2005.

³³ Raúl Alcaíno, en www.plataformaurbana.cl.

Aparte de las medidas tomadas, además de la declaratoria última de un sector de los barrios Yungay y Brasil como Zona Típica, y por tanto con una serie de restricciones que impiden la irrupción de edificios en altura hoy en día; quien es vocera de la agrupación vecinos por Yungay, movimiento que levantó la proclamación, la Historiadora Rosario Carvajal, tiene una visión que va más allá de estas medidas parciales. Sostiene que la ciudadanía *“no puede estar reaccionando siempre al alcalde de turno, sea del partido político que sea, contra criterios de tecnócratas desde un escritorio sin atender la realidad de las comunidades y la realidad de los barrios. Se está depositando la confianza en estos técnicos, en estos especialistas, arquitectos, urbanistas; desconfiando absolutamente de la opinión y de los conocimientos que tienen las comunidades. Nosotros decimos ante eso que las autoridades pasan, los especialistas pasan, pero los vecinos quedamos. Nadie más y mejor que los vecinos pueden conocer cuál es su realidad, cuáles son sus necesidades y cuáles son las propuestas, porque es la gente que siempre ha vivido ahí. (.....) nosotros tenemos una gran capacidad de desarrollo, de gestión de nuestros barrios”*. (Entrevista personal, Julio, 2009). Sin duda esta postura expresa la desazón de un sector de la comunidad y plantea dudas respecto del papel desempeñado por los planificadores en cuanto a que según esta visión, no estarían tomando en consideración las necesidades y opiniones de quienes habitan el barrio.

Por otro lado, quien tiene una opinión muy distinta a la de Carvajal es el arquitecto Cristian Maturana, Gerente General de *PortalInmobiliario.cl*, principal organismo de difusión de proyectos habitacionales en la ciudad, y empresa que es miembro de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). Maturana sostiene que *en general el proceso ha sido positivo. Sectores que estaban muy deteriorados, muy venidos a menos (.....) La imagen típica de estos sectores de lugares baldíos para estacionamiento de autos cayéndose. Y hoy en día es un barrio con edificios de un buen nivel por tanto en general ha sido positivo. La idea de subsidiar y de alguna manera pagar lo que hubiera significado el construir esto más hacia las afueras de la ciudad, ha sido de todas maneras un tema que ha sido bueno y en general la gente lo ha percibido así”*.

Muy distinta opinión tiene el Arq. Jorge Atria, Vicepresidente de ICOMOS Chile y miembro del comité de patrimonio del Colegio de Arquitectos de

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

Chile, quien señala ser muy crítico del proceso: *es un proceso que buscaba tener un resultado muy efectista y a muy corto plazo, de repoblar Santiago pero a costa de generar una destrucción sistemática de mucha arquitectura de valor.* Atria sostiene que lo que sucedió es que no se entendió el problema de fondo en cuanto a centrar la mirada en medidas a largo plazo respecto de los criterios de planificación de las áreas centrales. Señala que lo que se hizo realmente fue *sustituir edificaciones de valor por construcciones inmobiliarias que resuelven un tema de cantidad pero sin ninguna calidad.* Y va mas allá pues sostiene que este proceso significó enfrentar de mala manera dos situaciones: *el resguardo de la ciudad histórica y el aumento de la población. Porque ni lo uno ni lo otro se consiguió plenamente. Lo único que se hizo mas bien y que hoy día quedó como un resabio, es que se incorporaron una serie de edificios en lugares que no estaban pensados para que los hubiera; con un nivel arquitectónico absolutamente discutible...que no estaban pensados del punto de vista de hacerle un aporte a la calidad de vida urbana, sino que estaban pensadas del punto de vista de repoblar a como diera lugar la comuna.; eso ha significado una destrucción indiscutible de la ciudad.*

Respecto a lo que sostiene Atria en cuanto a que el objetivo del replamamiento de Santiago era precisamente *repoblar a como diera lugar la comuna*, cabe consignar que en entrevista personal con el Jefe del Programa de Replamamiento de Santiago y miembro de CORDESAN, el publicista Bernabé Aravena Orellana, quien fuera el encargado de echar a andar el plan desde los inicios de este en 1992 y que aún se mantiene en el cargo, señaló que el fue contratado específicamente por el alcalde de ese entonces Jaime Ravinet con el propósito de iniciar este proceso desde una perspectiva orientada a tener éxito rápidamente. Aravena señala que el entonces alcalde le preguntó que como podía impulsar este proceso y promover el desarrollo inmobiliario, a lo cual él respondió que lo que había que hacer era vender, hacer marketing. *Dentro de los recursos por supuesto con los que se disponía. No pensando en hacer marketing a gran escala ni con una gran campaña publicitaria. Era sencillamente poner un tema a nivel local, es decir a nivel de las organizaciones sociales.* Es decir se encargó la planificación del área central de la ciudad bajo criterios absolutamente discutibles en cuanto a un plan de renovación urbana integral como tal y que no puede ser la directriz principal de un proceso como este, que involucra la

construcción de un modelo de ciudad. Como se esperaba, Aravena señala que se ha tratado de un proceso positivo donde destaca que se ha realizado un gran proyecto de desarrollo inmobiliario, que hoy en día sobrepasa las 60 mil viviendas, con más de 700 proyectos en la comuna. En segundo lugar también define como positiva la situación de densificación de zonas que antiguamente eran menos pobladas y en tercero destaca que el grupo etario hoy en día es más diverso.

Como vimos se trata de un proceso complejo donde las diferentes visiones tanto del movimiento vecinal, como de los académicos por un lado, como de la CORDESAN y de los inmobiliarios por el otro, generan un debate urbano donde los interés de cada sector se encuentran en la encrucijada que supones la conservación - renovación de un área histórica de la ciudad. Para entrar más en detalle respecto de la opinión de estos actores involucrados a continuación se muestran los aspectos más relevantes recogidos de las entrevistas a estas personas claves del proceso y que representan los diferentes puntos de vista en relación al proceso de renovación urbana acontecido en el área central de Santiago. Estas entrevistas fueron realizadas personalmente por quién suscribe esta investigación entre los meses Junio y Julio de 2009.

Entrevistados

Jorge Atria. Académico, Arquitecto de la Pontificia Universidad Católica de Chile, Doctor en Arquitectura y Patrimonio Cultural–Ambiental, Universidad de Sevilla. Vicepresidente de ICOMOS Chile y representante del comité de patrimonio del Colegio de Arquitectos de Chile.

Bernabé Aravena. Publicista, Jefe del Programa de Replamamiento de Santiago. Corporación para el desarrollo de Santiago CORDESAN, dependiente de la Municipalidad de Santiago.

Rosario Carvajal. Historiadora de la Universidad de Chile, vecina del barrio Yungay y vocera del grupo *Vecinos por la Defensa del Barrio Yungay*, además de presidenta de la *Asociación Chilena de Barrios y Zonas Patrimoniales*. Fue la principal impulsora de la declaratoria de Zona Típica del barrio Yungay decretada a principios de 2009.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

Cristian Maturana. Arquitecto de la Pontificia Universidad Católica de Chile, Máster en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI) de la Universidad Politécnica de Madrid. Actualmente es gerente general de Portalinmobiliario.com, empresa miembro de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios de Chile (ADI).

Las siguientes entrevistas ocurrieron entre los meses de julio y septiembre de 2009 en Santiago de Chile, y se transcriben siguiendo la pauta de preguntas realizada a cada uno de los entrevistados. En general en los párrafos anteriores se pudo apreciar la posición de cada uno respecto del proceso, por lo que a continuación se profundizará en mayor detalle respecto de sus fundamentos e ideas.

Entrevista 1. Jorge Atria.

¿Qué opinión tiene Ud. de la arquitectura generada por el proceso de renovación urbana que impactó directamente la fisonomía de los barrios residenciales más antiguos de la ciudad?

En definitiva aquí se reemplazó por un tema de maximización en la ocupación del suelo, edificios que tenían un valor histórico, de conjunto urbano histórico, de una arquitectura notable, ecléctica, de grandes casonas; por unos sistemas de torres aisladas o conjuntos que están formulados desde una perspectiva simplemente inmobiliaria, sin ninguna sensibilidad por la situación anterior y si ninguna aspiración desde el punto de vista de una buena arquitectura. Yo creo que este proceso es el resultado de una normativa construida específicamente para repoblar, sin pensar en la manera como se está haciendo, es una perspectiva absolutamente inmobiliaria que trajo como consecuencia la destrucción de una parte histórica la ciudad.

Y desde ese punto de vista, ¿qué opina Ud. de la gestión urbana pública llevada a cabo en Santiago a casi 20 años del inicio de la renovación urbana en el área central?

Santiago es una ciudad que tiene muy poco suelo disponible, es una ciudad que se ha ido extendiendo, que le ha costado generar políticas de renovación urbana adecuadas y promotoras del dinamismo y la evolución de la ciudad (...) No ha habido un criterio para identificar claramente los elementos patrimoniales de la ciudad con buenos catastros, la arquitectura de valor que está metida dentro de Santiago y eso ha hecho que haya habido mucha destrucción de patrimonio para evitar seguir expandiendo la ciudad como se hizo durante la dictadura, y en ese sentido yo diría que la gestión ha sido bastante ineficiente en términos de los resultados que hoy día se ven.

En cuanto al tema de la planificación participativa y el desarrollo de la ciudad. ¿Cree Ud. que la ciudadanía ha podido incorporar sus ideas respecto del desarrollo urbano de Santiago?

No, definitivamente no. El sistema hoy en día establece que la ciudadanía puede y debe pronunciarse respecto de las modificaciones que se hacen por ejemplo en los planes reguladores, donde se hace una exposición por parte de quienes impulsan estas modificaciones, pero son instancias muy sobre las cosas ya resueltas, consolidadas y muy poco internalizadas por la ciudadanía. Nosotros somos una sociedad bastante autónoma, nos ha costado mucho generar redes de acción comunitarias. Recién hoy en día se están generando estas redes, pero en general existe ausencia de este tipo de participación (...). Yo creo que la dictadura en definitiva a Chile le produjo un daño enorme en términos de la falta de comunicación, de la imposición de ideas, de la falta de tolerancia, y eso se refleja en las políticas públicas donde más bien las cuestiones son impuestas verticalmente, y se mantiene todavía esa cosa un poco dictatorial de las cuestiones, por lo cual la participación ha sido cercana a cero. Yo creo que recién hoy en día se está revirtiendo esta realidad pero la participación en general ha sido mínima. Hay una manera muy egoísta de enfrentar la vida hoy día en general en el mundo, pero particularmente en Chile perdimos toda posibilidad, habiendo sido un pueblo yo diría, que históricamente ha sido asociado a la idea de un pueblo que comparte, que recibe, que acoge. Se ha transformado en un país muy competitivo, muy unilateral y eso se ha reflejado en las políticas públicas. Y la ciudad ha sido el reflejo de eso. Yo creo que la ciudad es el reflejo de la historia y eso está a la vista dentro de esta ciudad.

Finalmente, ¿Cómo visualiza Ud. el desarrollo urbano futuro del sector de Santiago poniente?

Yo he escuchado a personajes del municipio de Santiago hoy en día rasgar vestiduras. Y hacer unos mea culpas públicos de las barbaridades que cometieron a partir de los años noventa. Yo creo que ellos están conscientes; y hoy en día hay una cosa mucho más cuidada, hay una preocupación justamente por identificar ciertos elementos, y de hecho Santiago poniente con la protección de 113 hectáreas, es una demostración más que suficiente de que las políticas han cambiado y que se entiende que el patrimonio es un elemento que puede ser una externalidad positiva, que se puede trabajar a partir del patrimonio y no en contra de él; que se puede sumar y que hoy en día hay mucha gente dispuesta a luchar abiertamente para resguardarlo. Por lo tanto yo creo que el futuro de Santiago poniente es alentador.

El hecho que haya mucha zona protegida también implica que la arquitectura que se haya dentro de esa zona va a ser de mayor calidad, porque justamente va a estar regulada por los organismos del estado que se encargan de esas materias, como el Consejo de Monumentos o los departamentos de obra de los municipios, por tanto creo que lo que viene para delante va a ser mucho mejor que lo que ha pasado en los últimos 20 años. Va a ser un proceso lento como son los procesos nuestros, por la falta de recursos, pero yo creo que va a ser una ciudad que va a ser posible de recuperar hasta donde se pueda, con las pocas cosas que han ido quedando. Ya no se van a levantar edificios en altura como los que vimos. Yo creo que estamos viviendo los últimos resabios de esa situación, yo creo que el futuro es mucho mejor. No tengo ninguna duda.

Entrevista 2. Bernabé Aravena Orellana.

Existen diversos autores como Eduardo Rojas, David Assael y otros investigadores del tema, que han planteado como un fracaso el Plan de Replamamiento de Santiago, como estrategia de renovación urbana en la ciudad. Esto, en base a lo arrojado por el último censo de 2002 que ratificó una pérdida constante de población y vivienda en la comuna. Tomando en consideración que los objetivos del programa eran tanto retener la gente de la comuna, como atraer nuevos habitantes, ¿qué opinión tiene Ud. acerca del proceso y como enfrenta estas críticas?

Efectivamente los principales objetivos del plan eran primero retener a la gente que se va de la comuna, y segundo atraer a nuevos residentes y por lo tanto eso significaba que íbamos a tener un desarrollo inmobiliario importante. El análisis que se hace posterior a esto y que se hace en base al censo de 2002, nos determina que hay una disminución de población. Pero ahí nosotros tenemos aprehensiones con respecto al Censo, y se lo hicimos ver al INE³⁴, porque demostramos que en distritos censales, donde habían antes; caserones, donde habían cítés o donde habían baldíos o una industria; en ese momento habían edificios. Y en ese distrito censal la cantidad de viviendas que debían estar registradas, no correspondía a lo que estaba. Segundo, la cantidad de habitantes de ese distrito censal, tampoco corresponde a la cantidad que debiese. Entonces qué pasó? (.....) pasó que por ejemplo en edificios de nueve pisos resulta que en el censo, el encuestador llegaba solamente al cuarto. Porque era su límite. Después venía el segundo censista el cual muchas veces no llegó. Por tanto hay sesgo del piso quinto al noveno. Hay otros distritos comprobados que tampoco fueron censados u otros donde se censó la mitad como el caso de San Pablo. Entonces cual es la situación que nosotros planteamos. A través de lo que son los estudios sociales del municipio quienes acudieron al INE, quienes hacen el censo y les planteamos esta situación (....) Aquí la cosa es clara. Un censo, en las condiciones como se originan en Chile, pasa por una serie de dificultades, que mientras más densas son las ciudades, mayor es el error desde el punto de vista de poder censar todo, porque requiere más censistas (...). Entonces ahí hay errores. Una cosa importante es como se

34 Instituto Nacional de Estadísticas. INE

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

hace el censo (...) Segundo, si uno analiza los distritos de la comuna uno se da cuenta de que hay una cantidad importante de extranjeros que en el censo no figuraron. Para el año 2002 teníamos alrededor de 25.000 extranjeros entre peruanos y ecuatorianos y resulta que aparecen en una cantidad ínfima. Y donde estaban? Se fueron en ese momento para que no los censaran? Incógnitas que nosotros hasta el día de hoy no sabemos. Entonces de que tenemos dudas respecto del censo, tenemos (...) Entonces por un lado nos dicen a nosotros que el programa de replamamiento no funcionó. Pero se habla de la estadística, pero o se han detenido a hacer un análisis estadístico actual, tomando un distrito censal y han ido a ese distrito censal a verificar si efectivamente hay una merma de población? (...) Entonces todos estos señores que hablan, toman la estadística del censo, pero no se van a la profundidad del análisis.

Un argumento que se podría dar es que la gente nueva que ha llegado a vivir al centro, no corresponde a familiares nucleares sino que a gente soltera, con lo cual se puede aventurar que el replamamiento no ha funcionado porque no llegan a vivir familias. ¿Ud. lo ve de este modo?

Nosotros nunca pensamos que el replamamiento tenía que ser un tema de familia. Lo que nosotros pretendíamos y siempre pretendimos era que la gente que llegaran fueran matrimonios jóvenes, porque Santiago era una de las comunas con uno de los mayores porcentajes de adultos mayores, entonces la gente que tenía que venir a vivir eran matrimonios jóvenes, estudiantes, gente que tuviera un proyecto de crecimiento.

En su opinión cual sería la evaluación crítica que se podría hacer del proceso de replamamiento del área central de Santiago, teniendo en cuenta que se intervinieron los barrios más antiguos de la ciudad y por tanto patrimoniales?

Los efectos negativos los estamos mejorando ahora en esta última etapa. Hemos tenido que hacer algunas modificaciones al plan regulador, y también ayudados por el MINVU que hizo algunas modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del punto de vista de regular de mejor forma la construcción. Hoy en día como municipio exigimos que quien

quiera construir departamentos deben ser de mínimo 35 metros cuadrados. Esto por el lado del municipio. Y por el lado del ministerio también se hicieron regulaciones. Hoy en día se entrega el subsidio pero con un mínimo de metraje que debe tener la vivienda. Nosotros trabajamos en conjunto con el ministerio para poder determinar ciertas políticas. Y ese es uno de los errores que cometimos en el pasado. Nosotros no manejamos desde un principio el tema de los mínimos de construcción para un departamento. Entonces las inmobiliarias empezaron con el concepto camuflado de los home estudio, que no son más que pequeños espacios acondicionados como departamentos. Entonces algunos de estos se prestaron para arrendarlos por hora o por día para prostitución. Entonces todos esos problemas en un momento determinado uno no los controla porque desde el punto de vista de la planificación no lo mirábamos porque era un suceso que en ese momento no estaba. Se empieza a dar porque también hay una demanda para eso. Y el inversionista que hace. Aprovecha esa demanda.

Nosotros al principio no quisimos incorporar ninguna normativa, ningún reglamento que prohibiese cosas, porque no podíamos hacerlo. Porque el plan regulador estaba determinado y nosotros no podíamos hacer ninguna modificación para colocarle trabas al sistema inmobiliario, porque los inversionistas sencillamente no venían.

Con respecto a la imagen urbana. Hay ciertos sectores ciudadanos, principalmente del ámbito académico y también de los actores sociales como por ejemplo el movimiento del barrio Yungay, que hablan de que de alguna manera la arquitectura es de dudosa calidad. Hablan de estandarización arquitectónica donde cada edificio es igual a otro y a otro. En suma es una repetición de arquitecturas que no tienen mucho que ver con el barrio ni con el entorno. ¿Qué opinión tiene Ud. de estos juicios?

Bueno...Eso no está en discusión. Pero resulta que son esos mismos académicos, que trabajan, que son arquitectos y que hacen los mismos diseños. Y son esos mismos académicos o arquitectos que tampoco hacen proyectos que sean distintos. Y no lo hacen porque responden a las inmobiliarias y el inversionista lo que quiere es lo más sencillo posible para que sea más rentable.... Y yo me pregunto si ha habido algún arquitecto o

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

académico que haya presentado al MINVU una modificación a la Ley General de Urbanismo y Construcciones que determine la calidad de los diseños que deben tener los edificios de acuerdo a las zonas?....Eso no existe....Entonces viene el inversionista y ve que en el Plan Regulador se establece A, B, y C; entonces ocupa A, B, C.

Lo que existe es la voluntad nuestra y siempre la ha existido, de poder en algunos momentos indicarle al inversionista como mejorar el proyecto que estaba ejecutando. Eso lo pudimos hacer en la fase uno y dos del programa, hasta el año 2000. Después no pudimos hacerlo porque ya el mercado empezó a funcionar solo, y cuando el mercado funciona solo, se regula solo y se regula en función del proyecto, de la ubicación, de la altura que tenga, de los metros cuadrados del departamento, del grado de terminación. Hoy en día se ha mejorado la calidad de los edificios porque ya no pueden competir con el hormigón del frente pintado. Se han incorporado nuevos materiales y características. Se ha mejorado porque están compitiendo con el otro proyecto que está al frente, por lo tanto tienen que entregar un mejor producto. Pero netamente por un tema competitivo, no por un tema de diseño. No porque alguien le haya dicho hágalo de esta manera porque la ley lo exige. Eso no existe. Lo que podíamos hacer hasta la segunda etapa era sugerir. Antes acá se traían los planos y nosotros revisábamos y hacíamos observaciones.

¿Y esa situación por qué no se pudo seguir?

Nosotros llegamos a un momento en que debíamos tomar decisiones y esa decisión fue de que el mercado debía regularse por sí solo. A nosotros nos acusaron de *dumping*³⁵ en un momento determinado porque nosotros hacíamos la pega que hacía el privado, que era asesorar, orientar a la gente, postularla al subsidio porque habían empresas que lo hacían y cobraban y nosotros lo hacíamos gratis. Nos acusaron también de que nosotros subvencionábamos los terrenos. Porque en la municipalidad lo cobrábamos igual pero lo cobrábamos más barato, porque eso nos significaba hacer

35 Es la venta que se hace de un bien en el mercado externo, a un precio inferior a su "valor normal" de producción en su lugar de origen. La finalidad de esta práctica es desplazar a la competencia y está penalizada por ley.

viviendas de 500 UF. Entonces cuando empiezan esa serie de problemas y estas acusaciones ¡tú que puedes hacer!...Dentro del marco legal nos pueden acusar de que nosotros estamos interfiriendo en actividades que son de lucro para otros. Entonces nosotros dijimos ya... que empiece el mercado a regularse pero nosotros vamos a estar atentos. Entonces constantemente nosotros estamos haciendo análisis, viendo que está pasando.

Otra crítica que se hace tiene que ver con la saturación de la infraestructura urbana. Se han instalado un gran número de departamentos y no se vuelve a repensar la infraestructura, entonces se argumenta que los barrios están colapsados. ¿Cómo ve Ud. esta situación?

A ver.... Si nos referimos exclusivamente al barrio Yungay, sabemos que hoy en día la zona está protegida desde el punto de vista de la altura, se ha modificado el plan regulador. Por lo tanto todo lo que se construya ahí es con permisos dados con antelación y por tanto no hay más construcción en altura. Si uno mira la cantidad de proyectos que se construyeron en el barrio Yungay, la cantidad de proyectos sobre 5 pisos son menores a la cantidad de edificios sobre 5 pisos. Eso en primer lugar. Segundo, Santiago poniente era la zona más densa poblacionalmente que tenía Santiago. Hoy día, hay menos habitantes en ese sector, por lo tanto, no hay una saturación real del espacio, lo que sí hay es un tema de mas congestión vehicular. Ni siquiera de aquellos que viven en los edificios porque estos tienen estacionamientos subterráneos, sino que son externos, y esto se debe a por ejemplo, a todos los institutos y universidades que hay en la zona, todos los restaurantes, hay muchas oficinas en las casas antiguas. No es gente del sector, sino que gente que viene de otros barrios, de otras comunas.

Hay un tema también de contaminación acústica. También está el tema de los restaurantes y bares del sector donde todas las noches tú tienes actividad comercial, sobre todo los fines de semana, entonces también hay una problemática ahí. El otro tema que nosotros estamos siempre preocupados es el de la seguridad. Estamos en constante preocupación de tener ahí presencia de carabineros, de guardias municipales que presten atención en un momento determinado. Entonces cual es la infraestructura que hay que colocar. Si ahí ya hay bancos, hay supermercados, servicios clínicos, centro

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

de adultos mayores, o sea la red social está instalada. Que es lo que falta, el tema de los automóviles.

En cuanto al tema de los vecinos y lo que se conoce como la planificación participativa, donde la comunidad tiene espacios de opinión y la gente quiere opinar de como quiere que sea su barrio ¿cree Ud. que hay una planificación participativa?

Hoy en día no. Hubo mucha participación de la comunidad en un inicio, donde la comunidad participó de las decisiones de los proyectos que se generaban hasta el año 2001. Hay que analizar esta situación desde el punto de vista de los gobiernos de la comuna. Después el asunto va cambiando en función de los intereses que tenga cada alcalde. Ha habido algunos que han sido más propicios a la participación y otros no tanto. Cuando llego Ravinet a principios de los noventa, se hizo todo un gobierno participativo y se crearon todos estos programas de cabildos abiertos, de los comités de adelanto de los barrios, que eran un órgano externo a las juntas de vecinos que eran muy acotadas. Los comités de adelanto de barrios involucraban tanto a los residentes como a los usuarios, entonces cumplían una función específica que era poder analizar los proyectos o incluso ellos podían presentar un proyecto. Hoy en día es más dirigido. Por temas políticos.

¿Cómo evalúa Ud. la gestión urbana pública a partir de la década de los noventa que es cuando empieza toda esta dinámica?

Yo creo que Santiago se ha transformado. Se ha mejorado el espacio público urbano, el desarrollo inmobiliario ha sido un tema creciente, yo creo que se ha desarrollado bastante bien. El tema vial también se ha visto mejorado con la implementación del Transantiago. El tema es el cómo nos educamos a vivir en una urbe mas saturada. Yo creo que ahí hay un tema que no se está tocando.

Entrevista 3. Rosario Carvajal.

¿Qué evaluación hace del proceso de renovación urbana impulsado a partir de los noventa en los barrios centrales de la comuna de Santiago, tomando en consideración que según el último censo de población el Plan de Replamamiento no ha cumplido con el objetivo de atraer ni retener población en estos sectores de la ciudad?

El programa de renovación urbana que se implementó a partir de los noventa para nosotros fue fatal porque destruyó importante patrimonio arquitectónico y urbano del barrio Yungay con la justificación de que a partir del terremoto del 85, el barrio supuestamente estaba muy decaído y se debía traer nueva población. Se expulsó, más que repoblar a habitantes históricos del barrio con lo cual perdimos parte de nuestro patrimonio intangible, porque es población desplazada que pierde sus redes. Por lo tanto hubo un impacto negativo no solamente en la infraestructura urbana que se recarga con estas grandes moles de torres, que son muy feas, que están muy mal construidas, que no es un beneficio a la calidad de vida del barrio, ni siquiera de los propietarios de esos nuevos edificios. Muy por el contrario, han sido parte de las denuncias, de las demandas de los vecinos de muchos de estos edificios que han sido víctimas de abuso por parte de las inmobiliarias y han recibido edificios de muy mala calidad. Además de eso y en un contexto de un barrio histórico de más de 170 años, ha tenido un impacto negativo en todas las redes sociales del barrio. Estos edificios proponen un estilo de vida bastante más individualista, no se conectan ni arquitectónicamente, ni en las redes sociales al barrio Yungay.

¿En ese sentido cree que se ha afectado la cotidianidad de los habitantes del barrio?

Absolutamente, o sea son edificios además que te quitan la luz del sol, te quitan la vista a la cordillera, al cerro San Cristóbal, irrumpen de manera muy violenta sobre por ejemplo fachadas continuas de casas de adobe de un piso o dos pisos, se ven alteradas porque construyen moles de 15 o más pisos, de edificaciones de mala calidad que no tienen nada que ver con la arquitectura tradicional del barrio..... Los nuevos edificios irrumpen de manera muy violenta en el tejido social de los barrios, porque estos edificios

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

promueven otra forma de vida, una forma de vida individualista.... donde llegan a vivir en general profesionales jóvenes... Entonces llegan en sus autos, se sumergen en los subterráneos, salen de ese subterráneo para ir a consumir al mall, por las grandes autopistas, a los mega mercado. No hacen vida de barrio, no compran en el almacén, no compran en el emporio, en la carnicería o en las ferias, que es parte de nuestro patrimonio y donde los vecinos nos encontramos. Es un impacto en las relaciones que se producen al interior del barrio. En Yungay uno establece relaciones con los vecinos cara a cara, uno todavía se conoce, todavía se saluda, todavía se encuentra. En cambio el otro modelo genera instancias más individualistas y muy cerradas. No hay vida de barrio en extramuros de los edificios.....nosotros claro que queremos que se repoble el barrio, pero creemos que eso puede ser a partir del reciclaje de los inmuebles patrimoniales que existen en el barrio, así como se han reciclado para hacer lofts por ejemplo. En ese sentido nosotros también planteamos una suerte de lofts sociales, o sea recuperemos patrimonio arquitectónico pero también para sectores populares. Los sectores populares también tienen derecho a vivir en un barrio patrimonial.

¿Ustedes como movimiento ciudadano tienen una propuesta de desarrollo urbano para el barrio? Teniendo en cuenta que las principales ciudades latinoamericanas han tendido a repoblarse y renovarse en sus áreas centrales debido al abandono y obsolescencia.

Por supuesto. Tenemos un proyecto de plan de desarrollo y gestión que contempla a su vez 28 proyectos en cuatro líneas de acción, que es una mirada integral sobre el barrio. Aquí no se trata solamente de recuperar uno o varios inmuebles. Se trata de intervenir de manera integral. Por ejemplo, el rescate y el fortalecimiento de la identidad barrial de este sector a través del fortalecimiento de las redes organizacionales mediante proyectos de formación y educación de rescate del patrimonio urbano. Un proyecto redondo, holístico, que tiene como principal objetivo que el desarrollo de la gestión urbana pase por la participación ciudadana de sus habitantes. En definitiva quienes desarrollan y quienes gestionan deben ser los propios habitantes, los cuales llevan en sus manos los destinos del barrio.

En este último sentido ¿Cómo evalúa la gestión urbana pública de la comuna a partir de los noventas, que es cuando se inicia este proceso de renovación del área central de la ciudad?

Pésima. Fue lo peor que nos pudo suceder. Nosotros éramos muy ingenuos con respecto a estas intenciones. Se nos vendió esta fórmula de las nuevas inmobiliarias como una forma de desarrollar el barrio, lo cual supuestamente iba a generar beneficios; y nosotros lo único que hemos comprobado en estos casi veinte años de esta gestión, de fortalecimiento del programa de renovación urbana, es que ha tenido un impacto negativo en nuestros barrios. Ha destruido patrimonio, ha desplazado población, incluso en términos de infraestructura nosotros lo tenemos que pagar. Ahora por ejemplo se está postulando privatizar el sistema de recolección de basura y está absolutamente relacionado con la planificación urbana porque este sistema de privatización se justifica porque ya no damos abasto con el sistema de la municipalidad por términos de costo. Entonces en la medida en que las empresas van a aumentar el costo de la recolección de la basura, en la medida en que existan más habitantes, la fórmula es que un privado saca excelentes ganancias y quienes pagamos el costo somos los habitantes, somos los vecinos. Entonces esto es absolutamente injusto.

¿Algún impacto positivo en el proceso de renovación urbana?

La verdad es que no veo ningún impacto positivo. Aquí los únicos que se están beneficiando es el gran capital inmobiliario. El gran negocio de privados. Y no se está beneficiando los intereses de la comunidad. Muy por el contrario. Están pasando por sobre nuestros derechos. Lo que estamos viendo es la aplicación de políticas neoliberales en la planificación urbana o más bien dicho en la desplanificación urbana. Donde quien planifica es el mercado. Donde las autoridades están más bien preocupadas de beneficiar el gran capital inmobiliario, el negocio del privado...y eso ha generado una desigualdad en la calidad de vida, una desintegración social y violencias de todo tipo....las violencias que estamos viviendo en los sectores de Santiago no es casual, eso también está en directa relación con la planificación urbana. Los municipios no desean los pobres en sus comunas por lo tanto la expulsión permanente de los pobres siempre a la periferia y una sociedad civil con escasa o nula participación ciudadana y la capacidad de incidir

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

respecto de las condiciones de la vida urbana. En ese contexto nace "Vecinos por la defensa del barrio Yungay".

¿Qué piensa acerca de lo que algunos podrían pensar respecto a que ustedes como movimiento ciudadano reivindican el pasado contra el desarrollo?

Yo creo que esa dicotomía es falsa. Corresponde al discurso del mercado inmobiliario y los grandes capitales que dice "si usted está contra las nuevas construcciones, entonces usted se opone al desarrollo, al progreso." Pero es todo lo contrario. Al defender nuestra identidad estamos impulsando otras formas de desarrollo asociadas a otra mirada. Nos interesa fomentar el mercado popular contra el mercado de los mega consorcios comerciales. ¿Con la industria inmobiliaria se está desarrollando la ciudad? Yo diría que lo único que se desarrolla y crece son sus cuentas bancarias, pero no la calidad de vida. Creemos que las inmobiliarias emplean un discurso falso que responde sólo a sus intereses.

Finalmente, ¿cuál es su objetivo central como movimiento, y que papel debería jugar la ciudadanía en los temas de la ciudad?

Nuestro objetivo es tomar el destino del barrio en nuestras manos. Creemos que la participación ciudadana es un derecho que fortalece la democracia. Queremos ser sujetos y no objetos de consumo. No que vengan estas empresas de turismo. Los mismos Paz Froimovich que ayer querían demoler el barrio ahora van a querer cambiar su giro y restaurar el barrio. Queremos que eso pase por nosotros, que los principales beneficiados seamos la comunidad porque es la comunidad la que luchó por esta zona típica, así que lo correcto y coherente es que esa comunidad sea la primera beneficiada. Cuando se actúa en conjunto, la ciudadanía con las autoridades, nos da garantía de pertenencia y de pertinencia en las políticas públicas. Garantía para la preservación del patrimonio para las futuras generaciones. Solamente se defiende y se cuida lo que uno conoce, lo que uno quiere. Por lo tanto demandamos que las políticas públicas se generen a partir de los intereses ciudadanos y no solamente que estén enfocadas a los intereses de reproducción del gran capital y de los intereses privados.

Entrevista 4. Cristian Maturana

Actualmente existen diversos grupos ciudadanos, como por ejemplo Vecinos por la defensa del barrio Yungay, que se han manifestado en contra de las intervenciones inmobiliarias de gran escala, que se han venido realizando en los barrios más antiguos de la ciudad. De alguna manera ellos han planteado que se ha tratado meramente de una imposición de edificios de dudosa calidad arquitectónica, que no han respetado la escala del barrio y que afectan la cotidianeidad de la vida de barrio. ¿Que opinión le merecen a Ud. estos juicios?

Bueno yo creo que la verdad no la tienen ni unos ni otros. Por un lado es cierto que algunas envergaduras de los proyectos plantea dudas acerca de cómo va a ser la vejez de esos edificios. O sea en edificios donde hay 300 unidades, ¿cómo es el manejo de la comunidad adentro?. Quizás en los primeros años no hay problemas pero durante los años, la mantención de eso es un asunto complicado. Además está que la escala, la irrupción de estas tremendas moles en los barrios que en realidad tenían otra escala, otra dimensión, hacen pensar de que es verdad que es un tema que yo creo no ha sido suficientemente bien recogido.

Si bien todo el tema del subsidio, renovar una parte de la ciudad para repoblar Santiago ha sido bueno, yo creo que sí ha tenido limitaciones en términos de no haber puesto ciertas restricciones de altura o números de unidades que pudiera evitar todos estos problemas. En ese sentido podría haberse manejado mejor. Ahora de ahí a que no se puedan intervenir los barrios yo creo que eso muchas veces va con un espíritu de mantener las cosas como si no evolucionaran. La ciudad finalmente es una estructura dinámica, que va cambiando. Uno no puede pensar que los barrios sean eternamente los mismos, salvo que realmente tengan un valor patrimonial muy potente. Y muchas veces no es el caso.

Hay barrios que la gente defiende pero si uno se da cuenta, realmente no tienen un valor tan grande como para no intervenir en ellos. Por último si se declara un sector debe verse que eso vaya en beneficios de todos. De los propietarios, de la comunidad. Y muchas veces eso no ocurre así. Lo peor que le puede pasar a alguien es que le declaren su casa patrimonio

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

arquitectónico, porque en el fondo no la puede vender, no la puede intervenir y debe cumplir una serie de obligaciones. O sea si te dan los recursos para mantenerla bien, pero si no es un desastre. Entonces por eso digo que la verdad no está en el desarrollo puro y exitoso, ni tampoco está en lo inamovible, en lo que no puede cambiar. Hay cosas que son discutibles. Hay que tener cuidado con ese conservacionismo a ultranza. En resumen ha sido positivo y a mi juicio faltó fijar ciertas normativas respecto de la envergadura y la sobredimensión de algunos proyectos.

Que visión tiene Ud. acerca del futuro al sector de Santiago poniente, en el sentido de que ahora último se ha declarado zona típica algunas áreas de los barrios Brasil y Yungay, y como se deberían llevar las futuras intervenciones en este sector.

Es un sector que de alguna manera se ha protegido su patrimonio. No tiene la misma normativa como otros sectores en que tú puedes construir edificios de hasta treinta pisos. Y eso ha sido positivo. Yo creo que el tema va por esa línea de limitar la altura y la densidad, y esto sumado al dinamismo que se está dando en el sector por las universidades, por la misma actividad, yo creo que tiene un futuro bien interesante.

¿Cómo evalúa Ud. la gestión urbana pública de la comuna de Santiago a partir de la década del noventa, es decir en los inicios de la renovación urbana?

Yo creo que ha sido buena. Es cosa de pasearse por el centro y se nota que hay barrios mejorados que antes se estaban pudriéndose. Se le ha dado más vida al centro, ha llegado gente joven, significa además una solución respecto del punto de vista del transporte. Yo creo que ha sido positiva.

¿Qué opina Ud. de lo que sostienen algunos acerca de la falta de renovación de la infraestructura urbana, quienes argumentan que donde antes en una manzana habían 40 casas, hoy en día viven cientos de familias y con la misma infraestructura?

Lo que pasa es que en Santiago siempre se ha criticado la inexistencia de un alcalde mayor que regule el crecimiento más orgánico de la ciudad. No

solamente a nivel comunal sino que la ciudad como unidad completa. Y pasa que muchas veces las municipalidades tienen las condiciones de edificación para los predios, pero no tienen claramente establecido como tienen que solucionar los problemas que afectan a la comunidad, como la insuficiencia de la infraestructura urbana. Entonces en ese sentido la inmobiliaria queda como el malo de la película, porque si uno se pone en el papel de ella, donde si nadie te exige nada y se tiene un proyecto, y un proyecto que debe ser competitivo con respecto a otro; yo creo que es mucho pedir que de iniciativa propia la inmobiliaria quiera desarrollar infraestructura pues no les compete. Nadie se los exige. O sea yo creo que ahí el que falla mas es justamente en este caso el estado en que normalice eso. Si a ti te rayan la cancha y tienes que cumplir con ciertas exigencias, entonces eso se asumirá como parte de los proyectos, como parte de los costos, lo cual tendrás que traducirlo a precios en fin. Pero si eso no está no se lo puedes pedir a las inmobiliarias que lo resuelvan.

Qué opinión tiene Ud. acerca de esta dicotomía entre la planificación participativa y el desarrollo inmobiliario. ¿Existe la participación ciudadana o la opinión de la comunidad no tiene mayor peso en los temas de la ciudad?

Yo creo que han aparecido algunas cosas muy menores en que la comunidad ha comenzado a participar. Son cosas más bien marginales. Yo creo que la participación en términos de la ciudad es muy baja porque también hay mucha ignorancia de lo que se puede lograr hacer. No queda claro hasta donde a la gente le interesa su ciudad.

Comentario a las entrevistas

En mi opinión hay algunos aspectos que se desprenden de las entrevistas antes mencionadas relevantes de mencionar. En primer lugar cabe aclarar un punto que está en el meollo del asunto. El revertimiento o no del despoblamiento del área central de Santiago. En este sentido es sumamente llamativa la explicación que tiene el jefe del Programa de Replamamiento, Bernabé Aravena, respecto a las críticas al plan que se han hecho por parte de algunos investigadores, como Rojas y otros, que dicen referencia al no

Repoblamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

revertimiento del despoblamiento de la comuna de Santiago según el último censo de 2002. Al respecto señala que lo que ocurre es que hubo un error censal y las cifras otorgadas por el censo para el periodo 1992-2002, en la Zona de Renovación Urbana de Santiago es decir donde actuó el plan, son erradas debido a una mala ejecución del censo. Como se dijo en el apartado del crecimiento demográfico, la población muestra un descenso de la población cuantificado en 30.461 habitantes en esta área. Al respecto Aravena señala que ellos demostraron que en algunos distritos censales, donde antes existían construcciones antiguas o sitios baldíos, al momento de la toma del censo existían ya edificios nuevos, por tanto hay un error de omisión de población, a lo que agrega una merma de los extranjeros que supuestamente habitaban. Lo cierto es que no existe un pronunciamiento oficial del INE, que son quienes realizan el censo, por lo cual no es comprobable esta aseveración.

Lo cierto es que efectivamente existen algunos distritos censales de la comuna, por ejemplo el barrio Yungay, donde hubo ciertos incrementos de población. No obstante, de ahí a afirmar que se revirtió el despoblamiento a escala comunal en el periodo 1992-2002 sería aventurado, dado que la caída de población es bastante mayor en comparación con el aumento en algunos distritos censales. Por tanto lo que sí se dio, fue un aumento moderado de población en algunos focos de la comuna, pero no de manera generalizada en el total de la comuna según indica la única fuente disponible que es el censo. Sin embargo, actualmente y a casi ocho años del censo, y dada la dinámica inmobiliaria en los últimos años en otros barrios de la comuna, sería probable inferir que en el próximo censo de 2012 esta tendencia de despoblamiento al menos se desacelere.

Otro aspecto importante de destacar es lo que dice relación con la gestión urbana pública de la ciudad. Evidentemente hay dos posiciones al respecto. Por un lado aquellos críticos del proceso y por otro, quienes rescatan los elementos positivos. Sin duda en este tema es relevante lo afirmado por el jefe del plan. Según él la estrategia inicial del proceso de renovación urbana allá por el año 1992, y bajo el mandato del alcalde en ese entonces Jaime Ravinet, fue echar a andar el proceso con una estrategia publicitaria basada en el marketing. Y más allá de eso, que no denota ninguna estrategia de mejoramiento urbano, planteó que en un principio no se puso ningún tipo de

trabas al mercado inmobiliario sino ellos no venían. Todo esto emplazado en el barrio residencial más antiguo de la ciudad y uno de los más antiguos de Chile. En este sentido el académico Jorge Atria es claro en afirmar que aquí la gestión fue ineficiente debido a que aquí solo primó en un principio una lógica absolutamente orientada al favorecimiento inmobiliario sin medir las consecuencias que más adelante ya eran irreversibles.

Aquí se reemplazó arquitectura ecléctica, escasa en la ciudad, por un tema de maximización en la ocupación del suelo, por tanto y bajo los criterios del jefe del plan, la gestión urbana desde un principio careció de ideas a largo plazo, de estrategias urbanas y no publicitarias. Sin embargo, el proceso de igual manera arroja algunos aspectos positivos, como lo destaca Maturana quien señala que no obstante todas las externalidades, la implementación del subsidio de renovación urbana, y renovar una parte de la ciudad para repoblar Santiago, en líneas generales ha sido bueno, aunque sin dejar de reconocer que sí ha tenido limitaciones en cuanto a no haber puesto restricciones de altura y densidad.

Otro aspecto relevante está en relación con la participación ciudadana. En este sentido hay un consenso en manifestar la escasa o nula participación de la ciudadanía en temas de la ciudad. Es relevante me parece lo señalado por Atria, en cuanto a la sociedad chilena y el punto de quiebre que representó la dictadura militar, que fracturó su historia entre un país colectivo, cordial; y uno demasiado individualista y temeroso de la participación ciudadana que heredaron las generaciones posteriores. En este sentido es valorable la acción de grupos ciudadanos pro-defensa de sus barrios, donde el rescate y el fortalecimiento de la identidad barrial como estrategia, ayuden a potenciar las redes sociales mediante proyectos de formación que valoren el patrimonio urbano de sus barrios. Y en este sentido me adhiero a lo expresado por Carvajal en el sentido de que la participación ciudadana es un derecho que fortalece la democracia y que los habitantes de la ciudad deben ejercerla.

V. Conclusiones y Recomendaciones



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



Imagen 46

Plano de la ciudad hacia fines del siglo XIX. En color el corte definitivo a la ciudad en los 60s.

5.1. Conclusiones Generales

En primer término, la realización de esta investigación apunta a sostener la importancia de los barrios residenciales en la constitución de las áreas centrales de las ciudades y de cómo estos se ven implicados en los procesos de renovación urbana. La vida cotidiana asociada a los barrios, si bien se ha visto modificada a lo largo de la historia por el dinamismo de las ciudades, hoy en día se ve afectada en un contexto donde la segregación socio espacial y la exclusión social son las características del desarrollo urbano regido por el modelo neoliberal.

El explosivo crecimiento urbano de algunas ciudades latinoamericanas a partir de la década de los 50, y el afianzamiento de las economías neoliberales en las últimas décadas en países como México y Chile, han traído consigo un desarrollo urbano que se ha traducido en un proceso de metropolización y de expansión de la mancha urbana hacia la periferia, concentrando y generando zonas segregadas en ciudades como Santiago o el Distrito Federal. A su vez, este proceso de cambio y transformación, ha inclinado el desarrollo urbano hacia estas periferias en desmedro de las áreas centrales, las cuales han sufrido el abandono de los habitantes.

Esta última situación, es la que afectó a los barrios centrales de Santiago de Chile, donde el terremoto de 1985 terminó por consolidar un estado de obsolescencia iniciado en la década de los 40 con el abandono de las clases altas hacia otros sectores de la ciudad. Sin embargo el hecho que más marca el deterioro de estos barrios, fue la acción que a mi juicio ha sido la intervención urbana más nefasta y definitiva para la ciudad: el corte de la ciudad histórica por la carretera Panamericana en la década de los 60. Esta intervención dejó escindida para siempre el triangulo fundacional de la ciudad y con ello al sector de los barrios residenciales planificados más antiguos del país, desvinculados funcionalmente y espacialmente del centro. (Ver imagen 46). Esta situación más tarde dejaría a estos barrios a merced del mercado inmobiliario, quien visualizó un sector en el área central bien dotado de equipamiento y servicios, con una regulación permisiva y un bajo costo del suelo.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

En Chile, luego de la dictadura militar, donde el modelo de crecimiento urbano instaurado estuvo caracterizado por la extensión sobre los suelos agrícolas de la periferia, -lo cual generó el actual problema estructural de la segregación socio espacial de la ciudad- se determinó a principios de los noventa, la instauración de algunos planes y programas para la activación de una renovación urbana en los barrios centrales, donde los objetivos principales fueron retener a la población que residía en la comuna y atraer nuevas familias. Ambos objetivos en pos de revertir el proceso de despoblamiento del centro. Esta situación se materializó a través del Subsidio de Renovación Urbana SRU asignado por el Estado, y el Plan de Replamamiento dirigido por la Corporación para el Desarrollo de Santiago CORDESAN. Hasta mediados de los 90 este organismo se constituye como una instancia que relaciona la sociedad civil, el sector público y el sector privado, donde se reconocen algunos aspectos positivos de la gestión como la creación de bolsas de demandas y terrenos, y en general toda la operatoria asociada a esta. Dicha gestión se constituyó en la clave inicial para que después el proceso inmobiliario tomara una inercia propia, y en un periodo de aproximadamente 5 años, los privados dejaran de depender de la gestión de la Cordesan. Es probablemente en este punto donde se origina uno de los principales aspectos del proceso y es que debido a la paulatina desvinculación de la Cordesan de la gestión y construcción de los proyectos inmobiliarios, sumado a una normativa comunal bastante flexible que no se reestructuró con el fin de recibir nuevos proyectos y de proteger los barrios antiguos, se perdió gran parte del control sobre los impactos negativos que estos proyectos podían generar en el área donde se estaban localizando.

De esta manera, la Renovación Urbana debió considerar dos aspectos importantes como son en primer término abordar la consolidación del centro como espacio económico, político-institucional pero también residencial, y en segundo, también se enfrenta a la contradicción que supone la conciliación de los intereses de conservación de la identidad de los antiguos barrios residenciales; con la densidad, infraestructura y estilo de vida que trae el desarrollo inmobiliario moderno. Sin embargo un Plan de Renovación Urbana integral no es la situación que se dio en la comuna de Santiago. Lo que realmente se ha ejecutado ha sido una sumatoria de programas y planes, que evidentemente han estado en una lógica de renovación urbana,

pero en términos reales, no existe un plan rector que agrupe formalmente todos estos como un plan integral de renovación de las áreas centrales.

De este modo se tiene que a partir de 1992, el centro de Santiago experimentó una serie de transformaciones que 17 años después, lo han convertido en el principal mercado de departamentos nuevos en la ciudad. Como hemos visto, este proceso calificado frecuentemente como exitoso, ha tenido como principal elemento a destacar un innovador modelo de gestión, logrando cambiarle la dinámica de deterioro al centro, atrayendo grandes inversiones privadas y generando aproximadamente 60.000 nuevas viviendas. A pesar de lo elocuente de las cifras, y que no ha logrado lo más importante que es revertir el proceso de despoblamiento, lo cierto es que los resultados no fueron los esperados por quienes abogamos a favor de la calidad de vida y de una ciudad más habitable.

En una lógica donde el mercado regula el desarrollo urbano, la construcción de una ciudad más equitativa, más habitable no es prioridad. Lo que se ha dado es una situación donde se aplicaron soluciones habitacionales discutibles arquitectónicamente hablando, pues no establecen un dialogo con el entorno y presentan tipologías estandarizadas que buscan un mejor rendimiento del suelo y un cliente solvente crediticiamente por cierto. Esta situación ha degradado la ciudad y confinado a la población más pobre a la periferia, ya que no entran en el mercado de suelo para las áreas centrales.

Ha sido un modelo donde el desarrollo y el planeamiento urbano de la ciudad, han pasado por intereses económicos más que a favor de la calidad de vida de los habitantes. Y esta situación se comprueba en esta investigación al establecer que la implementación de la renovación urbana en la comuna de Santiago, no cumplió con las expectativas esperadas en cuanto a detener la pérdida permanente de población y de edificaciones que ha experimentado el sector desde hace ya varias décadas. Se ha dado una situación donde se ha incrementado la población en algunos puntos focalizados, como los alrededores de las plazas y ares verdes de los barrios, pero no de manera generalizada en la comuna. Por tanto la transformación que este proceso ha traído al Barrio Yungay y a los barrios del sector de Santiago poniente en general, ha provocado cambios en su imagen urbana,

Repoblamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

no ha solucionado el problema del despoblamiento y ha traído como consecuencia la pérdida de valores sociales y arquitectónicos importantes.

En este sentido es claro que aquí no se ha dado un proceso de regeneración urbana que incorpore la rehabilitación social y edilicia de un sector de manera íntegra. Se trata de aspirar a un desarrollo urbano que incorpore el tema del centro pero en perspectiva con el resto de la ciudad y que trascienda los periodos gubernamentales. Como vimos, para que se inicie un proceso de Regeneración Urbana en un sector central deben coincidir aspectos como el crecimiento de la población, la expansión de la economía urbana; el aumento del nivel de ingreso de la población, la continuidad que un plan necesita. Aquí se dio simplemente un proceso de cambio brusco en la ciudad, donde el capital inmobiliario aprovechó la falta de una normativa que regulara el proceso. Ciertamente es que con los años se fueron protegiendo los barrios más antiguos como el Yungay, pero cuando la fisonomía de estos ya había sido alterada.

En definitiva la aplicación del Subsidio de Renovación Urbana y del Plan de Repoblamiento, como estrategias urbanas de la renovación, y que generó una actividad inmobiliaria sin precedentes en la ciudad, determinó condiciones urbanas que establecen hoy debate entre los actores involucrados. De parte de quienes abogan por el respeto patrimonial de los barrios, se critica que la fisonomía y las características de algunos barrios cambiaron, que se perdió arquitectura patrimonial por grandes torres aisladas dando lugar a cambios drásticos en el paisaje urbano. Del otro lado se advierte que se han revitalizado los antiguos barrios constituyéndose un nuevo y complejo sistema urbano que le ha dado un nuevo aire al centro.

Por su parte con la revisión del caso del Distrito Federal, y la implementación del Bando Dos como estrategia de renovación urbana, también se consigna que se ha producido un debate importante. Al ya comprobado aumento del costo del suelo en las delegaciones centrales y a la imposibilidad de acceso a vivienda a la población más pobre, se suma el fracaso de poder sostener una política de desarrollo urbano en el tiempo. En este sentido se da una situación similar al caso de Chile donde la falta de continuidad de una política de largo plazo que sea independiente del

gobierno de turno y que vaya más allá de los intereses de algunos, es una tarea pendiente en la planificación de la Ciudad.

La renovación urbana, la implantación de un subsidio y un plan de repoblamiento, operaron como una estrategia para revitalizar y repoblar las áreas centrales históricas, no para preservar. En consecuencia, la renovación de las áreas centrales y sus barrios, no puede ser entendida como un fenómeno aislado, sino como parte de un proceso cuyo éxito o fracaso está en directa relación con el devenir de Santiago como ciudad.

Finalmente, los procesos de repoblamiento y cambio habitacional en las áreas centrales, donde el producto inmobiliario generado al amparo de la legislación vigente ha logrado que el mercado funcione de manera estupenda para los desarrolladores, ha sido sin duda un éxito cuantitativo y económico por cierto, pero no necesariamente urbano.

En el caso de la Renovación Urbana de Santiago, los arquitectos quienes desarrollan esos proyectos no han sido capaces de convencer a los inversionistas inmobiliarios de que su producto, mucho más allá de un conjunto de viviendas que generan rentabilidad, son también piezas absolutamente fundamentales en la construcción de nuestros barrios y de nuestras ciudades. La arquitectura inmobiliaria ha demostrado no compatibilizar con el entorno urbano y los arquitectos continúan repitiendo soluciones habitacionales que se siembran en la ciudad.

Esta actitud de letargo ha llevado a que a medida que pasa el tiempo, mientras mayor es el perfeccionamiento del "producto inmobiliario", aumento de eficiencias, reducciones de costo, y estandarización de viviendas), menor es el campo de acción que le va quedando al arquitecto ya que el mercado es quien dispone finalmente los diseños. Sin embargo que más allá de los errores cometidos en este proceso, me parece que en estos momentos estamos ante una oportunidad única para repensar el repoblamiento de manera que los nuevos edificios que vengan, además de localizar más viviendas en la comuna también traigan beneficios para el entorno y mejor calidad de vida para los barrios. Estamos frente a la gran oportunidad de pasar del Repoblamiento a la Regeneración Urbana del centro de Santiago.

5.2. Conclusiones Particulares

Al hacer el análisis del fenómeno de la renovación urbana en las áreas centrales de Santiago, las inferencias más importantes son:

(A) Alta concentración de proyectos en zonas específicas.

La determinación de las Zonas de Renovación Urbana muestra patrones de localización que seleccionan e impactan zonas muy precisas de los barrios céntricos de la ciudad. La localización denota que los proyectos se emplazan por determinados atributos urbanos, específicamente por la proximidad al metro, a la infraestructura y equipamiento, y a la cercanía con áreas verdes y plazas.

Al hacer un síntesis de la cantidad de proyectos construidos desde 1992 hasta 2007 se puede constatar que el 93.5 % de estos se concentran en 10 barrios localizados en la mitad norte de la comuna, mientras que 6.5% restante se distribuye en 7 barrios de la mitad sur. Existen barrios que hasta el momento no registran ningún proyecto. Lo anterior indica claramente una fuerte tendencia de concentración de los proyectos, que no se distribuye equitativamente en la comuna, sino que se centra en determinadas zonas del área centro norte. Destaca Santiago poniente que concentra el 33% de los proyectos. A su vez Lira es el barrio que concentra la mayor cantidad, representando el 14.3% del total.

El cuadrante norponiente –principalmente, las áreas próximas a las plazas Brasil y Yungay–, junto al barrio República y al sector centro oriente, han sido los destinos privilegiados de la inversión inmobiliaria. Por su parte los sectores del sur-oriente y sur-poniente de Santiago –más alejados del centro y de la red de Metro–, por contraste, han sido escasamente afectados por el desarrollo inmobiliario. Sin embargo, esta correlación puede modificarse en un futuro próximo, en la medida en que la saturación de los barrios centrales mejor localizados haga surgir nuevas alternativas de desarrollo.

Finalmente se puede observar que el desarrollo inmobiliario ha acrecentado fuertemente la densidad habitacional en varios sectores focalizados de la

comuna, mientras que otros grandes paños de superficie comunal permanecen casi intactos.

(B) Modificaciones de las alturas permitidas

Las alturas máximas se incrementaron en casi toda la superficie comunal a través de los años y estos aumentos se realizaron gradualmente. No obstante, la actual Zona de Conservación Histórica, que se amplió con el correr de los años, en un principio estuvo afecta a liberación de la altura por lo que las posteriores declaratorias vinieron tardíamente a proteger sectores patrimoniales de la ciudad. En este sentido destaca la situación del barrio Yungay que ha observado cambios contradictorios durante el periodo, donde se observa que en el PRC de 1989 esta zona presenta una regulación de altura de hasta 12 metros. Luego en el PRC de 1996 se observa un incremento en la altura llegando a permitir 25 metros a excepción de la zona patrimonial que ya había sido afectada por una primera regulación. Hoy en día señala que el área presenta una regulación que disminuye la altura en algunas zonas anteriormente aumentadas y aumenta a 35 metros en el sector sur poniente del área de Santiago Poniente. Esta situación denota una planeación a corto plazo que va reinventándose según la conveniencia.

(C) Cambios habitacionales y demográficos

Según el último período intercensal (1992-2002), la población de la comuna de Santiago decayó en alrededor de un 13% de la población, correspondiente a 30.020 habitantes. En esta investigación se comprobó que en este periodo la caída del número de habitantes y de viviendas, asociada a la disminución de casas antiguas según algunos autores como Rojas y Assael, está determinada por tratarse de un período de tiempo donde aún es muy menor en términos cuantitativos la cantidad de viviendas construidas. En este sentido la lectura que han hecho algunos autores respecto del fracaso del plan, se muestra acotada por el periodo censal disponible y no refleja el dinamismo observado en el periodo posterior al censo, donde se verifica el mayor porcentaje de construcción de vivienda del proceso principalmente en los últimos años.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

Lo que sí se dió, fue un aumento moderado de población en algunos focos de la comuna, pero no de manera generalizada en el total de la comuna. Sin embargo, actualmente y ha casi ocho años del censo, y dada la dinámica inmobiliaria en los últimos años en otros barrios de la comuna, es probable inferir que en el próximo censo de 2012 esta tendencia de despoblamiento al menos se desacelere.

También se observa un cambio en la composición de las familias y una baja tasa de natalidad experimentada en los últimos años. Todo esto y los mayores recursos de la gente han hecho explotar un mercado inmobiliario con una gran demanda de unidades pero de baja ocupación. Otro proceso importante fue también el desarrollo de un proceso de migración interna de personas que vivían en la comuna y se trasladaron dentro de la misma a estos nuevos departamentos. En este sentido es probable que las acciones que ejerció la Corporación que organizó la demanda y difundió las ventajas de residir en el centro, haya activado el interés de gente que quizás estaba arrendando y que pasó a ser propietario.

En consecuencia estamos frente a un proceso en que si bien se ha aumentado el número de hogares en la comuna, estos no han representado un aumento de la población. Se trata de nuevos hogares unipersonales caracterizados por un perfil de profesional joven. Según lo observado en la pirámide poblacional de 2002, la población residente en la ZRU destaca la participación mayoritaria de los segmentos etarios juveniles y adultos-jóvenes entre 25 y 34 años (25-29, 20-24 y 30-34). Esta situación se encuentra vinculada a la significativa presencia de estudiantes y profesionales jóvenes en el área de renovación urbana.

(D) Pérdida de patrimonio arquitectónico y urbano

En general hay dos fenómenos físicos ligados al proceso. La pérdida de edificación valiosa que se vio reemplazada por el desarrollo de edificios en altura y el efecto que estos tuvieron en su entorno. En estos términos se cuantificó que en los últimos 7 años se perdió un total de 101 casonas solo en el barrio Yungay que además presenta 222 lotes eriazos donde el 60% de manzanas los presenta. Esto además de 5 cités desaparecidos. Respecto del impacto de estos edificios en su entorno, en general los

proyectos que se emplazaron en los barrios presentan tipologías estandarizadas y sistemas de agrupamiento propuestos, condicionados por una norma mal diseñada, que permitió en un momento torres pareadas de hasta en 14 pisos de altura, lo cual es absolutamente cuestionable desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, dado el contexto de los barrios.

La defensa de un barrio como el Yungay no pasa por oponerse al desarrollo y constante cambio de la ciudad. Se ha repoblado un centro histórico donde las normas e incentivos han ido principalmente a privilegiar la cantidad y no la calidad y donde los subsidios tampoco apuntan a fomentar la variedad del producto y su calidad. Es decir se ha dado un proceso deficiente en términos de consensuar la revitalización de un barrio patrimonial y el desarrollo urbano. En este sentido es relevante mencionar la omisión que se ha hecho en términos habitacionales del cité como modelo de densificación y estructura urbana propia del barrio. Como vimos, un tercio de las manzanas del barrio presentan cités.

Sin duda que este modelo de densificación adaptado a la trama en damero y a la división predial, con una construcción perfectamente integrada en el tejido urbano, y que ha quedado demostrado que permite multiplicar en superficie la cantidad de viviendas, y por consiguiente, la cantidad de habitantes, es una alternativa válida para el desarrollo urbano de una ciudad como Santiago, donde cada vez es más frecuente la recurrencia a modelos arquitectónicos estandarizados, ya sean estilos Paz Froimovich y otros, que han venido a reemplazar estos modos de vida de barrio por una oferta habitacional carente de toda vida barrial y ajenos al patrimonio urbano del sector.



Imagen 47
Imagen Aérea del triángulo fundacional de Santiago actualmente.
Fuente: Google Earth

5.3. Recomendaciones

En base a lo expresado en esta investigación respecto del impacto urbano generado por el repoblamiento del área central de Santiago, es necesario abordar de manera integral la renovación constante del centro de la ciudad como un problema de alcance metropolitano. En este sentido se debe incorporar en el marco del Plan Regulador Metropolitano, un Plan Integral de Desarrollo Urbano para el Centro de la ciudad, cuya área de delimitación incorpore en el mismo polígono de actuación, el triángulo fundacional anterior al corte de la carretera, es decir, el hoy centro histórico sumado a todo el sector de Santiago poniente que agrupa los barrios Yungay, Brasil, y Balmaceda, especificando a su vez planes específicos para estos barrios.

Esto en virtud de reconstituir una unidad urbana modificada erróneamente y revitalizar el centro de la ciudad como un área conjunta que incorpora la función habitacional de los barrios, con las funciones propias del distrito central, a fin de lograr un desarrollo integral de todo este conjunto urbano. Es prioritario elaborar previamente a este plan, un análisis de impacto urbano y ambiental que establezca a priori el alcance de las propuestas de intervención y densificación que se dispongan.

Un Plan Integral de Desarrollo Urbano para el Centro, debido a la complejidad de los elementos que debe incorporar, deberá atender dos líneas de acción que a mi juicio inciden directamente en una propuesta efectiva: Lineamientos Normativos y Proyectos de Intervención Urbana

A. Lineamientos Normativos:

- se debe generar un cuerpo normativo que regule la densidad de población y construcción en todo el sector, y no solamente en las áreas declaradas de conservación.
- es fundamental la incorporación inmediata de Reglamentos con normativa específica para las Zonas Típicas existentes, ya que no se cuenta en la actualidad con su totalidad.

Repoblamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

- Junto con generar un polígono de actuación general que abarque todo el triangulo fundacional, también es importante la implementación de una zona de amortiguamiento o ampliación de la Zona Típica; en virtud de que se encuentra prácticamente rodeada por áreas de alto interés patrimonial por las características de sus edificios, así como por la relación y visión de conjunto. De alguna manera este paisaje urbano es poco diferenciable del paisaje que es considerado Zona Típica, ya que en la escala barrial se percibe dentro de una misma lectura sin rupturas ni fragmentaciones, por tanto se debe preservar como estructura urbana más allá del patrimonio edilicio. Estas acciones se deben enmarcar en un Instructivo de Imagen Urbana.
- Es importante también promover la protección de inmuebles y conjuntos urbanos como los cités y espacios significativos, que ameriten su preservación por sus valores urbanos, paisajísticos y/o patrimoniales que posean. Pero además por otro lado es fundamental propiciar la inserción armónica de las nuevas edificaciones que se emplacen en el medio urbano existente, en términos de escala, volumetría e imagen.
- Se debe generar una regulación que estimule el uso de grandes predios en proyectos de viviendas colectivas para de esta manera proponer la tipología de cites y otras viviendas colectivas para vivienda de interés social.
- Se debe modificar el sistema de transporte y regular la estructura vial en el área central de la ciudad. Se debe apuntar a una redefinición de los planes de transporte público y privado en su injerencia con el sector del Centro de Santiago. En este sentido es necesaria una gestión con los organismos a cargo del transporte público y privado a fin de gestionar la implementación de transportes alternos no contaminantes y la redefinición del rol de varias de las vías del centro, entre otras acciones. Para esto es necesario un Plan Sectorial de transporte para el centro.

- Gestionar la creación de incentivos y créditos para la recuperación patrimonial: Estas acciones deberán fomentar la recuperación, reciclaje y consolidación de edificios de valor patrimonial. Junto con esto se deben establecer lineamientos que promuevan la incorporación de edificaciones nuevas que respeten y rescaten en sus propuestas elementos como la morfología, las formas de forma de agrupamiento, las alturas, etc., que se incorporen al paisaje construido.

B. Proyectos de intervención urbana

La sola modificación a la normativa no es suficiente para lograr un proceso de recuperación y revitalización del centro y sus barrios residenciales, de ahí la importancia de realizar acciones en otros ámbitos. La normativa establece las exigencias para construir o rehabilitar, pero esto debe complementarse con acciones directas sobre el espacio público y privado para su mejoramiento y recalificación. Dentro de estas acciones en mi opinión se debieran considerar dos proyectos de intervención:

Un Proyecto de Mejoramiento del Espacio Público (que responde al plan integral), que contemple el mejoramiento de áreas verdes, la incorporación de vías peatonales y ciclo pistas, la mitigación de la contaminación ambiental, el mejoramiento del mobiliario urbano, entre otras. Este proyecto no sólo está relacionado al mejoramiento físico del espacio público, sino también a la atracción de usos culturales, turísticos y de esparcimiento acordes al centro histórico de la ciudad, además de apuntar a un beneficio ambiental.

Proyectos Específicos: Se propone llevar a cabo una serie de proyectos detonantes de procesos de renovación o de recuperación urbana en sectores del Centro Histórico y de sus barrios residenciales, de manera de poder mediante estos proyectos y de manera calculada en sus impactos urbanos, dotar de las condiciones óptimas para la re potenciación del centro histórico más importante del país. En este sentido se proponen proyectos acorde a las necesidades urbanas del área, y a las necesidades de

Repoblamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

mejoramiento de los espacios alicaídos, potenciando con esto, nuevos proyectos comerciales e inmobiliarios.

Algunos proyectos necesarios son:

La dotación de estacionamientos necesarios en la periferia del Centro: Es de vital importancia para la recuperación y revitalización del Centro, la construcción de mayor cantidad de estacionamientos subterráneos especialmente en el sector periférico, con el fin de poder acceder con mayor facilidad al centro pero disminuir el paso de vehículos a través de este. Para gestionar la dotación de estacionamientos debe intervenir el municipio quien debe buscar fórmulas de financiamiento que involucre necesariamente al sector privado. Esta dotación deberá darse conforme a la normatividad establecida en el reglamento del Plan de Desarrollo Urbano.

El reciclaje de edificios de valor patrimonial, atrayendo usos de tipo habitacional, cultural, educacional, turísticos y otros, acordes con el carácter y potencialidades del Centro Histórico y de sus barrios residenciales. Se propone que la Corporación para el Desarrollo de Santiago gestione con organismos de la cultura, turismo, educación, y con la empresa privada, la compra y reciclaje de edificios de alto valor patrimonial que presenten un importante nivel de deterioro y abandono.

Finalmente los alcances directos de esta propuesta están orientados a:

- Revitalizar el centro histórico y sus barrios residenciales potenciando las ventajas comparativas que posee, junto con preservar los aspectos patrimoniales que constituyen la imagen urbana del sector.
- Lograr un equilibrio en la diversidad de usos que históricamente han caracterizado al área central.
- Protección de inmuebles y zonas que ameriten su preservación por sus valores históricos, arquitectónicos, urbanos y paisajísticos.

- Lograr un instrumento normativo simple y claro, aplicable tanto a los proyectos de remodelación como a los de rehabilitación, en pos de un desarrollo urbano planificado.
- Lograr un espacio público de óptima calidad, con el fin de mejorar las condiciones para residentes y usuarios.

Bibliografía

ARCETA E.

2009. "Evaluación del bando expedido por el gobierno del D.F. Valores comerciales del suelo con uso habitacional en las delegaciones políticas de Benito Juárez, Coyoacán, Tlalpan y Xochimilco del D.F." Tesis para optar al grado de Mtro. en Urbanismo. CEP. Facultad de Arquitectura. UNAM. México.

ASSAEL, D.

2007. "Efectos de la arquitectura inmobiliaria en la calidad urbana del espacio público". Pontificia Universidad Católica de Chile. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales. Chile

BENEVOLO, L.

1982. "El diseño de la ciudad". G. Gilli, México

BERTRAND, M.

1981. "La ciudad cotidiana". España

BORJA, J.

2005. *Ciudadanía y globalización*. En revista CLAD Reforma y Democracia. N°22. Venezuela

CASTELLS, M.

1983. "Problemas de investigación en sociología urbana". Siglo XXI, México.

CONTRERAS, Y.

2005 "Dinámica inmobiliaria en el Programa de Repoblamiento: un análisis a los efectos urbanos y sociales. Casos de estudio Barrios Brasil y Yungay". Tesis presentada al Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile para optar al grado académico de Magíster en Desarrollo Urbano. Chile.

COULOMB, R.

2007. *Construyendo utopías desde el centro*. En "Hábitat Popular en los centros antiguos de Iberoamérica". México.

CHILDE, G.

1981 "Los orígenes de la civilización". Fondo de Cultura Económica. México.

DELGADILLO, V.

2009. Reseña de *Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el DF 2000-2006* de Sergio Tamayo. En *Economía, Sociedad y Territorio*. Enero-Abril número 29. El colegio Mexiquense. México

DEVIA, A.

2003 "Renovación urbana y participación de los residentes: la experiencia de la Comuna de Santiago, 1991-2000". Tesis presentada a la Facultad de Arquitectura y el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile para optar al grado académico de Magíster en Desarrollo Urbano. Chile

DONOSO, Roberto

Conferencia UAM Xochimilco. México

DUHAU, E.

1998. "Hábitat popular y política urbana". UAM. México.

GOMEZ, S.

2009. "El bando dos en la normatividad urbana del DF". Tesis para optar al grado de maestro en urbanismo. Centro de Estudios de Posgrado. Facultad de Arquitectura. UNAM. México

GIANNINI, H.

1987. "La reflexión cotidiana". Editorial Universitaria. Chile

GRAVANO, A.

2003. "Antropología barrial. Estudios sobre producción simbólica de la vida urbana". Espacio Editorial. Argentina
2005. "El Barrio en la teoría social". Espacio Editorial. Argentina.

HARDOY, J. E.

1987. "El diseño urbano de las Ciudades Prehispánicas" Historia urbana de Iberoamérica, Tomo I, "La ciudad iberoamericana hasta 1573". Pág. 139-178. Comisión nacional V centenario. Junta de Andalucía. España

HIDALGO.

2003. *Censos de la República. 1865, 1875, 1885 y 1895. En Beneficencia católica y barrios obreros en Santiago de Chile en la transición del siglo XIX y XX. Conjuntos habitacionales y actores involucrados*. En Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. España



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Repoblamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

INZUNZA, M.

2008. Vivienda Social en Chile. Reseña Histórica. Tesis para optar al grado de arquitecto. Escuela de Arquitectura. Universidad ARCIS. Chile

LEDRUT, R.

1976. "Sociología Urbana". Instituto para la administración local. España.

MARCHANT, C.

2008. Proceso de Renovación Urbana en Hall en Tirol, Austria. ¿Un ejemplo para Santiago de Chile? Tesis presentada al Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile para optar al grado académico de Magíster en Desarrollo Urbano. Chile.

MILLON, R.

1978. "Teotihuacán. La ciudad de los dioses". Instituto Nacional de Antropología e Historia. México

MUMFORD, L.

1959. "La cultura de las ciudades". Emecé. Argentina.
1966. "La ciudad en la historia". Infinito. Argentina.

MUNIZAGA, G.

1997. "Diseño urbano. Teoría y método". Ediciones Universidad Católica de Chile. Chile

MUÑOZ, M.

1980. *La contaminación atmosférica en Santiago Impacto sobre la salud de la población.* En "Estudios públicos 1-70". Centro de estudios públicos de Chile. Editorial El Centro. Chile

NUM, J.

1981. "La rebelión del coro". En Revista Nexos numero 46. México

O'RYAN, R-LARRAGUIBEL, L.

2000. "Contaminación del aire en Santiago: estado actual y soluciones". Número 75 de Documentos de trabajo. Centro de Economía Aplicada, Departamento de Ingeniería Industrial, Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas, Universidad de Chile. Chile

RAMACIOTTI, A.

1998. "Programa de Repoblamiento de Santiago: síntesis histórica y analítica de una política habitacional comunal. Comuna de Santiago 1990 – 1997". Chile

RAPOPORT A.

2003. *Las relaciones entre la mente, el territorio y la sociedad desde una perspectiva medioambiental.* En "Arquitectonics. Mind, Land & Society". Departamento de Proyectos de Arquitectura. Universidad Politécnica de Cataluña. España

ROBERTS, P.- SYKES, H.

2000. "Urban Regeneration a Handbook". SAGE, Londres

ROJAS, E.

2004. Volver al centro. BID. Chile

SALLES, C.

1983. "Los bajos fondos de la antigüedad". Juan Franica Ediciones. Argentina

SATO, A.

1977. Ciudad y utopía. Centro Editor de América latina. Argentina.

SCHECHINGER C.

2004. *Políticas de regulación urbana y vivienda social, el bando número dos en México. Distrito Federal.* En "La renta del suelo, las finanzas urbanas, y el municipio mexicano". UNAM. México

SJOBERG, G.

1979. *El origen y evolución de las ciudades.* En "La ciudad: su origen, crecimiento e impacto en el hombre". Selecciones Scientific American.

VALENZUELA .M.

2000 "Programa de Repoblamiento 1990-1998" Chile

VOLLERT, M.

1996. *Vivir en el Centro.* En "Santiago de Chile. Vivienda de inquilinato y el "centro" en cambio". Technische Universität Hamburg. Alemania

|

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

WEBER, M. 1979.
Economía y sociedad.
F.C.E. México.

DOCUMENTOS OFICIALES

Ley de Monumentos de la República de Chile

Ley General de Urbanismo y Construcciones de la República de Chile

Ley de Renovación Urbana de la República de Chile

1991. ESTUDIO CIREN.

Centro de información de recursos naturales () y corporación de fomento de la producción. Catastro Frutícola Nacional.

2000. Santiago Poniente. Desarrollo Urbano y Patrimonio.
Municipalidad de Santiago. Chile

2002. Censo. Perfil Demográfico/Perfil habitacional. Comuna de Santiago. Gobierno de Chile.

2004. CHILE UN SIGLO DE POLÍTICAS EN VIVIENDA Y BARRIO.
Gobierno de Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Chile.

2005. PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO
Departamento de desarrollo urbano e infraestructura. Gobierno de Chile. Secretaria Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo. Región Metropolitana de Santiago. Chile

2005. ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO PLAN REGIONAL DE DESARROLLO URBANO.
Región Metropolitana de Santiago. Etapa IV. Memoria explicativa. Pontificia Universidad Católica de Chile. Servicios Externos. Facultad de Arquitectura Diseño y Estudios Urbanos. Chile

2006. PLAN ESTRATÉGICO DE DESARROLLO COMUNAL: SANTIAGO 2010.
Capítulo I. Diagnóstico Estratégico. Municipalidad de Santiago. Chile

2006. NORMAS SOBRE ZONAS TÍPICAS O PINTORESCAS
Gobierno de Chile. Ministerio de Educación. Consejo de Monumentos Nacionales. Chile

2006. PLAN REGIONAL DE GOBIERNO 2006-2010
Región metropolitana de Santiago. Gobierno de Chile. Secretaría Regional ministerial de Planificación y Coordinación. Chile

2006. BANCO DE PROYECTOS 2007-2010
Municipalidad de Santiago. Chile

2007. EVALUACIÓN DE IMPACTO DEL SUBSIDIO DE RENOVACIÓN URBANA.
Estudio del Área Metropolitana del gran Santiago. 1991-2006. Gobierno de Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Chile

2008. PLAN REGULADOR COMUNAL
Municipalidad de Santiago. Chile

2009. DECLARATORIA OFICIAL ZONA TÍPICA BARRIOS YUNGAY Y BRASIL.
Diario oficial de la República. Lunes 30 de marzo de 2009. Chile

BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA

AGUILAR, A.

2004. Procesos Metropolitanos y grandes ciudades, UNAM, México.

ARMIJO, G.

2001. La urbanización del campo metropolitano de Santiago: crisis y desaparición del hábitat rural
En revista EURE. Revista latinoamericana de Estudios Urbano Regionales. Chile

BAEZA, M.

2002. Análisis de la aplicación de una Política de renovación urbana y planificación estratégica en la gestión comunal de la Municipalidad de Santiago. 1990 – 2000. Tesis presentada a la Facultad de Arquitectura y el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile para optar al grado académico de Magíster en Asentamientos Humanos y Medio Ambiente. Chile.

CADIZ, F.

2007. La renovación urbana de Santiago: luces y sombras. En Portal Inmobiliario. Disponible en Internet: <http://www.portalinmobiliario.com>

NÚÑEZ, A.

2001. *De los ábsides urbanos.* En "La ciudad construida. Urbanismo en América Latina. Carrión, F. (Editor). Memorias de las II Jornadas Iberoamericanas de Urbanismo. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales FLACSO.

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del barrio Yungay, Santiago Poniente, Chile

RIFFO-NUÑEZ

2004. De la expansión urbana a la protección natural: un nuevo paradigma.
En revista EURE. Revista latinoamericana de Estudios Urbano Regionales. Chile

RODRIGUEZ, A.-WINCHESTER, L

Santiago de Chile. Metropolización, globalización, desigualdad

ZAMBRANO, B.

2006. Metropolización de Chile. Una mirada a la ciudad latinoamericana de mediados del Siglo XX Venezuela.

1996. Revista Ciudad y Arquitectura. n°1 "Serie premio nacional de Urbanismo", Colegio de Arquitectos. Chile.

2001. Revista de la Universidad Bolivariana Volumen 1 Número 2
El Barrio Yungay y sus funciones particulares

www.portalinmobiliario.cl

www.gobiernodechile.cl

www.municipalidadesantiago.cl

www.cordesam.cl

www.ine.cl

ANEXOS



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



Universidad Nacional Autónoma de México

Facultad de Arquitectura Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado Maestría en Urbanismo

Repoblamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del Barrio Yungay. Santiago Poniente. Chile

Tesis para optar al grado de Maestro en Urbanismo

Mención Desarrollo Urbano Regional

Alumno: Arq. Rodrigo Hernández Pozo

Tutor: Dr. Víctor Delgadillo Polanco

Plano de Cités. Esc. 1:500

Simbología

- Cité
- Cité desaparecido
- perímetro barrio Yungay

Cités desaparecidos: 5
 Manzanas con presencia de cités: 32
 Total cités: 56
 Viviendas en Cité: 784 31% del total de viviendas



ANEXO

1



Universidad Nacional Autónoma de México

Facultad de Arquitectura Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado Maestría en Urbanismo

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del Barrio Yungay. Santiago Poniente. Chile

Tesis para optar al grado de Maestro en Urbanismo

Campo de conocimiento: Desarrollo Urbano Regional

Alumno: Arq. Rodrigo Hernández Pozo

Tutor: Dr. Víctor Delgadillo Polanco

Plano Comuna de Santiago y los barrios que lo integran. Esc. 1:2000

Simbología

- Stgo. Poniente: Barrios Yungay, Brasil y Balmaceda.
- Áreas verdes
 - - - Carretera Panamericana
 - ⚡ Metro
 - - - Triangulo fundacional
 - - - Zona Típica



ANEXO

2



Universidad Nacional Autónoma de México

Facultad de Arquitectura Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado Maestría en Urbanismo

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del Barrio Yungay. Santiago Poniente. Chile

Tesis para optar al grado de Maestro en Urbanismo

Simbología

Campo de conocimiento: Desarrollo Urbano Regional

● 1991-1995 ● 2006-2010

Alumno: Arq. Rodrigo Hernández Pozo

● 1996-2000

Tutor: Dr. Víctor Delgadillo Polanco

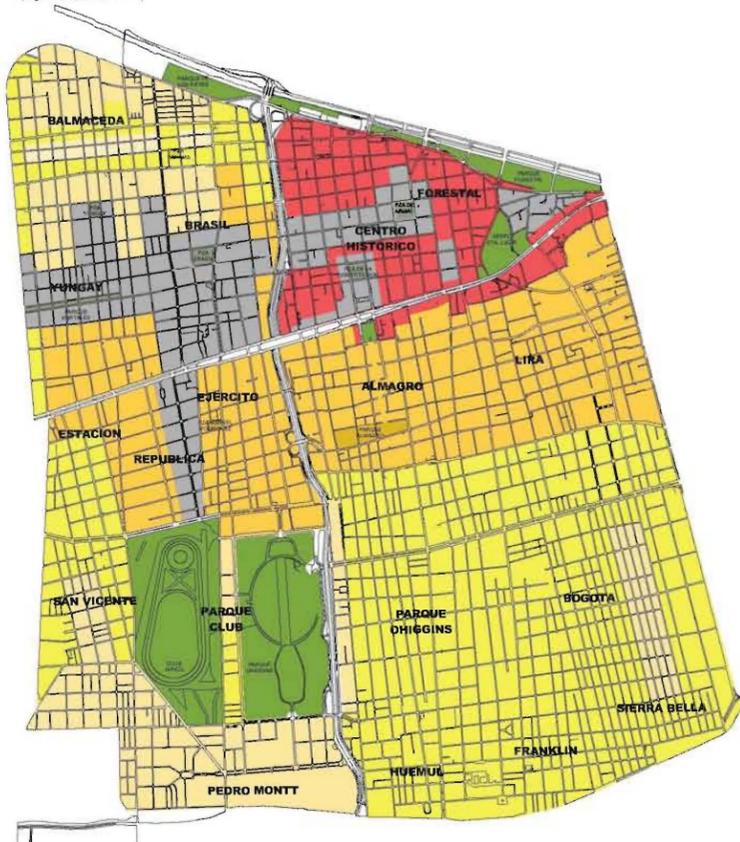
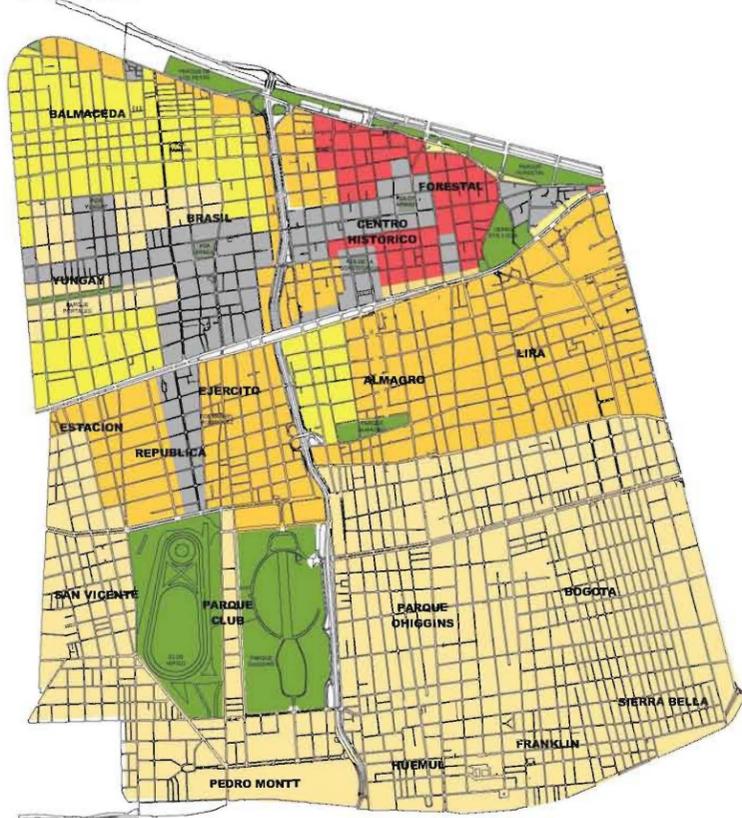
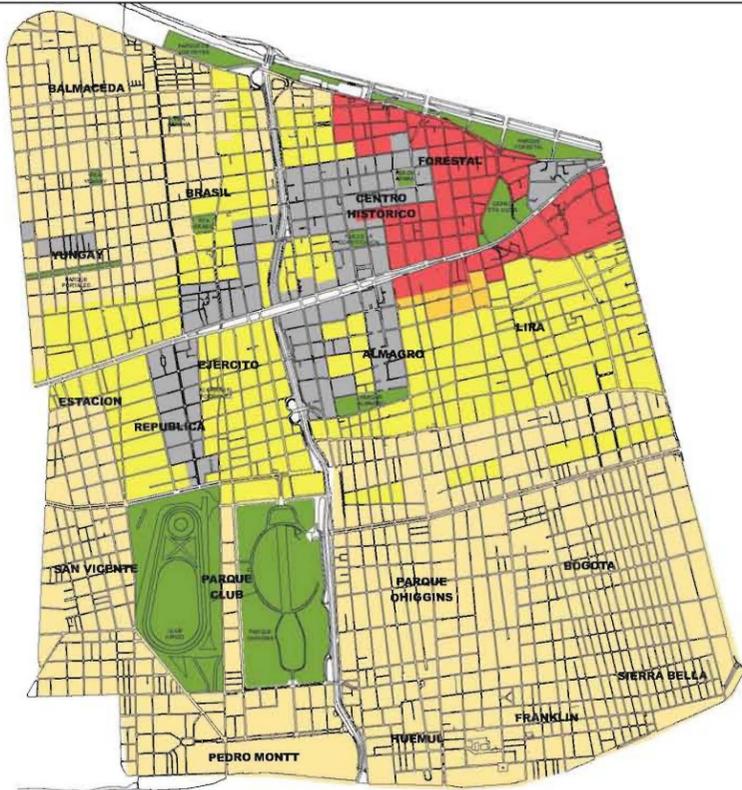
● 2001-2005

Localización de proyectos en la Comuna de Santiago 1991-2010. Esc. 1:5000



ANEXO

3



Universidad Nacional Autónoma de México

Facultad de Arquitectura Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado Maestría en Urbanismo

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del Barrio Yungay. Santiago Poniente. Chile

Tesis para optar al grado de Maestro en Urbanismo

Simbología

Campo de conocimiento: Desarrollo Urbano Regional

Alumno: Arq. Rodrigo Hernández Pozo

Tutor: Dr. Víctor Delgadillo Polanco



1991-1995

1996-2000

2001-2005

2006-2010

Área declarada

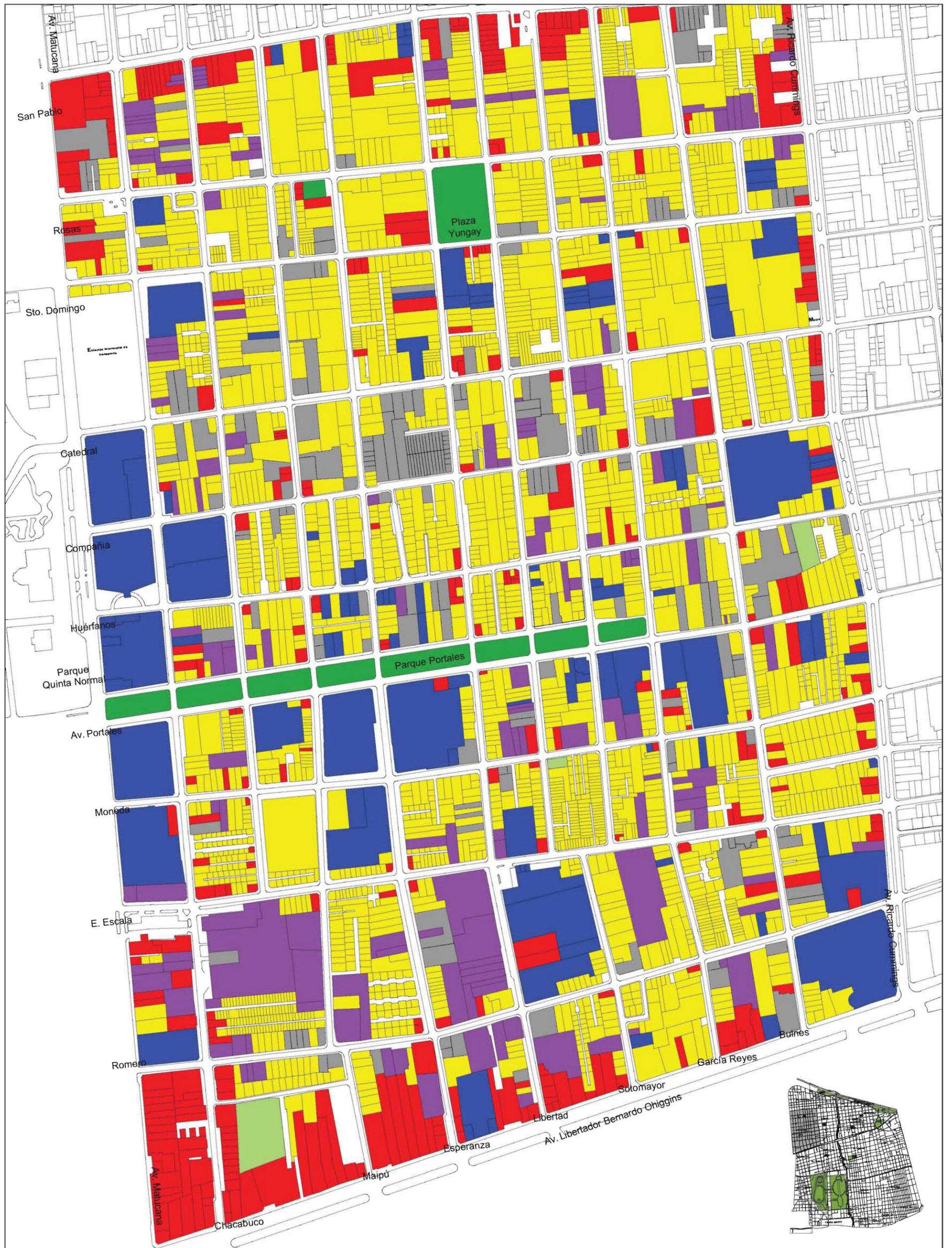
Área Verde



ANEXO

4

Localizacion de proyectos en la Comuna de Santiago 1991-2010 S/E



Universidad Nacional Autónoma de México

Facultad de Arquitectura Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado Maestría en Urbanismo

Replamamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del Barrio Yungay. Santiago Poniente. Chile

Tesis para optar al grado de Maestro en Urbanismo

Mención Desarrollo Urbano Regional

Alumno: Arq. Rodrigo Hernández Pozo

Tutor: Dr. Víctor Delgadillo Polanco

Plano de Uso de Suelo. Esc. 1:500

Simbología

	Vivienda		Áreas Verdes
	Comercio		Deporte
	Equipamiento		
	Talleres		



ANEXO

5



Universidad Nacional Autónoma de México

Facultad de Arquitectura Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado Maestría en Urbanismo

Replanteamiento en Áreas Centrales e Impacto Urbano. El caso del Barrio Yungay. Santiago Poniente. Chile

Tesis para optar al grado de Maestro en Urbanismo

Campo de conocimiento: Desarrollo Urbano Regional

Alumno: Arq. Rodrigo Hernández Pozo

Tutor: Dr. Víctor Delgadillo Polanco

Plano de Tipificación de Viviendas. Esc. 1:500

Simbología

- Vivienda 1y 2 pisos
- Edificio 5 pisos pre renovación urbana de 1990
- Edificio 5 pisos Renovación Urbana
- Edificio 6-14 pisos Renovación urbana
- equip., comercio e industria



ANEXO

6