

Los desafíos de la gestión del centro de la aglomeración

Gustavo Carrasco Pérez

Durante todo el siglo XX, el área metropolitana de Santiago conoció un proceso de crecimiento y extensión sin precedentes, tanto producto de la acción del mercado como de las políticas públicas, particularmente del sector de la vivienda, que privilegiaron la localización de los conjuntos de vivienda social en la periferia. La comuna de Santiago, que corresponde al centro histórico de la ciudad, sufrió igualmente transformaciones y cambios, siendo posible reconocer la significativa pérdida de su población residente, el deterioro de muchos de sus barrios y un cambio de rol importante, manteniendo, sin embargo, su condición de principal centro financiero, cultural, político y de servicios del país.

La degradación y el despoblamiento de los centros urbanos se acompañan generalmente con un fuerte crecimiento de las periferias. Esta extensión galopante de la urbanización se hace en desmedro de los espacios naturales y de las áreas rurales aledañas. Estas áreas centrales, si bien pierden población, conservan buenas condiciones tanto de infraestructura como de equipamiento, quedando éstas subutilizadas. En contraste, la mayoría de las zonas periféricas, y en particular aquellas en donde se concentra la población de menores ingresos, presentan carencias evidentes, sea en infraestructura, en equipamiento o en ambos a la vez. En un contexto así, la gestión de las áreas centrales deviene un desafío de primera importancia.

LA EVOLUCIÓN URBANA Y LA DECADENCIA DEL CENTRO

Desde fines del siglo XIX, el discurso urbano, que se expresa tanto en obras concretas como en proyectos de transformación de la ciudad, propone construir una ciudad moderna, ordenada, estructurada, coherente. Esta ciudad debe ilustrar el progreso, adherir a los valores de una nueva república que cuenta con un Estado y con instituciones públicas bien asentadas.

En 1929, el arquitecto-urbanista austríaco Karl Brünner, contratado por el gobierno de Chile como consejero técnico urbanístico del Departamento de Urbanismo del Ministerio de Obras Públicas, expone su visión de la ciudad en una obra publicada en Santiago, en 1932, «Santiago de Chile, su estado actual y futura formación». En este texto, junto con analizar la situación existente, plantea los lineamientos de un Plan de Desarrollo, que no se circunscribe sólo al territorio cubierto por la comuna de Santiago, sino que incluye también a las comunas circundantes, esto es, la periferia de entonces. Su objetivo es considerar el desarrollo urbano de manera global en un periodo en el cual ya se observa una fuerte expansión de la ciudad. Karl Brünner preconiza una

Les enjeux de la gestion du centre de l'agglomération

Pendant tout le XX^e siècle, l'agglomération de Santiago connaît une croissance et une extension sans précédent, tant par l'effet de l'activité immobilière que par les politiques publiques en matière de logement social, qui tendent à privilégier la création de nouveaux quartiers en périphérie. La commune de Santiago, qui correspond au centre historique de la ville, évolue également et subit pour sa part une baisse importante de la population résidante, une dégradation de nombreux secteurs, donc un changement significatif de son rôle, même si elle reste l'un des principaux pôles financiers, économiques, culturels et politiques du pays.

La dégradation et le dépeuplement des centres d'agglomération s'accompagnent généralement d'une forte croissance des périphéries. Cette extension galopante de l'urbanisation se produit au détriment des espaces naturels et des terres agricoles. Les centres d'agglomération, bien que dépeuplés, conservent un bon niveau d'équipement et des infrastructures qui tendent de fait à être sous-utilisées. A l'inverse, la plupart des zones périphériques, en particulier celles où se concentre la population à faibles ressources, sont plutôt sous-équipées. Dans ce contexte, la gestion des centres constitue un enjeu important.

LES EVOLUTIONS URBAINES ET LA DEGRADATION DU CENTRE

À la fin du XIX^e siècle, la pensée urbaine, qui s'exprime tant dans des œuvres concrètes qu'au travers de projets, propose de bâtir une ville moderne, ordonnée, structurée, cohérente. Cette ville doit s'adapter au progrès économique et technique et illustrer les valeurs de la nouvelle république, qui dispose d'un Etat et d'institutions déjà bien installés.

En 1929, l'architecte urbaniste autrichien Karl Brünner, engagé par le gouvernement chilien comme conseiller technique de l'urbanisme auprès du département d'urbanisme du ministère des Travaux publics, présente sa vision de la ville dans l'ouvrage *Santiago du Chili, son état actuel et sa formation future*, publié en 1932. Il dresse l'analyse de la situation et donne les orientations d'un plan de développement qui ne se limite pas à la commune de Santiago mais inclut les communes limitrophes, c'est-à-dire les secteurs d'extension de l'urbanisation. Son objectif est de prendre en compte globalement le développement urbain, à une période où l'on note déjà une forte expansion.

Karl Brünner preconise une extension maîtrisée de l'urbanisation, qui repose sur trois



Avenida J. Alessandri (norte-sur), vista hacia Santiago Poniente. / De l'avenue J. Alessandri (dite Nord-Sud), vue sur Santiago Poniente.



Vista hacia el centro. / Vue sur le centre.

extensión ordenada de la urbanización, apuntando a tres objetivos: responder al problema de la vivienda definiendo nuevas áreas residenciales, incluidas aquellas destinadas a la habitación popular; distribuir de un modo equilibrado las zonas industriales, cubrir la aglomeración a través de la creación de nuevos trazados viales, de trenes de superficie y subterráneos. En este ámbito propone establecer normas de edificación, y en particular determinar la constructibilidad de los terrenos de acuerdo con las orientaciones del desarrollo urbano.

Hacia 1930, la ciudad de Santiago estaba conformada básicamente por la comuna de Santiago, la cual de acuerdo al censo de población de ese año tenía 542.432 habitantes, y por las comunas de Quinta Normal (40.700 habitantes), San Miguel (35.923 habitantes), Ñuñoa (42.287 habitantes), Providencia (42.414 habitantes), Conchalí (20.724 habitantes) y Renca (11.507 habitantes). La población urbana de la ciudad de Santiago, incluidas todas sus comunas, era de 700.000 habitantes.

Brünner destaca el crecimiento demográfico alcanzado entre los años 1920 y 1930 por lo que él denomina los suburbios de Providencia, Ñuñoa y San Miguel, los cuales, con tasas de 74%, 164% y 210% respectivamente, superan ampliamente a la comuna de Santiago, que ostenta en el periodo un incremento de sólo un 18%. Entre los motivos que inciden en este fenómeno, Brünner contrapone la calidad de las nuevas urbanizaciones ejecutadas en estos suburbios con la situación existente al interior del casco central, en donde «hay calles y barrios enteros, que por sus muchos conventillos, el mal estado de sus muchos edificios, la aglomeración de viviendas, bodegas y fábricas, unido a la estrechez de las calles, se deprecian más año a año, no obstante el precio del terreno se mantiene alto en esta región, por lo que el poblador no tiene ventaja en edificar en sus barrios».

Entre 1920 y 1940, el incremento de la población en Santiago se resuelve por una parte a través de la densificación al interior de la ciudad, y por la otra por el crecimiento y extensión no planificados de sus suburbios, registrándose desde la década de los años treinta un cambio en el modelo de ciudad, al introducirse el llamado modelo de «ciudad jardín», desarrollo facilitado por el auge del automóvil y de los sistemas de transporte público a tracción eléctrica.

Estos nuevos loteos y urbanizaciones atraen, desde los años treinta, a capas medias de la población y a los grupos de altos ingresos, desertando así de los antiguos barrios tradicionales, como es el caso de los barrios Yungay, Brasil, Ejército, Dieciocho, República, Catedral, etc., los cuales comienzan a sufrir un proceso de deterioro creciente. Las antiguas mansiones, luego de sucesivas adaptaciones, se transforman en inmuebles de alquiler por piso, por departamentos o por pieza para acoger a sectores de ingresos medios-bajos y bajos, respondiendo a la creciente demanda gatillada por las fuertes presiones demográficas, producto tanto del incremento de la tasa de crecimiento natural de la población como de las migraciones campo-ciudad. A lo anterior, se agrega también el incremento en estos sectores de las actividades no residenciales, destacándose aquellas de tipo productivo (talleres, industrias, bodegas).



Avenida Balmaceda y Parque de los Reyes. Límite norte de Santiago Poniente; industrias y edificios nuevos de gran altura. / L'avenue Balmaceda et le parc de los Reyes, la limite nord de Santiago Poniente. Anciennes industries et immeubles neufs de grande hauteur.



Terreno utilizado como estacionamiento frente a la avenida J. Alessandri Santiago Poniente. / Friche utilisée comme parc de stationnement le long de l'avenue J. Alessandri, à Santiago Poniente.

objectifs : répondre au problème du logement en définissant des nouveaux secteurs résidentiels, y compris des secteurs d'habitat populaire ; distribuer les zones industrielles de façon équilibrée sur le territoire ; desservir l'agglomération par la création de nouvelles voies et d'infrastructures ferrées de surface et souterraines. A cet égard, il propose d'établir les règles de construction, notamment de définir la constructibilité des terrains en fonction de ces orientations de développement urbain. Vers 1930, la ville s'étend sur la commune de Santiago, qui, d'après le recensement

de cette même année, compte 542 432 habitants, et les communes de la Quinta Normal San Miguel, Ñuñoa, Providencia Conchalí et Renca. L'agglomération accueille en tout plus de 700 000 habitants. Brünner met en évidence la forte croissance démographique que connaissent, entre les années vingt et trente, les communes de Providencia, Ñuñoa et San Miguel, qui, avec un taux de croissance respectivement de 74 %, 164 % et 210 %, dépassent largement celui de la commune de Santiago qui n'atteint que 18 %. Pour expliquer ce processus, Brünner souligne le contraste entre la qualité des



Proyecto Cormu de viviendas, año 1971. Remodelación Mapocho Bulnes. / Programme de logements de la Cormu, 1971. Rénovation Mapocho Bulnes.



Proyecto Cormu de viviendas, año 1971. Remodelación Mapocho Bulnes. / Programme de logements de la Cormu, 1971. Rénovation Mapocho Bulnes.



Programa de repoblamiento primera fase (1992). Esquina calle Santo Domingo 2648/06 y Cueto, arq. Jorge Barra. / Plan de repeuplement première phase (1992). Angle des rues Cueto et Santo Domingo 2648/06, arch. Jorge Ibarra.



Programa de repoblamiento primera fase (1992). Calle Catedral esquina Bulnes n° 520, arq. Juan Cárdenas Sariego. / Plan de repeuplement première phase (1992). Angle des rues Catedral et Bulnes n° 520, arch. Juan Cárdenas Sariego.



Programa de repoblamiento primera fase. Calle Catedral n° 2351-2963, arq. Sergio Román Rodríguez, año 1995. / Plan de repeuplement première phase. Calle Catedral n° 2351-2963, arch. Sergio Román Rodríguez, 1995.



Programa de repoblamiento primera fase (1994). Atacama esquina Maipú n° 1204/1228, arq. Camus, Barros y Rosas Asociados. / Plan de repeuplement première phase (1994). Angle des rues Atacama et Maipú aux n° 1204-1228, arch. Camus, Barros et Rosas associés.



Programa de repoblamiento (1997). Edificio aislado 12 pisos, calle Catedral n° 3033 esquina Maipú, arq. Pedro Iribarne Rios. / Programme de repeuplement (1997). Immeuble de logements de 12 niveaux, à l'angle des rues Maipú et Catedral, n° 3033, arch. Pedro Iribarne Rios.



Programa de repoblamiento (1997). Edificio continuo 8 pisos, calle Cueto n° 727-729, arq. Karl H. Herbach. Programme de repeuplement (1997). Construction à 8 niveaux, rue Cueto, n° 727-729, arch. Karl H. Herbach.

nouvelles constructions dans les faubourgs et la situation à l'intérieur du noyau central, où « des rues et îlots entiers se déprécient d'année en année, en raison des nombreux *conventillos* (immeubles ou maisons loués par pièce), du mauvais état du bâti, de la densité de logements, de la présence d'entrepôts et de fabriques et enfin de l'étroitesse des rues, tandis que le prix des terrains se maintient à un niveau élevé, ce qui fait qu'il n'y a aucun avantage à construire dans ces quartiers ».

Entre 1920 et 1940, l'accroissement de la population de Santiago est absorbé par l'augmentation de la densité à l'intérieur de la ville et l'extension non planifiée des faubourgs. Dans les années trente, cette extension s'accompagne d'un changement de modèle de la ville, avec l'introduction de la cité-jardin. Cette évolution est facilitée par l'usage de l'automobile et le développement des systèmes de transport public à traction électrique.

A partir des années trente, les nouveaux quartiers attirent les couches moyennes et aux revenus élevés, qui abandonnent les secteurs résidentiels du centre qui se dégradent : Yungay, Brasil, Ejército, Dieciocho, Republica et Catedral. Les maisons bourgeoises y subissent des adaptations successives, se transforment en immeubles loués par étage, par appartement ou par pièce à des couches aux revenus moyens ou faibles.

Cette évolution permet de répondre à la pression démographique croissante liée à l'augmentation naturelle de la population et aux mouvements migratoires de la province vers la ville. Par ailleurs, dans ces anciens

quartiers résidentiels s'implantent des activités secondaires, avec leurs ateliers, fabriques et entrepôts.

A partir des années soixante, l'accroissement du parc automobile et les problèmes de stationnement dans le centre conduisent à la démolition d'immeubles, pour les remplacer par des parcs de stationnement dont la location est plus lucrative que l'immobilier.

Le tremblement de terre de 1985 occasionne de sérieux dommages dans les anciens quartiers résidentiels, accélère le processus de dégradation du centre et multiplie le nombre de terrains en friche. Selon la Taller Norte*, leur superficie totale dans la commune de Santiago atteint 132,5 hectares en 1988.

Ce processus se traduit par une réduction de près de 50 % de la population de la commune de Santiago : pour une superficie de 22,3 km², le territoire de la commune accueille, d'après le recensement de 1952, une population de 439 979 habitants et de seulement 230 977 habitants en 1992.

Les évolutions s'enchaînent : abandon, dégradation, dévalorisation des propriétés encouragent l'installation d'activités dont certaines sont nuisibles, ce qui conduit, pour ceux qui en ont la possibilité, à de nouveaux départs vers d'autres communes plus attrayantes ou vers des secteurs où se concentrent les nouveaux ensembles de logements sociaux résultant de la mise en œuvre des politiques publiques.

*Taller Norte : Agence d'architecture qui a réalisé des études pour la commune de Santiago.



Universidad Arcis, acceso del otro edificio, calle Huérfanos. / Rue Huérfanos, accès à l'autre bâtiment de l'université Arcis.



Universidad Arcis, calle Huérfanos y esquina Almirante Barroso. / Université privée Arcis, à l'angle des rues Huérfanos et Almirante Barroso.



Universidad de la República, calle Agustinas, esquina n° 10 Cienfuegos. / Université privée de la República, à l'angle des rues Agustinas et Cienfuegos, n°10.

LA POLITIQUE DE REPEULEMENT

De nombreux projets ont tenté d'enrayer ce processus de dégradation du centre de l'agglomération. Une des initiatives les plus ambitieuses a eu lieu sous l'administration du président Salvador Allende. Un concours international est organisé avec l'aide de la Corporation d'amélioration urbaine (Cormu), dans Santiago Poniente, en vue de la restructuration de 16 îlots sur une superficie de 25 hectares. Le projet n'a jamais été mis en œuvre. A partir de 1973, un changement

radical d'orientation assigne au secteur privé et au marché un rôle primordial et réduit fortement les actions de l'Etat.

En 1979, cette nouvelle direction sera confirmée par la mise en place d'une politique nationale de développement urbain. Dans ce cadre, « la rénovation urbaine et la remise en valeur des secteurs dégradés ou insuffisamment utilisés dans les villes doivent être confiés au secteur privé ; le secteur public fournira les règles juridiques et techniques, de même que les incitations nécessaires pour mettre en œuvre les projets ». Au début des années quatre-

A partir de los años sesenta, el incremento del parque automotriz y los problemas de estacionamiento en el centro conducen a la demolición de inmuebles existentes con el objeto de reemplazarlos por playas de estacionamiento, actividad que resulta más lucrativa que los ingresos provenientes de los alquileres. El terremoto de 1985 provocará serios daños en los antiguos barrios residenciales, acelerando el proceso de degradación del centro e incrementando el número de terrenos baldíos. Según el Taller Norte, la superficie total de los sitios eriazos en la comuna de Santiago llegaba a las 132,5 hectáreas en 1998. Este proceso se traduce en una reducción de la población residente en la comuna de Santiago en cerca de un 50%: con una superficie de 22.3 kilómetros cuadrados, el territorio comunal acoge a una población de 439.979 habitantes, según el censo de 1952; disminuyendo ésta a 230.977 habitantes, según el censo de 1992. Este proceso de despoblamiento se convierte en un círculo vicioso, por cuanto el abandono, el deterioro y la pérdida de valor de las propiedades propician la instalación de otras actividades, muchas de las cuales, por las externalidades negativas que gene-



Comercio tradicional. / Boutique traditionnelle.



Peluquería Francesa, calle Compañía y Libertad. / Salon de coiffure traditionnel, à l'angle des rues Compañía y Libertad.

ran, alientan el flujo migratorio hacia otras comunas de la ciudad, más atrayentes desde un punto de vista residencial para quienes tienen la opción de hacerlo, o hacia aquellas otras donde se concentran los conjuntos de vivienda social impulsados por las políticas públicas.

EL PLAN DE REPOBLAMIENTO

Lo anterior, sin embargo, no implica que no existieran propuestas para intentar revertir estos procesos de deterioro y de abandono de las áreas centrales de la ciudad.

Una de las iniciativas más ambiciosas en este sentido es la convocatoria a un concurso internacional de anteproyectos para remodelar 16 manzanas (25 hectáreas) en el sector de Santiago Poniente durante la administración Allende, teniendo como instrumento la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU), proyecto que no alcanza a materializarse.

El cambio radical de orientación que se produce a partir de 1973 conlleva a una fuerte reducción del ámbito de acción del Estado, asignándosele al sector privado y al mercado el rol protagónico. Expresión de este nuevo enfoque es la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1979, la cual, en lo que se refiere a la renovación urbana, señala que «la recuperación de las áreas deterioradas o zonas bajo uso ineficiente dentro de las ciudades, es un problema que debe ser tratado con el sector privado; el sector público proveerá las regulaciones legales y técnicas así como el estímulo requerido para hacer esto posible».

En este mismo periodo, sin embargo, a comienzos del año 1980, el municipio de Santiago, a través de la Corporación para el Desarrollo de Santiago, entidad paramunicipal, convoca a un encuentro para debatir sobre el futuro comunal, siendo uno de los temas relevantes, precisamente, el de la necesaria renovación urbana de las áreas centrales, deterioradas y subutilizadas, frente a una polí-

vingt, la municipalité de Santiago organise, par l'intermédiaire de la Corporation pour le développement de Santiago, entité paramunicipale, un séminaire qui rassemble les acteurs privés et publics pour débattre de l'avenir de la commune.

Un des thèmes clés est celui de la rénovation urbaine, qu'il est nécessaire d'envisager dans les secteurs du centre, détériorés et mal utilisés, eu égard à la politique gouvernementale en vigueur qui privilégie seulement les extensions urbaines – sans tenir compte du potentiel offert par le centre de l'agglomération bien équipé et, à ce titre, capable d'accueillir de nouveaux habitants. Cette rencontre a peu d'échos ; les politiques publiques continuent de rechercher des réponses aux besoins en logements en périphérie.

Entre 1988 et 1990, la faculté d'architecture ainsi que celles des beaux-arts, d'économie et d'administration de l'Université catholique proposent, à la demande de la municipalité

de Santiago, le plan de développement urbain de la commune de Santiago, prévu par la loi municipale de 1976. La proposition est approuvée par les nouvelles autorités municipales dès leur arrivée, au début de l'année 1990. Elle fait l'objet d'une concertation active avec la population, dans le cadre d'une démarche dénommée «Municipalité et Participation». A l'issue de la concertation, les grandes orientations définies en vue de la remise en valeur de la commune de Santiago et destinées à guider l'action municipale pendant les années suivantes sont établies : un plan de repeuplement constitue la clef de voûte du dispositif et permet de répondre à une partie des demandes de la population résidente.

Ce plan est mis en œuvre dès 1993, malgré les critiques qui dénonçaient dans cette initiative une intrusion du secteur public dans les activités immobilières privées. Les effets en seront démultipliés après l'ouverture d'une nouvelle ligne de



Nuevos servicios de computadoras instalados en los antiguos locales comerciales del barrio. / Nouveaux services installés dans les anciens locaux commerciaux du quartier.

subvention du ministère de l'Urbanisme et du Logement, qui accorde une aide plus importante aux personnes répondant à certaines conditions de ressources et optant pour l'acquisition d'une résidence dans les zones antérieurement définies comme secteurs de rénovation urbaine. Au cours de la première phase, un système de bourses des requête est mis en place. Ce système permet à un groupe de familles ou à des organismes de s'engager à épargner de façon régulière et stable pendant une période déterminée, afin de constituer un apport initial adapté à leur capacité financière et

à la valeur des logements qu'ils souhaitent acquérir. La municipalité assure un rôle de conseil par l'intermédiaire du Service du logement, créé en 1991 et rattaché à la Direction des affaires sociales. Cette unité fait partie de la structure municipale et agit en relation étroite avec la Corporation pour le développement de Santiago. La corporation est une société sans but lucratif, financée par des fonds publics et privés, chargée de mettre en place la politique définie par la municipalité et de développer des actions en matière immobilière, sociale ou commerciale dans un but

gica gubernamental que privilegia el crecimiento en extensión, en desmedro del potencial que presentan esta áreas centrales, bien equipadas, para acoger a nuevos residentes. No hubo mayor eco a los resultados de este encuentro y las políticas públicas continuaron impulsando las soluciones habitacionales periféricas.

Entre 1988 y 1990, la Pontificia Universidad Católica de Chile, a través de las facultades de Arquitectura y Bellas Artes, Economía y Administración, formula, a requerimiento de la Ilustre Municipalidad de Santiago, un plan de desarrollo urbano y económico de la comuna de Santiago, en conformidad con lo dispuesto en el decreto ley N° 1289 de 1976, Ley Orgánica de Municipalidades. La propuesta es acogida por las nuevas autoridades municipales que asumen el gobierno local a comienzos de 1990. El municipio decide validar dicho plan, someténdolo a un activo proceso de participación ciudadana: el denominado «Programa municipio y participación». Como resultado de esta convocatoria, se establecen las grandes orientaciones y lineamientos que deberían guiar el accionar municipal en los años siguientes. Una de las iniciativas más destacadas la constituye el Plan de Repoblamiento, que surge como respuesta a una de las demandas más explícitas de la población.

El plan es puesto en marcha, no obstante las críticas de ciertos sectores que veían en esta iniciativa una intromisión indebida del sector público en el natural desenvolvimiento del mercado inmobiliario privado. En 1993, una vez que entra en aplicación el subsidio especial de renovación urbana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el proceso adquiere un notable dinamismo. En lo concreto se trata de otorgar un subsidio mayor a quienes, dentro de los parámetros y mecanismos establecidos, opten por adquirir una vivienda nueva en las zonas declaradas previamente como de renovación urbana.

En esta primera fase, se echa a andar el sistema Bolsa de Demanda, el cual se basa en un gran grupo al que cada familia u organismo se incorpora, estableciendo un compromiso de ahorro estable en un tiempo predefinido, de acuerdo al valor de la vivienda a la que se desea acceder y a las capacidades financieras con las que se cuenta. Todo esto, a partir de la asesoría que la municipalidad brinda a través de la Unidad de Vivienda, establecida en el año 1991 dentro de la estructura municipal y en directa coordinación con la Corporación para el Desarrollo de Santiago.

La Corporación es una sociedad sin fines de lucro, financiada con recursos públicos y privados, encargada de ejecutar las políticas del municipio desarrollando, en función del interés público, acciones en el campo inmobiliario, social o comercial.

En enero de 1992, se firma un convenio entre la municipalidad de Santiago, la Corporación para el Desarrollo de Santiago y la Cooperativa de Vivienda Habitacoop, para establecer un sistema que facilite el enlace entre la demanda precalificada registrada en la Bolsa de Demanda y la oferta habitacional proveniente de la Cooperativa, orientando dicha oferta según las expectativas, requerimientos y capacidades de pago de la demanda.

El convenio implica, además, que la Cooperativa adquiere los terrenos, elabora y ejecuta los proyectos, organiza, prepara y postula a las familias o grupos inscritos para obtener el subsidio

habitacional del Estado, el crédito hipotecario y la adquisición de la vivienda. En una primera etapa, el municipio puso a disposición de la Cooperativa terrenos de su propiedad para poder ejecutar estos programas. Este subsidio adicional del sector público para los primeros proyectos de viviendas sociales emplazados en el área central, permitió demostrar el buen funcionamiento del sistema y convencer al gobierno central de la conveniencia y necesidad de incrementar el subsidio habitacional para proyectos habitacionales de tipo económico en estos sectores.

Los primeros proyectos inmobiliarios producto de la gestión municipal se localizaron preferentemente en el sector de Santiago Poniente, dadas las ventajas que éste presentaba en términos de buena accesibilidad, proximidad al centro, disponibilidad de terrenos a precios competitivos y función residencial predominante. Estos proyectos se caracterizaron por tener una altura moderada (cuatro a cinco pisos), insertarse dentro de la trama urbana y morfológica del barrio y responder a los estándares y parámetros definidos para una vivienda de tipo económico.

A partir de 1995, los proyectos adquieren una mayor envergadura. Los montos invertidos son también mayores, al igual que los metros cuadrados construidos y el número de viviendas. Diversas empresas inmobiliarias privadas se incorporan al acuerdo inicial y contribuyen a extender este sector de la actividad inmobiliaria, desarrollando proyectos en diversas áreas de la comuna. El tipo y calidad de los productos inmobiliarios se diversifican, surgiendo incluso proyectos que ya no dependen del subsidio especial para áreas de renovación urbana. La Ordenanza Local aprobada y puesta en aplicación a inicios de los años noventa permite una gran densificación de los terrenos e incentiva a construir inmuebles de 12, 14, 18, 20 pisos y más.

Sólo para ilustrar los logros obtenidos por este Plan de Repoblamiento, se puede destacar que entre 1992 y 1999 se han construido sobre 20.000 viviendas nuevas en la comuna de Santiago, siendo un éxito no menor el haber reposicionado el área central de la ciudad como un espacio atractivo para la función residencial.

De dicho conjunto de viviendas, alrededor de un 40% ha sido producto de la gestión municipal y de la Corporación para el Desarrollo de Santiago; el resto responde a la acción espontánea de los agentes privados, atraídos por los resultados alcanzados por el programa municipal.

El impacto generado por este proceso de renovación urbana ha sido muy importante, y es especialmente visible en aquellos barrios que presentan grandes calidades patrimoniales, tanto de tipo arquitectónico como urbano.

LA PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO

En 1998, la Ilustre Municipalidad de Santiago, a través de la Dirección de Obras Municipales, inicia un proceso de reflexión sobre el tema del patrimonio urbano-arquitectónico, contando para el efecto con la asistencia técnica del Taller parisino de urbanismo (Apur).

Como resultado de lo anterior, se da inicio a la elaboración de una propuesta que modifica el Plan Regulador Comunal en esta área de la comuna, desde una perspectiva que apunta a reconocer

d'interêt collectif.

En janvier 1992, la municipalité de Santiago signe un accord avec la Corporation pour le développement de Santiago (Cordesán) et la Coopérative de logement (Habitacoop) pour adapter l'offre de logements à la demande. La coopérative s'engage à réaliser des logements en fonction des demandes des épargnants enregistrées à la Bourse des requêtes, de leurs besoins et de leurs capacités financières propres. Dans le cadre de cet accord, la coopérative acquiert des terrains, définit et réalise les projets, organise les familles ou les groupes de familles et les aide à préparer les dossiers de demande de crédits hypothécaires et de subventions auprès des services de l'État pour l'acquisition d'un logement. Dans un premier temps, ce sont des terrains municipaux ou des emprises appartenant à l'État qui sont mis à la disposition de la coopérative pour réaliser ces programmes. Cette initiative publique en faveur de la réalisation des premiers projets de logements sociaux dans le centre a permis de démontrer la faisabilité de l'opération et a convaincu l'État d'octroyer par la suite des aides supplémentaires aux acquéreurs.

Les premiers projets immobiliers résultant de cette gestion municipale se développent plutôt dans Santiago Poniente, qui présente de nombreux avantages : une bonne accessibilité, la proximité du centre, de nombreuses opportunités foncières assorties de coûts peu élevés, et une occupation à dominante résidentielle. Les premières réalisations restent en deçà des hauteurs réglementaires et ne dépassent pas 4 à 5 niveaux ; elles s'intègrent dans la structure urbaine du quartier et répondent

aux normes définies pour le logement social.

A partir de 1995, les projets prennent une envergure plus grande. Les montants investis sont plus importants, les surfaces construites et le nombre de logements également ; plusieurs entreprises immobilières privées s'associent à l'accord initial, contribuent à étendre ce secteur de l'activité immobilière et développent leur activité dans d'autres quartiers de la commune. Le style et la qualité des produits immobiliers se diversifient.

La réglementation – approuvée en 1990 en remplacement du plan Brünner – permet une forte densification des terrains et incite à la construction de bâtiments de 12, 14, 18, 20 étages et même plus, utilisés par la promotion. Grâce à ce plan, la commune de Santiago parvient à attirer à nouveau les investissements pour réaliser des logements. Depuis la mise en œuvre du plan de repeuplement, plus de 20 000 nouveaux logements ont été construits entre 1992 et 1999. Plus de 40 % de ceux-ci ont été réalisés grâce à la gestion de la municipalité et de la Corporation pour le développement de Santiago. Environ 60 % de la production résulte d'investissements privés, attirés par les résultats du programme municipal.

L'impact de cette rénovation du bâti à la parcelle est très important, notamment dans les quartiers qui présentent de grandes qualités patrimoniales, architecturales et urbaines.

LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

En 1998, la Direction des ouvrages municipaux de Santiago amorce une réflexion sur le thème du patrimoine urbain et architectural, avec

l'appui technique de l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur). A la suite de trois études, conduites à la demande de la municipalité entre 1992 et 1996 par la faculté d'architecture et d'urbanisme de l'Université du Chili, un projet de mise en valeur du patrimoine de Santiago Poniente est lancé. Ce projet répond à la préoccupation croissante des habitants, qui, sans rejeter la politique de repeuplement, expriment le souhait de voir modifier le règlement de construction, afin de mieux insérer les constructions neuves dans la structure urbaine et de préserver les immeubles qui font partie du patrimoine de la ville. Par ailleurs, des projets privés de réhabilitation des constructions existantes voient le jour, notamment à Santiago Poniente. Ces réhabilitations transforment les maisons ou les petits immeubles collectifs de logements en *lofts*. Ce nouveau marché immobilier, très récent, est riche de potentialités, dans la mesure où il permet de préserver les qualités patrimoniales du secteur. Une activité commerciale

plutôt liée à la restauration se développe à l'intention des catégories moyennes ou légèrement supérieures. Des galeries d'art apparaissent également dans le quartier. De nombreuses universités s'installent. Aujourd'hui, l'enjeu est important : il s'agit de concilier la conservation du patrimoine et le développement de nouvelles constructions ; de maintenir la mixité sociale, un des traits les plus remarquables du quartier, liée à l'histoire de sa formation et unique dans la commune, voire dans l'agglomération. La mise en valeur du patrimoine urbain et architectural est un thème qui fait l'objet d'un débat public de plus en plus important. Une ville tournée vers l'avenir doit, en effet, se moderniser tout en restant solidaire ; elle doit également conserver les caractéristiques spatiales qui garantissent le maintien de la qualité de vie et contribuent à forger son identité comme un lieu unique au monde. Une telle orientation permet de renforcer l'enracinement et l'affection des habitants et des usagers pour leur quartier, leur commune, leur ville.

las calidades urbanas, paisajísticas y patrimoniales presentes en este sector. Esta propuesta tiene como antecedentes previos tres estudios elaborados por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile por encargo del propio municipio y que se desarrollaron entre 1992 y 1999. Responde además a la creciente preocupación de los habitantes, los que, sin rechazar la política de repoblar la comuna, expresan el deseo de que dicho repoblamiento se materialice a través de edificaciones que no rompan el tejido urbano y morfológico, así como también que se resguarde mejor el patrimonio existente. Cabe destacar que esta temática surgió como uno de los temas nuevos más relevantes en la Convención de Santiago en 1999.

En los últimos años han ido surgiendo proyectos privados que se orientan hacia el reciclaje, la restauración y la rehabilitación de inmuebles, en consonancia con este proceso de revalorización de área central y, de modo más particular, de aquellos barrios en los que se reconoce su valor histórico patrimonial, como es el caso de Santiago Poniente. Estos proyectos transforman edificaciones existentes en "lofts", restaurantes, centros de enseñanza superior. De hecho, una de las características más destacables ha sido el fuerte desarrollo de varios centros universitarios en la comuna, que se instalan ocupando edificaciones existentes, muchas de las cuales de valor arquitectónico y patrimonial. El mercado de los lofts por su parte, es un mercado nuevo, en proceso de desarrollo, que presenta un alto potencial dado el renovado interés por parte de profesionales jóvenes, artistas, intelectuales y otras categorías socioprofesionales por instalarse en inmuebles de estas características, en barrios centrales, con valor histórico-patrimonial. Esta dinámica conlleva a su vez el surgimiento de otras actividades asociadas a este nuevo tipo de habitante y aparecen nuevos equipamientos, que enriquecen y diversifican la oferta existente, como es el caso, por ejemplo, de galerías de arte, librerías, restaurantes, cibercafés, etc.

El desafío es de talla: cómo conciliar la conservación del patrimonio con el desarrollo de nuevos proyectos y cómo mantener la diversidad social, que constituye uno de los rasgos más significativos de este sector, característica que se entronca con la historia del barrio y que le otorga una importancia particular.

La revalorización del patrimonio es un fenómeno que comienza a proyectarse como un tema a considerar en la agenda pública, reconociéndose crecientemente que una ciudad que se proyecta al futuro requiere, junto con modernizarse y ser socialmente equitativa, resguardar aquellos elementos morfológicos que le otorgan continuidad en el tiempo, que la identifican como algo específico en el mundo global, y que potencian, en usuarios y residentes, la identidad, el arraigo y el afecto de la población por su barrio, su comuna y su ciudad.

Gustavo Carrasco Pérez, arquitecto DPLG Francia; arquitecto del Departamento de Urbanismo de la Dirección de Obras de Santiago; profesor de Urbanismo en la Universidad Mayor.