



# **PROPUESTA PARA LA RECUPERACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO**

**DOCUMENTO DE TRABAJO SIRCHAL 2.2 23/10/2007**

**Gustavo Carrasco Pérez**

**Arquitecto Instituto de la Vivienda**

## **SANTIAGO DE CHILE: PROPUESTA PARA LA RECUPERACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO.**

**Gustavo Carrasco Pérez**  
**Arquitecto**

### **INTRODUCCIÓN**

La ciudad de Santiago de Chile fue fundada el 12 de febrero de 1541, por el conquistador español Pedro de Valdivia. El lugar elegido para su emplazamiento correspondió a un terreno de forma trapezoidal, delimitado al norte y al sur por sendos brazos del Río Mapocho, y al oriente por un peñón rocoso, denominado Huelén por los indígenas y rebautizado Santa Lucía por los peninsulares.

El trazado de la ciudad siguió el patrón general empleado por los españoles en el continente: un trazado regular, en forma de damero, con una plaza central o plaza de armas, entorno a la cual, se sitúan los edificios públicos más importantes, tanto civiles como eclesiásticos.

El área en donde se localiza la ciudad corresponde a la Cuenca de Santiago. Al este se encuentra flanqueada por la Cordillera de los Andes. Al oeste, por la Cordillera de la Costa. Al norte, cadenas montañosas articulan ambas Cordilleras. Hacia el sur, se extiende por más de 1000 KM., el Valle Central o Depresión Intermedia.

El territorio respondía bien a los requerimientos de la hueste española en términos de la disponibilidad de agua, suelos fértiles, clima templado, posibilidades de defensa, población indígena dispersa dedicada entre otras actividades, a la agricultura.

Durante el período colonial, esto es, entre los siglos XVI y XVII, la ciudad conserva su trazado en damero y experimenta un crecimiento lento y modesto. Varios terremotos y/o inundaciones obligan a reconstruir diversos templos, edificios públicos y privados. Declarada la Independencia de la Corona Española en 1810, ésta se alcanza efectivamente en 1818, luego de la derrota definitiva de las fuerzas realistas en los llanos de Maipú.

Hacia mediados del siglo XIX, el país conoce un período de relativa prosperidad económica, producto del desarrollo del comercio, la exportación de productos agrícolas y mineros. Lo anterior en el contexto de una temprana inserción de la economía del país en el mercado internacional.

Se constituyen nuevas y grandes fortunas, vinculadas a la actividad minera, comercial y en menor medida agrícola. Derivado de lo anterior, se generan cambios en las principales ciudades chilenas. En el caso de Santiago, surgen nuevas edificaciones de estilo ecléctico que modifican la fisonomía de sus calles y barrios. Palacios, Palacetes, mansiones dan cuenta de la fortuna de sus moradores. Insertos en la misma trama urbana, se constituyen conjuntos de viviendas para la naciente clase media, así como también, se construyen los primeros ejemplos de viviendas para sectores modestos de la población: los cités y pasajes.

La ciudad comienza a crecer y desarrollar primero hacia el poniente, luego hacia el sur. El área norte presenta un crecimiento más restringido por la barrera que representa todavía el Río Mapocho. En sus márgenes, y más particularmente, hacia el norte, surgen barriadas miserables, ocupadas por una población marginal, migrantes del mundo rural o minero.

Entre 1872 y 1875 ejerce su mandato como Intendente de Santiago, don Benjamín Vicuña Mackenna. Durante su mandato, se ejecutan una serie de obras públicas que buscan modernizar y embellecer la ciudad, teniendo como paradigma la ciudad de París.

Entre mediados del siglo XIX y comienzos del siglo XX, empresas públicas o privadas desarrollan y ejecutan proyectos de mejoramiento, extensión o instalación de redes de alcantarillado, agua potable, alumbrado público a gas y luego eléctrico, telegrafía y luego telefónico, pavimentación y transporte público mediante carros de sangre y luego eléctrico. Para el centenario de la República, en 1910, Santiago contaba ya con una buena cobertura en los servicios públicos y con un buen nivel de equipamientos públicos.

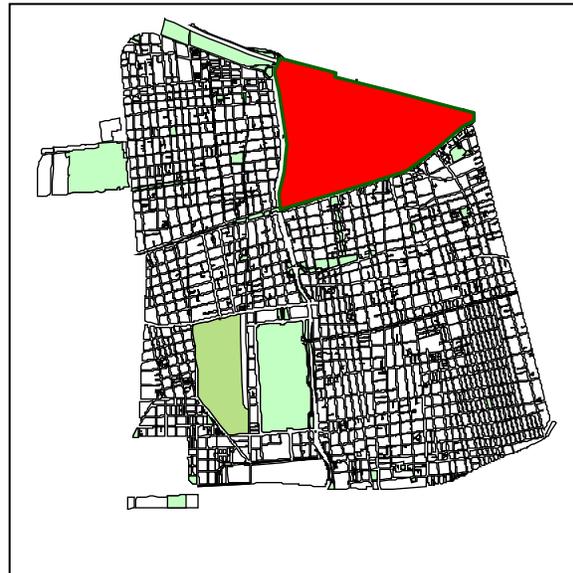
Hasta las primeras dos décadas del siglo XX, Santiago mantuvo un crecimiento moderado generándose nuevos barrios hacia el sur, el poniente y también el norte. En términos generales, estos nuevos desarrollos mantienen una trama regular. No obstante, la crisis del salitre, de la minería y de la agricultura a comienzos del siglo, unido a la depresión internacional de los años 1920, va a gatillar, entre otras situaciones un incremento en la migración de capas empobrecidas a la capital.

Nuevas barriadas de material ligero se forman en las áreas periféricas. En contraste, la capital ostenta también elegantes barrios residenciales que corresponden a loteos y urbanizaciones iniciados a fines del siglo XIX, y en donde residen connotadas familias, tanto de antiguo cuño como de más reciente data. Las grandes mansiones y palacetes, las calles arboladas, los carruajes, el mobiliario urbano, otorgan a estos sectores un aire señorial y una clara reminiscencia europea, en particular parisina. Rompiendo con la morfología tradicional, se levantan bellas mansiones con antejardín, en general aisladas.

Hasta estos comienzos del siglo XX, los límites urbanos de Santiago ciudad prácticamente se confundían con los de la comuna de Santiago.

## ANTECEDENTES GENERALES

Superficie Bruta: 263 há  
Superficie Areas Verdes: 47.4 há  
Población: 28.282 hab.  
Densidad Bruta: 107 hab/há.  
Total de Predios: 1.787  
Total de Manzanas:115



## EL DETERIORO

Hasta comienzos del siglo XX, Santiago si bien conoció de un proceso de urbanización que fue incorporando nuevas áreas a la ciudad, formándose nuevos barrios, tanto de carácter popular como de sectores medios y altos, absorbió parte no menor de su crecimiento, mediante la densificación del tejido urbano existente. Hacia la década de los años 1930 y 1940, la llegada del modelo de ciudad jardín, junto con el desarrollo del transporte público y del parque automotriz privado va a dinamizar el crecimiento horizontal de la ciudad, con la migración de las capas medias, medias-altas y altas hacia los nuevos desarrollos urbanos periféricos con la consiguiente pérdida de población del área central. Dicha expansión horizontal se verá luego incrementada por la acción pública en vivienda social, el crecimiento demográfico, las migraciones campo-ciudad, y la consiguiente conformación de extensos asentamientos precarios en la periferia.

El centro histórico, y en términos más amplios, la Comuna de Santiago, en la cual éste se sitúa, había sufrido un proceso de deterioro, especialmente en términos de su función residencial, lo cual se ve claramente reflejado en las cifras que arrojan los censos de población de 1952 y 1992:

Comparando la población residente, a igual superficie comunal, la comuna sufrió en dicho período una merma cercana al 50% de su población residente: En 1952, tenía 439979 habitantes; En 1992, 230977 habitantes.

Este fenómeno gatilla a su vez una suerte de círculo vicioso, toda vez, que el abandono que sucede a la pérdida de población se traduce en un incremento del deterioro y en la consiguiente disminución en el valor de las propiedades, lo cual facilita a su vez, la instalación de otras actividades, para las cuales resulta altamente rentable localizarse en áreas situadas a proximidad inmediata al CBD, pero que por su naturaleza - generalmente del rubro productivo - generan a su vez externalidades negativas que afectan al entorno y por ende, a la calidad de vida residencial.

Las industrias, talleres y bodegas se instalan en lo que eran antiguas residencias, transformándolas y/o alterándolas para adaptarlas al nuevo destino o derechamente las demuelen, levantando en su reemplazo galpones metálicos.

En aquellos sectores en donde este fenómeno se da con mayor intensidad, la fisonomía del barrio sufre cambios, no sólo por las alteraciones que puedan haber sufrido los inmuebles existentes y sus fachadas, sino también en el uso del espacio público, el cual, durante la jornada laboral sirve de estacionamiento y muchas veces como espacio para la carga y descarga de mercaderías asociadas a las actividades ahí existentes, y por contraste, en la tarde, al término de la jornada de trabajo, el vacío pasa a dominar la calle, generando en los eventuales transeúntes un incremento en la percepción de inseguridad, independientemente que ésta se sostenga o no en hechos delictivos comprobables y reales.

Paralelo al proceso anterior, muchas de las antiguas residencias, al migrar sus moradores anteriores, son alteradas para servir como soluciones habitacionales para segmentos más modestos, para lo cual, se subdividen en piezas que se arriendan, negocio bastante lucrativo considerando además, que el propietario y/o el administrador del inmueble, por lo general invierte el mínimo necesario en la mantención del bien.

Por otra parte, el incremento del parque automotor y las carencias de lugares para estacionarse, va a contribuir a aumentar este deterioro, al preferir los propietarios de los predios, demoler los inmuebles existentes en ellos, a fin de utilizarlos como playas de estacionamientos, actividad bastante más lucrativa, que la renta posible de obtener arrendando la propiedad para fines residenciales.

El terremoto que asolará el centro del país en 1985, va a aportar su cuota en este proceso de degradación, al verse afectados los antiguos barrios residenciales, con las consiguientes demoliciones de numerosos inmuebles, muchos de los cuales, podrían haberse rescatado.

Este conjunto de situaciones explica en gran medida el hecho que al año 1998 existieran 132, 5 Há de sitios baldíos o eriazos en la comuna de Santiago.

A esta pérdida de su función residencial, se fue sumando ulteriormente, una pérdida relativa a su función como centro financiero, de negocios y de servicios de primer nivel, al trasladarse en un proceso creciente, numerosas empresas a los nuevos polos de desarrollo que se han ido conformando en distintos puntos de la aglomeración, particularmente hacia el sector oriente de la capital.

En este fenómeno, ha incidido entre otros factores, la contaminación atmosférica y acústica; la congestión vehicular, el comercio ambulante, la inseguridad.

## **LA REVALORIZACIÓN DE LA CENTRALIDAD**

En las últimas décadas es posible reconocer sin embargo, la presencia de un doble fenómeno: la permanencia de una fuerte expansión horizontal de la ciudad junto con un simultáneo proceso de densificación a través de la construcción en altura tanto en el centro urbano como en el pericentro e incluso en torno a los subcentros que se han ido configurando en ciertas comunas de la periferia.

En el caso de la comuna de Santiago, de ser percibida como un lugar poco atractivo para vivir pasó a ser uno valorado por los atributos de la centralidad. Se podría avanzar que entre los posibles factores que han contribuido a este fenómeno, se encuentran:

- La mejoría en la conectividad, producto de los grandes proyectos urbanos:
  - a) La red de autopistas urbanas concesionadas, en particular, la Costanera Norte, en el sentido oriente-poniente y la Autopista Central, en el sentido norte-sur y
  - b) La red del ferrocarril metropolitano (metro) con las líneas 1, 2 y 5.
- La expansión urbana con los mayores costos asociados tanto en el pago del transporte propiamente tal como en el tiempo necesario para desplazarse entre el lugar de residencia y el de trabajo, estudio u otras actividades; resultando así más atractivo adquirir y/o arrendar una vivienda en el centro urbano, con todas las ventajas de la centralidad, que una vivienda de similares características y precio situada en la periferia no puede ofrecer.
- Los cambios demográficos, culturales y composición familiar experimentados por la sociedad chilena en la última década. En este caso la fuerte expansión de la demanda de viviendas para atender las necesidades habitacionales de:
  - a) Una sola persona, de distintos grupos etáreos: jóvenes estudiantes universitarios, profesionales jóvenes, adultos, adultos mayores, separados, viudos; indistintamente hombres y mujeres;
  - b) Dos personas básicamente parejas jóvenes que estudian y/o trabajan en el área central y que no cuentan con niños;

c) Sobre dos personas, en general, estudiantes universitarios que arriendan en conjunto una vivienda para compartir gastos y reducir costos;

d) Parejas jóvenes con uno o dos hijos pequeños como máximo, que adquieren su primera vivienda.

Por otra parte, más allá de las ventajas de tipo práctico que pueda gatillar el interés de residir en el centro histórico, se ha ido generado un re-encantamiento respecto del mismo, al descubrirse o re-descubrirse los atractivos que pueden ofrecer ciertos barrios centrales en cuanto a la calidad de vida urbana, con su amplia oferta de lugares para el encuentro, el ocio, la recreación, la cultura, el estudio; en un ámbito construido consolidado, a la vez homogéneo, compacto, diverso y con una importante impronta patrimonial.

### Impactos y externalidades

Este proceso de repoblamiento si bien exitoso desde un punto de vista de los indicadores cuantitativos, no deja de plantear interrogantes en cuanto a los impactos y externalidades que genera:

En la primera fase de este proceso, los proyectos inmobiliarios, no superaban los 4 a 5 pisos y se enmarcaban en general en la escala barrial. Si bien, no representaban, salvo contadas excepciones, un aporte arquitectónico destacado al sector donde se emplazaban, no alcanzaban tampoco a constituirse en una ruptura demasiado evidente respecto del entorno inmediato.

Con el transcurrir del tiempo, los proyectos inmobiliarios privados, dada la creciente demanda y el consiguiente incremento del valor del suelo, fueron evolucionando hacia edificaciones de mayor altura, enmarcadas en la misma normativa comunal que la posibilitaba.

Esta nueva fase, abrió flancos cualitativos, al generarse intervenciones que rompían drásticamente con la escala barrial, impactando no sólo el ámbito de lo construido en términos físico morfológicos, sino generando externalidades negativas al entorno inmediato al verse incrementado el parque automotor con los consiguientes problemas asociados al estacionamiento vehicular en la vía pública, el aumento de los flujos, etc, así como también al afectar las vistas, el asolamiento, la privacidad a las propiedades vecinas, amén de la destrucción de inmuebles de interés patrimonial.

Este tipo de impactos y externalidades llevó a la formulación de modificaciones en el plano regulador comunal en los sectores de Santiago sur-poniente, Santiago nor-poniente y actualmente en el mismo triángulo central, limitando entre otros aspectos, las alturas máximas de edificación permitidas; modificaciones gatilladas en su origen, en buena medida, por la presión ejercida hacia la autoridad

municipal por los propios residentes de dichos sectores, que si bien manifestaban su respaldo a incentivar el repoblamiento en sus barrios, planteaban que este proceso no debía de hacerse de cualquier forma ni menos a costa de romper con las características físico morfológicas, urbanas, patrimoniales y sociales de los mismos.

Las evoluciones más recientes, en aquellos sectores cuya normativa aún lo permite, se ha traducido en la ejecución de proyectos inmobiliarios de gran tamaño, con altas densidades, con programas donde predominan los departamentos de uno o dos ambientes, los que son adquiridos en buena medida para la renta. Se llega así a proyectos con densidades netas sobre 4000 hab/há; llegando algunos proyectos a superar incluso los 7000 hab/há. Del mismo modo, tratándose de inmuebles que para su venta, deben acogerse a las disposiciones de la ley N°19537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, lleva a suponer las dificultades que surgirán para su adecuada mantención en el tiempo, dado el volumen de unidades vendibles y la consiguiente dificultad para la toma de acuerdos en las diversas materias que conforme lo establece dicha ley sólo se pueden resolver mediante la respectiva asamblea extraordinaria de copropietarios.

Por otro lado, la búsqueda de maximizar las utilidades mediante el negocio inmobiliario, en una clara expresión del proceso de acumulación de capital en el menor tiempo posible, acorde por lo demás con la evolución experimentada en tal sentido por el país en los últimos años, se ha traducido en la ejecución de proyectos inmobiliarios que además de sus alturas (sobre 20 pisos), el N° de departamentos (sobre 300), las altas densidades, y sustentados en una normativa no sólo local sino particularmente nacional, que tiende claramente a favorecer el desarrollo inmobiliario privado por sobre cualquier otra consideración de orden urbano o de bien común, lleva a la conformación de sectores, en los cuales, las grandes barras y torres de departamentos, situadas unas al lado de las otras, van generando condiciones de habitabilidad absolutamente negativas, afectándose incluso los emprendimientos inmobiliarios entre sí, con fachadas, por ejemplo, cuyos departamentos se enfrentan a muros ciegos medianeros del edificio colindante a la distancia mínima establecida por la normativa nacional, esto es 4 metros de distancia con la consiguiente pérdida de valor económico para los propietarios de las viviendas así afectadas que se sienten con justicia estafados y engañados. A lo anterior, deben sumarse patios laterales sombríos, destinados al parqueo de automóviles, con mínimas áreas verdes; conos de sombra que afectan los edificios colindantes entre sí y la consecuente pérdida de iluminación natural, asolamiento y vistas. Uno se puede preguntar, ¿quién paga o compensa económicamente a los propietarios privados por las minusvalías generadas por las externalidades negativas, que derivan de los propios proyectos inmobiliarios y del modo cómo opera dicho mercado?. Parafraseando el lema de una Bienal de Arquitectura “la ciudad que queremos” como expresión de una ciudad que se construye colectivamente, con la participación de los distintos agentes, tanto

públicos, privados empresariales como de la sociedad civil, podríamos traducirla más bien a la “la ciudad que queremos los operadores inmobiliarios”.

## **LA PROPUESTA**

La propuesta para la recuperación y revitalización del Centro se inscribe en la línea de trabajo y en la aproximación metodológica aplicada en los sectores nopolitico y surpolitico de la comuna de Santiago. Sin embargo debido a la complejidad propia del Centro Histórico, se propone abordar este tema a través de acciones en tres ámbitos. Estos son: normativo, proyectos de intervención urbana y proyectos de gestión. Se propone *“asumir el centro histórico como un recurso económico, no sólo en el sentido de patrimonio material susceptible de aprovechamiento, sino porque intervienen variables como el valor de lo escaso, donde el centro histórico representa una oferta singular, irrepetible, en términos de espacio, de cualidades urbanas, arquitectónicas, de identidad y de situación.”*<sup>1</sup> Los alcances directos de la propuesta están orientados a: - Revitalizar el centro histórico potenciando las ventajas comparativas que posee respecto de los nuevos centros de equipamiento en otros sectores de la ciudad.- Lograr un equilibrio en la diversidad de usos que históricamente ha caracterizado al centro.- Atraer los usos turísticos, culturales y de esparcimiento relacionados a las actividades propias de un centro histórico actual. - 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 sustentable. - Redefinir la vialidad comunal de acuerdo a los nuevos planes urbanos, viales y de transporte para la ciudad y a las políticas comunales para el uso del espacio público.- Lograr un espacio público de óptima calidad, con el fin de mejorar las condiciones para residentes y usuarios. - Propender a la ejecución de proyectos detonantes de mejoramiento urbano.

### **Las proposiciones de protección**

Tras una evaluación en terreno, se definió un listado de inmuebles y conjuntos de inmuebles, a los cuales se les elaboró una ficha preliminar que contenía una serie de antecedentes de gran importancia al momento de decidir la proposición definitiva de protección. Los principales eran: el estado de conservación, la afectación a utilidad pública y la concentración de éstos en la manzana. Finalmente se elabora una ficha definitiva a los inmuebles y conjuntos de inmuebles, propuestos en la categoría de Inmuebles de Conservación de acuerdo al artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

### **Orientaciones normativas**

El principal fundamento de la modificación que se propone para el Plan Regulador Comunal vigente en el sector, es definir un cuerpo normativo que corresponda a la realidad actual del desarrollo urbano del Centro Histórico, entre cuyas principales

problemáticas se encuentran el aumento excesivo de las densidades constructivas y habitacionales, el deterioro paulatino del patrimonio histórico y arquitectónico existente y la ruptura de la imagen morfológica por parte de las nuevas edificaciones. Para esto se trabaja en los siguientes aspectos fundamentales:

- Generar un cuerpo normativo que regule las densidades constructivas y habitacionales a fin de lograr mejorar la calidad de vida y ambiental del sector.
- Promover la protección de inmuebles, conjuntos, elementos o espacios que ameritan su preservación por los valores urbanos, paisajísticos y/o patrimoniales que posean.
- Propiciar una inserción armónica de las nuevas edificaciones en el medio urbano existente, en términos de escala, volumetría e imagen.
- Disminuir los impactos negativos que generan para la imagen urbana las declaratorias de utilidad pública en vías comunales, que constituyen un factor de deterioro y un obstáculo para la inversión en el sector.

Estos temas serán abordados en una modificación al Plan Regulador Comunal que involucra modificaciones en los planos de zonificación general, zonificación especial y vialidad que lo conforman, y en el texto de la ordenanza.

### **Proyectos de intervención urbana**

La sola modificación a la normativa, no es suficiente para lograr un proceso de recuperación y revitalización del centro, de ahí la importancia de realizar acciones en otros ámbitos. La normativa establece las exigencias para construir o rehabilitar, pero el municipio en conjunto con los privados deben complementarse con acciones directas sobre el espacio público y privado de uso público para su mejoramiento y recalificación. Las principales acciones propuestas por el municipio son:

### **Proyecto Integral de Intervención en el Espacio Público y Privado de Uso Público**

Se propone la creación e implementación de una Red de Circulación Peatonal, conformada por paseos peatonales, vías semi peatonales, red de galerías y pasajes y espacios públicos menores, que permita acceder a las actividades del centro en forma amable y segura. Este proyecto no solo está relacionado al mejoramiento físico del espacio público o de uso público, sino también a la incorporación de un sistema de publicidad que de a conocer la Red y sus atributos y además la atracción de usos culturales, turísticos y de esparcimiento acordes al centro histórico de la ciudad. Estas acciones le corresponde ejecutarlas al Municipio, pero algunas involucran también a privados. En algunos casos se requiere de gestiones con organismos públicos asociados al transporte.

### **Proyectos Detonantes de Desarrollo Urbano**

Se propone llevar a cabo una serie de proyectos detonantes de procesos de renovación o recuperación urbana en sectores del Centro Histórico. La cartera de obras propuestas por el Alcalde incluye proyectos que van desde crear una explanada denominada Jardín del Bicentenario, sobre la Av. Pdte. Jorge Alessandri R. para terminar con la división de la comuna, hasta recuperar las clásicas galerías del centro, incorporándoles luz natural y generando un paseo que las conecte. También considera construir estacionamientos subterráneos para el Teatro Municipal y nuevas plazas y centros culturales para los vecinos. Entre éstas está el proyecto propuesto para la manzana entre las calles Esmeralda, Diagonal Cervantes y 21 de Mayo, que consiste en la conformación de una plaza que apoye el eje peatonal hacia el sector norte de la comuna, potenciando con esto, nuevos proyectos comerciales e inmobiliarios, además está la construcción de la Plaza de la Cultura, que revitaliza el Museo de Bellas Artes, uniéndolo a la ciudad y articulándolo con el Parque Forestal. Las ideas de proyectos fueron entregadas por el municipio a un grupo de universidades para el desarrollo de anteproyectos. Los 13 proyectos que se propone realizar requerirán financiamiento público y privado, pero serán preferentemente ejecutados por el sector privado.

### **Gestión**

Se exponen algunos proyectos relevantes para la recuperación y la revitalización del centro y complementarios a las acciones de tipo normativo y de intervención presentadas anteriormente. Se trata de proyectos impulsados por el Municipio con el concurso de la Corporación para el Desarrollo de Santiago.

**Gestionar Proyecto Microcentro:** Este proyecto lo está desarrollando la Corporación para el Desarrollo de Santiago en coordinación con el municipio y contempla desarrollar acciones para mejorar la imagen física y ambiental del microcentro de Santiago.

En una primera etapa abarca ocho manzanas comprendidas en el cuadrante entre Alameda L. B. O'Higgins, San Antonio, Huérfanos y Bandera, para lo cual se ha nominado un encargado por cada una de ellas. Este encargado deberá gestionar con cada dueño, administrador o residente de las propiedades las mejoras y/o arreglos que se requieran hacer en cada caso. Principalmente este trabajo se abocará al mejoramiento de las fachadas de locales comerciales, edificios de vivienda u oficina, instituciones, lo que incluye la adecuada inserción de los elementos publicitarios.

Para un mejor éxito de este proyecto se ha considerado y se hace necesario gestionar y coordinar con cada Dirección Municipal las acciones que se desean llevar a efecto, las que deben considerar aspectos normativos referidos a cada uno de los inmuebles de acuerdo a su condición. En el caso de Zonas Típicas, Monumentos Históricos; Zonas o Sectores de Conservación Histórica e inmuebles

de similar denominación se requiere la participación del Consejo de Monumentos Nacionales y de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, respectivamente.

***Gestionar la construcción de Estacionamientos Subterráneos en subsuelo de espacio público en la periferia del Centro:*** Es de vital importancia para la recuperación y revitalización del Centro la construcción de mayor cantidad de estacionamientos subterráneos en el subsuelo de espacio público 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. Esta gestión le corresponde realizar a la Corporación para el Desarrollo de Santiago en conjunto con el municipio.

***Gestionar la revisión y redefinición de los planes de Transporte Público y Privado con los organismos pertinentes:*** Con el fin de ejecutar varios de los proyectos en el espacio público es estrictamente necesaria una gestión con los organismos a cargo del transporte público y privado, para principalmente redefinir el rol de varias de las vías del centro. Esta gestión la puede realizar el municipio.

***Gestionar la rehabilitación del stock existente de oficinas con empresas u organismos públicos y privados:*** La Corporación para el Desarrollo de Santiago debería gestionar con empresas e inversionistas privados la rehabilitación de antiguos edificios de oficinas de forma que cumplan con los requisitos y exigencias actuales. Esto con el fin de evitar el éxodo de oficinas hacia otros sectores de la ciudad, revitalizar edificios que se encuentran desocupados o subutilizados y conservar el uso mixto que caracteriza al Centro.

***Gestionar el reciclaje de edificios de valor patrimonial, atrayendo usos de tipo cultural, educacional, turísticos y otros, acordes con el carácter y potencialidades del Centro Histórico:*** Se propone que la Corporación para el Desarrollo de Santiago gestione con organismos de la cultura, turismo, educación, y con empresas emblemáticas, la compra y reciclaje de edificios de alto valor patrimonial que presenten un importante nivel de deterioro y abandono.

***Gestionar los Proyectos Detonantes de Desarrollo Urbano:*** Estos proyectos necesitan primero de una etapa de gestión, para atraer empresas privadas, que se interesen en ejecutarlos. La gestión debería estar dirigida principalmente a aquellas empresas localizadas en el centro, que serían las principales beneficiadas por la valorización de sus propiedades, así como de aquellas otras que pudiesen interesarse en la ejecución de estos nuevos proyectos vía el sistema de concesiones o incluso nuevas empresas para las cuales les resulte atractivo instalarse en este sector.

## **CONTEXTO DE LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL PROYECTO (antecedentes, desarrollo)**

La preocupación por la recuperación y la revitalización del Centro Urbano, que como ya se ha dicho anteriormente, tiene también el carácter de Centro Histórico de la ciudad, es una inquietud de larga data. Esta preocupación, más allá de los cambios políticos acaecidos a lo largo del tiempo, y de las distintas administraciones municipales que se han sucedido al mando del Municipio, ha sido un factor reconocible en el quehacer de todas ellas.

Las formas de actuación, el tipo de programas y proyectos podrán presentar diferencias y énfasis distintos; no obstante lo cual, es posible identificar elementos comunes, siendo quizás, el más reconocible, el mejoramiento, el rediseño de espacios públicos existentes, o incluso la construcción de nuevos espacios públicos. En esta acción, ha tenido particular relevancia el propio Municipio, respondiendo por lo demás a un mandato explícito que le confiere la ley, como administrador de los denominados “bienes nacionales de uso público” ( B.N.U.P.) existentes en el territorio bajo su jurisdicción. Se suma el Estado, que es uno de los actores relevantes presentes en el Centro Urbano de Santiago, responsable de la formulación y la ejecución de grandes proyectos de nueva infraestructura pública y de equipamientos públicos, de nivel y alcances supramunicipal; del mismo modo, debe destacarse la participación del sector privado en su acepción más extendida, dado que por el imperio de la Ley de Pavimentación con la que cuenta la comuna-caso único en el país-ha debido participar en el cofinanciamiento de muchos proyectos, entre los cuales, quizás los más emblemáticos han sido por ejemplo, los paseos peatonales Ahumada, Huérfanos y Estado.

Para mejor entender el marco actual en el que se desenvuelve el accionar del Gobierno Local en Chile, es necesario tener presente, que en términos generales, se trata de una sociedad abierta, en la cual, el Estado ha tomado un rol subsidiario, asumiendo el sector privado la función principal en cuanto motor de la economía, y por ende, en la asignación de los recursos, de acuerdo a los requerimientos que emanan de una economía de libre mercado.

Por otra parte, el Centro Urbano e Histórico se sitúa en el corazón de una ciudad, cuya aglomeración urbana supera ya los 6.500.000 habitantes, en una superficie de aproximadamente 65.000 há., conformada por 34 comunas, cada una de las cuales es un ente autónomo, con su respectivo Gobierno Local, compuesto por un Alcalde y un Concejo Municipal.

La conformación de la ciudad de Santiago, cuyo proceso de expansión territorial va de la mano con la constitución de nuevos municipios, se remonta prácticamente

a comienzos del siglo XX. Sin embargo, en el marco de los cambios políticos, sociales, económicos y administrativos implementados en el país a fines de la década de los años 1970 y comienzos de los años 1980, se plantea como discurso la competencia entre municipios para atraer recursos e inversiones privadas; nuevas actividades, empleo y población, entre otros. Lo anterior, considerando que a partir de dichas reformas, los municipios cuentan con recursos propios que obtienen de la recaudación de las patentes comerciales y profesionales, de las patentes de circulación, de las contribuciones de bienes raíces, de los permisos de edificación, y de una serie de otras prestaciones y servicios. Los municipios más ricos, deben por su parte, aportar un porcentaje de sus ingresos a un Fondo Común, que se reparte luego a los municipios más pobres. En principio, lo que se busca es incentivar el uso más eficiente de los recursos, el mejoramiento en la administración de los mismos, en la prestación de servicios a la comunidad y en la gestión territorial.

Esta dinámica no significa que el Municipio no deba dotarse de un marco regulatorio que establezca lo más claramente posible las condiciones normativas que regulan su territorio; condiciones normativas plasmadas en el instrumento de planificación territorial pertinente, en la ocurrencia, el Plan Regulador Comunal y su Ordenanza Local. En dicho instrumento, a partir de una determinada zonificación, se definen las condiciones de edificación, es decir, qué se puede construir; las condiciones de uso de suelo y las condiciones de vialidad y de áreas verdes. Este marco regulatorio local, se inscribe a su vez, en un instrumento territorial metropolitano, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, elaborado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuerpo normativo de alcance nacional, elaborado igualmente por dicho Ministerio.

Como Municipio, Santiago cuenta con una herramienta de gestión única en su tipo en el país: la Corporación para el Desarrollo de Santiago, entidad jurídicamente privada creada por el Municipio de Santiago el año 1985 y que tuvo un particular impulso entre los años 1990-2000, como entidad gestora y promotora del Programa de Repoblamiento y del Programa de Rehabilitación Habitacional (R.E.H.A.), entre otros programas y proyectos. Esta entidad, presidida por el Alcalde de Santiago, que cuenta con un Directorio mixto público-privado, y cuyo financiamiento proviene en primer lugar del Municipio, pero cuenta también con aportes privados y con los ingresos que obtiene por las prestaciones o servicios a terceros que ofrece.

El presente proyecto se inicia hacia el último tercio del año 2003. Continuando con los pasos metodológicos desarrollados en los estudios anteriores sobre Santiago Poniente y Santiago Sur Poniente, toda su primera fase concentró el esfuerzo en el reconocimiento del ámbito construido existente en el sector de estudio. Lo

anterior, implica levantar un registro de información referida tanto a las características edificatorias como a la situación de los espacios públicos y los usos de suelo. El objetivo es poder construir una base de datos actualizada de modo a alcanzar un mayor y mejor nivel de conocimiento de la realidad existente. A partir de la información recopilada, se procedió a su análisis, procesamiento y a su cruce con las bases de datos alfanuméricas y la planimetría disponible. Uno de los resultados de este proceso, fue el reconocimiento de inmuebles con valor patrimonial, que se encontraban en un adecuado estado de conservación, algunos de los cuales estaban bajo riesgo de desaparecer, por la gran presión inmobiliaria existente, situación que condujo finalmente al Municipio a decretar la suspensión de nuevos permisos de edificación con destino vivienda en el área más consolidada del Centro Urbano e Histórico. Esta suspensión requiere de la autorización previa de la Secretaria Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, y del Concejo Municipal. Se puede establecer por períodos de tres meses, con un tope de un año. En este caso, sólo se podría prorrogar hasta fines de marzo 2008.

Junto con la identificación de inmuebles de valor patrimonial, el trabajo de campo, permitió identificar y evaluar los diversos tipos y calidades de espacios públicos, así como las galerías comerciales de carácter privado. A partir de lo anterior, se definieron aquellos lugares y espacios que desde una perspectiva de mejoramiento urbano- arquitectónico y social aparecían como los prioritarios.

En cuanto a los usos de suelo, el trabajo de terreno permitió igualmente, actualizar la información disponible y constatar la mantención del carácter mixto que tiene el sector, junto con identificar aquellos usos que generan externalidades negativas en el entorno y que debieran someterse a una reglamentación más restrictiva o condicionada.