

LOS BARRIOS EJÉRCITO Y REPÚBLICA ¿hacia la consolidación de un Barrio Universitario?

[REPÚBLICA AND EJÉRCITO DISTRICTS | TOWARDS THE CONSOLIDATION OF A UNIVERSITY DISTRICT?]



resumen_ Hacia 1830 el sector inicia su urbanización. Una vez consolidado, hacia mediados de los años '30 se inicia la migración de sus habitantes originales y el abandono de sus grandes residencias. Diversas circunstancias facilitaron la aparición en los '90s de una dinámica inmobiliaria-residencial y el establecimiento de instituciones de educación superior de carácter privado, siguiendo una tendencia iniciada por la Universidad de Chile con sus facultades ubicadas en el sector. La denominación de "Barrio Universitario" no debería ser solamente la respuesta a una realidad cuantitativa (número o superficie de universidades) sino también una denominación que refleje aspectos de orden cualitativo, asociados a "proyectos universitarios" que aseguren la sustentabilidad en el tiempo del barrio como tal.

palabras clave_ Barrio Universitario | transformación urbana | dinámica inmobiliaria | proyecto universitario.

El sector inició su proceso de urbanización hacia 1830, culminando alrededor de 1925. En los orígenes del trazado de este sector, la urbanización se llevó a cabo a partir de una trama en forma de damero, la orientación de los lotes preferenció el sentido oriente-poniente, puesto que eran las vías que corrían de norte a sur los que tenían más demanda y que estaban mejor consolidadas. La conformación de este sector se da en un período de la historia republicana marcada por una dinámica de cambios políticos, económicos, culturales y sociales, albergando en sus orígenes a una población de carácter adinerado burguesa y aristocrática, así como también a una importante concentración de legaciones diplomáticas.

Desde mediados de los años 1930, la comuna de Santiago comienza a experimentar un paulatino proceso de pérdida de población residente, en particular de segmentos pertenecientes a las nuevas capas medias y luego a las capas altas. Esta dinámica afectó a los barrios Ejército y República: Habiéndose consolidado e incorporado plenamente a la urbe, no pasaron muchos años para que las familias adineradas, siguiendo un patrón reconocible hasta el día de hoy, volvieran a migrar para instalarse en esa nueva periferia, al oriente de la ciudad y en menor escala, hacia el Llano de Subercaseaux.

Entre 1990–2000, la comuna experimentó un fuerte proceso de transformación, siendo uno de los aspectos más relevantes y evidentes, el notable dinamismo inmobiliario en el campo residencial y la consagración de la comuna como aquella que concentra el mayor volumen de establecimientos de educación superior, no sólo de la ciudad, sino del país.

LOS BARRIOS EJÉRCITO Y REPÚBLICA: DE BARRIOS RESIDENCIALES A BARRIO UNIVERSITARIO_ Desde las primeras décadas del siglo XX, se fueron instalando en este sector diversas sedes de la Universidad de Chile, tales como las Facultades de Ingeniería y Arquitectura, las Escuelas de Auditoría y, luego, de Contadores Auditores y la de Ingeniería Industrial, todas ellas en la Avenida República.

Sin embargo, no será hasta la dictación de los DFL N°1 de 1980 y N°5 de 1981 (MINEDUC), y la consecuente creación de las universidades privadas, que este sector comenzará a recibir un creciente flujo de proyectos e inversiones privadas en el rubro del equipamiento educacional, atraídos por condiciones de accesibilidad y conectividad, valores del suelo relativamente bajos, presencia de inmuebles y/o terrenos de dimensiones atractivas etc.

Este fenómeno, sin embargo, no contó en sus orígenes con una mínima planificación capaz de prever con anticipación ciertas situaciones que esta dinámica generaría en el corto y/o mediano plazo, en función de la velocidad que alcanzaría el proceso.

Entre dichas situaciones, se encuentran por ejemplo las siguientes:

- > La sobreutilización de los espacios públicos existentes, al carecer la mayoría de los centros educacionales emplazados en el sector con los espacios interiores mínimos de patios para el esparcimiento de los alumnos.
- > El incremento en la demanda por estacionamientos en los últimos años, al aumentar el número de establecimientos educacionales y el uso del vehículo particular.



abstract The area began its urbanization towards 1830. Once consolidated, towards the middle of the thirties, the migration of its original residents began and the large residences were abandoned. Different circumstances facilitated the appearance in the 90's of a real estate-residential dynamic and the establishment of superior education private institutions, following a tendency started by Universidad de Chile with its faculties located in the sector. The denomination of "University District" should not be only the reply to a quantitative reality (number or area of universities) but also a denomination reflecting issues of a qualitative order, associated to "university projects" that ensure the sustainability in time of the neighborhood as it is.

keywords university district | urban transformation | real estate dynamic | university project.

- > La localización de actividades comerciales y de servicios asociados a este mercado estudiantil y que genera dificultades y conflictos con los residentes.
- > Las alteraciones y transformaciones a la edificación existente, muchas veces, sin reconocer ni valorar el carácter patrimonial, presentes en muchos de estos inmuebles.

Sumado a esta dinámica inmobiliaria asociada a la función educacional, el sector experimenta también un fuerte desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales, atraídos por la creciente demanda proveniente del ámbito académico, en particular del estamento estudiantil.

La confluencia de ambas dinámicas sobre un mismo territorio, ha incidido en el incremento del valor del suelo, así como en la competencia por asegurar las mejores localizaciones, generándose una suerte de competencia de usos de suelo, no sólo entre los dos anteriores, sino también respecto de otras actividades económicas presentes desde antes en el barrio, fundamentalmente vinculadas al rubro comercio, servicios y de tipo productivo.

El sector mantiene todavía un carácter multifuncional, predominando la vivienda con un importante crecimiento de la actividad educacional, y una fuerte presencia del comercio y los servicios. La perdurabilidad de esta condición de uso mixto así como la de la preservación de la diversidad social constituyen factores necesarios a considerar para el futuro de este barrio.

La localización de las nuevas universidades privadas, ha seguido desde hace algunos años dos tendencias

principales: Hacia las comunas de la periferia oriente, en lugares cuasi no urbanos, alejados del tráfico de la ciudad, en contextos más "naturales" y hacia el centro de la ciudad, particularmente hacia el sector Santiago Sur Poniente, en el denominado Barrio Universitario.

Un Barrio Universitario sin embargo no se constituye necesariamente por la sola sumatoria de establecimientos educacionales en un territorio determinado, ni por el volumen de m² construidos o el número de alumnos inscritos. Como lo señala en el Diario El Mercurio de Santiago del día 28 de mayo 2005, el profesor de la Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas, de la Universidad de Chile, Víctor Pérez Vera, la educación universitaria debe ser valorada como un bien público, cuya misión está vinculada al conocimiento, pero igualmente hacia la plenitud del saber, a la formación de ciudadanía, a la diversidad, al desarrollo cultural, al sentido crítico, a la excelencia académica, entre otras¹. No es sólo la dimensión cuantitativa la que se erige como el indicador más relevante al momento de clasificar un sector como "Barrio Universitario". Para que se constituya efectivamente un barrio de tal denominación, se requieren también otros requisitos, de orden cualitativo y que dicen relación por ejemplo con el desarrollo y profundización de las funciones centrales de una universidad cuales son, la docencia, la investigación y la extensión, configurándose junto con lo anterior un verdadero "Proyecto Universitario", que se inscriba en un horizonte de mediano y largo plazo e incorpore los criterios que aseguren la sustentabilidad del mismo, lo que pasa, entre otros aspectos, por saber combinar el respeto por la tradición junto con la innovación, en todas sus expresiones y posibilidades. **180**

GUSTAVO CARRASCO. Arquitecto DPLG, Ecole Nationale Supérieure des Beaux-Arts (ENSBA), Unidad Pedagógica N° 6, París-Francia. Arquitecto, Facultad de Arquitectura y Urbanismo F.A.U., Universidad de Chile. Magister en Planificación Urbana, Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile. Arquitecto Departamento de Urbanismo. Participante y expositor en seminarios internacionales sobre rehabilitación de centros históricos en ciudades de América Latina, SIRCHAL. Participante en el Proyecto URB-AL, Programa Internacional de Formación para la Valorización y Conservación de los contextos históricos urbanos. Representante de la Municipalidad de Santiago e INVI ante el Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología, CYTED, Red XIV-F, 2002-2005. Participante en el Proyecto URB-AL Manual de Gestión de Rehabilitación en Cascos Históricos. Actual académico-investigador del Instituto de la Vivienda, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile y responsable a cargo de estudios vinculados al tema del Patrimonio Urbano y Arquitectónico Comunal, Ilustre Municipalidad de Santiago.

CITAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Pérez Vera, Víctor: "Universidades debate pendiente". En: Diario El Mercurio de Santiago, cuerpo A, página A2 (opinión), 28 de mayo 2005, Santiago de Chile. Diario El Mercurio de Santiago.