

LA REVITALIZACIÓN URBANA DEL CENTRO DE LA CAPITAL

A 24 AÑOS DEL INICIO DEL PROGRAMA DE REPOBLAMIENTO DE LA COMUNA DE SANTIAGO, AUTORIDADES Y EXPERTOS EVALÚAN LOS EFECTOS DE ESTA POLÍTICA, QUE EN LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS HA SIGNIFICADO LA LLEGADA DE 111.000 NUEVOS RESIDENTES AL CENTRO.

Por María Paz Amarales _Foto Vivi Peláez

A partir de la década de los años cuarenta, la comuna de Santiago comenzó un proceso de desdoblamiento importante, situación que contribuyó a aumentar su imagen de abandono y deterioro en algunos sectores. Las ventas inmobiliarias eran escasas y las familias de sectores medios y medios altos decidieron emigrar hacia el sector oriente con más posibilidades de espacio y suelo para vivir. En tanto, hacia las periferias creció la oferta de vivienda social. Las cifras así lo demostraban. En solo 22 años, desde 1960 a 1982, 170.000 habitantes abandonaron la comuna.

Para abordar esta problemática, el municipio lanzó en 1990 la Propuesta de Desarrollo para la Renovación de Santiago, enfocada en 3 ejes: el rol residencial de la comuna, las actividades de servicio, comercio e industria y la calidad de vida de la población. Dicha propuesta hacía hincapié en que la recuperación debía integrar al sector privado, al gobierno nacional y al municipio. Para hacerse cargo de este plan de repoblamiento se creó la Corporación de Desarrollo de Santiago (CORDESAN). Asimismo, el Gobierno Central creó un marco

de incentivos y estímulos como el Subsidio de Renovación Urbana (SRU).

La gestión realizada transformó a Santiago en una de las comunas con mayor demanda habitacional y de atracción para la inversión inmobiliaria privada. En la actualidad, ello se evidencia en que del total de unidades de departamentos vendidas en 2013 en la capital, el 30,9% se localizaron en la comuna de Santiago, de acuerdo a cifras de la Cámara Chilena de la Construcción.

ACIERTOS Y FALENCIAS

A 24 años de la implementación de este programa, las evaluaciones que expertos y autoridades realizan son diversas. El arquitecto y urbanista Iván Poduje, destaca el acercamiento que hubo de 100 mil hogares al centro, lo que redujo sus tiempos de viaje y la posibilidad de acceder a parques, servicios y equipamiento de relevancia metropolitana. “No sólo se revirtió el desdoblamiento, sino que Santiago fue la comuna que más creció en todo Chile, lo que es un cambio de tendencia”, aclara. Fernando Herrera, presidente de la Comisión

de Urbanismo de la Cámara Chilena de la Construcción, valora este plan, ya que a su juicio fue una “buena experiencia público-privada, que logró su objetivo de revertir la tendencia al abandono y deterioro de muchos lugares de la comuna”.

Por su parte, la alcaldesa de Santiago, Carolina Tohá, es enfática al evaluar esta iniciativa. “El repoblamiento fue una política efectiva para traer nuevos habitantes a la comuna. Eso ocurrió, pero con proyectos disruptivos que no trajeron equipamiento urbano. Esto se refleja en que, en una década y por 111 mil nuevas personas que llegaron a la comuna, no se ha construido una plaza de manzana completa”, señala. Los impactos negativos del repoblamiento, comenta, quedaron ligados a la desigualdad interna de los barrios, así como a las carencias en infraestructura.

Iván Poduje señala que los desaciertos de este plan tienen que ver con los impactos de la hiperdensidad, “tanto en materia de transporte como en la calidad de los barrios y la propia convivencia de los edificios, que resulta muy difícil cuando existen tantos propietarios y arrendatarios. Además, en



algunos han sido destinados a usos no residenciales, como bodegas u hoteles informales, que afectan la calidad de vida de los propietarios”, comenta.

Similar opinión manifiesta Fernando Herrera. “El PRMS (Plan Regulador Metropolitano de Santiago) tiene graves falencias. Considerar como objetivo alcanzar una densidad promedio de 150 habitantes por hectárea, no va en línea a cómo nuestros ciudadanos quieren vivir”, comenta. Elevar la densidad a cifras de ciudades subdesarrolladas, a su juicio llevó a que se redujera drásticamente el límite de extensión urbana, dejando de lado el incipiente sistema de expansión condicionada que contenía el PRMS anterior.

SUBSIDIOS COMO INSTRUMENTOS PARA REPOBLAR —

Uno de los instrumentos utilizados para revertir el proceso de abandono, fueron los subsidios de renovación urbana (SRU) im-

pulsados en 1990 por el Minvu. Su objetivo inicial fue beneficiar a personas que no tuvieran vivienda y que quisieran vivir en áreas centrales definidas por el ministerio. Después de más de veinte años de aplicación, se logró dinamizar el proceso inmobiliario con más de 19.000 subsidios entregados, medida que hoy diversos municipios del país han implementado.

La alcaldesa Tohá considera que el subsidio fue un buen instrumento en los primeros años, para gatillar proyectos que sirvieran de ejemplo y rompieran la inercia. Sin embargo, con el tiempo se fue desvirtuando su aplicación, ya que existe un número indeterminado de departamentos nuevos que han sido destinados a usos distintos al residencial. Por ello, considera que se debieran dar incentivos especiales sólo a viviendas de dos y más dormitorios.

“El SRU también debe poder aplicarse a la rehabilitación de antiguos inmuebles

CIFRAS DEL REPOBLAMIENTO

- En 1995 y 1997 se superan los 4.650 y 5.000 permisos de construcción.
- 2005: más de 10 mil permisos anuales.
- 2006 a 2008: 45.000 permisos,
- 2009-2013: las cifras oscilan por año en un rango de 1.900 a 6.500 permisos. Periodo de producción a mayor escala e impacto, con una posterior ralentización por ajustes normativos y presión ciudadana. Según datos del pre censo 2011, Santiago se transforma en la comuna de mayor construcción de la región.



EL MUNICIPIO lanzó en 1990 la Propuesta de Desarrollo para la Renovación de Santiago, enfocada en 3 ejes: el rol residencial de la comuna, las actividades de servicio, comercio e industria y la calidad de vida de la población.

residenciales, orientados a dos situaciones prioritarias: inmuebles deteriorados de interés patrimonial e inmuebles de bajo estándar subdivididos –o posibles de subdividir– para arriendo”, agrega Tohá.

DESARROLLO INMOBILIARIO Y RELACIÓN CON EL ENTORNO

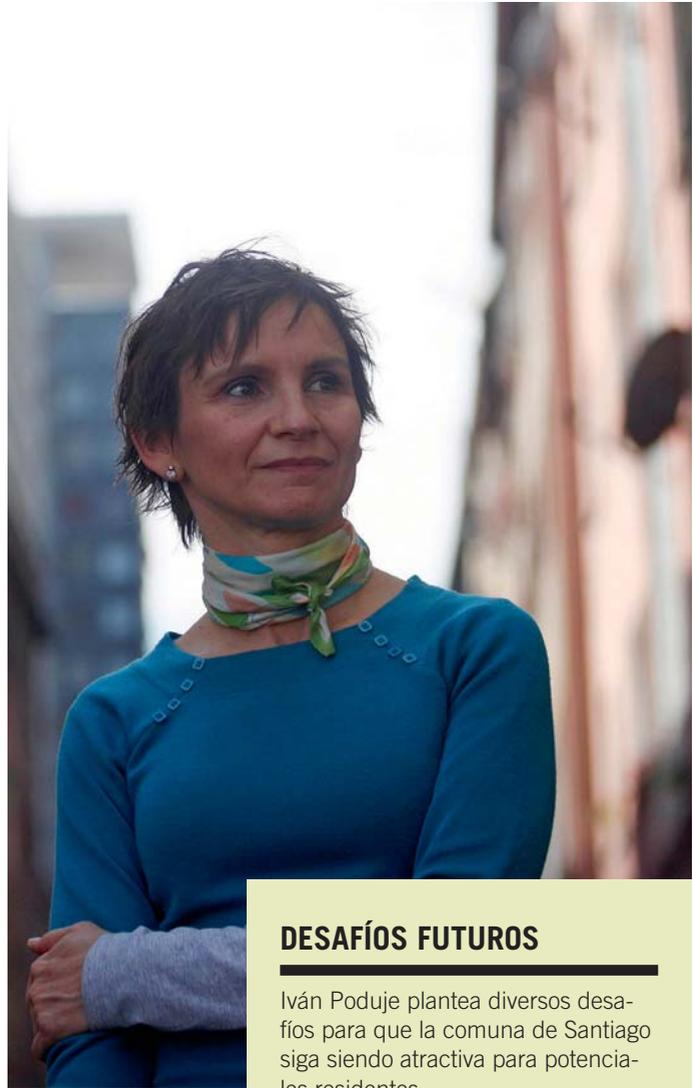
Pese al gran crecimiento urbano que ha experimentado la comuna, han surgido diversas críticas sobre la poca relación entre las soluciones arquitectónicas y el contexto en el que se insertaron estos proyectos inmobiliarios, transformando la escala y el paisaje del centro, así como la pérdida de barrios de valor histórico.

El arquitecto Iván Poduje coincide con esta visión y cree que la crítica es fundada, ya que la industria inmobiliaria ha hecho poco por innovar en diseño de edificios y en su relación con el entorno. “En varios casos vemos torres de gran tamaño con veredas de un metro, sin estacionamientos adecuados y con adosamientos muy mal resueltos. Muchas inmobiliarias responden que hacen lo que la norma dice, pero es una mala respuesta. La norma es laxa, llena de

resquicios y las empresas deben aportar a la construcción de una ciudad de mejor calidad”, comenta.

En este punto Fernando Herrera de CChC señala que “si hubiese existido una obligación de mantener estándares mínimos urbanos, probablemente el desarrollo urbano de las zonas de renovación habría generado también más y mejores espacios públicos. Creo que el desarrollo inmobiliario con aumento de la densidad no es para nada incompatible con un mejoramiento del entorno urbano de los sectores donde se emplazan”.

Pese a ello, la alcaldesa Tohá destaca operaciones que sí han logrado mantener el equilibrio entre desarrollo urbano e identidad patrimonial, y que se instalan en predios contiguos a inmuebles de conservación histórica con operaciones en baja altura. Como ejemplo menciona el Barrio Universitario de Santiago de Avenida República o de calle Ejército. Esta zona, con una identidad marcada por lo educacional y cultural, aumentó su población residencial con edificios de no más de 9 pisos, en fachada continua y que dialogan con el barrio.



ENTRE LOS BENEFICIOS DEL plan, se destaca el acercamiento que hubo de 100 mil hogares al centro.

REPOBLAMIENTO 2.0

Los nuevos desafíos de la comuna han llevado a la actual alcaldía a plantearse el tema habitacional con otro foco, al que han denominado Repoblamiento 2.0. A diferencia del plan inicial basado en incentivos especiales, este concepto responde a la necesidad de construir una visión metropolitana desde el centro y no sólo administrar sus efectos, lo que contempla nuevos instrumentos de política pública. Ello implica avanzar desde el desarrollo inmobiliario al desarrollo urbano, en el cual se involucre a la comunidad y se realicen proyectos de menor envergadura y más respetuosos de las identidades patrimoniales de los barrios.

En esta definición, Carolina Tohá señala que la industria inmobiliaria debiera evolucionar e innovar en proyectos de envergadu-

ra y con rentabilidades sensatas. “Claramente, requiere diversificar sus programas de construcción masivos de máximas alturas, con departamentos de uno o dos dormitorios, que generan ventas pero tienen impactos urbanos y demográficos que a la larga excluyen más gente de la que traen”, explica.

Al respecto, Fernando Herrera considera que esto va en línea con la postura de la Cámara, pero para ello se requiere mejorar la normativa y los planes reguladores. Entre las materias urgentes, Herrera señala la necesidad de definir densidades mínimas y no máximas en sectores de alto nivel de equipamiento y en torno a los corredores de transporte y metro, además de establecer como siempre permitido el uso mixto del suelo y desburocratizar los procesos de aprobación de los proyectos, entre otras materias.

DESAFÍOS FUTUROS

Iván Poduje plantea diversos desafíos para que la comuna de Santiago siga siendo atractiva para potenciar a los residentes.

“El Congreso debe modernizar la ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, eliminando todos los vacíos y resquicios que existen para construir al margen de lo establecido en los planes reguladores, partiendo por el concepto de conjunto armónico, que de ello tiene poco”.

A su vez, agrega, el municipio debe actualizar sus planes reguladores y definir guías de diseño, para que la densidad se pueda seguir dando, pero de forma sustentable y equilibrada, ya que Santiago tiene muchos atributos como para que su desarrollo se congele y se impida que nuevos hogares accedan a sus beneficios. Al mismo tiempo, la industria debe innovar en diseño y relación con el entorno, creando mejores proyectos que aporten espacios públicos.

Poduje menciona que si estas condiciones no se cumplen, muchas comunas con metro, servicios o equipamientos se comenzarán a congelar, y los más afectados serán los hogares que no podrán acercarse a las oportunidades que estos territorios ofrecen.