

ANÁLISIS DE USOS EDIFICATORIOS Y POBLACIÓN EN TRES ZONAS TÍPICAS URBANAS DE SANTIAGO

ANALYSIS OF BUILDING AND NEIGHBORHOOD USES IN THREE URBAN HERITAGE ZONES
OF SANTIAGO

MATÍAS GONZALO LEAL-YÁÑEZ ²
MARÍA ISABEL LÓPEZ-MEZA ³

- 1 Artículo derivado de las investigaciones de ANID "Núcleo Milenio Patrimonios [NuPats]" código de proyecto NCS2024_014 "Análisis del instrumento de zona típica como medida de protección de barrios patrimoniales a partir del estudio de caso del barrio Yungay-Brasil en la comuna de Santiago, Chile".
- 2 Magíster en Urbanismo
Estudiante Doctorado en Arquitectura y Urbanismo, Universidad del Bío-Bío
Coordinador Académico Escuela de Arquitectura
Universidad Gabriela Mistral, Santiago, Chile.
<https://orcid.org/0000-0002-9559-0837>
matias.leal@ugm.cl
- 3 Doctora en Desarrollo Urbano
Directora del Centro de Estudios Territoriales e Interdisciplinarios CETI
Investigadora Nucleo Milenio NupatS ID NCS2024_014
Universidad del Bío-Bío, Concepción, Chile
<https://orcid.org/0000-0002-0942-9722>
mlopez@ubiobio.cl

La protección patrimonial en Chile, en los últimos 20 años, ha estado muy influenciada por los movimientos ciudadanos, quienes buscan mantener la identidad de sus barrios. Se utilizó el instrumento de Zona Típica, desde ahora ZT, como herramienta de protección. En principio, un objetivo central de estas acciones es mantener el destino habitacional como mecanismo para preservar el tejido social. Sin embargo, en diversas ZT las fachadas habitacionales ocultan una diversidad de usos. Esta situación genera dudas respecto a la efectividad de la herramienta normativa en relación con las aspiraciones de las comunidades. En este sentido, el objetivo de la investigación fue analizar los cambios en el carácter residencial de tres barrios tras su designación como ZT. Los métodos utilizados incluyeron registro en cartografía SIG de los usos de suelo para el año 2024 se utilizó información del Servicio de Impuestos Internos; estos datos se complementaron con datos de población de los Censos 2002 y 2017. Los resultados señalan que el instrumento ZT está lejos de garantizar la perseguida preservación del tejido social. Estas conclusiones enfatizan la importancia de repensar los instrumentos de protección del patrimonio en zonas pericentrales, de manera de apuntar a un equilibrio entre la atracción de la inversión y la deseada identidad barrial que persiguen las comunidades.

Palabras clave: zona típica, movimientos ciudadanos, usos de suelo, tejido social

Heritage protection in Chile, in the last 20 years, has been strongly influenced by citizen movements, who seek to maintain the identity of their neighborhoods. The Heritage Zone instrument, from now on, HZ, was used as a protection tool. In principle, a central objective of these actions is to maintain housing destination as a mechanism to preserve the social fabric. However, in several HZs, the housing facades conceal a diversity of uses. This situation raises doubts about the effectiveness of the regulatory tool in achieving the communities' aspirations. In this sense, this research aimed to analyze changes in the residential character of three neighborhoods after their designation as HZs. The methods used included registration in GIS mapping of land uses for 2024, where information from the Internal Revenue Service was used. These data were complemented by population data from the 2002 and 2017 Censuses. The results point out that the HZ instrument is far from guaranteeing the sought-after preservation of the social fabric. These conclusions emphasize the importance of rethinking heritage protection instruments in pericentral areas to strike a balance between attracting investment and the desired neighborhood identity sought by the communities.

Keywords: heritage zone, citizens' movements, land uses, social fabric

I. INTRODUCCIÓN

La protección de los centros históricos en América Latina comienza a partir de los años 70, en cierta medida como reacción frente a la ola de cambio arquitectónico que trajo consigo el modernismo. Se comienza a legislar sobre la importancia del patrimonio y se desarrollan instrumentos de administración de la ciudad (Capron y Monnet, 2003). Casos como el centro histórico de Quito, Ciudad de México o Buenos Aires, se convierten en íconos sobre lo que deben abordar las nuevas leyes de protección del patrimonio; incluyendo su revitalización.

De esta forma, en diversos centros históricos latinoamericanos se implementaron 3 tipos de intervención: la restauración de edificios históricos, la política de vivienda y la animación urbana junto con el desarrollo comercial (Capron y Monnet, 2003). Estos 3 aspectos se vieron incentivados por políticas tanto a nivel local como internacional. Actores como ICOMOS o UNESCO establecieron distintas miradas sobre cómo entender el patrimonio urbano y desarrollaron pautas para su conservación. A pesar de estos avances, en muchos municipios la presión inmobiliaria y comercial aún predomina frente al interés por la preservación, el que en muchas ocasiones no pasa más allá de lo turístico (Scarpaci Jr, 2002). Es así como, en muchos cascos históricos a nivel global la protección del patrimonio ha quedado supeditada a una mirada superficial. La importancia del monumento histórico se entiende de manera disociada de su funcionalidad y ocurren vaciamientos de edificios que alteran el interés que poseía la edificación al momento de su declaratoria (Durán, 2015).

Estudios previos en el ámbito de la gentrificación en áreas urbanas centrales o pericentrales de Latinoamérica, analizan la gentrificación asociada a una diversidad de variables, tales como el efecto del capital inmobiliario o los procesos migratorios (Catalán, 2020; Casgrain y Janoschka, 2013; Rasse et al, 2019; Rodríguez, 2021a; Rodríguez, 2021b). Las investigaciones revisadas dejan en evidencia la condición controversial del fenómeno. Mientras que Casgrain y Janoschka (2013), enfatizan la vinculación entre gentrificación y la exclusión socio-espacial, Rasse et al. (2019) y Rodríguez (2021a y 2021b) concluyen que el desplazamiento puede o no darse cuando se producen estos fenómenos. Más cercanos a la presente investigación son los estudios que se enfocan en procesos asociados a la turistificación y aplicación de políticas de conservación en la transformación de barrios históricos. Dentro de éstos se cuenta el estudio de Cabrera-Jara (2019) para el caso de Cuenca (Ecuador) realizado sobre la base de estudios previos; y el de Vargas-Villafuerte y Cuevas-Calderón (2020) que analiza formas de expulsión del espacio público en un barrio histórico de Callao (Perú). Dentro de este último grupo, uno de los escasos estudios posteriores a 2019, que incorpora el análisis de los usos del suelo -también sobre la base de estudios previos del año 1981, 2007 y 2012- es el de Ettinger y Mercado (2019). Los resultados indican que -en lugar de una turistificación- el centro histórico de Morelia (México) se ha consolidado como un área diversificada consecuente con su condición de centro urbano y

regional, y que el despoblamiento observado no estaría asociado directamente a la gentrificación sino a una multiplicidad de otras variables. El presente artículo viene a contribuir a esta discusión sobre los efectos de la patrimonialización en el fenómeno de la gentrificación que aportan un análisis integrado y comparativo de datos recientes de uso de suelo, con los cambios en el número de residentes para tres barrios históricos en Santiago de Chile.

En el caso chileno, el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), creado por la ley 17.288 del año 1970, aplica la categoría de Zona Típica y Pintoresca (en adelante ZT). Esta es una figura de protección cuyo fin es resguardar los valores estéticos, arquitectónicos e históricos de algunas áreas; "... *que destacan por su unidad estilística, su materialidad o técnicas constructivas*". Principalmente se trata de zonas en torno a algún monumento histórico que se busca resguardar. En la práctica, este instrumento no contiene herramientas que permitan el buen cuidado de los barrios designados ni que potencien su sostenibilidad (Rojas, 2014).

Según registros del CMN, la Región Metropolitana de Santiago de Chile, posee 49 ZT, de las que 19 se ubican en la comuna de Santiago y la mayoría de las nuevas en sectores pericentrales. Si bien el instrumento las protege de la amenaza de demolición, pueden verse sometidas a presiones de cambio de uso de suelo por parte de nuevos actores. Estos agentes ven la oportunidad de generar nuevos polos barriales como una puerta de entrada para colonizar espacios atractivos para nuevos residentes (Schlack y Turnbull, 2009).

En este contexto, el objetivo del artículo es analizar los cambios en el carácter residencial de tres barrios tras su designación como ZT. La hipótesis es que, si bien el instrumento ZT favorece la preservación del tejido construido -al promover procesos de turistificación- no constituye una herramienta adecuada para preservar el tejido social de los barrios. La metodología se basa en el análisis comparativo de tres ZT designadas a fines de los años 90 y principios del 2000, dos impulsadas por movimientos ciudadanos y una tercera por una agencia del estado. Se analizaron las dinámicas de cambio de los usos de suelo y densidad habitacional, así como el cambio en el número de habitantes entre los años 2002 y 2017.

II. MARCO TEÓRICO

Las zonas típicas y su inclusión en la trama urbana actual

La valorización del patrimonio en términos culturales o históricos constituye un modelo de renovación que puede generar un proceso de movilidad urbana. Ésta se origina por los cambios de uso en el interior del barrio como por la atracción de nuevos capitales que promueven e incentivan a que distintos actores

contribuyan a su mantención (Elke Schlack y Neil Turnbull, 2011). Rojas (2014) promueve una idea de desarrollo sostenible para el patrimonio que con la llegada de nuevos capitales no sólo potencie el barrio, sino que a la vez lo active, generándose un cambio en la forma de entender los desarrollos de estas zonas sin mediar, necesariamente, un desplazamiento de los residentes quienes son gestores de estos movimientos (Leal-Yáñez y Inzulza-Contardo, 2018). De acuerdo con Choay (2001) la protección de las zonas declaradas por el Estado responde fundamentalmente a aspectos ligados a lo arquitectónico. Esta aproximación se ve refrendada en el caso chileno.

Por otro lado, las declaraciones de zona típica tienen el potencial de preservar no sólo el valor material sino también el valor inmaterial de las áreas históricas, así como el carácter distintivo de los barrios (Delgadillo, 2020). Desde esta perspectiva, estas declaraciones podrían cumplir una función esencial en la consolidación de espacios que sostienen prácticas culturales locales, la preservación de las redes sociales en el territorio y el fortalecimiento de los lazos comunitarios, especialmente en contextos de transformación acelerada (Schlack y Turnbull, 2009). Desde esta perspectiva, la noción de barrio cultural ha sido asociada a los movimientos barriales quienes, a través de la lucha promueven su protección (Durán, 2015). En consonancia con este planteamiento -en los últimos veinte años en Chile- este instrumento ha estado siendo utilizado por diversos movimientos sociales con el fin de “proteger los barrios” (Leal-Yáñez y Inzulza-Contardo, 2018). Según Castells (1986) los movimientos barriales se forman como respuesta ante una situación que es percibida como una amenaza. Por consiguiente, se genera en estos casos diferencias entre sectores dominados y dominantes, siendo estos últimos los que generan resistencia y a la vez proponen respuestas o más bien soluciones para enfrentar dichos peligros. En su mayoría, estas amenazas se vinculan a procesos de reestructuración urbana asociada al interés inmobiliario y se enmarcan en el contexto global de mercantilización de las ciudades. Este fenómeno estaría en línea con lo que plantea Sassen (1991) en cuanto a que las ciudades se han convertido en un bien más dentro del mercado capitalista.

Rodríguez (2021) plantea que los procesos de recambio social en zonas pericentrales son atribuidos a mayor demanda emanada por distintas clases sociales las que, comúnmente se asocian como gentrificación. Aquellos barrios con cierto contenido patrimonial o de interés turístico, son aquellos que, comúnmente, suelen ser apuntados como barrios gentrificados. Este fenómeno de la gentrificación usualmente se ha entendido como procesos en que los residentes originarios son desplazados por nuevos habitantes de mayores ingresos (Inzulza y Galleguillos, 2014). Diversas investigaciones abordan la ocurrencia de este fenómeno en cascos históricos o centros urbanos de ciudades latinoamericanas y europeas (Hidalgo y Janoschka, 2014; Janoschka, 2002; Valencia Palacios, 2019). Sin embargo, otro tipo de gentrificación puede ocurrir por

efecto del cambio de los usos de suelo desde habitacional a usos comerciales, u otros. En sus fases iniciales este fenómeno puede entenderse de una manera positiva en tanto contribuye a dotar de servicios (comercios y otros) a barrios carenciados, particularmente en el contexto de ciudades insertas en el modelo neoliberal donde son los actores privados, ante la ausencia del Estado, los que determinan la existencia o carencia de servicios (Harvey, 2005). Sin embargo, este proceso de cambio, al acentuarse, puede también constituirse en una amenaza para la identidad barrial.

El denominador común entre estos barrios es la presión inmobiliaria marcada por una obsolescencia del tejido construido, así como por instrumentos de planificación territorial que abren oportunidades de rentabilizar el suelo, que generan nuevas fuentes de negocio en sectores un tanto olvidados (Carrión, 2005). En estos casos, la presión inmobiliaria no se ejerce mediante la demolición y construcción de nuevos proyectos, sino que por medio del desarrollo turístico. Comienza así, un proceso de turistificación que articula directamente los efectos del patrimonio con el sector (Hiernaux y González, 2014). Incluso se describe que la turistificación y la gentrificación actúan a la par y generan un desplazamiento y aumento en los valores de las propiedades allí ubicadas (Navarro, 2016). En este sentido, Janoschka (2016) advierte sobre la necesidad de políticas inclusivas que acompañen las declaraciones de zonas típicas, para así mitigar los efectos adversos de la gentrificación y garantizar que el patrimonio sea accesible y significativo para las comunidades locales.

III. METODOLOGÍA

En primer lugar, se realizó un análisis bibliográfico para identificar debates emergentes en cuanto a cómo se ha desarrollado la protección patrimonial en las ZT de Santiago de Chile, y en particular aquellos referidos a los movimientos ciudadanos y a fenómenos de gentrificación observables en dichas zonas. Como parte de este trabajo, se realizó un análisis de los datos del CMN para identificar las ZT ubicadas en la comuna de Santiago, el año de la declaratoria y el agente a cargo de impulsar la declaratoria.

Para la selección de los casos de estudio se consideró por una parte incorporar barrios con características similares en cuanto a ubicación y centralidad en la comuna y cuya data desde la declaratoria fuese lo suficientemente antigua como para permitir la observación de las dinámicas urbanas posteriores a la declaratoria. Por otra parte, se decidió incluir tanto ejemplos de procesos impulsados por los residentes, así como otro cuyo origen fuese Estatal. De esta manera se pretendía observar posibles diferencias en los resultados de uno u otro proceso, que pudiesen ser atribuibles a objetivos de preservación del tejido social, usualmente buscados en las declaratorias de origen ciudadano. De este modo, se pudo realizar la selección de barrios a analizar.

ZONA TÍPICA	NOMBRE	AÑO DECLARACIÓN	DECLARADO POR
1	Parque Quinta Normal	1976-2009	ESTATAL
2	Sector de las Calles Londres y París	1982-2018	ESTATAL
3	Sector Calle Dieciocho	1983	ESTATAL
4	Plaza de Armas, Congreso Nacional y su entorno	1986-2018	ESTATAL
5	Sector calle Enrique Concha y Toro	1989	ESTATAL
6	Sector de las calles Nueva York, La Bolsa y Club de la Unión. Incluyendo la casa central de Universidad de Chile	1989-2013	ESTATAL
7	Sector Casonas Av. República	1992	ESTATAL
8	Conjunto Virginia Opazo	1992	ESTATAL
9	Sector Pasaje República-General García	1992	ESTATAL
10	Barrio Santa Lucía-Mulato Gil de Castro-Parque Forestal	1996-1998	ESTATAL
11	Lucrecia Valdés, Adriana Cousiño, Hurtado Rodríguez y Calles Aledañas	2000	ESTATAL
12	Población Madrid	2000	ESTATAL
13	Sector Club Hípico-Parque O'Higgins	2002	BARRIAL
14	Conjunto Residencial Calle Serrano	2003	ESTATAL
15	Barrio Cívico - Eje Bulnes Parque Almagro	2008	ESTATAL
16	Sector delimitado por Av. Viel, Av. Matta, Av. Rondizzoni y calle San Ignacio	2009	BARRIAL
17	Sector que indica de los barrios Yungay y Brasil de Santiago Poniente	2009	BARRIAL
18	Barrio Matta Sur	2016	BARRIAL
19	Barrio Huelmul	2016	BARRIAL

Tabla 1. Zonas Típicas de la comuna de Santiago. Fuente: Elaboración de los autores a partir de datos CMN.

- ZT Yungay-Brasil, ubicada en el sector poniente de la comuna de Santiago. Este sector cuenta principalmente con edificaciones de uno y dos pisos que datan de comienzos del 1900. Posterior al terremoto de 1985, con el Plan de Desarrollo Comunal de 1994 y antes de su declaratoria, comenzaron a construirse edificios de catorce o más pisos. La ZT comprende un total de 117,34 hectáreas.
- ZT Matta Viel, ubicada cercana al Parque O'Higgins entre calles Viel, Rondizzoni, San Ignacio y Manuel Antonio Matta. Se emplaza en la zona Sur de la comuna de Santiago, cercano al Parque O'Higgins y Autopista Central. Este sector responde principalmente a una tipología de conjuntos habitacionales modernos con vivienda colectiva de uno a cuatro pisos, construidos por el estado en los años 50. La ZT comprende un total de 15,71 hectáreas.
- ZT Santa Lucía-Mulato Gil de Castro-Parque Forestal, ubicada en la zona oriente de la comuna de Santiago, más cercano al casco histórico y centro fundacional. Este sector cuenta con gran presencia de inmuebles de edificaciones históricas de dos a cuatro pisos, de arquitectos reconocidos como Luciano Kulscewsky. La protección ha buscado resguardar especialmente elementos arquitectónicos característicos de las fachadas. Adicionalmente, mediante un cambio normativo

en el Plan Regulador municipal, se limitaron las alturas máximas permitidas. La ZT comprende una superficie de 11,6 hectáreas.

Los dos primeros barrios fueron designados el año 2009, tras procesos impulsados por los residentes, para hacer frente al mercado inmobiliario que empezaba a situarse en las cercanías de cada sector. El último caso fue declarado tras una iniciativa municipal el año 1996 y su extensión fue ampliada el año 1998.

Para analizar la importancia relativa del uso residencial respecto a otros usos, y en particular a los usos comerciales; se recopilaron los usos de suelo desagregados a nivel predial de la plataforma de cartografía digital del Servicio de Impuestos Internos (SII), actualizada al año 2022. Mediante la elaboración de gráficos de usos de suelo se identificaron los usos predominantes en cada caso. Así mismo, a partir de los mapas, se analizó el patrón de distribución espacial de los usos comerciales y residenciales en relación con las vías principales e infraestructuras de transporte.

Para analizar comparativamente la mayor o menor prevalencia del carácter residencial de las ZT se hicieron los siguientes análisis con los datos del último Censo realizado en Chile el año 2017.



Figura 1. Imagen comparativa con las Zonas Típicas de la comuna de Santiago. Fuente: Elaboración de los autores a partir de datos CMN.

- Un análisis de las cifras de población: número y densidad de habitantes, y número de viviendas. Los datos, que se presentan desagregados a nivel de manzana, se sumaron para obtener el total de residentes y de viviendas en cada polígono. Para el cálculo de la densidad habitacional el total de residentes se dividió por la superficie total del polígono.
- Un análisis de la distribución de habitantes por manzana a partir del software ArcGis.
- Un análisis comparativo de las cifras de población del año 2017 con las del precenso del año 2012 disponible en ide4. Esto con el objetivo de analizar tendencias de variación en el poblamiento de cada ZT.

Toda la información utilizada para la construcción de antecedentes, fue consultada en marzo de 2024.

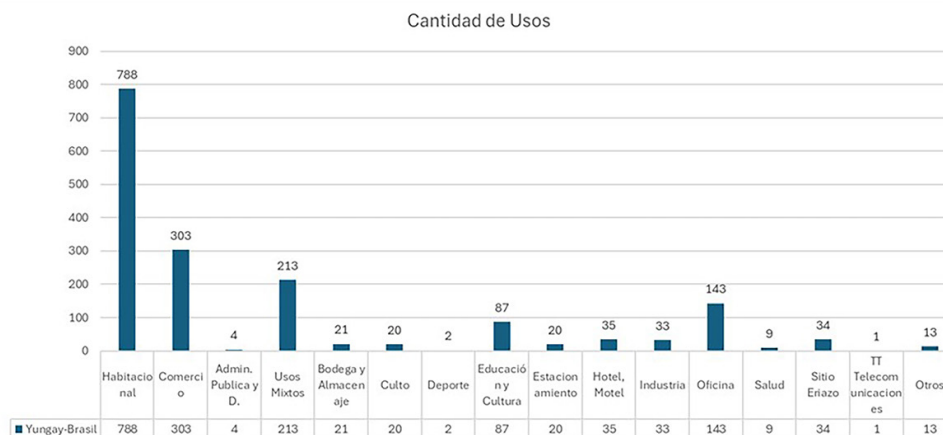


Figura 2. Usos Barrio Yungay-Brasil. Fuente: Elaboración de los autores

IV. RESULTADOS

Origen de las declaraciones de ZT en la comuna de Santiago

Los barrios patrimoniales han sido protegidos a partir de iniciativas estatales como iniciativas barriales (Tabla 1). Esto tiene directa relación en cómo ha cambiado la percepción sobre el patrimonio en Chile.

En total, de las 19 ZT de la comuna, un 25% corresponde a barrios declarados por movimientos ciudadanos. Esto se debe principalmente a que el auge de la lucha barrial surge en los últimos once años. Actualmente, el interés en proteger algunas zonas frente a las presiones inmobiliarias se ha vuelto una constante no sólo en Santiago de Chile, sino que en muchas otras del país (Ducci, 2004). En la figura 1 se observa la ubicación de las ZT en el contexto comunal, así como la ubicación de los tres casos de estudio en las zonas poniente, oriente y sur de la comuna respectivamente.

Usos de suelo en el barrio Yungay-Brasil

La figura 2 muestra la Zona Típica del Barrio Yungay-Brasil donde se observa un total de 1.726 predios. El uso habitacional corresponde a un total de 788 lotes, es decir, un 45,65 % del total de paños (Figura 2). Si a este número le sumamos los 213 predios clasificados como “usos mixtos” se llega a un total de 1.001 predios con uso habitacional es decir un 58% del total.

El uso comercial del barrio ocupa el segundo lugar, con un total de 303 predios que representan un 17,55%. A nivel

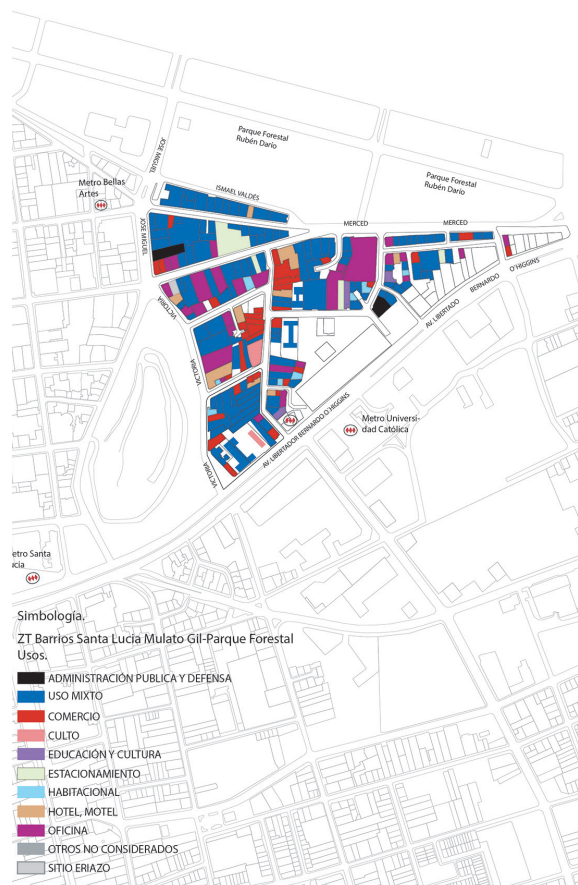


Figura 3. Mapeo de destinos según información del Servicio de Impuestos Internos. Fuente: Elaboración de los autores.

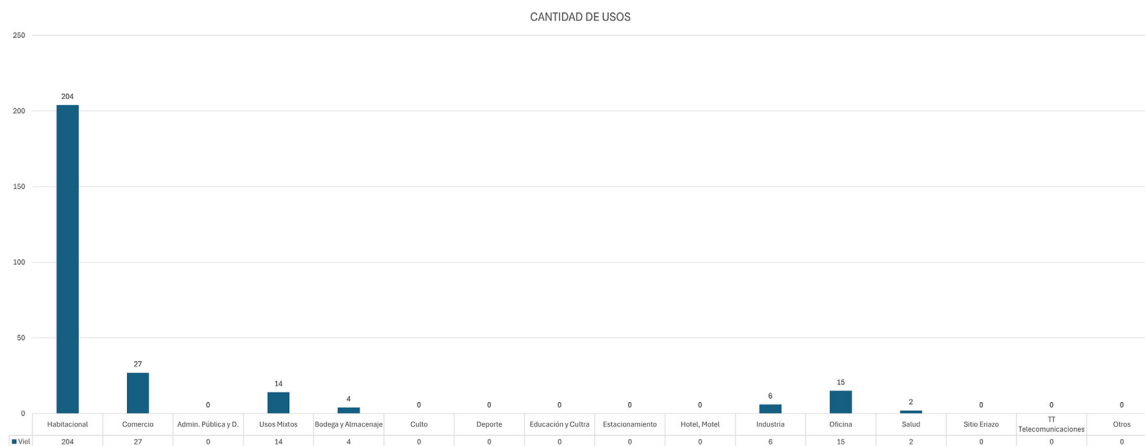


Figura 4. Distribución según cantidad de usos. Fuente: Elaboración de los autores.

espacial, la figura 3 muestra cómo este tipo de usos se concentra principalmente en las calles Ricardo Cumming y Avenida. Brasil. Dos calles que representan de mejor manera la mixtura programática observada en la zona, ya que son avenidas principales que poseen cercanía a la estación de metro y son las que caracterizan al barrio. Pese a esto, se puede apreciar que, a nivel de manzana, en todas está presente el uso comercial.

En tercera posición, aparece el uso de oficinas con un total de 143 predios que representa el 8,25% de los lotes del barrio. En cuanto a la distribución espacial de este uso se puede destacar su cercanía a las avenidas principales Ricardo Cumming, Brasil y Bernardo O'Higgins conocida popularmente como Alameda, además del fácil acceso a alguna de las cinco estaciones de metro cercanas. Una de ellas está inserta en la ZT la que corresponde a la estación de metro Cumming (Línea 5) que conecta el sector de Maipú, comuna emplazada al Poniente, con la zona Sur de la Región Metropolitana.

Usos de suelo barrio Matta Viel

El barrio Matta Viel presenta un total de 272 predios. En este caso la figura 4 muestra que el uso habitacional se mantiene como el uso mayoritario con un total de 204 predios, es decir el 75% del total de lotes del barrio. Si a esto le sumamos los usos mixtos (14) se tiene que los lotes que incluyen uso residencial llegan a 218, lo que representa un 80% del total de predios.

El segundo uso con mayor incidencia es el comercial con un total de 27 predios, es decir un 9,92% del total de lotes del barrio. Antes de analizar la distribución espacial de estos usos cabe señalar que, este barrio se ubica cercano a una autopista y en su ancho ocupa sólo una manzana. Al ubicarse cercano a vías importantes y a una estación de metro, el comercio se distribuye a lo largo de toda la

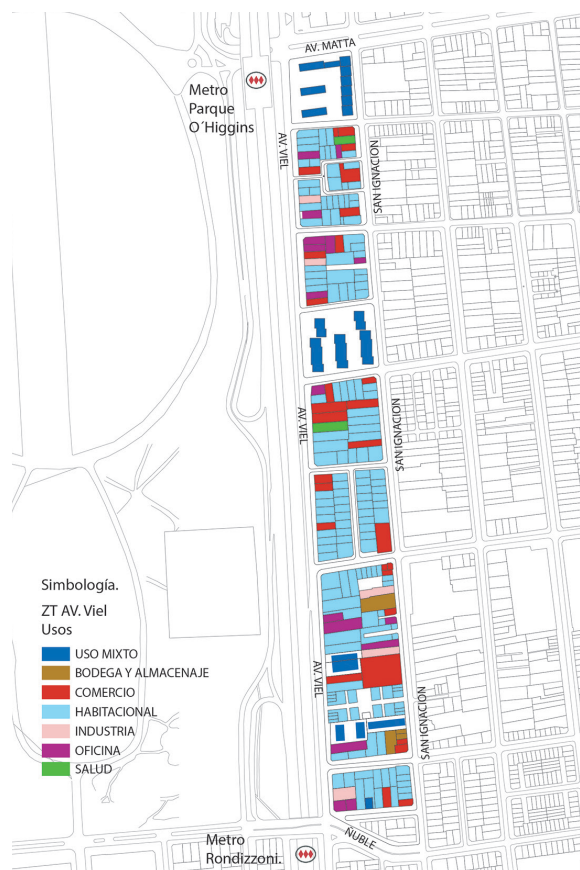


Figura 5. Mapeo de destinos según información del Servicio de Impuestos Internos. Fuente: Elaboración de los autores

ZT. No se observan puntos en que haya una concentración relevante. Por el contrario, el uso comercial se manifiesta más bien como una serie de locales de escala barrial.

El tercer uso más gravitante del barrio es el de oficinas con un total de 15 predios que representa el 5,51%. La figura 5 muestra cómo estos usos se disponen principalmente en los extremos del barrio, en las zonas más conectadas a las estaciones de metro Parque O'Higgins y Rondizzoni correspondientes a la Línea 2 que une las zonas Norte y Sur de la Región Metropolitana.

Usos de suelo Zona Típica Santa Lucía del Mulato Gil de Castro

Por último, el Barrio Santa Lucía del Mulato Gil de Castro, también conocido comercialmente como el Barrio Lastarria, es el que presenta mayor predominancia de los usos comerciales, lo que resulta coherente con su ubicación geográfica -la más central de las tres- dentro de la comuna.

De un total de 210 predios catastrados, un total de 119 predios que corresponden a usos mixtos. A partir de la observación en terreno, se constata que los usos comerciales se dan en el primer nivel y en algunos casos también el segundo nivel, siendo el uso en el resto de los niveles totalmente residencial. El 56,6% de los predios, posee esta cualidad. La distribución de este uso es bastante homogénea en todo del barrio y en cada una de las manzanas existe este uso, como se observa en la figura 6.

En segundo lugar, el uso exclusivamente comercial aparece en un total de 34 predios, es decir, un 16,19% del total de predios de la zona. Éstos se ubican fundamentalmente a lo largo de la calle principal que es José Victorino Lastarria y en menor medida, en otras zonas cercanas al sector de Cerro Santa Lucía y calle Merced ubicados en el centro de la comuna de Santiago en la Región Metropolitana.

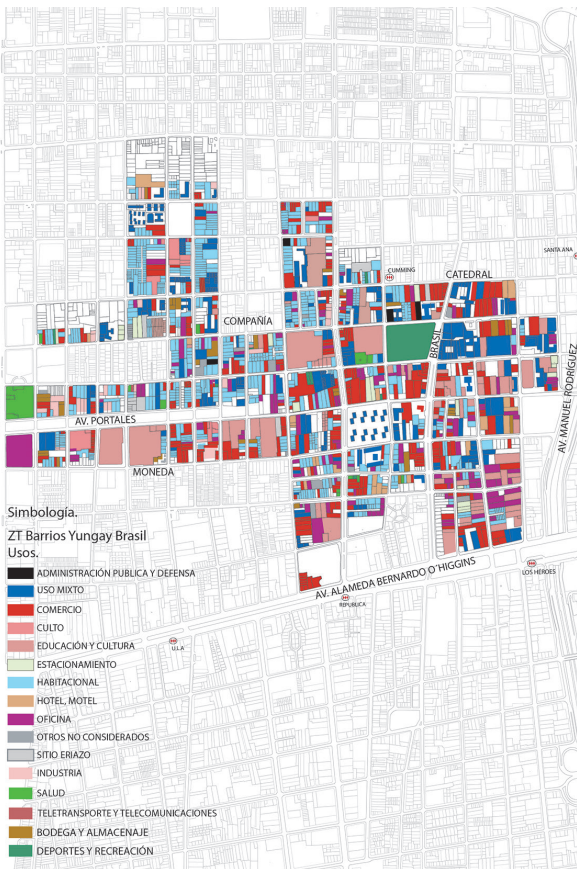


Figura 6. Mapeo de destinos según información del Servicio de Impuestos Internos. Fuente: Elaboración de los autores.

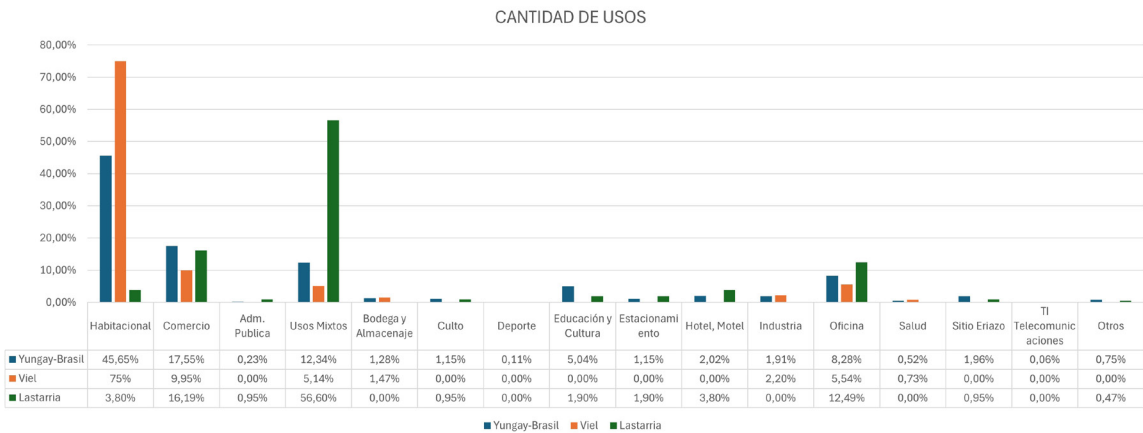


Figura 7. Gráfico comparativo con los % de los distintos usos en los tres barrios. Fuente: Elaboración de los autores.

Barrio	Superficie (Ha)	Habitantes (Censo 2017)	Densidad (Hab/Há)	Nº de Lotes con uso Residencial y Resid+Uso Mixto	Nº Total de Viviendas	Nº de Viv/ Lote (promedio)
Yungay	117,34	21.452	189	1.001	8.486	8
Matta Viel	15,71	2.007	125	218	808	4
Lastarria	11,6	8.376	722	127	6.140	48

Tabla 2. Comparación de la relación de superficies y habitantes. Fuente: Elaboración de los autores.

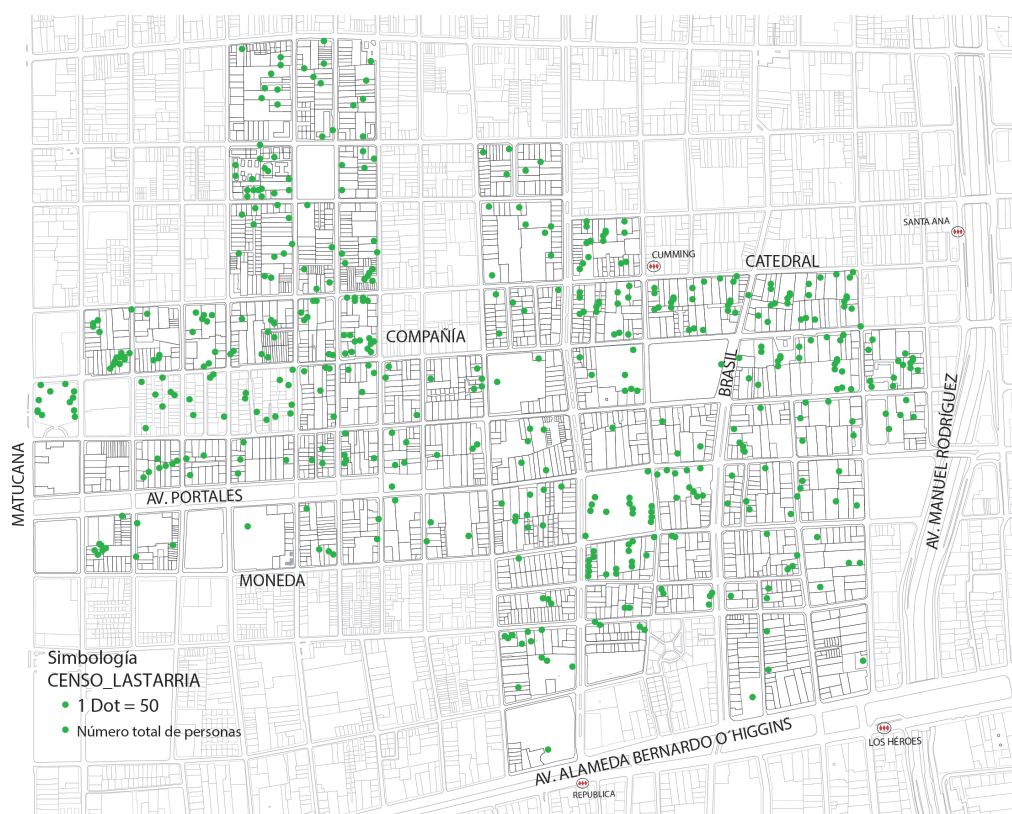


Figura 8. Comparación entre patrón de distribución de residentes y distribución de los usos de suelo. Fuente: Elaboración de los autores

Finalmente, y de manera similar a los otros dos barrios observados, el uso de oficina aparece en tercer lugar. Un total de 26 predios tienen este uso lo que representa un 12,38% de los lotes. Esto resulta coherente, al igual que en Matta Viel, con la ubicación geográfica de la ZT dentro de la comuna de Santiago ya que posee buena conectividad y cercanía a estaciones de metro.

En la figura 7 se puede observar cómo el caso del barrio Matta-Viel presenta el mayor porcentaje de predios con destino habitacional

que concentra un total de 75% de la zona protegida dentro del barrio. Yungay-Brasil posee un 45,65% y Lastarria un 3%.

En síntesis, en las dos ZT impulsadas por agentes ciudadanos (Yungay y Matta Viel) el uso exclusivamente residencial sigue siendo un uso relevante, que predomina claramente por sobre los comerciales. En ambos casos, los usos comerciales le siguen en importancia, aunque a una gran distancia de los usos residenciales. Se aprecia que, en general, hay una tendencia a

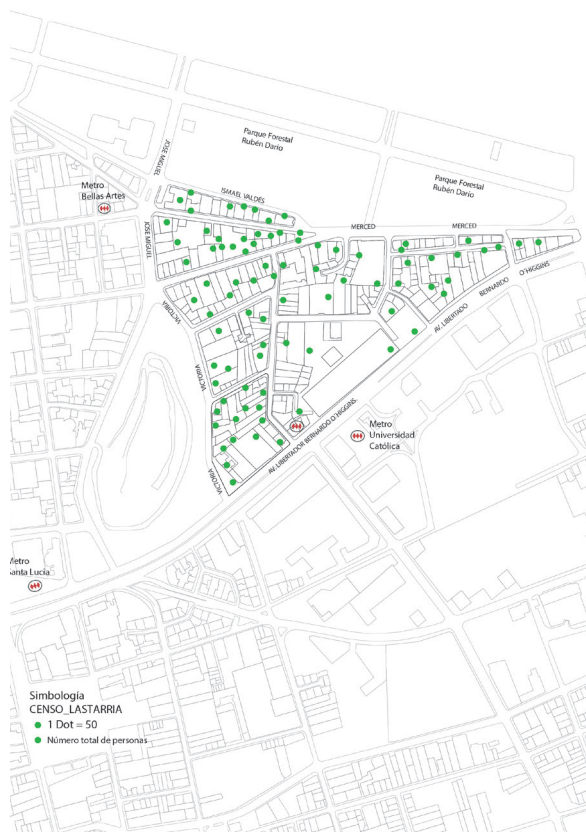


Figura 9. Ubicación de zonas que poseen mayor incidencia de residentes. Elaboración de los autores.

que los usos comerciales y de oficinas se concentren cerca de las vías principales e infraestructuras de transporte. Es así como en el Barrio Lastarria el uso residencial es prácticamente irrelevante, con un claro predominio de los usos mixtos (comercio en los primeros niveles y vivienda en los niveles superiores).

Análisis de habitantes y usos de suelo

Por otro lado, y como se muestra en la Tabla 2, cuando se observan los datos del Censo del año 2017 referidos a la cantidad de habitantes, las situaciones son bastante diversas en cuanto a la presencia de residentes en cada una de las zonas.

Al comparar las cifras de población se observa que el Barrio Lastarria, pese a tener un claro predominio de usos comerciales y turísticos, presenta la mayor densidad habitacional de los tres barrios; que es casi cuatro veces mayor que el barrio Yungay y seis veces mayor que la del barrio Matta Viel. De esta forma el promedio de viviendas por lote en Barrio Lastarria es seis veces superior al número promedio de viviendas por lote en Barrio

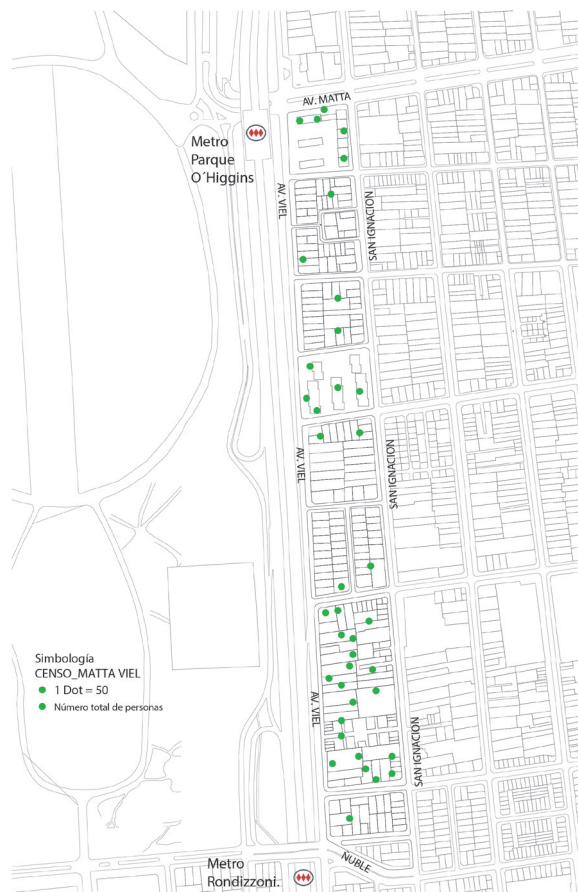


Figura 10. Ubicación de zonas que poseen mayor incidencia de residentes. Fuente: Elaboración de los autores.

Yungay y doce veces mayor que el promedio de familias por lote en el Barrio Matta Viel. Así mismo, se observa que aún cuando Matta Viel es más extenso en superficie que el Barrio Lastarria, este último tiene cuatro veces más habitantes que Matta-Viel.

En cuanto al patrón de distribución de los habitantes en Barrio Yunguá, la figura 8 muestra una mayor concentración en dos zonas de la ZT: i) al norte de Av. Portales y poniente de Manuel Rodríguez; y ii) en el entorno de la intersección de calle Compañía de Jesús con Avenida. Brasil (Figura 8). La primera zona presenta un predominio de usos residenciales; y la segunda un predominio de Usos Mixtos. En contraposición, los usos comerciales tienden a acercarse más a la 'L' que forman las grandes vías Alameda Bernardo O'Higgins y Manuel Rodríguez, es decir a las zonas de mayor centralidad dentro del polígono.

En cuanto al patrón de distribución de los habitantes en Barrio Lastarria, la figura 9 las mayores concentraciones de habitantes se dan en el encuentro entre el Cerro Santa Lucía y la Alameda

	Censo 2002	Censo 2017	Variación	% de Variación
Yungay	12.545	21.452	8.907	71%
Matta-Viel	1.845	2.007	162	9%
Lastarria	12.750	8.376	-4.374	-34%
Comuna de Santiago	200.792	404.495	203.703	101%

Tabla 3. Comparación del número de habitantes en las tres ZT y la comuna de Santiago en el periodo 2002-2017. Fuente: INE

USOS PRINCIPALES	Yungay		Matta Viel		Lastarria	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Residencial	788	46%	204	75%	8	4%
Uso Mixto (Bienes Comunes)	213	12%	14	5%	119	57%
Residencial+ Uso Mixto	1.001	58%	218	80%	127	57%
Comercial	303	18%	27	10%	34	16%
Comercial + Uso Mixto	516	30%	41	15%	153	73%
Oficinas	143	8%	15	6%	26	12%
Otros Usos	279		12		23	
Total Predios	1.726		272		210	

Tabla 4. Comparación del número de lotes por uso de suelo y porcentaje que representa c/u con respecto al total de lotes de cada ZT. Fuente: Elaboración de los autores.

Bernardo O'Higgins, así como entre calle Merced y el Parque Forestal. Estas manzanas presentan usos mixtos y consisten en edificios de departamentos de 4 a 5 pisos.

En cuanto al patrón de distribución de los habitantes en Barrio Matta Viel, la figura 10 muestra una distribución relativamente homogénea dentro de la ZT con un leve aumento en los extremos de la ZT, en las cercanías de calles Ñuble y Matta en la zona Sur de la comuna de Santiago.

En síntesis, vemos que la ZT de Lastarria, pese a tener un menor porcentaje de predios con usos residenciales, presenta densidades habitacionales muy superiores a las observadas en las otras dos ZT.

Análisis de la variación de población en el periodo 2002-2017

En síntesis, al revisar la variación poblacional en los tres barrios se observa que el crecimiento es inferior al crecimiento de la comuna de Santiago entre el año 2002 y 2017. Y sólo el barrio Yungay se acerca al crecimiento comunal. En contraste, Matta Viel presenta un crecimiento muy inferior y el Barrio Lastarria presenta un importante decrecimiento poblacional.

Análisis cruzado de datos

El análisis demuestra una gran diversidad en cuanto a los usos de suelo actual. El barrio Matta Viel, se distingue por ser el único que presenta una coincidencia importante entre el origen ciudadano de la declaratoria y los usos de suelo residenciales predominantes (Tabla 4). La ZT del Barrio Yungay en cambio presenta más bien un carácter 'mixto' dado que el uso es exclusivamente residencial, si bien continúa siendo gravitante, es inferior al 50% de los predios. Es así como sólo al sumarle los predios de uso mixto, el uso residencial se empina levemente por sobre el 50% de los predios que llegan al 58% de los lotes.

El Barrio Lastarria presenta un marcado contraste con los barrios Matta-Viel y Yungay. En este caso se observa que prácticamente no existen lotes de uso exclusivamente residencial, es así cómo, si bien dicho uso está presente, se da fundamentalmente en los niveles superiores en predios con un primer nivel comercial. Es así como, si se suma el uso exclusivamente comercial con el uso mixto se llega a una presencia de lotes comerciales que alcanza al 73% del barrio. En resumen, en términos de los usos se trata de un barrio fundamentalmente comercial de un carácter bohemio, con restaurantes y otros usos turísticos y culturales.

Por otra parte, se observa que la ZT en Lastarria es también la que presenta una mayor densidad poblacional (Tabla 2). Para entender esta aparente paradoja resulta relevante incorporar en el análisis la consideración de la tipología edificada. En el caso del Barrio Lastarria está compuesto por inmuebles patrimoniales de varios pisos que, aun cuando cambian a uso residencial en los pisos 1 y 2, se podría decir que “posibilitan” la permanencia del uso residencial en los pisos superiores. En contraste, en los barrios Yungay y Matta-Viel la tipología edificada predominante son viviendas unifamiliares de uno o dos niveles. Al cambiar el uso de suelo en los niveles más cercanos al nivel de calle, no hay posibilidad de mantener el uso residencial. Estos resultados sugieren que ha sido más bien la tipología edificada, en conjunto con la normativa de ZT que impide demoler, la que ha posibilitado la mantención de la condición del Barrio Lastarria como lugar para vivir. De la misma manera podría deducirse que la tipología edificada predominantemente en baja altura, también en conjunto con la imposibilidad de demoler, ha dificultado la mantención de los usos residenciales en el caso de Yungay, donde éstos han sido desplazados por usos comerciales.

En síntesis, al cruzar los datos de cambio de uso de suelo con los datos de población se demuestra que, El Barrio Matta Viel mantiene el uso habitacional, pero pierde población en relación con otros barrios de Santiago. El Barrio Yungay si bien pierde uso de suelo habitacional, en favor de los usos mixtos y comerciales, de los tres barrios es el único que mantiene un crecimiento poblacional similar al resto de la comuna. Finalmente, el Barrio Lastarria pierde uso habitacional en favor de los usos mixtos y comerciales, y pierde su población residencial

V. DISCUSIONES

Los casos estudiados corresponden a un tipo de barrio ubicado en centros urbanos. Mientras uno de ellos (Barrio Lastarria) es un ejemplo de ZT impulsada desde el Estado; los otros dos son ejemplos en los que organizaciones comunitarias han impulsado su designación como ZT como mecanismo para “proteger los barrios” (Leal-Yáñez y Inzulza-Contardo, 2018).

En consonancia con lo señalado en el marco teórico sobre el efecto del valor turístico/patrimonial en la incorporación de usos comerciales (Carrión, 2005, Hiernaux y González, 2014 y Navarro, 2016 y Cabrera-Jara, 2019), los resultados demuestran que en los tres casos hay una pérdida del uso de suelo residencial a favor del uso comercial o mixto.

Por otra parte, el alcance de este cambio es muy variado, siendo mucho más relevante en el Barrio Lastarria, puesto que es el de mayor centralidad de los tres casos analizados. Estos resultados sugieren que el instrumento ZT por sí sólo no es un factor determinante en grado de pérdida de usos residenciales y que su efecto es mucho más relevante en ZT de alta centralidad

en relación a la comuna y las vías principales. Finalmente, el desplazamiento de los residentes por efecto de los cambios de uso de suelo sólo se evidencian claramente en el caso del Barrio Lastarria, el único que en el periodo 2002-2017 pierde población. Aunque es importante destacar que las otras dos ZT, si bien no llegan a perder habitantes, presentan crecimientos demográficos inferiores a la media comunal. También es relevante señalar que la brecha varía de manera importante entre una y otra ZT, siendo este fenómeno mucho más importante en Matta Viel que en el caso de Yungay.

Estos resultados coinciden en lo señalado por Ettinger y Mercado (2019) en el sentido que no habría una relación causal directa entre las políticas de patrimonialización y el despoblamiento y que este último obedecería a una multiplicidad de causas.

VI. CONCLUSIONES

Los resultados entregan importantes matices en cuanto a la manera en que se despliega el fenómeno de la turistificación en las ZT y su impacto en el carácter residencial de los barrios. Los resultados sugieren que los sectores más amenazados de sufrir procesos que desplacen a los habitantes son aquellos en los que la situación de barrio patrimonial está acompañada por condiciones de alta centralidad, y de cercanía a vías principales o infraestructuras de transporte masivo, entre otros.

A partir de estos resultados, se subraya la importancia que en futuras investigaciones se profundice en el análisis del efecto combinado del instrumento de ZT con las variables que se indican a continuación. En primer lugar, el impacto de la tipología original y, particularmente, el potencial de la edificación en alturas medias para preservar el contenido residencial de los barrios patrimoniales. En segundo lugar, el impacto de la mayor o menor centralidad y accesibilidad de los barrios en este mismo respecto.

Los resultados sugieren que las ZT, si bien son herramientas poderosas para la conservación del tejido construido, también deben ser lo suficientemente flexibles para adaptarse a los desafíos contemporáneos, como la turistificación o la obsolescencia, sin comprometer la vitalidad comunitaria. En este sentido resulta relevante desarrollar estrategias más integradas que permitan una zonificación diferenciada según las características particulares de cada barrio. Esto incluye la implementación de modelos de gestión que involucren activamente a las comunidades locales en la toma de decisiones sobre el uso del suelo y las inversiones, lo que asegura que la designación de ZT no sea una barrera para el desarrollo, sino una oportunidad para crear un equilibrio sostenible entre el patrimonio, la identidad barrial y el crecimiento económico.

VIII. CONTRIBUCIÓN DE AUTORES CRediT

Conceptualización, M.L.Y.; Curación de datos, M.L.Y.; Análisis formal, M.L.Y.; Adquisición de financiación, M.L.Y.; Investigación, M.L.Y.; Metodología, M.L.Y.; Administración de proyecto, M.L.Y.; Recursos, M.L.Y.; Software, M.L.Y.; Supervisión, M.L.M.; Validación, M.L.M.; Visualización, M.L.Y.; Escritura – borrador original, M.L.Y.; Escritura – revisión y edición, M.L.M.

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Cabrera-Jara, N. (2019). Gentrificación en áreas patrimoniales latinoamericanas: cuestionamiento ético desde el caso de Cuenca, Ecuador. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 11, e20180201. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180201>

Capron, G., y Monnet, J. (2003). Una retórica progresista para un urbanismo conservador: la protección de los centros históricos en América Latina. In: Miguel Angel Porrúa/FLACSO, México DF.

Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *EURE (Santiago)*, 31, 89-100. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612005009300006>

Casgrain, A., y Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas: El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 10(22), 19-44. <https://doi.org/10.29092/uacm.v10i22.265>

Castells, M. (1986). La ciudad y las masas: sociología de los movimientos urbanos. *Alianza editorial. Madrid*.

Catalán Hidalgo, R. (2020). ¿Gentrificación comercial en contexto de superdiversidad?: La transformación del comercio local en el centro y pericentro de Santiago de Chile. *Revista de Urbanismo*, 42, 52-71. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2020.54281>

Choay, F. (2001). A alegoria do patrimônio, trad. Luciano Vieira Machado, São Paulo: Estação Liberdade/Editora UNESP. Original version: L'allégorie du patrimoine.

Delgadillo, V. (2020). Regeneración urbana en la Ciudad de México: polisemia de concepciones y de acciones públicas. *Revista INVI*, 35(100), 20-37. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582020000300020>

Ducci, M. E. (2004). Las batallas urbanas de principios del tercer milenio. *Santiago de Chile en la era de la globalización*. http://surcorporacion.cl/publicaciones/Ediciones_Sur/santiago_en_la_globalizacion.pdf#page=137

Durán, L. (2015). Barrios, patrimonio y espectáculo: Disputas por el pasado y el lugar en el Centro Histórico de Quito. *Cuaderno urbano*, 18(18), 141-168. <https://doi.org/10.30972/crn.1818192>

Ettinger-McEnulty, C. R. y Mercado López, E. (2019). Entre el desdoblamiento y la gentrificación en México. El centro histórico de Morelia. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(1), 33-41. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.70151>

Harvey, D. (2005). El arte de la renta: la globalización y la mercantilización de la cultura. *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura*, 29-57.

Hidalgo, R., y Janoschka, M. (2014). *La ciudad neoliberal: gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka.

Hiernaux, D., y González, C. I. (2014). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*(58), 55-70. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200004>

Instituto Nacional de Estadísticas INE (2024). Censos habitacionales. Recuperado en: <https://www.ine.gob.cl/>

Inzulza, J., y Galleguillos, X. (2014). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*(58), 135-159. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200008>

Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *EURE (Santiago)*, 28(85), 11-20. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500002>

Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62785>

Leal-Yáñez, M. a., y Inzulza-Contardo, J. (2018). Movimientos patrimoniales y sus efectos en la estructura urbana: La Zona Típica en la Población León XIII, comuna de Providencia, Santiago de Chile. *AUS [Arquitectura/Urbanismo/ Sustentabilidad]*(23), 12-19. <https://doi.org/10.4206/aus.2018.n23-03>

Navarro, V. (2016). Las consecuencias de la gentrificación y de la turistificación de las ciudades en EEUU y España. *Recuperado de* <https://www.vnavarro.org/?p=13644&lang=es>

Rasse, A., Sabatini, F., Robles, M. S., Gómez, R., Cáceres, G. y Trebilcock, M. P. (2019). Metodologías de identificación de zonas en gentrificación. Santiago de Chile y Ciudad de México. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(1), 53-63. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.70035>

Rodríguez, G.-M. (2021a). Desplazamientos y gentrificación, ¿una relación necesaria? Estudio cuantitativo en la ciudad de Córdoba, Argentina (1991-2010). *EURE (Santiago)*, 47(142), 73-96. <https://dx.doi.org/10.7764/eure.47.142.04>

Rodríguez, G.-M. (2021b). Grandes Proyectos Urbanos, gentrificación y desplazamientos en Buenos Aires, 1991-2010. *Revista de urbanismo*, (45), 67-86. <https://dx.doi.org/10.5354/0717-5051.2021.60678>

Rojas, L. (2014). Hacia el desarrollo sostenible de los barrios Patrimoniales de Santiago. La comunidad como generadora de desarrollo en base al patrimonio cultural. *Revista Planeo*, (15). https://revistaplaneo.cl/wp-content/uploads/Revisi%C3%B3n-PUBLICACION_-Luis-Rojas-Morales.pdf

Sassen, S. (1991). *The Global City*. New York, London, Tokyo Saskia Sassen, Princeton-New Jersey: Princeton University Press.

Scarpaci Jr, J. L. (2002). La transformación de los centros históricos latinoamericanos y el proceso de globalización. *Revista de geografía* (1), 15-33. Recuperado de: <https://www.raco.cat/index.php/RevistaGeografia/article/view/46116>

Schlack, E., y Turnbull, N. (2009). La colonización de barrios céntricos por artistas. *Revista 180*, 2-5. Recuperado de: <https://revista180.udp.cl/index.php/revista180/article/view/262/258>

Schlack, E., y Turnbull, N. (2011). Capitalizando lugares auténticos. Artistas y emprendimientos en la regeneración urbana. *Revista ARQ*, 28-42. <https://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962011000300005>

Valencia Palacios, M. A. (2019). ¿Gentrificación en zonas patrimoniales? Estudio de cinco casos en Santiago de Chile. *Revista INVI*, 34(95), 71-99. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582019000100071>

Vargas-Villafuerte, J., y Cuevas-Calderón, E. (2020). "Gentrificación e higienización del espacio en Callao, Perú. Barrio de Castilla". *Bitácora Urbano Territorial*, 30 (III): 191-203. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n3.86206>



Disponible en:

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19881865009>

Cómo citar el artículo

Número completo

Más información del artículo

Página de la revista en redalyc.org

Sistema de Información Científica Redalyc
Red de revistas científicas de Acceso Abierto diamante
Infraestructura abierta no comercial propiedad de la
academia

Matías Gonzalo Leal-Yáñez, María Isabel López-Meza
**ANÁLISIS DE USOS EDIFICATORIOS Y POBLACIÓN EN TRES
ZONAS TÍPICAS URBANAS DE SANTIAGO¹**
**ANALYSIS OF BUILDING AND NEIGHBORHOOD USES IN
THREE URBAN HERITAGE ZONES OF SANTIAGO**

Urbano

vol. 27, núm. 50, p. 100 - 113, 2024

Universidad del Bío-Bío. Departamento de Planificación y
Diseño Urbano,

ISSN: 0717-3997

ISSN-E: 0718-3607

DOI: <https://doi.org/10.22320/07183607.2024.27.50.08>