

## **MOVIMIENTOS CIUDADANOS Y PATRIMONIO: REGULACIÓN NORMATIVA A LA FIGURA DE ZONA TÍPICA Y PINTORESCA EN CHILE**

**Matías Leal-Yáñez**

Universidad del Bío-Bío, Concepción, Chile.

[matias.lealy@gmail.com](mailto:matias.lealy@gmail.com)

### **Resumen**

En los últimos 10 años se ha observado un crecimiento en la declaración de Zonas Típicas y Pintorescas principalmente en la Región Metropolitana en Chile. Este auge que se ha gestado viene de la mano, principalmente, de la organización de movimientos ciudadanos quienes, observando cambios urbanos como procesos de renovación urbana, buscan proteger sus barrios para que la acción inmobiliaria, no toque esos rincones con cierto valor histórico, arquitectónico y cultural. Esto ha originado diversos procesos de patrimonialización en donde la ciudadanía se ha hecho partícipe de las diversas propuestas y defienden su barrio de las constructoras. Sin embargo, la legislación Chilena no se ha hecho cargo de estos nuevos barrios con connotación patrimonial que comienzan a surgir en distintas comunas con lo cual, solo se considera y se intenta resguardar un valor arquitectónico o constructivo por sobre un valor inmaterial o cultural en estas zonas. Procesos como gentrificación o elitización son abundantes en algunas zonas donde los valores de arriendo y ventas, terminan alejando a los residentes que lucharon en estos barrios. Se buscará representar, de manera mixta, qué elementos son los que inciden en que posterior a la declaración patrimonial, la población sufra efectos de desplazamiento o traslados y de qué manera el Patrimonio es abordado en la legislación Chilena y en sus distintas comunas. Se trabajará con 3 barrios patrimoniales de la comuna de Santiago en donde se abordarán parámetros como valor de suelo, atractivo turísticos y ubicación dentro de la ciudad. Esto, a modo de cuantificar la duración de la Zona Típica y Pintoresca primigenia en cada uno de estos sectores.

**Palabras clave:** Movimientos Ciudadanos, Patrimonio, Zona Típica y Pintoresca, Chile

### **PATRIMONIO Y SU FIGURA LEGAL EN CHILE.**

LEGISLACIÓN Y ALCANCES DE LA LEY 17.288.

La figura actual de Patrimonio, según la legislación Chilena queda definida por dos actores de manera indistinta entre estos e independientes. Por una parte, la entidad encargada de velar no solo por el Patrimonio Arquitectónico y Urbano sino además por el Patrimonio Inmaterial entendido desde las diferentes manifestaciones culturales que radican de distintas localidades a lo largo del País, recae en el

Consejo de Monumentos Nacionales<sup>1</sup>. Hasta el año 2017 esta entidad dependía del Ministerio de Educación. Actualmente, se ha creado un nuevo Ministerio denominado “De las Culturas, las Artes y El Patrimonio”. Dicha entidad pasó a guiar las labores que el CMN debía adoptar y seguir a la hora de velar por la protección del Patrimonio en Chile. La otra entidad que puede velar por este cuidado recae en los Instrumentos de Planificación Territorial a cargo de los Municipios (alcaldías) que, mediante su Plan Regulador Comunal<sup>2</sup> y su Ordenanza Local, pueden definir zonas de Conservación al interior de las comunas de manera autónoma.

Quizás la gran crítica y diferencia que se genera entre estas dos entidades es que muchas veces, no van de la mano en cuanto a las zonas que se declaran como Patrimonio. Si bien, el CMN posee la potestad de declarar sectores “Patrimoniales” es la Ordenanza Local mediante el PRC de cada comuna que establece normas urbanísticas en donde, pese a tener una protección, se permite la construcción, reconstrucción o materialización de nuevos proyectos siempre y cuando cumplan con lo establecido por cada una de las partes.

En este caso, la declaración de Zonas Típicas y Pintorescas<sup>3</sup>, que es la figura legal que posee el CMN para proteger Barrios Patrimoniales, puede ser solicitada por cualquier entidad. Esto quiere decir que, para la protección de estas zonas mediante esta disposición, puede ser realizada por una persona como una comunidad ante lo cual, no existe mayor restricción sobre qué es lo que se puede declarar. Normalmente, se está utilizando la figura de ZTYP para proteger y resguardar sectores urbanos considerados “barrios” que poseen cierto atractivo en cuanto a su localización los cuales, en los últimos años, han sido depredados y tentados por la especulación inmobiliaria para desarrollar distintos proyectos ya sea de vivienda u oficinas, barriendo con las edificaciones que allí se observan. Esto en muchos casos, ha ido sustituyendo un patrimonio arquitectónico moderno o clásico, por una edificación con una mirada capitalista en donde la idea del crecimiento de la ciudad, perdura por sobre la concepción de barrio y de vida en baja altura.

Ante esto, no es raro que en los últimos 10 años, en las ciudades Chilenas, principalmente en la Región Metropolitana, han proliferado movimientos ciudadanos que levantan su bandera de lucha en pos del patrimonio urbano y arquitectónico con la consigna de “Defendamos Nuestro Barrio”. La idea de vida de Barrio se ha incrustado en el ADN de diferentes organizaciones comunales que, con la idea de resguardar este supuesto tejido social, buscan proteger sus hogares mediante una figura legal que limite el desarrollo inmobiliario. Zonas de comunas como Santiago, Providencia, Macul, Independencia, entre otros, han promovido diferentes “capsulas” patrimoniales en donde además, se han gestado luchas importantes ya que normalmente, no toda la comunidad siempre está dispuesta a caer bajo esta figura legal.

Justamente en las dos primeras comunas mencionadas anteriormente, se pueden observar las más grandes ZTYP que se observan en la Región Metropolitana. Tanto la comuna de Santiago como Providencia poseen además, índices de calidad urbana que promueven no solo el desarrollo inmobiliario tanto en altura como en densidad, sino además, cuentan con un legado arquitectónico que hace que en estas comunas, se observen construcciones muy antiguas de diferentes estilos arquitectónicos que, construyen no solo barrios sino además, diferentes estilos de vida al interior de estos lugares.

Y es aquí en donde los municipios han tomado algunas decisiones respecto a estos sectores. Han promovido modificaciones en sus PRC en donde en algunos casos, como en la Población León XIII de Providencia, se modificó y se generó un cambio en la altura así como en el uso de estos lugares. Solo se permite edificación de uso Residencial y altura máxima de 3 pisos. Por otro lado en la comuna de Santiago se declaró hace poco menos de 3 años, el sector de Matta Sur que, viéndose afectado por la depredación inmobiliaria, se consolida como ZTYP. De la mano del municipio se observó un cambio en su norma urbanística permitiendo edificación en baja altura, de hasta 9 pisos en donde además, la densidad se

---

<sup>1</sup> A partir de ahora, CMN para referirse a la entidad encargada de legislar y velar por los inmuebles patrimoniales en Chile.

<sup>2</sup> A partir de ahora, PRC.

<sup>3</sup> A partir de ahora, ZTYP.

disminuyó con lo cual, la edificación se ve restringida y los edificios que a cuadras se emplazan que poseen más de 20 pisos, no podrán ser replicados en estos lugares.

Que una zona posea la figura legal de ZTYP no impide la construcción de nuevos proyectos. Basta con que un inmueble de carácter patrimonial se vea alterado ya sea por incendio o terremoto y el predio en que se emplaza, puede ser edificado nuevamente según las normas urbanísticas del PRC en cuestión. Siguiendo claramente, ciertos criterios de diseño dispuesto por el entorno inmediato con lo cual, se sienta la costumbre del “fachadismo” en donde se preserva la disposición y estructura observada en la fachada limpiando el interior de estas edificaciones y aparecen nuevas construcciones que, además de todo, quedan insertas en zonas con Protección.

En este aspecto, la legislación chilena que promueve la Ley 17.288 no posee los alcances necesarios ni tampoco las atribuciones suficientes para poder proteger de manera efectiva al patrimonio arquitectónico y urbano en Chile. Las disposiciones que señala la actual ley carecen de instrumentos normativos y se ve siempre mermada por la nula interacción que posee con los distintos municipios respecto a la influencia que puede poseer en la toma de decisiones sobre el desarrollo urbano sostenible de aquellas zonas que, independiente de quien lo estime, cuentan con un valor arquitectónico propio a nivel de país.

## **MOVIMIENTOS SOCIALES**

### **PATRIMONIO Y SU DEFENSA POR DECLARACIÓN**

La declaración de ZTYP se ha visto, como se explicó anteriormente, como una forma de defensa de barrios por distintas organizaciones. Sin embargo, la defensa de estos barrios, parece suscitar un posible cambio en la estructura organizacional respecto al tejido urbano/social que posee cada uno de estos. Se puede aludir que la directa influencia radica en las discrepancias observadas entre IPT y la mirada patrimonialista de estos sectores. En estos casos, se ha observado como a pesar de la gesta y defensa patrimonial en cuanto a desarrollo inmobiliario de edificaciones en altura, no se ha desestimado que sucedan procesos de Gentrificación principalmente asociados al interés que provoca el vivir en estos sectores dada sus cualidades arquitectónicas, urbanas y de edificación.

Justo en este aspecto es que además, la concepción cultural ha ido adecuando su discurso y ha ido denominado a zonas que poseen atributos patrimoniales y que cuentan con declaración de protección, mediante nombres más comerciales atribuyéndoles en sí mismo, un valor distinto al que se buscó en un principio. En este caso, en la comuna de Providencia se observa que el Barrio Italia se ha consolidado como una zona de Diseño de Autor y Comida Gourmet, siendo que la declaración y el Barrio original recibía el nombre de Santa Isabel en donde se apreciaba una estructura residencial. En el caso de la comuna de Santiago, ubicada en el Centro de la comuna, se aprecia el Barrio Lastarria. Atractivo turístico para todos aquellos extranjeros – y no tanto – que quieran disfrutar de un panorama nocturno asociado a cafés, restaurantes y otros atractivos propios del entorno. En este caso, el barrio original recibe el nombre de Mulato Gil de Castro. Barrio residencial que posee edificaciones de carácter clásico que era destinado a la residencia. Nombre asociado al Pintor Peruano que da el nombre al barrio. Originalmente, siempre se observó una vida bohemia en el sector pero existía desde el silo XIX una vida de barrio aludida incluso a la construcción de una Iglesia que está situada en aquel sector. Hoy en día, es un lugar de atracción obligada para turistas que cuenta además con hosterías y hoteles. Incluso, pese a su condición de ZTYP hace menos de 3 años, se edificó un nuevo hotel que no respeta mucho la línea y modelo de edificación del barrio en general.

Sin dejar de lado que, cada una de estas zonas nombradas anteriormente poseen sin lugar a dudas, atributos suficientes para poseer la condición de ZTYP ya que engloban en sí mismos, y encierran junto con esto, sectores que poseen atractivos arquitectónicos como son algunos inmuebles que poseen

condición de Monumento Nacional o, se insertan en zonas pericentrales que por lo mismo, son atractivas para la llegada de diferente tipo de usuarios que, finalmente bajo esta nueva tipología de usos en cada uno de estos barrios, han logrado generar un desarrollo sostenible bajo una mirada económica en algunos casos.

Según registros del Consejo de Monumentos Nacionales, la Región Metropolitana de Santiago de Chile, posee en total 49 Zonas Típicas y Pintorescas. Dentro de esto, las comunas de Santiago y Providencia, poseen el mayor número con 19 y 10 respectivamente. En el catastro y registro observado, figuran comunas como Alhué, Colina, Independencia, Recoleta, Estación Central, Las Condes, Lo Espejo, Paine, San José de Maipo, Providencia y Santiago.

En la figura 1 se muestra en desglose la distribución de las ZTYP en la Región Metropolitana. Dentro de esto, se puede apreciar además que, como se mencionó anteriormente, las comunas con mayores zonas son aquellas que también, cuentan con grandes proyectos en desarrollo e innovación así como además son comunas céntricas lo que contribuye aún más a que el interés por situarse en estos lugares, genere también una fuerte tendencia a una férrea defensa de barrios con lo cual, la protección de estos lugares se hace aún más importante por las comunidades.

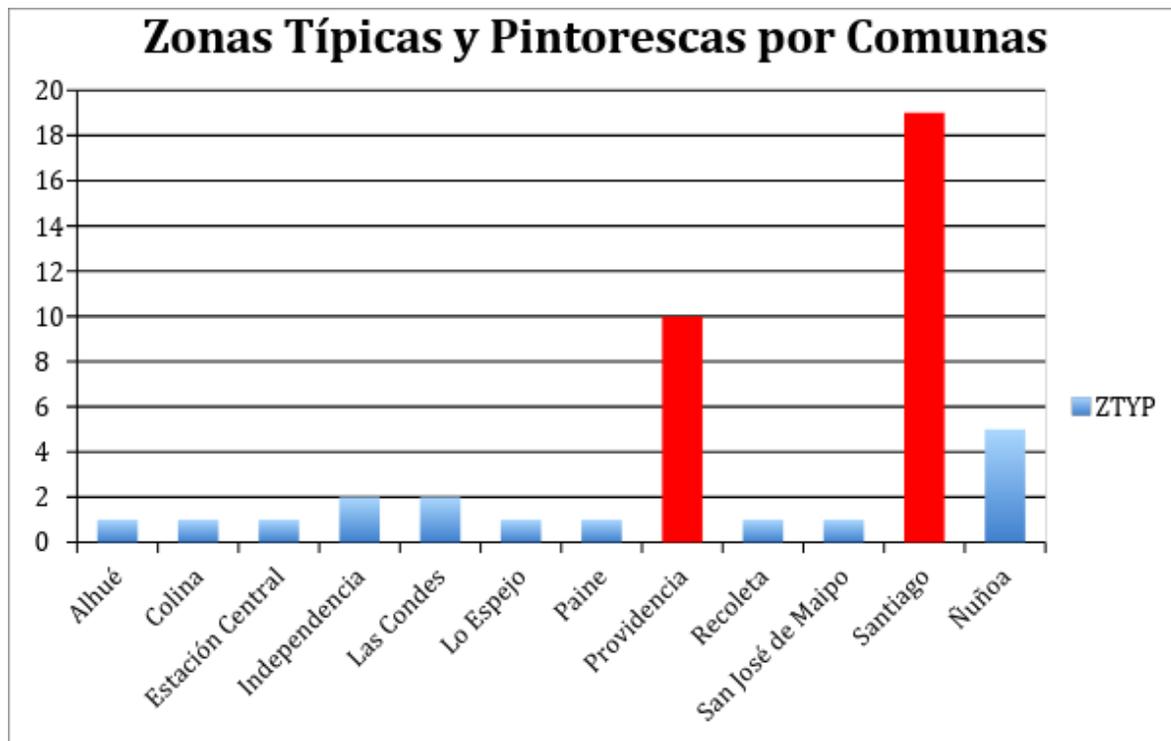


Figura 1 - Desglose de ZTYP en comunas de la Región Metropolitana. Elaboración propia en base a datos de CMN.

Así mismo, las zonas declaradas como protección bajo la figura de ZTYP en las comunas de Santiago y Providencia, evidencian procesos que vienen siendo parte desde los años 70's en la comuna de Santiago y 90's en Providencia. Esto indica que en los últimos 30 años, se ha evidenciado un fuerte proceso de emancipación por parte de los movimientos ciudadanos quienes están liderando un proceso de patrimonialización en aquellos barrios que cuentan con contenido para su protección.

## Zonas Típicas y Pintorescas Comuna de Santiago y su Año de Declaración

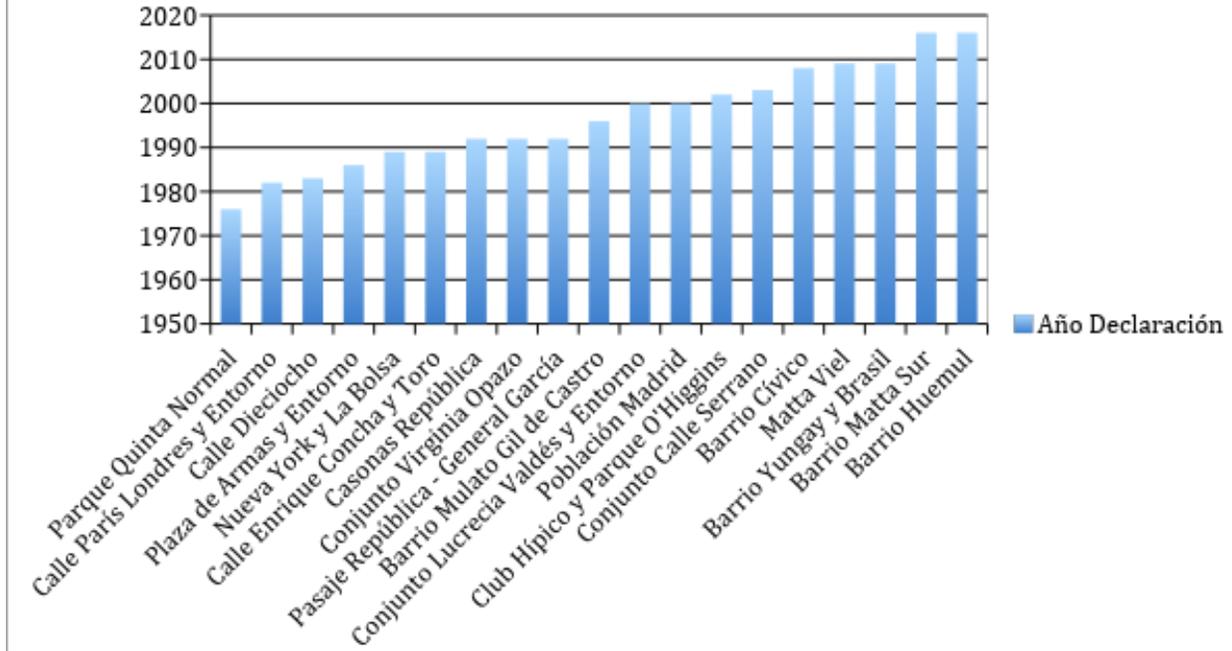


Figura 2 - ZTP de la comuna de Santiago. Elaboración propia en base a datos de CMN.

## Zonas Típicas y Pintorescas Comuna de Providencia y su Año de Declaración

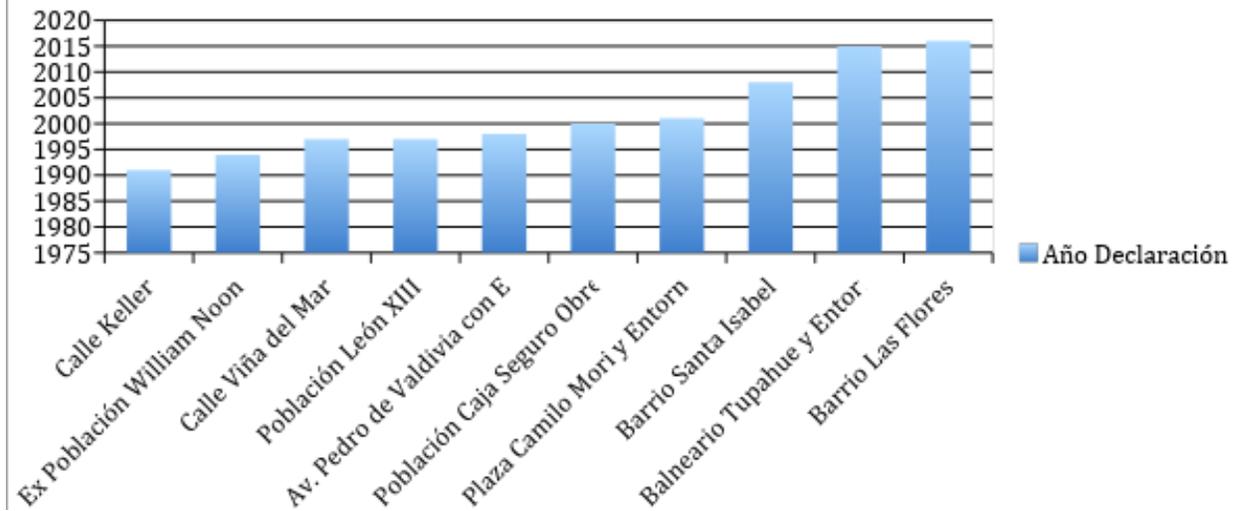


Figura 3 - ZTP de la comuna de Providencia. Elaboración propia en base a datos de CMN.

**FENÓMENOS DEL PATRIMONIO.**  
ZONAS TÍPICAS Y PINTORESCAS Y GENTRIFICACIÓN.

En las comunas centrales, como es el caso de Santiago y Providencia, poseen una gestión barrial que ha sido gestada directamente desde los movimientos ciudadanos que se empoderan en sus barrios y generar una participación activa para conseguir ciertos activos y beneficios en estas zonas (Menoyo 2012). En este aspecto, la noción de desarrollo local sustentable que acuña Rojas (2014), está referido principalmente a la noción que se adquiere por consecuencia de la declaración de ZTYP. En algunos casos, se ha visto una lucha difusa en donde al interior de estas zonas, se conjugan diferentes nociones sobre el valor propio de estos barrios.

En la comuna de Santiago el Barrio Yungay que cuenta con declaración de ZTYP desde el año 2009, ha sido el único barrio que, mediante fondos de gobierno para mejoras de barrios patrimoniales, ha podido consagrarse como un centro activo desde donde emerge y se discuten las nociones propias de entornos patrimoniales. Los procesos internos de este barrio son como aquellas que describe Jacobs (1973) sobre las zonas que cuentan con deterioro y que, casi como un proceso obvio y obligado en torno al desarrollo de las ciudades, vuelven a emerger debido a intereses particulares de sus residentes.

Sin embargo, uno de los más grandes cambios observados en estos barrios, radica principalmente, en la incipiente gentrificación que se puede observar en estas zonas patrimoniales. Estos cambios vienen a ser dados con fuerte presencia de cambios en el uso de suelo, modificaciones en el entorno construido de las viviendas, nuevos residentes y usuarios de estos sectores así como mejoras en algunas condiciones de vida y un nuevo paisaje cultural que se comienza a construir entorno a estos lugares (Leal-Yáñez and Inzulza-Contardo 2018).

La declaración de ZTYP en la Región Metropolitana, tiene una fuerte tendencia y presencia, como se mencionó anteriormente, en las comunas de Santiago y Providencia. Estas comunas, cuentan con un valor de suelo elevado en relación a otras. Esto radica principalmente tanto en la ubicación, cercanía a equipamiento y presencia de otros factores como áreas verdes e infraestructura en general. Dentro de estas comunas existen barrios que cuentan con altos índices de gentrificación. La comuna de Providencia, tanto por su nivel socioeconómico como por su carácter histórico, cuentan con zonas con alto valor socio-cultural. El barrio Italia, zona que se hace principalmente conocido por sus talleres y diseños y venta de artículos exclusivos, fue la cuna de algunos artistas quienes vieron la posibilidad de radicarse en estos lugares antes que se volvieran atractivos para otros usuarios. La colonización de artistas (Schlack and Turnbull 2009) es un fenómeno que se origina en estos barrios y que, sienta un germen que comienza a construir, un proceso de cambios en los barrios. La llegada de los artistas se define como la punta de lanza en algunos barrios con lo cual, son parte principal en los cambios que se originan.

Así como parten los artistas, comienzan además a sentarse un cambio de uso en estas zonas con lo cual, el uso residencial de algunos de estos barrios comienza a desaparecer y el destino principal que originó la declaratoria y al proceso de ZTYP comienza a verse mezclado con la presencia de otros usos y servicios. En principio, estos usos y servicios tienden a ser de origen exclusivo con lo cual, el interés y los usuarios están definidos por aquellos que cuentan con la disponibilidad de pagar estos lugares.

De esta manera, la concepción de ZTYP comprende una agrupación de bienes que constituyen una unidad. Sin embargo, esta unidad no queda definida en base a los arraigos locales por sobre las características urbanas o arquitectónicas que cada sector, villa o población urbana pueda tener. Es importante ante esto, considerar lo propuesto por Baudrillard en base a la concepción de Patrimonio como ese “disimulo que conlleva a la anulación del sujeto por el objeto” (Baudrillard 1993). Esta frase nos hace ver que la determinación de generar una zona de protección mediante la Zona Típica no solo conlleva a una acción de Patrimonialización sino además, a una anulación de los aspectos propios de un lugar ya que éste entra en otra dinámica en donde pierde su categoría única, volviéndose a un circuito comunitario. Junto con esto, estos nuevos aspectos urbanos se transforman en un atractivo para la localización de los denominados Yuppies (Young Urban Professional) o estas clases creativas que se localizan en estos

nuevos barrios con lo cual, consolidan y revitalizan las dinámicas internas de cada una de estas zonas (Florida 2005).

La particularidad que poseen aquellos barrios considerados patrimoniales es que surgen a partir de una lucha y búsqueda por querer recuperar o validar un aspecto constructivo que se ve deteriorado o amenazado con la vaga idea de reconstruir y proteger una vida de barrio dentro de una zona urbana. Jacobs (1973) era enfática en problematizar las nuevas soluciones de regeneración de ciudades que apuntaban con la renovación de sectores segregados y que estaban olvidados en el tiempo con la idea de reestructurarlos para así poder dar vida a una nueva estructura urbana. Glaeser (2011) por su parte aporta miradas económicas en cuanto a los aspectos competitivos que deben poseer las zonas urbanas para generar mejores ofertas dentro del sistema económico actual.

Es aquí en donde el valor a la obsolescencia de estos lugares otorgado principalmente por Artistas buscando una vida de barrio (Schlack and Turnbull 2011) sitúa a los lugares de carácter patrimonial como una posibilidad de reconstrucción en cuanto a los valores urbanos y de posicionamiento dentro de las ciudades. Con esto, se consolida una visión de valor agregado que se transmite directamente por la nueva cara y estructura que posee esta zona a partir de la valoración y atributos propios que posee cada uno de estos nuevos residentes y la percepción hacia el exterior que se tiene de ellos. Comienza una nueva articulación y perspectiva sobre las regulaciones y oportunidades que comienzan a experimentar estas zonas con lo cual la atracción hacia otro tipo de usos y comercios es inminente. La llegada de nuevos usuarios y consumidores de barrio se materializa a partir del patrimonio.

Como define Lara (2002) “El patrimonio urbano y El Turismo cultural o urbano se ve como una fuente de ingresos enormemente importante para las ciudades” (pp.4) A partir de esta frase se puede deducir que, tal como señala Florida (2005) la consolidación de estos nuevos polos culturales resultan ser un atractivo económico dentro de las grandes urbes con lo cual la concentración de determinados tipos de oficios y ventas de insumos muy específicos formen parte y a la vez constituyan esta nueva generación de patrimonio urbano de la mano de procesos de elitización dentro de estos barrios. Los aspectos y atributos de localización así como aquellos elementos categóricos que sintetizan los valores patrimoniales de una zona que no necesariamente posee un carácter turístico, se embarca en una condición nueva y atractiva para los nuevos paisajes contemporáneos basados en estas clases creativas que se apropian de zonas “pintorescas” para producir y reproducir un nuevo contenido urbano y social hacia el exterior.

## **¿QUÉ HACEMOS CON EL PATRIMONIO?**

### **PROCESOS DE MEJORAS EN BARRIOS PATRIMONIALES**

La declaración de ZTYP como método de defensa en distintos barrios, ha sido un freno para algunos proyectos inmobiliarios y, principalmente, para la especulación inmobiliaria y la actuación por parte de entidades privadas. Esto, trajo consigo un proceso de sustentabilidad por parte de estos barrios quienes mediante organizaciones articuladas, han generando procesos y mejoramientos en sus entornos ya que al poseer esta nueva condición legal que los protege, en algunos casos la edificación o nuevos proyectos se han ido de sus alrededores sin embargo, ha llamado el interés de otros actores quienes se sitúan en estas antiguas casas con contenido arquitectónico y sacan provecho de esto.

En cuanto a políticas públicas, no existen muchas formas de protección o mejoramiento del Patrimonio en ZTYP. Esto principalmente a que, como se mencionó anteriormente, muchos de estos barrios se construyen bajo la mirada de ser sustentables. Por otra parte, la Ley de Monumentos Nacionales exige

ciertos resguardos al momento de cuidar el patrimonio como son establecer criterios de fachadas, colores y sobre todo, mantener lo más íntegro posible cada uno de los elementos que configuraron el decreto de protección de cada uno de estos lugares. Esto último, que consiste en la mantención de aspectos tanto arquitectónicos como constructivos de cada una de las viviendas que se insertan en la ZTYP, deben correr por gastos propios de los propietarios de estos bienes. Inclusive, al momento de hacer mejoramientos al interior de las viviendas o, hacer alguna modificación ya sea ampliación u otro, deben contar con aprobación del CMN quienes deben verificar de manera técnica que los cambios que se quieran efectuar en cada una de estas viviendas, deben estar en relación con los criterios que se consideraron “propios” de estos barrios.

En este aspecto, la idea de “fachadismo” bajo esa mirada de mantener una suerte de ilusión sobre lo que se está abordando (Baudrillard 1993) configura una manera de abordar el patrimonio a nivel general. La restauración de edificios en donde en muchos casos se conserva únicamente la fachada, dan paso también, a como se termina construyendo esta noción de barrios patrimoniales ya que aquí también aplica ese fenómeno en donde mediante el vaciado de estos interiores, se conserva la cascara que cuenta con el valor patrimonial pero se desestima el uso que puede tener al interior. Con esto, la configuración de la ZTYP queda supeditada finalmente a las disposiciones que puede establecer el PRC de cada una de las comunas en cuanto a la factibilidad de poder situar otros usos ajenos al residencial en cada uno de estos barrios. Con esto se configura una disputa teórica sobre el destino y uso de las ciudades. Por un lado la Zonificación propia del modernismo que establecía que existen zonas determinadas en la ciudad o, según los procesos de desarrollo de ciudades establecidos por Christaller (1933) que señalaba el crecimiento de estas según anillos céntricos que congregaban distintos usos, hoy en día la discusión se centra en la mixtura en donde las ciudades necesitan diferentes usos para poder servir y ser servidas. En este caso, la creación de estos nuevos *clusters* urbanos que poseen condiciones patrimoniales, están siendo usados con fines turísticos. Aquellos lugares que, por diferentes razones no han visto un mayor desarrollo desde su concepción como ZTYP se han privilegiado del turismo patrimonial que viene dado principalmente desde la academia en donde se utilizan estos ejemplos de barrios como consecuencia del crecimiento excesivo de la ciudad y que además, configura una nueva lucha por el derecho de la ciudad y de los barrios.

Sin embargo, bajo cualquier perspectiva, el desarrollo y mantención en el tiempo de estos lugares está única y exclusivamente defendido por aquellos residentes preocupados de mantener esta concepción de barrio típico. Incluso, con el valor de ZTYP sumado al atractivo turístico que comienza a ganar cada uno de estos lugares, comienza una especulación al interior en donde los inmuebles comienzan a subir de precio ya que se vuelven atractivos al mercado debido al cambio generacional que se ha provocado en donde, la gente privilegia entornos barriales por sobre la edificación en altura con lo cual, la necesidad de estos por conseguir un inmueble que responda a las nuevas necesidades de los tiempos, potencia un aumento del valor de venta de estos inmuebles.

Junto con ello además, se observa que existe un interés comercial de hacer negocios en distintas zonas dependiendo del atractivo observado. Como hemos mencionado anteriormente, los casos de Santiago y Providencia son los que cuentan con el mayor número de ZTYP en la Región Metropolitana. En este último – Providencia – se ha observado que en zonas como Barrio Italia y Población León XIII existe un negocio con los bienes patrimoniales. El primero de estos muestra una inseguridad barrial ya que, al ser una zona comercial que prácticamente no cuenta con residentes en su interior, se convierten en barrios de servicio que poseen un funcionamiento específico en horas. En el segundo caso mencionado, se aprecia lo mismo pero en este caso, aún existe una mixtura de residentes con trabajadores que ocupan el barrio. En muchos casos, las viviendas que poseían uso residencial hoy están dando paso a diferentes talleres que se prestan para usos diversos desde salas de música, clases de yoga o simples talleres de artesanos (Leal-Yañez and Inzulza-Contardo 2018).

El año 2009 se creó mediante impulso desde el Estado, programas de mejoramiento barriales para Zonas Típicas y Pintorescas. Esto se originó únicamente en el Barrio Yungay en la comuna de Santiago.

Este barrio cuenta con una tradición histórica y, actualmente, mediante una organización por parte de los residentes, impulsan diferentes iniciativas en cuanto al cuidado de los procesos patrimoniales al interior de diferentes barrios. Sin embargo, pese a tener la protección al ser un barrios histórico, constantemente están en la lucha y disputa con entidades municipales debido a los nuevos proyectos que se construyen al interior o cercanos al barrio debido a que se observa una practica muy común, pero mal intencionada, que consiste en que una vez que un inmueble sufre un incendio y este queda inhabitable, en el predio se puede volver a edificar, manteniendo algunos lineamientos constructivos, pero esto atenta contra la noción propia del barrio. En el año 2016 el “Programa Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática” a cargo de la Subsecretaria de Desarrollo Regional, estableció un proceso de mejoras al interior de estos barrios. Este último proceso contaba con una articulación entre el Banco Desarrollo Interamericano (BID) y los Municipios para poder aunar factibilidades técnicas y presupuestarias sin embargo, no se ha llevado a la práctica aún en ningún barrio histórico y solo se ha prestado apoyo a inmuebles puntuales que cuenten con declaración de Monumento Nacional.

## **CONCLUSIONES**

### **HACIA DÓNDE VA EL PATRIMONIO EN CHILE**

Si bien hay que reconocer que en temas de Patrimonio se ha avanzado poco, la labor ha estado principalmente en manos de actores sociales y barriales. Estos están siendo una pieza clave en la protección no solo de inmuebles patrimoniales a nivel de País sino que además, están considerando fuertemente ser un agente activo en cuanto a la toma de decisiones sobre lo que es y no es patrimonio en Chile. Si bien, cada una de las declaraciones de ZTYP nacen desde un interés particular que viene a estar asociado por las organizaciones barriales que, de manera autónoma cada una establece ciertos criterios tanto de protección como de amenaza a la hora de construir sus imaginarios barriales que desean preservar, existen ciertos atributos que son a nivel general y que tienen que ver principalmente con los factores que influyen en torno a inmuebles de conservación histórica o valores patrimoniales. Cabe mencionar que cada uno de estos barrios protegidos, poseen un común denominador en que cuentan con atributos arquitectónicos para poder construir cada uno de estos parches de protección en la ciudad. Sin embargo, no es suficiente establecer únicamente criterios arquitectónicos o constructivos para resguardar y cuidar las ciudades.

Uno de los factores más importantes y quizás por lo mismo, el principal en cuanto al proceso de defensa y desarrollo en el tiempo de cada uno de estos barrios, tiene que ver con la mirada sustentable que puedan tener no solo desde el punto de vista urbano sino desde las mismas comunidades. Si estas no cuentan con las herramientas necesarias para poder construir cabalmente cada uno de estos procesos en el tiempo, la manera en que se adoptan procesos de mejoras queda dispuesto al valor que pueda adquirir cierto barrio en el tiempo. Por otra parte, es importante establecer que la labor municipal al cuidado de cada una de estas áreas es importante ya que son ellos quienes, pese a la declaración de ZTYP en cada uno de estos barrios, definen un futuro en cuanto a normativa y distintos usos. Como se mencionó anteriormente, la mixtura programática que se debería gestar en cada uno de estos sectores tiene que tener directa relación con la actividad propia del lugar y no convertir poco a poco estos sectores en barrios culturales únicamente y que se único atractivo sea el de locales de venta de artículos de diseño o de venta gourmet. Para esto, las herramientas actuales con las que cuenta cada uno de los residentes en estos sectores, no son suficientes.

Existe además actualmente, una disputa sobre por qué debo aceptar que mi casa forme parte de una ZTYP si yo no deseo que esto ocurra. En este sentido, existe además una presión política en algunos casos a modo de defensa contra la especulación inmobiliaria pero que, otra gente entiende que existe una suerte de expropiación encubierta con la declaración de estos barrios patrimoniales. En estricto rigor, eso no es cierto, sin embargo, desde diversos actores políticos se ha gestado una presión hacia los distintos

usuarios de estos barrios con la idea de construir un imaginario en que al estar inmerso en una ZTYP pierdes todos los derechos propios de tu vivienda. Si bien existe un cuadro normativo y regulatorio en donde se hace más difícil lidiar con ciertos temas que uno pueda tener en una vivienda, se genera una plusvalía que, con el tiempo, la gente que posee un inmueble en una ZTYP puede sacar provecho de esto ya que el tema de vender su propiedad no queda sujeto a ningún tipo de restricción.

Esto último incluso puede generar una figura nueva en la lucha por los barrios patrimoniales. Se podría construir una especulación inmobiliaria a través de las ZTYP debido al interés actual que suscita esto en distintos niveles.

El atractivo comercial, ha sido un importante gestor en cada uno de estos barrios. En este caso, la declaración de ZTYP no necesariamente está resguardando conservar un tejido social dentro de la zona en que se declara esta nueva normativa urbana. Muy por el contrario, esta nueva manera de afrontar cada una de estas unidades, ya sea barrial o comunal, configuran un sinfín de posibilidades en cómo estos parches urbanos pasan a formar parte de la estructura urbana. Junto con ello, la iniciativa comunal o de organización social que busca generar esta nueva realidad dentro de la zona, no siempre configura una manera de preservar algo más valioso que el valor arquitectónico.

Dentro de todo esto cabe mencionar que, la declaración de ZTYP así como los aspectos de valoración histórico-patrimonial que promueve la ley N° 17.288, no siempre buscan generar una noción de resguardo a los valores intrínsecos que hay detrás de cada valor arquitectónico o monumental que define la presente ley. Es por esto que, ante cualquier tipo de presión inmobiliaria, sea esta en base a una reconstrucción dada por una catástrofe como terremoto o incendio, la figura legal de Zona Típica o inmueble de conservación histórica no asegura una cualidad propia en la cual se vayan a preservar ciertos valores urbanos en los cuales se privilegie la vida de barrio o el tejido social propio de cada una de estas tramas urbanas.

Justamente con la aparición de estos parches urbanos en las zonas peri-centrales de las ciudades, no solo de Santiago sino además en cualquier ciudad intermedia, generan un interés de un tipo de población que son capaces de articular nuevos patrones sobre cómo configurar una nueva realidad urbana a partir de estas ZTYP que finalmente, decantan en procesos de gentrificación que terminan siendo encubiertos por estas nuevas realidades a partir de la Ley de Monumentos Nacionales. La nueva figura que termina construyéndose en cada uno de estos barrios, decanta en una forma de entender la ciudad a partir de diferentes actividades que, finalmente logran preservar una noción de barrio a partir de, exclusivamente, valores arquitectónicos y de diseño como resultan ser la tipología de las viviendas o valores estéticos que comienzan a tomar forma en las fachadas de cada una de estas viviendas. Justo por esto, es que cada una de estas zonas típicas empieza a comprobar ciertos valores a partir de cada uno de los nuevos residentes que comienzan a aparecer y hacerse cargo de esta cualidad urbana.

La declaración de ZTYP no necesariamente está resguardando conservar un tejido social dentro de la zona en que se declara esta nueva normativa urbana. Muy por el contrario, esta nueva manera de afrontar cada una de estas unidades, ya sea barrial o comunal, configuran un sinfín de maneras en cómo estos parches urbanos pasan a formar parte de la estructura urbana. Junto con ello, la iniciativa comunal o de organización social que busca generar esta nueva realidad dentro de la zona, no siempre configura una manera de preservar algo más valioso que el valor arquitectónico.

Los criterios de resguardos y sobre todo la coacción producida entre los dos organismos vinculantes que aquí se observan que son por una parte, la Municipalidad de Providencia y el CMN, no son suficientes para controlar un modelo de desarrollo urbano en una zona altamente transitada y que además, posee un valor comercial de exposición muy alto sobre todo por su directa relación no solo con la comuna sino además como polo conector y de salida de diversos equipamientos. Los aspectos legales que propone tanto la Ordenanza Local Comunal como las variantes que aborda la Ley N° 17.288, difieren entre sí con lo cual la regulación tanto del Plan Regulador y su política de uso de suelo en zonas de carácter patrimonial no necesariamente están enfocadas a un uso de tipo residencial sino que busca principalmente resguardar

un valor construido de carácter tangible que es la mantención de ciertas cualidades como perfiles urbanos y su disposición dentro de la misma comuna.

La atracción propia que se genera ante estos nuevos sitios turístico-comercial son parte importante de los procesos de elitización que se han generado en la ciudad. La Gentrificación en las zonas de carácter patrimonial tiende a ser una manera de encubrir un modelo de desarrollo y de gestión urbana que se escapa al modelo tradicional – tercera ola de gentrificación – que se asocia a la renovación con edificios y viviendas en altura. En este caso el valor y la condición de vida de barrio en una baja densidad son factores que terminan por ser atrayentes para los nuevos residentes y usuarios que ven en estos lugares nuevos polos de desarrollo sostenible en el tiempo a través de una reformulación de los criterios urba-arquitectónicos que se gestan en estas zonas. La aparición de talleres artesanales asociados a aspectos específicos dentro del barrio, la proliferación de oficinas, comercio y la llegada de residentes jóvenes, son nuevos modelos de cómo se está habitando finalmente estos parches urbanos de carácter patrimonial que, muy por el contrario con la idea principal propuesta, terminan por generar una desviación propia de los valores de vida de barrio de sus residentes.

Con la aparición de estos nuevos usos y destinos dentro de estos barrios, se promueve una valorización distinta no solo de la unidad total sino además independientes que, en el caso de la Población León XIII además toma como valor agregado el hecho de poseer una tipología de vivienda muy superior al promedio con lo cual los valores de transacción de éstas posee directa relación con los aspectos de diseño y posibilidades de, no solo permanecer bajo un uso residencial sino también ser parte de esa mixtura propia que se establece.

De esta forma, la declaración de ZTYP en un barrio histórico como medida de protección ante una amenaza inmobiliaria no está asegurada y, en ningún caso, mantiene un tejido social dentro de la zona. Hoy en día los alcances que mantiene la Ley N° 17.288 no se hacen cargo del destino de las viviendas ni tampoco son parte de ésta. La contradicción que se gesta entre la mirada comunal, lo propuesto por el CMN y por último, una organización de residentes que busca perdurar en una zona, se vuelve una tríada que intenta competir por modelos de desarrollo dentro de la misma unidad en la cual los tres actores quieren actuar pero bajo miradas y aspectos distintos. La nueva valorización de estos atributos que terminan por ser atractivos dentro de la ciudad, terminan por detonar en un modelo de desplazamiento lógico que se da con el tiempo y que promueve no solo un cambio de usuarios sino de destino y uso de estas zonas.

El patrimonio como unidad es vendible. El patrimonio como volumen se busca defender. Sin embargo, la defensa propia del patrimonio no basta cuando además se pretende establecer un modelo de desarrollo económico en la ciudad donde los valores urbanos son transados y a la vez puestos en valor para buscar una manera de que se mantengan en el tiempo. No una población sino un valor construido y tangible, que sea visible, una fachada o una cascara que sea capaz de considerar un periodo de tiempo dentro de la ciudad. El desarrollo inmobiliario en zonas patrimoniales ocurre en otra escala que se detona principalmente hacia el interior de las viviendas.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- Baudrillard, J. (1993). Cultura y simulacro, Editorial Kairós.
- Christaller, W. and A. LÖSCH (1933). "Teoría de los lugares centrales." Los lugares centrales en Alemania meridional de.
- Florida, R. (2005). Cities and the creative class, Routledge.

- Glaeser, E. (2011). Triumph of the city: How our greatest invention makes US richer, smarter, greener, healthier and happier, Pan Macmillan.
- Jacobs, J. and Á. Abad (1973). Muerte y vida de las grandes ciudades, Península Madrid.
- Lara, J. J. (2002). El Patrimonio Urbano del Siglo XXI: Políticas y Estrategias Sobre el Patrimonio Integral Urbano. Turismo y Transformaciones Urbanas del Siglo XXI. España: 399-433.
- Leal-Yáñez, M. a. and J. Inzulza-Contardo (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.
- Menoyo, C. C. (2012). "Las iniciativas de participación ciudadana en el urbanismo." URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales 2(1): 19-32.
- 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.
- Schlack, E. and N. Turnbull (2009). "La colonización de barrios céntricos por artistas." Revista 180(24).
- Schlack, E. and N. Turnbull (2011). "Capitalizando lugares auténticos. Artistas y emprendimientos en la regeneración urbana." Revista ARQ: 28-42.

**ISBN 978-987-4415-46-2**

