

El 31,4% de inmuebles del cerro Cordillera está en estado ruinoso

Tesis de magíster del concejal y arquitecto Daniel Morales propone un plan de repoblamiento a 15 años para que Valparaíso recupere espacios habitacionales perdidos en 80 años.

Erika Rojas Salazar
erika.rojas@estrellavalpo.cl

Una dura realidad de despoblamiento, abandono e inmuebles en mal estado y ruina, quedó reflejada en la investigación conducente al título de magíster del concejal y arquitecto porteño Daniel Morales.

El estudio que se extendió un año y medio, para optar al Magíster en "Gestión de Proyectos Urbanos Regionales", debido a los contratiempos por el denominado estallido social y luego la llegada del coronavirus a Chile, logró aprobación con nota 6,5.

El arquitecto y ahora magister desarrolló un estudio sobre un "Plan de Repoblamiento en Base a la Reutilización del Patrimonio Modesto" utilizando como caso al cerro Cordillera.

En el detalle de las causas del despoblamiento de zonas históricas de Valparaíso, se analizó el estado de conservación de los espacios públicos y de los inmuebles. "En el caso del cerro Cordillera se determinó que un 31,4% de la superficie se encuentra en estado malo, ruinoso, de ruina extrema o eriazos. Lo que al llevar este porcentaje a las 1.200 hectáreas que comprende el área histórica de Valparaíso, se puede determinar que 400 hectáreas, vale decir 4 millones de metros cuadrados presentan un deterioro extremo", afirma Morales.

Este impresionante indicador de mal estado de construcciones, que finalmente decanta en el abandono de los inmuebles, es parte de las causas de por qué algunos pie de cerro es-



CONCEJAL DANIEL MORALES.

tán despoblados, mientras en lo alto crecen las casas trepando la loca geografía de Valparaíso.

100 MIL PERSONAS MENOS

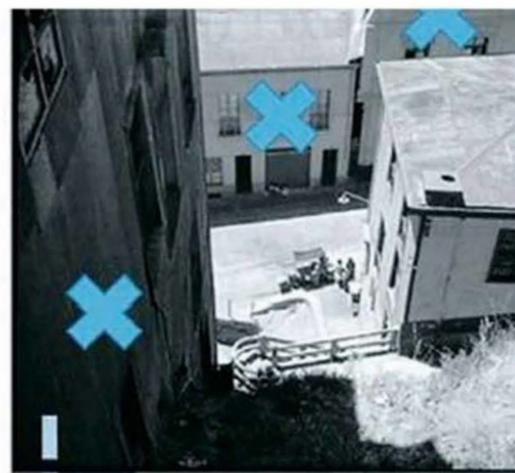
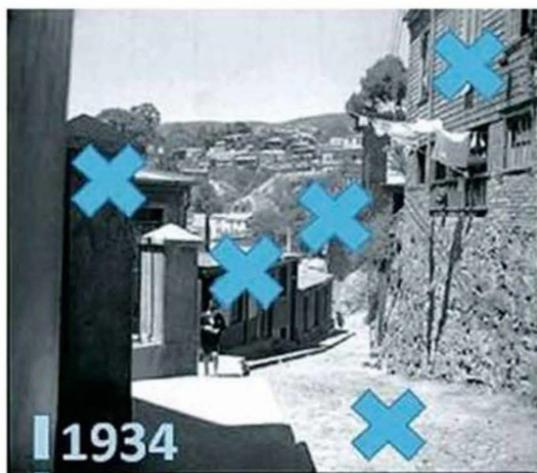
"Según el Censo de 1941 el anfiteatro histórico de la ciudad puerto de Valparaíso contaba con una población de 215.000 habitantes; al analizar el Censo 2017 se puede constatar que en esa misma área, hoy la ciudad cuenta con 115.000 por lo tanto es muy alarmante comprobar que en 80 años la ciudad ha perdido en sus zonas más centrales y equipadas casi 100 mil habitantes. Con esta evidencia el estudio entró en los hitos del poblamiento, que demuestra un modo planificación particular y propia de Valparaíso, lo que desmitifica el "esponaneísmo" asociado a su desarrollo urbano", sostiene el edil al explicar la problemática que desarrolló y le dio pie a la propuesta final de un programa de repoblamiento que en base al caso de Cordillera se puede extrapolar a otras 8 áreas históricas del Puerto, ninguna perteneciente al perímetro protegido por la Unesco como Patrimonio de la Humanidad.

OTRAS 10 CAUSAS

El estudio analiza el cerro



EL CERRO CORDILLERA FUE EL SECTOR ESCOGIDO PARA HACER EL ESTUDIO Y EXTRAPOLAR LOS RESULTADOS A OTRAS ZONAS DE LA COMUNA.



UNA COMPARACIÓN DEL MISMO LUGAR DEL CERRO CORDILLERA EN EL AÑO 1934 Y ACTUALMENTE.

Cordillera histórico como un sector representativo del total de anfiteatro de momento que es el cerro con mejor estado de conservación dentro de la zo-

na Puerto que es la que hoy presenta los más bajos indicadores socio-económicos y de calidad de vida, permitiendo extrapolar sus datos al total.

Morales identificó 10 causas del despoblamiento:

- 1.- Laderas sobre el 30% de pendiente, difíciles de mitigar.
- 2.- Ausencia de propie-

400

héctareas de sectores históricos estarían en mal estado o en ruina.

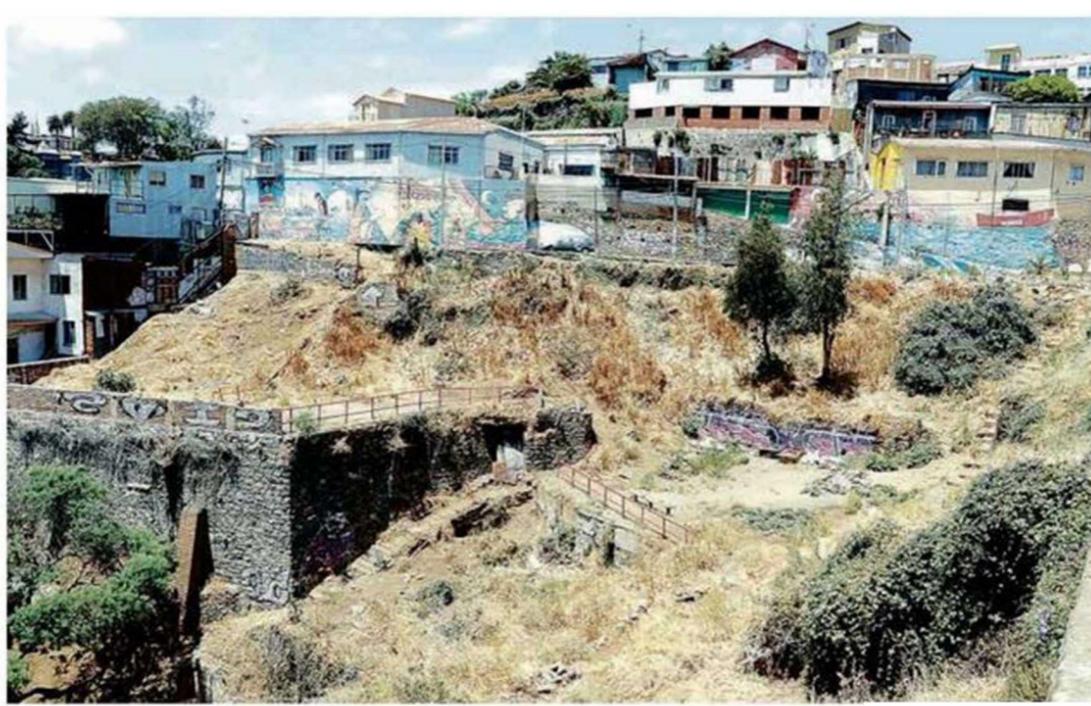
tarios residentes, lo que se traduce en falta de mantenimiento y en una tenencia responsable de los inmuebles.

3.- Falta de fiscalización en el cuidado de estos inmuebles lo que se tradujo en la desaparición de grandes conjuntos habitacionales de alto valor arquitectónico y urbano.

4.- En consecuencia el deterioro sistemático del espacio público y sus cualidades ambientales

5.- La estrechez de sus calles y la imposibilidad de acceso vehicular para sus residentes.

6.- La escasez de incentivos, herramientas y condiciones favorables para reconstruir en lugares históricamente habitados y que hoy se encuentran en con-



HAY MUCHAS LADERAS Y SITIOS ABANDONADOS EN EL CERRO CORDILLERA.



MUCHOS INMUEBLES SE VEN ASÍ.

ÁREA DE ESTUDIO Y PROYECTOS

El Plan de repoblamiento se aplicó en un polígono entre calles Aduanilla, San Francisco y Blanquillo, contemplando 114 roles. La idea es comenzar con incentivos tributarios para obras nuevas con un altura de 4 pisos en los lugares donde hoy se ubican los "Bolsones de Miedo", además de aplicación de subsidios de mantención, reparación y ampliación para inmuebles de valor patrimonial.

En los espacios públicos se propone un proyecto Quiero Mi Barrio del tipo BIR que obtienen mayores recursos con extensión de catenarias de trolebuses hasta la Plazuela San Francisco y se propone un nuevo ascensor vertical tipo Polanco moderno, en la escalera Felix Vicuña, y por último, se postula a un mejoramiento integral de la escuela Blas Cuevas.

dición de ruina extrema o de sitio eriazo.

7.- El desgobierno presente en una difícil relación entre las instituciones del Estado y el municipio, lo que se traduce en anuncios fallidos, la creación de falsas expectativas y la imposibilidad de concretar proyectos muy necesarios para el despeje de zonas alicaídas.

8.- Esto deriva en que al igual que lo sucedido en los cerros Alegre y Concepción, el desarrollo urbano esté a cargo del privado, lo que genera una nueva causa que es la especulación donde los precios aumentan sin que nada significativo suceda.

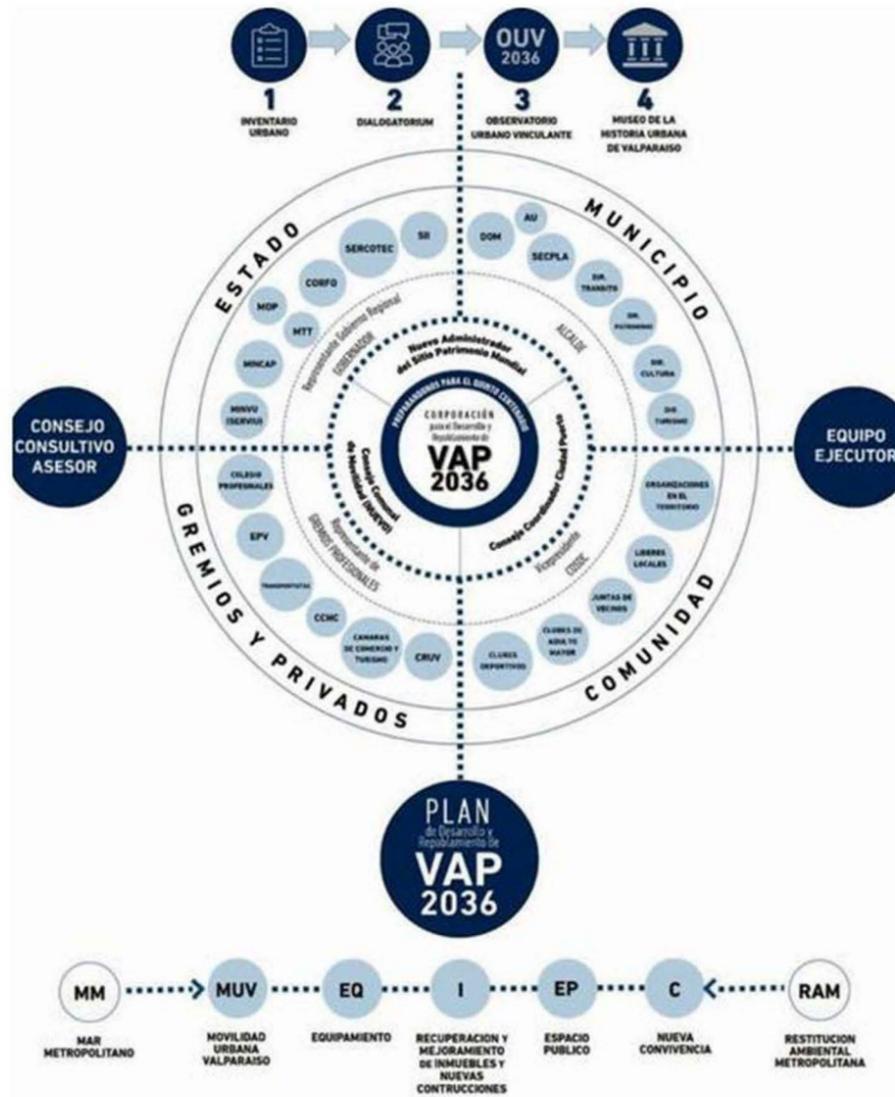
9.-El deterioro económico de la ciudad producto principalmente, del cambio en la operación y ejercicio de la actividad portuaria, la cual tras su modernización trajo consigo un empobrecimiento por desempleo, donde estibadores y tripulantes desplazados por la tecnología y los servicios portuarios que la ciudad entregaba fueron desterritorializados.

10.-Finalmente una última causal y tal vez la más fuerte es la desaparición de los bienes públicos, desde pasajes, escaleras, tramos de calles y hasta espacios públicos como la Plazuela San Francisco, donde por ende desapareció también la vida del tejido social que lo sostenía y lograba un autocuidado del barrio, generando situaciones de extrema peligrosidad, abundante en hechos delictivos que convierten algunas zona en verdaderos "Bolsones de Miedo".

¿Y LA SOLUCIÓN?

-Con la problemática y diagnóstico claros, ¿cuál es la solución propuesta para cambiar este panorama que afecta no solo al cerro Cordillera y se puede extrapolar a otros cerros?

-Este estudio es una AFE (Aplicación Formativa Equivalente) por lo tanto, no es exclusivamente teórico, pasa a ser una metodología y plan de acción aplicable y dota a la ciudad de argumentos cuantitati-



ESTA ES LA PROPOSTA DE VAP 2036 DE REPOBLAMIENTO.

vos y cualitativos para tomar decisiones para iniciar desde ahora un proceso de repoblamiento de las zonas históricas de la ciudad. Lo primero es definir y decretar una serie de Zonas de Remodelación que contemplan polígonos de Construcción Obligatoria en los sectores donde se ubican los "Bolsones de Miedo", esta figura existe desde los ochenta en la ley, pero los alcaldes no la utilizan por temor a represalias electorales. Sin embargo, el estudio al demostrar que un gran número de propietarios viven en otras comunas, induce a que este golpe de autoridad sería

una medida muy bien recibida por la ciudad.

-En la práctica ¿cómo se financia un repoblamiento en las zonas estudiadas?

-Se propone la creación de una Corporación mixta de derecho privado, para el desarrollo urbano y el repoblamiento de la ciudad, retomando lo que fueron las CORMU para el desarrollo urbano pero incorporando al Consejo de Coordinación Ciudad Puerto, a la nueva figura que administrará el Sitio de Patrimonio Mundial y un Consejo de Movilidad Comunal (que hoy no existe).

El concejal Morales de-

talla que la Corporación deberá tener un consejo asesor compuesto por representantes de las instituciones del Estado, el municipio, hasta la sociedad civil, pasando por gremios, universidades y privados y deberá contar con un equipo técnico de muy alto nivel con independencia a las alternancias del poder para desarrollar el Plan, el cual se instala entre la restitución ambiental de las partes altas de la ciudad y la recuperación del Puerto como motor económico.

TRIBUTOS DEL PUERTO

El plan de repoblamiento de Morales se llama VAP

2036. VAP es la sigla internacional de Valparaíso como Puerto en el mundo y el 2036 es el año en que el quinto centenario del descubrimiento de la ciudad. La investigación del concejal sostiene que todo este Plan Piloto tendría un costo aproximado de USD35 millones lo que al extrapolarlo a todo el anfiteatro histórico de la ciudad sería de USD15.000 millones, suma muy elevada, pero que el edil detalla que a un plazo de 15 años, se dividiría de mil millones de dólares anuales. "Es apenas una cuarta parte de lo que nuestro Puerto de Valparaíso le aporta anualmente, en impuestos a las arcas fiscales. Por lo tanto, el estudio en sus conclusiones aporta cifras concretas que vienen a nutrir la discusión del aporte que el Puerto debería generarle a la ciudad en el contexto de una Ley de Puertos".

Finalmente el arquitecto y ahora magister en Gestión de Proyectos Urbano Regionales de la U. de Viña del Mar, propone también iniciar una atracción al centro, de los residentes de las zonas altas de la ciudad que hoy sufren de un gran deterioro ambiental que los exponen permanente al peligro de incendios del tipo eruptivo. Además afirma que le repoblamiento no se trata sólo de un problema de vivienda; es también la cantidad y calidad de espacio público, el equipamiento como establecimientos de educación, salud y deporte y por supuesto de un plan de movilidad tradicionales y otros. 🌱