

Scripta Nova

REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES

Universidad de Barcelona.

ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98

Vol. IX, núm. 194 (03), 1 de agosto de 2005

LOS MEGA-DISEÑOS RESIDENCIALES VALLADOS EN LAS PERIFERIAS DE LAS METRÓPOLIS LATINOAMERICANAS Y EL ADVENIMIENTO DE UN NUEVO CONCEPTO DE CIUDAD. ALCANCES EN BASE AL CASO DE SANTIAGO DE CHILE.

Axel Borsdorf

Instituto de Geografía, Universidad de Innsbruck, Instituto para la Investigación Urbana y Regional, Academia de Ciencias Austriaca.

E-mail: axel.borsdorf@uibk.ac.at

Rodrigo Hidalgo

Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.

E-mail: hidalgo@geo.puc.cl

Los Mega-diseños residenciales vallados en las periferias de las metrópolis latinoamericanas y el advenimiento de un nuevo concepto de ciudad. Alcances en base al caso de Santiago de Chile (Resumen)

Basado en el estudio de los grandes proyectos residenciales vallados de la periferia norte del Área Metropolitana de Santiago de Chile, se analiza el modo en que dichas intervenciones configuran una nueva imagen de la expansión urbana, que se organiza en base al trazado de autopistas urbanas y centros comerciales de grandes superficies, *malls*. Con dichos elementos se establecen algunas hipótesis que afirman que esta configuración física de la urbe, estaría conduciendo a un concepto de ciudad distante de la diversidad social y funcional.

Palabras clave: ciudades valladas, estructura urbana, Santiago de Chile.

The development of enclosed cities in the urban fringe of Latin American urban areas and the advancement of a new concept about the city. Some notes based on the case of Santiago, Chile (Abstract)

On the basis of study of new great projects residential fence of periphery north of area metropolitan of Santiago of Chile, analyzes way in which these interventions form a new image of the urban expansion, that organizes on the basis of the layout of urban freeways and commercial centers of great surfaces, *malls*. With these elements some hypotheses settle down that affirm that this physical configuration of the large city would be leading to a concept of distant city of the social and functional diversity.

Key words: fence cities, urban structure, Santiago of Chile.

La exclusión social existente en los espacios residenciales de las ciudades no es un fenómeno reciente, sino más bien constituye una característica inherente al hecho urbano. Es más, siempre han existido barrios para los estratos sociales altos, medios y bajos. Sin embargo,

desde hace algunas décadas los barrios cerrados comienzan a delinear, cada vez con mayor fuerza, las áreas de vivienda en diferentes ciudades del mundo. Esto se manifiesta en nuevas formas y magnitudes de la segregación social y la fragmentación espacial de las urbes, situación que ha llevado, por ejemplo, a la creación de una red internacional de carácter informal para investigar este fenómeno conocido también como *gated communities* (compárese Glasze, Webster y Frantz, 2005).

Dentro de este contexto, se puede afirmar que los barrios cerrados latinoamericanos han sido estudiados con cierta profundidad en los últimos tiempos, por lo menos en lo que concierne a la forma y estructura de las urbanizaciones amuralladas con sistemas de vigilancia (Borsdorf, 2000; Meyer & Bähr, 2001; Kohler, 2002; Kanitscheider, 2002; Hidalgo y Borsdorf, 2005). A tal punto, que se admite la nueva estructuración del espacio urbano, de diferentes maneras por supuesto, para modelar la fisonomía de la ciudad latinoamericana (Borsdorf, Bähr y Janoschka 2002; Mertins, 2003). Las polémicas divergen bastante acerca de la interpretación espacio-cultural y del análisis de las causas de este fenómeno. Mientras que autores como Borsdorf (2002) y Borsdorf e Hidalgo (2004^a) hacen hincapié en la proximidad de la cultura ibérica; otros, como De Mattos (2003) y Parnreiter, Fisher y Jäger (2005) responsabilizan a la globalización. No obstante, sobre las tendencias recientes, se podría llegar finalmente a un consenso, puesto que los megaproyectos surgidos desde hace un tiempo rompen con cualquier tradición urbana arraigada en Latinoamérica y pueden ser considerados como secuelas de la globalización.

Estos megaproyectos son zonas habitacionales que van desde los 50.000 hasta más de 100.000 habitantes. Un concepto nuevo de ciudad rodeada de muros, vallas, portones y sistemas de seguridad para proteger a sus miembros de manera hermética y excluirlos del mundo exterior. Comunidades provistas, además, de prestaciones de servicios y abastecimiento propias -en otras palabras, autosuficientes-, pero reservadas únicamente a un cierto estrato social. De vez en cuando -como en el caso de Santiago de Chile- esos megaproyectos se vinculan a los cascos urbanos a través de autopistas privadas transitables muchas veces sólo por quienes moran en esos nuevos complejos residenciales.

Fenómenos semejantes ya habían sido analizados respecto al caso de Alphaville en la ciudad de São Paulo (Coy & Pöhler; 2002) que sirvieron de ejemplo para un estudio detallado del proyecto Nordelta en la Metrópolis de Buenos Aires (Janoschka, 2002). A diferencia de São Paulo, se ignora hasta el momento los efectos que tendrá ese desarrollo en Santiago de Chile, en donde ya están en marcha parcialmente varios megaproyectos de esa índole, en localizaciones aledañas o esparcidas por la periferia de la aglomeración urbana (ver primeros resultados en Hidalgo, 2004).

El texto^[1] busca analizar el fenómeno de las "ciudades valladas" en Chile (Hidalgo, 2004) y ver si se trata, bien de un proceso pseudo-urbano con tendencias post-urbanizadoras o si dichas intervenciones, podrían ser comprendidas, incluso como la antítesis del concepto de ciudad. Los desarrollos en Brasil y Argentina son usados sólo a título de comparación; las ideas expuestas en este artículo están fundamentadas en los trabajos de campo realizados por los autores en 2004 y 2005 en Santiago de Chile. Valiéndose de cartografías, entrevistas y una base de datos georeferenciada de las comunas que componen el área metropolitana que da a lugar dicha ciudad (AMS) con datos complementados durante la investigación en terreno (compárese también Borsdorf e Hidalgo, 2004b).

La creación de figuras técnico jurídicas para acoger megaproyectos en la periferia de la aglomeración. El caso de Provincia de Chacabuco

Desde hace décadas el crecimiento de Santiago de Chile (1992—2002: 8,6%) -como el de otras tantas megaurbes latinoamericanas (compárese Borsdorf 2004/PG)- se encuentra por debajo de la tasa media del país (1992—2002: 12,8%). Sin embargo, la ciudad en términos demográficos y de extensión, continúa aumentando de tamaño, proceso que es diferenciado en el conjunto de comunas que componen la gran conurbación que conforma su planta física. Como es de esperar, este crecimiento se concentra preferentemente en comunas de la periferia, donde se observan incrementos que casi duplican su población, considerando como año base 1992 (figura N°1 y N°2). En el caso Colina y Lampa, ubicadas al norte del AMS en la provincia de Chacabuco, de las que hablaremos a continuación, registran un crecimiento demográfico de un 47,1 % y 60,2 % entre 1992 y 2002, respectivamente.

Con miras a desarrollar negocios inmobiliarios, ya a principios de 1990, se generan movimientos de capital en torno a los territorios ubicados al norte de la ciudad. Con el objetivo de acaparar el máximo de tierras posibles de urbanizar, se comienzan a producir procesos especulativos, que llevan a los grandes compradores a establecer inversiones con el objeto que rindan frutos en el mediano y largo plazo, de 5 a 20 años aproximadamente.

Figura N° 1

Variación absoluta intercensal de población a nivel comunal en el AMS, 1992-2002

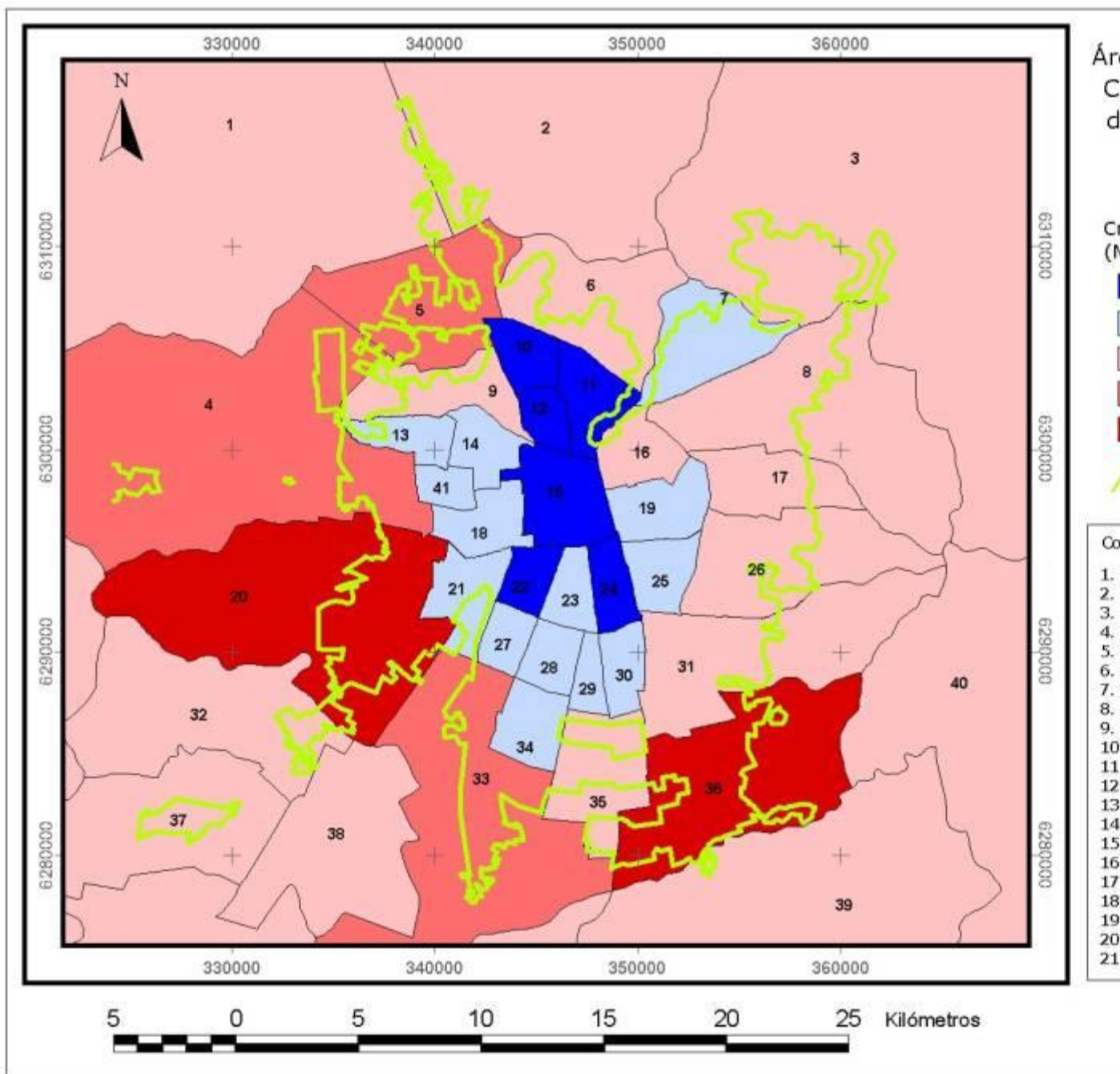
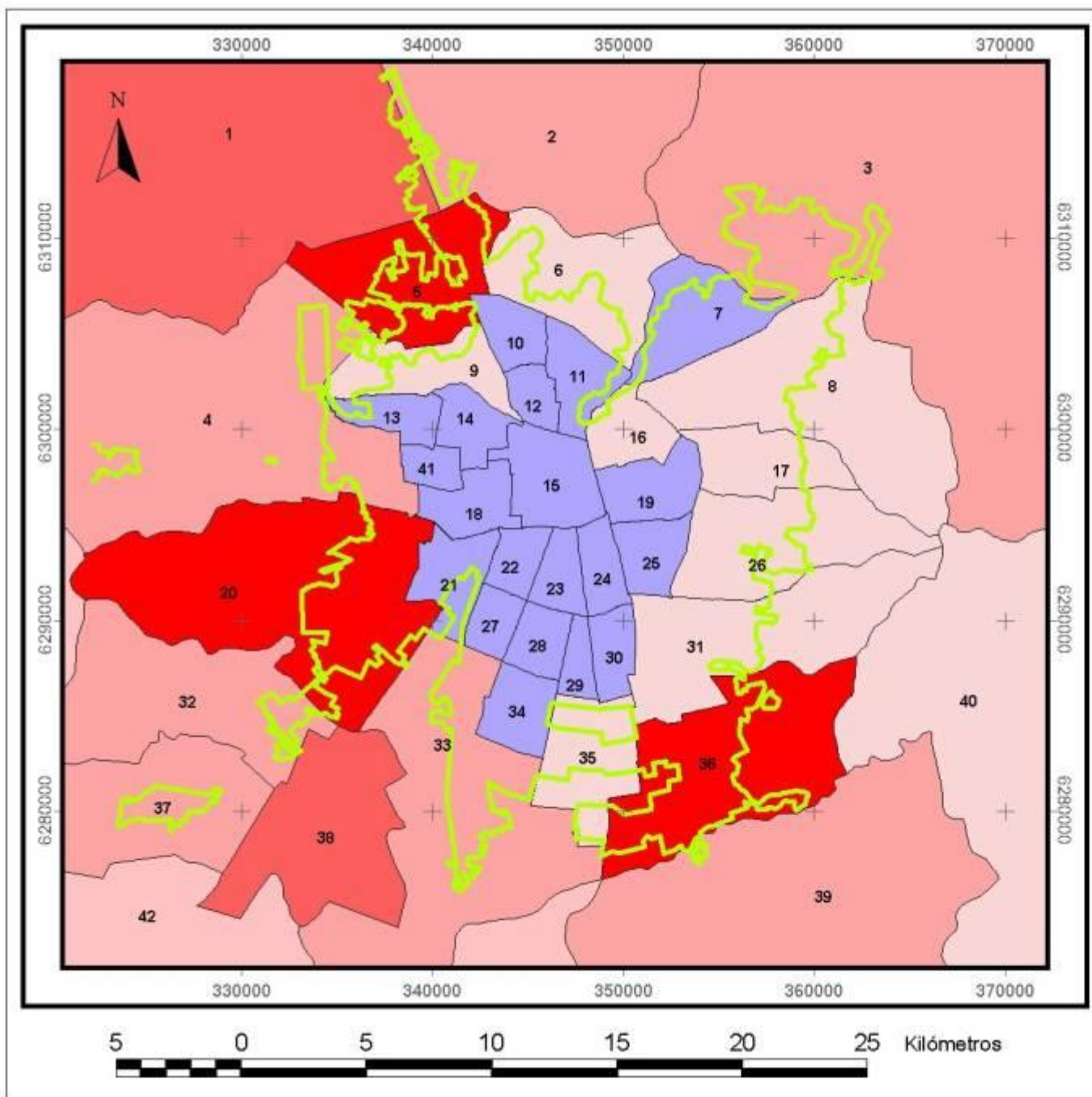


Figura N° 2

Porcentaje de variación intercensal de población a nivel comunal en el AMS, 1992-2002.



En un primer momento, el desarrollo de dicho negocio inmobiliario pasa desapercibido para la opinión pública, pues los terrenos de Valle de Chicureo —al oriente de la comuna de Colina— eran vistos por como inapropiados para proyectos urbanísticos de gran envergadura, debido, principalmente, a su situación periférica y su desconexión con el resto de la ciudad. Sin embargo, medidos en línea recta, esos terrenos y las zonas más acomodadas de Santiago ubicadas en el valle de La Dehesa en la comuna de Lo Barnechea, están separados, por cerros y montañas, por apenas unos diez kilómetros. Por ese motivo, no sorprende en absoluto que las compañías inmobiliarias comenzaran a promover con la ayuda del Estado la construcción de autopistas privadas, que las unieran con la aglomeración, antes de urbanizar esas tierras adquiridas a precio de suelo rústico. Esloganes como "A sólo 5 minutos de Vitacura" en anuncios publicitarios incorporan la excelente ubicación como factor incremental a la hora de configurar los precios y su posible compra.

Al mismo tiempo los inversionistas se movilizan para lograr una modificación de los instrumentos de regulación urbanística, situación que logran materializar hacia finales de la década, mediante la creación de una figura técnico jurídica que solo tendrá aplicación para la provincia de Chacabuco en el marco de la aprobación de su Plan Regulador Intercomunal^[2] de 1997. Bajo esta idea, nacen las llamadas "Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado" (ZODUC), entendidas como territorios urbanizables –superiores a 300 hectáreas–, al interior de las cuales se fijan las normas mínimas de equipamientos, servicios y densidad de construcción de las viviendas que ellas deben cumplir. Pensadas como destinos de las clases medias altas y altas, las ZODUC fueron trazadas como lugares de habitación exclusiva de esos grupos y contemplaron solo un 5% de su superficie para albergar posibles proyectos de vivienda social pública.

El Plan Regulador Intercomunal de Chacabuco norma el desarrollo urbano de las tres comunas que componen dicha provincia, situada al norte del AMS, que son: Colina, Lampa y Til-Til. En estos tres municipios hasta la aprobación de este último Plan en 1997, se llevó a cabo un intenso proceso de subdivisión de “parcelas de agrado”^[3] que involucró a cerca de 80.000 subdivisiones que se acogieron al decreto 3.516 de predios rústicos (Colina 42.247, Lampa 22.253 y Til-Til 15.554), que involucraban una superficie aproximada de 130.000 hectáreas, cifra que duplica el área urbanizada del AMS para el 2002. Aunque no todas estas tierras son factibles de ser ocupadas para fines residenciales, este número informa de la magnitud que adquirió, al menos a nivel de inscripciones de estas parcelas en las oficinas públicas respectivas, la citada subdivisión del suelo rural y a su vez del interés que surgió en los propietarios de la tierra por abrir una puerta a futuros negocios.

La dispersión del asentamiento de la población en las áreas periurbanas y las externalidades ambientales y territoriales^[4] provocadas por las “parcelas de agrado” fue uno de los argumentos usados, tanto por empresarios como autoridades para justificar la puesta en marcha de las ZODUC, las que en definitiva permitieron aumentar las bajas densidades de construcción de las “parcelas de agrado” de 5.000 m² (Poduje y Yañez, 2000).

En paralelo a las ZODUC, el Plan de Chacabuco contempló otro recurso jurídico al que se denominó "Área de Desarrollo Urbano Prioritario" (AUDP). Principalmente, localizadas en la comuna de Lampa y pensadas directamente como instrumento legal que permitiera acoger proyectos de viviendas unifamiliares destinados a la clase media y media baja, las AUDP esperan acoger a personas de la misma provincia y en mayor medida a ciudadanos provenientes de la gran conurbación de Santiago, contemplando un 30% de su superficie para conjuntos de vivienda social.

Las ZODUCs en la actualidad: las “no ciudades” para las élites

En el norte de Santiago, vale decir en la Provincia de Chacabuco y específicamente, en la comuna de Colina, hay en la actualidad tres ZODUC's en vías de materialización, a saber: Piedra Roja, Valle Norte y La Reserva, todas emplazadas en el valle de Chicureo. La primera, prevista para 65.000 habitantes, es la de mayor tamaño, no sólo en población, sino que también en cuanto a equipamientos y servicios. La segunda, vecina a Piedra Roja, debería

concentrar unas 57.000 personas y la tercera a unas 12.000. Si bien esta última, no puede ser considerada como un megaproyecto, desde la perspectiva de la densidad demográfica -más de 50.000 habitantes-, constituye uno de los planes más ambiciosos y exclusivos. Arquitectos de fama mundial forjan para ella las maquetas de casas estelares que poblarán esos inmensos terrenos con vistas espectaculares. Diseñados todos bajo el principio de los barrios cerrados; es decir, con acceso exclusivo de sus residentes o de quienes ellos lo dispongan, estos conjuntos residenciales están en la vanguardia de la forma en que se expande el AMS hacia el norte de la cuenca de Santiago.

Piedra Roja, con su capacidad para unos 65.000 habitantes, es el principal proyecto de construcción urbana hasta la fecha. La primera etapa está en plena marcha con 800 casas vendidas y ya habitadas en gran parte (figura N°3).

El barrio está estructurado en forma de vecindarios; las vías están organizadas claramente en avenidas de paso y de acceso (a menudo ciegas) y el trazado orgánico es ondulado. Una gran laguna de cuatro hectáreas es el punto de atracción óptico y funcional. En sus márgenes, un club náutico (1.500 m²), un centro comercial en obras (40.000 m²) y extensas superficies en ambos lados reservadas para futuros usos comerciales. A fin de satisfacer las ambiciones de la alta sociedad, se ha previsto, además del club náutico, instalaciones exclusivas para que los aficionados practiquen el golf, la equitación y el polo. En términos de conectividad, el camino *Pie Andino* garantiza una circulación exenta de embotellamientos para que dichos grupos lleguen en breves minutos a sus puestos de trabajo o colegios ubicados en el exclusivo valle de La Dehesa, a su vez a través de la carretera General San Martín, se puede enlazar con Vespucio Norte y Autopista Central, flamantes vías de alta velocidad de uso pagado, a partir de las cuales los tiempos de viaje disminuyen de forma considerable.

Asombra también la homogeneidad de la arquitectura de Piedra Roja, apoyada en principios estéticos que recuerdan más los gustos de angloamericanos que los europeos. Los interesados pueden escoger entre cinco tipos de casas, de diseño y tamaño diferentes. Quien prefiera un inmueble más original, puede comprar su terreno en Hacienda Chicureo —un barrio aún más exclusivo— en donde se permite mayor libertad de diseños arquitectónicos.

Valle Grande corresponde más o menos al modelo de desarrollo mencionado anteriormente: una ciudad vallada para unos 57.000 habitantes con una arquitectura más estandarizada que la de Piedra Roja y con menos infraestructuras exclusivas (figura N°4). Esta oferta del Consorcio F. Wood & Almagro apunta a sectores bajos de la alta sociedad.

Figura N° 3

Perspectiva de algunas viviendas en Piedra Roja



Fuente: Hidalgo, 2005

Figura N° 4

Perspectiva de algunas viviendas en Valle Grande



Fuente: Hidalgo, 2005

La Reserva, en contraste, está destinada a los sectores más exclusivos. Situada en un verdadero anfiteatro montañoso, cada terreno goza de fabulosos panoramas, además de los casi 60 tipos de casas con arquitectura futurista diseñadas por 40 arquitectos de renombre internacional (figura N°5). Requisitos todos que hacen relucir esta pequeña ciudad como una verdadera “gema” en el AMS. La primera etapa de construcción comprende 211 inmuebles. Para enero de 2005 había 160 inmuebles vendidos y 12 reservados.

Figura N° 5

Vista general de un sector de La Reserva.



Fuente: Hidalgo, 2005

Pie Andino —autopista privada en sus inicios y hoy de libre tránsito— es el motor que impulsa los proyectos urbanísticos en Chicureo. Con sus 20 metros de ancho, tres vías y escasa densidad de tráfico, brinda una comunicación expedita. Viajando a una velocidad de 50 km/h se recorre la ruta de 10,5 km en apenas once minutos. La vía, exenta de túneles, ha costado 15 millones de US\$, teniendo participación de fondos privados y también del Estado.

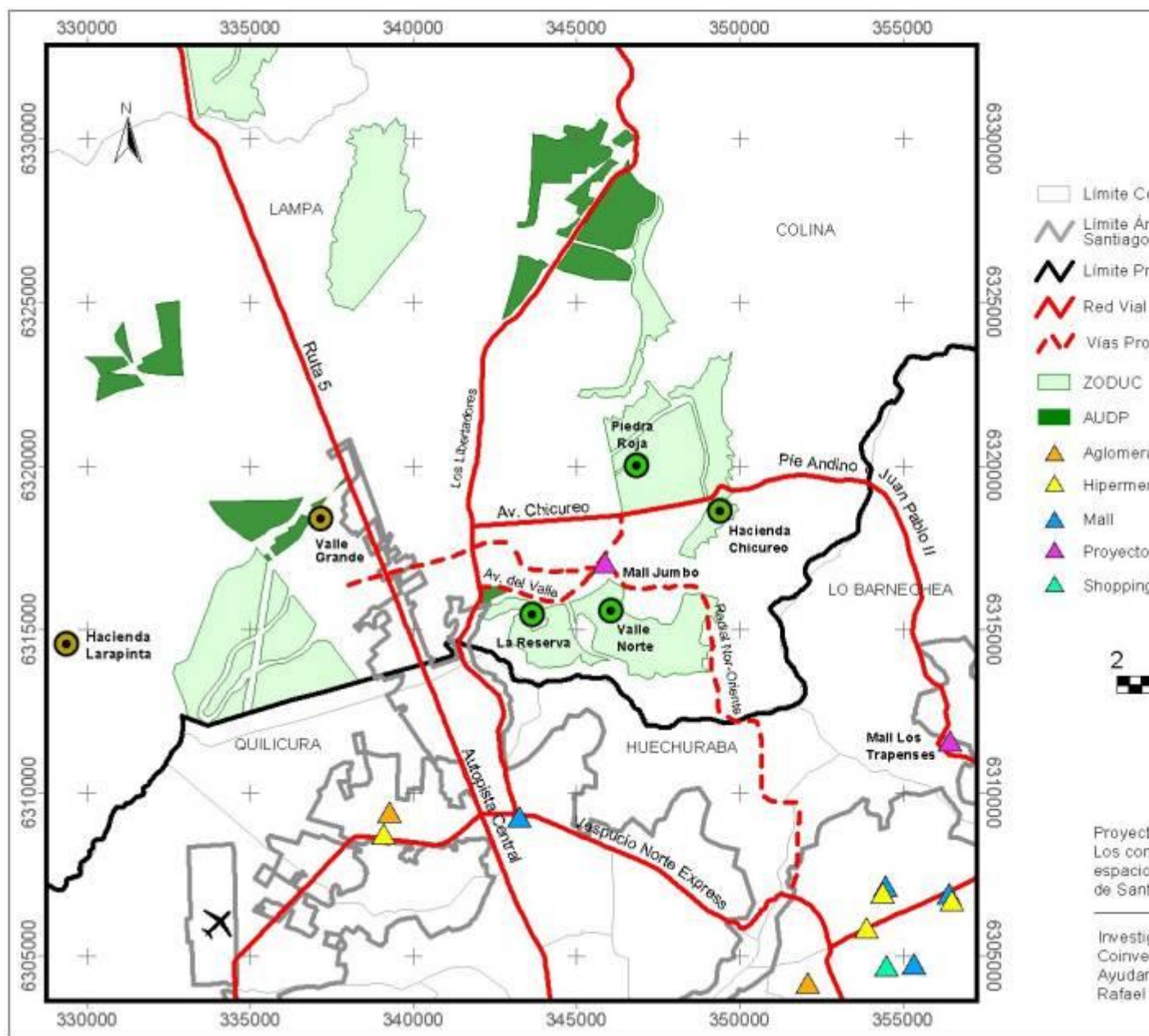
La Radial Nororiental —otra autopista privada actualmente en obras— constituye el enlace con el barrio alto de Santiago y será bastante más onerosa por sus 16 km de largo, debido a las barreras que la topografía impone a su trazado. Con dos vías continuas en ambos sentidos y túneles de 7,6 km de largo, puede recorrerse el trayecto entre Chicureo y Vitacura en doce minutos, viajando a una velocidad de 100 km/h. Se estima que los trabajos en la Radial concluirán en 2007 debido a las complejas obras de ingeniería.

Otra obra en construcción es la *Avenida del Valle*, destinada también a uso privado. Esta avenida de sólo 6 km conecta las ciudades valladas de Chicureo con la ruta internacional Los Libertadores y sus líneas de servicio. La avenida también cuenta con cuatro vías y las obras concluirán a mediados de 2005. La inversión en la vía que recorre la planicie, asciende a 6,5 millones de dólares.

La figura N° 6 muestra los *shopping malls* y otros centros comerciales planeados o ya en construcción, además de las ZODUC y AUDP ubicadas en el norte de la aglomeración urbana. Las *autopistas urbanas*, los *Mall* y las *ciudades vallada*, son la triada que da forma al nuevo modelo de la organización urbana del AMS, más fragmentado y poli-céntrico que la ciudad heredada del proceso de desarrollo basado en la industrialización inducida por el Estado y consecuencia indirecta, de la implantación de políticas de desarrollo neoliberal, cimentadoras del “reinado” de la globalización.

Figura N° 6

Megaproyectos de barrios cerrados, autopistas y malls: nuevos hitos de la organización urbana en el norte de la AMS, Provincia de Chacabuco.



Las AUDPs: verdaderos guetos gigantes para los estratos medios bajos

Comparando el número de habitantes de *La Reserva* (16 hab./ha), el de *Valle Norte* (35 hab./ha) y el de *Piedra Roja* (50 hab./ha), con la población proyectada en las AUDP de *Larapinta* y *Valle Grande*, localizadas en la comuna de Lampa, cuyos valores ascienden a 167 y 125 hab./ha respectivamente, salta a la vista que la densidad poblacional en las dos últimas es bastante mayor, situación que nos informa de la geografía social resultante que darán a lugar estos mega diseños residenciales vallados.

El desarrollo de la infraestructura vial también ha favorecido a Lampa, cuya distancia con el centro del AMS, medida en términos de tiempo, ha disminuido notablemente, gracias al mejoramiento de la ruta 5 Norte y a la *Autopista Central*. A través de *Américo Vespucio Norte Express*, la conexión con el aeropuerto internacional mejoró significativamente,

convirtiéndose en una atractiva alternativa para la confección de ofertas de emplazamientos dirigidas al sector industrial, vocación que detenta parte considerable de su territorio. La Ciudad Empresarial queda a sólo 15 Km. en línea directa y las plantas tradicionales de Quilicura se hallan bastante cerca. Sin embargo, esta comuna también muestra desventajas propias del medio natural donde se emplaza, debido a que sus áreas planas y extensas libres de edificación, están ubicadas en sitios aledaños a aguas subterráneas o pantanos; o bien, sujetas a inundaciones en las temporadas de lluvias invernales. Por ese motivo, no están dadas las condiciones para aprovechar esas tierras para fines agrícolas y, en consecuencia, muchos terrenos están ociosos.

A pesar de esto último, su proximidad a la aglomeración y el mejoramiento de la accesibilidad, potencia el subimiento de nuevos parques industriales de grandes superficies, entre ellos, *Valle Grande*, vinculado en la actualidad a un homónimo megaproyecto residencial. La *Hacienda Urbana Larapinta*, es otro proyecto solo de carácter residencial en vías de construcción, situado en terrenos del antiguo Fundo Larapinta.

En el año 2004 arrancaron las ventas en ambos conjuntos residenciales. Las primeras ventas ascienden a 150 y 550 viviendas, respectivamente, pero están planificadas para la etapa final unas 15.000 unidades habitacionales, que albergarán alrededor de 60.000 personas (Figura N° 7).

Figura N° 7

Tipo de viviendas de *Hacienda Urbana Larapinta*



Blanco de la oferta en *Valle Grande* y *Larapinta* son familias jóvenes de los estratos sociales medio y medio bajo. Viviendas de 55, 65, 70 y 96 m² en *Larapinta* pueden albergar hasta 8

personas. La casa más pequeña cuenta inclusive con tres dormitorios, sala de estar y comedor, baño y cocina. Es muy probable que un argumento decisivo para sus compradores —además de habitar en viviendas unifamiliares— sea la existencia del Club de Campo que acompaña al proyecto, en cuya casa principal, podrán arrendarse salones para celebrar fiestas privadas. Una piscina, canchas de tenis, de fútbol y parques infantiles redondean la oferta de *Larapinta*.

Valle Grande (figura N° 8), en contraste con la *Hacienda Urbana Larapinta*, se halla mucho más cercano a Santiago y tiene buena conectividad con la autopista, la cual conduce sin desvíos al centro de la ciudad en sólo quince minutos, salvo en las horas punta. El parque industrial con sus puestos de trabajo se halla directamente en las inmediaciones de *Valle Grande* y, a diferencia de *Larapinta*, la oferta está más bien orientada a atraer compradores a través de infraestructuras como colegios, establecimientos deportivos y universidad en un futuro cercano.

Figura N°8

Tipo de viviendas de Valle Grande



Fuente: Hidalgo, 2005

Consideraciones finales: nuevas ciudades o sólo ¿nuevas periferias monofuncionales?

Una de las características más resaltantes del desarrollo urbano en Latinoamérica, reside en la fragmentación de la ciudad en muchas unidades pequeñas especializadas, de acuerdo con sus funciones. La antigua bipolaridad con su correspondiente división de una ciudad para "ricos" y una para "pobres" vigente hasta la década de los setenta, ha sido superada. Islas para adinerados —como los "barrios cerrados"— se extienden por doquier en el área urbana.

Templos de consumo —como *malls*, *shopping centers* y multitiendas— ya no son como antaño un privilegio del barrio alto; sino que, están diseminados por todas partes en la ciudad. Lo que es aplicable al mercado habitacional y al comercio al por menor, se refleja también en los nuevos patrones de emplazamiento para prestaciones de servicio y complejos industriales: las torres de oficinas no brotan solamente en los barrios tradicionales de la gente acomodada —el casco de la ciudad y sus distritos aledaños, todavía en decadencia durante los años ochenta, vuelven a recibir fuertes impulsos de crecimiento vertical. El sector industrial tiende finalmente a agruparse cada vez más, en pequeños y medianos parques empresariales y a distanciarse de los emplazamientos tradicionales, ubicados en las avenidas de acceso y vías ferroviarias.

Los procesos antes mencionados, pueden observarse con cierto detalle en Santiago de Chile. En vista del dinamismo con que se desarrolla ese proceso —a manera de ejemplo, es casi imposible tomar una foto en Santiago en donde no aparezca una grúa— es preciso plantearse la pregunta de cómo evaluarlo. Al respecto Carlos de Mattos ha propuesto la tesis del hibridismo para explicar el surgimiento de los barrios cerrados (De Mattos, 2003: 48). Si bien, se considera un buen aporte intelectual, pensamos que es necesario integrar la problemática del concepto de la cultura urbana en Latinoamérica y si ésta, no está contrarrestada por la fragmentación y el desarrollo "híbrido" en las periferias metropolitanas. ¿No constituyen acaso las emergentes "ciudades valladas" formas de vida post-suburbanas (Borsdorf, 2004) o incluso post-urbanas?. En última instancia, ¿no son esos conceptos urbanísticos implantados en Latinoamérica hasta el absurdo, manifestaciones de la mentalidad agraria estadounidense infiltrada a través de los canales de la globalización en una cultura enteramente diferente?

Ponderando los criterios definidos por H. Bobek sobre lo urbano, los megaproyectos reúnen tan sólo los requisitos de densidad y dimensión. Como guetos puramente, son sólo monofuncionales; cuando cuentan con equipamientos y servicios, pueden disfrutar de ellos únicamente los miembros que los pueblan. Las actividades del sector secundario son inadmisibles y la "vida urbana" no se despliega, porque podría ser incluso motivo de incordio. Otros sondeos, han demostrado que las infraestructuras comunitarias —sobre todo las de los "barrios cerrados" en donde habita la alta sociedad— prácticamente no son aprovechadas. Su espíritu exclusivista es incompatible con lo colectivo. Todo esto se aproxima, sumamente, a un estilo de vida aristocrático-rural que se distancia, sin duda alguna, del urbano. En efecto, la publicidad para las "ciudades valladas" hacen eco de que en ellas, el idilio de respirar la paz de la campiña se convierte en realidad. Este es el mensaje principal, transmitido además al estrato medio y medio bajo, a través de prospectos que promueven estos complejos residenciales en donde sus miembros vivirán, más bien, hacinados.

En este último caso, lo más cuestionable, empero, de estos grandes complejos, bajo cuyos techos morarán alrededor de 50.000 personas, es la falta de interacción normal con los distintos estratos propios de la diversidad social de las ciudades. Los precios mínimos de los inmuebles impiden todo tipo de interacción con otras clases, lo que da pie a pensar que en el futuro ocurrirá más bien una movilidad en sentido horizontal que vertical, como ocurre en los Estados Unidos de Norteamérica. Eso significa que el ascenso de un individuo en la escala social, conducirá a la búsqueda de un nuevo barrio residencial, para mudarse, en lugar de permanecer en el antiguo e invertir en su propiedad.

Nada se aparta más de la urbanidad en sentido clásico que este fenómeno. Analizando a fondo las "ciudades valladas", éstas se revelan como la antítesis de la urbe puesto que el individualismo se antepone al civismo, el idilio de la paz rural a la vida colectiva y lo excluyente a lo incluyente. Las nuevas tendencias se manifiestan como modelos contrarios al concepto tradicional de ciudad, ya que invalidan las funciones principales de ella como la accesibilidad, el aprovechamiento público de redes viales, de comercios, de planteles educacionales y otras prestaciones de servicio. Falta plantearse la pregunta si ese *modus vivendi* a la postre perdurará. Es verdad de *Perogrullo*, dicen en Latinoamérica, que los ricos no pueden subsistir sin los pobres, pues su bienestar depende de los servicios que ellos les prestan. Falta por ver si esa sentencia subsistirá con este nuevo estilo de vida.

Notas

[1] Los resultados son parte de los proyectos Fondecyt 1030472 y 7050123.

[2] Los planes reguladores intercomunales, están llamados a orientar, promover y regular el desarrollo urbanístico de las áreas urbanas y rurales de dos o más comunas, encontrándose regidos por la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

[3] Las parcelas de agrado corresponden al fraccionamiento del suelo rústico originado por el Decreto con Fuerza de Ley 3.516 de 1980, que estableció en su artículo primero que „los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas“. La aplicación de esta normativa condujo a un intenso proceso de subdivisión de la tierra en las áreas rurales del país y con especial vigor en la periferia de las ciudades. En este proceso se generan una serie de nuevos asentamientos de población, que son reconocidos en la toma de datos de los Censo de Población y Vivienda del año 2002. En este sentido, el glosario de dicho Censo señala que la parcela de grado corresponde a: “asentamiento humano, concentrado o disperso que se ubica en una o más propiedades de pequeña extensión, inferior a media hectárea (5.000 metros cuadrados), con nombre propio común a todas ellas. La parcela de agrado, por su dimensión no constituye una explotación agrícola, aun cuando existan cultivos al interior de ella; se diferencia de la parcela agrícola por el tipo de edificación moderna de la vivienda, correspondiente a un nivel socio-económico medio-alto y alto. Por lo general, la parcela de agrado se ubica en las cercanías de los centros urbanos de importancia; ellos forman un conjunto de varias propiedades que se reconocen con un nombre propio común, que generalmente se deriva del nombre del predio que las originó, independientemente del nombre propio que pudiere tener cada propiedad. La parcela de agrado pierde su categoría si su monto poblacional corresponde a la de Aldea (entre 301 y 1.000 habitantes)”.

[4] Estas externalidades tuvieron su expresión en la creciente necesidad de infraestructura y equipamientos que comenzaban a demandar esos asentamientos creados fuera de los mecanismos de la planificación territorial. La ausencia de las redes de urbanización, fundamentalmente agua potable y alcantarillados, mostró claros signos de desencadenamiento de procesos de deterioro ambiental por carencia y/o aprovisionamiento parcial sin las condiciones sanitarias mínimas de dichos servicios (Hidalgo, Salazar, Roa y Lazcano, 2003).

Bibliografía

BORSODORF, A. Condominios in Santiago de Chile als Beispiele sozialräumlicher Segregationstendenzen von Ober- und Mittelschicht in lateinamerikanischen Städten. *Peripherie, Zeitschrift für Politik und Ökonomie in der Dritten Welt*, 2000, 20, 80, p. 25-40.

BORSODORF, A. Vor verschlossenen Türen – Wie neu sind Tore und Mauern in lateinamerikanischen Städten?. *Geographica Helvetica*, 2002, 57, 4, p. 278-289.

BORSODORF, A.; BÄHR, J & JANOSCHKA, M. Die Dynamik stadtstrukturellen Wandels im Modell der lateinamerikanischen Stadt. *Geographica Helvetica*, 2002, 57, 4, p.300-310.

BORSODORF, A. & HIDALGO, R. Vom barrio cerrado zur ciudad vallada. Neue Dimensionen der sozialen und funktionalen Exklusion in Santiago de Chile. *Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft*, 2004, 146, p. 111-124.

BORSODORF, A. e HIDALGO, R. (a) Formas tempranas de exclusión residencial y el modelo de la ciudad cerrada en América Latina. El caso de Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2004, N° 32, p. 21-37.

COY, M. & PÖHLER, M. Gated communities in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina, *Environment and Planning B: Planning and Design*, 2002, 29, p. 355-370.

DE MATTOS, C. Globalización y transformación metropolitana en el caso de Santiago. En ARENAS, F; HIDALGO, R. y COLL, J. *Los nuevos modos de gestión de la metropolización*. Santiago: Serie Geolibros, 2003, p. 27-55.

HIDALGO, R. De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *EURE*, 2004, Vol. 30, N° 91, p.29-52.

HIDALGO, R. y BORSODORF, A. Barrios cerrados y fragmentación urbana en América Latina: estudio de las transformaciones socioespaciales en Santiago de Chile (1990-2000). En HIDALGO, R.; TRUMPER, R. y BORSODORF, A. *Transformaciones urbanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana*. Santiago: Serie GEolibros, Academia de Ciencias Austriaca y Okanagan University College, 2005, p. 105-122.

HIDALGO, R.; SALAZAR, A.; LAZCANO, R. y ROA, F. Periurbanización y condominios en el área metropolitana de Santiago de Chile. El caso de Pirque y Calera de Tango. *Revista Geográfica de Chile Terra Australis*, 2003, N° 48, p. 117-138.

JANOSCHKA, M. "Stadt der Inseln". Buenos Aires: Abschottung und Fragmentierung als Kennzeichen eines neuen Stadtmodells, *RaumPlanung*, 2002, 101, p. 65-70.

KANITSCHIEDER, S. Condominios und Fraccionamientos Cerrados in Mexiko-Stadt. Sozialräumliche Segregation am Beispiel abgesperrter Wohnviertel. *Geographica Helvetica*, 2002, 57, 4, p. 253-263.

GLASZE, G.; WEBSTER, C. & FRANTZ, K. (Ed.). *Private Neighbourhoods. Global and local perspectives*. London: Routledge, 2005.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE). *Glosario censo 2002*. Santiago: INE, 2002.

KOHLER, P. Geschlossene Wohnkomplexe in Quito. Naturraum und rechtliche Rahmenbedingungen als Einflußgrößen für Verbreitung und Typisierung. *Geographica Helvetica*, 2002, 57, 4, p. 278-289.

MERTINS, G. Jüngere sozialräumlich-strukturelle Transformation in den Metropolen und Megastädten Lateinamerikas. *Petermanns Geographische Mitteilungen*, 2003, 147, p. 46-55.

MEYER, K. & BÄHR, J. Condominios en Greater Santiago de Chile and their Impact on de Urban Structure. *Die Erde*, 2001, N° 132, p. 293-321.

MINISTERIO DE AGRICULTURA. *Decreto Ley 3516, establece subdivisión de Predios Rústicos*. Santiago: Ministerio de Agricultura, 1980.

PARNREITER, C.; FISHER, K. y JÄGER, J. La metrópolis latinoamericana como nodo central en las cadenas productivas globales. Transformaciones socioeconómicas y desarrollo urbano. En HIDALGO, R.; TRUMPER, R. y BORSODORF, A. *Transformaciones urbanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana*. Santiago: Serie GEolibros, Academia de Ciencias Austriaca y Okanagan University College, 2005, p. 45-56.

PODUJE, I. y YAÑEZ, G. Planificando la ciudad virtual: megaproyectos urbanos estatales y privados. En *Seminario Internacional Las regiones metropolitanas del Mercosur y México: entre la competitividad y la complementariedad*. Buenos Aires: Programa de Investigación Internacional Grandes Regiones Metropolitanas del Mercosur y México, 2000.

© Copyright Axel Borsdorf, Rodrigo Hidalgo, 2005

© Copyright Scripta Nova, 2005

Ficha bibliográfica:

BORSZDORF, A.; HIDALGO, R. Los Mega-diseños residenciales vallados en las periferias de las metrópolis latinoamericanas y el advenimiento de un nuevo concepto de ciudad. Alcances en base al caso de Santiago de Chile. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (03). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-03.htm>> [ISSN: 1138-9788]

[Volver al índice de Scripta Nova número 194](#)

[Volver al índice de Scripta Nova](#)

Scripta Nova
REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES
Universidad de Barcelona.
ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98
Vol. IX, núm. 194 (03), 1 de agosto de 2005

**LOS MEGA-DISEÑOS RESIDENCIALES VALLADOS EN LAS PERIFERIAS
DE LAS METRÓPOLIS LATINOAMERICANAS Y EL ADVENIMIENTO DE
UN NUEVO CONCEPTO DE CIUDAD. ALCANCES EN BASE AL CASO DE
SANTIAGO DE CHILE.**

Axel Borsdorf

Instituto de Geografía, Universidad de Innsbruck, Instituto para la Investigación Urbana y Regional, Academia de Ciencias Austriaca.

E-mail: axel.borsdorf@uibk.ac.at

Rodrigo Hidalgo

Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.

E-mail: hidalgo@geo.puc.cl

Los Mega-diseños residenciales vallados en las periferias de las metrópolis latinoamericanas y el advenimiento de un nuevo concepto de ciudad. Alcances en base al caso de Santiago de Chile (Resumen)

Basado en el estudio de los grandes proyectos residenciales vallados de la periferia norte del Área Metropolitana de Santiago de Chile, se analiza el modo en que dichas intervenciones configuran una nueva imagen de la expansión urbana, que se organiza en base al trazado de autopistas urbanas y centros comerciales de grandes superficies, *malls*. Con dichos elementos se establecen algunas hipótesis que afirman que esta configuración física de la urbe, estaría conduciendo a un concepto de ciudad distante de la diversidad social y funcional.

Palabras clave: ciudades valladas, estructura urbana, Santiago de Chile.

The development of enclosed cities in the urban fringe of Latin American urban areas and the advancement of a new concept about the city. Some notes based on the case of Santiago, Chile (Abstract)

On the basis of study of new great projects residential fence of periphery north of area metropolitan of Santiago of Chile, analyzes way in which these interventions form a new image of the urban expansion, that organizes on the basis of the layout of urban freeways and commercial centers of great surfaces, malls. With these elements some hypotheses settle down that affirm that this physical configuration of the large city would be leading to a concept of distant city of the social and functional diversity.

Key words: fence cities, urban structure, Santiago of Chile.

La exclusión social existente en los espacios residenciales de las ciudades no es un fenómeno reciente, sino más bien constituye una característica inherente al hecho urbano. Es más, siempre han existido barrios para los estratos sociales altos, medios y bajos. Sin embargo, desde hace algunas décadas los barrios cerrados comienzan a delinear, cada vez con mayor fuerza, las áreas de vivienda en diferentes ciudades del mundo. Esto se manifiesta en nuevas formas y magnitudes de la segregación social y la fragmentación espacial de las urbes, situación que ha llevado, por ejemplo, a la creación de una red internacional de carácter informal para investigar este fenómeno conocido también como *gated communities* (compárese Glasze, Webster y Frantz, 2005).

Dentro de este contexto, se puede afirmar que los barrios cerrados latinoamericanos han sido estudiados con cierta profundidad en los últimos tiempos, por lo menos en lo que concierne a la forma y estructura de las urbanizaciones amuralladas con sistemas de vigilancia (Borsdorf, 2000; Meyer & Bähr, 2001; Kohler, 2002; Kanitscheider, 2002; Hidalgo y Borsdorf, 2005). A tal punto, que se admite la nueva estructuración del espacio urbano, de diferentes maneras por supuesto, para modelar la fisonomía de la ciudad latinoamericana (Borsdorf, Bähr y Janoschka 2002; Mertins, 2003). Las polémicas divergen bastante acerca de la interpretación espacio-cultural y del análisis de las causas de este fenómeno. Mientras que autores como Borsdorf (2002) y Borsdorf e Hidalgo (2004^a) hacen hincapié en la proximidad de la cultura ibérica; otros, como De Mattos (2003) y Parnreiter, Fisher y Jäger (2005) responsabilizan a la globalización. No obstante, sobre las tendencias recientes, se podría llegar finalmente a un consenso, puesto que los megaproyectos surgidos desde hace un tiempo rompen con cualquier tradición urbana arraigada en Latinoamérica y pueden ser considerados como secuelas de la globalización.

Estos megaproyectos son zonas habitacionales que van desde los 50.000 hasta más de 100.000 habitantes. Un concepto nuevo de ciudad rodeada de muros, vallas, portones y sistemas de seguridad para proteger a sus miembros de manera hermética y excluirlos del mundo exterior. Comunidades provistas, además, de prestaciones de servicios y abastecimiento propias -en otras palabras, autosuficientes-, pero reservadas únicamente a un cierto estrato social. De vez en cuando -como en el caso de Santiago de Chile- esos megaproyectos se vinculan a los cascos urbanos a través de autopistas privadas transitables muchas veces sólo por quienes moran en esos nuevos complejos residenciales.

Fenómenos semejantes ya habían sido analizados respecto al caso de Alphaville en la ciudad de São Paulo (Coy & Pöhler; 2002) que sirvieron de ejemplo para un estudio detallado del proyecto Nordelta en la Metrópolis de Buenos Aires (Janoschka, 2002). A diferencia de São Paulo, se ignora hasta el momento los efectos que tendrá ese desarrollo en Santiago de Chile, en donde ya están en marcha parcialmente varios megaproyectos de esa índole, en localizaciones aledañas o esparcidas por la periferia de la aglomeración urbana (ver primeros resultados en Hidalgo, 2004).

El texto^[1] busca analizar el fenómeno de las "ciudades valladas" en Chile (Hidalgo, 2004) y ver si se trata, bien de un proceso pseudo-urbano con tendencias post-urbanizadoras o si dichas intervenciones, podrían ser comprendidas, incluso como la antítesis del concepto de ciudad. Los desarrollos en Brasil y Argentina son usados sólo a título de comparación; las ideas expuestas en este artículo están fundamentadas en los trabajos de campo realizados por los autores en 2004 y 2005 en Santiago de Chile. Valiéndose de cartografías, entrevistas y una base de datos georeferenciada de las comunas que componen el área metropolitana que da a lugar dicha ciudad (AMS) con datos complementados durante la investigación en terreno (compárese también Borsdorf e Hidalgo, 2004b).

La creación de figuras técnico jurídicas para acoger megaproyectos en la periferia de la aglomeración. El caso de Provincia de Chacabuco

Desde hace décadas el crecimiento de Santiago de Chile (1992—2002: 8,6%) -como el de otras tantas megaurbes latinoamericanas (compárese Borsdorf 2004/PG)- se encuentra por debajo de la tasa media del país (1992—2002: 12,8%). Sin embargo, la ciudad en términos demográficos y de extensión, continúa aumentando de tamaño, proceso que es diferenciado en el conjunto de comunas que componen la gran conurbación que conforma su planta física. Como es de esperar, este crecimiento se concentra preferentemente en comunas de la periferia, donde se observan incrementos que casi duplican su población, considerando como año base 1992 (figura N°1 y N°2). En el caso Colina y Lampa, ubicadas al norte del AMS en la provincia de Chacabuco, de las que hablaremos a continuación, registran un crecimiento demográfico de un 47,1 % y 60,2 % entre 1992 y 2002, respectivamente.

Con miras a desarrollar negocios inmobiliarios, ya a principios de 1990, se generan movimientos de capital en torno a los territorios ubicados al norte de la ciudad. Con el objetivo de acaparar el máximo de tierras posibles de urbanizar, se comienzan a producir procesos especulativos, que llevan a los grandes compradores a establecer inversiones con el objeto que rindan frutos en el mediano y largo plazo, de 5 a 20 años aproximadamente.

Figura N° 1

Variación absoluta intercensal de población a nivel comunal en el AMS, 1992-2002

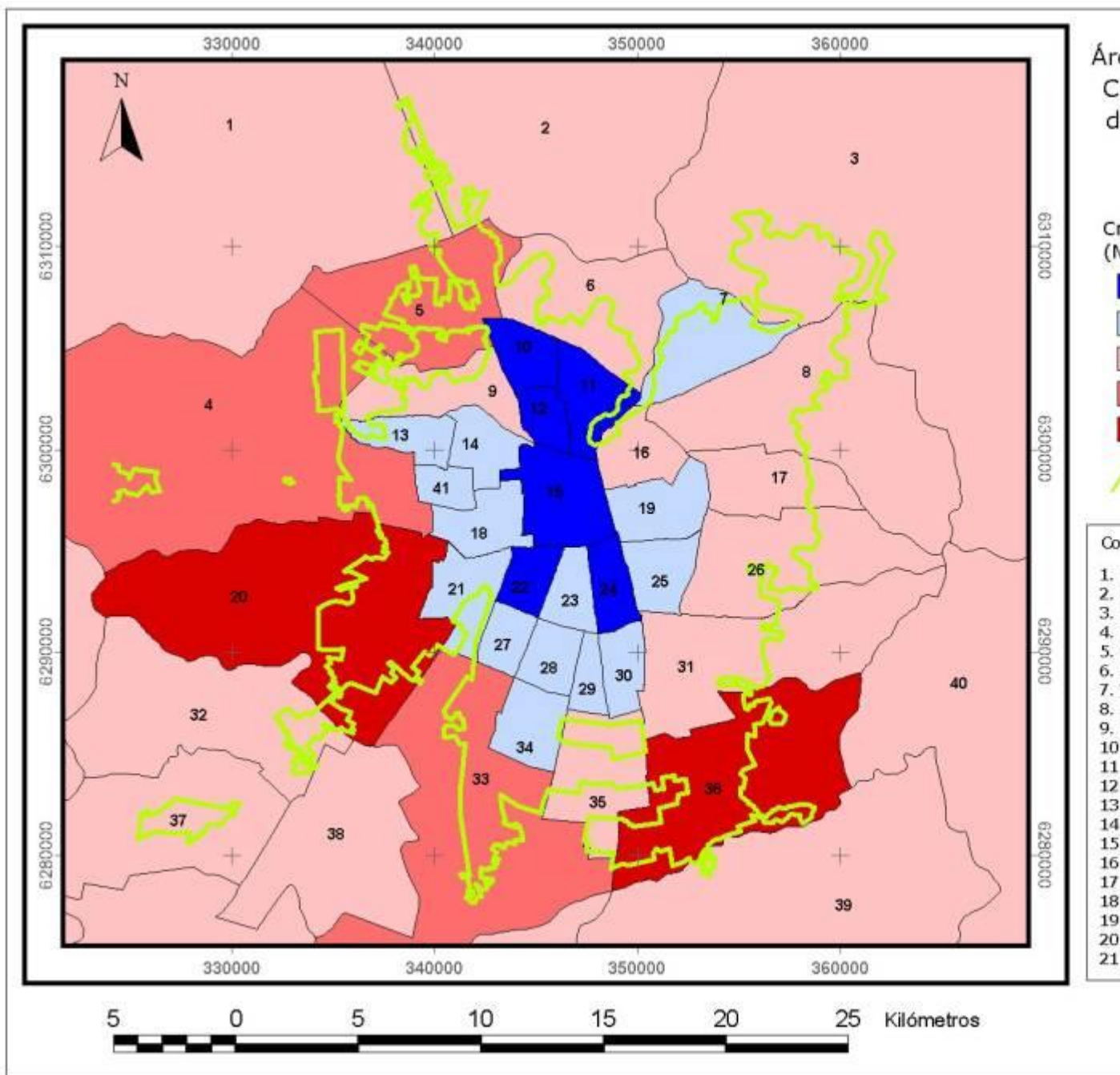
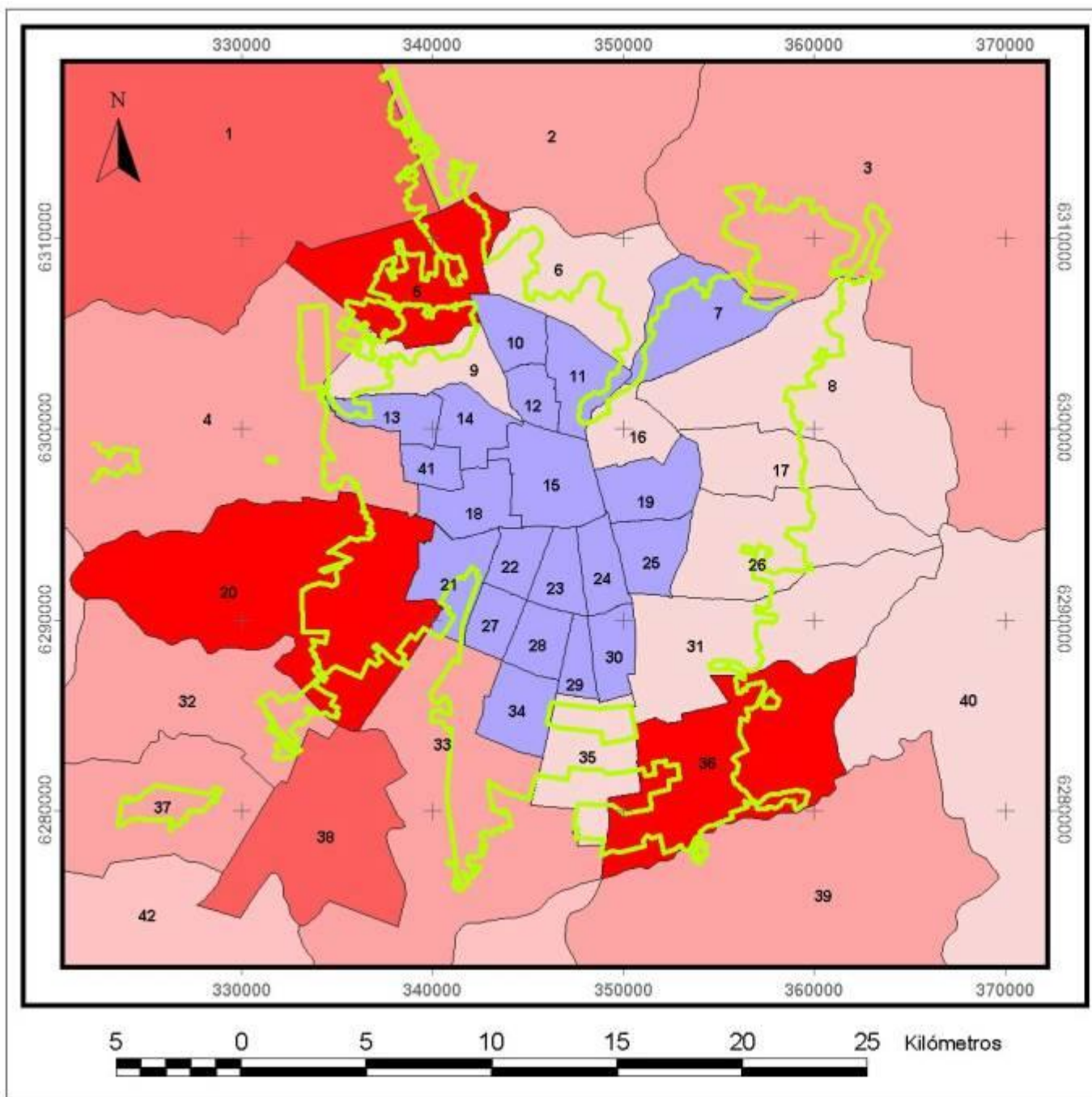


Figura N° 2

Porcentaje de variación intercensal de población a nivel comunal en el AMS, 1992-2002.



En un primer momento, el desarrollo de dicho negocio inmobiliario pasa desapercibido para la opinión pública, pues los terrenos de Valle de Chicureo —al oriente de la comuna de Colina— eran vistos por como inapropiados para proyectos urbanísticos de gran envergadura, debido, principalmente, a su situación periférica y su desconexión con el resto de la ciudad. Sin embargo, medidos en línea recta, esos terrenos y las zonas más acomodadas de Santiago ubicadas en el valle de La Dehesa en la comuna de Lo Barnechea, están separados, por cerros y montañas, por apenas unos diez kilómetros. Por ese motivo, no sorprende en absoluto que las compañías inmobiliarias comenzaran a promover con la ayuda del Estado la construcción de autopistas privadas, que las unieran con la aglomeración, antes de urbanizar esas tierras adquiridas a precio de suelo rústico. Esloganes como "A sólo 5 minutos de Vitacura" en anuncios publicitarios incorporan la excelente ubicación como factor incremental a la hora de configurar los precios y su posible compra.

Al mismo tiempo los inversionistas se movilizan para lograr una modificación de los instrumentos de regulación urbanística, situación que logran materializar hacia finales de la década, mediante la creación de una figura técnico jurídica que solo tendrá aplicación para la provincia de Chacabuco en el marco de la aprobación de su Plan Regulador Intercomunal^[2] de 1997. Bajo esta idea, nacen las llamadas "Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado" (ZODUC), entendidas como territorios urbanizables –superiores a 300 hectáreas–, al interior de las cuales se fijan las normas mínimas de equipamientos, servicios y densidad de construcción de las viviendas que ellas deben cumplir. Pensadas como destinos de las clases medias altas y altas, las ZODUC fueron trazadas como lugares de habitación exclusiva de esos grupos y contemplaron solo un 5% de su superficie para albergar posibles proyectos de vivienda social pública.

El Plan Regulador Intercomunal de Chacabuco norma el desarrollo urbano de las tres comunas que componen dicha provincia, situada al norte del AMS, que son: Colina, Lampa y Til-Til. En estos tres municipios hasta la aprobación de este último Plan en 1997, se llevó a cabo un intenso proceso de subdivisión de “parcelas de agrado”^[3] que involucró a cerca de 80.000 subdivisiones que se acogieron al decreto 3.516 de predios rústicos (Colina 42.247, Lampa 22.253 y Til-Til 15.554), que involucraban una superficie aproximada de 130.000 hectáreas, cifra que duplica el área urbanizada del AMS para el 2002. Aunque no todas estas tierras son factibles de ser ocupadas para fines residenciales, este número informa de la magnitud que adquirió, al menos a nivel de inscripciones de estas parcelas en las oficinas públicas respectivas, la citada subdivisión del suelo rural y a su vez del interés que surgió en los propietarios de la tierra por abrir una puerta a futuros negocios.

La dispersión del asentamiento de la población en las áreas periurbanas y las externalidades ambientales y territoriales^[4] provocadas por las “parcelas de agrado” fue uno de los argumentos usados, tanto por empresarios como autoridades para justificar la puesta en marcha de las ZODUC, las que en definitiva permitieron aumentar las bajas densidades de construcción de las “parcelas de agrado” de 5.000 m² (Poduje y Yañez, 2000).

En paralelo a las ZODUC, el Plan de Chacabuco contempló otro recurso jurídico al que se denominó "Área de Desarrollo Urbano Prioritario" (AUDP). Principalmente, localizadas en la comuna de Lampa y pensadas directamente como instrumento legal que permitiera acoger proyectos de viviendas unifamiliares destinados a la clase media y media baja, las AUDP esperan acoger a personas de la misma provincia y en mayor medida a ciudadanos provenientes de la gran conurbación de Santiago, contemplando un 30% de su superficie para conjuntos de vivienda social.

Las ZODUCs en la actualidad: las “no ciudades” para las élites

En el norte de Santiago, vale decir en la Provincia de Chacabuco y específicamente, en la comuna de Colina, hay en la actualidad tres ZODUC's en vías de materialización, a saber: Piedra Roja, Valle Norte y La Reserva, todas emplazadas en el valle de Chicureo. La primera, prevista para 65.000 habitantes, es la de mayor tamaño, no sólo en población, sino que también en cuanto a equipamientos y servicios. La segunda, vecina a Piedra Roja, debería

concentrar unas 57.000 personas y la tercera a unas 12.000. Si bien esta última, no puede ser considerada como un megaproyecto, desde la perspectiva de la densidad demográfica -más de 50.000 habitantes-, constituye uno de los planes más ambiciosos y exclusivos. Arquitectos de fama mundial forjan para ella las maquetas de casas estelares que poblarán esos inmensos terrenos con vistas espectaculares. Diseñados todos bajo el principio de los barrios cerrados; es decir, con acceso exclusivo de sus residentes o de quienes ellos lo dispongan, estos conjuntos residenciales están en la vanguardia de la forma en que se expande el AMS hacia el norte de la cuenca de Santiago.

Piedra Roja, con su capacidad para unos 65.000 habitantes, es el principal proyecto de construcción urbana hasta la fecha. La primera etapa está en plena marcha con 800 casas vendidas y ya habitadas en gran parte (figura N°3).

El barrio está estructurado en forma de vecindarios; las vías están organizadas claramente en avenidas de paso y de acceso (a menudo ciegas) y el trazado orgánico es ondulado. Una gran laguna de cuatro hectáreas es el punto de atracción óptico y funcional. En sus márgenes, un club náutico (1.500 m²), un centro comercial en obras (40.000 m²) y extensas superficies en ambos lados reservadas para futuros usos comerciales. A fin de satisfacer las ambiciones de la alta sociedad, se ha previsto, además del club náutico, instalaciones exclusivas para que los aficionados practiquen el golf, la equitación y el polo. En términos de conectividad, el camino *Pie Andino* garantiza una circulación exenta de embotellamientos para que dichos grupos lleguen en breves minutos a sus puestos de trabajo o colegios ubicados en el exclusivo valle de La Dehesa, a su vez a través de la carretera General San Martín, se puede enlazar con Vespucio Norte y Autopista Central, flamantes vías de alta velocidad de uso pagado, a partir de las cuales los tiempos de viaje disminuyen de forma considerable.

Asombra también la homogeneidad de la arquitectura de Piedra Roja, apoyada en principios estéticos que recuerdan más los gustos de angloamericanos que los europeos. Los interesados pueden escoger entre cinco tipos de casas, de diseño y tamaño diferentes. Quien prefiera un inmueble más original, puede comprar su terreno en Hacienda Chicureo —un barrio aún más exclusivo— en donde se permite mayor libertad de diseños arquitectónicos.

Valle Grande corresponde más o menos al modelo de desarrollo mencionado anteriormente: una ciudad vallada para unos 57.000 habitantes con una arquitectura más estandarizada que la de Piedra Roja y con menos infraestructuras exclusivas (figura N°4). Esta oferta del Consorcio F. Wood & Almagro apunta a sectores bajos de la alta sociedad.

Figura N° 3

Perspectiva de algunas viviendas en Piedra Roja



Fuente: Hidalgo, 2005

Figura N° 4

Perspectiva de algunas viviendas en Valle Grande



Fuente: Hidalgo, 2005

La Reserva, en contraste, está destinada a los sectores más exclusivos. Situada en un verdadero anfiteatro montañoso, cada terreno goza de fabulosos panoramas, además de los casi 60 tipos de casas con arquitectura futurista diseñadas por 40 arquitectos de renombre internacional (figura N°5). Requisitos todos que hacen relucir esta pequeña ciudad como una verdadera “gema” en el AMS. La primera etapa de construcción comprende 211 inmuebles. Para enero de 2005 había 160 inmuebles vendidos y 12 reservados.

Figura N° 5

Vista general de un sector de La Reserva.



Fuente: Hidalgo, 2005

Pie Andino —autopista privada en sus inicios y hoy de libre tránsito— es el motor que impulsa los proyectos urbanísticos en Chicureo. Con sus 20 metros de ancho, tres vías y escasa densidad de tráfico, brinda una comunicación expedita. Viajando a una velocidad de 50 km/h se recorre la ruta de 10,5 km en apenas once minutos. La vía, exenta de túneles, ha costado 15 millones de US\$, teniendo participación de fondos privados y también del Estado.

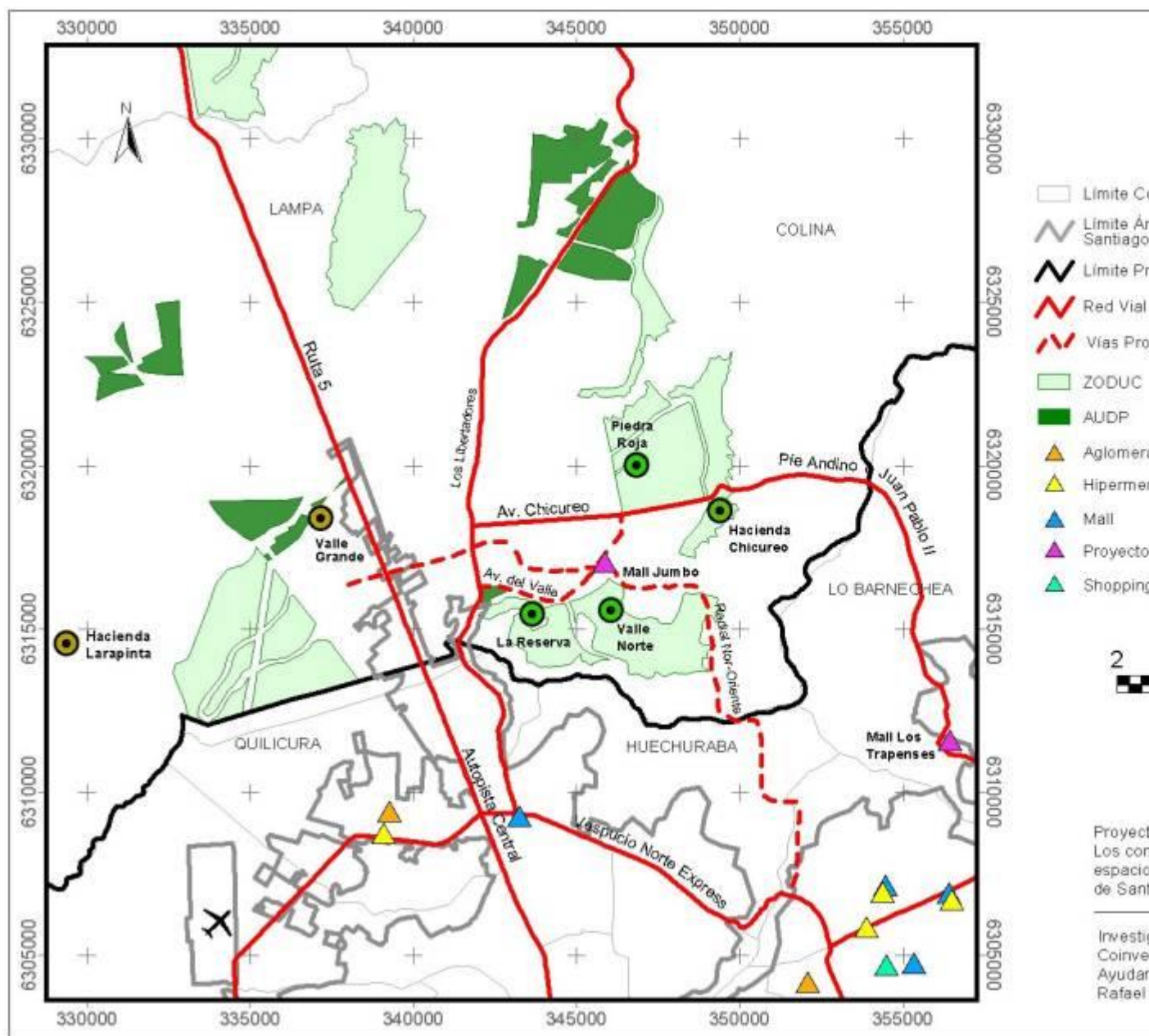
La Radial Nororiente —otra autopista privada actualmente en obras— constituye el enlace con el barrio alto de Santiago y será bastante más onerosa por sus 16 km de largo, debido a las barreras que la topografía impone a su trazado. Con dos vías continuas en ambos sentidos y túneles de 7,6 km de largo, puede recorrerse el trayecto entre Chicureo y Vitacura en doce minutos, viajando a una velocidad de 100 km/h. Se estima que los trabajos en la Radial concluirán en 2007 debido a las complejas obras de ingeniería.

Otra obra en construcción es la *Avenida del Valle*, destinada también a uso privado. Esta avenida de sólo 6 km conecta las ciudades valladas de Chicureo con la ruta internacional Los Libertadores y sus líneas de servicio. La avenida también cuenta con cuatro vías y las obras concluirán a mediados de 2005. La inversión en la vía que recorre la planicie, asciende a 6,5 millones de dólares.

La figura N° 6 muestra los *shopping malls* y otros centros comerciales planeados o ya en construcción, además de las ZODUC y AUDP ubicadas en el norte de la aglomeración urbana. Las *autopistas urbanas*, los *Mall* y las *ciudades vallada*, son la triada que da forma al nuevo modelo de la organización urbana del AMS, más fragmentado y poli-céntrico que la ciudad heredada del proceso de desarrollo basado en la industrialización inducida por el Estado y consecuencia indirecta, de la implantación de políticas de desarrollo neoliberal, cimentadoras del “reinado” de la globalización.

Figura N° 6

Megaproyectos de barrios cerrados, autopistas y malls: nuevos hitos de la organización urbana en el norte de la AMS, Provincia de Chacabuco.



Las AUDPs: verdaderos guetos gigantes para los estratos medios bajos

Comparando el número de habitantes de *La Reserva* (16 hab./ha), el de *Valle Norte* (35 hab./ha) y el de *Piedra Roja* (50 hab./ha), con la población proyectada en las AUDP de *Larapinta* y *Valle Grande*, localizadas en la comuna de Lampa, cuyos valores ascienden a 167 y 125 hab./ha respectivamente, salta a la vista que la densidad poblacional en las dos últimas es bastante mayor, situación que nos informa de la geografía social resultante que darán a lugar estos mega diseños residenciales vallados.

El desarrollo de la infraestructura vial también ha favorecido a Lampa, cuya distancia con el centro del AMS, medida en términos de tiempo, ha disminuido notablemente, gracias al mejoramiento de la ruta 5 Norte y a la *Autopista Central*. A través de *Américo Vespucio Norte Express*, la conexión con el aeropuerto internacional mejoró significativamente,

convirtiéndose en una atractiva alternativa para la confección de ofertas de emplazamientos dirigidas al sector industrial, vocación que detenta parte considerable de su territorio. La Ciudad Empresarial queda a sólo 15 Km. en línea directa y las plantas tradicionales de Quilicura se hallan bastante cerca. Sin embargo, esta comuna también muestra desventajas propias del medio natural donde se emplaza, debido a que sus áreas planas y extensas libres de edificación, están ubicadas en sitios aledaños a aguas subterráneas o pantanos; o bien, sujetas a inundaciones en las temporadas de lluvias invernales. Por ese motivo, no están dadas las condiciones para aprovechar esas tierras para fines agrícolas y, en consecuencia, muchos terrenos están ociosos.

A pesar de esto último, su proximidad a la aglomeración y el mejoramiento de la accesibilidad, potencia el subimiento de nuevos parques industriales de grandes superficies, entre ellos, *Valle Grande*, vinculado en la actualidad a un homónimo megaproyecto residencial. La *Hacienda Urbana Larapinta*, es otro proyecto solo de carácter residencial en vías de construcción, situado en terrenos del antiguo Fundo Larapinta.

En el año 2004 arrancaron las ventas en ambos conjuntos residenciales. Las primeras ventas ascienden a 150 y 550 viviendas, respectivamente, pero están planificadas para la etapa final unas 15.000 unidades habitacionales, que albergarán alrededor de 60.000 personas (Figura N° 7).

Figura N° 7

Tipo de viviendas de *Hacienda Urbana Larapinta*



Blanco de la oferta en *Valle Grande* y *Larapinta* son familias jóvenes de los estratos sociales medio y medio bajo. Viviendas de 55, 65, 70 y 96 m² en *Larapinta* pueden albergar hasta 8

personas. La casa más pequeña cuenta inclusive con tres dormitorios, sala de estar y comedor, baño y cocina. Es muy probable que un argumento decisivo para sus compradores —además de habitar en viviendas unifamiliares— sea la existencia del Club de Campo que acompaña al proyecto, en cuya casa principal, podrán arrendarse salones para celebrar fiestas privadas. Una piscina, canchas de tenis, de fútbol y parques infantiles redondean la oferta de *Larapinta*.

Valle Grande (figura N° 8), en contraste con la *Hacienda Urbana Larapinta*, se halla mucho más cercano a Santiago y tiene buena conectividad con la autopista, la cual conduce sin desvíos al centro de la ciudad en sólo quince minutos, salvo en las horas punta. El parque industrial con sus puestos de trabajo se halla directamente en las inmediaciones de *Valle Grande* y, a diferencia de *Larapinta*, la oferta está más bien orientada a atraer compradores a través de infraestructuras como colegios, establecimientos deportivos y universidad en un futuro cercano.

Figura N°8

Tipo de viviendas de Valle Grande



Fuente: Hidalgo, 2005

Consideraciones finales: nuevas ciudades o sólo ¿nuevas periferias monofuncionales?

Una de las características más resaltantes del desarrollo urbano en Latinoamérica, reside en la fragmentación de la ciudad en muchas unidades pequeñas especializadas, de acuerdo con sus funciones. La antigua bipolaridad con su correspondiente división de una ciudad para "ricos" y una para "pobres" vigente hasta la década de los setenta, ha sido superada. Islas para adinerados —como los "barrios cerrados"— se extienden por doquier en el área urbana.

Templos de consumo —como *malls*, *shopping centers* y multitiendas— ya no son como antaño un privilegio del barrio alto; sino que, están diseminados por todas partes en la ciudad. Lo que es aplicable al mercado habitacional y al comercio al por menor, se refleja también en los nuevos patrones de emplazamiento para prestaciones de servicio y complejos industriales: las torres de oficinas no brotan solamente en los barrios tradicionales de la gente acomodada —el casco de la ciudad y sus distritos aledaños, todavía en decadencia durante los años ochenta, vuelven a recibir fuertes impulsos de crecimiento vertical. El sector industrial tiende finalmente a agruparse cada vez más, en pequeños y medianos parques empresariales y a distanciarse de los emplazamientos tradicionales, ubicados en las avenidas de acceso y vías ferroviarias.

Los procesos antes mencionados, pueden observarse con cierto detalle en Santiago de Chile. En vista del dinamismo con que se desarrolla ese proceso —a manera de ejemplo, es casi imposible tomar una foto en Santiago en donde no aparezca una grúa— es preciso plantearse la pregunta de cómo evaluarlo. Al respecto Carlos de Mattos ha propuesto la tesis del hibridismo para explicar el surgimiento de los barrios cerrados (De Mattos, 2003: 48). Si bien, se considera un buen aporte intelectual, pensamos que es necesario integrar la problemática del concepto de la cultura urbana en Latinoamérica y si ésta, no está contrarrestada por la fragmentación y el desarrollo "híbrido" en las periferias metropolitanas. ¿No constituyen acaso las emergentes "ciudades valladas" formas de vida post-suburbanas (Borsdorf, 2004) o incluso post-urbanas?. En última instancia, ¿no son esos conceptos urbanísticos implantados en Latinoamérica hasta el absurdo, manifestaciones de la mentalidad agraria estadounidense infiltrada a través de los canales de la globalización en una cultura enteramente diferente?

Ponderando los criterios definidos por H. Bobek sobre lo urbano, los megaproyectos reúnen tan sólo los requisitos de densidad y dimensión. Como guetos puramente, son sólo monofuncionales; cuando cuentan con equipamientos y servicios, pueden disfrutar de ellos únicamente los miembros que los pueblan. Las actividades del sector secundario son inadmisibles y la "vida urbana" no se despliega, porque podría ser incluso motivo de incordio. Otros sondeos, han demostrado que las infraestructuras comunitarias —sobre todo las de los "barrios cerrados" en donde habita la alta sociedad— prácticamente no son aprovechadas. Su espíritu exclusivista es incompatible con lo colectivo. Todo esto se aproxima, sumamente, a un estilo de vida aristocrático-rural que se distancia, sin duda alguna, del urbano. En efecto, la publicidad para las "ciudades valladas" hacen eco de que en ellas, el idilio de respirar la paz de la campiña se convierte en realidad. Este es el mensaje principal, transmitido además al estrato medio y medio bajo, a través de prospectos que promueven estos complejos residenciales en donde sus miembros vivirán, más bien, hacinados.

En este último caso, lo más cuestionable, empero, de estos grandes complejos, bajo cuyos techos morarán alrededor de 50.000 personas, es la falta de interacción normal con los distintos estratos propios de la diversidad social de las ciudades. Los precios mínimos de los inmuebles impiden todo tipo de interacción con otras clases, lo que da pie a pensar que en el futuro ocurrirá más bien una movilidad en sentido horizontal que vertical, como ocurre en los Estados Unidos de Norteamérica. Eso significa que el ascenso de un individuo en la escala social, conducirá a la búsqueda de un nuevo barrio residencial, para mudarse, en lugar de permanecer en el antiguo e invertir en su propiedad.

Nada se aparta más de la urbanidad en sentido clásico que este fenómeno. Analizando a fondo las "ciudades valladas", éstas se revelan como la antítesis de la urbe puesto que el individualismo se antepone al civismo, el idilio de la paz rural a la vida colectiva y lo excluyente a lo incluyente. Las nuevas tendencias se manifiestan como modelos contrarios al concepto tradicional de ciudad, ya que invalidan las funciones principales de ella como la accesibilidad, el aprovechamiento público de redes viales, de comercios, de planteles educacionales y otras prestaciones de servicio. Falta plantearse la pregunta si ese *modus vivendi* a la postre perdurará. Es verdad de *Perogrullo*, dicen en Latinoamérica, que los ricos no pueden subsistir sin los pobres, pues su bienestar depende de los servicios que ellos les prestan. Falta por ver si esa sentencia subsistirá con este nuevo estilo de vida.

Notas

[1] Los resultados son parte de los proyectos Fondecyt 1030472 y 7050123.

[2] Los planes reguladores intercomunales, están llamados a orientar, promover y regular el desarrollo urbanístico de las áreas urbanas y rurales de dos o más comunas, encontrándose regidos por la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

[3] Las parcelas de agrado corresponden al fraccionamiento del suelo rústico originado por el Decreto con Fuerza de Ley 3.516 de 1980, que estableció en su artículo primero que „los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas“. La aplicación de esta normativa condujo a un intenso proceso de subdivisión de la tierra en las áreas rurales del país y con especial vigor en la periferia de las ciudades. En este proceso se generan una serie de nuevos asentamientos de población, que son reconocidos en la toma de datos de los Censo de Población y Vivienda del año 2002. En este sentido, el glosario de dicho Censo señala que la parcela de grado corresponde a: “asentamiento humano, concentrado o disperso que se ubica en una o más propiedades de pequeña extensión, inferior a media hectárea (5.000 metros cuadrados), con nombre propio común a todas ellas. La parcela de agrado, por su dimensión no constituye una explotación agrícola, aun cuando existan cultivos al interior de ella; se diferencia de la parcela agrícola por el tipo de edificación moderna de la vivienda, correspondiente a un nivel socio-económico medio-alto y alto. Por lo general, la parcela de agrado se ubica en las cercanías de los centros urbanos de importancia; ellos forman un conjunto de varias propiedades que se reconocen con un nombre propio común, que generalmente se deriva del nombre del predio que las originó, independientemente del nombre propio que pudiere tener cada propiedad. La parcela de agrado pierde su categoría si su monto poblacional corresponde a la de Aldea (entre 301 y 1.000 habitantes)”.

[4] Estas externalidades tuvieron su expresión en la creciente necesidad de infraestructura y equipamientos que comenzaban a demandar esos asentamientos creados fuera de los mecanismos de la planificación territorial. La ausencia de las redes de urbanización, fundamentalmente agua potable y alcantarillados, mostró claros signos de desencadenamiento de procesos de deterioro ambiental por carencia y/o aprovisionamiento parcial sin las condiciones sanitarias mínimas de dichos servicios (Hidalgo, Salazar, Roa y Lazzano, 2003).

Bibliografía

BORSDORF, A. Condominios in Santiago de Chile als Beispiele sozialräumlicher Segregationstendenzen von Ober- und Mittelschicht in lateinamerikanischen Städten. *Peripherie, Zeitschrift für Politik und Ökonomie in der Dritten Welt*, 2000, 20, 80, p. 25-40.

BORSDORF, A. Vor verschlossenen Türen – Wie neu sind Tore und Mauern in lateinamerikanischen Städten?. *Geographica Helvetica*, 2002, 57, 4, p. 278-289.

BORSODORF, A.; BÄHR, J & JANOSCHKA, M. Die Dynamik stadtstrukturellen Wandels im Modell der lateinamerikanischen Stadt. *Geographica Helvetica*, 2002, 57, 4, p.300-310.

BORSODORF, A. & HIDALGO, R. Vom barrio cerrado zur ciudad vallada. Neue Dimensionen der sozialen und funktionalen Exklusion in Santiago de Chile. *Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft*, 2004, 146, p. 111-124.

BORSODORF, A. e HIDALGO, R. (a) Formas tempranas de exclusión residencial y el modelo de la ciudad cerrada en América Latina. El caso de Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2004, N° 32, p. 21-37.

COY, M. & PÖHLER, M. Gated communities in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina, *Environment and Planning B: Planning and Design*, 2002, 29, p. 355-370.

DE MATTOS, C. Globalización y transformación metropolitana en el caso de Santiago. En ARENAS, F; HIDALGO, R. y COLL, J. *Los nuevos modos de gestión de la metropolización*. Santiago: Serie Geolibros, 2003, p. 27-55.

HIDALGO, R. De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *EURE*, 2004, Vol. 30, N° 91, p.29-52.

HIDALGO, R. y BORSODORF, A. Barrios cerrados y fragmentación urbana en América Latina: estudio de las transformaciones socioespaciales en Santiago de Chile (1990-2000). En HIDALGO, R.; TRUMPER, R. y BORSODORF, A. *Transformaciones urbanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana*. Santiago: Serie GEOLibros, Academia de Ciencias Austriaca y Okanagan University College, 2005, p. 105-122.

HIDALGO, R.; SALAZAR, A.; LAZCANO, R. y ROA, F. Periurbanización y condominios en el área metropolitana de Santiago de Chile. El caso de Pirque y Calera de Tango. *Revista Geográfica de Chile Terra Australis*, 2003, N° 48, p. 117-138.

JANOSCHKA, M. "Stadt der Inseln". Buenos Aires: Abschottung und Fragmentierung als Kennzeichen eines neuen Stadtmodells, *RaumPlanung*, 2002, 101, p. 65-70.

KANITSCHIEDER, S. Condominios und Fraccionamientos Cerrados in Mexiko-Stadt. Sozialräumliche Segregation am Beispiel abgesperrter Wohnviertel. *Geographica Helvetica*, 2002, 57, 4, p. 253-263.

GLASZE, G.; WEBSTER, C. & FRANTZ, K. (Ed.). *Private Neighbourhoods. Global and local perspectives*. London: Routledge, 2005.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE). *Glosario censo 2002*. Santiago: INE, 2002.

KOHLER, P. Geschlossene Wohnkomplexe in Quito. Naturraum und rechtliche Rahmenbedingungen als Einflußgrößen für Verbreitung und Typisierung. *Geographica Helvetica*, 2002, 57, 4, p. 278-289.

MERTINS, G. Jüngere sozialräumlich-strukturelle Transformation in den Metropolen und Megastädten Lateinamerikas. *Petermanns Geographische Mitteilungen*, 2003, 147, p. 46-55.

MEYER, K. & BÄHR, J. Condominios en Greater Santiago de Chile and their Impact on de Urban Structure. *Die Erde*, 2001, N° 132, p. 293-321.

MINISTERIO DE AGRICULTURA. *Decreto Ley 3516, establece subdivisión de Predios Rústicos*. Santiago: Ministerio de Agricultura, 1980.

PARNREITER, C.; FISHER, K. y JÄGER, J. La metrópolis latinoamericana como nodo central en las cadenas productivas globales. Transformaciones socioeconómicas y desarrollo urbano. En HIDALGO, R.; TRUMPER, R. y BORSODORF, A. *Transformaciones urbanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana*. Santiago: Serie GEOLibros, Academia de Ciencias Austriaca y Okanagan University College, 2005, p. 45-56.

PODUJE, I. y YAÑEZ, G. Planificando la ciudad virtual: megaproyectos urbanos estatales y privados. En *Seminario Internacional Las regiones metropolitanas del Mercosur y México: entre la competitividad y la complementariedad*. Buenos Aires: Programa de Investigación Internacional Grandes Regiones Metropolitanas del Mercosur y México, 2000.

© Copyright Axel Borsdorf, Rodrigo Hidalgo, 2005

© Copyright Scripta Nova, 2005

Ficha bibliográfica:

BORSDORF, A.; HIDALGO, R. Los Mega-diseños residenciales vallados en las periferias de las metrópolis latinoamericanas y el advenimiento de un nuevo concepto de ciudad. Alcances en base al caso de Santiago de Chile. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (03). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-03.htm>> [ISSN: 1138-9788]

[Volver al índice de Scripta Nova número 194](#)

[Volver al índice de Scripta Nova](#)