

Capítulo 16. Configuraciones y significados en fenómenos de diferenciación socioespacial en la estructura urbana de Santiago, Chile. Implicaciones para la vida barrial

Ximena Galleguillos

Centro de Desarrollo Urbano Sustentable - CEDEUS

Jorge Inzulza

Universidad de Chile

Introducción

Los barrios son los contextos urbanos complejos y obvios de la vida diaria, llenos de edificios, coches, parientes, plantas, olores, sonidos, amigos, extraños, obligaciones y posibilidades. Una exploración fenomenológica de las diversas formas que los lugares tienen, revela múltiples elementos entrelazados de lugar, cada uno irreductible a los demás. Una configuración física o paisaje de edificios, calles, cerros, ríos y las actividades que se producen en esta configuración física, tales como encuentros, tiendas, trabajos en oficinas, fabricación, jardinería, deportes y las rutinas diarias de los viajeros, son las que se entrelazan en el significado. En la estructura urbana barrial las configuraciones físicas y las actividades constituyen territorios de significados, que surgen de las experiencias de vivir, trabajar o visitar algún lugar, apreciar su arquitectura, conocer sus rutinas, conocer su gente y sus responsabilidades hacia él.

La profundidad de los significados que tienen los lugares para nosotros, nos llega por nuestro sentido de lugar, y sus cualidades de configuración conforman el espíritu o la identidad de lugar. La identidad está ligada a las actividades y los paisajes e implica un sentido de ser alguien que pertenece a este lugar específico. En la experiencia cotidiana se entrelazan indisolublemente espíritu y sentido del lugar. Este último, combina la vista, oído, olfato, movimiento, tacto, memoria, imaginación y anticipación. Es una facultad que puede ser aprendida y desa-

rrollada a través de la observación cuidadosa, apertura y reconocimiento de las diferencias entre lugares y puede ser compartido ampliamente en toda una comunidad como un sentido de historia y geografía que se manifiesta en una combinación de orgullo y compromiso.

La estructura urbana de Santiago de Chile al igual que otras megaciudades latinoamericanas, se caracteriza por una marcada diferenciación socio-espacial. No obstante, en las últimas décadas, el patrón de homogeneidad socioespacial se empieza a desdibujar frente a la aparición de otro fenómeno. La inversión inmobiliaria en busca de suelos urbanos quiebra el umbral crítico de pobreza que marcaba y estigmatizaba ciertas comunas de Santiago, en la medida que genera megaproyectos residenciales en la periferia y en barrios históricos pericentrales.

Este fenómeno reduce la distancia geográfica entre ricos y pobres, hecho que ha sido objeto de encontradas argumentaciones. Por una parte, esta cercanía se valida como facilitadora de integración social (Wormald *et al.*, 2012). Por otra parte, está la lectura del fenómeno como un proceso dinámico de reemplazo social Inzulza (2012). Actualmente, tanto en el contexto latinoamericano como general, el estudio de estas transformaciones es proceso de permanente investigación, y por las implicaciones que tiene para la vida y la sustentabilidad urbana es que constituye la motivación central del estudio.

Inzulza (2012) se refiere a este fenómeno de diversificación socioespacial como latino gentrificación, dadas las particularidades encontradas en contextos urbanos pericentrales. López Morales (2013) lo plantea como desplazamiento, configuraciones que no favorecen procesos de integración social (compare Wormald *et al.*, 2012). La hipótesis que guía el estudio se basa en estas afirmaciones y argumenta que la inversión inmobiliaria en altura en barrios pericentrales históricos, así como en urbanizaciones periféricas, está cambiando la configuración social barrial y los significados. La diversidad socioespacial aparente es un síntoma de un momento en un proceso tendiente a significar un estilo de vida polarizado socioespacialmente. Este eje argumental se pone a prueba a partir de la observación de la intervención inmobiliaria y sus efectos en la vida urbana en dos barrios de Santiago de Chile: uno pericentral histórico (Llano Subercaseaux) y otro periférico emergente (Violeta Cousiño). Así, el artículo presenta algunas reflexiones sobre fenómenos de diferenciación socioespacial en la ciudad, centrado en estos dos barrios. A partir de estos casos, se insiste en la necesidad de promover el enfoque del urbanismo ciudadano caracterizado por una política urbana centrada en la valoración del sentido de lugar, el habitar y el habitante, de la realidad plural y diversa de los barrios y comunidades que neutralice la concepción del espacio urbano y la vivienda como un *commodity*.

Configuración y significados de la diferenciación socioespacial

La configuración física y los significados que alberga, constituyen el barrio como espacio social. Sus residentes no son solo consumidores, sino también productores de un barrio exitoso. La producción social de los distintos lugares es un proceso de manufacturación que realizan las personas en interacción con otras y en comunidad, generando una trama de sentido. La construcción social del lugar está ligada al intercambio simbólico y recíproco entre la gente y los lugares, hacia donde convergen la subjetividad y la intersubjetividad con la materialidad del lugar, y la articulación necesaria entre lo objetivo y subjetivo de la espacialidad (Galleguillos, 2007).

Si pensamos el espacio social como la articulación entre la configuración física y el sentido de lugar, es decir los significados, éste queda determinado por individuos que comparten un estar en comunidad en una espacialidad que les es común. El ámbito de acción es la vida cotidiana, con reglas de producción y reproducción que le son propias. Las prácticas comunitarias transforman el espacio social, lo significan físicamente, y solidifican las construcciones. El sentido de lugar, los significados, nos refieren a la identidad, la que va más allá de las pertenencias. El “yo” de las personas fluye entre las pertenencias externas que intentan atraparlo y fijarlo. Se construye de todas ellas, pero no se reduce a ninguna de ellas en especial. Las pertenencias nos hacen compartir una identidad común, pero en nuestra identidad como seres humanos siempre podemos sobrepasarlas, trascenderlas, sin que ello signifique necesariamente abandonarlas (Serres, 2003).

De esta manera, se entiende que “vivir” es pertenecer, identificarse, y la identidad está permanentemente penetrada por la alteridad, siempre dispuesta a aceptar nuevas significaciones, toda vez que el espacio público y comunitario le abra las oportunidades para hacerlo, pero siempre desde un continuo navegar entre pertenencias sucesivas y simultáneas. Esta sucesión es la historia, el patrimonio, la identidad abierta y definida, que determina el éxito de los barrios (Bourdieu, 1994 y 1997; Serres, 2003).

El sentido de lugar, según Jacobs (1993), se logra generando espacios comunitarios socioespacialmente diversos a escala humana, de aprendizaje y socialización, que faciliten la generación de vecindad y promuevan la emergencia de sentimientos de comunidad. Para Sennet (1975) la diversidad socioespacial es fuente de energía y de transformación cultural y el papel del medioambiente es el de conectar y mezclar las personas, rompiendo su rutina tradicional y su anqui-

losamiento social. Una imagen de diversidad socioespacial sería donde los bordes de las áreas que ocupa cada grupo sean difusos (Young, 1995).

No obstante, el espacio social que resulta de la configuración física, los significados y el sentido de comunidad para los vecinos se puede construir y dinamizar (con fines económicos) en torno a la diferenciación socioespacial (Galleguillos, 2007). El resultado es que a partir de un sentido de amenaza o inseguridad se genera cohesión social en un grupo, cuyo efecto es una configuración física de cierre (Martínez, 2006). Cuando la comunidad (sectores medios y altos de la sociedad) se dinamiza frente al riesgo, o al peligro, o frente a la desconfianza de los otros (de las otras comunidades peligrosas) ésta se autoconfina. Así se transforman espacios públicos en espacios cerrados (Bauman, 2006).

El Estado y el mercado son los principales responsables y productores de esta dinámica de configuración definida por la diferenciación socioespacial y de los parámetros de acuerdo con los cuales se efectúa la distribución de personas, recursos y actividades. Mediante sus diversos programas y estrategias, desde el planeamiento urbano, la regulación económica, la política fiscal, la inversión infraestructural y la provisión diferenciada espacialmente de bienes y servicios públicos como la vivienda, la educación, la salud, el bienestar, y la policía, el Estado determina el alcance, la difusión e intensidad de la segregación y la relegación socioespacial en la ciudad (Wacquant, 2011).

Las rentas del suelo urbano son otro poderoso factor que explica la estructuración socioespacial y la forma que adquiere el crecimiento en extensión de las ciudades y esto concuerda con la afirmación de Lees y Ley (2008), cuando sostienen que la principal estrategia usada para renovar los centros urbanos históricos es una estrecha relación entre el Estado y el sector privado (Lees *et al.*, 2008; Lees y Ley, 2008).

Diferenciación socioespacial

Haciendo un poco de historia, la diferenciación socioespacial surgió en Alemania en la segunda mitad del siglo XIX (Ladd, 1990). Los intereses en su favor fueron encubiertos por justificaciones ambientales, políticas, sociales y de higienización, formalizando la tendencia de grupos urbanos de mayores ingresos de muchas ciudades europeas a segregarse en zonas mono-funcionales y socialmente homogéneas y excluyentes. Este tipo de zonificación ha contribuido a agudizar externalidades como la congestión, la contaminación, la inseguridad ciudadana y la pobreza aglomerada.

La diferenciación socioespacial como confinamiento territorial configura climas de separación y desconfianza en las ciudades: distancias cercadas y protegidas donde se criminaliza la diferencia (Bauman, 2011). Wacquant (2011) denomina al cierre y aislamiento de poblaciones, actividades, instituciones, categorías de clase social, etnicidad y el prestigio de los lugares, seclusión socioespacial. Cuando este fenómeno se orienta por la afinidad desde adentro de enclaves elitistas, distritos tradicionales de clases altas y barrios cerrados, el aislamiento deliberado se concreta con límites físicos como rejas, muros y guardias para vigilancia y protección en la ciudad. Cuando las personas son obligadas a restringir sus movimientos o limitar su residencia a una ubicación dada, la seclusión se orienta por la hostilidad desde afuera (Wacquant, 2011).

Entre los vectores que conducen a procesos de diferenciación socioespacial, los medios de comunicación contribuyen en gran medida al reforzamiento del confinamiento territorial y seclusión de nuestras ciudades, al aplicar una operación de reducción consistente en clausurar la identidad de las personas en torno a su pertenencia territorial (Bauman, 2011).

Asimismo, la presencia de deterioro físico y social, constituye un signo visible de la falta de estructuras y control social, fomenta la sensación de riesgo frente a la criminalidad y el temor de los ciudadanos a salir de sus casas (enfoque de ventanas rotas, *broken windows approach*), (Wilson y Kelling, 1982).

Sin embargo, el riesgo proviene de muchos frentes, desde el natural hasta el geopolítico, e interactúa en forma escalar. Según Beck (2002) con frecuencia, los miedos ciudadanos no son próximos, ni predecibles, ni controlables. El miedo puede materializarse en cualquier ciudad, y no resulta tan solo de esta materialización sino de la posibilidad de que sea producto de la vulnerabilidad, de la psicosis o de la paranoia. El miedo al otro diferente se expresa también en la racialización, o clausura de identidad, en la asociación territorial del sujeto habitante de sectores de pobreza urbana al estereotipo del delincuente. Y todos estos argumentos y motores para el miedo, como se ha dicho, tienen su espacialización (Garner, 2010; Beck, 2002; Molina, 2001).

En la medida que la ciudad estimule el encuentro y la integración de las diferencias, será un espacio antídoto contra la inseguridad y el miedo, y no desde la tradicional estrategia histórica de resolver el miedo con el cierre, sino por su condición de espacio de convivencia y de intermediación entre intereses diversos y contrapuestos. Para muchos autores, se trata de una característica definitoria de la ciudad. Sin ella la ciudad no existe (Indovina, 1990).

Configuración física y significados en Santiago, Chile

Configuración física

Santiago de Chile es un caso especial en América del Sur, ha experimentado una gran metamorfosis (Janoschka, 2002) y puede ser visto como un laboratorio, particularmente desde mitades del siglo XX. Ya desde la época del gobierno militar de Pinochet en los años setenta y ochenta y durante décadas, el desarrollo urbano está marcado por un enfoque de política urbana neoliberal, cuyos efectos se caracterizaron desde un comienzo por procesos de segregación socioespacial con considerables distancias entre los grupos socio-económicos distintos, grandes conglomerados habitacionales, homogeneidad social en pobreza y precariedad de las viviendas (Sabatini y Arenas, 2000; Becerril, 2000). Asimismo, la extensión ha sido la principal política para enfrentar el crecimiento de Santiago, y en menor grado los programas de renovación urbana del Estado en el centro de la ciudad, y de vivienda social en la periferia (Ducci, 2002; Rocha *et al.*, 2001; Sabatini y Arenas 2000; Gurovich, 2000; Daher, 1991).

La liberalización de los mercados de suelo y una exitosa estrategia de inversión inmobiliaria que persigue romper el umbral crítico de los sectores estigmatizados por la pobreza, cambia el patrón de diferenciación socioespacial de marcada homogeneidad en Santiago de Chile en las últimas décadas. La inversión inmobiliaria, para aumentar la rentabilidad de los suelos urbanos, quiebra el umbral crítico de pobreza en ciertas comunas de Santiago, generando megaproyectos residenciales en la periferia e intervenciones en barrios históricos pericentrales, transformándolos en sectores atractivos y lucrativos para el negocio inmobiliario (Galleguillos, 2007). Para constatar este hecho, una paradoja: allí donde antes la pobreza se concentró en comunas y sectores homogéneamente pobres, los promotores inmobiliarios encontraron inmejorables cualidades para “vivir” en una localización adecuada en distancia geográfica y un entorno ambiental cualitativamente mejor respecto de otros sectores y del centro contaminado de Santiago. Así, las comunas periféricas y pericentrales pobres han comenzado a representar para los promotores inmobiliarios y empresas constructoras una oferta de posibilidades de desarrollos inmobiliarios lucrativos, para satisfacer la demanda de vivienda de una clase media en expansión y con acceso al correspondiente crédito bancario.¹⁵⁹

¹⁵⁹ Un importante antecedente, es el extenso programa de Erradicación de Campamentos que el régimen dictatorial de Pinochet (1973-1989) inició en 1979, el cual significó el traslado de familias pobres desde comunas de altos ingresos donde vivían en tomas y conjuntos de viviendas sociales, hacia diversas comunas del área metropolitana, con el doble fin de elevar

Por otro lado, la globalización como fenómeno vigente desde los noventa ha influenciado cambios en los estilos de vida urbana, generando problemas adicionales a la identidad original y tipo de vida local que el área central del Gran Santiago mostraba hasta hace pocas décadas, especialmente en sus barrios más antiguos (Contreras, 2011; Fuentes y Sierralta, 2004; De Mattos, 2002). Esto se muestra en el hecho de que a la fase de extensión en la expansión urbana, le ha seguido una fase de densificación en áreas consolidadas y en el centro histórico, la que se mantiene hasta la actualidad. Como se puntualizó anteriormente, las políticas urbanas enmarcadas en la economía neoliberal, desde los inicios de los ochenta, promovieron una mayor inversión en el suelo urbano, con una significativa expansión de la actividad inmobiliaria, especialmente acrecentada en los últimos treinta años a través de subsidios de renovación urbana que entregaron amplios beneficios al desarrollo del sector privado (Valenzuela, 2004).

En este contexto, aparece un creciente fenómeno de diferenciación territorial en el Gran Santiago, producto de la gestión inmobiliaria en el centro, pericentro y periferia de la ciudad y su oferta hacia grupos de nuevos residentes. Especialmente, el centro de la ciudad resulta atractivo para localización de vivienda nueva en altura (Serex, 2002), mientras que en la periferia se desarrollan condominios en baja altura.

Los nuevos espacios residenciales se tornan atractivos para estratos de población de mayores ingresos, los gentrificadores, o actores del reemplazo social (Inzulza, 2012a), pues conectan diversas funciones (trabajar, habitar una vivienda, abastecerse, utilizar el tiempo libre) en una relativa cercanía a la vecindad o conjunto residencial, que a su vez reduce la fricción causada por una movilidad individual extrema y la necesidad de recurrir a una movilidad motorizada.

Lo que resulta de este proceso, según Wehrhahn y Lukas (2013), es una micro fragmentación de la ciudad, donde la distancia geográfica entre ricos y pobres disminuye y la comuna estigmatizada comienza a diversificarse socialmente (Galleguillos, 2007, 2012; Wehrhahn y Lukas, 2013). La exclusión se vuelve abierta cuanto mayor es la cercanía entre grupos sociales, y cuando los criterios de mercado son implacables respecto a las desigualdades sociales. Entonces, las dificult-

la renta del suelo en comunas de altos ingresos, y erradicar los focos de pobreza de las comunas de altos ingresos además de desbaratar la organización de pobladores que existía. Entre 1979 y 1984, más de 26 000 familias fueron erradicadas desde un total de 65 campamentos, hacia viviendas sociales definitivas. Este programa fue el principal causante de profundas transformaciones socioespaciales en Santiago, con las correspondientes consecuencias sociales, económicas, políticas y ambientales que se generaron como producto de una planificación urbana intencionalmente excluyente (Molina, 1985; Molina y Galleguillos, 2006).

tades surgen cuando estas estrategias de mezcla funcional del sector inmobiliario y actores privados, se cruzan con los intereses de los vecinos productores sociales de su barrio. Así, los procesos de recambio social acentúan las tensiones generadas entre comunidades locales, quienes son afectadas por el incremento de los precios de las viviendas, y por la falta de regulación del diseño urbano con adecuadas normativas urbanas para las áreas residenciales y para la protección de sus residentes, especialmente de aquellos socioeconómicamente más vulnerables (Arriagada *et al.*, 2007). En efecto, estas transformaciones son el resultado de un acelerado y especulativo desarrollo inmobiliario, donde la falta de regulación estatal ha puesto en riesgo el resguardo de la forma urbana con sentido para la vida ciudadana y para un desarrollo urbano socialmente sustentable.

En este contexto es cuestionable que las configuraciones de la estructura urbana resultantes del desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales en Santiago de Chile contribuyan a evitar o resistir fenómenos de desintegración social asociados con la segregación socioespacial.

Significados

Desde los ochenta, se habla en Latinoamérica de una era de inseguridad (Davis, 2006), se pueden reconocer tendencias a la formación de un “síndrome de inseguridad” (Bauman, 2006). En la periferia, la expansión de un sistema informal de cierres en pasajes y calles se ha generalizado, como en la mayoría de las grandes ciudades (Plöger, 2006). El potencial de inseguridad impacta directamente tanto a aquellos estigmatizados por la criminalidad así como a las potenciales víctimas (Wehrhahn y Haubrich, 2010; Galleguillos, 2012).

En el contexto chileno, en comparación con otros países de la región, Chile tiene una tasa baja de violencia, menor que la tasa mundial, medido según la tasa de homicidios. Llama la atención además, que análogamente, el área metropolitana de Santiago concentra al mismo tiempo la mayor proporción de inseguridad y poder diferenciados socioespacialmente (Paulsen, 2008; Briceño, 2008; CIPER, 2010). Vemos que no existe una correlación directa entre el desarrollo de la criminalidad y el sentimiento de inseguridad percibido en la sociedad. Los focos de delitos se repiten en los mismos sitios año tras año y las zonas más peligrosas de Santiago siguen siendo perfectamente identificables. Las causas de este protagonismo de la “inseguridad”, obedecería, entre otras, al actuar delictual exacerbado por la televisión y medios de comunicación de masas (CIPER, 2010; Galleguillos, 2012).

En el caso chileno, conviene explicar qué es lo que lleva a miles de vecinos en las comunas más pobladas de Santiago a organizarse cerrando más de 800 calles

y pasajes, a pesar de ser una medida ilegal (las vías cerradas por los residentes se concentran en Maipú, Peñalolén y La Reina; *El Mercurio*, 2009b), considerando que esta percepción de inseguridad y riesgo no tiene un correlato consecuente con los índices de riesgo objetivo en Chile (Paulsen, 2008; Dammert *et al.*, 2003). Queda en evidencia un proceso de territorialización del fenómeno delictual, que se extiende más allá de los focos reales. Esta territorialización constituye un conjunto de significaciones que hace que disminuya el capital simbólico de las personas que ya son objeto de segregación socioespacial, incrementando el capital simbólico de aquéllas más favorecidas por el orden socioeconómico del país (Bauman, 2006).

Como lo afirman Bähr y Riesco (1981), Soja (2000) y Janoschka (2002) entre otros, la imagen urbana evidencia la fragmentación de funciones y grupos que generan una territorialidad antagónica, las postmetrópolis (Soja, 2000). Los fenómenos de diferenciación socioespacial tienen su expresión física en estas transformaciones. Actualmente, muchos de los efectos que se observan en el Gran Santiago se atribuyen en una buena medida al miedo y la búsqueda de la seguridad, que al parecer es el vacío más predominante que caracteriza esta nueva configuración de la morfología urbana (Garreau, 1991; Ascher, 1995; Smith, 1996; Harvey, 2004; Vicente, 2003).

Al focalizar el análisis del fenómeno en el centro histórico de las ciudades latinoamericanas, se observan cuatro situaciones particulares: *a*) presencia de pobreza urbana y exclusión social, lo cual divide la ciudad central en áreas dispares (Sabatini y Arenas, 2000; The World Bank, 2000); *b*) como principal expresión física de esta exclusión social, se advierten tendencias a vivir en comunidades cerradas, principalmente proyectos inmobiliarios de vivienda en altura, y en la mayoría de los casos promovidas por los gobiernos nacionales y locales a través de subsidios económicos de adquisición (Rojas, 2004); *c*) los consumidores de estos tipos de viviendas en altura, caracterizados por gente ligada a trabajos del sector terciario y de ingresos medios, están eligiendo los barrios centrales para establecer un tipo de vida urbana “de moda” y cerca de sus trabajos (Hardoy y Gutman, 1992; Arizaga, 2003), y *d*) esta tendencia a aumentar la demanda, pone al departamento como objeto de consumo, como *commodity*, diseñado para jóvenes profesionales, solos o en pareja, con o sin hijos, e interesados en tener una vivienda con una cierta apariencia ‘global’ y estándares de seguridad entregados por conjuntos enrejados y cámaras de seguridad (De Mattos *et al.*, 2005). Estas distinciones constituyen un primer argumento para identificar un proceso de latino gentrificación (Inzulza, 2012a) en los barrios históricos del Gran Santiago.

Las *gated cities* (Ellin, 1997), las ciudades borde o *edge cities*, como las define Garreau (1991) y la privatopía son términos para describir el presente urbano y ciudadano (Borja y Castells, 1997). Y en Santiago, estas categorías incluyen la actividad inmobiliaria y los precios del suelo urbano, los cuales están territorialmente relacionados. En el Cuadro 1 se muestra cómo el cuadrante nor-oriental agrupó más de la tercera parte (37.2% o 765 122 m²) de toda la actividad inmobiliaria del Gran Santiago en el 2001 (2 055.663 m²), capturando un total de 765 122 m² construidos. De igual forma, el centro histórico (comuna de Santiago) registró para el mismo año una inversión de 737 004 UF en desarrollo inmobiliario, lo cual es comparable con los resultados obtenidos en el cuadrante sur-poniente con 1 124 222 UF, pero solo en un cuarto de la superficie construida (69 726 m² de 283 517 m²).

Esta situación en el Gran Santiago reafirma las disparidades territoriales producto de la gestión de negocios inmobiliarios y su oferta hacia grupos de nuevos residentes que llegan a vivir al centro de la ciudad como potenciales santiaguinos gentrificadores (Inzulza, 2012a y b). El área del cuadrante nor-oriental y especialmente el centro de la ciudad al parecer son las zonas más atractivas para localización de vivienda nueva en altura (Serex, 2002). De acuerdo con la literatura sobre gentrificación, esto podría estar indicando una tendencia a la sustitución del tejido social, que a escala barrial pueden estar afectando a residentes existentes de barrios como Bellavista (en el norte) o El Llano Subercaseaux (en

Cuadro 1. Desarrollo inmobiliario en el Gran Santiago, 2001

Cuadrante	Oferta de área total construida			UF / m ²		
	Cantidad	Metros cuadrados	Total en UF	Promedio	Mínimo	Máximo
Nor-oriental	277	765 122	9 017 218	12.40	3.65	33.74
Nor-poniente	68	453 622	1 436 808	4.23	1.83	11.71
Sur-oriental	116	483 676	2 157 017	4.71	2.18	9.11
Sur-poniente	67	283 517	1 124 222	4.17	2.11	12.80
Centro Santiago	47	69 726	737 004	10.57	3.24	19.00
Total Gran Santiago	575	2 055 663	14 472 269	7.21		

Fuente: elaboración propia basada en CCHC (2003); Serex (2002).

el sur) en forma de presión inmobiliaria para desplazarse. Además, estas áreas barriales están siendo afectadas por la sobrecarga de usos en el espacio público, como el aumento del transporte privado, la densidad habitacional y la contaminación ambiental. Este análisis permite entender cómo la actividad inmobiliaria ha modificado el horizonte morfológico urbano del Gran Santiago en las últimas décadas y específicamente, el edificio en altura como la tipología predominante en todos los cuadrantes del Gran Santiago (Borsdorf *et al.*, 2007; Hidalgo *et al.*, 2003), en especial en el área central y en barrios históricos como Bellavista y El Llano Subercaseaux.

Materiales y método

Como se señaló anteriormente, el propósito general de la investigación es indagar acerca de las configuraciones y significados de las transformaciones socioespaciales que experimenta la ciudad de Santiago de Chile, en un contexto de diferenciación socioespacial, y sus implicancias para la vida urbana barrial y la convivencia ciudadana.

Esta investigación indaga la hipótesis que los proyectos de inversión inmobiliaria residencial en altura en barrios pericentrales históricos, así como en urbanizaciones periféricas, están operando sin una lógica de sentido de lugar, transformando la configuración social barrial y los significados. La aparente diversidad socioespacial sería un síntoma de un proceso tendiente a significar un estilo de vida polarizado socioespacialmente. Se realizan observaciones de la actividad inmobiliaria en dos barrios de Santiago de Chile, uno pericentral histórico (Llano Subercaseaux) y otro periférico emergente (Violeta Cousiño). La semiología urbana y la observación posibilitaron metodológicamente el conocimiento de cómo el habitante urbano interpreta el contexto y entorno socioespacial. Los signos de cambio en la forma son indicadores para conocer la dinámica socioespacial de un barrio.

El análisis semiológico urbano, parte de la premisa de que la ciudad es un objeto vivo, una expresión histórica-social-geográfica y como tal, genera signos, tiene significantes constantes pero sus significados barriales y espaciales obedecen a diversos periodos históricos. Adicionalmente, es fundamental para el análisis tener en cuenta que el espacio urbano no se organiza al azar o de forma fortuita, sino que expresa el proceso material y social que le da historia y lo explica. Para entender cualquier ciudad, ante todo debe ser analizada como la proyección concreta de la sociedad en el espacio, y no viceversa.

Resultados

El barrio histórico pericentral

El barrio histórico pericentral es definido por su entramado en el área urbana, su patrimonio arquitectónico (vivienda y edificios públicos), su espacio público y su mobiliario urbano, jardines, luminarias, etc. Éstos constituyen configuraciones y significados identitarios que anclan un sentido de pertenencia en el imaginario de sus habitantes. El barrio histórico posee lo que Lynch (1960) denomina *imageability*, la cualidad que hace que sus componentes físicos y espaciales sean identificados por sus residentes y apropiados en la vida barrial. A nivel local, el barrio histórico es escenario de participación donde una variada gama de actores juegan un rol activo en su desarrollo. Esta diversidad y compromiso se valora como *livelihood*, o sustento para un ambiente adecuado para la vida de sus residentes. Este *collage* de espacio social definido por su configuración y significados en el tiempo (Lynch, 1971) permite conectar activamente presente, futuro y pasado (Hayden, 1995; Hebbert, 2005). El barrio histórico además, suele tener un rol identitario patrimonial más allá de sus fronteras, es el barrio en la perspectiva histórico-cultural de la ciudad y pertenece a la humanidad en su amplio espectro y no solo a sus residentes.

El hecho de que el barrio histórico sea ciudad coexistiendo en un sistema de barrios que conviven por medio de relaciones perceptuales, ecosistémicas y funcionales en un dinamismo que involucra su interacción con el medio físico, social y económico, en el tiempo y en el espacio, constituye a escala barrial, lo que se aproxima al ideal de sustentabilidad urbana (Naredo, 1996; Van Kamp *et al.*, 2003).

El barrio histórico pericentral en Santiago de Chile: calidad arquitectónica asociada a un entorno urbano-rural

En Santiago de Chile desde sus inicios, los barrios se caracterizaban por conjuntos de vivienda en baja altura de gran calidad arquitectónica asociada a un entorno urbano-rural. Sus áreas de extensión comenzaron a proyectarse hacia el norte y sur de la ciudad. La estructura del barrio permitía al santiaguino encontrarse con sus pares, pasear por sus calles, contemplar los hitos naturales (cerros y cauces fluviales) y vivir en un entorno inmediato integrado a una ciudad a escala humana. Estos componentes evidencian altos grados de habitabilidad y calidad de vida.

Las políticas de renovación urbana de nivel comunal e intercomunal que favorecen la liberalización del mercado y la inversión inmobiliaria con incentivos

económicos directos en el suelo urbano aplicadas en Chile (Daher, 1991; Shafer 1977) y la falta de regulación y protección del patrimonio arquitectónico, han detonado un acelerado proceso de transformación en los barrios históricos pericentrales (Inzulza, 2012b) con implicancias en la habitabilidad local y para la ciudad en general.

En el ejemplo del barrio pericentral histórico El Llano Subercaseaux, la tendencia a sustituir la edificación existente de fachada continua o pareada de uno, dos o tres pisos, de uso principalmente (u originalmente) residencial, por una nueva residencia con vivienda en altura, es el mejor signo de transformaciones, que Inzulza (2012a) denomina latino gentrificación. A esto se suman los cambios en la configuración y significados, el carácter histórico-patrimonial del barrio, los que claramente alteran los modos de habitar y en consecuencia, la calidad de vida barrial.

En la fase inicial en que se desarrolla la observación, este proceso de transformación en la configuración física del barrio y en los significados del habitar no está registrando todavía cifras significativas de desplazamientos de población de origen, o habitantes de menores ingresos por habitantes de mayores ingresos, o el retorno de clases de ingresos medios y altos al centro de la ciudad para establecerse con actividades artístico-culturales (*Ibid.*). Sin embargo, no se descarta que se incremente, si se proyecta el desarrollo inmobiliario futuro. La extensión de los terrenos utilizados para edificación en altura, que originalmente eran propiedad unifamiliar, puede explicar en parte estos cambios sin aparente desplazamiento masivo.

El barrio periférico emergente

Éste se caracteriza por un área urbana donde el proyecto arquitectónico habitacional (vivienda o edificios) crea un barrio para clases medias con clara delimitación dada por su configuración física frente a su entorno, sin tener la calidad de condominio cerrado (al inicio, sin límites físicos). Además, la estructura del barrio y su espacio público es hacia adentro, con pasajes estrechos, mobiliario urbano especial, jardines, luminarias que le son propias. etc. El barrio es homogéneo en diseño arquitectónico y las vías no están completamente accesibles al entramado urbano. El barrio periférico emergente no genera un sentido de pertenencia en los habitantes de la comuna más allá de sus límites. Generalmente, es parte de un conglomerado de urbanizaciones que conviven por medio de subcentros funcionales, localizadas en contextos comunales de pobreza urbana.

*El barrio periférico emergente Parque Violeta Cousiño
en la comuna de Peñalolén*

La evolución comunal de Peñalolén es importante para entender la estructura barrial que adopta en la actualidad. Se originó en la subdivisión de la comuna de Ñuñoa, como parte de la Reformulación Comunal de Santiago de Chile entre 1982 y 1985. Con 23 km², Peñalolén es actualmente una de las comunas más grandes de la Región Metropolitana, y al mismo tiempo uno de los sectores con más acelerado crecimiento demográfico. En los años ochenta fue comuna “bol-són de pobreza” receptora de población proveniente de campamentos erradicados de otras comunas del Área Metropolitana, aproximadamente 14 000 personas de otras comunas, donde el objetivo de la política urbana fue la homogeneización social, para favorecer las rentas del suelo en comunas con población de más altos ingresos, y en los últimos años y hasta la fecha esta comuna ha sido objeto de una fuerte inversión inmobiliaria en viviendas para sectores medios y altos.

En los primeros años los pobladores, especialmente las mujeres que encontraron trabajo en las nuevas urbanizaciones, percibieron y valoraron las ventajas de una estructura urbana socialmente diversa para el mejoramiento de su calidad de vida. También los tiempos de viaje para hacer compras disminuyeron, por el hecho de que las nuevas urbanizaciones trajeron consigo equipamiento, infraestructura y servicios variados. Aumentó el nivel de contactos. Esta estructura favoreció los contactos fuera de sus límites, contactos que también tenían como sentido el mejorar su situación socioeconómica (Galleguillos, 2007).

Posteriormente, el acelerado desarrollo inmobiliario de la comuna de Peñalolén se mantuvo en la construcción de urbanizaciones cerradas para estratos altos y abiertas integradas a la trama urbana para estratos medios. Ya desde sus inicios, estos nuevos vecinos de clase media se organizaron para controlar los accesos, con vigilantes, cierre perimetral y de accesos a pasajes y calles, las que son Bienes Nacionales de Uso Público, en los conjuntos que quedaban más expuestos a Avenida Grecia (Plataforma Urbana, 2011). La vida barrial que se genera entre nuevos y antiguos vecinos parece estar dinamizada por una dialéctica del miedo y la inseguridad, alimentada por imaginarios de la pobreza como amenaza y de los cuales se protege y separa con muros y rejas.

La Tabla 2 muestra a modo de síntesis, la fenomenología de las transformaciones socioespaciales en Santiago de Chile. El barrio Violeta Cousiño es un lamentable ejemplo de un progresivo cierre de calles y pasajes, el que ha generado controversia y conflictos abiertos con resistencia de algunos vecinos y con intervención del municipio y la contraloría general de la república. Los vecinos

Tabla 2. Diferenciación socioespacial según proceso, dimensión escalar, forma, actores y transformaciones de fondo en la estructura urbana barrial en Santiago de Chile

Proceso /estrategia	Dimensión Escalar	Forma que adopta	Actor responsable	Transformaciones de fondo en la estructura urbana barrial
Periferia como contexto urbano de la pobreza. Erradicación de habitantes pobres de sectores de ingresos altos. Homogeneización socioespacial como proyecto político (1982-1985).	Aumenta escala geográfica de segregación.	Conjuntos habitacionales extensos. Aislamiento geográfico. Homogeneidad en pobreza. Precariedad de las viviendas.	El Estado	“Bolsones de pobreza”. Perpetuación de condiciones de pobreza y exclusión social, violencia y criminalidad, desesperanza aprendida.
Barrios periféricos emergentes en comunas “bolsones de pobreza” (1990-2000). Inversión Inmobiliaria FASE I	Disminuye escala geográfica de segregación.	Barrios cerrados para ingresos altos y abiertos para clases medias.	Promotor Inmobiliario y ausencia de regulación estatal.	Diversificación socioespacial. Valoración positiva de mejoramientos en infraestructura y equipamiento asociado a nuevas urbanizaciones. Habitantes pobres forzados a vender terrenos para desarrollos inmobiliarios.
Barrios periféricos emergentes en comunas “bolsones de pobreza” 2000 hasta la actualidad. Ej: Parque Violeta Cousiño FASE II	Disminuye escala geográfica de segregación. Auto-confinamiento territorial horizontal y vertical.	Conjuntos cerrados para grupos de ingresos altos y abiertos para clases medias.	Promotor Inmobiliario y ausencia de regulación estatal.	Latino-gentrificación. Conjuntos abiertos comienzan a cerrarse. Cercanía entre grupos sociales evidencia conflictos y segregación social. Manifiesto aumento de rejas, muros.
Barrios históricos pericentrales clase media. Renovación urbana con base en sustitución de edificación por vivienda en altura en Ej: Barrio histórico el Llano Subercaseaux.	Microescala geográfica de segregación. Auto-confinamiento territorial vertical.	Demolición de edificaciones histórico-patrimoniales. Urbanización en altura tipo condominio cerrado para grupos medios y altos.	Promotor Inmobiliario, ausencia de regulación estatal y falta de protección al patrimonio.	Latino-gentrificación. Reemplazo de la estructura física. Transformación del espacio social. Pérdida de patrimonio arquitectónico. Viviendas originarias caen en obsolescencia. Viviendas originarias son vendidas. Viviendas originarias transformadas para usos comerciales.

Fuente: elaboración propia con base en Galleguillos (2007).

del sector, a favor de la reja, argumentan que se sienten más protegidos con sus calles cerradas.

En el barrio histórico El Llano Subercaseaux se desarrolla una interacción de actividades residenciales, comerciales y de servicios. La sustitución de edificación existente de fachada continua o pareada, de uno, dos o tres pisos, de uso principalmente (u originalmente) residencial por una tendencia de residencia con vivienda en altura (Inzulza, 2012a), más que el desplazamiento masivo de población de menores ingresos hacia la periferia de la ciudad, es un signo predominante de cambio en la configuración física del barrio y en el significado del habitar, incorporando las comunidades cerradas en edificaciones en altura.

En el Centro Histórico, la oferta y la preferencia por departamentos supera las viviendas existentes las que cambian de uso para actividades comerciales como casas de modas, boutiques o restaurantes, o caen en el abandono y obsolescencia. La preferencia por departamentos de vivienda funcional en altura con buena localización que ofrece el sector inmobiliario en este barrio muestra que el perfil de los latino gentrificadores (*Ibid.*) residentes de barrios históricos del área urbana pericentral está contribuyendo a transformar rápidamente el paisaje urbano cultural del barrio histórico pericentral.

Otro fenómeno visible tiene que ver con el rol de la administración comunal. En Santiago de Chile es común encontrar barrios históricos cuyos territorios son divididos administrativamente y quedan bajo la jurisdicción de dos o más administraciones municipales, cada una con diferentes orientaciones de política urbana frente al barrio, lo que se advierte en su aspecto. Hay sectores del barrio sujetos a conservación y otros en pleno desarrollo inmobiliario a gran escala (edificios en altura). Los proyectos de vivienda en altura identificados en Santiago de Chile y en barrios históricos centrales y pericentrales como Gran Avenida, Brasil o Ñuñoa, y en el ejemplo de El Llano Subercaseaux, evidencian cambios en la configuración física y en los significados del habitar y son nuevos signos de una latino gentrificación, donde las políticas de renovación urbana no logran responder a los desafíos de una planificación ambiental estratégica conducente a mejorar la calidad de vida y avanzar hacia la sustentabilidad urbana.

Conclusiones: nuevas formas de segregación

Los ejemplos estudiados, muestran signos claros de una transformación física de los barrios que no considera la estructura original. La altura y la forma de la edificación, la infraestructura, la configuración de los espacios públicos, el bloqueo

de calles (Bienes Nacionales de Uso Público), el aumento generalizado de cierres, y la interacción entre vecinos, son claros signos de ello. La sustitución de edificación existente en el pericentro histórico es el rasgo predominante de procesos de transformación de la vida barrial. En la periferia, la cercanía geográfica entre grupos socioeconómicos distintos, motiva en los nuevos habitantes un aumento de enrejamiento y este hecho provoca tensiones. Los principales hallazgos de la investigación muestran una realidad compleja que se distancia de la argumentación de la diversidad socioespacial como diferenciación social sin exclusión.

El fenómeno observado en un barrio pericéntrico y en un barrio periférico, muestra que los grupos sociales que se alojan en estas nuevas tipologías mantienen una forma de “vivir próximos pero separados” con los residentes originarios. Esta expresión de individualización en el modo de vida urbana moldea la ciudad neoliberal de Santiago de Chile, evidenciando que cada administración gubernamental ha estado utilizando la ciudad como un *commodity* a expensas de sus habitantes.

La investigación se ha centrado en los aspectos de configuración y significados que rodean las transformaciones socioespaciales que experimenta la ciudad de Santiago de Chile. La intervención del sector inmobiliario en contextos urbanos pericéntricos y periféricos, originalmente contextos urbanos tradicionales (clase media) y de pobreza urbana (periferia), efectivamente provocó un cambio de escala y con esto una cercanía entre ricos y pobres y transformaciones físicas en los barrios. En ambos espacios urbanos observados, la tendencia es al desarrollo de nuevas formas de segregación para el caso de Santiago de Chile.

Los resultados de este análisis muestran la necesidad de promover el enfoque del urbanismo ciudadano caracterizado por una política urbana centrada en la valoración del habitar y el habitante, de la realidad plural y diversa de los barrios y comunidades, y con el desafío permanente de adaptar y flexibilizar las propuestas de intervención territorial en materia de regeneración urbana.

Aunque la vida en la ciudad así como la experimentamos ahora, muestra muchas fronteras y exclusiones, nuestra actual experiencia de la vida urbana también nos entrega avisos de lo que diferenciación sin exclusión podría ser. En la “buena” ciudad, uno traspasa de un entorno habitacional al otro sin saber exactamente donde termina el primero y empieza el otro. Es tarea de una planificación crítica darse cuenta de la necesidad de reconocer el espacio para albergar las diferencias entre los vecinos en una intensa vida urbana. Estas diferencias deben ser posibles y para ello, los espacios públicos, avenidas y calles de las grandes ciudades deben ser dotados de un equipamiento que permita a las personas “de afuera” convivir en paz en forma respetuosa y digna. Sería interesante lograr que

las diferencias entre grupos se manifestaran libremente a través de la formación o constitución de grupos de afinidad. La diferenciación social y espacial no debería ser excluyente, sino materia de conciencia social y colaboración mutua. La vida urbana manifiesta las contradicciones sociales y diferencias como un reto hacia el logro de una convivencia diferenciada por su historia y su sentido sociológico de comunidad.

Habitar es también desarrollar las redes diferenciales en las que vivimos. Estructurar las necesidades por sus propias redes de convivencia. No es segregar, sino tejer otras redes más amplias sobre las ya existentes, respetando las formas diferenciales de origen. En lugar de apoyar las desigualdades, apoyar las diferencias, promoviendo la igualdad de oportunidades a favor de los estratos más pobres, pero no el igualitarismo con las mismas formas urbanas. Que cada cual pueda homologarse con otras áreas de convivencia vecinas en servicios o calidades de habitar, es contribuir a configurar desde cada caso concreto soluciones no segregativas.

La convivencia de las clases sociales es una necesidad y un beneficio tanto para las clases acomodadas, así como para las modestas. Nuestras ciudades generan personas cesantes que se transforman en marginales. Los empleos de proximidad, de servicios de persona a persona, o el mantenimiento urbano, el cuidado de espacios y equipamientos colectivos en las unidades residenciales, ofrecen posibilidades infinitas. La convivencia, el conocernos unos y otros, el hablarnos en las calles y plazas, es el mejor remedio a los sentimientos de inseguridad. La apuesta va por el camino de recuperar una mayor capacidad de razonar a partir de la sensibilidad. La implementación de contramedidas para enfrentar este desarrollo y estrategias activas contra la segregación son desafíos muy complejos y que van más allá de lo que se puede observar y abarcar bajo los términos de planificación para el desarrollo urbano. No basta un desempeño eufemístico con la Utopía de la heterogeneidad socioespacial para reducir conflictos urbanos, mejorar la calidad de vida de los habitantes y lograr mayor sustentabilidad para la vida en las ciudades.

Este artículo contribuye al debate sobre la acelerada transformación del paisaje barrial latinoamericano y a los esfuerzos por incrementar la reflexión sobre la urgencia de una necesaria revisión de posibles normativas “curativas” y la pertinencia de la política urbana recién aprobada con un efectivo control desde el Estado. Las políticas urbanas actuales tienden a acentuar la segregación social en la medida en que permiten una forma de organización de la ciudad caracterizada por el distanciamiento espacial de los diferentes grupos sociales. Las políticas de vivienda estatal basadas en criterios cuantitativos de maximizar el número

de viviendas construidas por la vía de reducir su costo, dieron como resultado patrones de segregación a gran escala, acentuando la exclusión social en la ciudad de Santiago.

La nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano, luego de casi treinta años desde su última versión, podría convertirse en un documento que no tiene fuerza de ley ni carácter vinculante, si no permite orientar la institucionalidad, legislación y programas para tener mejores ciudades y calidad de vida. Un aspecto clave es el de lograr el compromiso del Estado para revertir las dinámicas de segregación, exclusión e inequidad urbana que se dieron en este tiempo, a manera de buscar una mejor integración social, garantizando el acceso universal a las oportunidades que ofrecen nuestras ciudades. Entre las prioridades para su implementación, está la de legislar para que instrumentos tan importantes como los planos reguladores, ordenanzas, pagos por impactos, contribuciones y otros mecanismos de planificación, se adecuen y sean coherentes con la política, orientando en forma proactiva y participativa el desarrollo y conservación de nuestras ciudades.