



MEGAPROYECTOS RESIDENCIALES VALLADOS EN LA PERIFERIA: ¿BARRIOS CERRADOS AUTOSUFICIENTES O NUEVAS CIUDADES?¹

Rodrigo Hidalgo D.², Axel Borsdorf³

Fecha de recepción : 10/01/2005

Fecha de aceptación : 19/05/2005

Resumen

Las tendencias recientes de expansión metropolitana en Santiago están marcadas por el diseño de grandes proyectos inmobiliarios que se comienzan a reproducir bajo la modalidad de ciudades valladas. A través del estudio del marco jurídico que ha dado a lugar a dichas intervenciones y del análisis de los primeros proyectos en marcha, la interrogante principal del trabajo apunta a confrontar si este tipo de emprendimientos es solo una variante más de lo que son los barrios cerrados actuales o bien si ellos corresponden a las nuevas ciudades del futuro.

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

Abstract

Recent tendencies on the expansion of Santiago are marked by the development of large real estate projects that are being reproduced under the modality of "enclosed cities". Through the study of the legal framework, regulations and instruments in place giving the necessary basis to realize these interventions and through the analysis of the first projects undertaken, the main issue to be tackled is if recent developments represent only one more expression of the of enclosed cities already built or represent the new cities of the future.

Key words: *enclosed cities, urban structure, Santiago of Chile*

Las periferias de las metrópolis latinoamericanas están siendo modificadas con una velocidad y magnitud prácticamente sin precedentes. La necesidad de nuevas viviendas, infraestructuras de comunicación y suelo para las actividades productivas y de ocio, entre otros, han aumentado en forma notable en la última década, dando paso a un nuevo dibujo de las ciudades de la región, marcado por la fragmentación de los territorios involucrados, donde ricos y pobres se encuentran cada vez más dispersos y en ocasiones con mayor proximidad geográfica que en periodos anteriores (Hidalgo, Trumper y Borsdorf, 2005; Cáceres y Sabatini, 2004; Ortiz y Escolano, 2005).

Son precisamente las grandes urbes, constituyentes de áreas metropolitanas, donde al unísono se reproducen fenómenos como segregación y disgregación del tejido social urbano. En este escenario los espacios residenciales expresan una dualidad que va desde la vivienda social a los condominios o barrios cerrados, habitados no sólo por las élites sino que también por grupos medios y medios bajos, que se distribuyen por diversas localizaciones, con distinta base social y territorial (Borsdorf, 2000; Meyer & Bähr, 2001; Kohler, 2002; Karitscheider, 2002; Hidalgo y Borsdorf, 2005).

Los barrios cerrados, entendidos como las áreas de viviendas con acceso controlado y con dispositivos de seguridad, son nuevos elementos que marcan la estructuración del espacio urbano y modelan, de diferentes formas, la fisonomía actual de la ciudad latinoamericana (Borsdorf, Bähr y Janoschka 2002; Mertins, 2003). Respecto de las causas de este fenómeno, algunos autores como Borsdorf (2002) y Borsdorf e Hidalgo (2004a) 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, considerando las tendencias recientes, se podría llegar finalmente a un consenso, puesto que los megaproyectos surgidos de un tiempo hasta ahora rompen con cualquier tradición urbana arraigada en Latinoamérica y pueden ser considerados como consecuencias de la globalización, con manifestaciones particulares en cada uno de los países donde se han materializado.

Estos megaproyectos son zonas habitacionales desde los 50.000 hasta más de 100.000 habitantes. Constituyen un nuevo concepto de ciudad rodeada de muros, vallas, portones y sistemas de seguridad para proteger a sus miembros de manera hermética y excluirlos del mundo exterior. Son, además, comunidades provistas de prestaciones de servicios y abastecimiento propias -en otras palabras, autosuficientes-, pero reservadas únicamente a un cierto estrato social. En determinadas ocasiones -como en el caso de Santiago de Chile- esos megaproyectos se conectan a los cascos urbanos a través de autopistas privadas transitables muchas veces sólo por quienes moran en esos nuevos complejos residenciales (Borsdorf e Hidalgo, 2005).

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

El texto busca estudiar los megaproyectos residenciales vallados en la periferia del área metropolitana de Santiago de Chile y analizar si se trata de un proceso de construcción de barrios cerrados o bien de nuevas ciudades. La base empírica del trabajo corresponde a un levantamiento de los conjuntos de viviendas proyectados a una población de más de 50.000 habitantes que actualmente se están desarrollando en el norte del

1 Este artículo surge dentro del marco de proyectos fomentados por los institutos de investigación chilenos y austriacos: Fondecyt N° 1030472 y N° 7040113, así como también FWF N° 14883. Resultados del trabajo se presentaron en el VII Coloquio Internacional de Geocritica „Los Agentes urbanos y las políticas sobre la ciudad“, celebrado en el Instituto de Geografía la Pontificia Universidad Católica en mayo de 2005 (www.geocritica.com).

2 Geógrafo, Docente Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile, E-mail: rhidalgo@puc.cl.

3 Geógrafo, Académico Instituto de Geografía, Universidad de Innsbruck, Austria.

área metropolitana de Santiago (AMS)⁴, específicamente en las comunas de Lampa y Colina, en la provincia de Chacabuco. A su vez se esbozan los primeros emprendimientos de este tipo que se comienzan a proyectar en otros espacios de la periferia del AMS. Valiéndose de cartografías, entrevistas y una base de datos georeferenciada, junto a la respectiva verificación en terreno, se generó la interpretación y propuesta teórica del proceso de construcción de las nuevas periferias residenciales valladas en el AMS (compárese también Borsdorf e Hildago 2004b).

El marco jurídico para acoger megaproyectos en la periferia del AMS.

Desde hace décadas el crecimiento de Santiago de Chile (1992—2002: 8,6%) se encuentra por debajo de la tasa media del país (1992—2002: 12,8 %). Sin embargo, la ciudad en términos demográficos y de su extensión en superficie continúa aumentando su 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). En términos de superficie, la mancha urbana aumentó de 50.000 hectáreas aproximadamente en 1990 a cerca de 62.000 en el año 2000, crecimiento que en un 40% estuvo vinculado a la expansión de los espacios residenciales (Ducci, 2002).

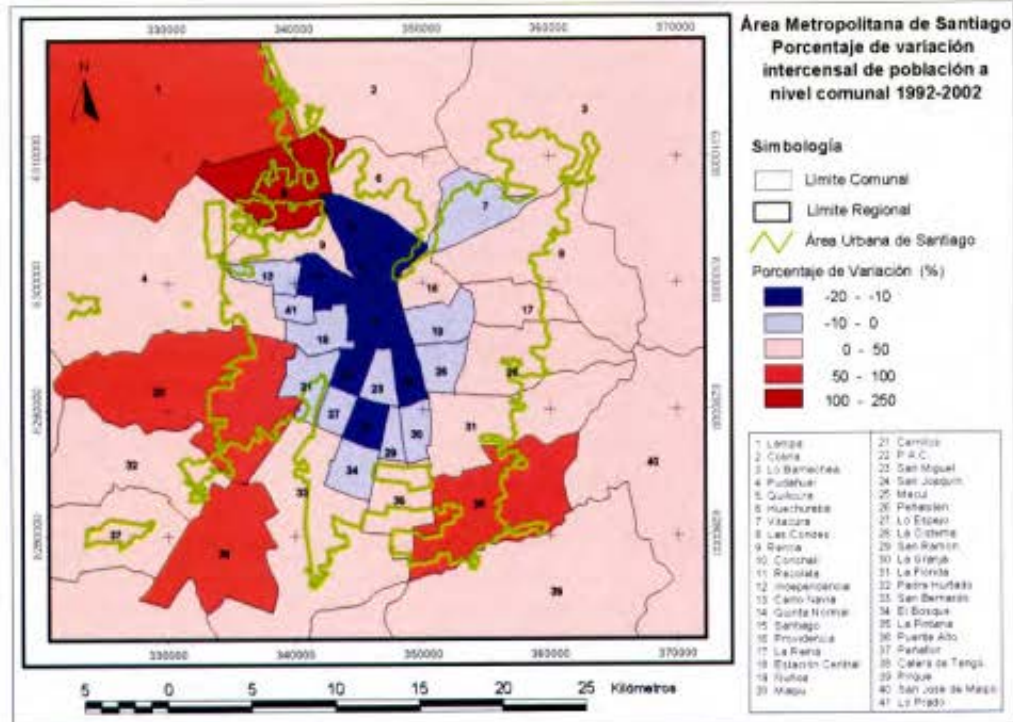


Figura N°1. Porcentaje de variación intercensal de población a nivel comunal en el AMS, 1992-2002.

4 Esta última se ha definido a partir del área urbanizada continua, la que, según información satelital de noviembre de 2001, estaría compuesta por 39 comunas, a saber: Santiago, Independencia, Conchalí, Huechuraba, Recoleta, Providencia, Vitacura, Lo Barnechea, Las Condes, Ñuñoa, La Reina, Maipú, Peñalolén, La Florida, San Joaquín, La Granja, La Pintana, San Ramón, San Miguel, La Cisterna, El Bosque, Pedro Aguirre Cerda, Lo Espejo, Estación Central, Cerrillos, Maipú, Quinta Normal, Lo Prado, Pudahuel, Cerro Navia, Renca, Quilicura, Colina, Lampa, Puente Alto, San Bernardo, Padre Hurtado, Pirque y Calera de Tango.

Es precisamente en las comunas de la periferia de la aglomeración donde hacia mediados de la década de 1980 y con el objetivo de desarrollar negocios inmobiliarios, se generan movimientos de capital en torno a los territorios ubicados en la periferia de la ciudad. Lo anterior se traduce en procesos especulativos, que llevan a los grandes compradores a establecer inversiones para que rindan frutos en el mediano y largo plazo, de 5 a 20 años aproximadamente.

En el caso de las comunas situadas al norte del AMS, específicamente en los terrenos ubicados en el valle de Chicureo en la comuna de Colina, el desarrollo de dicho negocio inmobiliario, en un primer momento, pasa desapercibido. Esto se explica por la situación periférica y la desconexión vial de dichas áreas con el resto de la ciudad. Sin embargo, medidos en línea recta, esas tierras y las zonas más acomodadas de Santiago ubicadas en el valle de La Dehesa, en la comuna de Lo Barnechea, están separadas, 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. Cabe destacar que, ya en sus primeros anuncios, los eslóganes publicitarios de estos proyectos resaltan la proximidad a las áreas de alta renta, hecho que les otorga un gran atractivo a sus promociones.

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 de los noventa, mediante la creación de una figura técnica jurídica que solo tendrá aplicación para la provincia de Chacabuco en el marco de la aprobación de su Plan Regulador Intercomunal 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 los cuales se fijan las normas mínimas de equipamientos, servicios y densidad de construcción de las viviendas que ellas deben cumplir (MINVU, 1997). Pensadas como destinos de las clases medias altas y altas, las ZODUC son diseñadas 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 (PRICH) norma el desarrollo urbano de las tres comunas que componen dicha provincia, como 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"⁵ 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 prácticamente duplica la superficie 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 del interés que surgió en sus dueños por la posibilidad ofrecida de vender a mejor precio sus propiedades. En términos espaciales, estas cifras pueden explicarse a partir de: la proximidad de dichas comunas al AMS, en especial con la zona oriente de altos ingresos, y el congelamiento de las subdivisiones al sur del AMS, específicamente en Pique y Calera de Tango. En estas últimas, en los años ochenta, este proceso de fraccionamiento del suelo rústico cobra importancia hasta su inclusión en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) de 1994, situación que limitó la proliferación de las "parcelas de agrado", debido a que ellas no se pueden materializar en los territorios que están normados por los planos reguladores comunales o intercomunales (Poduje y Yañez, 2000).

En paralelo a las ZODUC, el PRICH 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 ZODUC y AUDP fueron sólo el inicio de esta nueva forma de diseñar la expansión del AMS, ya que en el año 2003 se crea un nuevo resquicio legal que incentiva la construcción de megaproyectos y que se denominan Proyectos con Desarrollo Urbano Condicionados (PDUC), cuya modalidad "flotante" permite la construcción en áreas de interés silvoagropecu-

uario, previa aprobación de los informes de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU), de Agricultura y el municipio respectivo (MINVU, 2003). Las condiciones de construcción son similares a las ZODUC, es decir, superficie total no inferior a 300 há conformada por un solo paño o paños contiguos ocupados con una densidad bruta promedio de 85 hab./há con una tolerancia de 15 hab./há. Tamaños de loteos que sólo son posibles de encontrar en las comunas de Pirque, San José de Maipo, Quilicura, Pudahuel, Maipú, Calera de Tango, La Pintana, Lampa, Colina, San Bernardo y Til-Til.

Los PDUC deberán contemplar una serie de medidas de compensación, mitigación o reparación. Ellas deben establecerse en los informes técnicos previos y dicen relación con: (1) compensar la pérdida potencial de sectores con capacidad de uso de clases I, II y III, con la rehabilitación de otros suelos de menor capacidad; (2) las propuestas que afecten al hábitat de flora y fauna silvestre y/o con alto valor para la biodiversidad deberán presentar un Plan de Restauración en hábitat similar; (3) eliminación y control de riesgos de origen natural y actividades peligrosas; (4) diseño de propuestas para satisfacer las nuevas demandas de transporte generadas por el proyecto; (5) control de la evacuación de las aguas lluvias y servidas; y (6) la eliminación de residuos sólidos (MINVU, 2003).

Otra diferencia de las PDUC y las ZODUC de Chacabuco es que el 30% mínimo del total de las viviendas deberá permitir su adquisición mediante un Programa de Subsidio Habitacional, con una densidad bruta máxima de 400 hab./há. Con esto se busca que los proyectos favorezcan la mezcla de los diferentes grupos humanos que componen la sociedad y con ello no sean vistos como motores de la "segregación social".

Proyectos inmobiliarios en las ZODUC y AUDP

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 y contempla también más población, equipamientos y servicios. La segunda, vecina a Piedra Roja, debería concentrar unas 57.000 personas y la tercera a unas 12.000. La tercera, con 700 há y con lotes individuales para ser construidos por exclusivos diseños, en predios de 800 a 1000 m², no puede aún ser considerado un megaproyecto, pero es un emprendimiento

5 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)".

que por su tamaño e importancia de su oferta dirigida a sectores de altos ingresos será tenido en cuenta en el análisis de las ciudades valladas producto de las ZOUCS (Cuadro N°1). Todos estos conjuntos de viviendas están 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 hasta la fecha. La primera etapa está en plena marcha con 400 casas vendidas y ya habitadas en gran parte (figura N°2). Su trazado está estructurado a partir de "microbarrios"; las vías están delineadas claramente como avenidas de paso y de acceso (a menudo ciegas). Una gran laguna de cuatro hectáreas es el punto de atracción óptico y funcional. En sus márgenes, un club náutico, un centro comercial en obras y extensas superficies en ambos lados reservadas para futuros usos comerciales. Se ha previsto, además del club náutico, espacios para la práctica de golf, la equitación y el polo. En términos de conectividad, el camino *Pie Andino* garantiza una circulación exenta de embotellamientos. A través de él sus futuros compradores podrán llegar en breves minutos a sus puestos de trabajo o colegios ubicados en el exclusivo valle de La Dehesa. Así también, por medio de la carretera General San Martín, es posible enlazar con *Vespucio Norte Express* y *Autopista Central*, vías de alta velocidad de uso pagado, que reducen de forma considerable los tiempos de viaje.

Además llama la atención 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. Los compradores que busquen un inmueble más original, tienen la opción de adquirir su terreno en *Hacienda Chicureo*—un sector 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°2). Esta oferta del Consorcio F. Wood & Almagro apunta a sectores bajos de la alta sociedad.



Maqueta del proyecto Chicureo.

La Reserva, desde la perspectiva de la densidad demográfica—más de 50.000 habitantes—no puede ser considerada como un megaproyecto, sin embargo, constituye uno de los planes más ambiciosos y exclusivos. Destacados arquitectos confeccionan los distintos planos de las viviendas que poblarán este loteo, cuyo trazado favorece el panorama que ofrece el paisaje montañoso que predomina en esta zona (figura N°2). La primera etapa de construcción comprende 211 inmuebles. Para enero de 2005 había 160 propiedades vendidas y 12 reservadas.

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 que ella cubre, en apenas once minutos. La vía, exenta de túneles, ha costado 15 millones de dólares, 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 por sus 16 km de largo será bastante más onerosa, a lo que se debe sumar las barreras que la topografía impone a su trazado. Con dos vías continuas en ambos sentidos y túneles de 7,6 km de largo, podrá 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 a causa de 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 autopista urbana de *Vespucio Norte Express* y sus líneas de servicio. La avenida también cuenta con cuatro vías y las obras concluirán durante el segundo semestre de 2005. El volumen de las inversiones de dicha ruta bordea los 6,5 millones de dólares.

Este grupo de autopistas no solo favorece a los emprendimientos vinculados a las ZODUC, sino también a las AUDP. Existen dos iniciativas en marcha dentro de esta última categoría, *Valle Grande* y *Larapinta*, ambas en la comuna de Lampa. El mejoramiento de la ruta 5 Norte y a la *Autopista Central* han contribuido también elevar la accesibilidad a Lampa desde las áreas centrales del AMS. A través de *Vespucio Norte Express*, la conectividad con el aeropuerto internacional aumentó notable-



La autopista Pie Andino, ayer privada y hoy de libre tránsito.

Cuadro N°1. Características de los principales (mega) proyectos residenciales vallados en la Provincia de Chacabuco.

Nombre del proyecto	Piedra Roja	Valle Norte	La Reserva	Hacienda Urbana Larapinta	Valle Grande
Modalidad	ZODUC	ZODUC	ZODUC	AUDP	AUDP
Inmobiliaria	Inmobiliaria Manquehue	Fernandez Wood, ECSA, Almagro S.A.	Empresas Harseim	SOCOVELSA	Novaterra
Ubicación	Chicureo	Chicureo	Chicureo	km 14, camino Lo Echevers-Lampa	Av. La Montaña, Ruta 5 Norte
Comuna	Colina	Colina	Colina	Lampa	Lampa
Tamaño del proyecto (en há)	1300	1600	740	300	480
Número de viviendas	12000	***	4500	8500	12.000 - 15.000
Número total de habitantes del proyecto.	62.000-65.000	57.000	***	50.000	60.000
Periodo de construcción	2002-2022	***	2001-2013	2004-2019	2004 - 2016
Conectividad	Pie Andino	Pie Andino Radial Nororiental	Pie Andino, Américo Vespucio Norte Express Radial Nororiental	Ruta 5 Norte Vespucio Norte Express	Ruta 5 Norte Vespucio Norte Express
Inversión (Millones US\$)	1850	700	500	***	690

Fuente: Información obtenida en terreno, oficinas de la respectivas empresas y difusión de los proyectos en Internet.

***: Sin información

Cuadro N°1. Características de los principales (mega) proyectos residenciales vallados en la Provincia de Chacabuco.

mente, lo que abre camino para confeccionar ofertas atractivas de emplazamientos dirigidos al sector industrial, vocación que detenta parte considerable de su territorio.

Sin embargo, esta comuna también muestra desventajas propias del medio natural donde se emplaza, debido a que sus áreas planas y extensas están ubicadas en terrenos con riesgo de inundación, situación que se explica por las condiciones topográficas y el tipo de suelo predominante (Castro, 2005); aspectos que en su conjunto limitan el aprovechamiento agrícola de esas tierras para fines agrícolas y, en consecuencia, una superficie considerable se encuentra ociosa. A pesar de esto último, su proximidad a la aglomeración y el aumento de la accesibilidad, potencia el surgimiento de nuevos parques industriales de grandes superficies, entre ellos, *Valle Grande*, vinculado en la actualidad a un homónimo megaproyecto residencial.

En el año 2004 arrancaron las ventas en *Valle Grande* y *Larapinta*, las que ascienden a 150 y 550 viviendas respectivamente. Según información contenida en el Cuadro N°1, estas cifras son un ínfima parte de las más de 20.000 unidades habitacionales proyectadas que suman ambos conjuntos, que podrían llegar a albergar alrededor de 100.000 personas en un horizonte de 15 años.

Blanco de la oferta son familias jóvenes de los estratos sociales medio y medio bajo. Viviendas de 55, 65, 70 y 96 m² en *Larapinta* pueden alojar hasta 8 personas. La casa más pequeña cuenta inclusive con tres dormitorios, 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° 3), en contraste con la *Hacienda Urbana Larapinta*, se encuentra más cercano a Santiago y tiene buena conectividad con la autopista de la ruta 5 Norte, 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.

Las iniciativas PDUC "flotantes"

La proliferación de megaproyectos bajo la modalidad de los PDUC, es más exigua ya que sólo hay evidencia de dos iniciativas ubicadas en la comuna de Pudahuel, Enea y Las Lilas, que contemplan áreas de 1000 y 700 hectáreas, respectivamente. Aunque ambos proyectos se encuentran en su fase inicial de desarrollo y las informaciones de sus planes de construcción son escasas, las superficies involucradas en ambos nos hacen



Figura N°2. Viviendas en las ZODUC de Piedra Roja y La Reserva.

aseverar que ellos pueden convertirse en el mediano plazo en ciudades valladas.

Dicha comuna, al igual que las analizadas anteriormente, tiene ventajas comparativas en sus conexiones viales, que están asociadas al paso por ella de la *Costanera Norte*, *Ruta 68* y *Vespucio Norte Express*, autopistas urbanas que le otorgan una adecuada y expedita comunicación con el centro de la ciudad. A lo cual se debe agregar la cercanía del Aeropuerto internacional, el bajo precio del suelo, la gran cantidad de sitios baldíos aun existentes (paños continuos cercanos a las 300 hectáreas) y el menor potencial agropecuario de sus suelos en comparación a otras áreas de la Región Metropolitana.

El PDUC denominado Las Lilas corresponde al nombre con el que se ha bautizado un sector de 600 hectáreas (frente a *Valle Lo Aguirre*) perteneciente a la familia Santa Cruz que en alianza con la Inmobiliaria Manquehue (familia Rabat) han creado un plan maestro en su primera etapa de 1.720 viviendas, con o sin subsidio, orientadas preferentemente a la clase media (cuyos valores estarían en el rango de las 1.000 a 2.500 U.F.), con un periodo de construcción de 15 años y cuya inversión bordearía los 750 millones de dólares. En cuanto a las medidas de mitigación, Las Lilas contempla un parque de 50 hectáreas alrededor de una laguna, la arborización de las futuras avenidas y la construcción de nuevas rutas de acceso.

Por su parte, el proyecto Enea es impulsado por la filial homóloga de Enersis, la inmobiliaria Manso de Velasco y la familia Guzmán Nieto. Las mil hectáreas serán construidas en seis etapas en un lapso de 25 a 30 años y su costo ascenderá a los 270 millones de dólares. Actualmente, se encuentran instaladas cerca de 50 empresas en su parque de negocios.

Los PDUC son resultado de la propia evolución del modo en que se ha conducido la planificación urbana en Chile y el importante papel que en ese esquema asumen los agentes privados y grandes empresarios inmobiliarios. Son precisamente sus intereses los que comandan las respuestas que el Estado ha tomado en la materia. Las PDUC privilegian las operaciones de los inversores e incluyen medidas de mitigación en los planos sociales, ambientales y de infraestructura, con lo que el papel del poder público se traduce en garantizar el cumplimiento de determinadas normas y dejar las puertas abiertas a las inversio-



Figura N°3. Contraste de áreas de vivienda Valle Grande e industrias en su acceso.

nes que son vistas como motores de la economía y desarrollo del país en general.

La figura N° 4 muestra los *shopping malls* y otros centros comerciales planeados o ya en construcción, además de las ZODUC, AUDP y comunas en la cuales se pueden ejecutar PDUC. 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.

Consideraciones finales: ¿barrios cerrados o nuevas ciudades?

Una de las características más resaltantes del desarrollo urbano en Latinoamérica, reside en la fragmentación de la ciudad en numerosas 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 toda 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 las prestaciones de servicio y complejos industriales: las torres de oficinas no se construyen solamente en los barrios tradicionales de la gente acomodada, el casco antiguo 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, que se ubicaban en los accesos de las ciudades y vías ferroviarias.

Los procesos antes mencionados, pueden observarse con cierto detalle en el AMS. En vista del dinamismo con que se desarrolla esta dinámica —a manera de ejemplo, es casi imposi-

ble tomar una foto en Santiago en donde no aparezca una grúa— es preciso plantearse la pregunta de cómo evaluarlo. Algunos investigadores han tratado de definir y comprender este fenómeno, por ejemplo, para el caso de los barrios cerrados, Carlos de Mattos ha propuesto la tesis del hibridismo (de Mattos, 2003: 48). A continuación, se planteará la problemática del concepto de 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 (1927) 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 modo 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.

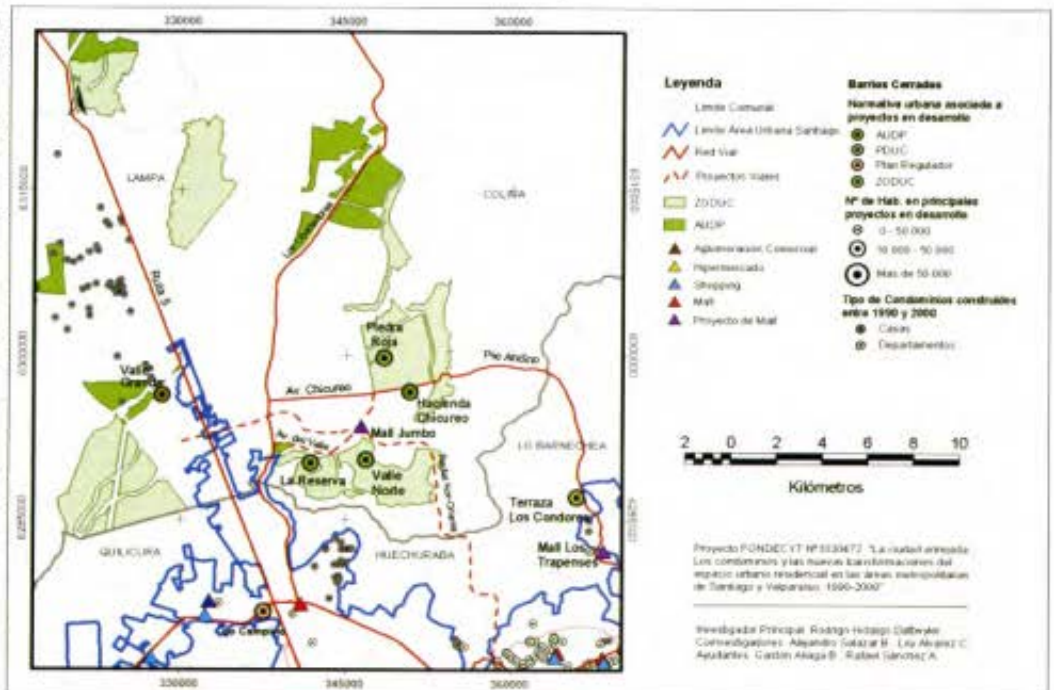
En este último caso, lo más cuestionable, empero, de estos grandes complejos, bajo cuyos techos morarán alrededor de 50.000 personas, es la falta de interacción normal con los distintos estratos propios de la diversidad social de las ciudades. Los precios mínimos de los inmuebles impiden todo tipo de 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



Figura n°4. Megaproyectos de barrios cerrados, autopistas y mall's: nuevos hitos de la organización urbana en el AMS.

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. En este sentido, ellas pueden ser catalogadas como barrios cerrados gigantes, en cuyo interior habita solo un grupo que conforma una parte de la sociedad urbana. 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. Así como también, de individuos socialmente heterogéneos. Falta plantearse la pregunta si ese *modus vivendi* a la postre perdurará y comprobar si efectivamente el AMS está entrando en una nuevo estadio de su expansión.



BIBLIOGRAFÍA

- BOBEK, H.: Grundfragen der Stadtgeographie. *Geographischer Anzeiger*, 1927, 28, p. 213-224.
- 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.
- BORSODORF, 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 (9). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-9.htm>> [ISSN: 1138-9788].
- CÁCERES, G. y SABATINI, F. *Barrios cerrados en Santiago de Chile. Entre la exclusión y la integración residencial*. Santiago: Lincoln Institute e Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, 2004.
- CASTRO, C. Impacto de la dispersión urbana de la ciudad de Santiago en la calidad del suelo en la periferia norte: Collina y Lampa. Scripta Nova. *Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (9). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-9.htm>> [ISSN: 1138-9788].
- 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.L.. *Los nuevos modos de gestión de la metropolización*. Santiago: Serie Geolibros, 2003, p. 27-55.
- DUCCI, María Elena. Área urbana de Santiago 1991-2000: expansión de la industria y la vivienda. *EURE*, 2002, n°85, p.187-207.
- GORMSEN, E. Die Städte in Spanisch-Amerika. Ein zeit-räumliches Entwicklungsmodell der letzten hundert Jahre. *Erdkunde*, 1981, Vol. 35, N° 4, p. 290-303.
- 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. R. TRUMPER Y A. BORSODORF. El nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana. 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. 11-18.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE). *Glosario censo 2002*. Santiago: INE, 2002.
- JANOSCHKA, M. "Stadt der Inseln". Buenos Aires: Abschottung und Fragmentierung als Kennzeichen eines neuen Stadtmodells. *RaumPlanung*, 2002, 101, p. 65-70.
- KANITSCHIEDER, S. Condominios and 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.
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (MINVU). *Memoria explicativa modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Incorporación de las comunas de Collina, Lampa y Tilti*. Santiago: SEREMI MINVU, 1997.
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (MINVU). *Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Ordenanza actualizada diciembre 2003*. Santiago: SEREMI MINVU, Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura, 2003.
- ORTIZ, J.; ESCOLANO, S. Crecimiento periférico del Gran Santiago. ¿Hacia la desconcentración funcional de la ciudad?. Scripta Nova. *Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (9). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-9.htm>> [ISSN: 1138-9788].
- PARNREITER, C.; FISHER, K. & 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.