

# Expansión residencial en comunas periurbanas de Santiago de Chile: organización territorial y nuevas lógicas de generación de centralidades urbanas en el Santiago periurbano

Residential expansion in peri-urban districts of Santiago of Chile: territorial organization and new logics of urban centralities generation of at peri-urban Santiago

César Cáceres Seguel

Geógrafo, Doctor en ciencias económicas y sociales mención Desarrollo Urbano. Ha trabajado como académico en el área de la planificación territorial y geografía económica. Se ha desempeñado como asesor en habitabilidad en la Fundación Superación de la Pobreza. Así como asesor en la elaboración de instrumentos de planificación territorial. Los últimos se desempeño como investigador en el departamento de planificación urbana de la Hafen City Universität Hamburg en Alemania, donde realizó una investigación sobre la expansión periurbana de Santiago y las inequidades sociales emergentes en nuevos espacios residenciales periurbanos.

## Resumen

La última década de desarrollo inmobiliario en Santiago de Chile muestra la urbanización progresiva de comunas periurbanas. Este proceso se explica fundamentalmente por la expansión de proyectos residenciales privados hacia el borde periurbano de la metrópolis. Aunque menos masivo y elocuente que procesos como el repoblamiento de comunas centrales, la expansión periurbana resulta interesante dado que exhibe modos inéditos de configuración del territorio urbano. Mediante el estudio de estadística inmobiliaria, combinado con un análisis de centralidad de núcleos urbanos, se sostiene que Santiago muestra un proceso de periurbanización definible como Santiago ciudad-territorio. Se caracteriza por el surgimiento de nuevas centralidades urbanas que surgen aisladas de núcleos periurbanos pre-existentes, siguiendo las nuevas cartografías dibujadas por las autopistas privadas. La flexibilidad de localización asoma como criterio rector del Santiago periurbano, planteando desafíos inéditos para la gestión metropolitana de las próximas década.

## ABSTRACT

The last decade of Santiago's real estate development shows the progressive urbanization of peri-urban districts. This process is explained primarily by the expansion of private residential projects toward the peri-urban borders of the metropolis. Although less massive and eloquent than processes such as the repopulation of central districts, the peri-urban expansion is interesting given that exhibits new modes of configuration of the urban territory. Through the study of real estate statistics, combined with an analysis of centrality of urban nuclei, the paper argues that Santiago shows a process of peri-urbanization definable as Santiago city-territory. It is characterized by the emergence of new urban centralities that arise isolated from pre-existing peri-urban cores, following the new landscapes drawn by private motorways. The flexibility of location arises as peri-urban Santiago's primary criterion, posing unprecedented challenges for metropolitan governance of the next decade.

[ **Palabras claves** ] Santiago de Chile, Periurbanización, Actividad inmobiliaria, Centralidades Urbanas, Desarrollo Metropolitano

[ **Key Words** ] Santiago of Chile, peri-urbanization, real estate activity, urban centralities, metropolitan development

## Introducción

El proceso de periurbanización ha concentrado amplio interés en distintas metrópolis del planeta. Para los estudios urbanos los espacios periurbanos asoman como territorios bajo intensos procesos de transformación asociados a nuevos modos de movilidad, consumo y hábitat (Mcgregor et al. 2006:04). Se destaca su carácter de interface, donde la ruralidad y la ciudad coexisten en términos ambientales, socioeconómicos e institucionales (Allen, 2006:21). Esta condición transitiva explica que un mismo territorio se asocie a procesos tan variados como, pérdida de suelo fértil, deterioro de paisajes naturales, urbanización de baja densidad y ciudad deficitaria en infraestructura (Allen, 2003: 136). La complejidad asociada al habitar el territorio ha sido enfrentada desde enfoques de gestión del territorio basadas en una dualidad urbano-rural. Se han aplicado herramientas como el límite urbano intentando infructuosamente gestionar la relación entre espacios rurales y urbanos. Sin embargo, los patrones actuales de urbanización parecen demostrar la obsolescencia de nociones fijas de urbano y rural (Tacoli, 1998; laquinta y Drescher, 2000). El fenómeno urbano es por esencia dinámico y expansivo. Lo que distintas metrópolis muestran es un patrón de



Foto 1. El espacio periurbano como oportunidad de mercado para la industria inmobiliaria. Fuente: Autor

expansión basado en la multiplicación fragmentada de proyectos residenciales, de consumo, o industriales, integrados funcionalmente mediante redes de autopistas regionales (Garreau, 1991; Soja, 2011, Janoschka, 2002; Nelo, 2001; Fishman, 1987). Asistimos así a una fase de urbanización donde los conceptos de centro-periferia se agotan, dando paso a nociones de lo urbano basado en lógicas de concentración y desconcentración de funciones, en un territorio hecho de piezas y vacíos (GUST 1999:15, 20). La localización de funciones urbanas sobre el territorio se combina de manera más libre que antes, transformando la ciudad en un producto altamente maleable (Sieverts, 2003:71). A juicio de Indovina (1998: 24; 2007: 14) en la configuración de los bordes metropolitanos concurren elementos propios de la constitución física de la ciudad, sin mostrar características de densidad, intensidad y solución de continuidad, típicos de la ciudad.

Desde los noventa la metrópolis de Santiago inicia una fase de desarrollo urbano predominantemente privado (Ducci and Gonzalez, 2006: 144; Petermann, 2006: 207). Este hito tiene directa relación con la valorización de territorios periurbanos como potenciales locus de hábitat urbano. La expansión periurbana en Santiago surgió asociada a las nuevas condiciones de movilidad generadas a partir del desarrollo de autopistas privadas tales como Autopista del Sol, Radial Nor-Oriente, o Costanera norte. Estas infraestructuras tuvieron la capacidad de "comprimir" en términos relativos el espacio regional, acercando al radio de influencia de la metrópolis territorios periurbanos otrora inaccesibles. Estas nuevas condiciones de movilidad incentivarían el surgimiento de nuevos mercados asociados a megaproyectos residenciales para estratos socioeconómicos medios y altos (ver foto 1). De acuerdo a Poduje (2006: 261), la noción del periurbano como oportunidad de negocio explica la compra de lotes de terreno agrícola realizadas por grupos inmobiliarios a inicios de los noventa. Como Lizama (2007: 89) advierte "ver ciudades nuevas antes que los tradicionales villorrios o pueblos en la ruta 68 ya comienza a ser un paisaje habitual".

La oportunidad de negocio que representaban comunas periurbanas próximas al Gran Santiago promovió operaciones de lobby que buscaban levantar restricciones a la urbanización de suelo agrícola impuestas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago de 1994. En 1996 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo modifica el Plan metropolitano de 1994 incluyendo como área urbanizable la provincia de Chacabuco (Lampa, Colina y Til Til) y sus 15.242 hectáreas de suelo disponible. De esta forma, si el Plan Metropolitano de 1994 fijaba una imagen objetivo basada en una metrópolis densa y contención de la expansión urbana. Desde 1996 se establece un tipo de normativa urbana (urbanización por condiciones) que permite la generación de nuevos asentamientos condicionados al cumplimiento de una serie de estándares de equipamiento urbano y mixtura social. Este cambio normativo especifica lo siguiente: "permitir la creación de ciudades nuevas en áreas con aptitudes para el establecimiento de nuevos componentes del sistema urbano regional, diferenciados y separados de las actuales ciudades y de la metrópoli, evitando la conurbación y el crecimiento en extensión" (MINVU 1996:30). Asociado a este cambio regulatorio aparecen nuevas tipologías residenciales como las ciudades satélites, proyectadas para albergar entre sesenta a cien mil habitantes, y diseñadas a partir de una mezcla de usos residenciales, espacios recreacionales y equipamiento urbano básico.

*Nadie habría imaginado que esos mismos empresarios verían potenciada su inversión y que sus terrenos que literalmente no valían nada, hoy ganen plusvalía. Todo gracias a que el nuevo plan regulador de la Región Metropolitana permitió crear cuatro polos de desarrollo urbano en la comuna de Colina. (Diario El Mercurio 19 septiembre, 1999)*

Ahora bien, el ciclo de periurbanización no es únicamente consecuencia de una oferta inmobiliaria privada, sino del desarrollo de proyectos de vivienda social. El precio del suelo en el Gran Santiago ha actuado en el proceso de periurbanización de vivienda social. De acuerdo con Tokman (2006: 518) durante el 2001 el 85% de los lotes comprados por el gobierno regional para construir proyectos se concentraron en tres comunas periurbanas: Lampa, Buin y Paine. Esta expulsión de segmentos socioeconómicos bajos se sustentó legalmente en el cambio al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción el año 2003, que permitió la construcción de vivienda bajo 1.000 UF<sup>1</sup> (rango de vivienda social) en áreas fuera del límite urbano. De acuerdo a datos proporcionados por Brain y Sabatini (2006: 23) la distancia desde proyectos de vivienda social al centro de Santiago (Plaza Italia) creció desde 20,8 kilómetros en 1994 a 28,1 kilómetros el 2004.

1 32.054 Euros aproximadamente

Estudiar la urbanización de comunas periurbanas de la región metropolitana de Santiago puede parecer una línea de investigación desajustada de las tendencias predominantes de desarrollo urbano en Santiago. La estadística inmobiliaria destaca un intenso proceso de repoblamiento de comunas centrales como Santiago, Providencia o Ñuñoa. Sin embargo, aquí se argumenta que, aunque menos masivo, la expansión periurbana evidencia formas de organización territorial que requieren ser analizadas. El texto se organiza en base a dos argumentos: 1) el proceso de periurbanización no representa un proceso que cubre la totalidad de la Región Metropolitana de Santiago, sino se concentra fundamentalmente en el anillo periurbano contiguo al Gran Santiago. Esta urbanización del periurbano 2) no se estructura a partir de asentamientos periurbanos tradicionales (e.g Lampa, Colina...), sino se organiza formando núcleos residenciales aislados y autónomos. Mediante el análisis estadístico de producción inmobiliaria en comunas periurbanas 2002-2010; así como el análisis de jerarquías urbanas en las comunas de Colina y Lampa, se pretende responder las siguientes preguntas. ¿La expansión inmobiliaria periurbana resulta un proceso concentrado en ciertas comunas?; ¿En qué segmentos de viviendas se especializa cada comuna?; ¿Qué nuevas centralidades urbanas han surgido en el territorio periurbano?; ¿Qué centralidades compiten con centros periurbanos tradicionales?. El texto está dividido en cuatro secciones. La sección siguiente analiza la expansión periurbana desde la estadística de permisos de edificación por comuna. La tercera parte focaliza en las comunas de Colina y Lampa buscando analizar el nivel de centralidad urbana de las localidades de Lampa y Colina, así como de los proyectos de ciudades satélites privadas construidas en dichos territorios. Finalmente se discuten los principales hallazgos y conclusiones del estudio.

### **Periurbanización reciente en Santiago de Chile: una mirada desde la estadística inmobiliaria**

La estadística inmobiliaria disponible permite analizar desde tres focos el desarrollo inmobiliario en comunas periurbanas de la Región Metropolitana de Santiago<sup>2</sup>: 1) análisis temporal de urbanización, 2) procesos de especialización comunal en tipologías edificatorias específicas, y 3) concentración de actividad inmobiliaria según comunas.

Al analizar la distribución temporal del proceso de urbanización (ver figura 2) se observa que en comunas como Melipilla, Buin, Peñaflores o Padre Hurtado, cerca del 40% de las viviendas fueron construidas durante los ochenta o en décadas anteriores. Mientras que comunas como Colina, Calera de Tango, Paine, o Lampa, resultan comunas donde el proceso de urbanización se concentra fundamentalmente desde la década de los noventa. Un caso particular es Lampa, donde más del 60% de la producción inmobiliaria tiene menos de diez años. Es decir, de acuerdo a este primer indicador la urbanización del espacio periurbano resulta un proceso reciente. La periurbanización reciente de esta región muestra correspondencia temporal con procesos como construcción de autopistas concesionadas, localización periurbana de programas de vivienda social, construcción de megaproyectos residenciales periurbanos, así como con arreglos normativos como la modificación del plan regulador de Santiago en 1997.

Al analizar el proceso de periurbanización utilizando los permisos de construcción<sup>3</sup> observamos que en el período 2002-2010, el 30% del total de permisos de construcción para casas, en la Región Metropolitana de Santiago, se localizaron en comunas periurbanas. Asimismo, si analizamos comparativamente los permisos de construcción entre el Gran Santiago versus comunas periurbanas, notamos que el 45% de permisos de casas de menos de 50 m<sup>2</sup>, y 45% de casas de más de 140 m<sup>2</sup>, se localizan en comunas periurbanas. Es decir, comunas periurbanas concentran casi la mitad de permisos de edificación situadas en los extremos socioeconómicos del mercado inmobiliario de Santiago. Un tercer dato llamativo dice relación con la concentración territorial de la producción inmobiliaria. La urbanización de comunas periurbanas lejos de ser un proceso

2 Melipilla, Lampa, Colina, Paine, Peñaflores, Buin, Talagante, El Monte, Curacaví, Calera de Tango, Pirque, Isla de Maipo, Til Til, San Pedro, María Pinto, Alhué, and San José de Maipo y Padre Hurtado

3 Del total edificado en comunas periurbanas 2002-2010: El 35% de las casas construidas en el período 2002-2010 en comunas periurbanas son del rango de menos de 50 m<sup>2</sup>. El 42% son de un rango entre 51 a 70 m<sup>2</sup>. El 7,4% de permisos de construcción para casas corresponden a un segmento de superficie entre 71 a 100 m<sup>2</sup>. El 6,4% del total de permisos de construcción corresponden a casas del rango de superficie 101 a 140 m<sup>2</sup>. Mientras que el 10% del total de permisos de construcción para casas corresponden a casas del rango de superficie de más de 140 m<sup>2</sup>.



Figura 1. La Región Metropolitana de Santiago está compuesta por 32 comunas que forman la metrópolis consolidada denominada Gran Santiago (gris oscuro), así como por 15 comunas periurbanas (en blanco) que albergan el 11, 5% de la población regional aproximadamente

que cubre con igual intensidad la totalidad del territorio regional (ver figura 3), se concentra en un 88% en 9 de las 18 comunas periurbanas: Melipilla, Lampa, Colina, Paine, Peñaflor, Buin, Talagante, El Monte y Padre Hurtado. Por el contrario, comunas como Curacaví, Calera de Tango, Pirque, Isla de Maipo, Til Til, San Pedro, María Pinto, Alhué, and San José de Maipo concentran el 12% de las licencias de construcción. Es decir, en el proceso de periurbanización en la Región metropolitana de Santiago se observa lo que Phillips et al (1999: 5-6) destaca como un patrón de organización interna de espacios periurbanos asociado a dos macro zonas diferenciadas. 1) una macrozona bajo influencia directa del mercado inmobiliario de Santiago (Buin, Lampa, Colina, Padre Hurtado-Peñaflor), y 2) una corona periurbana externamente predominantemente de producción agrícola (San Pedro, María Pinto, Alhué, etc.).

A continuación se analizan las siete comunas de mayor producción inmobiliaria que conforman el anillo de urbanización periurbana del Gran Santiago (ver figura 4).

**Colina:** En esta comuna cerca del 70% de la producción de viviendas tiene menos de 20 años. Entre el 2002 y 2012 Colina experimentó un aumento de permisos de construcción del 56%, cifra que la ubica sexta a nivel regional. En el período 1995-2010 fue la segunda comuna periurbana (luego de Lampa) con mayor número de viviendas vendidas (3.026 unidades). Asimismo, es la cuarta comuna con mayor demanda de suelo de la Región Metropolitana de Santiago en el período 2003-2009. De acuerdo al análisis de permisos de construcción entre 2002 al 2010, podemos señalar que muestra una producción inmobiliaria enfocada principalmente a los extremos socioeconómicos. El 38,4% de estos permisos se concentran en vivienda de hasta 50 m<sup>2</sup>. Asimismo, el 23,4% de permisos de construcción se concentran en viviendas de más de 140 m<sup>2</sup>. (ver figura 3)

**Padre Hurtado y Peñaflor:** La urbanización de estas comunas muestra que cerca del 50% de las viviendas construidas tiene menos de 20 años. En Padre Hurtado el 55,2% de los permisos de construcción en el período 2002-2010 fueron para un rango de superficie entre 51 a 70 m<sup>2</sup> y 11,7% para un rango de superficie 71-100 m<sup>2</sup>. Estos datos permiten plantear una especialización en tramos edificatorios asociados a grupos medios. Asimismo los permisos de construcción para viviendas en un rango inferior a 50 m<sup>2</sup> alcanzan el 26,4% del total de permisos en el período 2002-2010. Padre Hurtado es la tercera comuna periurbana con mayor demanda de suelo en el período 2003-2009 tras Colina y Lampa. Así como la tercera comuna periurbana en venta de casas (631 casas) en el período 1995-2012. En el caso de Peñaflor, el 50,9% de los permisos de edificación se concentra en un rango de 51 a 70 m<sup>2</sup>. Mientras que el 31% de permisos de construcción en el período 2002-2010 se concentraron en viviendas rango inferior a 50 m<sup>2</sup>.

**Lampa:** La intensiva urbanización reciente de esta comuna se manifiesta en que más del 60% del crecimiento se registra desde el 2001 en adelante. El explosivo crecimiento de vivienda la ubica en el segundo lugar a nivel nacional con mayor variación porcentual de viviendas y primera en la Región Metropolitana. Al analizar la especialización de la producción inmobiliaria según tipología de superficie, el 57% de los permisos de construcción 2002-2010 fueron para un

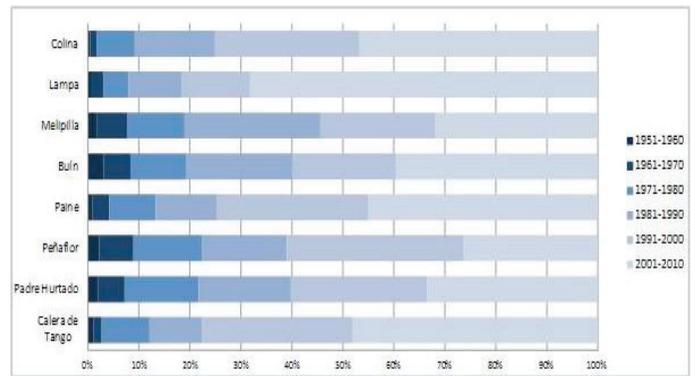


Figura 2. Análisis temporal de producción de vivienda 1950-2010 en comunas periurbanas. Fuente: Elaboración del autor a partir de estadística de número de predios habitacionales por tramos de años. Información disponible en Observatorio habitacional MINVU.

rango de 51 a 70 m<sup>2</sup>. El 19,4% se concentró en permisos para viviendas en un rango de superficie de 71-100 m<sup>2</sup>. Al igual que en el caso de Padre Hurtado, podemos señalar que Lampa se consolida durante el dos mil como un polo de suburbanización de grupos socioeconómicos medios. Asimismo, Lampa es la primera comuna periurbana con mayor número de ventas en el período 1995-2012 con 5.509 unidades, valor que la ubica novena a nivel regional.

**Buin-Paine:** La estadística inmobiliaria de Buin muestra que más del 50% de la producción de viviendas tienen menos de 20 años. El 58% de los permisos de construcción (período 2002-2010) se concentran en viviendas de menos de 50 m<sup>2</sup>. El 21,6% de permisos de construcción se concentró en viviendas entre 51-70 m<sup>2</sup>. Mientras que el 13,6% se concentra en viviendas con en el rango 71-100 m<sup>2</sup>. En el caso de Paine, más del 70% de la actividad inmobiliaria se concentra en las dos últimas décadas. El 50% de los permisos de construcción 2002-2010 se concentran en el rango de superficie 51-70 m<sup>2</sup>, asimismo, 36% de los permisos de construcción se concentran en viviendas de menos de 50 m<sup>2</sup>.

Resumiendo, se observa un proceso de especialización comunal en determinados rangos de superficie edificatoria. Colina se ha urbanizado los últimos diez años desde un patrón de urbanización polarizado en vivienda de menos de 50 m<sup>2</sup> (rango vivienda social), y viviendas de más de 100 o 140 m<sup>2</sup> (estrato socioeconómico alto). Lampa se perfila fundamentalmente como polo residencial de grupos medios. En el caso de Padre Hurtado y Peñaflor, al igual que Lampa, el proceso de urbanización reciente se focaliza principalmente en rangos de superficie para grupos socioeconómicos medios, así como en ambas comunas más de un cuarto de los permisos de construcción se ubican en rango menor a 50 m<sup>2</sup>. En el caso de Buin se define como un polo de viviendas de rango inferior a 50 m<sup>2</sup> (rango asociado a vivienda social), así como polo creciente de hábitat de grupos medios.

A continuación se busca analizar de qué manera esta producción inmobiliaria ha dado forma a nuevas centralidades urbanas que configuran una ciudad expandiéndose fragmentada sobre el territorio regional. Para llevar a cabo este análisis se focaliza en las comunas de Lampa y Colina.

### Expansión periurbana y las centralidades urbanas emergentes: el caso de Colina y Lampa en la Región Metropolitana de Santiago

Las dos últimas décadas de actividad inmobiliaria en comunas periurbanas generaron una nueva ciudad que surge de la relación entre territorio regional y las nuevas infraestructuras de movilidad (Ver foto 2). Este Santiago periurbano emergió como una hoja en blanco con absoluta libertad por parte de sus promotores inmobiliarios para redefinir los contenidos funcionales y estéticos de esta ciudad-territorio. Así, elementos como campos de cultivo, lagunas, valles, pueblos típicos, adquirieron un renovado interés, en tanto atributos articuladores de megaproyectos residenciales. Bajo estas lógicas de urbanización, proyectos como Altos de Lampa, Bosques de Chicureo, Laguna del Sol, invitan al habitante del Gran Santiago a liberarse de la ciudad tradicional para acceder a una experiencia urbana inaugurada desde componentes más territoriales

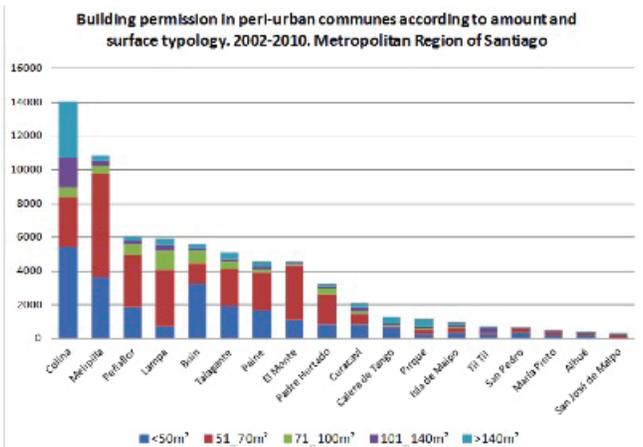


Figura 2. Análisis temporal de producción de vivienda 1950-2010 en comunas periurbanas. Fuente: Elaboración del autor a partir de estadística de número de predios habitacionales por tramos de años. Información disponible en Observatorio habitacional MINVU.

que meramente urbanos. El Santiago ciudad territorio surge como una fase de urbanización liberada de la necesidad de dar continuidad estética y organizativa al Santiago de postal. Dentro de los proyectos residenciales periurbanos, el que quizás mejor exhibe la capacidad esta capacidad de reconfiguración territorial son las denominadas "ciudades satélites". Se trata de mega-proyectos residenciales con población proyectada de hasta cien mil habitantes. Administrados por empresas inmobiliarias en períodos de hasta veinte años. No responden a una propuesta de diseño urbano basada en la noción de suburbios monofuncional sino, surgen como asentamientos multifuncionales donde la oferta de vivienda se combina de un stock básico de equipamiento urbano. Estos proyectos se rigen por una normativa denominada "urbanización por condiciones", que condiciona la urbanización de suelo rural al desarrollo de proyectos de al menos 300 hectáreas, y dotados de equipamiento urbano básico (supermercado, centro médico, colegios, bomberos, entre otros). Como producto residencial dan cuenta de un nuevo rol jugado por agentes inmobiliarios, quienes mutan desde un rol de productor de artefactos urbanos (Harvey, 1989; De Mattos, 1999) a financiadores, planificadores y administradores de proyectos residenciales integrales. Aún cuando se localizan a treinta kilómetros de la ciudad promocionan una oportunidad de recuperar la urbanidad perdida en mediante una vida de barrio, segura, autosuficiente y familiar. No solo al alcance de grupos socioeconómicos altos, sino intentando seducir a grupos medios más exigentes con la definición de su hábitat urbano.

Hasta el momento, los proyectos residenciales periurbanos más importantes en términos de desarrollo y población son las ciudades satélites de Larapinta y Valle Grande en Lampa; así como el proyecto Chamisero-Piedra Roja en Chicureo, Colina. 1) En el caso de la ciudad satélite "Larapinta" corresponde a un proyecto construido y administrado por el Holding inmobiliario Socovesa. En 389 hectáreas la empresa proyectó el desarrollo de 10.376 viviendas para aproximadamente 51.880 habitantes. Al año 2010 el proyecto mostraba un avance de alrededor de diez mil habitantes en 2.500 viviendas construidas. La empresa Socovesa define de la siguiente forma el proyecto de ciudad satélite Larapinta: "una morfología urbana conformada por viviendas aisladas y pareadas, de uno, dos y tres pisos, diseñados en base a diferentes tipologías con diferentes materiales, de modo de fortalecer el concepto de diversidad de identidad, de particularidad en relación a la repetición monótona y uniforme de los barrios de viviendas económicas"<sup>4</sup>. 2) El proyecto "Valle Grande" es propiedad del Consorcio Valle Grande perteneciente en un 67% al grupo económico Angelini, así como compañías de seguros pertenecientes a BiceCorp, Holding FFV-Fernandez León, y Holding CorpGroup. Se proyecta la construcción de 25 mil viviendas para 100 mil habitantes. Al año 2015 el proyecto alcanza aproximadamente los 17 mil habitantes. Un rasgo común de ambos proyectos es un diseño urbano que combina usos residenciales y equipamiento urbano básico. Asimismo, ambos proyectos fijan como cliente objetivo familias pertenecientes a segmentos

4 Estudio de Impacto Urbano Ciudad Satélite Larapinta, 2003, 12. Estudio descriptivo del proyecto encargado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y Ministerio de Transporte.

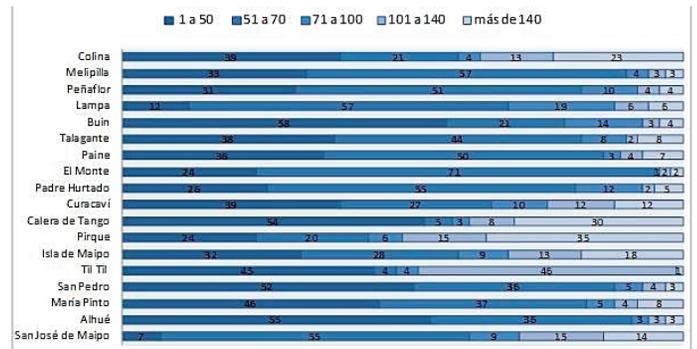


Figura 4. Permisos de edificación según tramo de superficie en comunas periurbanas de la Región metropolitana de Santiago 2002-2010 (En porcentaje). Fuente: Elaboración propia a partir de estadística de permisos de edificación desde el 2002 al 2010 (Observatorio Habitacional MINVU).

medios. En Larapinta el rango de precios de viviendas oscila entre 900 a 2.300 UF<sup>5</sup> (US\$ 35.000 a US\$ 89.540), mientras que en el proyecto Valle Grande las viviendas muestran un rango de precios entre 1.150 a 3.043 UF (US\$ 44.770 a US\$ 118.470)<sup>67</sup>. Al analizar los estudios de impacto urbano es explícita la focalización en grupos socioeconómicos medios. En el caso del proyecto Valle Grande, el estudio de impacto urbano define de la siguiente manera su focalización en el segmento medio: "El proyecto Valle Grande de Santiago se orienta a satisfacer la demanda por viviendas proveniente de los estratos D, C3 y C2, es decir, viviendas con valores desde menos de UF 500 hasta viviendas de UF 2000" (Estudio de impacto urbano Proyecto Valle Grande). 3) La ciudad satélite construida en el sector de Chicureo en Colina, muestra actualmente una población cercana a los treinta mil habitantes. El sector de Chicureo se ubicó el 2012 como uno de las áreas con metro cuadrado más caro en el segmento casas (42 UF) en el Gran Santiago. Este sector muestra dos proyectos residenciales principales. El proyecto Piedra Roja propiedad del Holding Manquehue. Este proyecto se compone por un conjunto de comunidades cerradas (Canquén Norte, Terrazas de Chicureo, Los Maderos, Montepiedra, entre otros), que cuentan con una oferta exclusiva de equipamiento de recreación e.g. laguna artificial, club ecuestre y campo de golf. En el caso del sector Chamisero (contiguo al proyecto Piedra Roja) se desarrollan seis proyectos residenciales (Portal Los Maitenes, Terralta Chamisero, Jardín del Canto, entre otros) así como un strip center (comercio de menor escala) y tres colegios. Estas urbanizaciones cuentan con una oferta de comercio y servicios localizada en dos áreas. En el centro comercial Piedra Roja que alberga servicios médicos, comercio y oferta gastronómica. Así como strip centers y comercio de pequeña escala localizado en la avenida Chicureo (Ver fotografías 8 y 9). La estrategia de marketing de estos proyectos fija especial atención en el atributo de conectividad con el Gran Santiago "...cuenta con conectividad extraordinaria a través de Radial Nororiental que permite estar en Vitacura en diez minutos, y en el mismo tiempo estar en La Dehesa por la Avenida Juan Pablo II. Lo anterior ha sido determinante en la consolidación de la zona como extensión natural del sector oriente de la capital".

"La dimensión del proyecto permite sostener que este albergará a una población estimada de 51.880 habitantes, todo lo cual supone diseñar una entidad urbana, una ciudad satélite propiamente, no bastando los criterios urbanísticos tradicionales de un simple proyecto de loteo o población con hileras de casas (Estudio de Impacto Urbano Larapinta 2002)

"La oportunidad de crear una nueva ciudad permite una planificación

5 La Unidad de Fomento (UF) es una medida que se reajusta en forma diaria según la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del mes anterior.

6 Una revisión del precio de viviendas en el mercado inmobiliario privado de Santiago y sus comunas periurbanas muestra un rango entre 750 UF (Colina) hasta 18.000 UF. Es posible plantear a grosso modo que los segmentos medios emergentes acceden a viviendas entre 750 a 2000 UF, mientras que segmentos medios-alto se ubican entre 3.000 a 4.500 UF aproximadamente. Como dato, el subsidio estatal para grupos medios emergentes financia viviendas hasta 2.200 UF.

7 Año 2010



Foto 2. Autopista Radial Nororiental. Las autopistas son capaces de acercar en términos relativos territorios periurbanos al Gran Santiago, esta compresión espacio temporal ha incentivado nuevos modos de habitar el territorio en la Región Metropolitana de Santiago. Fuente: Autor.

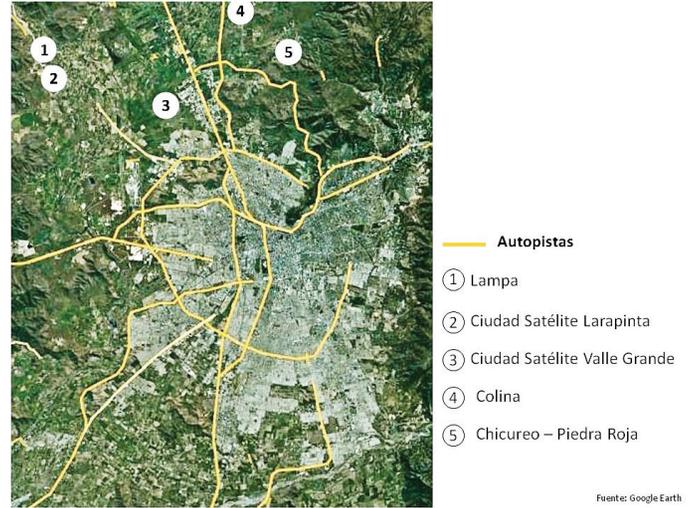
adecuada generar condiciones de vida del mejor nivel para cualquiera de los estratos socioeconómicos que se emplacen (...) una concepción de una ciudad con gran variedad de espacios verdes con diferentes tipos de servicios y equipamiento, con parques y plazas, con barrios y calles, con lugares donde hacer deportes y recreación como una forma de recuperar la ciudad para sus habitantes" (Estudio de Impacto Urbano Valle Grande, 2002)

Con la ciudad satélite, el empresario se autodefine con la capacidad financiera y técnica para replicar condiciones de vida urbana en cualquier terreno cercano a una carretera. Aunque situada a cuarenta kilómetros de la ciudad, Los afiches publicitarios promocionan la oportunidad de experimentar una vida de barrio. Para ello, el diseño urbano recurre a equipamiento tales como clubes deportivos privados y lagunas de aguas turquesas. Hay en esta alusión al concepto de vida de barrio una propuesta por recuperar una urbanidad pérdida en la ciudad de masas. Las empresas más que proponer una huida de la vida urbana, seducen al urbanista a limpiar su experiencia urbana de experiencias indeseadas. En su propuesta de diseño urbano las empresas aplican conceptos urbanísticos clásicos tales como la ciudad jardín de Howard y la unidad vecinal de Perry. Plantean un modelo de asentamiento que se estructura a partir de la combinación de vivienda, equipamiento barrial y áreas verdes. La empresa reconoce nuevas oportunidades de mercados, no ya asociadas a la oferta específica de vivienda, sino, comprende la importancia de ofrecer una experiencia residencial integral, donde los atributos de la vivienda no se explican sin los atributos existentes en su entorno barrial (equipamiento, áreas verdes, lagunas). Hay en esta aproximación por parte del agente una búsqueda por innovar desde un rol de productor de artefactos especializados, a gestor-administrador de megaproyectos de funciones urbanas simbióticas (residencia- servicio-ocio).

Con el objeto de poner a prueba la hipótesis sobre que el proceso de periurbanización está generando nuevas cartografías de centralidades periurbanas, se analizaron comparativamente el grado de centralidad existente en localidades urbanas de Lampa, Colina (centros urbanos tradicionales)<sup>8</sup>, las ciudades satélites de Valle Grande y Larapinta (Lampa), y el núcleo periurbano Chamisero-Piedra Roja (Chicureo-Colina) (ver mapa 1). Mediante el análisis de centralidad de Davies (Davies, 1967) se analizó la jerarquía de asentamientos en el sistema urbano señalado (ver figura 5). El análisis de centralidad se construye sobre la base de una serie de variables que en su conjunto dan una idea del peso funcional de cada asentamiento.

El análisis de centralidad de Davies muestra como en un breve período de tiempo el núcleo Chicureo-Piedra Roja alcanzó niveles de centralidad que la ubican incluso por sobre el centro urbano tradicional de Lampa (ver figura 5). La concentración de grupos socioeconómicos altos en Chicureo-Piedra Roja muestra una capacidad

8 A objetos del análisis se consideraron exclusivamente las localidades de Lampa y Colina, no considerando localidades secundarias a nivel comunal como Sol de Septiembre, Batuco, Estación Colina, etc.



Mapa 1. Centralidades urbanas estudiadas en las comunas de Lampa y Colina, Región Metropolitana de Santiago. Fuente: Elaboración propia a partir de imagen Google Earth.

de atracción de colegios, centros médicos y comercio, que han configurado en la última década una nueva centralidad urbana de cerca de treinta mil habitantes. El mismo análisis muestra como en el caso de las ciudades satélites de Lampa su nivel de centralidad permanece aún por debajo del peso funcional de centros periurbanos tradicionales. Este menor nivel de centralidad puede explicarse por la menor concentración de población (doce mil habitantes con aproximadamente en cada proyecto), así como por constituir ciudades satélites fundamentalmente especializadas en grupos medios (menos atractivas para una localización masiva de inversión privada). Lo relevante de este análisis es la constatación que el periurbano asoma como un ciclo de urbanización moldeado por la generación de nuevos asentamientos privados que compiten en términos funcionales con localidades periurbanas tradicionales como Colina y Lampa. Estos datos permiten sostener que la urbanización en el borde periurbano no debe ser leído como la continuación del proceso de suburbanización monofuncional-fordista, sino, un proceso que involucra un espectro más amplio de funciones urbanas (servicios + residencia + comercio) hacia el territorio periurbano. Aunque la importancia del Gran Santiago como locus de empleo y servicios es predominante<sup>9</sup>, la metrópolis consolidada comienza gradualmente a compartir grados de centralidad con hubs de vida urbana surgiendo entre plantaciones de alfalfa y extendiéndose sobre el territorio regional.

Índice de centralidad en las comunas de Colina y Lampa							
Localidad	Supermercados	Farmacias	Bancos	Colegios	Centros Médicos	Comisaría	Índice de Funcionalidad
Colina	53,85	38,89	35,29	43,59	33,33	25,00	229,95
Chicureo-Piedra Roja	7,69	22,22	41,18	25,64	33,33	25,00	155,07
Lampa	23,08	22,22	23,53	23,08	25,00	25,00	141,91
Larapinta	7,69	11,11	0,00	2,56	8,33	0,00	29,70
Valle Grande	7,69	5,56	0,00	5,13	0,00	0,00	18,38
CL Función	7,69	5,56	5,88	2,56	8,33	25,00	

Figura 5. Análisis de centralidad en localidades de Colina y Lampa. Destaca el acelerado posicionamiento de Chicureo como uno de los principales hubs de vida urbana de la periferia Norte de la Región metropolitana de Santiago. Fuente: Autor

El Santiago periurbano, más que buscar la cercanía a localidades urbanas históricas (Colina y Lampa), surge buscando una fácil accesibilidad a la metrópolis principal. Es decir, las autopistas urbanas construidas desde los noventa en Santiago, no solo transformaron las condiciones de movilidad sino que actuaron en el ADN de la metrópolis. Al ser un espacio urbano organizado desde movilidad más que desde la concentración previa de actividades y vida urbana, el Santiago periurbano debiese consolidar a mediano plazo una ciudad periurbana de estructura dispersa. Como Ingersoll (2006: 09) señala, el binomio automóvil-carretera ha liberado definitivamente al habitante de la búsqueda de densidad urbana como

9 De acuerdo a Rodríguez (2008:54) comunas como Santiago, Providencia y Las Condes concentran a lo menos la mitad de los puestos de trabajo de la metrópolis.



**Foto 3. Panadería a orilla de la avenida Chicureo, comuna de Colina. Fuente: Autor**

criterio fundamental para definir su relación con la ciudad. La masificación del automóvil desde los noventa promovió en un grupo de habitantes, un proceso de SUVurbanización donde grupos medios y altos adoptaron un modo flexible de habitar el territorio urbano. Donde no necesariamente aspiraban a la proximidad a empleo y servicios, sino, aspiraban a modos más flexibles y personalizados de vida urbana. Es una lógica de habitar que denota la aspiración de experimentar una ciudad a la carta, disfrutando de urbanizaciones con alto estándar de equipamiento y seguridad, al tiempo que evitando externalidades urbanas propias de Santiago, como la polución e inseguridad. Estas nuevas condiciones de centralidad y urbanidad definen un ciclo de urbanización definible como Santiago ciudad-territorio. Constituye esta ciudad-territorio una pérdida de condición urbana o puede considerarse vida urbana también aquella mujer que realiza trámites bancarios en la avenida Chicureo rodeada de plantaciones de maíz. Es urbanita aquel oficinista que diariamente desayuna en el Pronto Copec de la ruta 5 Norte camino a su trabajo? Tal parece que esta organización multinuclear y dispersa de vida urbana forma parte definitiva de los paisajes del Santiago metropolitano. Aun cuando resulta un proceso menor a la urbanización de comunas centrales, paulatinamente surge una nueva ciudad donde las formas de organización y uso del territorio no son las tradicionalmente asociadas a la ciudad.

### Reflexiones finales

El análisis de la estadística inmobiliaria en la Región Metropolitana Santiago permite constatar de qué forma el mercado de casas ha dinamizado el borde periurbano contiguo al Gran Santiago. En este segmento destacan comunas como Colina, Peñaflo, o Lampa muestran una producción inmobiliaria reciente incluso superior a comunas de vocación residencial como Huechuraba, Peñalolen o Renca. Ahora bien, combinado con el análisis de centralidad se observa cómo este desarrollo lejos de potenciar necesariamente centros periurbanos tradicionales, se ha organizado en núcleos residenciales privados capaces de competir en términos funcionales con localidades periurbanas tradicionales. Ahora bien, la generación de nuevos asentamientos privados plantea algunas interrogantes para el desarrollo metropolitano de Santiago. Aunque se promocionan como ciudades funcionalmente auto-contenidas, el crecimiento poblacional de ciudades privadas probablemente demandará una mayor dispersión territorial en la inversión que el Estado hace en materia de infraestructura y servicios básicos (transporte, salud, educación, policía, etc). Frente a este modelo de periurbanización basado en la generación de nuevas centralidades residenciales conviene reflexionar de la sostenibilidad funcional y social de permitir el desarrollo de proyectos privados aislados. La experiencia comparada en materia de planificación metropolitana sugiere la necesidad de reducir la dispersión de nuevos asentamientos y promover una expansión periurbana basada en centros periurbanos consolidados e.g Colina, Lampa, Buin. Esto permitiría la concentración de masa crítica suficiente para la localización de comercio, servicios públicos y transporte en localidades periurbanas tradicionales, y con ello avanzar hacia una estructura metropolitana multinuclear articulada por



**Foto 4. Proceso de SUVurbanización donde grupos socioeconómicos medios y altos redefinen su vida urbana mediante un uso extensivo del territorio regional. Fuente: Autor**

infraestructura de transporte público. Conducir la actividad inmobiliaria privada hacia estos núcleos daría sostenibilidad funcional y social al modelo de expansión metropolitana de Santiago.

La expansión periurbana se entiende como proceso natural de expansión de la metrópolis. Si la tendencia del mercado de casas continua, comunas como Colina, Buin o Lampa se convertirán en los nuevos barrios de estratos medios y altos. Insistiendo, aunque menos masiva y elocuente que la urbanización en comunas centrales (Providencia, Ñuñoa, Recoleta), paulatinamente esta Santiago ciudad territorio requerirá de respuestas pertinentes a desafíos de mayor integración social, así como descentralización de equipamiento urbano y transporte. El dinamismo inmobiliario de las últimas dos décadas en Santiago de Chile muestra una metrópolis altamente dinámica, que mutó despoblándose en áreas centrales y volviéndose a poblar; así como extendiendo su influencia sobre comunas periurbanas otrora áreas rurales. Por ende, más que asumir un determinado patrón de urbanización (densificación o expansión periférica) como definitivo, lo relevante es idear instrumentos capaces de asegurar calidad urbana en escenarios de urbanización simultáneos y distintos. Se requiere de una agenda de política urbana que gradualmente descentralice servicios y equipamientos urbanos elementales en núcleos periurbanos próximos al Gran Santiago. Llevar urbanidad a estos nuevos bordes de la metrópolis será tan relevante como producirla en comunas centrales.

## Bibliografía

1. ALLEN, ADRIANA. "La interfase periurbana como escenario de cambio y acción hacia la sustentabilidad del desarrollo". Cuaderno del Cendes. 53 (2003). Buenos Aires, p.7-21
2. BRAIN, ISABEL., & SABATINI, FRANCISCO. "Relación entre el mercado del suelo y la política de vivienda social basada en el subsidio a la demanda". Estudio ProUrbana, Universidad Católica de Chile UC – Lincoln Institute of Land Policy. (2006). Santiago de Chile, p. 1-42.
3. DAVIES, WAYNE. "Centrality and the central place hierarchy". *Urban Studies*, 4(1) (1967), p. 61-79.
4. DE MATTOS, CARLOS. "Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo". *Eure*, 25(76), (1999), p. 29-56.
5. DUCCI, MARÍA ELENA., & GONZÁLEZ, MARINA. "Anatomía de la expansión de Santiago 1991-2000". En: GALETOVIC, ALEXANDER., & JORDAN, PABLO. (ed). Santiago dónde estamos? y hacia dónde vamos?. (2006). Santiago, Centro de Estudios Públicos, p. 123-146.
6. FISCHMAN, ROBERT, (1987). *Bourgeois Utopias: The Rise and Fall of Suburbia*. New York: Basic Books.
7. GARREAU, JOEL, (1991). *Edge City*. New York: Anchor Publisher.
8. GHENT URBAN STUDIES TEAM, (1999). *The urban condition: space, community, and self in the contemporary metropolis*. Rotterdam: 010 Publishers.
9. HARVEY, DAVID. "From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism". *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 71(01) (1989), p. 3-17.
10. IAQUINTA, DAVID., & DRESCHER, AXEL. "Defining periurban: Understanding Rural-Urban linkages and their connection to institutional contexts". Tenth World Congress of the International Rural Sociology Association. (1). (2000).
11. INDOVINA, FRANCESCO. "Algunes consideracions sobre la ciutat difusa". *Documents d'Anàlisi Geogràfica*. (33) (1998), p. 21-30.
12. INDOVINA, FRANCESCO, (2007). *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención*. Barcelona: Colección Estudios. Diputació Barcelona Xarxa de Municipis.
13. INGERSOLL, RICHARD, (2006). *Sprawltown*. New York: Princeton Architectural Press.
14. JANOSCHKA, MICHAEL. "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización". *Eure* 28 (85) (2002), p. 11-20.
15. LIZAMA, JAIME, (2007). *La ciudad fragmentada*. Santiago de Chile: Ediciones Universidad Diego Portales.
16. MCGREGOR, DUNCAN., & SIMON, DAVID, (2006). *The periurban interface. Approaches to sustainable natural and human resource use*. London: Earthscan.
17. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, (1996). *Memoria explicativa, modificación plan regulador metropolitano de Santiago, Provincia de Chacabuco*. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
18. MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. *Estadísticas anuales de edificación aprobada Unidades y superficie de vivienda por tramo de superficie. Formulario único de estadística de edificación. Observatorio habitacional. Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2000 a 2010*.
19. NELO, ORIOL, (2001). *Ciutats de ciutats. Reflexions sobre el procés de urbanització a Catalunya*. Barcelona: Editorial Empúries.
20. PETERMAN, ALEXANDRA. *¿Quién extendió Santiago? Una breve historia del límite urbano, 1953-1994*. En: GALETOVIC, ALEXANDER., & JORDAN, PABLO (ed). Santiago dónde estamos? y hacia dónde vamos? (2006). Santiago: Centro de Estudios Públicos, p. 205-230.
21. PODUJE, IVAN. *El globo y el acordeón: planificación urbana en Santiago, 1960-2004*. En: GALETOVIC, ALEXANDER., & JORDAN, PABLO (ed). Santiago Donde estamos y hacia dónde vamos. (2006). Santiago: Centro de Estudios Públicos, p. 231-276.
22. SIEVERTS, THOMAS, (2003). *Cities without Cities. An interpretation of the Zwischenstadt*. London: Spon Press.
23. SOCOVESA S.A. *Estudio de impacto urbano proyecto Larapinta*. Santiago: SOCOVESA S.A. 2003.
24. SOJA, EDWARD. "Regional Urbanization and the end of the metropolis era". En: BRIDGE, GARY., & WATSON, SOPHIE. *The new blackwell companion to the city*. (2011). Oxford: John Wiley & Sons, p. 679-689.
25. TACOLI, CECILIA. "Rural-Urban Interactions; a Guide to the Literature". *Environment and Urbanization*, 10(1) (1998), p 147-166.
26. TOKMAN, ANDREA. "El Minvu, la política habitacional y la expansión excesiva de Santiago". En: GALETOVIC, ALEXANDER., & JORDAN, PABLO (ed). Santiago Donde estamos y hacia dónde vamos. (2006). Santiago: Centro de Estudios Públicos, p. 489-520.