

Desarrollo residencial en Chile y la crisis del tercer lugar

César Cáceres

Geógrafo

Departamento de Planificación Urbana, Hafen City Universität Hamburg Alemania

Resumen

La falta de instrumentos para el desarrollo de barrios constituye una omisión histórica en la política urbana chilena. Aun existiendo programas y fondos concursables enfocados al desarrollo de barrio, resultan iniciativas puntuales que no implican una gestión integrada y continua de áreas residenciales. Esto origina que, salvo proyectos de barrios privados, la ciudad chilena se expande a partir de modelos basados fundamentalmente en proyectos intensivos en vivienda pero deficitarios en equipamiento barrial. Este déficit es identificado por la población generando un problema de inequidad urbana definible como de áreas residenciales bajo crisis de tercer lugar. Este concepto refiere a aquellos lugares, fuera del ámbito del trabajo y hogar, que promueven la interacción social y recreación en ciudades. La crisis de tercer lugar en barrios demanda instrumentos gestión

urbana que sitúen al barrio como unidad social y espacial estratégica para el desarrollo de políticas sociales e iniciativas privadas con impacto en la calidad de vida.

Palabras clave: Planificación de barrios / Calidad de vida / Equipamiento Urbano

Abstract

The lack of instruments to the neighborhood development is one of the most important omissions of the Chilean urban policy. Even existing programs and funds aimed to the neighborhood development, it remains isolated initiatives that do not imply an integrated and continuous management of residential areas. It originate that, excepting projects of private neighborhoods; the Chilean city grows under models mainly based in projects based on residential uses but lacking cultural and recreation equipment. This deficit is identified by the population by producing a problem of social inequality definable as residential areas under a crisis of third places. This concept refers to those places, beyond the work and home, which promotes the social interaction and recreation. The crisis of third place in residential areas demands urban management tools that place the neighborhood as a strategic social and spatial unit to the development of social policies and private initiatives with impact in the life quality.

Keywords: Neighborhood planning / Life quality / Urban equipment

1. Introducción

Históricamente las ciudades se han identificado como lugares donde las necesidades humanas son resueltas. Esta noción de la ciudad como portal de desarrollo humano explica el llamado de organismos internacionales a promover procesos de urbanización como método de lucha contra la pobreza¹. Este rol asignado a la ciudad plantea la necesidad de analizar en qué medida éstas son capaces de propiciar condiciones de bienestar humano. Esta necesidad de estudios recae fundamentalmente en las condiciones de bienestar o exclusión que encuentra el habitante en sus áreas residenciales. Estudio sobre los efectos del barrio en la calidad de vida han sido ampliamente abordados en la literatura urbana (Lupton, 2003; Forrest, 2004; Galster, 2010; Ellen y Turner 1997). La hipótesis fundamental plantea la idea que un barrio mal equipado puede amplificar situaciones de inequidad dadas por el ingreso, educación o capital cultural de la familia. Por el contrario, un área residencial bien equipada, brinda oportunidades recreativas, culturales, educativas, que permiten acortar las brechas sociales en una comunidad. Bajo esta perspectiva, esfuerzos por entender procesos de exclusión social en la ciudad resultan incompletos si éstos excluyen el barrio como elemento clave en la producción y experiencia de la exclusión (Murie, 2005: 165).

Este texto pretende reflexionar sobre el desarrollo reciente de áreas residenciales en ciudades chilenas, asunto de interés considerando que 40% de las viviendas construidas en el país tienen menos de veinte años. Mediante el análisis de diversos estudios sobre percepción de calidad de equipamiento barrial por parte del habitante, se analiza la relación entre configuración de barrios y satisfacción de necesidades humanas cotidianas. El equipamiento de barrio se reconoce de alta relevancia en la

¹ Sobre esto un reporte de Naciones Unidas señala 'es imperativo que los gobiernos vean la urbanización como un fenómeno positivo y como una precondition para mejorar el acceso a servicios, oportunidades sociales y económicas, y una mejor calidad de vida. Planning Sustainable Cities. UN-Habitat 2009, 219.

planificación urbana dado que permite el acceso a servicios básicos (comercio, salud, educación, recreación) a distancia peatonal. Así como provee de espacios públicos que brindan oportunidades de recreación e intercambio entre vecinos. Basado en aportes conceptuales del sociólogo Ray Oldenburg, sobre la relación entre interacción social y lugares de uso público en la ciudad (tercer lugar), se argumenta que el desarrollo reciente de áreas residenciales, estatales y en gran parte privadas, ocurre bajo un déficit de tercer lugar. Un modelo de expansión residencial que, exceptuando proyectos de barrios privados, consiste en la repetición estandarizada de proyectos intensivos en vivienda pero deficitarios en equipamiento barrial de tipo deportivo, cultural y recreativo. El texto está dividido en dos partes, el capítulo que sigue esta introducción analiza estudios sobre percepción de calidad de equipamiento barrial y desarrolla la tesis sobre déficit de tercer lugar en áreas residenciales. A continuación se discuten elementos conceptuales para un diseño de barrios multifuncionales. Finalmente se discuten las principales conclusiones.

2. Experiencia de barrio en Chile: la crisis del tercer lugar.

¿Quién está siendo excluido y de qué en la ciudad chilena? La acelerada urbanización de ciudades intermedias como áreas metropolitanas demanda examinar detalladamente indicadores vinculados a la satisfacción del habitante con el equipamiento y servicios que su barrio ofrece. Sobre esto, la encuesta nacional de percepción de calidad de vida urbana realizada por Ministerio de Vivienda y Urbanismo el 2011, revela datos interesantes. Sintéticamente, el habitante muestra una alta satisfacción con su propio barrio (78% se siente satisfecho con su barrio) (Informe Encuesta Nacional de percepción de calidad de vida urbana, 2011: 43). Sin embargo, los grados de satisfacción varían cuando se aborda la calidad de cada tipo de equipamiento. Los datos muestran que (1) el 40% de los encuestados señala estar insatisfecho o muy insatisfecho con el equipamiento deportivo de su barrio, mientras

que el 16,3% señala que éstos simplemente no existen. (2) El 30,8% manifiesta insatisfacción con la calidad de sedes comunitarias y lugares de encuentro en su barrio, 9,3% señala que no existen. (3) Sobre el comercio de barrio, el 84,4% señala estar muy satisfecho con el comercio menor, sin embargo, un 25,1% muestra insatisfacción con la baja disponibilidad de farmacias en su barrio (28,4% señala que no existen). (4) La distribución de jardines infantiles y sala cunas muestra mejor evaluación ya que el 55,1% señala estar muy satisfecho. Estos datos plantean una alta satisfacción con la oferta de comercio menor y jardines infantiles en barrios, así como una percepción de déficit asociado fundamentalmente a equipamiento deportivo, lugares de encuentro y disponibilidad de farmacias en los barrios. Al complementar estos datos con el estudio sobre calidad de equipamiento de barrio en Santiago (Adimark-Gfk-Autopista Central 2012, ver figura N°1) podemos observar como la percepción de déficit de espacios y equipamiento deportivo, cultural o áreas verdes, se asocia, como es esperable, fundamentalmente a grupos socioeconómicos bajos.

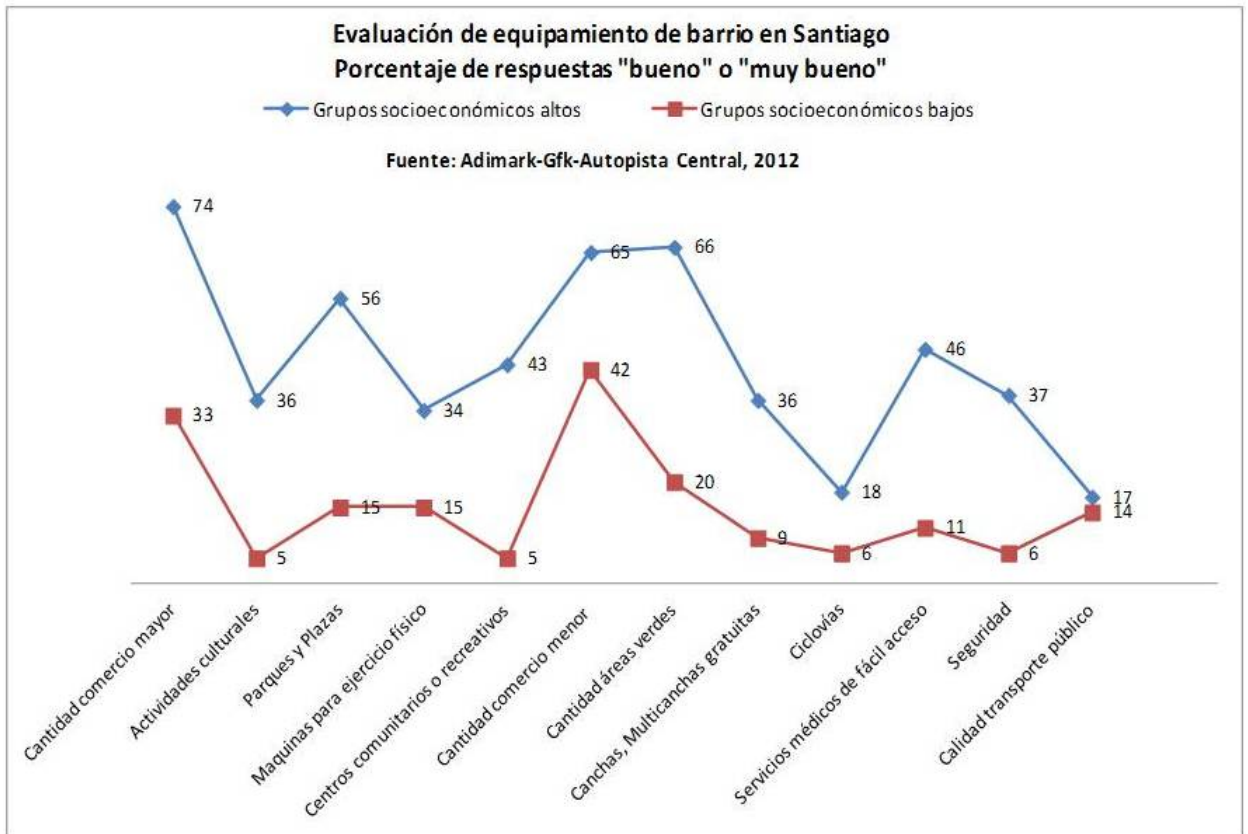


Figura N°1. Evaluación de equipamiento de barrio en Santiago.

Fuente: Roberto Méndez. Radiografía del Santiago actual. Adimark-Gfk-Autopista Central, 2012.

¿Qué problema plantean estos datos? El sociólogo Ray Oldenburg (1982, 1989) interpretó los problemas sociales surgidos en ciudades estadounidense durante los ochenta, como un asunto relacionado directamente al declive de espacios públicos o de encuentro en la ciudad. El autor acuña el término "tercer lugar" como una definición genérica de espacios públicos, distintos al hogar y el trabajo, que permiten el encuentro informal y casual de habitantes en una ciudad ej. Cafés, plazas, bares, parques, etc. Oldenburg define el tercer lugar como el corazón de la vida pública en la ciudad, lugares que juegan un rol crucial en el desarrollo de comunidades y de alto valor para la democracia. (Oldenburg, 1999). Se trata de lugares que para foráneos al barrio no resultan particularmente interesantes. Ni siquiera para el habitante resultan especialmente atractivos, pero están allí, proporcionando oportunidades de recreación, educación, cultura, e interrelación social, que de otra manera serían inaccesibles para el habitante. El concepto de Oldenburg resulta pertinente para analizar el esto actual

de áreas residenciales en la ciudad chilena. Esto porque el déficit señalado por habitantes en definitiva habla de la configuración de un tejido residencial bajo déficit de espacios de encuentro y recreación. La cotidianidad para un porcentaje mayoritario de urbanitas chilenos transcurre fuertemente determinada por una experiencia en tres espacios: hogar y lugar de trabajo, lugar de consumo. La cotidianidad en espacios residenciales intensivos en vivienda pero deficitarios en equipamiento barrial, determina una experiencia de barrio privada de espacios de distracción, recreación e interacción social de uso público (plazas, multicanchas, parque, cafés). El déficit de tercer lugar en barrios chilenos implica que la demanda por recreación o contacto social termina siendo resuelta en espacios de consumo (plazas de juegos o cafés de malls). El problema no es que existan mal el conflicto es que para extensas y densas áreas urbanas sea la única alternativa de acceso a juegos infantiles o espacios de ocio.



Fotografía N°1 Tarde de domingo en la ciudad Chilena.

Fuente: César Cáceres.



Fotografía N°2. Espacio público en una urbanización de vivienda social.

Fuente: César Cáceres.

El déficit de tercer lugar da cuenta de un modelo residencial que en su organización funcional reduce el rol que el entorno inmediato juega en la calidad de vida. Diversos autores señalan que la expansión urbana reciente en ciudades muestra rasgos de policentralidad y mayor mixtura de funciones urbanas (Greene y Solar, 2004; De Mattos, 2004; Galetovic et al, 2008; Lizama, 2007). Surgen paisajes urbanos que combinan usos residenciales y centralidades de consumo, servicios, empleo (malls, stripcenters, parques empresariales) dejando atrás repertorios basados en la vivienda (suburbio americano de post guerra). Paradójicamente, este atributo de multifuncionalidad no significa un giro hacia áreas residenciales bien dotadas de equipamiento. Más bien se da un proceso selectivo donde el equipamiento barrial (colegios, supermercados, deportivo, etc.) se concentra fundamentalmente dentro de proyectos de barrios privados, más no resulta un valor común en áreas de expansión residencial. Identificando una oportunidad de mercado, agentes inmobiliarios han innovado en proyectos residenciales que combinan la vivienda con equipamiento

barrial básico². El agente inmobiliario revisita conceptos urbanísticos como la ciudad jardín (Howard) y la unidad vecinal (Perry) con el fin de ofrecer experiencias de barrio que exaltan valores residenciales como vida familiar, seguridad y equipamiento básico. Así, el paisaje residencial post dictadura en áreas de expansión urbana se muestra fragmentado en piezas inconexas, condominios, ciudades satélites privadas y monocultivos de viviendas, coexisten con strip centers, centros comerciales y cementerios parque.



Fotografía 3. Proyecto de espacio público en proyecto privado.

Fuente: César Cáceres.

² Larapinta-Lampa, Curauma-Valparaíso, Chicureo-Colina, Ciudad Satélite Maipú, Valle Araucarias-Buin



Fotografía 4. Proyecto de vivienda social.

Fuente: César Cáceres.

El déficit de tercer lugar acentúa la inequidad social en la ciudad chilena. Mientras la familia de altos ingresos es capaz de habitar urbanizaciones privadas diseñadas con equipamiento básico y áreas verdes. Grupos medios y bajos habitan áreas residenciales bajo régimen de administración municipal con herramientas financieras limitadas. Los estudios muestran que plazas, multicanchas, farmacias, áreas verdes escasean precisamente en áreas habitadas por grupos que, por razones económicas, etareas u otro, exhiben menor potencial de movilidad: tercera edad, cesantes, jóvenes, grupos altamente sensible a lo que el barrio ofrece. El déficit de equipamiento barrial en estas áreas priva a estos barrio del rol de nivelador social vinculado al tercer lugar (Oldenburg, 1989, 23)³. La plaza, parque o multicancha, telecentro, al estar definidos como espacios de uso público no excluyente, juegan un rol clave en el acceso equitativo a valores urbanos. Es posible sostener que problemas característicos de la sociedad chilena como la baja confianza en el otro, bajo nivel de prácticas deportivas, pobre acceso a bienes culturales, se relacionan en parte al déficit de tercer lugar en

³ El autor ejemplifica este rol nivelador con el caso de los cafés de libre acceso en la Inglaterra del siglo diecisiete, y como éstos lugares dieron cuenta del debilitamiento del antiguo orden feudal.

extensas áreas de la ciudad chilena. La crisis del tercer lugar da cuenta de un Estado que ha descomplejizado su acción sobre la ciudad, con logros sorprendentes en materia de producción de vivienda pero alta dificultad para diseñar espacios funcionales y socialmente complejos. Este déficit por espacios culturales, recreativos, deportivos, es reconocido por el Estado al analizar la expansión residencial de Santiago: *“Este crecimiento urbano no sería problemático si junto con las viviendas se construyesen calles, colegios o servicios. Sin embargo en muchos casos esto no ha sido así. En varias comunas del Gran Santiago, el crecimiento urbano ha sido más rápido que la capacidad del sector público y privado para habilitar infraestructura y servicios* (Memoria Plan Regulador Metropolitano de Santiago MINVU, 2008).



Fotografía 5. Niños jugando en un área de vivienda social.

Fuente: César Cáceres.



Fotografía 6. Jóvenes jugando en un área residencial construida por privados.

Fuente: César Cáceres.

Lo que plantea el déficit de tercer lugar es que gestionamos la ciudad con instrumentos y desde escalas inadecuadas. Como ejemplo, el parque “Padre Renato Poblete” en la comuna de Santiago, es una buena noticia para Santiago, sin embargo no impacta en la cotidianeidad de niños de Puente alto o Quilicura. La política urbana necesita partir desde un principio de coherencia entre el problema identificado y la escala espacial de solución. Como ejemplo, si consideramos que el 35% de hogares en áreas urbanas del país no cuentan con conexión a internet (Subtel, 2014) es plausible señalar que una red de telecentros o bibliotecas descentralizada en barrios de menor nivel socioeconómico – y no a nivel comunal - puede tener alto impacto como portal de acceso a información y cultura. Una hipótesis interpretativa sobre este déficit de tercer lugar en áreas residenciales puede explicarse por una subestimación

del impacto que el entorno construido tiene sobre la calidad de vida.⁴ La ciudad no es plataforma neutral de relaciones sociales sino un sistema donde individuo y entorno construido interrelacionan y se condicionan mutuamente. Enfrentar el déficit de tercer lugar pasa por un nuevo enfoque de diseño y gestión de áreas residenciales que transite desde la vivienda a la concreción de un sistema residencial básico (vivienda, equipamiento, transporte).

3. Barrio como proyecto: enfrentando el déficit de tercer lugar.

¿Cómo generar una transición hacia barrios integrales? La respuesta al déficit de tercer lugar pasa por lograr una nueva geografía de centralidades que transforme la escala de acceso a oportunidades básicas: culturales, deporte, salud y recreación. La experiencia internacional en materia de gestión de áreas residenciales destaca la necesidad de cambiar el enfoque de lo que concebimos como barrios. Ha primado en la gestión urbana una noción de barrio asociada a la escuela de sociología de Chicago. Esta definió el barrio como un hecho socialmente dado, cargado de símbolos e historias comunes. La ciudad sería algo así como un conjunto de barrios diferenciados a partir de sus micro culturas⁵. Lo que hoy se requiere es una concepción distinta de barrio. Concebir el barrio como proyecto y la ciudad como un territorio extenso que puede ser gestionada a partir de barrios como unidades territoriales – en muchos casos artificiales - de convergencia de programas sociales e iniciativas privadas.

⁴ Lefebvre (1974) plantea que un obstáculo en la comprensión de los efectos del espacio construido en los procesos sociales es la visión extendida del espacio como ente neutral o mero container de procesos sociales

⁵ Revisar Hickman, 2013.



Gimnasio vertical, Caracas. Fuente: Urban think tank



Centro comunitario multifunción Grotão, Sau Paulo.
Fuente: Holcim foundation



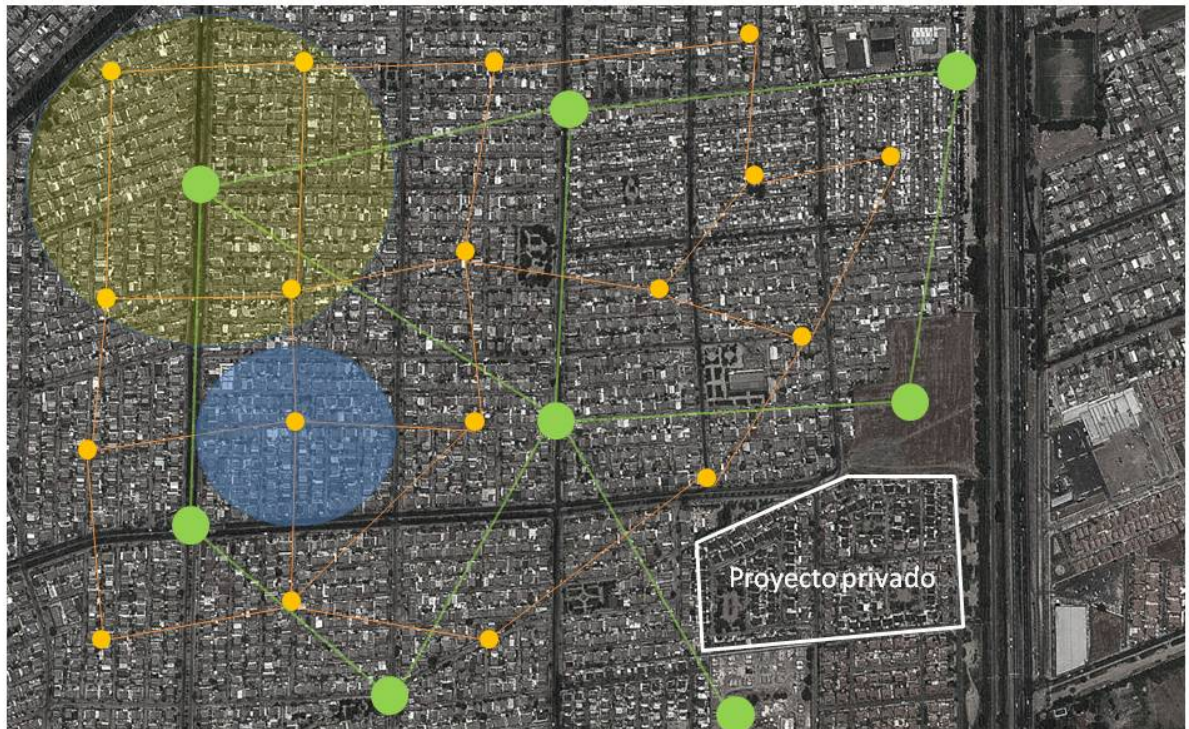
Biblioteca pública en Barcelona. Fuente: Europa Press



Renovación de área ferroviaria, Altona Hamburg.
Fuente: ECE Projektmanagement

El modelo de áreas residenciales chilenas da cuenta de una ruptura del trinomio esencial en la construcción de barrios diversos y vitales: población, transporte y equipamiento. Este ADN urbano elemental debe recuperarse y replicarse allí donde han sido aplicadas lógicas parciales de construcción de ciudad, logrando así una ciudad extensa pero accesible. La funcionalidad de un área residencial estará dada por el grado de equilibrio en que se desarrollan los elementos señalados: población, transporte y servicios urbanos. Hilderbrand Frey (1999) plantea el concepto de "concentración descentralizada de atributos urbanos" como una alternativa interesante de analizar. El modelo de descentralización concentrada de atributos busca generar *hubs* de urbanidad donde hoy prevalece el monocultivo de vivienda. Una gestión integral de áreas residenciales enfatiza en los siguientes principios: mixtura de usos dentro del barrio, tipologías de vivienda que permitan la integración social, localización de equipamiento y servicios básicos de acceso peatonal y coordinados

con las rutas de transporte público, sistema de espacios públicos y deportivos. Esta nueva organización podría ser capaz de generar externalidades tan diversas como: reapreciación económica de suburbios desvalorados, un entorno capaz de estimular la interacción comunitaria, un diseño urbano menos dependiente de combustibles fósiles, etc.



- Primer anillo: Plaza, multicancha, transporte, almacén, jardín infantil, etc. (600 mts aprox./ 5-10 minutos aprox.)
- Segundo anillo: Biblioteca, telecentro, supermercado, parque, etc. (1200 mts aprox./ 15- 20 minutos aprox.)

Figura 2. Concentración descentralizada de atributos residenciales. La ciudad chilena necesita de una nueva organización funcional que cambie la escala de acceso a servicio y equipamiento básicos.

Mucha de la discusión en materia urbana se concentra en cómo mejorar los sistemas de transporte en la ciudad chilena pero poco se indaga en nuevas estructuras urbanas capaces de brindar alternativa a la intensiva movilidad diaria. Lo que busca una planificación y gestión integral de barrios es centrar el objetivo no tanto en cuanto debe crecer la ciudad, sino en que atributos urbanos deben asegurarse en cada área

urbana. Se trata de una propuesta de organización de funciones de la ciudad que no renuncia a la movilidad sino plantea una alternativa a ésta, al menos en la satisfacción de necesidades humanas básicas. Muchos urbanistas no creen en la viabilidad de este tipo de estructuras residenciales por diversas razones. Se argumenta que el habitante no necesariamente preferirá servicios o equipamiento próximo a sus viviendas, sino se mueven por gustos o buscan calidad. Sin embargo, el argumento más importante detrás de este modelo de concentración descentralizada de atributos urbanos es lograr barrios multifuncionales es brindar una alternativa a la movilidad cotidiana intensiva, promover entornos vitales que fomenten prácticas de recreación o interacción social, ofrecer una alternativa a una cotidianidad marcada excesivamente por el uso de espacios de consumo. Lograr barrios bien equipados no es un asunto únicamente de diseño urbano-arquitectónico sino requieren necesariamente de un giro desde estructuras rígidas y verticales de gobierno urbano, hacia un modelo más horizontal y multinivel de gobierno de barrios. De ampliar las instancias de tomas de decisiones hacia el amplio espectro de actores asociados al barrio. Bajo este enfoque, el barrio pasa de ser una etiqueta que damos a ciertas áreas de la ciudad a transformarlos en proyecto de habitabilidad básica sometida a planes monitoreados y concordados. El barrio no es consustancial a la ciudad sino un proyecto que debe ser promovido desde la institucionalidad pública. Esto implica avanzar en modelos de gobernabilidad de barrios donde cuatro actores resultan claves: comunidad, gobierno local, gobierno regional y agentes privados.

(1) Habitante, planificar y gestionar barrios integrales no es una tarea desarrollada entre especialistas, sino requiere modelos de co-gobernabilidad entre gobierno local y comunidades. El habitante brinda perspectiva histórica así como es capaz de priorizar las necesidades locales, logrando así respuestas coherentes a cada área. Obviar esta instancia técnica es ampliar los márgenes de incertidumbre en la inversión ya que la localización de equipamiento poco demandado desembocará en la subutilización de

un servicio o equipamiento (ej. Telecentro en área de alta cobertura de internet domiciliario). El desarrollo de barrios requiere tanto de la habilidad para construir equipamiento de calidad como la inteligencia para dejar ser espacio al desarrollo orgánico del lugar.

(2) Gobierno central-regional, ante un problema multidimensional como el déficit de tercer lugar en barrios se requiere de respuestas coordinadas entre ministerios sectoriales. Sin embargo, la intervención de Estado en la ciudad muestra hoy una alta dispersión y traslape de programas sociales. Programas de reciclaje, acceso a internet, políticas de deporte, son ejemplos de iniciativas que no muestran en sus estrategias de ejecución una distribución focalizada en barrios. Así, la fuerte inversión del Estado pierde impacto social al no considerar la escala barrial como unidad social y espacial donde se coordinen programas sociales sectoriales. Solo la acción coordinada de ministerios y municipios a una escala de barrio permitirá la coherencia en el despliegue territorial de planes y programas así como un mayor impacto social de la inversión (deporte, alfabetización digital, gestión de residuos domiciliarios, bibliotecas, etc.). El tratamiento integrado de problemáticas de barrios encuentra consenso a nivel teórico pero en la práctica resulta de difícil implementación dada la alta dispersión administrativa que muestra el Estado en materia de gestión de ciudad⁶.

(3) Gobierno local, Considerando la insuficiente inversión de ministerios sectoriales en barrios, la calidad del equipamiento barrial depende fundamentalmente de los recursos financieros disponibles en municipios. Dada la exención tributaria que afecta

⁶ "A pesar de los cambios vividos por nuestras ciudades, la estructura del Estado para responder a la gestión de los procesos urbanos no ha variado significativamente en los últimos 35 años. Aún subsiste una alta dispersión administrativa de funciones, existiendo más diez instituciones del Estado con atribuciones directas sobre distintos aspectos del desarrollo urbano".

a viviendas de menos de veinte seis mil dólares (67% de las viviendas del país)⁷ una amplia mayoría de municipios muestra limitaciones presupuestarias para invertir y mantener espacios públicos. Este déficit no es abordado por instrumentos como el plan regulador comunal dado que éste no cuenta con recursos financieros asociados para llevar a cabo obras en barrios. Este escenario implica que en la mayoría de municipios del país prime un modelo de gestión de áreas residenciales definible como de "habitabilidad vía voucher", donde proyectos de recuperación de plazas o construcción de sedes dependen de la adjudicación de fondos concursables.⁸ Estas brechas de ingresos económicos entre municipios requiere necesariamente la descentralización de mayores recursos económicos desde el gobierno central a gobiernos locales⁹.

(4) Agentes privados, la localización de equipamiento privado está condicionada a la base socioeconómica del área urbana, sin embargo el privado puede encontrar oportunidades de inversión si se innova en mecanismos de incentivos y/o concesiones que hagan rentable la participación de éstos en obras consideradas de interés público. En este sentido, edificios mixtos que combinan residencia como una primera planta destinada a espacios como bibliotecas públicas o salacunas; parques públicos que incorporen áreas de uso privado, formatos de centro comercial de menor escala e integrados al entorno barrial mediante espacios públicos, son ejemplos de modos de participación privada que pueden tener alto impacto en la recuperación de barrios. Solo avanzando en alianzas público privadas se alterará el patrón de fragmentación entre áreas residenciales. Disminuir la inequidad en la ciudad chilena pasa por

⁷ Analizando el caso de Santiago, Orellana (2008, 122) señala que municipios del cono oriente disponen de 150.000 pesos anuales por habitante mientras que comunas de menores recursos del arco poniente solo dispone de 70.000 pesos.

⁸ Programa de mejoramiento urbano PMU, Fondo desarrollo regional, Fondo de protección ambiental, etc.

⁹ El 2007 la transferencia a gobiernos locales fue de 6,1% del presupuesto del gobierno central mientras que organismos como la OCDE señalan que la gestión local requiere de transferencias entre 20 a 30% del presupuesto central

incorporar al privado en el proyecto público de ciudad.

4. Conclusiones.

En una etapa del desarrollo urbano donde los espacios de exclusividad parecen primar sobre la construcción de barrios inclusivos y de uso público, la búsqueda de nuevos modelos de gestión de áreas residenciales parece más necesaria que nunca. Aprovechar tanto los recursos públicos como la iniciativa privada, para dotar de calidad urbana aquellos espacios de la ciudad donde han primado criterios simplificadores de urbanidad resulta un desafío trascendental para la política urbana chilena. Urgen formulas que enfrenten el déficit de tercer lugar en barrios, si tanto el Estado como privados fueron capaces de transformar el tejido residencial hacia modelos intensivos en vivienda, serán capaces por tanto de innovar otra vez hacia modelos de mayor complejidad social y funcional. El re-pensar las estructuras urbanas mínimas resultará condición esencial para la sostenibilidad social y funcional de la ciudad chilena. Ocurre, sin embargo, que estos desafíos requieren de cambios importantes en la forma de gestionar nuestras ciudades, que fortalezcan la gestión urbana local, atraigan la innovación privada en el rediseño de barrios, establezcan gobiernos metropolitanos que enfrenten la fragmentación comunal, y aseguren la participación vinculante del habitante. El Estado requiere transitar desde un rol proveedor de vivienda a liderar procesos de cambio urbano, fueron momentos de crisis los que promovieron grandes innovaciones en materia de urbanismo, hoy el déficit de urbanidad en barrios chilenos requiere de formatos innovadores de diseño y gestión que actuar donde han prevalecido lógicas fragmentadas de construcción de barrios. Enfrentar el déficit de equipamiento en nuestros barrios lejos de ser un cambio estético implica avanzar en el proyecto público de ciudad. Recuperar aquellos lugares de uso común ej. barrio, plazas, multicanchas, bibliotecas, quizás poco atractivos a ojos de un turista, pero esenciales para el habitante. Revalorar la geografía de lugares cotidianos, alternativos a los mega formatos propuestos por la

industrial del retail, resulta hoy una necesidad básica del urbanismo chileno, no es un ejercicio de nostalgia ni romanticismo, sino de acceso democrático a calidad de vida urbana.

5. Referencias bibliográficas

Ascher, F. (2004). Los nuevos principios del urbanismo. Madrid: Alianza Editorial.

Atkinson, R. & Kintrea, K. (2001). Area Effects: What Do They Mean for British Housing and Regeneration Policy? *European Journal of Housing Policy* 2 (2), 147-166.

Betancur, J. (2010). Gentrification and Community Fabric in Chicago. *Urban Studies*. 48(2), 383-406.

Clarke, M., Stewart, J. (1994). The Local Authority and the New Community Governance. *Regional Studies*, vol. 28, no. 2, 201-209.

De Mattos, C. (2004). Santiago de Chile: metamorfosis bajo un nuevo impulso de modernización capitalista. En De Mattos, C., Ducci, M., Rodríguez, A., Yáñez, G. (Eds.) Santiago en la globalización: ¿Una nueva ciudad?. Santiago: Ediciones SUR.

Ellen, I. y Turner, M. (1997). Does Neighborhood Matter? Assessing Recent Evidence.

Galster, G. (2010). The Mechanism(s) of Neighborhood Effects Theory, Evidence, and Policy Implications. Ponencia presentada en el seminario "Neighbourhood effects: Theory and Evidence". St. Andrews, Escocia.

Güntner, S., Gehrke, A. y Seukwa, L. (2014). Local matters? Neighbourhoods and social infrastructure as spaces of reproducing, producing, mitigating or counteracting social inequalities in 10 European cities (Fieldwork I: Final Comparative Report). Hamburg: CITISPYCE

Hickman, P. (2013). "Third places" and social interaction in deprived neighborhoods in Great Britain. *Journal of Housing and the built environment*, 28 (2). 221-236. ISSN 1566-4910

Forrest, R. (2004). Who Cares About Neighborhoods?. Bristol: Centre for

Neighbourhood Research. Housing Policy Debate, vol. 8, n°4

Frey, H. (1999). Designing The City: Towards A More Sustainable Urban Form. London. Taylor & Francis Group. 160 p.

Galetovic, A. (2006). Santiago, Donde estamos y hacia dónde vamos. Santiago: Centro de Estudios Públicos.

Galetovic, Alexander, Ivan Poduje, and Ricardo Sanhueza. (2008). Malles en Santiago: de centros comerciales a centros urbanos. *Estudios Públicos* 114: 219-252.

Greene, M. y Soler, F. (2004). Santiago: De un proceso acelerado de crecimiento a uno de transformaciones. En De Mattos, C., Ducci, M., Rodríguez, A., Yáñez, G. (Eds.) Santiago en la globalización: ¿Una nueva ciudad?. Santiago: Ediciones SUR.

Lefebvre, H. (1974). The Production of Space. Oxford: Blackwell Publishers.

LIZAMA, J. (2007). La ciudad fragmentada. Santiago de Chile: Ediciones Universidad Diego Portales.

Lupton, R. (2003). Neighborhood Effects Can We Measure Them And Does It Matter? CASE Paper 73. London: Centre for Analysis of Social Exclusion.

Mendez, R. (2012). Radiografía del Santiago Actual. Santiago: Adimark Gfk-Autopista Central.

Ministerio De Vivienda y Urbanismo. (2001). Plan de reforma urbana. Informe de grupo de trabajo. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Ministerio De Vivienda y Urbanismo. (2008). Memoria Actualización Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2011). Encuesta de Percepción de calidad de vida urbana urbana. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Montgomery, J. (1998). "Making a city: Urbanity, vitality and urban design". Journal of Urban Design. Vol. 3 (1): 93-116

Murie, A. (2005). The Dynamics of Social Exclusion and Neighborhood Decline: Welfare Regimes, Decommodification, Housing, and Urban Inequality, En: Kazepov Yuri (Ed.): *Cities of Europe - Changing Contexts, Local Arrangements and the Challenge to*

Urban Cohesion. Oxford: Blackwell.

Northam, R. (1979). *Urban Geography*. New York: John Wiley & Sons Inc. 524 p.

Oldenburg, R. (1989). *The Great Good Place: Cafés, Coffee Shops, Bookstores, Bars, Hair Salons and the Other Hangouts at the Heart of a Community*. Cambridge: De Capo Press.

Oldenburg, R and Brissett, D. (1982). "The Third Place" in *Qualitative Sociology*, vol. 5, (4) 265-284.

Powell, M., Boyne, G., y Ashworth, R. (2001). Towards a geography of people poverty and place poverty. *Policy and Politics*. 29. 243–258.

Paccione, M. (2005). *Urban Geography, a Global Perspective*. London. Routledge. 663 p.

Planning Sustainable Cities. Global Report on Human Settlements. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat).

Rodríguez, A., y Sugranyes, Ana. (2004). El problema de vivienda de los "con techo". *EURE (Santiago)*, 30(91), 53-65.

Sabatini & Brain (2006). Relación entre el mercado de suelo y la política de vivienda social basada en el subsidio a la demanda. Estudio ProUrbana-LILP.

Sanchez, J. (2008). *La gobernanza desde la óptica del poder y las escalas*. En Yañez, G., Orellana, A., Figueroa, O., Arenas, F (Eds), *Ciudad, Poder y Gobernanza*. Santiago: EURE Libros.

Somerville, P. (2011). *Multiscalarity and neighbourhood governance. Public Policy and Administration*, 26 (1). 85-101. ISSN 0952-0767.

Soja, E. (1980). The Socio-Spatial Dialectic. *Annals of the Association of American Geographers*, 70 207 – 225.

Subsecretaria de Telecomunicaciones (2014). **Resultados de Encuesta Nacional sobre acceso y uso de internet**. Santiago: Subsecretaria de Telecomunicaciones.

Tironi, M. (2003). *La Nueva Pobreza Urbana: precariedad, vivienda y capital social en Santiago de Chile 1985-2001*. Santiago: Universidad de Chile, PREDES, RIL Editores.