

## VITALIDAD URBANA Y GEOGRAFÍA DEL ENCUENTRO EN BARRIOS VERTICALES DE SANTIAGO DE CHILE

Urban vitality and geography of encounter  
in vertical neighborhoods of Santiago de Chile

**Andrés Señoret**

CEDEUS, COES, Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial,  
Universidad Tecnológica Metropolitana (UTEM)  
asenoret@utem.cl

### RESUMEN

Si bien en los últimos años el concepto de vitalidad urbana ha experimentado un resurgimiento importante, muchos trabajos no abordan un tema central de la obra de Jane Jacob: un mayor uso cotidiano del espacio público, relacionado a ciertos atributos del entorno construido, implica un aumento en las interacciones sociales a escala de calle, incrementando el sentido de comunidad y pertenencia del habitante con su barrio. Idea que ha sido retomada por estudios sobre sociabilidad urbana en base a los conceptos de geografía del encuentro y familiaridad pública. El propósito de esta ponencia es proponer un marco conceptual basado en los conceptos anteriores que permita indagar en los impactos de la verticalización del área central de Santiago de Chile en el uso del barrio y la interacción social entre sus habitantes, para comprender como un modo de desarrollo urbano que prioriza la maximización de ganancias de los desarrolladores privados termina impactando la vida social pública de los habitantes.

**Palabras clave:** Vitalidad urbana, sociabilidad barrial, densificación, neoliberalismo urbano

**Bloque temático:** espacio público y proyecto urbano en la metrópolis contemporánea

### ABSTRACT

Although in recent years the concept of urban vitality has experienced an important resurgence, many works do not address a central theme of Jane Jacob's work: a greater daily use of public space, related to certain attributes of the built environment, implies an increase in social interactions at the street level, increasing the sense of community and belonging of the inhabitant with his or her neighborhood. This idea has been taken up by studies on urban sociability based on the concepts of geography of encounter and public familiarity. The purpose of this paper is to propose a conceptual framework based on the above concepts to investigate the impacts of the verticalization of the central area of Santiago de Chile on the use of the neighborhood and the social interaction among its inhabitants, in order to understand how a mode of urban development that prioritizes the profit maximization of private developers ends up impacting the public social life of the inhabitants.

**Keywords:** Urban vitality, neighborhood sociability, urban densification, urban neoliberalism

**Topic:** public space and urban project in the contemporary metropolis

## 1. Nuevos estudios sobre vitalidad urbana

En los últimos años ha surgido un nuevo resurgimiento de la figura de Jane Jacobs (Delclòs & Miralles, 2018), con autores que usan el concepto de vitalidad urbana para investigar la relación entre los atributos del entorno construido y la vibrancia de los barrios en distintas ciudades (Li & Pan J, 2023; Fuentes, et al., 2020). Considerando que distintos factores promueven una mayor diversidad de actividades a escala de barrio, incentivando el uso cotidiano del espacio público, tales como i) la densidad, entendiendo como tanto las densidades muy bajas como las muy altas pueden impactar negativamente el uso cotidiano del espacio público (Talen, 1999); ii) la diversidad de usos, y como una mayor presencia de equipamiento y otros usos no residenciales incentivan la peatonalidad del espacio público (Montgomery, 1998); y iii) la porosidad (Stavrídes, 2018), comprendiendo como la configuración del espacio público peatonal (Mehta, 2013) y de la interfaz público-privada (Dovey & Wood, 2015) también tienen un rol incentivando la realización de una mayor diversidad de actividades cotidianas a escala de calle.

## 2. Sociabilidad a escala de calle y familiaridad pública

Sin embargo, dichos estudios prestan menos atención a un componente esencial del trabajo de Jacobs (1961): los impactos del entorno construido en el tejido social del barrio. Entendiendo que barrios con ciertas características incentivan un mayor uso cotidiano del espacio público, promoviendo las interacciones sociales entre habitantes y fortaleciendo su sentido de pertenencia, lo que algunos autores denominan geografías del encuentro (Aelbrecht & Stevens, 2023).

Dentro de este debate recientemente ha tomado importancia la distinción entre vínculos vecinales fuertes y débiles. Blokland & Nast (2014) enfatizan la importancia de la familiaridad pública, vínculos débiles de reconocimiento que surgen a partir del encuentro frecuente entre habitantes en el espacio público. Concepto que permite entender el tipo de sociabilidad que se construye a partir del uso cotidiano de la calle. Además de que se distingue de los vínculos vecinales fuertes que suele mencionar la literatura sobre barrio (Wellman & Leghton, 1979), y que, en comparación, tendría un mayor impacto en el sentido de pertenencia barrial de los habitantes (Felder, 2020).

Esta ponencia busca explorar la interacción social de los habitantes en el espacio público desde la perspectiva de la vitalidad urbana, indagando en la relación entre espacio urbano, interacciones y sociabilidad barrial, enfatizando el rol de los vínculos de familiaridad pública en la composición de comunidades barriales, relacionando los estudios sobre vitalidad urbana con los últimos debates sobre sociabilidad barrial.

## 3. Proceso de verticalización neoliberal del centro de Santiago de Chile

Para explorar esta relación entre vitalidad urbana e interacciones sociales, el trabajo se enfocará en el proceso de verticalización reciente experimentado por las zonas centrales de Santiago de Chile. Desde los 1990 la liberalización de los instrumentos de planificación, más el incentivo a desarrolladores privados impulsó la construcción de torres residenciales de gran altura (López-Morales, et al., 2012), en un marco de gobernanza que se ha identificado como un ejemplo paradigmático de neoliberalismo urbano (Brenner, et al., 2002). Concepto a partir del cual distintos estudios han profundizado sobre los lineamientos políticos, económicos e institucionales que explican este tipo desarrollo urbano que prioriza la acción del sector privado por sobre el bien público (De Mattos, 2016).

La verticalización ha transformando el entorno construido (Vicuña, 2017) y el espacio público (Pumarino, 2014) del centro y pericentro de Santiago. La población del sector aumentó un 89% entre los años 2002 y

2017, registrándose actualmente una densidad de 17.435 habitantes por Km<sup>2</sup> (Instituto Nacional de Estadísticas de Chile, 2023). Así mismo el proceso también ha transformado el perfil de habitante, atrayendo a profesionales solteros o en pareja sin hijos, además de migrantes recientes de otros países latinoamericanos (Contreras, 2016).

En este sentido se vuelve necesario entender como este proceso de verticalización y sus radicales impactos en términos de entorno construido y población, está afectando a sus habitantes, a la manera en que ocupan el espacio público, sus encuentros y su sociabilidad barrial. Así mismo, cabe preguntarse si este modelo de desarrollo urbano neoliberal, que privilegia la maximización de las ganancias de los desarrolladores por sobre las condiciones de habitabilidad del espacio urbano, termina impactando el tejido social de los habitantes que pueblan el centro y el Pericentro de Santiago.

Para responder esta pregunta, el trabajo buscará entender de qué manera la forma del entorno construido y del espacio público generado por dichas políticas urbanas neoliberales de verticalización termina afectando el modo en que los habitantes usan el barrio y se relacionan con sus vecinos en el espacio público, utilizando un enfoque conceptual basado en la relación entre vitalidad urbana y familiaridad pública.

#### 4. Metodología

Par la realización del estudio se realizaron análisis de correlaciones entre atributos del entorno construido del Gran Santiago y las prácticas cotidianas y de sociabilidad de sus habitantes.

Para construir las variables sobre entorno construido se consideraron datos a escala de zona censal sobre densidad, incluyendo la densidad poblacional y la densidad de departamentos. Además, para identificar los impactos del proceso de verticalización neoliberal reciente se analizaron los permisos de edificación de inmuebles residenciales de más de 5 pisos entre los años 2002 y 2028, caracterizando la densidad de proyectos, de departamentos y sus pisos de altura promedio (figura 01).

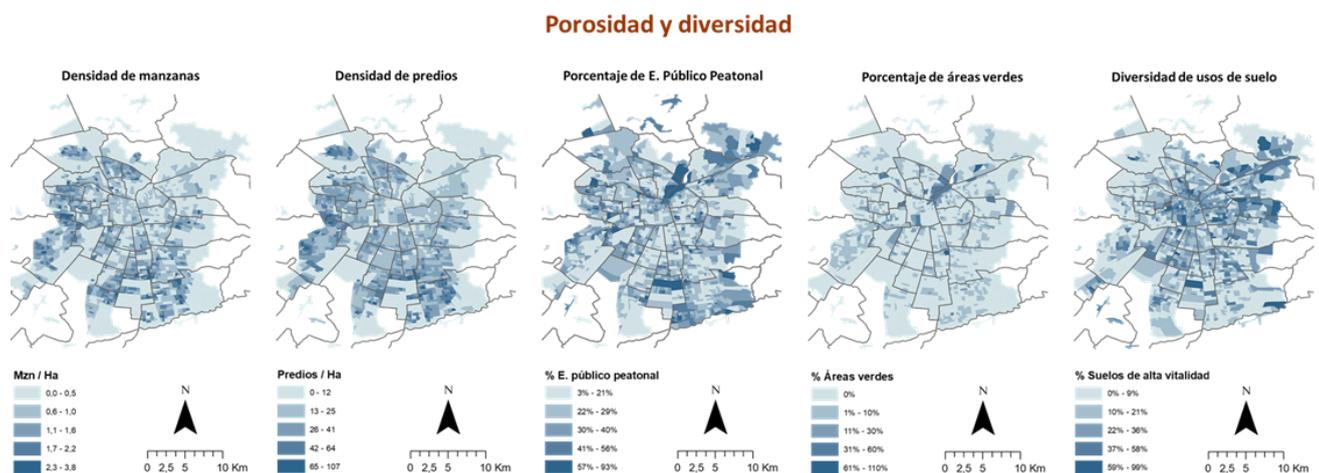


Fig. 02 Variables de porosidad y diversidad de usos de suelo. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2017, Instituto Nacional de Estadísticas de Chile y Observatorio de Ciudades Pontificia Universidad Católica de Chile, 2023

Así mismo también se consideraron variables referidas a la porosidad, referida a la condición que tiene la forma del espacio público para incentivar la realización de una mayor diversidad de actividades cotidianas (Stavrídes, 2013), incluyendo la densidad de manzanas y predios, implicando un mayor número de esquinas

y de umbrales como espacios de encuentro ente habitantes (Netto, Saboya y Vargas, 2022) y el porcentaje de espacio público peatonal en relación a la dimensión de la manzana (Metha 2013), además de la diversidad de usos de suelo a partir de la identificación del porcentaje de usos de alta vitalidad en relación a la manzana, considerando una mayor presencia de usos de suelo que incentivan el uso cotidiano del barrio, como comercio y equipamiento cultural, deportivo y recreativo (figura 02).

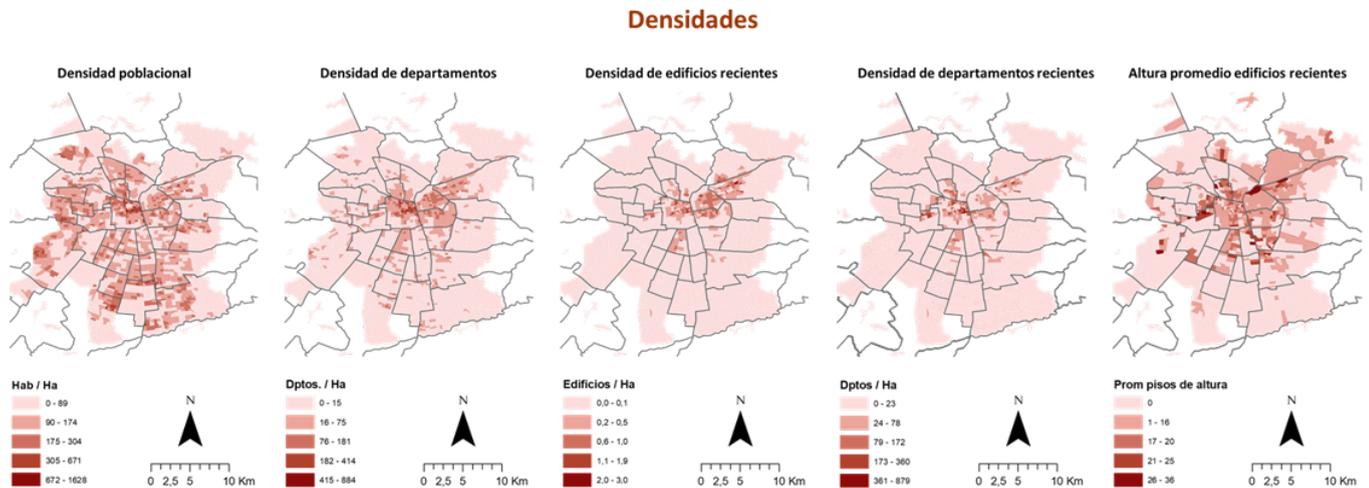


Fig. 01 Variables de entorno construido. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2017, Instituto Nacional de Estadísticas de Chile; Ministerio de Vivienda de Chile, 2019 y Observatorio de Ciudades Pontificia Universidad Católica de Chile, 2023

Para llevar esto a cabo se analizaron datos relativos a uso del barrio y sociabilidad vecinal obtenidos de la Encuesta EPDUS aplicada el 2019 en el Gran Santiago a un total de 401 hogares (figura 03).

Dimensión	VARIABLES	Descripción
Uso del barrio y encuentro	Uso funcional del barrio	Realizan sus compras básicas en tiendas locales y almacenes situados en su barrio.
	Uso recreativo del barrio	Realizan con frecuencia actividades recreativas en el barrio, como pasear, quedar con amigos o llevar a sus hijos a jugar al parque.
	Familiaridad pública	Interacción social en el espacio público. Todos los días se encuentran con algún conocido mientras pasean por su barrio.
Relaciones vecinales	Sociabilidad vecinal	Frecuentemente visitan y reciben visitas de sus vecinos, ayudan con frecuencia o reciben ayuda de algún vecino y han participado en iniciativas que buscan el mejoramiento del barrio.
	Vínculos sociales dentro el barrio	La mayoría de los vínculos sociales entre los habitantes están dentro y no fuera del barrio.
Vínculo simbólico con el barrio	Percepción sobre los vecinos	Tienen una buena opinión sobre sus vecinos, considerando que son sociables y solidarios. En cambio, no considera que sean bulliciosos o conflictivos.
	Percepción de inseguridad	Se siente inseguro en las calles, plazas y paraderos de transporte público de su barrio.
	Confianza	Confía en sus vecinos.
	Sentido de pertenencia	Les gusta su barrio, se identifican con su comunidad y los consideran una parte importante de su vida.
Variables de control	Características sociodemográficas de los habitantes	Edad Género Tiempo en el barrio Condición migrante Hogar unipersonal Arrendatario Profesional

Fig. 03 Variables de uso del barrio y encuentro, Relaciones vecinales, vínculo simbólico y variables de control. Fuente: Elaboración propia a partir de Encuesta EPDUS (CEDEUS, 2019).

Dentro de estas se consideraron variables sobre el uso del barrio y el encuentro entre habitantes (uso funcional y recreativo y familiaridad pública), sobre las relaciones vecinales entre los habitantes (sociabilidad vecinal y presencia de vínculos sociales dentro del barrio) y sobre el vínculo más simbólico entre el habitante y su barrio (percepción sobre otros vecinos, percepción de inseguridad, confianza y pertenencia al barrio). Estas fueron escogidas en base a la tesis de la geografía del encuentro que estipula que un mayor uso cotidiano del barrio incentiva un mayor encuentro entre los habitantes, lo que promueve los vínculos vecinales, fortaleciendo su sentido de confianza, seguridad y pertenencia con su barrio (Jacobs, 1961; Aelbrecht & Stevens, 2023). De manera complementaria se consideró una serie de variables sociodemográficas a modo de control.

El análisis se llevó a cabo en base a correlaciones a partir de dos preguntas de investigación: 1. ¿De qué modo el proceso de verticalización neoliberal de Santiago se relaciona con los atributos de porosidad y vitalidad de sus entornos urbanos? Y 2. ¿De qué modo los atributos del entorno construido se relacionan con el uso del barrio, las relaciones vecinales y los vínculos simbólicos del habitante con su barrio?

## 5. Resultados

Con respecto a la primera pregunta, la figura 04 nos indica como la densidad de departamentos, incluyendo a aquellos de desarrollo reciente, incide negativamente en la densidad de manzana y predios, pero positivamente en el porcentaje de espacio público peatonal y de usos de suelo de alta vitalidad. Así mismo, la densidad de departamentos reciente incide negativamente en la presencia de áreas verdes. Por lo que podría indicarse que la verticalización afecta a algunas de las variables asociadas con la vitalidad urbana.

Porosidad y vitalidad

Densidad	Densidad de manzanas	Densidad de predios	% E. publico peatonal	% Áreas verdes	% suelos de alta vitalidad
Densidad poblacional	,285**	,280**	,219**	-,068**	-,070**
Densidad de dptos.	-,143**	-,208**	,201**	-0,043	,102**
Densidad de edificios recientes	-,184**	-,229**	,061**	-,052*	,138**
Densidad de dptos. recientes	-,148**	-,175**	0,045	-,063**	,139**
Promedio de pisos de altura	-,306**	-,325**	-0,006	,050*	,278**

Fig. 04 Análisis de correlaciones entre variables de densidad, porosidad y diversidad de usos. Fuente: Elaboración propia

En relación a la segunda interrogante, la figura 05 nos indica que la densidad de edificios recientes y de mayor altura inciden negativamente en el uso del barrio, en el encuentro y en las relaciones vecinales. Esto nos permite sugerir que el entorno urbano resultante de los procesos de verticalización si tienen un impacto negativo en la vitalidad urbana y en los vínculos de familiaridad pública, restringiendo el uso del barrio y el contacto vecinal. No obstante, fijándonos en el vínculo simbólico con el barrio, se observa que una mayor densidad de departamentos impacta positivamente en la percepción sobre los vecinos y reduce la inseguridad. Además, una mayor altura de pisos se relaciona positivamente con la pertenencia.

Mientras que la figura 06 una cierta relación entre las variables de porosidad y las de uso y relaciones vecinales. Tanto la densidad de manzana como de predios (ambas relacionadas negativamente con la densidad) inciden positivamente en el uso del barrio y en los vínculos vecinales. Sin embargo, ambas

variables se relacionan negativamente con el vínculo simbólico del habitante con su barrio, con la percepción sobre vecinos y la pertenencia, incidiendo positivamente en la inseguridad. Hallazgo que nos permite sugerir que las condiciones del espacio urbano que propician la vitalidad se relacionan más con el uso del barrio y los encuentros, que con los vínculos de confianza y pertenencia barrial.

	Uso del barrio y encuentro			Relaciones vecinales			Vínculo simbólico con el barrio		
	Uso funcional del barrio	Uso recreativo del barrio	Familiaridad pública	Sociabilidad vecinal	Vínculos sociales dentro del barrio	Percepción sobre los vecinos	Percepción de inseguridad	Confianza con vecinos	Pertenencia al barrio
<i>Porosidad y vitalidad</i>									
Densidad poblacional	,141**	-0,041	0,079	0,019	0,038	-0,043	0,048	-0,092	-,146**
Densidad de dptos.	-0,076	-,112*	-0,021	-0,027	-,188**	,111*	-,130*	0,066	0,059
Densidad de edificios recientes	-,219**	-0,029	-,146**	-,114*	-,162**	0,07	-0,048	-0,002	0,056
Densidad de dptos. recientes	-0,077	0,07	-0,034	-0,093	-0,047	0,013	-0,095	-0,02	0,024
Promedio de pisos de altura	-,192**	0,08	-,101*	-,099*	-,129**	-0,063	-0,028	-,142**	,105*

Fig. 05 Análisis de correlaciones entre variables de densidad, uso del barrio, relaciones vecinales y vínculo simbólico. Fuente: Elaboración propia

	Uso del barrio y encuentro			Relaciones vecinales			Vínculo simbólico con el barrio		
	Uso funcional del barrio	Uso recreativo del barrio	Familiaridad pública	Sociabilidad vecinal	Vínculos sociales dentro del barrio	Percepción sobre los vecinos	Percepción de inseguridad	Confianza con vecinos	Pertenencia al barrio
<i>Densidad</i>									
Densidad de manzanas	,140**	0,045	0,082	0,07	,134**	-,152**	,167**	-,100*	-,198**
Densidad de predios	,107*	0,049	0,074	0	,146**	-,102*	,163**	-0,086	-,166**
% E. público peatonal	,107*	-,181**	,142**	0,098	0,014	0,047	-,207**	0,058	0,083
% Áreas verdes	0,004	-,152**	0,077	0,002	-0,035	0,008	-,111*	0,075	0,087
% suelos de alta vitalidad	-0,037	0,09	-0,09	-0,021	-0,086	-0,012	-0,03	-0,025	,133**

Fig. 06 Análisis de correlaciones entre variables de porosidad y diversidad de usos, uso del barrio, relaciones vecinales y vínculo simbólico. Fuente: Elaboración propia

Por último, la figura 07 permite identificar ciertas relaciones entre las características sociodemográficas de los habitantes y las variables de sociabilidad barrial, especialmente el tiempo residiendo en el barrio y la edad, que se relacionan positivamente con variables de uso, relaciones vecinales y pertenencia. Al igual que ser profesional y vivir en departamento, situación que permite robustecer la idea de que el proceso de verticalización neoliberal de Santiago incide negativamente en el uso del barrio y el encuentro entre habitantes.

	Uso del barrio y encuentro			Relaciones vecinales			Vínculo simbólico con el barrio		
	Uso funcional del barrio	Uso recreativo del barrio	Familiaridad pública	Sociabilidad vecinal	Vínculos sociales dentro del barrio	Percepción sobre los vecinos	Percepción de inseguridad	Confianza con vecinos	Pertenencia al barrio
<i>Características sociodemográficas</i>									
Profesionales	-,468**	-0,094	-,235**	-0,034	-,203**	,122*	-,157**	0,018	0,093
Género (hombre)	-0,076	-0,021	-0,028	-,102*	-,112*	0,062	-,139**	0,046	0,094

Migrante	0,061	0,092	-,180**	-0,076	-0,065	-0,065	-0,05	-0,048	0,016
Tiempo en el barrio	,268**	0,015	,220**	,164**	,195**	0,057	-0,033	,107*	,169**
Edad	,206**	-0,004	,152**	,115*	,177**	,100*	0,005	,115*	,203**
Tipo de vivienda (departamento)	-,232**	-0,069	-,142**	-0,046	-0,044	0,05	-,131*	-0,024	0,062
Arrendatarios	-0,065	0,066	-,123*	-,102*	-0,086	-0,025	0,051	-0,067	-,109*

Fig. 04 Análisis de correlaciones entre variables de control, uso del barrio, relaciones vecinales y vínculo simbólico. Fuente: Elaboración propia

## 6. Discusión

Los resultados obtenidos del análisis nos permiten corroborar algunas de las preguntas que guían nuestro trabajo. Primero, el proceso de verticalización neoliberal si ha tenido cerito impacto sobre las condiciones de porosidad y vitalidad de sus entornos urbanos, afectando principalmente la densidad de manzanas y predios, restringiendo la presencia de esquinas y umbrales como puntos de contacto, e impactando negativamente en la presencia de áreas verdes.

Por otro lado, la verticalización también afecta negativamente al uso del barrio, los encuentros y las relaciones vecinales, sin relacionarse con el vínculo simbólico al barrio. Mientras que factores que son impactados como la verticalización, como la densidad de manzanas y predios, si bien tienen una relación positiva con el uso del barrio y las relaciones vecinales, impactan negativamente en el vínculo más simbólico con el barrio, la percepción sobre los vecinos y la pertenencia. Además de que existen relaciones importantes entre las características sociodemográficas de los habitantes y sus pautas de uso del barrio y sociabilidad.

Todo lo anterior nos permite confirmar la idea que está detrás de las indagaciones del artículo: el proceso de verticalización neoliberal si tuvo un impacto negativo en términos de vitalidad y familiaridad pública, generado entornos urbanos que restringen especialmente el uso cotidiano del barrio y el encuentro entre habitantes, lo que significa un impacto negativo en la dimensión pública de la ciudad de este tipo de desarrollo urbano que priorizan las utilidades privadas (López-Morales, et al., 2012).

Sin embargo, la verticalización no tiene una relación clara con el vínculo más simbólico con el barrio, además de que ciertas condiciones de vitalidad, como la densidad de manzanas y predios, tienen un impacto negativo en la confianza y la pertenencia. Hallazgos que nos permiten poner en entredicho la relación entre uso del barrio y la confianza y pertenencia que proponen los teóricos de la vitalidad urbana y de la geografía del encuentro (Jacobs, 1961; Aelbrecht & Stevens, 2023), por lo menos para este caso de metrópolis latinoamericana.

## 7. Bibliografía

- AELBRECHT, P., & STEVENS, Q. (2023). Geographies of encounter, public space, and social cohesion: reviewing knowledge at the intersection of social sciences and built environment disciplines. *Urban Planning*.
- BLOKLAND, T., & NAST, J. (2014). From Public Familiarity to Comfort Zone: The Relevance of Absent Ties for Belonging in Berlin's Mixed Neighbourhoods. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1142-11.
- BRENNER, N., PECK, J. & THEODORE, N. (2010). Variegated Neoliberalization: Geographies, Modalities, Pathways. *Global Networks* 10 (2): 182–222.
- CONTRERAS, Y. (2022). Nuevos habitantes del centro de Santiago. Editorial Universitaria de Chile.

- DE MATTOS, C. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías*, 18, 24-52.
- DELCLÒS, X., & MIRALLES, C. (2018). Looking at Barcelona through Jane Jacobs's eyes: Mapping the basic conditions for urban vitality in a Mediterranean conurbation. *Land Use Policy*, 75, 505-517.
- DOVEY, K., & WOOD, S. (2015). Public/private urban interfaces: Type, adaptation, assemblage. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 8(1), 1-16.
- FELDER, M. (2020). Strong, weak and invisible ties: A relational perspective on urban coexistence. *Sociology*, 54(4), 675-692.
- FUENTES, L., MIRALLES-GUASCH, C., TRUFFELLO, R., DELCLÒS-ALIÓ, X., FLORES, M., & RODRÍGUEZ, S. (2020). Santiago de Chile through the eyes of Jane Jacobs. Analysis of the conditions for urban vitality in a Latin American metropolis. *Land*, 9(12), 498.
- JACOBS, J. (1961). *The death and life of great American cities*. New York: Vintage Books
- LI, M., & PAN, J. (2023). Assessment of Influence Mechanisms of Built Environment on Street Vitality Using Multisource Spatial Data: A Case Study in Qingdao, China. *Sustainability*, 15(2), 1518.
- LÓPEZ, E., GASIC, I. & MEZA, D. (2012). Urbanismo Pro-Empresarial En Chile: Políticas y Planificación de La Producción Residencial En Altura En El Pericentro Del Gran Santiago. *Revista INVI* 27 (76): 75–114.
- MEHTA, V. (2013). *The street: a quintessential social public space*. Routledge.
- NETTO, V.M., SABOYA, R. & VARGAS, J.C. (2022). Does Architecture Matter to Urban Vitality? Buildings and the Social Life of Streets and Neighbourhoods. *Built Environment*, 48(3), 317-340.
- MONTGOMERY, J. (1995). Urban vitality and the culture of cities. *Planning Practice Research*, 10(2), 101-199
- PUMARINO, A. (2014). Edificio residencial: un Gigante Egoísta. *Revista AUS*, (15).
- STAVRIDES, S. (2018). Urban porosity and the right to a shared city. En S. WOLFRUM (ed.). *Porous city: from metaphor to urban agenda*, Birkhauser.
- TALEN, E. (1999). Sense of Community and Neighborhood Form: An Assessment of the Social Doctrine of New Urbanism. *Urban Studies* 36 (8): 1361–79
- VICUÑA, M. (2017). Impacto de la densificación residencial intensiva en la segmentación del tejido urbano de Santiago: un enfoque cuantitativo. *Revista* 180, (40).
- WELLMAN, B. & LEGHTON (1979). The community question: The intimate networks of East Yorkers. *American journal of Sociology*, 84(5), 1201-1231.