



ARQ

ISSN: 0716-0852

revista.arq@gmail.com

Pontificia Universidad Católica de Chile  
Chile

Schlack, Elke; Turnbull, Neil  
Capitalizando lugares auténticos. Artistas y emprendimientos en la regeneración urbana  
ARQ, núm. 79, 2011, pp. 28-42  
Pontificia Universidad Católica de Chile  
Santiago, Chile

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=37521466005>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica  
Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal  
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

# CAPITALIZANDO LUGARES AUTÉNTICOS

## ARTISTAS Y EMPRENDIMIENTOS EN LA REGENERACIÓN URBANA<sup>1</sup>

**Elke Schlack**

Profesora e investigadora, Universidad Andrés Bello

**Neil Turnbull**

Profesor e investigador, Universidad Andrés Bello

¿En qué medida los emprendimientos privados de regeneración urbana pueden multiplicar los recursos culturales y el patrimonio colectivo? Dos casos en Santiago sirven para plantear una discusión sobre la naturaleza de los ciclos sucesivos de degradación y auge en la ciudad.

**Palabras clave:** Urbanismo – Chile, renovación urbana, gentrificación, Bellavista, barrio Italia

**E**n áreas centrales de muchas ciudades latinoamericanas se han implementado programas de regeneración urbana. Los estudios en áreas centrales de Santiago de Chile muestran que desde 1990, cuando fueron implementados los subsidios de renovación urbana e interés territorial, aumentaron más de cinco veces las unidades de vivienda vendibles<sup>2</sup>. Asimismo, se ha comprobado un repoblamiento efectivo del área central de Santiago (Greene et ál., 2009).

Los emprendimientos inmobiliarios resultantes de los programas de renovación urbana se han caracterizado por la construcción de torres aisladas que superan los 14 pisos de altura, las que conviven, incluso colindantes, con edificaciones tradicionales de uno o dos pisos; este proceso ha provocado un deterioro visual, ha menoscabado las condiciones de asoleamiento y ha estropeado la calidad ambiental y la identidad en las zonas de renovación (Greene, 2007). En los casos más extremos, dichas operaciones inmobiliarias pueden llegar a producir edificios de más de 24 pisos de altura en terrenos de 3.000 m<sup>2</sup>, en los que la densidad alcanza los 2.500 habitantes por hectárea (Froimovic, García, Lepori y Vergara, 2006), diez veces más que el promedio en las manzanas de esa zona del centro. En dichas áreas, se observa un comportamiento en el mercado del suelo similar al descrito por Ingram (2006) en los patrones de desarrollo metropolitano. Los terrenos centrales de alto precio exigen un alto rendimiento y en las áreas centrales de Santiago, esto implica que la construcción residencial sea de altísima densidad. Si no se optara por esta alternativa sería necesario implementar usos comerciales de suelo para hacer rentable un proyecto (Ingram, 2006), como ocurrió en uno de los casos que este artículo presenta, el llamado *Patio Bellavista* un proyecto con un programa turístico-cultural<sup>3</sup>. Inicialmente, el gestor de este emprendimiento quería seguir el modelo predominante de construcción de viviendas en alta densidad (propio del patrón de regeneración urbana de Santiago), demoliendo edificaciones de fachada continua para construir una placa comercial y torres de 20 pisos. Sin embargo, decidió tomar un camino diferente.

Este caso expresa un fenómeno que caracteriza la evolución de diversos barrios en todo el mundo. En lo esencial, el emprendimiento tras *Patio Bellavista* es similar al de los proyectos Hackesche Höfe en Berlín (Bernt y Holm, 2002; Liebman, 2002) y Camden Lock Market en Londres. Ambos, ubicados en barrios bien conectados, vinculados a las industrias creativas y a la bohemia, reconvirtieron edificios patrimoniales para instalar un programa principalmente gastronómico, complementado con comercio de vestuario y objetos de diseño orientados al turista. Allí, como en el

SoHo en Nueva York, Little Italy en Toronto y Hoxton en Londres (entre muchos otros casos que han sido extensamente estudiados), se verifica una fase de emprendimiento muy peculiar que ha sido descrita por expertos de diversas disciplinas (Freeman, 2006; Lees et ál., 2008; Solnit y Schwarzenberg, 2000). En la comuna de Providencia en Santiago pueden identificarse a lo menos dos áreas en que se verifica este proceso con toda claridad: una es la ya mencionada zona del barrio Bellavista (al norponiente) y otra es el área como barrio Italia, en el extremo sur poniente de la comuna.

La primera etapa del ciclo consiste en la construcción de un barrio acomodado el cual se caracteriza por la calidad arquitectónico-espacial de su espacio público y sus edificaciones. En la segunda etapa, el barrio recibe habitantes de un nivel socio-económico menor, acogiendo usos no residenciales, a veces actividades productivas e industriales. En la tercera etapa, el barrio es colonizado por artistas que valoran estas áreas depreciadas de la ciudad, no solo por las cualidades estéticas o por sus precios asequibles, sino también por la libertad de acción que permiten, condición fundamental para su particular forma de vida. Los artistas están dispuestos a transgredir las convenciones, eligiendo para vivir y trabajar lugares que el común de las personas consideraría no habitacionales, como sucedió con los predios industriales del SoHo de Nueva York o en viviendas abandonadas por la antigua élite.

En la cuarta etapa de este ciclo, los artistas valorizan estos barrios y juegan, junto a los demás habitantes, antiguas familias y operadores del comercio local, un rol clave en la construcción de la identidad cultural del barrio. Esta connotación de “lugares con estilo” atrae nuevas inversiones, nuevos visitantes y nuevos habitantes con mayor poder adquisitivo.

El barrio Italia está entrando rápidamente en la cuarta etapa, pero sus efectos aún no son notorios en su estructura predial. Con el propósito de anticipar lo que podría ocurrir allí en el futuro, se presenta también el análisis de una manzana en el barrio Bellavista en la misma comuna, que acusa el impacto de las dos últimas etapas del ciclo con una lógica inversa, esto es, con la fusión de predios. En el caso del barrio Italia, sector que se ha estudiado con más detalle, se han revisado las cuatro etapas, en una comparación entre un barrio que recién comienza a ser revalorizado y otro que muestra un mayor avance en esta materia.

### ETAPA UNO: LA CLASE MEDIA-ALTA COLONIZA

#### EL BARRIO ITALIA

Los espacios públicos y edificaciones actuales del barrio Italia<sup>4</sup> se originan en la urbanización llamada Población Juan García

Ballesteros, del año 1896 (De Ramón 1985; Palmer, 1984). Su eje principal lo conforma la Avenida Italia, una calle local de poco tránsito que transcurre en sentido norte-sur; el espacio de la avenida está constituido por una vía de veredas anchas con arboledas, delimitado por edificaciones de fachada continua, originalmente casas quinta que contaban con predios de 36 m de frente y 60 m de profundidad, cercanos a los 2.000 m<sup>2</sup> de superficie<sup>5</sup> (según información inmobiliaria aparecida en periódico *El Heraldo* en 1895 y corroborada en el Archivo de Catastro de la I. Municipalidad de Providencia). Las edificaciones de la Avenida Italia se construyeron todas alineadas en fachada continua y podemos suponer que, en su mayoría, consistían en edificaciones de dos patios con la entrada principal por Avenida Italia. Se ha tomado un lote típico para ejemplificar esta situación: en él, gran parte de la superficie libre del terreno, tanto en el área lateral a la casona como en el fondo del sitio, era destinada a plantaciones y huertos. El fondo de este sitio tenía salida a la calle Girardi, ubicada al norte de la Avenida Italia<sup>6</sup>. Según historiadores que se refieren a esta urbanización, se trata de un lote residencial para la clase media-alta (Recabarren, 2008; De Ramón, 1984). Según hemos constatado, allí vivió originalmente una familia de ocho personas con tres empleados de servicio.

#### ETAPA DOS: EL DECLIVE DEL BARRIO ITALIA

De manera sucesiva, entre los años treinta y cincuenta, los lotes de la Avenida Italia comienza a subdividirse, primero en sitios más angostos, pero aún muchas veces conectando ambas calles, Italia y Girardi. Luego se sigue subdividiendo, ahora a lo largo, y se separan lotes que dan a Avenida Italia y otros que dan a Girardi según se registra en el Archivo de Catastro de la Municipalidad de Providencia; en 1950, el sitio de la casa quinta mencionado anteriormente se presenta subdividido en seis lotes.

Simultáneamente a la subdivisión predial, se produce un cambio determinante en la actividad del sector. Según los registros del Archivo de Catastro de la Ilustre Municipalidad de Providencia, desde 1950 algunas residencias comienzan a desaparecer dando lugar a instituciones de caridad, bodegaje industrial, fábricas, imprentas y talleres mecánicos. Estas actividades se localizan en el lugar debido a los bajos valores de las propiedades y su arriendo.<sup>7</sup>

#### ETAPA TRES: LOS BARRIOS ITALIA Y BELLAVISTA SON COLONIZADOS POR ARTISTAS<sup>8</sup>

El entorno del barrio Italia es colonizado por artistas desde la década del ochenta. Entre los primeros que llegaron al sector de la calle Infante se cuentan Anton Birke y Francisco De la Puente. En los noventa y la presente década, la afluencia de artistas al barrio es sostenida: hoy viven o trabajan de manera estable en la zona al menos 50 artistas visuales y escénicos<sup>9</sup>. Ellos se han instalado en antiguas edificaciones, antes destinadas a viviendas, imprentas, almacenes o bodegas. A diferencia del barrio Italia, la presencia de artistas en el barrio Bellavista se remonta a la década del cuarenta, época en que Camilo Mori, Pablo Neruda, Marta Colvin y Nemesio Antúnez eran habitantes de Bellavista (Klein, 2007). Todos ellos vivieron junto a la plaza ubicada en la esquina de Constitución y Dardignac que hoy lleva el nombre de Camilo Mori. Pablo Neruda residía en la casa llamada “La Chascona” que hoy funciona como museo. En 1985 Nemesio Antúnez refundaría el mítico Taller 99 en Bellavista 0182 (en el Centro Cultural Calle Larga) para luego trasladarlo, en 1990, a la calle Melchor Concha y Toro (Klein, 2007). Más allá de los artistas mencionados, un grupo amplio de creadores fueron habitantes de Bellavista desde los años setenta; según

la Guía de Patrimonio y Cultura de La Chimba (2007) en 2007 se contabilizan cerca de 50 artistas establecidos en el barrio.

En los años ochenta la manzana en que hoy se ubica el *Patio Bellavista* se componía predominantemente de edificaciones de fachada continua de uno o dos pisos construidas entre 1910 y 1930. En el Archivo de Catastro de Aguas Andinas se puede constatar que estas edificaciones aún se encontraban ocupadas por residentes antiguos de los años cuarenta y cincuenta, pero también por nuevos habitantes, así como artistas, oficinistas, trabajadores de talleres de madera y metales. La subdivisión predial original aún no se veía transformada y los lotes seguían perteneciendo a propietarios individuales. La estructura espacial de las antiguas casas patio fue adaptada sin mayor modificación a los requerimientos de los nuevos habitantes y de las nuevas actividades productivas emergentes en la zona. Pero en esta época se puede observar una discreta transformación de la estructura predial en algunas manzanas del sector. Según datos encontrados en el Estudio de Títulos del Conservador de Bienes Raíces y en los Archivos de Patentes de la Municipalidad de Providencia, particularmente, la manzana del *Patio Bellavista* presenta un cambio en 1987, cuando se anexaron cuatro propiedades nuevas a las dos que poseía una imprenta, constituyéndose un terreno de prácticamente el tamaño de un cuarto de manzana. Esta gran superficie de actividad semi-industrial convivía con vecinos residentes, talleres de artistas y oficinas. La fusión de predios en la manzana, propicia para la actividad productiva de la imprenta, sería una condición espacial clave para el emprendimiento que se desarrollará después (ver Etapa cuatro).

Tanto en el barrio Italia como en el barrio Bellavista los lugares de encuentro entre los artistas marcaron la historia del lugar. En el barrio Italia el punto de reunión es el bar *Rapa Nui*, lugar que aún frecuentan mecánicos y artistas para compartir el almuerzo casero. En Bellavista, el encuentro que originalmente se daba en la plaza Camilo Mori, cuando Neruda y Mori se juntaban allí, se trasladó en los años ochenta y noventa a restaurantes de comida casera como *Venecia* y *Galindo* (Arriagada, 2003).

1 Este artículo sintetiza los hallazgos de las investigaciones “Repoblamiento espontáneo de barrios centrales y transformaciones sustentables” y “Gentrificación en áreas centrales de Santiago. ¿Oportunidad o peligro?” ambas financiadas por el Fondo de Investigación UNAB: DI-02-09/JM y DI-07-10/R respectivamente, realizadas por los autores entre 2009 y 2011 en el Centro de Investigaciones Territoriales y Urbanas de la UNAB.

2 Las unidades de vivienda vendibles aumentaron 530% entre 1993 y 2007.

3 *Patio Bellavista* está compuesto por un hotel, 15 restaurantes, 7 salones de té, un teatro, 23 locales de artesanía, 8 joyerías, 11 tiendas de moda, una librería, 3 tiendas de servicios, un local de turismo, 2 de productos naturales y un área de estacionamientos para 225 vehículos.

4 La denominación “Barrio Italia”, acuñada por artistas y estudiantes que organizaron la exposición “Cartel se Busca”, fue recogida por organizaciones vecinales y comerciales asentadas en el sector aledaño a la Avenida Italia, tanto en el sector sur-poniente de la comuna de Providencia como en el nor-poniente de la comuna de Ñuñoa, entre las calles Santa Isabel y Sucre. Actualmente una organización de comerciantes del sector se ha hecho cargo de impulsar el *Proyecto Barrio Italia* para promover su calidad de bien patrimonial.

5 La reconstrucción de las edificaciones originales de la población Ballesteros se basa en el análisis de la evolución del lote Avenida Italia No 1442, desde 1922 al 2010.

6 Parte de estos datos fueron extraídos de una entrevista realizada a León Villalón Manzano, habitante del barrio entre 1922 y 1940; también del Archivo de Catastro de la Municipalidad de Providencia.

7 Parte de esta información fue extraída de dos entrevistas realizadas en 2009 a Elodie Fulton, arquitecta responsable del proyecto del taller de Samy Benmayor, y a Carlos Villalón, empresario y dueño de taller mecánico desde 1979 en el barrio.

8 Parte de estos datos fueron recopilados de diversas entrevistas realizadas a Carlos Maturana, alias Bororo, artista visual que tiene su taller en el barrio Italia desde 2005, Hugo Marín, María Inés Solimano, Juan Pablo Langlois, Lake Sagaris y Joan Morrison

9 Datos recopilados del documento sin publicar: “Catastro de artistas residentes en el barrio Santa Isabel” de la Unión de Artistas del barrio Santa Isabel, Santiago, 2009.

Las opiniones de muchos artistas coinciden: lo que los atrajo al lugar, en ambos casos, es la “vida de barrio”, la tranquilidad, la existencia de vecinos de grupos muy diversos (talleres mecánicos, familias con niños, vecinos antiguos y nuevos), la presencia de más artistas en el lugar, la ubicación central y los precios asequibles de las propiedades y los arriendos. Ellos también mencionan que estos lugares les brindan un estilo de vida alternativo al que les correspondería por su nivel socio-económico o su calidad de profesionales creativos.<sup>10</sup>

La convivencia entre los vecinos residentes y las actividades industriales no siempre fue armónica. Sin embargo, como consta en los archivos de la Municipalidad de Providencia, los problemas con el horario de la ruidosa producción de los talleres mecánicos se resolvían a través de acuerdos mediados por la Junta de Vecinos y la Municipalidad. Hoy, la mayor preocupación para los artistas y vecinos de ambos barrios es el aumento de patentes de alcohol y el ruido que produce la actividad nocturna asociada<sup>11</sup> (Arriagada, 2003).

#### ETAPA CUATRO: EL BARRIO ITALIA Y BELLAVISTA ATRAEN NUEVAS INVERSIONES

Las transformaciones físicas y el cambio de habitantes del barrio Italia se hacen evidentes desde 2005. Entonces, se produce un aumento sustantivo del comercio en el sector: mientras que entre 1990 y 1995 se solicitaron solo ocho patentes (la mayoría de ellas para talleres mecánicos y bodegas), entre 2005 y 2009 se solicitaron 24 patentes nuevas. La Dirección de Patentes de la Municipalidad de Providencia registra que en el comercio emergente de la zona predominan restaurantes exclusivos, oficinas de diseño y talleres de muebles, artesanías y objetos de arte. Las transformaciones no son neutrales a la preexistencia en el lugar: los negocios recientemente instalados constituyen una oferta para gente de un nivel socio-económico más alto que el preexistente y los arriendos, así como precios de las propiedades, suben. Según el documento *Plano de circuito barrio Italia 2011*, elaborado por la Organización de los comerciantes del barrio Italia y las observaciones en terreno, cabe destacar que la oferta del comercio se dirige a público que compra objetos de diseño o ropa y que consume “ocio”, en un recorrido que incluye galería de arte, cafés y restaurantes que ofrecen productos de gastronomía internacional.

Dado que la transformación del barrio Italia es aún incipiente, el aumento de comercio de ocio y diseño recién está mostrando señales de desplazar a las actividades tradicionales preexistentes en esta zona. La presencia de artistas propietarios de sus talleres-viviendas no parece haberse reducido. Los talleres mecánicos y bodegas del barrio parecen sostenerse; en los restaurantes que ofrecen colaciones todavía se observa diversidad social: oficinistas y mecánicos que han estado ahí hace décadas mezclados con nuevos habitantes. Es en Avenida Italia donde más habitantes originales han desaparecido: edificaciones residenciales han sido reemplazadas por tiendas y cafés.<sup>12</sup>

A diferencia de lo que ocurre en el barrio Italia, en Bellavista las transformaciones en la actividad del barrio suceden antes, a mediados de los años ochenta. En esa época la vida nocturna se hace más activa y se instalan centros culturales como el *Café del Cerro* (Arriagada, 2003). A fines de dicha década la vida callejera y nocturna de Bellavista se hace muy activa; en ese proceso fue muy relevante la voluntad política de los alcaldes correspondientes a esa zona en los años ochenta y comienzos de los noventa<sup>13</sup>, quienes, a través de una política indiscriminada de entrega de patentes de alcoholes, promovieron explícitamente el desarrollo de la vida nocturna y la consolidación de los canales de televi-

sión y algunos teatros ubicados en el sector (según Archivo de la Municipalidad de Providencia).

Consecuentemente, en los noventa, el entorno de la calle Pío Nono se había comenzado a poblar de bares y discotecas (Arriagada, 2003). El aumento de la vida nocturna en estos años trajo conflictos al barrio; predominaron locales nocturnos de público conflictivo (lugares de “mala muerte”) en la misma cuadra en que se ubican residencias. Ruido hasta la madrugada, desmanes en la calle debido al alcohol y las peleas callejeras transformaron la “vida de barrio” preexistente. Esta transformación no solo se constituyó en un problema para los vecinos, sino también para aquellos negocios de carácter más elitista, como los restaurantes dedicados al turismo extranjero y locales de alto nivel.

Los gobiernos local y regional implementan la “intervención de barrios críticos” para asegurar el orden y la seguridad en lugares con indicadores altos de criminalidad. El barrio Bellavista fue el primer lugar “comercial” en recibir un fuerte control policial, con participación de inspectores municipales, fiscalizadores de salud y personal del Servicio de Impuestos Internos.

En ese contexto, la más importante transformación en la estructura de la manzana de lo que sería *Patio Bellavista* se inicia en 2000 cuando el dueño de la imprenta, que ocupa casi un cuarto de la manzana, descarta la idea de levantar un proyecto inmobiliario de placa comercial y torres de vivienda (Ducci, 2011). A cambio, decide acoger la idea de los asesores de la organización *Ciudad Viva*, los arquitectos Tomás Carvajal y Sergio González, quienes elaboran la propuesta de un espacio para el *flaneur* y el ocio inspirado en la vida urbana europea, el antecedente más importante para aquello que los arquitectos del proyecto desarrollarían posteriormente (Jadue, 2007).

Como consta en el Estudio de Títulos del Conservador de Bienes Raíces de la Municipalidad de Providencia (2011), en 2004 y 2005 el impresor adquiere otros seis lotes adyacentes. En 2005 encarga el proyecto *Patio Bellavista* a los arquitectos Vergara, Durruty, Decarolis y Schliebener. Este proyecto reconvierte algunas edificaciones existentes de valor patrimonial (hotel y restaurante), agrega diversas construcciones menores nuevas y dispone en los perímetros quioscos y pabellones para la venta de artesanías y souvenirs. El partido general del proyecto es la apertura de la manzana para proveer un recorrido en sentido oriente-poniente y la mantención de la mayoría de las fachadas de las edificaciones preexistentes en las calles Pío Nono y Constitución. El proyecto reutiliza parcialmente la edificación existente de valor patrimonial y construye volumetrías nuevas, manteniendo la línea de edificación continua que caracteriza el sector patrimonial, sin exceder los dos pisos de altura del entorno.

La construcción de la segunda etapa de *Patio Bellavista* se inicia el 2008. Esta fase, diseñada por Plan 3 Arquitectos, tiene una estrategia de reconversión diferente a la etapa anterior. Prácticamente se restauran solo las fachadas preexistentes y no los espacios de las edificaciones. El argumento para que predomine la demolición de lo preexistente en el sitio es el “mal estado

<sup>10</sup> María Inés Solimano refiriéndose a su vida en un barrio residencial de clase alta en Las Condes, y Carlos Maturana, Bororo, refiriéndose al sector de galerías de arte en calle Alonso de Córdova, en el distrito del lujo en Santiago.

<sup>11</sup> Datos recopilados del documento sin publicar: “Catastro de artistas residentes en el barrio Santa Isabel” de la Unión de Artistas del barrio Santa Isabel, Santiago, 2009.

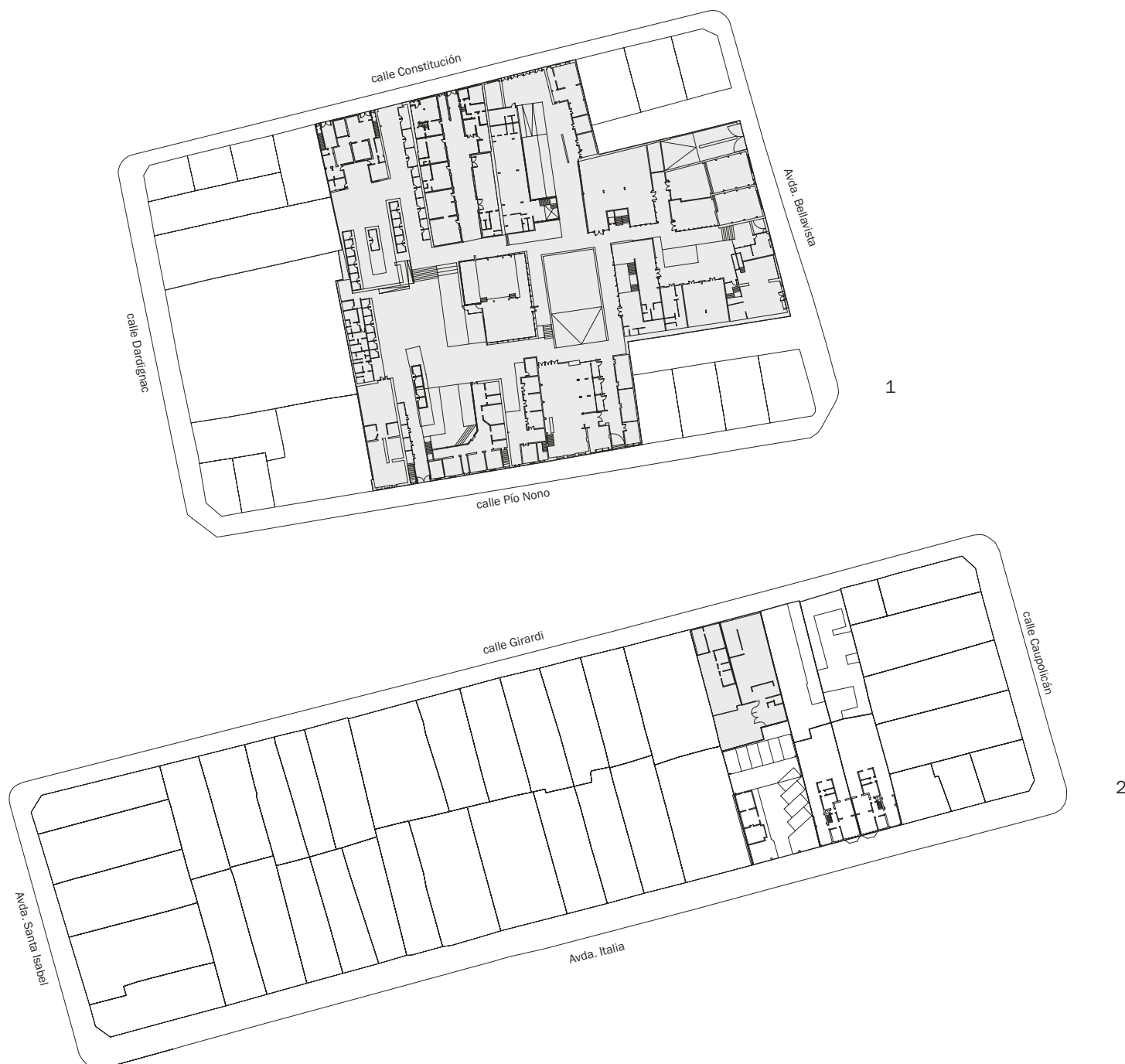
<sup>12</sup> De entrevistas realizadas a Fernanda Lizana en 2009 y 2011.

<sup>13</sup> El barrio pertenecía entonces a la comuna de Santiago; en la actualidad el área poniente está bajo la jurisdicción de la I. Municipalidad de Recoleta mientras su parte oriente pertenece a la comuna de Providencia.

Estado de manzanas en 2010.  
1. Patio Bellavista  
2. Avenida Italia – calle Santa Isabel

Block situation, 2010.  
1. *Patio Bellavista*  
2. Italia Ave. – Santa Isabel St.

Lo auténtico de un lugar no es solo un valor a explotar, sino también una situación frágil, un recurso escaso cuya supervivencia dependerá de la preservación del derecho cultural de toda persona de poder permanecer en aquella ciudad que contribuyó a construir.





Cambios de actividades y usos de suelo:  
Avenida Italia y calle Santa Isabel, 1940–  
2011.

Changes on uses of land and activities: Italia  
Ave. and Santa Isabel St., 1940–2011.

- 1 Almacén
- 2 Carnicería
- 3 Taller carpintería
- 4 Botillería
- 5 Cocinera
- 6 Bar / Billar / Expendio alcoholes
- 7 Farmacia
- 8 Taller de gasfitería
- 9 Panadería / pastelería
- 10 Peluquería
- 11 Taller de calzado
- 12 Taller de modas
- 13 Tostaduría / frutos secos
- 14 Taller de cerrajería
- 15 Taller electrodomésticos
- 16 Bazar / artículos señora/ calzado
- 17 Venta menaje
- 18 Fábrica de tejido
- 19 Mueblería
- 20 Taller mecánico
- 21 Bodega
- 22 Fábrica de calzado
- 23 Oficina
- 24 Taller de reparación de muebles
- 25 Creación de artículos de decoración
- 26 Taller de Orfebrería
- 27 Restaurante
- 28 Compraventa de antigüedades/ muebles
- 29 Servicio internet
- 30 Café
- 31 Tienda de diseño

Barrio inicial

Declive

Transformación

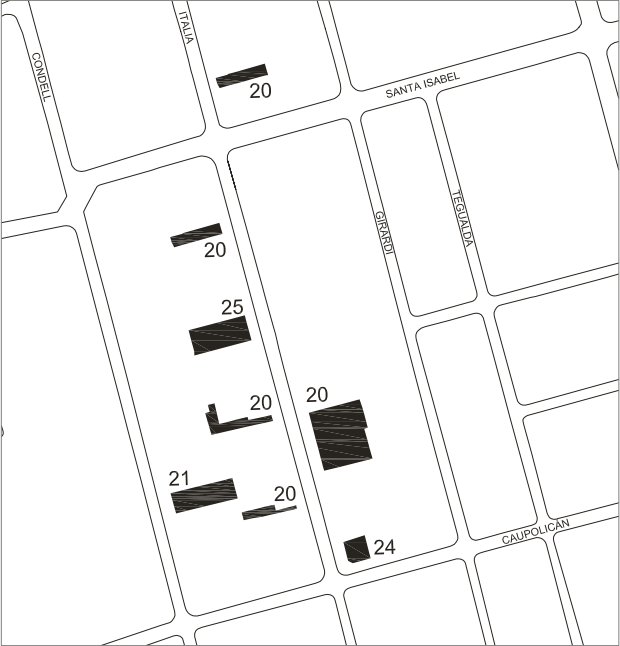
1940-1943



1957-1960



1990 - 1995



2008 - 2011



y poca calidad arquitectónica” de los elementos edificatorios, en su mayoría de carácter semi-industrial; se trata de los galpones y bodegas de la antigua imprenta<sup>14</sup>.

Si bien gran parte de la actividad de Patio Bellavista se concentra en el interior de la manzana, las calles aledañas se han visto transformadas. La calle Constitución, que en su primera cuadra partió originalmente con 28 lotes destinados a vivienda, presenta hoy casi treinta patentes para restaurantes con expendio de alcohol, nueve locales con tiendas de artesanía, tres cafeterías, tres negocios de venta de música, cinco oficinas, una imprenta (que no corresponde a la original), una librería, una tienda de vestuario y un bazar de productos esotéricos. Algunos de los artistas residentes en 2007 en Bellavista arrendaban o eran propietarios de lotes ubicados en la manzana de Patio Bellavista, en la calle Constitución. En 2008, la última artista dejó su vivienda-taller en esta calle (según Archivo de la Ilustre Municipalidad de Providencia).

Otras calles de Bellavista, como la calle Melchor Concha y Toro o la calle Antonia Lope de Bello, han tenido otro destino. Tal como se menciona en la *Guía de Patrimonio y Cultura de La Chimba* (2007), estos lugares concentran hoy un gran número de artistas residentes junto a nuevas familias llegadas al barrio. Entre los artistas que trabajan hace más tiempo en este sector se encuentra María Inés Solimano, llegada en los ochenta, y también los miembros del refundado Taller 99, en su actual ubicación desde 1990. Todos ellos, junto a las nuevas familias residentes, han realizado una importante acción para preservar el carácter del barrio, acordando con la Municipalidad de Providencia la restricción de las patentes a restaurantes en la calle Melchor Concha y Toro. Según los documentos del Departamento de Patentes de la Municipalidad de Providencia (2010), actualmente, las edificaciones de dicha calle son ocupadas principalmente por oficinas, además de viviendas remodeladas.<sup>15</sup>

#### CAPITALIZANDO EL GENIUS LOCI Y EL MILIEU

Si bien en la renovación urbana del Gran Santiago los emprendimientos más notorios (aquellos sobre los que más se ha escrito) son los de vivienda en alta densidad –especialmente en el área poniente y sur de la comuna de Santiago– no se puede desconocer la presencia de importantes desarrollos de comercio vinculados a lugares con una identidad artística o bohemia. Se trata de avances espontáneos y de iniciativa predominantemente privada, que no han sido influenciados directamente por políticas gubernamentales de desarrollo urbano. En algunos casos, debido a que estos progresos se tienden a ubicar en zonas de valor patrimonial, ya hay organizaciones ciudadanas funcionando localmente, que cumplen un importante rol en fiscalizarlos y asesorarlos. Estos emprendimientos internalizan el valor agregado del barrio, constituido por el valor patrimonial de su arquitectura y por su identidad vinculada a la creación. Es decir, capitalizan el *genius loci* y el *milieu*<sup>16</sup>. Por otro lado, negocios de este tipo también tienen externalidades: entre las positivas está el aumento de demanda y valores de suelo en el barrio, así como el hecho de que la nueva inversión en la zona se traduzca en una mayor inversión municipal en la infraestructura de barrio, empujando la renovación de la edificación antigua. Entre las externalidades negativas está la sobreexplotación espacial de una zona con usos difíciles de compatibilizar con la vida preexistente y el éxodo de los que arriendan y no pueden quedarse. Dadas estas condiciones del emprendimiento en zonas culturales, artísticas o bohemias, es necesario adelantarse y proveer de mecanismos que aseguren la renovación del barrio a largo plazo. Una sobreexplotación del lugar podría producir la pérdida de su factor atractivo. Hasta ahora, las externalidades de los desarrollos de este

tipo no han sido tematizadas por los gobiernos locales. Pronto, esta manera de regeneración urbana se hará más común y tendremos que preguntarnos a quién corresponde hacerse cargo de sus beneficios y costos; esto significa abordar el tema desde diferentes escalas y dimensiones. Desde diferentes escalas porque deja de ser un problema que el arquitecto resuelve solo con su cliente. De diferentes dimensiones, porque es necesario entender que nuestro quehacer está inserto en fenómenos globales y culturales invisibles a primera vista. Realizar un emprendimiento inserto en el contexto de la creación artística y además aportar nuevos valores a la ciudad no es tarea simple. Dando cuenta de esa complejidad, queremos presentar tres visiones que abordan el tema desde distintas perspectivas: en primer lugar las culturas de la ciudad, en segundo lugar la *elitización* o *gentrificación* de la ciudad y finalmente la autenticidad de la ciudad. Dichos temas han sido recurrentes en el debate internacional sobre las oportunidades y limitaciones del desarrollo de barrios artístico-bohemios en la regeneración urbana.

#### LAS CULTURAS DE LA CIUDAD

Tras una década de experiencia con la regeneración de barrios en los centros urbanos de Europa y otras ciudades del mundo, hoy se está discutiendo acerca del rol que cumple la implementación de estrategias culturales en la renovación urbana (García y Degen, 2008; Martínez Rigol, 2010; Judd, 2003). Siguiendo las teorías de Zukin sobre la cultura de las ciudades (Zukin, 1995), Degen (2008) argumenta que en algunos procesos de regeneración urbana se impuso una cierta “cultura” sobre otra, por ejemplo, la cultura del ocio sobre la cultura industrial, y que esto se ve representado en los espacios de la ciudad. García y Degen argumentan que, en el caso de Barcelona, los códigos culturales implícitos en la regeneración fueron impuestos con el fin de posicionar la marca “Barcelona” a nivel global; sin embargo, en algunas oportunidades esto opacó la “cultura” que los habitantes de Barcelona querían hacer prevalecer (Degen, 2003). Diversos espacios regenerados en Barcelona han sido capitalizados para una cierta cultura y se han transformado en lo que algunos actores llaman la “estética de lo patrimonial hecho moda” (Degen, 2003). En otros espacios, sin embargo, la regeneración de esa ciudad ha sido un proceso compartido, se han consensuado las culturas a partir del uso diario de los espacios y la experiencia urbana de los habitantes.

El discurso acerca de la cultura de cada lugar es pertinente para los arquitectos, quienes manejamos códigos estéticos de manera muy consciente, manipulando la manera como se perciben los espacios con los sentidos. Así, las más mínimas decisiones tomadas en la construcción de un proyecto como *Patio Bellavista* o en la remodelación de un bar, pueden incluir o dejar fuera códigos culturales, construyendo o destruyendo ámbitos culturales muy determinados.

#### CONCIENCIA ACERCA DE LOS EFECTOS COLATERALES DE LA ELITIZACIÓN

En el discurso de la elitización (o gentrificación) hay consenso en que la renovación tiene dos caras: una es la renovación o modernización de los lugares; la otra, la expulsión de aquellos habitantes

<sup>14</sup> Según Giuliano Pastorelli en artículo “Patio Bellavista Segunda Etapa / Plan 3 Arquitectos”. *Plataforma Urbana*, 2010. <http://www.plataformaarquitectura.cl/2010/01/14/patio-bellavista-segunda-etapa-plan-3-arquitectos/>

<sup>15</sup> Parte de estos datos fueron extraídos de entrevistas realizadas a María Inés Solimano y Lake Sagaris.

<sup>16</sup> La palabra *milieu* es entendida acá en el sentido que le confiere Hippolyte Taine en el estudio contextual del arte: grupo de personas vinculadas por intereses comunes o por actividades comunes.

que se ven asediados por los precios mayores o por las nuevas condiciones en la calidad de vida de su barrio (Atkinson y Bridge, 2005; Altrock, 2003). La regeneración de un barrio trae nuevos habitantes y actividades a un lugar, que se superponen a lo ya existente. El éxito de procesos de renovación está relacionado con la capacidad de gestionar conjuntamente la buena calidad del lugar, evitando que los nuevos usos reemplacen completamente a los existentes.

Diversos actores en la ciudad son responsables de lograr esto o promover su desarrollo. Comenzando con los encargados del planeamiento urbano, existen cada vez más urbanistas especializados en elaborar mecanismos para minimizar la expulsión. Entre los mecanismos están las subvenciones a arrendatarios antiguos, las subvenciones al alza de precios, la provisión de fondos para organizar gremios barriales y el cobro diferenciado de un impuesto territorial y un impuesto al visitante (Altrock, 2003; Martinotti, 2008). En nuestro caso, esto permitiría promover un desarrollo equilibrado que permita, por ejemplo, que permanezcan los tradicionales restauradores de muebles del barrio Italia, promoviendo a su vez el desarrollo de nuevos emprendimientos relacionados con el diseño contemporáneo.

También los “afectados” se organizan a propósito de las transformaciones de los barrios. En algunos casos se agrupan para “defenderse” o, en el caso de los más proactivos, para proponer cambios en colaboración con los emprendedores del barrio (Solnit y Schwarzenberg, 2000). Este es el caso que hemos podido observar en Bellavista, tanto en la asesoría brindada por la organización ciudadana *Ciudad Viva a Patio Bellavista* como en diversas negociaciones que los vecinos han tenido con una clínica recién instalada en el sector con el fin de mantener la calidad de vida en el barrio.

Finalmente, en lugares en que ocurre *gentrificación*, existen también actores sensibles a los impactos que ellos mismos provocan en el lugar. Estos se organizan con el fin de preservar las características y autenticidad social de su barrio, evitar el éxodo de habitantes, reprimir la restricción del espacio a causa de las nuevas actividades e impedir que los vecinos pierdan su influencia sobre el destino del barrio. Esta actitud está motivada, en parte, por el deseo de legitimarse como buenos vecinos nuevos ante los ojos de los habitantes, en un contexto cultural en que los *gentrificadores* ya están muy estigmatizados por la sociedad (Brown-Saracino, 2009).

#### LA AUTENTICIDAD: VALOR EXPLOTABLE, PROCESO DINÁMICO Y BIEN ESCASO

La idea de lo auténtico, lo que es real o verdadero, es mencionada por Zukin (2010) como un factor clave en el desarrollo de la ciudad. El concepto “autenticidad” se refiere a la característica que tienen, por ejemplo, los “boliches de esquina”, de pequeña escala, de carácter muy local y ubicados en edificios antiguos desde hace mucho tiempo. El concepto también se define a partir de personajes característicos de un barrio, como el vendedor del quiosco de la esquina o el panadero. Según Zukin, todos estos elementos propios e irrepetibles de un barrio constituyen aquello que atrae a los artistas. Esta condición de autenticidad es también la que atrae a *gentrificadores* e inversionistas inmobiliarios en una fase posterior.

Zukin propone que hay dos riesgos en la capitalización de la autenticidad por emprendimientos inmobiliarios. En primer lugar, surge un problema cuando las gestiones inmobiliarias funcionan en la lógica de la gran escala, modalidad que entra en conflicto con la lógica de la pequeña escala, tan particular de los lugares con autenticidad. El peligro de esto es que las características originales se masifiquen y se estandaricen. En segundo lugar, en el momento que la autenticidad se pone al servicio de incrementar los valores de suelo de los inversionistas, se iniciaría un proceso de expulsión de los ha-

bitantes del lugar, proceso que puede alcanzar justamente aquellos que en gran medida han construido la autenticidad del lugar.

Diferente es la dinámica del barrio al que llegan nuevos habitantes, probablemente de condición socio-económica más acomodada que los residentes originales y que conviven con los habitantes originarios. En esta situación, es evidente que los recién llegados tienen la legítima necesidad de participar en la construcción de la identidad del barrio; en este caso, no debe considerarse que la autenticidad de un lugar esté en peligro, ya que la autenticidad no es un estado estático, sino que dependerá de la forma en que cada generación construye y actualiza las características de un barrio. La legitimidad es, entonces, siguiendo a Zukin, una estética mutable y cambiante, que permite que múltiples actores reclamen su autoridad y propiedad sobre la ciudad.

En relación al caso de Nueva York, Zukin describe que, si bien esta ciudad rinde tributos a su pasado a través de iniciativas de conservación y a su futuro a través de la búsqueda del desarrollo económico, no impulsa la protección de los residentes, los trabajadores, los negocios de pequeña escala, los habitantes pobres o de clase media para que puedan permanecer en su lugar. Esta diversidad social, y no solo la diversidad de los edificios y usos, constituye el alma de esta ciudad (Zukin, 2010). El autor plantea que lo auténtico de un lugar no es solo un valor a explotar, sino también una situación frágil, un recurso escaso cuya supervivencia dependerá de la preservación del derecho cultural de toda persona de poder permanecer en aquella ciudad que contribuyó a construir.

#### CONCLUSIONES

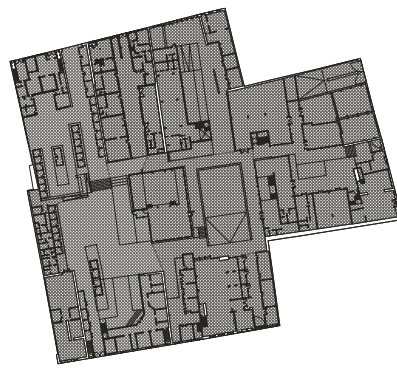
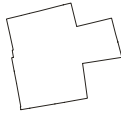
En la medida que practicamos el “capitalizar lugares auténticos”, nos reencontramos con una antigua verdad: en la ciudad hay muchas oportunidades y recursos que deben ser manejados cuidadosamente para asegurar su permanencia a largo plazo. Los recursos de la ciudad son físicos (construidos a partir del tejido urbano y los espacios urbanos) y, al mismo tiempo, inmateriales, es decir, construidos a partir de las comunidades, sus redes sociales y su cultura. La renovación de espacios dentro de la ciudad debe considerar no solo la mera explotación de estos valores, sino también su mantención, e incluso, multiplicación para beneficio de la ciudad como un todo. En este sentido, nos dan una buena lección las iniciativas ciudadanas surgidas en sectores artístico-bohemios, las que promueven la renovación de la ciudad, resolviendo los conflictos que se generan en la convivencia de sus habitantes diversos. Hasta ahora se ha hecho poco por entender su importante rol a la hora de velar porque la explotación de los valores urbanos tenga beneficios para la ciudad y no solo para quienes los explotan. Los habitantes de la ciudad son los que la hacen auténtica y, por esa condición, tienen el derecho genuino de coexistir junto a emprendimientos inmobiliarios y otras modalidades de negocios en la ciudad. **ARQ**

**Elke Schlack** Arquitecta, Pontificia Universidad Católica de Chile, 1997 y PhD, Technischen Universität Berlin. Es académica e investigadora del Centro de Investigaciones Territoriales y Urbanas CITU de la Universidad Andrés Bello y académica de la Escuela de Arquitectura y del programa del Magíster de Proyecto Urbano de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Es asesora del comité de arbitraje de revista *Bifurcaciones* y de revista *EURE*. A partir de 2008 ha dirigido la curatoria de diversos seminarios en conjunto con el Goethe Institut, con patrocinio del DAAD; es miembro de la red de investigadores StaRS (*Public Space in between public and private interests*). Desde 2009 es investigadora FONDECYT-CONICYT.

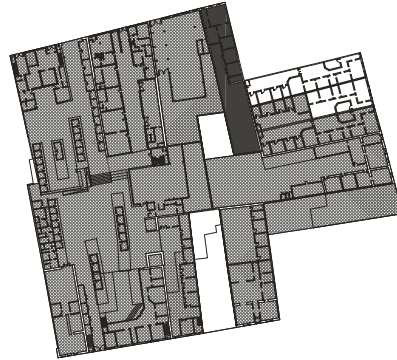
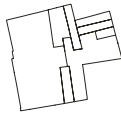
**Neil Turnbull** Bachiller en Arquitectura, Edinburgh College of Art, 1999 y Diploma RIBA III, London Metropolitan University, 2003. Es miembro e investigador del Centro de Investigaciones Territoriales y Urbanas CITU de la Facultad de Arquitectura, Arte y Diseño de la Universidad Andrés Bello, donde realiza investigaciones sobre sustentabilidad y normativa en la transformación urbana con énfasis en procesos participativos. Ha sido investigador principal de investigaciones financiadas con fondos UNAB y es profesor en su Escuela de Arquitectura en cursos de urbanismo orientados a la sustentabilidad, tanto en pregrado como en el programa de Magíster en Arquitectura. Ha participado en congresos nacionales e internacionales en temas de sustentabilidad y geografía.



2011

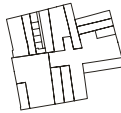


2006



1990

Calle Constitución, Bellavista



Etapa 4

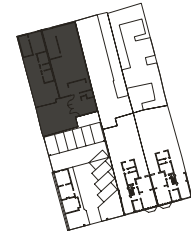
2011



Etapa 4

Etapa 3

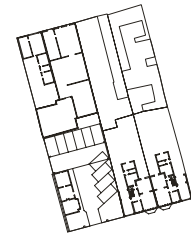
2008



Etapa 3

Etapa 2

1990

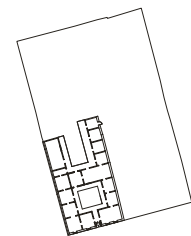


Etapa 2

Etapa 1

1920

Avda. Italia, Santa Isabel



Etapa 1

Etapas de crecimiento y evolución: manzana del conjunto *Patio Bellavista* y área de Avenida Italia esq. calle Santa Isabel.

Fuentes:

Archivo de Catastro de la Ilustre Municipalidad de Providencia, Dirección de Obras Municipales.

Archivo de Catastro, Aguas Andinas.

Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Growth and evolution stages: the *Patio Bellavista* block and Italia Ave. and Santa Isabel St. area.

Source:

Ilustre Municipalidad de Providencia Archives, Works Department.

Aguas Andinas Archives.

Title Deeds Archives of Santiago.

## Bibliografía

AA.VV. *Archivo de Catastro, año 1990-2011*. Aguas Andinas, Santiago 2011.

AA.VV. *Archivo de Catastro*. Ilustre Municipalidad de Providencia, Dirección de Obras, Santiago, 2011.

AA.VV. *Archivo de Patentes de sector Italia vigentes hasta 2009 y de sector Bellavista vigentes hasta 2010*. Ilustre Municipalidad de Providencia, Departamento de Patentes, Santiago, 2010.

AA.VV. *Diario El Herald*o, Santiago, 1895.

AA.VV. *Estudio de Títulos de las propiedades en la manzana del Patio Bellavista*. Conservador de Bienes Raíces de Santiago, Santiago, 2011.

AA.VV. *Evaluación del impacto del Subsidio de Renovación Urbana en el Área Metropolitana del Gran Santiago 1991-2006*, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional (DITEC). Editorial Pehuén, Santiago, 2007.

AA.VV. *Guía de Patrimonio y Cultura de La Chimba*. Ediciones Ciudad Viva, Santiago, 2007.

AA.VV. *Expediente Municipal de las propiedades subdivididas a partir del lote Avenida Italia 1442 y Plano oficial de catastro de la Comuna de Providencia, año 1945*. Archivo de Catastro de la Ilustre Municipalidad de Providencia, Santiago, 2011.

AA.VV. *Plano de circuito barrio Italia 2011*. Organización de los comerciantes del barrio Italia, Santiago, 2011.

AA.VV. *Archivo de Patentes de sector Italia vigentes hasta 2009 y de sector Bellavista vigentes hasta 2010*. Ilustre Municipalidad de Providencia, Departamento de Patentes, Santiago, 2011.

ATKINSON, Rowland y Gary BRIDGE. *Gentrification in a global context. The new urban colonialism*. Routledge, Nueva York, 2005.

ALTROCK, Uwe. "Aufwertung und Verdrängung. Versuch einer planungsethischen Positionsbestimmung zu einem Dauerbrenner in der Planung". En: ALTROCK et ál.(eds). *Jahrbuch der Stadterneuerung*. TU Berlin, Berlín, 2003.

ARRIAGADA, María. *El barrio Bellavista en los procesos de modernización. Memoria para optar al título de Socióloga*. Departamento de Sociología, Universidad de Chile, Santiago, 2003.

BERNT, Mathias y Andrej HOLM. "Gentrification in Ostdeutschland: der Fall Prenzlauer Berg", *Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften* 41.2, pp. 125–50, 2002.

BROWN-SARACINO, Japonica. *A Neighborhood That Never Changes*. The University of Chicago Press, Chicago, 2009.

CRUZ, Bernardita. "Cargada de nostalgia. Casa de Joan Morrison". *Vivienda y Decoración, El Mercurio*, Santiago, sábado 14 de octubre de 2006.

DEGEN, Mónica. "Fighting for the Global Catwalk: Formalizing Public Life in Castlefield (Manchester) and Diluting Public Life in El Raval (Barcelona)". *International Journal of Urban and Regional Research* Vol. 27.4. Foundation for Urban and Regional Studies, Oxford, diciembre de 2003, p. 867-880.

DEGEN, Mónica. "Modelar una 'nueva Barcelona': el diseño de la vida pública". En: DEGEN, Mónica y Marisol GARCÍA (eds.). *La metaciudad: Barcelona. Transformación de una metrópolis*. Anthropos, Barcelona, 2008.

DE RAMÓN, Armando. *Estudio de una periferia urbana, Santiago de Chile 1850-1900*. Ediciones del Instituto de Historia de la Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, 1985.

DUCCI, María Elena. "¿Plaza o patio?: la privatización del espacio público. Patio Bellavista: un espacio público con dueño". En *Espacio de uso público. Campo de juego de interacciones público-privadas*. Elke Schlack (ed.). Ediciones UNAB-COOP, Santiago, 2011.

FREEMAN, Lance. *There goes the 'hood. Views of gentrification from the ground up*. Temple University Press, Filadelfia, 2006.

FROIMOVIC, Jocelyn; GARCÍA, Marisol; LEPORI, Gilberto y Javier VERGARA. *Transformación de la comuna de Santiago a partir de la vivienda en densidad. Revisión de un proceso de renovación urbana*. Tesis de Arquitectura presentada en la Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, 2006.

FULTON, Elodie. "Taller Benmayor". ARQ N° 54 *Vinos, bodegas, viñas*. Ediciones ARQ, Santiago, julio de 2003, p. 62-63.

GARCÍA, Marisol y Mónica DEGEN. "El Camino Barcelona: espacios, culturas y sociedades". En: *La metaciudad: Barcelona. Transformación de una metrópolis*. Anthropos, Barcelona, 2008.

GREENE, Margarita. "Procesos de recuperación y repoblamiento de centros urbanos: ¿Para qué? ¿Para quién? ¿Cómo?" En: CASTILLO, María José y Rodrigo HIDALGO (eds.). *1906/2006 Cien años de política de vivienda en Chile*. Ediciones UNAB, Santiago, 2007.

GREENE, Margarita, MORA, Rodrigo y Emilio BERRÍOS. "Los instrumentos de repoblamiento del centro de Santiago: SRU y SIT entre 1999 y 2005". *Boletín de Ciudades para un Futuro más Sostenible* N° 42/43. Simposio Internacional Desarrollo, Ciudad y Sostenibilidad, La Serena, octubre de 2009. <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n42/ab-rmor.html>

INGRAM, Gregory . "Patrones del desarrollo metropolitano ¿qué hemos aprendido?" En: GALETOVIC, Alexander (ed.). *Santiago. Dónde estamos y hacia dónde vamos*. Ediciones Centro de Estudios Públicos, Santiago, 2006.

JADUE, Patricio. "Patio Bellavista. Un proyecto inmobiliario emblemático". En: AA.VV. *Guía de Patrimonio y Cultura La Chimba*. Ediciones Ciudad Viva, Santiago, 2007.

JUDD, Dennis. "El turismo urbano y la geografía de la ciudad". *Eure* N° 87 (29). Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, 2003, p. 51-62.

KLEIN, Joke. "Arte y Artistas". En: AA.VV. *Ciudad Viva. Guía de Patrimonio y Cultura de La Chimba*. Ediciones Ciudad Viva, Santiago, 2007.

LEES, Loretta, SLATER, Tom y Elvin WYLY. *Gentrification*. Routledge, Nueva York, 2008.

LIEBMANN, Irina. *Stille Mitte von Berlin. Eine Recherche rund um den Hackeschen Markt*. Berlin Verlag, Berlín, 2009.

MARTINOTTI, Guido. "Lo que el viento se llevó. Espacios públicos en la metrópolis de tercera generación". En: DEGEN, Mónica y Marisol GARCÍA (eds.). *La metaciudad: Barcelona. Transformación de una metrópolis*. Anthropos, Barcelona, 2008.

MARTÍNEZ RIGOL, Sergi. *Cuestión del Centro, el Centro en cuestión*. Milenio, Lleida, 2010.

PALMER, Montserrat. *La comuna de Providencia y la ciudad jardín. Un estudio de los inicios del modelo de crecimiento actual de la ciudad de Santiago*. Ediciones de la Facultad de Arquitectura y Bellas Artes de la Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, 1984.

RECABARREN, Javier. "La migración de las elites hacia el oriente de Santiago: el caso de la comuna de Providencia 1895-1930". *Encrucijada Americana* N° 1 de 2008. Ediciones del Departamento de Ciencia Política y Relaciones Internacionales, Universidad Alberto Hurtado, , Santiago, 2008.

SCHLACK, Elke y Neil TURNBULL. "La colonización de barrios céntricos por artistas". *Revista 180* N° 24 *Periferias interiores*. Universidad Diego Portales, Santiago, 2009, p. 2-5.

SOLNIT, Rebecca y Susan SCHWARTZENBERG. *Hollow City*. Haymarket Books, Londres-Nueva York, 2000.

ZUKIN, Sharon. *The Culture of Cities*. Blackwell, Londres, 1995.

ZUKIN, Sharon. *Naked City. The Death and Life of Authentic Places*. Oxford University Press, Nueva York, 2010.

# CAPITALIZING UPON AUTHENTICITY

## ARTISTS AND REAL ESTATE PROJECTS IN URBAN RENEWAL<sup>1</sup>

**Elke Schlack**

Professor and researcher, Universidad Andrés Bello

**Neil Turnbull**

Professor and researcher, Universidad Andrés Bello

To what extent can private urban renewal enterprises foster a growth in cultural resources and collective patrimony? Two cases in Santiago set the stage for a discussion about the nature of successive deterioration and growth cycles in the city.

**Keywords:** Urbanism – Chile, urban renewal, gentrification, Bellavista, barrio Italia

Urban regeneration projects have been implemented in the downtown areas of many Latin American cities. Studies done in Santiago, Chile's downtown areas show that since 1990, when urban renovation subsidies began and an interest in real estate picked up, the amount of housing space on the market has increased five fold<sup>2</sup>. In addition, repopulation of downtown Santiago is taking place (Greene et ál., 2009).

Real estate projects resulting from urban renewal plans tend to be isolated towers of more than 14 floors, set amongst and sometimes adjoining traditional one or two-story buildings. In renewal areas, this process has caused visual deterioration, diminished sunlit areas and has ruined the environment's quality and identity (Greene, 2007). In the most extreme cases, these real estate operations can produce 24+ story buildings on 3,000 square-meter lots, causing a density of 2,500 inhabitants per hectare (Froimovic, García, Lepori y Vergara, 2006), ten times the average per city block in the downtown area. In these areas, land market behavior similar to that described by Ingram (2006) is observed in terms of metropolitan development patterns. High-cost downtown land requires high profits and, in downtown Santiago, this implies that residential buildings must be as densely populated as possible. If this goal is not achieved (residential project density), then it becomes necessary to open businesses on the ground floor in order to make projects profitable (Ingram, 2006). This occurred in one of the cases we will analyze in this article, *Patio Bellavista*, a project with touristic, cultural ends<sup>3</sup>. Initially, this project's business manager wanted to follow the typical model of high-density residential buildings (part of Santiago's urban renewal pattern), demolishing continuous-facade buildings in order to construct a commercial level and 20-story towers. However, a different solution was decided upon.

This case typifies a phenomenon occurring as neighborhoods develop worldwide. Essentially, the business strategy behind *Patio Bellavista* is the same as that behind the projects *Hackesche Höfe* in Berlin (Bernt, et ál. 2002; Liebman, 2002) and Camden Lock Market in London. Both, located in artistic, cultural and bohemian neighborhoods, convert patrimonial buildings in order to create a primarily gastronomic-touristic project that includes clothing and design stores. There, as in SoHo in New York, Little Italy in Toronto and Hoxton in London (amongst many others that have been extensively studied), business projects take on a predictable cycle that has been described by experts from a variety of disciplines (Freeman, 2006; Lees et ál., 2008; Solnit and Schwarzenberg, 2000). We can prove beyond the shadow of a doubt the existence of this cycle in two Providencia neighborhoods: Bellavista, in its North West area, and *Barrio Italia* in the South West.

The first stage of this cycle is the construction of an upscale

neighborhood characterized by architecturally and spatially high-quality public spaces and buildings.

In the second stage, people from a lower socio-economic level inhabit the neighborhood. The area is used sometimes for non-residential purposes such as production and industry.

During the third stage, the neighborhood is taken over by artists who value underappreciated areas in the city, not only for their aesthetic qualities and reasonable prices, but also for the freedom they allow, a requirement for people who take up this way of life. Artists are also open to breaking convention, living and working in places that most people consider uninhabitable, as occurred in SoHo warehouses in New York or homes abandoned by the previous century's elite.

In the fourth stage of this cycle, the artists, along with other residents, old families and local business owners, play a vital role in increasing the neighborhood's value and creating the neighborhood's cultural identity. The "stylish neighborhood" connotation attracts new investors and higher-income residents.

*Barrio Italia* is quickly entering the fourth stage of the cycle, but its effects are still unknown in terms of its property structure. With the hopes of understanding what might happen there in the future, we also analyze a block in Bellavista, which demonstrates the inverse impact of the last two stages, that is to say, the merging of properties. In the case of *Barrio Italia*, the area we have considered in greater detail, we analyze the cycle's four stages. In this way, we will analyze one neighborhood which has recently begun to appreciate and another which is already well on its way.

### THE FIRST STAGE: THE UPPER MIDDLE CLASS SETTLES BARRIO ITALIA

Public spaces and buildings in *Barrio Italia*<sup>4</sup> are today recognized as remnants from the urbanization project "Población Juan García Ballesteros" from 1896 (De Ramón 1985; Palmer, 1984). Its main avenue is Italia, a local, North-South-running street with little traffic. The street is lined by wide sidewalks and has a tree-lined boulevard. The homes running along it create a continuous facade. They were originally *quinta* homes (large estates, gifts from the Spanish throne) with plots of land 36 meters across and 60 meters deep, constituting two thousand square meters total<sup>5</sup>, according to real estate advertising featured in local newspaper *El Heraldo* in 1895. Italia Avenue's buildings were constructed in a row with a continuous facade and we can assume that, overall, they are made up of two patios with a main entrance on Italia

1 This article presents the outcomes of two research projects: "Repoblamiento espontáneo de barrios centrales y transformaciones sustentables" and "Gentrificación en áreas centrales de Santiago. ¿Oportunidad o peligro?". The authors conducted both between 2009 and 2011 at UNAB Centro de Investigaciones Territoriales y Urbanas having the support of the Research Fund UNAB: DI-02-09/JM and DI-07-10/R.

2 Saleable property values increased by 530% between 1993 and 2007 according to the unpublished document "Impacto de la Renovación Urbana en la zona B" (Impact of Urban Renewal on Zone B) by the Municipality of Santiago's Urban Consultants and Municipal Works Department, Santiago, 2007.

3 *Patio Bellavista* includes one hotel, 15 restaurants, 7 cafes, a theater, 23 craft shops, 8 jewelers, 11 clothing stores, a bookstore, 3 service stores, a tourism office, two natural products stores and a parking lot for 225 cars.

4 The name "Barrio Italia", chosen by artists and students who organized the exposition "Cartel se Busca", was taken up by neighborhood and commercial organizations in the area near Italia Ave., located in the southwestern part of Providencia and the northwestern part of Ñuñoa, between Santa Isabel and Sucre Streets. Currently, an area business organization has taken charge of the Project "Proyecto Barrio Italia" to encourage its quality as a patrimonial resource.

5 The reconstruction of original buildings from the Ballesteros Housing Project is based on the analysis of the evolution of Italia Ave. Lot No 1442 between 1922 and 2010.

Ave. On the lot we studied, a large portion of the land, both to the sides and the house area at the end of the lot, was used for crops and orchards. At the far end of the lot there was an exit onto Girardi Street, located north of Italia Ave.<sup>6</sup>

Historians, who refer to this urbanization, would regard this as an upper-middle class's lot (Recabarren, 2008; De Ramón, 1984). According to our research, a family of eight and their three servants lived on the lot originally.

#### THE SECOND STAGE: THE DECLINE OF BARRIO ITALIA

During the 30's and the 40's, Italia Ave. lots successively began to be subdivided. At first, this process divided them into thinner lots, which were still connected to both streets – Italia and Girardi. Later, they continued to be divided, this time into lots that faced Italia and lots that faced Girardi (according to the Municipality of Providencia's Archive Catalogue). By 1950, the *quinta* mentioned before had already been subdivided into six lots. Simultaneous to this property subdivision, land use and activity in the area began to change. Residential homes began to disappear in the 1950s, making way for charity institutions, industrial warehouses, printers and mechanic workshops (Municipality of Providencia's Archive Catalogue). These activities arose due to lower property and rental values.<sup>7</sup>

#### THE THIRD STAGE: ITALIA AND BELLAVISTA NEIGHBORHOODS ARE TAKEN OVER BY ARTISTS<sup>8</sup>

*Barrio Italia* and its surroundings were taken over by artists during the 1980s. Amongst the first to arrive to the Infante Street area were painters Anton Birke and Francisco De la Puente. During the 90s and the current decade, the flow of artists into the neighborhood has been consistent: today more than 50 visual and performing artists live or work in the area. They have moved into old buildings, which were once residences, printers, supermarkets and storage spaces.

In contrast to *Barrio Italia*, artists moved into Bellavista during the 1940s, a time during which Chilean painters Camilo Mori and Nemesio Antúnez, poet Pablo Neruda and sculptress Marta Colvin lived there (Klein, 2007). They all lived around the plaza at Constitución and Dardignac, which today is named after Camilo Mori. Pablo Neruda lived at his house “La Chascona” which is open today as a museum. In 1985, Nemesio Antúnez founded the mythic *Taller 99* at Bellavista 0182 (at the *Calle Larga* Cultural Center) that moved in 1990 to Melchor Concha y Toro Street (Klein, 2007). In addition to those artists mentioned, a large group of creative types inhabited Bellavista from the 1970s on, according to *Guía de Patrimonio y Cultura de La Chimba* (2007) (a guidebook) and by 2007 around 50 artists were settled in the neighborhood.

During the 80s, the block which is home today to *Patio Bellavista* consisted mainly of continuous facade one and two-story homes constructed between 1910 and 1930. *The Aguas Andinas* Catalogue Archive shows that these buildings were still occupied by long-standing residents from the 40s and 50s, but that there were also new residents such as artists, tradesmen and wood and metal workers. Property subdivisions had not yet occurred and entire lots still belonged to individual owners. New inhabitants and new commercial activities in the area occupied the original structure of old homes built around patios without modification. But during this period one can also observe subtle transformations on some of the blocks in the area. According to information found in the *Estudio de Títulos del Conservador de Bienes Raíces*

*de la Municipalidad de Providencia* (Study of Property Titles for the Municipality of Providencia), particularly on the *Patio Bellavista* block, there is a change in 1987 when four new properties were added to two that housed a printing studio, creating a property that took up practically a quarter of the block. This enormous property dedicated to semi-industrial activity functioned side by side with residential neighbors, artist studios and offices. This precedent of joining several of the block's properties in order to increase productive activities was key to the business activity undertaken shortly afterwards (see Stage 4).

In both Italia and Bellavista neighborhoods the artists' gathering spots would define the area's history. *Rapa Nui*, a place where mechanics and artists shared home-cooked lunches, was this spot in *Barrio Italia*. In Bellavista they originally met up in the Camilo Mori Plaza when Neruda and Mori were around. Later, in the 80s and 90s, local restaurants serving homemade meals (like *Venecia* and *Galindo*) became the hot spots (Arriagada, 2003).

The artists were in consensus: what attracted them to these places, in both cases, was the “neighborhood life”, the tranquility and diverse neighbors (mechanics, families with children, old and newly arrived neighbors), the presence of other artists, a central location and accessible property and rental prices. They also mention that these encouraged an alternative lifestyle to that of their corresponding socio-economic levels or status as creative professionals.<sup>9</sup>

Coexistence amongst residential neighbors and industrial activities was not always harmonious. However, as the Municipality of Providencia's archives show, problems with noises emanating from mechanics' workshops were solved by way of agreements draw up during Neighborhood and Municipality Meetings. Today, the artists' and residents' greatest concern is the rising number of alcohol licenses and the noise caused by the area's thriving nightlife<sup>10</sup> (Arriagada, 2003).

#### THE FOURTH STAGE: ITALIA AND BELLAVISTA ATTRACT NEW INVESTMENTS

*Barrio Italia's* physical transformation and changes in population have been evident since 2005. From that time, a substantial increase in commercial business has been noted in the area: while between 1990 and 1995 only eight licenses were solicited (the majority of which were for mechanic shops and warehouses), between 2005 and 2009, 24 new licenses were solicited.

The Municipality of Providencia's License Division registers that the area's emerging businesses are primarily exclusive restaurants, design offices and furniture, craft and art salesrooms-workshops. The transformation has had an effect: recently opened businesses have clientele from a higher socio-economic level so rent, like property prices, has increased. According to the document *Plano de circuito Barrio Italia 2011–2011 Barrio Italia Circuit Plan*– (created by *Barrio Italia's* business organization) and studies in the field, the target audience of these new businesses is clientele that purchase designer clothing/objects and “luxury” items and who spend their spare time visiting art galleries, cafes and restaurants that offer international cuisine.

Given that *Barrio Italia's* transformation is still underway, the increase in luxury and designer products has only recently shown signs of taking over the area's traditional business activities. The number of artists who own their home-workshops does not appear to have decreased. The mechanic shops and warehouses in the neighborhood appear to be self-sustaining. Social diversity can still be observed in restaurants that offer lunch: trade workers and mechanics that have been there for decades mix



with new residents. Property sales and rental prices in the area are rising overall. Until now, most of the cafes and new shops replacing residential uses concentrate along Italia Ave. itself.<sup>11</sup>

On the other hand, changes in Bellavista happened before those in *Barrio Italia* during the mid 80s. During this time, nightlife in the area became more active and several cultural centers cropped up like the *Café del Cerro* (Arriagada, 2003). At the end of that decade, street and nightlife in Bellavista was very active. The initiative of the area's mayors during the 80s and early 90s was crucial to this change. The mayors, by indiscriminately making available alcohol licenses, explicitly promoted bohemian life and the installation of several television channels and some theaters in the area (according to the Municipality of Providencia's archives).

Consequently, during the 90s, the area around Pío Nono Street began to be populated with bars and dance clubs (Arriagada, 2003). The increase in nightlife in the area during those years resulted in conflicts within the neighborhood; rough nightclubs ("dive bars") took over the same blocks on which residents lived. Excessive noise carried into dawn, alcohol-induced brutality in the streets and street brawls transformed "neighborhood life". This transformation was not only a problem for residents, but also for more elite businesses, like restaurants dedicated to international tourism and upper-end shops.

Local and regional governments implemented a "critical neighborhood intervention" in order to insure order and security in areas with high crime indicators. The neighborhood of Bellavista was the first "commercial" area to have a strong police presence and the participation of city inspectors, health auditors and Internal Tax Service personnel.

The most important change on the block that was to become *Patio Bellavista* began in 2000 when the owners of the printing house, which occupied nearly a quarter of the block, rejected the idea of a real estate project that consisted of a ground floor commercial center and residential towers (Ducci, 2011). Instead, they agreed to an idea presented by consultants from the organization *Ciudad Viva*, architects Tomás Carvajal and Sergio González, who conceived of a place of *flâneur* and leisure inspired by urban, European life, the architects' main influence for *Patio Bellavista* which was to be developed later (Jadue, 2007).

As appears in the Municipality of Providencia's Title Deeds Archives (2011), in 2004 and 2005, the printer acquired six more adjacent lots. In 2005, the *Patio Bellavista* Project was entrusted to the architects Vergara, Durruty, Decarolis and Schliebener. This project reconverted some existing buildings of patrimonial value (hotels and restaurants), included a variety of new, smaller buildings and set up several kiosks and stands for selling crafts and souvenirs along the periphery. The project's overall plan was to open up the block to provide an East-West route across it and to conserve most of the pre-existing building's facades on Pío Nono and Constitución Streets. The project in part utilized existing buildings of patrimonial value and built new spaces, maintaining the continuous facade line that characterizes this patrimonial area, never exceeding the area's limit of two stories.

The second part of *Patio Bellavista* was started in 2008. This stage's conversion strategy, designed by Plan 3 Arquitectos, was different from the preceding one. Essentially, only pre-existing facades were restored, not the buildings themselves. The argument for demolishing the rest of the pre-existing building was the "bad condition and limited architectural quality" of the pre-existing buildings which are mostly semi-industrial spaces; warehouses and storage spaces for the old printing house<sup>12</sup>.

Although the main work on *Patio Bellavista* took place within the block, the area streets also changed. Constitución Street, which began as 28 lots designated for homes, today has almost thirty restaurant licenses (with permission to serve alcohol), nine artisanal craft stores, three coffee shops, three music stores, five offices, a printing house (completely separate from the original one), a bookstore, a clothing store and a esoteric store. In 2007, some of the artists living in Bellavista rented or were owners of lots located on the *Patio Bellavista* block on Constitución Street. In 2008, the last artist left her home-workshop on this street (according to Municipality of Providencia archives).

Other streets in Bellavista, such as Melchor Concha y Toro Street and Antonia Lope de Bello Street, have had different destinies. As mentioned in the *Guía de Patrimonio y Cultura de La Chimba* (2007), these places are now home to a large number of resident artists and families newly arrived to the neighborhood. Amongst the artists that have worked for some time in the area are María Inés Solimano, who arrived in the 80s, and those who founded Taller 99 in its current location in 1990. All of them, along with new resident families, have undertaken an important task for conservation of the neighborhood's character, supporting the Municipality of Providencia's restriction on restaurant licenses on Melchor Concha y Toro Street. According to the Municipality of Providencia's Licensing Department (2010), currently, the buildings in this street are primarily used as offices and remodeled private residences.<sup>13</sup>

#### CAPITALIZING ON GENIUS LOCI AND MILIEU

Although in Santiago's urban renewal the most notorious entrepreneurial projects (those about which the most has been written) concern high-density residencies, one can't overlook important commercial developments occurring with regards to cultural, artistic and bohemian places. Privately initiated, spontaneous advances, which haven't been influenced directly by government urban development policies, predominate. In some cases, because these advances tend to be located in valuable cultural heritage areas where citizen organizations are already at work, residents carry out an important role in auditing and assessing them. These entrepreneurial projects have added value for the neighborhood, given the patrimonial value of their architecture and their bohemian-artistic identity.

6 Some of this information was taken from an interview of León Villalón Manzano, neighborhood resident from 1922 to 1940, and some from the Municipality of Providencia's Archive Catalogue.

7 Some of this information was taken from two 2009 interviews of Elodie Fulton, signature architect of Samy Benmayor and Carlos Villalón's studios, business owner and neighborhood mechanic workshop owner since 1979.

8 This information was compiled from several interviews of Carlos Marturana, aka Bororo, a visual artist that has had his studio in *Barrio Italia* since 2005, Hugo Marín, María Inés Solimano, Juan Pablo Langlois, Lake Sagaris and Joan Morrison.

9 María Inés Solimano referring to her former life in an upper class neighborhood in Las Condes and Carlos Maturana referring to the upscale gallery district on Alonso de Córdova Street.

10 Information compiled from the unpublished document "Catastro de artistas residentes en el barrio Santa Isabel" ("Catalogue of Artists Residing in the Santa Isabel Neighborhood") by the *Barrio Santa Isabel Artists' Union*, Santiago, 2009.

11 From interviews to Fernanda Lizana in 2009 and 2011.

12 According to Giuliano Pastorell in the article "Patio Bellavista Segunda Etapa / Plan 3 Arquitectos". Plataforma Urbana, 2010. <http://www.plataformaarquitectura.cl/2010/01/14/patio-bellavista-segunda-etapa-plan-3-arquitectos/>

13 Some of this information was taken from interviews to María Inés Solimano and Lake Sagaris.

14 The word "milieu" is understood here in the way Hippolyte Taine uses it in his contextual study of art: a group of people brought together by a common interest or activity.



That is to say that genius loci and milieu are capitalized upon<sup>14</sup>. On the other hand, businesses of these types also have other consequences. Amongst the positive is the increase in property values and demand for property in the neighborhood. New investments in the area translate into more investment from the municipality into the neighborhood's infrastructure, resulting in renovation of old buildings. Amongst the negative consequences is the spatial overexploitation of a neighborhood whose commercial end can be incompatible with neighborhood life and the exodus of renters who can't afford to stay. Given these conditions for entrepreneurial projects in cultural, artistic and bohemian areas, it is necessary to look ahead and put into place strategies that will insure renovation of the neighborhood over the long term. Overexploitation of an area can cause it to lose what makes it attractive in the first place. Until now, local governments have not considered consequences of development of this type. Soon, this way of urban renewal will become more common and we will have to ask ourselves who should be in charge of these benefits and costs. This means that the issue must be looked at on different levels and from different points of view: from different levels because it is no longer a problem that an architect can solve alone with a client; from different points of view, because we must see that everything we do is affected by cultural and global phenomena that are invisible upon first glance. Undertaking an entrepreneurial project in an artistic-bohemian neighborhood and contributing new values to the city are not simple tasks. Given their complexity, we wish to present three views that consider this issue from a variety of perspectives: first, the city's culture; second, the gentrification of the city; and, finally, the authenticity of the city. These issues are recurring international debates regarding the opportunities and limitations of developing artistic-bohemian neighborhoods during urban renewal.

#### CULTURES IN THE CITY

After a decade's experience with renewal in European and other world urban centers, implementation of cultural strategies in urban renewal is widely discussed today (García et ál. 2008; Martínez Rigol, 2010; Judd, 2003). According to Zukin's theories about culture in cities (Zukin, 1995), Degen (2008) argues that in some urban renewal processes one "culture" is imposed upon another. For example, a culture of leisure is imposed upon an industrial culture, and this is reflected in the city's spaces. Degen argues that in the case of Barcelona, the cultural codes implicit in renewal were imposed with the desire to position the brand "Barcelona" on a global level. However, in a few instances this eclipsed the "culture" that Barcelona's residents wanted to see prevail (Degen, 2008). A variety of renewed spaces in Barcelona have been capitalized upon to generate a certain culture and have transformed into what some call "the aesthetics of cultural heritage made fashionable" (Degen, 2003). In other areas, however, this city's renewal has been a shared process; cultures have melded due to daily common use of space and residents' urban experiences.

A discussion regarding the culture of each area is relevant for architects who consciously manage aesthetic codes, manipulating the way spaces are perceived by the senses. For this reason, even the smallest decisions taken regarding the construction of a project like *Patio Bellavista* or the remodeling of a bar can include or exclude cultural codes, building or destroying specifically determined cultural environments.

#### CONCIOUSNESS REGARDING THE SIDE EFFECTS OF GENTRIFICATION

In discourse regarding gentrification there is consensus that renewal has two faces: one is the renewal or modernization of places; the other, the expulsion of those residents who can no longer afford the higher cost of living or who leave due to changing quality of life conditions in the neighborhood (Atkinson et ál. 2005; Altrock, 2003). The renewal of a neighborhood brings in new residents and activities that overtake those that preexisted. Success in renewal projects is related to the ability to manage good quality of life in the area, avoiding allowing new uses to entirely replace those that existed before.

A variety of people in the city are responsible for making this a reality and promoting its development; first of all, those who are in charge of urban planning. Every day there are more urban designers who specialize in strategies to minimize expulsion. Amongst these strategies are subsidization of rents for preexisting residents, subsidies for price increases, funds for organizing neighborhood guilds and differentiating taxes imposed on locals and visitors (Altrock, 2003; Martinotti, 2008). In such a case, this would promote balanced development which would allow, for example, antiques and traditional furniture restorers to remain in *Barrio Italia*, encouraging at the same time the development of new businesses related to contemporary design.

Also, the "affected" can organize efforts regarding their neighborhood's transformation. In some cases they unite to "defend" themselves or, in more proactive cases, to propose changes in collaboration with the neighborhood business people (Solnit et Schwarzenberg, 2000). We have observed the latter in Bellavista with consultations carried out by the citizen's organization *Ciudad Viva* regarding *Patio Bellavista* and in a variety of negotiations residents have had with a clinic that is newly arrived to the area in order to maintain neighborhood quality of life.

Finally, wherever gentrification takes place, there will always be some promoters who are sensitive to the changes they trigger in the area. They organize in hopes of preserving their neighborhood's social characteristics and authenticity, avoiding an exodus of residents, preventing a restriction in space due to new activities and keeping residents from losing influence over the destiny of their neighborhood. This activity is motivated, in part, by the desire to be seen as good new neighbors by preexisting residents within a context where "gentrifiers" are already very stigmatized by society (Brown-Saracino, 2009).

#### AUTHENTICITY: AN EXPLOITABLE QUALITY, A DYNAMIC PROCESS AND A LIMITED RESOURCE

The idea of the authentic, that which is real and true, as mentioned by Zukin (2010), is a key factor in the development of a city. The concept of "authenticity" refers to characteristic places such as "corner bars" those that are small scale, very local in character and have been located in old buildings for a long time. The concept also includes people who are characteristic to the neighborhood, like the owner of the kiosk on the corner or the baker. According to Zukin, all of these special and irreproducible elements in the neighborhood constitute what attracts artists. This authenticity is also what attracts "gentrifiers" and real estate investors later on.

Zukin proposes that real estate project capitalization poses two risks to authenticity: Firstly, problems arise when project managers function according to a large-scale logic, a modality which enters into conflict with the small-scale logic so characteristic of authentic places. The danger in this is that the char-



Propiedad en calle Constitución 60. Barrio Bellavista, 2002.

Property at 60 Constitución St., Bellavista, 2002.



Propiedad en calle Constitución 60. Barrio Bellavista, 2011.

Property at 60 Constitución St., Bellavista, 2011.



acteristics that were originally attractive will be mass-produced and standardized. Secondly, once authenticity is used to increase the investors’ property values, a resident expulsion process will begin, a process that can end up forcing out the very people who made the place authentic in the first place.

The arrival of new residents, who usually come from more comfortable socio-economic situations than the original residents, will inevitably change the neighborhood’s dynamic as they coexist amongst original residents. In this situation, it is evident that the new arrivals must participate in constructing the neighborhood’s identity. In this case, it is not that the place’s authenticity is in danger, because authenticity is not a static state, but rather that it will depend upon the way that each generation constructs and updates the neighborhood’s characteristics. Legitimacy is, therefore, according to Zukin, a mutable, changeable aesthetic, that allows a variety of actors to claim authority and ownership over the city.

Regarding New York, Zukin says that although the city honors its past with conservation initiatives and looks to the future with economic development, it does not encourage the protection of its residents –the workers, small business owners, poor or middle class people– so that they can stay in their neighborhoods. This social diversity, and not just the diversity of the buildings and their uses, constitutes the soul of the city (Zukin, 2010). The author suggests that a place’s authenticity is not just a value to be exploited, but also a fragile situation, a limited resource whose survival will depend on the preservation of the cultural right for all people to stay in the city that they helped build.

CONCLUSIONS

As long as we practice “capitalization on authentic places”, we will continue to run into the same old truth: there are many opportunities and resources in the city that should be carefully managed to insure their stability over the long term. A city’s resources are physical (constructed from the urban fabric and urban spaces) and, at the same time, are immaterial, that is to say, constructed by the communities, their social networks and culture. Renewal of spaces within the city should consider not only the exploitation of these values, but also their maintenance and even their enhancement for the benefit of the city as a whole. In this sense, citizen’s movements arising in artistic-bohemian areas teach us a valuable lesson. These movements should encourage urban renewal while resolving conflicts of coexistence generated by diversity that is its result. Until now little has been done to understand their important role so that exploitation of urban values can be beneficial to the city, not just to those who exploit it. The city’s residents give the city its authenticity and, for this reason, they have the genuine right to live along side real estate developers and other businesses in the city. **ARQ**

**Elke Schlack** Architect, Pontificia Universidad Católica de Chile, 1997 and PhD, Technischen Universität Berlin. She is a faculty member and researcher at Centro de Investigaciones Territoriales y Urbanas CITU of Universidad Andrés Bello; she is also a lecturer at Pontificia Universidad Católica de Chile School of Architecture and its Urban Project Graduate program. Since 2008 she has curated several symposiums in collaboration with Goethe Institut Santiago having the support of DAAD; she is member of the research network StaRS (*Public Space in between public and private interests*) and the advisory boards of *Bifurcaciones* and *EURE* magazines. Since 2009 she is FONDECYT-CONICYT researcher.

**Neil Turnbull** BA in Architecture, Edinburgh College of Art, 1999 and Diploma RIBA III, London Metropolitan University, 2003. He is a researcher at Centro de Investigaciones Territoriales y Urbanas CITU of Facultad de Arquitectura, Arte y Diseño at Universidad Andrés Bello, where he focuses on participative processes, sustainability and urban renewal regulations. He has conducted research projects funded by UNAB; he teaches Urban and Sustainable Studies at its School of Architecture and its Graduate Program. He has participated in several congresses in Chile and abroad discussing sustainability and geography.

Bibliography

AA.VV. *Archivo de Catastro, año 1990-2011*. Aguas Andinas, Santiago 2011.  
AA.VV. *Archivo de Catastro*. Ilustre Municipalidad de Providencia, Dirección de Obras, Santiago, 2011.  
AA.VV. *Archivo de Patentes de sector Italia vigentes hasta 2009 y de sector Bellavista vigentes hasta 2010*. Ilustre Municipalidad de Providencia, Departamento de Patentes, Santiago, 2010.  
AA.VV. *Newspaper El Heraldo*, Santiago, 1895.  
AA.VV. *Estudio de Títulos de las propiedades en la manzana del Patio Bellavista*. Conservador de Bienes Raíces de Santiago, Santiago, 2011.  
AA.VV. *Evaluación del impacto del Subsidio de Renovación Urbana en el Área Metropolitana del Gran Santiago 1991-2006*, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional (DITEC). Editorial Pehuén, Santiago, 2007.  
AA.VV. *Guía de Patrimonio y Cultura de La Chimba*. Ediciones Ciudad Viva, Santiago, 2007.  
AA.VV. *Expediente Municipal de las propiedades subdivididas a partir del lote Avenida Italia 1442 y Plano oficial de catastro de la Comuna de Providencia, año 1945*. Archivo de Catastro de la Ilustre Municipalidad de Providencia, Santiago, 2011.  
AA.VV. *Plano de circuito barrio Italia 2011*. Organización de los comerciantes del barrio Italia, Santiago, 2011.  
AA.VV. *Archivo de Patentes de sector Italia vigentes hasta 2009 y de sector Bellavista vigentes hasta 2010*. Ilustre Municipalidad de Providencia, Departamento de Patentes, Santiago, 2011.  
ATKINSON, Rowland y Gary BRIDGE. *Gentrification in a global context. The new urban colonialism*. Routledge, New York, 2005.  
ALTROCK, Uwe. “Aufwertung und Verdrängung. Versuch einer planungsethischen Positionsbestimmung zu einem Dauerbrenner in der Planung”. In: ALTROCK et ál.(eds). *Jahrbuch der Stadterneuerung*. TU Berlin, Berlin, 2003.  
ARRIAGADA, María. *El barrio Bellavista en los procesos de modernización. Memoria para optar al título de Socióloga*. Departamento de Sociología, Universidad de Chile, Santiago, 2003.  
BERNT, Mathias y Andrej HOLM. “Gentrification in Ostdeutschland: der Fall Prenzlauer Berg”, *Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften* 41.2, pp. 125–50, 2002.  
BROWN-SARACINO, Japonica. *A Neighborhood That Never Changes*. The University of Chicago Press, Chicago, 2009.  
CRUZ, Bernardita. “Cargada de nostalgia. Casa de Joan Morrison”. *Vivienda y Decoración, El Mercurio*, Santiago, Saturday, October 14<sup>th</sup>, 2006.  
DEGEN, Mónica. “Fighting for the Global Catwalk: Formalizing Public Life in Castlefield (Manchester) and Diluting Public Life in El Raval (Barcelona)”. *International Journal of Urban and Regional Research* Vol. 27.4. Foundation for Urban and Regional Studies, Oxford, December 2003, p. 867-880.  
DEGEN, Mónica. “Modelar una ‘nueva Barcelona’: el diseño de la vida pública”. In: DEGEN, Mónica y Marisol GARCÍA (eds.). *La metaciudad: Barcelona. Transformación de una metrópolis*. Anthropos, Barcelona, 2008.  
DE RAMÓN, Armando. *Estudio de una periferia urbana, Santiago de Chile 1850-1900*. Ediciones del Instituto de Historia de la Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, 1985.  
DUCCI, María Elena. “¿Plaza o patio?: la privatización del espacio público. Patio Bellavista: un espacio público con dueño”. In: *Espacio de uso público. Campo de juego de interacciones público-privadas*. Elke Schlack (ed.). Ediciones UNAB-COOP, Santiago, 2011.  
FREEMAN, Lance. *There goes the ‘hood. Views of gentrification from the ground up*. Temple University Press, Philadelphia, 2006.  
FROIMOVIC, Jocelyn; GARCÍA, Marisol; LEPORI, Gilberto and Javier VERGARA. *Transformación de la comuna de Santiago a partir de la vivienda en densidad. Revisión de un proceso de renovación urbana*. Pontificia Universidad Católica de Chile Diploma Thesis, Santiago, 2006.  
FULTON, Elodie. “Taller Benmayor”. *ARQ N° 54 Vinos, bodegas, viñas*. Ediciones ARQ, Santiago, July 2003, p. 62-63.  
GARCÍA, Marisol and Mónica DEGEN. “El Camino Barcelona: espacios, culturas y sociedades”. In: *La metaciudad: Barcelona. Transformación de una metrópolis*. Anthropos, Barcelona, 2008.  
GREENE, Margarita. “Procesos de recuperación y repoblamiento de centros urbanos: ¿Para qué? ¿Para quién? ¿Cómo?” In: CASTILLO, María José and Rodrigo HIDALGO (eds.). *1906/2006 Cien años de política de vivienda en Chile*. Ediciones UNAB, Santiago, 2007.  
GREENE, Margarita, MORA, Rodrigo and Emilio BERRÍOS. “Los instrumentos de repoblamiento del centro de Santiago: SRU y SIT entre 1999 y 2005”. *Boletín de Ciudades para un Futuro más Sostenible* N° 42/43. Simposio Internacional Desarrollo, Ciudad y Sostenibilidad, La Serena, October 2009. <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n42/ab-rmor.html>  
INGRAM, Gregory . “Patrones del desarrollo metropolitano ¿qué hemos aprendido?” In: GALETOVIC, Alexander (ed.). *Santiago. Dónde estamos y hacia dónde vamos*. Ediciones Centro de Estudios Públicos, Santiago, 2006.  
JADUE, Patricio. “Patio Bellavista. Un proyecto inmobiliario emblemático”. In: AA.VV. *Guía de Patrimonio y Cultura La Chimba*. Ediciones Ciudad Viva, Santiago, 2007.  
JUDD, Dennis. “El turismo urbano y la geografía de la ciudad”. *Eure* N° 87 (29). Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, 2003, p. 51-62.  
KLEIN, Joke. “Arte y Artistas”. In: AA.VV. *Ciudad Viva. Guía de Patrimonio y Cultura de La Chimba*. Ediciones Ciudad Viva, Santiago, 2007.  
LEES, Loretta, SLATER, Tom and Elvin WYLY. *Gentrification*. Routledge, Nueva York, 2008.  
LIEBMANN, Irina. *Stille Mitte von Berlin. Eine Recherche rund um den Hackeschen Markt*. Berlin Verlag, Berlin, 2009.  
MARTINOTTI, Guido. “Lo que el viento se llevó. Espacios públicos en la metrópolis de tercera generación”. In: DEGEN, Mónica and Marisol GARCÍA (eds.). *La metaciudad: Barcelona. Transformación de una metrópolis*. Anthropos, Barcelona, 2008.  
MARTÍNEZ RIGOL, Sergi. *Cuestión del Centro, el Centro en cuestión*. Milenio, Lleida, 2010.  
PALMER, Montserrat. *La comuna de Providencia y la ciudad jardín. Un estudio de los inicios del modelo de crecimiento actual de la ciudad de Santiago*. Ediciones de la Facultad de Arquitectura y Bellas Artes de la Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, 1984.  
RECABARREN, Javier. “La migración de las elites hacia el oriente de Santiago: el caso de la comuna de Providencia 1895-1930”. *Encrucijada Americana* N° 1 - 2008. Ediciones del Departamento de Ciencia Política y Relaciones Internacionales, Universidad Alberto Hurtado, Santiago, 2008.  
SCHLACK, Elke and Neil TURNBULL. “La colonización de barrios céntricos por artistas”. *Revista 180* N° 24 *Periferias interiores*. Universidad Diego Portales, Santiago, 2009, p. 2-5.  
SOLNIT, Rebecca and Susan SCHWARTZENBERG. *Hollow City*. Haymarket Books, London-New York, 2000.  
ZUKIN, Sharon. *The Culture of Cities*. Blackwell, London, 1995.  
ZUKIN, Sharon. *Naked City. The Death and Life of Authentic Places*. Oxford University Press, New York, 2010.