

Evolución de los espacios intermedios comerciales. Caso: Mall Parque Arauco, 1982-2011. Chile

Intermediate trend trading, spaces. Case: Mall Parque Arauco, 1982-2011. Chile

Joel Gallardo Bravo*

Resumen:

El objetivo principal es verificar y estudiar el papel que cumplen los espacios intermedios del mall Parque Arauco. El parque Arauco es uno de los Centros Comerciales más importantes de Chile. Para ello se analizaron las capacidades integradoras de los espacios, entre el mall y la ciudad (desde 1982 hasta el 2011), lo que implica una evaluación de las etapas más importantes de sus remodelaciones.

Se considera que los espacios intermedios, por su naturaleza no pertenecen espacial ni funcionalmente al mall ni al espacio público exterior. Sin embargo, se observa que estos tienen una filiación funcional al primero y por tanto pueden definirse como espacios intermedios comerciales. De esta manera, el espacio intermedio cambia su forma y función, pero conserva el carácter intrínseco que lo define como tal.

La relación entre la ciudad y el mall es una relación de continua transformación (de infraestructura, de sistemas de venta), por ello los espacios intermedios también son transformados; cambian su forma y función pero conservan su carácter intrínseco de intermedio.

El método de análisis utilizado para analizar los diversos grados de integración (mall-espacio intermedio-ciudad) es el de Kevin Lynch, el cual utiliza 5 elementos básicos que son parte de la imagen urbana: las sendas, los bordes, los nodos, los barrios y los hitos. Se observaron los diversos grados de integración como la resultante entre las relaciones del mall, el espacio intermedio y la ciudad.

Palabras clave: Espacios intermedios, mall, parque Arauco, Centro comercial.

Abstract:

This research mainly aims to study and verify the role of the spaces Parque Arauco mall. This integrative capabilities of these spaces, between the mall and the city will be analyzed (1982 to 2011), which involves an assessment of the most important stages of their renovations.

However, the gaps, by its nature or functionally non-spatial the mall or outside public space. However, it is observed that these have some degree the first functional parentage and therefore can be defined as gaps commercial. Thus, the space changes its form and function, but retains intrinsic character that defines it as such.

The relationship between the city and the mall is a continuous transformation ratio (infrastructure, sales systems), so the gaps are also transformed. Thus changes its form and function but retains its intrinsic character intermediate.

The analysis method used to analyze the various degrees of integration (mall-space intermediate-city) is to Kevin Lynch, which uses 5 basic elements that are part of the urban image: paths, edges, nodes, the neighborhoods and landmarks. Varying degrees of integration and the resulting relationships between the mall, the space and the city are observed.

Keywords: Intermediate spaces, mall, parque Arauco, Shopping center.

* Mag. Arq. Docente de la Facultad de Arquitectura, (USMP) y docente en Instituto Toulouse Lautrec. E-mail: joelgallardobravo@gmail.com

1. Marco Teórico

Para Lefebvre (1991), filósofo francés, la producción del espacio es la manera en la cual el modo capitalista de producción se logra mantener; esta depende de redes globales, bancos, negocios, carreteras y aeropuertos. Estas intervenciones aumentan la producción y las relaciones de su producción.

Según Lefebvre, las relaciones sociales se proyectan en el espacio y se materializan en él. Es interesante notar que dentro de la concepción moderna del espacio capitalista, considerando a las ciudades capitales como capitalistas, se hace énfasis al carácter del espacio como el producto de la sociedad contemporánea.

Profundizando su punto de vista Lefebvre (1976), sostiene que cada sociedad produce sus propios espacios; de esta manera, si tenemos una sociedad totalmente impregnada por las doctrinas y tendencias políticas capitalistas, entonces lo que se producirá son espacios con esas características capitalistas.

Los conceptos y criterios expuestos en líneas anteriores permiten entender al espacio no sólo como un espacio romántico percibido como la materialización de un artista inspirado, sino que es generado a partir de una serie de procesos tecnológicos y económicos que rigen los sistemas de las ciudades; originando espacios predestinados para cumplir los objetivos específicos de cada sociedad.

Se considera que las sociedades cambian con el tiempo, por lo tanto, también cambia el tipo de producción del espacio, el cual se manifiesta en diversas escalas de producción dentro de la ciudad. Es importante hacer notar que si la tendencia del mundo actual no estuviera inclinada al capitalismo globalizado, el espacio resultante sería muy diferente al que se nos presenta en la actualidad. Así el espacio intermedio siendo parte de este espacio también cambia y se transforma inevitablemente por los procesos económicos dominantes.

Portillo (1991), tiene un punto común con la teoría de Lefebvre señalando que el capitalismo se expresa tangiblemente en el espacio que el capitalismo es el promotor de tal producción y también de todas las transformaciones que se producen en él. Portillo también enuncia que la urbanización capitalista es un proceso que está en constante movimiento, incluso agrediendo la historia que tiene por detrás, hecho que no es relevante, sobre todo en esta disertación, porque frenar los cambios dentro del espacio es atentar contra sus intereses más íntimos, *el capital*.

Portillo, señala también que las principales funciones de la ciudad capitalista (industria, comercio, servicio, habitación) se despliegan en el territorio con un criterio de máxima utilidad al servicio de la rentabilidad de los inversores privados. Lo cual se manifiesta también en el espacio intermedio

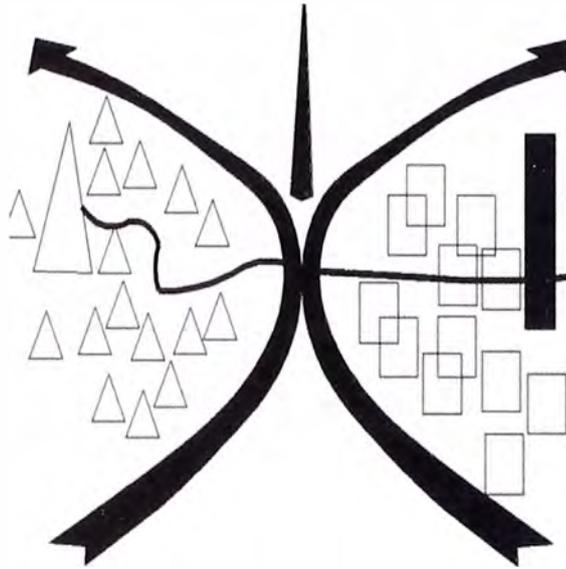


Fig. 1. Esquema del modelo estático para la toma de decisiones en recorrido, diferenciando entre el "adentro" y el "afuera".

de los centros comerciales al ser intervenidos constantemente en pos de los intereses capitalistas.

Es interesante resaltar que debido a todas las transformaciones contemporáneas las actividades humanas han variado notablemente, incluso las referidas al consumo, según Koolhaas (2001):

...todo se ha convertido en espacio de consumo: los museos, aeropuertos, iglesias, bibliotecas, en este sentido, la ciudad al tener múltiples espacios de consumo, las ciudades se habrían convertido en centros comerciales de gran escala ...

Hermosilla (2003), enuncia que independientemente de las transformaciones de la ciudad, esta no puede ser comprendida sin entender la dinámica del consumo. Según Hermosilla, las diversas transformaciones que sufre la ciudad actual estarían sometidas al dictamen entre dos conceptos importantes: La instantaneidad y la obsolescencia.

Señala, el mismo autor, que los espacios de consumo poseen una lógica de transformación, unos códigos de mutación y adaptabilidad que se van acentuando con los años. Lógica de transformación que lleva a suplantarse ciertos lugares por otros usos, reconociendo en otro espacio una lugaridad más atractiva para los nuevos usos y necesidades de las personas. Es así como el espacio intermedio aparece

o es transformado influenciado por estos conceptos al no querer quedarse en la obsolescencia.

Como resultado que todas las fuerzas moldeadoras del espacio hayan actuado sobre la ciudad se obtienen los espacios entre lo construido, que Koolhaas (2001), define como las partes más importantes de un edificio (que son la ausencia de este), y que muchas veces pasan a ser espacios intermedios. Ausencias en el exterior de los edificios, los que corresponden al espacio exterior que a su vez funcionan como transiciones entre ciudad y edificio convirtiéndose en intermedios.

El punto crítico donde se mezcla el edificio y la ciudad es de una discusión continua entre los teóricos. En el sentido que en muchos casos en nuestra ciudad no es posible identificar en qué medida la ciudad invade estos espacios. Esto es encontrar el límite donde se juntan o funde el edificio con la ciudad y la proporción en que estos se invaden mutuamente.

Es así que este espacio o ausencia del edificio el cual puede ser espacio intermedio se convierte en un centro de tensiones constantes y en muchos casos determinantes para la comprensión de la obra arquitectónica en su totalidad. Dentro de estas transformaciones han aparecido espacios entre el exterior y el mall Parque Arauco los cuales por su ubicación y características se convierten en intermedios.



Fig. 2. Vista aérea del terreno 1970.
Fuente: Instituto Geográfico Militar de Chile.

2. Metodología

Lynch (2000) compara a la ciudad con la obra arquitectónica y la reconoce como una construcción en el espacio pero a diferencia de la obra arquitectónica, la ciudad tiene una mayor escala.

50

Lo importante para Lynch es la “legibilidad” del paisaje urbano. Es decir, la facilidad con que pueden reconocerse y organizarse las partes de un conjunto de elementos físicos dentro de una estructura reconocible que podría ser la ciudad o una obra arquitectónica (ver Fig. 1).

Desde este punto de vista el mall Parque Arauco como elemento físico perceptible, tiene los elementos necesarios para ser analizado y así poder reconocer cierta “legibilidad” de sus diversas partes en las diversas etapas de su construcción.

Para Lynch (2000) el mundo puede ser organizado en base a conjunto de puntos focales, dividido en secciones y hasta comunicado con caminos que se recuerden. Es por ello que el mall Parque Arauco como parte de ese mundo o mundo a escala más pequeño presenta elementos fácilmente reconocibles y una estructura original que ha cambiado en el tiempo en otro tipo de estructura la cual puede tomarse en cuenta para ser analizado a través de los cinco elementos que utiliza Lynch.

Otro punto importante al que Lynch se refiere es la “legibilidad a través del tiempo”, debido a que la ciudad sólo se percibe en largos lapsos de tiempo. Según Lynch, la ciudad es producto de muchos constructores que constantemente modifican su estructura (ver Fig. 2).

De esta manera el mall Parque Arauco al haber tenido cambios continuos en su estructura, presenta una legibilidad cambiante la cual puede interpretarse usando los cinco elementos de análisis que utiliza Lynch al analizar las ciudades.

3. Resultados

3.1 Análisis de los espacios intermedios – 1982

Los recorridos que se originan alrededor del volumen principal están perfectamente definidos, esto se debe a la ausencia de otros volúmenes alrededor de él que los interrumpen al aislamiento del bloque cerrado en sí mismo. Así, los recorridos peatonales están perfectamente diferenciados de los vehiculares.

El edificio en sí mismo se considera como hito porque no tiene otros edificios alrededor que lo acompañen dentro del gran espacio de terreno que queda. Esto se debe a que la zona aún está en consolidación urbana. No existen grandes edificios además del mall, sólo accesos que ayudan a que los peatones los identifiquen.



Fig. 3. Vista aérea del terreno. 1980.
Fuente: Servicio Aerofotogramético de la Fuerza Armada de Chile.

Todo el edificio presenta frentes impermeables (frentes sin accesos peatonales al público) a excepción de los accesos principales y los accesos de servicios (semipermeables).

En los accesos principales se originan los espacios intermedios o intermediarios entre el mall y la ciudad. El tratamiento de las fachadas es homogéneo dando unidad al conjunto total.

En este caso los nodos se constituyen en todos los accesos del edificio, debido a que estos son lugares importantes de toma de decisión en el recorrido haciendo la diferencia entre el adentro y el afuera del mall inmediatamente accediendo desde el exterior (ver Fig 3).

3.2. Análisis de los espacios intermedios- 1995

Las diversas ampliaciones del centro comercial propician además de los recorridos que se originan perimetralmente al volumen principal, nuevos recorridos perimetrales peatonales que bordean el nuevo principal. Esto ayuda a que exista mayor movimiento de público hacia el espacio libre del centro comercial Y así existe un mayor flujo de recorridos peatonales hacia el interior del terreno. Además sobre la av. Kennedy aparece el nuevo paradero de buses el cual ayuda a conectar al mall con el lado Oriente de la ciudad.

Debido a la importancia que empieza a tener la avenida Kennedy para el centro comercial se empiezan a abrir vanos, ventanas y accesos en ese frente. Este proceso de transformación permite que la fachada hacia la avenida Kennedy se vuelve más permeable (aumento de accesos para el público visitante), lo cual no sucede con la fachada trasera que es "impermeable" hacia el parque Araucano. Una característica resaltante es nuevos frentes hacia la av. Kennedy son semipermeables lo que ayuda a que el tránsito peatonal hacia el interior del mall sea más directo.

La incorporación de la torre médica, es la primera intervención en altura del centro comercial. La torre sumada al edificio de los cines y al segundo mall que se amplía hacia la avenida Kennedy, ayudan a establecer un conjunto de accesos que permeabilizan la fachada, sin crear un espacio intermedio sino un gran espacio de área libre para pasar inmediatamente al interior del mall. Estos nuevos hitos le atribuyen una nueva imagen al mall.

La ampliación del mall, en este periodo, propicia la eliminación de unos nodos y la aparición de otros que en este caso aparecen como nuevos accesos necesarios para el ingreso, los cuales ayudan a que el público peatonal distinga entre el adentro y el afuera del edificio (ver Fig. 4).



Fig. 4. Vista aérea del terreno. 1990.
Fuente: Servicio Aerofotogramético de la
Fuerza Armada de Chile.

3.3 Análisis de los espacios intermedios-2010

Los recorridos peatonales sobre la vereda de la avenida Kennedy presentan interrupciones debido a la aparición de elementos de venta que interfieren el paso libre de los peatones. Los recorridos peatonales que se presentan en los demás frentes del terreno aún aparecen sin obstáculos peatonales. Los flujos se interrumpen por el paso de ingreso y salida de los accesos a los estacionamientos.

Con la aparición de las nuevas ampliaciones aparecen nuevos recorridos peatonales hacia dentro del mall y hacia el frente de la avenida Kennedy. Estos, al ingresar al edificio entran en conflicto con los recorridos peatonales en puntos importantes de congestión.

Los frentes que poseen mayor fluidez en los recorridos peatonales son los que dan hacia la fachada lateral y hacia la parte trasera del mall.

El frente que se presenta hacia la avenida Kennedy es semipermeable, a pesar que los ingresos principales están orientados hacia ella. Aún siguen habiendo fachadas cerradas impermeables que no permiten el paso peatonal. Por otro lado los frentes trasero y laterales siguen siendo impermeables a excepción de los accesos que se pueden encontrar a lo largo de ellos.

Todas las ampliaciones correspondientes al boulevard están destinadas en su gran mayoría al expendio de alimentos y bebidas, por ello se marca fuertemente un tipo determinado de función y usuario. Espacio y ambiente que se diferencian notablemente del que se produce al interior del mall. La forma de la ampliación del mall ha propiciado que se generen lugares y espacios con usos definidos los cuales propician que se realicen ciertas actividades marcadas y que se diferencian de las actividades propias del mall interior.

Los nodos se originan por el encuentro entre los diversos recorridos peatonales tanto perimetrales como los recorridos que se introducen hacia el mall. Estos nodos además son interceptados por los pases vehiculares. También marcan un cambio en la dirección en el desplazamiento del peatón. Los nodos más notables son aquellos que han aparecido por las nuevas ampliaciones del boulevard, estas construcciones orientan al peatón y propician cambios en la dirección del recorrido del peatón.

Debido a la alta tasa de construcción, los hitos anteriores han ido quedando atrás y perdido importancia por las ampliaciones que se han dado delante de ellos. Sin embargo puede señalarse que el espacio del boulevard principal se convierte en un hito muy importante debido a su ubicación respecto al mall, y porque es el espacio a través del cual se



Fig. 5. Vista aérea del terreno. 2010
Fuente: Google earth.

distribuyen todas las circulaciones más importantes hacia el mall.

Otro hito nuevo importante de resaltar son las nuevas torres de oficinas que se son un referente importante por todos los frentes del mall debido a su gran altura respecto a otros edificios del mall.

4. Conclusiones

Se confirmó que al pasar los años los espacios intermedios del mall han contribuido a una mayor conectividad peatonal e integración espacial entre los espacios interiores del mall atrayendo al público usuario, por ello todas las transformaciones del mall Parque Arauco, están encaminadas a captar flujos y no integrar.

El mall, por lo tanto está perfectamente integrado entre todos los espacios que tiene, desde que el usuario ingresa al lote y se traslada por todo el edificio.

La imagen del mall se muestra mucho más “atractiva para el usuario” e interesante urbanísticamente enriqueciendo la imagen urbana. Los múltiples obstáculos peatonales y espaciales alrededor aún no son superados para que el mall llegue a integrarse espacialmente y la conectividad peatonal sea más

directa desde la ciudad hasta el mall a través de los espacios intermedios. De esta manera no se logra integración espacial por ninguno de sus frentes porque éstas se encuentran con una barrera urbana, poniendo en evidencia que no importa la integración con la ciudad.

Los consumidores llegarán a su destino a pesar de todos los obstáculos que pueda encontrar hasta llegar a los espacios de consumo.

La ubicación física espacial de los espacios intermedios del mall han ido cambiando conforme avanzan los años los cuales muchos de ellos han tomado forma de zonas y nodos, los espacios intermedios se han ido desplazando cada vez más hacia la avenida Kennedy. Este desplazamiento hacia la vía de mayor flujo peatonal no ha logrado una integración espacial entre el mall y la ciudad a través de los años.

5. Bibliografía

- Glade, C. (2005). *Reurbanización de los grandes mall: Caso Parque Arauco*. Tesis para conseguir el grado de Arquitecto y Licenciatura en Arquitectura. Pontificia Universidad Católica de Chile, Escuela de Arquitectura.
- Koolhaas, R. (2007). *Espacio Basura*. Barcelona: Gustavo Gili.

Lefèbvre, H. (1976). *Espacio y Política*. Barcelona: Ediciones 62 s/a.

Lynch, K. (2000). *La imagen de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.

Pisani, M. (2005). *La arquitectura de seducción, entre el consumo y la ciudad. Las transformaciones del barrio Palermo Viejo. Buenos Aires 2005*. Tesis para optar el grado de Magister en Arquitectura. Pontificia Universidad Católica de Chile. Escuela de Arquitectura.

Portillo, A. (1991). *Ciudad y Conflicto; un análisis de la urbanización capitalista*. (3^{ra} ed.). Montevideo: Ediciones Compañeros.