

Tipo de documento: Tesis de Grado



Carrera de Arquitectura

RE: Centro Comercial Francisco de Aguirre

El jardín de senderos que se bifurcan

Autoría: Dos Reis, Agostina; Flores, Lola; Golfari, Mateo

Año: 2024

¿Cómo citar este trabajo?

Dos Reis, A., Flores, A., Golfari, M. (2024). "RE: Centro Comercial Francisco de Aguirre. El jardín de senderos que se bifurcan" [Tesis de Grado. Universidad Torcuato Di Tella]. Repositorio Digital Universidad Torcuato Di Tella

<https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/13381>

El presente documento se encuentra alojado en el Repositorio Digital de la Universidad Torcuato Di Tella bajo una licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional CC BY-NC-SA 4.0

Dirección: <https://repositorio.utdt.edu>

RE: Centro Comercial Francisco de Aguirre

Dos Reis, Flores, Golfari

UTDT EAEU Tesis 2024

Materia: Tesis Proyectual

Profesor: Marcelo Faiden y Sebastián Adamo

Profesor Adjunto:Lucas Bruno, Hernán Landolfo, Tomás Pérez, Darío Graschinsky, Iñaki Har-osteguy, Sabine Kastner, Emilia Calleja, Paula Pockay, Germán Lentini, Felipe Carrizo.

Título del Trabajo: RE: Centro Comercial Francisco de Aguirre

Subtítulo del Trabajo: El jardín de senderos que se bifurcan

Alumnos: Agostina Dos Reis, Lola Flores, Mateo Golfari

Índice	
00. Abstract	5
01. <i>re- pref.</i> Significa ‘detrás de’ o ‘hacia atrás’. Recordar, retroceder.	7
Apocalipsis comercial. Cambios en el consumo y arquitectura desfasada.	8
Galerías comerciales en Providencia. Pasajes y tipología.	12
Galerías comerciales en Contexto. Casos de estudio en Rotterdam y Chile.	18
Galerías comerciales Francisco de Aguirre. Aproximación al Mat-Building.	24
02. <i>re- pref.</i> Denota ‘intensificación’. Reforzar, revalorizar.	35
Tipología. La articulación de espacios bajo capas superpuestas.	36
Ocupación. Comercio, Vivienda y Oficinas.	38
Crecimiento. Carpa Edificable y Terrazas Vacantes.	39
Orden formal. Torres, Pasarelas, Vacíos y Locales.	40
03. <i>re- pref.</i> Significa ‘repetición’. Redesccripción, reorganización.	45
Producción y Consumo.La Arquitectura como Marco.	45
Técnica y Adaptabilidad. Construcción en Mass Timber.	58
Tres Dimensiones del Espacio Flexible. Servicios, Ocupación y Movimiento.	62
04. Bibliografía	77

00. Abstract

Las dinámicas de transformación urbana en ciudades latinoamericanas evidencian la tensión entre el crecimiento económico y la preservación arquitectónica. En este contexto, la tesis explora estrategias de intervención en proyectos arquitectónicos existentes, enfocándose en la reconfiguración del Centro Comercial Francisco de Aguirre. A partir de un sistema de análisis, fundamentos y estrategias proyectuales, se estudia la tipología de galerías comerciales y su evolución, entendiendo su desarrollo en relación con modelos urbanos previos y con los cambios en las lógicas de consumo.

El análisis parte de la problemática global del comercio, marcada por la crisis de los formatos tradicionales frente al auge del comercio digital. Sobre esta base, se indaga en la capacidad del edificio para absorber nuevas formas de uso, considerando las tensiones entre las preexistencias y la necesidad de renovación. El proceso se estructura en distintas instancias de estudio y discusión, donde intervienen actores externos como propietarios, comerciantes y regulaciones urbanas, permitiendo construir un marco de negociación que oriente la estrategia de intervención.

El proyecto propone un sistema de reorganización basado en la superposición de dos estructuras espaciales: una vinculada a la circulación y otra a la disposición de vacíos y llenos. A partir de esta lógica, se busca establecer nuevas relaciones entre las áreas comerciales y los espacios abiertos, generando una continuidad que refuerce la conexión con las galerías linderas y el tejido urbano circundante. Este enfoque permite ensayar configuraciones espaciales que favorezcan la adaptabilidad y la incorporación de nuevos programas.

El trabajo combina análisis tipológico, estudios de caso y exploraciones proyectuales para definir estrategias de intervención que actualicen la dinámica del centro comercial sin perder su identidad original. A través de la resignificación del basamento comercial y su vínculo con la torre de vivienda, la propuesta establece un marco proyectual que habilita la transformación del conjunto, permitiendo repensar su capacidad para responder a las transformaciones futuras.



re-

Del lat. re-.

01. pref. Significa ‘detrás de’ o ‘hacia atrás’. Recordar, retroceder.

“En todas las ficciones, cada vez que un hombre se enfrenta con diversas alternativas, opta por una y elimina las otras (...) Crea, así, diversos porvenires, diversos tiempos, que también proliferan y se bifurcan.”¹

Nos encontramos en una situación similar, enfrentados a las preexistencias y condiciones ya establecidas en nuestro contexto. A partir del estudio de la capacidad de adaptación de las tipologías heredadas —que se muestran desfasadas frente a los nuevos modos de consumo y a los cambios en nuestros hábitos— especulamos sobre las posibilidades que ofrecen para acoger nuevas realidades que se entrevén.

Nos enfocaremos en extraer los aspectos particulares del caso y operar sobre ellos para, luego, contrastarlos con los temas globales, proyectando de lo singular a lo global. Puede representar una oportunidad para profundizar en temas de agenda desde nuestro lugar en la disciplina.

¹ Borges. Jorge Luis. El jardín de senderos que se bifurcan, en Ficciones (Buenos Aires: Editorial Sur, 1944)

Apocalipsis comercial. Cambios en el consumo y arquitectura desfasada.

La creciente visibilidad de las galerías comerciales desocupadas es una prueba del declive de la tipología arquitectónica. Sin embargo, no es un fenómeno aislado, sino que refleja un síntoma de una afección mayor, un cambio en los modos de consumo que dejaron atrás a todas las tipologías comerciales existentes, configurando lo que se denomina como apocalipsis comercial.

Dicho proceso es consecuencia del ritmo de cambio de la cultura popular, agravado por hechos trascendentes como la pandemia de COVID-19 y así el auge del e-commerce. La sociedad siempre se relacionó con el consumo, quizá al punto de que el consumismo se volvió también una forma de vivir. En él, la sociedad busca encontrar o darle sentido a su vida. De manera que, el comercio pasa de ser una experiencia a convertirse en algo más relacionado a sentirse realizado o pertenecer.

La sociedad, históricamente se relaciona con el consumo, pero ha elevado el acto de comprar a un nivel existencial, buscando en el consumo una forma de identidad, realización y pertenencia. De manera que, el comercio dejó de ser simplemente una experiencia de transacción para convertirse en un escenario de encuentros simbólicos y sociales.

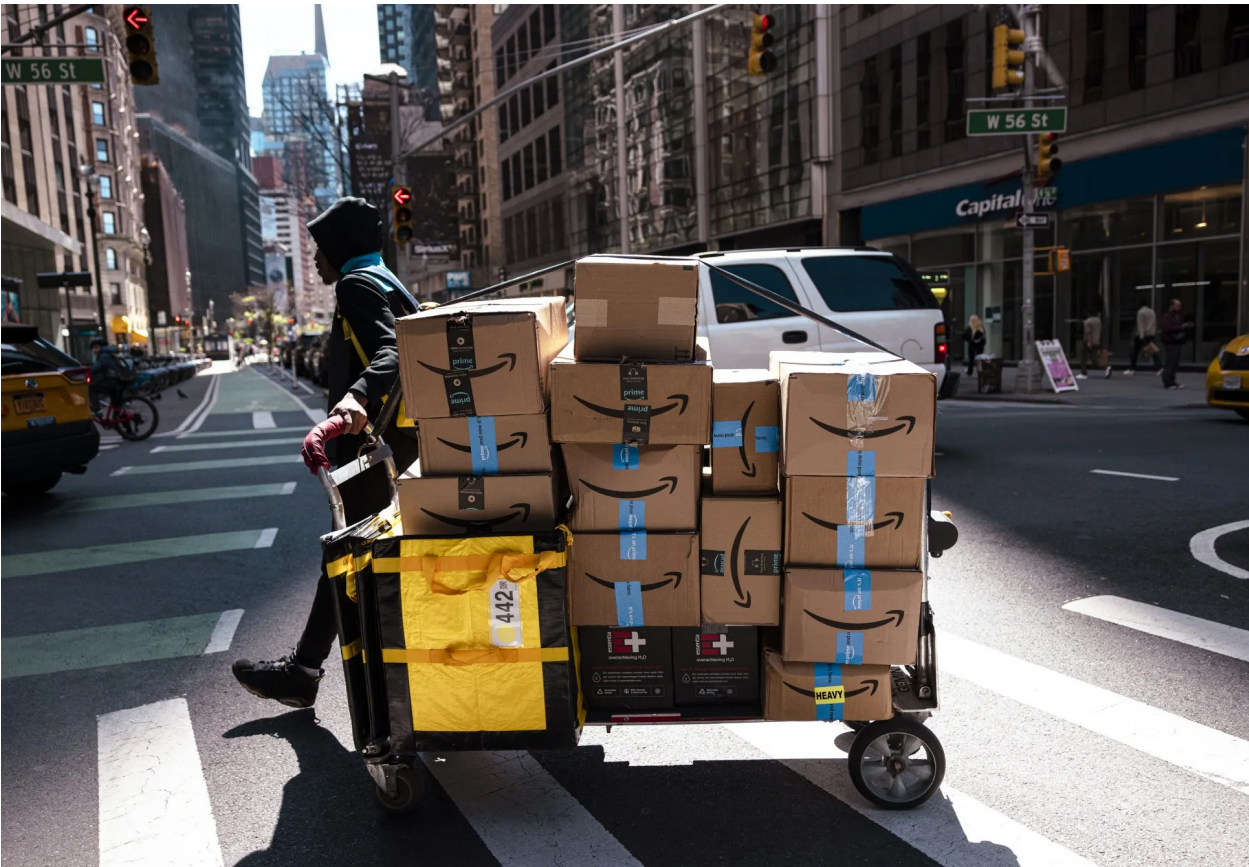
Eventualmente, se crea un vacío en el lugar ocupado por el comercio existente, retratado por un desencaje de las formas arquitectónicas y los requerimientos actuales. Pero el curioso lugar que queda vacante suscita muchas preguntas sobre lo que puede ocuparlo. Esta reflexión sugiere que lo que hoy se percibe como desolación puede ser, en realidad, el preludio de una reinención del entorno construido. Como Koolhaas “la arquitectura se ha convertido en una secuencia de lapso de tiempo para revelar una ‘evolución permanente’... La única certeza es la conversión -continua-”.

En definitiva, el apocalipsis comercial no presagia la desaparición del comercio en la sociedad consumista actual, sino que exige su transformación hacia una entidad mucho más difusa y compleja. Al punto de infiltrarse de manera sutil en otros ámbitos y termine ocupando un rol más relevante en el enclave urbano.



(Fig. 01)

Miroslav Pazdera, Logistics Landscapes, 2019.



(Fig. 02)

Angus Mordant, Bloomberg, 2024.



(Fig. 03)

Mark Blinch, Reuters, 2017.

¿Entonces qué viene después?

En relación con las lógicas de consumo donde no importa el momento que sea las tendencias logran traer de vuelta lo que ocurrió años atrás, se puede replicar este pensamiento para formular una nueva pregunta.



(Fig. 04)

City Archive Rotterdam, Lijnbaan shopping precinct, 1953.

¿Es necesario que el futuro del comercio sea algo totalmente nuevo?

Existe una energía latente en la forma arquitectónica y urbana de las galerías comerciales que puede alojar aquella nueva realidad que se entrevé. En línea con los cambios culturales esta tipología envuelve en su entorno el potencial para plantear aquellos escenarios que surgen de la revalorización de estos espacios.

Al incorporar la redescrición como técnica de proyecto, se podrá liberar a las galerías comerciales de las preexistencias que tengan sentido transformar. Múltiples posibilidades se desprenden para establecerse como nuevos modelos, restableciendo el encaje entre soporte y contenido.



(Fig. 05)

Descripción. A-COLD-WALL Abstract Forms installation, Beijing, 2022.



(Fig. 06)

City Archive Rotterdam, Lijnbaan shopping precinct, 1953.

Galerías comerciales en Providencia. Pasajes y tipología.

La problemática actual afecta de manera integral el enclave urbano. Visto que en la comuna de Providencia se destaca la densidad de tipologías comerciales y una demarcada zonificación como resultado de una serie de transformaciones urbanas que ocurrieron simultáneamente durante la década de 1970. Particularmente, la tipología de galerías comerciales surge como una respuesta a la conformación de pasajes públicos que se introducen en el interior de la trama privada. La Figura XX, representa una implantación donde la mancha de grafismo demarca la zona de uso comercial y se bifurcan en el interior la red de pasajes.

Providencia se desarrolla de Oriente a Poniente, a partir de tres vectores lineales. El torrente del Mapocho, Av. Providencia y Av. Nueva Providencia. Demuestran el desplazamiento lateral del centro comercial de Santiago, dicha tendencia sigue ocurriendo hacia Las Condes.

A partir del crecimiento de la comuna y la llegada de una nueva densidad de usos, surge el Plan Regulador de 1975 que pretende darle forma a esta transformación. Ordena el crecimiento y promueve la construcción. De manera que, se planteó una red de espacios públicos, constituidos por pasajes y patios que atraviesan por el interior de las manzanas, ahora permeables al introducir la peatonalidad hacia el interior. Estos fueron pensados para la zona de uso comercial. Ya que, el comercio se concibe como el borde entre lo público y lo privado, donde calibra el espacio para un uso intenso.



(Fig. 07)

Mapa de Providencia que indica galerías comerciales y pasajes. Elaboración propia.

(Fig. 08)

Maqueta de implantación. Elaboración propia, Galerías Francisco de Aguirre, 2024.



(Fig. 09)

Cristóbal Palma, De la serie “Espacio Connuo”, Santiago, 2012.



(Fig. 10)

Fotografía de elaboración propia, Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.

A su vez reconocemos como casos paradigmáticos de la arquitectura los rasgos generales que caracterizan la tipología.

- Un sistema circulatorio accesible desde la vía peatonal y desde distintos puntos de la manzana.



(Fig. 11)

City Archive Rotterdam, Lijnbaan shopping precinct, 1953.



(Fig. 12)

Fotografía de elaboración propia, Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.

- Vacíos programados que funcionan como articuladores, asociado a un paisajismo interior y que promueven el detenimiento de las personas.



(Fig. 13)

City Archive Rotterdam, Lijnbaan shopping precinct, 1953.



(Fig. 14)

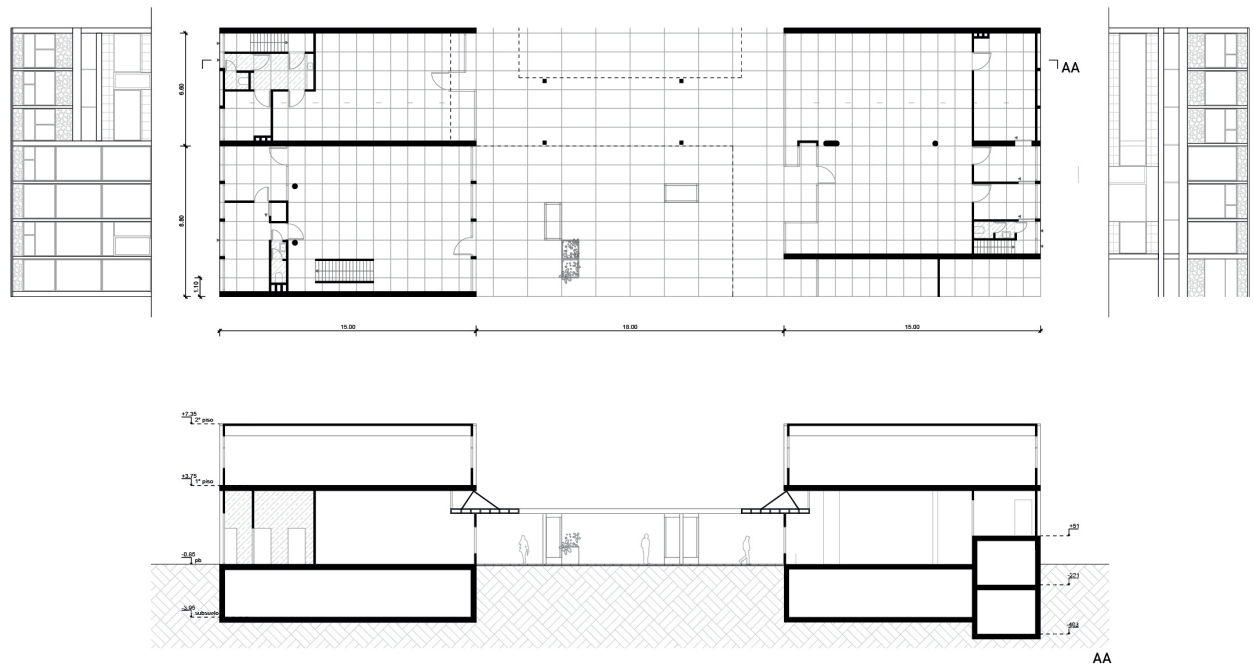
Fotografía de elaboración propia, Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.

- En los perímetros comerciales que se asoman marquesinas sobre el espacio común para proteger al público y la importancia de vidrieras que llevan local hacia el público.



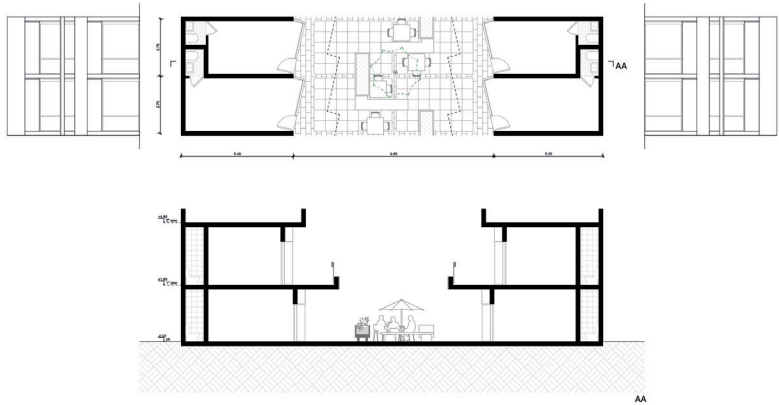
(Fig. 15)

City Archive Rotterdam, Lijnbaan shopping precinct, 1953.



(Fig. 16)

Fotografía de elaboración propia, Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.



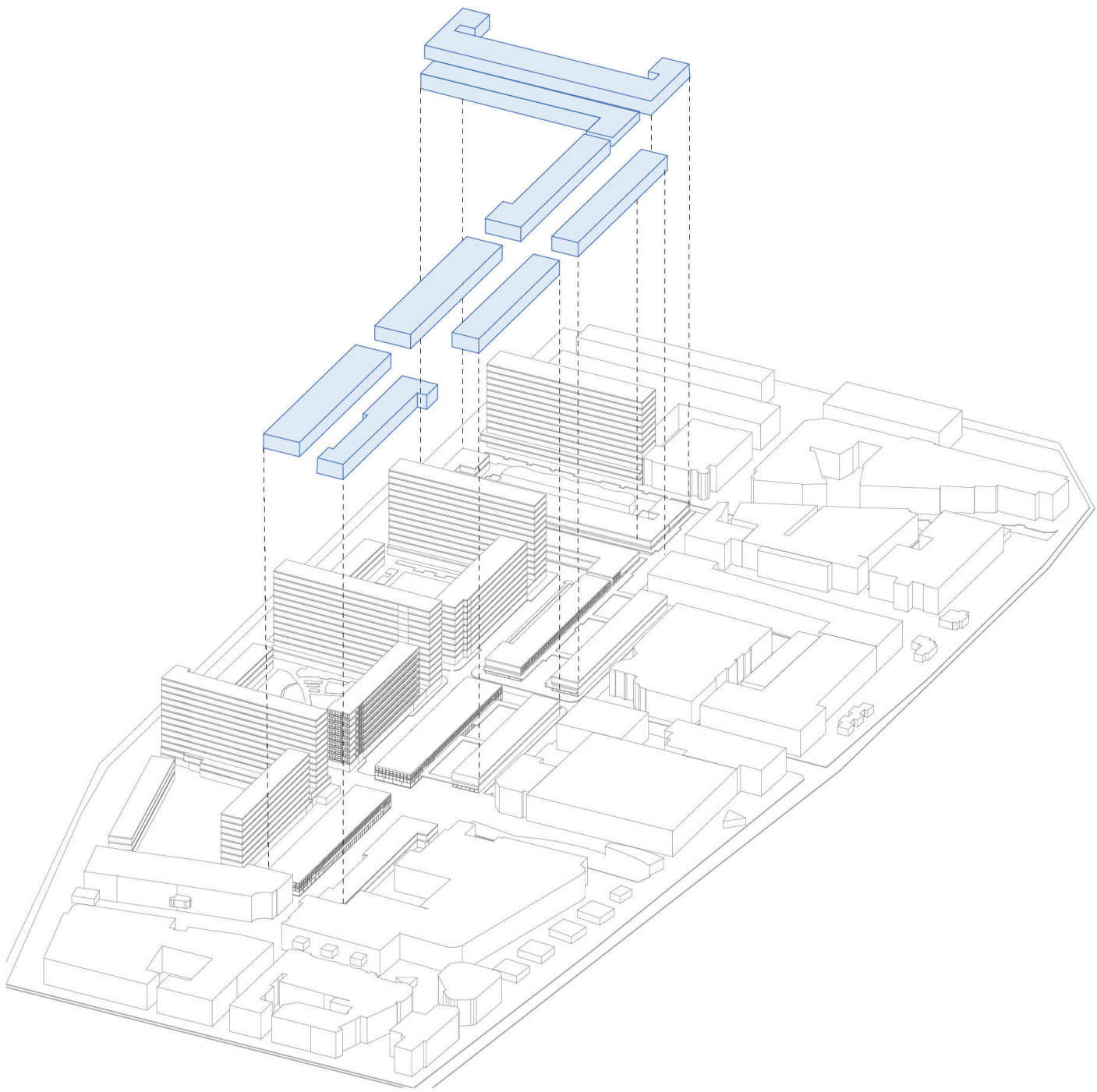
(Fig. 17)

Esquema comparativo Galerías Lijnbaan de Bakema y Galería Francisco de Aguirre. Elaboración propia.

Galerías comerciales en Contexto. Casos de estudio en Rotterdam y Chile.

Las Galerías Lijnbaan, diseñadas por Van den Broek y Bakema en Rotterdam, fueron inauguradas en 1953 como la primera calle comercial peatonal de Europa. Formaron parte del plan de reconstrucción de la ciudad tras el bombardeo de 1940, estableciendo un nuevo paradigma urbano al otorgar prioridad al peatón y desvincularse del trazado previo a la guerra.

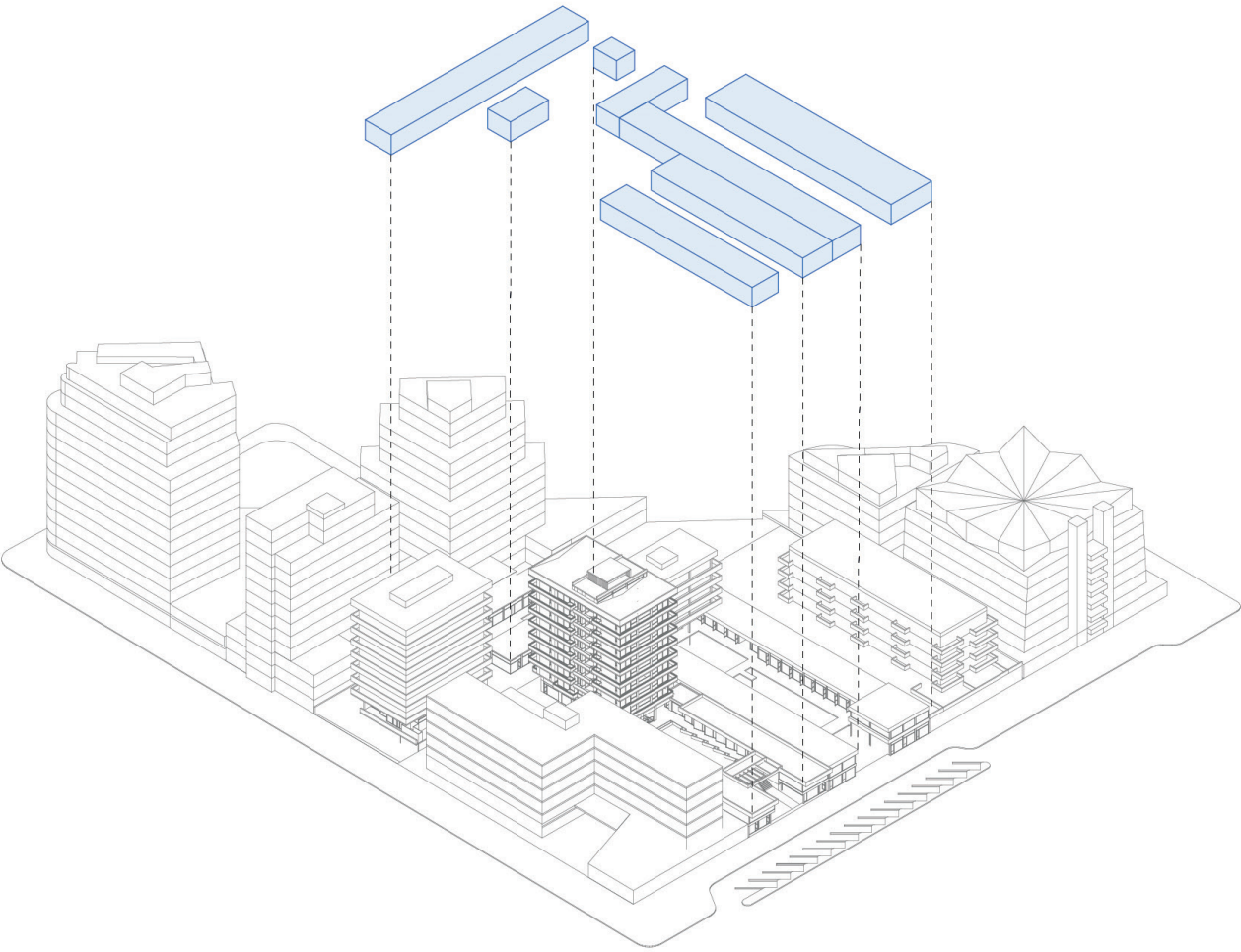
Ubicado en el corazón de Rotterdam, este conjunto comercial de baja altura se organiza en torno a una amplia calle en forma de L, con marquesinas continuas que generan un espacio protegido y dinámico. Su diseño modular, basado en una retícula de 1,1 metros, permitió flexibilidad en la disposición de las tiendas, caracterizadas por amplias fachadas vidriadas y el uso de materiales prefabricados. El diseño también integró viviendas en torres y bloques de diversas alturas.



(Fig. 18)

Axonometría. Avilés, Conjunto urbano en Holanda, año 1953. La peatonal Lijnbaan, 2019.

0 100



(Fig. 19)

Axonometría. Elaboración propia.

0 100





(Fig. 20)

Archivo de Avenida Providencia. Municipio de Providencia, 1970.



(Fig. 21)

Archivo construcción del metro. Municipio de Providencia, 1970.

Galerías comerciales Francisco de Aguirre. Aproximación al Mat-Building.

El Mat-Building es un modelo arquitectónico basado en la creación de sistemas abiertos, flexibles y adaptables, donde los espacios se organizan como una red de relaciones interconectadas. Se compone de una estructura en malla que permite el crecimiento, la superposición de funciones y la transformación a lo largo del tiempo sin perder cohesión. Su lógica constructiva se basa en la integración de circulaciones, vacíos y volúmenes edificados. Uno de los principios fundamentales del Mat-Building es la coexistencia de múltiples capas funcionales y espaciales que generan continuidad y fluidez en la experiencia del usuario. Como lo señala Alison Smithson, el Mat-Building “personifica el anónimo colectivo; donde las funciones vienen a enriquecer lo construido y el individuo adquiere nuevas libertades de actuación gracias a un nuevo y cambiante orden”.¹

En este sentido, la disposición de las Galerías Francisco de Aguirre responde a esta lógica, organizándose de manera similar al plan de la Universidad Libre de Berlín (Fig. xx). La articulación de caminos y vacíos construye una estructura adaptable, capaz de absorber transformaciones y de integrarse con las preexistencias urbanas.

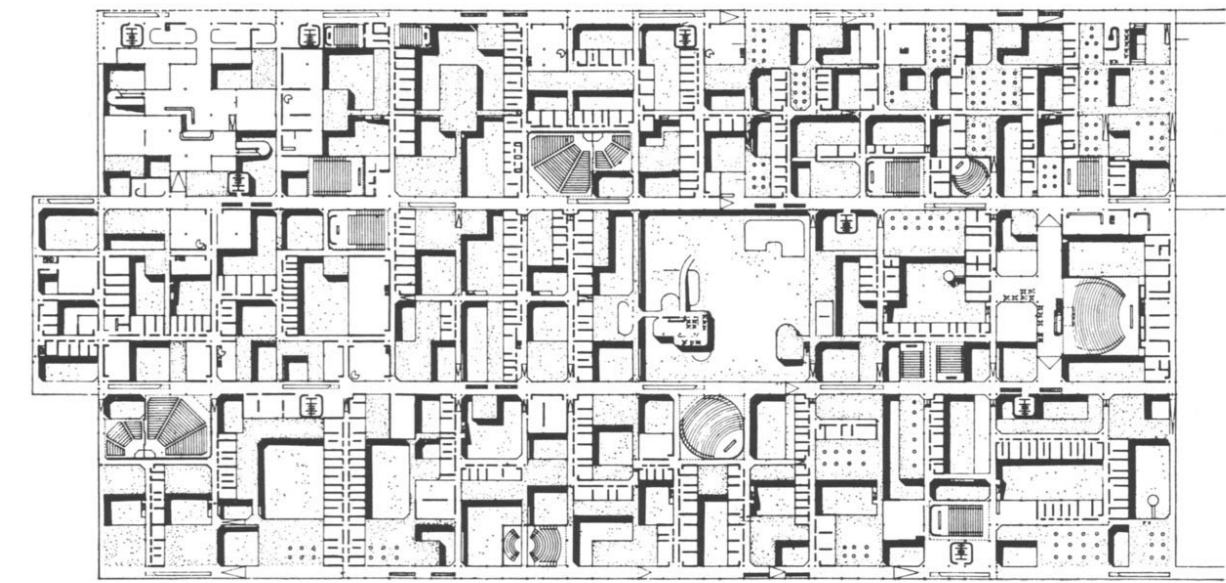
El proyecto de los arquitectos se consagra como un conjunto de tres edificios de la misma tipología en la misma manzana donde logran conectarse en un primer nivel así generando una circulación continua y adhiriendo a su funcionamiento la galería vecina.

El proyecto construye sobre la línea de edificación y los límites parcelarios el basamento de galerías comerciales, detrás de este y sobre el mismo se alza el volumen de edificación aislada, la torre de vivienda, que gana altura por los propios incentivos de la norma.

El acceso a las galerías desde el nivel de la vereda, marcado por una palmera chilena, presenta una situación simétrica en ambas plantas. Una rampa desciende hacia la planta baja donde se encuentra el vacío programado bajo la sombra de un jacarandá. Mientras una escalera rampada conduce al primer nivel que logra encontrarse con las galerías linderas.

La disposición de los locales comerciales reconoce el acceso, generando mayor superficie de vidriera hacia el mismo a través de la diagonalidad. Algunos locales, más común en los gastronómicos, se apropian del vacío programado y dispersan mobiliario para fomentar su uso. La primera planta da cuenta de la pisada de la torre ocupada por locales comerciales y mientras que se retiran de las medianeras para dar lugar al paso entre las galerías linderas.

La Torre de vivienda de Francisco de Aguirre repite su distribución en las 8 plantas superiores. Cuenta con un total de 24 unidades de 4 ambientes (3 x planta: 1 al frente y 2 al contrafrente). A pesar de la organización de la planta algo más tradicional, esta no se encuentra limitada por la estructura de la torre. Su ubicación perimetral permite liberar el espacio de la planta salvo, los momentos de tabiques y núcleo que estructuran el centro.



(Fig. 22)

Plano de concurso para la Universidad Libre de Berlín. Candilis, Josic y Woods, 1963.

1 Alison Smithson, “Cómo reconocer y leer un mat-building,” Architectural Design, 1974



(Fig. 23)

Planta del primer piso. Elaboración propia, Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.

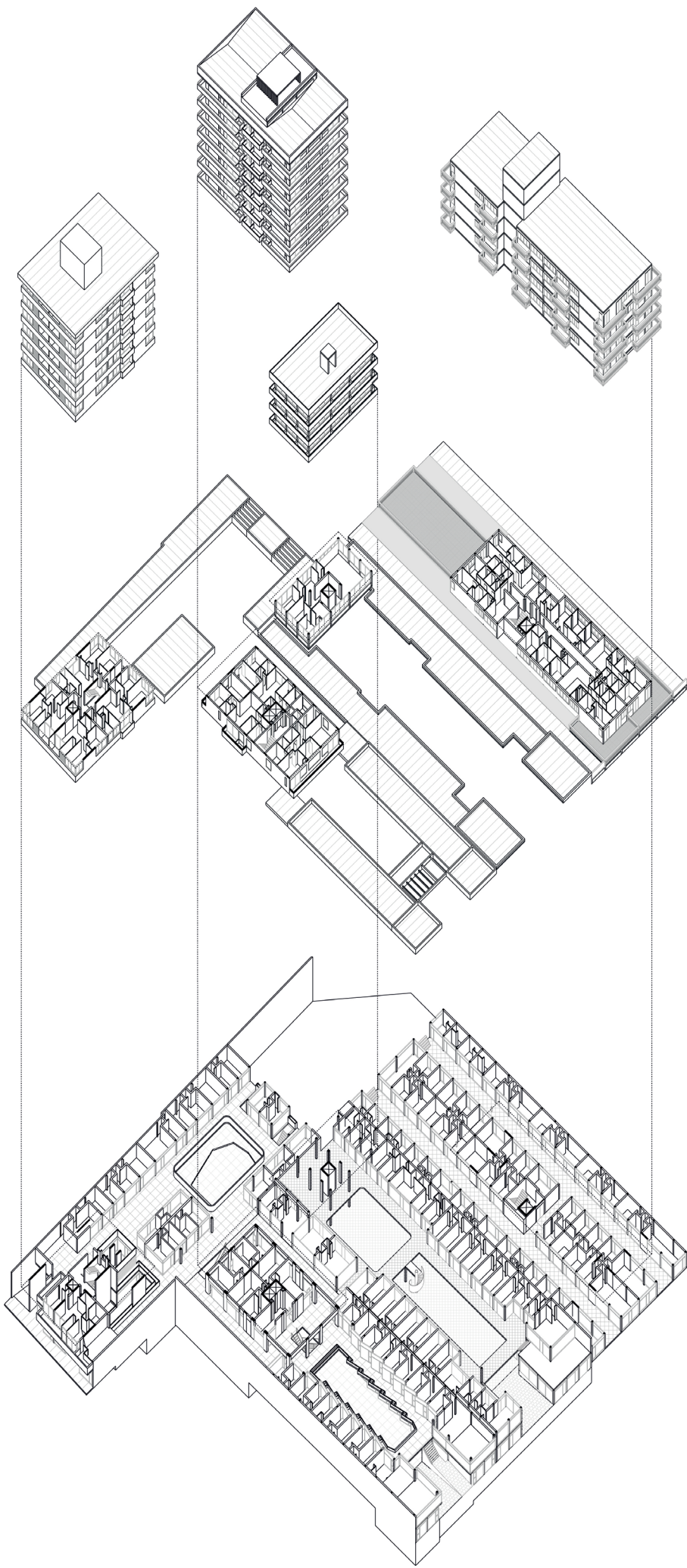
0 10





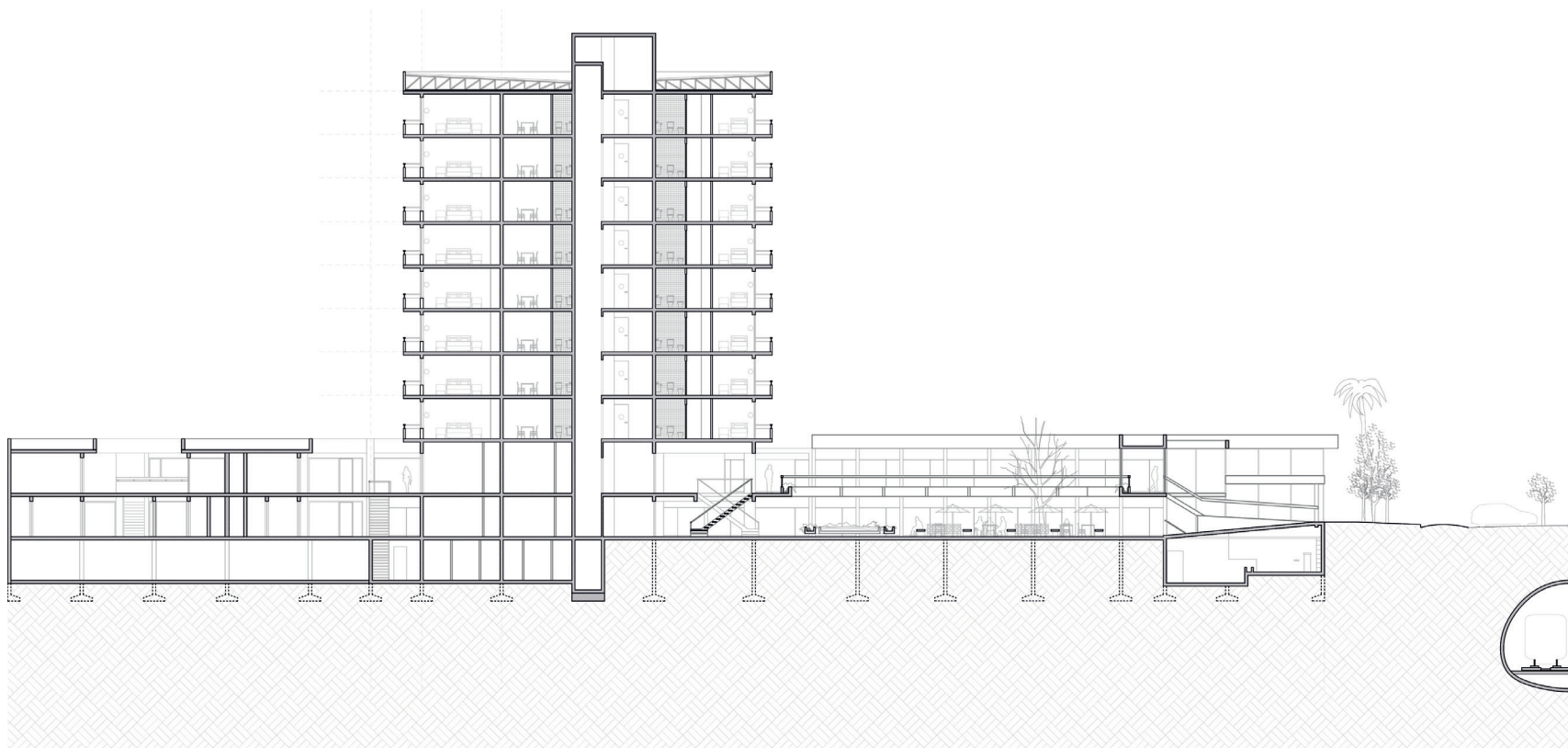
(Fig. 24)

Axonometría. Elaboración propia, Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.



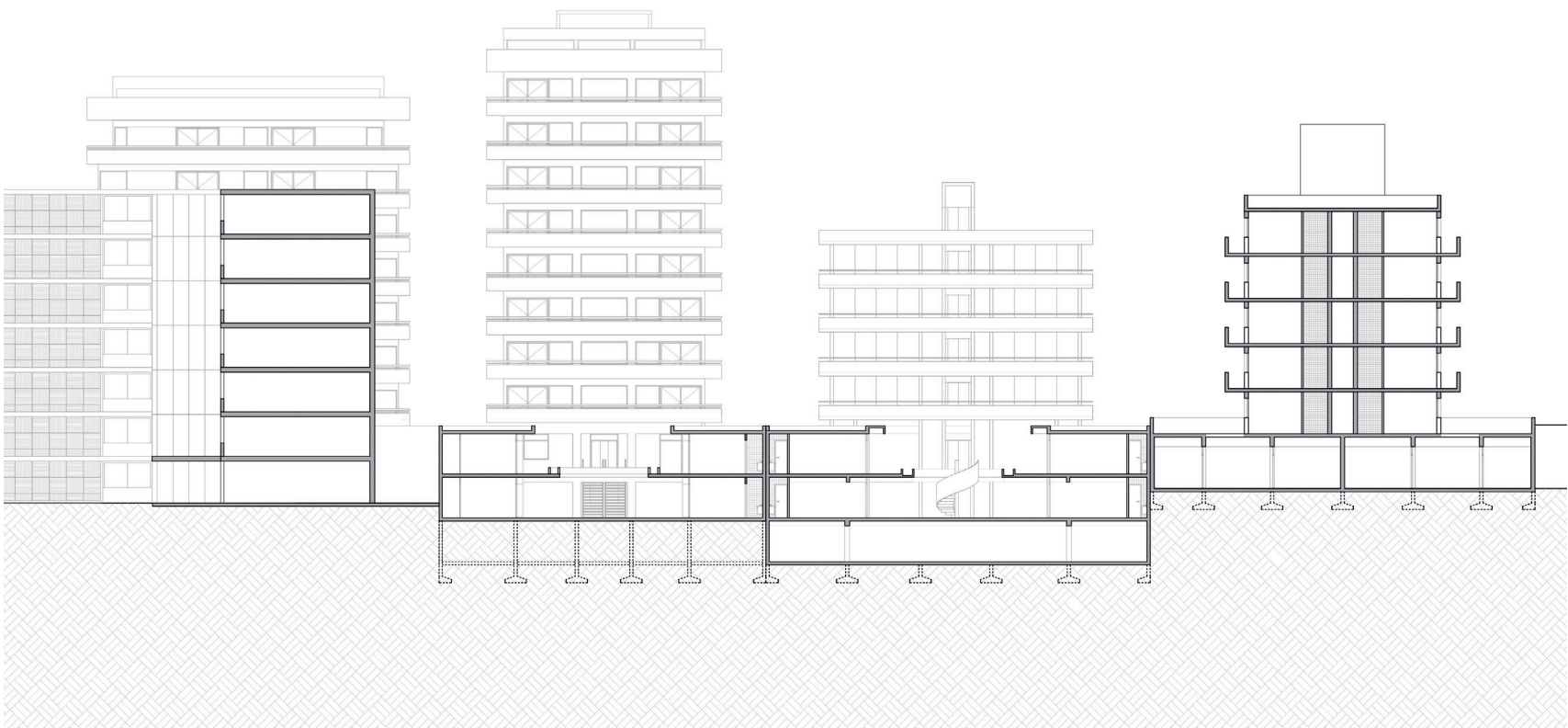
(Fig. 25)

Axonometría explotada. Elaboración propia, Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.



(Fig. 26)

Corte longitudinal. Elaboración propia, Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.



(Fig. 27)

Corte transversal. Elaboración propia, Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.

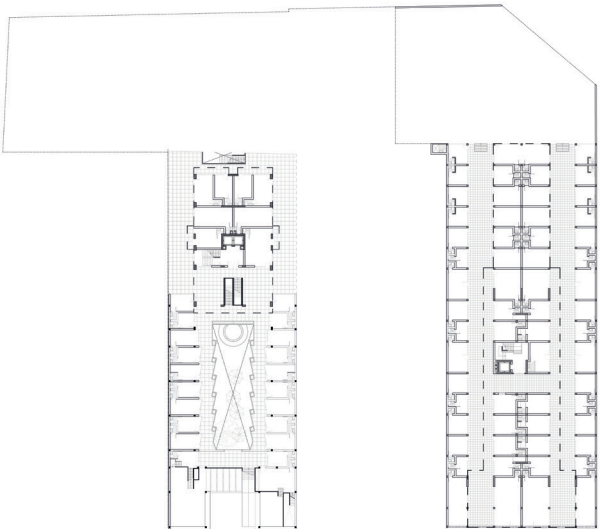
0 10

El primer proyecto en construirse dentro del conjunto fue la galería “La Pérgola”. Pasaron tres años hasta que se llevó a cabo la construcción de un nuevo proyecto, Francisco de Aguirre, ubicado sobre la Avenida Providencia. Posteriormente, transcurrieron otros tres años hasta que se realizó la ampliación de esta misma galería, extendiéndose sobre la Avenida Holanda. Un año después, se sumó la galería La Fuente.

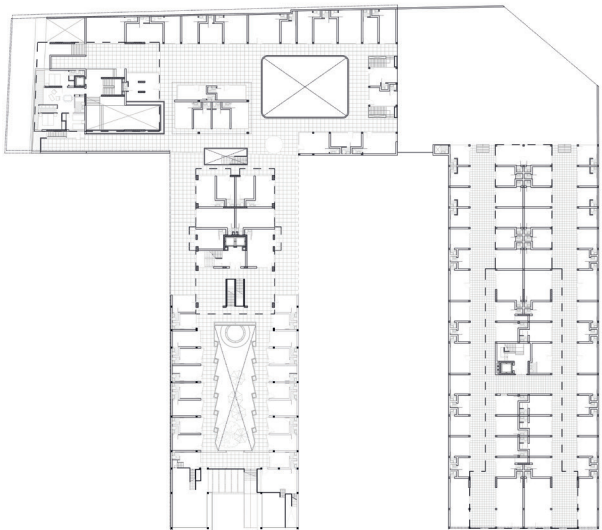
Estos últimos tres proyectos fueron diseñados bajo una misma regularidad en sus características espaciales, organizándose en torno a locales, vacíos y circulación.



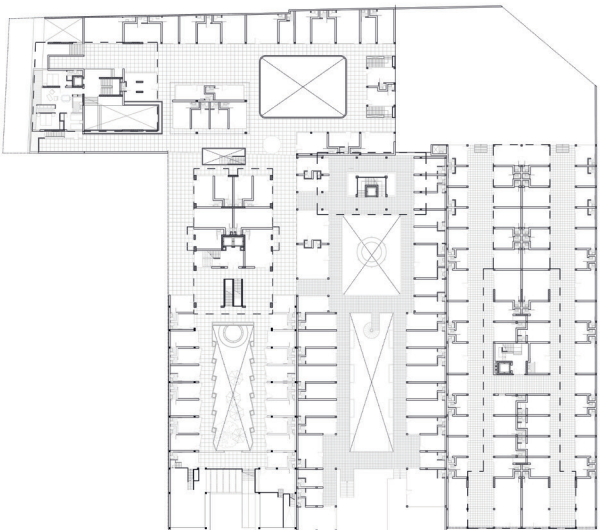
1966



1969



1972



1973

(Fig. 28)

Cronología. Elaboración propia.



(Fig. 29)

Fotografía desde Avenida Providencia. Elaboración propia, Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.



(Fig. 30)

Fotografía desde la calle Thayer Ojeda. Elaboración propia, Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.



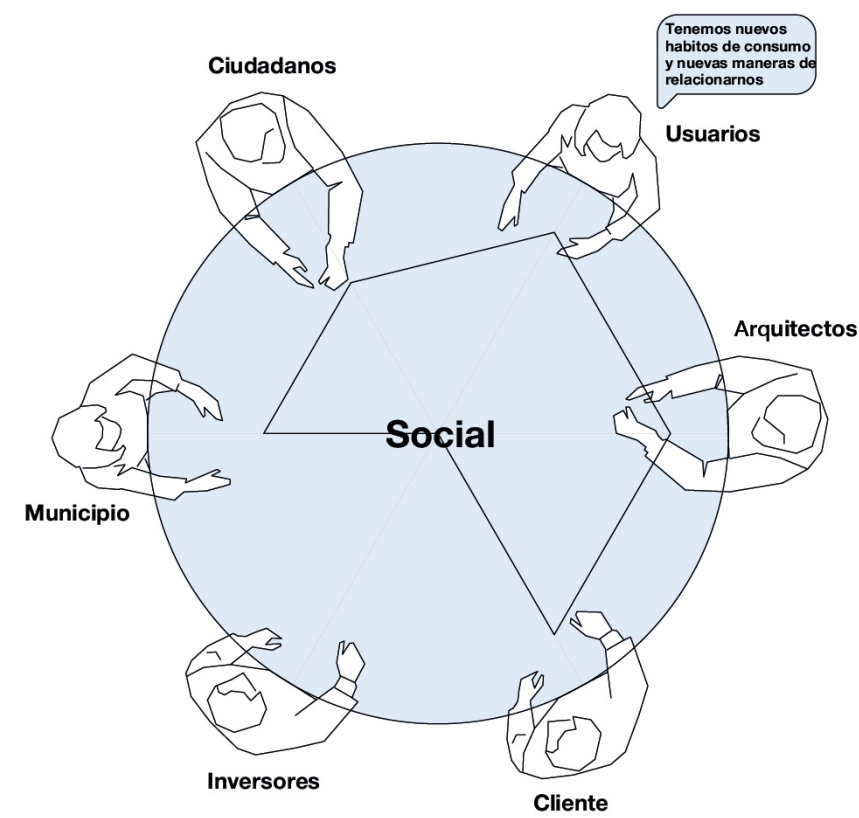
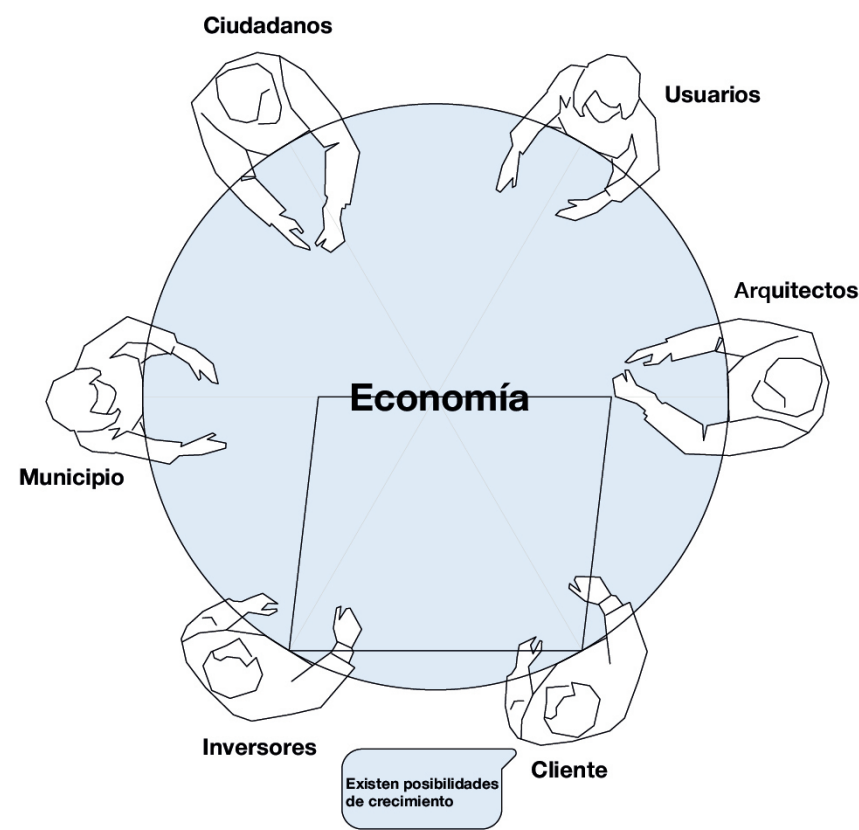
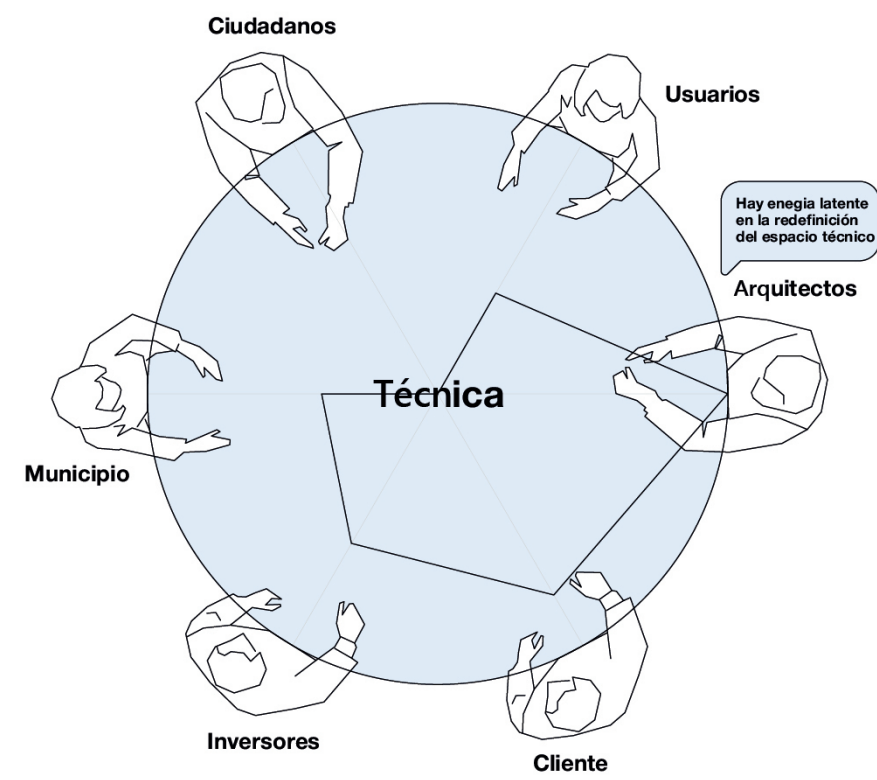
(Fig. 31)

Fotografía desde la calle Holanda. Elaboración propia, Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.



(Fig. 32)

Fotografía del Costanera Center desde la calle Thayer Ojeda. Elaboración propia, Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.



re-

Del lat. re-.

02. pref. Denota 'intensificación'. Reforzar, revalorizar.

La intervención, diseñada con un enfoque integral, se basa en un análisis de las condiciones preexistentes y en la identificación de oportunidades para su crecimiento y reconfiguración. A lo largo del proceso, se busca equilibrar la necesidad de actualización con el respeto por las lógicas espaciales y formales de la construcción original.

La complejidad de este proyecto implica un alto grado de negociación, donde la factibilidad depende de la capacidad de construir consensos entre los distintos actores involucrados.

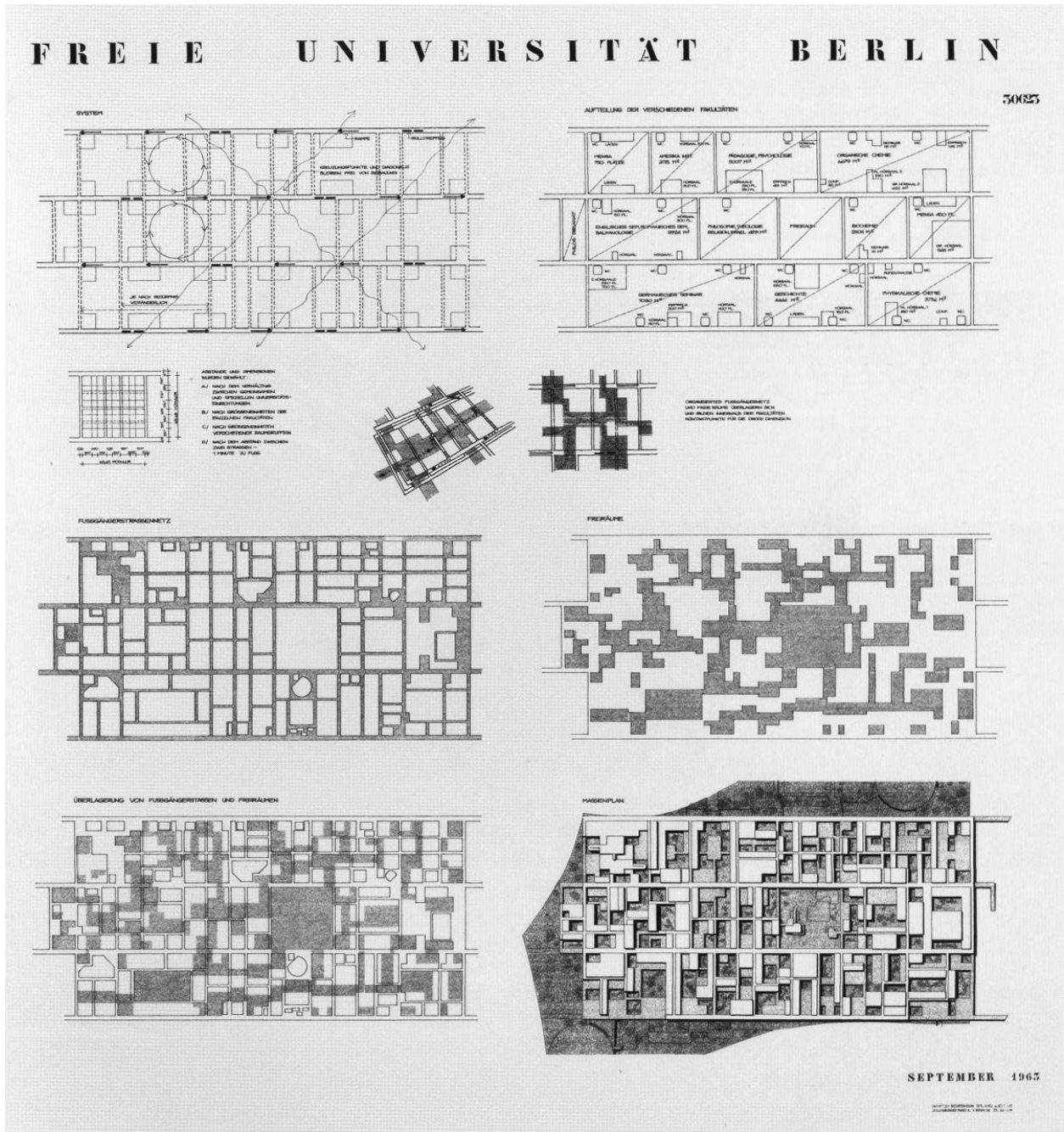
En este sentido, el desarrollo del proyecto debe responder al proceso de discusión y negociación, considerando temas de interés fundamentales, como los aspectos económicos, técnicos y sociales.

Las relaciones consensuales entre los distintos actores involucrados, la normativa vigente, la tipología y la optimización del proceso constructivo son elementos fundamentales que no solo limitan, sino que definen el marco de acción. Estos factores no sólo permiten el desarrollo material del proyecto, sino que también brindan un orden estructural y organizacional que hace posible su ejecución.

Tipología. La articulación de espacios bajo capas superpuestas.

La conformación de las galerías rastrea una relación directa con la concepción del Mat-Building, un sistema antes que un edificio. Se puede establecer un paralelismo entre el desglose de los elementos que componen la Universidad Libre de Berlín (fig. 33) y el conjunto comercial de providencia (fig. 34). Dos sistemas basados en capas superpuestas, compuestos por facultades y aulas o torres y comercios, vías peatonales o pasillos de circulación superpuestos, espacios abiertos o patios.

El conjunto comercial Francisco de Aguirre está conformado por cuatro galerías y se distingue por su intrincado sistema de circulación, diseñado para ser accesible desde múltiples puntos a lo largo de todo el perímetro de la manzana.

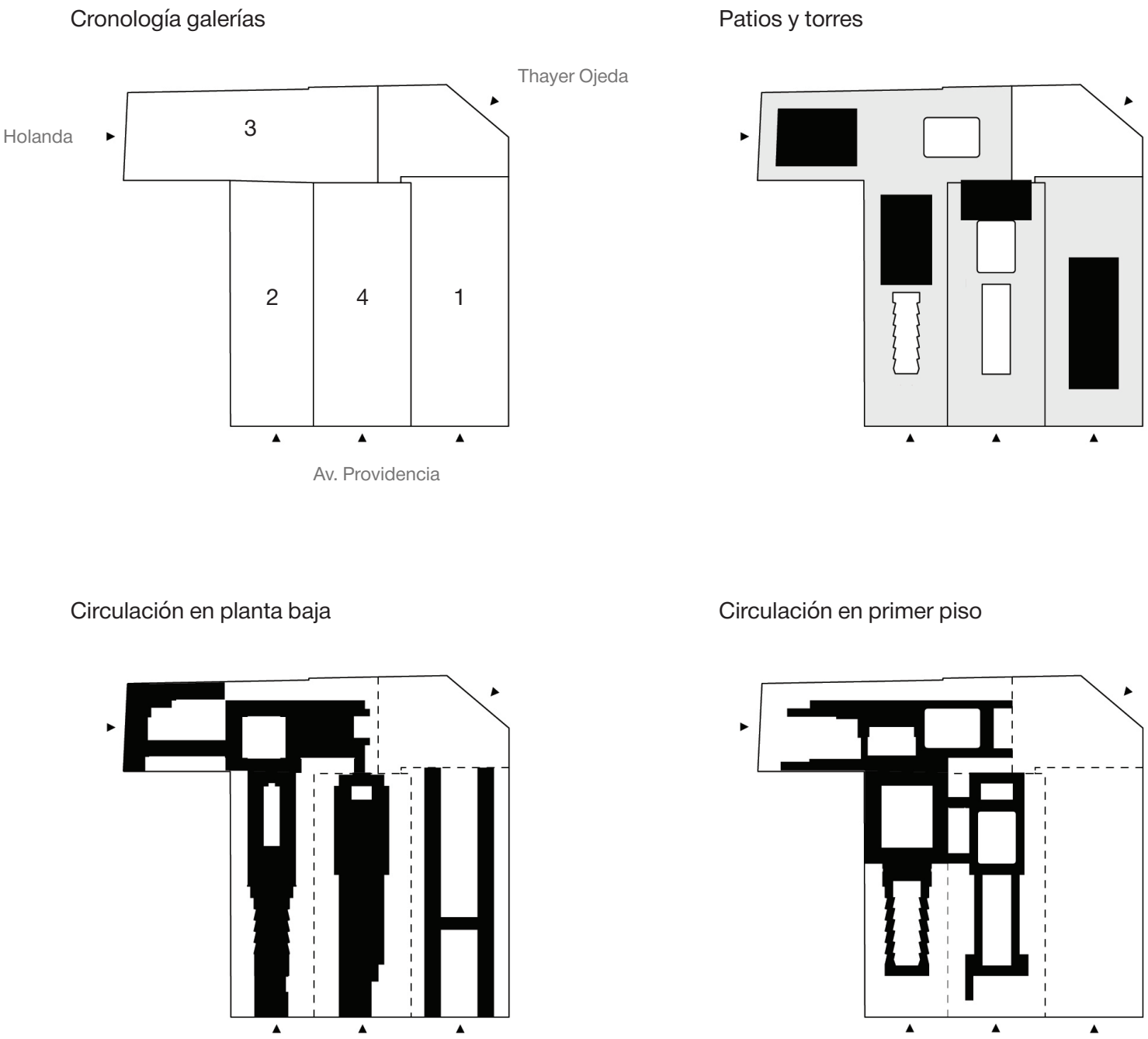


(Fig. 33)

Esquemas de concurso para la Universidad Libre de Berlín. Candilis, Josic y Woods, 1963.

Las tres galerías más recientes, concebidas por el mismo arquitecto, siguen la tipología de cielo abierto, caracterizada por su relación con el espacio exterior y la disposición de vacíos estratégicos que articulan la circulación y organización de los niveles comerciales.

La cuarta galería, a la cual se accede desde la calle Thayer Ojeda, no se ajusta a estas mismas premisas arquitectónicas. Su desarrollo en una altura media, entre los dos niveles de las demás galerías, introduce una variación en la composición del conjunto. A pesar de esta diferencia, mantiene una relación formal y funcional con el sistema general.



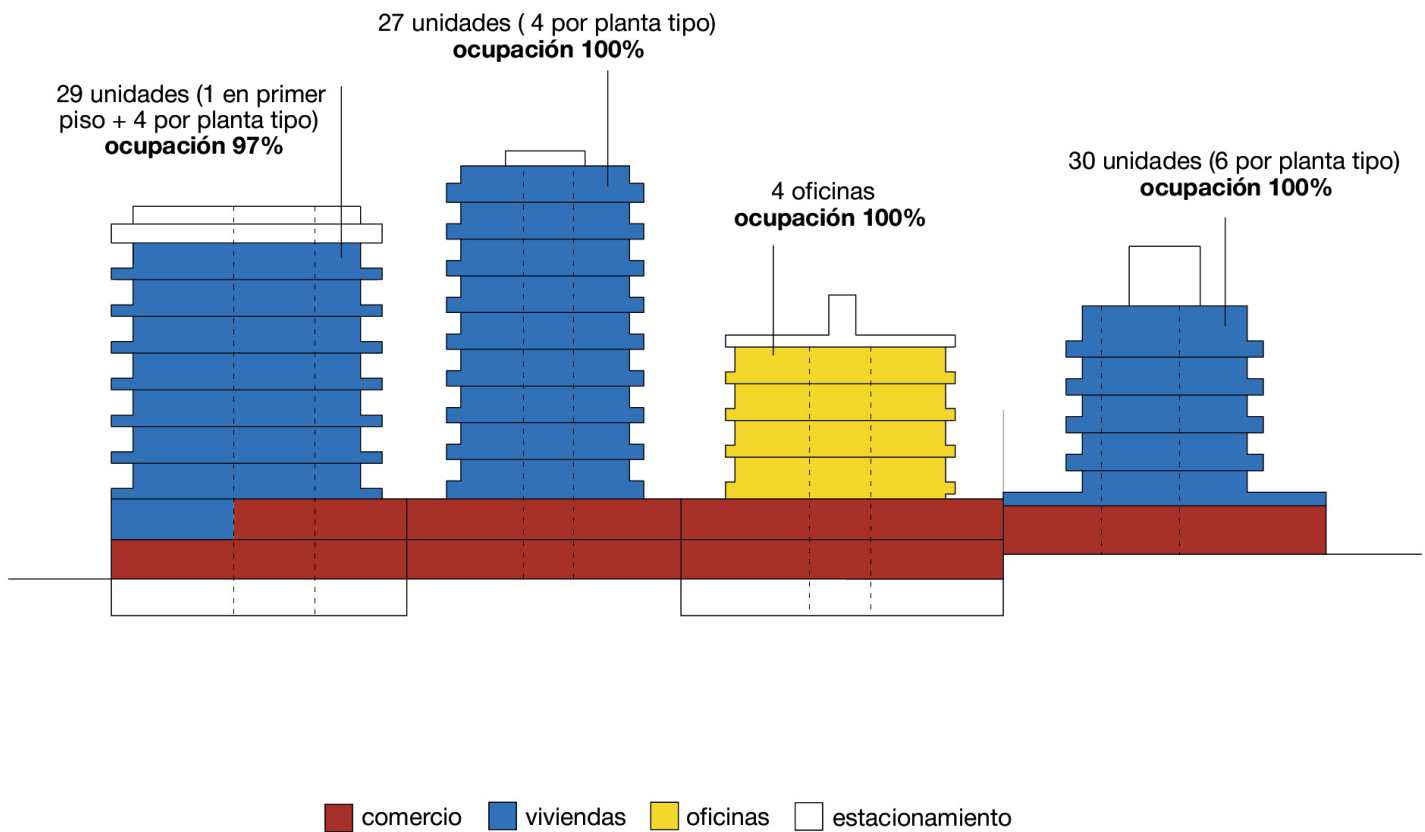
(Fig. 34)

Plantas esquemáticas. Elaboración propia, Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.

Ocupación. Comercio, Vivienda y Oficinas.

Las torres, ubicadas sobre los basamentos, se encuentran actualmente en plena ocupación, por lo que no requieren modificaciones sustanciales. En consecuencia, su intervención se considera de carácter secundario dentro del proyecto.

En contraste, las plantas comerciales presentan un mayor porcentaje de desocupación, evidenciado por la presencia de múltiples locales en venta o en desuso. Esta situación se debe a la limitada oferta programática y espacial del conjunto, lo que ha impactado en su funcionamiento y atractivo comercial. Ante este escenario, se establece que la intervención prioritaria se centrará en estos espacios.



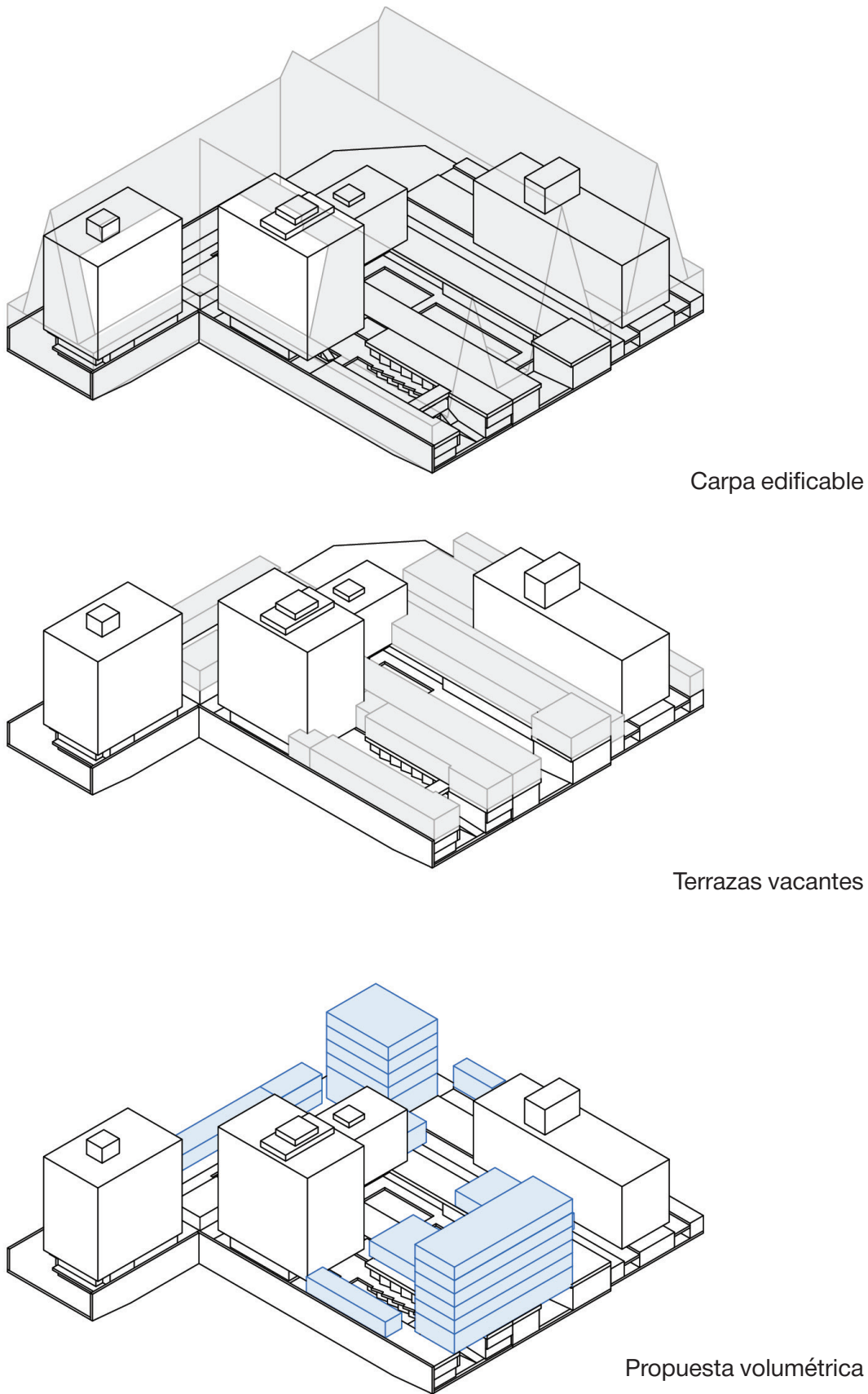
(Fig. 35)

Corte esquemático que indica programa existente. Elaboración propia, Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.

Crecimiento. Carpa Edificable y Terrazas Vacantes.

La intervención parte de aprovechar las oportunidades de crecimiento presentes en el proyecto, las cuales están determinadas por la incompleta volumetría de la carpa edificable, definida por la normativa vigente, así como por la energía latente de las terrazas vacantes, sin comprometer la habitabilidad del conjunto.

El proceso de intervención consolida los frentes de acceso, liberándolos y complementándolos con nuevos volúmenes edificables. De este modo, se continúa con las lógicas de las preexistencias, integrando las nuevas construcciones de forma armónica con el entorno original.



(Fig. 36)

Rentabilidad. Elaboración propia, Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.

Orden formal. Torres, Pasarelas, Vacíos y Locales.

“Teniendo en cuenta la disciplina de una estructura de sistema continuo, las funciones se pueden articular sin los resultados caóticos que se obtienen cuando sólo se persigue la articulación de la función sin establecer primero un orden total. De hecho, es solamente desde esta estructura que puede articularse la función. Las partes de un sistema toman su identidad del propio sistema. Sin orden, no hay identidad, sino sólo el caos de elementos dispares en una competición sin sentido.”¹



(Fig. 37)

Planta de implantación del Hospital de Venecia. Le Corbusier, 1964.

1 Alison Smithson, “Cómo reconocer y leer un mat-building,” Architectural Design, 1974



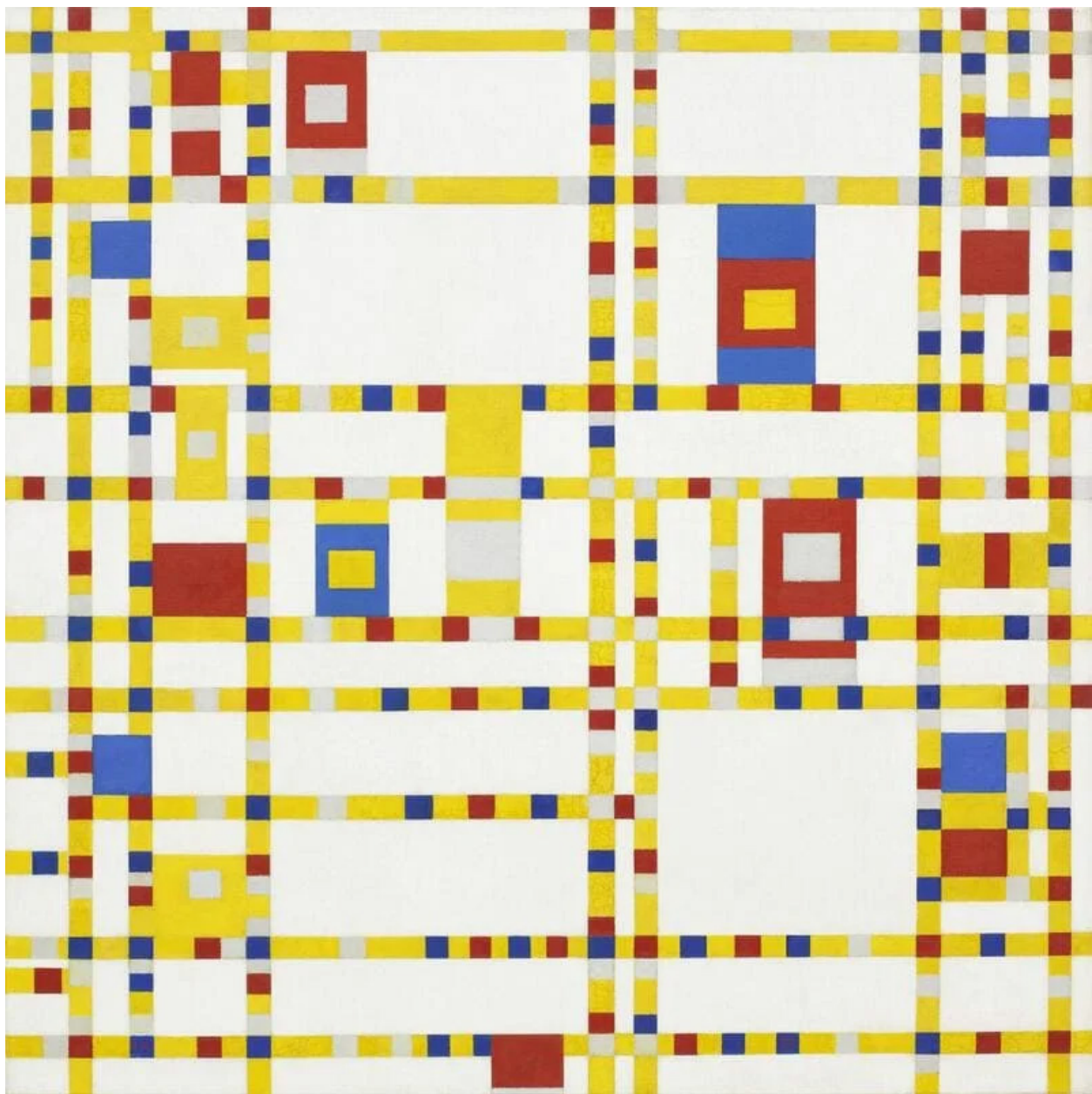
(Fig. 38)

Esquema sobre planta del primer piso. Elaboración propia, Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.

0 10



La intervención sobre el proyecto se puede describir de manera sintética como una redescrición de las galerías en cuanto a tipología. Se establece un orden formal que permite reorganizar los elementos existentes, los cuales ya constituyen material de trabajo para el desarrollo del proyecto. Las torres y los ejes estructurales (rojo), debido a su vigencia y actual ocupación, se han definido como elementos inamovibles y determinantes en la organización del conjunto.

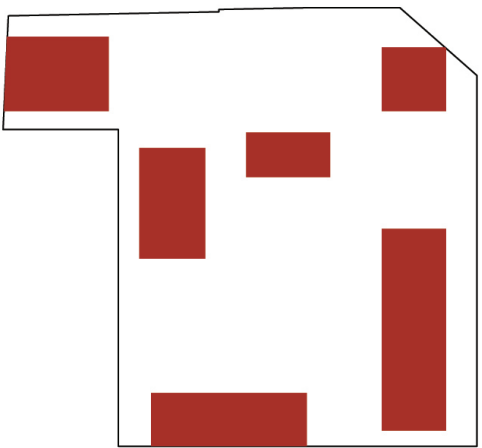


(Fig. 39)

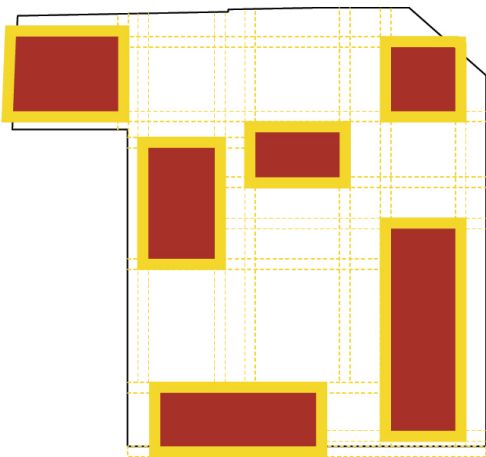
Broadway Boogie Woogie. Pintura de Piet Mondrian, 1943.

El sistema de circulación (amarillo), compuesto por pasarelas, se traza a partir de los bordes de estas estructuras, estableciendo un recorrido claro y fluido. En la nueva grilla intrincada, los vacíos y patios se disponen estratégicamente en las intersecciones de los ejes de las torres, contribuyendo a la configuración espacial del proyecto. Por último, las baterías de locales (azul), subordinadas a la estructura existente, se despliegan a los laterales, siempre y cuando cumplan con las dimensiones mínimas necesarias para su uso.

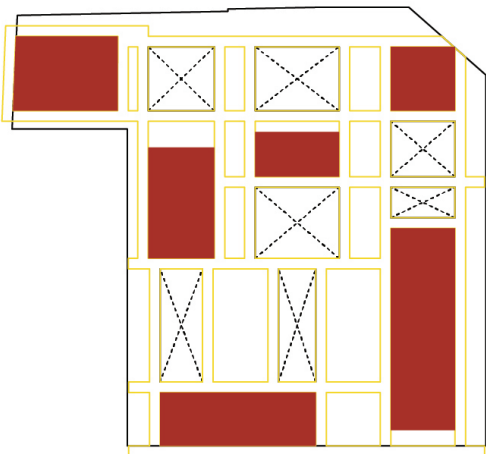
Torres



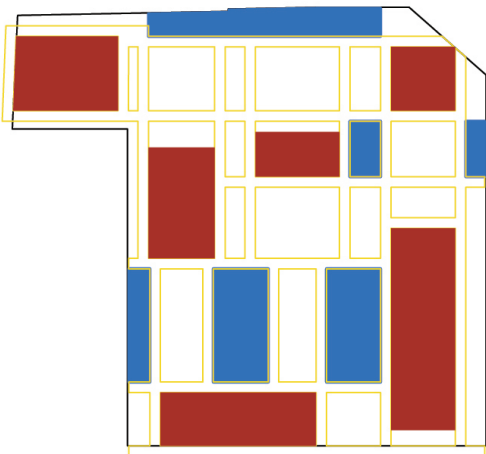
Pasarelas



Vacios

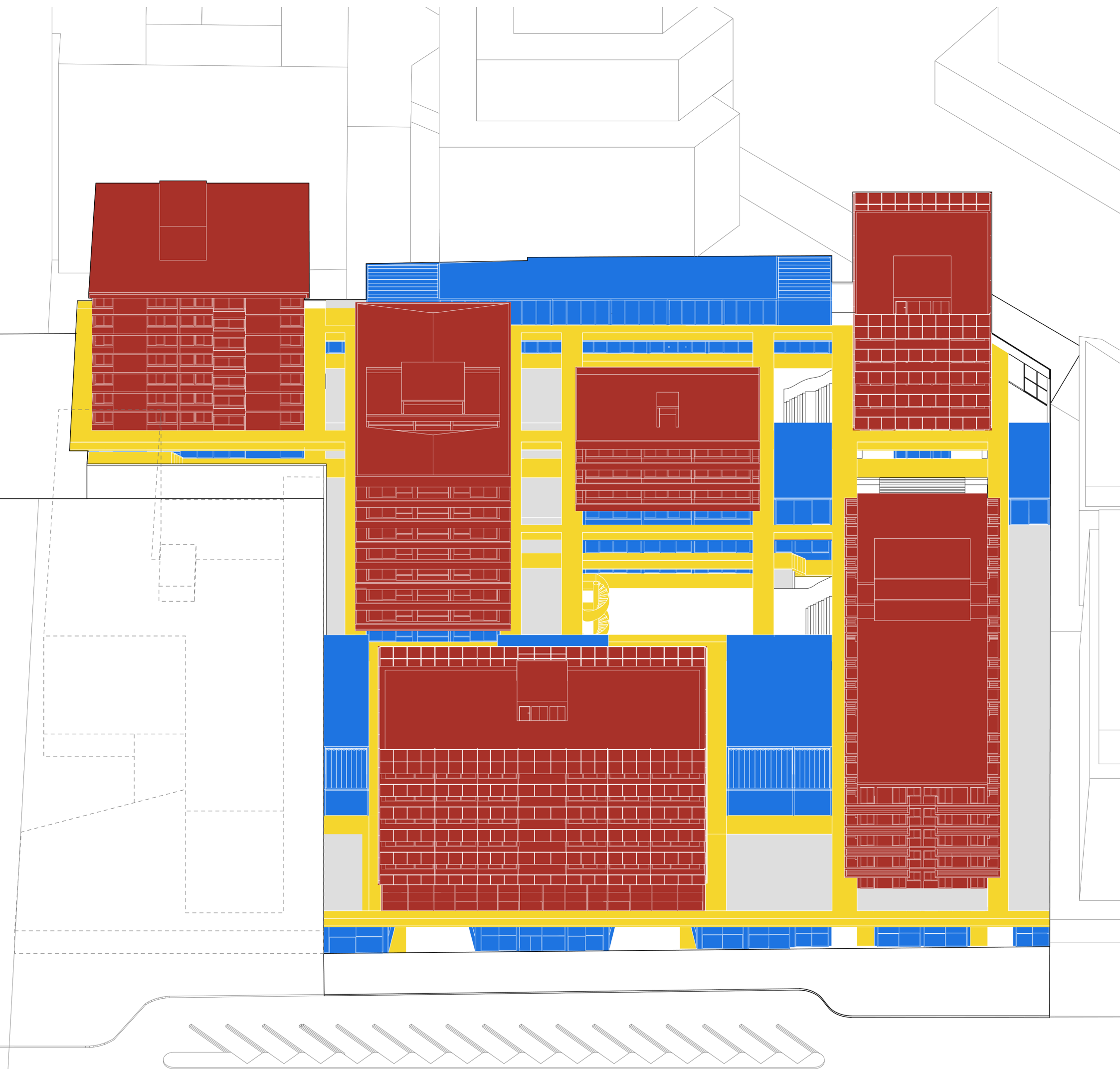


Locales



(Fig. 40)

Plantas esquematicas del orden formal. Elaboración propia, Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.



re-

Del lat. re-.

03. pref. Significa ‘repetición’. Redescripción, reorganización.

Producción y Consumo. La Arquitectura como Marco.

Las plantas comerciales representan la intención del proyecto. La actual desocupación de varios locales se ve intensificada por la escasa oferta programática y espacial del conjunto. Existe una clara necesidad de más espacio físico y de la incorporación de programas emergentes, como talleres y oficinas.

El proyecto propone transformar esta condición en una oportunidad para reprogramar el conjunto de manera consciente, integrando la producción en la cadena de consumo. La intención es abordar el problema mediante una arquitectura más generosa, que ofrezca una mayor diversidad de espacios, con el objetivo de reducir la probabilidad de futuras transformaciones en el corto o mediano plazo.

En este proceso, la arquitectura se entiende como un marco que reacciona y dialoga con lo preexistente: “el gesto proyectual inicial es siempre la imposición de una forma finita que actúa como marco. Esta ‘forma como marco’ es integral por derecho propio, pero también capaz de reaccionar a lo que ya está allí.”¹ Para proporcionar un nuevo soporte, el proyecto redefine los límites existentes de los locales, modificando el espacio de uso. Subordinados a la estructura original, estos se abren y se expanden hacia patios, ya sean húmedos o secos, generando nuevos espacios comunes que enriquecen la configuración del conjunto.

“(…) dentro de la ciudad contemporánea, los jardines tienen el potencial de brindar un espacio que altera la distinción tradicional entre espacio público (...) y espacio privado, y pueden ofrecer, en cambio, un tercer espacio...”² La intención es crear este “tercer espacio”, común, ni completamente público ni completamente privado, que favorezca las actividades sociales básicas y funcione como expansión para los locales comerciales.

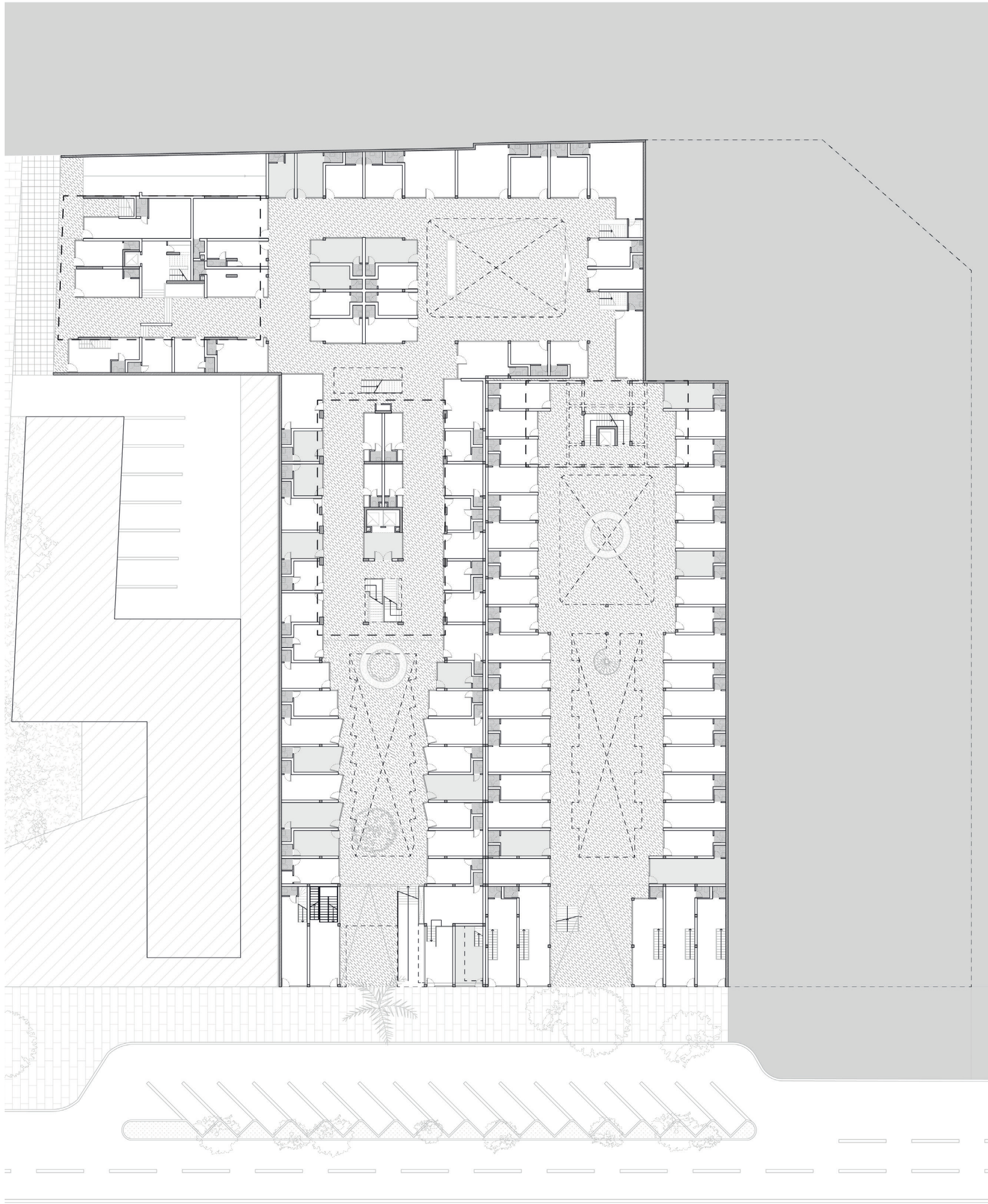
El sistema de pasarelas subraya la importancia de la condición peatonal del conjunto, favorecida por la multiplicidad de accesos, aunque complejizada por las diferencias de altura entre los mismos. A través de este sistema, se establece una circulación continua entre los distintos niveles, utilizando vacíos y espacios intermedios para generar una transversalidad que enriquezca la dinámica del proyecto.

Asimismo, el proyecto introduce un nuevo nivel de edificación sobre el plano de terrazas, conectado por la grilla de pasarelas. Este nuevo “cero” plantea una estructura arquitectónica más liviana que se apoya sobre la existente. Se emplean tecnologías de construcción en madera, lo que contribuye a la eficiencia en los tiempos de ejecución gracias al uso de elementos prefabricados de rápido montaje.

El proyecto contempla la incorporación de dos nuevas torres que continúan la lógica estructural planteada, con un basamento de hormigón y una estructura de torre en madera.

La adición de este nuevo nivel posibilita la etapabilidad del proyecto, permitiendo que parte de los comercios no se vean afectados y que la galería continúe operando durante la intervención. Esto facilita la reubicación de los locatarios desplazados a los nuevos espacios construidos.

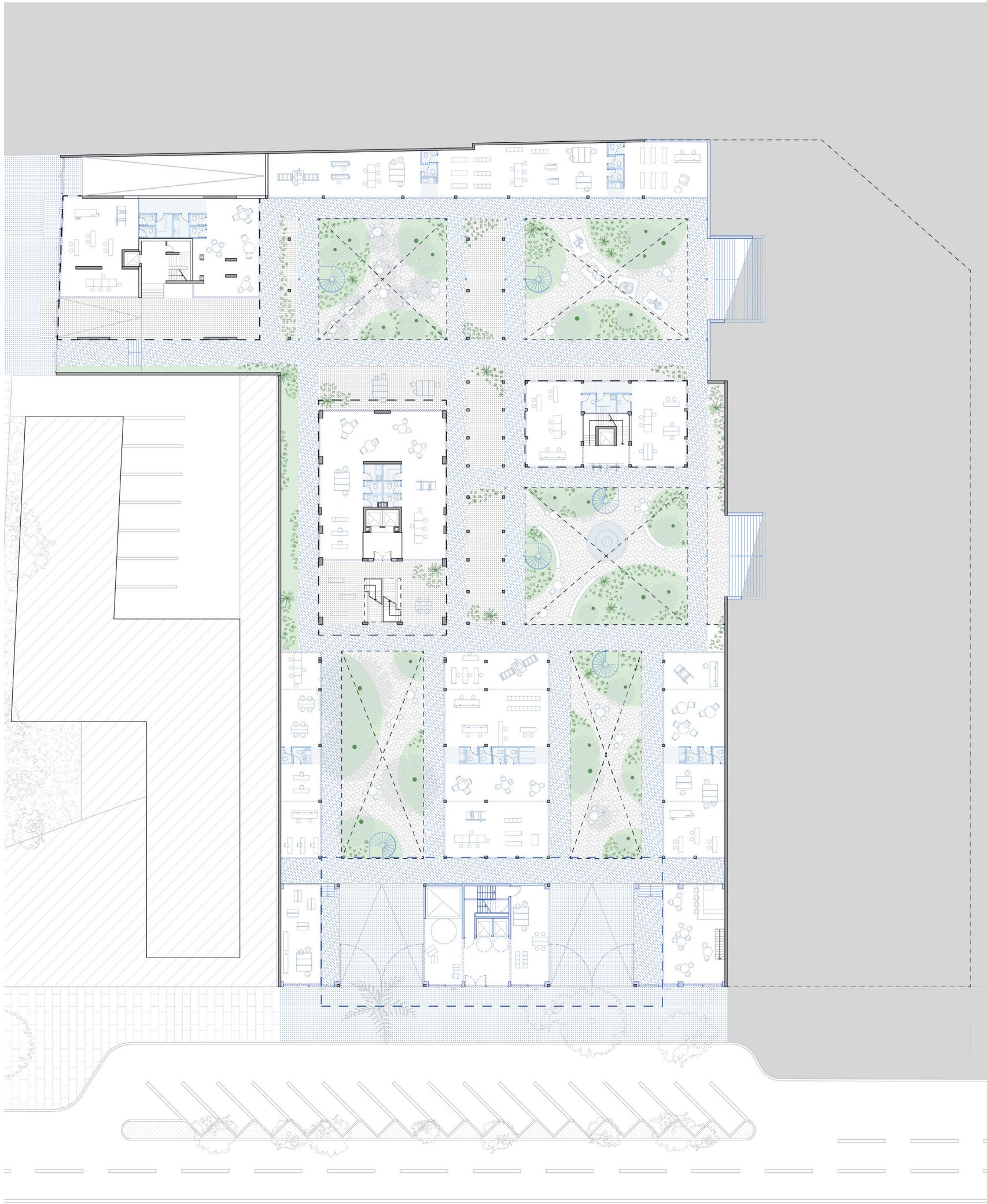
El proyecto busca dar una nueva imagen al conjunto, creando un espacio receptivo al cambio que ofrezca alternativas optimistas para leer y relacionarse con el entorno de manera diferente. Se pretende consolidar los frentes con espacios libres en planta baja que conecten el interior con el exterior, destacando los accesos mediante las torres. Los vacíos, elementos clave de la tipología, se transforman en espacios de permanencia y uso, conectados por pasarelas permeables que permiten la entrada de luz y fomentan la vegetación interior.



(Fig. 41)

Planta baja original.

0 10

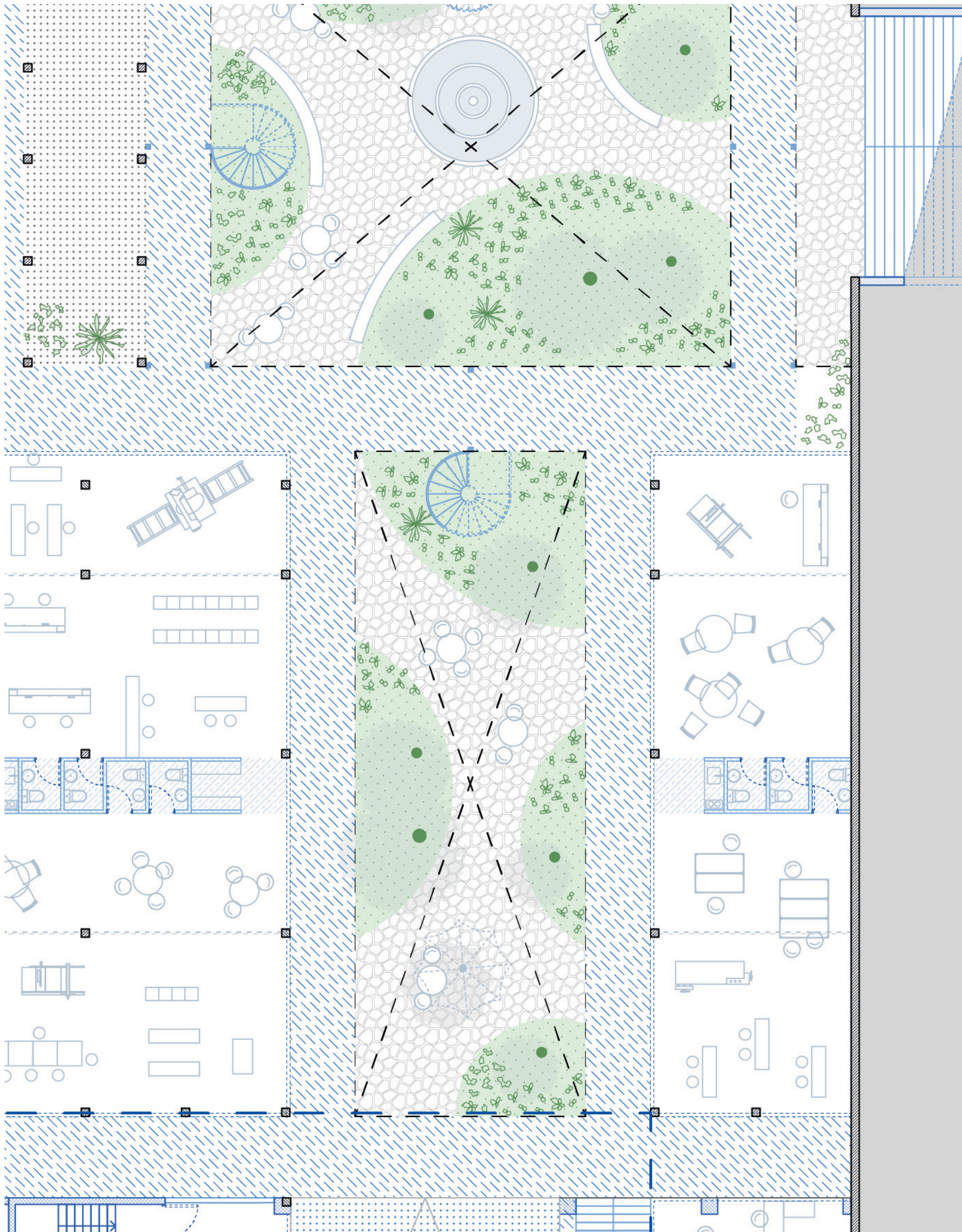


(Fig. 42)

Planta baja intervención.

0 10





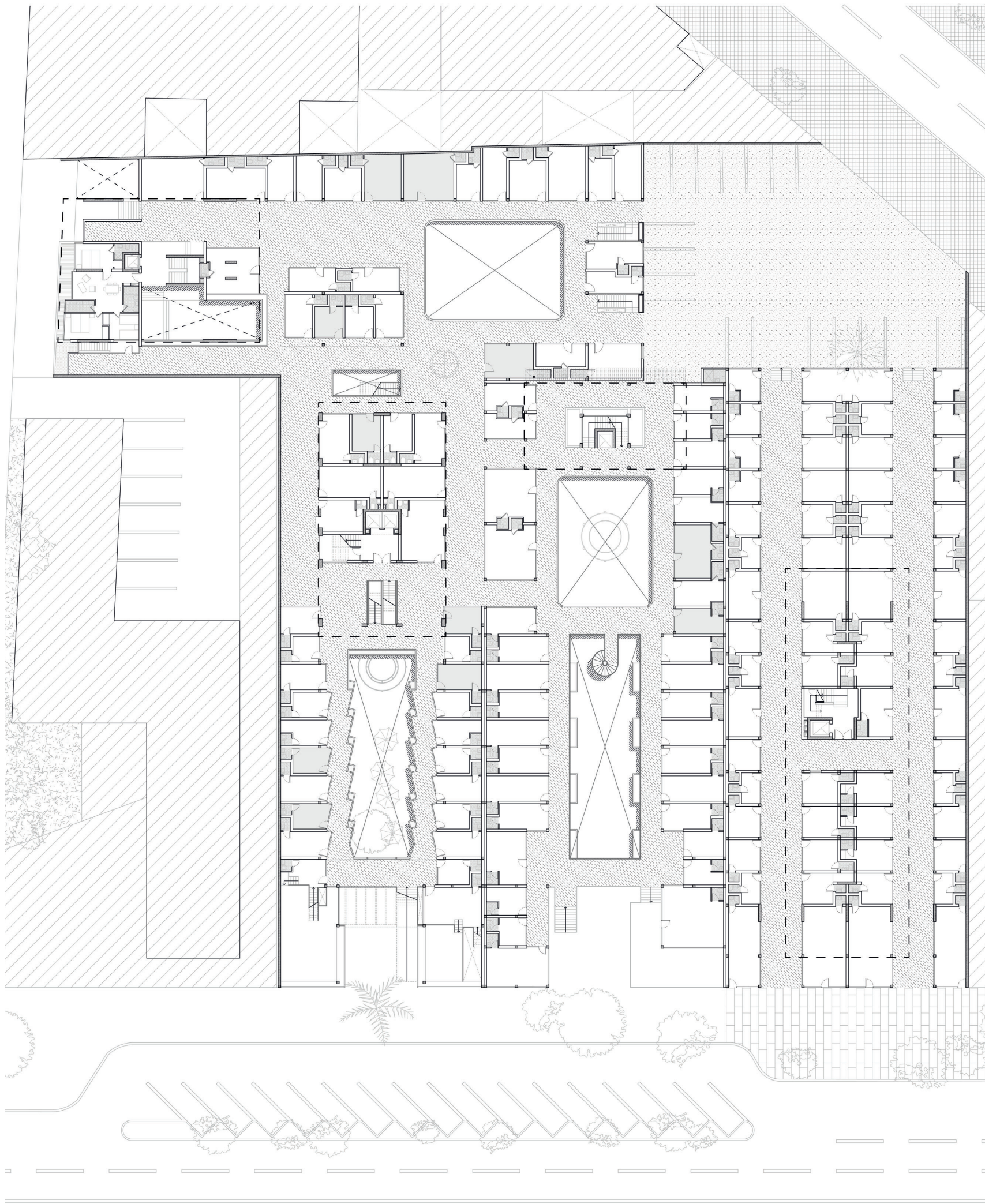
(Fig. 43)

Planta baja intervención. Detalle.



(Fig. 44)

Render interior. Vacio Programado.



(Fig. 45)

Planta primer piso original.

0 10

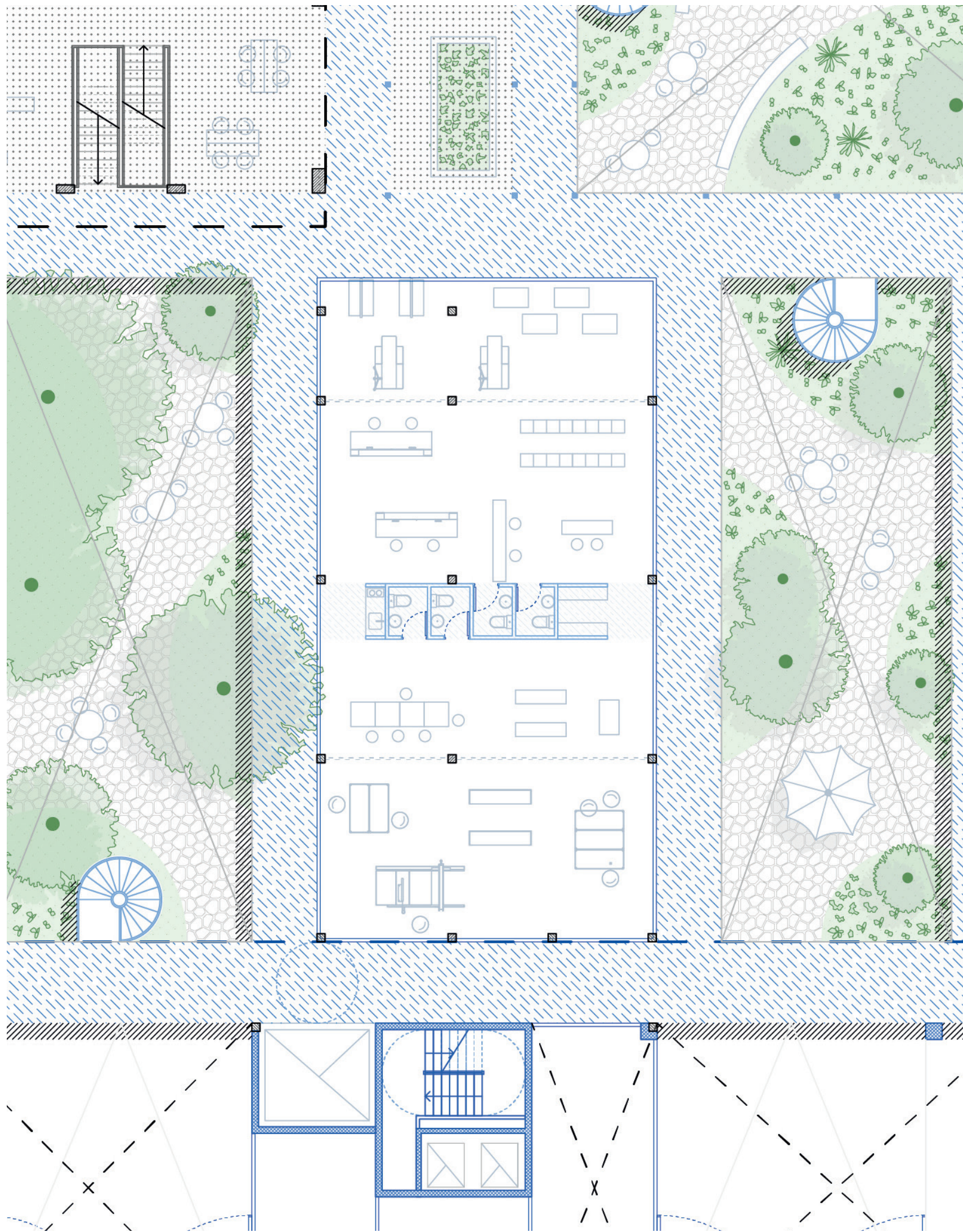


(Fig. 46)

Planta primer piso intervención.

0 10





(Fig. 47)

Planta primer piso intervención. Detalle.



(Fig. 48)

Render interior. Talleres y oficinas.



(Fig. 49)

Planta segundo piso original.

0 10

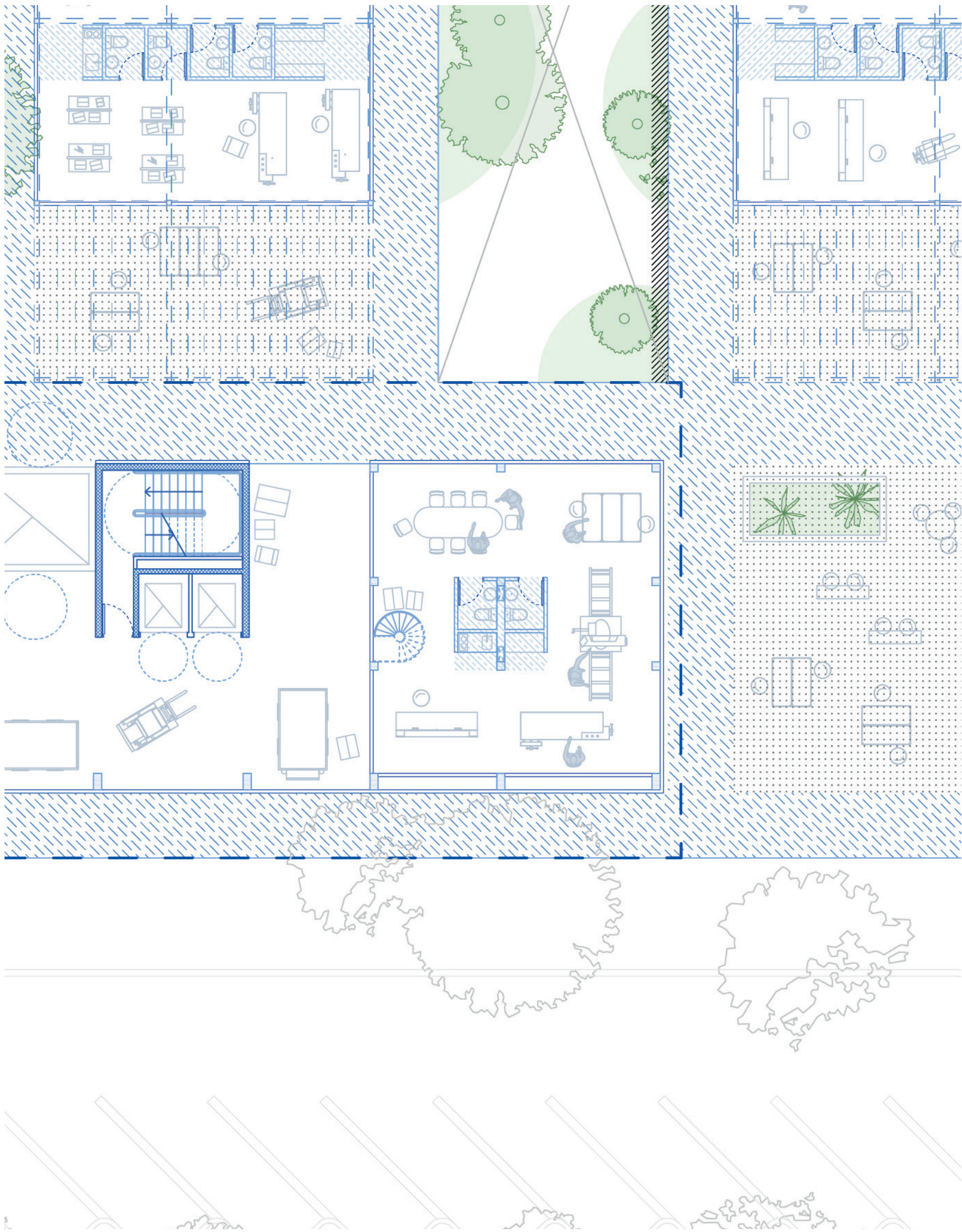


(Fig. 50)

Planta segundo piso intervención.

0 10





(Fig. 51)

Planta segundo piso intervención. Detalle.



(Fig. 52)

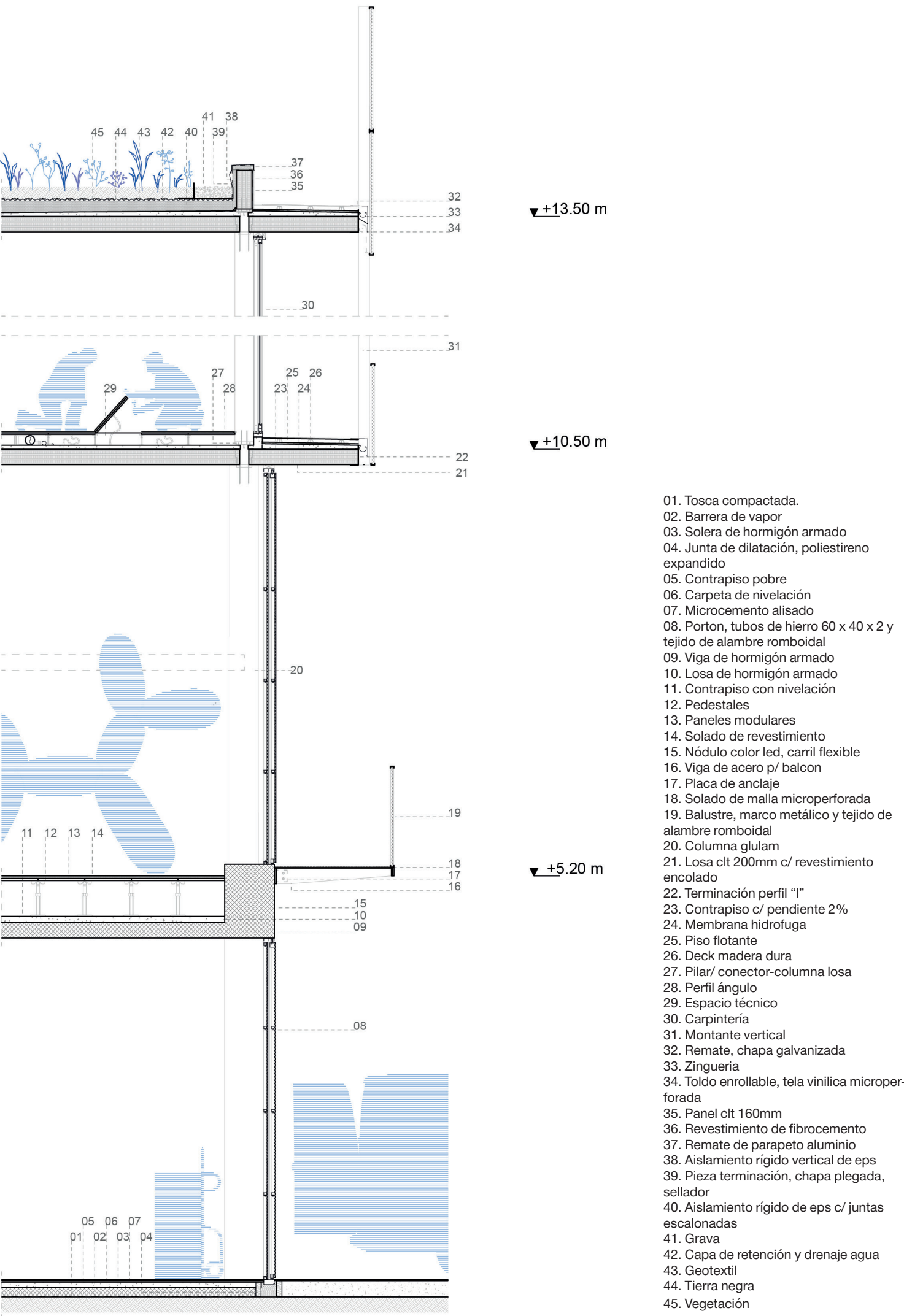
Render interior torre. Construcción adaptable.

Técnica y Adaptabilidad. Construcción en Mass Timber.

Se optó por la utilización de un método constructivo basado en estructuras de tipo “Mass Timber”, utilizando losas de CLT y columnas de glulam, con el fin de evaluar la versatilidad y flexibilidad del sistema. La conformación del piso técnico se desarrolla en respuesta a la condición existente de las terrazas, las cuales están estructuradas con losas de viga invertida. Este enfoque no solo resalta el propósito de transformación, sino que también facilita la adaptación de la construcción y sus instalaciones a futuros requerimientos. De este modo, se busca crear un proyecto que permita la integración de nuevos usos y posibilidades programáticas.

El diseño se concibe como un marco flexible, capaz de ser utilizado y apropiado de diversas maneras, lo que evidencia una predisposición al cambio y una visión adaptable para el futuro. En este sentido, se concibe la arquitectura como habilitadora de relaciones sociales donde “determinadas formas son susceptibles de ser usadas (y de ser apropiadas) de maneras diferentes e inesperadas sin por ello imponer estrictamente un uso predeterminado.”¹

1 Dogma, El Croquis 221: Dogma 2002–2023 (Madrid: El Croquis Editorial, 2023)



(Fig. 53)

Detalle constructivo.

0 1



Tres Dimensiones del Espacio Flexible. Servicios, Ocupación y Movimiento.

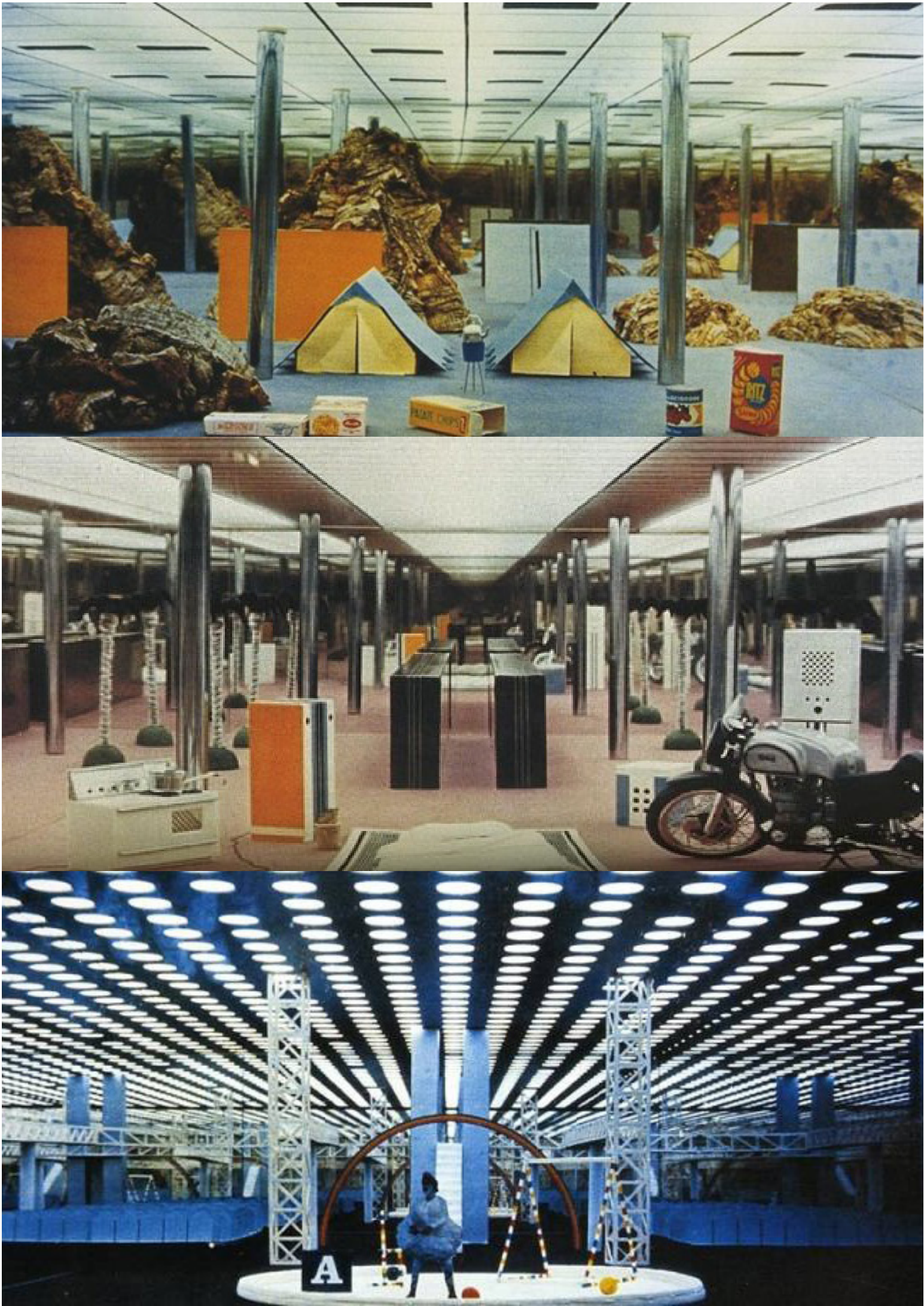
“La ciudad ya no “representa” el sistema, sino que se convierte en el sistema mismo, programado e isótropo, y en él las diversas funciones están contenidas de manera homogénea, sin contradicciones”.¹

Los interiores se diseñan de forma flexible, con separaciones móviles y núcleos de servicio adaptables, lo que posibilita diferentes configuraciones para diversos usos, como talleres y espacios de trabajo. Pensando en la flexibilidad y reversibilidad del proyecto, se visualizan los edificios de forma variable, con la capacidad de albergar oficinas, servicios o viviendas según las necesidades.

En respuesta a esta lógica, se plantea un esquema de plantas repetidas, generando capas concéntricas que determinan los espacios. La primera franja, ubicada de manera central, alberga los núcleos de circulación y servicios. Un segundo anillo de ocupación da lugar a las configuraciones variables según el uso. Y la tercera capa, que presenta espacios de expansión, actúa como mediadora con el exterior, permitiendo una lectura integral de las plantas como un todo o la atomización de las mismas.

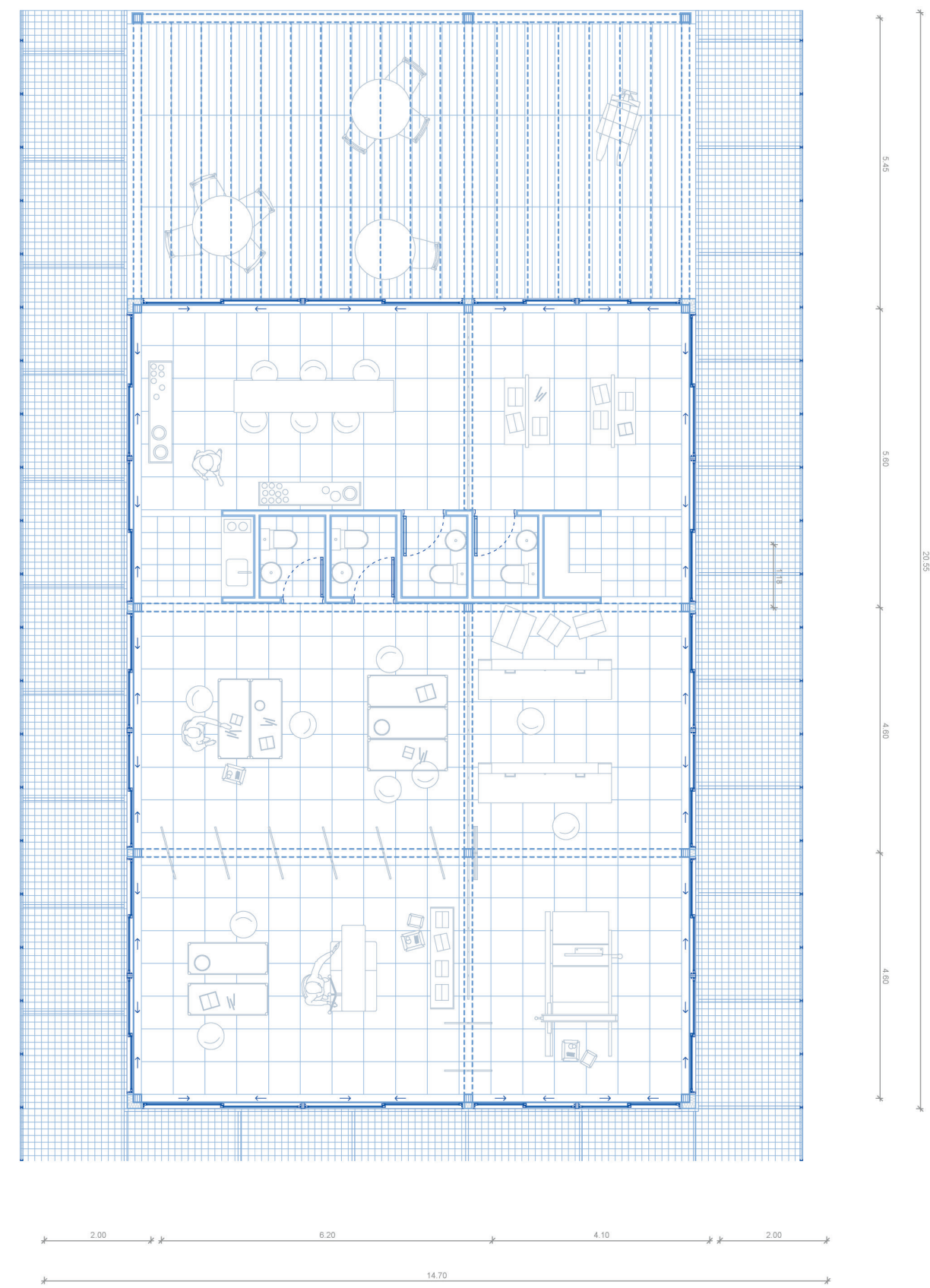
En el área de los locales, la estructura existente delimita el perímetro, pero se siguen las mismas lógicas descritas. Un núcleo de servicios marca una división en el ritmo de los espacios, permitiendo la circulación alrededor de este, sin condicionar el uso del espacio.

1 Archizoom Associates. 1971. “No-Stop City. Residential Parkings. Climatic Universal Sistem.” Domus 496 (marzo).



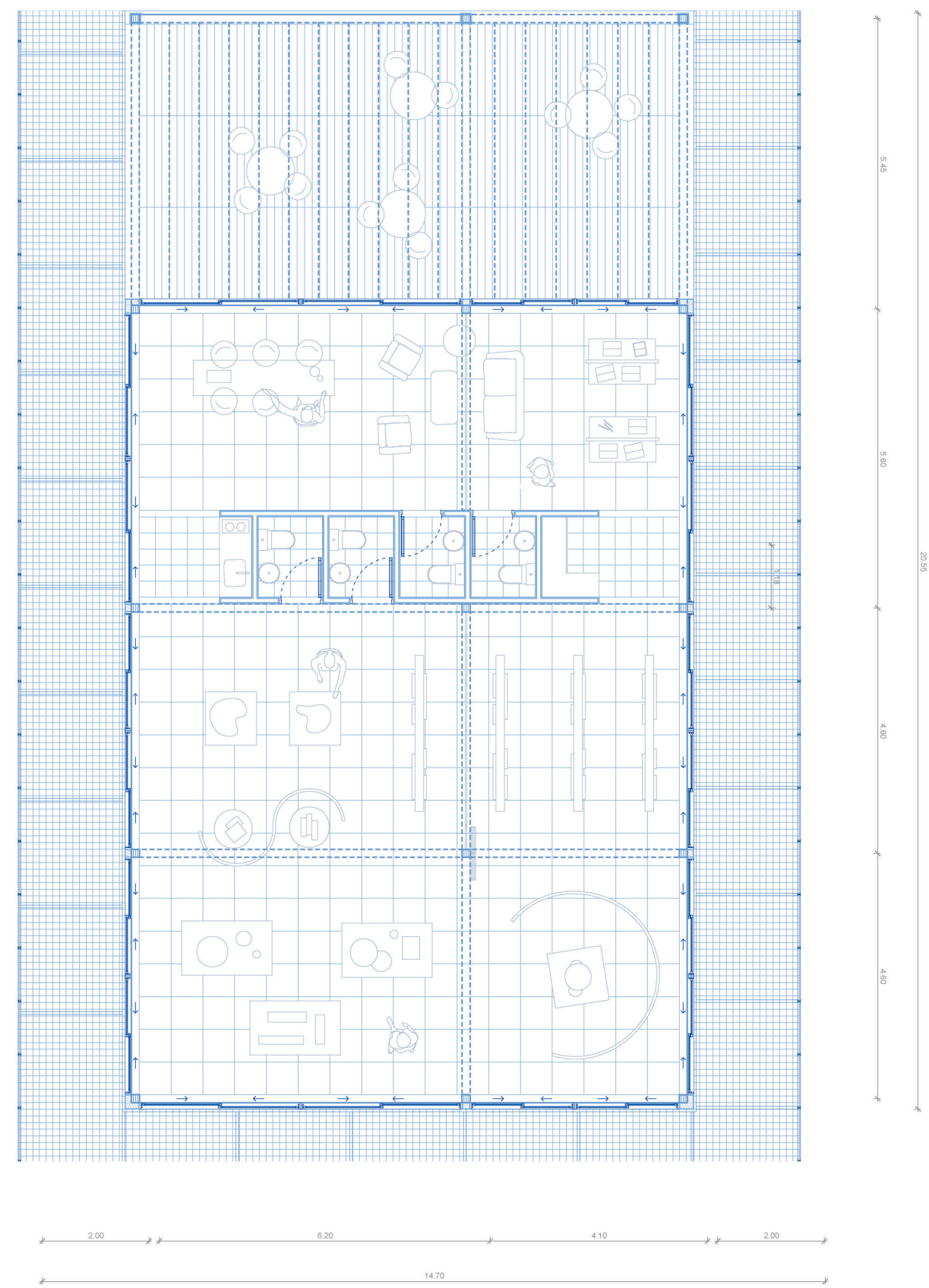
(Fig. 54)

Archizoom Associati, No-Stop City, Internal Landscapes, 1970.



(Fig. 55)

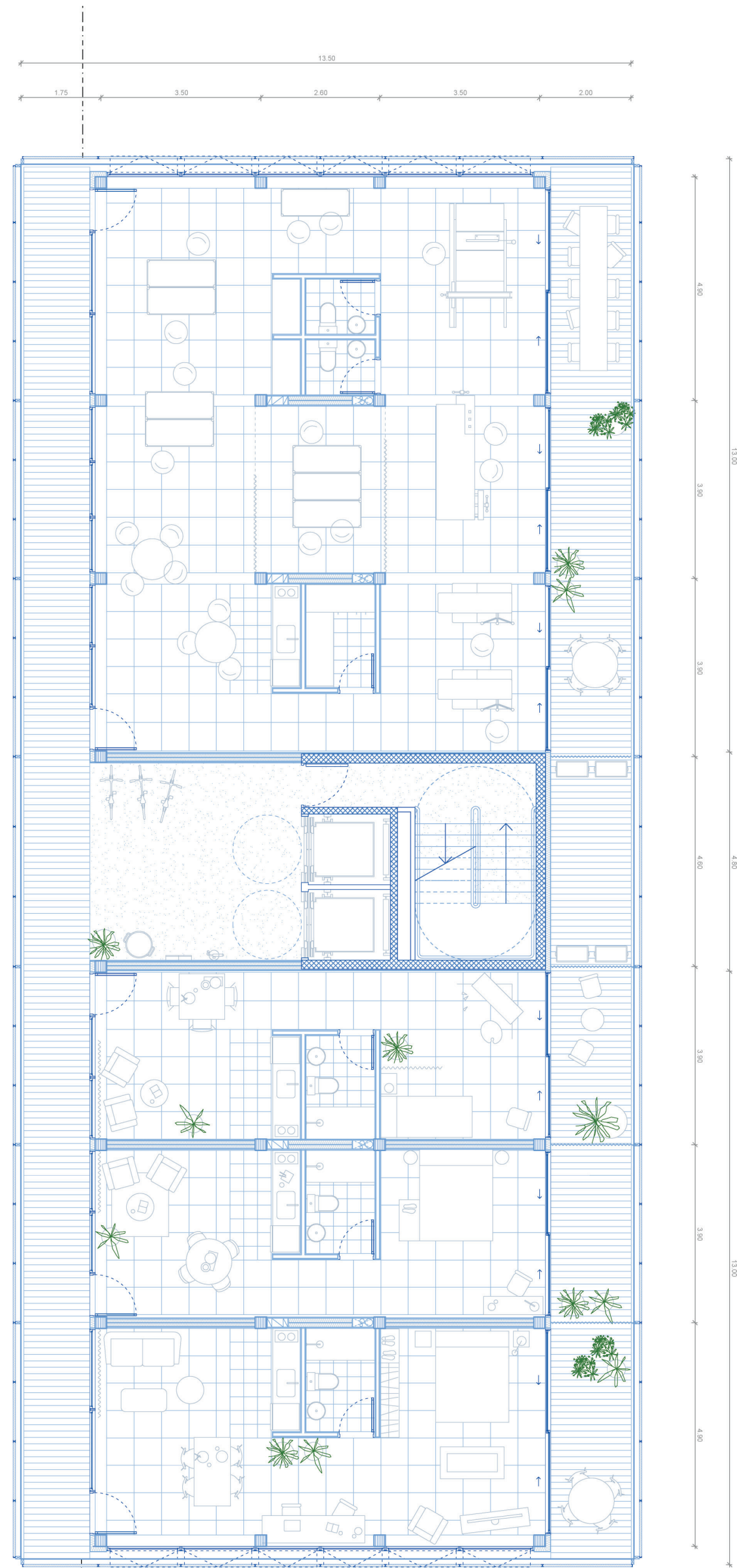
Planta tipo interior locales.



(Fig. 56)

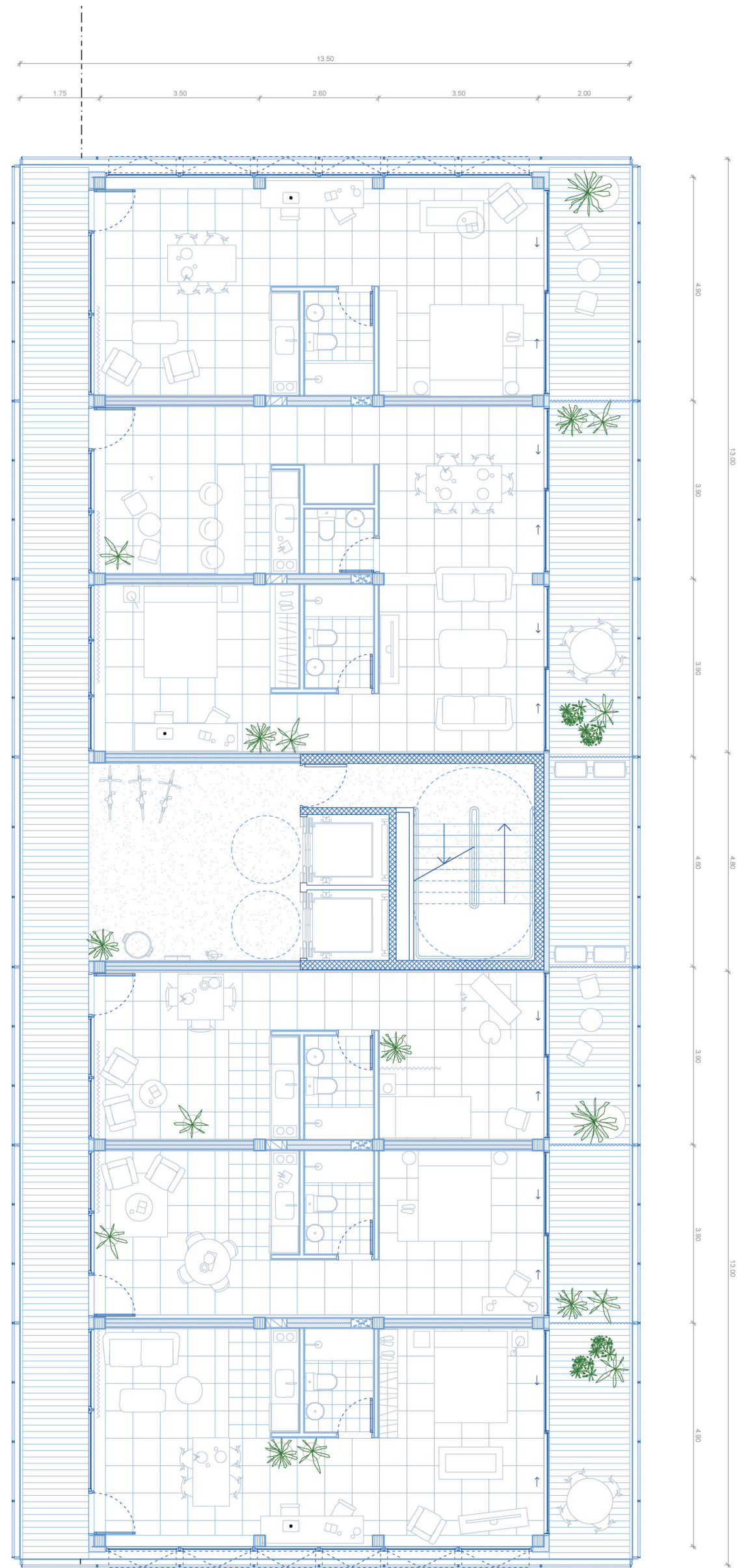
Planta tipo interior locales.





(Fig. 57)

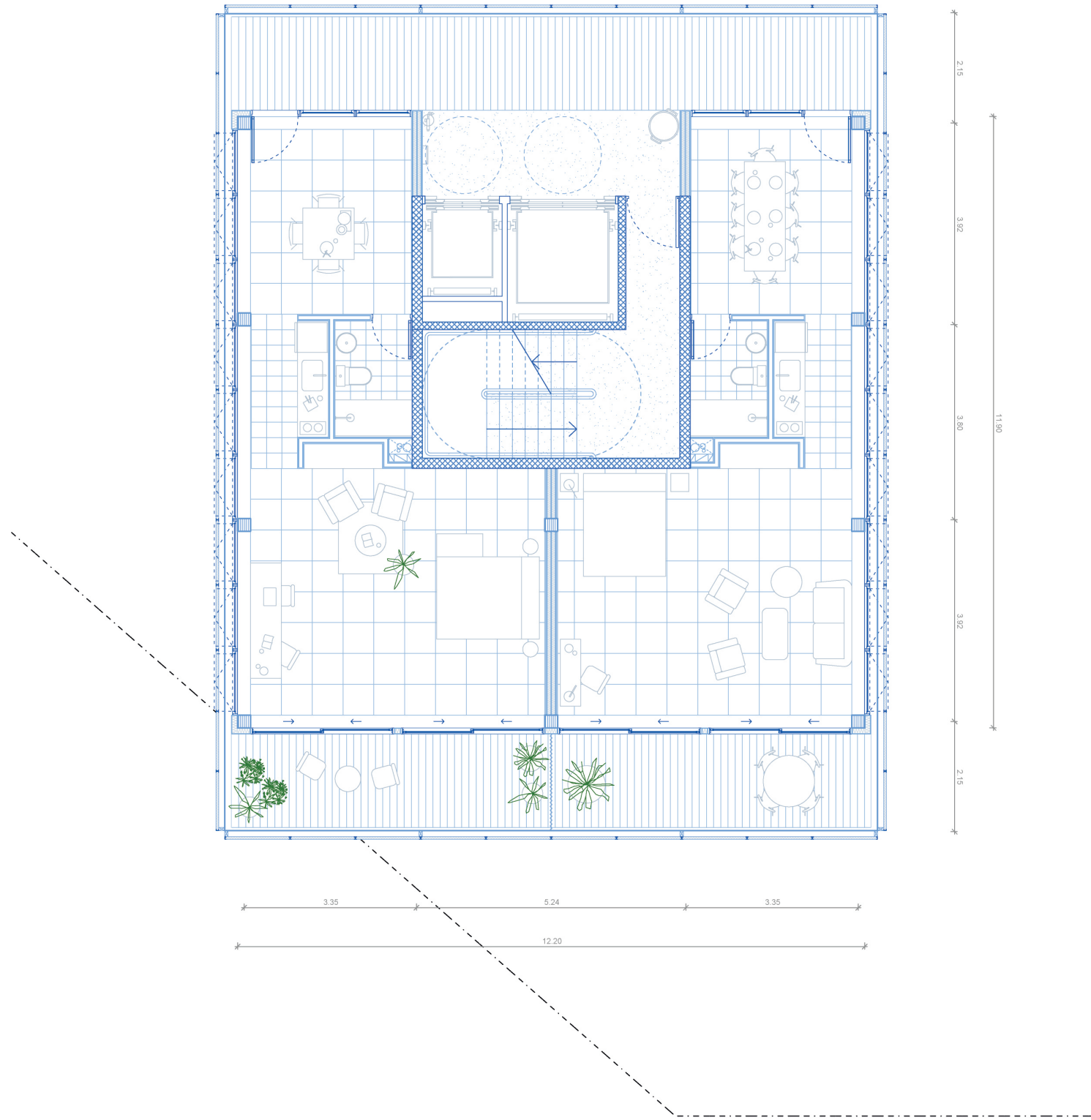
Planta tipo torre Providencia.



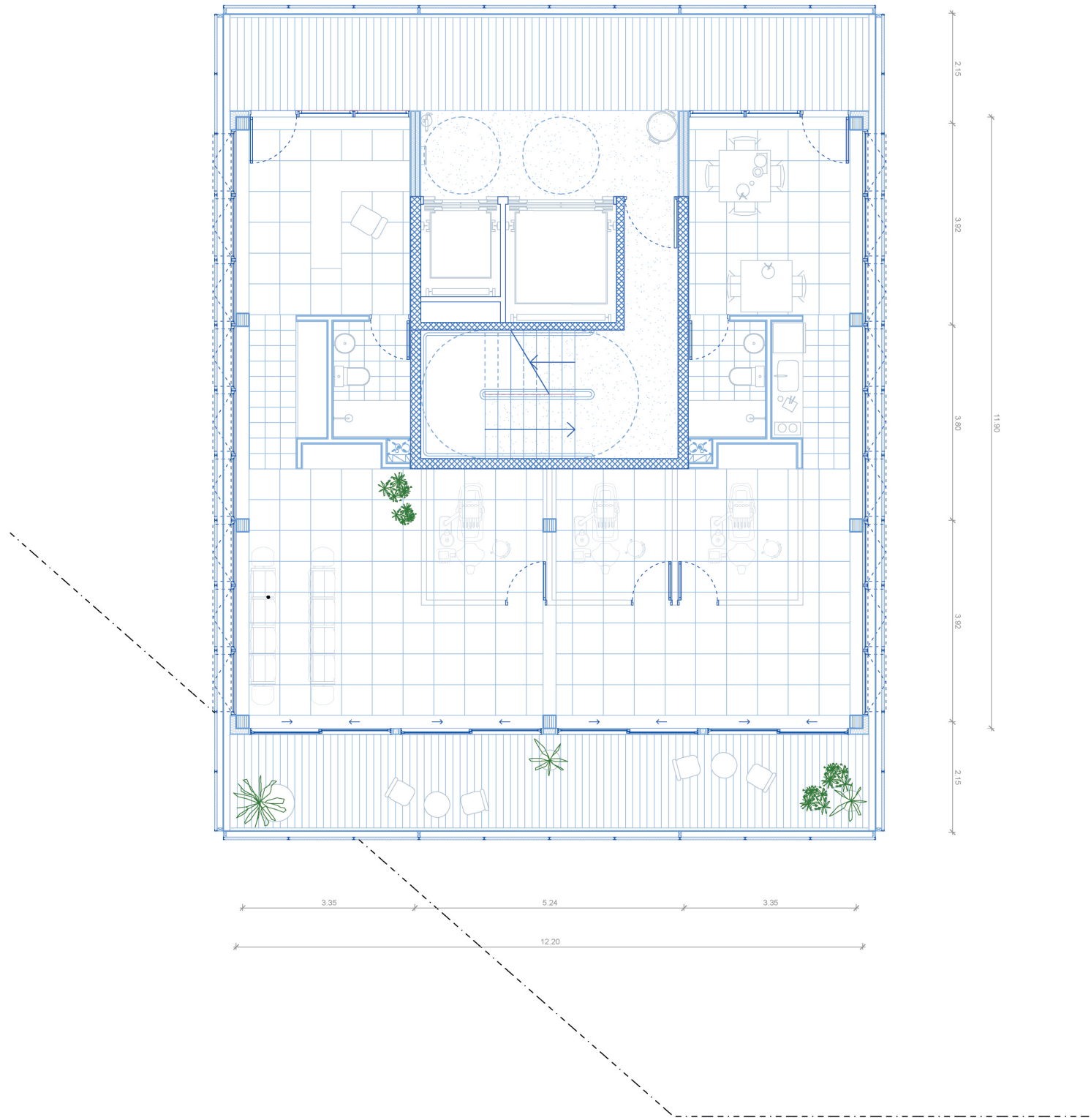
(Fig. 58)

Planta tipo torre Providencia.





(Fig. 59)
Planta tipo torre Thayer.



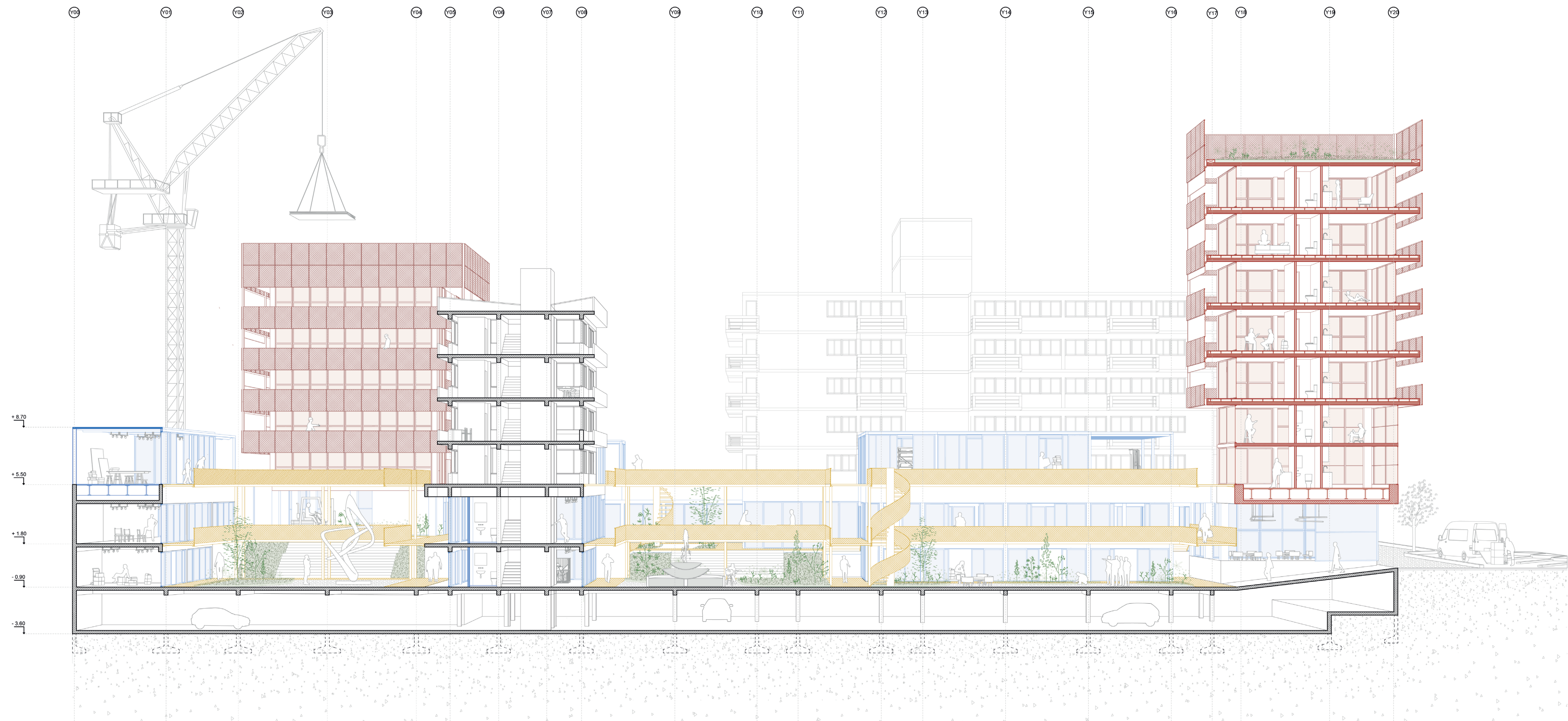
(Fig. 60)
Planta tipo torre Thayer.

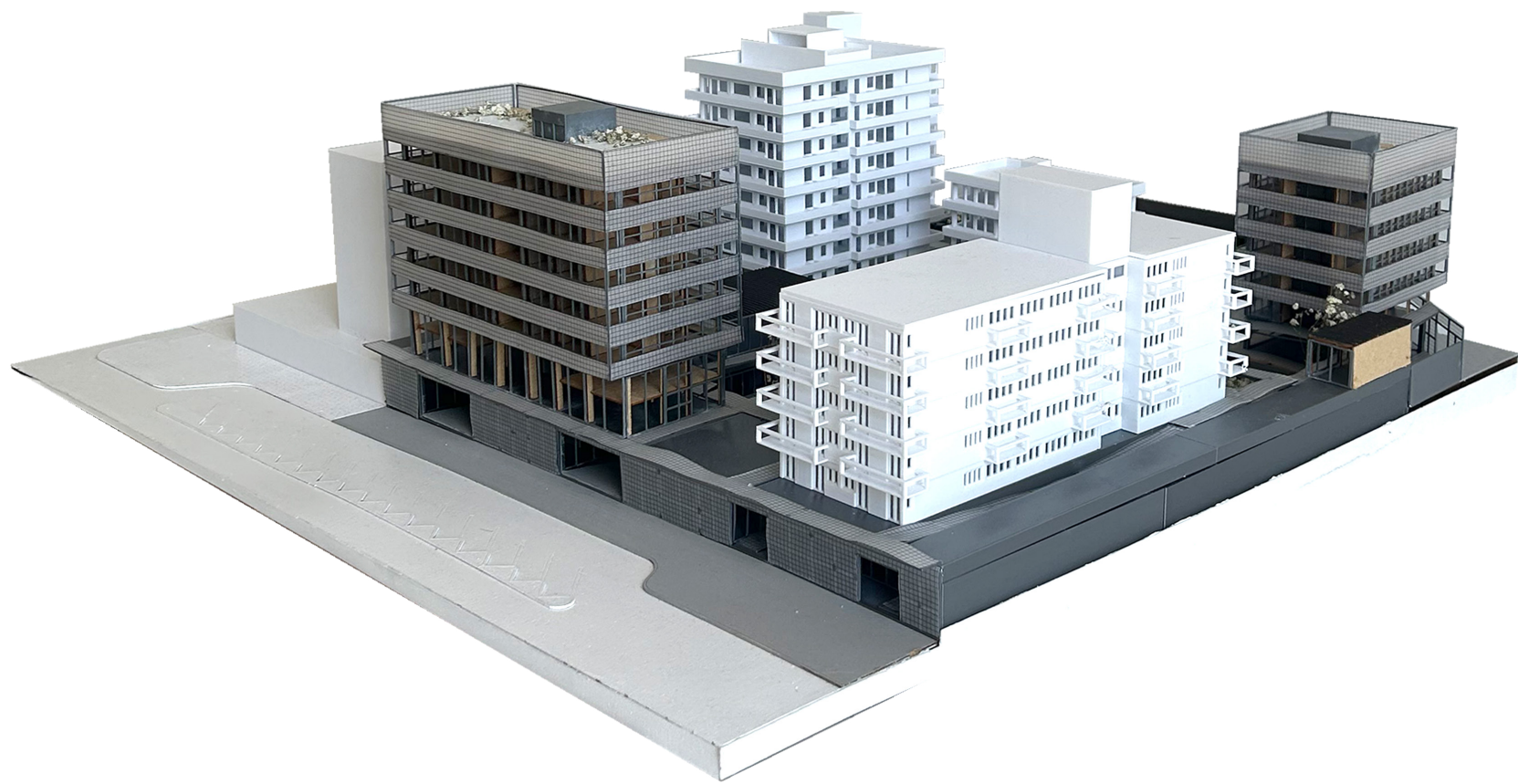


El proyecto busca alejarse del objeto singular para establecer un todo coherente, clarificando lo complejo y otorgando orden al espacio construido mediante materiales y formas. Se establece un diálogo con las preexistencias, donde los nuevos edificios interactúan con los contextos ya construidos.

La intervención considera aquellas condiciones responsables de su decadencia como puntos potenciales para su activación. La integración de los espacios públicos y privados subraya la importancia del comercio dentro del esquema social y urbano. El proyecto busca retomar los orígenes de conexión y escala humana, pero se enriquece con las experiencias de los nuevos esquemas comerciales, combinando oficio, comercio y ocio en la escala de sus elementos.

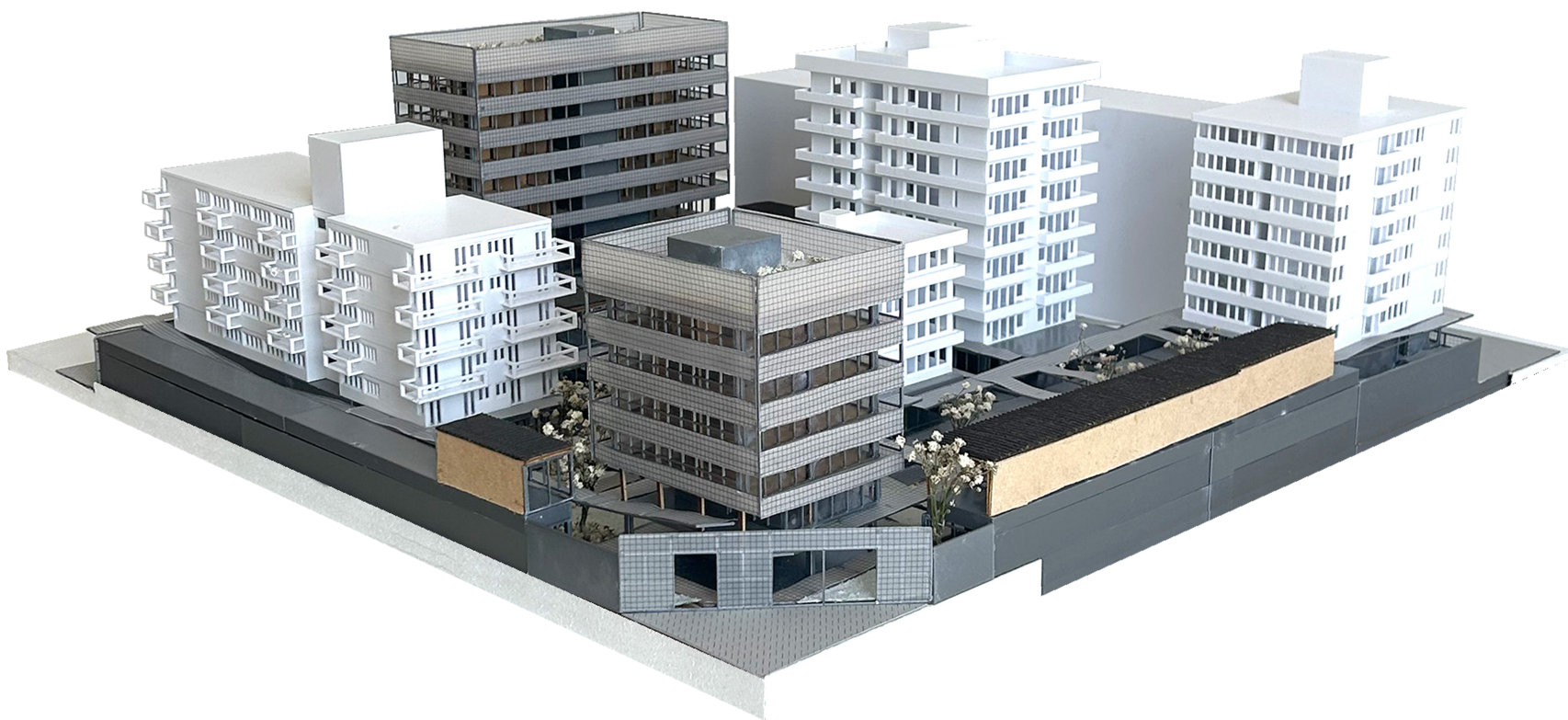
(Fig. 61)
Corte perspectivo.





(Fig. 62)

Fotografías maqueta. Elaboración propia.Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.



(Fig. 63)

Fotografías maqueta. Elaboración propia.Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.



(Fig. 64)

Fotografías maqueta. Elaboración propia.Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.



(Fig. 65)

Fotografías maqueta detalle. Elaboración propia.Centro comercial Francisco de Aguirre, 2024.



04. Bibliografía

Libros

Borges, Jorge Luis. El jardín de senderos que se bifurcan. En Ficciones, Buenos Aires: Editorial Sur, 1944.

Allen, Stan. Practice: Architecture, Technique + Representation. Expanded second edition. Routledge, 2012.

Eno, Brian. Pensamiento axial. Editorial Ograma, 2011.

Koolhaas, Rem. Junkspace. Taschen, 2002.

Dogma. Living and Working. The MIT Press, 2015.

514A4E. Dynamics and Mechanisms. 2015.

Schlack, Elke. POPS. El uso del espacio urbano. El carácter público a través de la normativa. Universidad Andrés Bello, 2015

APE Group. The New Habitat 25/26: Así cambian los espacios que habitamos. Editorial Ograma, 2024.

Rubin, Rick. “Spontaneity (Special Moments).” The Creative Act: A Way of Being, Penguin Press, 2023, pp. 299-302.

Moller Perez Cotapo. Libro 50 años.. Editorial Ograma, 2011

Gimeno, Dimas, y Luis Lara. Retail Reset: Por qué las tiendas físicas son la clave del futuro. LID Editorial, 2021.

De Simone, Liliana. Metamall: espacio urbano y consumo en la ciudad neoliberal chilena. RIL Editores, 2015.

Artículos/revistas

Bilbao, Tatiana. Articular Opuestos: Una Conversacion con Pier Vittorio Aureli y Martino Tattara (DOGMA). El Croquis 221: Dogma 2002–2023. Madrid: El Croquis Editorial, 2023.

De Simone, Liliana. “Caracoles comerciales y otras especies en vías de extinción”. Bifurcaciones, 2011.

Smithson, Alison. “Cómo reconocer y leer un mat-building”. DPA: Documents de Projectes d’Arquitectura, núm. 27/28, 2011, pp. 6-23.

Schlack, Elke. Producción privada de espacio público. Espacios privados de uso público y la planificación por incentivos. Revista de Arquitectura, vol. 17, núm. 24, 2011, pp. 18–25.

UMWELT. Taller Santiago: Híbridos Metropolitanos 1 y 2. Casos de Estudio y Ensayos. Santiago: UMWELT, 2010.

Schlack, Elke. El espacio público en la Nueva Providencia de Germán Bannen. Revista de Arquitectura, vol. 22, núm. 4, 2017, pp. 45-62.

Schlack, Elke. Espacios de intercambio comercial en Santiago de Chile: tres maneras de aportar a la esfera pública de áreas urbanas. Revista de Arquitectura, vol. 23, núm. 5, 2018, pp. 80-92.

Schlack, Elke; Cepeda, Rocío; Villarroel, Karin; Arce, María Jesús; Fariña, Carolina. Tres tipos de comercio, tres maneras de influir en la esfera pública de los barrios. Revista de Estudios Sociales, vol. 60, 2017, pp. 87–105.

Juodyte, Emilija, y Guan, Yuting. “How Much of Former Identity of Lijnbaan Is Still Left?” Revista de Arquitectura y Urbanismo, vol. 47, núm. 1, 2013, pp. 45–58.

Van Der Broek, H., & Bakema, J. “The Lijnbaan at Rotterdam.” The Town Planning Review, vol. 27, no. 1, 1956, pp. 21-26. Liverpool University Press. <https://www.jstor.org/stable/40101602>

Van den Heuvel, D. “The Elusive Bigness of Bakema.” Jaap Bakema and the Open Society, editado por D. van den Heuvel, pp. 16-23. Archis, 2018.

Sitios web

Smithson, Alison. “The Strategies of Mat Building.” Architectural Review, 27 de junio de 2019. <https://www.architectural-review.com/essays/the-strategies-of-mat-building>.

CCA. “Flirting with Fulfilment.” Canadian Centre for Architecture, 2019. <https://www.cca.qc.ca/en/articles/87797/flirting-with-fulfilment>.

CCA. “Retail Apocalypse.” Canadian Centre for Architecture, 2021. <https://www.cca.qc.ca/en/events/81876/retail-apocalypse>.

Wederopbouw Rotterdam. “Lijnbaan Shopping Precinct.” Wederopbouw Rotterdam, 2021. <https://wederopbouwrotterdam.nl/en/articles/lijnbaan-shopping-precinct>.

