

Vitacura: Testigo de la avenida del consumo a Chile

Pablo Allard

Durante los últimos cincuenta años, ciertas zonas del oriente de Santiago han dado lugar a acelerados procesos de cambio. Acogiendo las demandas inmobiliarias ávidas de urbanizaciones-jardín (en sus diferentes variantes), los barrios a lo largo de la avenida Vitacura son el testimonio de cierta lógica implacable del libremercado urbano.

Palabras clave: Urbanismo-Chile, conurbaciones, strip mall, subcentro urbano, suburbio, centros comerciales, Vitacura.

Santiago's East End has been totally transformed during the last fifty years. Because of a demanding real estate market, a mix of garden city developments and commercial buildings raise along Vitacura Ave. This expansion expresses the relentless logic of the city's free-market.

Key words: Urbanism-Chile, conurbation, strip mall, suburbs, shopping centers, Vitacura.

Lugar común / Detrás de este relato subyace una historia común a muchos barrios o suburbios desarrollados entre los años treinta y setenta, y que con el pasar del tiempo quedaron atrapados entre los centros tradicionales y las nuevas periferias propias de las mega ciudades.

Esta traslación demográfico-espacial ha derivado en la emergencia de los llamados *subcentros urbanos*, que en el caso santiaguino tienen su clímax en lugares como el paradero 14 de Vicuña Mackenna en La Florida, el sector del barrio El Golf en Las Condes, u otras tantas aglomeraciones de comercio y servicios ubicados en puntos clave de la ciudad: capitalizando en la concentración de nodos de transporte, accesibilidad y su ubicación a mitad de camino entre el centro tradicional y la periferia.

En las áreas nuevas de extensión de la ciudad, estas dinámicas se están dando a lo largo de aquellos corredores suburbanos que conectan la periferia con estos subcentros, en lo que se conoce como *strip mall* –especie de boulevard de baja monta poblado de comercio al paso, mega estructuras comerciales conocidas como *big boxes* y grandes superficies perdidas entre estacionamientos, terrenos baldíos y áreas de definición nebulosa–. El *strip mall* es el hijo bastardo de la expansión suburbana en función del automóvil, siguiendo el modelo norteamericano de desarrollo; la madre de todos ellos es el *strip* de las Vegas inmortalizado por los Venturi y revisitado recientemente por Koolhaas (Koolhaas, 2002). En Chile ya tenemos sus incipientes engendros en las avenidas Las Condes, La Florida y el eje Concha y Toro en Puente Alto.

Si bien los problemas de los *strip malls* han sido estudiados en extenso –inclusive ahora,

que dejaron de ser patrimonio exclusivo del paisaje suburbano norteamericano sino también europeo y asiático– poco o nada se ha especulado respecto a la dramática transformación vivida por los principales ejes o avenidas de aquellos barrios residenciales de mediados del s. XX que quedaron a mitad de camino. Barrios que en la medida en que las demandas por comercio y servicios aumentaron, encarnaron las presiones para readaptar antiguas estructuras de vivienda para usos comerciales, sin una planificación o reflexión apropiadas. Es precisamente en este contexto en que avenidas como Vitacura se convirtieron en un laboratorio precoz de las primeras manifestaciones del *retail* moderno en Chile, una evolución que hasta el día de hoy amerita un estudio acabado. Para entender y explorar la actual condición de inestabilidad y precariedad espacial presente en estas áreas peri-centrales de la metrópolis, es entonces que proponemos revisar la historia reciente de la avenida Vitacura en Santiago de Chile, de manera de entender y develar aciertos y lecciones a futuro.

Ex suburbio / La historia urbana de Vitacura se origina a comienzos del s. XX, y emerge como consecuencia del que para muchos es el primer suburbio planificado en función del automóvil en Chile: el barrio El Golf de 1937¹. Luego del éxito del desarrollo inmobiliario emprendido por la familia Lyon en El Golf, la familia Goycolea –dueña del fundo que en gran parte era lo que actualmente es la comuna de Vitacura–², decide en la década del cuarenta arriesgarse a realizar un proyecto similar. Si en los treinta se promocionaba la revolucionaria idea “*véngase a vivir al Golf, tenemos iglesia, municipalidad, el mejor club de Santiago y una urbanización de lujo*”, los Goycolea pensaron en un club de polo como una glamorosa alternativa al antiguo y céntrico Club Hípico de Santiago, donde hasta esa fecha se practicaba tan selecto deporte. Una vez inaugurado el *Club de polo y equitación San Cristóbal*, el entonces joven corredor de propiedades Leonel Ojeda comienza a promover el barrio Lo Castillo, a desarrollarse justo entre los dos nuevos clubes sociales de la época: el de golf Los Leones y el de polo San Cristóbal. La inversión en la creación del club se acompaña entonces de los primeros loteos, y en las décadas subsiguientes vendrían la construcción de la parroquia de Vitacura –La Inmaculada Concepción, 1952–, el supermercado *Unicoop* y el teatro Lo Castillo.

Con estas intervenciones el antiguo camino incaico, que llevaba de Providencia a las casas

¹ Gonzalo Cáceres, Historiador y académico FADEU U.C., en charla: “Modelos de ciudad y segregación residencial: suburbio, proyecto suburbano y suburbanización”, dictada en el IEU+T el 15 de Octubre de 2002.

² Hasta comienzos de los años noventa, Vitacura era parte de la comuna de Las Condes. El DFL N° 1-3260 de 1991, con firma del ex presidente Augusto Pinochet, originó la comuna de Vitacura.

de Lo Matta y Lo Gallo, se convertiría en el eje principal de estos nuevos suburbios; tanto la principal avenida como el barrio toman el nombre del cacique Vitacura, líder de la comunidad que recibió al conquistador Pedro de Valdivia hace ya más de cuatrocientos años.

Con el correr de los años Vitacura se va habitando hacia el oriente, con una población compuesta por familias de ingresos altos, medio altos y medios según un patrón de poblamiento que originó sectores de grandes mansiones de estilo francés en la calle Candelaria de Goyenechea y viviendas de estilo inglés de 140 m² en el sector de Francisco de Aguirre. Otro conjunto habitacional es la villa El Dorado de 1961, dirigido a un estrato medio, ubicada en los alrededores de la calle Padre Hurtado.

Este atractivo sector de Santiago, flanqueado por el río Mapocho y la cadena de cerros del Manquehue, se convertirá en receptor de una serie de instituciones que darán cuenta de la ya declarada migración de las clases más acomodadas desde el centro de Santiago hacia el oriente. Es así como en los años cincuenta el tradicional colegio de los Padres Franceses SS.CC. abre su sede oriente en Vitacura; lo mismo hace la Clínica Alemana, originalmente localizada en Recoleta, y una serie de otros clubes y colegios de colonia tales como el Estadio Alemán (1948), el Liceo de la Alianza Francesa, el Colegio Saint George, el Sport Francés, los estadios del Banco de Chile y Yugoslavo y otros.

La migración de familias e instituciones desde el centro de Santiago no podría haberse dado con tal dinamismo si no fuese por el desarrollo, a comienzos de los setenta, de una serie de obras de infraestructura de transporte totalmente adelantadas a su tiempo. Es así como se construyen las rotondas Pérez Zujovic e Irene Frei, el puente Lo Saldes, tramos del anillo Américo Vespucio y la avenida Presidente Kennedy. Estas nuevas infraestructuras, promovidas por el urbanista Juan Parrochia dentro del Plan Regulador Metropolitano de 1960, fueron fustigadas por algunos y celebradas por los incipientes promotores inmobiliarios locales; el tiempo finalmente le dará la razón a Parrochia, dado que efectivamente el área de mayor desarrollo en el tercer cuarto del s. XX se concentró a lo largo del corredor oriente.

En la medida en que se abrían nuevos territorios al oriente surgían nuevos barrios, y en algunos casos con ejemplos de diseño urbano destacables entre lo mejor que se ha logrado en Chile, como el Jardín del Este diseñado por Emilio Duhart en 1957, la ya mencionada Villa El Dorado



Alexis Diaz. Av. Vitacura, Vitacura, 2005

³ Para mayores antecedentes de estos loteos, considerar las investigaciones de Montserrat Palmer sobre el tema de la ciudad jardín en Santiago.

⁴ El *nuevo urbanismo* es un movimiento de diseñadores urbanos y arquitectos surgido en EE. UU. a comienzos de los años ochenta, que pretende reivindicar el ideal de un barrio tradicional de manera de reorientar las tendencias de consumo de suelo suburbano y

uso del automóvil actualmente presentes en la mayoría de las ciudades occidentales. Si bien los planteamientos neo-urbanistas son políticamente correctos, sus principales críticos atacan su subordinación a las reglas del juego del mercado inmobiliario, los aspectos estilísticos tradicionalistas presentes en su arquitectura y el carácter exclusivo/normativo de sus comunidades. Más información en www.cnu.org.

⁵ El edificio Portada de Vitacura comenzó a gestarse en 1959, fue finalmente aprobado en 1964 y tomó más de seis años en desarrollarse. El proyecto asume la tipología de *placa* y *torre* y capitalizó en la consolidación del barrio El Golf así como el crecimiento futuro de Vitacura; se puede interpretar como el primer esfuerzo por acercar el comercio de Providencia hacia el sector oriente de la capital, de ahí además su nombre como

portada. Desde su inauguración en 1972, la Portada de Vitacura fue duramente criticada por su escala y estética brutalista, y pese a haber subsistido por más de treinta años, la decadencia de su componente comercial y el alto valor de su ubicación han determinado su demolición para mediados del 2006. Ver Allard, Pablo; *Postales del futuro*. Tesis para optar al grado de Magister en Arquitectura, Universidad Católica de Chile, julio 1996.

⁶ El primer supermercado moderno en Chile corresponde al *Almac* de Providencia 2178, inaugurado en 1957. Sólo en 1968 entra al negocio la cadena *Unicoop* con seis locales, uno de ellos ubicado en la intersección de las avenidas Vitacura y Candelaria Goyenechea. Estos locales, originalmente propiedad del Arzobispado de

Santiago, pasarán a ser parte de la cadena Unimarc en los años ochenta. Para más referencias ver: Silva, Marcela; *Hiper-arquitectura: el hipermercado en Santiago de Chile*. Tesis para optar al grado de Magister en Arquitectura, Universidad Católica de Chile, abril 2005. Prof. guía Fabrizio Gallanti.

o el exclusivo Santa María de Manquehue hacia comienzos de los ochenta³. La rápida consolidación de estos barrios y la apertura de la avenida Kennedy desplazan el eje de desarrollo levemente hacia el sur, dada la mayor capacidad vial de Kennedy y su continuidad hacia el cajón cordillerano del Mapocho por avenida Las Condes. Sin embargo, el diseño de avenida parque de Kennedy, con vías caleteras y cruces segregados, reprime las localizaciones comerciales tempranas que se dieron en forma espontánea en avenida Vitacura.

Comercio de barrio 1930-1960 / La dinámica de crecimiento del sector oriente de la capital da origen a la primera generación de usos y programas comerciales en avenida Vitacura, que a diferencia de lo que veremos más adelante, presenta un nivel de sofisticación digno de destacar: incorporaba principios de usos mixtos, localización de viviendas y oficinas en segundos y terceros pisos, y una escala que hoy en día hasta los más fervientes *neo-urbanistas* defienden y desean revivir⁴. Es así como comienzan a desarrollarse a todo el largo de la avenida Vitacura pequeños edificios de dos a tres pisos con locales comerciales en el primer piso y un pequeño estacionamiento paralelo hacia la calle. La localización de estos programas estaba acotada a servir un radio de comercio de barrio de unas cuantas cuadras a la redonda, a distancia caminable, por lo que el escaso número de estacionamientos acusaba esa distinción. En cuanto a su escala de inserción, la altura y volumetría de estos locales, sumadas a la inclusión de vivienda en sus pisos superiores, aseguraba una buena integración con el tejido residencial contiguo. El tipo de locales que se ubicaba en estas edificaciones más bien respondía a servicios y productos de primera necesidad, como panaderías, carnicerías, verdulerías, bazares-librería y ferretería, privilegiando todavía los centros tradicionales como Providencia y Santiago para compras de artículos y bienes de mayor valor.

Los primeros centros comerciales 1960-1975 / El primer caso que se escapa a esta escala de pequeños locales comerciales de barrio, y que –hasta su ya declarada muerte para mediados de 2006– se convirtió en un hito del sector, es el centro comercial Portada de Vitacura de 1972⁵. Mega estructura brutalista del arquitecto Mauricio Despouy, pretendió ser el cabezal de desarrollo para el barrio, y pese a haberse convertido en una premonición de los cambios que viviría el sector a fines del s. XX, su anacronismo fue causa de su obsolescencia

y decadencia. Otro experimento un poco más afortunado que el de la Portada de Vitacura se da unos años antes con la inauguración de uno de los primeros supermercados en Chile, el *Unicoop* de Lo Castillo (1968) seguido luego del supermercado *Almac* a menos de una cuadra de distancia⁶. Estos dos supermercados, pese a que siguieron la tendencia norteamericana de supermercados enfocados al automóvil, para bien del espacio urbano subestimaron las superficies de estacionamiento, logrando una escala de inserción aceptable para los barrios aledaños; se mantienen funcionales hasta el día de hoy sin haber ampliado esa capacidad.

El surgimiento del shopping center 1975-1990 / Estos años marcan probablemente el período de mayor experimentación en cuanto a la arquitectura comercial en Chile, y el momento en que las autoridades y vecinos podrían haber previsto para controlar y dirigir las presiones que terminarán por desintegrar la imagen y coherencia de la principal avenida del barrio. Los motivos de este descuido son múltiples y probablemente tienen que ver con el tamaño de la comuna, en ese entonces parte de Las Condes y comprendiendo además la actual Lo Barnechea. Si a esto se suma la multiplicación de estos procesos en otros ejes como Apoquindo, Colón y Bilbao, la difícil situación económica de los años setenta y las crisis institucionales del período antes y después del golpe militar, la verdad es que a estas alturas no vale la pena buscar responsables.

La cercanía de los años ochenta marca la consolidación de Vitacura como un barrio netamente residencial, con viviendas unifamiliares y densidades acotadas por terrenos más bien medianos. La bonanza económica de finales de los setenta detonó en Vitacura dos nuevas manifestaciones de esta consolidación: por un lado la densificación del barrio por medio del surgimiento de edificios de departamentos, y por otro la llegada de los primeros centros exclusivamente comerciales. Si bien en la comuna de Providencia ya se estaba experimentando con una de las tipologías comerciales más radicales y efímeras que tengamos conocimiento, los *caracoles* –centros comerciales urbanos cuyos locales evolucionaban en torno a una circulación helicoidal central, basados en el modelo del Museo Guggenheim de Lloyd Wright en Nueva York–, Vitacura también dio lugar a esa expresión en los centros comerciales *Lo Castillo* o *Eve* de 1981, obras de Cristián Boza. Pero dejando de lado a los *caracoles* con su auge y caída, vale la pena rescatar dos modelos o

experimentos comerciales realizados en Vitacura un par de años antes y distanciados sólo por pocas cuadras: el *Shopping Los Cobres de Vitacura*, de Jaime Bendersky en 1977 y el centro comercial *Pueblo del Inglés* de San Martín, Browne y Wenborne en 1978.

Ovnis y gaiteros detonan la experiencia del consumo / En el caso del *Shopping Los Cobres de Vitacura*, la apuesta por generar una experiencia propia del consumo –el *shopping*– se consagró por medio de un lenguaje formal inédito. Ocupando casi toda una manzana, este primer *shopping center* organizaba una serie de pabellones circulares en torno a un gran espacio central que contenía, entre jardines y juegos infantiles, una cancha de patinaje que en su momento se convirtió en uno de los lugares más populares entre la juventud del barrio alto. Los pabellones se despegaban del suelo como verdaderas naves marcianas, aprovechando un cambio de nivel respecto a la calle; con circulaciones perimetrales que se unían en las tangentes, terminaban coronados por unas llamativas cubiertas de cobre *chileno*. Al fondo del conjunto un volumen más bien regular contenía tres niveles de locales menores y dos salas de cine. En el terreno contiguo, la cadena *Almac* abría un supermercado, completando así el primer centro comercial que incorporaba la posibilidad de asociar el entretenimiento a la experiencia de consumo.

Casi en paralelo con el paisaje extraterrestre de *Los Cobres* se construye el centro comercial *Pueblo del Inglés*. Ubicado en la esquina de las avenidas Manquehue y Vitacura, planteaba la idea de una *villa comercial*, una alegoría a algún poblado escocés o sajón con una calle central que aprovechando los cambios de nivel del terreno, conectaba a manera de *main street* los dos niveles del proyecto. Todos los locales daban a circulaciones exteriores, cubiertas por corredores que jugaban con la geometría de las techumbres y los volúmenes enchapados en ladrillo. Para dar más dramatismo al conjunto, una serie de puentes peatonales techados conectaban los distintos volúmenes sobre la calle interior. El efecto *pintoresco* recogía en gran medida la influencia británica de críticos como Gordon Cullen, que ya en los setenta reclamaba la necesidad de reconsiderar el lenguaje brutalista moderno y recuperar los aspectos más informales de los pueblos tradicionales, o de arquitectos como Ralph Erskine, cuyos proyectos de vivienda recogían un lenguaje y disposición geométrica similar. El conjunto estaba coronado por una esbelta torre de departamentos, aludiendo a la idea de *campanil* de este pueblo comercial. Los



Alexis Diaz, Av. Vitacura, Vitacura, 2005

detalles, materiales y señalética reforzaban las alusiones británicas, cargando al proyecto de un sutil equilibrio entre un lenguaje contemporáneo y un fuerte pintoresquismo. Pese a que en esencia la carga alegórica del *Pueblo del Inglés* remite claramente a las corrientes revisionistas, que comienzan a arribar a Chile de la mano del lenguaje posmoderno, es interesante rescatar que el proyecto evita el uso de elementos del repertorio neoclásico, lo que les otorga un grado de contemporaneidad aún vigente. Completaba la escena la aparición esporádica de un misterioso gaitero escocés que los sábados por la mañana recorría los puentes y pasillos del *pueblo*.

Crisis económica y Vitacura, de mall en peor / Bastaron sólo dos años de gloria de estos *shoppings* abiertos e insertos en el tejido urbano de sus barrios, para que en 1980 el arquitecto Jaime Bendersky, de la mano de la cadena norteamericana *Sears* y un grupo de inversionistas brasileños, decidieran construir el primer *mall* comercial en Chile, el *Parque Arauco*. En plena avenida Kennedy, aprovechando la accesibilidad que ofrecía esta avenida parque, y extendiéndose con holgura en lo que originalmente era parte del fundo San Luis, se erige el primer *mall* con dos tiendas ancla y un hall central de locales menores. Flanqueado por amplios estacionamientos en sus cuatro costados y condensando en su interior climatizado todas las aspiraciones de los consumidores chilenos, el *Parque Arauco* sin duda marca el comienzo de una era, y la decadencia del anterior modelo del *shopping* en lo que queda del siglo.

La crisis económica de comienzos de los ochenta no hace más que agudizar la decadencia de los centros comerciales en Vitacura, y hasta el mismo *Parque Arauco* tiene que reponerse a la quiebra y caída de una de sus tiendas ancla. Los locales comerciales de avenida Vitacura inician un período de subsistencia precaria, que se ve pronto agudizada por el surgimiento de pequeños emprendimientos en aquellas casas que daban directamente a la avenida: clubes de video, ventas de quesos y autos usados daban cuenta de la necesidad de generar recursos extraordinarios para paliar la crisis económica.

En la medida que la situación económica y política se estabilizaba en el país hacia fines de los ochenta, se gatilla en forma definitiva la conversión masiva de viviendas unifamiliares a locales comerciales. La dramática transformación de viviendas en escaparates hizo caer rejas y antejardines, cambiando en forma brusca el perfil de la avenida Vitacura. Poco a poco las siluetas de las casas difícilmente se reconocían detrás de verdaderas máscaras de acero, alucobond y

acrílico. El sinnúmero de bancos, automotoras y servicios varios que floreció en el eje era sólo proporcional a la falta de cuidado y sensibilidad con que este pueblo de escenografía comenzaba a construirse.

De avenida comercial a vulgar strip 1985-1995 / El decenio entre 1985 y 1995 marca sin duda alguna el nacimiento de Vitacura como un *strip mall*. A los cada vez más grandes locales de venta de vehículos se comienzan a sumar restaurantes chinos, cadenas de comida rápida y la primera estación de gasolina que incorporaba el concepto de *mini-market* de autoservicio abierto las 24 horas: el *EssoMarket* de Américo Vespucio con Vitacura. El fenómeno producido por el *EssoMarket* determinó el surgimiento de uno de los más sofisticados modelos comerciales en Chile, y de paso, cambió la imagen de suciedad y grasa asociada a las estaciones de servicio, reemplazándolas por mesones de acero inoxidable con comida fresca al paso y artículos de conveniencia.

El proceso de desarrollo económico y apertura cultural que se da en la década de los noventa con el retorno a la democracia genera un sentimiento masivo de celebración, y Vitacura se convierte en escenario de la vida nocturna de los jóvenes acomodados. Las compraventas de vehículos y su banalidad comienzan a convivir con una notable vulgarización estilística de la mano de un sinnúmero de *pubs*, restaurantes y *boites* con forma de barril, barco pirata, urracas o castillo, perpetuando un espíritu de decadencia y exceso immortalizado por Alberto Fuguet en la novela *Mala onda* (1992) y la compilación de cuentos *Sobredosis* (1991), los que tuvieron como telón de fondo a la *Vitacura Profunda*.

Si de noche la avenida Vitacura de los noventa servía de pista de carreras para el exceso y la decadencia, de día todas estas alegorías hedónicas terminaban por dilapidar el ya frágil paisaje urbano de la avenida. A esto se suma el inorgánico desarrollo inmobiliario que se da en el triángulo comprendido entre Vitacura, Kennedy y Alonso de Córdova, donde la falta de planificación detona una proliferación de edificios de departamentos de perfiles cónicos, aislados y sin ninguna capacidad de resolver su llegada al suelo (reventando las calles y el barrio con jardines inútiles y primeros pisos vacíos) y saturando las aceras de vehículos, producto de esta hiperdensidad. En paralelo con esto, la bonanza económica de los noventa trae consigo también la consolidación del *Parque Arauco* y la construcción de un nuevo *mall* un par de kilómetros más al oriente, el *Alto Las Condes*.

Esta consolidación de los *malls* termina por acelerar la decadencia de los antiguos *shoppings*, y sobreviven sólo aquellos que por ubicación o por estar asociados a un supermercado pueden reinventarse y acomodar nichos de mercado u ofertas de barrio.

La guerra de las automotoras y la masacre de las farmacias 1995-2000 / Hacia finales de los noventa el comercio a lo largo de la avenida sufre un nuevo cambio de escala, no por ello menos devastador: la consolidación de paños por medio de la compra de tres o cuatro casas y la aparición de grandes automotoras. Cada marca comienza a establecer su *show room* como verdaderas vitrinas de cristal y acero, con vehículos 4x4 y últimos modelos equilibrándose en forma temeraria por sobre los pocos transeúntes que aún caminaban por las veredas de Vitacura. Mientras la lógica indica que las tiendas de vehículos deberían ubicarse en áreas periféricas, donde la superficie permite exhibir los autos con mayor holgura⁷, en la Vitacura de los excesos los coches no se quedaron atrás, y luego les siguió la guerra de los bancos y la masacre de las farmacias.

El tema de las farmacias es todavía caso de estudio en las escuelas de negocios de Chile, y tiene que ver con la descarnada lucha que cuatro cadenas de farmacias sostuvieron por más de cinco años a lo largo del país. Los efectos urbanos más notables de esta lucha: en menos de dos cuadras se podían encontrar no sólo más de cuatro farmacias, sino que además dos o tres podían ser de la misma cadena. Otro efecto, aún más devastador para el comercio local, es que durante mucho tiempo estas farmacias asumieron el rol de *tienda de conveniencia*; no sólo ofrecen medicinas, sino también regalos, revistas, e incluso comida fresca. Los coletazos de esta guerra todavía están vigentes; sin embargo, y gracias a la consolidación de dos de estas cadenas como triunfadoras de la guerra, hoy en día están regresando a su giro más propio, el de farmacias. De los pequeños locales de conveniencia que quedaron en el camino, desplazados por estos gigantes del *retail*, poco se sabe a estas alturas.

Boulevares y reparaciones de fin de siglo / La vorágine comercial de los noventa terminó por degradar a tal nivel la experiencia de avenida Vitacura, que poco a poco comenzaron a emerger perpendicularmente a ella una serie de ejes transversales especializados: Alonso de Córdova dedicado a la alta costura y al diseño; Manquehue Norte, a las corredoras de propiedades; Padre Hurtado, a usos mixtos y culinarios; Tabancura como un área de productos médicos y Nueva Costanera como un

⁷ Pese a lo que se critica a la cultura norteamericana por su apología al automóvil, en la mayoría de sus áreas urbanas está prohibida la localización de automotoras, debido a su incompatibilidad con el tejido urbano y por su escala de inserción. En algunos casos se permite la exhibición de unos cuantos vehículos en vitrinas, pero los depósitos de ventas se localizan en las afueras de la ciudad.



Alexis Díaz: Av. Vitacura, Vitacura, 2005

boulevard de tiendas de diseño y mobiliario. El desarrollo de estos corredores transversales se inicia con intervenciones análogas a las que se dieron en Vitacura, con viviendas transformadas en locales comerciales, pero la naturaleza más bien especializada de estos corredores ha llevado consigo un nivel de sofisticación que hace más cuidada esta transición de barrio residencial a eje comercial. Por otro lado, en la mayoría de los casos, estos ejes transversales presentan perfiles de calle con amplios antejardines, lo que hace mucho más adecuada su modificación para albergar estacionamientos y veredas holgadas. Caso aparte es el boulevard Alonso de Córdova, cuyo perfil con amplios antejardines en su vereda poniente responde a la presencia de un tendido de torres de alta tensión, que en su momento desvalorizaba las propiedades aledañas y que hoy, pese a seguir presentes, no representan un problema para la elegante concurrencia que visita las sedes locales de Hermés, Louis Vuitton y otras firmas.

El cambio de siglo trajo consigo una revaloración de los barrios más antiguos de Vitacura, como Lo Castillo y Jardín del Este. Esto no sólo se debe a su buena ubicación comparado con los suburbios de La Dehesa o Chicureo, sino también a una serie de esfuerzos privados y municipales por reparar en parte el daño realizado hasta el momento. Es así como la Municipalidad inició un agresivo plan de soterración de redes y repavimentación de veredas y soleras, siguiendo un patrón de diseño urbano común para la comuna y que incorpora mobiliario urbano e intervenciones de artistas locales. El mejor ejemplo de esta recuperación es el paseo El Mañío, frente al centro comercial Lo Castillo, una corta calle que fue peatonalizada y poco a poco un garaje y una ferretería de la vieja ola se vieron reemplazados por sofisticados cafés al aire libre y restaurantes de moda. Si bien este trabajo de reacondicionamiento urbano se ha llevado a cabo desde la rotonda Pérez Zujovic hasta Américo Vespucio, en una de las áreas más consolidadas de la comuna, el desafío hacia el oriente es aún mayor, dada la escala de ocupación que las automotoras y los pubs toman hacia el oriente. Es de esperar que con el tiempo este proceso de reparación continúe, ya que es notable el cambio que ha generado en la oferta comercial el sólo hecho de cambiar los pavimentos y soterrar redes, no sólo en cuanto a la aparición de restaurantes de lujo o cafés, sino también en el resurgimiento de pequeños emporios o tiendas de especialidad local, ofreciendo alternativas comerciales a distancia caminable para muchas de las familias que hoy habitan en la comuna.

Malls como centros cívicos y centros cívicos como malls / En los últimos años ha aparecido una tipología comercial que promete una escala más adecuada al cambio de densidad que ha vivido el barrio. Éste es el llamado *strip center*, especie de edificio comercial de dos pisos en forma de L que se ubica en una esquina en torno a un estacionamiento. En uno de sus extremos aloja una pequeña tienda ancla, generalmente una farmacia, acompañada por los ya ubicuos locales de *sushi*, zapatos, gimnasio, y otros. Si bien esta es una tipología que se está extendiendo por toda la capital, el primero de ellos que se desarrolló en Vitacura es probablemente el más cuidado en términos de diseño y escala que se conoce, y aparece ampliamente publicado en este número de ARQ. Este aún es un caso aislado, y todavía hay que esperar para ver cómo se ajustan y desarrollan estos locales.

Mientras el *strip mall* de Vitacura se repara y revisa, los *malls* tradicionales se reinventan tratando de apropiarse de esta vida urbana que envidian. *Parque Arauco* invierte millones de dólares en su *Boulevard del Parque*, una especie de calle abierta al aire libre con restaurantes y shows en vivo, y el *Alto Las Condes* apuesta a la experiencia desde el interior de sus locales.

No deja de llamar la atención en este contexto que la Municipalidad haya decidido negar cualquier posibilidad de integrar sus servicios y dependencias a la recuperación de avenida Vitacura, y haya optado por concentrar sus actividades en un nuevo centro cívico monolítico y ensimismado, que replica el concepto del *mall* dándole la espalda a la comunidad con espacios interiores magníficos que celebran la oportunidad perdida de recuperar –tal vez– lo poco interesante que le quedaba a la avenida que le dio nombre a la comuna.

Si bien muchos experimentos y desaciertos han dado forma a lo que Vitacura es hoy, la falta de visión y planificación, sumada a la precariedad espacial presente en estas áreas, ha acelerado el proceso depredador de programas mercenarios como automotoras, locales de comida rápida y otros *boxes* que capitalizan en esta indefinición, se aprovechan de la necesidad imperiosa de inversión en la comuna y desconocen cualquier otra lógica fuera del oportunismo comercial. Esta condición se ve exacerbada con la intromisión de nuevos actores en el mercado de locales comerciales mixtos, tales como los *strip centers* o el resurgimiento que están viviendo algunos de los *shoppings* de comienzos de los ochenta, abriendo oportunidades para replantear estos espacios y su definición. Se trata en síntesis

de un contexto de alta complejidad, frente al cual el desafío es la búsqueda de estrategias arquitectónicas y la implementación de planes de diseño urbano que entren en sintonía con las diversas demandas sectoriales que afectan al comercio hoy y al barrio de siempre. ARQ

Bibliografía: Koolhaas, Rem; Chung Chuihua, Judy (ed.); Inaba, Jeffrey y Sze Tsung Leong; *The Harvard Design School guide to shopping / Harvard Design School project on the city 2*. Taschen, Colonia, 2002. / Palmer, Montserrat; *La ciudad jardín como modelo de crecimiento urbano: Santiago 1935-1960*. Universidad Católica de Chile, Facultad de Arquitectura y Bellas Artes, Santiago, 1987.



Alexis Díaz: Av. Vtiacura, Vtiacura, 2005