proyecto de graduación

propuesta de recuperación urbano-arquitectónica para el paso de la vaca.

Instituto Tecnológico de Costa Rica / Escuela de Arquitectura y Urbanismo / Catalina Fallas Paniagua / 2012

constancia de defensa pública del proyecto de graduación

El presente Proyecto de graduación titulado “Propuesta de recuperación urbano-arquitectónica para el Paso de la Vaca”, presentado el jueves 21 de junio del 2012, ha sido defendido ante el tribunal examinador, integrado por el profesor tutor arquitecto Mauricio Ordoñez y por los lectores, el arquitecto Oscar Salazar Monge y la arquitecta Disnery Mena Orozco; requisito grado de Licenciatura en Arquitectura y Urbanismo de la Escuela de Arquitectura y Urbanismo, del Instituto Tecnológico de Costa Rica.

La orientación y supervisión del proyecto desarrollado por la estudiante Catalina Fallas Paniagua, carné 200402888, estuvo a cargo fe los tres arquitectos citados, por lo que este documento es de conocimiento público y su respectiva defensa ante el tribunal examinador han sido declarados:

_____ CALIFICACIÓN APROBADO ☐

_____	_____	_____
Arq. Mauricio Ordoñez Chacón	Arq. Disnery Mena Orozco	Arq. Oscar Salazar Monge
PROFESOR TUTOR	LECTOR	LECTOR

_____

Catalina Fallas Paniagua

ESTUDIANTE POSTULANTE

dedicatoria

A Ricardo, por darme su apoyo incondicional y su cariño.

A mis padres, Guiselle y Marco, por su sostén y por darme el privilegio de educación

A Sofía y a Paula, por su amistad y compañía.

A Mauricio, mi tutor, por su guía, constancia y apoyo.

A Oscar y a Disnery, por su atención y grandes aportes.

Al Instituto Tecnológico de Costa Rica y sus profesores, por darme el acceso a una formación profesional de calidad.

prefacio

El presente proyecto de graduación es una propuesta de recuperación urbano-arquitectónica para la zona del Paso de la Vaca en la ciudad de San José, Costa Rica, que contempla el rescate patrimonial de los edificios de la Botica Solera y el Cine Líbano,

La problemática social y urbana del lugar es conocida por los ciudadanos josefinos y por las autoridades gubernamentales quienes conciertan que por su deterioro y obsolescencia, es digna de acciones de recuperación.

Para conocer dicha problemática primero se investigaron las variables del entornos humano, construido y natural, definidos dentro de una zona de influencia (ZIF). Se realizó luego un análisis y diagnostico en base a los problemas detectados, sus causas u posibles soluciones, para este diagnóstico se tuvo como referencia un perfil de modelo urbano ideal. Además de esto se realizó análisis no solo de los problemas, sino también de las causas y así se plantearon posibles soluciones para éstos.

Aprovechando que la zona presenta potencialidades y ventajas que justifican una propuesta de regeneración, tales como, localización central, infraestructura y servicios del estado, posteriormente se realizó una propuesta urbana y arquitectónica con un conjunto de soluciones que responden al análisis realizado, cuyo fin último es el de recuperar la zona comprendida entre los edificios patrimoniales de la antigua Botica Solera y el Cine Líbano (Zona de Intervención) y revitalizar su ZIF.

El proyecto se desenvuelve bajo el marco de planificación actual del “nuevo urbanismo”, y viene a ser un impulsor de los planes municipales que actualmente se proponen para la región. En este sentido, este proyecto se constituye en un modelo innovador de rehabilitación de la zona, ya que se busca impulsar desarrollo económico de ésta.

Capitulo 1: Introducción

	Página
Tema	001
Problema	002
Justificación	007
Alcances y Delimitación	008
Estado de la cuestión teórico	009
Estado de la cuestión, estudio de casos	013
Marco teórico	020
→ Renovación y regeneración urbana	020
→ Plan PRUGAM	022
→ Conservación del patrimonio	024
→ Lenguajes arquitectónicos	026
→ Investigación del entorno	031
→ Genius Loci, el carácter del lugar	032
→ La zona roja	034
→ Indigencia y drogadicción	035
→ Otros centros de ayuda social en a zona	037

Capitulo 1: Introducción

Página

Marco teórico

➜ Modelo urbano ideal para esta zona periférica del casco urbano de San José (Paso de la Vaca) 039

Objetivos general 042

Objetivos específicos 042

Metodología 043

Esquema metodológico 045

Capitulo 2: Investigación

	Página
Entorno humano	046
• Población residente y población flotante	046
• Datos poblacionales	047
→ Cantidad	048
→ Variable edad	049
→ Variable nivel de instrucción	051
→ Ocupación	052
• Encuesta	055
→ Variable edad	057
→ Variable educación	058
→ variable ocupación	059
→ Equipamiento y servicios	060
→ Medio de transporte	061
→ Compras mensuales	062
→ Preguntas de opinión	063

Capitulo 2: Investigación

	Página
Entorno construido	066
• Distribución administrativa	066
• Zonificación actual	067
• Investigación del entorno construido por usos de suelo	070
• Vialidad vehicular y peatonal	077
• Transporte público	078
• Rutas de buses urbanas	079
• Zonas verdes y recreativas	080
• Suelo construido vrs. Suelo no construido	081
• Nivel edificatorio	082
• Amueblado urbano	083
Entorno Natural	085
• Clima	085
• Topografía	086
• Flora y fauna	087

Capitulo 3: Análisis y Diagnóstico

	Página
Introducción	088
Análisis poblacional	088
• Variable edad	089
• Variable educación	090
• Categoría de ocupación	091
Análisis del entorno construido	092
• Densidad y estado edificatorio	092
• Análisis del entorno construido por usos de suelo	093
➜ Uso residencial y equipamiento social	094
➜ Uso residencial y comercio asociado	095
➜ Uso residencial y usos no conformes	096
Análisis y diagnóstico	097
• Diagnóstico matricial de problemas y soluciones	098

Capitulo 4: Investigación

	Página
Introducción	112
Lineamientos generales de la propuesta	113
Propuesta de zonificación y usos de suelo	114
Gráfico de zonificación propuesta	115
Diseño de sitio	116
Propuesta de gestión	117
Diseño de sitio, sótano	118
anfiteatro	119
Edificio residencial	122
Hotel	128
Referentes bibliográficos	133

Capítulo 1

introducción

tema

Proyecto urbano-arquitectónico para la renovación y el repoblamiento de una zona deteriorada en el Paso de la Vaca, San José, Costa Rica.

problema

La ciudad de San José se ha visto sujeta a diferentes transformaciones demográficas durante el proceso de crecimiento urbano través de los años, debidas a acciones políticas que tuvieron un resultado directo sobre el ordenamiento territorial de la Gran Área Metropolitana (GAM) del Valle Central de Costa Rica. Para el caso de la ciudad de San José, tales procesos han tenido resultados negativos.

El Plan de Planificación Regional y Urbana de la Gran Área Metropolitana o Plan PRUGAM ha realizado el análisis y diagnóstico de la situación actual del área en cuestión, para establecer la problemática a abordar y ha llegado a algunas conclusiones generales como lo son:

- La falta de planificación y la ausencia de instrumentos, legales y culturales de gestión urbanística y territorial, trae consigo las consecuencias de un crecimiento desmedido.
- La pérdida de población que sufre la capital en su casco central, especialmente en los cuatro distritos centrales, provoca una tendencia de abandono del centro ocasionando un deterioro urbano progresivo.
- Actualmente se sigue un modelo de asentamiento y de movilidad expansivo, hacia la periferia, en detrimento de los sistemas medioambientales, sociales y económicos de funcionamiento de la GAM.

Toda esta problemática general del Gran Área Metropolitana, en el casco central de la ciudad de San José resulta en espacios abandonados y deteriorados, cuya morfología urbana cambia de manera negativa la calidad de vida, perjudicando la permanencia en la ciudad. Esta pérdida de la vitalidad de la ciudad da lugar a que dichos espacios se conviertan en cuna y albergue de patologías urbanas tales como la segregación social, la delincuencia, la drogadicción y prostitución, etc.

Ante esta situación, la Municipalidad de San José y el Plan PRUGAM intentan promover planes de renovación y regeneración urbana, en el centro de la capital:

> *"A nivel urbano, se requiere impulsar el rescate de ciudades o centros poblados, mejorando niveles de seguridad, rescatando espacios públicos y lugares de encuentro, generando usos del suelo más acordes con la integración funcional y espacial del medio. Se hace imprescindible orientar procesos de densificación en áreas urbanas existentes o en aquellas aptas para el crecimiento urbano, de acuerdo a los objetivos que se establezcan; promover calidad de vida urbana, contar con servicios, zonas verdes y otras actividades más cercanas a su población, desmotivar el uso del vehículo particular e impulsar el transporte público de primer orden, integrar el medio natural al ambiente construido, entre otros."*
> (PRUGAM, obtenido de http: www.prugam.go.cr, 2008)

Para alcanzar este objetivo, la Municipalidad de San José ha desarrollado diferentes proyectos dentro de lo que ha denominado “San José Posible”, como el “Plan de Repoblamiento y Regeneración de San José”. Tienen como fin la implementación de políticas públicas para mejorar el entorno arquitectónico, urbano y paisajístico en general de la ciudad, todo esto dirigido a conseguir una mejor calidad de vida.

Sin embargo, el tema no se ha tomado con la seriedad del caso, ya que se viene hablando de estos planes hace aproximadamente veinte años, sin aún tener resultados visibles en la regeneración de algunas zonas de San José. La ciudad ha visto el cambio a largo plazo de los primeros instrumentos de planificación urbana regional como el Plan GAM de 1982, el cual empieza a hablar de regeneración urbana. Sin embargo el proceso ha sido muy lento, el cambio del paisaje urbano de la ciudad no ha sido significativo, y aún son necesarias las intervenciones y el rescate de ciertas áreas de la ciudad. Así lo denota el PLAN PRUGAM en su apartado de diagnóstico:

> *“Las circunstancias anotadas, más el ruido, concentración del transporte público, falta de aseo en las vías, mezcla de usos incompatibles y un deterioro creciente hacen que los distritos centrales vayan perdiendo la categoría y representación deseables en el centro de la ciudad capital.”*
> (Diagnóstico Plan PRUGAM, pág. 60, 2008)

Fotografía con fines ilustrativos, calle 6, San José, Costa Rica

El reconocimiento de la necesidad de regeneración en algunas zonas de la ciudad es evidente tan solo al observar el entorno urbano, y aunque esto sea una información obvia hasta para los ojos más empíricos, la ausencia de documentación en esta materia ocasiona que se le reste el carácter reglamentario del caso a la renovación urbana. De manera que el mapeo de estas zonas queda a discreción de los ojos del observador.

La idea de desarrollar una intervención urbana y el rescate de edificios patrimoniales en el Paso de la Vaca, nace de la observación del sitio y del reconocimiento de la presencia de patologías sociales tales como delincuencia, drogadicción y prostitución, la baja calidad de las relaciones sociales y la presencia de otros factores de riesgo como la segregación social, el desempleo y la pobreza. Ésta última es un fenómeno del que sufre particularmente la zona en cuestión, y está asociado a su condición de aislamiento, su configuración espacial como "zona de paso". Tal como lo explica el siguiente fragmento:

> *"Con respecto al tema de homogeneidad socioeconómica, PRODUS estudió la distribución espacial de las concentraciones de pobreza y riqueza en la GAM (Programa Estado de la Nación, 2004) y encontró que las concentraciones de pobreza están asociadas al aislamiento físico. Las zonas rurales periféricas y parte de los antiguos cascos urbanos de San José y otros núcleos de población tienen porcentajes significativos de pobreza."*
> (Diagnóstico Plan PRUGAM, pág. 229, 2008)

La pobreza presente en este lugar y el abandono del uso residencial, trae consigo el descuido del sitio a nivel urbano y arquitectónico. Es notable el deterioro a nivel edificatorio, sobre todo en las áreas aledañas al "Paso de la Vaca", en los alrededores de las avenidas 7 y 11, y calles 8 y 10 (en dicha zona, se situará la presente investigación, más adelante se realizará el análisis y la delimitación respectiva).

Dicho lugar, por su posición (en zona de transición), no posee las condiciones atractivas para la residencia, ni las ventajas de localización del centro, por lo que se convierte en una zona aislada y de paso.

Fotografía de zona de intervención, San José, Costa Rica

La presencia de un lenguaje arquitectónico particular en la zona, en este caso, el llamado “Art-decó” y los edificios patrimoniales, exponentes del estilo, que sufren de abandono, se suma a la problemática del lugar, ya que no solo tenemos un espacio deteriorado, sino que paulatinamente se daña el patrimonio histórico construido característico de la zona. Por esta razón, pese a los problemas indiscutibles, también lo es el potencial histórico, artístico y cultural del sitio, para desarrollar “enclaves de interés”, y de esta manera contribuir al mejoramiento de la ciudad.

Fotografía cine Líbano, edificio exponente del Art Decó San José, Costa Rica

Los edificios patrimoniales han sido víctimas del cambio en el uso del suelo y el fraccionamiento urbano de la ciudad. Esta transformación representa un desperdicio de recursos e inmuebles, caso contrario, si a éstos se les diera un uso adecuado, podrían solventar la carencia de espacios culturales, recreativos y educativos de la comunidad.

Los sitios patrimoniales en la ciudad de San José sobresalen dentro del contexto urbano por algunas de sus características (escala, diseño, color, ubicación, etc.). Sin embargo, existen otros aspectos a explotar de la estética de la ciudad, como lo son los inmuebles o sitios patrimoniales que constituyen un remate visual de algunos ejes viales, o irregularidades en la trama tradicional, pero ante todo son percibidos como puntos de referencia (hitos) dentro de la ciudad, que funcionan como referentes colectivos, piezas claves en el momento que los ciudadanos conforman los mapas mentales de su ciudad. Un ejemplo es el inmueble La Botica Solera.

> *“Esta misma situación se quiere emular en otros sectores algo degradados de la ciudad, pero que poseen un alto potencial; por ejemplo, la Antigua Penitenciaria Central, hoy convertida en un exitoso Museo dedicado a los niños, se ha vuelto un punto de atracción importante principalmente por la cantidad de actividades que ahí se realizan. Sin embargo, el museo en si no ha podido proyectarse hacia su contexto positivamente, en parte debido a las problemáticas sociales que se viven en los cuadrantes adyacentes”.* (Diagnóstico Plan PRUGAM, pág. 225, 2008)

Bótica Solera, edificio patrimonial San José, Costa Rica

Tal como lo dice la cita anterior, se resalta la importancia de “la puesta en valor” de los edificios patrimoniales, y cómo éstos se pueden convertir en puntos de atracción importantes. Sin embargo siempre prevalecen los problemas de su ubicación en contextos inseguros. De tal manera que visitar edificios significativos no es llamativo si el recorrido a ellos no lo es también por medio de un sistema urbano amigable. Por esta razón el rescate de edificios patrimoniales se debe realizar como parte de un conjunto integral.

Intereses Municipales

Desde el año 1999, el edificio de la Botica Solera fue declarado Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica por el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, del Ministerio de Cultura. Es por esta razón que desde el año 2005, la Municipalidad de San José, tiene interés en rescatar dicho edificio. Según comunicados de este ente, el proyecto consiste en convertir esta edificación en una Casa de la Cultura y una Biblioteca Pública.

Sin embargo, a pesar de que el proyecto es una buena intención por mejorar y sanar el tejido social deteriorado en esta zona de la capital, se muestra insuficiente para lograr una correcta regeneración urbana en la zona, ya que no contempla el contexto en el que está inscrito, ni edificaciones aledañas que también requieren de un rescate por encontrarse en la misma posición de abandono, tal como lo es el edificio del “antiguo cine Líbano”, también exponente del Art Decó.

justificación

Con la presente investigación, se busca lograr un rescate de las relaciones históricas de los edificios patrimoniales existentes en el área, específicamente La Botica Solera y El Gran Cine Líbano, ya que al otorgar un uso adecuado a tales espacios y además una intervención urbana que los conecte, se podrá lograr un cambio significativo a la imagen de esta zona de la ciudad. De esta manera podremos empezar a notar los edificios que ya se encontraban ahí.

> *"Cargadas de un mensaje espiritual del pasado, las obras monumentales de los pueblos continúan siendo en la vida presente el testimonio vivo de sus tradiciones seculares. La humanidad, que cada día toma conciencia de la unidad de los valores humanos, los considera como un patrimonio común, y de cara a las generaciones futuras, se reconoce solidariamente responsable de su salvaguarda. Debe transmitirlos en toda la riqueza de su autenticidad."*
> (Carta de Venecia, 1964)

El rescate pretende que dichas obras del pasado, que por su valor propio, han llegado a ser parte de nuestro patrimonio cultural en el campo de la arquitectura, sigan siendo parte de la memoria colectiva de muchas generaciones, y de esta manera se conserve la riqueza histórica de edificaciones que fueron parte del proceso de trasformación de nuestra ciudad.

Aunado a esto, están los privilegios que otorga un espacio de este tipo, que reunirá expresiones culturales, vida urbana y servicios, lo que posibilitará el reencuentro con los valores cohesivos de la sociedad, y dará como resultado una vida comunitaria plena.

Dichas actividades están sujetas a la anuencia de la comunidad por usar el espacio, así que es fundamental la presencia natural de personas de la comunidad que facilite la permanencia en la zona. Es por esta razón que se apunta al problema del despoblamiento como la principal causa del deterioro de la zona, y se propone un proyecto cuyo objetivo principal sea impulsar el uso residencial.

Al mismo tiempo, la presencia de personas en la zona es consecuencia de usos residenciales cercanos, y a su vez, para que estos existan, debe haber una buena oferta de espacio público, y de ocio. Y así sucesivamente se complementan los usos correspondientes. La presente propuesta trata de detener ese círculo vicioso en que ha caído nuestra ciudad, donde a falta de población, mayor la obsolescencia y el deterioro. De esta manera se espera que el proyecto sea un detonador y reactivador (catalizador) de proyectos de residencia en la zona.
Al mismo tiempo se lograría incentivar el comercio de la zona, gracias a que al generar espacios donde habrá presencia continua de personas, surgirá el interés de ubicar locales comerciales más acordes a las actividades que se realizan.

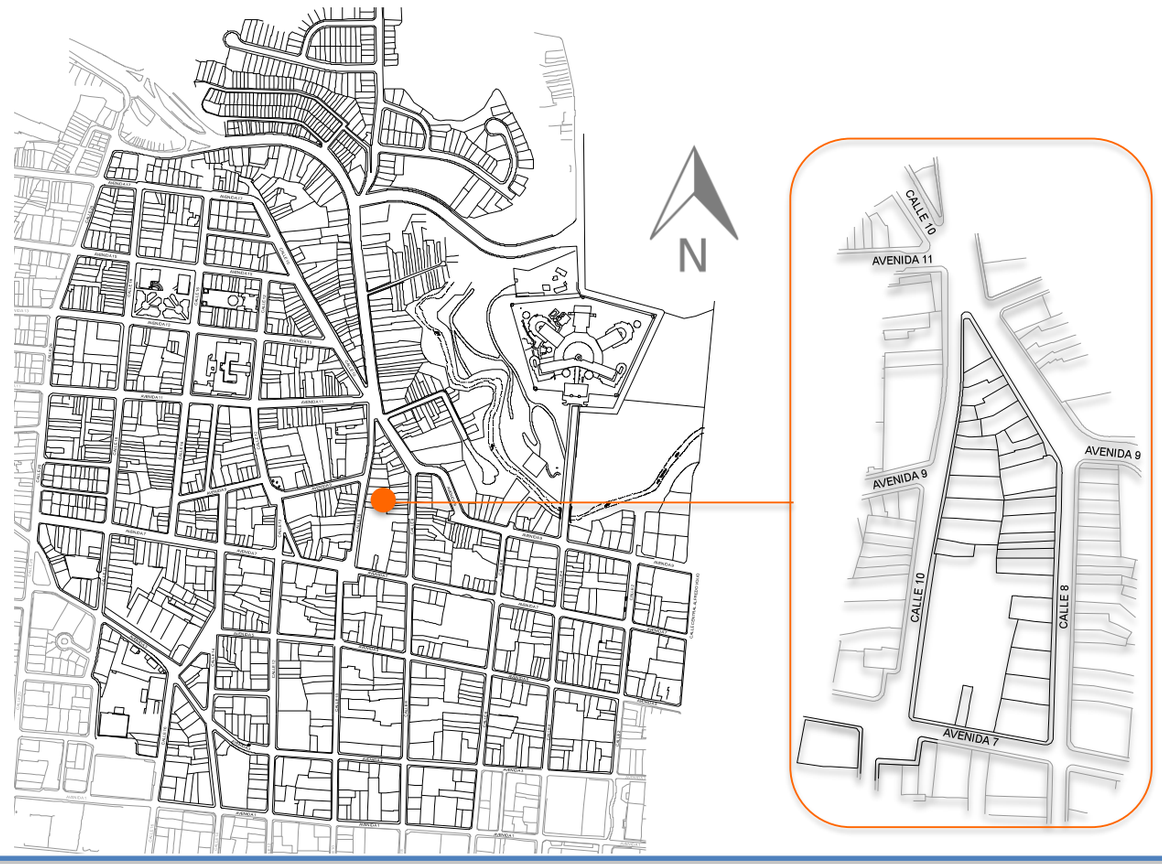
Delimitación física del proyecto

Como se dijo anteriormente, el proyecto se ubicará en los alrededores del paso de la vaca en San José. Sin embargo, para tener una mayor comprensión de las variables de investigación y de las interrelaciones del proyecto con su entorno se han subdividido dos áreas a investigar: La Zona de Intervención (ZIT) y la Zona de Influencia (ZIF).

Zona de Influencia (ZIF)

Se refiere al área que se ve afectada o influenciada de alguna manera al insertarse el proyecto en ésta y viceversa, es decir, que el proyecto se ve determinado por su entorno inmediato (en doble vía).

Para definir dicha zona, se ha tomado como referencia un parámetro de distancia caminable de 500m a la redonda, lo cual significa 1000m lineales que representan aproximadamente 10 minutos de caminata recorrida por un peatón, lapso considerado por varios autores (como Peter Calthorpe) como el máximo al cual está dispuesta una persona a caminar sin optar por otro medio de transporte.



Zona de intervención (ZIT)

Se refiere a la ubicación específica del conjunto urbano arquitectónico el cual se desarrollará en el cuadrante entre avenidas 7 - 11, y calles 8 - 10, Paso de la Vaca, distrito de Merced, del cantón de San José. Tal y como se observa en las imágenes

Documentos teóricos

El tema de la renovación y rehabilitación urbana no es nuevo, sino que existen una serie de documentos que tocan el tema y atacan la problemática de diferentes maneras. Los cuales pueden dar aportes a la presente investigación a medida que se asemejan o distinguen de ésta. A continuación se realizará un cuadro comparativo que resume y organiza los resultados de investigaciones recientes en los campos de restauración patrimonial, intervención urbana, renovación y rehabilitación de espacios urbanos, entre otros.

FUENTE	AUTOR	TÍTULO	CONTENIDO	DIFERENCIAS Y SIMILITUDES
Tipo 1: libro (tesis)	Montero García, Azálea	"La Renovación Urbana de los antiguos Barrios de San José", 1989, Universidad de Costa Rica.	- Estudio del caso del barrio Cristo Rey. Caso típico de las áreas decadentes de los antiguos arrabales de la capital. - Aplica una metodología para la determinación de los elementos que caracterizan el barrio y le dan sentido de pertenencia.	- El estudio ha caído en obsolescencia, ya que data del año 1989. - Carece de una propuesta de intervención que ejemplifique los resultados encontrados en la investigación. - No se elabora un modelo de plan de renovación que pueda ser utilizado para otros casos.
Tipo 1: libro (tesis)	Umaña Brenes, Manrique	"La casa de la cultura para la intervención del centro cívico de Moravia", 2007, Universidad de Costa Rica	- Plantea la intervención del Centro Cívico del cantón de Moravia por medio del desarrollo de una casa de la Cultura, como edificio representativo. - Propone la transformación de edificios que han sido significativos en la zona a lo largo del tiempo, y les otorga una nueva función.	- Hace una buena justificación del uso de lugares culturales como detonadores de la rehabilitación de una zona en deterioro. - En la propuesta hay una utilización de lenguajes arquitectónicos que no se integran bien a su entorno, y son contrastantes con los edificios existentes en la zona.

FUENTE	AUTOR	TÍTULO	CONTENIDO	DIFERENCIAS Y SIMILITUDES
Tipo 1: libro (tesis)	Herrera Pérez, José Rodolfo	"Casa de la cultura para el Cantón de Naranjo", 1993, Universidad de Costa Rica	- Contempla las necesidades específicas de los programas de divulgación y capacitación cultural del Ministerio de Cultura, Juventud y Deporte para la zona.	- La problemática se circunscribe a un entorno rural, por lo que el análisis de las variables es poco valioso. - Configuración del conjunto arquitectónico y las necesidades contempladas difiere del presente proyecto, por tratarse de contextos diferentes.
Tipo 1: libro (tesis)	Fonseca Quirós, Oscar Mario y Jiménez Navarro, David	"Renovación Urbana en una porción de la ciudad: el caso de la Zona Roja", 1996 Universidad de Costa Rica	- Análisis del deterioro urbano de una zona específica de la ciudad de San José, "La zona roja" que es aledaña al área de estudio de esta investigación. - Establece criterios de limitación de la zona en cuestión.	- Estudio ha caído en obsolescencia, ya que fue hecha hace quince años. - La problemática es atacada desde una propuesta de usos de tipo residencial y comercial, no a través del espacio público y cultural.
Tipo 1: libro (tesis)	Campos V, Shiley	"Centro Cívico de Arte", 2002, Universidad de Costa Rica	- Desarrollo de un centro de actividades culturales ubicado en el antiguo edificio del "Matadero Municipal", en el cantón de Santo Domingo de Heredia.	- Introduce los principios de reutilización y remodelación de edificios patrimoniales. - Hace un buen estudio de las actividades y usos asignados al edificio, así como los grupos y comunidades beneficiadas. - En la propuesta se realizan ampliaciones a manera de edificios anexos, lo cual es transgresor a la identidad del lugar y su contexto.

FUENTE	AUTOR	TÍTULO	CONTENIDO	DIFERENCIAS Y SIMILITUDES
Tipo 1: libro (tesis)	Hernández Arrieta, Johanna	"Centro de Cultura de Heredia", 2007, Universidad de Costa Rica	- Propuesta de un Centro de Cultura en Heredia, mediante la puesta en valor del edificio de la antigua cárcel y la actual comandancia de Heredia	- Hay una buena investigación que estudia las variables a considerar para la intervención del edificio patrimonial. Sin embargo no se considera este como parte de un conjunto urbano, por lo que no se realiza una propuesta de este tipo.
Tipo 1: libro (tesis)	Rodríguez Camisassa, Jane	"Propuesta para un modelo de intervención urbana para una cuadra: "La Soledad", 2005, Universidad de Costa Rica	- Realiza el análisis de un sector urbano de la ciudad contenido entre las calles 7 y 9, y las avenidas 4 y 6. - Propone un conjunto de uso mixto que consta de tres torres de seis a ocho pisos de residencias con zócalo comercial.	- El proyecto fue orientado a dar solución de la problemática de densificación de la ciudad mediante el repoblamiento. - No propone la intervención urbana de una zona, sino que aprovecha la intervención del boulevard de la avenida 4 para insertar su propuesta.
Tipo 1: libro (tesis)	Miranda Ching, Melissa	"Centro integral para la cultura, la educación y la recreación.", 2005, Universidad de Costa Rica	- Hace un estudio de la necesidad y demanda de aprendizaje y recreación en el distrito de Hatillo. - Propone un conjunto arquitectónico con centro cultural, biblioteca pública, y áreas recreativas.	- Se circunscribe a un contexto suburbano, de alta densidad. Por lo que se diferencia de la presente investigación en el estudio y las variables propias del contexto. - Se asemeja al contener componentes similares en el conjunto, no así en su configuración.

FUENTE	AUTOR	TÍTULO	CONTENIDO	DIFERENCIAS Y SIMILITUDES
Tipo 1: libro (tesis)	Hernández, José	"Proyecto de intervención de La Botica Solera", 2001, Universidad Veritas	- Realiza un diagnóstico detallado del estado edificatorio de la Botica Solera. - Propone la Rehabilitación del inmueble convirtiéndolo en un restaurante.	- El estudio data del año 2001, por lo que el diagnóstico realizado ha caído en obsolescencia, ya que del estado edificatorio ha cambiado. - La propuesta no contempla el contexto del edificio ni sus alrededores, carece de intervención urbana. - También carece de una propuesta clara de rescate patrimonial del inmueble, sino que se limita a una remodelación interna de éste.
Tipo 1: libro (tesis)	Solano Segura, Luis Fernando	"Rescate de la Penitenciaría Central", 1990, Universidad de Costa Rica	- Propuesta de renovación de un espacio patrimonial de interés histórico, arquitectónico y cultural; mediante la integración y reutilización de la Antigua Penitenciaría Central.	- La tesis en cuestión marca el precedente para que posteriormente se realizara el proyecto del "Museo de los Niños" en ese lugar, ya que realiza un estudio exhaustivo de las variables históricas y físicas del inmueble para justificar la importancia de su conservación y rehabilitación. Lo cual demuestra una semejanza con la presente investigación a nivel de objetivos.

En conclusión, después de haber estudiado a fondo las investigaciones acerca de los temas pertinentes se puede afirmar que cada propuesta es única en su contenido, y que a pesar de tener similitudes en algunos aspectos, se diferenciarán en otros. También es importante destacar que no se consiguió ningún estudio que abarque todas las variables del presente proyecto, y que consecuentemente lo invalide.

Estudio de casos

El centro de Santiago de Chile

El Programa de Repoblamiento del centro de Santiago de Chile impulsó la recuperación de los usos residenciales en el área central de la región metropolitana de Santiago de Chile a raíz de la problemática de la década de 1990 cuando la ciudad se encontraba en su punto de mayor pérdida de población y de vigencia como área residencial. El fenómeno se aceleró como consecuencia del deterioro real en la calidad de vida del área generado por el reemplazo creciente de las viviendas por actividades industriales y de servicios. Los residentes que permanecían en el lugar eran en general los más empobrecidos, con ingresos que no les permitían trasladarse a las áreas de expansión urbana.

Imagen: Santiago de Chile deteriorado, obtenido de: http://freddiearts.blogspot.com/2011/07/grietas-en-el-pais-modelo.html

Para estos efectos la municipalidad emprendió un conjunto de proyectos de recuperación de espacios abandonados, como parques , terminales abandonadas y la antigua cárcel de Santiago, la recuperación de edificios públicos de interés histórico o arquitectónico, la recuperación de fachadas y otras actividades orientadas a mejorar la imagen del área y promover la retención de las actividades existentes, y la sustitución de actividades que generaban deterioro por nuevas actividades. Uno de los programas abordados fue el de repoblamiento orientado a promover los barrios antiguos del centro como lugares de interés residencial a través del programa de subsidios habitacionales del Gobierno nacional, ejecutados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).

Se trataba de generar mecanismos que lograran atraer hacia el área central parte de la actividad de un mercado inmobiliario con gran dinamismo. Las ventajas de localización y de servicios que ofrecía el área central de la aglomeración urbana de Santiago de Chile y el cambio de imagen logrado por las intervenciones de la municipalidad hicieron que, a poco de iniciarse, el proceso de repoblamiento tomara dinamismo propio independizándose de los subsidios del gobierno, que en un principio se daban a las familias interesadas en comprar viviendas nuevas o rehabilitadas en áreas centrales designadas como de interés de recuperación, dicho subsidio se llamó “subsidio especial de renovación urbana”.

Construcción de edificios en el centro de Santiago de Chile, obtenido de http://www.plataformaurbana.cl/archive/2007/02/05/residencias-en-lugar-de-oficinas-programa-de-repoblamiento-de-santiago-centro-al-banquillo/

Edificios construidos para el repoblamiento de Santiago de Chile, obtenido de : http://www.plataformaurbana.cl/archive/2007/07/02/cambios-en-el-plan-regulador-de-santiago-centro-¿de-la-cantidad-a-la-calidad/

El Programa, una iniciativa de la municipalidad ejecutada a través de la Corporación de Desarrollo de Santiago, logró en 10 años cambiar la imagen urbana del área transformándola de un área deteriorada en una zona atractiva para vivienda de clase media.

Recuperación del centro histórico de Quito, Ecuador

La ciudad de Quito, posee un centro histórico de gran valor monumental, gracias a la gran variedad de monumentos religiosos y civiles, así como edificios residenciales y comerciales, ejemplos de la arquitectura de los siglos XVII y XVIII, concentrados en menos de 100 manzanas constituyendo el corazón del centro histórico.

Sin embargo, en la segunda mitad del siglo XX, dicho centro sufrió un proceso de deterioro producto de cambios provocados por la rápida urbanización de la población ecuatoriana y la salida del centro de las familias de mayores ingresos y de las actividades económicas más dinámicas. Ya a final de la década de 1980 presentaba, cambios de usos del suelo, el centro terminó dedicado fundamentalmente al comercio minorista, servicios menores, talleres artesanales y almacenaje para abastecer al comercio ambulante. También presentaba tugurización (17.000 familias residentes habitaba en condiciones de hacinamiento), deterioro de la infraestructura (la alta densidad de actividades informales generaba una cantidad de desechos que sobrepasaba la capacidad del sistema municipal de limpieza), y problemas de accesibilidad por grandes congestiones de tráfico que además generaba altos niveles de contaminación atmosférica y vibraciones que afectaban a los edificios patrimoniales.

Además las leyes y reglamentos de conservación del patrimonio tuvieron un efecto negativo, ya que la prohibición de demolición de edificios termina favoreciendo su abandono para que su deterioro alcance niveles de peligro público. Al igual que en otras ciudades, para ajustarse a la demanda de pequeños espacios comerciales o residenciales la estrategia preferida por los propietarios ha sido la de arrendar las propiedades por partes, fomentando la tugurización.

Quito, Ecuador antes de recuperación, obtenido de : http://www.lanoticiaalinstante.com/index.php?sec=not&idnot=10777

Una vez que el centro histórico de Quito fue declarado patrimonio de la humanidad en 1978, despertó el interés de la comunidad por su recuperación y desarrollo. La estrategia de la municipalidad pretendía devolver al centro histórico su importancia fundacional revitalizando las actividades comerciales y de servicios tradicionales, reteniendo a la población residente y atrayendo nuevos residentes, actividades comerciales y de servicio, facilitando el acceso de la población de la ciudad a los servicios públicos de las entidades de gobierno, y promoviendo el uso y mantenimiento correctos de los edificios públicos y privados.

De manera que se generaran externalidades que atrajeran la inversión privada al centro histórico mediante el mejoramiento de la accesibilidad y la solución a los conflictos de uso del espacio público, y se asociara con inversores privados para rehabilitar edificios de importancia estratégica y de este modo demostrar la viabilidad de inversiones comerciales, residenciales y de servicios, y generar un ambiente de renovación y dinamismo que atrajeran otras inversiones privadas.

Las intervenciones públicas consistieron en conservación de monumentos, instalación de mobiliario urbano y señalización, optimización del servicio de aseo, accesibilidad y reducción de la congestión de vehículos. Además el gobierno adoptó formas de trabajo que van desde actividades típicas de promotor inmobiliario independiente (que hace todas las inversiones y corre todos los riesgos de la operación) hasta las de administración delegada de inmuebles.

Lo logrado en el proceso de recuperación del centro histórico de Quito en más de diez años de acción sostenida de la municipalidad ha empezado a rendir frutos. La percepción de la ciudadanía sobre el centro histórico ha cambiado, pasando a ser considerado ya un área en activa recuperación en lugar de un tugurio.

Centro histórico de Ciudad de Quito, Obtenido de: http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=260699&page=4&langid=5

Quito, Ecuador, obtenido de: http://edisonfarinangotupiza.blogspot.com/

Casos de la zonas roja:

"La zona roja" se refiere al término que se le da a un área determinada de una ciudad donde hay presencia de la prostitución u otros negocios relacionados con la industria del sexo. El término se origina en el empleo de luces rojas que hacen mayoría de estos negocios para ser identificados por los clientes.

El concepto de zona roja se ha generalizado como un fenómeno reconocible en la mayoría de las grandes ciudades occidentales, sin embargo, por las características que estas zonas presentan a nivel social, cultural y urbano, y la manera en la que afecta el resto la ciudad, puede ser recibida positiva o negativamente según la cultura en la que se desenvuelve. Tal influencia, obliga a los gobiernos locales a tomar decisiones sobre el acogimiento que la zona deba tener respecto al resto de la ciudad.

Por la cercanía que el área de intervención del proyecto tiene con la zona roja de San José (entendida en las proximidades de calles 6 y 8), a continuación se estudiarán algunos casos de intervenciones en zonas rojas a nivel internacional.

Rosse Buurt, Ámsterdam

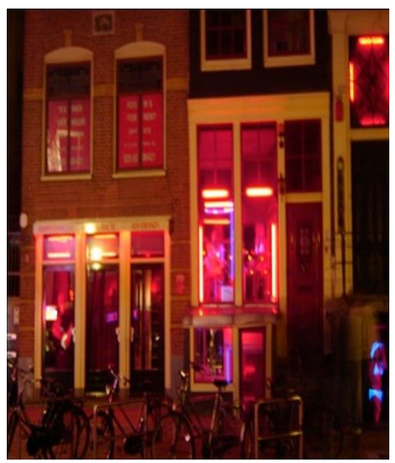
Desde su aceptación como una forma más de trabajo y su legalización, la prostitución en Ámsterdam se convirtió en un gran atractivo turístico. El ejercicio de la prostitución está permitido en ciertas zonas, la más importante de ellas llamada Distrito Rojo, De Wallen o también Rossebuurt, que se encuentra en pleno centro histórico en los alrededores de "la Iglesia Vieja" (Oude Kerk).

La prostitución se remonta a los tiempos del surgimiento de la ciudad como puerto aproximadamente desde el año 1200. Para el siglo XV, con la gran afluencia de marineros, había aumentado tanto que fue necesario tomar medidas para mantenerla fuera del centro de la ciudad. En tiempos de la reforma protestante, cuando se consideraba un pecado tener relaciones antes o fuera del matrimonio, se intentó prohibirla sin éxito.

Los movimientos abolicionistas de fines del siglo XIX, que se oponían a la prostitución, finalmente obtuvieron en 1911 la sanción de una ley que prohibía instalar burdeles y vivir a expensas de la prostitución de terceros,

aunque la prostitución en sí misma no fue prohibida. Las décadas que siguieron vieron la aceptación de la prostitución por parte de gobernantes y policías mientras no provocara desórdenes públicos o se constatara explotación o tráfico humano. La permanencia de la prostitución como una actividad inserta en la vida diaria de sus habitantes es idiosincrático.

La trama urbana de los barrios de la zona roja de Ámsterdam no ha sufrido transformaciones importantes en los últimos 800 años. En el presente, la calle Warmoestraat es la más visitada en la parte más vieja de la ciudad, lugar lleno de vitrinas o “locales de exhibición”, los cuales muestran contenido de carácter sexual.



Imágenes de Rosse Buurt, Ámsterdam, obtenido de http://www.desmetlive.nl/program.asp?lIntEntityId=615

St. Pauli, Hamburgo

Al igual que Rossebuurt en Ámsterdam, St. Pauli es uno de los barrios rojos más famosos de Europa y es el centro de la vida nocturna de Hamburgo. Es también un barrio porteño, que ha funcionado por siglos como centro de prostitución. Sin embargo, hoy en día ha diversificado más sus actividades, y se ha convertido en un centro cultural importante.

La segunda guerra mundial destruyó la ciudad de Hamburgo en un 70%, por lo que su centro y sus principales puertos se consideran relativamente nuevos. Sin embargo esto no evitó que la ciudad de St. Pauli siguiera dedicada a la industria del sexo, acogiendo actividades que tenía por tradición.

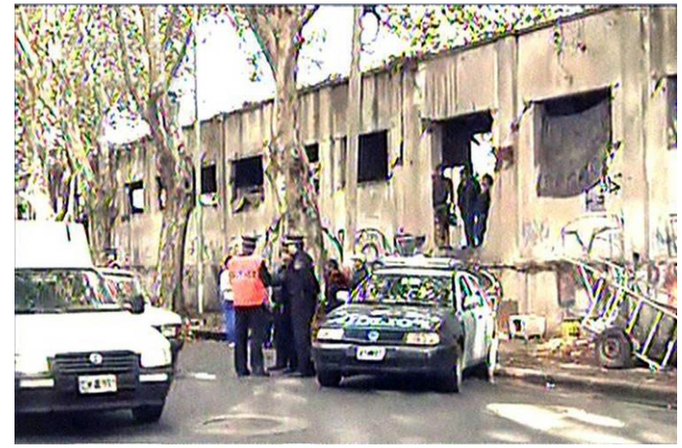
Hoy en día, la prostitución callejera es legal en ciertos horarios del día y solo en algunas de sus calles, además también se encuentran negocios con vitrinas de exhibición para los clientes. Desde 1933, se ponen grandes pantallas para bloquear la vista hacia Herbertstrabe desde las calles cercanas. Desde los años 1970s hay señales que dicen que prohíben la entrada a los menores de 18 años y mujeres.

A pesar de esto, el barrio se distingue por ser alternativo y multicultural, donde a toda hora se puede observar gente joven y turistas en todo tipo de actividades.

Palermo Rojo, Buenos Aires

El Barrio de Palermo es uno de los más amplios dentro de la ciudad de Buenos Aires, el cual se divide en varias zonas donde se pueden encontrar todos los estratos de la sociedad argentina. Dentro de ellas, se encuentra el llamado “Palermo Rojo” que es un lugar se ha desarrollado durante muchos años actividades de prostitución callejera.

Tales prácticas se han dado en un contexto poco tolerante a nivel cultural y legislativo, lo cual ha causado polémicas con el gobierno de la ciudad, que se ve obligado a conciliar con vecinos de la zona, tras las constantes denuncias de prácticas ilegales de prostitución. Resultando esto en el traslado (en varias ocasiones) de la zona (a los Bosques de Palermo, y posteriormente al Rosedal).



Fotografías de zona Roja en Palermo, Buenos Aires, obtenido de: http://www.palermonline.com.ar/noticias_2008/nota705_lluvia.htm

La presente investigación abarca una amplia temática, al tratarse de un centro urbano diverso y complejo, por esta razón se ha considerado estudiar las variables humanas, naturales y construidas, competentes al tema de la regeneración urbana de un área deteriorada.

El marco jurídico e institucional actual de nuestro país ha empezado a impulsar propuestas de planes de ordenamiento territorial con el objetivo de lograr procesos mediante los cuales se oriente el desarrollo integral de la región a la que son dirigidos. Dichos procesos afectarán la configuración del territorio en todas sus escalas.

Todo proyecto que se plantee, en el territorio nacional, deberá ser sometido a legislación local, que es resultado de una serie de antecedentes en un nuevo marco técnico y legal. Y a su vez deberá respetar las restricciones y afecciones normadas por ley, no circunscritas en la legislación local.

A continuación se hace una breve descripción de dicho marco y las competencias a la materia, así como otros temas de interés que van desde la investigación de variables urbanas y sociales hasta los lenguajes arquitectónicos y la conservación del patrimonio.

Renovación y regeneración urbana

Los conceptos de regeneración y renovación son herramientas de la planificación urbana para tratar zonas deterioradas y con patologías urbanas que merezcan alguna intervención. Son procesos sostenidos de transformación gradual (generalmente empiezan a partir de un proyecto urbano-arquitectónico), que permiten hacer un uso adecuado de la infraestructura existente y reducen las ineficiencias económicas de un modelo desordenado de desarrollo urbano, tomando en cuenta los aspectos sociales, económicos, urbanos y ambientales; con el fin de mejorar la calidad de vida de la población de algún sector o ciudad.

El MIDEPLAN y el MIVAH crean en el decreto nº 31730, el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, definen el concepto de regeneración urbana de la siguiente manera:

Regeneración urbana: Proceso por el cual se realizan un conjunto de propuestas y acciones tendientes a impulsar una recuperación paulatina, un uso intensivo y un aprovechamiento colectivo de las zonas urbanas que han caído en deterioro, abandono y obsolescencia; todo lo anterior mediante la inserción de proyectos de recuperación del tejido urbano y los espacios de la ciudad, tomando en cuenta a la población existente.

Por su parte, el término “renovación urbana” tiene su origen en el urbanismo del siglo XIX, con las estrategias del Barón Haussmann y las políticas higienistas que buscaban salubridad para las grandes ciudades europeas. Hoy en día, se aplica para denominar intervenciones urbanas de gestión público-privado, en “L'Espagne aujourd'hui” se define como:

Renovación urbana: Operaciones urbanas que tienen como fin la reestructuración del tejido urbano, basado en la reconstrucción y creación de infraestructuras necesarias a consecuencia del envejecimiento de la ciudad con el fin de adaptarla a nuevos usos y actividades demandados.

El proyecto a proponer tiene como fin impulsar una restauración en la zona, y para esto el lugar de intervención debe verse envuelto en un proceso que conlleve tanto la regeneración como la renovación.

Por otro lado, en la publicación del Banco interamericano de desarrollo, “Volver al centro” del autor Eduardo Rojas, se enfatiza el carácter social de los términos de rehabilitación y regeneración urbana, acota:

> *“Haciendo énfasis en las dimensiones económicas o físicas del proceso de desarrollo urbano, los términos mejoramiento y renovación tienen una fuerte connotación física por cuanto ponen el acento en acciones sobre el entorno construido.*

Por otra parte, rehabilitación, revitalización, regeneración y recuperación son términos que tienen una connotación económica y social de mayor peso, aunque sin descartar la dimensión física de las intervenciones. Cuando se centra la atención en la naturaleza de las transformaciones físicas en las áreas objeto de intervención, se observa que al hablar de mejoramiento y rehabilitación urbana se pone énfasis en la preservación de las estructuras físicas existentes, en tanto que regeneración, revitalización, renovación y recuperación urbana denotan una combinación más liberal de acciones de preservación de las estructuras viejas, con demolición de algunas de ellas y recuperación de otras.
En el presente documento se utiliza el término recuperación de áreas urbanas centrales por cuanto es el que mejor transmite la idea del equilibrio que es necesario lograr entre las intervenciones de preservación de estructuras existentes y el reemplazo o transformación de otras para lograr los objetivos de desarrollo socioeconómico y aprovechamiento pleno del potencial de desarrollo de las áreas centrales. En consecuencia, en este trabajo ***se entenderá por recuperación de áreas urbanas centrales el proceso a través del cual se promueve el mejor uso en términos sociales y económicos de una zona urbana central que padece deterioro social, económico y físico e infrautilización de sus activos, edificios, suelo, infraestructura o espacios públicos****.”*
(Rojas, 2004,pg.17)

Plan PRUGAM

El plan de Planificación Regional y Urbana de la Gran Área Metropolitana o Plan PRUGAM, es un referente teórico importante, aunque en la actualidad (2012) haya sido desechado por el INVU. Sobre su substituto llamado POTGAM, por ahora se desconoce su contenido.

El plan PRUGAM ha plantea una ruta de estructuración funcional de la ciudad regional, lo cual sirve de antecedente para los Planes Reguladores Locales. Tiene como objetivo principal, contribuir para hacer de la GAM un área de alta calidad de vida y desarrollo humano, segura y agradable y con diversidad de opciones de competitividad económica sostenible. Donde se puedan armonizar las actividades humanas con un uso del territorio y una gestión ambiental apropiadas, procesos urbanísticos y de equipamiento adecuados y accesibilidad a servicios sociales de calidad, para las generaciones actuales y futuras. (Resumen Ejecutivo Plan PRUGAM, pág. 24, 2008)

El documento hace uso de diferentes instrumentos para llevar a cabo el conjunto de acciones propuestas, como lo es impulsar la gestión urbana a través de instrumentos de planificación ydesarrollo urbano de menor escala, que estructuren dichas propuestas a las áreas urbanas existentes; tales como los Planes de Mejoramiento de Barrios o los Planes de Renovación Urbana.Estos últimos se definen en el tercer tomo Plan PRUGAM de la siguiente manera:

Plan de Renovación Urbana:

Áreas sujetas a condiciones de deterioro muy avanzado que ameritan un programa de sustitución inmobiliaria, recuperaciónde espacio público e inserción de usos, servicios y actividades que dinamicen la economía del lugar y fomenten unarecuperación del espacio para la ciudad.
Debe contener:
• Estudio de tenencia del suelo.
• Delimitación de la intervención
• Espacio público e integración urbana.
• Plan de usos propuestos conformes
• Plan de espacio público y accesibilidad
• Servicios sociales y equipamientos colectivos
• Plan de participación de la comunidad local
(Propuesta Plan PRUGAM, pág. 299, 2008)

A pesar de que la intervención urbana que se pretende plantear en Barrio México no abarca las dimensiones de un plan de renovación urbana, se puede afirmar que ataca la misma problemática desde una escala menor y se subordina a los planes oficiales de la Municipalidad de San José.

Otros instrumentos de planificación pertinentes al tema en cuestión son lo que el PRUGAM establece como: Plan de zona histórica patrimonial y Plan de Regeneración Urbana; los define como:

Plan de Zona Histórica Patrimonial:

Identificación de los conjuntos de bienes inmuebles cuya conservación estructural es necesaria para preservardeterminadas tramas urbanas de elevada calidad o representatividad histórica. El objetivo principal es la protección deconjuntos integrados ubicados en una zona de protección especial de carácter histórico arquitectónico patrimonial. Estosconjuntos estarán configurados por los edificios, espacios libres y naturaleza integrada que los articulan, así como lasfunciones que en estos se desarrollan o que son compatibles para su mantenimiento sociocultural.

Debe contener:
• Plan vial y de estacionamientos
• Zonificación de áreas residenciales de soporte, actividades culturales, de dotación y de interés turístico
• Vinculación y estímulo de inversión privada
• Programa de incentivos para el mantenimiento y conservación de los inmuebles y de sanciones para quienincumpla los lineamientos del plan en relación a bienes de interés cultural.
• Propuesta de conservación de la tipología arquitectónica y normativa para fachadas, alturas y volumetría.
(Propuesta Plan PRUGAM, pág. 300, 2008)

Plan de Regeneración Urbana:

Áreas sujetas a condiciones de deterioro muy avanzado en las cuales se encuentra una cantidad de pobladoresimportantes, pero que ameritan un programa de sustitución inmobiliaria, recuperación de espacio público e inserción deusos, servicios y actividades que dinamicen la economía del lugar y fomenten una recuperación del espacio para la ciudad,tratando de negociar con sus pobladores las condiciones de su reintegración espacial y social.
Debe contener:
• Plan de impacto y ordenamiento vial
• Generación y solución al volúmen requerido de estacionamientos
• Proyecciones de crecimiento físico
• Plan de usos propuestos conformes
• Plan de espacio público y accesibilidad
• Plan de servicios de apoyo necesario
(Propuesta Plan PRUGAM, pág. 300, 2008)

La presente propuesta que consiste en intervención urbana y rescate de edificios patrimoniales, se subordina a los planes anteriormente descritos los cuales reúnen consideraciones en común como lo son espacio público y accesibilidad, vinculación de la comunidad y estimulo de inversión privada, usos propuestos conformes, entre otros. Dichos aspectos serán trascendentales en el estudio que se busca realizar.

Conservación del patrimonio

Cuando se propone una intervención urbana que involucra la conservación del patrimonio arquitectónico presente en el lugar, es preciso sujetarse a la legislación vigente en la materia. Nuestro país ha ratificado leyes y decretos internacionales que sientan precedentes en los temas de rescate, restauración y preservación del patrimonio construido y cultural. A continuación se realiza una síntesis de los principales documentos que son fundamentales para la propuesta de conservación de los edificios de La Botica Solera y El Cine Líbano.

La carta de Venecia

La carta de Venecia o Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y de Conjuntos Histórico-Artísticos, fue producto del segundo Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos realizado en Venecia en el año 1964, que en nuestro país fue aprobada por el ICOMOS en 1965. De la cual se pueden rescatar los siguientes artículos:

> *Artículo 5º - La conservación de monumentos siempre resulta favorecida por su dedicación a una función útil a la sociedad; tal dedicación es por supuesto deseable pero no puede alterar la ordenación o decoración de los edificios.*
>
> *Dentro de estos límites es donde se debe concebir y autorizar los acondicionamientos exigidos por la evolución de los usos y costumbres.*
> (Carta de Venecia, 1964)
>
> *Artículo 9º - La restauración es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos del monumento y se fundamenta en el respeto a la esencia antigua y a los documentos auténticos. Su límite está allí donde comienza la hipótesis: en el plano de las reconstituciones basadas en conjeturas, todo trabajo de complemento reconocido como indispensable por razones estéticas o técnicas aflora de la composición arquitectónica y llevará la marca de nuestro tiempo. La restauración estará siempre precedida y acompañada de un estudio arqueológico e histórico del monumento.*
> (Carta de Venecia, 1964)
>
> *Artículo 13º - Los añadidos no deben ser tolerados en tanto que no respeten todas las partes interesantes del edificio, su trazado tradicional, el equilibrio de su composición y sus relaciones con el medio ambiente.*(Carta de Venecia, 1964)

Normas de Quito

Otro documento importante de consulta y aplicación para el proyecto son las Normas de Quito, el mismo fue el resultado del Coloquio de Quito en 1967; ya que toma en cuenta aspectos relevantes de la conservación del patrimonio que la Carta de Venecia deja por fuera, tales como el concepto de la puesta en valor de los inmuebles. Podemos extraer:

> *Apartado VI. La puesta en valor del patrimonio cultural*
> *Poner en valor un bien histórico o artístico equivale a habitarlo en las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar su naturaleza, resalten sus características y permitan su óptimo aprovechamiento. La puesta en valor deben tenderse que se realiza en función de un fin trascendente que en el caso de Iberoamérica sería contribuir al desarrollo económico de la región.*
> *En otras, palabras, se trata de incorporar a un potencial económico un valor actual: de poner en productividad una riqueza inexplotada mediante un proceso de revalorización que lejos de mermar su significación puramente histórica o artística, la acrecienta, pasándola del dominio exclusivo de minorías eruditas al conocimiento y disfrute de mayorías populares.*
> (Carta de Quito, 1967)

> *Es evidente, que en la medida en que un monumento atrae la atención del visitante, aumentará la demanda de comerciantes interesados en instalar establecimientos apropiados a su sombra protectora. Esa es otra consecuencia previsible de la puesta en valor e implica la adopción previa de medidas reguladoras que a la vez que facilitan y estimulan la iniciativa privada, impidan la desnaturalización del lugar y la pérdida de las finalidades primordiales que se persiguen.*
> (Carta de Quito, 1967)

Tal y como se ha mencionado anteriormente, con este documento se pone en evidencia que la reutilización de un inmueble solo es válida si se busca el desarrollo de la zona a la que se vincula. De igual forma señala que la adecuada utilización de los monumentos de máximo interés histórico y artístico implica, en primer lugar, la coordinación de las iniciativas y esfuerzos de carácter cultural y económico.

Lenguajes Arquitectónicos

Como se dijo anteriormente, los edificios de la Botica Solera y el Cine Líbano son considerados exponentes del movimiento Art Decó, por esta razón es importante entender de qué se trata dicho lenguaje, y su influencia en nuestras latitudes.

El Art Decó

El Art Decó fue una expresión plástica que apareció a inicios del siglo XX bajo un marco de crisis europea de post-guerra cuya respuesta económica fue la industrialización. Es por esta razón que se introdujeron nuevos sistemas constructivos y elementos industrializados en la arquitectura, también llamados "influencias maquinistas" adoptadas por del Art Decó.

En 1912, Francia proyectó celebrar una Exposición Internacional que se inauguraría en 1915, en donde se expondrían los productos, adelantos industriales y avances técnicos de todos los países. Sin embargo, como consecuencia de los acontecimientos que se desataron en 1914 desencadenando la Primera Guerra Mundial, dicho evento tuvo que posponerse. Una vez finalizado el conflicto, se retomó dicha idea y se programó la inauguración de la Exposición Internacional de Artes Decorativas de 1925, en París (de ahí el nombre Art Decó). El Grand Palais, se acondicionó para tal ocasión, así como un pabellón que albergara a los veintiún países participantes, siendo el director arquitectónico Charles Plumet.

Tal y como lo explica la autora María De Mattos en su libro "Del art Nouveau al artDeco", el estilo mantiene una influencia meramente industrial, utilizó las innovaciones de los tiempos para sus formas: las líneas aerodinámicas producto de la aviación moderna, iluminación eléctrica, la radio, el revestimiento marino y los rascacielos. Una importante geometrización de las formas son propias del Art Decó. Correspondiendo a sus influencias maquinistas, el Decó se caracteriza también por los materiales que prefiere y usa, tales como aluminio, acero inoxidable, laca, madera embutida, entre otras.

> *"El Art Decó, a partir de la discusión del estado de las artes decorativas producidas en el cambio del siglo y de reconocer la aplicación exitosa de un estilo moderno en la mayoría de ellas, pretende mostrar una mayor adhesión a la modernidad; consecuentemente enaltece la estética de la máquina, enfatiza la sobriedad de la decoración y la explotación de nuevos materiales. Al mismo tiempo, refleja una actitud que parece no estar en completa armonía con los ideales de la modernidad, y a pesar de que representó una alternativa más conservadora, —comparadocon algunos de sus contemporáneos que proponían cambios extremos en el diseño y en la producción—, tampoco*

encontró en el academicismo una fuente alternativa para expresarse."
(De Mattos, 2002, pág.48)

Sin embargo, a pesar Los adelantos tecnológicos y la utilización de nuevos materiales, los objetos producidos en serie, en muchos de los casos, no fueron utilizados en la ornamentación. Esto debido a que no se lograba el resultado estético deseado, sino que era necesario aún recurrir a técnicas artesanales.

La nueva forma de expresión fue acogida por arquitectos alrededor del mundo, generando así las diferentes acepciones al estilo correspondientes a los distintos países y momentos de adopción. Según el libro, "Barrio México, Art-Decó" del Autor Andrés Fernández, el estilo, a pesar de sus variaciones, siempre se distingue por estar dentro de estrictos y modulados patrones geométricos de dos o tres dimensiones, sus obras se proyectaron siempre como muy modernas y dinámicas, tendiendo al diseño abstracto, puro y limpio.

"Alrededor del mundo, miles de diseñadores dieron a reproducir arquitectónicamente sus patrones y su gusto en volúmenes y líneas, rejas y portones, puertas y muretes, paños y cornisas de todos los tamaños y dimensiones, para ir poblando barrios enteros en las ciudades más distantes y distintas, así como en sus eclécticos interiores."
(Fernández, 2006, pág.16)

Tales diferencias en el estilo se daban de una región a otra, así por ejemplo las manifestaciones europeas tendían a edificaciones más horizontales, con el uso de materiales como el mármol y el granito, mientras que en ciudades norteamericanas como Nueva York y Chicago el estilo se usaba materiales como el aluminio y el bronce, los cuales se mostraban en edificios de gran altura, tales como "El Chrysler Building" y "El Empire State Building". Al sur de Norteamérica, en ciudades como Miami o México DF, el art decó tuvo manifestaciones más tardías y expresaba características propias de las construcciones de la zona como lo era el uso de terracotas (tal y como se observa en la imagen)

Oficina de Visitantes Gran Convención, Miami, Florida. Fuente: architecture.about.com

Edificio "El Moro", ciudad de Mexico. Fuente: http://oclesis.blogspot.com/2011/02/el-moro-recupera-su-esplendor-art-deco.html

Gracias a la rápida difusión de los nuevos sistemas de comunicación, el Art Decó llega a América Latina con matices estadounidenses y tuvo presencia durante un periodo prolongado, siendo contemporáneo a otros estilos de la época como el neocolonial. Principalmente fue un estilo particular de edificaciones de carácter público.

Características generales del estilo

Características generales del Art Déco que fueron utilizadas tanto en decoración, como en arquitectura:

- El Art Déco se basa principalmente en la geometría básica de volúmenes puros como el rectángulo, el medio círculo, la línea recta, y los zigzags.
- Notablemente se hace uso de la simetría incluso cuando se estiliza la figura humana.
- Iconografía de soles con rayos luminosos radiantes, nubes trazadas rígidamente, ondulaciones que buscan representar fluidos acuáticos son algunas de las abstracciones que se hacen de la naturaleza. Un ejemplo de esto se observa en la fachada principal del cine Líbano, tal y como lo muestra la imagen
- Usualmente se concentraba los motivos decorativos del edificio en la parte superior de este, y se terminaban de manera escalonada, en las llamadas “zigurat”, pirámides con terrazas con cada historia más pequeña que la inferior.

Fotografía de parte superior del cine Líbano. Fuente: propia

- Representación faunística haciendo referencia a ciertas cualidades como la velocidad y usan para ello gacelas, galgos, panteras palomas, garzas, etc.
- La geometría utilizada se aleja de la tridimensionalidad y se privilegia el primer plano con la ausencia de la perspectiva. Razón por la cual el ornamento es un aspecto vital de la estructura del objeto en el Art Decó.
- Representación de elementos fitomorfos se utilizan las flores, los cactus, las palmeras, representados por medio de delineaciones geométricas.

- Se utilizan motivos de las culturas prehispanas de las culturas azteca, maya o inca y motivos inspirados en los objetos de los descubrimientos arqueológicos de Egipto, Mesopotamia, vikingo o de los pueblos africanos o indios.
- En arquitectura, además de las formas geométricas, se recurre a remates terminados escalonadamente y con proas marítimas que sostienen mástiles que sirven como astas; arcos y puertas ochavadas y lujosos materiales como el mármol, el granito y el aluminio consuman el aparato decorativo.
- Siempre está presente la sencillez y linealidad en las formas y las plantas fueron preferentemente rectangulares o cuadrangulares; las curvas pueden estar presentes en las aristas para suavizarla excesiva linealidad.

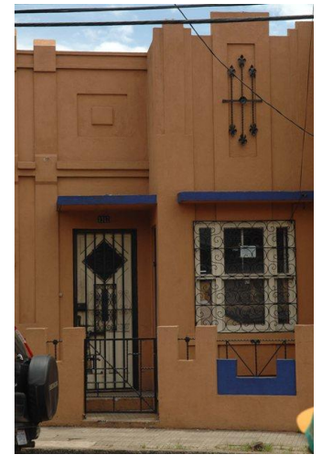
El art decó en San José

Como en otras capitales hispanoamericanas de la época, al final de los años veinte apareció el art- decó en San José, gracias al repunte económico del período previo a la gran crisis mundial que, en 1929, estalló en Nueva York. Durante el gobierno de Ricardo Jiménez (1932-1936), se impulsó desde el Estado una serie de medidas para atenuar los efectos de la crisis de la época, privilegiando sobre todo la construcción de notable y numerosa obra pública que, además de brindar mano de obra urbana, impulsaba su ideal liberal. Paralelamente un auge constructivo privado, residencial y comercial a la vez, era impulsado por empresas constructoras nacionales y extranjeras y potenciado al máximo por la introducción de nuevos materiales y accesorios importados, más la extensión del concreto armado como novedosa técnica constructiva, práctica y "contra terremotos" como se promocionaba entonces.

> *"Aquí, arquitectos y constructores europeos como Femando Gabriela y el escultor y orfebre francés Louis Perón y otros inmigrantes estudiados, quienes habían hecho escuela internacionalmente y conocían bien el manejo de las artesanías y del racionalismo constructivo, aportaron su experiencia al cultivo de la nueva corriente; mientras la práctica profesional de arquitectos costarricenses de formación estadounidense, que ejercían igual en Costa Rica que en Centroamérica, como Daniel Domínguez Párrraga y José Francisco Salazar, entre otros más, era la de sólidos profesionales que, sobre todo desde el ámbito estatal, cultivaron las estilizadas líneas del diseño art-decó con libertad y soltura, a la modesta escala y capacidad de las necesidades inmediatas del país."*
> *(Fernández, 2006,pág.16)*

El lugar josefino que conserva la mayor cantidad de manifestaciones art-decó tanto domésticas y comerciales, como civiles e industriales, en su sector noroeste, es Barrio México.

> *"El lugar se había empezado a formar después del año diez del siglo pasado, en lo que eran, por supuesto, potreros y cafetales propiedad de varias personas quienes decidieron juntarlos para formar un cuadrante, que se fue loteando tras el terremoto de Cartago que hizo huir a tantas personas del Valle del Guarco y aun del centrocapitalino, más denso y poblado; y tras la afluencia de los primeros y humildes pobladores, ya para 1923 estaba consolidado el asentamiento, por lo que se le nombró México en honor de aquel país hermano" (Rojas, 1993, 19,21).*



Viviendas Art Decó en Barrio México Fuente: http://www.nacion.com/

Vivienda Art Decó en Barrio México
Fuente: http://www.nacion.com/

Escuela República de Argentina, Barrio México Fuente: http://www.nacion.com/

Investigación del entorno

Diferentes teorías del análisis urbano indican que se deben estudiar y relacionar las partes que completan el sistema urbano de una ciudad, de una u otra forma se refieren a tres aspectos básicos: a) La parte social o humana, o entorno sociodemográfico, dependiendo de la terminología usada; b) el entorno construido o morfología urbana artificial; y c) el entorno natural, también parte de la morfología urbana. El hábitat del ser humano vendría a ser esta morfología o forma urbana.

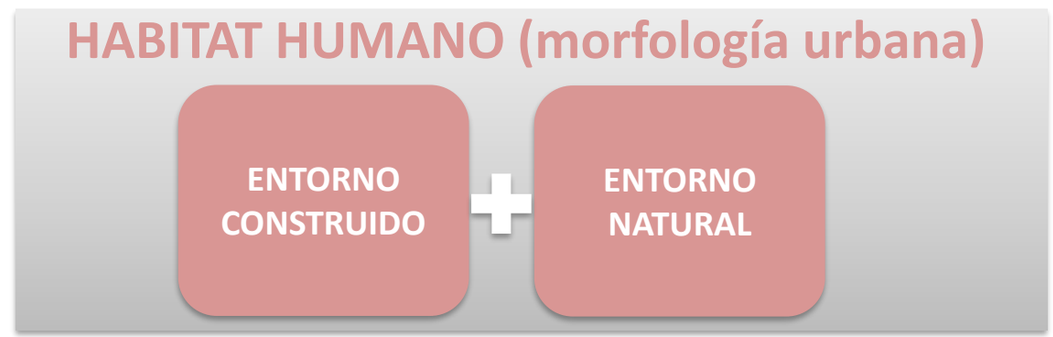
Toda investigación a nivel urbano, que se haga de manera responsable, debe contemplar las relaciones elementales entre éstos entornos. A una escala más amplia, el ordenamiento territorial estudia estos aspectos como pilares fundamentales de la disciplina. La Carta Europea de Ordenación del Territorio ha dado una definición del Ordenamiento Territorial de la siguiente manera:

> "Se define como la expresión espacial de las políticas económicas, sociales, culturales y ecológicas de la sociedad. Con los objetivos de desarrollo socioeconómico y equilibrado de las regiones, la mejora de la calidad de vida, la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, y utilización racional del territorio" (CEMAT, 1983)

De la misma manera, diferentes autores de teorías urbanas se han referido a la misma temática, tal es el caso del libro "Urbanismo y desigualdad social" del autor David Harvey, que trata de establecer una teoría básica de la ciudad, no para entender los fenómenos urbanos, sino la ciudad en si. Establece una relación que integra los problemas sociales con la forma que la ciudad asume.

> *"Toda estrategia que quiera tener éxito, debe tener en cuenta que la forma espacial y los procesos sociales son diferentes modos de pensar acerca de una misma cosa. Por consiguiente debemos armonizar nuestro pensamiento acerca de ellas o, por el contrario, continuaremos creando estrategias contradictorias para solucionar los problemas urbanos."* (Harvey, 2007, pg. 20)

Por estas razones, se considera al realizar la investigación , estudiar los entornos que rodearan al proyecto, los entornos humano, construido y natural, así como la yuxtaposición de éstos en algunos aspectos, que lejos de solaparse se complementan interactuando en el hábitat.



Genius Loci, el carácter del lugar

Christian Norberg – Schulz desarrolla la teoría del lugar o "genius loci", en sus libros: "Aproximación a una Fenomenología de la Arquitectura" y "Nuevos caminos de la arquitectura. Existencia, espacio y arquitectura", el cual es un concepto de la mitología romana que significa: "el espíritu protector de un lugar", para Norberg – Schulz éste determina su carácter o esencia.

La teoría del lugar, parte de los aportes que realiza Kevin Lynch con los estudios empíricos acerca de estructuras urbanas concretas que facilitan el desarrollo de una buena imagen del medio. A partir de esto, las funciones psicológicas de identificación y orientación con el medio son las responsables de crear pertenencia al lugar. Pertenecer a un lugar significa tener una fundamentación existencial en un sentido concreto de cada día.

Estos conceptos han sido utilizados en el planeamiento urbano-arquitectónico, tratando de crear pertenencia respetando los elementos de la estructura espacial responsables de la identificación y la orientación. Sin embargo, un uso correcto de la obra arquitectónica se da cuando esta refleja el medio ambiente en el que se encuentra, según el autor, la arquitectura llega a su esencia cuando concretiza el genius-loci.

> *"La imagen del entorno se compone, por consiguiente, de pocos elementos básicos que mutuamente influyen de maneras características. En la próxima sección de esa interacción será abordada con más detalle e interpretada en términos humanos y culturales. Pero para concluir esta parte elemental de la teoría del espacio existencial, recordaremos el viejo concepto del genius-loci.*
> *Desde remotos tiempos se ha reconocido que los diferentes lugares tienen diferente carácter. Tal diferencia de carácter es muchas veces tan fuerte que basta para determinar las propiedades básicas de las imágenes periféricas de la mayoría de las personas presentes haciéndolas sentir lo que experimentan y que pertenecen al mismo lugar. El genius-loci en muchos casos incluso ha demostrado ser bastante fuerte para predominar por encima de los cambios políticos, sociales y culturales. Tal resulta por ejemplo, para comunidades como Roma, Estambul, Paris, Praga y Moscú. Ciertamente, la verdadera "gran ciudad" se caracteriza por un genius-loci especialmente pronunciado. Quisiera señalar este hecho para hacer resaltar que el espacio existencial no puede ser comprendido por causa de las necesidades del hombre, sino únicamente como resultado de su interacción o influencia recíproca con un ambiente que lo rodea, que ha de comprender y aceptar. De esta manera regresamos al doble concepto de Piaget, de la asimilación y la acomodación. El espacio existencial, por consiguiente simboliza "el ser en el mundo" del hombre, o según lo expresa Heidegger: Das Dasein ist raumlich"*
> (Norberg-Schulz, 1975, pg 33)

El acto básico de la arquitectura es así entender la “vocación del lugar”, de esta manera se forma la identidad y se llega a ser parte de la totalidad comprehensiva. La determinante fundamental de una cultura, es después de todo, “el espíritu del lugar”.

Lynch enfatiza bastante en el concepto de concentración o unidad temática, esto es características formales o funcionales (actividades) recurrentes en un barrio o sector de la ciudad. Aparte de cierto estilo arquitectónico recurrente en esta zona, es de especial interés la existencia de ciertas actividades consideradas socialmente patológicas. Se puede decir que este lugar es reconocido por sus visitantes como cercana o inmersa en “la zona roja” por la práctica de la prostitución que ahí se realizan. A esto hay que agregarle otras patologías como la indigencia y la drogadicción.

Aunque desde un punto de vista cuantitativo dichas actividades no son predominantes con respecto a otras (como las actividades comerciales), si lo son al ser comparadas con otras regiones de la capital y del país. Por lo tanto, aunque dichas actividades no son exactamente la “esencia del lugar”, si es el elemento caracterizador y diferenciante. Por esta razón, se de debe tomar en cuenta la dinámica de los personajes que conviven en el lugar de una manera ecuánime.

La zona roja

Como se mencionó anteriormente, “La zona roja” se refiere al término que se le da a un área determinada de una ciudad donde hay presencia de la prostitución u otros negocios relacionados con la industria del sexo. Por las características que estas zonas presentan a nivel social, cultural y urbano, y la manera en la que afecta el resto la ciudad, puede ser recibida positiva o negativamente según la cultura en la que se desenvuelve.

En Costa Rica, el tema de la prostitución es tratado de manera indiferente, ya que la actividad como tal no es ilegal, mas no se considera un trabajo real al que se le asigna un código en las órdenes patronales de la C.C.S.S. y por lo tanto, las trabajadoras sexuales no gozan de derechos laborales ni del derecho a atención médica. Sino que dichas actividades están asociadas (en la mayoría de los casos) con problemas de marginalidad y pobreza, drogadicción e indigencia lo cual indica un desajuste en el sistema social del país.

La ley 7899, protege a las personas menores de edad contra la explotación sexual, sin embargo excluye la prostitución de mayores de edad a menos de que se trate de violación o abuso sexual.

La situación legal de la prostitución en otros países es diferente dependiendo del caso, en algunos países como España, Holanda y Alemania, la prostitución ha sido legalizada y despenalizada, además es regulada y paga impuestos. Se argumenta que de esta manera se controla la industria sexual y se evita la explotación de las mujeres, el trafico sexual y el proxenetismo. Para tener un mayor control también se definen las llamadas “zonas de tolerancia”, que son las zonas de las distintas ciudades donde se permiten los establecimientos que ejercen la prostitución. Por el contrario, en el caso de países como Suecia, Dinamarca, Noruega e Islandia, la actividad es prohibida, ya que es considerada un tipo de violencia de género, y se penaliza a los hombres que explotan a las mujeres al comprar sus servicios sexuales.

Se considera importante que nuestro gobierno tome una posición mas axiomática en el asunto y ejerza un mayor control sobre estas actividades, ya que solo en la “zona roja de San José”, se estima que hay alrededor de dos mil mujeres dedicadas a la prostitución, y las mismas no tienen derechos ni acceso a la atención médica.

Es por esta razón que en el presente trabajo se propone “confinar” la zona donde se realizan dichas actividades, definiendo una zonificación “no tolerante” en las cercanías de Barrio México residencial.

Indigencia y drogadicción

La Municipalidad de San José, junto con el Instituto Mixto de Ayuda Social y otras instituciones, formaron en el año 2008 la Comisión Mixta de Atención de la indigencia en el cantón de San José (COMAI-SJ), con el fin de crear el Centro Dormitorio y de Atención Primaria, cuyo propósito es mejorar la calidad de vida de las personas en situación de indigencia de San José ofreciéndoles un centro de pernoctación y de coordinación de servicios públicos y privados que promuevan su dignificación y favorezcan sus oportunidades de recuperación y reinserción social.

El Centro Dormitorio ofrece a las personas en situación de indigencia servicios como registro y captación de la población, albergue transitorio (dormitorio), aseo e higiene personal y ropa limpia, asistencia médica, atención profesional de trabajo social y psicología, orientación, consejería y motivación para el cambio, valoración y referencia a servicios públicos y privados de atención.

Para determinar las condiciones y el funcionamiento del proyecto, así como sus alcances, se realizó un estudio por parte de la Municipalidad de San José y el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), en el año 2008, donde se dieron a conocer datos relevantes de esta población. El mismo define la indigencia de la siguiente manera:

> *"Se entiende entonces por indigencia el grado superlativo de pobreza extrema, reflejado en población mayor de 18 años que ha hecho de la calle su hogar, que manifiesta un importante deterioro en su apariencia y una serie de comportamientos propios del desarraigo social y del consumo de sustancias adictivas, generalmente."*
> (MSJ, 2008, pg. 4)

También indica que la zona de mercados de San José (manzanas entre calles 6 -10, y avenidas 0-5) es el lugar donde hay mayor presencia de indigentes durante el día y la noche, esto se debe principalmente a que la dinámica de dicha zona (condiciones comerciales y confluencia de personas) les ofrece mayores posibilidades de supervivencia, ya que es una población itinerante que se moviliza y deambula de territorio en territorio según las posibilidades de subsistencia que le genere el medio.

Fotografía de indigentes en zona de mercados. Fuente: propia

Las características de dicha población son las siguientes:

- La gran mayoría son hombres: 87%.
- Poseen bajo nivel educativo, Únicamente un 25% logró culminar la primaria, y sólo un 9% de la población en situación de indigencia tiene la secundaria completa.
- Prevalece la población adulta en edades económicamente activas, entre 18 y 65 años de edad: 86%.
- Con poca o nula Ocupación u Oficio. Predominan las actividades informales como medio de sobrevivencia, un 51% de la población indica diferentes oficios u ocupaciones de carácter informal, como lo son: el reciclaje de desechos sólidos, cuido de carros, la venta de artículos que compran o hurtan y la mendicidad, entre otros
- Carecen de seguro social y de atención en salud. El 79% carece del beneficio del seguro social. Aspecto que sin duda repercute de manera trascendental en sus posibilidades de acceso a los servicios de salud, y por tanto, a la atención y control médicos que requieren. Casi la totalidad tiene problemas de adicciones. En suma, un 89% (prácticamente 9 de cada 10 personas) consumen drogas, alcohol o ambos. Este hecho sin duda se convierte en una de las realidades más importantes y perturbadoras, pues indica que el mayor problema no gira en torno a abandonar las calles, sino en función de superar el problema de adicción que los mantiene en ellas. Sin embargo, existe un pequeño grupo (11% del total) que pone en evidencia que no toda la población que vive en la calle posee algún tipo de adicción. En este caso se trata de personas que se ubican dentro de lo que se conoce como “indigentes puros” que son personas en situación de miseria o pobreza extrema.
- Específicamente, de la población que refiere problemas de adicciones, un 67% ingiere alcohol y un 53% consume algún tipo de drogas. Un 91% de este último grupo consume crack, lo cual significa que cerca de la totalidad de los hombres y mujeres que son adictos/as a drogas tienen altos riesgos de acelerados incrementos en su adicción y en su deterioro. A su vez, el 47% de esta población combina dos o más drogas a la vez, entre las que señalan en orden de importancia: marihuana, cocaína, cemento, zinner y otras.
- Prevalece receptividad a recibir tratamiento o rehabilitación: El 62% de las personas con problemas de adicción a drogas o alcohol han recibido tratamiento alguna vez.
- Más de la mitad de este grupo (57%) plantea disposición a recibir tratamiento para rehabilitarse. Pese a que muchos refieren no desear vivir en esta situación, indican que se les dificulta mucho abandonar su adicción a drogas y/o alcohol.
- Un 62% de la población procede de San José.
- Un 69% de la población Utilizan servicios de centros de asistencia social, organizaciones no gubernamentales que les brinda servicios, como lo son alimentación, baño, cambio de ropa y apoyo emocional y/o espiritual.
- Más de la mitad son ex privados/das de libertad: 55%.

Otros centros de ayuda social en a zona

Además del centro dormitorio de la Municipalidad de San José, en la zona también hay otros centros de ayuda social, entre los mas importantes se encuentran:

Ejercito de Salvación el Faro

El Ejercito de Salvación es un organismo internacional de carácter religioso, sin fines de lucro, con divisiones en 120 países alrededor del mundo. Desde 1907, Costa Rica pertenece a la división Latinoamericana Norte, con centros en varios puntos del país. Tal es el caso del centro El Faro, ubicado en las cercanías del Museo de los niños, desde donde se ejercen labores misioneras y de ayuda social a personas indigentes en los alrededores de la zona roja de San José .

La labor social que se realiza, es la de servir diariamente (de Lunes a Viernes) alrededor de 200 desayunos, y con ello se busca invitar a estas personas a que formen parte de las charlas motivacionales y religiosas que se imparten en el centro, con el fin último de la reinserción de esta población a la sociedad. El financiamiento para este trabajo viene de donaciones de dentro y fuera del país, así como del voluntariado de muchos creyentes de la causa.

Centro de Rehabilitación Hogar de Paz

También ubicado en la zona, se encuentra el Centro de Rehabilitación Hogar de Paz que, como su nombre lo dice, es un centro de rehabilitación que trata problemas de alcoholismo y drogadicción, buscando con esto la recuperación y la mejora de la calidad de vida de las personas adictas a este tipo de sustancias.

Actualmente el centro atiende dieciocho pacientes, con edades entre los 18 y 42 años, los cuales cumplen con un programa de rehabilitación que tiene una duración de ocho meses, donde reciben asistencia médica y otras atenciones, además participan diariamente de charlas y meditaciones de carácter motivacional y religioso. Como parte de las actividades que realizan, los pacientes hacen trabajos comunitarios, prestan servicios de voluntariado al Hospicio de niños “Obras del Espíritu Santo” y visitan casas y comunidades para compartir sus experiencias con otras personas en estados similares.

Asociación La Sala

La asociación La Sala está formada por trabajadoras y ex trabajadoras sexuales de la zona roja de San José, que se han organizado y son parte de la Red de Trabajadoras Sexuales de Latinoamérica y el Caribe (redtrasex) cuya misión es informar y divulgar los derechos de las trabajadoras del sexo, con el fin de mejorar su calidad de vida.

La Sala está ubicada en una de las zonas de trabajo de San José y es un espacio donde se imparten talleres y reuniones para compartir e informar sobre de temas de interés en cuatro áreas de trabajo que son: Autoestima y derechos humanos, alternativas y oportunidades, salud y disfrute.

El trabajo que se realiza se hace a través de voluntariado y de convenios que la asociación ha formado con instituciones como la Universidad de Costa Rica, Clínica Clorito Picado, el Proyecto Sonrisas y el Instituto Mixto de Ayuda Social, entre otras. Además de esto actualmente trabajan en la búsqueda de apoyo económico en instituciones como la Junta de Protección Social y la Caja Costarricense de Seguro Social.

Modelo urbano ideal para esta zona periférica del casco urbano de San José (Paso de la Vaca)

El propósito de definir un "escenario ideal" para el área en cuestión es el de tener un parámetro al cual referirse para realizar el diagnostico de la situación real, ya que de esta manera se pueden distinguir los problemas del lugar al ser comparados en base a éste. Evidentemente dicho escenario se da por entendido, en muchos de los casos, cuando se realiza el análisis y diagnóstico; sin embargo y sin aras de caer en descripciones obvias, es preciso realizar dicho perfil para futuras referencias.

Definir "el modelo urbano ideal" es una tarea difícil, ya que es un concepto que varía de un criterio a otro, sin embargo es una referencia a otros lugares con condiciones urbanas deseables o exitosas. De esta manera los distintos entornos que conforman el sistema urbano en la zona (entorno humano, construido y natural), deben cumplir con una serie de características "deseables", tal como se describe a continuación.

Entorno humano

Dado que la zona en estudio se encuentra adyacente al casco central de San José y goza de los servicios y ventajas que éste le ofrece, es esperable que tenga una densidad de población alta o media, y que se vaya formando un gradiente hacia la periferia de la ciudad. Dichos asentamientos residenciales deben también ir acompañados de los servicios respectivos así como de lugares de esparcimiento, donde haya una buena opción de actividades recreativas, educativas y culturales. Dichas condiciones, naturalmente resultarán en una mayor presencia de personas en el espacio público, lo cual también contribuye a evitar que surjan patologías urbanas como indigencia, prostitución o, drogadicción.

En general, las características que se buscan a nivel de población son las siguientes:

- Densidad poblacional alta, (en gradiente, el casco central debe estar más poblado) de población residente, que resulte en una presencia de personas en espacios públicos durante las horas de la noche.
- Distribución uniforme de grupos poblacionales, por edades, escolaridad y ocupación (diversidad).
- Opción de actividades, ya sean recreativas, educativas, culturales (gente ocupada).

Entorno construido

La base de las ciudades exitosas es su planificación urbana la cual se logra a partir de lineamientos generales y específicos tales como la zonificación, ésta establece las características del entorno construido, el cual debe ser flexible, adaptándose a los cambios de escenario del lugar. La zonificación debe fomentar los usos de suelo mixtos, para que coexistan las actividades laborales, comerciales y residenciales. Al mismo tiempo debe establecer restricciones claras en las actividades no compatibles o la delimitación o reducción de ciertas actividades conflictivas por su externalidades negativas objetivas (ruidos diurnos y nocturnos,) o subjetivas (moralmente sensibles como la indigencia, prostitución, drogadicción).

Por otra parte, El estado edificatorio debe estar en la condición más optima, lo cual demuestra una verdadera intención por parte de los propietarios en invertir en el lugar, alcanzando un mercado inmobiliario dinámico y por consiguiente el aumento paulatino del valor de las propiedades. Al mismo tiempo, es preciso que se de un buen mantenimiento de la infraestructura y del espacio público, así como del equipamiento y las áreas verdes. De igual manera, es importante la conservación y puesta en valor de los edificios patrimoniales de la zona para tener un entorno construido especial y diferenciado.

En general, las características que se buscan a nivel de entorno construido son las siguientes:

- Uso de suelo suficientemente mixtos, que permitan la actividad comercial propia de un centro urbano, pero que posibiliten también la actividad residencial.
- Buena densidad de construcción
- Estado de edificación óptimo.
- Conservación y puesta en valor de los edificios patrimoniales.
- Movimiento dinámico en el mercado inmobiliario.
- Elementos diferenciadores que den carácter al lugar. Existencia de hitos y otras características urbanas que generen “genius loci” diferenciados tales como los edificios históricos patrimoniales.
- Equipamiento y servicios complementarios a la vivienda.
- Espacio público en buen estado y defendible, donde puedan desarrollarse actividades opcionales.
- Mercados ordenados, buen manejo de desechos y proyección hacia el espacio exterior.
- Jerarquía de vías y existencia de vías peatonales articuladas.

Entorno natural

Por entorno natural consideramos la vegetación y la fauna asociada a un ambiente puramente urbano, en el cual se encuentran algunos elementos del entorno natural, tal como la cuenca del río Torres, que viene a ser un pequeño pulmón verde para la zona. Sin embargo para que haya un verdadero impacto positivo sobre el ambiente por parte de ésta, debe recibir un saneamiento que la libere de los desechos acumulados, y que trate y purifique las aguas. Al mismo tiempo, la cuenca debe ser accesible para la comunidad, de manera que no hayan barreras que limiten su apreciación a distancia y su acceso directo.

Otro aspecto a considerar son los metros cuadrados de área verde por habitante, que debe ser acorde al estándar internacional de áreas verdes que es de nueve metros cuadrados por habitante, según lo establecido por la Organización de Naciones Unidas (ONU), la cual determinó que esa cifra es la ideal para que las personas puedan gozar de un espacio recreativo, de estética, relajación, de sanidad visual y para que promueva la renovación de oxígeno. A la vez, estas áreas verdes, deben ser dotadas de especies endémicas que ayuden a la formación de pequeños ecosistemas propios de la zona.

En resumen, las características que se buscan a nivel de entorno natural son las siguientes:

- Suficiente área verde por persona (nueve metros cuadrados). Parte de un sistema de áreas verdes relativamente intercomunicadas, y con diversidad de escalas.
- Conservación de la cuenca del río Torres.
- Recuperación de cierta vegetación natural de la zona, con el fin de atraer a la fauna asociada, especialmente las aves que, por volar, pueden vivir en entornos urbanos sin sufrir las amenazas de los automotores.

Objetivo general

Hacer una propuesta urbana y arquitectónica que recupere la zona comprendida entre los edificios patrimoniales de la antigua Botica Solera y el Cine Líbano (Zona de Intervención) y revitalice su Zona de Influencia.

Objetivos específicos

1. Establecer los límites de la Zona de Intervención ZIT y de la Zona de Influencia ZIF. Hacer una investigación de su población (entorno humano residente y flotante), y su entorno construido y natural, para conocer las condiciones de su estado actual.

2. Desarrollar un perfil del Modelo Urbano Ideal para esta zona periférica del caso urbano de San José, que sirva de parámetro para evaluar su estado actual. Este modelo se basa en modelos teóricos y prácticos que provienen del Marco Teórico y del Estado de la Cuestión, y en las observaciones y necesidades detectadas en la investigación.

3. Hacer una evaluación y diagnóstico de Zona de Intervención ZIT y la Zona de Influencia ZIF de para detectar problemas y posibles soluciones.

4. Hacer una propuesta urbana y arquitectónica, a partir de un conjunto de soluciones escogidas.

5. Diseñar los proyectos arquitectónicos correspondientes.

El esquema de metodología que se utilizó para el presente trabajo es el de investigar las variables de los diferentes entornos del proyecto, luego realizar un análisis y diagnóstico de éstas para dar una propuesta urbano-arquitectónica lo mas acorde posible a las necesidades y circunstancias particulares del lugar. Lo anterior se realizó de la siguiente manera:

Objetivo 1:

Establecer los límites de la Zona de Intervención ZIT y de la Zona de Influencia ZIF. Hacer una investigación de su población (entorno humano residente y flotante), y su entorno construido y natural, para conocer las condiciones de su estado actual.

Metodología:

En la etapa investigativa se realizó una revisión bibliográfica, que sentó bases importantes para el marco teórico y otras partes del documento. Además de esto, fue necesario definir la zona de intervención y la zona de influencia del proyecto, ya que a partir de estas se define una escala física manejable para realizar la investigación en el lugar.

Además de esto se adquirió información de fuentes primarias por medio de entrevistas realizadas a la población residente y flotante del lugar. Al mismo tiempo se recolectaron datos de variables poblacionales a diferentes escalas (a nivel cantonal, nacional y por sector), para luego ser comparadas en la parte de análisis.

Se realizaron también diferentes mapeos de las zonas, para ubicar los datos y la información que así lo requería.

Objetivo 2

Desarrollar un perfil del Modelo Urbano Ideal para esta zona periférica del caso urbano de San José, que sirva de parámetro para evaluar su estado actual. Este modelo se basa en modelos teóricos y prácticos que provienen del Marco Teórico y del Estado de la Cuestión, y en las observaciones y necesidades detectadas en la investigación.

Metodología:

Para realizar dicho perfil, fue necesaria la revisión bibliográfica de las distintas teorías urbanas, así como los casos de algunas ciudades con condiciones urbanas “deseables” o “exitosas”, y con esto plantear un modelo que puede ser aplicado al caso particular de la zona de estudio.

Objetivo 3

Hacer una evaluación y diagnóstico de Zona de Intervención ZIT y la Zona de Influencia ZIF de para detectar problemas y posibles soluciones.

Metodología:

Se implementó una matriz de problema-causa-solución, y a través de ésta se logró organizar la información recopilada, ya que es una herramienta que permite organizar y clasificar la información, para compararla y sacar conclusiones y finalmente soluciones a los problemas planteados.

Objetivo 5

Hacer una propuesta urbana y arquitectónica, a partir de un conjunto de soluciones escogidas.

Metodología:

Al haber planteado los distintos escenarios y las posibles soluciones, debió implementarse las que se consideraron mas apropiadas y beneficiosas a la realidad del lugar. Ya que el proyecto afecta o influye a sus alrededores a un nivel de “barrio” no se pretendió dar una solución a todos los problemas sociales de la zona, sino que se planteó un espacio para actividades que son necesarias y beneficiosas para el lugar.

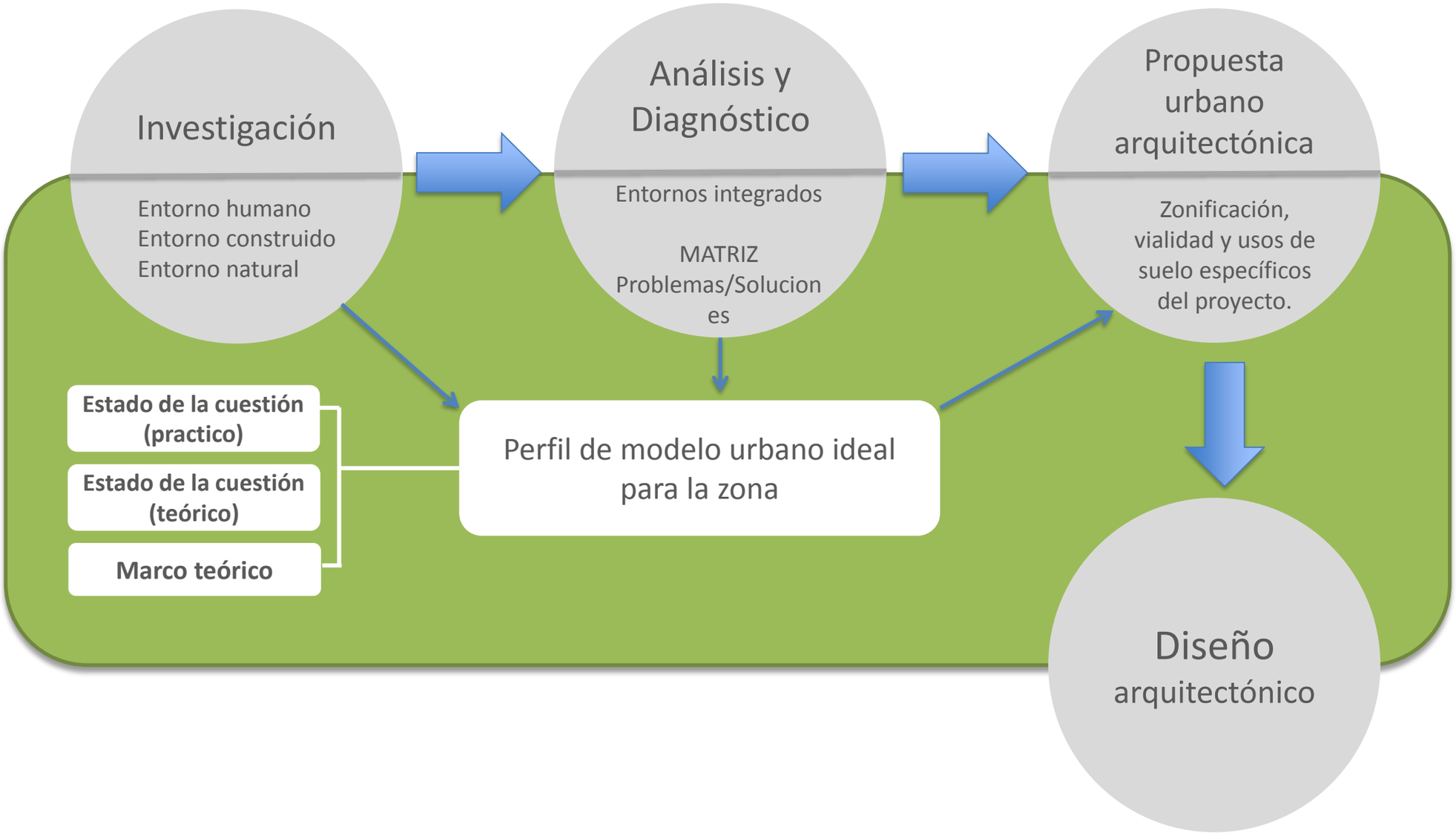
Objetivo 6

Diseñar los proyectos arquitectónicos correspondientes.

Metodología:

En esta etapa se consideraron otro tipo de variables como clima, ubicación, lenguajes arquitectónicos, relaciones espaciales y estéticas y otras consideraciones propias del diseño arquitectónico, que se utilizaron para concretar el proyecto.

esquema metodológico



Capítulo 2

investigación

Población residente y población flotante

Antes de realizar una investigación de la población de la zona, es importante aclarar los conceptos de población residente y población flotante. Ya que son los dos tipos de población presentes en el lugar que deben tomarse en consideración.

Según el documento publicado por las Naciones Unidas (United Nations Statistics Division, 1998), "Principios y Recomendaciones para los Censos de Población y Habitación" El término población flotante se define como: "El grupo de personas que viven habitualmente en un lugar sin base jurídica para su residencia. Así, este término podría designar, según las circunstancias del país en cuestión, a las personas de las zonas rurales que se han trasladado a la ciudad en busca de empleo sin cumplir las normas para obtener los permisos pertinentes, y a las personas que residen en una ciudad pero tienen su residencia oficial en otro lugar del país." (Naciones Unidas, 2008, págs. 111- 112)

Sin embargo dicho término también se utiliza para la población que utiliza un territorio pero cuyo lugar de residencia habitual es otro. En el documento, "Población Flotante, Población en Movimiento: Conceptos Clave y Métodos de Análisis Exitosos" (publicación del gobierno mexicano) que habla de éste tema, especifica que el análisis de la población flotante debe partir de tres premisas. Primera, **la población flotante es consecuencia de la movilidad de la población; segunda, la movilidad de la población es un continuo que va desde la migración permanente, pasando por la migración temporal, hasta la movilidad diurna o cotidiana;** y tercera, su estudio debe cubrir a la migración (especialmente la temporal), la movilidad cotidiana de la población y los mercados laborales locales.

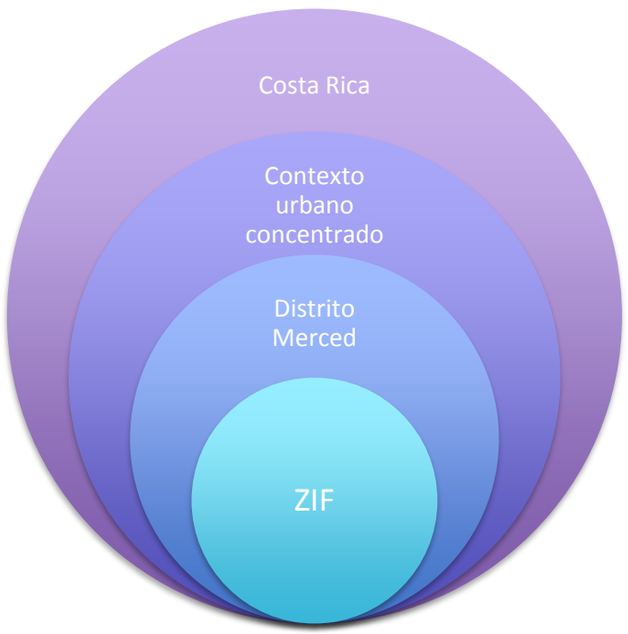
La población residente, como la palabra lo dice, es la población domiciliada en un territorio. En los censos de población se distingue la población residente, o población de derecho que comprende a las personas que residen habitualmente en un municipio, y están presentes o accidentalmente ausentes.

Basado en estos principios, se recopiló datos para obtener información de estos tipos de población presentes en la zona.

Datos poblacionales

Los datos poblacionales recopilados fueron obtenidos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), según el censo nacional realizado en el año 2001.

Para caracterizar el segmento de población que nos interesa, es necesario compararla con los promedios de contextos nacionales a otras escalas, así por ejemplo se comparan los datos de los sectores de la ZIF. (Sector este de barrio México, Paso de la Vaca, Barrio la Unión, Iglesias Flores y Florida Norte) con los datos de la población en un contexto urbano concentrado, y de igual manera con los datos del total de la población nacional. De esta manera, resaltan las características que distinguen a las personas residentes del lugar respecto al resto del país o al resto de la población urbana.



Sin embargo, debemos tomar en cuenta que los datos que el censo provee pueden presentar algunas limitaciones, primeramente porque están desactualizados ya que se obtuvieron hace diez u once años, y también porque no incluye a la población flotante, la cual, en el caso de la zona de estudio representa una cantidad mayor a la población residente. Por estas razones fue importante ampliar la información obtenida con una encuesta muestral en los sectores de dicha zona. Tal encuesta será expuesta más adelante.

Las variables que se toman en cuenta en este estudio, son las que deben considerarse para la propuesta y el diseño del proyecto. Dichas variables son: cantidad, edad, nivel de instrucción, condición de actividad, categoría ocupacional, rama de actividad, tipo de vivienda, estado de la vivienda, y tenencia de servicios. Además de éstas, la encuesta muestral incluye información sobre servicios que se utilizan, medios de transporte, así como opinión sobre servicios, mejoras urbanas, y problemas sociales de la zona.

Cantidad

Los datos mas actualizados respecto a la población del país y de los sectores de interés son los siguientes:

Zona	Población (habitantes)	Densidad hab/ha
Costa Rica	4 301 712	9.03
San José	1 658 075	33.39
Cantón de San José	346 298	77.61
Distrito de Merced	12 098	52.83
ZIF	5 869	66.46

Obtenido de: http://www.inec.go.cr/Web/Home/pagPrincipal.aspx

El análisis respecto a cantidades y densidades se realizará mas adelante, al compararlo con datos y patrones internacionales.

Variable edad

la variable edad puede ser un determinante importante en la propuesta urbana y arquitectónica, ya que de ésta dependen el tipo de actividades que se realicen y los espacios adecuados para éstas.

La edad de la población es estudiada a partir de periodos quincenales (5 años) de la siguiente manera:

Costa Rica

CENSO INEC/2001, Promedio nacional		
EDADES	CANTIDAD	PORCENTAJES
Menos de 18	1608870	42
de 18 a 24	342728	9
de 25 a 34	592490	16
de 35 a 59	964617	25
mayores de 60	301474	8
total	3810179	100

Contexto urbano concentrado

Censo INEC/2001 Contexto urbano concentrado		
EDADES	CANTIDAD	PORCENTAJES
Menos de 18	672211	39
de 18 a 24	162601	9
de 25 a 34	265471	15
de 35 a 59	465787	27
mayores de 60	155902	9
total	1721972	100

Zona de Influencia: ZIF

ZIF INEC/2001		
EDADES	CANTIDAD	PORCENTAJES
Menos de 18	1842	31
de 18 a 24	637	11
de 25 a 34	1082	18
de 35 a 59	1584	27
mayores de 60	724	12
total	1842	100

Como conclusión preliminar podemos ver que la zona en cuestión presenta una mayor cantidad de personas en las edades de 18 a 35 años que el promedio de población a nivel nacional y el promedio de población en zonas urbanas concentradas, lo mismo sucede con la población de adultos mayores de 60. Y por lo tanto presenta un menor porcentaje de menores de edad al compararlo con estos contextos.

Mas adelante se analizarán a detalle los datos y gráficos de ésta variable, y las implicaciones que dichas conclusiones tengan en la propuesta del proyecto.

Variable nivel de instrucción

Es importante conocer el grado de educación de la población a la que irá dirigido el proyecto, ya que de esta manera se puede saber si la propuesta deberá ir orientada a programas de educación en el lugar, o en el caso contrario, si el lugar necesitará de espacios recreativos y de entretención.

El nivel educativo de la población se mide en periodos concluidos de la siguiente manera:

Costa Rica

CENSO INEC/2001, Promedio nacional		
NIVEL	CANTIDAD	PORCENTAJE
Ningún grado	357276	10
Primaria	1814407	53
Secundaria	773710	23
Técnica	138092	4
Universitaria	350110	10
Total	3433595	100

Contexto urbano concentrado

Censo INEC/2001 Contexto urbano concentrado		
NIVEL	CANTIDAD	PORCENTAJE
Ningún grado	122651	8
Primaria	683899	44
Secundaria	451270	29
Técnica	73314	5
Universitaria	240343	15
Total	1571477	100

Zona de Influencia: ZIF

ZIF INEC/2001		
NIVEL	CANTIDAD	PORCENTAJE
Ningún grado	306	6
Primaria	2221	41
Secundaria	1944	36
Técnica	246	5
Universitaria	675	13
Total	5392	100

Ocupación

Saber las ocupaciones mas comunes de los habitantes del lugar es importante para plantear lugares con actividades complementarias o en caso contario que la propuesta ayude a establecer una zona especializada en cierto tipo de actividades.

La ocupación por categorías se distribuye de la siguiente manera:

CENSO INEC/2001, Promedio nacional		
OCUPACIÓN	CANTIDAD	PORCENTAJE
Nivel directivo	36439	3
Nivel profesional, intelectual, científico	114524	9
Nivel técnico, profesional medio	164723	13
Apoyo administrativo	100659	8
Venta en locales, servicio al público	183122	14
Agropecuaria, agricultura y pesquera	75579	6
Mecánica, construcción, manejo maquinaria	147860	11
Montaje, operación de maquinarias	138294	11
Total	1301546	100

Contexto urbano concentrado:

CENSO INEC/2001, Promedio nacional		
OCUPACIÓN	CANTIDAD	PORCENTAJE
Nivel directivo	36439	3
Nivel profesional, intelectual, científico	114524	9
Nivel técnico, profesional medio	164723	13
Apoyo administrativo	100659	8
Venta en locales, servicio al público	183122	14
Agropecuaria, agricultura y pesquera	75579	6
Mecánica, construcción, manejo maquinaria	147860	11
Montaje, operación de maquinarias	138294	11
Total	634950	100

Zona de influencia del proyecto ZIF, por rama de actividad.

CENSO INEC/2000 Urbano concentrado		
OCUPACIÓN	CANTIDAD	PORCENTAJE
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	4	1
Industrias manufactureras	144	16
Suministros de electricidad, gas y agua	8	1
Construcción	77	9
Comercial por mayor y menor; repar.vehic.;efectos pers.y enseres domest.	206	23
Hoteles y restaurantes	91	10
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	58	7
Intermediación financiera	9	1
Activ.inmobiliarias, empresariales y de alquiler	86	10
Admin.Pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	34	4
Enseñanza	25	3
Servicios sociales y de salud	21	2
Otras activid.de servicios comunitarios, sociales y personales	45	5
Hogares privados con servicio domestico	74	8
Total	882	100

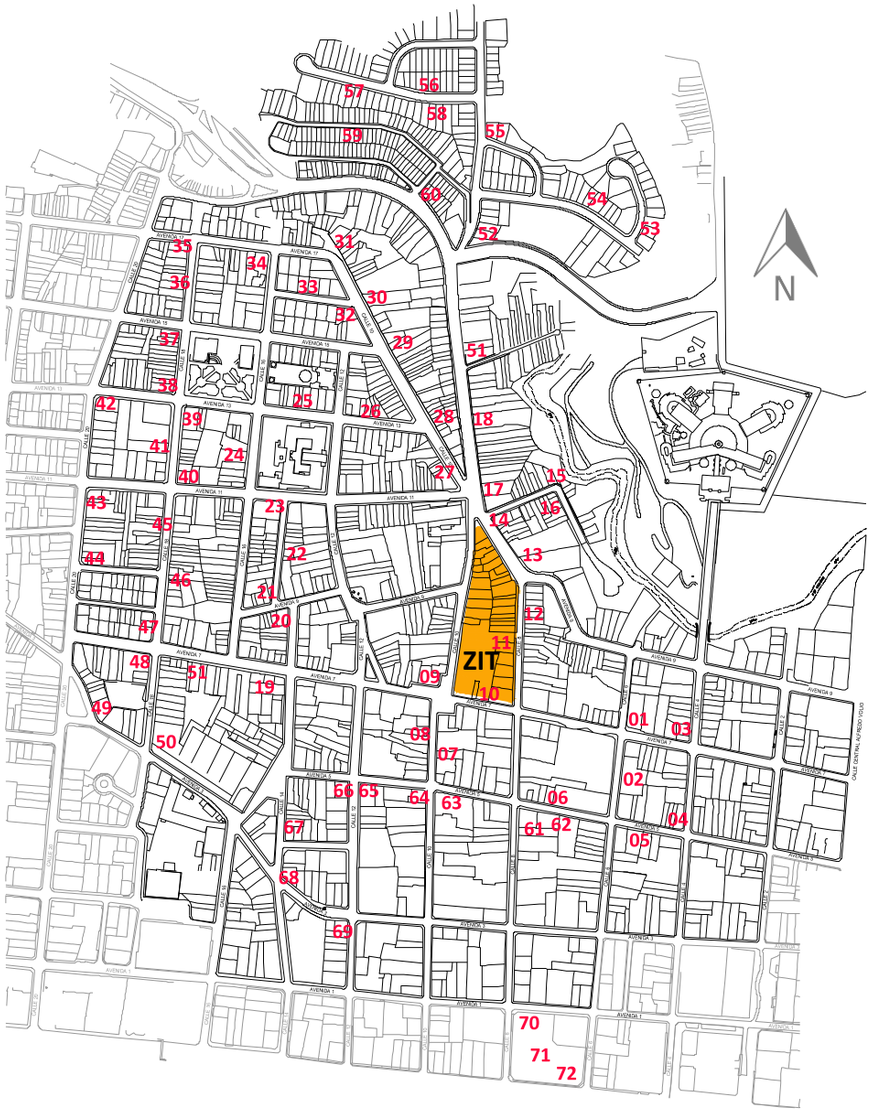
Según los datos obtenidos, en la zona de estudio hay una mayor cantidad de actividades de servicio y atención al público, así como actividades de reparación y mecánica; situación que es aún mas notable al ser comparada con los datos a nivel nacional y en contextos urbanos concentrados.

Dicha situación resulta no ser muy beneficiosa para una zona urbana central, como lo es el casco de San José, sino que lo se busca es una mayor variedad de usos, para evitar la fragmentación de la ciudad en zonas especializadas. Más adelante se estudiará este tema con más detalle.

Encuesta

El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) realiza estudios censales sobre la población residente del país, dichos datos son obtenidos por sectores y zonas. Por lo cual se puede obtener información de la población residente de un lugar específico, como lo es la ZIF o zona de influencia del proyecto. Sin embargo no es posible obtener dicha información de la población flotante del lugar, la cual es conformada por personas que trabajan o visitan San José, pero que residen en otra parte del país.

Para obtener más información acerca de la población residente y la población flotante del lugar, se realizó una encuesta muestral que abarcó la ZIF. La muestra se tomó de forma aleatoria realizando algunas entrevistas en cada uno de los cuadrantes con el fin de determinar variables de población (flotante y residente). Las 72 entrevistas realizadas se distribuyeron de la siguiente manera:



Además de las variables mencionadas anteriormente (cantidad, edad, nivel de instrucción, condición de actividad, categoría ocupacional, rama de actividad, tipo de vivienda, estado de la vivienda) de las cuales se tiene información dada por el INEC, la encuesta muestral también incluye información sobre servicios que se utilizan, medios de transporte, así como opinión sobre servicios, mejoras urbanas, y problemas sociales de la zona.

Los resultados de dicha encuesta son los siguientes:

Variable edad

Distribución de edades en miembros no residentes		
EDADES	CANTIDAD	PORCENTAJE
Menos de 18	0	0
de 18 a 25	13	17
de 26 a 35	17	22
de 36 a 59	40	52
mayores de 60	7	9
TOTAL	77	100

Distribución de edades en miembros residentes		
EDADES	CANTIDAD	PORCENTAJE
Menos de 18	34	24
de 18 a 25	30	21
de 26 a 35	21	15
de 36 a 59	37	26
mayores de 60	19	13
TOTAL	141	100

Como se puede observar en las tablas, el grupo de edades con el mayor porcentaje en miembros no residentes, corresponde a las personas de 36 a 59, lo cual coincide con edades de mayor actividad laboral. En el caso de los miembros residentes la distribución por edades es mas uniforme.

Variable educación

Nivel educativo miembros residentes		
NIVEL	CANTIDAD	PORCENTAJE
Primaria	40	35
Secundaria	48	42
Universitaria	23	20
Técnica	2	2
Otro	0	0
TOTAL	113	100

Nivel educativo miembros no residentes		
NIVEL	CANTIDAD	PORCENTAJE
Primaria	17	37
Secundaria	22	48
Universitaria	3	7
Técnica	4	9
Otro	0	0
TOTAL	46	100

Nivel educativo, total de miembros		
NIVEL	CANTIDAD	PORCENTAJE
Primaria	57	36
Secundaria	70	44
Universitaria	26	16
Técnica	6	4
Otro	0	0
TOTAL	159	100

Como se puede observar en las tablas, el nivel educativo de los miembros residentes en general, es mayor al nivel educativo de los miembros no residentes. Lo cual también es reflejo de las actividades económicas de las zona, las cuales por ser servicios terciarios, no requieren de empleados con niveles educativos altos.

Variable ocupación

Categoría ocupacional		
OCUPACIÓN	CANTIDAD	PORCENTAJE
Nivel directivo	0	0
Nivel profecional, intelectual, científico	6	8
Nivel técnico, profecional medio	5	7
Apoyo administrativo	7	10
Venta en locales, servicio al público	22	31
Agropecuaria, agricultura y pesquera	2	3
Mecanica, construcción, manejo maquinaria	7	10
Montaje, operación de maquinarias	1	1
Ocupaciones no calificadas	21	29
TOTAL	72	100

Tal y como se observa en la tabla, las categorías de ocupación con un mayor porcentaje, son las de servicio al público y las operaciones no calificadas, lo cual también es reflejo de la tercerización de las actividades de la zona.

Equipamiento y servicios

Equipamiento y servicios		
SERVICIOS	CANTIDAD	PORCENTAJE
Electricidad	70	97
Agua	67	93
Teléfono	65	90
Computadora	44	61
Internet	37	51
Total de entrevistas	72	

La tabla anterior indica que en la zona predomina la tenencia de servicios de agua luz y teléfono, no así la tenencia de computadora o internet.

Medio de transporte

Medio de transporte que utilizan miembros residentes		
MEDIO	CANTIDAD	PORCENTAJE
A pie	41	100
Bus	25	61
Carro particular	20	49
Taxi	10	24
Bicicleta	1	2
Tren	0	0
Total de entrevistas residentes	41	

Medio de transporte que utilizan miembros no residentes		
MEDIO	CANTIDAD	PORCENTAJE
Bus	21	72
Carro particular	8	28
A pie	5	17
Taxi	0	0
Bicicleta	0	0
Tren	0	0
Total de entrevistas residentes	29	

Se puede observar en los datos que la mayoría de los miembros residentes se trasladan a destinos cercanos caminando, o en bus, sin embargo hay un gran porcentaje de ellos que utilizan el automóvil, mientras que los miembros no residentes prefieren el autobús para llegar y partir del lugar.

Compras mensuales

Compras mensuales		
ESTABLECIMIENTO	CANTIDAD	PORCENTAJE
Supermercado	18	29
Ambos	17	24
Proveedores	10	14
Mercado	10	14
NS/NR	8	11
Otro	6	8
Total de entrevistas	72	100

la mayoría de las personas residentes y no residentes afirman utilizar tanto el mercado como el supermercado para realizar las compras habituales. Sin embargo los comercios de la zona consiguen su mercadería por medio de proveedores.

Preguntas de opinión

¿Que tipo de comercio o servicio le gustaría para la zona?		
SITIO	CANTIDAD	PORCENTAJE
NS/NR	29	40
Instalaciones deportivas	10	14
Supermercado	9	13
Áreas verdes	5	7
Servicios municipales	4	6
Servicios de salud	3	4
Farmacia	2	3
Residencias	2	3
Centro comercial	2	3
"Algo de recreación"	2	3
Oficina de turismo	2	3
inodoros públicos	1	1
Biblioteca	1	1
Casa cultural	1	1
Total de entrevistas	72	100

Cuando se le preguntó a los encuestados, qué tipo de comercio o servicio es conveniente para la zona, las respuestas fueron muy variadas, sin embargo un gran porcentaje, coincidió en que la zona carece de instalaciones deportivas, zonas verdes y de recreación, por lo tanto consideran necesario dotar al lugar con este tipo de uso.

Preguntas de opinión

Principales problemas sociales		
PROBLEMA	CANTIDAD	PORCENTAJE
Drogadicción	50	69
Delincuencia	21	29
Indigencia	15	21
Prostitución	6	8
Violencia	4	6
Desempleo	3	4
Extranjeros	2	3
NS/NR	2	3
Embarazo infantil	1	1
Total de entrevistas	72	

¿Cómo se pueden resolver los problemas sociales?		
RESPUESTA	CANTIDAD	PORCENTAJE
NS/NR	24	33
Mayor vigilancia policial	21	29
Rehabilitación	13	18
Educación/Capacitación	10	14
Ayuda social	6	8
Deporte	2	3
Organización comunitaria	2	3
Religión	2	3
Mas residencias	1	1
Eliminar el mercado	1	1
Total de entrevistas	72	

Según la población de la zona, el mayor problema social de ésta es la drogadicción, seguida por la delincuencia, y la mejor manera de resolver dichos problemas es con un incremento en la vigilancia policial.

Preguntas de opinión

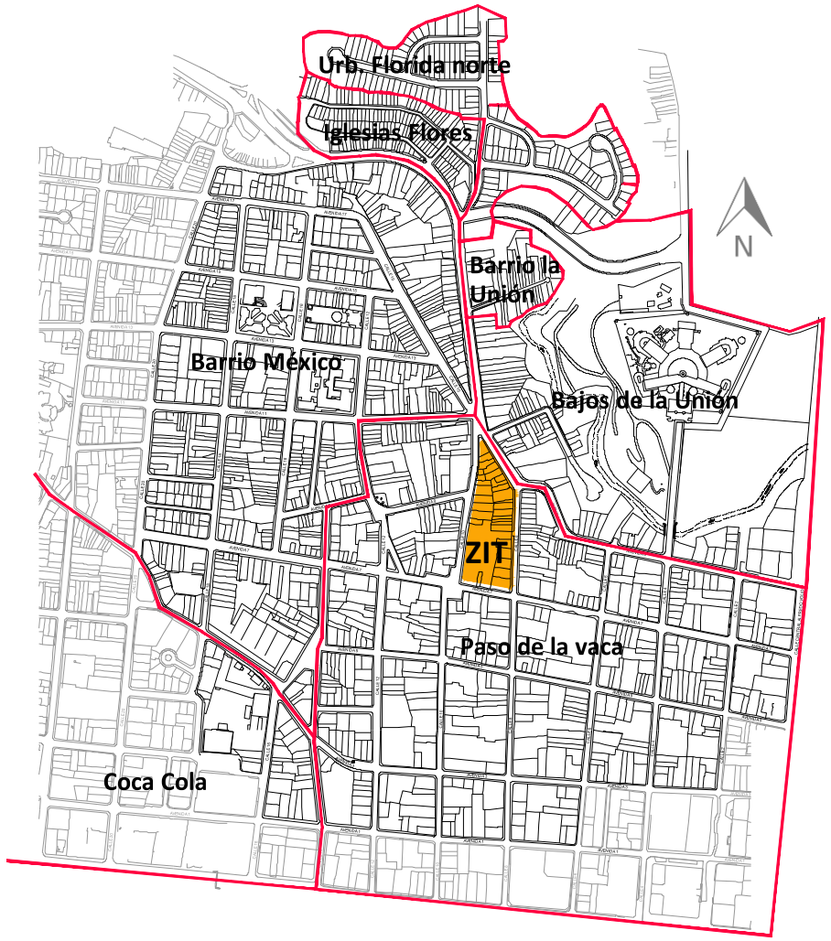
Mejoras desde el punto de vista urbano		
SITIO	CANTIDAD	PORCENTAJE
Parques/Áreas verdes	21	29
Aceras	16	22
NS/NR	13	18
Iluminación	10	14
Mantenimiento	11	15
Paradas	7	10
Juegos infantiles	6	8
Accesibilidad	5	7
Manejo de desechos	4	6
Transporte público	1	1
Total de entrevistas	72	

Los residentes y visitantes de la zona opinan que las áreas que merecen mayor reparaciones o mejoras son las áreas verdes y las aceras.

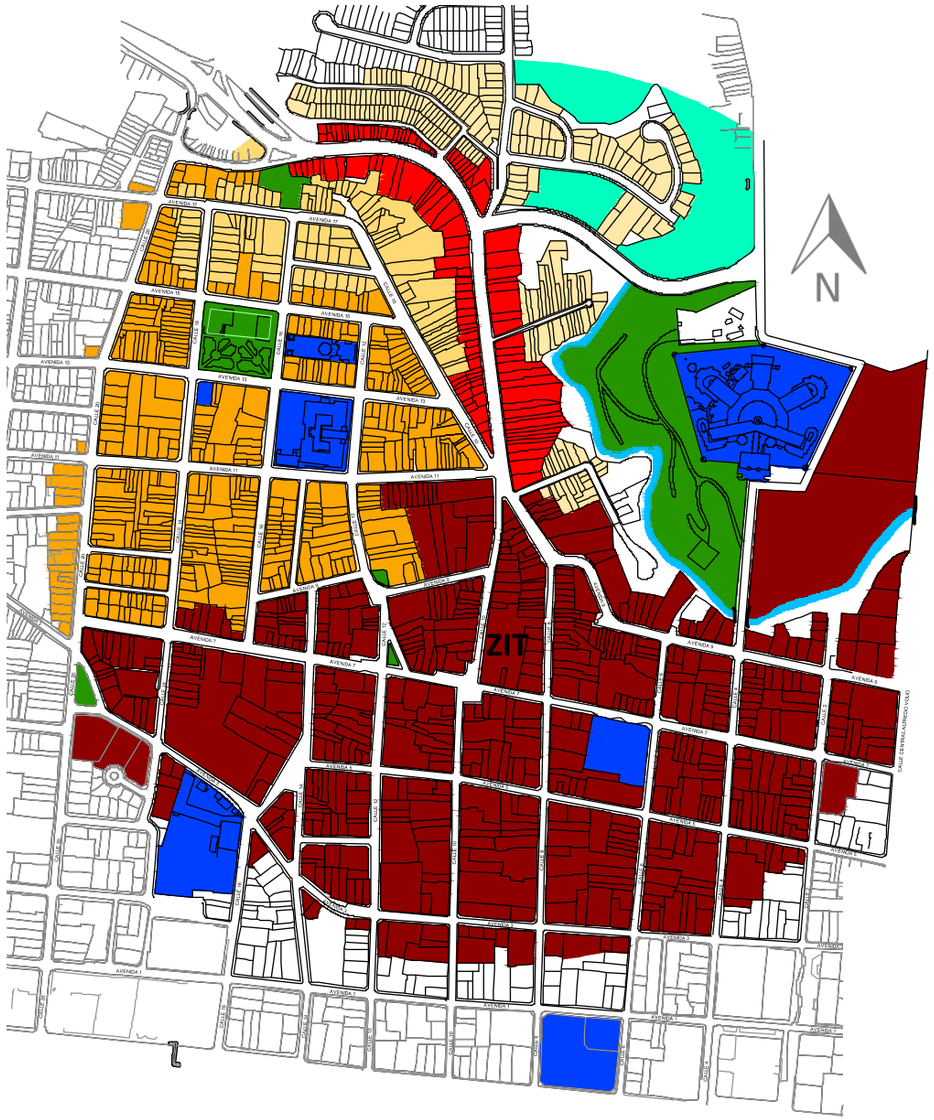
En el apartado de análisis, se compararán los resultados de la encuesta con los datos censales, lo cual aportará las primeras conclusiones.

entorno construido (morfología urbana)

Distribución administrativa



La Zona que circunscribe al proyecto, o la Zona de Influencia de éste (ZIF) es parte del distrito de Merced, del Cantón de San José, a la vez la conforman algunos barrios de dicho distrito los cuales son: Sector este de barrio México, Paso de la Vaca, Barrio la Unión, Iglesias Flores y Florida Norte.



SIMBOLOGÍA

ZONAS RESIDENCIALES

- ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR-1)
- ZONA RESIDENCIAL 2 (ZR-2)
- ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR-3)
- ZONA RESIDENCIAL 4 (ZR-4)

ZONAS MIXTAS DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS

- MIXTO (VIVIENDA Y COMERCIO)

ZONAS DE COMERCIO Y SERVICIOS

- ZONA COMERCIAL 1 (ZC1)
- ZONA COMERCIAL 2 (ZC2)
- ZONA COMERCIAL 3 (ZC3)

USOS GENERALES

- AREAS PÚBLICAS
- AREAS VERDES Y USO RECREATIVO
- INDUSTRIA Y COMERCIO
- INSTITUCIONAL
- ZONA SUJETA A ESTUDIO

Zonificación actual

En la zona de estudio están presentes las siguientes zonas: ZR-2 (zona residencial 2), ZR-3 (zona residencial 3), ZMRC (zona mixta residencial comercial), ZC-1 (zona comercial 1), y ZC-2 (zona comercial 2), asimismo hay uso institucional y algunas áreas verdes. En el zona de intervención (entre la Botica Solera y el cine Líbano) tenemos ZC-2 (zona comercial 2).

A continuación se realizará una descripción y caracterización de cada una de éstas zonas, según lo establecido por el plan regulador de San José.

Zona residencial

Las zonas residenciales, como la palabra lo dice tienen el propósito de albergar el uso residencial, con sus respectivos servicios y equipamientos, los cuales son usos como comercios y servicios no molestos para la actividad.

Se identifican cuatro tipos de zonas residenciales, a partir del área del lote mínimo y los límites de barrio, su delimitación se hizo bajo los criterios de la morfología y estudios estadísticos (promedio del lote, la moda, la mediana) para estimar un lote tipo. Por otra parte se utilizaron los límites de los barrios a fin de ajustar las diferentes zonas residenciales a éstas

Según el plan regulador de San José, el objeto de las zonas residenciales es lograr un estándar de la estructura de la propiedad, muy similar, e incentivar la inversión urbanística. Sin embargo, dicho modelo de “lote tipo” no promueve flexibilidad en el aprovechamiento del suelo.

Los requisitos de la Zona Residencial 1 (ZR-1), son tener superficie mínima del lote de 400m^2, con un frente mínimo de 15m; La Zona Residencial 2 (ZR-2) debe tener superficie mínima del lote de 250m^2 con un frente mínimo de 11m; La Zona Residencial 3 (ZR-3) una superficie mínima del lote de 150m^2, y un frente mínimo de 8m; y por último los requisitos de la Zona Residencial 4 (ZR-4) son tener superficie mínima del lote de 100m^2, con un frente mínimo de 6m.

Zona comercial 1 (ZC1)

A lo largo de la Avenida 9 en la ZIF, existe la zona comercial tipo 1, en la cual corresponde a las radiales y corredores comerciales del cantón. Se caracteriza por poseer lotes con un promedio de 650 m^2 y un frente mínimo de 15m.

Los usos no permitidos para esta zona son: Plantas de tratamiento de alcance regional, fábrica de materiales de construcción, aserraderos, fábricas recicladoras; industria alimentaria, textil y química, excepto los PYMES hasta 100m^2 de área útil; taller de contenedores, furgones y autobuses, almacenes fiscales; bodegas y almacenes de depósito, almacenaje y distribución y depósitos de materiales de construcción mayores de 500m^2 en vías locales y mayores de 1000 m^2 en las vías nacionales; alquiler-venta de maquinaria y equipo pesados; estacionamientos, talleres y servicio de transporte de carga y descarga (autobuses, contenedores y furgones); depósitos de chatarra y cementerios.

Zona comercial 2 (ZC-2)

La mancha de zonificación más predominante es la zona comercial tipo dos (ZC-2), la cual es definida en el Plan Regulador como una zona donde se busca desarrollar las actividades de comercio y servicios de alcance nacional. La misma se encuentra ubicada principalmente en el centro de la ciudad, lo que la anterior versión del PDU denominaba Centro Nacional de Comercio y Servicios.

Las actividades no permitidas para esta zona son: bodegas y almacenes de depósito, almacenaje y distribución y depósitos de materiales de construcción; depósitos de chatarra, talleres de enderezado y pintura, talleres de forja y hojalatería, industriales (precisión, troqueles y moldes, aluminio, torno y maquinaria industrial); talleres de artesanías, talleres de carpintería y ebanistería, excepto los PYMES hasta 100m2 de área útil; industria alimentaria doméstica, talleres automotrices (mecánico, muflas, baterías, electromecánico, fibras, embriague y frenos), lavado de autos, estaciones de servicio y gasolineras, lubricentros y cambio de llantas, y moteles.

Zona Mixta residencial-comercial (ZMRC)

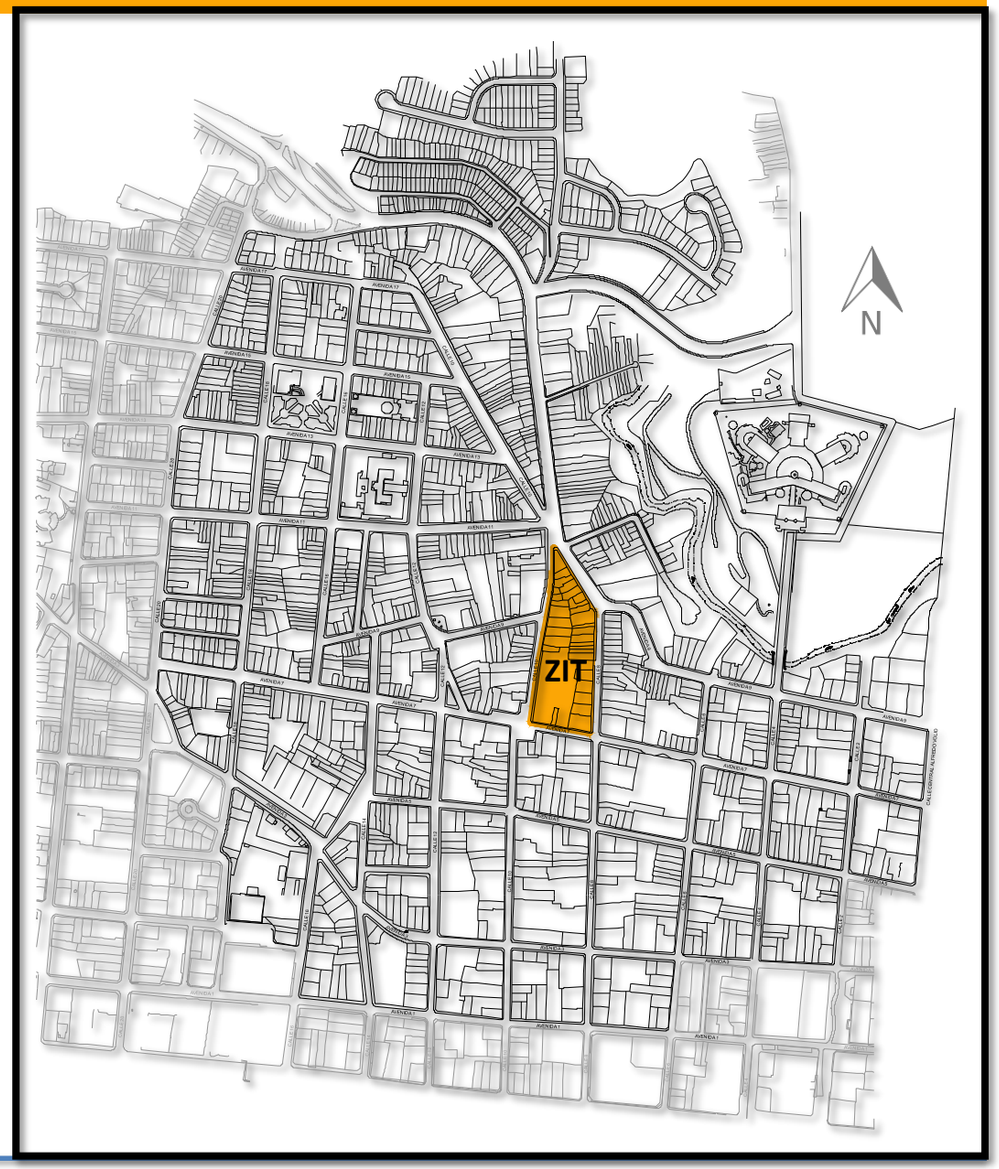
El límite entre el centro de San José y Barrio México coincide con una zona mixta residencial-comercial, la cual es definida en el Plan Regulador como zonas en proceso de transformación, que se ubican generalmente en áreas de transición, entre centros o corredores comerciales y de servicios y las áreas residenciales existentes, dándose una mezcla funcional de residencia y comercio, agregándose lo que en la anterior versión del PDU se denominaba Comercio y Servicios Centro de Barrio. Se plantea como propósito reforzar o mantener la función residencial existente en el área señalada, pero aceptando a la vez su coexistencia con actividades comerciales y de servicios no molestos.

Dicha zonificación sigue la lógica de gradiente del centro comercial a la periferia residencial, sin embargo es necesario que dicha transición sea más tenue para evitar el desplazamiento o la desaparición del uso residencial, y el choque o conflicto entre actividades. Para dicho fin se han restringido en la zona mixta residencial-comercial las siguientes actividades: talleres mecánicos, de baterías, electromecánico, fibras, embrague, frenos y muflas; talleres de carpintería y ebanistería, excepto los PYMES hasta 50m^2 de área útil, mercados y supermercados mayores a 500m^2, bodegas de más de 100m^2, venta de agroquímicos, venta y alquiler de autos, alquiler de menaje y bienes, litografías, imprentas, tapicerías, bares, centros de acopio de materiales reciclables, clínicas de hospitalización; laboratorios de radiología y/o radioterapia, de patología, de disección de cadáveres, con excepción en colindancia con hospitales, dos cuadras de distancia como máximo del edificio hospitalario; crematorios excepto en colindancia con cementerios; consultorios médicos mayores de 200 m^2 , estacionamientos y terminales de autobuses.

Investigación del entorno construido por usos de suelo

Para la investigación y el análisis se realizó un levantamiento en la zona de influencia (ZIF) con el fin de identificar los usos de suelo existentes, lo cual se representa gráficamente por medio de una simbología de colores que sirven para comparar y analizar la cobertura de cada uso en el sitio. Ésta herramienta es útil para conocer la dinámica de las actividades urbanas en el lugar, y saber como se relaciona cada una de ellas con el resto.

De igual forma se puede inferir el porqué de dicho comportamiento, y en última instancia proponer un proyecto arquitectónico que tenga un impacto positivo en su entorno.



Uso residencial

En la imagen de la derecha el uso residencial es resaltado en color amarillo, y se puede observar claramente en la mancha resultante que las viviendas se concentran hacia el norte de la ZIF, sobre todo por la parte de Barrio México y Florida Norte. Al sur de la zona, hay pocos usos residenciales evidentes, se presentan manzanas completas donde no hay del todo vivienda visible, mas que algunas cuarterías y hoteles que tienen un primer nivel comercial.

Esto indica una disociación de las viviendas y el centro a manera de gradiente, lo cual, a la vez es consecuente con la falta de infraestructura, equipamiento y servicios del lado sur de la ZIF, caso contrario a los barrios ya mencionados.

Dicha brecha entre el uso residencial y la zona de mercados es fomentado en el nuevo Plan Regulador propuesto de la Municipalidad de San José ya que se propone ampliar hacia el norte la zona mixta intermedia ubicada entre la zona residencial (norte) y la zona comercial (sur).

Equipamiento social

En la zona están presentes todo tipo de servicios y equipamientos urbanos, tales como EBAIS, CENCINAI, estación de bomberos, estación policial, iglesias, terminales de buses, bancos, y lugares de asistencia social, entre otros.

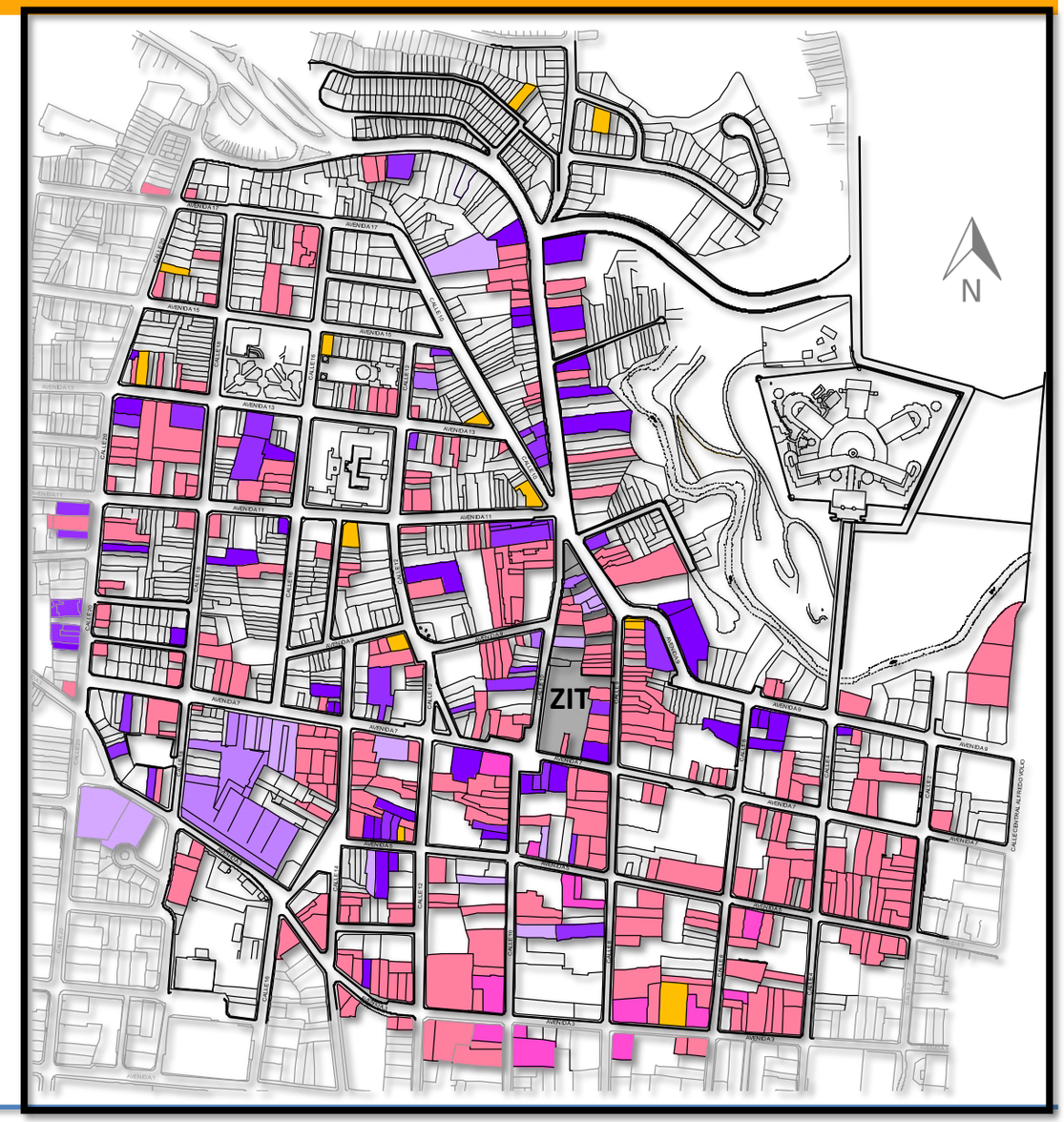
SERVICIOS

- ESCUELA
- EBAIS - CENCINAI
- TERMINAL DE BUSES
- BOMBEROS
- PUESTO POLICIAL
- IGLESIA
- ASISTENCIA SOCIAL
- MUNICIPAL

Usos comerciales y servicios en general

Lo que se observa en la figura de la derecha es la gran mancha comercial de la ZIF con trescientas noventa y seis propiedades dedicadas a algún tipo de comercio.

Es notable que hay un buena cantidad de uso comercial distribuido en la zona, lo cual es causante del desatiendo durante las horas de la noche, y lo convierte en un lugar sumamente solo y sin vigilancia.

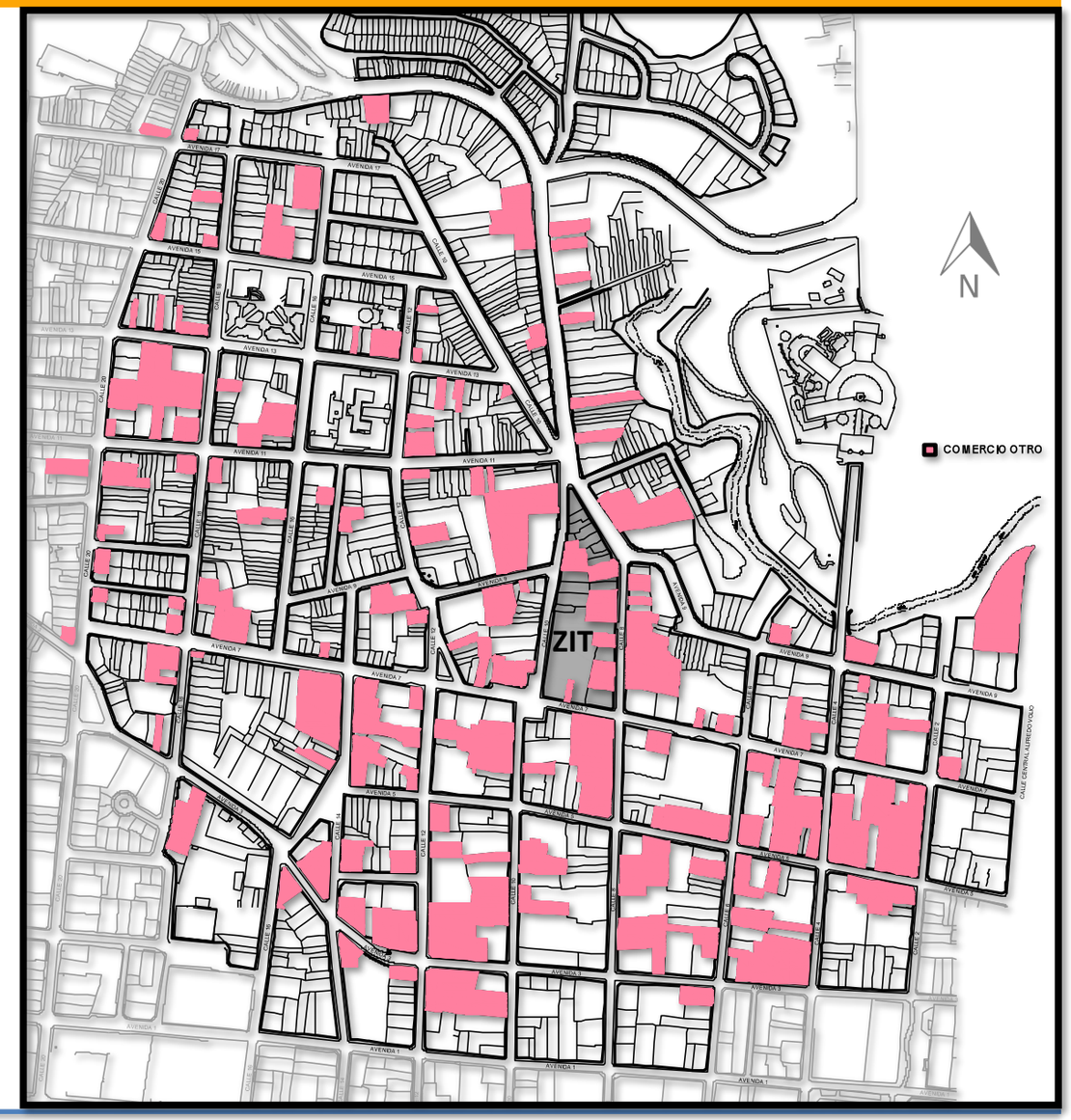


COMERCIO

- PULPERIA Y SUPER
- COMPRA Y VENTA
- COMERCIO OTRO
- TALLER
- VENTA DE REPUESTOS
- VENTA DE LLANTAS
- ABONOS AGRO
- BODEGA
- CENTRO DE RECICLAJE

Comercio y servicios conformes

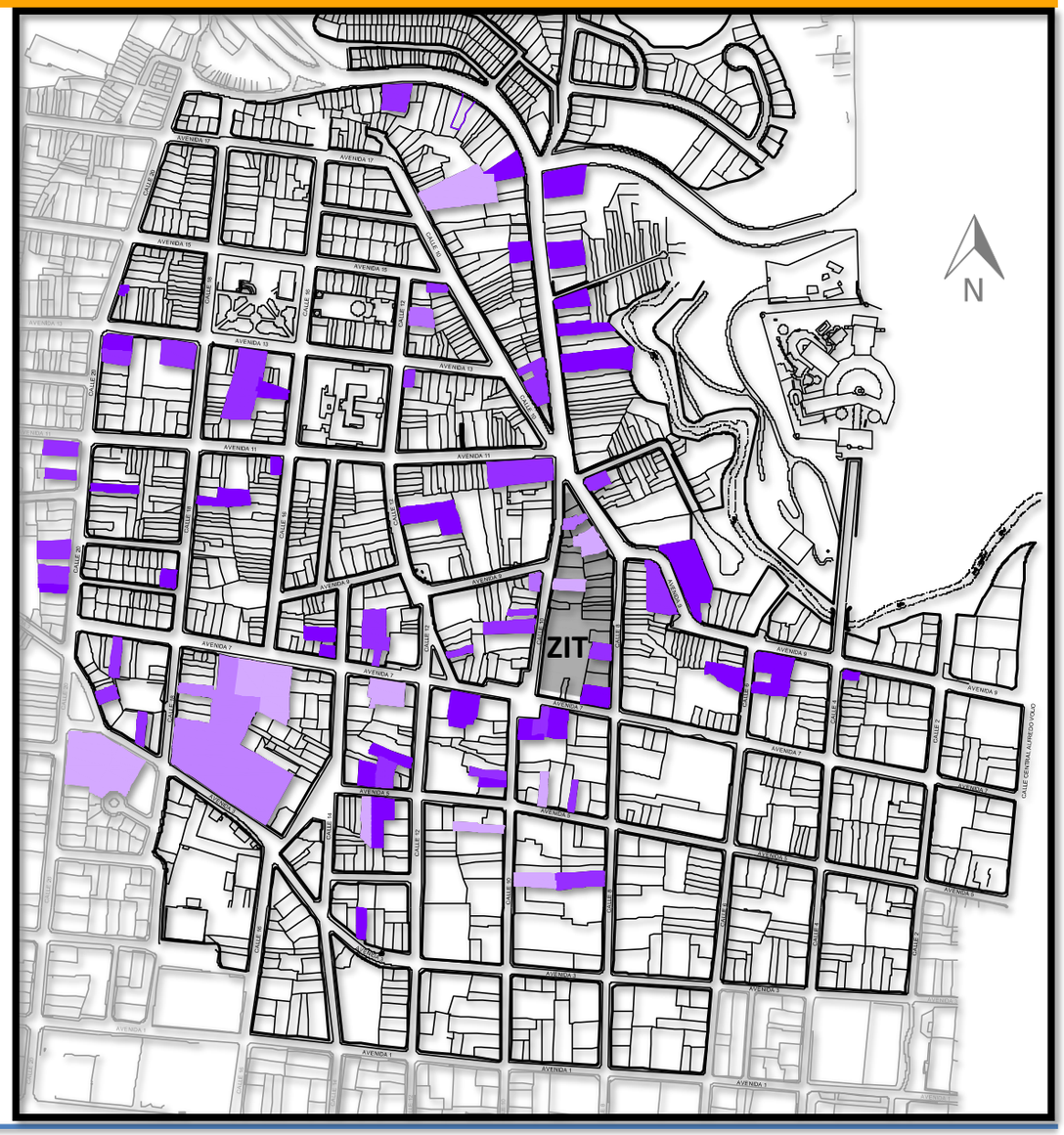
Como se puede observar en la imagen, se resalta en color la actividad comercial de la zona, exceptuando locales que correspondan a talleres mecánicos, ventas de repuestos, bodegas y centros de reciclaje, ya que estos se estudiarán en otra categoría.



Usos comerciales no conformes y no permitidos

La zona presenta un patrón de usos de suelo no conformes según la zonificación actual, tales como los talleres automotrices y de reparación , y bodegas, entre otros los cuales se muestran en la imagen de la derecha.

- TALLER
- VENTA DE REPUESTOS
- VENTA DE LLANTAS
- ABONOS AGRO
- BODEGA
- CENTRO DE RECICLAJE



Usos de suelo de entretenimiento adulto y sexuales (Vida nocturna)

Como se ha mencionado anteriormente, en la ZIF se encuentra la llamada “zona roja de San José”, la cual consiste en unos cuantos cuadrantes que reúnen establecimientos donde se practica la prostitución. Estos lugares por lo general son hoteles, bares, cuarterías y night clubs.

Como se puede observar la zona roja esta ubicada aproximadamente entre calles 6-8 y avenidas 5-9.

VIDA NOCTURNA

- BAR
- HOTEL
- NIGTH CLUB

Vialidad vehicular y peatonal

Conformada por calles y avenidas en sistema tradicional de damero. Éstas funcionan generalmente en un sentido, según el tipo de vía que sea, las calles de norte-sur y las avenidas de este a oeste. Los sentidos de las calles y avenidas de la ZIF se pueden observar en la siguiente fotografía:

El bulevar peatonal propuesto sobre la calle 10, en un futuro conectará los bulevares de las avenidas central y 4 con la zona norte.

Transporte público

En la zona de estudio (ZIF) se encuentran distintas terminales de autobuses importantes, así como seis rutas de autobuses y sus respectivas paradas; las cuales son parte del sistema de transporte público del centro de la ciudad de San José, que funciona como una gran terminal y punto de referencia para los diferentes destinos en el resto del país.

Las terminales presentes en la ZIF son:

1. Autotransportes los caribeños (viajes Limón-San José)
2. La terminal de San Carlos
3. La terminal Deldu (Peñas Blancas y La cruz)
4. Transportes ARSA (Coyapa, Nandayure, Jicaral, Playa Coyote y San Francisco, en Guanacaste)
5. Empresa Alfaro (Tamarindo, Santa Cruz, Nicoya, Hojancha, Nosara y Sámara, en Guanacaste)
6. La terminal de Grecia
7. La terminal de Coronado
8. la empresa “King Quality” (viajes internacionales a Centroamérica y México)

Rutas de buses urbanos

La presencia de estas terminales en la zona, significa que constantemente hay una gran afluencia de personas que vienen de lugares remotos a la capital, las cuales tienen la necesidad de hospedarse en un lugar cercano. Dicha situación, representa un potencial desarrollo de industria hotelera en la zona.

Además de las terminales, también hay varias rutas de buses que pasan por la zona, éstas son:

1. San José-Barrio Escalante
2. San José-Barrio La Cruz-Cascajal
3. Barrio México
4. San José-León XIII
5. Tibás-San José.

BARRIO ESCALANTE
BARRIO LA CRUZ-CASCAJAL
BARRIO MÉXICO
LEÓN XIII
TIBÁS Y RAMALES

Zonas verdes y recreativas

En la imagen se puede observar resaltado con verde las áreas verdes y recreativas de la Zona, las cuales son para uso y disfrute de los residentes de la zona. La cantidad de metros cuadrados de estas áreas debe ser relativa a la cantidad de residentes, la cual según establecido por la Organización de Naciones Unidas (ONU) debe ser nueve metros cuadrados. Dicha cifra se determinó en el Tratado de Derechos Humanos, por ser la ideal para que las personas puedan gozar de un espacio recreativo, de estética, relajación, de sanidad visual y para que promueva la renovación de oxígeno.

En el caso particular de la ZIF, dicha relación es de 2,17m^2 de área verde por habitante, la cual esta muy por debajo de los estándares internacionales, situación que repercute en la calidad de vida de los residentes del lugar ya que no solo hay muy pocos metros cuadrados destinados a la recreación sino que en la mayoría de los casos por su mal diseño, no son aprovechados para su fin. Un ejemplo de esto son las “islas” verdes que separan carriles vehiculares, o parques en parcelas esquineras y residuales en mal estado.

La cuenca del río Torres es otro ejemplo de área verde en abandono ya que, a pesar de que funciona como un pequeño pulmón verde para la zona, su estado de contaminación puede ser un factor de riesgo para la salud pública. Para que haya un verdadero impacto positivo sobre el ambiente, dicha cuenca debe recibir un saneamiento la libere de los desechos acumulados y que trate y purifique las aguas.

Suelo construido vrs. suelo no construido

En el gráfico anterior se puede observar resaltado con color verde las propiedades que actualmente se encuentran baldías, y en color gris las propiedades que corresponden a parqueos, ambas tipologías representan el suelo no construido de la ZIF, de manera que se puede ver un patrón en el sitio donde hay mas concentración de éstos. Es importante conocer y ubicar dichos terrenos ya que la relación entre suelo construido y no construido, representa el potencial que tiene la zona para construir nuevas edificaciones.

Al mismo tiempo, en la zona se pueden encontrar muchas propiedades en mal estado e inclusive en estado inhabitable, por lo que la zona también tiene una gran potencial para la renovación urbana. Más adelante se presentarán estadísticas sobre estado edificatorio.

SIMBOLOGÍA

LOTE BALDÍO

PARQUEO

Nivel edificatorio

La variable de nivel edificatorio mide el nivel de deterioro de los inmuebles mediante una escala de tres niveles (bueno, regular y malo), la cual es determinada por el método Ross-Heideck e implementada según el criterio del entrevistador.

Sin embargo, en el caso de la ZIF , el deterioro a nivel edificatorio y urbano es notable, el resultado del censo afirma y contabiliza lo que se concluye con la observación. Los resultados del censo 2001 son los siguientes:

Costa Rica

CENSO INEC/2001, Promedio nacional		
ESTADO	CANTIDAD	PORCENTAJE
Bueno	596724	64
Regular	240863	26
Malo	97702	10
Total	935289	100

Contexto urbano concentrado

Censo INEC/2001 Contexto urbano concentrado		
ESTADO	CANTIDAD	PORCENTAJE
Bueno	304825	70
Regular	98387	22
Malo	34072	8
Total	437284	100

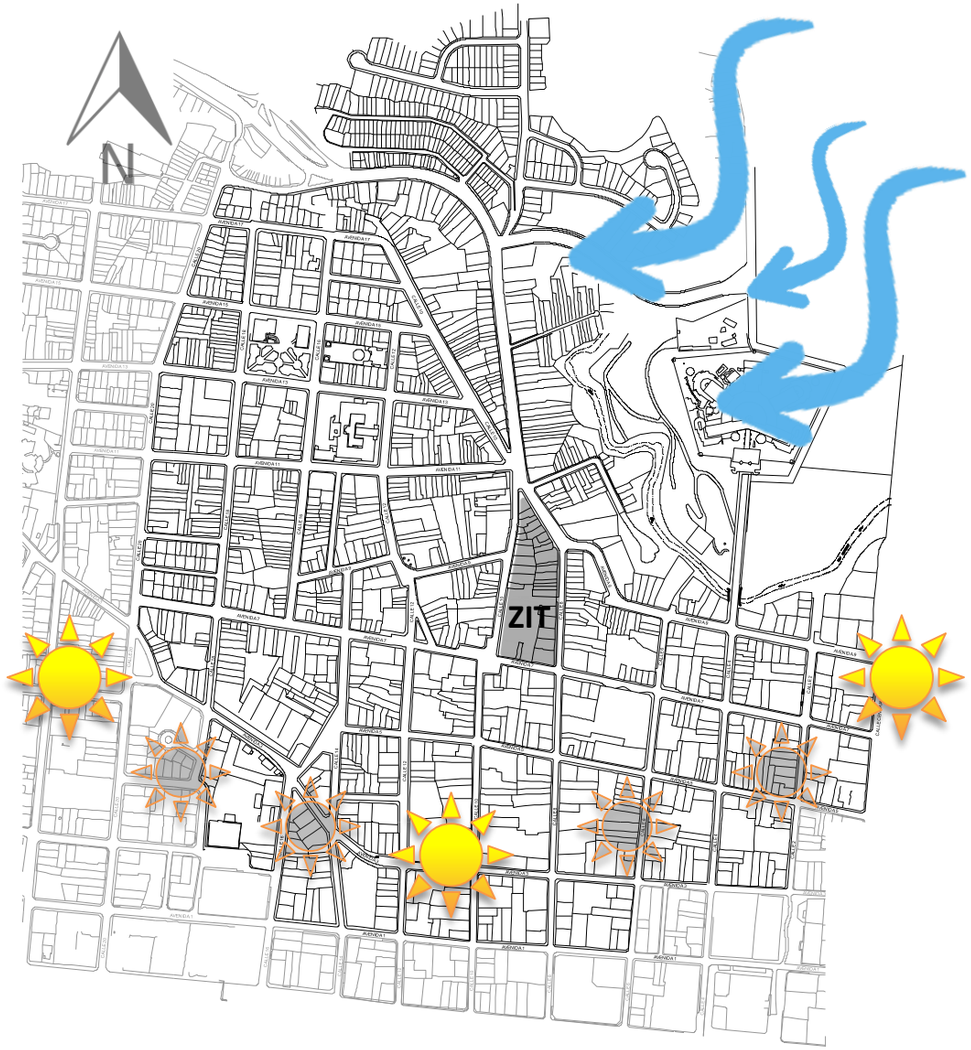
Zona de Influencia: ZIF

ZIF INEC/2001		
ESTADO	CANTIDAD	PORCENTAJE
Bueno	816	55
Regular	485	33
Malo	178	12
Total	1479	100

Como se observa en los datos, el promedio de edificaciones en buen estado es menor que el promedio nacional, y más aún en comparación a contextos urbanos concentrados, lo cual apoya la afirmación hecha anteriormente de que la zona de estudio es un lugar deteriorado y en abandono.

Amueblado urbano

Otra parte importante del entorno construido, es el amueblado urbano, el cual consiste en todo tipo de enseres como bancas, basureros, telefonía pública, alumbrado, parabuses y mupis, kioscos de venta o informativos. Sin embargo la zona de intervención adolece de casi cualquier tipo de mobiliario urbano, excepto por algunas lámparas de alumbrado público, rótulos de señalización de tránsito, un par de basureros y un teléfono público.

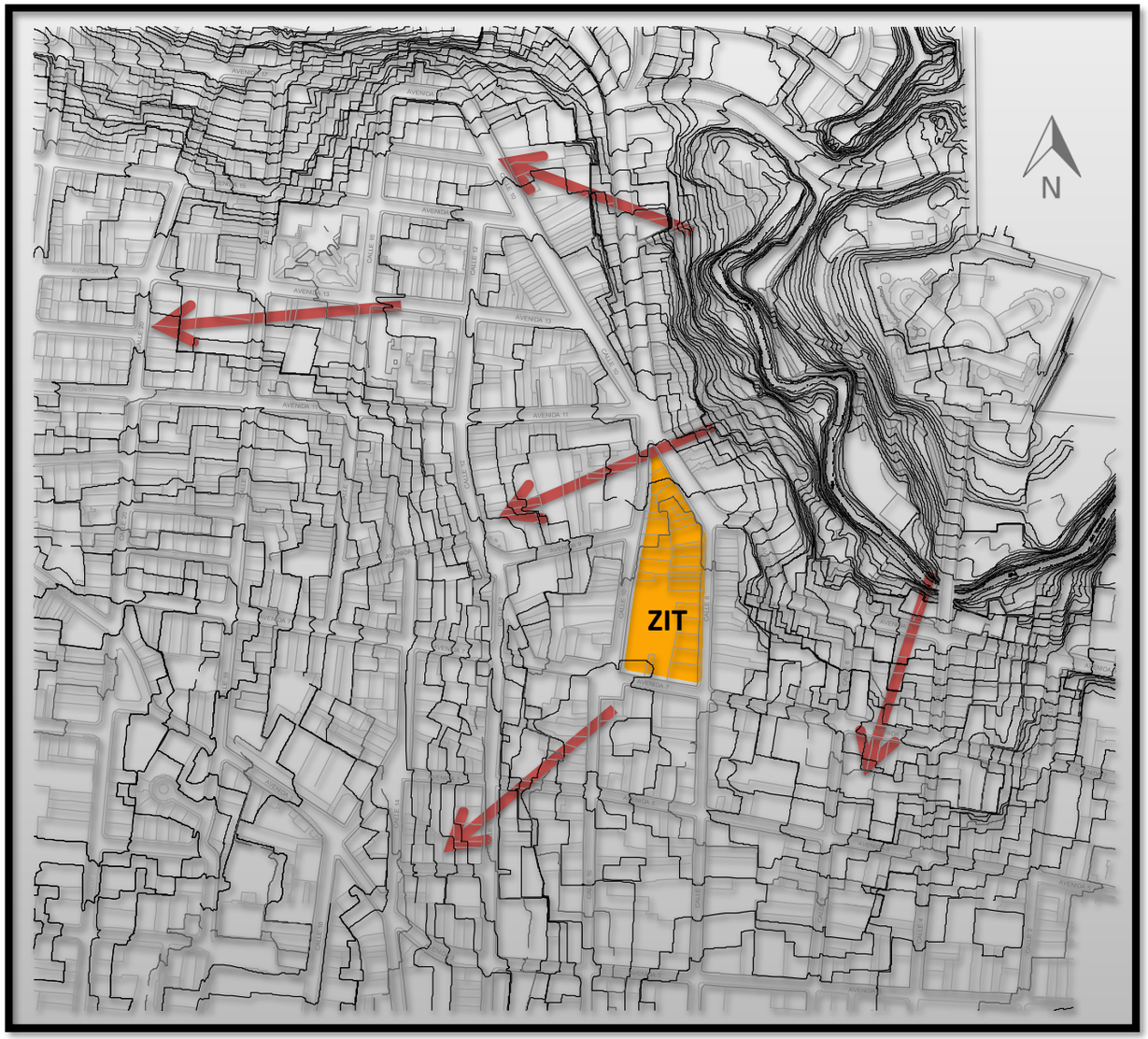


Clima

La cuidad de San José se ubica en el centro de Costa Rica a 9.33º de latitud norte aproximadamente, en la zona intertropical por lo que las condiciones climáticas generales están determinadas por las oscilaciones del sol entre los paralelos 23°30' N y S, los Trópicos de Cáncer y de Capricornio, faja conocida como Trópico.

Un factor importante en la determinación del clima, es la amplitud altitudinal del territorio, debido a que los sistemas montañosos dividen el país en cinco regiones climáticas definidas, dos en la Vertiente del Caribe o Atlántico y tres en la Vertiente Pacífica. Según el instituto Meteorológico de Costa Rica, la zona de estudio se ubica en el llamado valle Central Occidental, que corresponde a la depresión del río Grande de Tárcoles. Dicha zona es afectada por las condiciones del Pacífico y el Atlántico debido a las depresiones entre cordilleras (Paso de la Palma y Paso del Desengaño) que permiten la influencia de los vientos.

La misma institución clasifica el clima de San José como templado con una temperatura máxima de 26ºC y mínima de 16 ºC al año promedio, con un promedio de precipitaciones de 24,74mm en la temporada seca y 238.14mm en la temporada lluviosa.



Topografía

En el gráfico se muestra la topografía dentro de la trama de la ZIF a manera de niveles que se indican a cada metro, las flechas indican la dirección del aumento de la pendiente del terreno, la cual es relativamente suave. En el sector sur (Paso de la Vaca), va decreciendo en dirección norte-sur, y en el sector oeste (Barrio México) la pendiente decrece en dirección oeste-este. La misma decrece abruptamente en las cercanías de la cuenca del río Torres.

La zona de intervención es relativamente plana, con una pendiente del 2% aproximadamente en dirección norte-sur, la cual es prácticamente imperceptible.

Flora y fauna

El articulo de la revista Biocenosis (año 2000) que tiene por nombre "El sistema de zonas de vida" escrito por Vicente Watson Céspedes y Joseph A. Tosi, explica el sistema de clasificación ecológica de las zonas de vida del mundo, concebido y propuesto por científico norteamericano L. R. Holdridge en 1947, el cual es el resultado de investigaciones realizadas en Costa Rica y otras partes del mundo.

Dicho sistema establece la relación de factores climáticos con la vegetación en determinados lugares, para clasificarlos por zonas.

> *"Holdridge observó que ciertos grupos de ecosistemas o asociaciones vegetales, corresponden a rangos de temperatura, precipitación y humedad, de tal forma que pueden definirse divisiones balanceadas de estos parámetros climáticos para agruparlas, eliminando la subjetividad al hacerlo. A estos conjuntos de asociaciones, Holdridge (1967) los denominó zonas de vida. Así, las zonas de vida son conjuntos naturales de asociaciones (segundo orden en su sistema jerárquico), sin importar que cada grupo incluya una cadena de diferentes unidades de paisaje o de medios ambientales, que pueden variar desde pantanos hasta crestas de colinas. Al mismo tiempo, las zonas de vida comprenden divisiones igualmente balanceadas de los tres factores climáticos principales, es decir, calor, precipitación y humedad."*
> (Biocenosis, 2000, pág. 2)

La ubicación geográfica, en conjunto con otras características como el clima, topografía, y el tiempo geológico transcurrido, contribuyen en la vegetación que se ha desarrolla en un sitio en particular. Según esta clasificación, el Cantón de San José se encuentra ubicado en la zona de vida bosque húmedo premontano (bh-P), que se corresponde al 7,2% del territorio nacional, sin embargo actualmente sólo existe el 1.75% de su cobertura original y además presenta una tendencia hacia su fragmentación. En esta zona se presentan extensas áreas de suelos volcánicos, fértiles donde el bosque original mayormente ha desaparecido, ejemplo el Valle Central (Fournier, 1980).

Esta zona se caracteriza por tener vegetación arbórea en su mayoría perennifolia, de 20 a 30 m, con epifitismo moderado. Entre las especies características están los géneros *Nectandra, Persea, Cinnamomun* de la Familia Lauraceae, *Cupania* de la Familia Sapindaceae, *Eugenia* de la familia *Myrtaceae, Cedrela salvadorensis* (cedro), *Cedrela tonduzii* (cedro dulce), *Albizia adinocephala* (carboncillo), *Dendropanax arboreus* (fosforillo). (IX Congreso Nacional de Ciencias, ITCR, 2007). Además se

Fotografía aérea de corredor biológico del río Torres. Fuente: google maps.

pueden encontrar otras especies como el roble, el yos y varias piperáceas.

De no tener ninguna alteración del hábitat se podrían encontrar otras espacies como puma, jaguar, ocelote, manigordo, mapache, pizote, león breñero, zorro, taltuza, coyote, puerco espín, conejo, danta, mono, león perezoso, y mas de 500 especies de aves residentes y migratorias.

Esa es la conclusión de un estudio hecho por biólogos de la Universidad de Costa Rica publicado en la revista *Landscape Ecology* en el cual se expone que en los últimos 20 años, desaparecieron del valle central 66 especies de aves que eran comunes en la década de los 80. Dentro de estas especies perdidas se encuentran varios tipos de colibrís, 30 aves migratorias terrestres y cuatro aves acuáticas. Muchas de estas aves son de paso y utilizaban esta parte de la ciudad como conexión, pero con la urbanización se ha hecho un mosaico de zonas boscosas, sin conexión, y esto evita que las especies se desplacen como antes.

Actualmente es muy poca la fauna que se puede encontrar en esta zona de vida debido a la alteración de su hábitat, sin embargo aún se pueden encontrar especies como conejos, ardillas, mapaches y aves como yigüirros, pericos y pecho amarillo, entre otros.

Pese a que muchas especies voladoras han desaparecido, aún es posible recuperarlas creando corredores verdes con especies de árboles de las cuales se alimentan, tales como guitites, damas, urucas o higuitos.

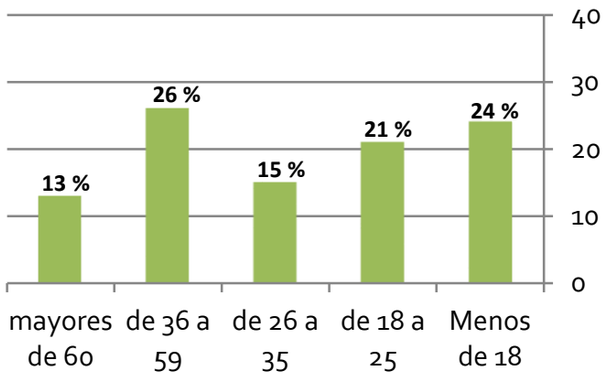
Capítulo 3

Análisis y diagnóstico

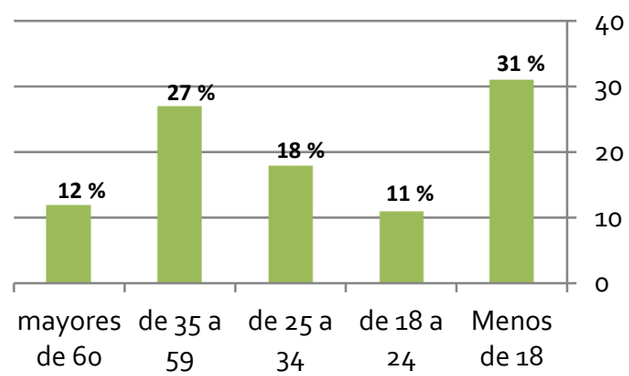
introducción

Anteriormente se expusieron de manera aislada las variables que se conocen del entorno humano, construido y natural de la zona de estudio o zona de influencia (ZIF), no obstante el objetivo del siguiente capítulo es integrar dichas variables entre si, para que el cruce de estas resulte en conclusiones útiles para el conocimiento de la situación actual de la zona y en última instancia para proponer soluciones urbanas-arquitectónicas puntuales.

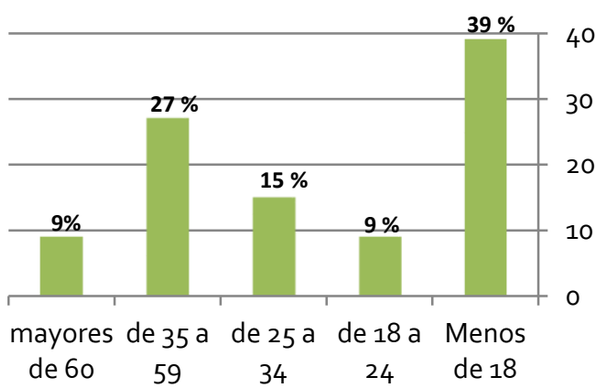
ENCUESTA EN LA ZONA



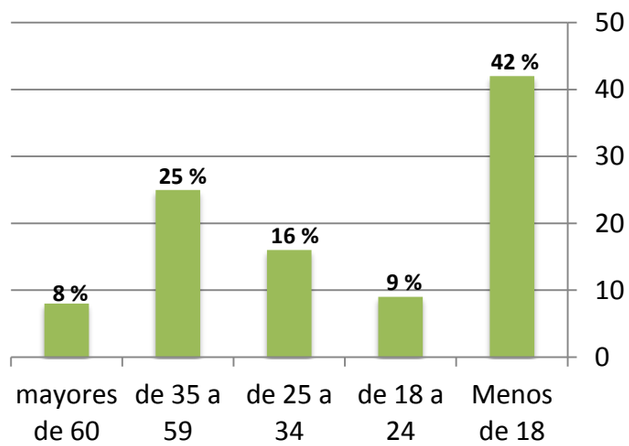
CENSO POR SECTORES INEC/2000



CENSO INEC/2000 URBANO CONCENTRADO



CENSO INEC/2000 PROMEDIO NACIONAL



Variable edad

La zona en cuestión presenta una mayor cantidad de personas en las edades de 18 a 35 años que el promedio de población a nivel nacional y el promedio de población en zonas urbanas concentradas, lo mismo sucede con la población de adultos mayores de 60. Y por lo tanto presenta un menor porcentaje de menores de edad al compararlo con estos contextos.

Al observar los gráficos, se nota claramente el cambio en la tendencia de la forma de los correspondientes a la zona de estudio con respecto a los demás, por lo que se puede concluir que dicha zona presenta una población particularmente más madura que el resto de las zonas del país.

Esta situación, podría ser un indicador que corrobora la tendencia de abandono del centro que la ciudad de San José viene presentando desde los años setenta. Ya que la falta de menores de edad significa también la falta de familias jóvenes, y por lo tanto una disminución en el interés por la inversión en infraestructura de servicios para estos grupos.

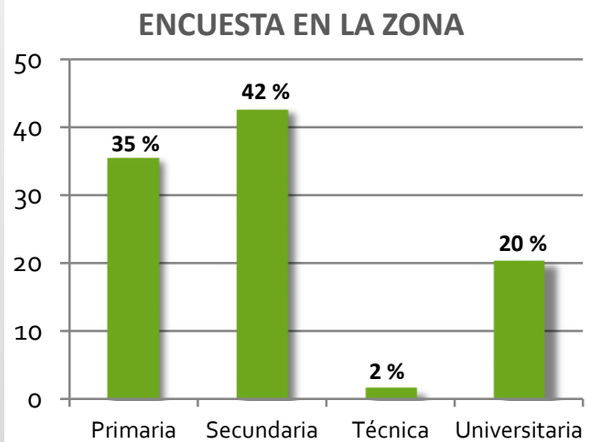
Variable educación

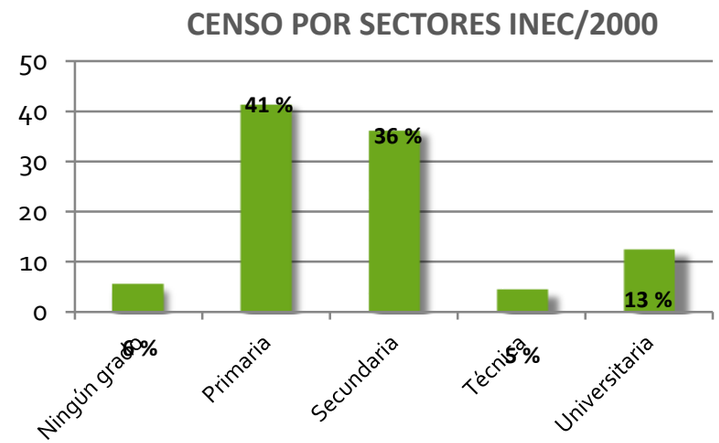
Se puede observar en los gráficos que el nivel educativo del sector estudiado se mantiene ligeramente mas bajo que el promedio a nivel nacional y a nivel de contexto urbano concentrado, sin que esto signifique una variación relevante de la situación en general, ya que al compararlo mantiene el mismo esquema de estos contextos.

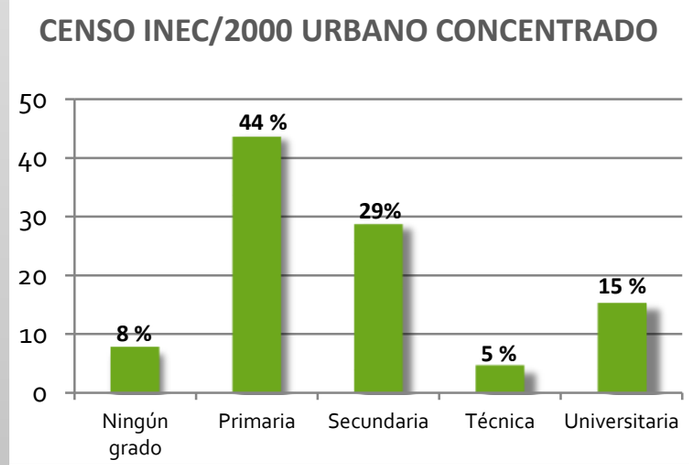
Por lo tanto, surge la interrogante: ¿Porqué hay un entorno muy deteriorado si existe una población capacitada y con un nivel de educación similar a otras zonas urbanas? Por lo tanto, es preciso mencionar que en este caso, el nivel educativo de los residentes de la zona no necesariamente refleja el bienestar y/o el nivel de vida de ellos, y esto se debe al desconocimiento de algunos factores que influyen en la medición de desarrollo humano tales como el nivel de ingresos y la salud, variables de las cuales se cuenta con datos generales y no específicos.

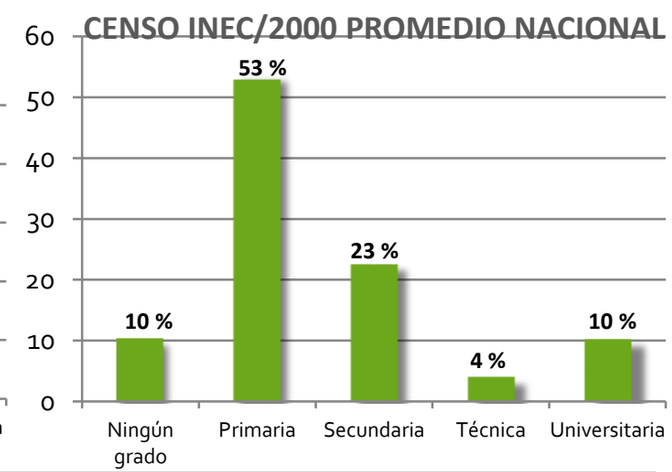
Otro factor que influye es la exclusión de ciertos grupos vulnerables en riesgo social (presentes en la zona) de este tipo de estudios, ya que los censos realizados por el INEC solo toman en cuenta la población residente, de manera que se desconoce la situación real en la que se encuentra dicha población flotante.

En conclusión, el proyecto en cuestión podría ser dirigido a una población con un buen nivel educativo, y a la vez ser inclusivo de estos grupos excluidos.









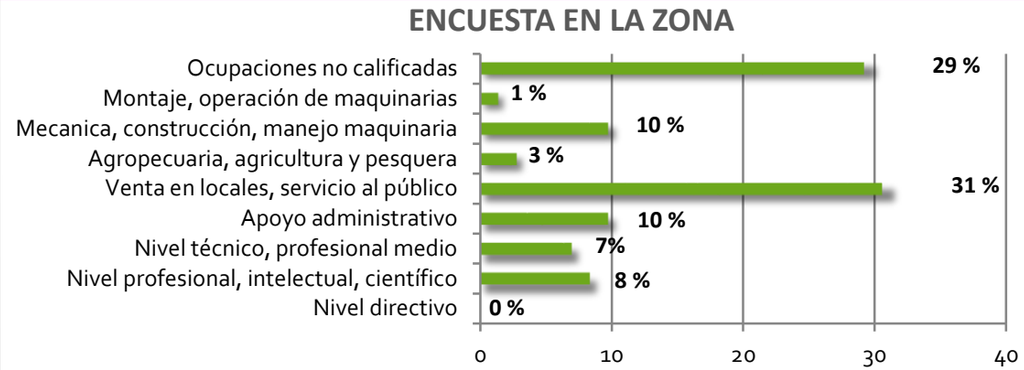
Categoría de ocupación

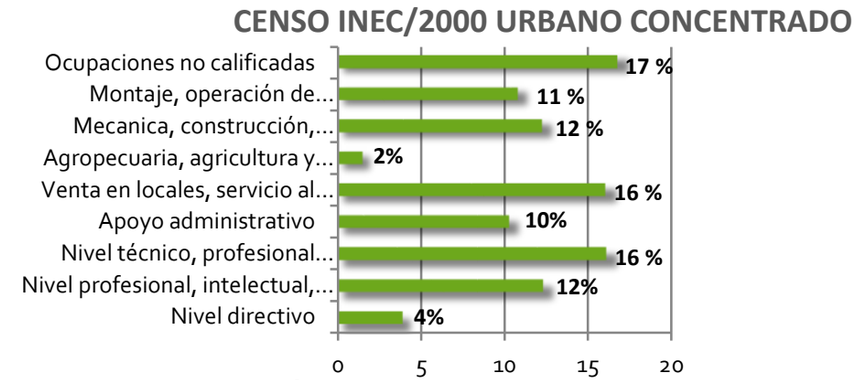
En general el trabajo de campo refleja una situación muy distinta respecto a otras zonas urbanas, no así si lo comparamos con la realidad nacional donde los modelos son bastante similares.

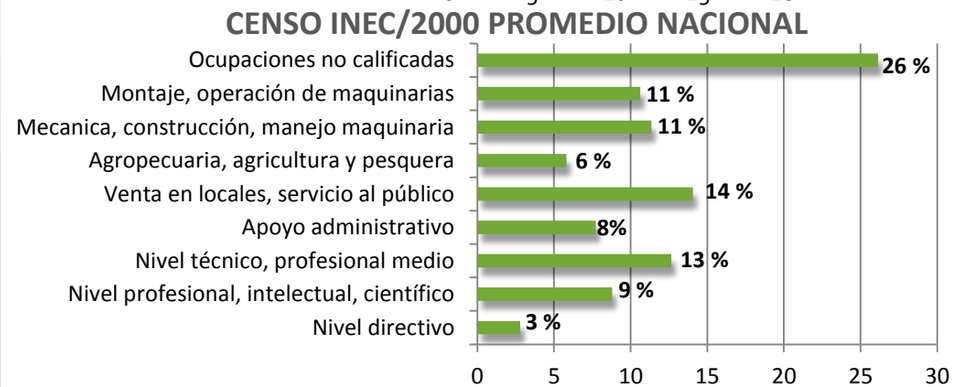
La mayor cantidad de personas se encuentran en ocupaciones no calificadas, también al estar inmersos en una en una zona con una fuerte actividad comercial, es lógico que se presente una gran cantidad de personas dedicadas a la venta de locales y el servicio al público.

Sin embargo, al analizar los datos de la ocupación por categorías tomando en cuenta los del nivel educativo, descubrimos que lejos de ser consecuentes contrastan en incongruencias, de manera que aunque se presente un nivel educativo relativamente alto en dicha población, y al mismo tiempo los trabajos que realizan no requieren de capacitación . Esta situación se podría explicar en dos escenarios posibles, ya sea que la tasa de desempleo es alta en la zona (mayor a la normal), o que el recurso humano calificado se encuentra realizando trabajos que no requieren de formación.

Se puede concluir que el proyecto a proponer debe buscar el desarrollo económico de la zona, tratando de incentivar un balance al desequilibrio que se presenta, y esto se puede lograr brindando espacios que permitan prestar capacitación en las áreas den una verdadera oferta de empleo en la zona, y buscando al mismo tiempo integrar las actividades comerciales al proyecto.







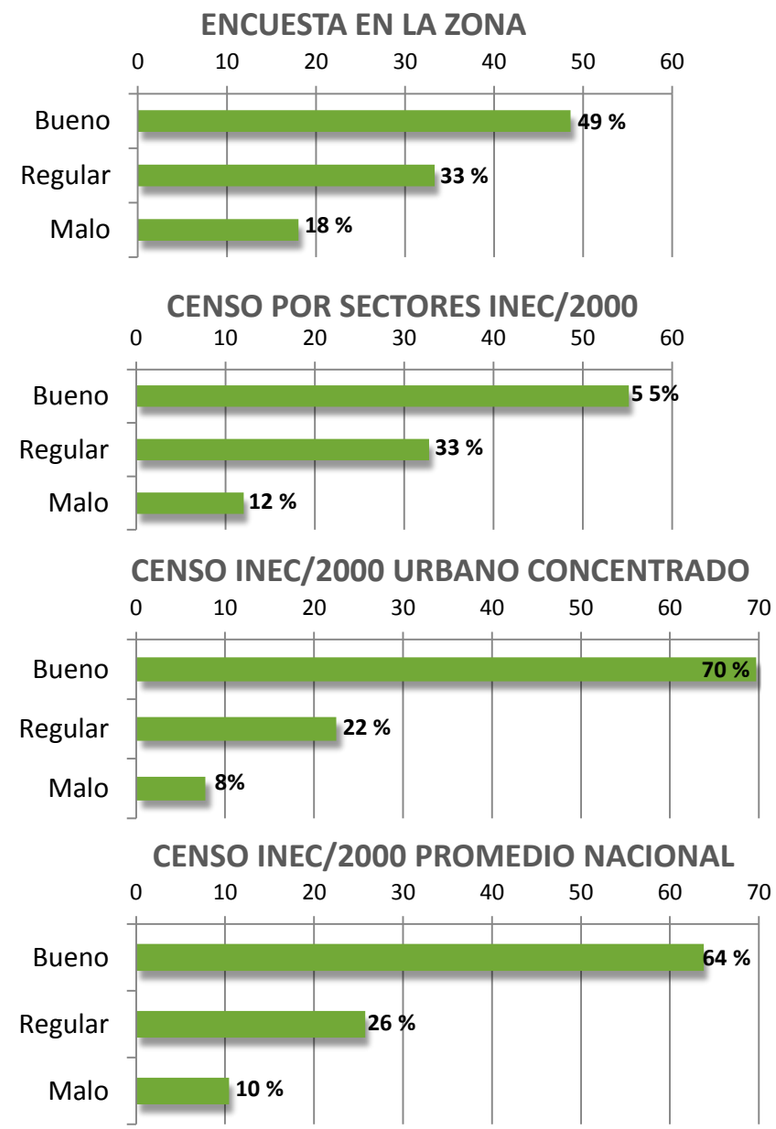
Densidad y estado edificatorio

Es evidente el deterioro a nivel edificatorio que presenta la zona, los datos confirman que hay una mayor cantidad de edificaciones en mal estado, respecto a otros contextos, independientemente del uso que éstos tengan (viviendas o comercio).

A pesar de que el estudio del censo incluya un diagnóstico del nivel edificatorio, esto refleja solo una parte de la realidad del lugar, es necesario verlo como conjunto urbano que presenta un deterioro urbano progresivo, ya que no solo la mala calidad de las estructuras es notable, sino que también se ve un deterioro a nivel de espacio público, en áreas verdes, aceras, paradas, entre ortos. Esto en conjunto con las propiedades abandonadas en estado inhabitable y los lotes baldíos descuidados, afecta de múltiples formas a los habitantes, comerciantes, trabajadores y visitantes de esa zona de San José.

Al descuido que presenta la zona se le suma la contaminación ambiental que es causada por diversos factores, como el mal manejo de los desechos provenientes de los mercados, y las personas indigentes que realizan sus necesidades fisiológicas en los espacios públicos, dicha contaminación sanitaria provoca un importante impacto ambiental y atenta contra la salud pública.

Esta situación puede contribuir a una falta de expectativas en el desarrollo futuro de la zona, y falta de interés de los habitantes e inversionistas por mejorar las edificaciones deterioradas. Provocando un círculo vicioso en detrimento del entorno construido y humano.

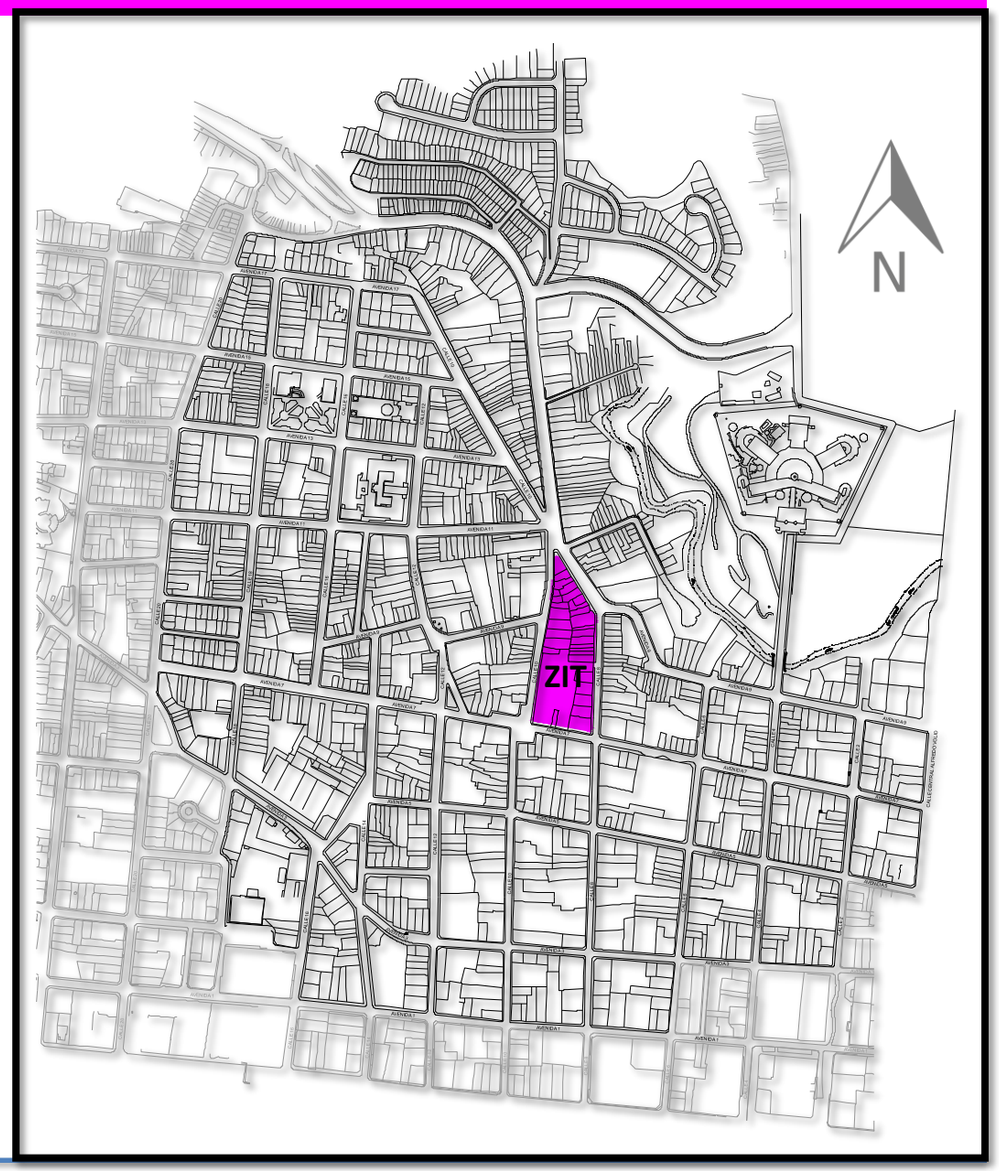


Análisis del entorno construido por usos de suelo

Como se mencionó anteriormente, para la investigación y el análisis se realizó un levantamiento de los usos de suelo en la zona de influencia (ZIF) con el fin de identificar los existentes, para compararlos y contrastarlos.

Dicho análisis se representa gráficamente por medio de una simbología de colores que sirven para comparar y analizar la cobertura de cada uso en el sitio. Ésta herramienta es útil para conocer la dinámica de las actividades urbanas en el lugar, y saber como se relaciona cada una de ellas con el resto.

De igual forma se puede inferir el porqué de dicho comportamiento, y en última instancia proponer un proyecto arquitectónico que tenga un impacto positivo en su entorno.



Uso residencial y equipamiento social

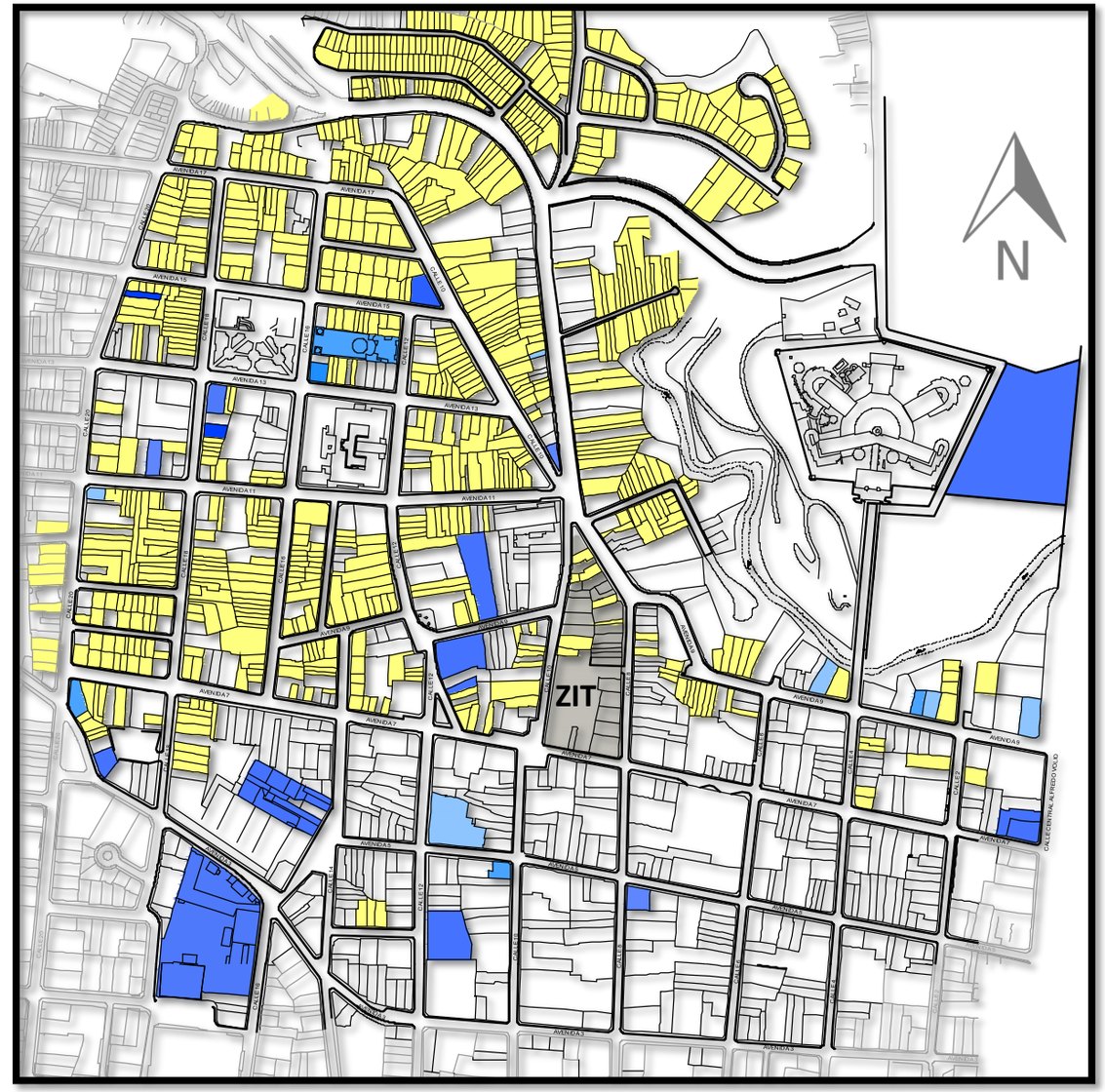
En la imagen de la derecha el uso residencial es resaltado en color amarillo y los servicios en tonos azules. Al juntar estos dos tipos de usos, se puede observar claramente que la densidad residencial es relativamente baja con respecto al equipamiento social.

Dicha condición particular de la zona es insostenible, ya que hay un desaprovechamiento de la cercanía a dicha infraestructura. Es deseable que la actividad residencial vaya siempre acompañada de equipamiento social y viceversa a manera de relación simbiótica, y no la presencia del uno sin el otro.

Esto también indica que la zona goza de condiciones deseables a nivel de equipamiento social para el desarrollo de la actividad residencial, ya que todos estos servicios se encuentran a una distancia caminable.

SIMBOLOGÍA

- RESIDENCIA
- EBAIS - CENCINAI
- TERMINAL DE BUSES
- BOMBEROS
- PUESTO POLICIAL
- BANCO
- IGLESIA
- ASISTENCIA SOCIAL
- MUNICIPAL



Uso residencial y comercio asociado

En la zona están presentes todo tipo de servicios y comercio asociado, tales como pulperías, verdulerías, mercados y otros tipos de comercio. Al reunir éste con el uso residencial, se puede notar la desproporción de la relación entre ambos, ya que dicho comercio se encuentra emplazados en un tejido urbano de baja densidad residencial ya que hay una gran cantidad de comercio y servicios que nos solo esta dirigido a la población residente, sino también a la población flotante.

Como se puede observar, el sitio se encuentra bien dotado de servicios e infraestructura comercial la cual se encuentran emplazada en un tejido urbano de baja densidad residencial, condición que no es sostenible y tiene muy poca rentabilidad, ya que hay un infraestructura comercial dependiente del traslado de sus clientes desde distancias no caminables, generando una percepción generalizada de insostenibilidad.

SIMBOLOGÍA

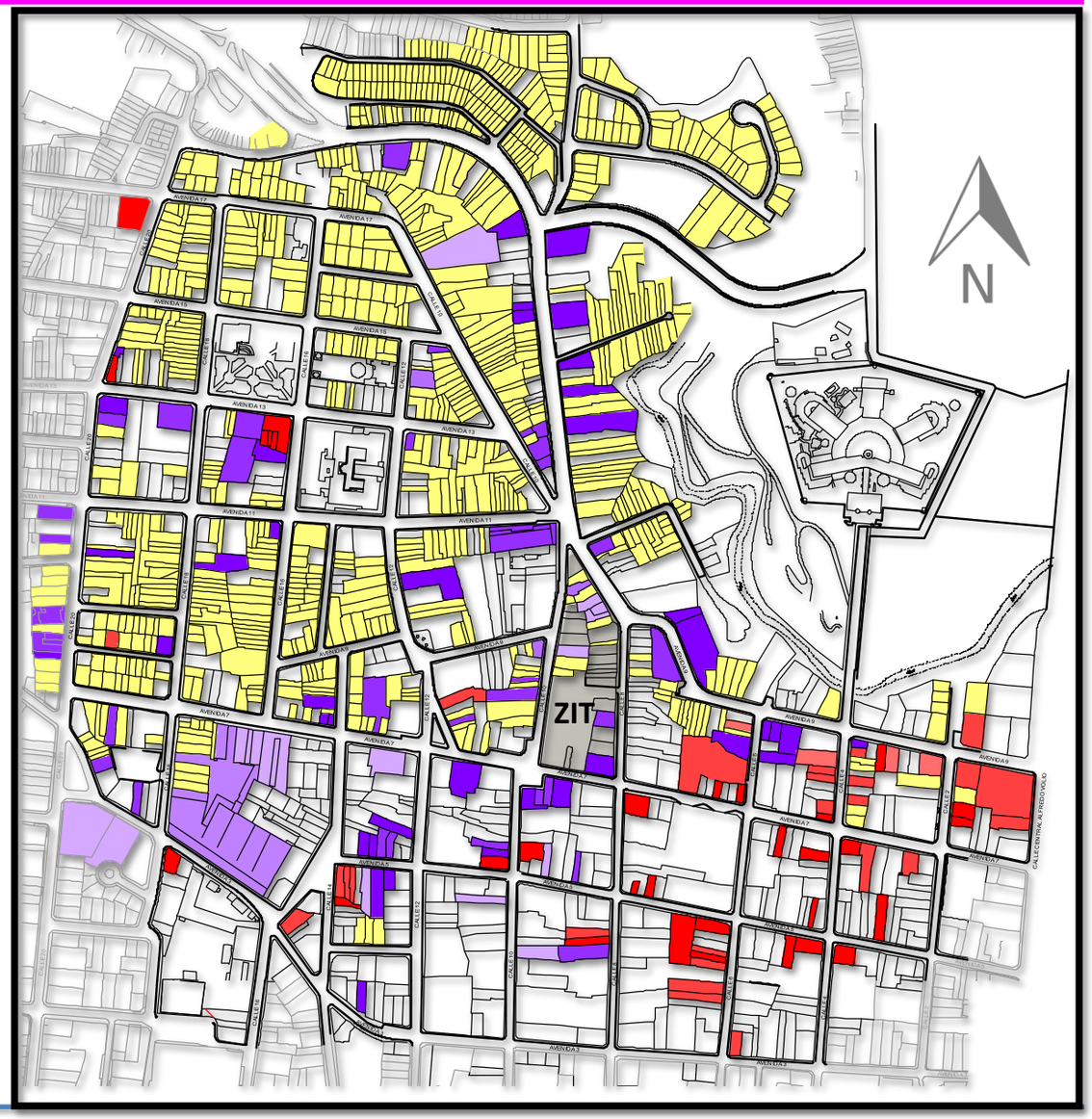
- RESIDENCIA
- PULPERIA Y SUPER
- VERDURERÍA
- MERCADO
- COMERCIO OTRO

Usos residencial, usos comerciales no conformes y usos de entretenimiento adulto y sexuales.

Lo que se observa en la figura de la derecha es el uso residencial (mancha amarilla) contrastado con usos no conformes para la zona según el plan regulador vigente.

Es notable que hay un buena cantidad de uso comercial no conforme en cercanía con la actividad residencial, lo cual genera una condición desfavorable para los residentes del lugar ya que sus condiciones de vida se ven afectadas por la cercanía a actividades no compatibles como ejemplo talleres de reparación que generan ruidos y contaminación a toda hora del día.

Lo mismo sucede con usos de entretenimiento adulto y sexuales que pueden atentar contra los valores morales tradicionales de la sociedad costarricense.



SIMBOLOGÍA

- RESIDENCIA
- TALLER
- VENTA DE REPUESTOS
- VENTA DE LLANTAS
- ABONOS AGRO
- BODEGA
- CENTRO DE RECICLAJE
- BAR
- HOTEL
- NIGTH CLUB

Diagnóstico matricial de problemas y soluciones

La matriz de problemas-soluciones es una herramienta que se puede utilizar para el análisis y diagnóstico de un territorio, ya que ordena cada problema o desajuste encontrado y lo coloca con posibles ajustes o formas de control de éste. A la vez se estudian las razones o causas del problema y los problemas consecuentes que aparecen a raíz del problema original.

El siguiente cuadro es un ejemplo de ésta herramienta aplicada a zona de estudio de la presente investigación donde se estudian

PROBLEMA DETECTADOS (desajustes)	RAZÓN o CAUSA	OTROS PROBLEMAS CONSECUENTES	CONTROL O SOLUCIÓN (ajuste)
Presencia de indigencia (condición de calle). (Según censo de indigencia dado por la Municipalidad, declaraciones de vecinos en encuesta y observación en sitio).	El medio genera mejores posibilidades de subsistencia, por la zona de mercados (comida gratis) y compra-ventas (venta de artículos robados)	• Segregación social e impacto en el ambiente y la salud pública, por mal manejo de desechos del mercado y materia fecal. • Expulsión de personas (residentes y visitantes) del sitio, rechazo al sitio. (Segregación)	• Creación de centros de captación donde se brinde ayuda primaria: alimentación, aseo, cama (Tal como el Centro Dormitorio de MSJ) • Manejo adecuado de desechos del mercado. • Mayor control de compra-ventas. • Inodoros públicos.
	Organizaciones de asistencia social brindan ayuda en la zona.	• Positivo: reinserción social de personas rehabilitadas • Negativo: son parte del problema, no de la solución.	• Mayor conocimiento de ésta población. • Institucionalización de centros de ayuda social.
	Tráfico de drogas presente en la zona y poco control policial sobre éste, ya que 90% de las personas en condición de calle son adictas a algún tipo de sustancia.	Aumento progresivo del número de indigentes por la oferta de drogas existente.	• Programas de control de narcotráfico eficientes. • Institucionalización de centros de rehabilitación.
	Deterioro y abandono físico de la zona alienta la presencia de indigentes y antisociales. (Teoría de la ventana rota)	• Presencia de indigentes alienta el deterioro y abandono físico de la zona, generando un círculo vicioso. • Estigmatización de la zona	• Mantenimiento de las propiedades y zonas públicas. • Políticas de cero tolerancia. (Departamento de Tránsito de la ciudad de Nueva York)

PROBLEMA DETECTADOS (desajustes)	RAZÓN o CAUSA	OTROS PROBLEMAS CONSECUENTES	CONTROL O SOLUCIÓN (ajuste)
Presencia de drogadicción	Presencia de indigentes adictos en la zona.	Factores de riesgo, económicos, sociales, demográficos, etc.	• Centros de rehabilitación institucionalizados • Educación sobre el consumo • Atención médica • Control policial sobre el narcotráfico. • Programas de control de narcotráfico eficientes.
	El medio genera mejores posibilidades de consumo y subsistencia (zona de mercados y compra-ventas)	• Aumento del número de indigentes cada año, por problemas de adicción. • Estigmatización de la zona.	
	Presencia de grupos extranjeros traficantes	• Inseguridad y desplazamiento de la ciudadanía. • Estigmatización de la zona.	
	Poco control policial sobre el narcotráfico	Inseguridad y desplazamiento de la ciudadanía.	
	Juventud desocupada: Poca oferta de actividades deportivas, de distracción y esparcimiento		• Creación de proyectos urbanos de cultura y deportes.

PROBLEMA DETECTADOS (desajustes)	RAZÓN o CAUSA	OTROS PROBLEMAS CONSECUENTES	CONTROL O SOLUCIÓN (ajuste)
Presencia de prostitución	Hoteles y bares se prestan para la actividad	Poco control sanitario. Inseguridad	• Programas de salud y educación dirigidos a estos grupos. • No verlo como problema, consolidación de la zona roja. • Prohibición de la prostitución.
	Locales con patente de hostelería	Estigmatización de la zona.	
	Demanda del servicio por parte de una población flotante (verduleros, empleados de la zona, camioneros, etc.)		

PROBLEMA DETECTADOS (desajustes)	RAZÓN o CAUSA	OTROS PROBLEMAS CONSECUENTES	CONTROL O SOLUCIÓN (ajuste)
Presencia de delincuencia (real o percibida).	El hurto como método de subsistencia y mantener adicciones.	• Inseguridad y desplazamiento de la ciudadanía. • Segregación espacial (áreas donde es peligroso ir) • Segregación temporal (áreas a las que es peligroso ir a ciertas horas)	• Control policial sobre la delincuencia.
	Mayor impunidad (por parte del sistema penal)		• Políticas de cero tolerancia, a nivel judicial.
	Escaso control social por parte de los residentes ya que hay poca población en la zona		• Repoblamiento y densificación

PROBLEMA DETECTADOS (desajustes)	RAZÓN o CAUSA	OTROS PROBLEMAS CONSECUENTES	CONTROL O SOLUCIÓN (ajuste)
Despoblamiento	Usos de suelo incompatibles (mala planificación): uso residencial incompatible con empresas semi-industriales, talleres de reparación y bodegas; uso residencial incompatible con bares, sedes de prostitución.		• Dos vías posibles: eliminar usos no compatibles con la actividad residencial (fomentar los usos residenciales), o estimular usos de suelo compatibles con las actividades conflictivas (fomentar usos de suelos mixtos)
	Malos servicios de recolección y manejo de desechos	Problemas con la salud pública	• Manejo adecuado de desechos
	Ausencia de áreas verdes y lugares de recreación.	Baja calidad de vida y falta de alternativas de ocio.	• Dotación de espacios de recreación (cultura y deporte) y áreas verdes. Existe una intensión municipal al respecto en la Botica Solera.
	Falta de gusto y costumbre por la vida en los centros urbanos que hace emigrar hacia los suburbios periféricos.		• Ir formando la cultura urbana a través de la oferta de proyectos multifamiliares en altura • Crear la oferta de servicios de recreación (cultura y deporte) en los centros urbanos.
	Prioridad del vehículo sobre el peatón (en el diseño y la planificación urbana) que dificulta la vida peatonal y vecinal.	• Centro fragmentado por el automóvil. • Mala calidad de espacios públicos urbanos. • Mala calidad del transporte público.	• Implementar legislación que favorezca la peatonización y el transporte público sobre el privado. Existe un boulevard planeado en calle 10 adyacente al área de intervención.

PROBLEMA DETECTADOS (desajustes)	RAZÓN o CAUSA	OTROS PROBLEMAS CONSECUENTES	CONTROL O SOLUCIÓN (ajuste)
Despoblamiento	Zona de intervención ubicada en la periferia del centro de San José en intersección con la periferia de Barrio México	Espacios residuales, subutilizados y en mal estado.	• Políticas de repoblamiento y densificación. Desarrollo de proyectos inmobiliarios dirigidos a diferentes estratos sociales.
	Crecimiento demográfico y urbano hacia la periferia del área metropolitana (suburbios y ciudades satélites)	Mayor inversión estatal en extensión de redes y servicios hacia la periferia, y mayores costos privados y sociales de transporte.	
	Deterioro progresivo de la infraestructura pública urbana y de las propiedades privadas.	Disminución del interés de realizar mejoras he invertir en la zona por parte de los residentes	• Rehabilitar y poner en uso infraestructuras públicas y privadas existentes
	Falta de expectativas e interés por invertir en la zona por parte de los mercados inmobiliarios, por el mismo deterioro y estigmatización de la zona.	Deterioro urbano progresivo que a la vez causa la falta de expectativas para la inversión inmobiliaria. (Círculo vicioso)	• Cambio en la percepción e imagen de la zona mediante la rehabilitación y la creación de nuevos proyectos generadores de nuevas actividades en la zona. • Promoción de nuevas obras públicas y su difusión mediática.
	Presencia de problemas sociales (drogadicción, indigencia, prostitución, etc.)	(Ver apartados anteriores: drogadicción, indigencia, prostitución)	(Ver apartados anteriores: drogadicción, indigencia, prostitución)

PROBLEMA DETECTADOS (desajustes)	RAZÓN o CAUSA	OTROS PROBLEMAS CONSECUENTES	CONTROL O SOLUCIÓN (ajuste)
Deterioro	Falta de interés de los habitantes por mejorar las edificaciones deterioradas.	La presencia de problemas sociales en el lugar provoca la ausencia de expectativas en el desarrollo futuro de la zona. (Ver apartados anteriores drogadicción, indigencia, prostitución)	• Implementación de políticas de incentivos-desincentivos (o multas) al estado edificatorio. • Políticas de bienestar social
	Contaminación ambiental	Mayor inversión en mantenimiento de exteriores y fachada.	• Mayor control sobre el tránsito vehicular
	Despoblamiento	(Ver apartado despoblamiento)	(Ver apartado despoblamiento)
Baja densidad de edificaciones	Barrio tradicional suburbano con edificaciones de baja densidad.	Desaprovechamiento del suelo y de otros recursos	Proyectos

PROBLEMA DETECTADOS (desajustes)	RAZÓN o CAUSA	OTROS PROBLEMAS CONSECUENTES	CONTROL O SOLUCIÓN (ajuste)
Pocas áreas verdes y de uso recreativo (áreas verdes, plazas y parques).	Mala planificación y diseño urbano. Falta de control (normativa)sobre los metros de área verde por persona	• Poca permanencia de personas en los espacios públicos y ausencia de lugares para la recreación. • Perdida de no cobertura y su aporte hidrológico (con inundaciones consecuentes) • Menor calidad de vida respecto a otras ciudades. • Bajo nivel de vida • Aumento de problemas sociales • Despoblamiento • Desaparición de la flora y fauna asociada.	• Creación de parques y lugares de recreo. • Implementar normativa que regule los metros cuadrados de áreas verdes por persona • Creación de centros deportivos y de recreación.
	Falta de organizaciones vecinales para la creación de éstos espacios	Desarticulación de relaciones vecinales.	• Grupos de vecinos organizados en pro de la creación de espacios de recreación.

PROBLEMA DETECTADOS (desajustes)	RAZÓN o CAUSA	OTROS PROBLEMAS CONSECUENTES	CONTROL O SOLUCIÓN (ajuste)
Contaminación ambiental	Falta y/o incumplimiento de legislación de control emisiones de humo	Daño a las propiedades y a la infraestructura, que requieren de un mayor mantenimiento	• Mayor control sobre las emisiones de humo.
	Falta de control sobre contaminación sónica por trafico vehicular, talleres y algunos comercios.	Familias abandonan el centro y se produce el despoblamiento.	• Aplicación de la normativa que regula la contaminación sónica.
	Mal manejo de desechos.	Atenta contra la salud pública	• Manejo adecuado de desechos • Trabajos de limpieza y mantenimiento de las zonas públicas.

PROBLEMA DETECTADOS (desajustes)	RAZÓN o CAUSA	OTROS PROBLEMAS CONSECUENTES	CONTROL O SOLUCIÓN (ajuste)
Abandono de edificios patrimoniales (Botica Solera, Cine Líbano y algunas casas en Barrio México)	Falta de declaratorias específicas de obras patrimoniales, y presupuesto para el rescate de éstas.(Únicamente la Botica Solera ha sido declarada patrimonio).	• Perdida del patrimonio arquitectónico y urbano-cultural. • Pérdida de infraestructura y espacios que pueden ser aprovechados	• Protección del patrimonio histórico arquitectónico presente en la zona mediante declaratorias. • Búsqueda de presupuesto para el rescate de edificios patrimoniales
	Obsolescencia física y funcional	Edificios no se adecúan a las necesidades actuales	• Puesta en valor de edificios patrimoniales otorgándoles nuevos usos.
	Deterioro de la zona	Falta de expectativas e interés por invertir y arreglar las edificaciones	• Recuperación del área.

PROBLEMA DETECTADOS (desajustes)	RAZÓN o CAUSA	OTROS PROBLEMAS CONSECUENTES	CONTROL O SOLUCIÓN (ajuste)
Zonificación inadecuada	Mala planificación	Por su incidencia espacial, fracciona los lugares y genera zonas intermedias.	• Traslape de zonas. • Cambio gradual entre una zona y otra.
		No favorece intereses de valorización inmobiliaria.	• Implementación de una zonificación mas homogénea, y con zonas de mayor tamaño. • Zonificación que genere un mayor desarrollo del mercado inmobiliario.
	Zonificación comercial ZC2 poco restrictiva.	usos de suelo incompatibles que genera pérdida de los usos residenciales de la zona.	• Considerar una zonificación comercial más compatible con usos residenciales, como la CZ3, que excluye usos propios de la zona roja (clubes nocturnos, salas masaje, salones de baile y discotecas).
		Rigidez que impide adaptación a los cambios de escenario	

PROBLEMA DETECTADOS (desajustes)	RAZÓN o CAUSA	OTROS PROBLEMAS CONSECUENTES	CONTROL O SOLUCIÓN (ajuste)
Incompatibilidad de usos de suelo	Mala planificación, y tolerancia a usos de suelo ilegales (ver siguiente ítem).	Residentes se ven afectados por las molestias que traen las actividades no compatibles con la vivienda	• Proponer usos de suelo de comercio y servicios complementarios a la vivienda
Existencia de usos de suelo ilegales	Incumplimiento de la restricción de usos de suelo, provoca el surgimiento de negocios clandestinos.	Negocios clandestinos	• Cumplimiento estricto de los reglamentos.
	Otorgamiento de permisos y patentes a actividades no permitidas	Negocios con permisos en zonas con prohibición	

PROBLEMA DETECTADOS (desajustes)	RAZÓN o CAUSA	OTROS PROBLEMAS CONSECUENTES	CONTROL O SOLUCIÓN (ajuste)
Falta de equipamiento social de salud dirigido a grupos vulnerables(drogadictos, indigentes y prostitutas) .	Falta de interés y recursos institucionales para atender los problemas de salud y las adicciones	• No hay inversión en nueva infraestructura de salud. • Poca presencia de instituciones responsables de dichos problemas. • Deteriroro de salud de grupos vulnerables. • Riesgo a la salud pública por trasmisión de enfermedades.	• Inversión en nueva infraestructura de salud en la zona según estudios correspondientes. • Creación de programas de salud especiales dirigidos a población con problemas de drogadicción y prostitución.
Saturación de los servicios del Ebais	Desconocimiento de datos reales de la población del área de influencia.	• Mal servicio de salud. • Abuso de los servicios de salud por personas ajenas del territorio correspondiente.	Levantamiento de datos del área geográfica correspondiente.

PROBLEMA DETECTADOS (desajustes)	RAZÓN o CAUSA	OTROS PROBLEMAS CONSECUENTES	CONTROL O SOLUCIÓN (ajuste)
Poco equipamiento social de educación	Falta de conocimiento sobre las necesidades educativas de grupos vulnerables (drogadictos, indigentes y prostitutas) presentes en la zona	• Pocas posibilidades de movilidad social e inserción en el mercado laboral.	• Realizar estudios sociales en dichos grupos vulnerables.
	Falta de interés y descuido de la educación de grupos vulnerables (drogadictos, indigentes y prostitutas) presentes en la zona por parte de las instituciones responsables.	• Falta de educación superior y técnica • Falta de programas integrales de recuperación	• Recuperación a través de programas integrales de salud, educación y deporte.
	Únicamente Implementación del esquema básico de educación primaria y secundaria, dejando de lado la formación laboral.	• No hay inversión en nueva infraestructura de educación.	Creación de nueva infraestructura para educación.

Capítulo 4

propuesta urbano-arquitectónica

introducción

Luego de conocer el panorama general de problemas en la zona de estudio e indagar sobre sus causas y consecuencias, se plantearon posibles soluciones para cada uno de estos problemas de manera individual y considerando diferentes ámbitos que a veces implican acciones legales o sociales. Sin embargo, se puede plantear soluciones urbanas o arquitectónicas a muchas deficiencias de infraestructura del lugar, considerando aquellas que sean prioritarias para el desarrollo y el mejoramiento de las condiciones urbanas de la zona, de manera que el proyecto de intervención urbana sea catalizador de otras acciones positivas a futuro.

lineamientos generales de la propuesta

Anteriormente se estudiaron los usos de suelo y la zonificación existente, y se identificaron los problemas que ésta última le trae al lugar; por esta razón se decidió realizar una propuesta de zonificación que permita detener el deterioro urbano progresivo de la zona.

Una manera, eficiente de lograr esto, es incrementando la actividad residencial, consiguiendo un repoblamiento estable, tal como se concluyó en el análisis del capítulo 3, por esta razón se tomará muy en serio el tema del repoblamiento de áreas centrales abandonadas, para la recuperación de éstas.

Dado que la actividad residencial se permite en casi todas las zonas, establecidas por el Plan regulador, su incremento se fomenta restringiendo aquellas actividades incompatibles con ella, y que limitan o inhiben su desarrollo. Además de esto, también es importante promover la variedad de usos de suelo, para que haya oferta de vivienda, comercio y empleo**. Por esta razón se hace la propuesta de un uso intermedio de Zona Comercial 3 (ZC-3) el cual se describirá mas adelante.**

Para impulsar una recuperación a través de usos residenciales se necesita no solo la gestión municipal a través de planes, sino también atraer la inversión privada mejorando la imagen del área a promover, tal como se realizó en otros países con proyectos de recuperación exitosos(estudiados anteriormente en el estado de la cuestión) donde primero se restauraron edificios patrimoniales y se recuperaron espacios abandonados como parques y fachadas.

La presente propuesta pretende poner a prueba este principio y plantear **la recuperación de edificios patrimoniales importantes como lo es la Botica Solera y el cine Líbano**, para dotar de espacios públicos culturales al lugar, lo que posibilitará el reencuentro con los valores cohesivos de la sociedad, y dará como resultado el impulso de usos residenciales y una vida comunitaria plena con oferta de espacio público y ocio.

La presencia natural de personas se puede lograr no solo con proyectos de vivienda permanente sino también con “vivienda temporal”, o dicho de otra forma, con **hoteles y apartamentos** ya que éstos reciben personas nacionales e internacionales que necesitan de servicios cercanos a toda hora del día. Estos usos propuestos son pertinentes, ya que dado el carácter actual de la zona y sus connotaciones es difícil que, en su estado actual, la gente invierta en vivienda propia

Además de esto, la propuesta de un hotel en la zona también se justifica por la cercanía de ésta con terminales de transportes de zonas lejanas a la capital, como las de Liberia y San Carlos en la zona norte, y las de Limón en el Caribe, donde llegan diariamente muchas personas que necesitan servicios de hospedaje, tanto nacionales como turistas.

La falta de **áreas verdes, de descanso y recreación** es otro de los problemas que se pretende mitigar con el proyecto, con el fin de dar una mejor calidad de vida a los residentes del lugar, y cambiar la imagen de la zona. Por esta razón se propuso parques y plazas con mas de cuatro mil metros de áreas verdes.

propuesta de zonificación y usos de suelo

La propuesta consiste en una zonificación más acorde con los planes de repoblamiento del centro, lo que implica establecer usos de suelo conformes o complementarios al uso residencial y restringiendo aquellas actividades incompatibles con éste como lo puede ser la prostitución y otros negocios de la industria del sexo.

Con ello no se pretende eliminar la actividad, sino evitar su propagación en zona de intervención implementando un uso intermedio de Zona Comercial 3 (ZC-3) en el límite de la Zona Mixta con la Zona Comercial 2 (ZC-2), es decir, en la Zona de Intervención. **Este tipo de zona ZC-3 busca desarrollar las actividades de comercio y servicios de alcance cantonal y distrital, pero se diferencia de ZC-2 en que prohíbe ciertas actividades de entretención para adultos**, que pueden ser moralmente contrapuestas con las actividades residenciales dentro del marco moral general de la sociedad costarricense.

Esta zona tiene como actividades no permitidas los clubes nocturnos, salas de masaje, salones de baile, y discoteque. Además, plantas de tratamiento de alcance regional, fábrica de materiales de construcción, aserraderos, fábricas recicladoras; industria alimentaria, textil y química, excepto los PYMES hasta 100m2 de área útil; taller de contenedores, furgones y autobuses, almacenes fiscales; bodegas y almacenes de depósito, almacenaje y distribución y depósitos de materiales de construcción mayores de 500m2 en vías locales y mayores de 1000 m2 en las vías nacionales; alquiler-venta de maquinaria y equipo pesados, bodegas y almacenes de depósito, almacenaje y distribución y depósitos de materiales de construcción; depósitos de chatarra, talleres de forja y hojalatería, industriales (precisión, troqueles y moldes, aluminio, torno y maquinaria industrial); talleres de artesanías, talleres de carpintería y ebanistería, excepto los PYMES hasta 100m2 de área útil; industria alimentaria doméstica, lavado de autos, estaciones de servicio y gasolineras, lubricentros y cambio de llantas, y moteles.

El Plan Regulador recomienda ubicar la zona ZC-3 principalmente en los centros de distrito, lo que la anterior versión del PDU denominaba Centro Local de Comercio y Servicios, pero en el caso del distrito Merced -y en otros del Cantón de San José- no se implementa.

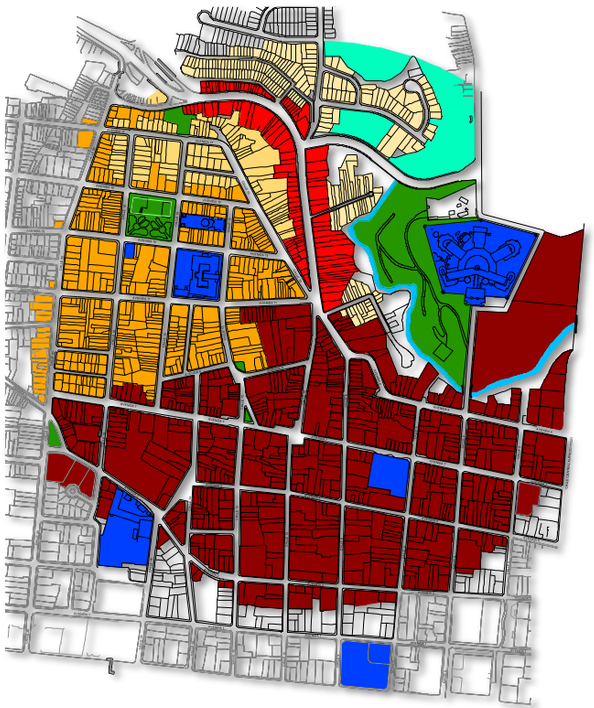
En nuestro caso, esta zonificación posibilita implementar los usos residenciales propuestos, y a la vez funciona como un colchón de protección para Barrio México, estableciendo una gradualidad recomendable.

Además en cierta manera se esta reconfigurando la zona roja, reduciéndola en extensión y prefigurando un futuro barrio rojo más acotado en San José.

El siguiente gráfico muestra la zonificación propuesta:

Gráfico de zonificación propuesta

Zonificación actual



Zonificación propuesta

SIMBOLOGÍA

ZONAS RESIDENCIALES

- ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR-1)
- ZONA RESIDENCIAL 2 (ZR-2)
- ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR-3)
- ZONA RESIDENCIAL 4 (ZR-4)

ZONAS MIXTAS DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS

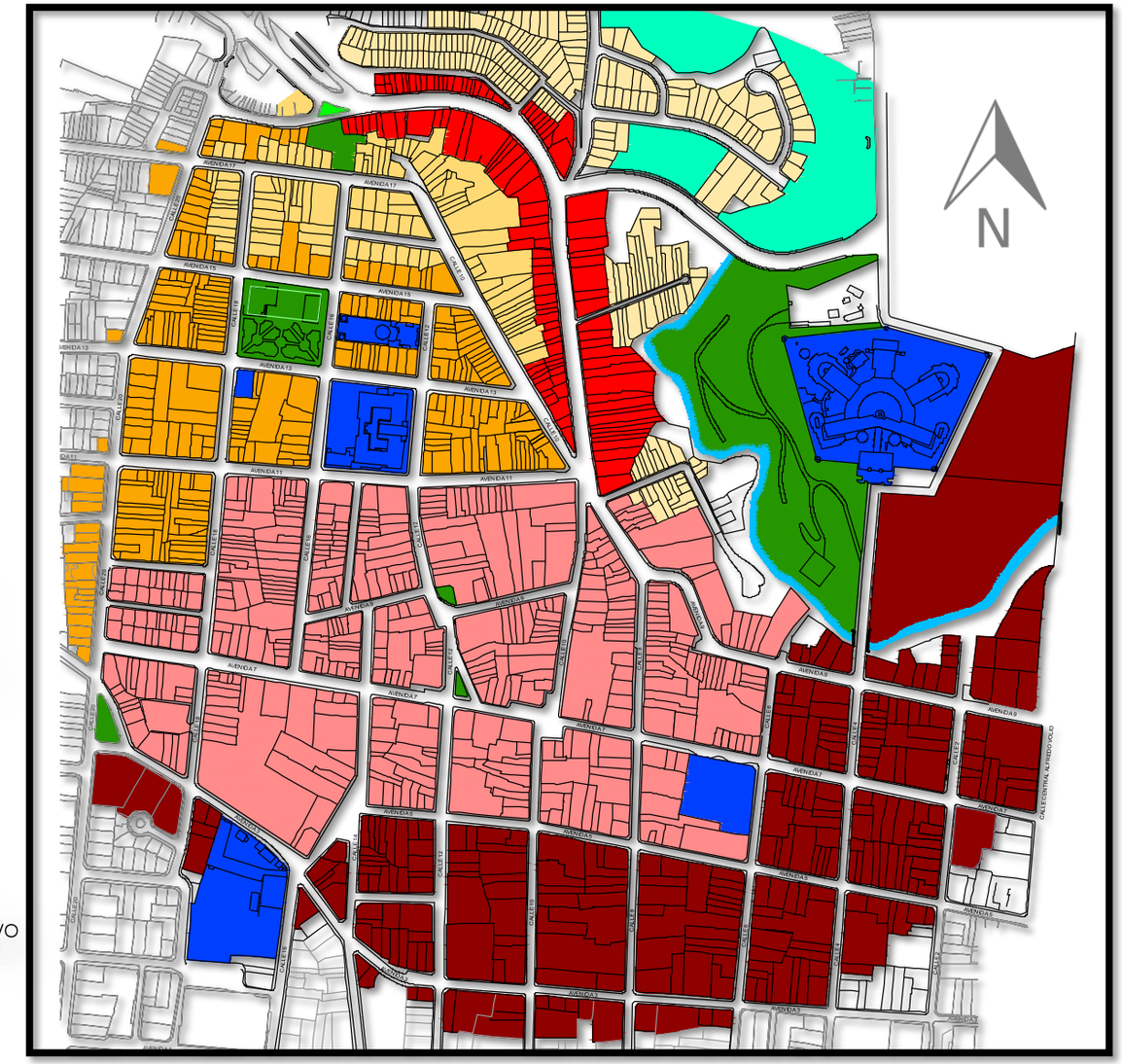
- MIXTO (VIVIENDA Y COMERCIO)

ZONAS DE COMERCIO Y SERVICIOS

- ZONA COMERCIAL 1 (ZC1)
- ZONA COMERCIAL 2 (ZC2)
- ZONA COMERCIAL 3 (ZC3)

USOS GENERALES

- AREAS PÚBLICAS
- AREAS VERDES Y USO RECREATIVO
- INDUSTRIA Y COMERCIO
- INSTITUCIONAL
- ZONA SUJETA A ESTUDIO



diseño de sitio

- Escenario del anfiteatro con espacio para camerinos y utilería subteráneeo.
- Áreas verdes con recorridos peatonales, y circuito de caminata.
- Bulevar peatonal proyectado en calle 10.
- Edificio residencial, con primer nivel comercial y parqueo subterráneo.
- Hotel, con parqueo subterráneo y con primer nivel comercial y servicios como restaurante.

- Edificio de la Botica Solera restaurado, y funcionando como un pequeño centro cultural, con sala de exposiciones y cafetín.
- Anfiteatro público semitechado.
- Juegos infantiles
- Acceso vehicular a parqueo en sótano, en doble vía.
- Plaza central con espacios de descanso, y acceso a los niveles comerciales de los edificios.
- Salida vehicular a parqueo en sótano, una vía.

Gestión

Gestión municipal:

Para que un proyecto de regeneración como éste se lleve a cabo, la municipalidad de San José debe ser el ente responsable a cargo de las funciones de coordinación y conciliación entre los sectores involucrados, obteniendo los terrenos en cuestión por medio de procesos de expropiación y reajuste parcelario. Esto permitirá la consolidación y redistribución de ésta franja urbana con el fin de adecuarse al plan maestro planteado, que al mismo tiempo responde a la zonificación y usos de suelo designados.

Una vez finalizado el proyecto, la municipalidad también tendrá a cargo la administración y mantenimiento de los espacios de carácter público como el parque, el anfiteatro y la Botica Solera

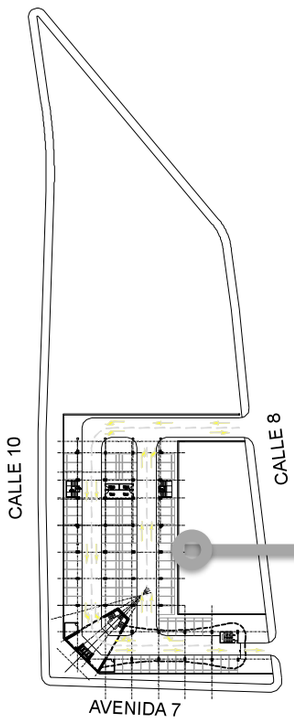
Gestión privada:

Una vez que la municipalidad de San José establezca el plan maestro correspondiente, designará los terrenos indicados al plan de repoblamiento y coordinará con los inversionistas, para que éste se realice. Al mismo tiempo dicha entidad deberá dar las facilidades y los incentivos necesarios para despertar el interés por este tipo de proyectos.

Gestión estatal:

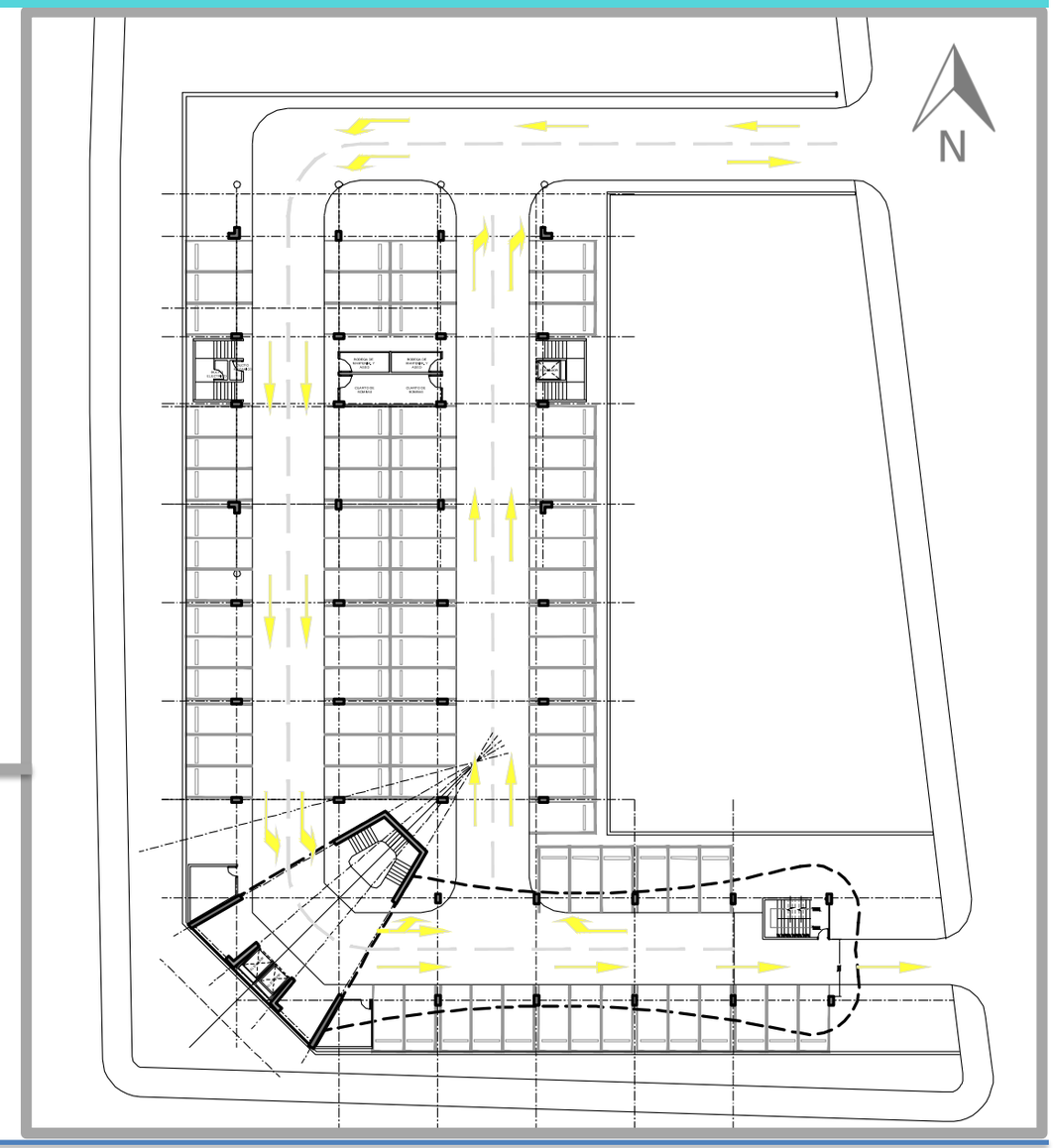
El proyecto de recuperación del cine Líbano es propuesto con el fin no solo de restaurar la parte arquitectónica sino también el de devolverle su función original, por esta razón es de mucha importancia que el mismo sea administrado por el Ministerio de Cultura.

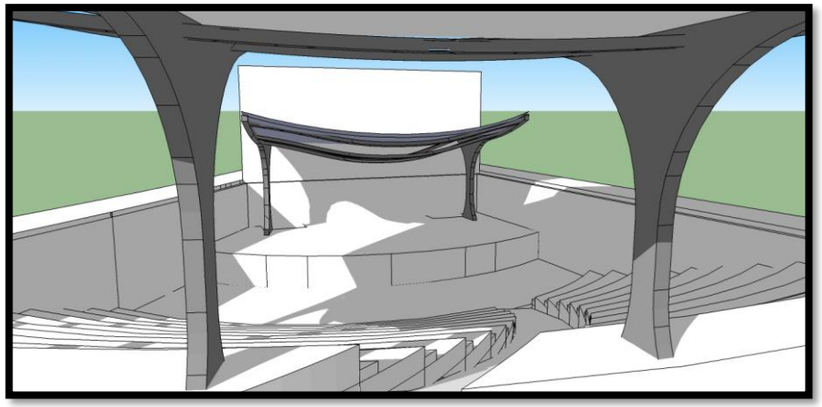
diseño de sitio, sótano



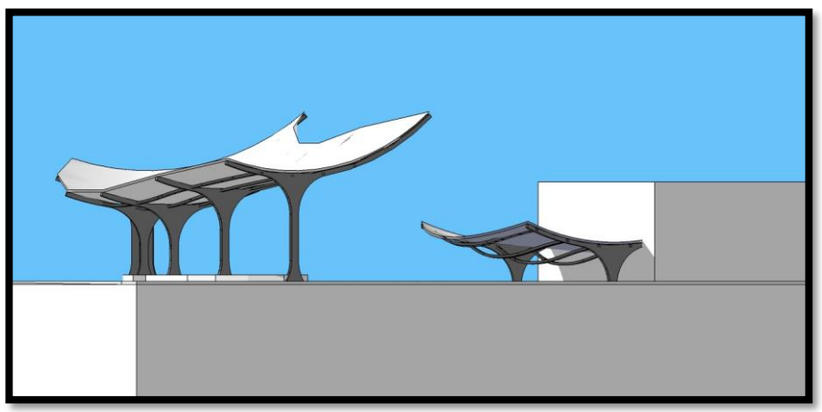
Ubicación en sitio

El edificio residencial y el hotel se comunican por el sótano con un parqueo común, el cual tiene capacidad para ochenta y dos automóviles . Sus calles internas funcionan como un circuito en una vía.



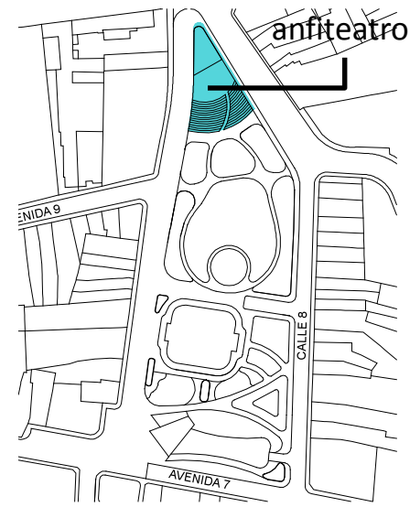


Vista interna

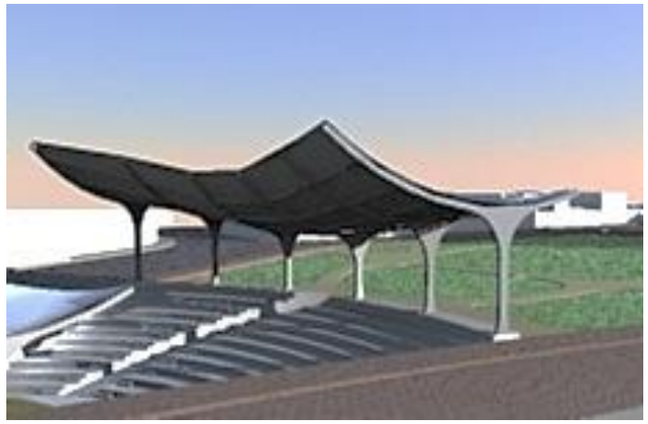


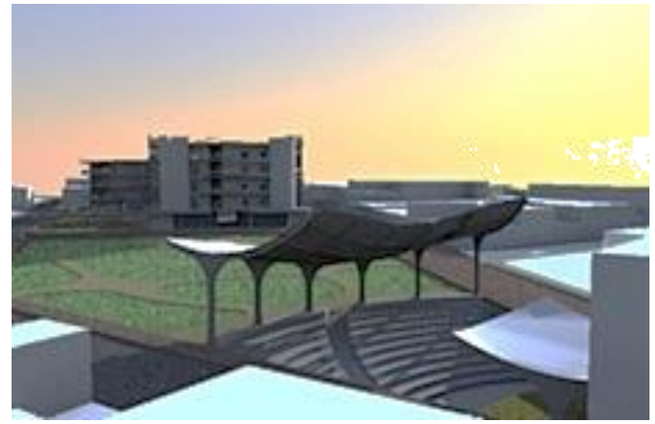
Elevación oeste

Se propone un anfiteatro al aire libre, semitechado, que recupera la fachada sur de la Bótica Solera al utilizarla de espalda para el escenario. El mismo tiene capacidad para trescientas personas

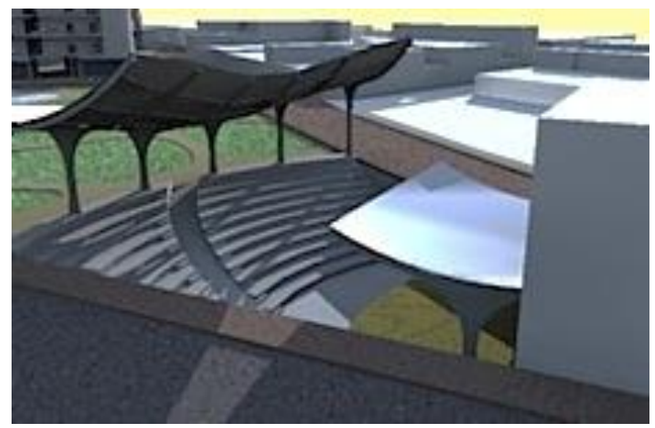


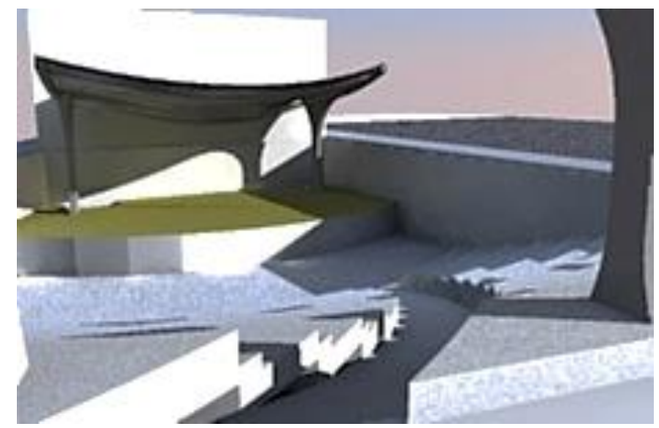
Ubicación en sitio

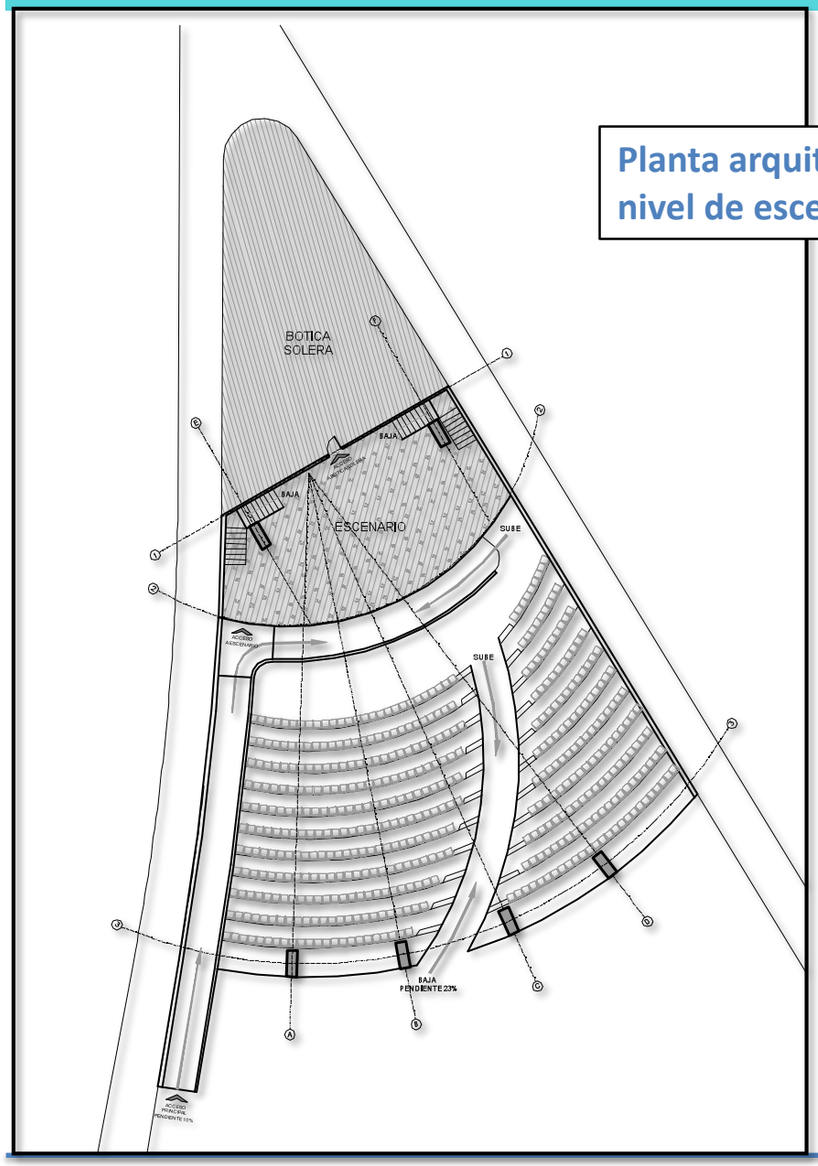




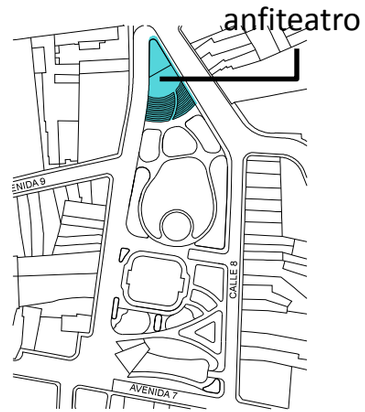
Vistas perspectivas





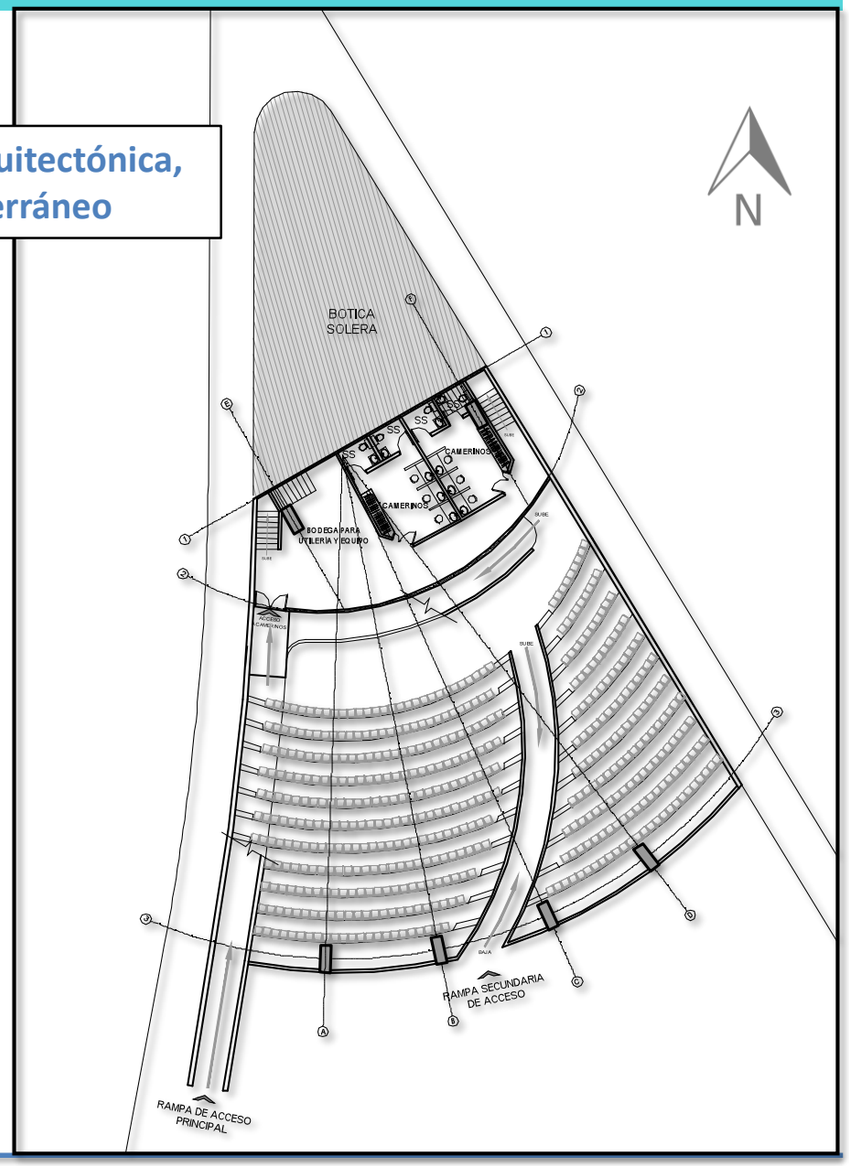


Planta arquitectónica, nivel de escenario



Ubicación en sitio

Planta arquitectónica, nivel subterráneo



edificio residencial

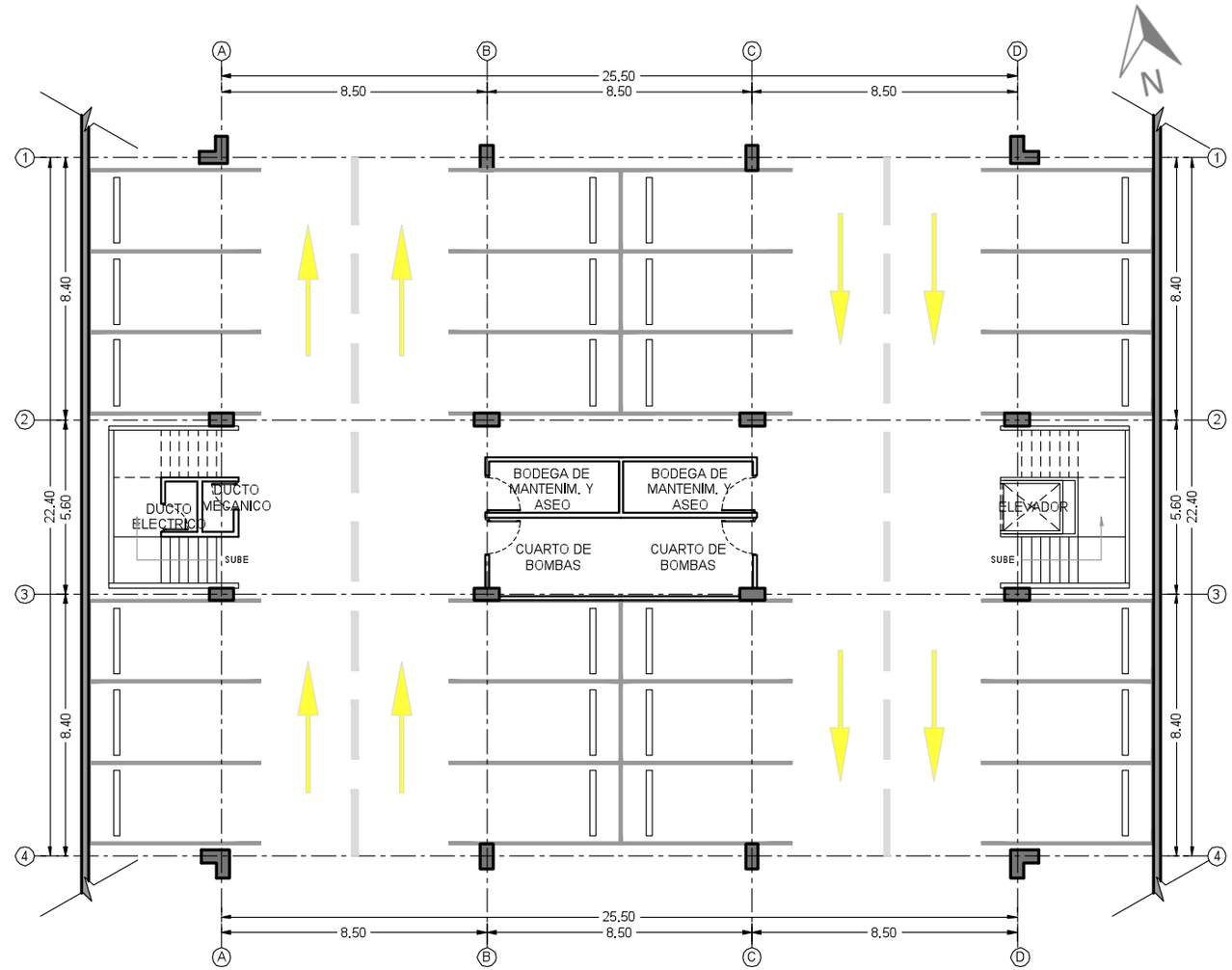
Para el plan de repoblamiento, se propone un edificio residencial de cinco pisos con veintiocho unidades habitacionales, cuyo nivel principal es comercial, y su azotea tiene servicio de lavandería y áreas de descanso. Cuenta con un estilo arquitectónico contemporáneo que además se le incorporan ciertos gestos del art-decó como los bordes redondeados y algunos elementos decorativos

Vistas perspectivas

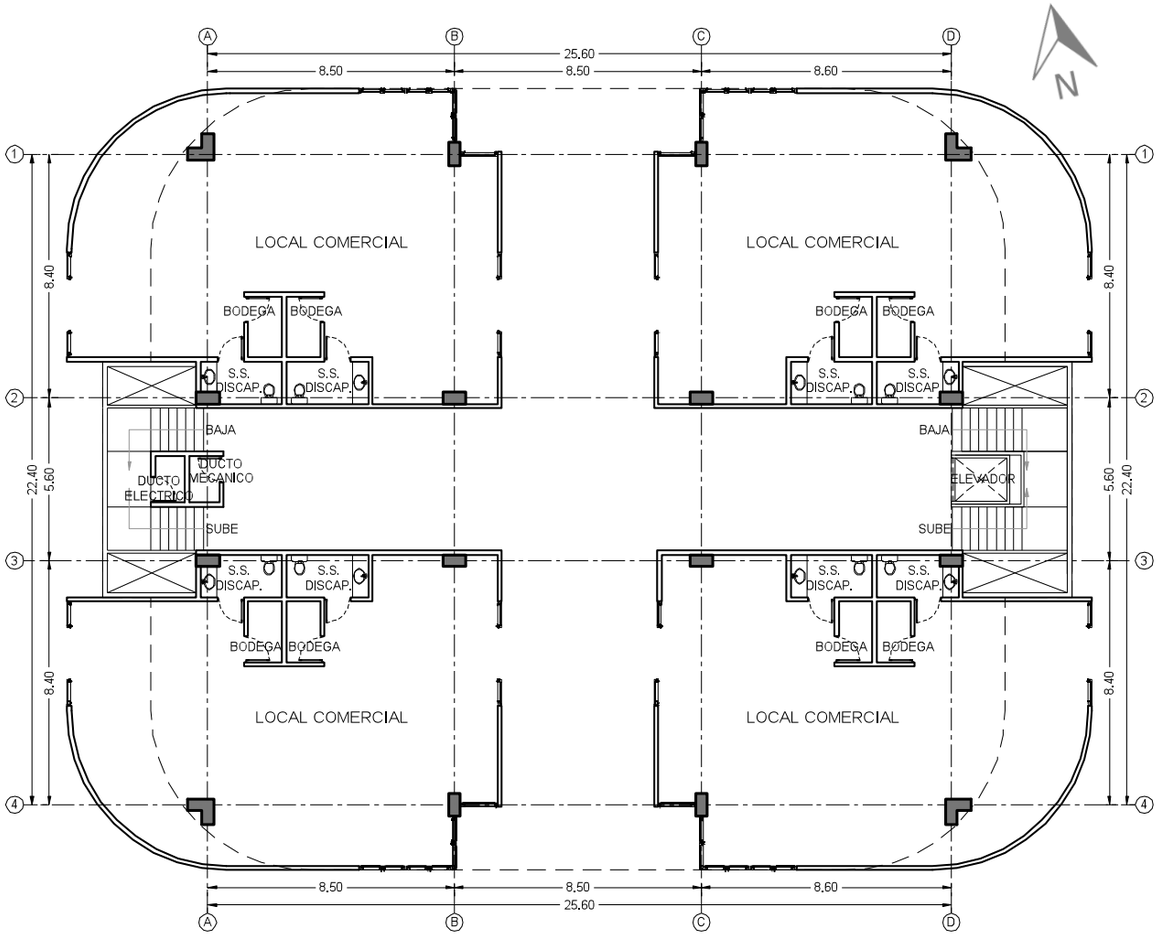
El sótano del edificio es parte del sistema de parqueos subterráneos del conjunto.

Tiene sus accesos por sus núcleos principales y además tiene áreas de servicio para bodega y mantenimiento así como como su cuarto para instalaciones mecánicas

Ubicación en sitio



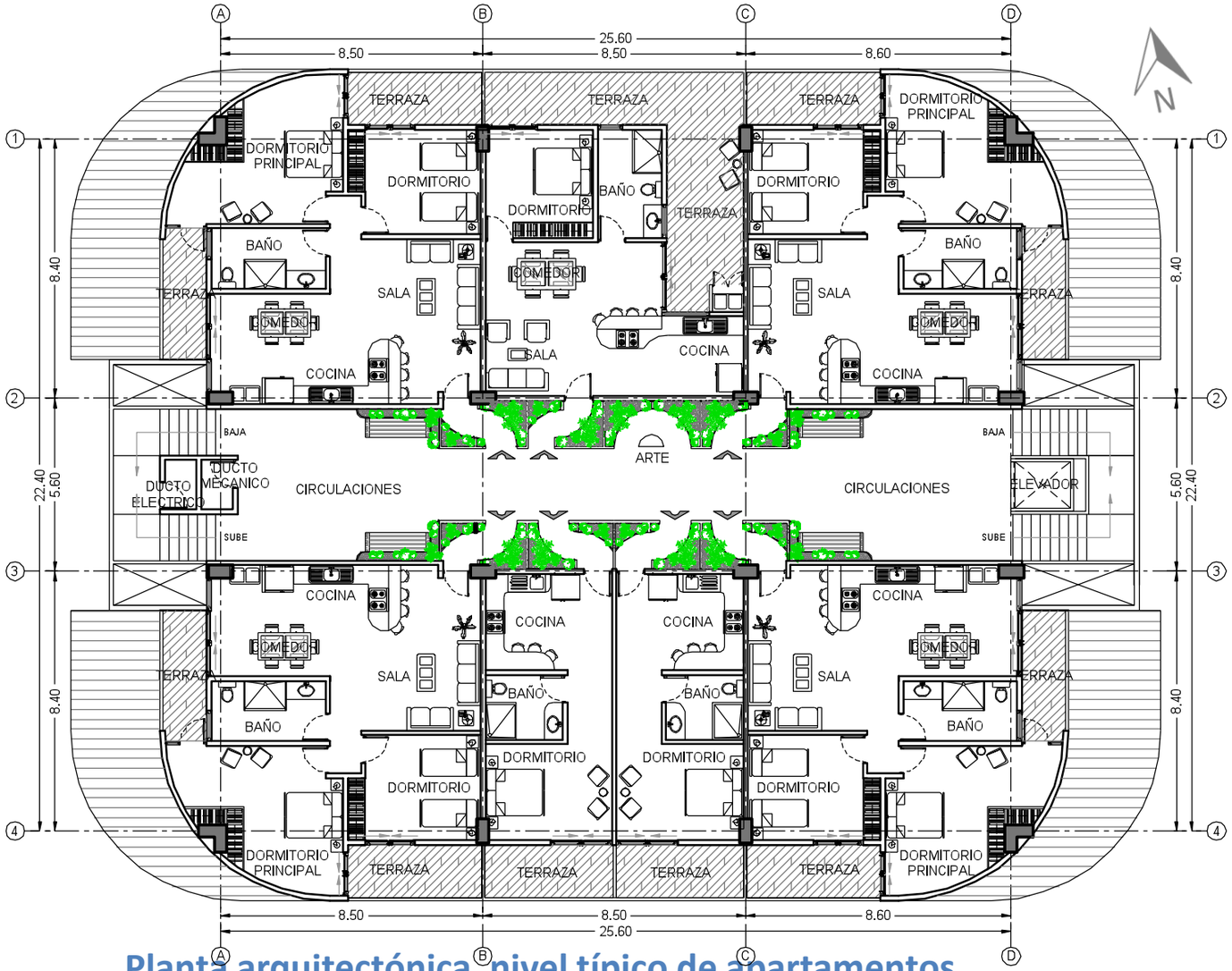
Planta arquitectónica, nivel de sótano



Planta arquitectónica, nivel comercial

El nivel principal comercial del edificio, cuenta con cuatro locales comerciales de 150m^2 cada uno, y con una circulación central que permite atravesar el edificio en sentido norte-sur.

Las circulaciones verticales ubicadas a los lados son de acceso privado para los residentes del edificio.

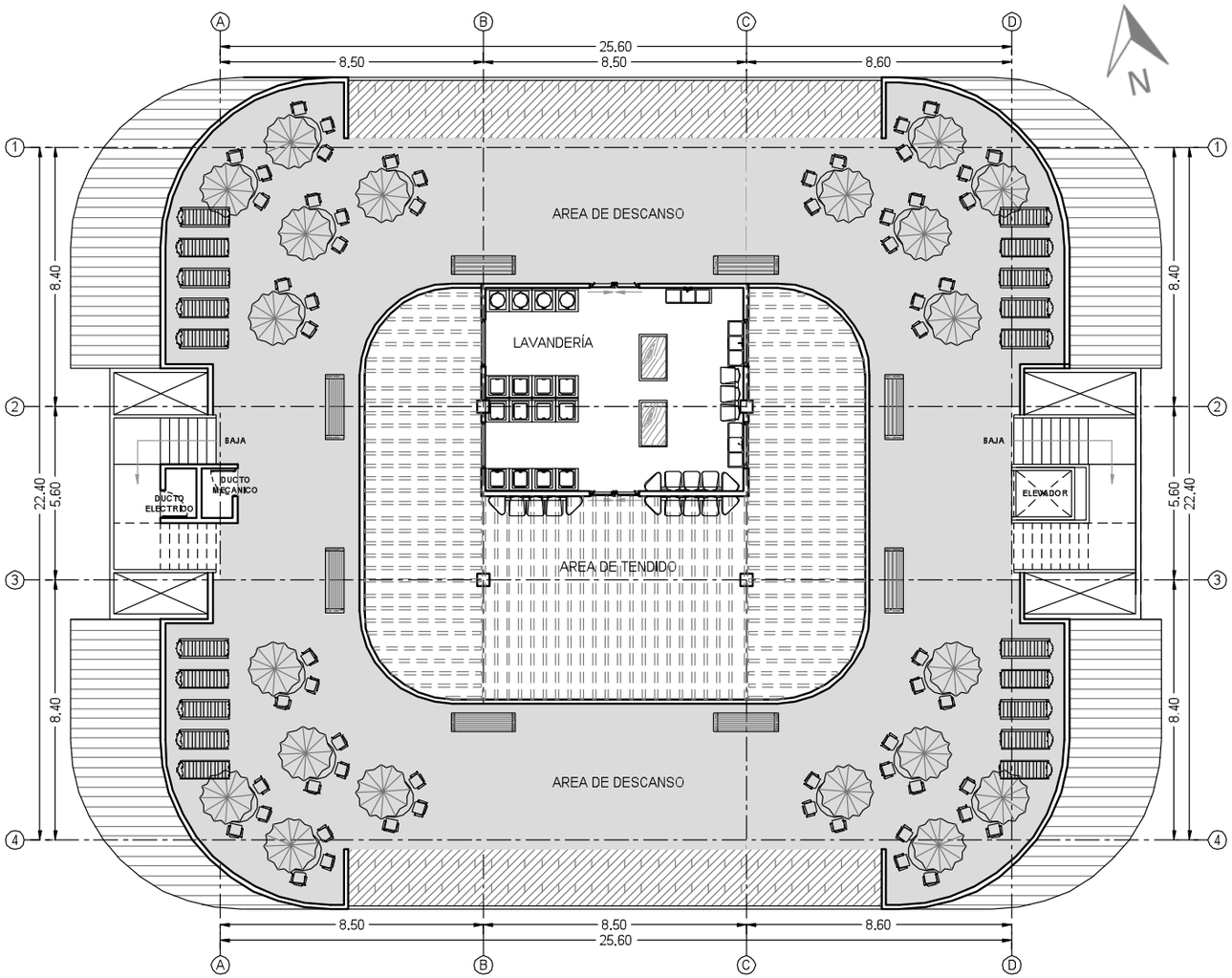


Planta arquitectónica, nivel típico de apartamentos

Como se puede observar en la figura, el nivel tipico de apartamentos cuenta con siete apartamentos, conformados en tres tipologías diferentes. Los cuatro apartamentos esquineros son de 80m^2 y cuentan con dos dormitorios, mientras que el resto son más pequeños de un solo dormitorio.

Cada una de las áreas públicas y privadas de los apartamentos es ventilada e iluminada de manera natural, por medio de balcones hacia el exterior, principalmente en las fachadas norte y sur que son las que reciben menos soleamiento.

Las áreas comunes cuentan con núcleos de circulación vertical a los lados, y amplias circulaciones centrales con vestíbulos individuales en el acceso.

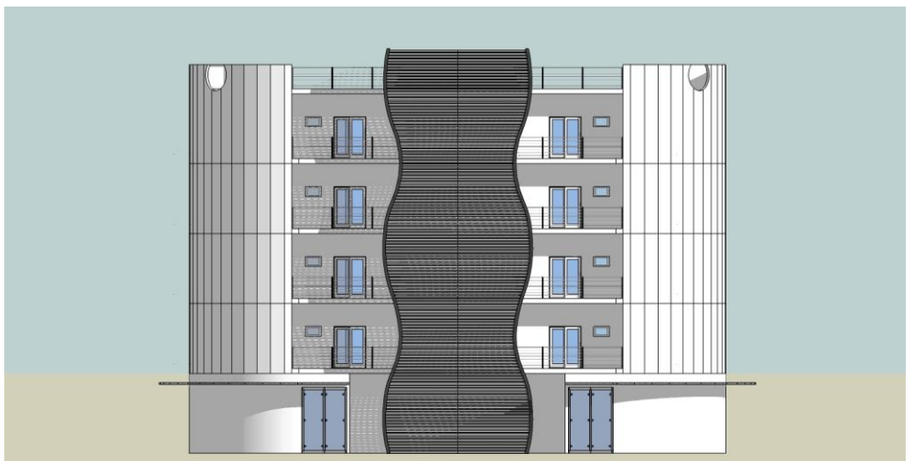


Planta arquitectónica, nivel de azotea

El nivel nivel de azotea cuenta con una lavandería común ubicada al centro de la misma, también tiene un área de tendido. Al rededor de ésta se encuentran las áreas de descanso con terrazas para el uso y disfrute de los residentes del edificio.

Elevación norte

Elevación sur



Elevación este-oeste

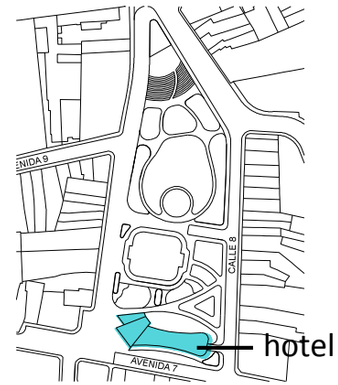
hotel

El proyecto del hotel es parte de la propuesta de repoblamiento con vivienda temporal para la zona, y se encuentra ubicado a un costado sur de la cuadra en cuestión, en diagonal al cine Líbano.

El edificio que se propone, es de cuatro pisos con un nivel principal comercial y tres niveles superiores de habitaciones. Cuenta con un estilo arquitectónico contemporáneo con la incorporación de algunos gestos de la arquitectura art-decó tradicional, sobre todo en el volumen de acceso principal

Vistas perspectivas

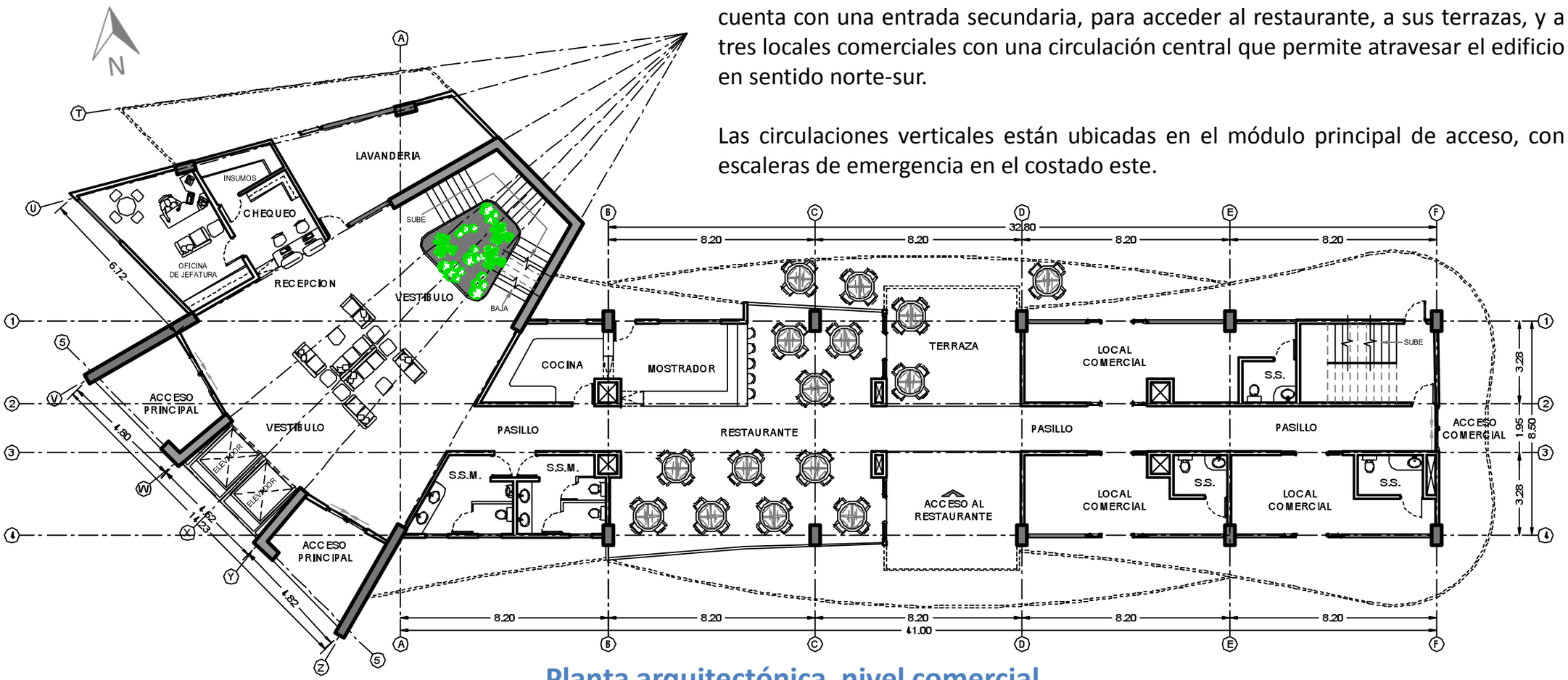
Este edificio tiene una configuración longitudinal en sentido Este- Oeste, con el fin de tener un mayor aprovechamiento de de la iluminación y ventilación natural por sus costados mas largos que son los norte y sur. El mismo cuenta con terrazas y balcones ubicados en las habitaciones.



Vistas perspectivas

El nivel principal comercial del hotel, cuenta con un acceso principal que da a un vestíbulo con una estancia que se comunica con la recepción y chequeo. También cuenta con una entrada secundaria, para acceder al restaurante, a sus terrazas, y a tres locales comerciales con una circulación central que permite atravesar el edificio en sentido norte-sur.

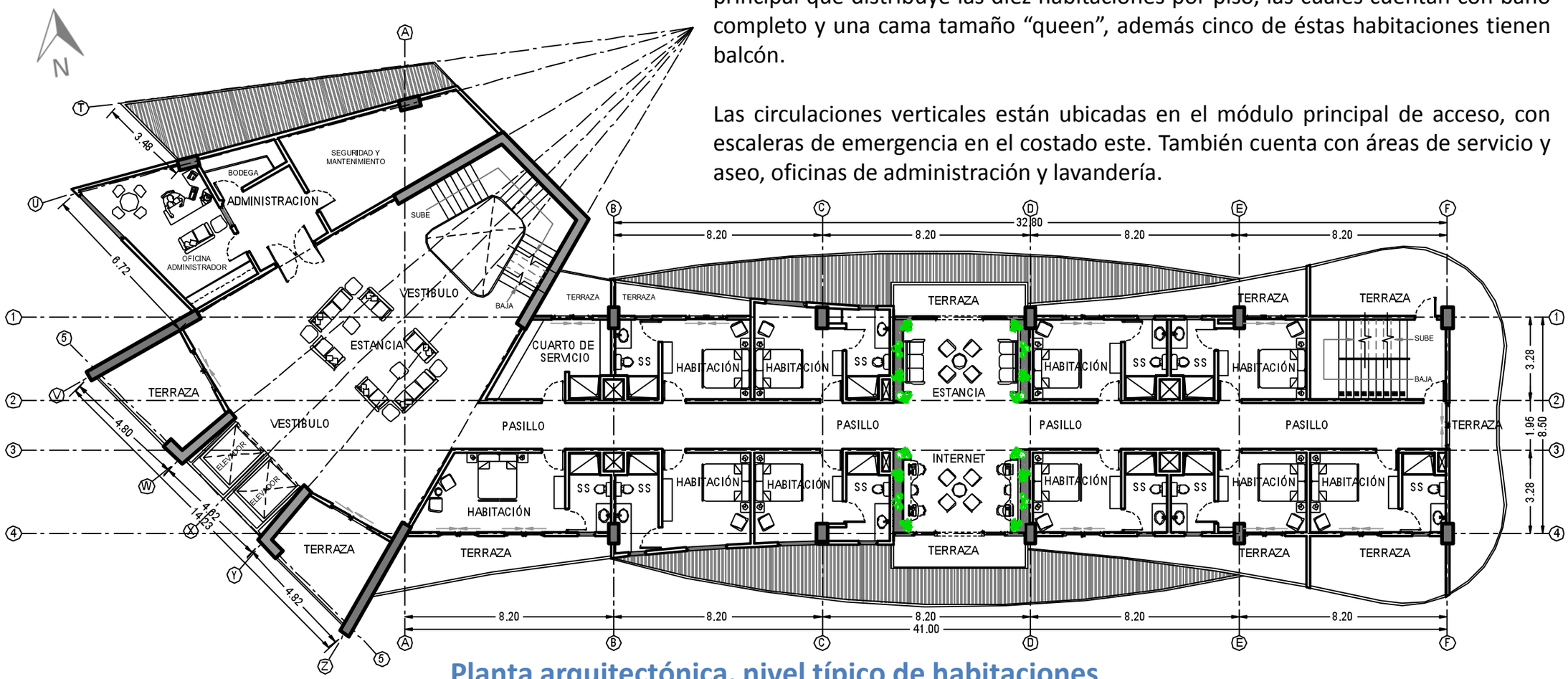
Las circulaciones verticales están ubicadas en el módulo principal de acceso, con escaleras de emergencia en el costado este.



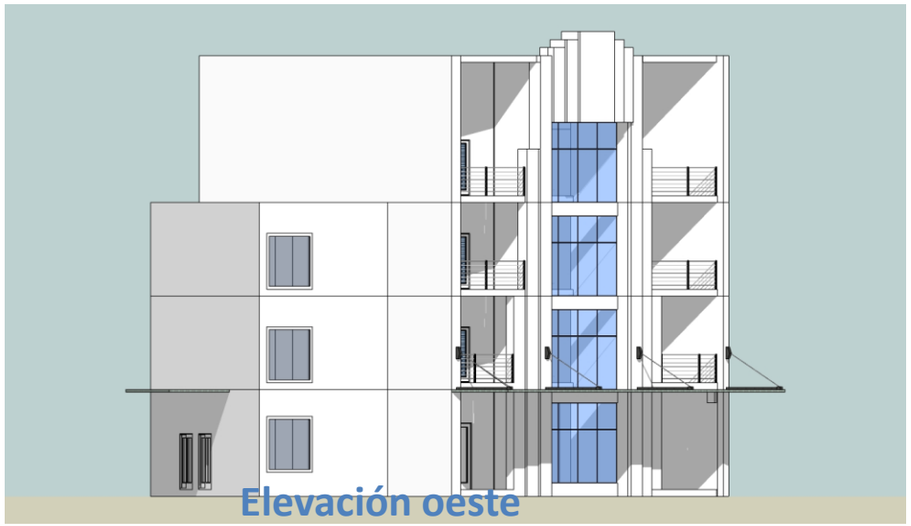
Planta arquitectónica, nivel comercial

El nivel de habitaciones cuenta con un vestíbulo principal con un área de descanso, terrazas y núcleos de circulaciones verticales, éste se comunica con el pasillo principal que distribuye las diez habitaciones por piso, las cuales cuentan con baño completo y una cama tamaño “queen”, además cinco de éstas habitaciones tienen balcón.

Las circulaciones verticales están ubicadas en el módulo principal de acceso, con escaleras de emergencia en el costado este. También cuenta con áreas de servicio y aseo, oficinas de administración y lavandería.



Planta arquitectónica, nivel típico de habitaciones



Elevación oeste

Elevación norte

Elevación sur

Elevación este

referentes bibliográficos

- Campos V, Shirley. *"Centro Cívico de Arte"*. 2002. Escuela de Arquitectura Facultad de Ingeniería Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica.
- Ching, Frank. *"Arquitectura, forma, espacio y orden".* 1996. Van Nostrand Reinhold. Nueva York, Estados Unidos.
- De Mattos Álvarez, *María Dulce. "Del art Nouveau al art Deco", 2002.*
- Departamento de Asuntos Económicos y Sociales, División de Estadística de las Naciones Unidas. *"Principios y recomendaciones para los censos de población y habitación"*. 2010. Nueva York, Estados Unidos
- Fernández, Andrés. "Barrio México, Art-Decó". 2006 Revista Herencia Vol. 19. San José, Costa Rica.
- Fernández, Andrés. *"Un país, tres arquitecturas".* Editorial tecnológica de Costa Rica, 2003. Cartago, Costa Rica.
- Fonseca Quirós, Oscar Mario y Jiménez Navarro, David. *"Renovación Urbana en una porción de la ciudad: el caso de la Zona Roja"*. 1996. Escuela de Arquitectura Facultad de Ingeniería Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica.
- Garrocho Rangel, Carlos. *"Población flotante, Población en Movimiento: Conceptos Claves y Métodos de Análisis Exitosos"*. 2011. México D.F., México.
- Gili, Gustavo. *"La imagen de la ciudad"*. 1998. Tercera edición. Madrid, España.
- Harvey, David. *"Urbanismo y desigualdad social"*. 2007. España Editores S.A. Madrid, España.
- Hernández Arrieta, Johanna. "Centro de Cultura de Heredia". 2007. Escuela de Arquitectura Facultad de Ingeniería Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica.

referentes bibliográficos

- Hernández, José. “Proyecto de intervención de La Botica Solera”. 2001. Escuela de Arquitectura, Universidad Veritas. San José, Costa Rica.
- Herrera Pérez, José Rodolfo. *“Casa de la cultura para el Cantón de Naranjo”*.1993. Escuela de Arquitectura Facultad de Ingeniería Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica.
- Hillier, Bevis.“*The World of Art Deco”.*1971.Dutton & Co. Nueva York, Estados Unidos.
- Instituto de Información y Documentación en Ciencias Sociales y Humanidades. *“L'Espagne aujourd'hui”*. 1987. Madrid, España.
- Miranda Ching, Melissa. “*Centro integral para la cultura, la educación y la recreación”*. 2005. Escuela de Arquitectura Facultad de Ingeniería Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica.
- Montero García, Azálea. *“La Renovación Urbana de los antiguos Barrios de San José”.* 1989. Escuela de Arquitectura Facultad de Ingeniería Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica.
- Munizaga Vigil, Gustavo. *“Macroarquitectura: tipologías y estrategias de desarrollo urbano”*. 2000. Segunda edición. Alfaomega. Santiago Chile.
- PRUGAM. Diagnóstico Plan PRUGAM.2008. San José, Costa Rica.
- PRUGAM. Propuesta Plan PRUGAM.2008. San José, Costa Rica.
- PRUGAM. Resumen Ejecutivo. Plan PRUGAM.2008. San José, Costa Rica.
- Restrepo G, Luis Fernando. *“Análisis comparativo entre diversos métodos de cálculo de la depreciación en bienes inmuebles”*. 2009. Obtenido de: http://es.scribd.com/doc/9699554/Analisis-metodos-de-calculos-de-La-Depreciacion-Luis-Fernando

referentes bibliográficos

- Rodríguez Camisassa, Jane. *"Propuesta para un modelo de intervención urbana para una cuadra: La Soledad"*. 2005.Escuela de Arquitectura Facultad de Ingeniería Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica.
- Rojas, Eduardo. *"Volver al centro, La recuperación de áreas urbanas centrales"*. 2004. Banco Interamericano de Desarrollo. Nueva York, Estados Unidos
- Solano Meza, Natalia. *"Recorrido Imaginario".* 2007. Escuela de Arquitectura Facultad de Ingeniería Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica.
- Solano Segura, Luis Fernando. *"Rescate de la Penitenciaría Central".*1990.Escuela de Arquitectura Facultad de Ingeniería Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica.
- Tosi, Joseph & Watson Céspedes, Vicente. *"El sistema de Zonas de Vida"*. 2000. Biocenosis 13 (1/2).
- Umaña Brenes, Manrique. *"La casa de la cultura para la intervención del centro cívico de Moravia".* 2007. Escuela de Arquitectura Facultad de Ingeniería Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica.
- Woodham, Jonathan M.*"Oxford dictionary of modern design".* Foreign Language Education Press, *2007.*