

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE COSTA RICA

ESCUELA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

*TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN*

TÍTULO

**PLAN ESPECIAL DE REGENERACIÓN URBANA PARA BARRIO CUBA**

Jose Pablo Bulgarelli Bolaños

200213792

Centro Académico de San José, Instituto Tecnológico de Costa Rica.

Junio, 2009.

## CONSTANCIA DE LA DEFENSA PÚBLICA DEL TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN

El presente Trabajo Final de Graduación titulado: “Plan Especial de Regeneración Urbana para Barrio Cuba”; realizado durante el 2do. Semestre del 2008 y el 1er. Semestre del 2009; ha sido defendido ante el Tribunal Examinador integrado por los profesionales: Arq. Tomás Martínez Baldares, Arq. Zuhra Sasa Marín y el Arq. Jorge Sancho Víquez. Como requisito para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura. Escuela de Arquitectura y Urbanismo del Instituto Tecnológico de Costa Rica.

La orientación y supervisión del proyecto desarrollado por el estudiante Jose Pablo Bulgarelli Bolaños, Carné 200213792, estuvo a cargo del Profesor Asesor Arq. Tomás Martínez Baldares MSc.

Este documento y su defensa ante el Tribunal Examinador han sido declarados:

Públicos: \_\_\_\_\_

Confidenciales: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Arq. Tomás Martínez Baldares MSc.  
Profesor Asesor

\_\_\_\_\_  
Arq. Zuhra Sasa Marín MSc.  
Profesional Evaluador

\_\_\_\_\_  
Arq. Jorge Sancho Víquez.  
Profesional Evaluador

\_\_\_\_\_  
Calificación

\_\_\_\_\_  
Sustentante

## AGRADECIMIENTO

Es imposible emprender una empresa -por pequeña que sea- individualmente, sin ayuda de nadie; ni siquiera el Ingenioso Hidalgo Don Quijote de la Mancha pudo hacerlo solo. Quiero agradecerles a todos los que me ayudaron a alcanzar esta meta; a Él que estuvo, que está y estará conmigo siempre; a mi familia; a mis amigos y amigas; a mis profesores; al Departamento de Mejoramiento de Barrios de la Municipalidad de San José; a las Organizaciones Sociales de Barrio Cuba y a todas aquellas personas que fueron de vital ayuda, tanto en la realización de mi Trabajo Final de Graduación, como en mi Proyecto de Vida.

**Gracias**

### Familia:

Sr. Iván Bulgarelli Medina (papi)  
Sra. Imelda Bolaños Soto (mami)  
Iván Bulgarelli Bolaños  
Angie Rivera Carit  
Raquel Bulgarelli Bolaños

### Abuelitas:

Sra. Mercedes Medina González (†)  
Sra. Rosario Soto Castro

### Otros familiares:

Sr. Pablo Bolaños Soto  
Sra. Betsi Cervantes Calvo  
Deborah Bolaños Cervantes

### Mis dos mejores amigos:

Arq. Kenia García Baltodano  
Arq. Luis Fdo. Arroyo Araya

### Amigos cercanos al proceso:

Arq. David Porras  
Arq. Miguel Zamora  
Alexander Delgado  
Noelia Villalobos

### Agradecimiento especial a:

Arq. Tomás Martínez Baldares  
Arq. Zuhra Sasa Marín  
Arq. Jorge Sancho Víquez

### Agradecimiento especial a:

Sra. Jeannette Rosales  
Sra. Evelyn Mora  
Srta. Laura Pizarro  
Sra. Dayan Bertarioni  
Arq. Eduardo Brenes Mata  
Arq. Carlos Laborda  
Sr. Oscar Aguilar Bulgarelli

Tatiana Ramírez  
Stephanie Benanburg  
Silvia Acuña  
Sergio Céspedes  
Sergio Araya  
Sebastián De Briones  
Paola Yock  
Michael Arias  
Mauren Jiménez  
Mariana Robles  
Mariana Fallas  
Marian Brenes  
Marcos Solís  
Marcela Jiménez  
Manrique Cubillo  
Leo D'avanzo  
Keyla Quesada  
Katherine Chinchilla  
Karina Vindas  
Kali González  
Juan Pablo Campos  
JuanPa Granados  
Jose Pablo Rojas  
Jose Pablo Gómez  
Jose Eliseo Araya  
Johanna Castro  
Jaqueline Flores  
Irene Ureña  
Guillermo Calderón  
Esteban Salas  
Erika Angulo  
Erick Flores  
David Fernández  
David Díaz  
Christian Suárez  
Catalina Vindas  
Aura Medina  
Arnaldo Berrocal  
Andrea Rojas  
Ana Patricia Salas  
Ana Lu Vargas  
Adriana Quesada  
Adín Juárez

## DEDICATORIA

...a esa interesante mujer que muestra sus atributos sólo cuando ella quiere; que seduce con lo que menos te esperas; que embriaga con su forma de ser, con sus encantos; a esa caprichosa criatura que a veces nos ve de mal modo, por el simple hecho de no demostrarle nuestro interés; a esa mujer que nunca voy a conocer totalmente... A mi ciudad, a mi barrio de infancia...

## EPÍGRAFE

“...es el silencio detrás de las rejas del barrio de la libertad... **es y no es, y ya no es lo que era, y será siempre lo que nunca fue, es lo que digo y se hace quimera, es lo que cuenta y lo que no conté...**”

Fidel Gamboa y Jaime Gamboa

## TABLA DE CONTENIDO

1.	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>			
	<b>1.1. Planteamiento del problema</b>	<b>1</b>			
	1.1.1. Descripción de la situación problemática	1			
	1.1.2. Problema de investigación	7			
	1.1.2.1. Nivel macro	7			
	1.1.2.2. Nivel micro	7			
	1.1.3. Ubicación de Barrio Cuba dentro del GAM	7			
	1.1.4. Ubicación de Barrio Cuba dentro de la ciudad de San José	8			
	1.1.5. Localización de Barrio Cuba	8			
	<b>1.2. Justificación</b>	<b>10</b>			
	<b>1.3. Alcances y aporte del Trabajo Final de Graduación</b>	<b>12</b>			
	1.3.1. Alcance teórico	12			
	1.3.2. Alcance práctico	12			
	1.3.3. Aporte	12			
	<b>1.4. Objetivos</b>	<b>13</b>			
	1.4.1. Objetivo General	13			
	1.4.2. Objetivos Específicos	13			
	<b>1.5. Estado de la cuestión</b>	<b>14</b>			
	<b>1.6. Proceso metodológico</b>	<b>16</b>			
	1.6.1. Fase 1: Investigación teórica conceptual	16			
	1.6.2. Fase 2: Análisis de casos	16			
	1.6.3. Fase 3: Análisis e investigación urbana	17			
	1.6.3.1. Investigación documental	17			
	1.6.3.2. Trabajo de campo	18			
	1.6.3.3. Resultado	21			
	1.6.4. Fase 4: Plan maestro	21			
	1.6.5. Fase 5: Propuesta metodológica	22			
2.	<b>CAPÍTULO 1: MARCO CONCEPTUAL</b>	<b>25</b>			
	<b>2.1. Primera parte: Generalidades sobre las teorías urbanas que analizan y describen el fenómeno del deterioro, obsolescencia y despoblamiento de la ciudad.</b>	<b>25</b>			
	2.1.1. Metabolismo urbano	25			
	2.1.2. Origen, deterioro y transformación de los centros urbanos	26			
	2.1.3. Teorías de la destrucción de la diversidad	26			
	2.1.4. Condiciones y generadores de diversidad en la ciudad	27			
	2.1.5. Teoría económicas	28			
	2.1.5.1. Teorías de desarrollo económico basado en las ciudades	28			
	2.1.5.2. Teorías de la renta del suelo urbano	29			
	2.1.5.3. El mercado del suelo urbano	31			
	<b>2.2. Segunda parte: el lugar y el no-lugar</b>	<b>36</b>			
	2.2.1. Conceptualización del “lugar”	36			
	2.2.2. Conceptualización del “lugar residencial”	38			
	2.2.3. Conceptualización del “no lugar”	39			
	<b>2.3. Tercera parte: el barrio</b>	<b>41</b>			
	2.3.1. Conceptualización de “barrio”	41			
	2.3.2. Enfoque contemporáneo sobre el barrio	42			
	2.3.3. El barrio como sector de la ciudad	45			
	2.3.3.1. El centro urbano	45			
	2.3.3.2. Los barrios ricos	45			
	2.3.3.3. Los barrios pobres de la periferia	45			
	2.3.3.4. Los barrios informales (tugurios o precarios)	45			
	2.3.3.5. Urbanizaciones	45			
	2.3.3.6. Condominios	45			
	2.3.4. Usos de las barriadas	46			
	2.3.4.1. El problema de las barriadas	46			
	2.3.4.2. Tipos de barriadas	46			
	2.3.4.3. La ciudad como barriada	47			
	2.3.4.4. Las vecindades de calles o barrios	47			
	2.3.4.5. Los grandes distritos	47			
	2.3.4.6. Un distrito efectivo	48			
	2.3.4.7. Poderes públicos	49			
	2.3.4.8. Límites	49			
	2.3.4.9. Red de vínculos	49			
	2.3.5. Contextualización histórico- espacial del barrio en la ciudad de San José	50			

2.3.6.	Conceptualización de “barrio de fundación obrera”; para el Área Metropolitana de San José	59	3.1.1.3.	Objetivos del plan	107
2.3.7.	Estructura urbana de los “barrios de fundación obrera” del Área Metropolitana de San José	60	3.1.1.4.	Soluciones propuestas	107
<b>2.4.</b>	<b><i>Cuarta parte: nuevas teorías sobre planificación urbana y su aplicación en Costa Rica</i></b>	<b>67</b>	3.1.1.5.	Componentes del proyecto	108
2.4.1.	Teoría sobre la planificación estratégica de ciudades	67	3.1.1.6.	Actores participantes	110
2.4.1.1.	Planificación estratégica de ciudades	67	3.1.1.7.	Herramientas de gestión y aplicación	110
2.4.2.	Planificación regional en Costa Rica	73	3.1.1.8.	Financiación	111
2.4.2.1.	Plan PRUGAM 2008 – 2030	73	3.1.1.9.	Proyectos complementarios	111
2.4.2.2.	Profundización en el Sistema de Urbanismo y Vivienda	75	3.1.1.10.	Aspectos Negativos	111
2.4.3.	Planificación municipal o local en Costa Rica	78	<b>3.2.    Ámbito internacional</b>	<b>112</b>	
2.4.3.1.	El plan regulador municipal	78	3.2.1.	Caso 1: Ciudad de Bilbao, España.	112
2.4.3.2.	Zonas de Renovación Urbana según el PDU-MSJ	79	3.2.1.1.	Área territorial de referencia	112
2.4.4.	Planificación especial o parcial en Costa Rica	81	3.2.1.2.	Problemas detectados previo la implantación del plan	113
2.4.4.1.	Los planes especiales municipales	81	3.2.1.3.	Objetivos del plan	113
2.4.4.2.	Mejoramiento integral de barrios	84	3.2.1.4.	Soluciones propuestas	114
<b>2.5.</b>	<b><i>Quinta parte: pautas para la gestión, el diseño y la seguridad urbana en pro de la regeneración de ciudades</i></b>	<b>87</b>	3.2.1.5.	Componentes del proyecto	114
2.5.1.	Gestión urbana	87	3.2.1.6.	Actores participantes	117
2.5.1.1.	Transformando un centro de ciudad: doce pasos para la revitalización	87	3.2.1.7.	Herramientas de gestión y aplicación	117
2.5.2.	Diseño urbano	98	3.2.1.8.	Financiamiento	117
2.5.3.	Seguridad urbana	101	3.2.1.9.	Impactos sociales	118
2.5.3.1.	Prevención de la delincuencia mediante el diseño ambiental	101	3.2.1.10.	Proyectos complementarios	118
<b>3.</b>	<b>CAPÍTULO 2: ANÁLISIS DE CASOS</b>	<b>106</b>	3.2.1.11.	Aspectos Negativos	120
<b>3.1.</b>	<b><i>Ámbito nacional</i></b>	<b>106</b>	3.2.2.	Caso 2: Programa de repoblamiento de la ciudad de Santiago de Chile	121
3.1.1.	Caso: Plan de Regeneración y Repoblamiento del Centro Urbano de San José	106	3.2.2.1.	Área territorial de referencia	121
3.1.1.1.	Área territorial de referencia	106	3.2.2.2.	Problemas detectados previo la implantación del plan	121
3.1.1.2.	Problemas detectados previo la implantación del plan	106	3.2.2.3.	Objetivos del plan	121
			3.2.2.4.	Soluciones propuestas	122
			3.2.2.5.	Componentes del proyecto	122
			3.2.2.6.	Actores participantes	122
			3.2.2.7.	Herramientas de gestión y aplicación	122
			3.2.2.8.	Financiamiento	123
			3.2.2.9.	Impactos sociales	123
			3.2.2.10.	Proyectos complementarios	123

3.2.2.11.	Aspectos negativos	124	4.1.4.	Sistema Económico	154
3.2.3.	Caso 3: Intervención integral de Barrio Moravia y su área de influencia; Medellín, Colombia.	125	4.1.5.	Sistema Social	157
3.2.3.1.	Área territorial de referencia	125	4.1.6.	Sistema de Infraestructura y Redes	158
3.2.3.2.	Proyectos Urbanos Integrales	127	<b>4.2.</b>	<b>Nivel intermedio</b>	<b>159</b>
3.2.3.3.	Problemas detectados previo la implantación del plan (2003-2004)	130	4.2.1.	Componentes de diseño urbano	160
3.2.3.4.	Objetivos del plan	130	4.2.1.1.	Estructura espacial	160
3.2.3.5.	Soluciones propuestas	131	4.2.1.2.	Estructura funcional	175
3.2.3.6.	Componentes del proyecto	132	4.2.1.3.	Tejido urbano	188
3.2.3.7.	Logros del componente de equipamiento y espacio público	134	4.2.2.	Análisis de la situación existente	193
3.2.3.8.	Actores participantes	136	4.2.2.1.	Historia	193
3.2.3.9.	Herramientas de gestión y aplicación	137	4.2.2.2.	Características del área	198
3.2.3.10.	Financiamiento	137	4.2.2.3.	Elementos naturales	208
3.2.3.11.	Impactos sociales	137	4.2.2.4.	Proyectos recientes o propuestas que afectan la zona	212
3.2.3.12.	Proyectos complementarios	138	4.2.3.	Presión sobre el desarrollo urbano	213
3.2.3.13.	Aspectos negativos	140	4.2.4.	Control del desarrollo urbano	215
3.2.3.14.	Retos para el 2009	140	4.2.4.1.	Zona comercial 1	215
<b>3.3.</b>	<b>Tabla comparativa de casos internacionales</b>	<b>141</b>	4.2.4.2.	Zona comercial 3	215
<b>3.4.</b>	<b>Lecciones aprendidas de los casos internacionales</b>	<b>145</b>	4.2.4.3.	Zona mixta residencia-comercio	215
3.4.1.	Lecciones aprendidas en Bilbao	145	4.2.4.4.	Zona residencial 3	216
3.4.2.	Lecciones aprendidas en Santiago	145	4.2.4.5.	Zona verde	216
3.4.3.	Lecciones aprendidas en Barrio Moravia	145	4.2.5.	Percepción y uso del espacio	217
<b>3.5.</b>	<b>Lecciones aplicables en el contexto costarricense</b>	<b>146</b>	4.2.5.1.	Tipo de muestra y herramientas para conocer la percepción y uso del espacio público en Barrio Cuba	217
3.5.1.	Lecciones aplicables en la ciudad de San José	146	4.2.5.2.	Grupo focal	218
3.5.2.	Lecciones aplicables en Barrio Cuba	147	4.2.5.3.	Otras herramientas	222
<b>4.</b>	<b>CAPÍTULO 3: DIAGNÓSTICO</b>	<b>148</b>	4.2.5.4.	Resultados de los Grupos Focales y de las Observaciones a Fondo	223
<b>4.1.</b>	<b>Nivel Macro</b>	<b>148</b>	<b>4.3.</b>	<b>Nivel Micro</b>	<b>237</b>
4.1.1.	Sistema Urbano Ambiental	149	4.3.1.	Investigación física del espacio público	237
4.1.2.	Sistema de Urbanismo	150	4.3.1.1.	Variedad de usos y usuarios	237
4.1.3.	Sistema de Transporte y Vialidad	151	4.3.1.2.	Accesibilidad	239
4.1.3.1.	Subsistema de Vialidad	151	4.3.1.3.	Reducir distancias	240
4.1.3.2.	Subsistema de Transporte	153	4.3.1.4.	Protección y seguridad	241

4.3.1.5. Confort	242	5.1.5.2. Propuestas a mediano plazo	276
4.3.1.6. Relación del público con la planta baja de los edificios	243	5.1.5.3. Propuestas a largo plazo	292
4.3.1.7. Congestionamiento y contaminación	244		
4.3.1.8. Mobiliario Urbano	246	<b>6. CAPÍTULO 5: PASOS A CONSIDERAR EN LA PLANTEAMIENTO DE UN PROCESO MEDODOLÓGICO PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE UN PLAN ESPECIAL DE REGENERACIÓN URBANA DE ESCALA BARRIAL</b>	<b>304</b>
4.3.1.9. Materiales del pavimento	247	<b>6.1. Descripción general</b>	<b>304</b>
4.3.1.10. Paisajismo	247	<b>6.2. PASO 1: Visión general</b>	<b>306</b>
4.3.1.11. Iluminación pública	248	<b>6.3. PASO 2: Análisis y diagnóstico del barrio</b>	<b>306</b>
4.3.1.12. Conservación y realce de áreas históricas	249	6.3.1. Nivel Macro	306
<b>4.4. Síntesis del Diagnóstico</b>	<b>250</b>	6.3.2. Nivel Medio	306
4.4.1. Nivel Macro	250	6.3.3. Nivel Micro	308
4.4.1.1. Sistema Urbano Ambiental	250	<b>6.4. PASO 3: Formulación del Plan de Regeneración</b>	<b>309</b>
4.4.1.2. Sistema de Urbanismo	250	<b>6.5. PASO 4: Aprobación local</b>	<b>310</b>
4.4.1.3. Sistema de Transporte y Vialidad	250	<b>6.6. PASO 5: Viabilidad</b>	<b>310</b>
4.4.1.4. Sistema Económico	250	<b>6.7. PASO 6: Formulación financiera</b>	<b>310</b>
4.4.1.5. Sistema Social	250	<b>6.8. PASO 7: Formulación técnica y financiera por proyecto</b>	<b>311</b>
4.4.1.6. Sistema de Infraestructura y Redes	250	<b>6.9. PASO 8: Proceso jurídico por proyecto</b>	<b>312</b>
4.4.2. Nivel intermedio	251	<b>6.10. PASO 9: Ejecución por proyecto</b>	<b>312</b>
4.4.2.1. Componentes de diseño urbano	251	<b>6.11. PASO 10: Seguimiento por proyecto</b>	<b>313</b>
4.4.2.1.1. Estructura espacial	251	<b>6.12. Autores</b>	<b>313</b>
4.4.2.1.2. Estructura funcional	251		
4.4.2.1.3. Tejido urbano	252	<b>7. CONCLUSIONES</b>	<b>314</b>
4.4.2.2. Análisis de la situación existente	252	<b>7.1. Conclusiones y recomendaciones</b>	<b>314</b>
4.4.2.3. Presión sobre el desarrollo urbano	252	<b>7.2. Logros</b>	<b>317</b>
4.4.2.4. Percepción y uso del espacio	252	<b>7.3. Limitaciones</b>	<b>317</b>
4.4.3. Nivel Micro	253	<b>7.4. Proyecciones</b>	<b>317</b>
<b>5. CAPÍTULO 4: PROPUESTA, BARRIO CUBA ES PARA TODOS</b>	<b>255</b>	<b>8. BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>318</b>
<b>5.1. Plan Maestro Urbano de Barrio Cuba</b>	<b>255</b>		
5.1.1. Visión de ciudad	255		
5.1.2. Delimitación del área de estudio	256		
5.1.3. Problemas generales	256		
5.1.4. Objetivos generales	256		
5.1.5. Propuesta	257		
5.1.5.1. Propuestas a corto plazo	259		

## ABSTRACT

Currently, the four major quadrants that make up the Gran Area Metropolitana (GAM) in the Central Valley of Costa Rica (San José, Alajuela, Heredia and Cartago), are in a stage of “deterioration and obsolescence” in the metabolic process of its urban structure, in different intensities according to the city. On this stage, occurs in addition the phenomenon of depopulation, that is to say, they are in the period when the urban morphology changes in a negative way the quality, permanence and vitality of these cities. It is necessary to change the current model of urban expansion by an inductive model **that prioritizes the recovery of urban centers**. According to the National Urban Development Plan (PNDU) this rescue “*is directly linked to the repopulation of the cities and the reuse and improvement of its infrastructure and services. Repopulating and densifying existing urban areas in process of deterioration, implies to begin to reverse the trend to grow and build towards the urban periphery, which has caused several problems, including: the increasing of trips per person per day and destruction of the water superficial and groundwater sources, causing flooding due to excess runoff and the destruction of the landscape of our Cordilleras, among others.*”

This Final Graduation Project (FGP), aims to offer an alternative which helps to implement this change through a Special Urban Regeneration Plan for Barrio Cuba, San José, founded on the principles of strategic planning within the framework of the national urban planning tools (PRUGAM Plan and PUD-MSG) as a reference for future approaches to regeneration in those boroughs in the city of San Jose, with similar urban characteristics. In addition to the Plan, the FGP provides steps to consider in the approach of a methodological procedure as a reference for the development of future plans for urban regeneration.

Keywords:

Working Foundation Borough. Special Plan. Urban Regeneration. Urban Design.

## RESUMEN

Actualmente, los cuatro principales cuadrantes urbanos centrales que componen el Gran Área Metropolitana (GAM) del Valle Central de Costa Rica (San José, Alajuela, Heredia y Cartago), se encuentran en una etapa de “deterioro y obsolescencia” dentro del proceso metabólico de su estructura urbana; en diferentes intensidades según sea la ciudad. A esta fase se le agrega el fenómeno de despoblamiento; es decir, se hallan en el periodo en que la morfología urbana cambia de manera negativa la calidad, permanencia y vitalidad de estas ciudades. Es necesario cambiar el actual modelo de desarrollo urbano expansivo por un modelo inductivo **que priorice el rescate de las áreas urbanas centrales**. Según el Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) este rescate “*está directamente vinculado con el repoblamiento de las ciudades y la reutilización y el mejoramiento de sus infraestructuras y servicios. Repoblar y densificar áreas urbanas existentes y en vías de deterioro, implica empezar a revertir la tendencia de crecer y construir hacia la periferia urbana, que ha provocado varios problemas serios, entre ellos: se aumentan los viajes/persona cada día y se destruyen las fuentes de aguas superficiales y subterráneas, se provocan inundaciones por exceso de escorrentía superficial y se destruye el paisaje de nuestras cordilleras, entre otros.*”

El presente Trabajo Final de Graduación pretende ofrecer una alternativa que ayude a ejecutar este cambio, mediante un Plan Especial de Regeneración Urbana para Barrio Cuba, ciudad de San José, fundamentado en los principios de la planificación estratégica y dentro del marco de las herramientas de planificación urbana nacional (Plan PRUGAM y PDU-MSJ) como referente para futuros planteamientos de regeneración en aquellos barrios, de la ciudad de San José, con características urbanas similares. Además del plan, el TFG aporta pasos a considerar en el planteamiento de un procedimiento metodológico como referencia para la elaboración de futuros planes de regeneración urbana.

Palabras clave:

Barrio de Fundación Obrera. Plan Especial. Regeneración Urbana. Diseño Urbano.

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Planteamiento del problema

#### 1.1.1. Descripción de la situación problemática

Actualmente, los cuatro principales cuadrantes urbanos centrales que componen el Gran Área Metropolitana (GAM) del Valle Central de Costa Rica (San José, Alajuela, Heredia y Cartago), se encuentran en una etapa de “deterioro y obsolescencia” dentro del proceso metabólico de su estructura urbana; en diferentes intensidades según sea la ciudad. A esta fase se le agrega el fenómeno de despoblamiento; es decir, se hallan en el periodo en que la morfología urbana cambia de manera negativa la calidad, permanencia y vitalidad de estas ciudades. Un hecho que ejemplifica esto es el registrado por Murillo (2009), según su artículo San José perderá dos regidores en el 2010; esto porque los pobladores de la ciudad *“ya no representan el 8% de la población nacional, el mínimo que la ley prevé para permitir que una municipalidad alcance el máximo legal de 13 regidores... en el cantón josefino viven 350.000 personas, según los datos al cerrar el 2007 registrados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC)... debido a la nueva repartición poblacional”*.

El despoblamiento no se le puede atribuir a una transformación demográfica, debido a que Costa Rica (al igual que ciertos países sudamericanos) forma parte de un grupo de naciones que permanecen sobre el nivel reproductivo, aunque la tasa de fecundidad haya bajado; además se prevé que ese nivel no disminuirá, a mediano plazo por debajo de la línea de fecundidad, ya que hay un alto porcentaje de personas en edad fértil (Janoschka, 2005). Algunos factores que inciden de manera directa en el despoblamiento urbano son:

- **Tercearización de las áreas urbanas centrales:** especialización en el uso del suelo, priorizando las actividades (económicas) terciarias en los centros urbanos; donde se limita el horario de uso de la ciudad a los itinerarios de oficina y comercio.
- **Desarrollo de proyectos inmobiliarios en terrenos periféricos de menor costo:** tales como La Garita, Coronado, La Unión, entre otros. La apertura de suelo no urbano y no servido reduce los costos de construcción al desarrollador, pero traslada las obligaciones

económicas al Gobierno Central y al comprador. El primero es el responsable de invertir en la construcción de mayor y mejor infraestructura y redes, así como de proveer los servicios de salud y educación; mientras que el segundo está obligado a pagar los impuestos para que el Estado pueda cumplir con sus compromisos y además debe afrontar las consecuencias de vivir cada vez más lejos de su trabajo, tales como: alto consumo de combustible, gran cantidad de tiempo invertido en desplazamientos, enfermedades ligadas al stress y al cansancio, etc.

- **Los procesos migratorios y movilidad interurbana:** la movilidad campo-ciudad ha mermado en las últimas décadas (a partir de los años setenta aproximadamente), en cambio la movilidad interurbana e intraurbana ha cobrado mayor relevancia, en otras palabras, ahora las ciudades intermedias o de segundo rango (polos de desarrollo) obtienen tasas de crecimiento mayores que las ciudades centrales pues estas ya no reciben a una importante parte de la migración a escala nacional. (Janoschka, 2005)

- **Movilidad intraurbana y uso creciente del suelo per cápita (suburbanización):** la suburbanización se ha modificado a través de la instalación masiva de fragmentos modernos, tales como parques empresariales e industriales, centros comerciales (malls, hipermercados), oficentros, urbanizaciones cerradas, entre otros; cuyos resultados en las áreas metropolitanas son espacios suburbanos altamente fraccionados y una dispersión hacia dentro de las ciudades, donde la reducción de la densidad se relaciona directamente con el crecimiento espectacular del espacio construido. (Janoschka, 2005)

- **Búsqueda de nuevos estilos de vida (globalización):** la demanda de estos fragmentos modernos en nuestras ciudades se debe, principalmente, a la búsqueda de nuevos y mejores estilos de vida ligados, conceptualmente, a los desarrollos urbanos expansivos de países desarrollados; en otros términos, quienes demandan vivienda, en zonas periféricas de las ciudades latinoamericanas, no sólo lo hacen por huir de los problemas urbanos, consecuencia de la no planificación, sino también buscando ese mismo estado de “bienestar” social y económico que se percibe en los suburbios norteamericanos o australianos. En la Vigésima Segunda Conferencia de Escuelas y Facultades Latinoamericanas de Arquitectura, celebrada del 5 al 9 de noviembre del 2007 en la ciudad de la Antigua Guatemala, el arquitecto Iván Cartes expresó que uno de los retos de la formación e identidad en diseño y arquitectura en el marco de la globalización **es el regenerar y revalorizar áreas deprimidas en comunidades urbanas**; además se requiere que los profesionales en arquitectura y urbanismo promuevan las áreas urbanas centrales, con el objetivo de disminuir los efectos perjudiciales del desarrollo urbano expansivo.

Tomando en cuenta el Informe de la Comisión de Repoblamiento y Regeneración de San José, elaborado por la Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano (2003), se puede desprender que en la ciudad de San José se aprecia de manera más clara esta etapa de “deterioro, obsolescencia y despoblamiento” a causa de la importancia jerárquica (a nivel económico, político, social y cultural a lo largo de la vida republicana de país) de dicho centro urbano dentro del sistemas de ciudades del GAM. Por lo tanto las repercusiones negativas presentes a escala local trascienden a escala regional (dentro del GAM) y nacional. Según este informe los problemas más importantes de la ciudad son:

- La contracción de la inversión (pública y privada) en nuevas edificaciones en los cuatro distritos centrales de San José, debido a la transformación paulatina de los hábitos y patrones de comportamiento de sus actores.
- Conversión del espacio urbano en una gran plataforma de transición e intercambio de flujos de bienes y personas.
- Ineficiente y desintegrado sistema de transporte público, así como congestamiento vial generado por la prioridad del automóvil privado sobre los medios de transporte masivos.

De estas externalidades<sup>1</sup> negativas el proyecto de Planificación Regional y Urbana del Gran Área Metropolitana del Valle Central de Costa Rica (PRUGAM) extrae dos principales deseconomías<sup>2</sup> de la ciudad:

1. Pérdidas en inversión pública por subutilización (en el centro urbano) de redes, equipamientos y servicios (eléctrico, telecomunicaciones, acueductos, alcantarillados, carreteras, escuelas, salud).

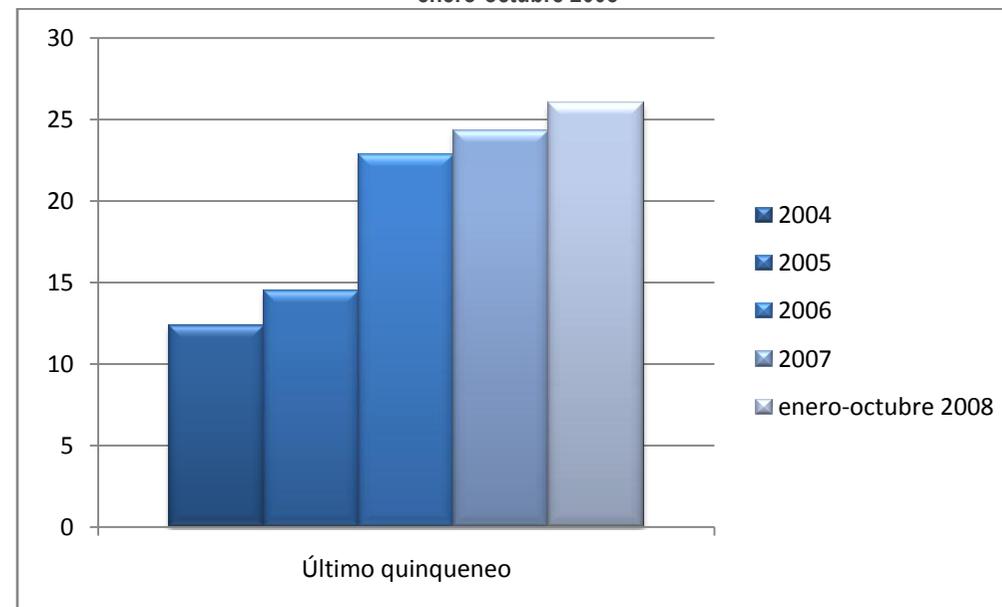
<sup>1</sup> Las externalidades o economías externas, según Polese (1998), son los efectos positivos indirectos que afectan, no solo a los causantes, sino también a terceros pasivos (habitantes). Tienen su origen en factores externos al establecimiento, el cual no asume totalmente los costos de estos factores, sin embargo, le proporcionan ciertas ventajas.

<sup>2</sup> Como lo indica Polese (1998), las deseconomías externas son costos asociados a las externalidades negativas. Situación en las que la producción o el consumo imponen a otros costos por los que no reciben compensación alguna.

2. Necesidad de inversión en nuevas zonas (periféricas) en lo que respecta a redes, equipamientos y servicios (eléctrico, telecomunicaciones, acueductos, alcantarillados, carreteras, escuelas, salud). Ambos costos son eventualmente acarreados por el Estado.

Al revisar las estadísticas de metros cuadrados de construcción registrados ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) podemos apreciar el crecimiento continuo de la construcción en Costa Rica en el último quinquenio (Gráfico No.1 y Tabla No.1). El periodo comprendido entre los meses de enero y octubre del 2008 fue cuando más se construyó.

**Gráfico No. 1**  
Total de metros cuadrados registrados ante el CFIA. Variación mensual: 2004, 2005, 2006, 2007, enero-octubre 2008



Fuente: CFIA, 2008

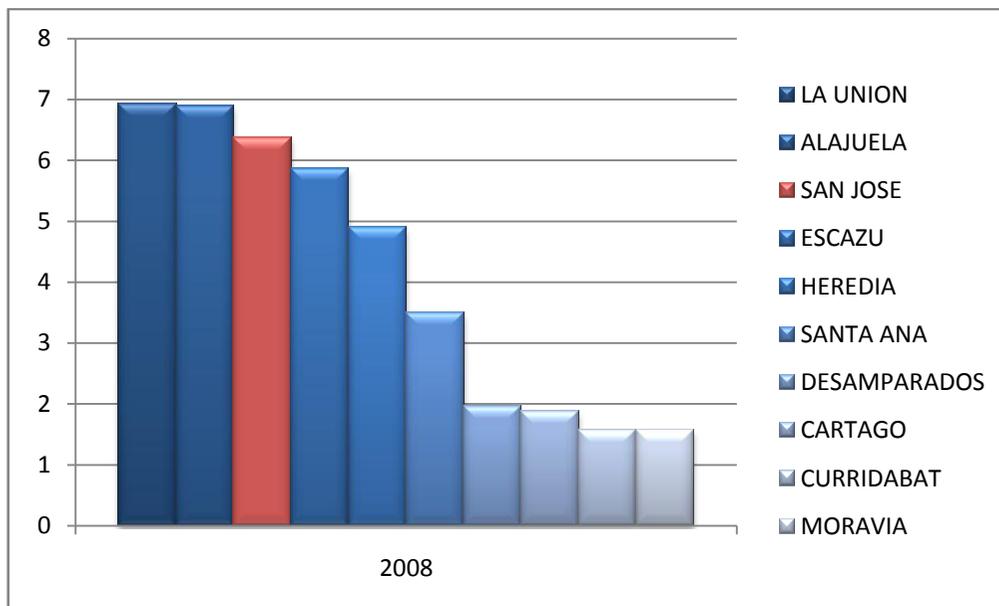
Tabla No. 1 Total de metros cuadrados registrados ante el CFIA. Variación mensual: 2004, 2005, 2006, 2007, enero-octubre 2008						
Mes	Total en m <sup>2</sup> : 2004, 2005, 2006, 2007 y enero-octubre 2008					
	2004	2005	2006	2007	2008	Acumulado quinquenal
Enero	369711	444414	741661	630917	808864	2995567
Febrero	307728	509431	551888	730038	741272	2840357
Marzo	358382	483199	698051	721005	739042	2999679
Abril	364614	411441	423549	530632	1084961	2815197
Mayo	418590	545079	731859	670468	840162	3206158
Junio	331386	363018	785356	663993	819034	2962787
Julio	347806	344993	785932	725675	850560	3054966
Agosto	280529	363795	561492	697406	816816	2720038
Septiembre	372441	391591	587790	825342	934688	3111852
Octubre	385670	394599	697678	675443	1406031	3559421
Noviembre	516172	424728	697819	1104734	-	2743453
Diciembre	243505	354586	678627	489458	-	1766176

<b>Total Acumulado</b>	4296534	5030874	7941702	8465111	9041430	34775651
<b>Promedio quinquenal</b>	12,36	14,47	22,84	24,34	26,00	100,00

Fuente: CFIA, 2008

En este período (enero-octubre del 2008) el cantón central de San José ocupa el tercer lugar de construcción en el GAM, sobrepasado únicamente por dos cantones (Gráfico No.2 y Tabla No.2). Este posicionamiento de San José sobre otros cantones del GAM hace suponer que ha existido un interés por invertir de nuevo en la ciudad, es decir, que han sido exitosas las iniciativas municipales para que esto ocurra; sin embargo, el incremento en la construcción ha ocurrido en zonas urbanas periféricas social y económicamente estables (Ilustración 1) que contrastan con las zonas centrales deterioradas.

**Gráfico No. 2**  
Distribución Relativa de m<sup>2</sup> de construcción autorizado por el CFIA por Cantón dentro del Gran Área Metropolitana, enero-octubre 2008



Fuente: CFIA, 2008

Heredia	HEREDIA	443418	4,90%
San José	SANTA ANA	315872	3,49%
San José	DESAMPARADOS	177531	1,96%
Cartago	CARTAGO	169833	1,88%
San José	CURRIDABAT	141805	1,57%
San José	MORAVIA	141502	1,57%
Alajuela	GRECIA	125485	1,39%
Heredia	SANTO DOMINGO	93689	1,04%
San José	MONTES DE OCA	73410	0,81%
Heredia	FLORES	67019	0,74%
Cartago	PARAISO	64839	0,72%
San José	GOICOECHEA	58685	0,65%
Heredia	SAN RAFAEL	57642	0,64%
Heredia	BARVA	47563	0,53%
Cartago	EL GUARCO	42941	0,47%
Alajuela	PALMARES	39890	0,44%
<b>Sub-total</b>		4418749	48,87%

Fuente: CFIA, 2008

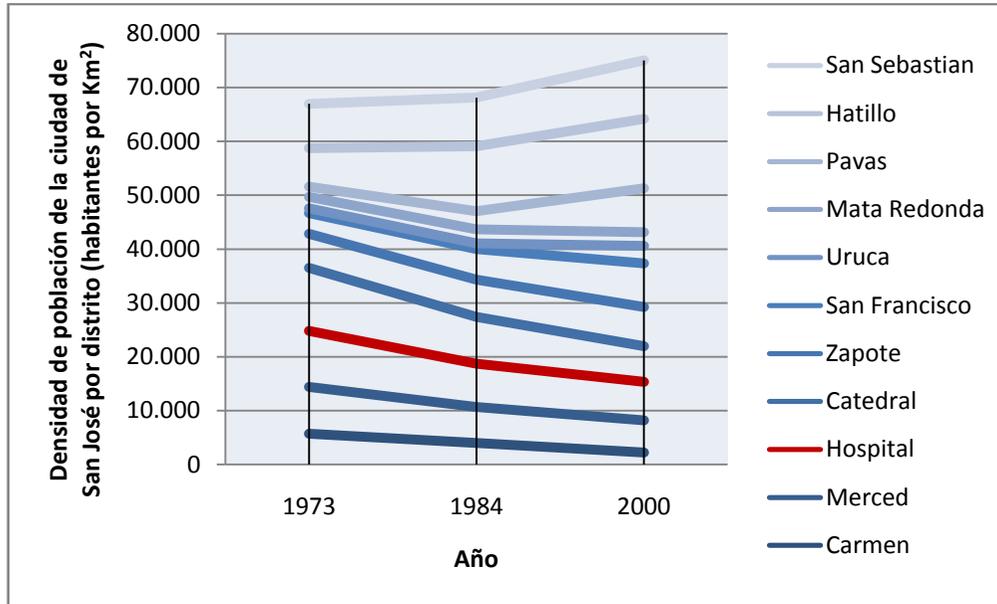
Ahora bien, si el cantón central de San José presenta un alto nivel de construcción comparado con los otros cantones del GAM, esto contrasta con la densidad de población de sus cuatro distritos centrales que han venido decayendo desde 1973 hasta la fecha (Gráfico No. 3 y Tabla No. 3); situación que, según las proyecciones del INEC hechas hasta el año 2007, no se revierte (Gráfico No. 4 y Tabla No. 4).

**Tabla No. 2**  
**Distribución Absoluta y Relativa de m<sup>2</sup> de construcción autorizado por el CFIA por Cantón dentro del Gran Área Metropolitana, Enero-Octubre 2008**

Provincia	Cantón	Fr. Abs.	Fr. Relat.
Cartago	LA UNION	626264	6,93%
Alajuela	ALAJUELA	624264	6,90%
San José	SAN JOSÉ	577147	6,38%
San José	ESCAZÚ	529950	5,86%

**Gráfico No. 3**

**Densidad de población de la ciudad de San José por distrito (habitantes por Km<sup>2</sup>): 1973, 1984, 2000**



Fuente: <http://www.mideplan.go.cr/sides/ambiental/23-2.htm>; división Territorial Administrativa de la República de Costa Rica, 2001. Decreto N° 29.267; Dirección General de Estadística y Censos, Censos Nacionales de Población 1973 y 1984; Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. IX Censo Nacional de Población y X Censo de Vivienda 2000.

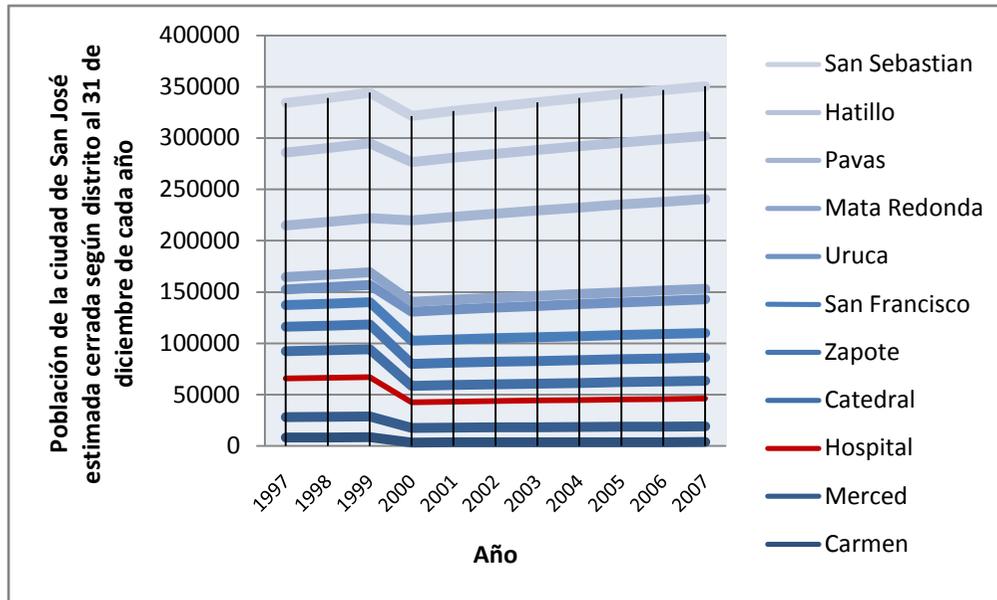
<b>Merced</b>	8.735	6.709	5.924
<b>Hospital</b>	10.347	8.017	7.152
<b>Catedral</b>	11.729	8.699	6.641
<b>Zapote</b>	6.336	6.904	7.282
<b>San Francisco</b>	3.839	5.693	8.106
<b>La Uruca</b>	894	1.070	3.247
<b>Mata Redonda</b>	2.087	2.578	2.533
<b>Pavas</b>	1.935	3.393	8.156
<b>Hatillo</b>	7.139	12.023	12.857
<b>San Sebastián</b>	8.205	9.041	10.866

Fuente: <http://www.mideplan.go.cr/sides/ambiental/23-2.htm>; división Territorial Administrativa de la República de Costa Rica, 2001. Decreto N° 29.267; Dirección General de Estadística y Censos, Censos Nacionales de Población 1973 y 1984; Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. IX Censo Nacional de Población y X Censo de Vivienda 2000.

**Tabla No. 3**  
Densidad de población de la ciudad de San José por distrito (habitantes por Km²): 1973, 1984, 2000

DISTRITO	1973	1984	2000
<b>Carmen</b>	5.704	3.988	2.255

**Gráfico No. 4**  
Población de la ciudad de San José estimada cerrada, según distrito al 31 de diciembre de cada año (1997-2007)



Fuente: cálculo de Población al 31 de diciembre de cada año, la población del 2000 corresponde a los datos corregidos. INEC

Provincia, cantón y distrito	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Carmen</b>	8 495	8 539	8 727	3 449	3 646	3 695	3 703	3 742	3 822	3 892	3 945
<b>Merced</b>	19 575	19 731	19 920	14 088	14 255	14 411	14 557	14 690	14 833	14 997	15 180
<b>Hospital</b>	37 776	38 191	38 579	25 173	25 524	25 853	26 185	26 486	26 792	27 076	27 349
<b>Catedral</b>	26 664	26 826	27 040	15 858	16 057	16 242	16 381	16 517	16 722	16 916	17 099
<b>Zapote</b>	23 622	23 865	24 095	21 470	21 684	21 882	22 072	22 251	22 403	22 520	22 683
<b>San Francisco de Dos Ríos</b>	21 284	21 513	21 778	22 481	22 688	22 836	23 024	23 262	23 391	23 533	23 685
<b>Uruca</b>	15 257	16 005	16 854	28 314	29 162	29 891	30 598	31 303	31 927	32 559	33 130
<b>Mata Redonda</b>	12 085	12 201	12 260	9 624	9 673	9 733	9 795	9 856	9 911	9 977	10 040
<b>Pavas</b>	50 052	51 374	52 769	79 211	80 539	81 717	82 991	84 251	85 406	86 505	87 539
<b>Hatillo</b>	71 069	71 910	72 717	56 970	57 724	58 325	58 999	59 591	60 164	60 758	61 316
<b>San Sebastián</b>	48 377	48 973	49 610	44 853	45 432	45 944	46 475	47 097	47 606	48 066	48 569

Fuente: cálculo de Población al 31 de diciembre de cada año, la población del 2000 corresponde a los datos corregidos. INEC

Tabla No. 4:  
Población de la ciudad de San José estimada cerrada según distrito al 31 de diciembre de cada año (1997-2007)



Ilustración 1. Ubicación de principales proyectos habitacionales dentro del cantón central de San José. Infografía tomada del periódico "La Nación" del 31 de marzo del 2007. Fuente: Municipalidad de San José, SIG La Nación y Google Earth. Infografía: Alexander Salazar. Animación y montaje web: Juan Pablo Carranza.

### 1.1.2. Problema de investigación

En la actualidad, Barrio Cuba se encuentran en una etapa de "deterioro y obsolescencia" dentro del proceso metabólico de la estructura urbana de la ciudad de San José; es decir, se halla en el periodo en que la morfología urbana cambia de manera negativa la calidad, permanencia y vitalidad del barrio.

En relación con los problemas del impacto de las deseconomías surgidas por el actual desarrollo urbano expansivo, así como por su insostenibilidad a futuro y la opción de un modelo de desarrollo urbano inductivo que propicie el rescate de áreas urbanas centrales, surge el siguiente cuestionamiento:

#### 1.1.2.1. *Nivel macro*

¿Qué tipos de acciones y propuestas se deben impulsar para la regeneración urbana y del sentido de comunidad en la estructura urbana de los barrios tradicionales de las ciudades centrales del Gran Área Metropolitana del Valle Central de Costa Rica?

#### 1.1.2.2. *Nivel micro*

¿Qué tipos de acciones y propuestas se deben impulsar para la regeneración urbana y del sentido de comunidad en la estructura urbana de Barrio Cuba de la Ciudad de San José?

### 1.1.3. Ubicación de Barrio Cuba dentro del GAM

### 1.1.4. Ubicación de Barrio Cuba dentro de la ciudad de San José

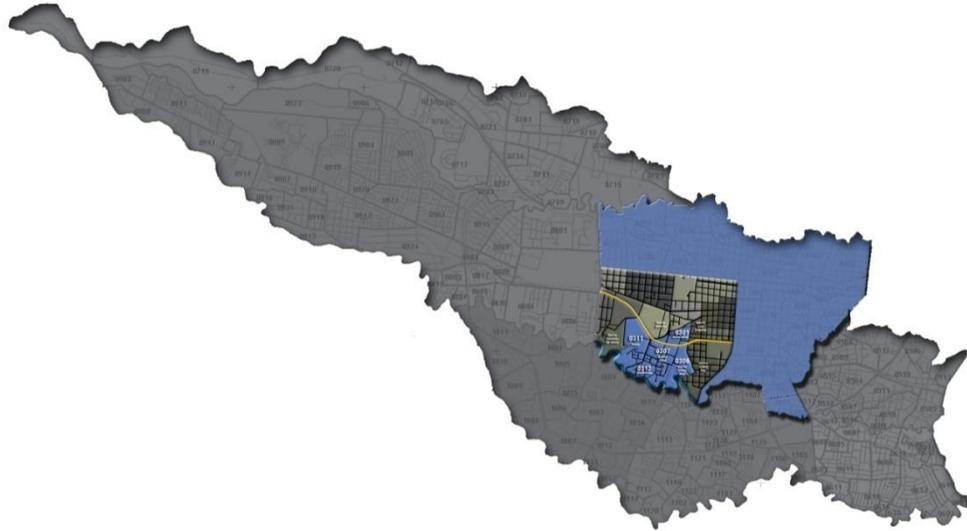


Ilustración 3: Mapa General de Barrios del Cantón de San José. Basado en MSJ, 2003.

### 1.1.5. Localización de Barrio Cuba

Barrio Cuba se encuentra ubicado al suroeste de la ciudad de San José, Cantón Central, Distrito Hospital (3), siendo uno de los barrios más cercanos a la capital. Cuenta con una población de 7625 habitantes. Según la MSJ (2003) la superficie de este barrio es de aproximadamente 80 hectáreas.



Ilustración 2: Ubicación de Barrio Cuba dentro del Gran Área Metropolitana. Elaboración propia.

## INTRODUCCIÓN

Limita al norte con la Clínica Moreno Cañas, Barrio Bolívar (donde se ubica en cementerio General y el Obrero) y Barrio Los Ángeles, al sur con Barrio Sagrada Familia, del cual los separa el Río María Aguilar, al oeste con Barrio Corazón de Jesús y al este con Barrio Cristo Rey.

La tendencia de crecimiento y de desplazamiento de su población se ha orientado hacia el sur, hasta la orilla norte del Río María Aguilar

Dentro de los límites de Barrio Cuba se logran identificar sectores poblacionales o espacios geográficos diferenciados que forman parte de la misma dinámica barrial, es decir, su área de influencia; estos sectores, según el Mapa General de Barrios del Cantón San José, son: Almendrades (301), parte de Barrio Bolívar (303), parte de Barrio Cristo Rey (306), Barrio Cuba (307), Pinos (311) y Salubridad (312).

Por lo tanto, a partir de este punto, cuando se mencione en el documento a “Barrio Cuba” no solamente se hará referencia a la sección “307” del Mapa General de Barrios del Cantón San José, sino que se entenderá por “Barrio Cuba” a aquel sector de la ciudad de San José con los límites y sectores descritos anteriormente.

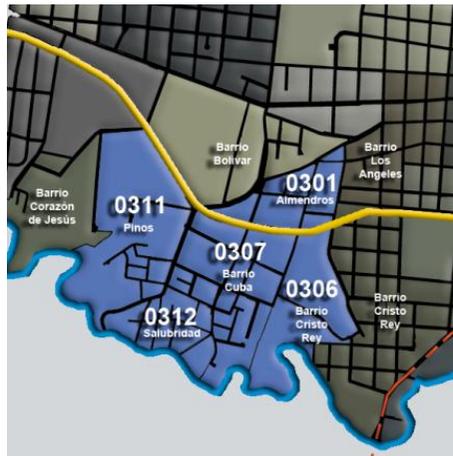


Ilustración 4: Mapa de Barrio Cuba. Basado en MSJ, 2003.

Fotografías aéreas



Ilustración 5: Fotografía aérea del sector de estudio e hitos importantes dentro de su contexto inmediato. Elaboración propia.

## 1.2. Justificación

El PRUGAM, en el diagnóstico sobre la situación actual de nuestras ciudades dice que:

*“La política nacional de vivienda está urgida de una visión estratégica integral; el sector actualmente se caracteriza por la desvinculación con el urbanismo, ligada peligrosamente a aspectos como la construcción en zonas no aptas para el uso residencial, surgiendo de asentamiento marginales, fuerte impacto y deterioro ambiental, entre otros. Esta situación provoca un abandono de la vivienda urbana en los centros de las ciudades, así como una carencia de esquemas financieros diversos, creativos y con capacidad de aplicación de tecnologías que permitan la construcción de esquemas arquitectónicos a costos competitivos... Por su parte, el tema del urbanismo en la GAM no está exento de la problemática actual. **El sistema urbano nacional muestra una ausencia de lineamientos estratégicos y de planificación urbana local, regional y nacional y queda en evidencia el crecimiento dispar entre las ciudades, desordenado, con tendencia a ser lineal a lo largo de los caminos y carreteras, de baja densidad, con evidentes desequilibrios en vivienda.** La desatención y la poca protección ambiental se aprecian en la fuerte invasión de zonas agrícolas y forestales sin ningún control.”* (PRUGAM, 2008: 198)

Por último el PRUGAM menciona que:

*“Conceptos como el redesarrollo de centros urbanos, regeneración urbana, repoblamiento y densificación, entre otros, dirigidos a impulsar nuevas alternativas para solventar la demanda de vivienda, no han sido acompañados por inversiones suficientemente grandes y significativas, tanto por parte del sector privado como del público. Por lo tanto, es necesario que se desarrollen estrategias específicas que busquen una mayor integración social y espacial de la ciudad, con el fin de no generar espacios fragmentados y carentes de sentido social... Para lograr el mejoramiento de la ciudad es importante considerar una serie de “realidades” según cada clase y contexto social.”* (PRUGAM, 2008: 207)



Ilustración 6: Barrio Cuba, contraposición de sus límites administrativos y sus límites perceptuales. Elaboración propia.

De igual modo la percepción de los usuarios y habitantes de la ciudad es un factor muy importante que determina el tiempo de permanencia de estos actores urbanos en ella. No se sienten únicamente incómodos en una urbe ruidosa, sucia y perceptiblemente desordenada, sino que también inseguros; estado que de acuerdo con Marín (2005), es *“producto principalmente de la falta de vivienda y otros usos compatibles con esta, que generarían formas naturales de seguridad y vigilancia entre los mismos residentes y visitantes”*. Asimismo, el miedo se fundamenta en los diferentes usos no relacionados que se presentan en la ciudad durante la jornada diurna y la nocturna, así como en el cambio de usuarios urbanos. Esto sin tomar en cuenta la influencia, positiva o negativa, de los medios de comunicación en lo que respecta a este factor.

Lo anterior hace evidente la necesidad de cambiar el actual modelo de desarrollo urbano expansivo por un modelo inductivo **que priorice el rescate de las áreas urbanas centrales**. Según el Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) este rescate *“está directamente vinculado con el repoblamiento de las ciudades y la reutilización y el mejoramiento de sus infraestructuras y servicios. Repoblar y densificar áreas urbanas existentes y en vías de deterioro, implica empezar a revertir la tendencia de crecer y construir hacia la periferia urbana, que ha provocado varios problemas serios, entre ellos: se aumentan los viajes/persona cada día y se destruyen las fuentes de aguas superficiales y subterráneas, se provocan inundaciones por exceso de escorrentía superficial y se destruye el paisaje de nuestras cordilleras, entre otros”*.

Es determinante enfocarse en la regeneración urbana de las ciudades centrales del GAM por cuatro razones específicas:

- Por el actual proceso de modernización de los esquemas de planificación urbana en Costa Rica, para implementar la planificación estratégica de ciudades.
- Por la necesidad manifiesta de varios sectores de las ciudades, en específico, dar solución a la etapa del ciclo urbano de “deterioro y obsolescencia”.
- Por la presencia de nuevas herramientas económicas por parte del Estado Costarricense que benefician las acciones de regeneración; tales como:

- Programa RAMT del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI): el objetivo de este programa de reparación, ampliación, mejora o terminación de vivienda es prolongar o restituir la vida útil de las viviendas y facilitar a los beneficiarios una mejor calidad de vida. Podrán optar a este programa aquellas familias cuyas viviendas requieren la sustitución parcial o total de componentes constructivos por razones de seguridad, salubridad y/o hacinamiento.<sup>3</sup>
- Programa ABC-Vertical del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI): El bono familiar de vivienda es una donación que el Estado, en forma solidaria, otorga a las familias de escasos recursos económicos, discapacitados, mujeres jefas de hogar y ciudadanos adultos mayores para que unido a su capacidad de crédito, solucionen sus problemas de vivienda. El monto de bono de vivienda es proporcional a los ingresos familiares. El programa de bono para vivienda vertical, fue diseñado por el BANHVI en el 2004 con el fin de brindarles a las familias de las zonas urbanas del país la oportunidad de resolver su problema habitacional, mediante la construcción de viviendas en condominio utilizando el programa de ahorro-bono-crédito (ABC). **Esto debido, sobre todo, al elevado costo de los terrenos y a la necesidad de repoblar y regenerar algunas zonas urbanas**<sup>4</sup>.
- Programa “Bono Comunitario” del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI): este nuevo programa permite trabajar en asentamientos complejos (sin servicios básicos, accesos difíciles) ya consolidados que requieren ser reordenados y en los que por diversas razones no es posible trasladar a los habitantes de esos asentamientos a otra parte. A diferencia del bono para personas físicas este se otorga a comunidades que necesiten obras de infraestructura tales como calles pavimentadas, aceras, cordón y caño, alumbrado público, colectores de aguas servidas y plantas de tratamiento
- Por las políticas de “Repoblamiento y Regeneración” por parte del Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), por el Proyecto de Planificación Regional y Urbana del

<sup>3</sup> [www.banhvi.fi.cr](http://www.banhvi.fi.cr)

<sup>4</sup> [www.banhvi.fi.cr](http://www.banhvi.fi.cr)

Gran Área Metropolitana del Valle Central de Costa Rica (PRUGAM), y por la Municipalidad de San José (MSJ).

Con el presente Trabajo Final de Graduación se pretende *generar un aporte teórico-práctico* al proceso de regeneración urbana de la ciudad de San José, mediante la propuesta de un Plan Especial de Regeneración Urbana para Barrio Cuba, fundamentado en los principios de planificación estratégica y dentro del marco de las herramientas de planificación urbana nacional (Plan PRUGAM<sup>5</sup> y PDU-MSJ<sup>6</sup>) que sirva como referente para futuros planteamientos de regeneración en aquellos barrios, de la ciudad de San José, con características urbanas similares.

Entendiendo por regeneración urbana *“al conjunto de propuestas y acciones parciales que tienen como objetivo impulsar un proceso progresivo de recuperación, uso intenso y aprovechamiento colectivo de zonas urbanas que han caído en un proceso de deterioro, abandono y obsolescencia, mediante la inserción de proyectos y la recuperación de arquitectura y espacios en la ciudad, tomando en consideración a la población existente”* (Martínez, 2007).

---

<sup>5</sup> Plan de Planificación Regional y Urbana del Gran Área Metropolitana del Valle Central de Costa Rica.

<sup>6</sup> Plan Director Urbano de la Municipalidad de San José.

### 1.3. Alcances y aporte del Trabajo Final de Graduación

#### 1.3.1. Alcance teórico

Se generó mediante un análisis físico y vivencial de Barrio Cuba; que incluía levantamiento de datos, trabajo de campo y la participación comunitaria; un diagnóstico del estado actual a nivel urbano de dicho barrio. Abarcó las tres escalas de la investigación urbana; haciendo énfasis en el nivel medio, el cual comprende: los componentes de diseño urbano, la situación existente, la presión y el control sobre el desarrollo urbano, el proceso de desarrollo y las tendencias inmobiliarias. Asimismo, se conoció la percepción y el uso del espacio de la población existente. De este diagnóstico se vislumbra cuáles elementos de la estructura urbana de Barrio Cuba son necesarios regenerar. Por otra parte se formuló una metodología como referencia para la elaboración de planes de de regeneración urbana en aquellos barrios, de la ciudad de San José, que tengan semejanzas con Barrio Cuba.

#### 1.3.2. Alcance práctico

A partir de la información generada por el diagnóstico se formuló; enmarcado en el Plan Especial; una propuesta urbana a nivel de Plan Maestro. La propuesta está basada en la Planificación Estratégica a escala local, en los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), en la visión global e intersectorial del Proyecto de Planificación Regional y Urbana del Gran Área Metropolitana del Valle Central de Costa Rica (PRUGAM) y en los principios reguladores del Plan Director Urbano de la Municipalidad de San José (PDU-MSJ).

#### 1.3.3. Aporte

Mediante la vinculación de la planificación estratégica de ciudades con las herramientas de planificación urbana a nivel nacional (plan PRUGAM y PDU-MSJ) se aporta:

- Un plan especial, de escala local, para la regeneración urbana de Barrio Cuba. Dicho plan contiene con una propuesta urbana a nivel de Plan Maestro.
- Pasos a considerar en el planteamiento de un procedimiento metodológico como referencia para la elaboración de futuros planes de regeneración urbana en aquellos

barrios, de la ciudad de San José, que posean características semejantes a las de Barrio Cuba.

## 1.4. Objetivos

### 1.4.1. Objetivo General

Desarrollar un plan especial de regeneración urbana para Barrio Cuba, ciudad de San José, fundamentado en los principios de la planificación estratégica y dentro del marco de las herramientas de planificación urbana nacional (Plan PRUGAM y PDU-MSJ) que sirva como referente para futuros planteamientos de regeneración en aquellos barrios, de la ciudad de San José, con características urbanas similares.

### 1.4.2. Objetivos Específicos

- 1.4.2.1. Definir un Marco Conceptual que sea la base teórica para respaldar un proceso metodológico para generar un Plan Especial de Regeneración Urbana para Barrio Cuba.
- 1.4.2.2. Analizar el trabajo que se está efectuando en Costa Rica, académica y oficialmente, en lo que respecta a la regeneración de barrios; así como casos internacionales donde se haya aplicado la planificación estratégica para la regeneración urbana con el fin de recuperar el carácter residencial y el sentido de comunidad en la estructura de barrios tradicionales.
- 1.4.2.3. Diagnosticar la condición presente del espacio público en Barrio Cuba mediante un análisis urbano, que contemple trabajo de campo y la participación de sus habitantes.
- 1.4.2.4. Formular un Plan Maestro de Regeneración Urbana para Barrio Cuba.
- 1.4.2.5. Proponer pasos a considerar en el planteamiento de un proceso metodológico como referencia para la elaboración de planes de regeneración urbana en aquellos barrios, de la ciudad de San José, que posean características semejantes a las de Barrio Cuba.

## 1.5. Estado de la cuestión

A continuación se detallan las diferentes investigaciones que se han realizado en función de la regeneración, renovación o repoblamiento del cantón central de la provincia de San José. Cabe resaltar que estas investigaciones no involucran el desarrollo de un plan especial de regeneración urbana para Barrio Cuba; así como tampoco una propuesta metodológica que sirva como referente para futuros planteamientos de regeneración en aquellos barrios, de la ciudad de San José, con características urbanas similares.

- Aguilar R., Marisol (2004) **Barrios sostenibles con participación comunitaria: una opción para la renovación urbana.** Tesis sometida a la consideración de la Comisión del Programa de Estudios de Postgrado en Arquitectura, para optar por el grado de Magíster Scientiae en Diseño Urbano. Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio.

Aguilar (2004) plantea una propuesta urbana para Barrio Cristo Rey que contribuiría mejorar el entorno y la calidad de vida de sus habitantes. La propuesta se apoya en criterios de sostenibilidad y fomenta la participación de la comunidad con el fin de presentar una respuesta integral, donde la comunidad no sea excluida de la toma de decisiones y pueda aumentar su nivel de conocimiento e influencia sobre las iniciativas de desarrollo que le afectan. La investigación se apoyó en metodologías participativas, con el fin de conjuntar los criterios técnicos con los populares en la búsqueda de soluciones. En las conclusiones de la investigación Aguilar (2004) agrupa los problemas de insostenibilidad en seis grandes variables: asentamientos humanos, ambiente, infraestructura, manejo de desechos, vialidad / transporte y seguridad ciudadana. Por último las recomendaciones planteadas en esta investigación plantean un crecimiento del barrio en cuestión con una mayor densidad, incorporación de mecanismos de capacitación y participación comunitaria con criterios de diseño sostenible como son: diseño bioclimático, aumento de áreas verdes, utilización de las tecnologías limpias, promoción y uso racional de los recursos, entre otros.

- Briceño, Melissa; Jiménez, Adriana (2004) **Densificación habitacional: una propuesta para el GAM.** Proyecto final de graduación para optar por el título de Licenciatura en Arquitectura. Escuela de Arquitectura, Facultad de Ingeniería de la Universidad de Costa Rica (Ciudad Universitaria Rodrigo Facio).

El interés de Briceño y Jiménez (2004), se centra en la falta de experiencias positivas en el campo de la vivienda de interés social de alta densidad. Con su proyecto ellas desean contribuir, no solo a un desarrollo urbano más ordenado, sino también a la solución de un modelo habitacional de densificación del territorio, aplicable tanto a los estratos socioeconómicos de más altos ingresos, como también, con especial atención, a un grupo más numeroso donde se ubican las familias de estratos medios y medios bajos.

El ámbito espacial del estudio fue el Gran Área Metropolitana del Valle Central de Costa Rica. El objetivo general del trabajo era “proponer y diseñar un modelo piloto de densificación habitacional, en contraposición al patrón de crecimiento urbano horizontal expansivo, en el Gran Área Metropolitana. El enfoque de la investigación fue tipo “piloto-demonstrativo” con el cual se pretende evidenciar los beneficios del patrón de desarrollo propuesto, al tiempo que se señalan las limitaciones que se deben superar a nivel urbano como socioeconómico.

En la hipótesis que plantean Briceño y Jiménez (2004) se señala que es posible reducir el componente del costo del terreno en las soluciones de vivienda, mediante una propuesta de diseño apoyada en el concepto de “Densificación Habitacional” que plantea un modelo de crecimiento, contrarrestando los efectos negativos del modelo expansivo horizontal, con una localización que permita reducir tiempos de desplazamientos al trabajo y a los servicios; así como un mejor aprovechamiento de los recursos e infraestructura subutilizada en los centros urbano, contribuyendo al desarrollo urbano.

- Marín P., Hannia (2005) **Deterioro y transformación del centro de la ciudad de San José.** Tesis sometida a la consideración de la Comisión del Programa de Posgrado en Arquitectura, para optar por el grado de Magíster Scientiae en Diseño Urbano. Escuela de Arquitectura, Universidad de Costa Rica: Ciudad Universitaria Rodrigo Facio.

El objetivo general de la investigación de Marín (2005) fue el analizar el proceso de deterioro y transformación espacial del centro de la ciudad de San José, donde subyacen las posibles causas de este fenómeno para identificarlas y contribuir a su comprensión y sirvan como punto de referencia en el planteamiento de soluciones futuras hacia su rehabilitación. Define mediante planteamientos teóricos existentes las posibles causas y transformación de

las ciudades en general y su aplicación en el centro de la ciudad de San José. Así mismo realiza un análisis físico espacial y social en los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José; profundizando el análisis en un fragmento del Barrio La Dolorosa. Por último analiza casos internacionales y sistematiza los resultados de la investigación en la cual formula las conclusiones y recomendaciones pertinentes al diseño urbano del centro de la capital.

- Díaz-del-Castillo F., Diego (2005) **Back to the core: a case study of city center regeneration and repopulation in San José, Costa Rica**. Trabajo Final de Graduación para optar por el título de Master en Planificación Urbana. School of Urban Planning, McGill University; Montreal.

Díaz-del-Castillo (2005) plantea una serie de recomendaciones alternativas para mejorar la accesibilidad de vivienda y comprender la rehabilitación y repoblamiento de un sector residencial de Barrio Aranjuez del Distrito del Carmen de la Ciudad de San José. Dichas recomendaciones son deliberadamente basadas en un análisis físico, económico, cultural y social de las condiciones del área seleccionada así como de sus alrededores.

- D'avano Trejos, Leonardo (2007) **Mejoramiento Urbano de la Urbanización la Libertad 1 y 2 Pavas**. Trabajo Final de Graduación para optar por el título de Licenciatura en Arquitectura. Escuela de Arquitectura y Urbanismo del Instituto Tecnológico de Costa Rica (San José).

La propuesta de D'avano (2007), orientada en el Diseño Urbano, se ubica en las urbanizaciones la Libertad 1 y 2 ubicadas en el distrito 09 Pavas de la ciudad de San José. En la actualidad dichas urbanizaciones se catalogan en el municipio como "urbanizaciones no formalizadas", ya que reciben servicios municipales sin que se les cobre algún rubro; lo cual le acarrea pérdidas al gobierno local.

El estrato socio-económico así como el deterioro de las condiciones de vivienda, infraestructura y espacio público, conlleva a la marginación social y espacial de los residentes de las urbanizaciones en cuestión; haciendo más difícil su subsistencia en un área urbana producto del desarrollo espontáneo, sin controles urbanos ni apoyo municipal ni gubernamental. D'avano (2007) propone un conjunto de recomendaciones y lineamientos en pro de un mejoramiento urbano de urbanizaciones no formales.

El objetivo general del Trabajo Final de Graduación de D'avano (2007), es el plantear una metodología de análisis de asentamientos urbanos, que permita orientar la intervención de proyectos de Mejoramiento Barrial, apoyado en la aplicación de una propuesta demostrativa, localizada en la Urbanización La Libertad 1 y 2, Distrito 09 Pavas, ciudad de San José. Dicha metodología se basa en analizar la estructura urbano-funcional, la estructura urbano-espacial y el tejido urbano con el fin de identificar las condiciones del área en estudio; una vez hecho el diagnóstico se generó la propuesta de mejoramiento del espacio público.

## 1.6. Proceso metodológico

### 1.6.1. Fase 1: Investigación teórica conceptual

Elaboración de investigación sobre fuentes primarias de información tales como libros, tesis, entrevistas, documentos digitales, entre otros. De dicha investigación buscó explicar:

- **Las teorías urbanas que analizan y describen el fenómeno del deterioro, obsolescencia y despoblamiento de la ciudad:**
  - Metabolismo urbano
  - Origen, deterioro y transformación de los centros urbanos
  - Teorías de la destrucción de la diversidad
  - Condiciones y generadores de diversidad en la ciudad
  - Teorías económicas
    - Teorías de desarrollo económico basado en las ciudades
    - Teorías de la renta del suelo urbano
- **Conceptualización de:**
  - El “lugar”,
  - El “lugar residencial”
  - El “no lugar”
- **El barrio:**
  - Conceptualización de barrio.
  - Enfoque contemporáneo sobre el barrio.
  - El barrio como sector de la ciudad
  - Usos de las barriadas
  - Contextualización histórico- espacial del barrio en Costa Rica
  - Conceptualización del “barrio de fundación obrera”; para el Área Metropolitana de San José
  - Estructura urbana de los “barrios de fundación obrera” del Área Metropolitana de San José

- **Las nuevas teorías sobre planificación urbana y su aplicación en Costa Rica:**
  - Teoría sobre la planificación estratégica de ciudades
  - Planificación regional en Costa Rica
    - Plan PRUGAM 2008-2030
    - Profundización en el Sistema de Urbanismo y Vivienda
  - Planificación municipal o local en Costa Rica
    - El plan regulador municipal
    - Zonas de renovación urbana según el PDU-MSJ
  - Planificación especial o parcial en Costa Rica
    - Los planes especiales municipales
    - Mejoramiento integral de barrios
- **Pautas para la gestión, el diseño y la seguridad en pro de la regeneración de ciudades:**
  - Gestión urbana. Transformando un centro urbano: doce pasos para la revitalización
  - Diseño urbano. Principios para la repoblación de ciudades
  - Seguridad urbana. Prevención de la delincuencia mediante el diseño ambiental

### 1.6.2. Fase 2: Análisis de casos

Con base en el estudio y análisis del trabajo que se está efectuando tanto en Costa Rica como en otros países, en lo que respecta a la regeneración de barrios, se extrajo cómo se han logrado establecer las principales acciones estratégicas y propuestas urbanas para regenerar el sentido de comunidad (carácter de vecindad) en la estructura urbana de áreas de tradicional uso residencial. Los casos de análisis son:

Ámbito nacional:

- Plan de Regeneración y Repoblamiento del Centro Urbano de San José

Ámbito internacional:

- Escala metropolitana: La “recuperación económica y urbanística de Bilbao, España.
- Escala Municipal: El del repoblamiento del centro de Santiago, Chile.
- Escala Local: Intervención integral de Barrio Moravia y su área de influencia; Medellín, Colombia.

En cada caso se analizaron los siguientes aspectos:

- Área territorial de referencia
- Problemas detectados previo la implantación del plan
- Objetivos del plan
- Soluciones propuestas
- Componentes del proyecto
- Autores participantes, públicos y privadas, en cada etapa del plan.
- Financiamiento
- Herramientas de gestión y aplicación
- Impactos sociales
- Proyectos complementarios
- Aspectos negativos

**1.6.3. Fase 3: Análisis e investigación urbana**

**1.6.3.1. Investigación documental**

En esta etapa del proceso de investigación se realizó un análisis de Barrio Cuba en función de diagnosticar el estado actual a nivel urbano de dicho barrio en las tres escalas de estudio: nivel macro (la región, el área metropolitana o la ciudad), nivel medio (el distrito o zonas urbanas homogéneas) y nivel micro (un espacio urbano en específico). Debido a los objetivos se profundizó en el análisis urbano a nivel medio; que abarcó los componentes de

diseño urbano, la situación existente, la presión sobre el desarrollo urbano, el control de desarrollo urbano, el proceso de desarrollo y las tendencias inmobiliarias. Para lograr lo anterior se efectuó una revisión y análisis de documentos, fotografías aéreas, mapas y planos de Barrio Cuba, así como el levantamiento fotográfico necesario.

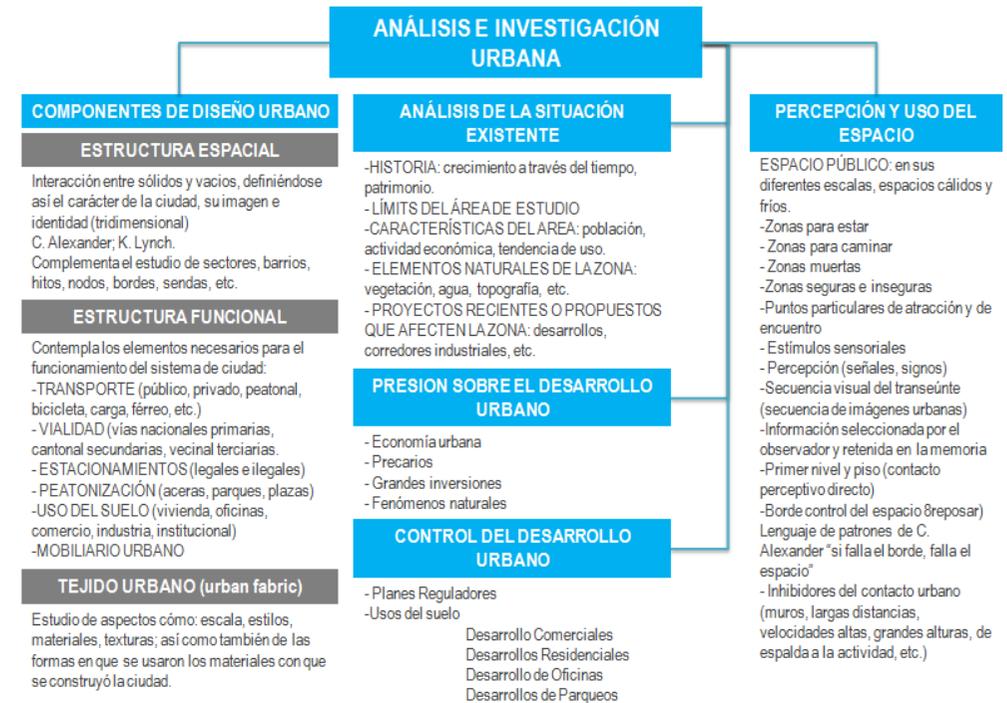


Ilustración 7: Análisis e investigación urbana. Fuente: Urbanismo y Ordenamiento Territorial II; Escuela de Arquitectura y Urbanismo del I.T.C.R. Arq. Tomás Martínez Baldares.

**1.6.3.2. Trabajo de campo**

Con el fin de conocer la percepción y el uso del espacio de la población residente se aplicó la metodología de los grupos focales con la comunidad, la observación a fondo y un mapeo perceptual. A partir de este análisis se determinó cuáles elementos de la estructura urbana de Barrio Cuba son necesarios regenerar.

**1.6.3.2.1. Etapas del proceso operativo de un grupo focal**

A continuación se describen los pasos a seguir para el éxito de un grupo focal según Aigner (2002).

**Definición de los objetivos**

Como primer paso, se define los objetivos del estudio, para poder plantear un guión de desarrollo del Taller y la guía de temáticas o preguntas a desarrollar en el Taller.

**Establecer un cronograma**

La programación de un grupo focal no se improvisa. En la ilustración 8 se muestra un cronograma tipo en el que se sugiere las etapas a desarrollar.

**El proceso de decidir quién será invitado**

Al desarrollar la guía de la discusión se identifica quién participará en las sesiones de trabajo grupal. Un número adecuado está entre seis a doce participantes por sesión. Se recomienda establecer una población de participantes potenciales, la cual es pasar a ser una población de participantes reales cuando los invitados han confirmado su participación. De acuerdo con los objetivos del estudio, se desarrolla una lista de los atributos o características predominantes o principales para seleccionar a los participantes y con base en esos atributos se hace una primera selección. Se asume que algunos de los invitados no aparecerán, por esta razón, se recomienda seleccionar además una población de reemplazo (10 % de los invitados originales). Es posible, entonces que debido a las ausencias de última hora, el

grupo quede finalmente conformado por 9 ó 10 personas. Se sugiere que una vez seleccionados los participantes, estos sean invitados oficialmente, reiterándoles el objeto y los objetivos del estudio, la metodología de trabajo a seguir, su papel e incentivos por su participación.

Actividades a realizar	Semanas previas					Días		Semanas posteriores		
	6	5	4	3	2	1	2	0	1	2
1. Planteamiento del objeto y objetivos del estudio	■	■	■							
2. Identificación y selección de los participantes	■	■	■							
3. Análisis de la información sobre los participantes	■	■	■							
4. Seleccionar un moderador(es)		■	■							
5. Diseño de la Guía de Discusión temáticas - preguntas		■	■							
6. Desarrollar y validar una estrategia de taller a través de las técnicas de dinámica grupal.		■	■							
7. Reservar y preparar el sitio donde se van a realizar los talleres		■	■							
8. Invitar, comprometer personal o institucionalmente a los participantes, mediante invitaciones escritas o verbales			■							
9. Verificar la asistencia y compromiso por otros medios tales como llamadas telefónicas o confirmaciones indirectas (Terceros)				■						
10. Organizar la adecuación del sitio y la logística de la reunión (Número y tipo de asientos, equipos, refrigerios, etc.)					■					
11. Última invitación a los participantes						■				
12. Organizar los materiales didácticos u operativos que se van a utilizar en el Taller							■			
13. Desarrollo del Taller: Inducción, conducción, y discusión grupal.								■		
14. Clausura del Taller: Presentación de las conclusiones y acuerdos; entrega de un certificado.									■	
15. Proceso de validación de las relatorías, acuerdos y resultados por parte del equipo investigador										■
16. Informe final.										■

Ilustración 8: Cronograma sugerido por Aigner (2002)

Los participantes necesitan sentirse en confianza unos con otros, sin embargo, reunirse con otros de los cuales ellos piensan que tienen similares características o niveles de conocimiento sobre determinado tema será más atractivo, pero improductivo. La lista de invitados potenciales se debe definir por algunas "características comunes" o de "homogeneidad y de heterogeneidad" en los participantes. Es preferible que estas personas con intereses específicos sean reclutadas a través de informantes claves o a través de las redes sociales existentes (religiosas, educativas y económicas). El éxito del desarrollo de los talleres está asociado a algunos beneficios inmediatos que se les pueden ofrecer a los participantes. Esto a menudo facilita la interacción dada la tensión creada por la conformación del grupo focal y hace a los participantes más abiertos a discutir el asunto.

### Diseño de la guía de temáticas-preguntas

La guía de la discusión contiene las temáticas o preguntas (no más de cinco o seis) que se deben utilizar para el trabajo en grupo. Hay dos elementos que deben ser considerados al bosquejar la guía. Primero, es necesario no olvidar quiénes son sus invitados y qué tipo de información es la que se desea obtener. Segundo, se recomienda, a partir de una lluvia de ideas, diseñar una matriz de dimensiones temáticas o preguntas potenciales y proceder a seleccionar las definitivas a partir de una prueba piloto preliminar, donde se evalúe, con un grupo externo su confiabilidad, es decir, si las respuestas logran la información que se necesita. Una vez que se tiene una lista de preguntas, se evalúa la concordancia de ellas con los objetivos del estudio otra vez.

Hay dos clases de preguntas: preguntas introductorias o de calentamiento y preguntas que apuntan a obtener las respuestas de fondo del estudio. Puesto que, las primeras dos preguntas son generalmente una inducción sobre la temática, esto le deja entre tres y cinco preguntas para sondear sobre lo que se está investigando. La secuencia y el tono de las preguntas son muy importantes. Deben ser no solo concretas, sino también estimulantes, las preguntas que se plantearán en el grupo focal deben ser ampliables y en lo posible hay que llevar la discusión de lo más general a lo específico.

Según los públicos, la complejidad del tema y objetivos del estudio se pueden considerar la idea de enviarle previamente a los participantes un resumen introductorio sobre lo que se va a tratar en la reunión de trabajo.

### Elaborar un guión de desarrollo del trabajo de taller

Se recomienda diseñar un plan operativo estandarizado que abarque todas las posibles etapas del taller. Además, este guión le ayudará al moderador o coordinador a manejar el problema del tiempo. La logística de los grupos focales debe contemplar:

- El guión de organización del Taller
- La guía de temáticas - preguntas
- Listado de Participantes
- Equipos de sonido, grabación y vídeo
- Tarjetas de identificación o escarapelas
- Libreta de notas, lápices, marcadores
- Papelógrafos, papel y fichas

Se plantea el desarrollo del taller en un marco de tiempo no mayor a dos horas. Un mínimo de una hora no se recomienda porque el proceso requiere un cierto tiempo para las observaciones de la apertura y cierre del taller, al igual tener en cuenta por lo menos una o dos preguntas introductorias o de inducción. Después de dos horas, tanto los participantes como el moderador comenzarán a "distraerse". La capacidad de concentración de un adulto es alrededor de 20 minutos, por lo tanto, no se debe invertir más allá de 20 minutos por temática – pregunta.

Con respecto al lugar de reunión se recomiendan sitios o lugares "neutrales" que no sean asociados con los promotores ni con los sujetos del conflicto o con la situación problema en discusión. Se recomienda utilizar espacios institucionales incluso, se sugiere utilizar aquellos geográficamente ajenos. Se exhorta que en el salón de reunión los participantes, en lo posible, rodeen al moderador. Si el equipo de investigadores está presente en el salón, estos no deben interferir, su presencia debe ser discreta.

### Selección del moderador

El moderador del grupo focal debe poder ocuparse tanto de mantener a los miembros del grupo atentos y concentrados, como también de mantener el hilo central de la discusión, y cerciorarse que cada participante participe activamente.

### La dinámica funcional del grupo focal comprende

En la apertura el moderador da la bienvenida al grupo, introduce el tema, sus objetivos y explicita el papel del grupo focal.

La segunda etapa, planteará (a través de alguna estrategia preestablecida y probada) las temáticas "preguntas" que son el objeto del estudio. Es necesario evitar las respuestas ambiguas, las socialmente aceptables o las "muy abiertas". Deben ser específicas a la pregunta y lo más exhaustivas y excluyentes posibles, además se debe mantener un cuidadoso control sobre el tiempo de desarrollo del Taller.

La sección de cierre no solo debe incluir el llegar a un consenso en las conclusiones finales, sino también la parte formal que incluye el agradecimiento a los participantes, insistiendo no solo de la importancia de su participación, sino también en la forma cómo los datos serán utilizados.

### Interpretación de los acuerdos y el informe final

Se recomiendan tres etapas para redactar el informe final con las conclusiones del grupo focal:

- Resumir inmediatamente la discusión y acuerdos de la reunión. Es más fácil reconstruir lo sucedido inmediatamente. El moderador deberá reconstruir con alguno de los participantes los acuerdos de mayor trascendencia, al igual los detalles que pueden ayudar a enriquecer el informe final.
- Transcribir las notas de la relatoría o grabaciones después de haber finalizado la sesión de Taller.
- Analizar las relatorías.

### La redacción del informe final

Este documento debe incluir los siguientes aspectos:

- Planteamientos del problema, antecedentes y objetivos.
- Ficha técnica: temática, objetivos, moderador, participantes – características del grupo, criterios de selección- guía de temáticas – preguntas.
- Conclusiones y recomendaciones. Se sugiere presentar los hallazgos como respuestas a la hipótesis- preguntas llevadas a la sesión de trabajo.

### Traducir los acuerdos en acción

La mayor y más recurrente crítica que se hace al uso de los grupos focales se expresa en dos áreas:

- Se insiste en que se olvida la premisa de que la comunidad o grupo participante debe participar de la retroalimentación de los resultados obtenidos.
- La incapacidad de aplicar los resultados a los objetivos por los cuales originalmente fueron convocados.

Al respecto, Aigner (2002) sugiere traducir los resultados en planes y programas de acción de la siguiente manera:

- Programar una reunión para revisar los resultados y discutir sus implicaciones.
- Contextualizar la información lograda a partir de los objetivos. No olvidar el análisis de las respuestas y aportes que el grupo focal produjo. Comparar, contrastar y combinar la información obtenida con otra lograda por varios medios, tales como encuestas, entrevistas u observaciones o información secundaria.
- Resaltar los temas, sucesos y preguntas principales que afloraron en la discusión al interior del grupo focal. En esta etapa es conveniente clasificar estos aportes de acuerdo con unos criterios o códigos preestablecidos.
- Si la información es demasiada y compleja, se hace necesario definir unos criterios de prioridad y clasificación. Luego hay que decidir qué acción será necesario tomar en relación con los temas prioritarios.

1.6.3.3. Resultado

Como último paso; en esta fase; se interpretó toda la información recolectada con anterioridad, dichos datos se utilizaron para confeccionar el plan maestro urbano y las propuestas que componen el Plan Especial de Regeneración Urbana para Barrio Cuba, ciudad de San José.



Ilustración 9: Metodología de la fase 3. Elaboración propia.

1.6.4. Fase 4: Plan maestro

A partir de la síntesis de la información obtenida a lo largo de la investigación, se elaboró un Plan Maestro de Regeneración Urbana para Barrio Cuba, ciudad de San José.

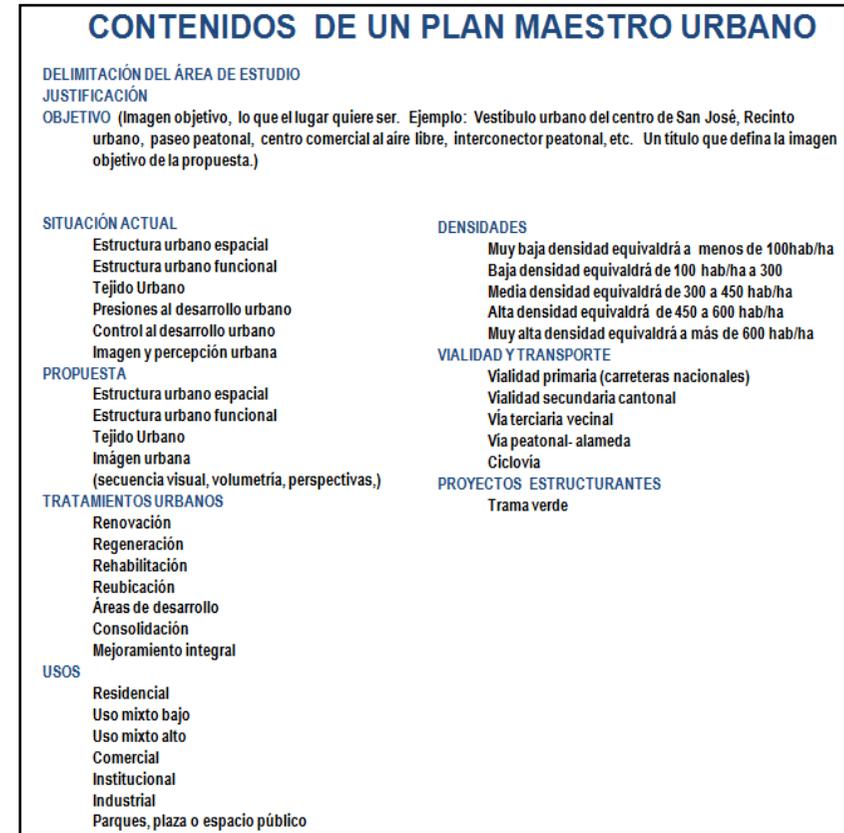


Ilustración 10: Contenidos de un plan maestro urbano, fuente: Urbanismo y Ordenamiento Territorial II; Escuela de Arquitectura y Urbanismo del I.T.C.R. Arq. Tomás Martínez Baldares.

Por último, se formularon y describieron los proyectos de regeneración urbana que componen el Plan Maestro.

FORMULACIÓN DE UN PROYECTO URBANO							
GRUPO	PROBLEMAS DETECTADOS	OBJETIVO	SOLUCIONES PROPUESTAS	COMPONENTES DEL PROYECTO	FACTIBILIDAD	IMPACTO SOCIAL	PROYECTOS COMPLEMENTARIOS

- ¿Qué existe actualmente?
- ¿Qué voy a resolver?
- ¿Para que?
- ¿Cómo lo voy a resolver?
- ¿De que forma y con cuales componentes?
- ¿Es posible lo que propongo?
- ¿Beneficia a muchos o a pocos?
- ¿Qué podría complementar lo que propongo?

Ilustración 11: Formulación de un proyecto urbano, fuente: Urbanismo y Ordenamiento Territorial III; Escuela de Arquitectura y Urbanismo del I.T.C.R. Arq. Tomás Martínez Baldares.

**1.6.5. Fase 5: Propuesta para un proceso metodológico**

A partir de lo investigado se planteó una serie de pasos a considerar en el planteamiento de un proceso metodológico que, debido a su contenido, podría tomarse como referencia para la elaboración de futuros planes de regeneración urbana en aquellos barrios, de la ciudad de San José, que posean características semejantes a las de Barrio Cuba.

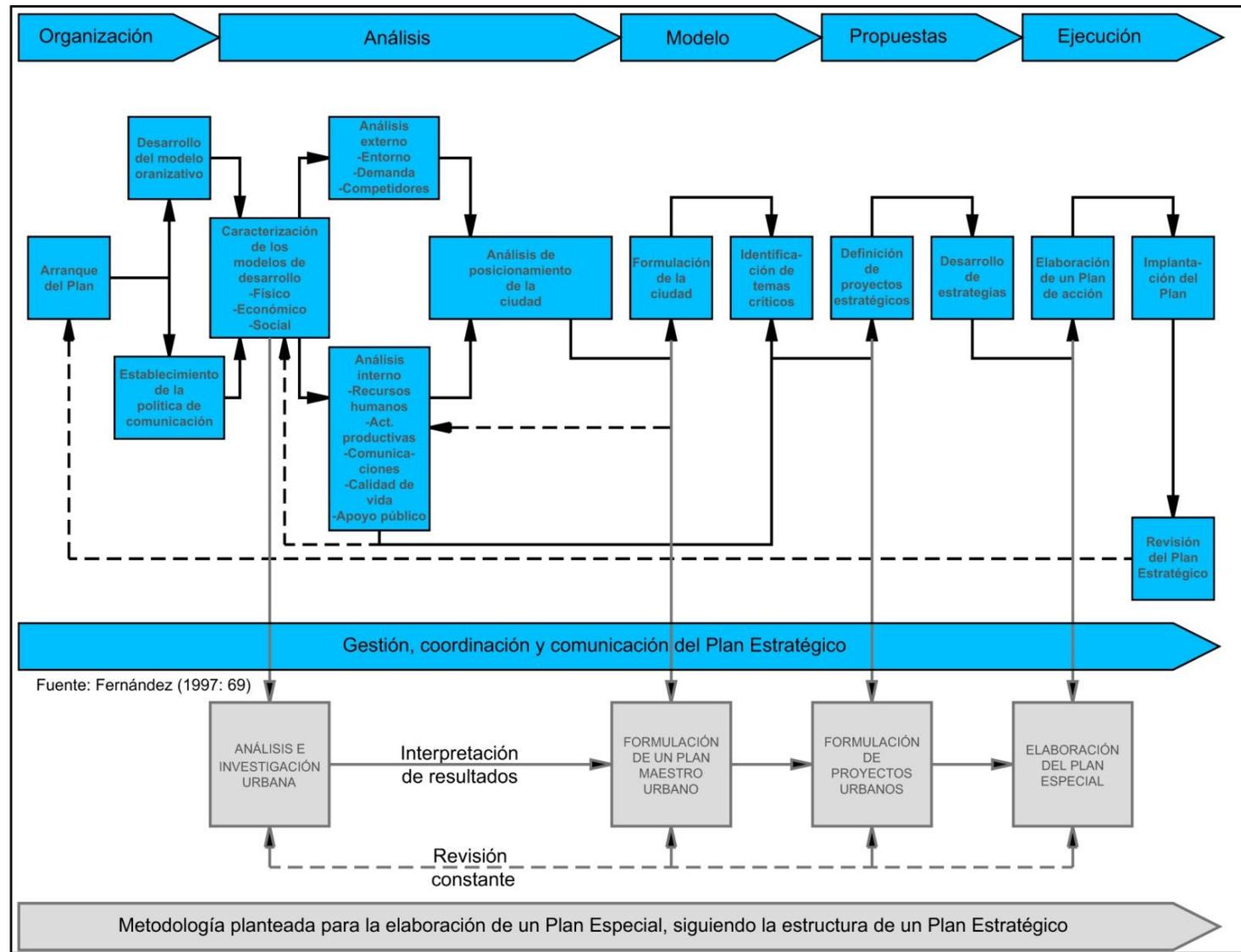


Ilustración 12: Diagramación metodológica general en función de la planificación estratégica de ciudades. Elaboración propia.

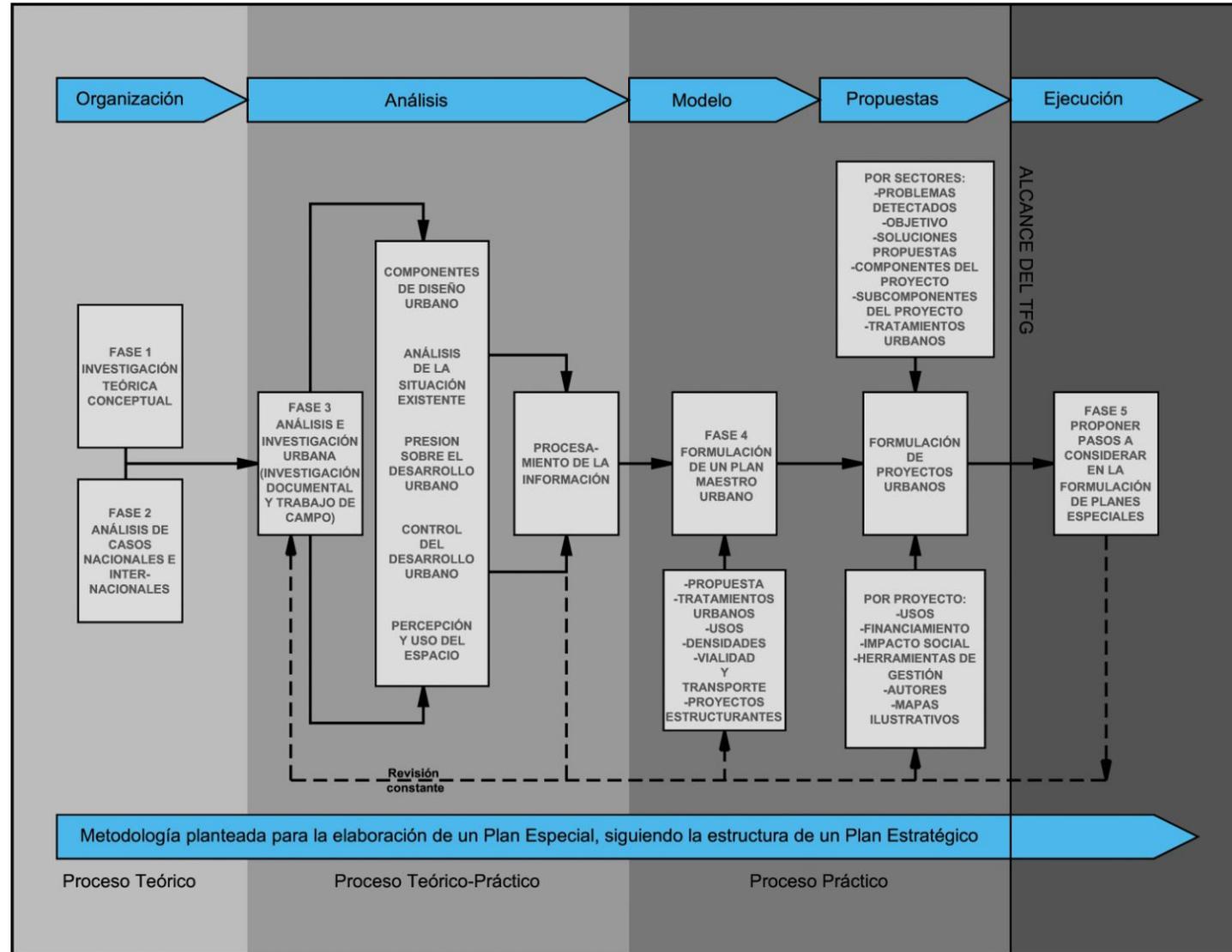


Ilustración 13: Diagramación metodológica general del Trabajo Final de Graduación. Elaboración propia.

## 2. CAPÍTULO 1: MARCO CONCEPTUAL

### 2.1. Primera parte: Generalidades sobre las teorías urbanas que analizan y describen el fenómeno del deterioro, obsolescencia y despoblamiento de la ciudad

Previo a cualquier planteamiento sobre regeneración urbana, es necesario entender, a nivel macro, el fenómeno que causa el deterioro, obsolescencia y despoblamiento de las ciudades; este fenómeno se explica en diversas teorías que se expondrán a continuación.

#### 2.1.1. Metabolismo urbano

Munizaga (2000) entiende a la ciudad y a su desarrollo físico como un ente vivo y como un fenómeno biológico respectivamente; este autor menciona que todos los entes vivos están organizados para su desarrollo; y que este proceso es crecimiento y cambio. La estructura urbana es un orden que se ve afectado por este cambio. El metabolismo es un cambio con cierto sentido generativo, es la adaptación de estructuras en sus componentes y relaciones al cual se le agregan fenómenos cualitativos nuevos en relación con su contexto. Los seres humanos realizan una constante intervención en sus sistemas urbanos, de ahí que se entienda a la ciudad como un sistema que no es autónomo, sino que es adaptativo y compuesto.

Los principales fenómenos de desarrollo y adaptación de la estructura urbana, en sus distintas escalas, se dan, según Munizaga (2000) en el plano de Procesos Metabólicos; estos pueden coincidir en la constitución de la forma total y en la definición de elementos singulares de la estructura urbana:

#### a. Asentamiento y fundación

Es la fase inicial y el origen de un asentamiento. Se caracteriza por una morfología funcionalidad y significación unitaria, simple y básica, la que se vuelve compleja y que puede

o no, tener incluidas sus leyes y elementos de desarrollo. Las configuraciones iniciales serán fáciles de establecer y la escala de complejidad y tamaño es menor.

#### b. Crecimiento y desarrollo

Es el cambio más usual en la forma urbana. Presenta dos alternativas básicas:

- Crecimiento por extensión; regular o irregular (trama)
- Crecimiento por densificación; homogénea-heterogénea (grano)

#### c. Deterioro, obsolescencia

Es un cambio metabólico natural, observable en la morfología urbana, y que afecta a la calidad, permanencia y vitalidad de una ciudad. La obsolescencia es una patología que debe ser abordada, e indica acciones de intervención, como son la rehabilitación, remodelación y reciclaje, en elementos de diferente escala y materialidad, así como en sistemas funcionales también distintos.

#### d. Reducción y muerte

Es un proceso temporal de descomposición o de disminución de tamaño, de pérdida de elementos o el proceso final de desalojo y reducción opuesto al crecimiento. Implica una disfuncionalidad del rol y de la base económica de una ciudad y la destrucción o la disminución de la forma construida y de sus elementos, reduciéndose a una nueva estructura menor, previa al abandono y a la desocupación final (ruinas, ciudades mineras “fantasmas”, entre otros.)

Tales procesos de cambio se producen, según Munizaga (2000), en dos aspectos fundamentales:

- Un cambio espacial de la dimensión y escala; a nivel de toda la ciudad, de una zona o de un fragmento; por crecimiento en extensión, por aumento de densidad, o por disminución y reducción de cualquiera de sus componentes.
- Cambios en la interdependencia y constitución de sus elementos. Son relaciones o jerarquías, de mayor o menor complejidad; a nivel de “fragmento” o sector de una ciudad, o del sistema urbano total.

### 2.1.2. Origen, deterioro y transformación de los centros urbanos

Según Marín, (2005) la ruptura de la estructura urbana ha sido radical desde la llegada de la industrialización a las ciudades, las cuales se transformaron con gran velocidad debido a que la sociedad industrial logró obtener los recursos económicos y técnicos que les permitieron destruir y construir nuevamente en un periodo corto. Algunos de los cambios necesarios que hicieron prosperar el industrialismo fueron la división del trabajo, la mecanización y el desarrollo de los medios de transporte; estos factores generaron el gran cambio en los centros, ya que se instalaron en ellos las plantas industriales, las estaciones de ferrocarril, bodegas, equipamientos para la producción y barrios para los obreros, dichos barrios ocupados principalmente por trabajadores inmigrantes. En esta época los niveles de deterioro espacial, social y ambiental llegaron a niveles desconocidos hasta ese momento, con consecuencias muy negativas en la salud, lo cual unido a la explotación social condujo a condiciones de pobreza extrema y fueron el catalizador para la revolución social en muchos países.

La nueva valorización de la naturaleza se dio como resultado al alto deterioro social, ambiental y espacial causado por la gran polución, producto de las fábricas y el tráfico, y por la baja calidad de vida, por lo que en busca de mejores condiciones ambientales y mayor tranquilidad se propusieron y generaron la ciudad lineal y la ciudad jardín. Las primeras en salir del centro urbano fueron las clases altas en general y con mayores posibilidades económicas, cuando los lugares alejados del centro y habitados por estas clases fueron absorbidos por el crecimiento de la ciudad, los volvieron a abandonar y se han ido más lejos.

Debido al movimiento centrífugo del centro hacia los alrededores, se produjeron cambios en las ciudades de estructura urbana tradicional y se inició una lánguida transformación de los centros urbanos. Lo anterior generó en la ciudad las siguientes consecuencias:

- La expansión y dispersión de la ciudad con la urbanización extensiva en la periferia.
- Tercerización del espacio ocupado residencialmente por las clases altas.
- Deterioro y degradación de estos espacios, convirtiéndolos en barrios de baja calidad urbana, ambiental y social.

Esta emigración de la población potencialmente más dinámica genera cambios económicos, ya que antes de este proceso la ciudad respondía a las necesidades de una

sociedad próspera, estructurada y diversificada, después de la emigración la ciudad debe adaptarse a las de grupos de menos ingresos. Además este movimiento produce que descienda la densidad poblacional en el centro urbano y aumente en la periferia.

Los problemas de un urbanismo en expansión que se produce en los núcleos centrales residen, según Chueca Goitía (1968) en la congestión absurda que sufren cuanto más aumenten las franjas residenciales exteriores y en la falta de accesibilidad y de transporte. En los años setenta, el CIAM (Congreso Internacional de Arquitectura Moderna) abordó los cambios que estaban deteriorando y transformando los centros de las ciudades; desde entonces se genera un gran deterioro en la calidad de vida de los centros urbanos. Paulatinamente se transformaron en lugares congestionados, caóticos y contaminados producto de los problemas transporte y la falta de accesibilidad, y han sido ocupados por inmigrantes, indigentes y drogadictos.

Marín (2005), al igual que otros autores, apunta que el modelo teórico propuesto por el Movimiento Moderno que ha tenido un enfoque funcional de la ciudad, en especial del tráfico, separando y especializando las funciones al zonificar las actividades dentro de esta, contribuyó significativamente al deterioro físico y a las grandes transformaciones de las ciudades durante esta época. También afirma que desde los setenta autores como Chueca Goitía pensaba que los problemas del urbanismo en expansión inciden desde la periferia al centro, surgiendo varias teorías para entender esta problemática que está afectando los centros de las ciudades, para tratar de encontrar soluciones, las cuales en su mayoría se fundamentan con conceptos económicos.

### 2.1.3. Teorías de la destrucción de la diversidad

El proceso de autodestrucción de la diversidad y la construcción de elementos individuales masivos, según lo planteado por Jacobs (1973); inicia cuando un lugar tiene mucha actividad por la gran diversidad de usos que posee y se vuelve muy popular debido precisamente a la atracción que ejerce esta cualidad. Como consecuencia se genera una gran competencia por un espacio en este lugar, que llega a destruirlo, pues los que ganan generan un segmento de usuarios muy reducido. La diversidad que existía anteriormente, apoyándose económicamente y socialmente queda destruida y el lugar ya no es utilizado por la gente que antes lo usaba, transformándose en un espacio monótono visual y funcionalmente, incluso hasta decae para el uso que quedó predominante y se vuelve

marginal. La competencia por usos lucrativos al detalle afecta en su mayoría las calles, pequeños nodos de vitalidad, grupos de calles enteras, barrios y distritos. Los centros de las ciudades cambian continuamente y se mueven hacia otro lugar debido a la destrucción de la diversidad, lo que provoca estancamiento y decadencia en el interior de estos.

Según Jacobs (1973) las fuerzas que están interrelacionadas entre sí que ejercen un efecto negativo en el crecimiento de la diversidad y vitalidad en las ciudades son:

- La tendencia por una diversidad tan sobresaliente que se destruye así misma.
- La tendencia por elementos masivos individuales que generan un espacio urbano monótono y aburrido.
- La tendencia por la inestabilidad de la población que se opone al crecimiento de la diversidad.
- La tendencia de la inversión pública o privada que carece de desarrollo y cambio.

Mientras que la competencia basada en el lucro al detalle afecta primordialmente las calles, la lucha basada en la atracción por espacios para vivir o trabajar involucra grupos de calles o sectores. Después de esta competencia permanecen uno o pocos usos dominantes que ganaron la lucha por el espacio; sin embargo, esto no es duradero, ya que el sistema de apoyo mutuo, económico y social ha sido destruido por este mismo proceso. Después de esto, la localidad será abandonada por las personas que la usaban para los propósitos que fueron eliminados por la competencia, ya que estos no están ahí, por lo que el lugar se vuelve monótono, y las ventajas que la localidad ofrecía, inclusive para el uso predominante, gradualmente decaerán y con el tiempo se volverá marginal. Ahora bien en algunos centros urbanos donde las calles poseen cuadradas cortas, se pueden duplicar ciertos usos y seguir teniendo vitalidad o pueden regenerarse espontáneamente después de decaer, no obstante, lo anterior es posible si los alrededores mantienen una fuerte mezcla de diversidad, especialmente una base importante de diversidad primaria. Jacobs (1973) apunta que la autodestrucción de la diversidad es causada por el éxito, no por el fracaso y la diversidad crece en la ciudad por las oportunidades y la atracción económica. Además, apunta que entre las recomendaciones para evitar la destrucción de la diversidad están:

**Desviación de la monofuncionalidad.** Imponer trabas al exceso de duplicaciones en un solo lugar y desviarlas hacia otros en los cuales no existan, siempre y cuando se trate de usos beneficiosos; pueden estar cerca unos de otros, pero no pueden proponerse de manera arbitraria. El lugar donde se desvíen los usos debe ofrecer oportunidades para que estos se mantengan de manera satisfactoria.

**Zonificación para la diversidad.** Esta desviación puede ser fortalecida por medio de una zonificación para la diversidad, la cual ya es utilizada en ciertos sectores de algunas ciudades controlando la demolición de edificios históricamente valiosos. El propósito de esta zonificación no debería ser para congelar condiciones y usos, sino para asegurarse de que los cambios y sustituciones no sean sólo de una clase y evitar que muchos edificios sean reemplazados rápidamente. El esquema específico de zonificación de la diversidad es distinto en cada localidad y conforme a la forma de autodestrucción específica que la amenaza. Esta zonificación debe estar acompañada de ajustes en los impuestos, para lo cual se debe tratar de aumentar la cantidad de áreas atractivas por medio de estrategias que incentiven una variedad en el uso de las edificaciones.

#### 2.1.4. Condiciones y generadores de diversidad en la ciudad

Es indispensable en el planteamiento de las ciudades generar diversidad. Marín (2005), parafraseando a Jane Jacobs, explica lo anterior de la siguiente manera:

*“Las calles y aceras son los lugares públicos principales de una ciudad, son sus órganos vitales. Si las calles son interesantes o aburridas, entonces la ciudad será igual; si una ciudad es segura, se debe a que sus calles y aceras también lo son. Para lograr mantener la seguridad en las ciudades debe existir una mezcla de usos suficientemente compleja, que propicien el contacto público”.*

Podemos ir más allá y entender a la calle como:

*“...el espacio definido por los edificios que se levantan en el medio urbano, y que se usa principalmente para circular y cumplir otras funciones urbanas. Estas vías son el vínculo y la relación física entre edificios y el espacio abierto de la ciudad, lo cual se reduce a una simple relación de sólidos y vacíos... Las calles se*

*comportan como áreas e igualmente establecen vínculos, incorporando una variedad de funciones operativas y sociales dentro de un espacio específico e integrado, en el cual una variedad de usos mixtos del suelo se llevan a cabo... La calle puede ser también vista como propiedad pública, aunque a través de ciertas acciones, es posible ejercer presión sobre ellas creando caos e incertidumbre como resultado de su naturaleza abierta y fácilmente cambiable... Las calles deben servir a todos los usuarios, caminantes, gente que pasea, funcionarios, residentes y otros, y con funciones variadas, ofreciendo un balance en el uso del suelo....” Brenes (1995, pp.: 29-34)*

Continuando con Marín (2005), las micro, pequeñas y medianas empresas (PYMES) dependen de esa gran diversidad, ya que se sostienen del comercio al detalle, de las facilidades culturales y del entretenimiento. También dependen de los suministros y técnicas de otras empresas pequeñas; igualmente sirven a pequeños mercados donde ellos existen y son muy sensibles a los rápidos cambios que suceden en estos. Las PYMES no pueden asumir el costo de alojarse fuera de la ciudad, por lo tanto, deben estar en ellas, donde sus empleados encuentren un amplio rango de amenidades complementarias y alternativas que ellos necesitan o desean; esto sin contar que muchos de sus empleados, especialmente ejecutivos, necesitan estar en contacto y comunicación con gente fuera de sus empresas. Mientras que las empresas grandes sí se pueden establecer fuera de las ciudades, ya que pueden sufragar el lujo de invertir en actividades complementarias, poco rentables, pero necesarias para competir por la fuerza de trabajo y mantenerla. Las PYMES se pueden establecer en la ciudad debido a que su población es lo suficientemente grande para sostener amplios rangos de variedad y alternativas de ambiente urbanos y otros usos. Este factor de alta densidad urbana es la que genera la diversidad, ya que en la ciudad hay mucha gente con necesidades, gustos, habilidades y preferencias diferentes.

Lo pequeño y la diversidad no son sinónimos, ya que la diversidad de las empresas urbanas incluye todos los tamaños, sin embargo, la gran variedad significa una alta proporción de pequeños elementos. Ahora bien, no sólo por el hecho de que las ciudades existan es que sean automáticamente generadoras de diversidad y beneficios económicos para nuevas empresas; este proceso se realiza gracias a diferentes bolsas económicas que las ciudades forman. Según Jacobs (1973) para generar diversidad se necesita cuatro condiciones indispensables, una combinación de estas crean bolsas de uso económico

efectivo, aunque no se genere una diversidad equivalente en todos los sectores de la ciudad, estas condiciones son:

- Muchas de sus partes internas como sea posible deben servir a más de una función primaria, preferiblemente a más de dos. Esto debe asegurar la presencia de gente que sale a diferentes horarios y está en el lugar por diferentes propósitos, y utilizan muchas facilidades en común.
- La mayoría de las cuadras deben ser cortas, de manera que las calles y oportunidades de doblar en esquinas se realice con frecuencia.
- Debe existir una mezcla de edificios de diferentes edades, condición y un grano balanceado, incluyendo una buena proporción de edificios viejos que produzcan un rendimiento económico variado.
- Debe haber una concentración de gente suficientemente densa con diferentes propósitos, incluyendo una alta proporción de residentes.

#### 2.1.5. Teoría económicas

##### 2.1.5.1. **Teorías de desarrollo económico basado en las ciudades**

Gracias a las economías de aglomeración, asociadas a las externalidades positivas derivadas de la aglomeración de empresas y su ubicación en la ciudad y relacionado también con las economías de escala y la difusión de costos es que las ciudades contribuyen significativamente al ingreso nacional y la recaudación de impuestos. Polèse (1998) menciona que también hay que tomar en cuenta que las economías de aglomeración se unen también a un conjunto complejo de condiciones difíciles de cuantificar como los flujos de información, contactos directos, especialización y mercados laborales diversificados.

Haciendo una interpretación de lo descrito por Polèse (1998), una economía de aglomeración se entiende como las ganancias de productividad obtenidas gracias a la concentración a nivel urbano de actividades económicas. Este autor indica que la aglomeración urbana ejerce de manera manifiesta, un impacto positivo sobre la capacidad de producción de varios sectores de la actividad económica; donde la ganancia de productividad repercute en los salarios, que son en promedio más elevados en las grandes ciudades. Ahora

bien, se pueden agrupar en dos categorías a las economías de aglomeración: las economías de localización o de yuxtaposición, y las economías de urbanización.

Las economías de localización o de yuxtaposición la define Polèse (1998) como las ganancias de la productividad propias a una industria o a un conjunto de establecimientos conexos, atribuibles a su localización. A la industria la define como un conjunto de establecimientos o de empresas de un mismo sector de actividad económica. Dos puntos importantes a considerar son que 1) las economías de localización o de yuxtaposición se internalizan a nivel de industria, pero siguen siendo externalidades para las firmas que las aprovechan y 2) que las ganancias de productividad son aplicables al tamaño de la industria en una localización dada.

Las economías de urbanización hacen referencia a las ganancias de productividad que resulta de la aglomeración de industrias de todo tipo. Estas son economías externas de las que sacan provecho las industrias por el simple hecho de estar localizadas en “X” ciudad. Las economías de urbanización son internas a una región urbana, pero externas con respecto a las empresas o industrias que las aprovechan.

La productividad urbana abarca un amplio rango de factores que hacen a las ciudades más o menos productivas; el costo de cualquier función está interrelacionado con las otras, por lo cual si alguna función falla afectará a las otras. Esta falla o fracaso urbano Polèse (1998) lo define como:

*“una situación donde, para un área urbana dada, los costos de producción que afrontan las empresas son tales que la producción no se llevará a cabo, específicamente por causa de los altos costos de servicios urbanos y otros insumos provenientes de la ciudad. La medida es el empleo perdido.”*

Por efecto “dominó”, según lo que explica Marín (2005), el incremento en los costos, producto del deficiente funcionamiento de la ciudad, recaerá en el productor o comerciante urbano y pasará al consumidor; los costos más altos significarán pérdida de mercados, los cuales representarán menos empleos. Una condición mínima para que las ganancias del intercambio y la producción sean reales es que los mercados nacionales estén integrados, lo que no puede realizarse sin ciudad. Por lo tanto, las ubicaciones “centrales” serán apetecidas

por las empresas productoras de bienes y servicios sensibles a las economías de escala, pues es ahí donde estas se encuentran.

Es importante evidenciar que la estructura urbana, la forma y la planificación de las ciudades son muy importantes para la economía nacional, ya que estos elementos afectan los costos de hacer negocios. La decisión por parte de una empresa por instalarse en una ciudad dependerá de qué tan elevado sea el costo de trabajar en ella, de exportar o de comunicarse.

### 2.1.5.2. Teorías de la renta del suelo urbano

Marín (2005) explica que la localización de la producción agrícola dio origen al emplazamiento de los diferentes usos del espacio urbano con criterio económico. En una economía de mercado un terreno tiene un precio unitario que es el reflejo de su valor económico, incluyendo sus ventajas de localización. La renta que este terreno genere es el “eco” o el “espejo” de las decisiones de localización de los agentes económicos. Renta y localización son inseparables, ya que cuando una familia o una empresa están adquiriendo una propiedad, esta corresponde a las ventajas que proporcionará. Por lo tanto, según esta teoría, los precios del suelo funcionan para determinar las distintas localizaciones posibles, según usuarios potenciales.

Polèse (1998) menciona que *“si una función llega a instalarse en un terreno condicionado o anteriormente ocupado por otra, esto significa en principio que encuentra en este lugar más ventajas, y que por lo tanto, está dispuesta a pagar más caro para ubicarse en él”*.

En lo que respecta al centro urbano, Marín (2005) apunta que, el valor de la renta en este es un reflejo de las economías de aglomeración, por lo tanto, cuantas más oficinas haya y más información circule, más valor tiene la localización. Según el volumen de las actividades que se encuentren en el centro urbano y en la extensión del área de mercado a que tiene acceso, se basa principalmente el valor económico de este; por ende, entre más grande y más densamente poblada sea la ciudad, más valor tendrá su centro. Sin embargo, indica Polèse (1998), factores políticos, económicos y sociales ponen en peligro los centros de muchas ciudades.

Algunos de los factores que han contribuido a que las empresas, oficinas y residencias busquen otras localizaciones lejos de los centros urbanos son:

- El trazado de las vías de comunicación y el transporte.
- La protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico que limita la densificación del centro.
- Los modelos dispersos de urbanización que dificultan el servicio de transporte colectivo.
- Los problemas sociales.
- Los reglamentos sobre zonificación y la densidad.

Una explicación a la división de la ciudad en barrios residenciales según clase económica y social se encuentra en la Teoría de Localización Residencial en función de criterios económicos; esta teoría indica que las familias con más recursos económicos están dispuestas a pagar más caro por una residencia en los mejores lugares desde el punto de vista ambiental y social, mientras las familias de más bajos recursos son más sensibles a los costo de transporte. Por esta razón, según Marín (2005) es que en el centro de la ciudad de San José la situación económica de la población es muy baja; muchos inmigrantes y población de escasos recursos se ubican en el centro de esta ciudad para estar más cerca de sus fuentes de ingresos o de sobrevivencia y de los servicios públicos.

La decadencia social de los barrios se debe, según esta autora, a las externalidades o efectos de vecindad, ya que las construcciones y el estatus social de un barrio influyen en los propietarios para invertir en el mantenimiento y calidad de las edificaciones. Al no invertir en zonas como el centro urbano, en lo que respecta a la vivienda, por la baja calidad de las construcciones vecinas y el deterioro del entorno urbano, es que se genera un círculo vicioso por la baja rentabilidad que generan estas propiedades que tampoco estimula la inversión en su mantenimiento, lo que contribuye al deterioro del centro.

A continuación, se presenta una tabla comparativa de costos entre el desarrollo de terrenos periféricos y la recuperación urbana.

Elemento de costo	Desarrollo terrenos periféricos	Recuperación urbana
Uso Tierra	De baja densidad; se compensa con los bajos costos de la tierra.	De alta densidad que compensa los altos costos de la tierra
Aprovechamiento de recursos públicos y privados existentes	No tiene aplicación.	Amplias oportunidades para aprovechar e incrementar recursos públicos y privados existentes bajando los costos de los servicios públicos
Costos de servicios sociales por hogar	Costos de inversión y operación por hogar, similares a la recuperación urbana. La baja densidad implica altos costos de acceso	Costos de inversión y operación por hogar, similares al desarrollo de terrenos periféricos. La alta densidad implica menores costos de acceso
Infraestructura, accesibilidad y costos de transporte público	Tanto inversión como operación y mantenimiento por hogar, relativamente caros	Tanto inversión como operación y mantenimiento por hogar, relativamente baratos
Costos unitarios de construcción privada	Costo relativamente bajo por metro en construcciones de baja densidad o y baja altura	Costo relativamente alto por metro en construcción de alta densidad o en altura
Costos de planificación	Planificación relativamente sencilla y barata. Generalmente los terrenos no plantean problemas especiales. Negociaciones entre los interesados relativamente directas	Planificación compleja y cara por la necesidad de considerar estructuras existentes; los regímenes complejos de propiedad de la tierra; la necesidad de reasentamientos y los conflictos de intereses entre los participantes

Fuente: Rojas, 2004. Volver al Centro, BID, Washignton DC

### 2.1.5.3. El mercado del suelo urbano

Carlos Morales (2007) en su texto “Algunas reflexiones sobre el mercado del suelo”, explica de manera clara cómo se comporta el mercado del suelo. A continuación se expone parte de este documento con el fin de entender a este mercado.

#### Características de la mercancía del suelo:

- **Relativa irreproductibilidad:** por la dificultad de repetir su ubicación respecto a otras actividades de la sociedad.
- **La oferta del suelo es inelástica:** porque los diversos demandantes de espacio concentran cada vez más su preferencia en pocas ubicaciones, y la creación de ubicaciones similares depende de un gran esfuerzo colectivo no sólo muy lento si no también costoso.
- Debido que las características de ubicación tienen una duración de muy largo plazo, estas son **muy difíciles de destruir**.

Morales (2007) aclara que se habla de la componente de los inmuebles que representa el suelo, debido a que la inversión en el suelo tiene un comportamiento dual, antes y después de ser aplicado al suelo; ya que esta, sea de infraestructura o edificaciones, se comporta diferente antes de que se ejecute, sin embargo una vez aplicada y anclado el inmueble al suelo su comportamiento es similar

Los **agentes que intervienen en el mercado del suelo**, según Morales (2007), son:

- **Propietarios del terreno.** Controla el insumo básico indispensable; la posibilidad de competencia se restringe sólo a aquellos otros propietarios con terrenos con ubicación similar que no puede reproducir; y no tiene costo de producción. Se distinguen tres tipos:

- El propietario usuario que cuando ofrece su terreno o inmueble en el mercado busca recuperar al menos lo suficiente para comprar otro de características similares para poder seguir siendo usuario.
  - El propietario inversionista que adquirió un terreno o inmueble para obtener al menos una ganancia a la tasa media que un capital similar rinde para la economía en conjunto. Este tiende a actuar con racionalidad económica y es el que suelen referenciar los economistas cuando hablan de los conceptos de la operación del mercado.
  - El propietario patrimonialista que nunca usó el terreno o el inmueble o que ya dejó de usarlo, que accedió al mismo con una nula inversión o que esta ya no resulta significativa en el presente y que lo retiene cuando no hay nada que lo presione a venderlo.
- **Demandantes del terreno.** Al ser el suelo irreproductible, este no tiene un costo de reproducción que determine el precio mínimo que el propietario pueda exigir. El precio del es determinado por el pulso que ejerza la competencia entre los demandantes, estos no necesitan el suelo para consumirlo, lo requieren por las actividades que pueden realizar en él; competirán en función de los beneficios que representa dicha actividad. Por lo tanto la demanda del suelo es derivada del uso que se le pueda dar.
  - **El constructor.** Crea bienes utilizables por la sociedad; obtiene una ganancia de dicha actividad; se ve sujeto a la competencia de otros constructores que pueden multiplicarse si aumenta la demanda; esto le obliga a ser eficiente y a bajar su tasa de ganancia; compite por capitales a los que debe ofrecer una tasa competitiva que tiende a igualarse con la competitividad de otras ramas productivas.
  - **Agentes especializados en el financiamiento y la promoción inmobiliaria.** Para dedicar el suelo a usos urbanos, este debe sufrir ciertas transformaciones que requieren, en muchos casos, de una cantidad significativa de capital; estos agentes demandan suelo como un insumo intermedio para agregarle infraestructura y edificaciones con el objetivo de venderlo en un mercado inmobiliario. Esto quiere

decir que la demanda de suelo está vinculada con la demanda de productos inmobiliarios finales.

**Renta del Suelo.** Un inversionista de una promoción inmobiliaria parte del precio máximo que la demanda está dispuesta a pagar en el mercado. Este precio incluye el costo de construir la vivienda, así como la infraestructura que da el servicio. Este costo abarca el costo del capital necesario para la construcción, al menos a la tasa media de ganancia que anima al inversionista a construir. El residuo que quede de descontarle al precio máximo el costo de construcción, será visualizado por el inversionista como una ganancia adicional, por encima de la ganancia media. La amplia competencia entre demandantes y la escasez de la oferta juega a favor del propietario, le permiten escoger a aquel demandante que esté dispuesto a ceder la totalidad de la sobre-ganancia, es decir el total del residuo. En este punto es cuando se entiende, según la Economía, a la renta del suelo como esa sobre-ganancia se transforma. Según los economistas clásicos, el precio del suelo no es más que una expresión capitalizada de la renta del suelo; es decir, el valor final del suelo debe ser un capital de magnitud tal que le permita al propietario invertirlo a una tasa de ganancia media que rinda cíclicamente y a futuro la misma renta que percibe en el presente.

**Especulación sobre el valor del suelo urbano.** Si existe la posibilidad de que la renta de un terreno específico sea superior en el futuro, el propietario capitalizará en el precio esas rentas superiores; es decir que anticipará en el precio ese beneficio futuro. La renta que determinará el precio no será la del uso actual sino la del uso potencial. Las características de escasez y de larga duración del suelo permitirán al propietario exigir que el precio de venta sea el que corresponda al usuario que pueda pagar la mayor cantidad de dinero aun y cuando dicho usuario no esté presente, el propietario podrá esperararlo.

**Articulaciones.** En el mercado del suelo urbano el propietario se articula primero con los constructores durante la etapa de producción del edificio y luego con el consumidor. En algunas sociedades el propietario original da el suelo en renta a largo plazo al constructor quien después vende sólo la construcción al usuario final y le transfiere las obligaciones de arrendatario. En otras sociedades las rentas futuras son capitalizadas de antemano mediante un precio que paga el constructor al propietario original sustituyéndolo como tal una vez hecho el edificio, el suelo junto la construcción es arrendado o vendido al usuario final quien en este último caso se convierte en propietario usuario. Entre ambos extremos se encuentran variaciones que se complejizan en la medida que intervienen las instituciones financieras que

apoyan a la oferta y/o a la demanda con grandes cantidades de dinero, necesarias para ambas partes ya sea con el fin de construir o de adquirir el espacio construido.

La conexión entre propietario inversionista y constructor se da a través del capital global que hace competir a diversos nichos de inversión y fluye hacia aquellos que ofrecen los rendimientos más altos. En la medida en que a inversión en suelo implique baja inversión inicial, bajos costos, y alto precio de venta, la rentabilidad será muy grande; mayor que la inversión en construcción que exige altos niveles de inversión, precios competitivos de venta y modestos niveles de ganancia. Mientras mayor sea la brecha entre ambos sectores de inversión, mayor migración de capitales habrá, es decir desde la inversión en construcción hacia la inversión en suelo.

El proceso implícito es el de la generación de rentas altas del suelo, “plusvalías”, a través del reacomodo interno y el crecimiento de la ciudad y su dotación de servicios, así como la autorización a propietarios específicos para que utilicen su propiedad en función de las necesidades colectivas de los habitantes de la ciudad. Estas rentas son esencialmente para beneficio de los propietarios y la ciudad las recupera sólo en la medida en que puede hacer exigible el pago, en efectivo o en especie, por el privilegio al propietario de que se beneficie con las rentas creadas por la ciudad. Los beneficios vía la apropiación de la renta se incrementarán en la medida en que la administración de la ciudad adopte políticas de tolerancia y subsidio al acceso al suelo, estos reducen los costos y aumentan los precios y por consiguiente aumenten las ganancias. Pero por otro lado, las ganancias pueden disminuirse si se acrecientan las obligaciones a dotar de servicios y contribuir con el gasto público para que la ciudad pueda por esa vía alentar la construcción de la ciudad y lograr la redistribución de plusvalías.

**Tipos de renta.** La renta diferencial por ubicación es la modalidad de renta más reconocida en el ámbito urbano; esta se observa a través de la disminución del precio de los terrenos conforme estos se alejan de las zonas más deseadas de la ciudad.

Otras modalidades de renta del suelo urbano son:

- La renta diferencial que se presenta en función del volumen de la venta de los comercios a partir de la ubicación en la que se encuentren dentro de la ciudad.

- La renta diferencial proveniente de variaciones de capital invertido que se traducen en la variación de precios entre zonas de alta densidad y zonas de baja densidad.
- La renta monolítica en las ciudades se manifiesta como un mecanismo para mantener un precio que segrega en capas jerárquicas a poblaciones de distinta capacidad económica y estatus; en todos los mercados del uso del suelo urbano.
- La renta urbana absoluta explica el escalón que se forma entre los precios del suelo agrícola y los precios de suelo con potencial de convertirse en urbano.

**Dinámica de mercado.** El mercado del suelo se encuentra en constante dinámica que se manifiesta en diversos indicadores como: la cantidad de suelo que se ofrece en un momento dado, la velocidad con que la demanda lo absorbe y el precio que se pacta. Los incrementos en el valor del suelo urbano, que son los que afectan a estos indicadores, alimentan la especulación por los propietarios o los inversionistas que buscan convertirse en propietarios para capitalizar estos movimientos a su favor.

**Venta del suelo urbano.** El mercado de suelo se encuentra conectado en toda la extensión de la ciudad. Por un mismo terreno compiten usos del suelo muy diversos, el propietario persigue el máximo y mejor uso privilegiando a unos usos por encima de otros según el deseo y la aptitud de cada uno de los usuarios.

**Escasez de suelo en el mercado.** No surge tanto porque físicamente no existan suficientes terrenos, sino porque lo que se encuentran bien ubicados, servidos, sin riesgo y de manera oportuna son pocos. Así mismo, tampoco depende de que esté autorizado o no su utilización o venta sino que al propietario le conviene retenerlo, su mejor estrategia económica es la retención, la escasez que impera al final del día es la que provoca la lógica económica de los propietarios. Esta conducta es factible dependiendo del balance de derechos y obligaciones que tenga el propietario sobre el suelo. **Lo que se intercambia en el mercado del suelo no es el objeto específico sino el conjunto de derechos y obligaciones en torno al objeto.** Si la ley y su práctica minimizan las obligaciones, el deseo del adquirente aumentará y estará dispuesto a pagar más por un predio sin obligaciones, así mismo la ganancia del vendedor aumentará no sólo porque el precio aumente sino porque se

reduzca los gastos en que las obligaciones podrían hacerlo incurrir, así la brecha entre precio y costo de la propiedad aumentará.

**Reglas.** Este mercado opera con reglas que son consolidadas en leyes. Pero estas leyes juridificadas deben tener un reconocimiento político y social para que el mercado opere en beneficio de todos; cuando el resultado no satisface al conjunto de la población, surgen un conjunto de reglas paralelas con la que opera el mercado, que suelen denominarse informales. Es importante destacar que el mercado formal está íntimamente vinculado al informal pues comparten las características anteriormente descritas.

**Efectos de las reglas de este mercado.** El mercado de suelo opera bajo reglas que no necesariamente siguen los postulados de la economía del mercado de otras mercancías. No es que el mercado del suelo no esté funcionando bien sino que así es como funciona, las características de la mercancía, el suelo, no permiten una oferta y una demanda plenamente competitiva y racional. Los efectos que este mercado peculiar produce sobre la estructura socioeconómica y espacial de las ciudades no parecen ser satisfactorios. La dispersión urbana, la segregación, la falta de servicios son algunas de estas persistentes insatisfacciones. Con frecuencia los resultados insatisfactorios son atribuidos a la intervención del Estado, al que se señala como distorsionador del mercado cuando establece impuestos y regulaciones. Se argumenta que el incremento de los impuestos a la propiedad aumenta el precio del suelo y que la delimitación del área de expansión de la ciudad de planes urbanos reguladores disminuye la oferta y empujan los precios al alza. Ambos tipos de políticas son señalados como responsables de que amplias capas de población no tengan acceso a espacio adecuado. Partiendo de este supuesto, diversas sociedades han puesto en marcha políticas que desgraven y desregulen el mercado de suelo para que funcione mejor, pero no necesariamente lo logra.

Según Morales (2007) si el mercado es el medio a través del cual los intereses particulares se maximizan pero el resultado es una distribución muy desigual del recurso, entonces el mercado debe regularse.

El mercado libre de suelo puede ayudar a que los usos rentables hagan productiva a la ciudad, pero con frecuencia deja fuera a los usos sociales, públicos y ecológicos e impiden que sea equitativa y que esté integrada a su medio natural. El asegurar la oferta de suelo

servido y bien ubicado para la vivienda de los pobres, de espacio público, equipamientos, además el proteger las áreas que cumplen una función ecológica son el objetivo de la regulación del suelo.

Los instrumentos de regulación son varios y se pueden clasificar en tres conjuntos:

- Los que inciden en la demanda aumentando los precios del suelo.

En este conjunto de instrumentos está el subsidio a los adquirentes, este puede estar oculto en los créditos para adquirir inmuebles o expuestos si se da el dinero directamente al adquirente para aumentar su capacidad de pago. Los subsidios a la demanda de una mercancía con un elemento muy fuerte en la composición del precio que es escaso y que no puede ser reproducido por el oferente, tiene como efecto el que una parte significativa, si no es que total, del subsidio a la mercancía se traducen en incremento del precio de la componente escasa. De manera similar funciona la liberación del acceso al suelo a un terreno específico, es decir el no restringir que unos pocos usuarios compitan por el terreno. La zonificación puede reducir los precios del suelo si el uso autorizado es de una jerarquía menor a otro uso que también se demanda en el mercado.

- Los que inciden en la oferta disminuyendo la calidad de la oferta sin que ello conlleve una disminución del precio del suelo.

El segundo conjunto corresponde a los instrumentos que reducen la calidad de la oferta sin efecto en el precio e incluyen: la regularización de títulos de propiedad, la reducción de estándares de urbanización y la desgravación fiscal. Estas herramientas pueden producir un incremento en el precio del suelo, además de una peor calidad de este. Cuando estos instrumentos se constituyen en el proceso habitual de acceso al suelo en una ciudad, las ganancias del propietario aumentan pues no se reducen los precios pero si los costos, lo que redundará en un aumento de las ganancias. Si bien este aumento de ganancias hace fluir a más capitales y a más propietarios a la habilitación de suelo urbano por esta vía, el sacrificado es de todas maneras el poblador, el usuario del suelo pues la calidad de hábitat baja mientras que el precio no baja. Políticas de esta naturaleza institucionalizan el mercado informal con todo su impacto negativo, no lo combaten sólo lo amplían y lo vuelven legal. La

regularización de títulos, la desregulación y la desgravación del suelo solo institucionalizan la precariedad urbana y social.

- Los que también inciden en la oferta pero que pueden aumentar la calidad de la oferta e incluso reducir el precio del suelo.

El último conjunto de instrumentos de regulación constituye el lograr una mayor calidad del suelo urbano a la vez que reducir su precio. La irreproductibilidad de las condiciones de localización del suelo urbano es la mayor fuente de escasez y la indestructibilidad es el potencializador de dicha escasez; dejado el suelo al libre mercado hace que ambas condiciones empujen a una reducción de la calidad y al aumento de su precio, en sentido contrario a lo que sucede con las mercancías con oferta competitiva. Por lo tanto a diferencia del mercado de otras mercancías la única posibilidad de asegurar que aumente la calidad y se reduzca el precio es el de regular la oferta. Algunas de estas herramientas son:

Un primer grupo de instrumentos reguladores de la oferta, centra su estrategia en la propiedad pública del suelo. El arrendamiento a largo plazo de suelo en propiedad pública puede ser utilizado para asegurar la oferta de suelo para usos que de otra manera no encontrarían ubicación adecuada en la ciudad. Al ser arrendado el suelo, la autoridad puede actualizar el canon de arrendamiento cuando surge un arrendatario con mayor posibilidad de pago, al mismo tiempo permite renunciar al aumento del canon para mantener al usuario actual y no desplazarlo. Estas tierras también se pueden desarrollar con una parte dedicada a usos muy redituables que asegure recursos para el financiamiento de las infraestructuras y el acomodo de usos del suelo a precios por debajo del mercado libre.

Un segundo grupo de instrumentos reguladores de la oferta se refiere al establecimiento de obligaciones a los propietarios para que asuman una dosis importante de las cargas de la urbanización, en compensación están los beneficios que la localización de la propiedad les permita explotar.

Un tercer grupo de instrumentos es el que se refiere a la venta de derechos de construcción o de desarrollo. En este caso el titular de la propiedad tiene derecho a construir una determinada superficie, cualquier cantidad adicional que quiera construir tiene que comprar los derechos al gobierno de la ciudad.

Un cuarto grupo de instrumentos, se refiere a las obligaciones de cumplir con estándares de localización, fraccionamiento, urbanización y construcción. Este tipo de obligaciones tienen larga data, pero está sujeto a que se exija su cumplimiento y a que no se ceda a las presiones por disminuirlas. En virtud de que el propietario del suelo tiene la capacidad de exigir la totalidad de los recursos que puede pagar el máximo y mejor uso del suelo, estas obligaciones las tiene que cubrir con la ganancias que obtiene de explotar esa capacidad del adquirente. Es decir que no podrá agregarlo al precio del terreno y el adquirente recibirá en cambio una mercancía de mayor calidad. La única posibilidad de que el propietario puede reflejar el mejor estándar en un precio mayor es que este estándar atraiga a un adquirente con mayor aptitud de pago. Por eso la exigencia de altos estándares tiene que mantenerse para todos los usos del suelo, si uno de los demandantes no está siendo satisfecho en su estándar, y el demandante con una aptitud de pago menor si se le está satisfaciendo entonces aquél desplazará a éste ofreciendo una cantidad superior de dinero.

Un último grupo de instrumentos es el de las cargas fiscales. Estas pueden cobrar la forma de impuestos ocasionales, como los que gravan las ganancias del vendedor o del arrendador o las que paga el comprador o el arrendatario, o de un impuesto recurrente sobre el valor del inmueble, frecuentemente denominado impuesto predial donde su forma más acabada es aquella que sólo grava al suelo y no a la construcción. El impuesto sólo al suelo equivale a poner una carga al propietario que lo presione para que construya en lugar de que retenga el terreno. Esta presión se hace más potente cuando la carga fiscal a la retención del suelo va creciendo con el tiempo; de esa manera la peor estrategia del propietario será la de retener el terreno, además se verá obligado a aceptar el uso imperante actualmente en el mercado en lugar de uno expectante a futuro en detrimento de la ciudad.

Si se estudian con más detenimiento, todos los grupos de instrumentos de estos cinco grupos tienen la misma esencia; es decir movilizan la renta del suelo, o si se quiere el precio o la plusvalía del suelo, para que se traduzca en mayor calidad de la mercancía inmobiliaria y la ciudad.

Para que tengan un mayor efecto los instrumentos, tanto los de estos cinco grupos del conjunto que incide sobre la oferta como los de los otros dos conjuntos, deben aplicarse de manera combinada.

## 2.2. Segunda parte: el lugar y el no-lugar

### 2.2.1. Conceptualización del “lugar”

Campos y Yávar (2004) plantean que para entender la noción de “lugar” es primordial distinguir entre una orientación analítica y una orientación operativa del concepto.

La orientación analítica busca definir los elementos que concurren en la conformación del lugar, así como la forma en que estos se relacionan, mientras que la orientación operativa pretende establecer bajo un criterio de valor, externo al concepto mismo, cuándo estaremos en presencia de un lugar, o un buen lugar para vivir.

Estos autores mencionan que para la **orientación analítica** se ha señalado que en la noción de lugar concurren tres elementos, los cuales se encuentran en un mismo nivel de importancia, sin imponer relaciones de primacía de uno respecto con los otros. Estos tres elementos son:

1. Los **sujetos** o personas que habitan el lugar.
2. Los grupos de personas o el **colectivo** que habita en un mismo lugar, determinado por la relación de vecindad que establecen.
3. El espacio **físico-construido** en que habitan las personas.

Según Campos y Yávar (2004) estos tres elementos se encuentran fuertemente interconectados y no se pueden separar en un análisis complejo del lugar. En este punto se determina la existencia de tres relaciones que ocurren en cualquier lugar, estas son:

1. La relación sujeto-espacio
2. La relación colectividad-espacio
3. La relación sujeto-colectividad

A su vez estas tres relaciones pueden ser analizadas según la “forma” que adquieren, señalando entonces que se pueden verificar tres orientaciones:

1. Práctica funcional
2. Perceptiva relacional
3. Significado simbólico

En esta dimensión los autores señalan que sí existen relaciones de jerarquía, en el sentido que la dimensión simbólica es capaz de aunar las dos anteriores, que la acción funcional y la percepción asociativa nunca son neutrales, sino que involucran una valoración por parte de quienes las realizan. Por lo tanto, la dimensión simbólica se vuelve una manera más comprensiva para abordar el fenómeno del lugar, no obstante, puede resultar relevante indagar solo en la función de los lugares o la percepción que se tiene de ellos.

Para finalizar, Campos y Yávar (2004), indican que la idea de lugar se vincula con la temporalidad de la siguiente manera:

1. La forma en que se delimitan los lugares.
2. La forma en que se construyen los lugares (según diversas disciplinas).
3. La forma en que son evaluados (particularmente por sus habitantes).

Estos autores definen a la delimitación de los lugares por la temporalidad en el “hecho que en los distintos lugares se “ocupa” tiempo para estar en ellos, de manera que las personas establecen distintos ámbitos generales en los que se desarrollan las diferentes etapas de su vida. Así también, se tiene que en cada momento de día se ocupa un lugar distinto, de manera que el tiempo determina todos los lugares posibles para la experiencia de una persona.”

En el texto de Campos y Yávar (2004) se indica que el tiempo determinará la forma en que surgen los lugares, sugieren tres momentos en que aparecen según como se defina el tiempo:

- Aparecerán como construcciones puntuales, en un momento específico; como la idea de la arquitectura de generar un lugar que no existía con anterioridad.
- Si emergen de manera cíclica a través de la repetición de construcciones o creaciones puntuales; como pueden ser las fiestas anuales.

- O por las asociaciones significativas que realizan sus habitantes en ellos, es decir, por la densidad de experiencias acumuladas en un espacio concreto; los autores lo llaman: historia.

También hay dos formas de entender la relación entre la evaluación de los lugares y la temporalidad:

- La experiencia: si el lugar es significativo y definido en relación con el pasado que vivió la persona o el colectivo.
- La expectativa: si el lugar es evaluado respecto de una idea de futuro.

Campos y Yávar (2004) plantean que cualquier mirada respecto del “lugar” y cualquier teoría que quiera abordarlo de manera integral, debe dar cuenta de:

1. Los elementos que se estudiarán del lugar, por lo tanto, la relación que privilegiará dentro del lugar.
2. La forma en que entiende esta relación.
3. Y la manera en que comprende la temporalidad.

Mediante el siguiente esquema se comprende, según Campos y Yávar (2004), que cualquier teoría o investigación respecto del lugar debe tomar partido respecto a la temporalidad. Luego deberá definir el particular a ser estudiado (si es lugar residencial, de trabajo o recreación) y desde su perspectiva teórica definir el tipo de relación que privilegia para su análisis y la forma en que comprenderá la relación.

Con respecto a la **definición operativa de lugar**, Campos y Yávar (2004) señalan que esta, debe estar en función de puntualizar **cuándo un espacio concreto ha adquirido una condición especial, la cual permite catalogarlo como un “buen lugar para vivir”**. Utilizando las dimensiones de la forma de relación que se da en el lugar, estos autores dicen que ellas (práctica-funcional, perceptiva-relacional y simbólica) se combinan en dos dimensiones mayores con las que se puede indagar la relación entre el ser humano y su entorno construido, las cuales son:

		FORMAS EN QUE SE RELACIONAN LOS ELEMENTOS DEL LUGAR					
		ACCIÓN FUNCIONAL	PERCEPCIÓN ASOCIATIVA	SIMBÓLICA SIGNIFICATIVA			
		MODOS DE VIDA QUE SE DESPLIEGAN EN EL LUGAR					
		IMAGENES SIMBÓLICA DESARROLLADAS POR LOS HABITANTES DEL LUGAR					
		PROCESO DE HABITAR EL LUGAR					
				PASADO	PRESENTE	FUTURO	
ELEMENTOS DEL LUGAR	SIMBÓLICA SIGNIFICATIVA	EL LUGAR RESIDENCIAL A TRAVÉS DE LA IMAGEN DESARROLLADA POR SUS HABITANTES PERSPECTIVA SUBJETIVA					
	PERCEPCIÓN ASOCIATIVA						
	ACCIÓN FUNCIONAL						
	RELACIÓN COLECTIVIDAD-ESPACIO						
	RELACIÓN SUJETO-COLECTIVIDAD						
	RELACIÓN SUJETO-ESPACIO						
	PROCESO DE HABITAR EL LUGAR						
	PASADO						
	PRESENTE						
	FUTURO						

Ilustración 1: desarrollo de una investigación del lugar. Campos y Yávar (2004)

- **La imagen simbólica que se construye del lugar habitado:** esta “imagen del lugar” la definen como “una construcción simbólica fruto de su experiencia de estar

en los lugares, sin poder saber de antemano cuáles son los elementos centrales que interactúan en la conformación de esta imagen. A esta construcción simbólica se accede por medio del discurso que las personas expresan del lugar donde habitan y que es una imagen de carácter global desarrollada por ellos”. (Campos y Yávar, 2004:43)

- **Los modos de vida concretos que surgen de la interrelación entre el ser humano y el medio físico-construido:** “esta es una construcción concreta realizada por los sujetos en relación con su experiencia de habitar un determinado lugar... esto aparece más cercano a la dimensión práctica, ya que el modo de vida siempre está en relación con elementos concretos de la experiencia (la lejanía respecto del trabajo, la falta de espacio en las viviendas, la falta de privacidad en los conjuntos, y otros)... a la dinámica de los modos de vida se puede acceder, tanto por medio del discurso de las personas, como por medio de la observación de las prácticas y acciones concretas sobre el espacio... los modos de vida no son completamente objetivos... ya que existirá una evaluación del modo de vida, desarrollada por los propios habitantes, incorporándose una dimensión simbólica a esta categoría.

En este punto, Campos y Yávar (2004), señalan que la “imagen del lugar” y “los modos de vida” no son elementos desvinculados; por lo tanto, los modos de vida pueden influir en la imagen que la gente se hace del conjunto habitacional en que se reside, así como la imagen del conjunto puede determinar prácticas en el modo de vida.

Lo importante para una definición operativa del lugar será, según Campos y Yávar (2004), el estudio de la imagen de lugar que realizan los habitantes y de los modelos de vida que surgen en la interacción en los sujetos, la colectividad y el medio físico construido. Por lo tanto, **operativamente, el lugar surge cuando las personas (sujetos y colectividad) que habitan un determinado espacio –construido desarrollan una imagen de lugar y un modo de vida en él (carácter reflexivo de la definición), evaluados por estos como positivo (carácter positivo).**

### 2.2.2. Conceptualización del “lugar residencial”

Campos y Yávar (2004) definen analíticamente al lugar residencial como “aquel en el que se habita de forma privilegiada, lugar del cual se parte y al cual se vuelve a diario... el lugar residencial puede cambiar de “lugar”, pero siempre que existe en la experiencia de las personas, independientemente de la movilidad que se puede experimentar en el mundo moderno... es el único lugar que no queda definido de manera total por la función que en él se realiza... en el lugar residencial puede concurrir una pluralidad de acciones y relaciones”.

Mientras que operativamente el lugar residencial “quedará definido como tal cuando la imagen que de él construyen sus habitantes y el modo de vida que se despliega, son evaluados por ellos mismos como positivos”.

Respecto a la construcción de una imagen de lugar por parte de sus habitantes, Campos y Yávar (2004) señalan que existen cuatro variables que influyen en ellas:

1. La evaluación y significación que los habitantes tienen de lo construido.
2. La evaluación y significación que los habitantes tienen de la colectividad con la que se conviven.
3. La imagen que los habitantes tienen de la “imagen” con que son vistos por “otros” (o el resto de la ciudad).
4. La autoimagen que las personas han desarrollado o proyectan para sí en relación con el lugar en que habitan.

Según con lo que exponen Campos y Yávar, la imagen del lugar residencial referirá a si existe una adecuación entre la imagen que las personas tienen del entorno, social y físico construido, y la imagen que poseen, resultando importante estudiar el significado que se le entrega a los elementos físicos construidos del lugar; es importante observar la opinión que las personas desarrollan de los vecinos, por último, se debe indagar en la autoimagen que las personas han desarrollado o proyectan para sí. Ahora bien, lo central para los modos de vida que surgen en los lugares residenciales es la realización efectiva, o posibilidad de realización, de actividades por los sujetos en un espacio determinado, estas actividades dependerán de la forma de vida de los habitantes y las facilidades otorgadas por los espacios residenciales para desarrollarlas. Campos y Yávar (2004) señalan que una variable central en el análisis del lugar residencial es el movimiento, ya que este no es solamente un lugar de permanencia,

es un continuo moverse en la residencia; este movimiento es el que construye la imagen del lugar y determina prácticas concretas que hablan del modo de vida que se tiene en el lugar habitado.

El proceso de **“lugarización”**, según estos autores, se entenderá como **“la constitución de lugares, comprendiéndose como cualquier acción, circunstancia o proceso que permita la construcción de una imagen del lugar de modos de vida descritos por los propios habitantes como positivos. Mientras que cualquier acción, circunstancia o proceso que impida una imagen o modo de vida positivos, será comprendido como obstáculos a la lugarización.”** Este proceso debe ser comprendido por cada persona en particular, en función de la imagen singular que tengan del conjunto habitacional, esto porque existen procesos y acciones que impiden una imagen positiva del lugar en algunas personas, mientras que para otras son elementos completamente normales y aceptables.

Por último, Campos y Yávar (2004) señalan que la investigación que se orienta a la descripción de las formas de vida y de la imagen del lugar que surge en sus habitantes, no debe preocuparse de dotar al concepto de lugar en una finalidad. Por el contrario, si la investigación del lugar se orienta a la conformación de lugares como una cualidad específica del espacio y del tipo de relaciones que surgen en ellos, esta definición de lugar debe complementarse por algún criterio de valor que es, necesariamente, externo al concepto mismo.

### 2.2.3. Conceptualización del “no lugar”

Augé (s.f.) es el académico que define los no-lugares, palabra que no tenía derecho a la existencia hace unos treinta años; Augé indica que los espacios de entrecruzamiento de flujos tienden a configurar no-lugares. Este autor señala que:

“Si un lugar puede definirse como un lugar de identidad, relacional e histórico, un espacio que no puede definirse ni como espacio de identidad, ni como relacional ni como histórico, definirá un no lugar” (Augé, 1992: 83)

Ahora bien la productora de estos no-lugares o espacios que no son en sí lugares antropológicos es la sobremodernidad. Entendiendo a la sobremodernidad, en palabras de Augé (s.f.), como producto simultáneo de los tres excesos que son la superabundancia de acontecimiento, la superabundancia espacial y la individualización de las referencias; encuentra naturalmente su expresión en los no lugares.

Continuando con la definición de Augé (s.f.) del no-lugar, este no puede definirse ni como espacio de identidad ni como relacional o histórico; no se le puede juzgar, ya que evidentemente un no-lugar existe igual que un lugar: no existe nunca bajo una forma pura; allí los lugares se recomponen, las relaciones se reconstituyen; los no-lugares son la medida de la época, medida cuantificable y que se podría tomar adicionando, después de hacer algunas conversiones entre superficie, volumen y distancia. La distinción entre lugares y no lugares pasa por la oposición del lugar con el espacio.

Augé (s.f.) incluye en la noción de lugar antropológico la posibilidad de los recorridos que en él se efectúan, los discursos que allí se sostienen y el lenguaje que lo caracteriza. La posibilidad del no-lugar no está nunca ausente de cualquier lugar que sea. El retorno al lugar es el recurso de aquel que frecuenta los no-lugares. Lugares y no-lugares se oponen (se atraen) como imanes y los conceptos que permiten describirlas.

Ahora bien, Augé (s.f.) plantea que si se define el no-lugar no como un espacio empíricamente identificable (un aeropuerto, un supermercado o una pantalla de televisión), sino como el espacio creado por la mirada que lo toma por objeto, es posible admitir que el no-lugar de unos (un aeropuerto para los pasajeros en tránsito) es lugar para otros (aquellos que trabajan en el mismo aeropuerto). Este autor apunta que es preciso partir del lugar (del lugar ideal donde se expresan la identidad, la relación y la historia) para definir el no-lugar como el espacio donde nada de ello se expresa. Con todo, no obstante, existe la posibilidad de que se cree lugar en el no-lugar. Se trata entonces de un lugar subjetivo y, aún más, de los vínculos simbólicos que se manifiesten en el espacio concreto del no-lugar. Se puede admitir también, inversamente, que el no-lugar pueda proyectarse en el lugar y subvertirlo. Pero la manifestación de esta alteración es entonces una transformación material y física del espacio. La objetividad del no-lugar transforma el lugar subjetivo y los vínculos simbólicos entre unos y otros.

Por último Augé (s.f.), llama lugar objetivo al espacio donde se inscriben marcas objetivas de identidad, de relación y de historia (monumento a los caídos, iglesia, plaza pública, escuela...) y lugar simbólico a los modos en relación con los otros que prevalecen en él (residencia, intercambio, lenguaje); no-lugar objetivo a los espacios de circulación, comunicación y consumo, y no-lugares subjetivo a los modos en relación con el exterior que prevalecen en él: paso, señalización, código.

## 2.3. Tercera parte: el barrio

### 2.3.1. Conceptualización de “barrio”

Previo a formular una conceptualización de “barrio de fundación obrera” para la ciudad de San José, es necesario comprender el concepto de “barrio” así como sus dimensiones sociales y urbanas.

La Real Academia Española denomina al barrio como “cada una de las partes en que se dividen los pueblos grandes o sus distritos. Grupo de casas o aldea dependiente de otra población, aunque estén apartadas de ella”. Sabugo (2004) afirma que “el origen árabe de la voz *barrio* evidencia la componente hispano- musulmana de nuestra cultura urbana”, continúa apuntando que “para la etimología ‘Barrio’, proviene del árabe *barr*, ‘afueras (de una ciudad)’ o quizá más precisamente del derivado árabe *barri*, ‘exterior’; la misma base tienen los términos del portugués, *bairro*, y del catalán, *barri*; cuyo significado primitivo fue ‘aldea independiente de una población’ (siglo XI) de aquí se pasó a ‘arrabal’ (1625) y de este por una parte a ‘zona de una ciudad’, y por la otra a ‘parapeto, muralla (que rodea el arrabal)’ ”

Ahora bien, el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile (s.f.) proponen una definición adecuada para enmarcar teóricamente el concepto de “barrio” dentro de la etapa de investigación del presente TFG; dicho instituto entiende al barrio como:

“Parte integrante del sistema que conforma el hábitat residencial. Corresponde a un espacio constituido a partir de la relación social y culturalmente significativa entre habitantes y la configuración física espacial de su hábitat residencial. Esta relación propicia la generación de formas de identidad, pertenencia e interacción social particulares y distintivas entre ellos.

Sus principales componentes de forma, función y significado, son percibidos como singulares por parte de sus habitantes.

Fracción del territorio de una ciudad, dotada de una fisonomía propia y caracterizado por las trazas distintivas que le confieren una cierta unidad y una individualidad. Dentro de ciertos casos, el nombre del barrio puede ser dado a una división administrativa, pero la mayoría de las veces, el barrio es independiente de todo límite administrativo. Se habla todavía de barrio para designar la comunidad de los habitantes de una parte de la ciudad”

Es evidente que dicha definición hace referencia a las dos dimensiones entendidas dentro del concepto de “barrio”, una social y otra territorial; Sabugo (2004) sintetiza, sin alejarse de la conceptualización anterior, al barrio como *institución* y como *territorio*. **Institución** porque “es una forma específica de organización comunitaria, comprensible por sus aspectos sociales, sus actividades y sus vínculos culturales... el barrio consistiría en una entidad cualitativamente asimilable a una **civitas**, desde que podemos atribuirle sus propias creencias, sus institucionales y sus culturas, y por tanto indagar sus aspectos históricos, sociológicos, jurídicos o antropológicos”; y es un **territorio** porque “es un determinado lugar habitado, con ciertas características físicas naturales y artificiales... el barrio sería una entidad cualitativamente asimilable a una **urbs**, pudiendo reconocer sus atributos territoriales, sus aspectos geográficos, ambientales, urbanísticos y arquitectónicos ”.

Este mismo autor menciona que se puede considerar al barrio como una **forma institucional y territorial de escala intermedia**; a nivel institucional, como mediación entre las unidades sociales más elementales y las más complejas; y en lo territorial, como sector o distrito componente de la urbe. Por último, Sabugo (2004) afirma que los barrios “son producidos por dos tipos de impulsos claramente distintos, que actúan por oposición o por combinación: el **impulso autónomo o comunal** orientado a la reunión y asociación de sus habitantes, que expresan según los casos motivaciones étnicas, religiosas, laborales, o varias a la vez; y el **impulso administrativo o municipal**, debido a necesidades censales, impositivas o judiciales”.

### 2.3.2. Enfoque contemporáneo sobre el barrio

El arquitecto Pedro Buraglia, profesor asociado de la Universidad Nacional de Colombia, en su escrito **“el barrio, desde una perspectiva socio-espacial: hacia una redefinición del concepto”**, introduce el actual enfoque sobre el barrio, este enfoque establece la relación entre las miradas espaciales y sociales a partir de una redefinición de la sociedad y el espacio que ocupa y transforma.

Según Buraglia, en el medio latinoamericano una abundante literatura sobre el barrio y sus comunidades ha proseguido dos caminos que singularizan sus aspectos sociales o físicos, pero que no tratan los espaciales, estos son:

1. La caracterización de las áreas en términos sectoriales y de “déficit” de los servicios, equipamientos y vivienda, a lo cual se han añadido soportes estadísticos como “Necesidades Básicas Insatisfechas” o “Calidad de Vida”, definida esta en términos de niveles de capacitación, salubridad, entre otros. Donde por supuesto lo que se debe hacer es resolver los déficits de servicios, ampliar su capacidad y cobertura o el acceso a dichos servicios.
2. La caracterización de las comunidades en relación con su carácter, los estilos de vida o las relaciones interpersonales o grupales llegando a establecer patrones de conducta y calificar niveles de conflicto sin atender el marco espacial de soporte.

Buraglia afirma que el enfoque espacial sobre el barrio se refiere a una tendencia en cierta medida opuesta a la anterior y es aquella que mira la parte física o la apariencia formal de las edificaciones, aunque la mistifica y la singulariza sólo como hecho espacial. Continúa diciendo que un aspecto predominante en este enfoque es la mirada puramente “morfológica” y estética que sólo ve la edificación como su envoltorio y apariencia y que no permite cualificarlo como formas de organización ni entender sus relaciones. Este autor menciona que la literatura en América Latina señala al barrio como una componente característica de las estructuras urbanas, aunque con un significado generalmente marginal o “popular”, concepto a menudo mistificado por ciertas vanguardias regionalistas y populistas que ven en dicha porción de territorio, la existencia de culturas y formas de organización territorial autóctonas.

Buraglia hace un análisis interesante sobre las ideas de Hillier y Hanson (1985) en función de **la relación entre las formas de organización del espacio y sus implicaciones sociales, es decir, sobre la cuestión social en el espacio urbano**. Estos autores afirman que la vida social requiere desenvolverse en espacios físicos organizados de una manera particular, de tal manera que garanticen la supervivencia de ciertas formas de relación social y de representación simbólica. Por lo tanto, según Buraglia, el espacio urbano posee tanto características y atributos que favorecen el desenvolvimiento de la vida social, pero es también el medio que permite su regularización y control, a partir de la naturaleza material de sus componentes físicos y de la forma como estos se organizan. Esto quiere decir, en palabras de Buraglia, que la forma edificada no es solo un “envoltorio” de cualidades estéticas sino una forma sutil de organización espacial para controlar y perpetuar una organización social y el desarrollo de sus relaciones. Continua diciendo que la forma urbana cumple un papel importante tanto en la regulación como en la cualificación de las relaciones sociales de un determinado grupo humano; dicha función explica la relación entre forma urbana y relaciones sociales.

Otro punto importante que menciona Buraglia es que en ausencia de las estructuras físicas de soporte, las relaciones sociales buscan canales alternativos para su supervivencia, los cuales de todos modos implican ciertos niveles de conflicto y bloqueo y, por lo tanto, un esfuerzo adicional por mantenerlas, lo que se manifiesta como inadecuación de la forma construida. Concluye con una cita de Hillier y Hanson que dice que en realidad responde (el espacio urbano) a una cierta lógica que busca reproducir, regular y controlar las relaciones sociales de un grupo dado y sus manifestaciones simbólicas o culturales, determinando a dónde se puede ir, qué se puede hacer, quién y cuándo y ejerciendo control sobre las representaciones y sus símbolos.

Buraglia hace una reflexión **sobre el barrio como soporte espacial de las relaciones sociales**, e indica que como asiento de una determinada comunidad, el barrio sirve como marco de vida para el desenvolvimiento de la actividad humana. Su escala, según Chermayeff y Alexander (1967, citados en Buraglia), permite la interacción y solidaridad entre individuos, el aprendizaje, la expresión política, el desarrollo de una base económica y diversos niveles de privacidad necesarios para la vida familiar y doméstica. La supervivencia de las comunidades en especial de las más débiles, se garantiza a partir de las redes de solidaridad y resistencia que se forman en el territorio del barrio que sirve como escenario y facilitador de dichas relaciones. Como estructura física atiende las necesidades de diversos

grupos por edad e interés y favorecen el intercambio y la comunicación, la expresión social y política y la formación de esquemas de autogestión y organización, pero también satisface las necesidades individuales y sus derechos, tales como la privacidad y personalización, brindando al individuo un referente y una posición en el mundo.

He aquí el porqué es necesario la regeneración de este tejido, que se le puede llamar “barrio”, tan importante para la supervivencia de este sistema al que se le puede llamar “ciudad”.

Buraglia (1996), define la **función social del barrio** en los siguientes puntos:

- Articulador entre las diversas escalas de la vida social urbana
- Integrador de la vida familiar
- Referente espacial
- Generador de identidad
- Articulador entre diversos grados de privacidad
- Soporte para el desarrollo de las diversas fases del ciclo vital
- Integrador de las redes sociales de solidaridad y apoyo a pautas de convivencia

Para Buraglia el barrio es una **unidad urbanística identificable**, un sistema organizado de relaciones a determinada escala de la ciudad y el asiento de una determinada comunidad urbana. Explica que **este concepto alude a la existencia de un área particular de la ciudad que puede definirse físicamente e intervenir en una forma determinada, que forma una unidad espacial entre la vivienda y sus distintos componentes y que establece diversos tipos de relaciones y nexos de diversa escala con los demás componentes urbanos**. Este autor puntualiza que el potencial del barrio como estructura urbana reside en la capacidad de soporte de la vida cotidiana y de la actividad residencial en los niveles y frecuencias determinados por los de la oferta de la ciudad como conjunto y por los valores de la sociedad que lo habita y transforma.

Por último Buraglia expone los seis componentes socioespaciales del barrio, estos son:

- El territorio: todo barrio posee unos límites identificables y precisos, que pueden ser encontrados en cambios morfológicos o espaciales o a través de la percepción de sus habitantes; a veces coincidiendo con accidentes físicos, bordes naturales o barreras creadas, definen un territorio específico. Por su origen y formación también resultan áreas identificables como barrio, así como por ciertos eventos o circunstancias comunes que involucran a la comunidad que lo habita como las divisiones administrativas o religiosas, el territorio de las organizaciones comunales o los límites prediales del lote desarrollado en determinada fase por una misma agencia o promotor. La toponimia es otra forma de establecer sus límites y extensión.
- La malla de circulación: dependiendo de su forma y organización espacial, la malla de circulación determina los elementos de la agrupación en manzanas y regula la intensidad y tipo de relaciones físicas que se pueden dar en un determinado espacio urbano, ya que puede favorecer o inhibir la articulación, el intercambio o el desarrollo de ciertas actividades de servicios comerciales o institucionales, favorecer o evitar las posibilidades de encuentro y socialización. Contribuye además, a vitalizar o debilitar la actividad urbana, a estimular procesos de cambio en el patrón de uso, a integrar áreas vecinas o a establecer límites como barreras en el caso de grandes ejes de circulación. La malla de calles residenciales adopta un carácter señaladamente distinto al de los grandes ejes de actividad urbanos y se constituye en un componente más de los elementos característicos del barrio.
- La centralidad: aún en forma rudimentaria o embrionaria, todo barrio posee al menos un centro de actividad social y comunitaria identificable como tal. Su importancia y necesidad como parte componente de la estructura del barrio se hace evidente por el uso y transformaciones que la comunidad le asigna a una parte del espacio urbano, generalmente un área libre, un cruce vial o un sitio que concentra varias tiendas, donde comienzan a darse reuniones públicas, se asienta el mercado semanal, tienen lugar manifestaciones religiosas o políticas y se convierte en lugar de encuentro para diversos grupos sociales. La centralidad es uno de los elementos que más impacto ejercen sobre los cambios en el barrio y respecto al crecimiento de la ciudad, por su parte, esta se transforma drásticamente y en función de dichos cambios.

- Los equipamientos sociales: el barrio se caracteriza igualmente por la presencia de estructuras de apoyo a la actividad residencial, ya sea alojadas en viviendas, ya como edificaciones singulares, sueltas o formando parte de las manzanas. A menudo son la materialización de diversas reivindicaciones laicas como la escuela, la recreación o el centro de gobierno local. Durante los años 70 fue común la producción de estándares y normas para racionalizar la localización de equipamientos en función del número de habitantes y del radio de acción.
- Los referentes: estos son elementos edificados o lugares donde han ocurrido eventos o situaciones históricos de valor o interés local que han quedado registrados en las efemérides de sus habitantes y que le asignan un significado particular al sitio, monumento o edificación, los cuales se distinguen por su nombre, localización o forma. El referente sirve de memoria y de articulación entre el presente y el pasado, (Rossi 1.982:99) pero también como punto de localización y orientación al usuario.
- La vivienda: Aún cuando algunos autores designan como “barrio” para citar fragmentos urbanos con funciones específicas distintas a la vivienda, como “industriales”, “direccionales”, “comerciales” o “institucionales”, (Rossi 1.982: 145) en realidad se trata de otro tipo de espacios urbanos, distintos a la idea de barrio que estamos definiendo, pues uno de sus atributos irremplazables es la existencia de una proporción significativa de espacio urbano destinado a la actividad residencial.

Otra forma contemporánea de entender al barrio tradicional es el que plantea Fariña (2007), el cual define a esa unidad urbana como área perceptiva. Es una manera actual de comprender al barrio, ya que representa una evolución de los conceptos heredados por Spreiregen, Perry y Kevin.

Fariña (2007) indica que Spreirenger, basándose en la representaciones mentales de la ciudad por Lynch (componentes de la ciudad: estructura, identidad y significado; elementos estructurales: sendas, límites, nudos, hitos y barrios); propone que: “Toda ciudad está constituida por una serie de partes a las cuales denominamos barrios, distritos, enclaves o sectores, o quizá vecindarios, barriadas o zonas. Resultan perceptibles porque poseen unos rasgos característicos, dominantes y profundos (...) Nuestras imágenes mentales de la ciudad están basadas, en una gran extensión, en la sistematización de esas partes”

Ahora bien, según Fariña (2007), Perry y Spreirenger tienen constructos muy similares sobre el barrio tradicional. Esto último señala que un barrio sólo puede ser percibido por el que vive en él, o por aquel que ha escuchado sobre él; por lo tanto, resulta imprescindible que se haya desarrollado un cierto sentido de apropiación del territorio por parte del individuo o del grupo, la cual se comparte con otros. Por ende, se constituyen lazos de identidad entre la persona y el barrio que son, por definición, esenciales. Perry establece lo mismo en el concepto de unidad vecinal con la diferencia de que la “identidad” viene forzada por el diseño de la unidad.

Fariña (2007) señala que para Lynch los barrios “son zonas urbanas relativamente grandes a las que el observador puede ingresar con el pensamiento y que tienen cierto carácter común”; lo cual permite hablar de gradientes en los barrios, cosa que pertenece al mapa mental de la ciudad. El mismo autor sostiene la hipótesis de la existencia de áreas perceptibles en la conformación del patrón mental de la imagen urbana, las cuales distan de los ámbitos funcionales, urbanísticos o administrativos.

Lynch menciona que existe una estrecha vinculación entre las imágenes mentales y el grado de identificación del individuo con su ciudad. Megrath (1986) explica que cuanto más legible sea la estructura urbana, más fácil será la adaptación de la población y más eficaz será su funcionamiento en ese entorno.

Para Lynch los barrios no siempre coinciden con las divisiones administrativas oficiales; son áreas que suelen percibirse como unidades con características propias.

Un área perceptiva, es un segmento de la ciudad que puede ser sentido como tal por un desconocido sin necesidad que se hubiera desarrollado ninguna relación de pertenencia compartida (espontánea u obligada) del territorio. Lo anterior supone, para Fariña (2007), dividir la ciudad en trozos; no en zonas grandes como lo planteado por Lynch, si no en unidades pequeñas donde la traducción de la estructura mental del barrio es algo más operativo y en cierta medida, automática.

### 2.3.3. El barrio como sector de la ciudad

Santos (1973) identifica cuatro sectores en las ciudades de los países subdesarrollados, estos son el centro urbano, los barrios ricos, los barrios pobres de la periferia y los barrios clandestinos (tugurios).

#### 2.3.3.1. *El centro urbano*

Las principales características de los centros urbanos en los países subdesarrollados, son las de constituir el nudo esencial de la red de vías urbanas y de presentar una alta concentración de servicios a todas las escalas, especialmente de comercios. Es preciso indicar que puede haber varios centros urbanos dentro de una misma ciudad.

#### 2.3.3.2. *Los barrios ricos*

Estos barrios son relativamente homogéneos a nivel arquitectónico; se benefician al máximo de los equipamientos urbanísticos, únicamente los servicios comerciales son más deficientes, aunque cabe estimar, que en conjunto, estas zonas son autosuficientes a la vida urbana cotidiana.

#### 2.3.3.3. *Los barrios pobres de la periferia*

Entre los barrios de vivienda popular hay de dos clases:

- Unos que surgen por un crecimiento espontáneo, tienen un plano irregular y generalmente sufren un subequipamiento desde todos los puntos de vista.
- Otros surgen por un esfuerzo planificado de construcción; a diferencia de los barrios de residencia acomodada, no son capaces de vivir en circuito cerrado.

#### 2.3.3.4. *Los barrios informales (tugurios o precarios)*

Estos barrios se implantan siempre en terrenos de escaso valor, públicos o abandonados, impropios para la construcción, generalmente en la periferia, aunque los más antiguos se encuentran a menudo en el corazón de la ciudad. En lo que concierne la

infraestructura y a la calidad de la construcción, a consecuencia del carácter ilegal de la instalación, y sobre todo a causa del nivel de ingresos de sus habitantes son prácticamente nulas. Los barrios clandestinos están generalmente habitados por personas recientemente inmigrantes, que apenas tienen calificación profesional y muchas veces desprovistas de fuentes fijas de ingresos.

Es importante indicar que la estructura urbana del barrio (a excepción de los barrios clandestinos o tugurios) está integrada morfológica, funcional y perceptualmente a la ya establecida estructura de la ciudad a la que pertenece; dicha característica es la que subraya la principal diferencia entre “barrio”, “urbanización” y “condominio”, debido a que estos dos últimos conceptos hacen referencia a fragmentos modernos desintegrados de cualquier estructura urbana anterior (bolsas urbanas), encerrados dentro de sus muros colindantes y vinculados al exterior por un único acceso a la vía principal. A continuación se presentan las definiciones de “urbanización” y de “condominio” según el PRUGAM, esto con el objetivo de comprender las diferencias entre estos dos conceptos y el “barrio”.

#### 2.3.3.5. *Urbanizaciones*

*“...son una forma de asentamiento residencial dirigida a todas las clases sociales que se consolidó (en las ciudades de Costa Rica) durante las décadas de los sesenta y setenta. A diferencia de los “barrios” tradicionales, estas se caracterizaron por la repetición de una unidad habitacional, la no continuación de cuadrícula (no obstante, algunas ayudan a generar redundancia en el sistema vial), la reducción del tamaño de los predios, un uso del suelo predominantemente residencial y mayores densidades.” (PRUGAM, 2008: 209)*

#### 2.3.3.6. *Condominios*

*“... son una variación del concepto de urbanización que ganó gran popularidad, sobre todo entre las clases sociales más altas (de la sociedad costarricense), que salieron de los centros urbanos en busca de un ambiente más seguro para establecerse... Asimismo, han ido surgiendo nuevas “figura condominiales”, como el condominio mixto, combinando, condominio de condominios (mezclando sus dos principales figuras: condominios horizontales y condominios verticales; por ejemplo), condominios de lotes, conjunto y condohotel.” (PRUGAM, 2008:209)*

Dentro de las externalidades negativas a la ciudad, se señala en el “Diagnóstico Plan PRUGAM” (2008:210) que los condominios:

- *No aportna las áreas verdes públicas, como sí lo hacen las urbanizaciones, lo que representa entre un 10% y 15% del total de lote construido, espacio que no cede a la colectividad y esto reduce las alternativas de esparcimiento y de sitios para el contacto social.*
- *No aportan vías públicas, por lo que es imposible crear vías de cruces que fomenten la redundancia y permitan continuar o bien, crear el trazado de cuadrantes.*

#### 2.3.4. Usos de las barriadas

##### 2.3.4.1. *El problema de las barriadas*

Para Jacobs (1973) la diferencia entre una buena barriada y una mala, es que la primera hace frente de una manera concreta, a los problemas, no se deja desbordar ni destruir por estos; mientras que la segunda se abrumba bajo el peso de sus defectos y problemas.

Es un error concluir que las familias de clase media o alta determinan la aparición de un buen barrio, y que las familias pobres determinan lo contrario. Una buena vivienda es un buen objeto por sí mismo, esta no es una fuente inagotable de milagros sociales y familiares como lo han querido ver (o vender como en el caso de algunas administraciones públicas de Costa Rica) a la mal llamada “soluciones de vivienda” a los proyectos de construcción de nuevas viviendas de clase baja.

El problema en el mejoramiento de barrios radica en saber lo que hacen las barriadas que puedan ser útiles social y económicamente a las ciudades y cómo lo hacen.

Los fracasos en las intervenciones a los barrios son, en última instancia, fracasos en la creación de auto-gobiernos locales.

Para entender esto es necesario liberarse de los ideales de barriadas como unidades introvertidas y cerradas sobre sí mismos.

Jacob (1973), cita a Reginald Isaacs cuando señala que en una ciudad la gente es un elemento móvil, sus habitantes pueden ponderar sus diversas posibilidades de encontrar un empleo en cualquier parte de la ciudad, e inclusive más allá de esta, lo anterior no se limita únicamente al empleo; y en esto consisten las ciudades grandes, esta fluidez real de actividades y funciones posibles a seleccionar, es el fundamento en la inversa mayoría de los usos culturales propios de una ciudad y de sus ventajas.

Toda la gama de opciones han de darse, tanto en su centro urbano y comercio, como en otros distritos urbanos que sean capaces de desarrollar especialidades propias; produciéndose así una corriente encauzada en infinidad de direcciones y alimentada por toda clase de alternativas a disposición de la gente citadina.

El concepto de barriada no tiene sentido en una ciudad si se piensa como una unidad cerrada y autosuficiente en un grado cualquiera y los habitantes de una ciudad no pueden separarse de la barriada, pues dependen de su vida cotidiana, sea cual fuera esta. El problema de una barriada radica en satisfacer su necesidad de medios para desarrollar un tipo civilizado de autogestión.

##### 2.3.4.2. *Tipos de barriadas*

Jacobs al considerar a las barriadas como órganos de autogestión define tres tipos de vecindades:

- La ciudad considerada como un todo
- Las vecindades de calles o barrios
- Los grandes distritos , de dimensiones suburbanos y de unos cien mil habitantes o más (en el caso de grandes capitales)

Para Jacobs (1973) para que una vecindad prospere favorablemente, las tres son necesarias, porque aunque cada una cumple una función distinta a realizar, las tres se complementan.

#### **2.3.4.3. La ciudad como barriada**

Es la más obvia de las tres, es la fuente de donde brota casi todo el dinero público; es en donde se toman (para bien o para mal) todas las decisiones políticas y administrativas. La ciudad es ese nivel donde el bienestar general entra en conflicto, abierto o encubierto, con intereses específicos y los grupos de presión.

Estos distritos urbanos (sus habitantes) necesitan un acceso real a las comunidades políticas, administrativas y de interés particular de una ciudad considerada como un todo, ya que la mayor bendición que puede tener una urbe es la disposición general y hacer coincidir los intereses de las distintas comunidades.

#### **2.3.4.4. Las vecindades de calles o barrios**

Las funciones del auto –gobierno, que según Jacobs (1973), desempeñan las calles son:

- Tejer redes de supervisión pública para protegerse de los desconocidos y a ellos mismos.
- Tejer redes de vida pública cotidiana a pequeña escala, de confianza y control social.
- Ayudar a los niños que se integran en una vida social urbana tolerable y razonablemente responsable.
- Deben saber recabar una ayuda eficaz cuando surgen problemas cuya solución o tratamiento rebasa las opciones de los vecinos; en ocasiones esta ayuda ha de venir de la ciudad como totalidad.

Una buena vecindad es cualquier cosa menos una unidad urbana separada, discontinua o desunida; es una continuidad física, social y económica a pequeña escala. Donde sus límites no tienen ni principio ni fin delimitado, no tienen contornos precisos que los determinan como unidades a parte y distintas. Parte del éxito de las vecindades dependen de las conexiones que logren establecer con la más inmediata; esto garantiza a sus habitantes una diversidad económica y visual muy necesaria.

Además de la probabilidad que tiene una vecindad como estas de fracasar en lo que respecta a su autogestión, esta puede fallar por otros tres motivos:

- Por el contagio de unos problemas urbanos, es decir, los de la gran ciudad en su totalidad.
- Al descuidar por demasiado tiempo aquellas atenciones que sólo la ciudad como totalidad puede atender.
- Al aplicarse una política urbanística respecto a la cual quedan en una situación de inferioridad los vecinos de la barriada en cuestión.

#### **2.3.4.5. Los grandes distritos**

En opinión de Jacobs (1973) las grandes ciudades poseen, nominalmente, gran cantidad de distritos, pero muy pocos funcionan de verdad. Según esta autora, las funciones de los distritos son:

- Mediar entre las vecindades de calle y la ciudad como totalidad; siendo las primeras indispensables y al mismo tiempo desamparadas políticamente y esta última poderosa por definición.
- Ayudar con los recursos de la ciudad en tanto que totalidad, al desenvolvimiento de las vecindades de calle y barriadas cuando estas lo requieran

- Trasladar las experiencias de la vida real recogidas en las barriadas y vecindades de calle, elevándolas al rango de política e intencionalidad de la ciudad como totalidad.
- Cooperar en el mantenimiento de las áreas viables de una manera civilizada, no sólo en beneficio de los habitantes de la ciudad, sino de todos los usuarios urbanos.

Para realizar lo anterior, es conveniente que un distrito sea lo suficientemente grande para contar como fuerza de presión en la vida de la ciudad como un todo; fracasaría en hacer frente a sus problemas si no tienen la posibilidad de movilizar un apoyo semejante a la mayoría de las calles.

Es importante que las barriadas dentro del distrito sean solidarias entre sí para lograr la fuerza necesaria que se requiere. La ayuda recibida por otros impone la obligación de auxiliar en otras ocasiones, es decir, cuando diferentes barriadas del distrito planteen problemas que reclamen la solidaridad general.

#### **2.3.4.6. Un distrito efectivo**

Un distrito es eficiente cuando logra llevar hasta “arriba” los problemas de sus calles, y logra convertir sus soluciones en política general urbana. Ahora bien, es efectivo cuando la mayoría de sus ciudadanos están de acuerdo en los problemas importante a nivel de distrito y dejan de lado cuestiones sujetas a controversia.

Los distritos no son una federación de grupos de pequeñas potencias, cuando funcionan apropiadamente operan como unidades integrantes de fuerza y unión; han de ser lo bastante grandes como para contar y valerse por sí mismos.

La insularidad de las pequeñas barriadas se debe superar para que un distrito con la suficiente fuerza potencial logre convertirse en un órgano eficaz y útil de auto-gobierno democrático. Esta condición de gobierno de pequeña entidad es un problema socio-político y físico de importancia, tanto para los distritos como para sus habitantes. El actual ideal de urbanizar deliberadamente sobre la base de una barriada separada y de dimensiones

inferiores a las normales de un distrito (en el caso de Costa Rica: proyectos en condominios concebidos como pequeñas mini fortalezas) supone alterar gravemente el auto-gobierno: “cuando se practica una política de aislamiento físico de diferentes barriadas pequeñas con grosera excusa de traducir ciertas distinciones sociales... las ciudades sufren una salvaje destrucción de sus posibilidades efectivas de autogobierno y autogestión” (Jacobs, 1973: 137)

Es lógico que un distrito fuerte y capaz de actuar en forma razonable logre incrementar su fuerza política en el transcurso del tiempo. En esta misma línea, aparecen gran cantidad de individuos capaces de operar tanto a nivel de barriadas como a nivel del distrito, así como a nivel de distrito a nivel de la ciudad, entendiendo a esta última como un todo.

Con base en la descripción de los tres tipos de barriadas, Jacobs (1973: 138,139) sugiere que la urbanización física de estas cumplan los siguientes objetivos:

- Estimular el desarrollo de calles interesantes y animadas.
- Trazar la fábrica de estas calles de una manera lo más parecida posible a una red continua que abarque todo un distrito, o de dimensiones y poder tales que lo constituyan potencialmente en una sub-ciudad.
- Aplicarse de manera que los parques, las plazas y edificios públicos formen parte de esta particular fábrica que es la calle; aplicarse para que los parques, las plazas y edificios públicos intensifiquen y complejicen aún más la diversidad y la multiplicidad de las actividades de cada calle. Aplicarse para evitar a toda costa la creación de islotes diferenciados en sus actividades y funciones, es decir, islotes que constituyan barriadas aisladas y por debajo del nivel del distrito.
- Hacer todo lo posible por crear un mínimo de identidad funcional y operativa en áreas lo suficientemente grandes como para operar en tanto que distritos.

Para que exista ese cruce de vida y animación, además de la identificación personal, con una zona mayor que la red de calles más inmediatas, es necesario que surjan diferencias en lugar de simples duplicaciones. El elemento identificador de cada distrito es su centro, ya que son de interés, utilidad y atracción a modo de símbolo “del lugar”. Ahora bien, el centro por sí solo no puede solucionar completamente el problema de la diversidad; todo alrededor debe contener alternativas culturales y comerciales, pero es transcendental que no se obstruyan las utilidades y las actividades múltiples y entrecruzadas con barreras físicas tales como: grandes arterias viales, parques muy grandes o complejos institucionales.

Cada distrito está obligado a tener sus particularidades con el fin de atraer a los residentes de otros distritos y convertirlos en usuarios de este, así mismo, sus vecinos salen de él y entran en distritos donde puedan satisfacer necesidades que el suyo no cubre; como dice Jacobs (1973) “no hay necesidad de que los distritos sean autosuficientes”.

#### 2.3.4.7. Poderes públicos

Sólo existen dos poderes “públicos” a la hora de formar y dirigir las ciudades (según la concepción estadounidense de la autora) que son:

- Los votos u “opinión pública”.
- El control del dinero o “circuitos financieros”.

Un verdadero distrito y sus barriadas, poseen el poder de los votos. Gracias a este, puede influenciar de manera efectiva el “poder” y competir con el dinero “privado” para conseguir la asignación de dinero “público”.

#### 2.3.4.8. Límites

Un distrito es producto de una serie de actividades, usos mixtos y de su vida interna; no de unas fronteras. El tamaño físico y los límites del distrito se han de considerar, según Jacobs (1973: 142) por lo siguiente:

- En alguna parte han de situarse los objetos, naturales o contruidos por el hombre, que hacen posible la actividad mixta. Estos objetos han de ser siempre algún tipo de

barrera física... que estén situados en los bordes de áreas lo suficientemente grandes como para funcionar en tantos distritos... en lugar, de ubicarlos, donde interrumpen la continuidad de un conjunto urbano susceptible de formar un distrito viable.

- Lo importante por lo que a un distrito se refiere es siempre lo que es internamente, o sea, la continuidad interna que presenta o reclama y la continuidad que, pasando por encima de sus límites (naturales o impuestos) le une con los distritos contiguos.

#### 2.3.4.9. Red de vínculos

La red de vínculos establece una estructura básica sobre la cual fluye la vida cotidiana de los individuos concretos, quienes lo único que tienen en común es un fragmento de geografía. En las áreas urbanas se distingue una primera base relacional, la cual es la que se crea en las barriadas entre personas pertenecientes a una misma organización o que comparten una misma actividad; además está presente un segundo nivel, características de los líderes comunales, cuya característica principal es que estos individuos son capaces de ampliar su vida pública local y relacionarse con otros individuos de ambientes y raíces distintas. Para formar un distrito funcional, que logre algo concreto y operativo, no es indispensable una gran cantidad de personas. Aun así, estas personas dependen de la posibilidad y el tiempo de encontrarse y operar, para que así se arraiguen y conozcan a fondo los intereses y problemas específicos de su distrito.

Jacobs (1973: 146) afirma que una red de distrito puede salir adelante si cumple con estos requisitos:

- Un impulso inicial de cualquier tipo.
- Una superficie física con la que pueden identificarse un número suficiente de personas.
- Tiempo

Aparte de lo anterior un distrito precisa de una alta fluidez y movilidad de usos y funciones; lo anterior no constituye un freno, todo lo contrario, es un estímulo a la estabilidad vecinal en cualquier nivel urbano que se transforme.

### 2.3.5. Contextualización histórico- espacial del barrio en la ciudad de San José

Roth (1993) menciona que la reubicación de grandes segmentos de la población que se había iniciado durante el siglo XVIII, principalmente en Europa, se aceleró a principios del siglo XIX debido a la industrialización y, por consiguiente, al crecimiento económico que consolidó a la ciudad como el “lugar” de los negocios y la política. Las ciudades crecieron desorbitadamente respondiendo al modelo económico, donde sus habitantes se agruparon; a los límites de la ciudad; según su posición socioeconómica, generando de esta manera fraccionamientos o sectores (barrios) de clase alta y de clase obrera, de acuerdo con la división del trabajo dentro del sistema de producción.

Munizaga (1997: 38) va más allá, este autor apunta que:

*“...A partir del siglo XIX el crecimiento de las grandes ciudades industriales dentro de un proceso general de urbanización, es el fenómeno más destacado dentro de la situación del urbanismo. La ciudad de la época industrial fue una ciudad en crisis. Fue el momento en que la ciudad, sociedad, tecnología y cultura se enfrentan a una transformación radical. Desde este momento el cambio urbano es total y violento. La funcionalidad y racionalidad requeridas para abordar la arquitectura urbana se truncan en una estratificación social y un formalismo urbanos acentuado”.*

Quesada y Sanou (1998) señalan que debido a la inserción económica de algunas ciudades latinoamericanas dentro del mercado mundial, estas sufrieron una fuerte transformación urbana. Otras razones de esta “nueva fisonomía urbana” fueron los nuevos proyectos políticos emprendidos por las élites gobernantes, que cambiaron la estructura básica heredada en la colonia. A partir de este punto se empieza a hablar de la “ciudad burguesa” donde los cambios incluían el ensanchamiento de calles, la construcción de nuevos edificios monumentales, grandes avenidas, parques y prestación de servicios públicos modernos.

Según Vargas y Zamora (2000) San José fue fundada, formal y administrativamente el 21 de mayo de 1737 cuando el cura Juan Manuel de Casasola y Córdoba bendijo la ermita dedicada al Patriarca San José, ubicada en lo que hoy es la tienda Scaglietti (Avenida Central y 1era., Calle 2). Ahora bien, Aguilar-Bulgarelli afirma que la única ciudad fundada en Costa Rica propiamente fue Cartago, esto debido a que durante la colonia, el proceso de fundación

de una ciudad es muy complejo; tiene ribetes militares, políticos y religiosos; además de una ceremonia muy bien reglamentada que culmina con el establecimiento del primer cabildo por el Rey, lo que en el caso de San José nunca se cumplió. La ayuda de parroquia (no la parroquia) si se da, pero depende de Cartago, de ahí que tampoco en lo eclesiástico hubo una verdadera fundación parroquial (Oscar Aguilar Bulgarelli, comunicación personal, 27 de abril del 2009).

Para ese momento; 21 de mayo de 1737; se le nombró a la actual ciudad de San José como Villa de la Boca del Monte; sin embargo, no fue hasta 1755 que por órdenes administrativas se les obliga a los habitantes dispersos a radicar “bajo la campana de la iglesia”.

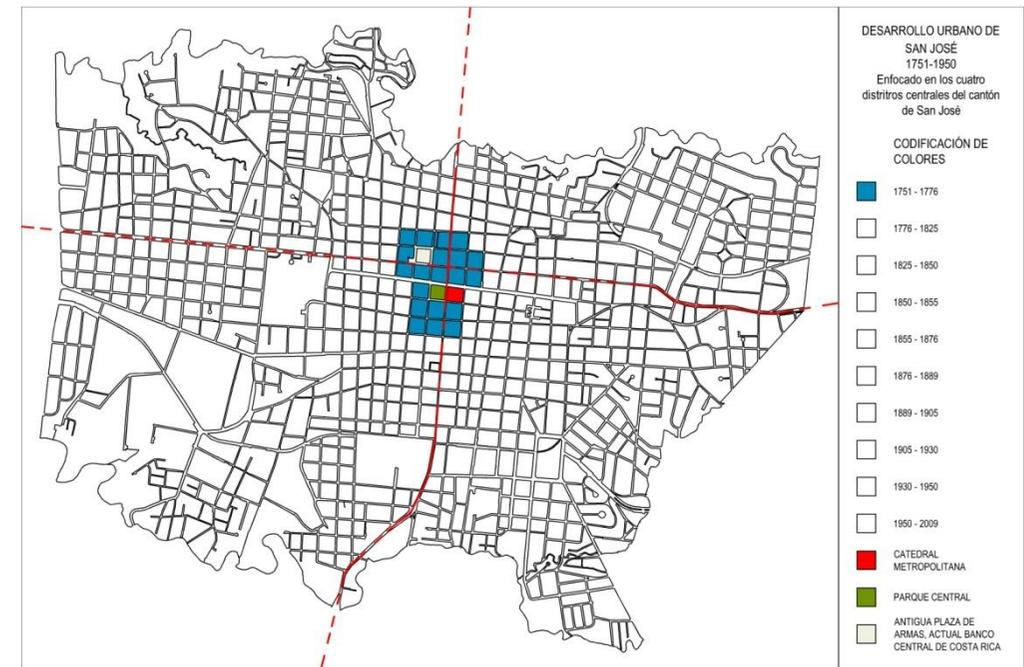


Ilustración 2: Desarrollo urbano de San José, 1751-1776. Elaboración propia.

Entre 1751 y 1793 La Villa de la Boca del Monte experimentó su primer proceso de crecimiento habitacional y de conformación urbana, en este período se definieron los principales usos para el espacio territorial; se adjudicaron y distribuyeron los cuadrantes a partir del eje central de la trama urbana del poblado y la gente de mayor poder adquisitivo acapararon las mejores propiedades y las más céntricas. Según Vargas y Zamora (2000: 33), “el reparto del suelo definió una ocupación estratificada de la ciudad, en donde tendremos un centro urbano, habitacional-comercial, en manos del grupo hegemónico y barrios periféricos en donde predominarán los sectores económicamente más deprimidos (artesanos, jornaleros, dependientes)”.

Según Vargas y Zamora (2000), en 1794 se estableció en el plano de Manuel de la Torre y Romero, un área urbana que tenía como límites las inmediaciones del río Torres y los confines de La Puebla (sector suroeste de San José), y desde el pie de Cuesta de Moras hasta los linderos de los que se llamaba Potrero Viejo. Para ese tiempo la “Calle Redonda” delimitaba el centro urbano, que determinaba el perímetro de extensión de los principales cuadrantes de la ciudad; los límites de esta calle estarían dados por lo que es actualmente es Avenida 7 (al norte), Avenida 10 (al sur), Calle 7 (al este) y Calle 10 (al oeste).

Continuando con la descripción de Quesada y Sanou (1998), el cultivo del café y su consolidación como principal producto de exportación en Costa Rica, permitió que la sociedad costarricense se transformara. Debido a este modelo agroexportador, la ciudad de San José se consolidó como centro de la política, la cultura, el comercio, los servicios y las comunicaciones del país en la última década del siglo XIX.

La ciudad de San José es denominada como tal a partir de que en 1813 por las Cortes de Cádiz le concedieron a la Boca del Monte este título (Vargas y Zamora, 2000: 36).

Como lo menciona Ponce (1993), el lapso en el que se realiza la transformación de la economía colonial al capitalismo agrario basado en el cultivo y la exportación del café, es en la primera etapa del período republicano (1820-1840). En 1823, dos años después de la independencia de Costa Rica, la capital se traslada de Cartago a la ciudad de San José, y es hasta 1830 que se intensifica el cultivo de café con la creación de nuevas fincas en los alrededores de la nueva capital. Según Molina (1988: 202; citado en Vargas y Zamora, 2000: 36) cuatro causas que hicieron de la ciudad de San José la capital de Costa Rica fueron:

- a. La inmigración de algunos mercaderes de Cartago, Heredia y Alajuela
- b. El avecinamiento, en su entorno, de la mayoría de los negociantes extranjeros
- c. El control de la oferta y la demanda crediticia
- d. Una vida económica dinamizada por la formación de compañías comerciales, la apertura de tiendas y almacenes en el incipiente casco urbano y el desenvolvimiento, en el campo, de una agricultura mercantil y, al cabo capitalista: tabaco, caña de azúcar y café.



Ilustración 3: Desarrollo urbano de San José 1776-1825. Elaboración propia.

Nota: Molina (1988: 202; citado en Vargas y Zamora, 2000: 36) menciona la creación de la Casa de la Moneda como causa del traslado de la Capital a San José, sin embargo el traslado se da el 5 de abril de 1823 y la Casa de la Moneda se funda en 1824, por lo tanto no

puede ser causa de un hecho histórico, algo que sucedió después (Oscar Aguilar Bulgarelli, comunicación personal, 27 de abril del 2009).



Ilustración 4: Desarrollo urbano de San José, 1825-1850. Elaboración propia.

A partir de la bibliografía consultada, se puede concluir que **el barrio nace como iniciativa política (impulso administrativo o municipal) en la ciudad de San José cuando el 9 de enero de 1824**, además de decretarse que en todos los pueblos del Estado habrá Municipalidad y de detallar la composición de las autoridades correspondientes, **se decreta dividir la ciudad capital en cuarteles y estos en barrios para facilitar la confección de censos** (Ponce, 1993). Los cuarteles fueron los siguientes:

- El de la Ciudad de San José (Cuartel central)

- El del Barrio de Murciélago
- El del Mojón
- El de San Antonio
- El de Patarrá y dos Cercas
- El de Palogrande y el Molino
- El de Zapote y Turrujal
- El de Alajuelita
- El de Hatillo y Dos Ríos
- El de Mata Redonda
- El de la Uruca

Alrededor de 1835, se estructuran vehículos de relación e intercambio dentro de la sociedad urbana, esto porque, según Ponce (1993), el modo de vida de la ciudad comienza a sufrir las influencias extranjeras con la llegada de comerciantes y viajeros alemanes, norteamericanos y franceses; las personas de la clase alta cambian su modo de vestir, aparece la moda de los bailes y algunas familias mantienen salones de tertulia.

En 1841 durante el gobierno de Braulio Carrillo Molina, como parte de las medidas de ordenamiento político-administrativo se divide la ciudad en dos grandes barrios: Barrio El Carmen y Barrio La Merced. Vargas y Zamora (2000), describen que para esa época el Barrio El Carmen tenía como punto de origen un oratorio, ubicado en la esquina suroeste del actual edificio del Banco Popular, en esta sección quedó ubicada la iglesia parroquial de San José; mientras que el Barrio La Merced partía de la primera iglesia de La Merced, que estuvo ubicada en las sección suroeste de la manzana que ocupa hoy el Banco Central. En 1868 este ordenamiento fue modificado por el sistema de cuatro distritos centrales: Carmen, Merced, hospital y Catedral.

En este segundo período de la vida Republicana de Costa Rica, que comprende desde 1840 hasta 1890, se consolida el modelo agro exportador, cuyos beneficios se reinvierten en el comercio, las finanzas y la adquisición de tierras; así como en obras de infraestructura impulsadas por el Estado, se construyen carreteras gracias a la Sociedad Itineraria y los ferrocarriles que conectan con los puertos del Atlántico y el Pacífico se inauguran. Se estructura una oligarquía comercial que incorpora elementos extranjeros,

sobre todo franceses y alemanes; esta influencia es predominante en el Gobierno, la Administración y la Banca. Propiamente en la Ciudad de San José:

*“el auge económico se expresa en la diversidad de actividades urbanas, en la creación de puestos de trabajo y en el aumento de la población, lo que obliga a expandir el perímetro de la ciudad. Se crea un anillo habitacional alrededor del casco colonial, trazado siempre en damero español; en treinta años la superficie desarrollada crece un 125%. A finales del siglo, la ciudad crece preferentemente hacia el noreste, buscando vistas panorámicas y calidad ambiental. Se consolida la cuesta de Moras y Barrio Amón conjuntamente con la construcción de la Estación del Ferrocarril y el Parque Nacional. Hacia el sur y el oeste se crean barrios de menores ingresos, puesto que la mayor disponibilidad de tierra bajaba el precio de esta.” Ponce (1993)*

Un proceso de revalorización de la tierra va de la mano con la dinámica económica. **El uso de suelo meramente habitacional se transforma a un modelo mixto en que se combina comercio, administración y vivienda.** Según Ponce (1993) la antigua villa agrícola se transforma en una aglomeración de actividades productivas y convirtiéndose en su centro de consumo. Se incrementa y se estimula la formación de manufacturas y obrajes especializados en la preparación de los componentes arquitectónicos gracias a la actividad edificatoria del burgo cafetalero. Un sector de obreros y artesanos especializados en las diferentes tareas de obras se forma, dando base a la clase trabajadora urbana que surgiría luego en la etapa de modernización de la ciudad.

En 1850 la ciudad de San José configuró un espacio urbano producto de las relaciones de poder de esa época (Vargas y Zamora, 2000:48); para este período se consolidaron los espacios que aglutinaron las principales edificaciones públicas y religiosas; y en torno a estas, las familias de acaudaladas acapararon los cuadrantes de mayor valor. Según Vargas y Zamora (2000) la posición de privilegio en la ciudad les permitió:

- a. Construir sus viviendas.
- b. Estar al tanto de las transacciones inmobiliarias que ocurrían, con la posibilidad de incrementar y vender propiedades.

- c. Poder ejercer presión sobre aquellas medidas de variada índole que pudieran beneficiarles o perjudicarles.
- d. Establecer y controlar la dinámica de los espacios dedicados al comercio, que en un alto porcentaje se encontraban unidos a la función habitacional

Lo anterior revela cómo afecta el poder socioeconómico en la configuración espacial de la ciudad desde sus orígenes.

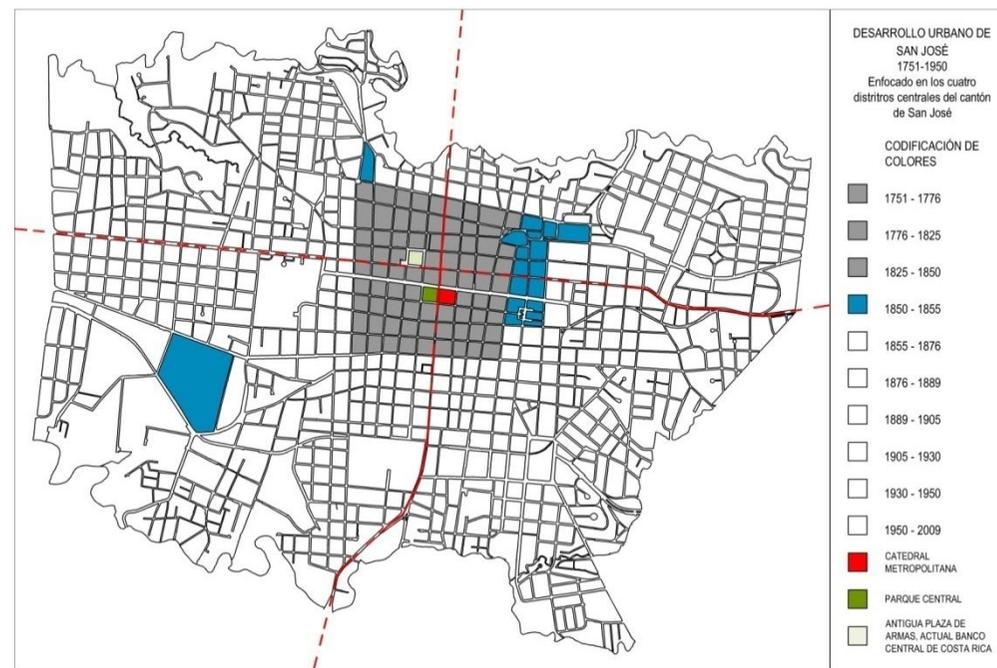


Ilustración 5: Desarrollo urbano de San José, 1850-1855. Elaboración propia.

En el plano de San José de 1851 elaborado por Rafael Nicolás Gallegos, como lo indican Vargas y Zamora (2000), se presenta un centro urbano delimitado por las mismas calles y avenidas que lo determinaban en el plano de 1794, con la diferencia de que fuera de

este se presenta una población dispersa. Una característica importante es que en este plano se muestra que las manzanas de terreno más cercanas a la Plaza Principal contienen propiedades de mayores dimensiones que las observables en los cuadrantes periféricos.

Un significativo cambio espacial en la ciudad de San José se llevó a cabo a partir de 1870, según Steven Palmer, fue en ese momento donde una cultura burguesa se diferenció de los sectores populares y del campesinado, gracias a la consolidación de la riqueza cafetalera. La fuerte transformación de la ciudad de San José ocurrió dentro del marco del proyecto liberal y de la formación de la nación, donde se promovió la construcción de infraestructura pública y edificios estatales.

Como lo expresa la Arquitecta Gabriela Bermejo, es en este momento (mediados del siglo XIX) donde la trama urbana de la Ciudad de San José llega a su límite y es explotada al máximo a través de una intensificación del uso del suelo, generándose construcciones producto de una asimilación de lo ajeno. Además del contacto comercial que ya se había establecido gracias a la presencia de extranjeros en Costa Rica, el contacto intelectual y profesional de algunos costarricenses que van al extranjero a estudiar, establece la preferencia por el desarrollo de la economía liberal y una asimilación de las experiencias de los principales centros productores de cultura y riqueza en el mundo occidental; esto justifica el porqué en Costa Rica se siguieron los modelos de desarrollo urbano internacionales aunque no se desarrollaran ciudades industriales como en Europa.

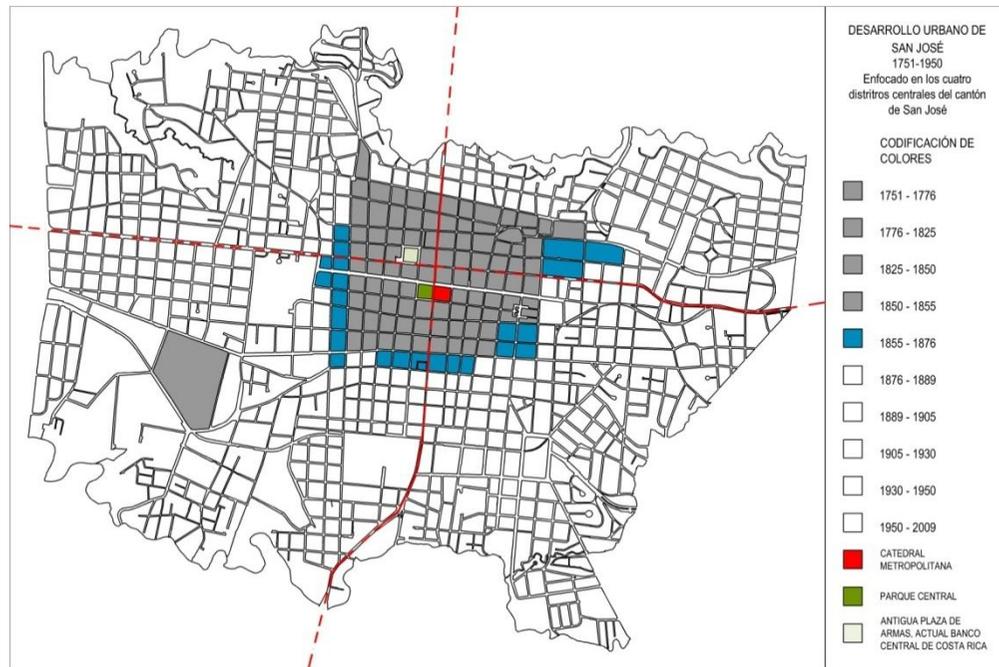


Ilustración 6: Desarrollo urbano de San José, 1855-1876. Elaboración propia.

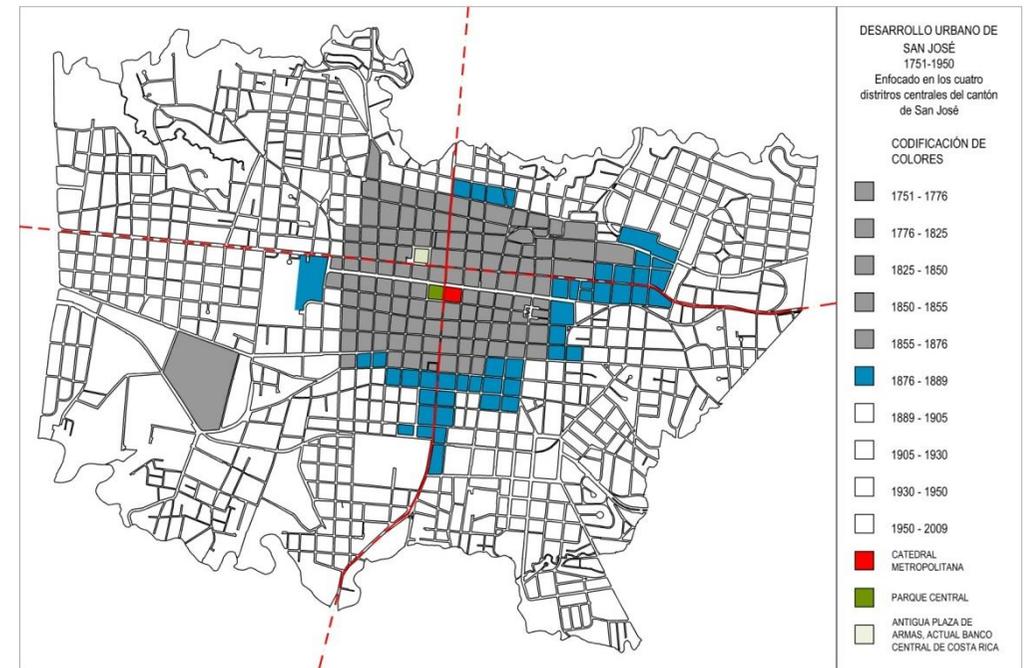


Ilustración 7: Desarrollo urbano de San José, 1876-1889. Elaboración propia.

A partir de esto se empieza a desarrollar una actividad constructiva basada en el esplendor del academicismo y el eclecticismo. La ciudad adquiere una imagen romántica y bastante adecuada a una escala urbana humana, atractiva y acogedora, acorde a las características físicas de la infraestructura existente. La utilización de los lenguajes académicos es básicamente para edificaciones civiles, públicas y comerciales, dejando para las viviendas una interpretación libre de la arquitectura victoriana caribeña, la implantación de algunos modelos eclécticos y el Art Nouveau. Quesada y Sanou (1998) indican que el proceso de cambio se expresó en una nueva jerarquización urbana y arquitectónica, y permitió la transformación de la capital. La creación de los nuevos servicios públicos le dio una nueva cara a San José. Como parte de las transformaciones urbanas se crearon nuevos espacios para el ocio y el ornato, como avenidas, bulevares y los parques. Bermejo continúa describiendo que en la capital se construyeron diferentes barrios como Aranjuez, Amón, Otoya, Pitahaya, Paseo Colón y el Pacífico. El centro sufre una gran transformación, apropiándose el comercio y los entes gubernamentales de los principales espacios, dejando el área residencial a todo el borde de la retícula ortogonal hasta donde se conoce hoy en día.

En una economía agro exportadora la comunicación interna (entre la ciudad Capital y sus satélites) y externa (entre la ciudad Capital y los puertos de salida de los productos) es fundamental. La estructuración de una red ferroviaria entre los litorales del atlántico y el pacífico, según Ponce (1993), fue prioridad de los esfuerzos gubernamentales. A finales del siglo XIX, el eje de transporte este-oeste se ve completado, primero con la construcción de la línea San José – Limón (1871-1890) y luego con la línea San José – Puntarenas (1897-1910).

Es importante destacar la prioridad del eje San José – Limón dentro de la estrategia económica del estado costarricense en este periodo; ya que la exportación de café hacia Europa por la vía del Pacífico implicaba un largo periplo a través del cabo de Hornos o por la costa californiana (Grupo Editorial Océano, 1998) y no fue hasta que se abrió el canal de Panamá cuando estas limitaciones de la ruta occidental se acabaron. Por lo tanto, el eje Atlántico representaba la conexión directa con el principal mercado de Costa Rica: Europa. Lo anterior se ve reflejado en la estructuración urbana que fue adquiriendo San José.

Como lo menciona Ponce (1993), en los límites del caso urbano de San José, a finales del siglo XIX, **se localizan las estaciones del ferrocarril, la del Atlántico en el prestigioso barrio del Parque Nacional, y la del Pacífico en los arrabales de las**

**barriadas populares del sur.** La Estación del Atlántico en conjunto con el Parque Nacional y el Paseo de los Damas, formularon el acceso formal a la ciudad.

Vargas y Zamora (2000) indican que la ciudad de San José tuvo, desde sus inicios y hasta aproximadamente 1880, un desarrollo en forma de anillo perimetral continuo, lo cual significó un crecimiento planificado; sin embargo, a partir de 1880, pero sobre todo después de 1890, el crecimiento se dio por ampliaciones hacia zonas específicas y aledañas a la ciudad como la Mata Redonda, el Rincón de Cubillo (Barrio México) y Amón, Otoya y Aranjuez.

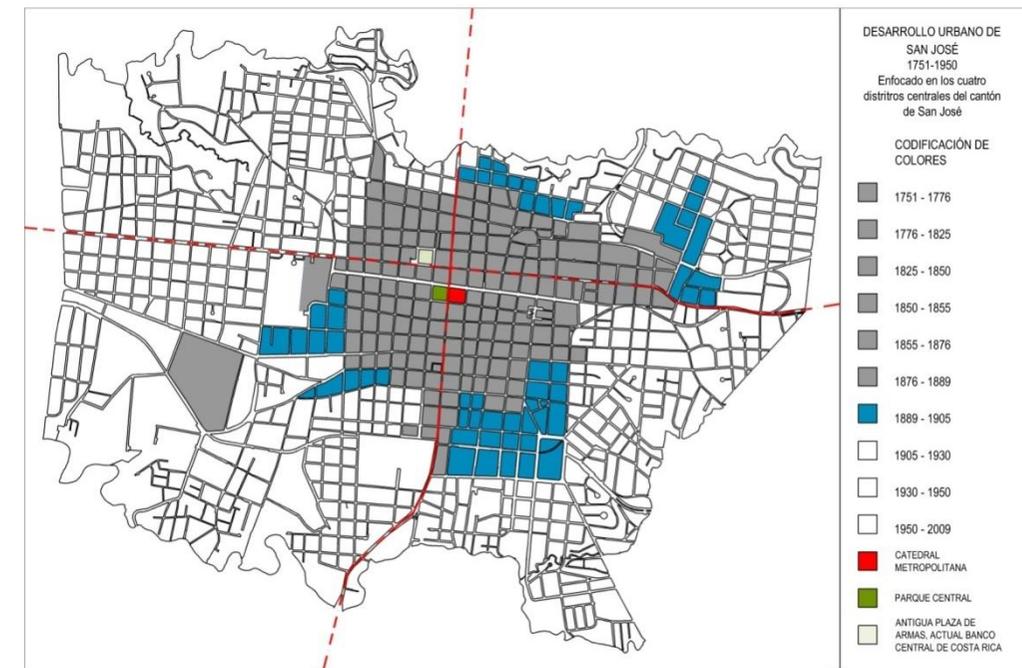


Ilustración 8: Desarrollo urbano de San José, 1889-1905. Elaboración propia.

Ponce (1993) apunta que en la **ciudad de San José se estructuraron tres sectores, el primero fue el casco central** con su vocación comercial y administrativa, el cuál poseía dos núcleos; uno de carácter bancario y gubernamental, alrededor de lo que fue la Plaza de la Artillería, lo que hoy es el Banco Central de Costa Rica; y el segundo núcleo de carácter religioso-ceremonial y educativo, alrededor del Parque Central.

El segundo sector en que se dividía San José correspondía a los **“distritos residenciales”** como barrios de expansión urbana, ocupados por las clases de alto poder adquisitivo; estos distritos se extendieron hacia el noroeste primero y hacia la Sabana más tarde. Sus principales habitantes eran comerciantes, banqueros y cafetaleros, cuyas viviendas se ubicaban en lotes amplios rodeados de vegetación.

La tercera y última sectorización son los **“barrios populares”** que se desarrollaron en la parte sur y oeste. La configuración espacial de estos barrios, compuesta por las viviendas de trabajadores urbanos, formaban franjas continuas sin espacios intermedios entre la acera y el frente de la construcción.

Según Bermejo, para finales de este periodo (entre 1914 y 1950 con el ingreso del movimiento moderno como tendencia) la trama urbana se satura y se agota, empieza un proceso lento de migración que empieza a formar nuevos barrios fuera de la trama ortogonal precedente. El desarrollo armónico se sustituye por un desarrollo espontáneo e individualizado. **Los nuevos barrios de trabajadores que se iniciaron en la década de 1910 empiezan a proliferar, se requiere de una intervención estatal por primera vez en el problema de la vivienda como lo hizo el gobierno de León Cortés, aunque todavía no se da un proceso de instauración de nuevos modelos arquitectónicos como las obras modernas y las obras neocoloniales, y se transforma poco a poco, el centro de la ciudad.** Se empieza a generar una confusa imagen urbana, ya no coherente, sino más bien contradictoria.

Para 1950 la población de San José se triplicó; según Altezor (1986) la población de la ciudad para 1892 era de 36 783 habitantes, comprendiendo Curridabat, La Uruca y San Sebastián (4 137 habitantes) mientras que para 1950 San José contaba con 111 820 (ahora excluyendo al ya cantón de Curridabat); lo que se traduce en un crecimiento demográfico porcentual de 304%. Esto, junto a las políticas de vivienda que se pusieron en marcha en la

primera parte del siglo XX, contribuyó a la transformación morfológica de la ciudad, pasando de una ciudad compacta, ordenada e identificable, a una ciudad expandida, desordenada y contrastante.

Altezor (1986) describe que para 1905 es apreciable el desarrollo de Mata Redonda al oeste de la ciudad y los barrios del sur gracias al establecimiento en dicha zona de la Estación del Pacífico, el traslado del Liceo de Costa Rica a sus nuevas instalaciones y la venta de lotes en el barrio conocido como el laberinto, para la gente de escasos recursos.

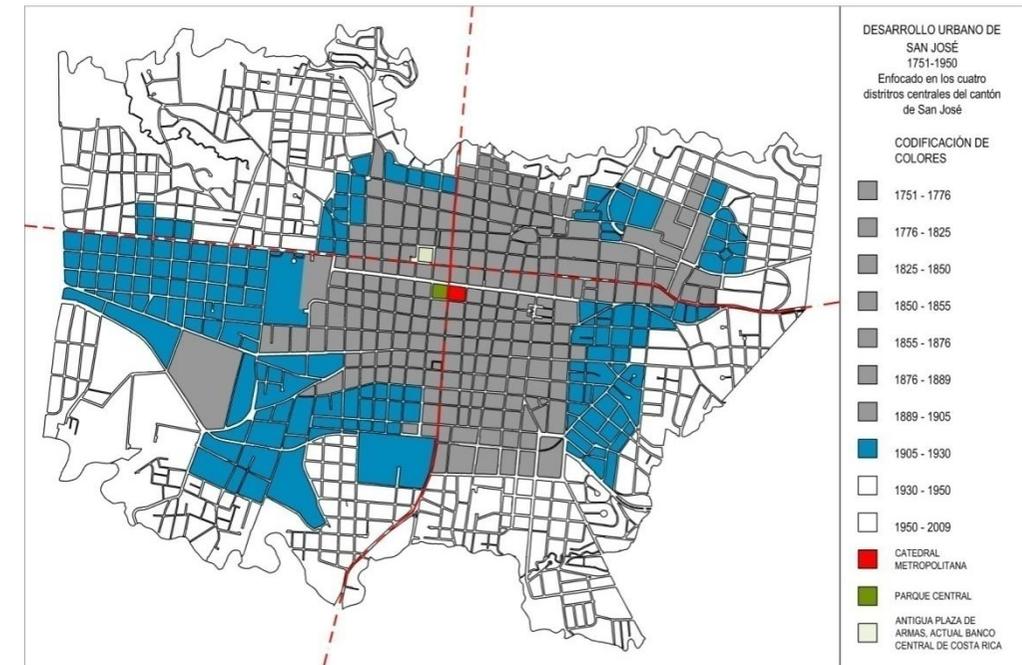


Ilustración 9: Desarrollo urbano de San José, 1905-1930. Elaboración propia.

En el plano de la ciudad de San José de 1924 se observa que el cuadrante urbano ha crecido en todas direcciones, según Altezor (1986) las principales características urbanas comparables con el plano de 1905 son:

- Al norte, el sector del Barrio Aranjuez tiene ya su cuadrante consolidado. Se ha inaugurado el Parque Bolívar y al noroeste aparece el nuevo Barrio México.
- Al oeste, Mata Redonda ya tiene otra configuración, nuevas calles se extienden desde el Asilo Chapuí hasta la Sabana. Al norte de Paseo Colón, un nuevo barrio comienza a perfilarse: Colón, luego denominado La Pitahaya.
- Al sur y suroeste se desarrollan aquellos barrios que en estos años y los venideros, irán absorbiendo la masa de recién llegados a la ciudad: Keith, Carit, la Colección y el Turrujaral (que luego pasará a ser Barrio Luján). Estos constituyen los barrios obreros y de las clases de menores ingresos. Junto con el Barrio Rincón de Cubillos son considerados como los arrabales de la ciudad.

Según este mismo autor para la tercera década del siglo XX la crisis de vivienda en la capital comienza a tomar estado público. Esta crisis se basa principalmente en la escasa oferta de vivienda barata, en buen estado, frente a una demanda creciente de los sectores populares. Otros aspectos responsables de esa situación son: materiales escasos y caros, altos costos de construcción y terrenos de precios no accesibles, a pesar de la abundancia de solares vacíos en el perímetro de la ciudad. Las únicas soluciones municipales, de carácter parcial, se basaban en la compra de terrenos para abrir nuevas calles y avenidas y dotar a la extensión de los barrios de la infraestructura necesaria. A continuación se describe lo que estaba pasando en esa época:

*“La iniciática individual, asumiendo las más simples y puras soluciones del liberalismo aplicado a la especulación de tierras urbanas, impone y hace creíble a nivel oficial y privado, la posibilidad de ir solucionando el problema de la vivienda a compás de la extensión de los barrios sin distinción de niveles socioeconómicos. La ley de la oferta y la demanda aplicada a la división del terreno en versiones típicamente liberales, como amezanamiento, en urbanas, la especulación de estas por un loteamiento primario y elemental, así como la aplicación del sistema de ventas de solares, con base en cuotas de monto accesible a clase media, toman un auge inusitado en estos decenios, conformando un panorama bajo el cual, se va a producir el fenómeno urbanístico que*

*hasta hoy caracteriza a nuestra ciudad y que podría denominarse proceso de creación de una ciudad extendida, de baja densidad habitacional”* Altezor (1986: 26)

Para 1930 se suma a esta crisis el complejo problema de los tugurios, esto como consecuencia de:

- El crecimiento de la población urbana, natural y por migración.
- El déficit habitacional
- El deterioro de áreas sin control y fiscalización administrativa.

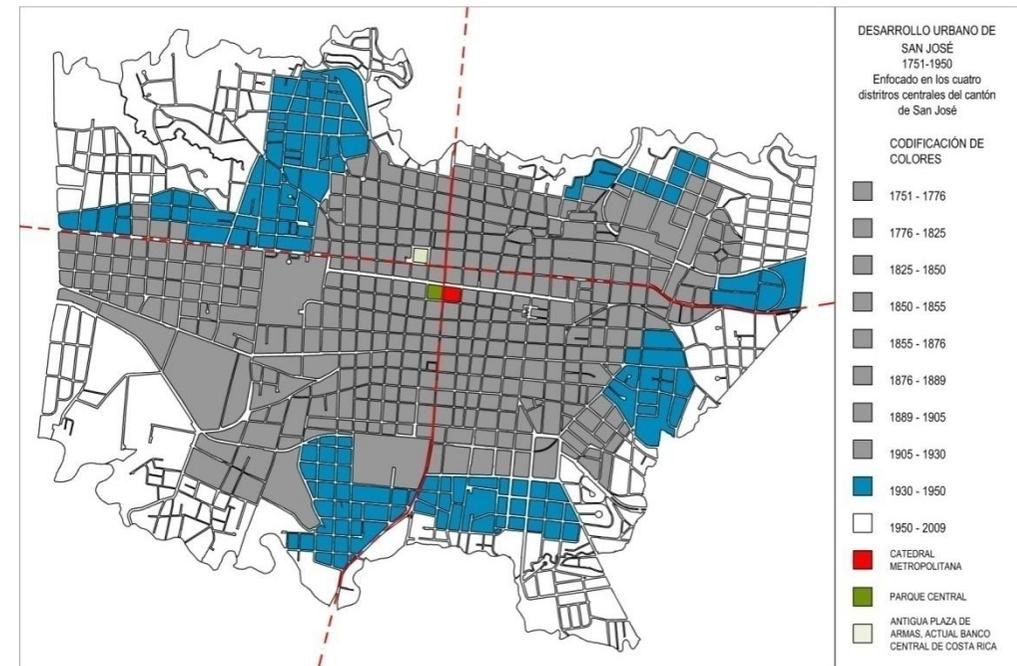


Ilustración 10: Desarrollo urbano de San José, 1930-1950. Elaboración propia.

Por último, Altazor (1986) apunta que para 1950 la ciudad de San José ha continuado su proceso de densificación y extensión de áreas urbanas; los principales cambios con respecto al plano de 1924 que señala este autor son:

- Al sur se consolidaron los nuevos barrios, San Cayetano y la Cruz constituyen junto con la Ciudadela Calderón Muñoz y el Barrio Cuba los típicos barrios nuevos de las clases modestas josefinas.
- Al oeste, Matarredonda, ahora conocido como San Francisco y San Bosco, cuenta al norte con otro barrio de clase alta, Pitahaya.
- Al este, ha tomado cuerpo el elegante barrio de la Universidad, hoy reconocido como la Corte. Entre 1940 y 1950, el típico barrio de la clase alta, Escalante, se desarrolla en el ámbito de lo que era una vieja hacienda, y se perfila la extensión de la ciudad hacia el este.
- Hacia la orilla de los ríos Torres, María Aguilar y Ocloro, así como en otras partes de la ciudad, siguen apareciendo aglomeraciones de tugurios.

Aunque muchos barrios han degradado o cambiado su función original, la sectorización del centro de la ciudad descrita por Ponce (1993) se mantiene hasta la actualidad. Ahora bien, el “centro urbano de San José”, actualmente, está compuesto por a los cuatro distritos centrales, es decir, La Merced, El Carmen, Hospital y Catedral. El límite norte es el Río Torres, mientras que al sur es el Río María Aguilar; al este es el parque metropolitano La Sabana, es decir de calle 42 y el límite este es la calle 35 y Río Ocloro.

Según González (2007) **los barrios contemporáneos; en el contexto latinoamericano; son resultado de la compleja y contradictoria construcción histórica de imaginarios urbanos o barriales pasando, durante el siglo XX, de las propuestas del movimiento moderno expresadas en unidades de habitación o conjuntos urbanos monofuncionales a su actual transformación en barrios multifuncionales.**

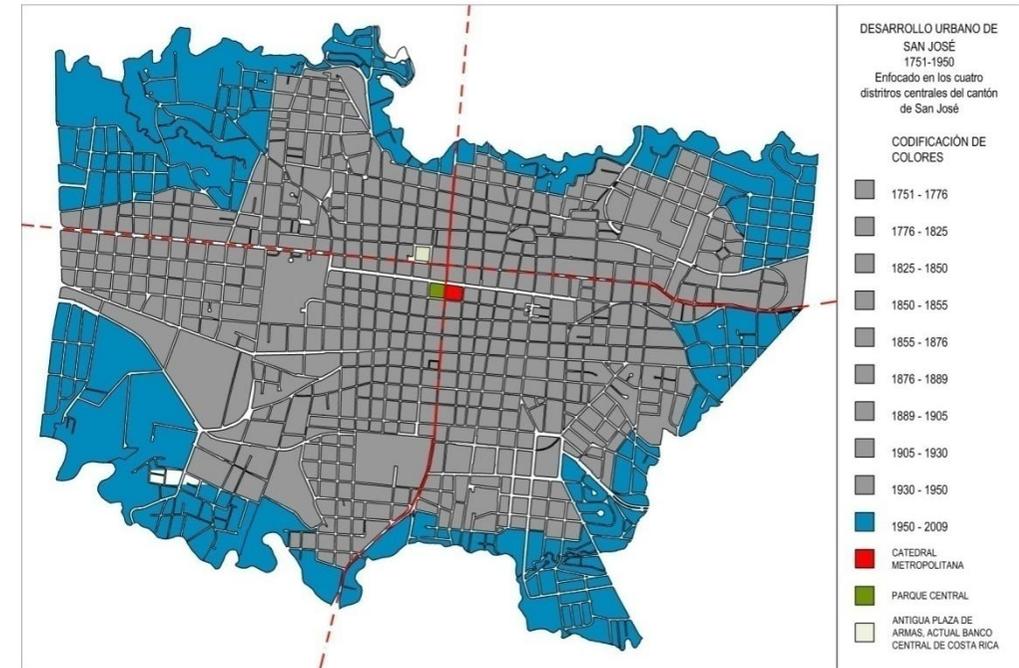


Ilustración 11: Desarrollo urbano de San José, 1950-2009. Elaboración propia.

### 2.3.6. Conceptualización de “barrio de fundación obrera”; para el Área Metropolitana de San José

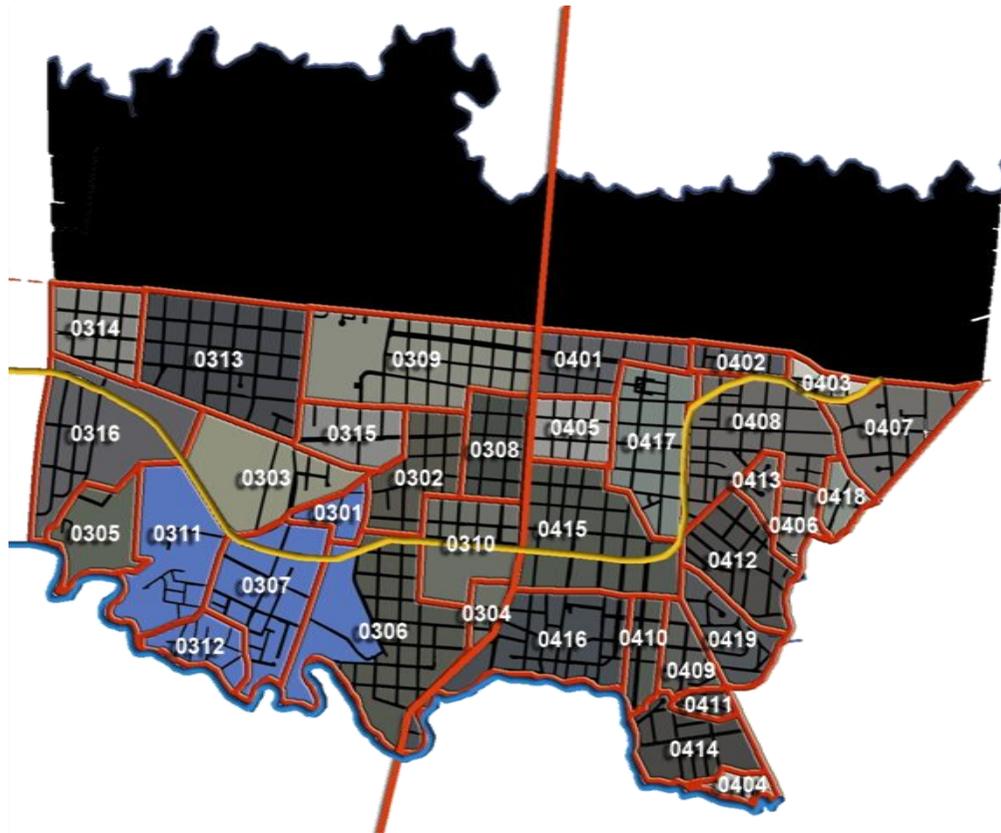
Para efectos del presente Trabajo Final de Graduación, se entenderá “**barrio de fundación obrera**” para la ciudad de San José como:

*Aquella unidad urbanística identificable dentro de la ciudad de San José establecida físicamente al sur y oeste de su centro urbano, en los distritos Hospital y Catedral; situada temporalmente entre la segunda mitad del siglo XIX y la primera del siglo XX , periodo en el cual esta ciudad adquiere su jerarquía urbana dentro del Valle Central de Costa Rica.*

*El barrio de fundación obrera se caracteriza precisamente por el impulso autónomo o comunal de su origen orientado a la reunión y asociación de sus habitantes, por motivos principalmente laborales y culturales en tierras urbanas accesibles a su condición socioeconómica, en donde la labor municipal fue limitada a la compra de terrenos para construir calles y avenidas, así como a la dotación de la infraestructura necesaria. Esto, le confiere una relación socioeconómica y culturalmente significativa entre sus habitantes y la configuración físico espacial de su hábitat residencial.*

*El barrio de fundación obrera todavía está dotado de una fisonomía; urbana y arquitectónica; propia, y caracterizado por las trazas distintivas que le confieren una cierta unidad e individualidad. Esto último se ve reflejado en la línea horizontal de franjas residenciales continuas, en algunos de sus sectores más antiguos, sin espacios intermedios entre la acera y el frente de la construcción, producto de su composición urbana original.*

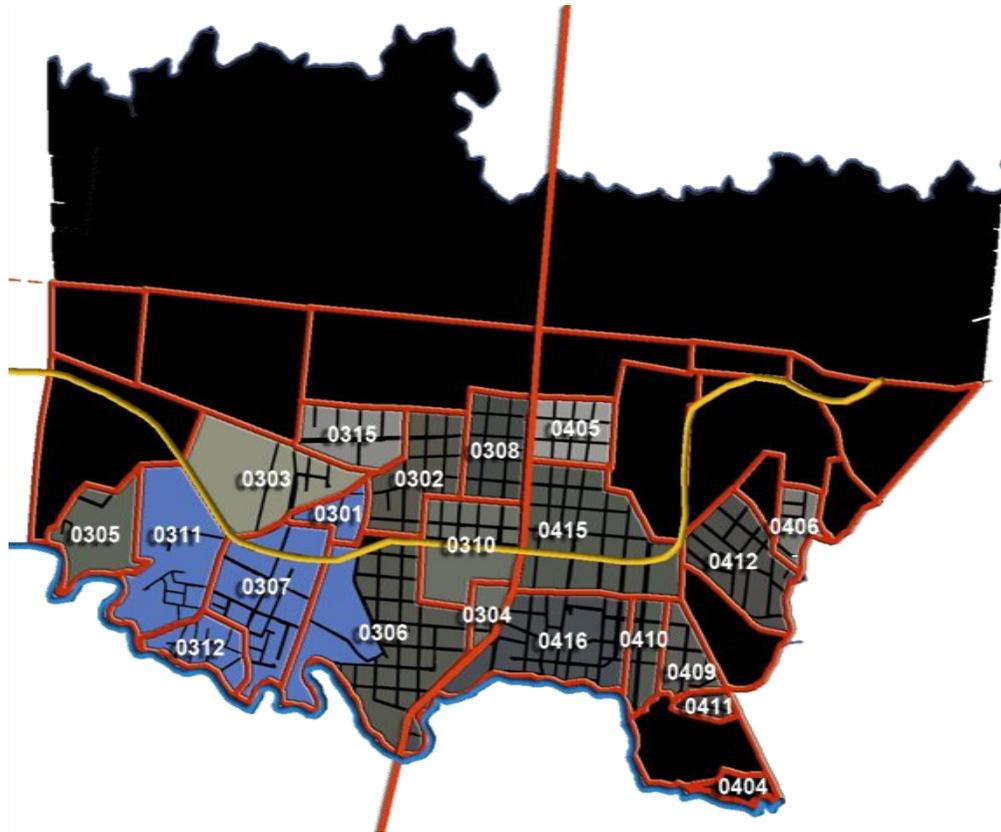
2.3.7. Estructura urbana de los “barrios de fundación obrera” del Área Metropolitana de San José



Mapa de estructura urbana 1: Distritos Hospital y Merced. Elaboración propia.

Distrito Hospital		Distrito Catedral	
0301. Almendros	0311. Pinos	0401. Catedral	0411. Lomas Ocloro
0302. Ángeles	0312. Salubridad	0402. Bella Vista	0412. Luján
0303. Bolívar	0313. San Bosco	0403. California	0413. Mil Flor
0304. Carit	0314. San Francisco	0404. Carlos M. Jiménez	0414. Naciones Unidas
0305. Corazón de Jesús	0315. Santa Lucía	0405. Dolorosa	0415. Laberinto
0306. Cristo Rey	0316. Silos	0406. Dos Pinos	0415. Pacífico Parte
0307. Barrio Cuba		0407. Fco. Peralta	0416. San Cayetano
0308. Dolorosa		0408. González Lahman	0417. Soledad
0309. Merced		0409. Güell	0418. Tabacalera
0310. Pacífico		0410. La Cruz	0419. Vasconia

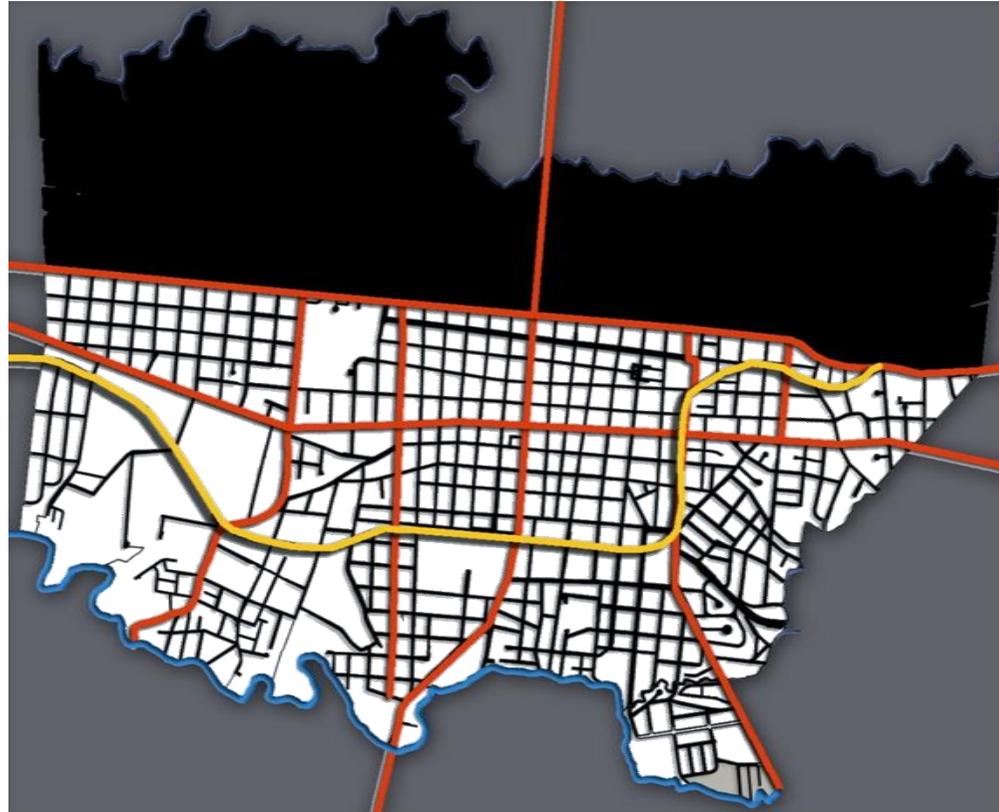
Según la descripción propuesta de “barrios de fundación obrera” se analizarán los distritos Hospital y Catedral de la ciudad de San José. Estos dos distritos están compuestos por los siguientes barrios:



Mapa de estructura urbana 2: Barrios de fundación obrera. Elaboración propia.

Los barrios que se consideran de “fundación obrera” por sus características físicas y socio-económicas, en el momento de su fundación, son los siguientes:

Distrito Hospital		Distrito Catedral	
0301. Almendros	0308. Dolorosa	0404. Carlos M. Jiménez	0415. Laberinto
0302. Ángeles	0310. Pacífico	0405. Dolorosa	0415. Pacífico Parte
0303. Bolívar	0311. Pinos	0406. Dos Pinos	0416. San Cayetano
0304. Carit	0312. Salubridad	0410. La Cruz	
0305. Corazón de Jesús	0315. Santa Lucía	0409. Güell	
0306. Cristo Rey		0411. Lomas Ocloro	
0307. Barrio Cuba		0412. Luján	



Mapa de estructura urbana 3: Trazado de los distritos Hospital y Merced. Elaboración propia.

Dentro de estos distritos son visibles dos tipos de trama, la primera de trazo regular, producto del ensanche de la ciudad donde se respetan las proyecciones de las calles y avenidas de los primeros cuadrantes. La segunda trama es irregular, producto de políticas de fraccionamiento por parte del municipio, distintas al ensanche, donde se crean cuadrantes más largos, pero lotificaciones más pequeñas.



Mapa de estructura urbana 4: Trazado regular. Elaboración propia.

Son las principales vías de acceso al casco urbano de San José las que marcan el límite entre los dos tipos de trama. Es importante destacar que la línea férrea del pacífico es la contenedora, casi en su totalidad, de la trama tipo damero; la cual se mantiene regular hacia el sur, entre la calle 12 (al oeste) y la calle 13 (al este), distorsionándose en el sector de barrio San Cayetano y antes de alcanzar al Río María Aguilar. En la imagen anterior, se aprecia claramente la trama urbana regular, tipo damero, mientras que en la siguiente se observa la trama irregular.



Mapa de estructura urbana 5: Trama irregular. Elaboración propia.



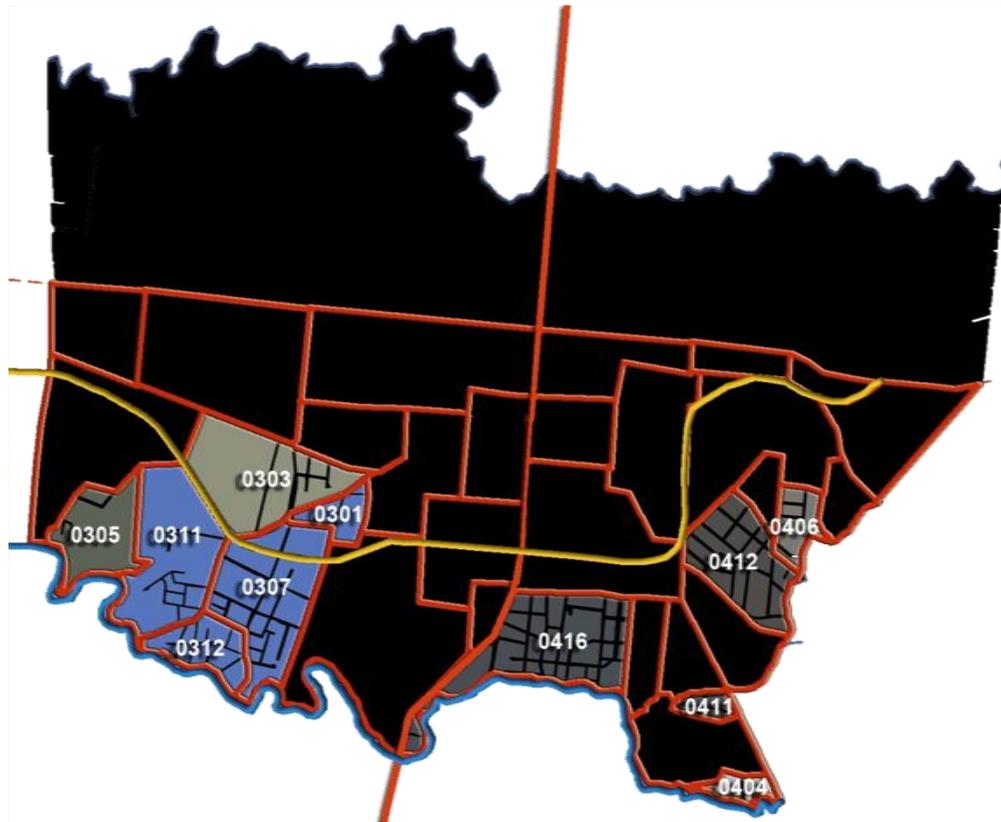
Mapa de estructura urbana 6: Barrios de fundación obrera de trama urbana regular (tipo damero). Elaboración propia.

Si se yuxtaponen los dos gráficos anteriores al mapa de barrios de fundación obrera, se obtiene tres sub-categorizaciones según su morfología, estas son:

- Barrios de fundación obrera de trama urbana regular (tipo damero).
- Barrios de fundación obrera de trama urbana irregular.
- Barrios de fundación obrera de trama urbana mixta.

El barrio, es aquel cuya morfología es el resultado de un crecimiento urbano tipo “ensanche”; es decir, aquel cuyos cuadrantes se conformaron a partir de la continuación regular de las calles y avenidas de los bloques más antiguos de la ciudad. Estos barrios son:

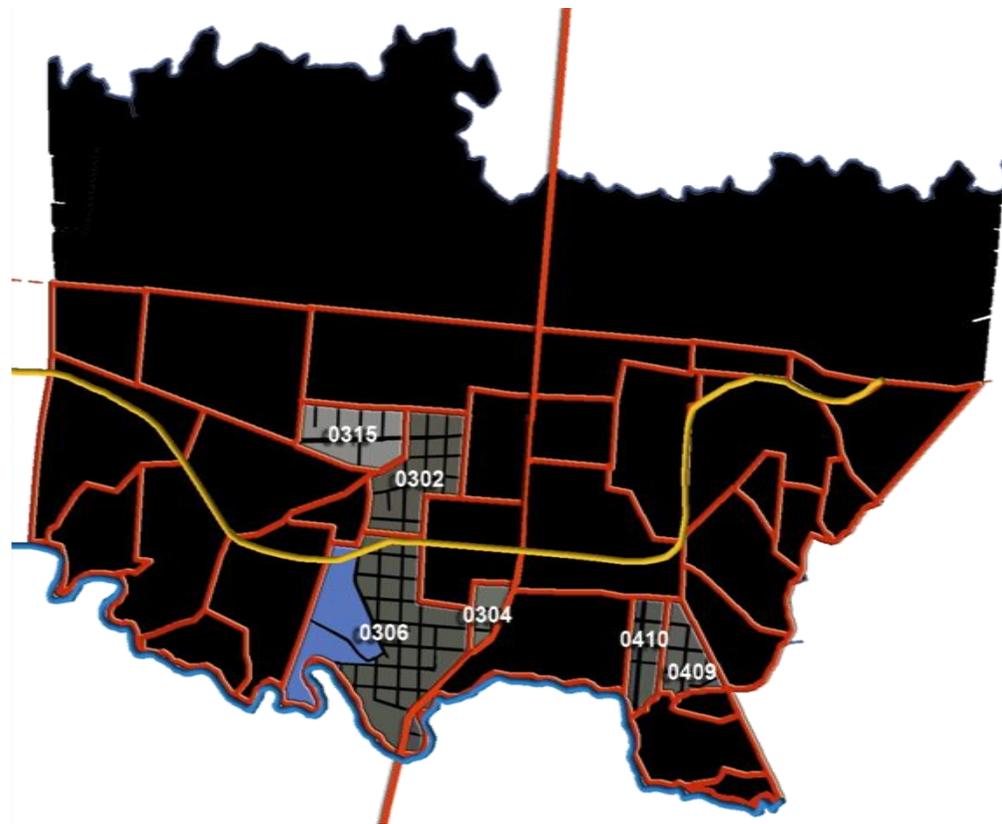
Distrito Hospital		Distrito Catedral	
0308. Dolorosa	0310. Pacífico	0405. Dolorosa	0415. Pacífico Parte



Mapa de estructura urbana 7: Barrios de fundación obrera de trama urbana irregular. Elaboración propia.

Distrito Hospital		Distrito Catedral	
0301. Almendros	0307. Barrio Cuba	0404. Carlos M. Jiménez	0412. Luján
0303. Bolívar	0311. Pinos	0406. Dos Pinos	0416. San Cayetano
0305. Corazón de Jesús	0312. Salubridad	0411. Lomas Ocloro	

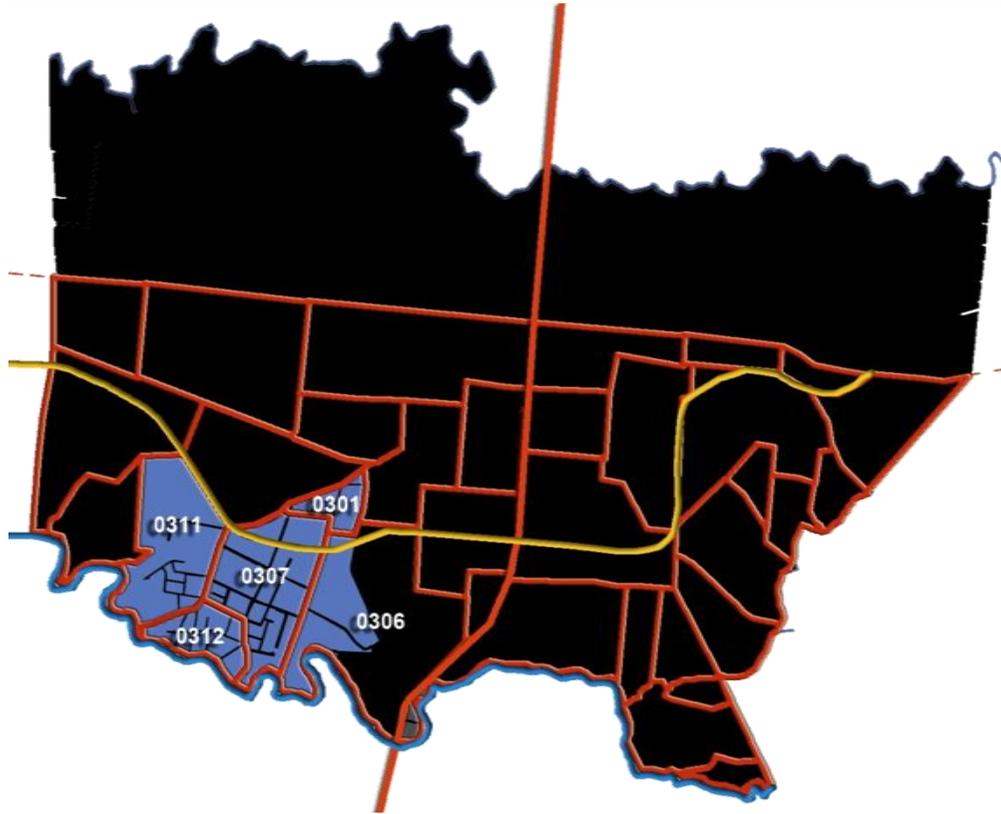
El barrio de fundación obrera de trama urbana irregular, es aquel cuya morfología no corresponde a un crecimiento urbano tipo “ensanche”; su conformación se considera como una “ruptura” en los patrones de evolución continuos de la ciudad. Estos barrios son:



Distrito Hospital		Distrito Catedral	
0302. Ángeles	0306. Cristo Rey	0409. Güell	0410. La Cruz
0304. Carit	0315. Santa Lucía		

Mapa de estructura urbana 8: Barrios de fundación obrera de trama urbana mixta. Elaboración propia.

El barrio de fundación obrera de trama urbana mixta es aquel cuya morfología presenta, dentro de su territorio, las características de las dos sub-categorías anteriores.



Mapa de estructura urbana 9: Barrio Cuba. Elaboración propia.

El objeto de estudio – Barrio Cuba – se clasifica; en el contexto de la ciudad de San José, de su centro urbano y de los límites administrativos impuestos por su gobierno local; como barrio de fundación obrera de trama urbana irregular.

## 2.4. Cuarta parte: nuevas teorías sobre planificación urbana y su aplicación en Costa Rica

### 2.4.1. Teoría sobre la planificación estratégica de ciudades

#### 2.4.1.1. Planificación estratégica de ciudades

##### 2.4.1.1.1. Historia

Como lo menciona Fernández (1997), la planificación estratégica se utiliza como herramienta por primera vez en el campo militar, pasando al campo empresarial en la década de 1970, hasta que alcanza el ámbito urbano a partir de la década de 1990. A continuación se presenta en el siguiente gráfico un resumen cronológico de lo expuesto por Fernández en su libro.

##### 2.4.1.1.2. Definición de “estrategia”

Fernández (1997) define a la estrategia como **“una argucia (treta) para superar los obstáculos puestos por la voluntad del oponente. Donde haya antagonismo, habrá estrategia, es decir, un método de pensamiento que permita jerarquizar y clasificar**

**acciones para escoger luego los procedimientos más eficaces dirigidos a reducir o eliminar contraposiciones o antagonismos”.**

Fernández (1997), define a la planificación estratégica empresarial como: “modo sistemático de gestionar el cambio en la empresa con el propósito de competir ventajosamente en el mercado, adaptarse al entorno, redefinir los productos y maximizar los beneficios”. Este mismo autor señala que sus principales características son:

- Asigna recursos disponibles en acciones claves.
- Identifica los puntos fuertes y débiles de la empresa.
- Detecta las amenazas y oportunidades previsible en el futuro.
- Enfatiza el proceso de planificación en contraposición el Plan como producto.
- Fomenta la participación de los agentes decisorios.
- Otorga importancia a la planificación versus al parcheo.

Fernández (1997), presenta al entorno de una ciudad, en términos de ciencia urbana, como el “conjunto de acontecimientos, procesos y agentes externos a esta, que ejercen una fuerte influencia, en ocasiones inevitable, sobre su devenir”. Este autor apunta que es de suma importancia identificar los cambios del entorno en curso y los de previsible ocurrencia, así como también comprender y evaluar la importancia del impacto de estos en el desarrollo urbano; con esta evaluación se podrán tomar decisiones que conviertan los retos que afronta la ciudad en oportunidades de futuro para su desarrollo.



##### 2.4.1.1.3. Planificación estratégica de ciudades

Fernández (1997) indica que las principales limitaciones de los instrumentos tradicionales de planificación urbana se pueden resumir en: dificultad para controlar las fuerzas externas al proceso de planificación;

Ilustración 12: resumen cronológico de la planificación estratégica, Fernández (1997: 22)

lenta asimilación de las nuevas tecnologías; débil conocimiento de la evolución de los procesos sociales, y dificultad para integrar eficiente y eficazmente a los equipos interdisciplinarios. Los principales cambios con respecto al enfoque tradicional en planificación y gestión urbana se sintetizan en:

- **Descentralización de las competencias urbanísticas:** adaptación de la legislación urbanística a las peculiaridades de cada región, debilitando la planificación normativa y centralizada.
- **Irrupción de los agentes de desarrollo económico en las decisiones urbanísticas:** quienes influyen de manera relevante en las decisiones urbanísticas son los diversos agentes públicos y privados que actúan en el ámbito económico directamente, mediante sus actividades productivas, o indirectamente, mediante el desarrollo de infraestructura.
- **Creciente peso de los movimientos sociales en el urbanismo:** la sociedad civil ha comenzado a intervenir en el proceso de desarrollo urbano, particularmente los movimientos sociales canalizan con creciente efectividad las preocupaciones y deseos de los grupos ciudadanos en lo que respecta a calidad de vida.
- **Agravamiento del componente de rivalidad entre ciudades:** la rivalidad de entre ciudades para atraer actividad económica obliga a sus dirigentes a utilizar todas las herramientas a su disposición para aumentar la competitividad y el atractivo de sus urbes.
- **Incorporación de innovaciones tecnológicas a la gestión urbanística:** tales como el perfeccionamiento de los sistemas de información geográfica (SIG) y la automatización de los procedimientos administrativos.
- **Mayor exigencia de transparencia.**

Dentro de los nuevos enfoques metodológicos e instrumentos de análisis urbano se enfatizan los siguientes aspectos:

- **Predominio del proceso:** restar importancia al Plan como producto para volcar la atención en el Plan como proceso facilitador de la gestión urbanística.
- **Enfoque integrado y coordinado:** actualmente se persigue la integración de las planificaciones sectoriales así como la coordinación horizontal y vertical entre los diversos niveles territoriales-administrativos de planificación.

- **Enfoque estratégico:** la tendencia actual se orienta hacia los conceptos y las técnicas basadas en la reflexión y gestión estratégica.
- **Orientación al coste-beneficio:** hoy en día se tiende a establecer criterios de coste-beneficio que evalúan y priorizan las determinaciones del Plan.
- **Orientación hacia la demanda:** antes se pretendía satisfacer las exigencias de los elementos de la oferta urbana (suelo, infraestructura, equipamientos, etc.), actualmente se detecta una creciente consideración hacia las necesidades de la demanda urbana (ciudadanos, empresas, visitantes, etc.)
- **Superación de los límites administrativos:** actualmente la implantación de las políticas de ordenación territorial requiere conformar auténticas regiones y comarcas, concebidas con un amplio abanico de criterios, de forma que se puedan desbordar los rígidos marcos impuestos por las delimitaciones administrativas.
- **Participación focalizada:** al entender la complejidad de los intereses y actores involucrados en el desarrollo socioeconómico de la ciudad ha conducido a segmentar y focalizar el proceso participativo.

Fernández (1997), indica que para hacer viables operaciones reestructuradoras del tejido físico, económico y social de una ciudad se necesita un proyecto estratégico ambicioso que cumpla como mínimo dos objetivos básicos:

- Orientar y articular aquellas acciones sectoriales que deban emprenderse desde un programa global.
- Estimular al conjunto de la sociedad hacia la consecución de un horizonte definido.

#### 2.4.1.1.4. Definición de la planificación estratégica

La planificación estratégica se puede definir, según Fernández (1997) como una **“forma sistemática de manejar el cambio y de crear el mejor futuro posible para una ciudad. Es un proceso creativo que sienta las bases de una actuación integrada a largo plazo, establece un sistema continuo de toma de decisiones que comporta (tolera) riesgo, identifica cursos de acción específicos, formula indicadores de seguimiento sobre los resultados e involucra a los agentes sociales y económicos locales a lo largo de todo el proceso”**. Cuyas características más significativas son:

- **Visión a largo plazo y carácter plurilegislativo:** un Plan Estratégico no es el plan de un equipo municipal determinado, sino que debe ser un proyecto común de toda la comunidad para que pueda desarrollarse a lo largo de varias legislaturas con independencia de los avatares políticos.
- **Consideración del entorno:** la planificación estratégica ayuda a una comunidad a identificar sus ventajas en relación con el entorno exterior, tanto con la región, la nación y el mundo.
- **Identificación de la ventaja competitiva:** la planificación estratégica trata de mejorar la posición competitiva de una ciudad evaluando los cambios en sus mercados y su competencia y, a partir de esta evaluación, tomando medidas para mejorar sus posiciones apoyándose en sus puntos fuertes y atenuando los débiles.
- **Visión integral de la realidad urbana:** el objetivo último de un Plan Estratégico es alcanzar una mayor competitividad económica y una mayor calidad de vida; no sólo considera la dimensión física del territorio, sino que también contempla la complejidad socioeconómica y política de la comunidad analizada.
- **Flexibilidad decisional:** los planes estratégicos pueden proveer un puente entre los requerimientos legales relativamente rígidos y las decisiones políticas que demandan flexibilidad.
- **Concentración en temas críticos:** la planificación estratégica se centra en temas críticos, oportunidades y problemas que afronta una comunidad.
- **Orientada a la acción:** persigue desde el primer momento asegurar la viabilidad de sus propuestas, identificar recursos para su ejecución e involucrar a los responsables de tomar decisiones.
- **Fomento y coordinación de la participación de todos los agentes sociales:** el éxito de un Plan Estratégico requiere la participación de todos los agentes sociales y económicos de una comunidad urbana.
- **Modernidad de la Administración,** política y técnica.

Es importante destacar que la planificación estratégica tiene como objetivo complementar y no suplantar la planificación tradicional; Fernández (1997) destaca que la utilización conjunta de ambas planificaciones integra diferentes actividades y asegura un propósito y una dirección común. Este autor señala que los tres retos conceptuales y operativos de la planificación estratégica de ciudades son:

- **La gran incertidumbre creada por el dinamismo del entorno:** los sistemas complejos y dinámicos, como son los urbanos, dan lugar a acontecimientos poco previsibles, razón por la cual en ellos la incertidumbre se convierte en la característica dominante del futuro. Se requieren herramientas de análisis que ofrezcan flexibilidad en la comprensión de un entorno cada vez más dinámico y complejo; el trato cotidiano con la incertidumbre convierte la información sobre las posibilidades del futuro es particularmente valiosa para los agentes decisorios ante las grandes transformaciones que están experimentando las ciudades.

La previsión-cuantificadas debe reemplazarse por una prospectiva global que tenga en cuenta todos los parámetros cualitativos, cuantificables o no, que intervienen, en mayor o menor grado, en el fenómeno estudiado. La incertidumbre frente al futuro se traduce en forma de desviaciones alrededor de una tendencia. El enfoque prospectivo admite que el futuro es múltiple en todo momento y que la confrontación de los diferentes actores presentes y de sus proyectos es la que determinará cuál será el futuro que efectivamente ocurra. El futuro no se explica únicamente por el pasado, sino también por la imagen de futuro que se imprime en el presente.

- **La creciente complejidad de los procesos urbanos:** debido a la complejidad del funcionamiento de los asentamientos es que se deriva la necesidad de aplicar el enfoque sistémico. La Teoría General de Sistemas tiene como fin formular modelos, principios y leyes aplicables a sistemas generalizados (conjuntos de elementos en interacción), sin importar su particular género, elementos y fuerzas que imperaban entre ellos; de ahí su conveniente aplicación en el análisis de la ciudad, ya que esta puede entenderse como un complejo ecosistema de elementos o partes conectadas, donde las actividades humanas están enlazadas por comunicaciones que interactúan en tanto el sistema evoluciona dinámicamente. En este sistema, cualquier variación o alteración, ya sea espacial o estructural, en una de sus partes origina una reacción en cadena que modifica o influye en las otras partes del sistema. El dinamismo de los procesos junto a la intensa interacción de los cambios que tienen lugar sobre el suelo es lo que caracteriza a la complejidad del enfoque sistémico en la planificación urbana. El enfoque sistémico persigue resolver los grandes desequilibrios generados por el proceso de urbanización a través de una organización de los sistemas de actividades urbanas, la conservación y gestión de

los recursos naturales y la mejora de la calidad de vida. Este enfoque reconoce que los elementos no son autónomos, que no actúan en el vacío, sino inmersos en una compleja red de interdependencias, que son afectados unos por otros y que su estado actual no puede ser entendido si no se considera desde una perspectiva de conjunto. La ciudad y su área de influencia inmediata pueden contemplarse como un sistema funcional, entendiendo este como un conjunto de componentes relacionados entre sí para la consecución de unos fines comunes. Los individuos, las empresas y las instituciones desarrollan su actividad en un sistema urbano, del cual demandan una serie de recursos, infraestructuras y servicios; los sistemas urbanos existen en un determinado entorno e interactúa con él de manera constante. Todo sistema deberá identificar los cambios en su entorno y adaptar su funcionamiento a ellos.

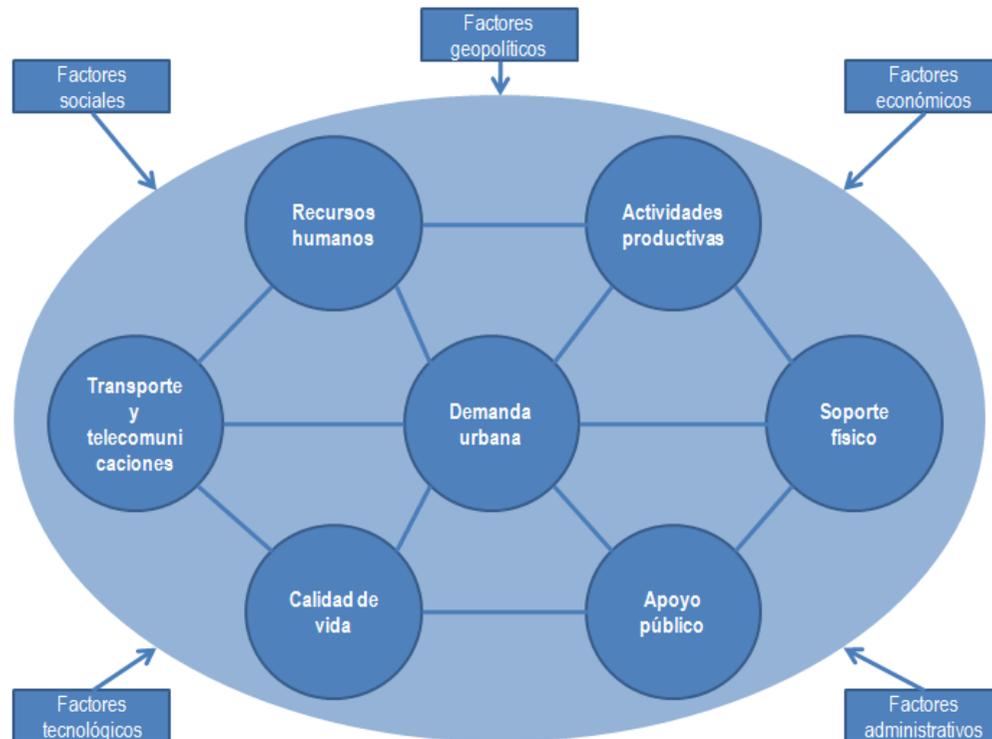


Ilustración 13: Conceptualización sistémica de la ciudad, Fernández (1997: 62)

El sistema funcional urbano se definiría en los siguientes términos:

- Componentes de la demanda urbana:
  - Residentes
  - Agentes económicos
  - Agentes sociales
  - Visitantes
- Componentes de la oferta urbana:
  - Recursos humanos
  - Actividades productivas
  - Transportes y telecomunicaciones
  - Soporte físico para las actividades urbanas
  - Calidad de vida
  - Apoyo público
- Componentes del entorno:
  - Factores geopolíticos
  - Factores sociales
  - Factores económicos
  - Factores tecnológicos
  - Factores administrativos
- Relaciones entre los componentes del sistema:
  - Interfaces entre los componentes de la oferta y la demanda urbana.
  - Interfaces entre los propios componentes de la oferta.
  - Interfaces entre los factores del entorno y los componentes del sistema.

La conceptualización sistemática de la ciudad permite plantear una abstracción simplificada e inteligible de la complejidad inherente a la realidad urbana. De esta forma, se pueden describir y explicar las variadas y complejas relaciones que se desarrollan entre los componentes urbanos, con el ánimo de ajustar el diagnóstico de la ciudad y, en su caso, proyectar escenarios futuros. Es evidente que para superar la creciente complejidad de los procesos urbanos se hace necesaria dentro de la metodología de un Plan Estratégico la **aplicación del enfoque sistémico**.

- **La diversidad de agentes e intereses que intervienen en el desarrollo urbano:** un Plan Estratégico debe ser capaz de dar lugar a diversos agentes, locales y supralocales, que intervienen en los procesos de desarrollo urbano y conciliar sus intereses con una estrategia de futuro para la comunidad. En la puesta en marcha de un proceso de participación, como el requerido en un Plan Estratégico, se debe segmentar de forma efectiva a los diversos agentes intervinientes con el fin de modular la información que se les trasmite, de comprender sus intereses y de involucrarlos en el proceso de planificación. Lo anterior debido a que las decisiones políticas en las comunidades urbanas son el producto de la influencia de muchos grupos, grupos que no poseen el mismo nivel de influencia en las diferentes decisiones. Como dice Fernández (1997), la operatividad de los agentes locales responde a una serie de pautas condicionadas por elementos muy heterogéneos, pero en los cuales se pueden observar algunos rasgos generales; como por ejemplo, en un país puede ser una democracia en términos jurídicos y prácticos, en una localidad pequeña o mediana puede seguir subsistiendo la aristocracia donde el poder económico y político está en manos de unos pocos ciudadanos. Ahora bien, los agentes supralocales se involucran cada vez más en la toma de decisiones locales, ya que en el desarrollo urbano se despliega una multitud de competencias distribuidas verticalmente entre las distintas esferas territoriales horizontalmente entre diferentes departamentos de las mismas. De lo anterior surgen dos tipos de problemas; el primer tipo es el de coordinación jerárquica entre instituciones, cuya solución amerita utilizar como criterio general la coordinación preventiva entre administraciones mediante la utilización de instrumentos de ordenación entre instituciones territoriales, siguiendo prácticas existentes de descentralización; mientras que el segundo tipo es el de articulación entre la planificación económica y territorial, cuya solución teórica es encuadrar las actuaciones sectoriales en un marco de ordenación global que les proporcione coherencia.

En la metodología de todo Plan Estratégico es necesario aplicar:

- Técnicas de prospectiva
- Un enfoque sistémico
- Una participación operativa

#### 2.4.1.1.5. Enfoque metodológico de la planificación estratégica de ciudades

La metodología más difundida y utilizada actualmente, según Fernández (1997), completa siete grandes tareas, que se encajan secuencialmente aunque en la práctica se producen constantes bucles para revisar y retroalimentar las conclusiones y estrategias que se van obteniendo en la marcha. Estas tareas se describen a continuación:

1. **Arranque del Plan.** Los objetivos de esta tarea son:
  - a. fijar el liderazgo del proceso,
  - b. conseguir la involucración de los principales agentes socioeconómicos,
  - c. establecer una estructura organizativa y participativa y
  - d. diseñar una política de comunicación para difundir públicamente los objetivos del Plan.
2. **Caracterización de los modelos de desarrollo.** Estos modelos describen los patrones de desarrollo físico, económico y social, que han conducido a la situación actual de la ciudad y establecen el marco de referencia para acometer los análisis externo e interno.
3. **Análisis externo.** Relaciona las oportunidades y amenazas derivadas de los acontecimientos externos que afectan a la ciudad, pero que están fuera de su control. Esta tarea consta de tres subunidades: entorno, demanda y competidores.
4. **Análisis interno.** En paralelo al análisis externo se diagnostican los principales elementos de la oferta urbana, entre los cuales sobresalen los recursos humanos, las actividades producidas, las comunicaciones, la calidad de vida y el apoyo público.
5. **Formulación de la visión estratégica.** La visión estratégica corresponde al modelo de futuro deseado para la comunidad urbana. Los desajustes entre la visión deseada y la realidad existente permiten identificar aquellos temas que sean fundamentales para el desarrollo socioeconómico de la ciudad.
6. **Desarrollo de estrategias.** Una vez formulada la visión deseada, se procede a diseñar las estrategias para aumentar la competitividad y habitabilidad de la ciudad, a desarrollar los programas de actuación y a elaborar un plan de acción.
7. **Implantación.** Tras la definición y desarrollo de las estrategias, se aborda la difusión del Plan, su implantación y su ulterior revisión.

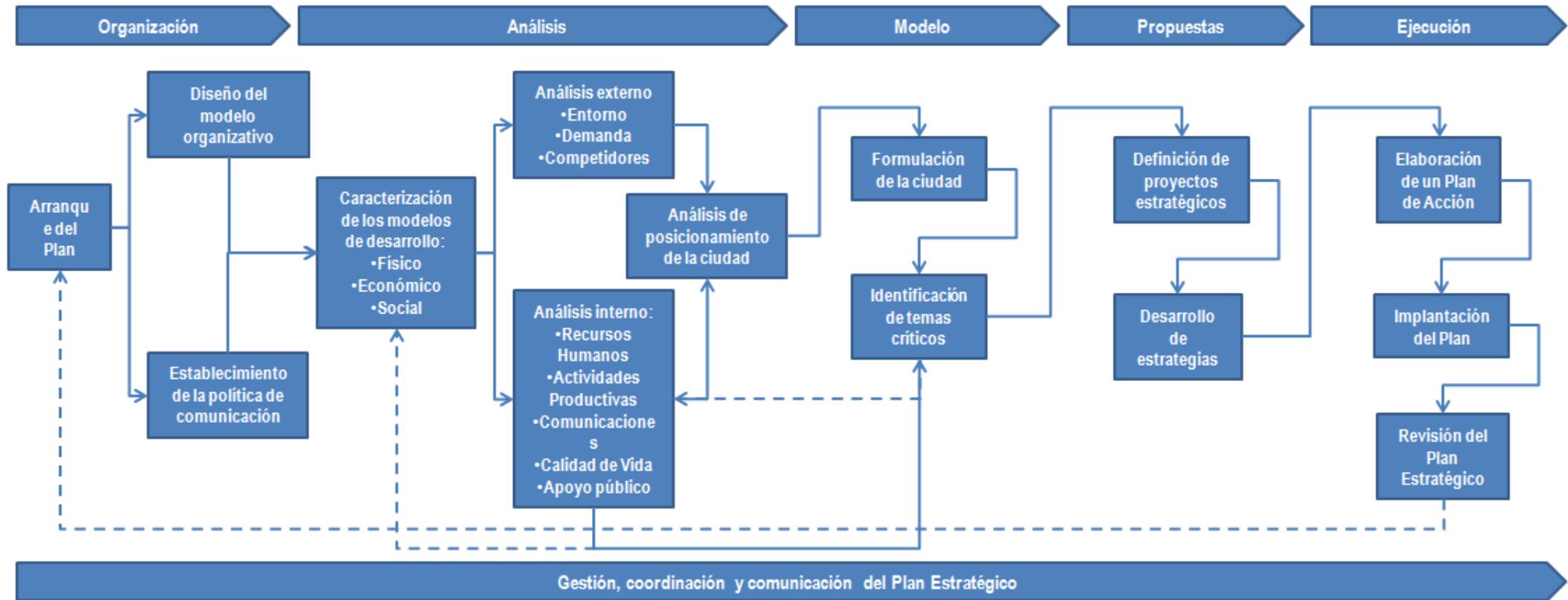


Ilustración 14: Ilustración 27: metodología del Plan Estratégico, Fernández (1997: 69)

## 2.4.2. Planificación regional en Costa Rica

### 2.4.2.1. *Plan PRUGAM 2008 – 2030*

Actualmente en Costa Rica el Proyecto de Planificación Regional y Urbana del Gran Área Metropolitana del Valle Central de Costa Rica (PRUGAM), es el único que cuenta con una entidad gestora del principal proyecto de ordenamiento territorial. Este proyecto es la Fase III del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, por lo tanto, se circunscribe dentro del Sistema Urbano Nacional en el cual la GAM es el corazón y se complementa por un conjunto de regiones, en la que existen ciudades intermedias, ciudades pequeñas, puertos, y áreas fronterizas. Como parte de este sistema, se distingue el Eje Interoceánico Central que vincula la región Huetar Atlántica y Pacífico Central al GAM. (PRUGAM, 2006: 3).

El objetivo principal PRUGAM es “mejorar la eficiencia del sistema urbano del Valle Central, principal espacio económico costarricense, reduciendo los actuales costes ambientales, sociales y económicos, derivados de un modelo territorial irracional e insostenible.”

Los resultados que se persiguen son tres:

- R-1: Actualizar el Plan GAM de 1982.
- R-2: 1:Elaborar o actualizar los 31 Planes Reguladores de sus municipios y 2: Desarrollar las Directrices Metropolitanas
- R-3: Impulsar la cultura urbana y mejorar la gestión urbana a nivel local y central

Para responder al propósito de crear una “visión y un modelo de desarrollo urbano que integre una estructuración regional con los criterios y calidad que requieren los centros urbanos, cuyas actividades sean atractivas para sus habitantes, para el desarrollo económico y para la sostenibilidad ambiental”, PRUGAM plantea “solucionar en el tiempo y en el espacio, la problemática urbana existente, teniendo como punto de partida la visión y modelo urbano. Su consecución se daría a través del desarrollo paulatino, pero sostenido de 7 sistemas estructurantes. Estos sistemas se desarrollarán tanto a nivel de la GAM, como en el nivel metropolitano (Directrices Metropolitanas), así como en cada cantón (plan regulador local). Esta estructuración funcional obedece a su vez, a la institucionalidad y marco jurídico

nacional y municipal. Su aplicabilidad, no obstante, requiere de los instrumentos a desarrollar (planes de diferente nivel), definición de las competencias respectivas, la coordinación interinstitucional, tanto nacional como municipal e intermunicipal” (PRUGAM, 2006: 4).

Como se mencionó anteriormente, PRUGAM basa su trabajo en 7 sistemas estructurantes dentro de la concepción de la Ciudad Regional de la GAM como el macrosistema; a continuación se hará una breve descripción de cada uno de estos sistemas basada en el documento de Bulgarelli y Díaz (2006).

#### 2.4.2.1.1. Sistema de Urbanismo y Vivienda

El sistema de Urbanismo y Vivienda plantea principios estructurantes para el nuevo Plan GAM que involucran, a nivel regional, el ordenamiento territorial y uso del suelo a partir de justificaciones técnicas y ambientales. Se proponen entonces tres anillos territoriales delimitantes del uso del suelo, así como una clasificación del mismo. Con base en el sistema actual urbano y en la nueva visión de ciudad se propone la jerarquización de sistemas de ciudades, y la concreción del sistema Delta como forma de ciudad regional.

A nivel local, el modelo urbano propuesto pretende elevar la calidad de vida de los ciudadanos a partir de acciones que promuevan los Centros Urbanos Compactos Multifuncionales (CUCM), la Alta Densidad Mediana-Baja Altura; e igualmente la regeneración, renovación, rehabilitación y reubicación del espacio urbano.



Ilustración 15: Sistema de Urbanismo y Vivienda, Bulgarelli y Díaz (2006).

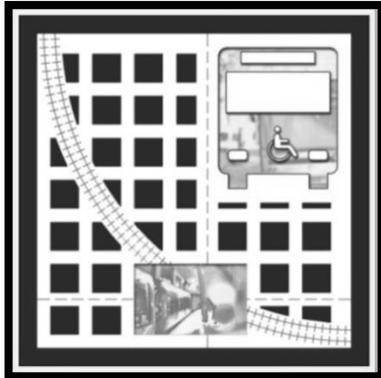


Ilustración 16: Sistema de Transporte y Vialidad, Bulgarelli y Díaz (2006).

2.4.2.1.2. Sistema de Transporte y Vialidad

El sistema cuenta con dos componentes integrados: el transporte y la vialidad. El primer componente hace énfasis en el Transporte Público Masivo; pretende mediante la sectorización del transporte público promover el modelo de Centros Urbanos Compactos Multifuncionales, asociando el uso del suelo al Sistema de Transporte Público Masivo. Además pretende mediante la vinculación del Tren Regional consolidar el Sistema Integrando de Transporte Público Masivo.

El componente de Vialidad hace énfasis en la conectividad local y regional (conectividad este-oeste), mediante la modernización del Sistema Vial Nacional, Cantonal y Vecinal así como la integración del Sistema de Comunicación Complementario.

2.4.2.1.3. Sistema Urbano Ambiental

Este sistema como base física territorial, delimita al Gran Área Metropolitana y se encarga de proteger el entorno natural, controlar el desarrollo urbano e impulsar acciones que garanticen que las ciudades de la GAM sean sustentables y sostenibles; con el fin de mejorar la calidad del ambiente urbano, lo que implica mejorar la calidad del agua, suelo y aire de la Ciudad Regional. Este sistema también pretende que se incorpore al Sistema de Ciudades los elementos naturales que delimitan al GAM en los Centros Urbanos, es decir, contraer el crecimiento de la mancha “gris urbana” para favorecer el crecimiento de la mancha “verde” con el propósito de generar una Trama Verde Regional. El Sistema Urbano Ambiental considera de suma importancia el implementar los conceptos de “Centros Urbanos Compactos Multifuncionales”, “Alta



Ilustración 17: Sistema Urbano Ambiental, Bulgarelli y Díaz (2006).

Densidad / Mediana-Baja Altura”, “Sectorización del Transporte Público” y el favorecer al Sistema de Transporte Masivo sobre el Privado, para cumplir su objetivo.

2.4.2.1.4. Sistema de Desarrollo Económico

Las propuestas del Sistema Económico están dirigidas a aumentar la competitividad de la Gran Área Metropolitana, tanto entre sus ciudades como con otras Áreas Metropolitanas de la Región Centroamericana. La perspectiva de crecimiento de la GAM contempla la localización estratégica de las zonas industriales, comerciales y residenciales, así como la vinculación entre ellas, de manera que se minimicen los costos sociales de la movilidad de los habitantes. Además este sistema considera importante cambios en la estructura de la fuerza laboral de la GAM para lograr sus objetivos.

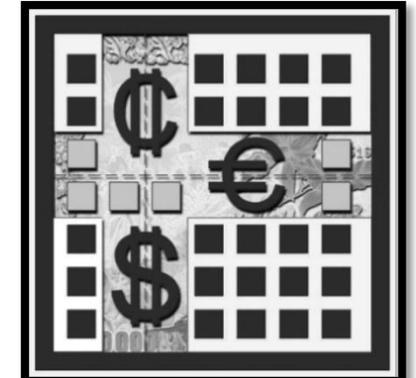


Ilustración 18: Sistema de Desarrollo Económico, Bulgarelli y Díaz (2006).

2.4.2.1.5. Sistema Social

El Sistema Social pretende mejorar la calidad de vida de los habitantes de los Centros Urbanos mediante el equipamiento de los asentamientos humanos, el desarrollo e impulso de la convivencia comunitaria, la disminución de la segregación espacial y social, la participación ciudadana en toma de decisiones, la fluidez de la dinámica socioeconómica, la evolución y la cultura urbana del GAM. Propone además a los Asentamientos Humanos como eje del desarrollo urbano.



Ilustración 19: Sistema Social, Bulgarelli y Díaz (2006).

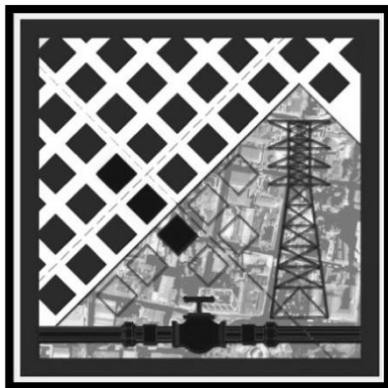


Ilustración 20: Sistema de Infraestructura y Redes, Bulgarelli y Díaz (2006).

#### 2.4.2.1.6. Sistema de Infraestructura y Redes

Este sistema tiene como eje de trabajo el optimizar el uso de la infraestructura y redes existentes, así como la planificación de estas en futuros desarrollos a partir de la demanda esperada, tanto en los Centros Urbanos como en Polos de Desarrollo, esto para dirigir los esfuerzos de consolidar las ciudades compactas de mayor densidad.

#### 2.4.2.1.7. Sistema Legal Institucional

El Sistema Legal Institucional pretende aplicar los instrumentos jurídicos vigentes, así como proponer mejoras al marco legal para impulsar los cambios requeridos. El orden institucional requiere identificar, crear y gestionar las formas organizacionales más adecuadas para administración de la política del desarrollo urbano.

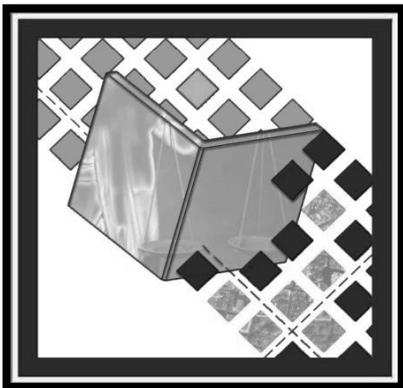


Ilustración 21: Sistema Legal Institucional, Bulgarelli y Díaz (2006).

#### 2.4.2.2. Profundización en el Sistema de Urbanismo y Vivienda

Con base en las siete categorías establecidos por el PRUGAM, el presente Trabajo Final de Graduación está enfocado, sin excluir a los demás, en el Sistema de Urbanismo y Vivienda, ya que es el campo de estudio. Por lo tanto, a continuación se profundizará en la situación actual de dicho sistema, así como en el escenario propuesto por el PRUGAM, haciendo especial énfasis en el sector central de la ciudad de San José.

En la ilustración 32, se resumen los principales problemas de la GAM en función del Sistema de Urbanismo y Vivienda, así como la solución propuesta por el PRUGAM y el indicador para el año 2030.

PRUGAM propone que se deben densificar los centros urbanos por prioridades. Específicamente para el sector central de la ciudad de San José, es decir, a sus cuatro distritos centrales, el PRUGAM propone una **densidad alta equivalente a 650 habitantes por hectárea**. Con lo que respecta a **alturas**, se indica que **dentro del sector central de la ciudad de San José la altura se definirá como "alta", donde la costa estaría entre los 18 y 45 metros, es decir entre 6 y 15 pisos**; *"se pretende ubicar las mayores alturas en aquellas áreas o vías en donde existan grandes parques o espacios urbanos abiertos, igualmente en la vías radiales de acceso a los cantones vecinos, cuando estas reúnan la infraestructura adecuada"* (PRUGAM-Tomo II, 2008: 230). Los usos propuestos para este sector son: mixtos, institucionales, equipamientos colectivos de alcance regional y metropolitano, culturales y patrimoniales; también se propone **fortalecer la inserción de uso residencial**. El modelo de desarrollo urbano en este sector se basará en:

- Edificios dando continuidad al borde de manzana
- Puertas y actividades comerciales en las aceras
- Estacionamientos comerciales agrupados
- Bloques de pocas unidades de vivienda conformando recintos

2.4.2.2.1. Escenario propuesto para el Sistema Urbano

Las ciudades que conforman la GAM, deben tender a consolidarse como centros multifuncionales más densamente poblados, con más variedad y oferta de servicios. Vivir de esta forma en las áreas así planificadas dará una mejor ocupación del espacio e implicará la posibilidad de vivir más seguros, menos cerrados. (PRUGAM-Tomo I, 2008: 390)

El modelo previsto se fundamenta en varios principios de diseño urbano: mayor aprovechamiento de infraestructuras y servicios, mayor adaptación cultural de la población, mejor integración social y comunitaria, defensa y protección del espacio público y construido, racionalización de los medios de transporte, economías en sistemas constructivos y especulación del valor de la tierra, integración de usos del suelo urbano generando funciones diversas, diseño arquitectónico agradable, conformación y caracterización de la ciudad al dar forma a sus espacios públicos e impulsar su tratamiento paisajístico. (PRUGAM-Tomo I, 2008: 390)

2.4.2.2.2. Escenario propuesto para el Sistema de Vivienda

En un escenario optimista, el conjunto de incentivos, inversiones en el centro y restricciones fuera del anillo de contención reforzarían la incipiente tendencia a construcción de edificios residenciales para habitantes de altos ingresos. Paralelamente, el estado debería

PROBLEMA	SOLUCIÓN	INDICADOR 2030
<p><b>•EL SISTEMA URBANO GAM MUESTRA CRECIMIENTO DISPAR, DESORDENADO, CON TENDENCIA A SER LINEAL, DE BAJA DENSIDAD. SE APRECIA UNA FUERTE INVASIÓN DE ZONAS AGRÍCOLAS Y FORESTALES.</b></p>	<p><b>CLASIFICACIÓN DE CENTROS URBANOS Y SU SISTEMA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Centros metropolitanos</li> <li>•Centros intermedios</li> <li>•Centros municipales</li> <li>•Centros locales urbanos/rurales</li> </ul>	<p>Entre <b>300 y 650</b> hab/ha Entre <b>300 y 450</b> hab/ha Entre <b>100 y 450</b> hab/ha Entre <b>100 y 300</b> hab/ha</p>
<p>•Crecimiento urbano en <b>2000 ha</b> entre 1988 y 2006</p>	<p><b>TRATAMIENTOS URBANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Plan parcial de desarrollo</li> <li>•Plan de renovación Urbana</li> <li>•Plan de reubicación</li> <li>•Plan de zona patrimonial</li> <li>•Plan de equipamiento</li> <li>•Plan de zona industrial</li> </ul>	<p>Aplicación de los diferentes planes de tratamientos urbanos en cada Plan Regulator</p>
<p>•Para el año 2005 el cantón de San José, posee una densidad de población de (<b>29,79 hab/ha</b>), Cartago (<b>4,93 hab/ha</b>), Alajuela (<b>4,49 hab/ha</b>) y Heredia (<b>16,24 hab/ha</b>).</p>	<p><b>DENSIDADES Y ALTURAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Zonas de priorización para densificación</li> <li>•Rangos regionales de densificación por distritos.</li> <li>•Rangos de altura según áreas delimitadas</li> </ul>	<p><b>70hab/ha</b> dentro de la zona de potencial urbana.</p> <p>Alturas promedio de <b>4</b> pisos en todas las áreas definidas como de prioridad.</p>
<p>•La altura promedio en la GAM es de <b>2</b> niveles lo que genera alto desaprovechamiento del suelo.</p>	<p><b>AREAS DE OPORTUNIDAD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Por infraestructura</li> <li>•Periféricas por paisaje, y atractivo turístico</li> </ul>	
	<p><b>CENTRO EXPANDIDO DE SAN JOSÉ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Plan de integración de red vial</li> <li>•Rescate de barrios tradicionales</li> <li>•Anillo de estacionamientos</li> </ul>	<p>Aplicación de los diferentes planes de tratamientos urbanos</p>

Ilustración 22: Problema, solución, indicador 2030; PRUGAM-Tomo II (2008).

modificar drásticamente sus estrategias de provisión de vivienda subsidiada, para incluir (y privilegiar en caso de la GAM) la construcción de edificios habitacionales para clase media y baja. (PRUGAM-Tomo I, 2008: 399)

Es de esperar que la disminución en las tasas de interés para préstamos, aunado al importante crecimiento de la economía costarricense, aumente la cantidad de hogares que pueden optar por una vivienda. La coyuntura económica plantea el reto de aumentar la oferta de vivienda, pero también le brinda al estado la oportunidad de influenciar la forma en que esta vivienda es provista. En este sentido, es muy importante que las políticas públicas territoriales consideren explícitamente:

- Una fuerte restricción a los condominios horizontales de gran área. Debe exigirse la cesión de área públicas equivalente a urbanizaciones normales o mayor, tanto de áreas verdes como de infraestructura. Debe garantizarse el libre paso a través de vías conectoras. Debe evitarse el desarrollo de estos condominios fuera del anillo de contención.
- En general, deben restringirse las construcciones fuera del anillo de contención, con excepción de un mínimo de espacio para centros urbanos consolidados. Debe prohibirse o restringirse muy fuertemente la urbanización de estas zonas, porque de lo contrario, la competencia con vivienda densa en el centro continuará acrecentando la suburbanización.
- Deben permitirse usos mixtos en las zonas potencialmente densificables. Conviene evaluar la posibilidad de brindar incentivos a centros atractores medianos (supermercados, restaurantes y similares) para establecerse en zonas deterioradas, especialmente en el centro de San José.

(PRUGAM-Tomo I, 2008: 399)

Según el PRUGAM, tanto las previsiones económicas y financieras como la disponibilidad de espacio físico permiten acomodar la población futura de la GAM, bajo condiciones de densificación, sin necesidad de presionar zonas ambientalmente frágiles fuera del anillo de contención. No es cierto que exista escasez de espacio desarrollable; lo que sí es necesario es un cambio en la forma de desarrollar el entorno urbano. (PRUGAM-Tomo I, 2008: 401)

### 2.4.3. Planificación municipal o local en Costa Rica

#### 2.4.3.1. *El plan regulador municipal*

Como se indica en el artículo 15 de la Ley 4240 de Planificación la competencia y autoridad para planificar y controlar el desarrollo urbano recae en los gobiernos locales, *“conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución de la República, reconoce la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional consecuentemente cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor”*.

Alfaro (2004) menciona que, según la definición, el Plan Regulador consiste en tres componentes:

1. Los componentes científicos analíticos de cada uno de los componentes y de cada una de las etapas: diagnóstico, pronóstico y propuestas.
2. Cartografía analítica y oficial del Plan Regulador y cualquier otra representación cartográfica.
3. Los reglamentos del Plan Regulador, según el artículo 21 de la Ley 4240, son:
  - a. Zonificación de usos de la tierra.
  - b. Fraccionamiento y urbanización.
  - c. El mapa oficial.
  - d. Renovación urbana.
  - e. El de construcciones.

La Ley de Planificación Urbana (N° 4240), indica en el Capítulo 6 lo siguiente con respecto al reglamento de Renovación Urbana:

Artículo 51.-

El Reglamento de Renovación Urbana contendrá las regulaciones que localmente se adopten para conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en decadencia, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios y facilidades comunales, o cualquier otra condición adversa a la seguridad, salubridad y bienestar generales.

Artículo 52.-

Las zonas a mejorar indicadas anteriormente, serán incluidas en el Mapa de Zonificación, tan luego la municipalidad interesada en corregir sus deficiencias apruebe formalmente el correspondiente programa de renovación.

Desde entonces, y por el término de cinco años, pesarán sobre esas áreas restricciones para fraccionar o construir, en tanto no sean subsanadas sus deficiencias. Vencido dicho plazo, quedará por el mismo hecho insubsistente cualquier restricción debida a remodelamiento predial, y los permisos de construcción se ajustarán a los requisitos comunes.

Artículo 53.-

En el programa de renovación urbana, la facultad remodeladora permite a la municipalidad abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado.

La municipalidad o el instituto gestionarán con los propietarios de los inmuebles sujetos a remodelación, lo correspondiente a redistribución de lotes, para arreglar por convenio el modo de reubicarlos dentro de la misma zona trasladarlos a otra y efectuar compensaciones en dinero o en especie. De no haber acuerdo, podrá estarse a lo dispuesto en el artículo 69.

Artículo 54.-

La municipalidad y el Instituto podrán comprar, permutar y vender bienes inmuebles comprendidos dentro de un programa de renovación urbana y traspasarse entre sí esos mismos bienes, con solo que la

Contraloría General de la República lo autorice previamente, sin perjuicio de la adjudicación de lotes y viviendas que el Instituto realiza en su tráfico ordinario. Quedan así adicionados en lo conducente el artículo 109 de la Ley de Administración Financiera de la República y el inciso a) artículo 5o. de la Ley Adicional de Organización Municipal, N°. 11 de 10 de setiembre de 1925.

Artículo 55.-

Los propietarios afectados por remodelación, estarán exentos de gastos referentes a otorgamiento e inscripción en el Registro Público de las escrituras de traspaso, canje o rectificación de fincas. Cualquier gasto por esos conceptos, correrá por cuenta de la municipalidad, el Instituto o ambos, según corresponda.

Como lo menciona Alfaro (2004), el Plan Regulador constituye un instrumento para racionalizar la toma de decisiones sobre los procesos de uso de ocupación del territorio. Lo anterior se expresa en una propuesta concertada para la distribución ordenada de las actividades, de los usos de la tierra e infraestructura y equipamiento colectivo en el espacio.

Alfaro (2004) recalca que el Plan ha de servir de marco de referencia para la formulación y ejecución de planes, programas y proyectos de carácter sectorial que tienen como propósito optimizar la organización y funcionalidad espacial del territorio.

Los contenidos primarios del Plan Regulador según el artículo 16 de la Ley de Planificación Urbana, son:

- Política de desarrollo
- Estudio de la población
- Uso de la tierra
- Estudio de la circulación

- Servicios comunales
- Servicios públicos
- La vivienda y renovación urbana

Según Alfaro (2004) un Plan Regulador debe abordar los siguientes temas:

- Establecer los mecanismos, normas y estrategias de participación de la sociedad civil en la formulación, ejecución y evaluación del Plan Regulador.
- Delimitar e identificar la distribución territorial de las potencialidades, limitaciones y conflictos.
- Diseñar las propuestas para la minimización y/o solución de los conflictos de uso de la tierra y ambientes presentes en el territorio.
- Diseñar una estrategia de distribución equitativa y eficiente de las oportunidades de desarrollo.
- La evaluación y clasificación del uso de la tierra y la formulación de propuestas alternativas de uso futuro.
- Diseño de estrategia preventiva, de gestión y rehabilitación de los impactos ambientales y de los riesgos y amenazas sobre la población y el territorio.

Este mismo autor define que los defectos del Plan Regulador son:

- Monofuncional y uso del suelo "Bidimensional".
- Presenta un marco general de la situación ideal, sin que existan soluciones concretas a problemas reales en muchos casos es extemporal.
- Existe un abismo entre lo planteado y lo real.

#### **2.4.3.2. Zonas de Renovación Urbana según el PDU-MSJ**

En el artículo 11 del Plan Director Urbano de la Municipalidad de San José hace referencia a las Zonas de Intervención Urbanas, donde distingue y define cada tipo de zona con el fin de aplicar sus normas y desarrollo de programas y proyectos. En función de este

Trabajo Final de Graduación se hará referencia únicamente a las Zonas de Renovación Urbana, pues es en esta zona donde se ubica Barrio Cuba.

**Artículo 11.2 Zonas de Renovación Urbana (ZRU):** se declara como tal, en coincidencia con el Decreto N° 31730-MIDEPLAN-MIVAH del 3 de febrero del 2004, el territorio de los cuatro distritos centrales (Carmen, Merced, Hospital y Catedral).

**11.2.1 Justificación:** Lo anterior se establece de acuerdo con el Capítulo VI de la Ley de Planificación Urbana N°4240, el cual dicta que: "la misma se aplica para conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas, o en decadencia, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios y las facilidades comunales o cualquier otra condición adversa a la seguridad, salubridad y bienestar generales" de las personas.

**11.2.2 Normas y Programas:** El programa de renovación contiene una parte normativa y otra programática:

A) Las normas que guían el proceso de renovación están contenidas en los reglamentos del PDU. (Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo, Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte y Reglamento de Publicidad Exterior), con apartados específicos para esta zona que son de aplicación obligatoria.

B) Las acciones programáticas, se desarrollarán en el marco de lineamientos conceptuales del Informe de la Comisión Interinstitucional de Regeneración y Repoblamiento Urbano, elaborado en enero 2004 y a partir de los resultados obtenidos de talleres participativos e interdisciplinarios, coordinados por la Unidad Ejecutora del Plan de Regeneración y Repoblamiento (UE), sobre los temas de Uso del Suelo y Ambiente, Infraestructura y Servicios e Instrumentos de Gestión.

La UE fue el enlace entre los actores públicos y privados involucrados y sus recomendaciones pueden consultarse en la página Web de la Municipalidad de San José: [www.msj.co.cr](http://www.msj.co.cr). Estas sirven para orientar a la municipalidad y a otros organismos rectores del desarrollo urbano del cantón, respecto de la realización y prioridad de aquellos proyectos que pudieran ser de su interés.

Como primera etapa del Programa de Renovación se prioriza el área comprendida por el proyecto "Red de Electrificación Subterránea" (REDESUB), de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz, delimitado por la avenida 9 y el Río Torres al norte, la Avenida 20 al sur,

Calle 20 al oeste y Calle 23 al este, específicamente en lo que se refiere a iluminación pública, ventas ambulantes y estacionarias, publicidad exterior, calidad de aceras, y mobiliario urbano, entre otros.

**11.2.3 Restricciones:** Conforme con el artículo 52 del Capítulo VI de la Ley de Planificación Urbana, pesarán sobre la Zona de Renovación a partir de la vigencia de este reglamento y por el término de cinco años: "...restricciones para fraccionar o construir, en tanto no sean subsanadas sus deficiencias", por medio del ajuste a las normas y lineamientos del Programa de Renovación. En lo que respecta a publicidad exterior, el cumplimiento de las normas se regirá conforme a la aplicación del artículo 14 de la Ley 6890 que autoriza a la Municipalidad a cancelar la patente comercial a los negocios con rótulos antirreglamentarios.

**11.2.4 Bancos de Proyectos de Renovación (BPR) e incentivos:** Los proyectos afines a los objetivos del Programa formarán parte del BPR, coordinado por la UE.

**11.2.5 Calificación para formar parte del BPR:** Se debe contar con el aval de la Comisión Interinstitucional de Regeneración y Repoblamiento, previo dictamen de la UE, con fundamento en los siguientes criterios de valoración:

- a. Estar ubicado en la Zona de Renovación Urbana según el artículo 11.2 de este Reglamento.
- b. Formar parte de al menos uno de los siguientes ejes estratégicos de este Programa: vivienda, comercio y empleo, todos con elementos innovadores.
- c. Ofrecer viviendas, comercios y fuentes de empleo a generar.
- d. Contar con criterios de diseño urbano apropiados a la imagen de la ciudad que se quiere, de acuerdo con las guías de diseño promovidas por la Comisión antes mencionada.

**11.2.6 Incentivos:** Estos proyectos tendrán los siguientes incentivos en su tramitación y normativa:

- a. La MSJ dará un trámite más expedito a estos proyectos y gestionará lo correspondiente ante otras instituciones involucradas, a fin de agilizar los tiempos de su respuesta.
- b. El impuesto de construcción se reducirá a un 0.10% del valor de la obra.
- c. La MSJ priorizará dentro de los planes de inversión y de mejoras de sus servicios, la zona donde se ubica el proyecto, además coordinará con otras instituciones aspectos de mejoramiento de la zona.
- d. Los valores de Coeficiente del Aprovechamiento del Suelo (CAS), definidos en la Tabla N° 1 del Reglamento de Zonificación de Uso del Suelo, podrán variarse en favor del proyecto, hasta en un 30% respecto de la norma general.

Lo anterior con el objetivo de atraer y generar mayor actividad económica y social que tienda a complementar las políticas de mejoramiento de todos los ciudadanos, de acuerdo con los siguientes parámetros de ponderación: porcentaje del área cedida al uso público mediante servidumbre, impacto social (facilidades generadas para la población civil y que resten inversión pública, tales como guarderías y centros de enseñanza, bibliotecas, áreas deportivas, estacionamientos públicos), generación de fuentes de empleo permanente, protección del medio y aporte a la infraestructura pública, atracción de inversión extranjera que aporte al PIB, valor agregado del proyecto (que incorpore beneficios adicionales al cliente final), número de soluciones habitacionales vrs proyecto total, ubicación del proyecto dentro de la zona de REDESUB, entre otros.

Los valores porcentuales para otorgar los incentivos anteriores serán reglamentados por el Concejo Municipal de acuerdo con el planteamiento que presente la UE.

#### 2.4.3.2.1. Programas de renovación urbana planteados por la Municipalidad de San José que involucran al distrito Hospital

*Programa: renovación del casco urbano unidad urbana central*

*Proyectos propuestos a corto plazo*

- Renovación Urbana en Barrio Cristo Rey (Primera etapa)
- Renovación del Corredor Comercial Paseo Colón (Primera etapa)
- Mejoramiento y construcción de Espacios Públicos (parques, plazoletas, aceras)
- Rescate y Conservación del Patrimonio Histórico Arquitectónico
- Creación de nuevos centros urbanos
- Mejoramiento de la red de alcantarillado de los cuatro distritos centrales
- Mejoramiento vial

*Proyectos propuestos a largo plazo*

- Renovación Urbana en Barrio Cristo Rey II Etapa

- Centro Cívico Municipal (Actual edificio Municipal y alrededores) II Etapa
- Centro Polifuncional del Pacífico II Etapa
- Renovación del Corredor Comercial Paseo Colón (Segunda Etapa)
- Centro de Servicios Mixtos y Comercio de la Avenida 10 Mercado Mayoreo - Plantel Municipal - Consejo Nacional de la Producción
- Centro Comercial, Cultural y de servicios del Sur Estación del Pacífico - Plaza Víquez
- Creación y rehabilitación de nuevas plazas
- Construcción de miradores
- Mejoramiento vial

*Programa: desarrollo residencial*

*Proyectos propuestos a corto plazo*

- Renovación Urbana del Barrio Cristo Rey I Etapa
- Regulación y Habilitación de Asentamientos en Precarios

*Proyectos propuestos a largo plazo*

- Renovación Urbana en los barrios de la ciudad.
- Renovación Urbana de Sagrada Familia, San Sebastián y Barrio Cuba

#### 2.4.4. Planificación especial o parcial en Costa Rica

##### 2.4.4.1. *Los planes especiales municipales*

Alfaro (2004) en el segundo capítulo del "Manual de gestión de planes reguladores en Costa Rica" explica lo que es un plan especial y sus diferencias con respecto a los planes

reguladores. Según este autor los planes estratégicos están concebidos como planes cuya formulación es participativa y de propuestas sintéticas, donde la principal diferencia con los planes reguladores es en que los objetivos, estrategias y formas de actuación son más generales, en tanto que sus objetivos y formas de intervención incluyen componentes de carácter económico, social y ambiental que no tienen necesariamente una concreción directa en propuestas de uso y organización fiscal del territorio. En palabras de Alfaro (2004) mientras el plan regulador aporta su naturaleza normativa, vinculante y la potestad de establecer determinaciones que se transforman en asignaciones del suelo, que las desarrolla mediante la zonificación del territorio, el plan estratégico cantonal aporta su carácter participativo, su visión globalizadora, su disposición a la acción y la intervención sobre los componentes estructurales económicos y sociales y de la base de recursos y el medio ambiente.

Acevedo (2003, citado por Alfaro 2004), explica que el Plan Estratégico Cantonal hace referencia a un conjunto de aspectos económicos, sociales, culturales y ambientales; e involucra a diferentes actores locales públicos y privados en la formulación de proyectos estratégicos. Este mismo actor indica que el plan estratégico es un plan de acción local que parte de una visión global e intersectorial y permite adoptar acciones concertadas en los actores locales, a corto, mediano y largo plazo. Acciones estratégicas que deben sustentarse en los siguientes principios:

- Democracia participativa
- Solidaridad social
- Gobernabilidad local
- Transparencia e integridad local
- Confianza
- Equidad social y género

Actualmente en Costa Rica, como lo apunta Alfaro (2004), los planes estratégicos cantonales no constituyen una figura jurídica y sus propuestas o determinaciones no son vinculantes, de modo que constituyen parte de la planificación indicativa. Sin embargo, Alfaro (2004) asegura que el verdadero contenido y valor de estos planes es que constituyen la expresión de los objetivos y propuestas de la colectividad urbana y territorial, dicho valor dependerá del peso político de las instituciones públicas y privadas participantes en la

elaboración del plan. Los planes estratégicos cumplen una función de complementariedad, sin que esto indique que los planes reguladores no puedan o deban formularse con una orientación estratégica.

El PRUGAM define a los planes especiales o parciales como:

*“...instrumentos que profundizan, especifican y complementan las disposiciones de los Planes Reguladores para áreas determinadas del suelo, sea este urbano, urbanizable o no urbanizable. Los planes parciales, excepto que se demuestre fehacientemente su conveniencia, no podrán modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas de los Planes Reguladores. La formulación y adopción de los planes parciales seguirá las mismas disposiciones de forma y fondo que los Planes Reguladores, pero limitándose al área de planificación puntual. Se basarán en estudios a escala más detallada que aquella utilizada por los Planes Reguladores. En ellos se fijarán con exactitud los trazados y anchos de calles y cualquier otra infraestructura pública, la zonificación detallada, las especificaciones de construcción vigentes, así como cualquier otra disposición de los Planes Reguladores. A partir de la clasificación de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, se hace importante incorporar en esta última categoría las zonas de expansión bajo la figura de Plan Parcial. Pretende el crecimiento urbano ordenado, equilibrado y de alta calidad a través de planes parciales de expansión. El plan parcial es el instrumento de planificación que puede garantizar el desarrollo ordenado de las nuevas áreas urbanas de las ciudades. No pueden presentarse planes parciales sin la existencia de un Plan Regulador general y la concordancia con el Plan GAM.” (PRUGAM-Tomo II: 2008: 208)*

El PRUGAM indica que el plan parcial deberá contar, como mínimo, con:

- Delimitación del área de planificación
- Asignación de usos y tipos edificatorios
- Unidades de ejecución jerarquizadas
- Dimensionamiento y ubicación de los equipamientos locales
- Trazado vial local y vinculación con el general
- Estacionamientos
- Redes de infraestructura

- Concepto volumétrico
- Escala
- Alturas
- Densidades
- Paisaje urbano

El PRUGAM caracteriza a los de planes especiales como:

- Plan de regularización y compatibilidad
- Plan de implantación
- Plan de mejoramiento de barrios
- Plan de renovación urbana
- Plan de reubicación
- Plan de zona histórica patrimonial
- Plan de equipamiento
- Plan de zona industrial
- Plan de Regeneración Urbana

A continuación se describen los planes aplicables en Barrio Cuba:

#### 2.4.4.1.1. Plan de mejoramiento de barrios

Intervención urbanística en zonas residenciales de bajos recursos en condiciones de desarrollo espontáneo, que son factibles de reconvertir en función de que se encuentran en suelos urbanos o urbanizables y son susceptibles de someterse a una regularización de propiedades y a una intervención en el espacio público y el equipamiento colectivo para consolidar su integración urbana. Debe contener:

- Infraestructura de servicios requerido
- Servicios sociales y equipamientos colectivos
- Plan de participación de la comunidad local
- Protección ambiental y prevención de riesgos naturales
- Plan de tenencia o legalización de derechos

- Integración y desarrollo social
- Desarrollo comunitario
- Espacio público e integración urbana

#### 2.4.4.1.2. Plan de reubicación

Asentamientos ubicados en áreas no urbanizables por su condición de riesgo o suelos no aptos que ameritan el programa de relocalización urbana. Debe contener:

- Inventario de viviendas y delimitación del área
- Análisis de necesidades de reubicación
- Disponibilidad de vivienda de reemplazo
- Plan de reubicación no residencial y equipamientos
- Plan de participación de la comunidad local
- Sistemas de agua y desagüe, levantamiento topográfico, lotificación, apertura de calles, sistema de alumbrado público

#### 2.4.4.1.3. Plan de Regeneración Urbana

Áreas sujetas a condiciones de deterioro muy avanzado, en las cuales se encuentra una cantidad de pobladores importantes, pero que ameritan un programa de sustitución inmobiliaria, recuperación de espacio público e inserción de usos, 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:

- Estudio de tenencia del suelo
- Delimitación de la intervención
- Plan de impacto y ordenamiento vial
- Generación y solución al volumen requerido de estacionamientos
- Proyecciones de crecimiento físico
- Plan de usos propuestos conformes
- Plan de espacio público y accesibilidad

- Plan de servicios de apoyo necesario
- Plan de participación de la comunidad local
- Servicios sociales y equipamientos colectivos

#### 2.4.4.2. *Mejoramiento integral de barrios*

##### 2.4.4.2.1. Definición

Warner (2001, citado por D'Avanzo; 2007) define a los programas de mejoramiento como "un proceso de intervención urbana en los asentamientos irregulares, como los precarios, o barrios que se encuentren en estado deplorable. Sus objetivos generales son atender la pobreza extrema, garantizar la integridad con otros programas, integrar los asentamientos a la ciudad formal con una adecuada organización del espacio público y el recalificar los asentamientos, tanto en el ámbito social como en el ambiental. Además pretende suplir las necesidades mediatas de los sectores de escasos recursos, mediante la incorporación de espacios multifuncionales y elementos simbólicos que propicien una identidad particular ligada a criterios de seguridad y adecuado equipamiento.

##### 2.4.4.2.2. Principales postulados filosóficos

- Abordaje integral orientado hacia un foco territorial
- Analizan y caracterizan la situación vigente en el sitio de estudio.
- Incluyen, como parte fundamental del éxito del programa, la participación de la población en las diferentes etapas de desarrollo localizadas en el sector.
- Además de la participación comunal, en estos programas se integran el Gobierno Local como principal gestor, el Gobierno Nacional con la participación de sus diferentes instancias involucradas en el desarrollo urbano, organizaciones no gubernamentales y el sector privado.
- Atacar múltiples causas de la pobreza

El objetivo común de todo programa de mejoramiento de barrio es mejorar las condiciones de vida en que se encuentren sus habitantes. Mediante una planeación estratégica se pretenden resolver los siguientes problemas:

- Subempleo caracterizado por jornadas mínimas de trabajo y salarios muy bajos.
- Desempleo e informalidad laboral.
- Vivienda formal de mala calidad.
- Asentamiento precario.
- Asentamiento localizado en áreas de riesgo ambiental.
- Provisión inadecuada de infraestructura y rede.
- Provisión inadecuada de servicios públicos como: transporte, comunicaciones, seguridad, cuidado infantil, capacitación técnica, salud y servicios de emergencia.
- Concentración de problemas sociales ligados a la condición de pobreza: violencia, delincuencia, venta y consumo de drogas, prostitución, contaminación ambiental, inseguridad, entre otros.
- Integrar la ciudad informal con la formal

El mejoramiento de barrios interviene de manera integral con el fin de facilitar la inclusión social de la población y disminuir la segregación por medio de la conectividad urbana; en sectores como la vivienda, servicios, urbanización, empleo, educación y salud. Por otra parte, incorpora en el diseño la construcción social del hábitat; utiliza instrumentos operacionales de programas y proyectos orientados hacia el micro crédito, banco de materiales y la articulación de distintos actores; promueve las intervenciones sectoriales dentro de los barrios según sus necesidades específicas e incorpora la evaluación del impacto ambiental dentro de estas acciones.

##### 2.4.4.2.3. Modalidades de intervención en el mejoramiento barrial

Según D'Avanzo (2007) los programas de mejoramiento de barrios han sido diseñados para generar una relación intrínseca entre el gobierno local, nacional, entidades

privadas y la comunidad; por lo tanto, se promueven procesos de participación comunitaria para fortalecer y facilitar los procesos de desarrollo social. Es necesario que estos programas se articulen con otros de la política de vivienda y desarrollo urbano, de manera que se generen opciones para los diferentes estratos socioeconómicos en que está compuesto el sector a intervenir.

#### 2.4.4.2.4. Ejes estratégicos del mejoramiento barrial

- Acceso al suelo urbano.
- Políticas de legalización y regulación.
- Servicios urbanos básicos.
- Acceso a vivienda digna:
  - Reparación de viviendas en estado regular.
  - Provisión de nuevas viviendas.
  - Programas de mantenimiento al parque habitacional.
- Espacio público.
- Seguridad urbana.
- Empleo.

#### 2.4.4.2.5. Mejoramiento de barrios de la Municipalidad de San José

El Departamento de Mejoramiento de Barrios de la MSJ fue creado en el año 2003, está inscrito a la Gerencia de Provisión de Servicios y mantiene el contacto directo con las comunidades. Promueve la organización comunal, favoreciendo espacios de concertación, accesibilidad, participación ciudadana y negociación para el desarrollo comunal, distrital y cantonal.

Este departamento canaliza su esfuerzo hacia el mejoramiento integral de los barrios en condiciones de pobreza con la prestación de servicios de obra de infraestructura comunal, promoción para la organización comunal, con la articulación de los diferentes actores centrando su atención en cinco áreas de trabajo:

- Infraestructura y Servicios
- Socio-Cultural
- Ambiental
- Economía
- Organizativa a través de un proceso de autogestión comunitaria sostenido.



Ilustración 23: logo del Departamento de Mejoramiento de Barrios de la Municipalidad de San José. Fuente: MSJ.

El objetivo general es promover la organización de las comunidades de manera sostenida, con el fin de que en un esfuerzo conjunto con las Municipalidad, se contribuya a mejorar las condiciones de vulnerabilidad de los barrios y, por ende, contribuya al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

Este departamento ofrece los siguientes servicios:

- Capacitación para el fortalecimiento de la organización comunal dirigida a líderes, vecinos (as), Asociaciones Ley 218, Cooperativas, Asociaciones de Desarrollo Ley 3859, Comités y Grupos de Hecho, Consejos de Distrito.
- Acompañamiento y seguimiento a la gestión comunal a los proyectos y acciones para el desarrollo comunal.
- Obras de infraestructura comunal.

Barrio Cuba está catalogado por del Departamento de Mejoramiento de Barrios de este ayuntamiento como uno de los siete “Barrios de Atención Prioritaria” del Cantón Central de San José. Los otros once Barrios de Atención Prioritaria son:

- Barrio Quince de Setiembre
- Barrio Aserrines
- Barrio Veinticinco de Julio
- Barrio Anonos
- Barrio Claret
- Barrio Cristo Rey
- Barrio Rossiter Carballo
- Barrio Villa Esperanza
- Barrio General
- Barrio La Luisa
- Barrio Laureles
- Barrio López Mateo
- Barrio Sagrada Familia

## 2.5. Quinta parte: pautas para la gestión, el diseño y la seguridad urbana en pro de la regeneración de ciudades

### 2.5.1. Gestión urbana

#### 2.5.1.1. *Transformando un centro de ciudad: doce pasos para la revitalización*

En el documento “Turning around downtown: twelve steps to revitalization”, Leinberger (2005) resume las lecciones aprendidas gracias a varios años de experiencia de consultoría en docenas de áreas urbanas a lo largo de los Estados Unidos y Europa; las cuales condensó en doce pasos para que los líderes urbanos puedan seguirlas; y así reconstruir y revigorar exitosamente sus centros de ciudad.

Los seis primeros pasos se enfocan en cómo construir la infraestructura necesaria para transformar un centro de ciudad, definir el público meta, el rol de los sectores no gubernamentales y las organizaciones requeridas para catalizar el proceso de revitalización. Los últimos seis pasos son los medios por los cuales un sector inmobiliario privado viable puede ser reintroducido al centro de la ciudad. De una forma u otra, este proceso estratégico ha sido implementado por todos los centros de ciudad en los cuales el autor ha trabajado.

##### 2.5.1.1.1. Paso 1.: Capturar la visión

Es necesario definir el tipo de ciudad que se quiere, que se visualiza. En palabras de Leinberger (2005): *“iniciar un viaje, especialmente uno tan arduo como revitalizar un centro de ciudad deprimido, requiere de intención”*.

Una vez que la visión está claramente definida, el proceso de revitalización del centro de ciudad generalmente inicia por alinear las estrellas políticas y de negocios. Estas personas y los otros “stakeholders” que ellos seleccionan, deberían conjuntarse como un grupo consultivo informal para el centro de la ciudad. El grupo debería incluir representantes de los gobiernos locales, grupos vecinales, minoristas, dueños de negocios y gerentes,

grupos no gubernamentales, proveedores de servicios, grupos artísticos, etc. El grupo consultivo reunirá fondos e iniciará en forma temprana, el planeamiento.

Un buen punto de inicio es comprometerse en un proceso visionario. Un proceso visionario no sólo determina si hay apoyo comunitario o no, también brinda las razones emocionales, económicas y fiscales para transformar el centro de la ciudad. Este proceso debe ser manejado profesionalmente, con el dinero asignado para pagar por ello. Los fondos deberían provenir principalmente del sector privado y no gubernamental. El sector público puede y debe participar, para tener injerencia y para dar legitimidad al proceso; esta situación eventualmente dará paso a una sociedad pública/privada.

Durante este proceso, es importante que el grupo consultivo realice una investigación para crear un retrato técnico del centro de la ciudad. Tal retrato incluye la historia, una definición de su tamaño y límites específicos, el número de empleos y negocios, su rol en la economía local, la contribución que realiza el centro de la ciudad a la recolección de impuestos del gobierno local, la estructura y estado de su sistema de tránsito, la condición de la infraestructura, etc. Asimismo los activos del centro de la ciudad necesitan ser identificados, incluyendo universidades, hospitales, vecindarios, cantidad de vivienda y organizaciones culturales. Un pequeño informe resumiendo esta información se volverá la base para el resto del esfuerzo.

Después de bosquejar el informe técnico, es necesario recopilar un retrato más subjetivo del centro de la ciudad: ¿qué valora, qué está perdido, qué es bueno, qué es negativo?; además debe incluir algunas de las historias que pueden hacerla especial en un nivel personal. También es esencial explorar las aspiraciones de las personas acerca de lo que podría ser el centro de la ciudad. Esta información puede ser obtenida a través de medios públicos, exámenes, grupos focales, encuestas de periódicos, votación informal, concursos escolares y otros métodos. Resumir estos resultados en un reporte, complementará el retrato técnico.

Después de recolectar y documentar los resultados técnicos y subjetivos, es necesario realizar una serie de reuniones públicas especiales para asegurar mayor compromiso de los ciudadanos de la región; los participantes deberían ser cuestionados respecto a su visión en el centro de la ciudad: ¿qué está ausente de sus vidas que el centro

de la ciudad puede proveer, y qué haría que ellos quisieran visitarlo, trabajar e incluso vivir ahí? Los resultados deben ser presentados y revisados. Una vez que estas reuniones han sido completadas, el grupo consultivo determinará si existe una visión y la voluntad para realizar el proceso, a largo plazo, de revivir el centro de la ciudad. Si no es así, es mejor determinar que antes de malgastar el tiempo y recursos es mejor invertirlos en un emprendimiento civil. Más aún, iniciar un proceso de revitalización destinado al fracaso significaría que, probablemente, otro esfuerzo no será emprendido por la siguiente generación. Resumir los resultados del proceso visionario y diseminarlo ampliamente a través de la ciudad es un importante paso para concluir exitosamente.

#### 2.5.1.1.2. Paso 2.: Desarrollar un plan estratégico

El centro de ciudad es uno de los mayores desarrollos de uso mixto en un área metropolitana. Sin embargo; casi nunca existe un plan estratégico para el centro de ciudad, o alguna manera formal para administrarla. En contraste, el típico centro comercial regional, un desarrollo más pequeño y mucho más simple, tiene una amplia estrategia para el posicionamiento del centro comercial y vigilancia 24/7 (veinticuatro horas al día, siete días a la semana).

Para construir con base en la memoria y la visión delimitadas en el Paso 1, el planeamiento estratégico requiere de una aproximación completa a la manera de crear “ciudad caminable” (walkable urbanity), la cual a su vez abarca muchas estrategias individuales. Estas estrategias se dividen en diez categorías:

**Carácter:** definir los límites del centro de la ciudad, ¿cuál debería ser su densidad, y cómo debería dirigirse a los vecindarios inmediatos que le rodean?. Generalmente, el carácter urbano (una razón de área en planta mayor a 1.0) es seleccionado para el corazón del centro de ciudad; presionando para que las mayores densidades se ubiquen en el área metropolitana. Si existe un carácter suburbano (una razón de área en planta entre 0.2 y 0.4) en los vecindarios ubicados alrededor del centro de la ciudad, este puede y debe ser mantenido, porque así se puede proveer a sus residentes con lo mejor de ambos mundos: hogares suburbanos a corta distancia de una “ciudad caminable”.

**Vivienda:** animar una vasta oferta de vivienda de alta y media densidad, a precios de mercado y en forma protegida. Los planificadores del centro de la ciudad deben trabajar para asegurar que sea legalmente permitida. Se debería realizar un inventario de las propiedades públicas pertenecientes a la ciudad, las cuales podrían estar disponibles en forma temprana para el desarrollo o rehabilitación; dado que la tierra tendrá que ser devaluada o provista creativamente, y así poder hacerla financieramente factible para los primeros años del proceso de transformación. Es importante reconocer que la vivienda constituye dos tercios del ambiente construido, por lo que siempre será una parte crítica de la estrategia.

**Comercio minorista:** determinar las concentraciones de comercio minorista que el mercado del centro de la ciudad podría apoyar, incluyendo entretenimiento urbano, venta al por menor, comercio minorista regional y tiendas de servicio local. Estas opciones de comercio minorista deberían ser concentradas en distritos peatonales, creando en esencia, destinos regionales que darán al área masa crítica, identidad y una razón para vivir ahí.

**Cultura:** determinar cuáles instalaciones culturales únicas deberían estar en el centro de la ciudad, y cuáles instalaciones existentes deberían ser fortificadas. Con muy pocas excepciones, estas instalaciones funcionan mejor en los centros de ciudad.

**Infraestructura pública:** enfocarse en asuntos esenciales, tales como agua y drenaje, tránsito en el centro, tránsito hacia el centro, parqueo estructurado, conversión de calles de una vía en dos vías, ajustar los radios de giro en las intersecciones para una mejor experiencia peatonal, y mejorar la seguridad y la limpieza, entre otros. Los parques y el espacio abierto, y, cuando sea apropiado, oportunidades para el desarrollo de frentes costeros; deberían ser incluidos en la estrategia. Pagar por esta nueva y mejorada infraestructura a menudo requiere de un “Financiamiento por Incremento de Impuestos”, una herramienta controversial en algunos lugares, para los cuales se necesita de una autorización estatal legislativa.

**Empleo:** enfocar los esfuerzos para el reclutamiento de los negocios que pueden estar en el centro de la ciudad, los cuales incluyen tanto empleos de “exportación” (negocios que exportan bienes y servicios desde el área metropolitana, los cuales proveen de efectivo fresco a la economía) así como empleos para el servicio regional (negocios de apoyo u

organizaciones localizadas en concentraciones regionales como un centro de ciudad). Generalmente estas estrategias ocurren en etapas posteriores del proceso de transformación, después de que una masa crítica de entretenimiento urbano y de vivienda haya ocurrido.

**Participación comunitaria:** asegurar que los ciudadanos, particularmente los residentes de los vecindarios circundantes, tengan oportunidades continuas para colaborar e involucrarse. También es importante mantener informados a los medios de comunicación y a los “constructores de opinión” acerca del proceso de revitalización, así como la imagen pública del centro de la ciudad durante las fases iniciales del proceso de revitalización, ya que generalmente es negativa.

**Participación de las organizaciones no gubernamentales:** atraer organizaciones no gubernamentales hacia el proceso, y crear nuevas organizaciones para llenar roles necesarios.

**Mercadeo:** Mercadear continuamente el centro de la ciudad, así como los nuevos eventos específicos relacionados. La imagen de la mayoría de los centros de ciudad es tan negativa antes de la revitalización y existe escepticismo durante las fases tempranas, por lo que mucha atención debe ser prestada para re-posicionar el área. Es especialmente importante comunicar la estrategia y el progreso para implementar la participación de la comunidad bancaria y de inversión, con lo que ganarán confianza e interés para invertir en el proceso.

**Valores sociales:** Definir los valores sociales del centro de la ciudad y planificar las formas para impulsarlos y hacerlos cumplir. El objetivo primordial de la revitalización del centro de la ciudad es construir un espacio para la comunidad conjunta, un espacio para toda la comunidad sin importar su posición económica o racial. La vivienda protegida y otros programas de equidad son esenciales para el esfuerzo de la revitalización.

#### 2.5.1.1.3. Paso 3.: Forjar una saludable sociedad privado-pública

Una exitosa revitalización de un centro de ciudad es generalmente una sociedad privado-pública, no sucede de otra forma. El sector público, usualmente liderado por el

alcalde o algún otro oficial público, puede convenir la estrategia del proceso, pero rápidamente debe involucrar a las entidades privadas cuyo tiempo y dinero determinará finalmente el éxito del esfuerzo. Una sostenible y saludable sociedad es crucial para catalizar el proceso de revitalización y construir la masa crítica necesaria para estimular un ciclo de desarrollo sostenible.

La clave para involucrar exitosamente al sector público en el re-desarrollo del centro de la ciudad, es evitar hacerlo excesivamente político una vez el proceso ha sido lanzado; es esencial que los políticos futuros “mantengan sus manos afuera” en la máxima extensión posible. Desafortunadamente esto puede ser difícil, con un ojo puesto en elecciones futuras, los políticos se atribuyen las cosas positivas que suceden en su ciudad y buscan personas culpables si eso se ajusta a sus propósitos. Y una vez que el proceso de revitalización del centro de ciudad produce resultados, es cuando existe motivación adicional para que los políticos quieran tomar control sobre el proceso.

Es importante para el proceso de revitalización que el sector privado no se derrumbe ante la presión. Los inversionistas, desarrolladores y voluntarios ayudan a restablecer el centro de la ciudad, motivados por la emoción, pasión, el beneficio financiero a largo plazo, y muchas otras razones únicas y personales. Un político que intenta avanzar en su carrera puede fácilmente sofocar este ímpetu y destruir la sociedad privado-pública en el proceso.

Todo esto no quiere decir que el sector público debe ser completamente liberal. Los líderes de la ciudad deben estar absolutamente comprometidos con el proceso de palabra y de hecho, y estar dispuestos a realizar todo lo necesario para ayudar a crear el ambiente correcto para el desarrollo y la inversión del sector privado.

El papel potencial del sector público en este proceso puede variar tremendamente basados en las necesidades particulares del centro de la ciudad y de cuanto capital político están dispuestos a gastar en este esfuerzo. Sin embargo; el sector público se encuentra muy bien posicionado para emprender una cantidad de actividades; tales como el mejoramiento de la seguridad ciudadana, el incremento y la disponibilidad de opciones de tránsito, la construcción de instalaciones para parqueo, la atracción y mantenimiento del empleo, el suministro de los incentivos fiscales apropiados para nuevos desarrollos en bienes raíces, el desarrollo de un sistema de costos por impacto, la reunión de tierras y quizás la más

importante de todas, la creación de unos códigos de zonificación y construcción fáciles de utilizar para permitir una “ciudad caminable” que defina un centro de ciudad próspero.

#### 2.5.1.1.4. Paso 4.: Facilitar las cosas

En lugar de reformar los códigos de zonificación existentes, lo cual a menudo los hace aún más confusos e incómodos, es mejor desecharlos e iniciar desde cero; colocando en su lugar un nuevo código que haga más fácil la producción de la densidad y la “caminabilidad” que el centro de la ciudad necesita para prosperar.

En primer lugar, el nuevo código debe delinear claramente los límites del centro de la ciudad, y que las líneas de límite no se ubican en el centro de las calles, sino que incluye ambos lados de la vía. Es importante que esta línea sea firme, para asegurar que el carácter de los vecindarios circundantes permanecerá intacto. Como resultado, la mayoría de los vecindarios cerrados al restablecimiento del centro de la ciudad verán cómo se incrementa el precio de sus viviendas.

En segundo lugar, se debería establecer un código de lenguaje arquitectónico para reforzar el desarrollo de la “ciudad caminable”. A diferencia de los códigos de zonificación tradicionales, los cuales se enfocan en los usos permitidos, los códigos de lenguaje se concentran en la forma, en cómo los edificios se direccionan, y en último lugar cuadras completas hacia las calles. Estos códigos no hacen propuestas de parqueo, se asume que los inversionistas y banqueros implicados en el proyecto están más capacitados para decidir lo que el mercado necesita, y más importante aún, es que un código de lenguaje es más simple, y permite mayor flexibilidad y certeza para obtener permisos de construcción.

Animar este tipo de desarrollo de uso mixto es central para crear una “ciudad caminable”. Los desarrollos suburbanos convencionales están obligados legalmente y financieramente para tener un único uso adaptado para un único arrendatario. Por el contrario, un código de lenguaje para el centro de la ciudad impulsa usos comerciales, residenciales o mixto habitacional/trabajo en el primer piso; y usos residenciales, hoteleros o de oficinas para los niveles superiores. También admite que la posibilidad que un edificio de oficinas pueda ser reconvertido en un edificio residencial y viceversa.

En tercer lugar, el nuevo código debe restablecer la trama histórica de la ciudad, aunque sea la grilla clásica o sencillamente una colección al azar de calles. La mayoría de los centros de ciudad fueron creados antes del automóvil y, por lo tanto, eran “caminables”. Aún pasados los años, las calles como las autopistas (de una sola vía para motivar la velocidad de los automóviles), las calles como centros comerciales regionales (calles cerradas al tráfico), y calles como rampas se convirtieron en caprichos universales. La restauración de la trama de calles originales, incluyendo además el ajuste de los radios de giro, traerá de vuelta al centro de la ciudad uno de sus mayores activos y ayudará a re-crear la “ciudad caminable”.

#### 2.5.1.1.5. Paso 5.: Establecer distritos para el mejoramiento de negocios y otras ONG's

Una de las formas líderes bajo las cuales se ha implementado el proceso privado-público es por medio de las Organizaciones No Gubernamentales (ONG's), particularmente mediante los Distritos para el Mejoramiento de Negocios (DMN). En esencia, los DMN son una forma cuasi-gubernamental para el centro de la ciudad, son los proveedores de los servicios que el gobierno de la ciudad no puede proporcionar.

Un DMN para el centro de una ciudad es fundado por los dueños de las propiedades, quienes voluntariamente incrementan el impuesto sobre sus bienes raíces de un cinco a un quince por ciento (5%-15%) para pagar por el funcionamiento del DMN. El impuesto es recolectado por medio de los canales normales de la ciudad, así que siempre existe la tentación de que el consejo de la ciudad o el alcalde definan desviar estos fondos para otros propósitos. Es importante que la legislación, típicamente decretada por la asamblea correspondiente, establezca por escrito el mandato para el control de estos fondos mediante una Junta Directiva del DMN.

El principal papel de liderazgo del DMN es gestionar la implementación de la estrategia, la cual debe ser constantemente actualizada.

El DMN puede también crear un nuevo programa de señalización para el centro de la ciudad, trabajar para la elaboración y aprobación del código de lenguaje, o mercadear el centro de la ciudad para nuevos desarrolladores. Usualmente la función operacional del DMN es incrementar la seguridad actual y perceptiva del centro de la ciudad, velar por su limpieza, crear eventos y festivales para animar a la población de los suburbios a visitarla; y mejorar la

imagen del centro de la ciudad. El DMN incluye típicamente una fuerza de “embajadores de la seguridad”, quienes ofrecen una cara amistosa de las calles, están entrenados para manejar infracciones a la calidad de vida y quienes están comunicados con la policía. También tienen personal permanente para realizar la limpieza, los eventos y las funciones de mercadeo.

El esfuerzo para la revitalización del centro de la ciudad puede estimular la creación de organizaciones no gubernamentales adicionales. Una autoridad para el manejo de parqueos puede administrar y mercadear con mayor eficiencia la disponibilidad de aparcamiento en el centro de la ciudad, por ejemplo. Otra ONG puede tomar la responsabilidad de impulsar el desarrollo de vivienda protegida y espacio comercial. Otra ONG distinta puede concentrarse en mantener a los artistas y a las galerías de arte del centro de la ciudad frente a los incrementos de las rentas. Es crítico que estas ONG's tengan una fuente de fondos dedicada y/u ofrezcan servicios, los cuales les generen ganancias para no tener que depender perpetuamente de préstamos de fundaciones o subsidios gubernamentales.

En resumen, el DMN y otras ONG's son el equipo de gerencia del centro de la ciudad, quienes aseguran que la complejidad de los elementos implicados trabajen en conjunto, para crear un lugar seguro, atractivo, único y funcional.

#### 2.5.1.1.6. Paso. 6: Crear una compañía de desarrollo catalítico

La mayoría de los desarrollos suburbanos convencionales no tienen ni la experiencia, ni los inversionistas, ni los banqueros, ni la inclinación para convertirse en centro de ciudad. La diferencia entre un desarrollo suburbano modular, de única oferta y orientado hacia el vehículo, y un desarrollo urbano integrado, de uso mixto y “caminable”, es sustancial. El hecho de que un centro de ciudad adolorido necesite revitalización generalmente ahuyenta el desarrollo de la comunidad. El riesgo de mercado es percibido como demasiado alto para la mayoría de los desarrolladores, quienes no desean ser pioneros.

La revitalización de los centros de la ciudad ha superado el problema de atraer desarrolladores gracias al establecimiento de un “desarrollador catalítico”. Esta organización es formada para desarrollar los proyectos iniciales; los cuales han mostrado potencial de

demanda desde el punto de vista de mercado y de investigación de consumo, pero que se encuentran por encima del riesgo del mercado. El desarrollo de una firma de desarrollo catalítico demuestra al resto de la comunidad desarrolladora y a sus inversionistas, que el desarrollo en el centro de la ciudad puede tener sentido económico.

Una compañía de desarrollo catalítico puede comprometerse en varias actividades dentro del proceso de desarrollo. Dentro de las posibilidades existen:

- Empezar la reunión de tierra disponible y el desarrollo de terrenos para lotes dedicados a nuevas construcciones.
- Financiar el faltante entre el financiamiento convencional y la cantidad de dinero requerida para que un proyecto pueda suceder.
- Desarrollar un edificio desde su inicio hasta su final.

En los primeros años del proceso de revitalización, es probable que la firma de desarrollo catalítico se encuentre comprometida con el desarrollo constructivo completo. Eventualmente, una vez que el mercado está comprobado, el desarrollador catalítico puede unirse con otros desarrolladores inmobiliarios, posiblemente mediante el aprovisionamiento de tierras para nuevos proyectos. En un centro de ciudad exitoso, el desarrollador catalítico se retirará eventualmente del negocio en la medida que más desarrolladores comprenden los beneficios financieros del desarrollo del centro de la ciudad.

El mayor reto que enfrenta la empresa de desarrollo catalítico, particularmente en un centro de ciudad clínicamente muerto, es que hasta que se alcanza la masa crítica, las ganancias sobre el capital invertido serán muy pocas. Habrá proyectos que tardarán más tiempo para ser desarrollados y arrendados, en comparación con los desarrollos convencionales. Existirán retornos financieros que no parecerán valer el esfuerzo desde el punto de vista del riesgo del mercado y habrá proyectos que simplemente fracasarán completamente. Sin embargo; una vez que la masa crítica ha sido lograda, el desarrollador catalítico deberá estar bien posicionado para tomar ventaja de la espiral ascendente en la creación de valor que ocurrirá en el centro de la ciudad. Dichosamente se dispondrá de suficiente tierra y edificios relacionados a precios favorables, lo cual rápidamente aumentará la plusvalía en medida que la espiral despega.

Dado el acercamiento fundamentalmente diferente al desarrollo que es requerido para crear una “ciudad caminable”, un desarrollador catalítico es pionero en este nuevo tipo de mercado y acelera el proceso de revitalización. Se desvía del desarrollo tradicional, particularmente respecto a la calidad de la construcción y el tiempo límite para la inversión; pero dada la espiral en ascenso para la creación de valor que los centros de ciudad pueden potencialmente generar, puede resultar un acercamiento atractivo desde la perspectiva financiera.

#### *Implementación de una estrategia de bienes raíces*

Una vez que la etapa de desarrollo del centro de la ciudad está completa, como es indicada en los primeros seis pasos, inicia el proceso de emersión del mercado privado de bienes raíces. La implementación de una estrategia de bienes raíces para la revitalización del centro de la ciudad sigue un proceso observado de más de veinte años en la mayoría de los centros de ciudad a través del país. Implica un traslape de capas con una complejidad cada vez mayor, las cuales ultimadamente llevarán a lograr una masa crítica para una “ciudad caminable”. Inicia con entretenimiento urbano, el cual crea un destino, la razón inicial por la que las personas desearán vivir en el centro de la ciudad. Seguido por la renta de vivienda, donde los jóvenes pioneros vendrán por un estilo de vida que no está disponible en los suburbios.

La renta de vivienda es seguida por la venta de vivienda, usualmente dirigida para hogares más viejos, quienes están dispuestos a colocar el activo más grande de su familia, su casa, en un centro de ciudad restablecido. Así como el número de viviendas en el centro de la ciudad aumenta, la necesidad de comercio de servicio local obviamente llega también. Finalmente, el empleo para oficinas aumenta y surge la necesidad de más espacio para oficinas. A través de este proceso, el valor de la tierra y los edificios se acelera, por lo cual se vuelven necesarios, en forma temprana, mecanismos para asegurar la accesibilidad de la vivienda y el espacio comercial.

Este proceso de implementación toma entre diez y veinte años desde el momento en que el entretenimiento urbano inicial aparece hasta que el primer edificio de oficinas especulativo es construido. Sin embargo; dado que la vivienda para venta comprende la mitad del ambiente construido, la masa crítica se logra usualmente una vez que se

comprueba la existencia de un mercado para venta de vivienda, generalmente entre seis y diez años.

Estos seis pasos esquematizan cómo un centro de ciudad puede convertirse en un mercado de bienes raíces viable, sostenible y privado; impulsando la espiral ascendente de creación de valor.

#### 2.5.1.1.7. Paso 7.: Crear un distrito urbano de entretenimiento

La “ciudad caminable” inicia con lugares para el entretenimiento urbano y comercio que se encuentren dentro de una distancia transitable a pie entre ambos. Debe existir un lugar antes de que los hogares sean tentados para mudarse a los centros de ciudad. El primer paso crucial es comprender cuál de las muchas opciones para entretenimiento urbano es la que posee mayor potencial para el éxito; estas pueden incluir:

**Arenas, centros para artes escénicas o estadios:** desde los años noventa, la gran mayoría de las nuevas arenas, centros para las artes escénicas y estadios, han sido construidos en el centro de la ciudad. Trabajan mejor financieramente cuando tienen un promedio más alto de asistencia que sus competidores suburbanos, y hay un efecto significativo dentro de una distancia transitable a pie.

**Salas de cine:** la nueva generación de salas de cine con sonido digital y asientos tipo estadio, también se benefician de una localización dentro del centro de la ciudad, si se cuenta con gran cantidad de parqueo gratuito durante las tardes y los fines de semana. Lo cual también puede beneficiar la demanda de restaurantes.

**Restaurantes:** una parte crucial de cualquier estrategia de entretenimiento urbano la constituyen los restaurantes, los cuales ubicados en el centro de una ciudad proveen de almuerzos a los trabajadores de oficinas y de cenas a las personas que transitan por las noches, ampliando su atractivo y éxito financiero.

**Comercio especializado:** ropa única, zapatos, cosméticos, regalos y otras tiendas especializadas, así como proveedores de servicios tales como spas y estudios de diseño; pueden ser atraídos al centro de la ciudad. Estas tiendas pueden ser en su mayoría pequeñas, dueños de sus locales: pero también grandes cadenas a nivel nacional.

**Festivales:** es uno de los conceptos iniciales del entretenimiento urbano, los festivales callejeros pueden ser introducidos relativamente rápido en el restablecimiento de un centro de ciudad, dado que el capital necesario es poco o ninguno.

**Artes:** la vasta malla de organizaciones artísticas, tienen una afinidad natural por el centro de la ciudad. Ellos generalmente se encuentran en la vanguardia de los habitantes urbanos. Los festivales de arte, las galerías, los museos y los talleres son algunos de los proveedores de entretenimiento urbano más tempranos.

**Clubes nocturnos:** Dirigidos generalmente para personas entre los veinte y treinta años, los clubes nocturnos tienen una afinidad natural por el centro urbano, estos lugares tienden a ser ruidosos y permanecer abiertos hasta tarde, lo cual limita su ubicación en otros sitios dentro de la región.

Estos conceptos de entretenimiento urbano llaman a una clientela diferente, la cual puede ser distribuida dentro de una distancia transitable a pie. Podría existir un distrito de clubes nocturnos ubicado unas pocas cuadras lejos de un centro para las artes escénicas, asimismo un distrito de las artes cercano a una sala de cine y restaurantes. Una arena de deportes puede localizarse cercana a una torre de oficinas, permitiendo un doble uso para las autopistas y los estacionamientos de las oficinas. Esta complejidad proporciona a una gran gama de personas una razón para visitar el centro de la ciudad, lo cual es particularmente importante en los años iniciales cuando la imagen del centro aún no es positiva.

El beneficio más importante del entretenimiento es lograr que las personas vuelvan a las calles, especialmente durante la noche. Un restaurante lleno de personas es la mejor recomendación para reflejar que es un buen lugar, las aceras llenas recomiendan el centro de la ciudad, señalando un ambiente seguro; y provee una excitación y un espectáculo que atrae a las personas del área.

#### 2.5.1.1.8. Paso. 8: Desarrollo de un mercado para viviendas de alquiler

Los primeros pioneros urbanos que buscarán vivir dentro de una distancia caminable del creciente sector del entretenimiento urbano en el centro de la ciudad, serán las personas jóvenes, a menudo estudiantes y aquellas personas en sus “veinte”. Este grupo de edad ha crecido, probablemente, en los suburbios y será posible que no tengan una imagen tan negativa del centro de la ciudad como las personas más viejas, de este modo encontrarán el centro como un lugar interesante y excitante, especialmente comparado con el sitio donde crecieron.

Los jóvenes también tienden a alquilar, ya que no cuentan con los activos, el ingreso o la estabilidad de localización necesarias para comprar una casa. Son más flexibles, atados solo por el contrato de alquiler, el cual se extiende por un año o menos probablemente. Una vez que una concentración de entretenimiento urbano comienza a emerger, este grupo generalmente tiene la doble tendencia a mudarse para el centro de la ciudad y la posibilidad de hacerlo en forma expedita.

Los proyectos de vivienda para alquiler pueden ser edificios de oficinas reconvertidos, así como edificios industriales, institucionales o nuevas construcciones. La renovación de edificios existentes ofrece una de las opciones más interesantes para nuevas viviendas, por la poca probabilidad de encontrar otro producto similar para alquiler en el mercado regional.

Aunque a menudo representa una fuente de retos para los desarrolladores, la tarea de convertir edificios obsoletos y a veces decréditos en opciones atractivas, tiene beneficios adicionales. Este tipo de desarrollo inicia con retirar del mercado edificios de oficinas clase “C”, con lo cual pavimenta el camino para una recuperación del mercado de oficinas.

La construcción de viviendas nuevas para alquiler también tiene sus pruebas únicas. Aunque en estos casos los costos de la construcción se conocen por adelantado, con menores sorpresas que cuando se realizan reconversiones, estos tienen a ser altos. Dado que los precios para el alquiler de apartamentos tienden a tener un tope en cualquier mercado, el costo de las nuevas construcciones debe ubicarse en un nivel que sea

financieramente factible, lo cual es especialmente difícil, especialmente al inicio del proceso de re-desarrollo cuando los alquileres son probablemente bajos.

Como cualquier desarrollo suburbano, una transformación del centro de una ciudad requiere de suficiente parqueo inicialmente. La razón para el cálculo de parqueos sólo caerá después de haber logrado alcanzar la masa crítica, a medida que los residentes sean capaces de caminar o utilizar el transporte público para realizar sus necesidades diarias. La mayoría del parqueo necesario para apartamentos de alquiler deberá estar ubicado en sitio. De este modo, mientras un edificio industrial o de oficinas reconvertido cuenta con suficiente espacio para parqueo; una construcción nueva deberá edificar un parqueo, lo cual es aproximadamente 10 veces más caro que el valor de la superficie a transformar en estacionamiento. En cualquiera de los casos, la cantidad de parqueos en sitio determinará la cantidad de unidades que pueden ser construidas.

A pesar de todos los obstáculos, el centro de la ciudad puede lograr con frecuencia los alquileres más altos del área metropolitana. Si se ofrece una oferta de alquiler única en un centro de ciudad único y “caminable”, es muy probable que los precios de los alquileres lleguen al tope del mercado.

#### 2.5.1.1.9. Paso 9.: Ser pioneros en una estrategia de asequibilidad

La transformación de un centro de ciudad significa buenas y malas noticias. Las buenas noticias son que una vez se logre crear una masa crítica de “ciudad caminable”, los alquileres, los valores en ventas, y el valor de la tierra probablemente llegarán a los más elevados del área metropolitana; premiando a quienes estuvieron dispuestos a tomar el riesgo de realizar construcciones de alta calidad y esperar pacientemente por los beneficios. Las malas noticias es que si los valores se convierten en unos de los más altos en el área metropolitana, significará que sólo las personas más acomodadas podrán vivir en el centro de la ciudad. Para dirigirse hacia ese problema, una estrategia de asequibilidad debe ser desarrollo tempranamente en el proceso de revitalización.

El asunto de la asequibilidad generalmente se concentra en la vivienda. Especialmente los trabajadores con salarios más bajos, son quienes estarán empleados en el centro de la ciudad y no podrán cubrir el costo de alquilar una vivienda nueva o reconvertida;

ni la compra de una, debido al costo básico de entregar el producto y la demanda alta generada para ello. Programas para vivienda asequible patrocinados por el gobierno central están siendo recortados y este paro desalienta a algunos desarrolladores; las Corporaciones para el Desarrollo de la Comunidad (CDC), quienes se especializan en vivienda asequible, generalmente no tienen la capacidad para llenar la necesidad. La asequibilidad también es un problema para el espacio comercial. Por ejemplo, aún en un centro de ciudad deprimido, existen establecimientos únicos minoristas y de servicios que probablemente serán expulsados en la medida que los alquileres aumenten.

Uno de los acercamientos más usuales a la asequibilidad es simplemente mediante un decreto. Algunos proyectos para el centro de la ciudad tienen una cuota de vivienda asequible, alrededor del veinte por ciento, especialmente si el proyecto tiene alguna forma de asistencia gubernamental. Mientras que este acercamiento es necesario si se emplean dineros públicos destinados a vivienda, es contraproducente si estos fondos son usados arbitrariamente. En esencia, el uso de un porcentaje reservado asequible, significa que el otro ochenta por ciento de los arrendatarios o compradores deberán pagar por el veinte por ciento que es subsidiado. De este modo, al mismo tiempo que el centro de la ciudad lucha por regresar, las mismas familias que son atraídas a la vez son “cargadas impositivamente” al ser pioneras en la revitalización del centro de la ciudad. Si todos los desarrollos habitacionales en el área metropolitana, o aún en la ciudad, tuvieran un apartado asequible, sería justo y socialmente beneficioso. Sin embargo, este acercamiento asequible no llega a los grandes constructores de vivienda suburbana. Es mucho más sencillo decretar programas de viviendas asequibles en desarrolladores dispuestos a participar en proyectos con orientación social, como la revitalización del centro de la ciudad.

Razones por las cuales un desarrollador haría algo así:

- Primero, el desarrollador es invitado a dar una porción, entre el veinte o el cuarenta por ciento, de las ganancias no anticipadas con lo cual no se verá afectada la factibilidad financiera básica del proyecto.
- En segundo lugar, el público consumidor sabrá que la empresa apoya la labor social del Fondo Cívico, mediante el patrocinio de un restaurante, salas de cine o comercio localizado en el proyecto.

- Tercero, el trabajo del Fondo Cívico añadirá a la complejidad del centro de la ciudad, manteniendo el comercio de vanguardia y los artistas en el área, además que proveerán de potencial vivienda dentro de una distancia caminable para los empleados de los negocios; esta complejidad sólo añadirá a la espiral ascendente de creación de valor.
- Cuarto, el uso de la anticuada culpa al no participar puede ser una gran influencia.
- Finalmente, aún existen personas y desarrolladores con conciencia cívica, quienes lo harán simplemente porque es un beneficio para la comunidad.

Los futuros flujos de dinero dedicados para el Fondo Cívico pueden ser empleados para proveer igualdad de acceso a proyectos habitacionales con precios de mercado mediante inversiones, a cambio del acuerdo de facilitar una cantidad de unidades de vivienda asequibles. Estas unidades de vivienda serán asequibles para plazos extensos, no los quince años usados por las autoridades gubernamentales en sus programas. Por ejemplo, el Fondo Cívico puede financiar una CDC en su trabajo de desarrollo, comprar tierra y conservarla para contribuir con terrenos para futuros desarrollos, los cuales pueden incluir espacio para comercio y vivienda asequible.

El problema obvio con el valor de enganche es que los dineros destinados para el Fondo Cívico provenientes de los proyectos con precio de mercado, no estarán disponibles cuando el centro de la ciudad se encuentre en las etapas iniciales de su re-desarrollo, en el momento cuando los precios son más asequibles. Esperar hasta que estos fondos se encuentren disponibles implica que el precio de la tierra y de los edificios ya ha empezado a subir en escalada rápidamente, lo cual hace que para el Fondo Cívico sea más difícil cumplir con su misión.

La respuesta a este dilema es pedir dinero prestado a fundaciones con programas de préstamos tipo “programas de inversión relacionada” (PIR). Creado por primera vez por la Fundación Ford en los años setenta, los PIR’s permiten a las fundaciones prestar cantidades de dinero sustanciales para cumplir con su misión. Son usualmente invertidos en proyectos comerciales o habitaciones asequibles, los cuales pagan el préstamo una vez que inicia el flujo de dinero para el proyecto. Básicamente, esto constituye un préstamo sin garantía, con el proyecto inmobiliario como una fuente potencial de pago, una propuesta desalentadora para la mayoría de prestamistas. Como resultado, los PIR’s tienen una tasa de interés

relativamente alta. Sin embargo; el Fondo Cívico puede obtener préstamos PIR, lo cual proporciona dos garantías de pago para las fundaciones prestamistas: el proyecto inmobiliario con precios de mercado, el cual dedicará parte de sus ganancias en forma anticipada al Fondo Cívico y el proyecto habitacional-comercial asequible, en el cual el dinero ha sido invertido. Este mecanismo permite al Fondo Cívico colocarse a la cabeza de la curva de revalorización del suelo urbano, obteniendo un capital base antes de que la revalorización del suelo en el centro de la ciudad cause que los precios sean muy altos.

Colocarse al frente del problema de la asequibilidad aporta a la complejidad y a la equidad social del centro de la ciudad. Al mismo tiempo, tener hogares con toda la gama de ingresos viviendo dentro de una distancia caminable, provee otro aspecto único para vivir en el centro de la ciudad, algo que no se encuentra en algunas comunidades de altos ingresos; esto constituye otra ventaja competitiva para el restablecimiento del centro de una ciudad.

#### 2.5.1.1.10. Paso. 10: Concentrarse en vivienda para la venta

El retorno de la vivienda para venta se produce luego de que se ha establecido el entretenimiento urbano y se ha realizado la colonización inicial del centro de la ciudad por los pioneros urbanos quienes alquilan. La vivienda para venta está destinada para un conjunto de hogares distinto a los arrendatarios. Son generalmente más viejos, no tan aventurados y están preparados y dispuestos para realizar su mayor inversión personal, su hogar.

El mercado natural para la venta de vivienda en un centro de ciudad en proceso de restablecimiento incluye a los jóvenes profesionales solteros, parejas y adultos mayores casados sin hijos. Son típicamente estos hogares sin hijos, quienes requieren menor espacio para vivir y no están preocupados por la calidad de las escuelas cercanas. Aún así, los estrategias cívicas visionarios responsables por la revitalización del centro de la ciudad incluyen la mejora de las escuelas ubicadas en el centro de la ciudad dentro del plan estratégico. Esta medida posibilitará que los jóvenes profesionales se queden en el centro de la ciudad si, eventualmente, tienen hijos.

Otro mercado que llegará al centro de la ciudad con mucha probabilidad, aunque generalmente después de la primera oleada de vivienda para venta, es el de los jubilados. La posibilidad de acceder a bienes y servicios sin la necesidad de tener vehículo, acompañado

con la proximidad de centro médicos; hacen del centro de la ciudad una localización ideal para este grupo. Esto les permite quedarse en la misma ciudad cerca de sus amigos y familiares mientras mantienen su independencia, especialmente si no están en condiciones para conducir un automóvil.

La última prueba para comprobar si un centro de ciudad ha logrado una masa crítica es tener un mercado de venta de vivienda establecido. Es crucial para el éxito de la transformación del centro de una ciudad, el tamaño que logre alcanzar su mercado de venta habitacional. Atraer vivienda para personas de clase media y media-alta para el centro de la ciudad proveerá una base para recolección de impuestos muy necesaria para la mayoría de las ciudades; y los miembros de estos hogares demandarán un nivel de servicios que continuará la espiral ascendente. Estos servicios (seguridad, limpieza o desfiles) beneficiarán todos los elementos de la comunidad, no sólo a quienes decidieron hacer del centro de ciudad su hogar.

#### 2.5.1.1.11. Paso 11.: Desarrollar una estrategia de comercio y servicio local

La demanda por negocios minoristas y de servicios crecerá una vez que el centro de la ciudad comience a ser repoblado. Así como en los últimos veinte o treinta años los residentes del centro de la ciudad han tenido que viajar a los suburbios por sus necesidades diarias de compras, los nuevos inquilinos del centro tendrán que hacerlo también en las etapas iniciales del proceso de re-desarrollo. Hay dos razones por las cuales muchas de estas áreas urbanas se encuentran con escasez de este tipo de comercio, a pesar de su alta densidad de demanda por bienes y servicios.

Primero, la estructura del comercio minorista ha cambiado considerablemente en las últimas décadas, evolucionando hacia menos y más grandes centros comerciales. Estos grandes centros de comercio minorista atraen desde un radio de consumidores cada vez más amplio, incrementando el recorte de los pequeños minoristas del área por precio y selección. En la medida de que cada nueva generación de tiendas de comercio minorista y sus estacionamientos se vuelven geoméricamente más grandes, el espacio comercial obsoleto es abandonado o subutilizado, lo cual resulta en un cordón comercial deteriorado ensuciando las principales vías de comunicación. Las grandes casas de comercio minorista fueron muy

lejos al obtener vastas cantidades de terreno requeridos para sus conceptos “modernos”; como la venta de bienes en grandes cantidades y porciones distintas a las encontradas en tiendas de abarrotes, lo cual requiere un automóvil para cargar todas esas cosas a la casa.

En segundo lugar, los comercios minoristas locales son un producto inmobiliario de seguimiento; por ejemplo, las viviendas ya deben estar ubicadas antes de que una tienda de abarrotes pueda ser construida, ya que durante el desarrollo del centro de la ciudad, no existen inicialmente suficientes familias como poder justificar la existencia de una tienda de abarrotes convencional. Todo acompañado por el hecho de que estas tiendas tienen poco o ninguna experiencia en una zona urbana repoblada con limitaciones de estacionamiento.

Los comercios minoristas de súper tamaño y su subsecuente viaje a los bordes de la ciudad, ha significado que conforme las personas han iniciado su retornos a los centros de ciudad, no tienen otra alternativa más que conducir a los suburbios para comprar, no obstante, esto está cambiando. Existen algunos minoristas nacionales y regionales quienes están experimentando en el centro de la ciudad y en localizaciones cercanas, realizar importantes modificaciones a su formato para ajustarse a sitios urbanos más pequeños y estacionamientos confinados. Las tiendas de abarrotes en particular están encontrando ubicaciones que exceden sus expectativas de ganancia, debido a que utilizan menor espacio de estantería para productos de papel poco rentables (como pañales) y más espacio para productos más rentables como comidas para llevar para los hogares de profesionales muy ocupados. La limitación en la cantidad de terreno que puede ser juntada en el centro de la ciudad o cerca de él, proporciona una ventaja para las cadenas nacionales, regionales y locales que se mudaron ahí; los grandes edificios de las mayores cadenas no podrán acercarse a estos puntos.

Así mientras algunas tiendas prosperarán, como grupo es muy probable que solo una parte solucione la demanda de comercio minorista local del centro de la ciudad. La otra parte de la solución es encontrar formas o tentar a las grandes cadenas de minoristas para que se integren en el paisaje caminable.

2.5.1.1.12. Paso 12: Re-crear un mercado de oficinas fuerte

Una vez que se ha establecido la vivienda, el entretenimiento y el comercio minorista, el siguiente paso es iniciar con el mercado de oficinas. En cualquier área metropolitana, hay al menos una gran concentración de viviendas para personas de altos ingresos, y a medida que las viviendas para las personas con ingresos medio-altos son construidas en el centro de la ciudad, se generará un retorno gradual de un saludable mercado para oficinas y casas de empleo. Cuando los jefes, quienes toman la decisión final acerca de la localización de una oficina, inicien a vivir en el centro de la ciudad, decidirán ubicar ahí las oficinas.

Este paso probablemente sólo llenará el espacio vacante de oficinas existente en la mayoría de las ciudades, debido a la pasada sobre-construcción y a la débil demanda para empleos de oficina de la economía en general. Sin embargo, es un tremendo beneficio para los créditos de la ciudad y para las perspectivas de empleo de otros centros de ciudad y sus residentes.

### 2.5.2. Diseño urbano

Como lo menciona Sasa (2009), el diseño urbano del espacio público junto con el ordenamiento territorial son los campos de acción definitorios de intervención del urbanismo como disciplina que estudia a las ciudades desde una perspectiva holística con miras al ordenamiento de los sistemas urbanos. Se perfila el urbanismo de hoy como consecución de acciones para el desarrollo del ordenamiento territorial a través del diseño urbano como una herramienta para:

- La planificación
- Organización comunal, como un elemento donde los ciudadanos forman parte del proceso.
- Preservación histórica, para dar valor a la memoria colectiva y reafirmar la identidad cultural.
- Reconocimiento del entorno natural y su manejo adecuado.

El diseño urbano; o la “concepción original de la ciudad” según la acepción de la RAE; es la especialidad del urbanismo que permite proyectar la composición de áreas urbanas basado con especial énfasis en el espacio público y en el componente arquitectónico de su entorno que lo define. Se considera como un puente entre la arquitectura y el urbanismo.

Las tres escalas de intervención del diseño urbano son:

- Espacio urbano o nivel macro; entendiendo a la ciudad como un todo.
- Esquema urbano o nivel intermedio; a esta escala se interviene un distrito que compone esta ciudad o una zona urbana en concreto.
- Detalle urbano o nivel micro; hace referencia a aquellas intervenciones en espacios específicos de los distritos: una calle, un parque, una plaza, etc.

Al comprender que el diseño urbano interviene directamente en el espacio público es necesario definirlo. El Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA), en su libro “Guía para el diseño y construcción del espacio público en Costa Rica”, conceptualiza al espacio público como:

*“El conjunto de áreas exteriores de alcance público, que por su entorno, uso, afectación y naturaleza, suplen las necesidades urbanas colectivas; es decir, son zonas para el uso y el disfrute colectivo- de todos y para todos”. (CFIA, 2008)*

Según el CFIA (2008) el espacio público incluye:

- Áreas para la circulación (peatonal y vehicular)
- Áreas para la recreación pública (activa o pasiva)
- Áreas de equipamiento comunal
- Áreas para el suministro de servicios públicos
- Áreas de protección ambiental

Las premisas para el diseño del espacio público que el CFIA (2008) propone son:

Apropiación:

- El diseño debe adaptarse al sitio en términos de su entorno visual, así como a su topografía y condiciones físicas.
- El diseño debe responder a la idiosincrasia de los habitantes y los direccionamientos municipales.
- El diseñador debe utilizar su creatividad para componer el espacio apropiado, utilizando materiales, colotes, formas, diseños y texturas, cumpliendo con la normativa establecida.

Sistema:

- El espacio público debe diseñarse como un sistema y de forma que el usuario así lo entienda. Por lo tanto, en lo posible, los espacios deben estar interconectados, relacionados o comunicados.
- El diseño como sistema, debe incorporar siempre los conceptos de dimensiones, modulaciones y estandarización apropiados.

## Calidad:

- El espacio público debe construirse con calidad física y ambiental. La calidad va ligada a la solución de necesidades colectivas, con espacio perdurables y bajos costos de mantenimiento.
- El diseño debe utilizar materiales apropiados y los direccionamientos para la correcta construcción.
- Los materiales de construcción debe cumplir las normas nacionales o internacionales de calidad.
- El diseño puede incorporar sistemas de modulación y estandarización de elementos o unidades.

## Accesibilidad:

- El espacio público debe ser accesible para todo tipo de usuario. Debe diseñarse para permitir su uso sin mayores restricciones, con seguridad y comodidad.
- El diseño debe contemplar el uso de los elementos (con dimensiones correctas) para personas con discapacidad.
- El diseño debe propiciar la conectividad del espacio sin obstáculos, esto incluye la conectividad de rampas.

## Seguridad:

- El diseño debe tener como premisa básica la seguridad del peatón
- El diseño del espacio público debe buscar una adecuada relación entre los peatones y los vehículos (tanto particulares como de servicio público), el mobiliario, ciclistas y patinadores, entre otros.
- El diseño deben cumplir con parámetros ergonómicos y no debe generar barreras entre sus diferentes componentes.
- El diseño debe incluir elementos de guía y prevención para personas con discapacidad.

## Mantenimiento:

- El diseño debe prever, como parte funcional, la durabilidad y sostenibilidad de la obra. El diseñador, en conjunto con la entidad o Municipalidad responsable, debe generar los parámetros de mantenimiento (materiales, recursos humanos y económicos, equipos, procesos y tiempos).
- El diseño debe contemplar elementos que requieran un mínimo mantenimiento, utilizando elementos fuertes, resistentes al vandalismo y de fácil limpieza. El diseño, en lo posible, debe considerar elementos segmentados como premisa significativa para el mantenimiento y la reparación.

## Costos:

- En el diseño se deben valorar los costos como una variable primordial. El diseñador debe buscar utilizar los elementos indicados para cada situación o lugar, implementar sistemas constructivos adecuados para garantizar obras durables.
- El diseño debe prever que los costos iniciales de construcción sean compensados con los bajos costos de mantenimiento, y la baja o nula necesidad de reconstrucción o reparación.

El CFIA (2008) propone como fases en el proceso metodológico para la gestión y ejecución del espacio público en Costa Rica los siguientes puntos:

- Planificación: conceptualización de la idea inicial hasta la presentación ante el Consejo Municipal. Es esencial en esta etapa, la recolección de información, el análisis de la misma y efectuar un diagnóstico para poder concebir y planificar el proyecto integralmente.
- Formulación: estructuración y viabilidad técnica, económica y legal. Se concibe el proyecto hasta nivel de anteproyecto arquitectónico. Se desarrolla la viabilidad financiera y legal. Se escoge el tipo de licitación que se desea, de acuerdo con el monto y los recursos disponibles –humanos y económicos-, variables que exigen uno u otro tipo de licitación.
- Desarrollo e implantación: elaboración de planos de construcción, ejecución de la construcción y entrega de obras

- Seguimiento y control: definición de la estrategia administrativa, legal y económica para el mantenimiento. Un proyecto de espacio público no termina en el momento que es recibido por la Municipalidad, de allí en adelante, existirá un responsable que garantice su permanencia en el tiempo con calidad y eficiencia.

Se recomienda revisar el Modelo de Gestión para un Proyecto de Espacio Público planteado por el CFIA (2008), donde se describe más detalladamente el anterior proceso metodológico. Los autores participantes en este proceso en Costa Rica se exponen en la siguiente tabla:

<b>Nivel local o Municipal</b>	<b>Nivel Nacional o Estatal</b>	<b>Sector privado</b>
Alcalde. Consejo Municipal. Tesorería y contaduría. Proveeduría. Catastro. Ingeniería / Dependencia para generar proyecto. Organizaciones Comunales.	MOPT. MINAE. SETENA. Ministerio de Salud. Contraloría General de la República. Energía eléctrica: ICE, CNFL, ESPH, JASEC, etc. Agua potable, acueductos y alcantarillado: AYA, ESPH, acueductos rurales y acueductos privados. Cable / internet: Cable Tica, AMNET. INVU. IFAM. Bancos Nacionales. Registro de la Propiedad. Universidades Públicas que imparten la carrera de Arquitectura: UCR – ITCR.	CFIA Consultores en ingeniería. Consultores en topografía. Consultores en arquitectura, urbanismo y paisajismo. Consultores en suelo. Diseñadores / Constructores. Consultores externos. Entidades publicitarias. Universidades Privadas que imparten la carrera de Arquitectura.

Basado en CFIA (2008)

Según el CFIA (2008) las obras de interés público son responsabilidad de las entidades gubernamentales, pero debe promoverse la formulación de proyectos de espacio público por parte de la empresa privada, o como proyectos mixtos de inversión pública y privada. El CFIA (2008) señala que el financiamiento para la gestión, ejecución y mantenimiento del espacio público se pueden obtener mediante las fuentes de financiamiento que se mencionaran a continuación.

Recursos municipales para desarrollar el espacio público:

- Contribuciones especiales
- Tasas (recolección de basura, por ejemplo)
- Impuestos de patentes para el ejercicio de actividades comerciales, impuestos de construcciones sobre obras civiles, otros impuestos locales, impuestos de bienes inmuebles
- Impuestos nacionales
- Transferencia acordadas por la Asamblea Legislativa

Otras fuentes de financiamiento

- Emisión de Bonos
- Créditos Bancarios
  - Créditos solicitado a los bancos del Sistema Bancario Nacional
  - Préstamos con el instituto de Fomento y Asesoría Municipal
  - Fondo PROMUNI del Banco Centroamericano de Integración Económica
  - Fondo de Pre-inversión del Ministerio de Planificación y Política Económica
  - Créditos con la Banca Privada
- Búsqueda de nuevas opciones para mejorar ingresos municipales

### 2.5.3. Seguridad urbana

#### 2.5.3.1. Prevención de la delincuencia mediante el diseño ambiental

##### 2.5.3.1.1. Antecedentes

*Jane Jacobs: "los ojos en la calle"*

Jacobs es la precursora de una de las posturas frente al mecanismo de vigilancia natural que se traduce en una solución arquitectónica permeable y de espacio urbano integrado, en 1962 publica un libro, *Death and Life of Great American Cities* (Muerte y vida de las grandes ciudades, 1973), donde retoma algunas propuestas de la escuela de Chicago sobre de la importancia del control social informal en la prevención del delito. Apunta que el control informal depende de la permanencia de gente en los lugares a vigilar. Sugiere que para "hacer" ciudades más seguras hay que diversificar los usos del suelo urbano, promoviendo mayor actividad en la calle, estimulando la creación de controles informales y creando mayores posibilidades de vigilancia de los espacios urbanos. La idea de Jacobs es conjugar la actividad vecinal natural con las posibilidades de observación.

Con la finalidad de garantizar que los peatones (usuarios) y habitantes de la ciudad ejerzan la casual, pero constante vigilancia desde las ventanas de los edificios a las diversas actividades realizadas en el espacio público, Jacobs desarrolló y difundió el concepto de "ojos en la calle".

Rau (2007), señala que al Jacobs postular que las calles son los principales órganos de una ciudad y que una vereda urbana en sí misma no es nada, que es una abstracción, la que adquiere significado en conjunto con los edificios y usos que se ubican en el borde; ella entendió que tanto las veredas, como sus usuarios son participantes activos del control informal del espacio público.

Jacobs propone tres nociones básicas que deben aplicarse de manera equilibrada para que una vereda sea segura, esto desde el punto de vista de la sensación de seguridad en el espacio público, las cuales son:

- Debe existir una clara demarcación entre los espacios públicos y privados.
- Deben existir ojos en la calle que miren lo que ocurre y que pertenezcan a los propietarios naturales del espacio público.
- Debe ser usada continuamente.

La postura de Jacobs fue y ha sido muy criticada por diferentes autores provenientes de diversas especialidades. Rau (2007), menciona algunas de estas, las cuales son:

- Linden (1997) reprochó las observaciones y conclusiones de Jacobs como simplistas y románticas.
- Rick Linden en el libro "Building a Safer Society: Crime Prevention in Residential Environments. Canadá Mortgage and Housing Corporation", sostiene que el mecanismo de vigilancia natural no basta para hacer ambientes seguros, ya que el fenómeno de la delincuencia es más complejo.

Rau (2007) apunta que investigaciones posteriores demostraron que la vigilancia natural sólo la realizaban individuos de la misma comunidad conocidos entre sí, como familiares y amigos; mientras que las investigaciones, conducidas por Ramsay y por Roncek y Roncek & Bell, probaron que muchos lugares ubicados en áreas de alta interacción social experimentaban altos índices de delincuencia, aunque se realizara el mecanismo de vigilancia natural.

Van Soomeren (2007), sostiene que Jacobs parece no solamente sobrestimar la influencia de la vigilancia natural de los delincuentes, también sobrestima la influencia que el entorno físico tiene sobre el comportamiento humano. La creación de mejores oportunidades para la vigilancia natural (o control informal) no dan lugar automáticamente a un control efectivo real.

*Oscar Newman: teoría del espacio defendible*

Newman en 1972, desarrolla el concepto del espacio defendible partiendo del problema de la vigilancia natural. Este autor explica que para mantener el orden en un área residencial es crucial la territorialidad y la distinción entre el espacio público y privado. Rau (2007), explica que la territorialidad genera un sentido de propiedad que aumenta la

responsabilidad personal, la vigilancia y un sentimiento protector por parte del residente que puede prevenir el crimen. Newman propone tres causas del surgimiento de conductas antisociales en desarrollos residenciales de altura, estos son: el anonimato de sus habitantes, producto del gran tamaño de los conjuntos; la falta de vigilancia, que se generaba antes de manera natural desde el interior de los edificios; y la inexistencia de rutas alternativas por diseños tipo laberinto. Estos postulados suscitan una graduación tipológica de espacios en los conjuntos residenciales: espacio público, semi-público, semi-privado y privado.

Una observación importante de esta graduación tipológica, según Rau (2007), es que los espacios urbanos diseñados por Newman buscan minimizar el tránsito de peatones. El objetivo es que los potenciales agresores saben que probablemente alguien está alrededor de la casa regularmente y cuida el espacio. Otra de las propuestas arquitectónicas desarrolladas por Newman, mencionadas por Rau, es la de las comunidades cerradas; donde estas comunidades, en su diseño, cerraban literalmente su perímetro definiendo sólo un acceso posible, con el fin de controlar a quien entraba o salía de la comunidad.

La conclusión de dos proyectos pilotos, uno en Asylum Hill, Connecticut, y el otro en Portland, Oregon promovidos por las agencia Federales de Estados Unidos, fue que los resultados de cambios físicos eran prometedores, pero que no tenían éxito en áreas donde se experimentaban problemas sociales como falta de cohesión de lazos comunitarios, violencia intrafamiliar y microtráfico de drogas. Por lo tanto, debían realizarse estrategias conjuntas, físicas y sociales para reducir los índices de delincuencia en aquellos casos.

Rau (2007), afirma que el trabajo de Newman ha sido ampliamente criticado por:

- Promover determinismo arquitectónico (Mayhew, 1981; Harries, 1980)
- Ignorar fenómenos contextuales y sociales (Le Beau, 1987)
- Desajustes metodológicos (Byrnum & Purry, Saville & Sarkissian 1998)

#### 2.5.3.1.2. CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design)

La sigla CPTED, que quiere decir en español "Prevención de la Delincuencia Mediante el Diseño Ambiental", fue acuñada en 1972 por C.Ray Jeffery, se basa, según Rau

(2007), en la idea de que la ocurrencia de delitos en determinados espacios, ocurriría debido a las características del entorno físico y social. Lo que permite plantear que es posible alterar el entorno físico y social de manera que se disminuya la probabilidad de que ocurran delitos.

De acuerdo a Jeffrey:

*"El medio ambiente urbano puede influir en el comportamiento criminal en particular y en el comportamiento en general de dos maneras; físicamente, proporcionando el entorno físico al que los individuos responden; socialmente, proveyendo las relaciones sociales a la que responden los individuos. Las características físicas del medio ambiente urbano más negativas son ruido, polución y sobrepoblación. Las características sociales son alineación, soledad, ansiedad y deshumanización". (Jeffrey, 1972; citado por Rau, 2007: 468)*

CPTED propone cuatro conceptos básicos, en palabras de Rau (2007; pp.:468-469) estos conceptos son:

- **Control natural de los accesos**

El control natural de los accesos promueve el diseño de elementos arquitectónicos a modo de umbrales para crear en los potenciales, asaltantes la percepción de que hay un riesgo en elegir esa área porque tiene un usuario específico en un acceso espacial determinado. Las principales recomendaciones físicas que considera son: conectar accesos directos con áreas observables, prevenir la colocación de accesos en áreas no observadas, diseñar espacios que orienten a los usuarios, dando indicación natural de salida o de entrada, y proveer un número limitado de rutas de acceso.

- **Vigilancia natural**

La vigilancia natural es una estrategia de diseño que busca incrementar la visibilidad sobre un espacio, a través de una apropiada ubicación, diseño de ventanas, iluminación y diseño de paisaje. Se busca aumentar la capacidad de los habitantes urbanos de observar la actividad que ocurre en el entorno, lo que provee la

oportunidad de modificar comportamientos inadecuados o reportarlos a la policía o al dueño de la propiedad. Cuando la vigilancia natural es utilizada en su máximo potencial por actores de un circuito de paz, aumenta la posibilidad de inhibir el crimen, al hacer que el comportamiento del agresor sea fácilmente notable.

- **Mantenición**

El concepto de mantención de espacios urbanos se refiere a la necesidad de tener planes de manejo, de limpieza y jardinería, de los espacios públicos desde el momento de inicio de una estrategia CPTED. En este sentido, es muy importante que el espacio urbano sea percibido por los usuarios como un espacio cuidado. Se puede asociar el concepto de mantención de espacio urbano con la teoría conocida como de "las ventanas rotas", que supone que un espacio deteriorado localiza mayor delitos de oportunidad que uno en buen estado de mantención.

- **Reforzamiento territorial**

El concepto de reforzamiento territorial alude al sentido de afecto que establece el habitante con su entorno inmediato y que, por lo tanto, cuida. El diseño de espacios que buscan aumentar un sentido de afecto en sus usuarios puede requerir diversas técnicas, como por ejemplo, el ubicar deliberadamente actividades seguras en áreas potencialmente inseguras.

Ahora bien, Rau (2007) indica que los conceptos descritos anteriormente se articulan entre sí y forman un quinto concepto; el de la participación ciudadana en toda la implementación de la metodología. Dice que uno de los aspectos claves abordados por la metodología CPTED es el diagnóstico y diseño de estrategias ambientales que aborden el problema de la percepción de temor a ser víctima de la delincuencia en el ambiente urbano. La propia percepción que tenga el habitante urbano de su entorno es clave para construir un diagnóstico del barrio que responda a las reales necesidades ambientales de los usuarios del espacio.

Es importante prestar atención a lo mencionado por Van Soomeren (2007), este autor menciona que el delito es sólo uno de los actos que provocan sentimientos de

inseguridad, su influencia puede contrarrestarse con otros factores. Apunta que prevenir el delito (hacer que los delitos disminuyan) no significa necesariamente que el sentimiento de inseguridad también disminuirá.

Retomando lo mencionado por Rau (2007), existen encuestas de percepción de inseguridad en diversos países de Latinoamérica que manifiestan que la percepción de inseguridad frente a la posibilidad de ser víctimas de un delito es, en algunas ocasiones, más alta que la ocurrencia efectiva de delitos. Otras investigaciones han demostrado también que desde un punto de vista espacial, la ubicación de áreas de concentración del temor no corresponde necesariamente con las áreas de concentración de delitos. Para CPTED el habitante urbano sería experto en el conocimiento de su propia sensación de seguridad ambiental, ya que es él el que transita por el espacio urbano y percibe umbrales de temor asociados a diversas variables ambientales. Lo anterior se afirma porque la metodología CPTED cubre un espectro clave del problema delictivo en las ciudades que es el ámbito de la percepción de inseguridad, y que complementa la visión clásica de la prevención situacional enfocada en la oportunidad delictiva y al ejercicio racional de costo beneficio que realizaría el delincuente antes de cometer un delito. De lo anterior se concluye que la aplicación de un estrategia integral de prevención situacional requeriría la incorporación de estrategias que tengan como objetivo, tanto la reducción del delito de oportunidad como de la percepción de inseguridad urbana.

#### 2.5.3.1.3. Geoprevención

Por último, Hernando (2007) explica que la "geoprevención" es una nueva herramienta para la gestión policial y la prevención de la delincuencia a partir de la utilización de herramientas SIG<sup>1</sup> (Sistemas de Información Geográfica). Según esta nueva concepción, el diseño de las medidas encaminadas a la reducción de la violencia, sin ser ajeno a la comunidad, a sus características y a las de la población que reside en ellas, precisa de estas

<sup>1</sup> Según el NCGIA (National Center for Geographic Information and Analysis) el SIG es un sistema de hardware, software y procedimientos elaborados para facilitar la obtención, gestión, manipulación, análisis, modelado, representación y salida de datos espacialmente referenciados, para resolver problemas complejos de planificación y gestión territorial.

herramientas tecnológicas para analizar todas las posibilidades y recursos territoriales para contribuir a la reducción del crimen. Estas nuevas metodologías van más hacia la prevención y contención del hecho delictivo antes de su ejecución que al desarrollo de instrumentos exclusivamente punitivos. Este proceso de trabajo en equipo con la comunidad urbana ayuda también a priorizar las áreas que requieren una mayor atención, y permiten también tomar decisiones de una forma más rápida. La “geoprevención” es una alternativa importante, ya que articula las redes informales de control social, además de promover la descentralización a nivel de barrio de la gestión de los pequeños conflictos, a través de estructuras públicas y con el protagonismo del tejido social. Solo las instancias de control formal no sirven, si no hay un sustrato de relaciones y una organización informal entre ciudadanas y ciudadanos, que son los que en definitiva crean seguridad.

Según Hernando (2008), el análisis geopreventivo de la violencia urbana se fundamenta en los siguientes rasgos:

- La búsqueda de nuevas formas de organización de la participación de todos los agentes sociales implicados en la relación dialéctica seguridad-violencia y en el análisis global y transversal de sus implicaciones urbanas y territoriales, así como de las transformaciones resultantes.
- La formulación de una crítica a la falta de transparencia del proceso de producción de ciudad y por extensión de todo el fenómeno urbano, y en consecuencia a los procesos de estigmatización, de segregación y de exclusión social, además de los conflictos que genera entre sus habitantes.
- La asunción de un rol activo, de cara a la toma de decisiones en los procesos duales detectados. Este posicionamiento debe superar las actitudes pasivas, relacionadas con la solución y mitigación de los problemas y conflictos urbanos.
- La utilización de potentes herramientas de gestión territorial como son los Sistemas de Información Geográfica.

Los objetivos que deben contemplarse desde cualquier aproximación que haga uso del enfoque de la geoprevención son (Hernando, 2008):

- Definir los principales tipos de riesgos securitarios generados por el deterioro de la calidad de vida, por las formas de confrontación entre miembros de una comunidad, o por las conductas violentas y antinormativas de los ciudadanos.
- Conocer la relación que existe entre esos riesgos securitarios no sólo con la morfología de los asentamientos urbanos y sus dinámicas, sino también con las diferentes tipologías derivadas del crecimiento histórico de la ciudad.
- Describir las pautas de localización de los comportamientos delictivos, en relación con los distintos tipos de riesgos y a los diferentes modelos de asentamiento, concentración y evolución urbana, poniéndolos en relación con la seguridad subjetiva y objetiva de los ciudadanos.
- Identificar los factores de localización, o fuerzas capaces de explicar esos comportamientos delictivos en los distintos ámbitos urbanos, desde una relación de causa - efecto.
- Analizar la evolución temporal y el dinamismo espacial de la seguridad ciudadana, lo que supone establecer los cambios que conocen los factores y pautas de localización, así como los flujos o interrelaciones entre cada uno de los diferentes tipos de hechos delictivos, intentando definir etapas o fases de características diferenciadas y su relación con la propia dinámica de la ciudad (formal, estructural y funcional).
- Elaborar clasificaciones o tipologías de espacios identificados por el cruce de variables que hagan relación tanto al grupo de características homogéneas de la trama urbana (temporales, formales, etc.), como a los niveles securitarios previamente definidos y marcados por los diferentes tipos de actividades delictivas detectadas.
- Evaluar el impacto territorial derivado de la localización de estas “desutilidades” en el tejido urbano, así como los comportamientos, la movilidad y estructura de la población, en la relación existente con los procesos de urbanización, los efectos del crecimiento económico, o sencillamente con las muestras tangibles de bienestar

social, de sus “desutilidades”, o de los procesos de exclusión social observados en los entornos urbanos.

- Establecer las asociaciones espaciales que se deriven de la aplicación de las diferentes acciones, programas y proyectos dirigidos desde los sistemas de control social, que estén en relación con la población y las propuestas de seguridad, así como el análisis de las interrelaciones espaciales o flujos que las caracterizan.

### 3. CAPÍTULO 2: ANÁLISIS DE CASOS

#### 3.1. Ámbito nacional

##### 3.1.1. Caso: Plan de Regeneración y Repoblamiento del Centro Urbano de San José

Costa Rica, Leyes y Decretos (2004) **DECRETO N° 31730-PLAN-MIVAH (Repoblamiento Urbano)**. Costa Rica: Presidencia de la República, San José.

Municipalidad de San José (s.f.) **Explicación sobre el Plan de Regeneración y Repoblamiento de San José**. Municipalidad de San José, Oficina del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, San José.

Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano (2003) **Informe de la Comisión de Repoblamiento y Regeneración de San José**. Municipalidad de San José, San José.

##### 3.1.1.1. *Área territorial de referencia*

El centro urbano de la ciudad de San José comprende los Distritos Carmen (al noreste), Merced (al noroeste), Hospital (al suroeste) y Catedral (al sureste); pertenecientes al Cantón Central de San José.

##### 3.1.1.2. *Problemas detectados previo la implantación del plan*

- Contracción de la inversión en nuevas edificaciones en los cuatro distritos centrales de San José.

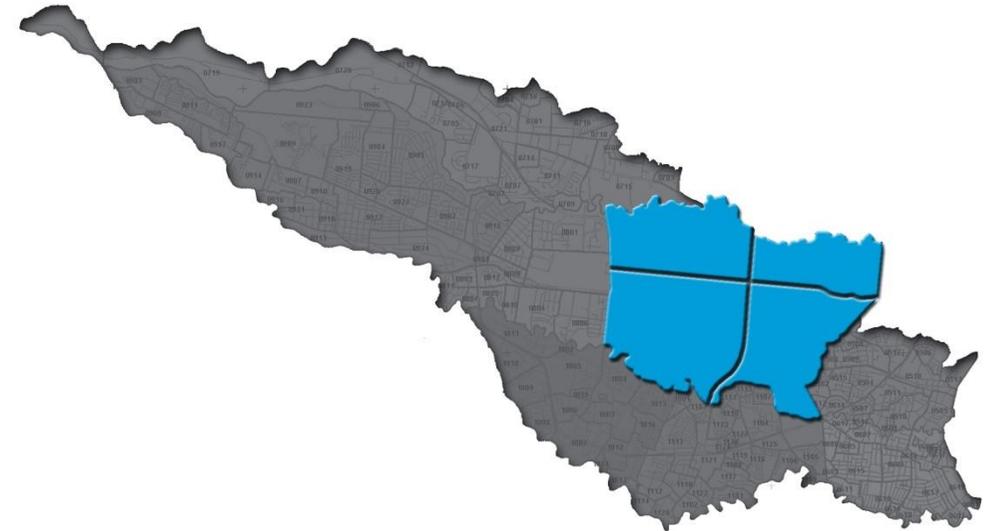


Ilustración 37: Área territorial de referencia, Plan de Regeneración y Repoblamiento de San José. Elaboración propia.

- La desconcentración del comercio y los servicios públicos y privados
- Conversión de la ciudad en una gran plataforma de transición e intercambio de flujos de personas.
- Especialización en el uso del suelo producto de actividades diurnas (comercio y servicios), convirtiendo a ciertos sectores en espacios de transgresión y peligrosidad en la noche.
- Inseguridad ciudadana
- Desocupación de los edificios de oficinas en el centro de San José.
- Congestión vial debido al crecimiento desmesurado de la flota vehicular asociada a las restricciones de las vías y las aceras y la concentración de actividades en el centro de San José. Así como tiempos de viaje irracionales.

**3.1.1.3. Objetivos del plan**

- a- Procurar que las políticas de repoblamiento y renovación urbana tomen en consideración la prevención y el control de la contaminación, propiciando un uso sostenible del suelo y protegiendo la calidad del aire;
- b- Procurar la inclusión de los sectores estatal, municipal, privado y de cooperación internacional en la gestión y financiamiento del repoblamiento y regeneración urbana.
- c- La ordenación de las actividades, diurnas y nocturnas, en relación con las condiciones propias de una ciudad habitada, así como su armonización con los instrumentos jurídicos que las regulen,
- d- La implementación de políticas dirigidas a motivar la inversión,
- e- Servir de marco de acción, y amparo, de políticas financieras, económicas y sociales, que establezcan situaciones que incentiven las inversiones en el centro de la ciudad, de manera que las instituciones bancarias, públicas y privadas, así como otras instituciones financieras, puedan crear programas especiales de financiamiento, para proyectos dirigidos o patrocinados por el Programa,
- f- Crear las instancias necesarias para dirigir el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José,
- g- Instaurar los instrumentos jurídicos y técnicos que involucren a todos los sectores comunitarios y productivos interesados,
- h- Enmarcar dentro de un ámbito de acción predeterminado, las políticas de desarrollo urbano, como transporte, vialidad y vivienda.
- i- Amparar la gestión, dentro de la Administración Pública, de mecanismos o convenios facilitadores de crédito, trámite e inversión, para proyectos que se inscriban dentro del proceso de renovación urbana.

j- Congruencia entre los fines del Programa, las políticas institucionales y las regulaciones aplicables en la zona que sea declarada como de Regeneración Urbana.

k- Respeto y adherencia, por parte de las instituciones del Estado, a las políticas de Regeneración y Repoblamiento establecidas en el Plan Director Urbano del cantón de San José, una vez sean debidamente aprobadas

**3.1.1.4. Soluciones propuestas**

Las medidas que se han llevado a cabo para mejorar las condiciones de la ciudad de San José son:

- Desalo del comercio informal.
- Construcción de obras de infraestructura pública.
- Regulación de la publicidad exterior.
- Arborización urbana.
- Mejora en el servicio de recolección de desechos sólidos.
- Canalización de caudales de agua, para evitar inundaciones.
- Ampliación y fortalecimiento de la Policía Municipal.
- Labores para atender y rehabilitar a las personas en situación de indigencia
- Tareas de vigilancia conjunta con el Ministerio de Seguridad Pública y el Patronato Nacional de la Infancia (PANI), con el fin de evitar la explotación sexual de menores y el tráfico de drogas.
- Apoyo a las pequeñas y medianas empresas.
- Promoción de la inversión; la simplificación y modernización de los trámites municipales.
- Inserción en la sociedad de la información; y el soporte al arte público y la cultura.
- Para que el proyecto sea factible, se requieren incentivos. La Municipalidad ha propuesto reducciones en los tributos municipales y la agilización de los trámites, como los permisos de construcción. El gobierno central evalúa otras más importantes, desde el punto de vista económico, como una bonificación, sobre el precio final de las viviendas, para quienes quieran vivir en el centro, recursos que podrían obtenerse de lo que el Estado ahorraría en cuanto a no tener que

desarrollar infraestructura básica en zonas que no la tienen (acueductos, alcantarillados, sistemas eléctricos, escuelas, calles, etcétera).

### 3.1.1.5. Componentes del proyecto

En el planteamiento del Plan se definieron cinco componentes básicos en los que debería estar dividido. A continuación se hace una referencia de los objetivos planteados para cada componente.

#### 3.1.1.5.1. Componente socio-cultural

-Orientar el proceso de repoblamiento de manera que sea representativo de la sociedad costarricense, dirigido a los diferentes tipos de familia y estratos sociales.

- Impulsar un conglomerado social diverso y con ingresos variados, con el fin de evitar la especialización del uso del suelo y por lo tanto del centro urbano.

- Impulsar un proceso de credibilidad de la población y empoderamiento por parte de ellos de las actividades y espacios públicos, los que deberían reflejar condiciones de desarrollo de mayor calidad urbana que las actuales.

- Estudiar soluciones físicas y espaciales, así como económicas y socio culturales adecuadas para atender la invasión de los espacios públicos por grupos organizados de carácter informal.

- Rescatar las áreas de mercado tradicionales de nuestro entorno urbano, fortaleciendo su desarrollo y potenciando su atracción social.

- Fortalecer la credibilidad social del centro de la ciudad, saneando el entorno urbano de problemas y patologías sociales, a través de mecanismos apropiados.

- Garantizar la seguridad ciudadana a través de la reconquista y ocupación del espacio social de la ciudad por parte de la población, y a través de la coordinación de los grupos de seguridad pública estatal y municipal, así como de la policía de tránsito.

- Atender e integrar los grupos de población inmigrante, evitando crear ghettos no deseables.

- Atraer más población al centro, a través de la conservación de prácticas culturales tradicionales y otras de carácter económicas (cines, teatros, eventos culturales, apertura de museos y otras actividades culturales.)

#### 3.1.1.5.2. Componente económico

- Reducir al mínimo el impuesto de construcción municipal para los proyectos específicos de este Plan de Repoblamiento.

- Eliminar el impuesto de transferencia de bienes inmuebles para efecto de la compra de las propiedades por parte de los interesados y por una única vez.

- Reducción o eliminación del impuesto de bienes inmuebles para los proyectos específicos de este Plan de Repoblamiento, por un plazo determinado.

- Disponer de recursos financieros e incentivos fiscales a efectos de impulsar la remodelación de la infraestructura predial del centro de la ciudad.

- Eventual eliminación o reducción del impuesto de ventas de los materiales de construcción para los proyectos específicos de este Plan de Repoblamiento.

- Simplificar y agilizar los permisos municipales de construcción e incluso darles un tratamiento prioritario a estos proyectos.

- Convertir las patentes municipales en instrumento de control urbano.

- Involucrar a los entes financieros que deben estar anuentes a participar en los planes de crédito propios de una operación de repoblamiento.

3.1.1.5.3. Componente Urbano

- Remodelar para residencias y otros usos los edificios existentes abandonados o de poco uso, otorgando a sus propietarios los incentivos fiscales correspondientes.
- Promover política de uso mixto del suelo.
- Aumentar la densidad habitacional de acuerdo a criterios urbanos y socioculturales.
- Considerar medidas ambientales en el desarrollo de los proyectos
- Definir un tratamiento de aceras y arborización de forma armónica con los criterios urbanos, paisajísticos y ecológico.
- Implementar la reorganización y modernización del transporte público.
- Desarrollar una capacidad de estacionamiento vehicular que no vaya en desmedro de los espacios públicos y sociales de la relación costo/ beneficio en proyectos residenciales y en relación a otras medidas de carácter regional futuras.
- Crear e impulsar espacios semipúblicos comunales.
- Impulsar proyectos arquitectónicos con diversidad funcional, con accesos seguros y ambientación natural al máximo, con integración funcional y espacial al tejido urbano.
- Lograr y reglamentar la existencia de áreas verdes generosas y pavimentos más permeables.
- Reutilizar la arquitectura y rescate del patrimonio construido.

- Aplicar tecnologías más limpias para los desechos líquidos y sólidos.

- Generar espacios públicos y privados con sentido de lugar.

3.1.1.5.4. Componente Legal

- Legislar para que los entes del Estado puedan desarrollar sociedades mixtas (públicas y privadas) para estos proyectos específicos.
- Estudiar mecanismos de expropiaciones y/o formar unidades de condominio con los terrenos para proyectos específicos.
- Estudiar una reglamentación de retiros frontales de los edificios para ampliar y mejorar el espacio público de carácter peatonal frente a todas las propiedades, en especial en zonas decadentes o saturadas compensadas por incentivos financieros y municipales (ie: permitir mayor área de construcción a cambio de dichos espacios)
- Declarar inhabitables y demoler los edificios que no cumplan las normas determinadas como tales.
- Revisar los reglamentos de renovación urbana de la Ley de Planificación Urbana y los reglamentos municipales respectivos para apoyar el repoblamiento del centro de la ciudad.
- Impulsar y redactar una ley de declaratoria del área del proyecto, como zona especial para la regeneración urbana, a través de mecanismos económicos, financieros y legales. Dicho proyecto de ley podrá ser igualmente aplicado a toda área urbana propicia para su regeneración, así declarada en los distintos instrumentos de planificación urbana a saber: el Plan GAM, el conjunto de directrices metropolitanas y los planes reguladores cantonales.

3.1.1.5.5. Componente de Divulgación

- Desarrollar material gráfico, escrito, audiovisual y cualquier otro para dar a conocer los alcances del Plan, así como para recibir retroalimentación de los interesados.

- Sin pretender ser rígidos e impositivos, el material divulgativo debería procurar transmitir los conceptos básicos de la propuesta, acompañados de soluciones arquitectónicas y urbanísticas que permitan mostrar hacia dónde se pretende caminar.

- Procurar un mayor acceso a los medios de comunicación oficiales (radio, TV, otras), así como abrir espacios en los medios privados, para informar al público y comenzar una campaña de concientización orientada al Plan de Repoblamiento.

- Impulsar a través de diversas iniciativas, la gestión de seminarios, talleres, charlas, discusiones y debates, que permitan crear un modelo de desarrollo de la ciudad aceptable y entendido por la población, a efectos de generar su implementación y apoyo por parte de todos los sectores.

### 3.1.1.6. Actores participantes

Según el Decreto N° 31730 se autorizan e instan a los ministerios, las instituciones autónomas y cualquier otra institución estatal o pública, a participar y conocer de las políticas establecidas en el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José.

#### 3.1.1.6.1. Comisión de Regeneración y Repoblamiento Urbano de San José.

Para llevar adelante el Programa de Regeneración y Repoblamiento se constituyó la COMISIÓN DE REGENERACIÓN Y REPOBLAMIENTO URBANO DE SAN JOSÉ, como órgano de coordinación interinstitucional y como ente asesor de políticas de regeneración y repoblamiento urbano. La Comisión está integrada por el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y la Municipalidad de San José. La coordinación de la Comisión corresponderá al Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos.

#### 3.1.1.6.2. Ente Consultivo

Está integrado por las instituciones públicas del sector urbanismo, la empresa privada asociada al sector inmobiliario representada por sus respectivas cámaras y

asociaciones, el sector académico público o privado, el sector bancario y financiero, las organizaciones no gubernamentales ligadas al sector inmobiliario, los colegios profesionales.

#### 3.1.1.6.3. Oficina del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José

Se ubica en la Municipalidad de San José y cuenta con el personal que las instituciones miembros de la Comisión de Repoblamiento han designado. Aquellos funcionarios que, no siendo empleados de la Municipalidad de San José, laboran para dicha oficina, lo hacen en calidad de préstamo debidamente respaldado mediante convenio inter-institucional con la Municipalidad de San José.

### 3.1.1.7. Herramientas de gestión y aplicación

Para la correcta ejecución del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José se establecieron tres medios, los cuales son:

a- La Comisión, ya mencionada, como órgano rector máximo del Programa y como tal tiene facultades exclusivas de decisión, definición de políticas, y de conducción del proceso.

b- Un Ente Consultivo, su función es analizar las orientaciones metodológicas del proceso y recomendar las eventuales propuestas o proyectos, dentro del marco de acción del programa, y consecuentemente asesorar a la Comisión de Repoblamiento y Repoblamiento Urbano de San José en ese sentido.

c- La Oficina del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José es una agencia de ejecución y gestión municipal del Programa. Las funciones de esta oficina son la gestión, divulgación, promoción, intermediación y de cualquier otra forma que sean necesarias para la correcta ejecución de las decisiones tomadas por la Comisión.

### 3.1.1.8. *Financiación*

La Oficina Ejecutora del Plan de Regeneración y Repoblamiento del Centro de la capital, como nueva dependencia municipal, busca los recursos para el proyecto en las entidades financieras nacionales e internacionales, y gestiona una mesa inmobiliaria, donde los propietarios de terrenos, los inversionistas, los desarrolladores y los clientes finales, puedan ponerse de acuerdo sobre la manera en la cual se puede llevar a la práctica este proyecto.

### 3.1.1.9. *Proyectos complementarios*

- REDESUB, proyecto de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz, en cuál consiste en la instalación de una red eléctrica subterránea en el centro, así como de un estético sistema de iluminación y, en conjunto con la Radiográfica Costarricense S.A. (RACSA), una conexión de alta velocidad a Internet, que mejora las ventajas competitivas de la urbe, con respecto a otras zonas de desarrollo empresarial del país.
- El Sistema Integral de Transporte Público que junto a la propuesta de Sectorización del Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT) pretende reordenar la circulación de autobuses en la capital.
- Ejes de Travesía, es decir vías de desfogue de tránsito privado, demarcadas y definidas sobre el sistema arterial de calles y avenidas existentes.

### 3.1.1.10. *Aspectos Negativos*

Tomado de la “Explicación sobre el Plan de Regeneración y Repoblamiento de San José” (MSJ, s.f.) dos aspectos negativos de esta propuesta son:

- La iniciativa, no implica la compra o expropiación de tierras por parte de la Municipalidad de San José. El desarrollo del repoblamiento, depende, en gran medida, de la visión del sector privado y sus distintos actores: propietarios de tierras, inversionistas, desarrolladores y clientes finales.
- Dentro de los planes del ayuntamiento, no está el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social para la capital. De ninguna manera, la Municipalidad de San José, ha pensado en atender las necesidades habitacionales de los sectores

con menos recursos, ya que para esto, el Estado central cuenta con el sistema nacional para la vivienda. El proyecto no tiene relación con las ofertas políticas de vivienda o con los programas del Banco Nacional Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) o el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). Se recomienda acudir a estas instituciones, cuando se busque ayuda para solucionar problemas de incapacidad de acceder a soluciones habitacionales gestionadas por el sector privado.

## 3.2. **Ámbito internacional**

### 3.2.1. **Caso 1: Ciudad de Bilbao, España.**

García, P; Loyola, C; Lacámara, A; Ramírez, C. (2004) **Plan estratégico de revitalización de Bilbao Metropolitano**. Escuela de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica, Santiago de Chile.

Martínez, C.; Montero, A.; Saavedra, M (s.f.) **Plan de renovación de Bilbao y la ría del Nervión**. Escuela de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica, Santiago de Chile.

Rojas, E; Rodríguez, E; Wegelin, E (2004) **Volver al Centro. La recuperación de áreas urbanas centrales**. Banco Interamericano de Desarrollo, Washington DC.

#### 3.2.1.1. ***Área territorial de referencia***

Área metropolitana de Bilbao, Bilbao Metropolitano o Gran Bilbao; está formada por los municipios desarrollados entorno a la Ría de Bilbao y sus montes. La ciudad de Bilbao se encuentra ubicada a lo largo de la Ría del Nervión en el extremo norte de España con conexión directa con el mar Cantábrico; por lo tanto, el desarrollo urbano estuvo vinculado al estrecho valle comprendido entre cadenas montañosas dividido por la Ría.

##### 3.2.1.1.1. **Características de la ciudad de Bilbao según Martínez (s.f.)**

La ciudad de Bilbao es la capital industrial, económica, financiera, comercial, universitaria y cultural de la Comunidad Autónoma del País Vasco; y de la provincia de Vizcaya. Junto a 44 comunas forma el denominado Bilbao Metropolitano, del cual ella es la capital; Bilbao representa a su vez más del 50% de la población del País Vasco.

Bilbao tiene un pasado industrial importante, era una de las ciudades con mayor influencia en la economía española antes de la crisis del 70. El desarrollo industrial se

emplazaba en la ribera derecha de la Ría, lo que corresponde entre otras, al área de Abandoibarra, sector trabajador y proletario; mientras que la ribera izquierda, lo que es Deusto, corresponde a un sector elegante y capitalista.

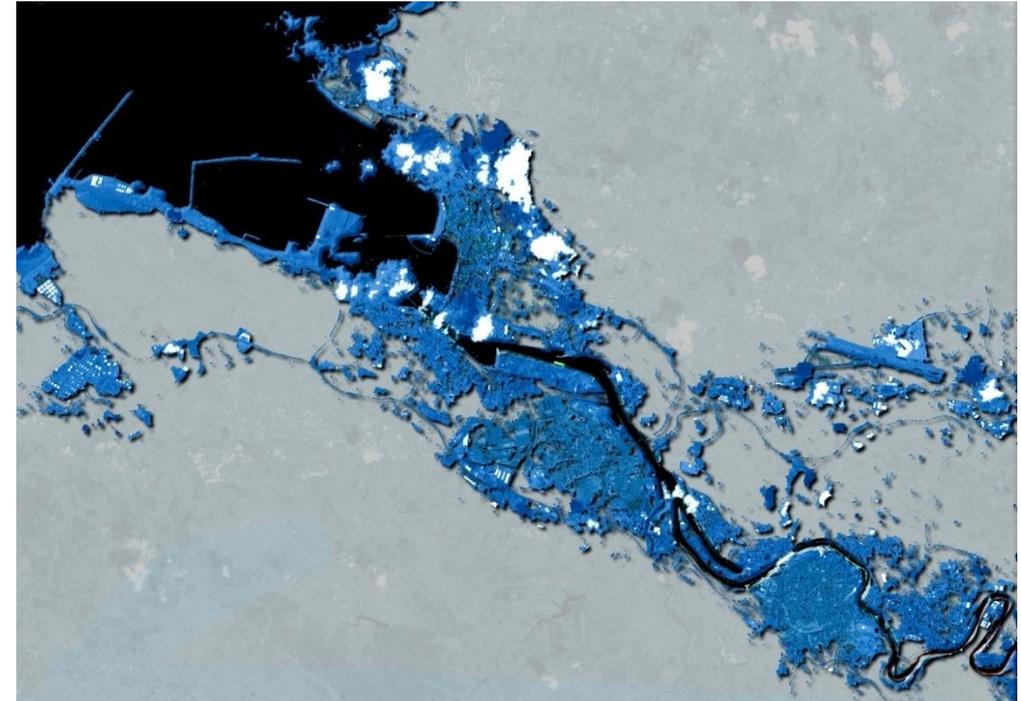


Ilustración 38: Mancha urbana de Bilbao. Elaboración propia.

Esto cambia drásticamente después de los años 70, con la crisis industrial del sistema de organización productivo fordista y sumado a ello la crisis del petróleo del 73. Bilbao, con una actividad económica mono-productiva centrada en las industrias del tipo minero, manufacturero, portuario y metalúrgico, cayó estrepitosamente; con grandes repercusiones sobre la calidad de vida de sus habitantes y el medio ambiente.

### 3.2.1.2. *Problemas detectados previo la implantación del plan*

Uno de los principales problemas detectados fue el declive económico de la ciudad, lo cual exacerbó los problemas sociales, redujo los ingresos del gobierno local y condujo al deterioro de la estructura física de la ciudad.

La colonización del espacio central de la ciudad por actividades portuarias e industriales que lo especializaron, impidió otros usos más urbanos vinculados a la población existente. La Ría del Nervión, sus afluentes y las actividades industriales que se localizaban a los márgenes se constituyeron en barreras físicas que separaban los barrios obreros de las áreas ocupadas por la clase media; por lo tanto, se convirtieron en lugares de exclusión, no-lugares, a diferencia de otras ciudades donde poseen valores paisajísticos, recreativos y de integración urbana.

A causa del emplazamiento de Bilbao en un valle comprimido entre colinas a lo largo de la Ría del Nervión, la ciudad presentaba los siguientes problemas:

- Alta densidad de ocupación del suelo urbano
- Conflictos de uso de suelo entre actividades industriales y residenciales
- Congestión del tránsito rodado

#### 3.2.1.2.1. *Problemas ambientales*

- Debido a que la Ría del Nervión y sus afluentes fueron los colectores a cielo abierto de los residuos industriales y urbanos, las condiciones ambientales de Bilbao eran malas.
- La acumulación de industrias pesadas en un territorio pequeño; causaba gran contaminación atmosférica, donde los factores topográficos exacerbaban la situación debido a que encajonaban la contaminación en un valle rodeado por altos relieves y abierto sólo a los vientos dominantes del noroeste, pero cerrado al sudeste.

#### 3.2.1.2.2. *Con respecto a la gestión del suelo*

- Esta se hace de forma parcial y de municipio en municipio debido a que no existe una estructura de gestión del suelo en el contexto del área metropolitana. No existe una entidad con responsabilidad sobre la política del suelo de la aglomeración.

#### 3.2.1.2.3. *Desempleo, migraciones y despoblamiento de Bilbao*

- El paro de las industrias generó una gran tasa de desempleo, que como consecuencia derivó en una explosión de la migración hacia otras zonas. La tasa de crecimiento poblacional se estancó y Bilbao comenzó a perder población.

#### 3.2.1.2.4. *Problemas de infraestructura, áreas degradadas y tejido urbano*

- El emplazamiento de las industrias genera una desconexión entre muchos de los sectores de la ribera, bloquea el acceso al frente de agua, y es un obstáculo para el desarrollo de proyectos urbanos en las zonas centrales. Los terrenos industriales pasivos, presentan un foco de contaminación constante y de usos marginales de esas zonas (pastoreo de animales, lavado de automóviles).
- La infraestructura ferroviaria, portuaria y vial; orientada a los procesos industriales es agresiva, invasiva, ineficiente y constituye en muchos casos barreras físicas para el desarrollo homogéneo de las distintas zonas.

### 3.2.1.3. *Objetivos del plan*

#### 3.2.1.3.1. *Objetivo general*

- Lograr de una posición competitiva del Bilbao Metropolitano en el marco internacional recuperando su antiguo poderío gracias a una reestructuración de su base industrial, para convertirla en una moderna metrópoli de servicios que consiga reubicarse en una óptima posición de cara al siglo XXI.

### 3.2.1.3.2. Objetivos específicos

- Revitalizar la estructura económica de la ciudad de Bilbao.
- Mejorar la accesibilidad interna de la aglomeración metropolitana.
- Recuperar el área urbana central rehabilitando los barrios existentes (los más antiguos principalmente) y recuperar los sectores degradados.
- Hacer atractiva a Bilbao como lugar de residencia, con el fin de captar inversión para actividades de investigación y de tecnología avanzada.
- Evitar la exclusión y la marginación, ya sean estas individuales o familiares, fomentar la búsqueda y análisis de factores explicativos de esta situación social, por lo cual la solidaridad se presenta como uno de los objetivos prioritarios, en el centro de todo el desarrollo urbano y otorgar una gestión pública hacia la sociedad civil orientada a una acción social pluralista.

### 3.2.1.4. **Soluciones propuestas**

- El Plan Estratégico, que interviene a una escala global del territorio y realiza propuestas sobre las opciones socio-económicas de desarrollo de la aglomeración.
- El Plan Regional de Desarrollo, que define las directrices de crecimiento económico y físico para el complejo urbano regional y urbano de Bilbao, San Sebastián y Vitoria.
- El Plan Territorial, como formulación de las grandes líneas directrices provinciales para la reserva y conservación de espacios naturales, para la definición de las grandes manchas de ocupación de actividades y residenciales, los transportes, las redes, y los usos.
- El Plan General de Bilbao, que presenta las directrices del proyecto urbano.

### 3.2.1.5. **Componentes del proyecto**

El objetivo de revitalización del tejido urbano del Área Metropolitana de Bilbao se caracteriza por los siguientes componentes:

- Transporte: un sistema de infraestructuras y de equipamientos colectivos que permita disponer de un hábitat urbano excelente y de una elevada calidad de vida. Se compuso de:
  - La construcción de un metro, como eje estructural del proyecto urbano, cuyos objetivos fueron:
    - La mejora del tráfico urbano en el área metropolitana.
    - La elevación del nivel de calidad del transporte público.
    - Ser eje vertebral de los diversos sistemas de transporte que sirven a la comarca de Bilbao.
    - Ser instrumento dinamizador de la vida y de la actividad en el área metropolitana.
      - La organización de una plataforma multimodal de transporte.
      - La construcción de un puerto de gran capacidad.
- Recuperación del centro: disponibilidad de un parque de viviendas aprovechado al máximo y que satisfaga las necesidades, tanto cuantitativas como cualitativas de la población que habita en la metrópoli. Esto conllevó a la creación de un barrio central, Ametzola.

Esta recuperación debía completarse con importantes transformaciones de la red ferroviaria que permitían despejar solares valiosos en la sección central del margen de la ría. La operación de la Variante Sur suponía el crecimiento de las vías férreas de las estaciones de mercancías de Ametzola (barrio central) y de La Castilla con el fin de crear un barrio central que usaría más del 70% de las 10 hectáreas de superficie del sector y tendría equipamientos, además de una red vial mejorada y un nuevo parque de 36 000 m<sup>2</sup>. La apertura de la nueva estación de Ametzola que une los servicios ferroviarios de la Red Nacional de Ferrocarriles Españoles (RENFE) y de los Ferrocarriles Españoles de Vías Estrecha (FEVE) quienes dan servicio diario a más de 6.000 pasajeros.

Tomando en cuenta que la propuesta inicial del Ayuntamiento de hacer una promoción de oficinas y un parque en el barrio central de Ametzola no era factible, debido a que el mercado de oficinas no atravesaba un buen momento, Ría 2000 propuso en un plan especial, la construcción mayoritaria de vivienda y un parque en ese sector, dicho plan fue aprobado por el Consejo Municipal, quien se encargó de urbanizar los terrenos y realizar el parque fue la empresa Ría 2000; una vez efectuada la parcelación se preparó un concurso entre promotores inmobiliarios y se optó por asignar el conjunto

a una sola empresa, ya que esta modalidad de operación simplifica las relaciones con el promotor ganador y garantiza la homogeneidad arquitectónica. Para garantizar mayor calidad de los proyectos, durante la ejecución de las diversas secciones del programa de vivienda se disoció la adjudicación del promotor y la de los proyectos de arquitectura, los cuales fueron contratados a través de concursos de arquitectura.

*Ametzola*

1. Superficie total: 211.340 m<sup>2</sup>
  2. Normativa
    - Usos de suelo: equipamiento, productivo, comercial y vivienda.
    - Superficie de uso residencial: menor al 60% del total.
    - Áreas Verdes de 30.000 m<sup>2</sup> como mínimo.
    - Número máximo de viviendas no superior a las 2.950 unidades.
  3. Obras
    - Parque de Ametzola (superficie de 36.000 m<sup>2</sup>).
    - Cubrimiento de las vías ferroviarias (superficie de 110.000 m<sup>2</sup>).
    - Viviendas (900 viviendas de las cuales 150 son Vivienda Protección Oficial – VPO)
- Un conjunto de edificaciones emblemáticas que contribuyan a fomentar la centralidad social y cultural de la metrópoli y a mejorar su imagen y atractivo exterior.
  - Un sistema de planeamiento y gestión del suelo que involucre a las distintas administraciones públicas y a la iniciativa privada en el proceso de regeneración urbana y que permita la rápida implantación de los planes que se desarrollen a los distintos niveles.
  - La recuperación del tejido urbano deteriorado mediante el aprovechamiento de los espacios industriales obsoletos o abandonados y la rehabilitación de los cascos antiguos.

- Una ría que constituya el elemento vertebrador e integrador de la metrópoli y sea un factor diferenciador del atractivo del Bilbao Metropolitano.
- Recuperación del centro.

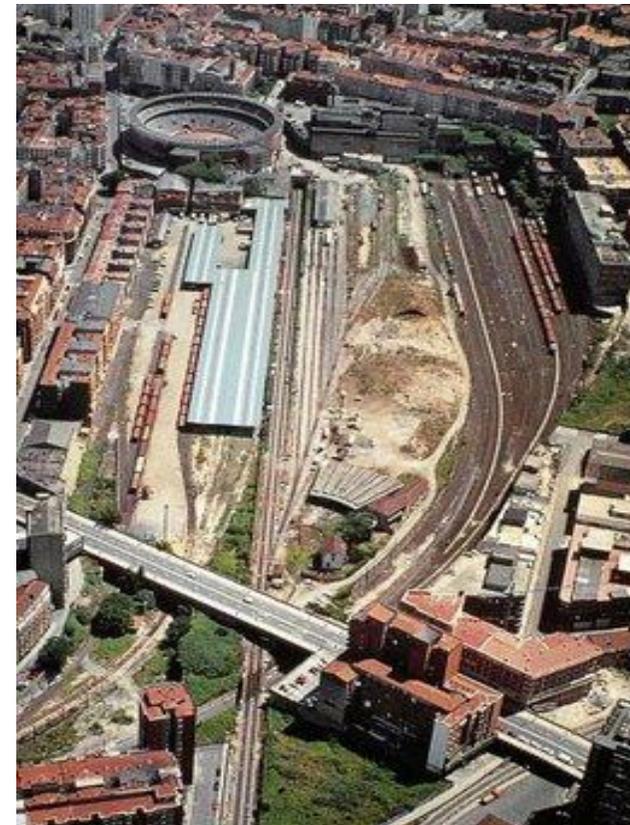


Ilustración 39: Barrio Ametzola, 1996.



Ilustración 40: Barrio Ametzola, 2004.



Ilustración 41: Barrio Ametzola, futuro.

**3.2.1.6. Actores participantes****3.2.1.6.1. Sector público**

Este sector participó mayoritariamente en el diseño institucional del plan general de intervención, en las fases de lanzamiento del proceso y en la promoción y financiamiento de intervenciones con fuertes componentes de bienes públicos o vivienda y equipamiento social.

**3.2.1.6.2. Sector privado**

La participación de este sector se centró en los componentes comerciales de los desarrollos de oficinas, comercios, turismo y vivienda; para grupos de ingresos medianos y altos, enmarcada en la actuación del sector público. Ambos sectores son socios en la ejecución de los programas de vivienda social.

**3.2.1.6.3. Interinstitucionales****Bilbao Ría 2000**

Una de las principales sociedades dinamizadoras del proceso; nace con el fin de coordinar el Gobierno Vasco central con los poderes vascos locales con el objetivo de poner en marcha los grandes proyectos urbanos para la recuperación de Bilbao. Al constituirse es financiada en un 50% por el Estado y en otro 50% por las instituciones vascas.

**Metrópolis 30**

Estructura asociativa que vincula las entidades civiles metropolitanas a la dirección política de la ciudad, con el objetivo de dar identidad al proyecto, y ganar una amplia adhesión de la sociedad local.

**3.2.1.7. Herramientas de gestión y aplicación****Bilbao Ría 2000**

Sus tres grandes funciones son:

- Ente gestor que busca el consenso político sin condicionar sus futuras intervenciones.
- Contralor financiero de la urbanización.
- Desarrollador urbanístico, rige como gestor y coordinador.

Los “pocos flexibles” métodos de planificación de la Ría 2000 es la principal crítica por parte del sector privado (promotores); este sector manifiesta su preferencia por la creación de estructuras mixtas, como las sociedades de economía mixta.

**Metrópolis 30**

Metrópolis 30 nació con el objetivo de definir y ejecutar el Plan Estratégico, además de movilizar el máximo de recursos de conjunto de la aglomeración. Tiene la doble función de vender la imagen de Bilbao al exterior y la de informar a la sociedad civil a través de publicaciones como balances anuales e informes especializados. Es a su vez consejero de las autoridades competentes en materia de planificación y además es una estructura de evaluación de los proyectos específicos.

**3.2.1.8. Financiamiento**

Se utilizó una financiación cruzada, a causa de las dificultades económicas coyunturales y al tamaño e importancia del proyecto. En este modelo de financiación se usaron los beneficios obtenidos de la comercialización del suelo para llevar a cabo el conjunto de operaciones programadas (paisajísticas, culturales y de infraestructura). En el desarrollo de este plan operativo y de financiamiento participaron diversos niveles institucionales, que atendieron las competencias territoriales de cada actor y a su capacidad financiera.

**Unión Europea:** proporcionó las primeras ayudas económicas para realizar los proyectos técnicos e interesar otras fuentes de financiación, esto dentro del marco de sus programas de fomento a la recuperación urbana.

**Gobierno Central de España:** declaró al área metropolitana de Bilbao una prioridad de modernización económica; al ser su revitalización de interés nacional se involucraron todas las administraciones y a las grandes empresas públicas estatales. Además, aportó ayudas financieras directas, una parte de la logística y utilizó su influencia sobre el puerto y la compañía de ferrocarriles para hacer trasladar sus respectivos recintos a otras ubicaciones más funcionales, liberando de esta manera una parte del suelo en el centro de la ciudad.

**Gobierno Vasco:** financió una parte de las infraestructuras o de los proyectos más representativos y participó activamente en los procesos de planificación: Plan Territorial y el Plan General de competencia municipal, pero con aprobación final por parte del Gobierno autónomo.

**Gobierno provincial de Vizcaya:** impulsaron y financiaron dos grandes proyectos, el Museo Guggenheim y el Palacio de Congresos y de la Música. También financió obras de infraestructura, participó en los procesos de planificación y facilitó la labor de control jurídico y aprobación de los planes generales de los municipios implicados.

**Municipio de Bilbao:** ha desempeñado un papel central en el proceso de implantación de grandes equipamientos en el ámbito definido del proyecto urbano. Políticamente dirige su acción a los barrios periféricos o en dificultad, velando por que el proyecto urbano no se efectúe en detrimento de las demandas cotidianas de los habitantes. Es responsable de la planificación urbana local y participa en la redacción de otros planes de mayor escala territorial.

**Otras Municipalidades:** pocos municipios fueron actores directos del proceso de recuperación, la mayoría permanecieron como simples observadores atentos a la evolución del proyecto.

### 3.2.1.9. Impactos sociales

Bilbao aspiró a una sociedad sin exclusiones, vertebrada y participativa, lo que implicó en la consecución solidaria del bien común para todos los ciudadanos del Bilbao Metropolitano. Esta visión presentó las siguientes características:

- Concepción de la Acción Social y del bienestar personal como el fundamento y objeto prioritario del desarrollo urbano.
- Eliminación paulatina de las causas de exclusión, que precipitan procesos de marginalidad no sólo individual, sino también familiar.
- Gestión pluralista de la Acción Social, bajo un marco de nuevas relaciones entre el Estado y la Sociedad Civil.
- Gestión eficiente de los recursos destinados a la Acción Social.

### 3.2.1.10. Proyectos complementarios

#### UN "WATERFRONT" DE ARTE CONTEMPORÁNEO

Dentro de los proyectos de revitalización del Bilbao Metropolitano, el área de Abandoibarra constituye un nuevo foco cultural y de negocios; en un área de 348.500 m<sup>2</sup> de superficie. En él se han construido 80.000 m<sup>2</sup> de oficinas, un área comercial con 31.000 m<sup>2</sup> de superficie, un hotel, equipamientos universitarios y 600 nuevas viviendas, constituyéndose un conjunto en donde asentar las actividades de rango internacional instaladas en el Bilbao Metropolitano. Todo ello en un entorno de más de 200.000 m<sup>2</sup> de zonas verdes y espacios libres. El principal aval de la operación lo constituye Bilbao Ría 2000, sociedad pública en la que participan al 50% la Administración del Estado Español y las Administraciones de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

#### MUSEO GUGGENHEIM BILBAO

El compromiso final para construir el Museo Guggenheim fue firmado en Nueva York el 27 de Febrero de 1992 por el Lehendakari José Antonio Ardanza y representantes de la Fundación Solomon R. Guggenheim.

#### EL PALACIO DE CONGRESOS Y DE LA MÚSICA

El Palacio de Congresos y de la Música, iniciado en 1994 y que fue inaugurado en febrero de 1999, representa la consolidación de la actividad musical y de la actividad de

congresos que han caracterizado el papel de Bilbao como polo de un intenso turismo comercial y de negocios surgido al amparo de su Feria Internacional, una de las más importantes de España. La superficie total del proyecto supera los 25.000 m<sup>2</sup> necesarios para albergar una Sala Principal para 2.200 localidades, 3 salas menores, 8 salas de ensayo, 7 salas para conferencias y ruedas de prensa, así como el resto de instalaciones complementarias (cafetería, restaurante, galería comercial, etc.).

#### NUEVA TERMINAL DEL AEROPUERTO DE BILBAO

El continuo aumento del tráfico de aeronaves que se registra en el Aeropuerto de Bilbao y el proceso de liberalización que experimenta el transporte aéreo son factores QUE llevaron a la elaboración de un proyecto de ampliación y modernización del Aeropuerto. En el proyecto elaborado destaca la nueva terminal, diseñada por el arquitecto Santiago Calatrava. Ocupa una superficie de 25.000 m<sup>2</sup> y está preparada para acoger anualmente a 2,5 millones de pasajeros. Se inauguró el pasado 19 de Noviembre del 2000.

#### METRO BILBAO

La construcción del metro aparecía como la solución más rentable socialmente para conseguir la transformación del tráfico en el área metropolitana de Bilbao.

El metro cumplía los objetivos propuestos:

- transporte masivo de pasajeros;
- comodidad;
- fiabilidad;
- seguridad; e
- independencia del resto de los medios de transporte, al no competir con ellos en los mismos espacios urbanos.

El metro podía convertirse, además, en el eje vertebral del transporte público, como coordinador de todos los medios de transporte que dan servicio al área metropolitana, porque los sistemas de transporte público deben ser complementarios y con un adecuado grado de conexión. El proyecto del metro pretendía conseguir el mejor aprovechamiento del transporte:

- El metro debía circular por aquellos puntos de mayor concentración humana y de mayores flujos de desplazamientos.

- Se pretendía prestar un buen servicio con una inversión razonable.

#### ESTACION INTERMODAL

El proyecto de la Estación Intermodal de Abando constituye una de las iniciativas más destacadas en la ordenación del transporte público del Área Metropolitana. El desarrollo del nudo de intercambio de transportes para trenes de alta velocidad, cercanías y largo recorrido, autobuses, metro y acceso y aparcamiento para automóviles, se completará con otros elementos para uso residencial y terciario.

#### AMPLIACIÓN DEL PUERTO DE BILBAO

El Puerto de Bilbao es uno de los principales activos con que cuenta el Bilbao Metropolitano para competir con garantías de éxito con las Aéreas Metropolitanas de su entorno. La necesidad de disponer de más suelo para las actividades portuarias, unido a la necesidad de liberar al núcleo urbano de las infraestructuras portuarias ubicadas en este, motivó la realización de su ampliación. El proyecto contempla la construcción de 8 km, de diques, que abrigarán 6 k m<sup>2</sup> de agua, la ejecución de 8 km de muelle con calados entre 21 y 25 metros y la obtención de 3,5 millones de m<sup>2</sup> de superficie en tierra.

#### URBAN GALINDO BARAKALDO

El proyecto Galindo Barakaldo cuenta con el apoyo del Programa URBAN de la Unión Europea para el desarrollo de un área de 400.000 m<sup>2</sup> en la ribera de la ría (Río Nervión). La culminación del proyecto creará una nueva zona de centralidad metropolitana con espacios residenciales, empresariales y de ocio y posibilitará la apertura de Barakaldo hacia el eje de desarrollo de la ría. El esquema de proyecto URBAN Barakaldo se basa en cuatro líneas de actuación:

- Una nueva red viaria como elemento organizador de la zona con una avenida central.
- Espacios verdes con un parque lineal a lo largo de la ribera.
- Una prolongación del área residencial de Barakaldo.
- Paseos peatonales por todo el desarrollo.

La operación Urban Barakaldo, gestionada por la sociedad Bilbao Ría 2000, permitirá consolidar el proceso de revitalización del Bilbao Metropolitano y reforzar el papel de la ría como eje vertebral de la metrópoli.

### EL PARQUE TECNOLÓGICO DEL PAÍS VASCO

El Parque Tecnológico es un enclave especialmente acondicionado para empresas de alta tecnología y una decidida vocación innovadora, que disponen de una infraestructura de calidad para su emplazamiento y de múltiples servicios de apoyo a su actividad. Asimismo, el entorno próximo al Parque ofrece a las empresas los necesarios soportes para su desarrollo en materia de formación, investigación y tecnología.

### PLAN INTEGRAL DE SANEAMIENTO DEL BAJO NERVIÓN

El Plan Estratégico para la Revitalización del Bilbao Metropolitano establece entre sus metas más importantes la necesidad de regenerar la Ría del Nervión, eje vertebrador de la metrópoli, que debido al proceso de industrialización intensivo sufrido en el pasado, experimentó una fuerte degradación de sus condiciones naturales.

Por este motivo el Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia abordó la elaboración de un Plan Integral de Saneamiento de la Ría, consciente del alto grado de contaminación existente en los ríos, el estuario y el litoral próximo, consecuencia del vertido de aguas residuales, tanto urbanas como industriales. Asimismo, se han impulsando, como parte de la revitalización del Bilbao Metropolitano, iniciativas para la regeneración urbana y ambiental de las zonas más próximas a la Ría del Nervión.

#### 3.2.1.11. Aspectos Negativos

Según García (2004), Bilbao ha sido capaz de generar una gran abundancia de recursos, su economía ha permitido generar una ciudad de elite cultural, de diseño de vanguardia, de una eficaz gestión política y urbana. A nivel económico, la estrategia de diversificación no ha dejado de producir un crecimiento, real y constante, ofreciendo nuevas oportunidades de desarrollo a distintos sectores; lo cual se refleja en la construcción de la ciudad, de sus espacios públicos, entablando un equilibrio con este nuevo concepto de globalización. Pero el gran problema que ven los gestores políticos, económicos y las empresas es que no se conoce si la ciudad puede soportar este gran nivel de gasto y si su desarrollo es sustentable en el futuro. Su gran pregunta es ¿qué podría pasar con Bilbao si se enfrenta una crisis económica mundial?

Otro punto crítico, que señala García (2004), es que el crecimiento de esta economía global ha significado una pérdida del valor del espacio físico a favor de un espacio

virtual, digital. Bilbao ha generado y ha constituido una nueva élite financiera a partir de esta economía virtual, basada en actuales tecnologías de redes. Este autor se pregunta: ¿cómo enfrentará Bilbao esta idea de un espacio físico cada vez más disminuido y un espacio virtual cada vez mayor y más controlado? ¿Cómo hacer que esta generación de riquezas refuerce el bien común, la protección social y el bienestar de los individuos?

Con respecto a los entes interinstitucionales participantes en el proyecto, Rojas (2004) menciona que se han juzgado los métodos de planificación de Ría 2000 como poco flexibles, esto a pesar de que no ha habido escasez de promotores y financiadores interesados en participar en los proyectos adelantados por la Sociedad. Indica este autor que para los constructores y los promotores la estrategia de las empresas públicas, como RENFE, es obtener el máximo provecho de las operaciones desde la programación para desentenderse luego del resultado de la promoción. Se ha manifestado, por parte de los promotores, la preferencia por la creación de estructuras mixtas, el tipo de sociedades de economía mixta (SEM).

**3.2.2. Caso 2: Programa de repoblamiento de la ciudad de Santiago de Chile**

Corporación para el Desarrollo de Santiago (1997) **Santiago una comuna de barrios**. CORDESAN, Santiago.

Rojas, E; Rodríguez, E; Wegelin, E (2004) **Volver al Centro. La recuperación de áreas urbanas centrales**. Banco Interamericano de Desarrollo, Washington DC.

Valenzuela, Mauricio (2004). **Programa de repoblamiento de la comuna de Santiago: un programa de gestión urbana**. Urbano, mayo, año/vol. 7, número 009. Universidad de BioBio, Concepción.

**3.2.2.1. Área territorial de referencia**

El territorio bajo la jurisdicción de la municipalidad de Santiago de Chile (La comuna de Santiago) es el área objeto del programa de repoblamiento. Esta municipalidad es una de las treinta y cuatro (34) unidades territoriales en que se divide la administración de la Región Metropolitana, emplazada geográficamente en el centro del país. Esta Región a su vez está dividida en 6 provincias, de las cuales la comuna en estudio es parte de la Provincia de Santiago. La comuna de Santiago se destaca por ser sede de los poderes legislativo y judicial, además de casas centrales de importantes empresas chilenas e internacionales.

**3.2.2.2. Problemas detectados previo la implantación del plan**

Pérdida presencial de los barrios centrales de la ciudad de Santiago de Chile en el mercado como alternativas residenciales frente a la gran actividad inmobiliaria pública y privada, en la periferia a partir de la década de 1970, y la recuperación de los barrios del primer anillo de crecimiento en sentido oriente en activo proceso de densificación.

Dos problemas mediados por el funcionamiento del mercado del suelo produjeron el fuerte crecimiento en la periferia, el cual contrastaba con la decadencia del área central. Estos procesos fueron:

- A nivel privado: el resultado de las actividades de los promotores inmobiliarios privados que desarrollaron el suelo en la periferia para usos residenciales, comerciales y de servicio. Estos promotores satisfacían una demanda que estaba alimentada por el crecimiento del ingreso y la disponibilidad a crédito hipotecario.
- A nivel público: este sector contrataba la construcción masiva de viviendas en las tierras baratas de la periferia de la ciudad para grupos socioeconómicos medianos bajos y bajos, en fragmentos diferentes a los que desarrollaba el sector privado.

**3.2.2.3. Objetivos del plan**

**3.2.2.3.1. Objetivo general**

- Promover los barrios antiguos del centro como lugares de interés residencial apoyados en la disponibilidad de abundante suelo relativamente barato, sin impedimentos legales para su desarrollo, con una cobertura de infraestructura y redes de servicio de primer nivel, el mejor

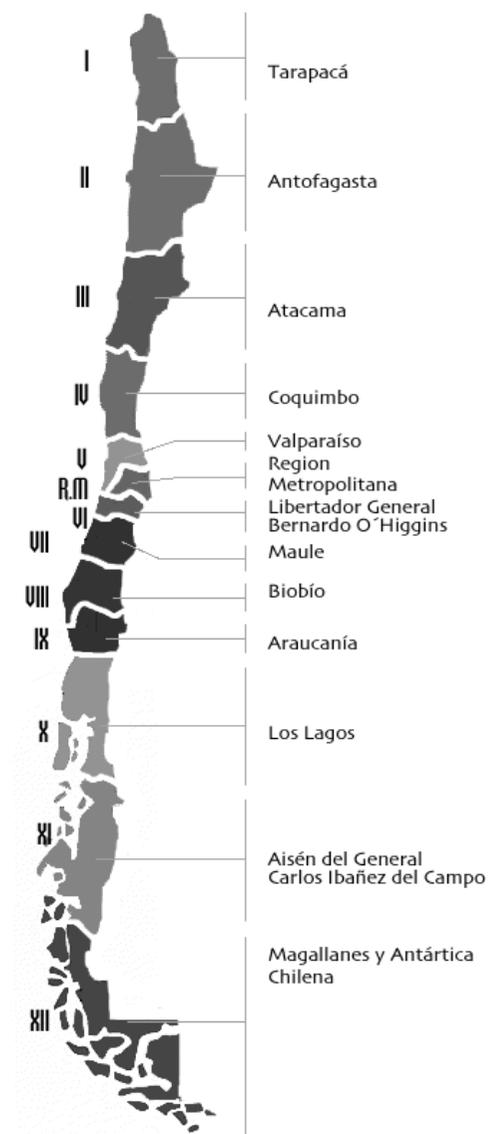


Ilustración 42: Regiones de Chile. CORDESA (1997)

equipamiento urbano, proximidad al distrito central de gobierno, comercio y negocios.

#### 3.2.2.4. Soluciones propuestas

Programa de repoblamiento: este proyecto buscó generar mecanismos que lograrán atraer hacia el centro parte de la actividad inmobiliaria con gran dinamismo producto de la eficaz política habitacional desarrollada por el Gobierno Nacional, así como la estabilidad y crecimiento económico.

#### 3.2.2.5. Componentes del proyecto

Según Valenzuela (2004) los componentes de este plan; que cimientan las bases de su replicabilidad en el contexto de la ciudad de Santiago, así como en otras ciudades de Chile y de Latinoamérica son:

- Consenso de autores, donde se articularon los distintos y diversos intereses del gobierno (nacional y local), la sociedad civil y el sector empresarial. Para su definición fue necesario activar mecanismos de participación social y comunitaria ya internalizados en la forma de hacer gobierno local, tanto en Chile como en la Región.
- Coordinación y convergencia de recursos tradicionales y no convencionales; estos provenientes del nivel central en gestión descentralizada, del sector privado, de la comunidad, de organizaciones no gubernamentales, de la cooperación internacional y/o del municipio. En consecuencia el modelo de acción puede ser adaptado a realidades presupuestarias de municipios no tan independientes y autónomos financieramente como la municipalidad de Santiago. *“La factibilidad de la intervención urbanística no está condicionada por la cuantía de los recursos económicos involucrados, si no por la forma en que se construye la disponibilidad financiera para su materialización” (Valenzuela, 2004:6).*
- Liderazgo por parte del Gobierno Local, su rol es de gestor de desarrollo comunal por encima de las funciones tradicionales como prestador de servicios, construcción de infraestructura o administrador de políticas asistenciales en materia social.

- Estructuración de las condiciones institucionales vigentes; no de los instrumentos; y acciones a partir de pequeñas adecuaciones articuladas en el nivel organizativo o legal de ámbito local. Las acciones fueron orientadas a la promoción de la inversión privada y los subsidios otorgados por el Gobierno.

#### 3.2.2.6. Actores participantes

##### 3.2.2.6.1. Sector público

Los principales autores a nivel público de este proyecto fueron el Gobierno Nacional, quien lo financió, y el Municipio de Santiago de Chile, quien orientó sus acciones hacia la gestión urbana y a la política urbana, es decir, actuó como gestor inmobiliario al impulsar el primer conjunto de viviendas con el fin de romper la inercia y mostrar la factibilidad de recuperar el centro para usos residenciales.

##### 3.2.2.6.2. Sector privado

Además de numerosas empresas inmobiliarias y la Banca que colaboraron en el desarrollo y financiamiento del proyecto, el principal actor a nivel privado involucrado es la Corporación para el Desarrollo de Santiago, entidad privada sin fines de lucro creada al amparo de la municipalidad, cuya línea de acción es ser el principal ejecutor del programa de repoblamiento. Su objetivo fue el de promover el desarrollo del territorio de la comuna de Santiago. El órgano rector de CORDESA es la Asamblea de socios, integrada por actores decisivos del quehacer de la ciudad.

#### 3.2.2.7. Herramientas de gestión y aplicación

##### 3.2.2.7.1. CORDESA

Como ya se mencionó la Corporación para el Desarrollo de Santiago es una entidad privada sin fines de lucro creada al amparo de la municipalidad, cuya línea de acción es ser el principal ejecutor del programa de repoblamiento.

La Corporación fijó una estrategia centrada en demostrar a los inversionistas privados que existía una demanda solvente de vivienda en el centro, la cual podía obtener financiamiento hipotecario en las condiciones que lo ofrecían los mercados capitales con base en sus ahorros y con el apoyo que prestaba el Gobierno de Chile a través de su programa de subsidios.

Lo primero que hizo CORDESA fue crear una Bolsa de Demanda, esta es una lista de grupos familiares interesados en adquirir vivienda en el centro de la ciudad y que reunían los requisitos para el financiamiento hipotecario con o sin subsidios. Esta Bolsa equivale a tener contratos de compra preestablecidos, ventas “en verde” o “en pozo”, lo cual elimina los costos de promoción y mercadeo inmobiliario, así como los riegos de venta y los costos financieros originados por algún posible atraso a la hora de entregar la obra, lo que obligaría a los inversionistas a cargar con el costo financiero del inventario no vendido. La Corporación se posiciona con liderazgo ante el sector privado como una fuente de experiencias y de conocimiento específico del mercado inmobiliario de los barrios centrales; además desempeñó un papel activo en la identificación y transacción de terrenos para nuevos proyectos residenciales promovidos por las empresas con las que mantenía convenios, cargando al comprador y vendedor la comisión que habitualmente perciben los corredores de propiedades.

### 3.2.2.8. *Financiamiento*

El Gobierno nacional, a través del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo (MINVU) concedió, con el fin de colaborar en la ejecución del programa, un subsidio especial “de renovación urbana” a las familias interesadas en comprar viviendas nuevas o rehabilitadas en áreas centrales designadas como de interés de recuperación. Se argumentó, para la creación de este subsidio lo demostrado por un estudio realizado en Chile se demostró que localizar un nuevo habitante en la comuna de Santiago era 16 veces más barato (a nivel de inversión social) que en la periferia de la ciudad.

A través del Sistema General Unificado del Subsidio Habitacional el Gobierno chileno otorga un subsidio habitacional, que el beneficiario no devuelve y que contribuye a financiar la compra o construcción de una vivienda económica (superficie edificada no superior a 140 m<sup>2</sup>), nueva y emplazada en las zonas definidas como Zonas de Renovación Urbana. El Beneficiario recibe un certificado de subsidio cuya vigencia es de 21 meses, que puede

aplicar a la compra de una vivienda en cualquier proyecto acogido a una zona clasificada como “Zona de Renovación Urbana”. No puede destinarse a la compra de viviendas usadas ni entre parientes.

Este subsidio permite que la postulación para recibirlo se haga en forma individual o colectiva. La postulación colectiva se hace a través de:

- Cooperativas de vivienda.
- Grupos organizados que tengan personalidad jurídica.
- Afiliados a corporaciones o fundaciones que tengan entre sus objetivos la solución habitacional de sus miembros.

### 3.2.2.9. *Impactos sociales*

Al inicio de este proyecto se le dio prioridad a los profesores del sistema escolar municipal, puesto que representa para la sociedad chilena una clase media con prestigio social por su nivel de educación y cultura, esto a pesar que sus ingresos son bajos. Por lo tanto, el diseño y los costos de las viviendas se calculan en función de la superficie y la calidad para que pudieran ser financiadas por familias con ingresos similares a los obtenidos por este sector.

### 3.2.2.10. *Proyectos complementarios*

1. Estudio económico y urbano de la comuna de Santiago
2. Programa municipio y participación
3. Propuesta de desarrollo para la renovación de Santiago
4. Elaboración de programas y proyectos sectoriales
5. Reestudio del plan regulador
6. Planificación de barrios
7. Otros programas en los cuales se incluían:
  - a. Acciones de mejoramiento de espacios públicos
  - b. Recuperación de fachadas
  - c. Ordenamiento del comercio ambulante
  - d. Recuperación de edificios patrimoniales

- e. Apoyo a las actividades culturales y económicas
- f. Recuperación y creación de zonas verdes

### 3.2.2.11. Aspectos negativos

Según Cecchini (2005) la implementación del programa generó algunos impactos negativos derivados de su dedicación, casi exclusiva, a la recuperación del parque habitacional y de su población residente por sobre otras consideraciones de carácter urbanístico. El programa privilegió las metas cuantitativas en función de recuperar, en diez años plazo, alrededor de cien mil nuevos habitantes por sobre aquellas relacionadas con el conjunto de condiciones que sintetizan la calidad de vida urbana. Si bien el desempeño de la Corporación para el Desarrollo de Santiago se reconoce exitoso en cifras, es importante hacer notar que estos desarrollos se constituyen en su mayoría, según Cecchini (2005), en edificios aislados que se han beneficiado del soporte urbano, pero que no han alcanzado a constituir barrios coherentes, con morfologías que interactúen con la edificación tradicional.

En relación con lo anterior, Rojas (2004), señala que el programa de repoblamiento ha recibido fuertes críticas de los académicos debido a que introdujo nuevos modelos urbanos en barrios de arquitectura tradicional; donde la principal crítica apunta a la altura de los nuevos edificios que supera sustancialmente el perfil de la ciudad de comienzos del siglo XX. Lo anterior debido a que según la normativa, la altura en la mayoría de los barrios centrales de la ciudad de Santiago está controlada sólo por el tamaño de los lotes; respecto del diseño arquitectónico no hay normativas especiales, lo cual en esta materia queda a criterio de los arquitectos y otros profesionales a cargo.

Otro efecto no controlado del proceso tiene que ver con el progresivo incremento del valor final de venta de las residencias, derivado del alza del valor del suelo, producto del creciente interés del mercado inmobiliario por la edificación habitacional. Restringiendo el acceso de los sectores sociales que más dependen de las ventajas de la centralidad; esto amenazada la heterogeneidad en la composición social que caracteriza a la población residente.

### 3.2.3. Caso 3: Intervención integral de Barrio Moravia y su área de influencia; Medellín, Colombia.

Alcaldía de Medellín (2006) Plan parcial de mejoramiento integral del barrio Moravia, documento técnico, tomo 1. Departamento Administrativo de Planeación, Alcaldía de Medellín, Medellín.

Alcaldía de Medellín (2006) Decreto 1958 del 2006. Gaceta Oficial del Municipio de Medellín, Medellín.

Alcaldía de Medellín (s.f.) Transformación de Medellín, una acción social. Programa: Medellín la más educada, Alcaldía de Medellín, Medellín.

Rojas, Juan Fernando (2009) Macroproyecto de intervención integral en el barrio Moravia: presentación con información requerida por Jose Pablo Bulgarelli, estudiante de la Escuela de Arquitectura y Urbanismo del instituto Tecnológico de Costa Rica. Alcaldía de Medellín, Medellín.

[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

#### 3.2.3.1. Área territorial de referencia

Como lo indica la Alcaldía de Medellín, barrio Moravia está ubicado al noreste de la ciudad, en la Comuna 4 (Comuna de Aranjuez), con una superficie de 43.7 hectáreas y conformado por los sectores de El Bosque, Moravia, El Morro, El Oasis Tropical y La Herradura. Está ubicado entre las estaciones del Metro, Universidad y Caribe y es una de las zonas con procesos de ocupación espontánea más arraigados desde 1962, influenciados principalmente por la presencia de la Estación del Ferrocarril El Bosque y la extracción de materiales del río Medellín, en la época en que las autoridades de la ciudad de la época, le dieron uso como basurero de la ciudad a cielo abierto.

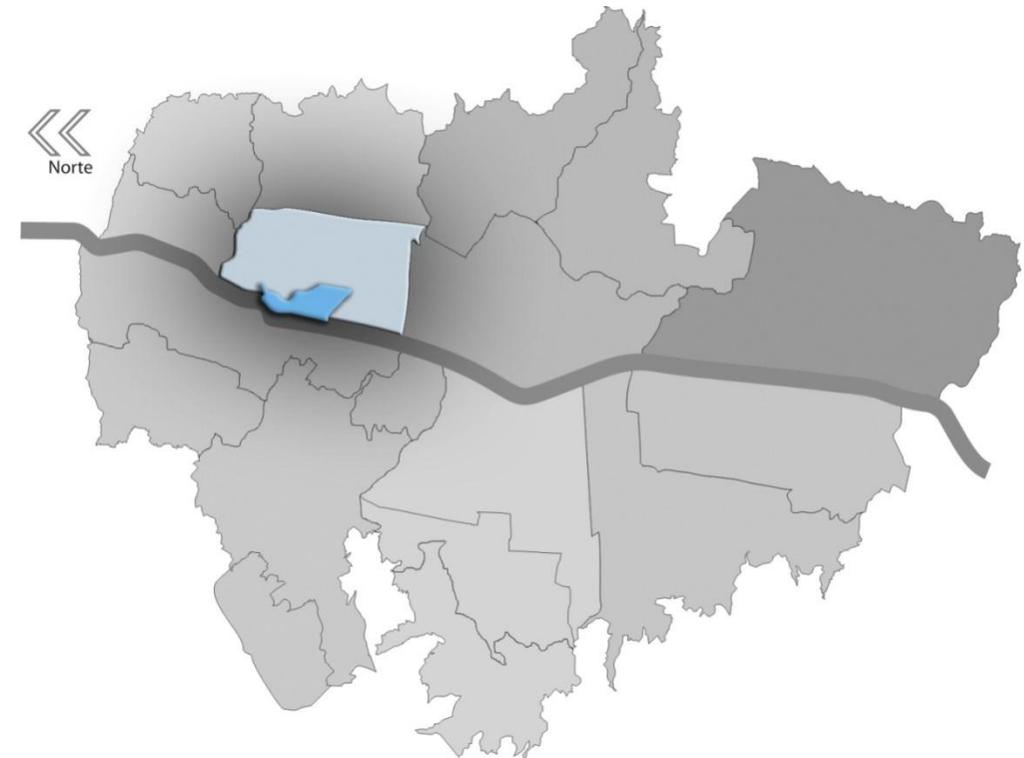


Ilustración 43: Barrio Moravia. Elaboración propia.

El ámbito de mejoramiento integral de Moravia limita al norte con el costado norte de la manzana catastral 108 del barrio Moravia en el área inmediata de la quebrada La Herradura, al este con las carreras 52 Carabobo, 53 y 55 vía Moravia-Acevedo, al sur limita con la calle 77 y al oeste con la vía Regional. Según lo descrito en el Resumen Ejecutivo del Plan de Mejoramiento Integral de Barrio Moravia, esta área urbana es una centralidad popular de gran relevancia por su emplazamiento en torno a lugares, ejes y equipamientos de carácter urbano regional, tales como los sistemas Metro y Metroplús, el sistema vial del río Medellín (río Aburrá), la carrera 52 Carabobo, la vía Moravia-Acevedo, la Universidad de Antioquia, el Jardín Botánico, el futuro Parque Explora, Parque Norte, Parque de los Deseos, el Planetario y Terminal de Transporte. Dentro del sistema de centralidades el barrio Moravia

está ubicado en la periferia del centro tradicional y representativo, vinculado con el centro de equilibrio del norte y con la centralidad zonal de Aranjuez.

3.2.3.1.1. Marco general en el cuál se concibe el Macroproyecto de intervención integral de Barrio Moravia y su área de influencia.

Como lo indica la Alcaldía de Medellín, en su página web, barrio Moravia se origina en la década de 1960, influenciado principalmente por la presencia de la estación de Ferrocarril ‘El Bosque’, cuando la actividad económica era extracción de materiales del río Medellín, y la construcción de la carrera 52 (Carabobo). En 1977, el Municipio decide la ubicación del basurero allí y crece aceleradamente el asentamiento humano que llega a 17.000 personas en 1983, año en que se adelanta la primera intervención por parte del Municipio, la cual durante los 3 años que tuvo continuidad permitió dotar al barrio de un trazado urbano, de servicios y equipamientos básicos, así como de las canalizaciones de las quebradas El Molino y La Bermejala.

Según Rojas (2009) la Alcaldía de Medellín tiene un compromiso con la meta 11 de la Cumbre del Milenio (2000): Ciudades sin asentamientos precarios. La meta nacional en Colombia para el 2020 es reducir a cuatro por ciento el porcentaje de hogares que habitan en barrios informales. Para el 2003 se calculaba que el dieciséis por ciento de los hogares colombianos vivían en estas condiciones. El Macroproyecto de intervención integral de Barrio Moravia y su área se enmarca dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Medellín (1999), del Plan integral de Desarrollo Metropolitano (2008-2020) y del Plan de Desarrollo Municipal (2009-2011).

El POT para Medellín de 1999 define a Barrio Moravia y su área de influencia como polígono de tratamiento especial. Este plan dispone un modelo de ciudad fundamentado en los principios de sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio. Algunos principios de este modelo son:

- Crecimiento orientado hacia adentro.
- Racional mezcla de usos de actividades productivas, comerciales y de servicios, equipamientos comunitarios y de vivienda.
- Integración espacial y ambiental del río Aburrá.

- Una ciudad en un sistema jerárquico de centralidades.
- Zona rural con alta productividad ambiental.

Ahora bien el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano. Metrópoli 2008-2020 “Hacia la integración regional sostenible”, trabaja en los siguientes ejes:

- Promueve y ejecuta programas estratégicos para el Valle de Aburrá.
- Asegura el carácter integral de todas las interrelaciones previstas.
- Busca lograr condiciones equitativas de acceso a todos los pobladores a los servicios e infraestructuras sociales, así como generar condiciones para mejorar las oportunidades económicas de los más necesitados.

El objetivo principal del Plan de Desarrollo Municipal (2008-2011) es lograr un Desarrollo Humano integral, el cual es definido por Rojas (2009) como el esfuerzo permanente para ampliar las oportunidades y capacidades de las personas, reconociendo sus necesidades e intereses. Esto es el fundamento de la continuidad del proceso de transformación de Medellín. Este Plan concibe el desarrollo como un proceso donde se construyen objetivos, programas y proyectos que trasciendan la actuación sectorial del Estado Colombiano, promoviendo nuevos modelos de gestión y de relación con la ciudadanía como corresponsable de su propio desarrollo.

De acuerdo con Rojas (2009) el enfoque territorial del Plan permite reconocer las diferencias en términos de condiciones, potencialidades y oportunidades que existen entre los territorios urbanos, con el fin de orientar las políticas, la acción y la inversión de manera equitativa, minimizando los impactos y garantizando la inclusión de todos los territorios. Mientras que el enfoque de “urbanismo social” comprende la transformación física, la intervención social y la gestión interinstitucional y la participación comunitaria; promoviendo de esta manera la equidad territorial y se privilegia la acción del Estado en las zonas más vulnerables.

En la Línea 1 del Plan de Desarrollo Municipal (2008-2011): Medellín, ciudad solidaria y equitativa; se identifica un componente de “Vivienda y hábitat” y otro de “Actuaciones urbanas integrales”. El primer componente tiene el propósito de elevar los estándares de habitabilidad para la integración socioterritorial y funcional de asentamientos en condiciones de desarrollo incompleto e inadecuado. El componente de “actuaciones

urbanas integrales” pretende, mediante la inversión en obras de mejoramiento físico, fortalecer el tejido social, cultural, económico y la participación ciudadana; potenciando de esa manera la integración social, la productividad y la sostenibilidad ambiental.

El Proyecto Urbano Integral (PU) de mejoramiento del barrio Moravia, está jurídicamente soportado en la figura de un plan parcial de iniciativa pública de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 del acuerdo 62 de 1999, por el cual el Concejo Municipal adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para la Alcaldía de Medellín 2000 - 2009.

Rojas (2009) explica que la actuación del PUI de Moravia se ha asumido, por parte de la Alcaldía de Medellín, como un macroproyecto incluido en los Planes de Desarrollo Municipales “Medellín, compromiso de toda la ciudadanía” (2004-2007) y “Medellín es solidaria y competitiva” (2008-2011). Este Macroproyecto sigue lo dispuesto en el Plan Parcial de Moravia, el cual es el marco de las acciones conjuntas y soporte para la priorización de los programas y proyectos de inversión. Este Plan Parcial es el instrumento por el cual se desarrollan y se complementan las disposiciones del POT de Medellín, para Barrio Moravia y su área de influencia. Rojas (2009) aclara que el Plan Parcial es un instrumento de planificación territorial intermedia, entre la escala macro de la ciudad (POT) y la escala micro de un sector (manzana, barrio, etc).

### 3.2.3.2. Proyectos Urbanos Integrales

Un Proyecto Urbano Integral (PUI) es, según la Alcaldía de Medellín, un instrumento de intervención urbana con el objetivo de implementar un modelo de intervención teniendo en cuenta lo social, lo físico y la coordinación interinstitucional, replicable en áreas con similares condiciones donde se puedan resolver problemáticas específicas sobre un territorio definido, donde se haya presentado una ausencia generalizada del Estado.

Este modelo de intervención integral tiene los componentes de participación comunitaria, coordinación interinstitucional, promoción de vivienda, mejoramiento del espacio público y de la movilidad, adecuación de equipamientos colectivos y recuperación del medio ambiente.

**Componente Social:** Es una estrategia metodológica para lograr el desarrollo en la zona con la participación ciudadana, el fortalecimiento de la organización comunitaria y la promoción de liderazgo, que permitan la recuperación del tejido social. La comunidad participa activamente en todas las etapas del proceso, desde la identificación de problemáticas y oportunidades a través de recorridos de campo, hasta la formulación y aprobación de los proyectos mediante la utilización de prácticas de diseño participativo.

**Componente Institucional:** Es la coordinación integral de las acciones de todas las dependencias del municipio en una zona. También se promueven alianzas con el sector privado, ONG, organismos nacionales e internacionales y con las organizaciones comunitarias.

**Componente Físico:** Incluye la construcción y mejoramiento de espacios públicos, de vivienda; adecuación de edificios públicos, como bibliotecas, y recuperación de medio ambiente, a través de la construcción de parques.



Ilustración 44: Puente sobre la quebrada la Herrera, PUI Comuna Nororiental. Alcaldía de Medellín (s.f.)

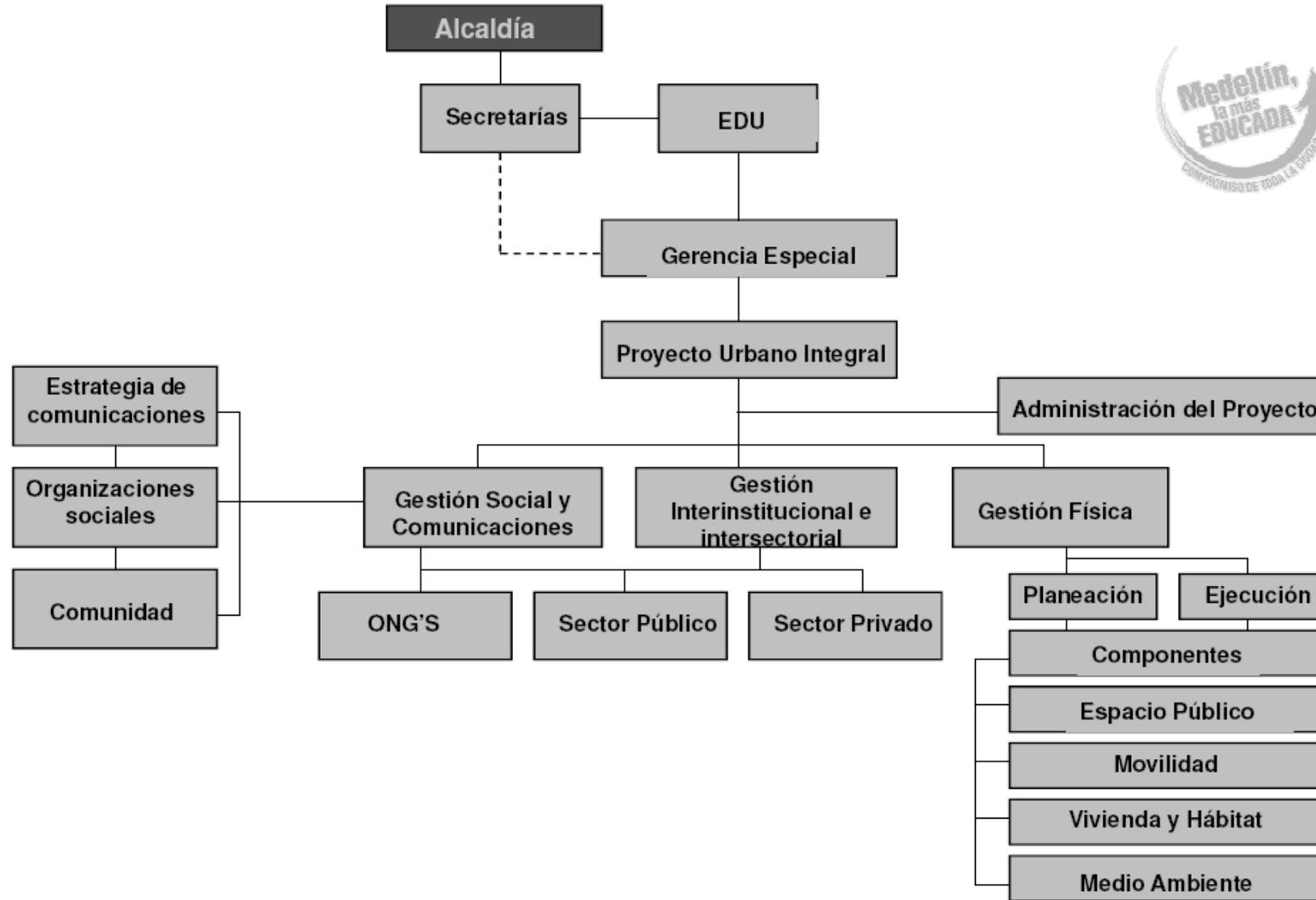


Ilustración 45: Estructura de los PUI. Alcaldía de Medellín (s.f.)



Ilustración 46: Metodología de los PUI. Alcaldía de Medellín (s.f.)

La metodología está diseñada para que la comunidad sea acompañante permanente del proceso lo que legitima cada una de las intervenciones desarrolladas dentro del esquema del Proyecto Urbano Integral.

### 3.2.3.3. Problemas detectados previo la implantación del plan (2003-2004)

#### 3.2.3.3.1. Infraestructura y Espacio Público

De acuerdo con información del sistema de identificación para potenciales beneficiarios de los programas sociales (SISBÉN) a junio de 2004, Moravia registraba 42.000 habitantes, 7.352 viviendas, 10.471 núcleos familiares, con un promedio de 4.8 personas por núcleo familiar.

El censo realizado el 23 de diciembre de 2004 indica que hay 4300 predios ubicados en zona de riesgo físico ambiental no recuperable, áreas de retiros de quebradas o para el desarrollo de proyectos de movilidad, generación de espacio público y equipamientos. Desde el año 2004 hasta el año el 2008 ha aumentado un 55% el número de viviendas en esta situación, la mayoría de ellas ubicadas sobre la Montaña de basuras. Por la manera como se urbanizó, Moravia es un sistema urbano de configuración cerrada, que propicia el “desarrollo hacia adentro” de la vida comunitaria de sus habitantes, presenta una malla urbana laberíntica y poco permeable desde y hacia la ciudad.

El índice de espacio público por habitante en Moravia, según Rojas (2009) para 2004 era 0.28 m<sup>2</sup> por habitante, cuando el de la ciudad era de 4.01 m<sup>2</sup>; por eso, uno de los propósitos de la propuesta urbana, según la Alcaldía de Medellín, es procurar un índice cercano a los 4.75 m<sup>2</sup>.

#### 3.2.3.3.2. Socioeconómico

El entorno económico de Moravia está caracterizado por:

- Situaciones como la total flexibilidad y cambios permanentes en la tenencia de los inmuebles: por permutas, transacciones y eventuales presiones de actores violentos; heterogeneidad de actores y de actividades.
- Un 65% de población económicamente activa.

- Una tasa de desempleo del 67%; informalidad del 88%; el 98% de la población recibe menos de 1 salario mínimo legal vigente al mes.
- Un índice de analfabetismo del 8%; índice educativo del 74% de la población con educación primaria.
- Un mercado especulativo del suelo urbano y de las viviendas de estrato 1 y 2.
- Especialización económica en la comercialización de bienes de consumo masivo.

La primera intervención (en 1983) evidenció el proceso de consolidación física del barrio como uno de los asentamientos más densamente poblados de la ciudad, problemática que, sumada al posterior abandono sistemático del Estado Colombiano, la presencia del conflicto armado, y la agudización de problemas sociales, económicos y culturales, hizo necesaria la intervención integral por parte de la Administración Municipal.

### 3.2.3.4. Objetivos del plan

#### 3.2.3.4.1. Objetivo general

- Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida en Moravia promoviendo la integración socio espacial, la equidad social y la inclusión de la población del barrio a los procesos del desarrollo sociocultural, socioeconómico y urbanístico ambiental en los sistemas de espacio público, movilidad y transporte, servicios públicos domiciliarios, habitacional, a los servicios sociales y culturales y a los encadenamientos productivos de la ciudad de Medellín, garantizando la protección de moradores en reconocimiento de los derechos y deberes.

#### 3.2.3.4.2. Objetivos específicos

- Gestionar el plan parcial y operar el proyecto urbano que recoge y sintetiza las estrategias territoriales de la ocupación, el uso y el aprovechamiento del suelo que

en su función social y ecológica es instrumento para lograr la habitabilidad del asentamiento humano y el desarrollo sostenible.

- Generar condiciones de acceso a una vivienda y hábitat digno mediante un programa que propenda por el reasentamiento de población localizada en zonas de alto riesgo no recuperable y en áreas comprometidas por el proyecto urbano, contemplando varias alternativas de reasentamiento en el sitio o en otros sectores de la ciudad.
- Elevar las condiciones de habitabilidad y productividad urbana en Moravia por medio de la generación, recuperación, mejoramiento y consolidación del espacio público como ordenador y articulador de la estructura urbana, soporte material y simbólico de las innovaciones socioculturales.
- Propender por generar condiciones jurídicas que posibiliten el acceso a la propiedad mediante actuaciones, tales como el saneamiento de los predios, el reconocimiento de la existencia de las edificaciones por parte de los curadores urbanos, previo cumplimiento de las normas urbanísticas adoptadas por medio del presente Plan y las demás normas correspondientes.
- Contribuir al mejoramiento de las condiciones de seguridad y habitabilidad de las viviendas localizadas en el área objeto de intervención, evaluando la calidad del stock habitacional para emprender el conjunto de acciones de aseguramiento de las estructuras, superación de las deficiencias en iluminación, ventilación, saneamiento básico y de hacinamiento.
- Realizar una estrategia de comunicaciones para el desarrollo que centre las actividades comunicativas en los impactos socioculturales, en el rescate de los valores cívicos, el aprendizaje de la transformación dialogada de los conflictos, promueva el intercambio de experiencias, el desarrollo de las capacidades individuales y colectivos que contribuya al fortalecimiento del capital social en la búsqueda de la convivencia civilizada.
- Incidir en las relaciones de géneros y generaciones, buscando prevenir riesgos de abuso, prostitución, explotación, maltrato y enfermedades en la población infantil y

juvenil de manera prioritaria, por medio de la promoción de la planificación familiar, la maternidad segura, el acompañamiento, capacitación y desarrollo de procesos y campañas en salud sexual y reproductiva.

- Fomentar y promover la economía barrial para lograr impactos en el empleo, mejoramiento de los ingresos, en los resultados empresariales, la formación para el trabajo, la diversificación de la estructura económica, interpretando las redes población-territorio y el tejido económico de Moravia, aprovechando las externalidades y las prácticas solidarias.
- Promover la compatibilidad de los usos económicos y la vida residencial del barrio por medio de la construcción de pactos colectivos de las normas para la compaginación de usos diversos, tanto en los espacios privados como en el espacio público.

### 3.2.3.5. Soluciones propuestas

El plan parcial con un enfoque sistémico, participativo y proyectual se fundamentó en los principios del ordenamiento territorial y del desarrollo humano integral y sostenible, articuló dentro del sistema, tanto los elementos sectoriales a través de la proyección de las políticas ambientales, socioculturales y socioeconómicas como los aspectos territoriales de regularización del uso, ocupación y aprovechamiento del suelo para lograr mejor calidad de vida, la integración socio-espacial y la inclusión social. El ciclo de elaboración comprendió estudios de investigación, análisis y diagnóstico, elaboración de la propuesta urbana explicitando los elementos que la sustentan y la concertación de los acuerdos urbanos respecto a los componentes de la actuación urbana integral y los proyectos prioritarios que orientaron a la gestión del mejoramiento integral del barrio para elevar las condiciones de habitabilidad de los asentamientos humanos. Seis de los proyectos son:

#### 3.2.3.5.1. Gerencia del proyecto de intervención integral

Busca gestionar y movilizar el máximo de recursos y procesos públicos, privados y de cooperación que sean posibles para la ejecución del Proyecto de Intervención Integral, en el marco de la ley y cumpliendo los objetivos y metas del plan de desarrollo. La Gerencia

además de los siete proyectos que se mencionan adelanta acciones de sensibilización e integración comunitaria.

#### 3.2.3.5.2. Construcción y adquisición de vivienda nueva y usada de interés social

Con esto se busca la reubicación de cerca de 1.900 viviendas en terrenos adecuados, previniendo la pérdida de vidas humanas en 4.426 predios localizados en zonas de alto riesgo físico y ambiental o cercanas a proyectos viales, retiros de quebradas o de equipamientos públicos.

#### 3.2.3.5.3. Fortalecimiento del tejido productivo

Pretende intervenir de manera participativa y flexible la economía barrial de Moravia, mediante la formación de capital humano, la creación y el fortalecimiento de unidades productivas, la integración y generación de colectivos económicos, el seguimiento y control de las unidades productivas, la gestión de espacios de promoción de la actividad productiva y comercial del sector que incursiona en circuitos como el de reciclaje, la construcción, las confecciones, las artesanías, los alimentos (con preponderancia de las areperías), el del comercio ambulante, el de mecánica automotriz y los relacionados a la actividad de la plaza minorista

#### 3.2.3.5.4. Generación, recuperación, mejoramiento y consolidación del espacio público

Para el 2004, el índice de espacio público por habitante en Moravia es de 0.28 m<sup>2</sup>, mientras el global de la ciudad es de 4.01 m<sup>2</sup>. De allí que este proyecto busque el mejoramiento de los espacios públicos existentes para que la comunidad se apropie y los identifique como puntos de encuentro, se creen facilidades en la movilidad vehicular y peatonal, y se adecuen las instalaciones de salud, educación y cultura para ofrecer un servicio y cobertura óptimos.

#### 3.2.3.5.5. Legalización integral de predios

Para asegurar la tenencia del suelo y de los inmuebles y que se reconozca la propiedad y su uso adecuado, de conformidad con el Plan Parcial y las normas existentes.

#### 3.2.3.5.6. Comunicaciones para el desarrollo sociocultural del barrio Moravia

Con ello, se busca fortalecer los vínculos y redes de información y conocimiento de los diferentes actores del Proyecto de Intervención Integral, centrando las actividades en el desarrollo de las personas, las organizaciones, la vitalidad del territorio y los impactos socioculturales, a través de la realización de campañas, medios de comunicación, eventos y otras ejecuciones en concertación con la comunidad.

#### 3.2.3.6. **Componentes del proyecto**

El Plan Parcial de Mejoramiento Integral del Barrio Moravia se ejecuta como un Macroproyecto Estratégico de Ciudad, por cuanto es una Actuación Urbana Integral con potencial para contribuir a la construcción colectiva del modelo de ciudad y sociedad propuesto en el plan de ordenamiento territorial y plan de desarrollo económico y social.

La Alcaldía de Medellín señala que la administración municipal da el soporte institucional para el desarrollo del macroproyecto, por medio de una Gerencia Social como figura de gestión pública operada por Secretaría de Desarrollo Social en coherencia con su misión y las competencias atribuidas en materia de promoción de las políticas públicas de integración social, organización y participación ciudadana, economía social y de mejoramiento habitacional en la ciudad. La Gerencia del Macroproyecto es un instrumento de fortalecimiento de la institucionalidad democrática, opera como una unidad de acción coordinada y participativa hacia el cumplimiento de los objetivos, está constituida por una coordinación general y coordinaciones por cada uno de los componentes del sistema integrado de la gestión y los resultados:

- Gestión Sociocultural
- Gestión Socioeconómica y Financiera
- Gestión Urbanístico- Ambiental

El modelo de gestión del macroproyecto basado en estructuras flexibles por proyectos facilita la articulación del personal de las diferentes dependencias y organismos descentralizados que configuran la estructura administrativa del Municipio a través de la conformación de grupos de trabajo, comisiones y comités, estimulando la interacción en un esquema de desempeño por competencias y en virtud del principio de coordinación y colaboración que asiste la función administrativa. La Gerencia en su papel de articulación y coordinación del macroproyecto trabaja en el marco del Sistema Nacional de Planeación.

La Alcaldía de Medellín aclara que:

“El proyecto urbano reconoce la morfología singular que el grupo humano ha moldeado en su proceso histórico, mejorará las condiciones paisajísticas, el emplazamiento urbano del barrio en la ciudad y sus conexiones, vínculos y extensiones con los barrios vecinos y con la estructura general de la ciudad, reconoce y regula la intensa vitalidad y mixtura de actividades y el dinamismo de su base económica popular, propendiendo por formas organizadas de compaginación, ensamble e interdependencia entre lo público y lo privado, que frene las tendencias que comprometen y disminuyen la eficacia y eficiencia del territorio, en su funcionalidad, interacción, intercambio y multiplicidad de relaciones y además, atiende las necesidades de los grupos humanos aglomerados.”



Ilustración 47: Componente del PUI. Alcaldía de Medellín (s.f.)

3.2.3.7. Logros del componente de equipamiento y espacio público

3.2.3.7.1. Centro de Desarrollo Cultural

Programa:

- 1 auditorio para 350 personas
- 30 cubículos privados e insonorizados para ensayos
- 3 aulas y salones múltiples para actividades didácticas
- 1 centro de navegación comunitario
- Sede comunitarias para la realización de asambleas y reuniones
- Plazoleta para eventos y actividades al aire libre
- Ludoteca
- Cedezo



Ilustración 48: Centro de Desarrollo Cultural, antes. Rojas (2009)



Ilustración 49: Centro de Desarrollo Cultural, después. Rojas (2009)

3.2.3.7.2. Centro de Salud

Programa:

- 8 consultorios médicos
- 3 módulos para salud oral
- Farmacia
- Salas de espera, aula múltiple, áreas de circulación
- Plazoleta pública



Ilustración 50: Centro de Salud, antes. Rojas (2009)



Ilustración 51: Centro de Salud, después. Rojas (2009)

3.2.3.7.3. Parque Lineal la Bermejala

Programa:

- Puentes con capacidad de circulación
- Ciclo ruta
- Juegos infantiles
- Sistemas urbanísticos para transeúntes y venteros estacionarios
- 200 especies de árboles, espacio público, zonas recreativas, lúdicas y zonas verdes



Ilustración 52: Parque Lineal Bermejala, antes. Rojas (2009)



Ilustración 53: Parque Lineal Bermejala, después. Rojas (2009)

3.2.3.7.4. Centro de Atención a la Primera Infancia

Este centro atiende a la población infantil al igual que a las madres en lactancia y presta atención integral en salud, educación, recreación y nutrición.



Ilustración 1: Centro de Atención a la Primera Infancia. Rojas (2009)

**3.2.3.8. Actores participantes**

La Alcaldía de Medellín es el ente gestor del proyecto; es quien se encargó de formular el Plan Parcial Integral de barrio Moravia y su área de influencia, diseñado con una duración de ocho años (2004-2011). El Departamento Administrativo de Planeación Municipal fue el encargado de formular el Plan Normativo. Los estudios necesarios para el diseño de dicho Plan fueron realizados por diferentes participantes entre 1999 y el 2004, estos fueron:

- Estudio Ambiental: firma Integral.
- Estudio Socio-económico: Universidad de Antioquia.
- Proyecto Urbano: Universidad Nacional de Colombia.

En el 2005 se crea la Gerencia del Programa de Intervención Integral de barrio Moravia y su área de influencia. Según Rojas (2009), se conformó esta Gerencia como estructura organizativa que; como se mencionó anteriormente; busca gestionar y movilizar el máximo de recursos y procesos públicos, privados y de cooperación que sean posibles para la ejecución del proyecto. Esta ejecución se ha acompañado de un operador social (Universidad de Antioquia) y de un operador económico (Antioquia Presente). La EDU y Fenavip, acompañaron el proceso de la construcción y adquisición de vivienda. La Universidad Nacional de Colombia participó Interventora. La Gerencia del Macroproyecto de Moravia se encarga, puntualmente, de:

- Acompañar a las familias en el proceso de reasentamiento.
- Fortalecer las organizaciones comunitarias.
- Fortalecer el tejido productivo y los colectivos económicos representativos de Moravia (creación, consolidación, promoción y sostenimiento).
- Legalización integral de predios.
- Generar, recuperar, mejorar y consolidar el espacio público.

Antioquia Presente como operador económico se ha encargado del fortalecimiento y consolidación de los circuitos económicos de Moravia; así como también de la generación y consolidación de la base económica para las familias reasentadas (que han sido reubicadas). Otros operadores que apoyan el fortalecimiento del tejido productivo son: UPB, Incubadora de empresa, Codescom y la Fundación EPM. Más específicamente, Antioquia Presente se encarga de:

- La gestión, articulación y coordinación interinstitucional.
- Promoción, divulgación y sensibilización.
- Información permanente.
- Concertación.
- Capacitación técnica y acompañamiento social.
- Seguimiento y evaluación.

La Gerencia del Macroproyecto de Moravia se encarga también de comunicar el proceso de regeneración, por lo tanto cuenta con un Eje Transversal de Comunicaciones el cual se encarga de promover estrategias, espacios y medios de comunicación que posibiliten

la intervención integral y la relación con actores de su área de influencia. Rojas (2009) menciona que a partir del 2009 el La Gerencia centra sus esfuerzos en Moravia y su área cercana. Las familias reasentadas en Nueva Ciudadela de Occidente serán acompañadas por un operador contratado por el Instituto de Vivienda (SIVIMED) de la Alcaldía.

Además de estos actores, se ha coordinado la participación en diversos programas complementarios al Macroproyecto con distintos departamentos del Gobierno Central Colombiano, tales como: La Dirección Nacional de prevención y atención de desastres del Ministerio de Interior de Colombia, La Secretaría del Medio Ambiente, La Secretaría de Salud y la Secretaría de Educación.

Es importante resaltar la labor de la Junta de Acción Comunal de Moravia y de los Comités Populares como los vínculos entre la entidad ejecutora y la comunidad, quien es en última instancia la que legitima el proceso y garantiza su continuidad

### **3.2.3.9. Herramientas de gestión y aplicación**

Como ya se mencionó la Alcaldía de Medellín es el ente gestor del proyecto; es quien se encargó de formular el Plan Parcial Integral de barrio Moravia y su área de influencia. Mientras que la Gerencia del Programa de Intervención Integral, es la estructura organizativa que gestiona y moviliza el máximo de recursos y procesos públicos, privados y de cooperación para la ejecución del proyecto.

### **3.2.3.10. Financiamiento**

La Gerencia es la que moviliza los recursos y procesos públicos, privados y de cooperación que sean posibles para la ejecución del Macroproyecto. Según Rojas (2009) la inversión global requerida para el proyecto entre el 2004 y el 2011 es de \$ 110 mil millones de (pesos colombianos).

### **3.2.3.11. Impactos sociales**

Es muy importante el aporte social que ha dado el Macroproyecto a la comunidad de barrio Moravia, entre estos aportes están:

- Dotación de espacios públicos y equipamientos
- Acompañamiento en programas de Salud y Educación, como en el mejoramiento de la salud sexual y reproductiva.
- Fortalecimiento de proyectos productivos.
- Capacitación en el desempeño laboral a 4.000 personas.
- Sostenibilidad económica de las familias reasentadas.
- Acompañamiento para mejorar las condiciones de convivencia y seguridad.
- Disminución de los índices de criminalidad.
- Estrategia transversal de comunicaciones para el desarrollo sociocultural.

### 3.2.3.12. Proyectos complementarios

#### MEDELLÍN FLORECE

Desde el planteamiento del Plan de Desarrollo de la ciudad, la Alcaldía se propuso emprender acciones para proteger los ecosistemas estratégicos y las áreas verdes de la ciudad. Esta determinación se traduce hoy en un compromiso que la Administración Municipal y su Secretaría del Medio Ambiente han denominado **Medellín Florece**. Este proyecto agrupa todas las acciones estratégicas que ha definido la Alcaldía para el manejo de la flora urbana de Medellín. El propósito es equilibrar el desarrollo de la ciudad con el fortalecimiento de la vida vegetal, de manera que se conserven los tesoros que alberga la ciudad en materia de flora, se vigile que los procedimientos de intervención sean cuidadosamente planeados y respetuosos de la naturaleza, y se promuevan además prácticas para que todos los ciudadanos y ciudadanas contribuyan a enriquecer el paisaje natural urbano.

#### MEDELLÍN SOLIDARIA

La actual administración municipal estableció como uno de los objetivos centrales del cuatrienio 2008 - 2011 avanzar en la superación de la pobreza extrema en la ciudad. Por esta razón, decidió incluir dentro de su plan de desarrollo el programa Medellín Solidaria, orientado a atender a la población en condiciones de mayor vulnerabilidad con el fin de avanzar en su inclusión social y su autonomía social y económica.

El programa gerenciado desde el Despacho de la Primera Dama del municipio y operado desde la Secretaría de Bienestar Social, busca una mayor eficiencia en la ejecución de acciones, orientadas al bienestar colectivo de 45 mil hogares, concentrando los esfuerzos alrededor de un mismo objetivo, articulando los diferentes programas de la Administración, optimizando los recursos existentes, asimilando diferentes experiencias, recuperando el conocimiento acumulado y asegurando la inclusión de esfuerzos en torno a la seguridad alimentaria. Esto implica la articulación de diversas entidades del orden municipal y nacional. Medellín Solidaria trabaja en alianza con la Red de protección social contra la extrema pobreza – JUNTOS - , la Agencia presidencial para la Acción social, programas Familias en acción y RESA – Red de Seguridad Alimentaria y cuenta con el apoyo de la Fundación Proantioquía.

#### PARQUES BIBLIOTECAS Y EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS PARA DIGNIFICAR BARRIOS

Las bibliotecas públicas en Medellín (cuna de las bibliotecas con este carácter en América Latina) son un centro cultural y de encuentro ciudadano, al cual, se ingresa libremente, se tiene acceso a diferentes servicios y un espacio donde se apoyan las actividades culturales, sociales y económicas de cada zona donde se encuentran los Parques Biblioteca, con el fin, de beneficiar y fortalecer sus procesos de convivencia y desarrollo social. A su construcción y planteamiento, se integraron entidades de carácter público como el Departamento Administrativo de Planeación, las Secretarías de Obras Públicas, Cultura Ciudadana, Desarrollo Social y Hacienda; la Biblioteca Pública Piloto, la Universidad de Antioquía y la Empresa de Desarrollo Urbano EDU. También, entidades del sector privado como la Caja de Compensación Familiar, ONG's, la Escuela Interamericana de Bibliotecología de la Universidad de Antioquía, Entidades para la promoción y el fomento de la lectura, Agremiaciones del sector cultural y artístico, Universidades, Bibliotecas Populares, Juntas Administradoras Locales, Fundaciones Empresariales y medios de comunicación.

Los objetivos son: contribuir en el mejoramiento de la calidad de vida de las personas, crear condiciones para el desarrollo urbano en cinco diferentes zonas de Medellín, propiciar la convivencia ciudadana a través del fortalecimiento de las actividades comunitarias, construir espacios culturales, recreativos y educativos para la formación de la ciudadanía y mejorar el acceso a la información, propiciando la educación ciudadana.



Ilustración 2: Biblioteca, sector de Santo Domingo. Alcaldía de Medellín (s.f.)



Ilustración 54: Biblioteca, sector de San Javier. Alcaldía de Medellín (s.f.)



Ilustración 53: Biblioteca, sector de la Ladera. Alcaldía de Medellín (s.f.)



Ilustración 55: Biblioteca, sector Quintana. Alcaldía de Medellín (s.f.)

### **3.2.3.13. Aspectos negativos**

En palabras de Rojas (2009) las principales dificultades durante el proceso de ejecución del Macroproyecto han sido:

- Afianzar más la articulación institucional de todos los actores que participan en la intervención integral de Moravia.
- Enfrentar los esquemas culturales de una comunidad muy arraigada a su territorio, con unas tradiciones y relaciones muy fuertes. Aunque cada vez es menor la resistencia al cambio por parte de la población.
- En procesos de intervención tan masivos es imposible plantear un único esquema de reasentamiento en la misma área de intervención, lo cual es uno de los requerimientos más frecuentes de la comunidad.
- Sigue siendo un gran reto la generación de ingresos para las familias reasentadas y asegurar su sostenibilidad económica.

### **3.2.3.14. Retos para el 2009**

Rojas (2009) asegura que los retos que debe enfrentar el Macroproyecto para el 2009 son:

- Terminar el reasentamiento en El Morro de basuras.
- Fortalecimiento de organizaciones comunitarias en Moravia y barrios de reasentamiento.
- Conformar y consolidar juntas administradoras de la copropiedad en urbanizaciones de reasentamiento.
- Conseguir recursos para construcción del Parque Industrial del Reciclaje (PIR).
- Terminar reasentamiento de 260 familias afectadas por construcción del PIR.
- El reasentamiento de familias de La Herradura afectadas por construcción de vivienda nueva.

## 3.3. Tabla comparativa de casos internacionales

Ciudad	Bilbao, España	Santiago de Chile	Medellín, Colombia
Nombre del proyecto	Plan de Renovación y la ría del Nervión	Programa de repoblamiento de la ciudad de Santiago de Chile	Intervención integral de Barrio Moravia y su área de influencia
Escala	Regional	Local: centro urbano	Local: Barrio
Año	Finales de la década de 1980 hasta la fecha	Inicios de la década de 1990 hasta la fecha	Inicios de la década del 2000 hasta la fecha
Población	Área Metropolitana: 1.000.000 habitantes; Ciudad de Bilbao: 400.000 habitantes.	Región Metropolitana: 6.061.200 habitantes; Comuna de Santiago: 200.800 habitantes.	Barrio Moravia: 35.619 habitantes.
Área territorial de referencia	Área metropolitana de Bilbao, Bilbao Metropolitano o Gran Bilbao; está formada por los municipios desarrollados entorno a la Ría de Bilbao y sus montes. La ciudad de Bilbao se encuentra ubicada a lo largo de la Ría del Nervión en el extremo norte de España con conexión directa con el mar Cantábrico.	El territorio bajo la jurisdicción de la municipalidad de Santiago de Chile (La comuna de Santiago) es el área objeto del programa de repoblamiento. Esta municipalidad es una de las treinta y cuatro unidades territoriales en que se divide la administración de la Región Metropolitana, emplazada geográficamente en el centro del país. Esta Región a su vez está dividida en 6 provincias, de las cuales la comuna en estudio es parte de la Provincia de Santiago.	Como lo indica la Alcaldía de Medellín, barrio Moravia está ubicado al noreste de la ciudad, en la Comuna 4 (Comuna de Aranjuez), con una superficie de 43.7 hectáreas y conformado por los sectores de El Bosque, Moravia, El Morro, El Oasis Tropical y La Herradura.
Problemas detectados	<p>A causa del <b>emplazamiento</b> de Bilbao en un valle comprimido entre colinas a lo largo del río Nervión, la ciudad presentaba los siguientes problemas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alta densidad de ocupación del suelo urbano</li> <li>Conflictos de uso de suelo entre actividades industriales y residenciales</li> <li>Congestión del tránsito rodado</li> </ul> <p><b>Problemas ambientales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Debido a que el río Nervión y sus afluentes habían sido los colectores a cielo abierto de los residuos industriales y urbanos, las condiciones ambientales de Bilbao eran malas.</li> <li>Gran contaminación atmosférica causada por la acumulación de industrias pesadas en un territorio pequeño; los factores topográficos encajonaban la contaminación en el valle.</li> </ul> <p><b>Con respecto a la gestión del suelo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Esta se hacía de forma parcial y de municipio en municipio debido a que no existía una estructura de gestión del suelo en el contexto del área metropolitana.</li> </ul> <p><b>Desempleo, migraciones y despoblamiento de Bilbao</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El paro de las industrias generó una gran tasa de desempleo, que como consecuencia derivó en una explosión de la migración hacia otras zonas. La tasa de crecimiento poblacional se estancó y Bilbao comenzó a perder población.</li> </ul> <p><b>Problemas de infraestructura, áreas degradadas y tejido urbano</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El emplazamiento de las industrias genera una desconexión entre muchos de los sectores de la ribera, bloquea el acceso al frente de agua, y es un obstáculo para el desarrollo de proyectos urbanos en las zonas centrales.</li> <li>La infraestructura ferroviaria, portuaria y vial; orientada a los procesos industriales constituyen barreras físicas para el desarrollo homogéneo de las distintas zonas.</li> </ul>	<p>Pérdida presencial de los barrios centrales de la ciudad de Santiago de Chile en el mercado como alternativas residenciales frente a la gran actividad inmobiliaria pública y privada, en la periferia a partir de la década de 1970, y la recuperación de los barrios del primer anillo de crecimiento en sentido oriente en activo proceso de densificación. Dos problemas mediados por el funcionamiento del mercado del suelo produjeron el fuerte crecimiento en la periferia, el cual contrastaba con la decadencia del área central. Estos procesos fueron:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A nivel privado: el resultado de las actividades de los promotores inmobiliarios privados que desarrollaron el suelo en la periferia para usos residenciales, comerciales y de servicio. Estos promotores satisfacían una demanda que estaba alimentada por el crecimiento del ingreso y la disponibilidad a crédito hipotecario.</li> <li>A nivel público: este sector contrataba la construcción masiva de vivienda en las tierras baratas de la periferia de la ciudad para grupos socioeconómicos medianos bajos y bajos, en fragmentos diferentes a los que desarrollaba el sector privado</li> </ul> <p>El problema se puede sintetizar en el aumento en la extensión de las áreas periféricas versus la disminución de la densidad en el área central.</p>	<p><b>Infraestructura y Espacio Público</b></p> <p>El índice de espacio público por habitante en Moravia para 2004 era 0.37 m<sup>2</sup> por habitante, cuando el de la ciudad era de 4.01 m<sup>2</sup>; por eso, uno de los propósitos de la propuesta urbana, según la Alcaldía de Medellín, es procurar un índice cercano a los 4.75 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Socio-económico</b></p> <p>Moravia está caracterizado por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>situaciones como la total flexibilidad y cambios permanentes en la tenencia de los inmuebles: por permutas, transacciones y eventuales presiones de actores violentos; heterogeneidad de actores y de actividades.</li> <li>un 65% de población económicamente activa.</li> <li>una tasa de desempleo del 67%; informalidad del 88%; el 98% de la población recibe menos de 1 salario mínimo legal vigente al mes.</li> <li>un índice de analfabetismo del 8%; índice educativo del 74% de la población con educación primaria.</li> <li>un mercado especulativo del suelo urbano y de las viviendas de estrato 1 y 2.</li> <li>especialización económica en la comercialización de bienes de consumo masivo.</li> </ul> <p>La primera intervención (en 1983) evidenció el proceso de consolidación física del barrio como uno de los asentamientos más densamente poblados de la ciudad, problemática que, sumada al posterior abandono sistemático del Estado, la presencia del conflicto armado, y la agudización de problemas sociales, económicos y culturales, hizo necesaria la intervención integral por parte de la Administración Municipal.</p>

Ciudad	Bilbao, España	Santiago de Chile	Medellín, Colombia
Nombre del proyecto	Plan de Renovación y la ría del Nervión	Programa de repoblamiento de la ciudad de Santiago de Chile	Intervención integral de Barrio Moravia y su área de influencia
Objetivos del Plan	<p>Objetivo general</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lograr de una posición competitiva del Bilbao Metropolitano en el marco internacional recuperando su antiguo poderío gracias a una reestructuración de su base industrial, para convertirla en una moderna metrópoli de servicios que consiga reubicarse en una óptima posición de cara al siglo XXI</li> </ul>	<p>Objetivo general</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Promover los barrios antiguos del centro como lugares de interés residencial apoyados en la disponibilidad de abundante suelo relativamente barato, sin impedimentos legales para su desarrollo, con una cobertura de infraestructura y redes de servicio de primer nivel, el mejor equipamiento urbano, proximidad al distrito central de gobierno, comercio y negocios.</li> </ul>	<p>Objetivo general</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida en Moravia promoviendo la integración socio espacial, la equidad social y la inclusión de la población del barrio a los procesos del desarrollo sociocultural, socioeconómico y urbanístico ambiental en los sistemas de espacio público, movilidad y transporte, servicios públicos domiciliarios, habitacional, a los servicios sociales y culturales y a los encadenamientos productivos de la ciudad de Medellín, garantizando la protección de moradores en reconocimiento de los derechos y deberes.</li> </ul>
Soluciones Propuestas	<p>A. El Plan Estratégico, que interviene a una escala global del territorio y realiza propuestas sobre las opciones socio-económicas de desarrollo de la aglomeración.</p> <p>B. El Plan Regional de Desarrollo, que define las directrices de crecimiento económico y físico para el complejo urbano regional y urbano de Bilbao, San Sebastián y Vitoria.</p> <p>C. El Plan Territorial, como formulación de las grandes líneas directrices provinciales para la reserva y conservación de espacios naturales, para la definición de las grandes manchas de ocupación de actividades y residenciales, los transportes y las redes, y los usos.</p> <p>D. El Plan General de Bilbao, que presenta las directrices del proyecto urbano.</p>	<p>Programa de repoblamiento: este proyecto buscó generar mecanismos que lograran atraer hacia el centro parte de la actividad inmobiliaria con gran dinamismo producto de la eficaz política habitacional desarrollada por el Gobierno Nacional, así como la estabilidad y crecimiento económico.</p>	<p>El plan parcial con un enfoque sistémico, participativo y proyectual se fundamentó en los principios del ordenamiento territorial y del desarrollo humano integral y sostenible, articuló dentro del sistema tanto los elementos sectoriales a través de la proyección de las políticas ambientales, socioculturales y socioeconómicas como los aspectos territoriales de regularización del uso, ocupación y aprovechamiento del suelo para lograr mejor calidad de vida, la integración socio-espacial y la inclusión social. El ciclo de elaboración comprendió estudios de investigación, análisis y diagnóstico, elaboración de la propuesta urbana explicitando los elementos que la sustentan y la concertación de los acuerdos urbanos respecto a los componentes de la actuación urbana integral y los proyectos prioritarios que orientaron a la gestión del mejoramiento integral del barrio para elevar las condiciones de habitabilidad de los asentamientos humanos.</p>

Componentes del Proyecto	<ul style="list-style-type: none"> <li>Transporte: un sistema de infraestructuras y de equipamientos colectivos que permitió disponer de un hábitat urbano excelente y de una elevada calidad de vida. Se compuso de: <ol style="list-style-type: none"> <li>La construcción de un metro, como eje estructural del proyecto urbano.</li> <li>La organización de una plataforma multimodal de transporte</li> <li>La construcción de un puerto de gran capacidad</li> </ol> </li> <li>Recuperación del centro: disponibilidad de un parque de viviendas aprovechado al máximo y que satisfizo las necesidades tanto cuantitativas como cualitativas de la población que habita en la metrópoli. Mediante la creación de un barrio central, Ametzola, cuyas obras contemplan. <ul style="list-style-type: none"> <li>Un conjunto de edificaciones emblemáticas que contribuyeron a fomentar la centralidad social y cultural de la metrópoli y a mejorar su imagen y atractivo exterior.</li> <li>Un sistema de planeamiento y gestión del suelo que involucró a las distintas administraciones públicas y a la iniciativa privada en el proceso de regeneración urbana y que permitió la rápida implantación de los planes que se desarrollen a los distintos niveles.</li> <li>La recuperación del tejido urbano deteriorado mediante el aprovechamiento de los espacios industriales obsoletos o abandonados y la rehabilitación de los cascos antiguos.</li> <li>Una ría que constituya el elemento vertebrador e integrador de la metrópoli y sea un factor diferenciador del atractivo del Bilbao Metropolitano.</li> </ul> </li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Bolsa de demanda: la Municipalidad de Santiago elaboró dicha bolsa la cual consistió en un registro de personas interesadas en vivir en la Comuna, asesorándolas en términos de la adquisición de la vivienda de acuerdo a su realidad socio-económica.</li> <li>Bolsa de terrenos: Cordesan constituyó esta bolsa, la cual fue un registro en sitios y propiedades susceptibles de ser escenarios de un proyecto inmobiliario.</li> <li>Empresas constructoras o inmobiliarias dispuestas a construir viviendas requeridas en los terrenos ofertados.</li> <li>Campaña de mejoramiento de la imagen del Centro.</li> </ol> <p>Lo anterior se logró mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Consenso de autores.</li> <li>Coordinación y convergencia de recursos tradicionales y no convencionales.</li> <li>Liderazgo por parte del Gobierno Local.</li> <li>Estructuración de las condiciones institucionales vigentes. Las acciones fueron orientadas a la promoción de la inversión privada y los subsidios otorgados por el Gobierno.</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Gerencia Del Proyecto De Intervención Integral</li> <li>Construcción Y Adquisición De Vivienda Nueva Y Usada De Interés Social</li> <li>Fortalecimiento Del Tejido Productivo</li> <li>Generación, Recuperación, Mejoramiento Y Consolidación Del Espacio Público</li> <li>Legalización Integral De Predios</li> <li>Comunicaciones Para El Desarrollo Sociocultural Del Barrio Moravia</li> <li>Mejoramiento De La Salud Sexual Y Reproductiva</li> </ol>
--------------------------	---	--	---

Ciudad	Bilbao, España	Santiago de Chile	Medellín, Colombia
Nombre del proyecto	Plan de Renovación y la ría del Nervión	Programa de repoblamiento de la ciudad de Santiago de Chile	Intervención integral de Barrio Moravia y su área de influencia
Autores Participantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sector público</li> </ul> Participó mayoritariamente en el diseño institucional del plan general de intervención, en las fases de lanzamiento del proceso y en la promoción y financiamiento de intervenciones con fuertes componentes de bienes públicos o vivienda y equipamiento social. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sector privado</li> </ul> Este sector se centró en los componentes comerciales de los desarrollos de oficinas, comercios, turismo y vivienda. Ambos sectores son socios en la ejecución de los programas de vivienda social. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Interinstitucionales</li> </ul> 1. Bilbao Ría 2000 Una de las principales sociedades dinamizadoras del proceso. Al constituirse es financiada en un 50% por el Estado y en otro 50% por las instituciones vascas.                     2. Metrópoli 30 Estructura asociativa que vincula las entidades civiles metropolitanas a la dirección política de la ciudad.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sector público</li> </ul> Los principales autores a nivel público de este proyecto fueron el Gobierno Nacional y el Municipio de Santiago de Chile <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sector privado</li> </ul> Además de numerosas empresas inmobiliarias y la Banca, el principal actor a nivel privado involucrado es la Corporación para el Desarrollo de Santiago.	La Alcaldía de Medellín es el ente gestor del proyecto; es quien se encargó de formular el Plan Parcial Integral (2004-2011). El Departamento Administrativo de Planeación Municipal fue el encargado de formular el Plan Normativo.                     Los estudios necesarios para el diseño de dicho Plan fueron realizados por una firma Integral (Estudio Ambiental), la Universidad de Antioquia (Estudio Socio-económico) y la Universidad Nacional de Colombia (Proyecto Urbano).                     La Gerencia del Programa de Intervención Integral de barrio Moravia y su área de influencia es la estructura organizativa que busca gestionar y movilizar el máximo de recursos y procesos públicos, privados y de cooperación que sean posibles para la ejecución del proyecto. Esta ejecución se ha acompañado de un operador social (Universidad de Antioquia) y de un operador económico (Antioquia Presente). La EDU y Fenavip, acompañaron el proceso de la construcción y adquisición de vivienda. La Universidad Nacional de Colombia participó Interventora. El Eje Transversal de Comunicación de la Gerencia del Macroproyecto de Moravia es la encargada de comunicar el proceso de regeneración.                     Además de estos actores, se ha coordinado la participación en diversos programas complementarios al Macroproyecto con distintos departamentos del Gobierno Central Colombiano, tales como: La Dirección Nacional de prevención y atención de desastres del Ministerio de Interior de Colombia, La Secretaría del Medio Ambiente, La Secretaría de Salud y la Secretaría de Educación.
Financiamiento	Se utilizó una financiación cruzada, a causa de las dificultades económicas coyunturales y al tamaño e importancia del proyecto. En el desarrollo de este plan operativo y de financiamiento participaron diversos niveles institucionales, que atendieron las competencias territoriales de cada actor y a su capacidad financiera. Los participantes en dicha financiación fueron: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unión Europea</li> <li>• Gobierno Central de España</li> <li>• Gobierno Vasco</li> <li>• Gobierno provincial de Vizcaya</li> <li>• Municipio de Bilbao</li> <li>• Otras Municipalidades</li> </ul>	El Gobierno nacional, a través del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo (MINVU) concedió un subsidio especial "de renovación urbana" a las familias interesadas en comprar viviendas nuevas o rehabilitadas en áreas centrales designadas como de interés de recuperación. A través del Sistema General Unificado del Subsidio Habitacional el Gobierno chileno otorga un subsidio habitacional, que el beneficiario no devuelve y que contribuye a financiar la compra o construcción de una vivienda económica, nueva y emplazada en las zonas definidas como Zonas de Renovación Urbana. No puede destinarse a la compra de viviendas usadas ni entre parientes. Este subsidio permite que la postulación para recibirlo se haga en forma individual o colectiva. La postulación colectiva se hace a través de: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cooperativas de vivienda.</li> <li>• Grupos organizados que tengan personalidad jurídica.</li> <li>• Afiliados a corporaciones o fundaciones que tengan entre sus objetivos la solución habitacional de sus miembros.</li> </ul>	La Gerencia es la que moviliza los recursos y procesos públicos, privados y de cooperación que sean posibles para la ejecución del Macroproyecto. Según Rojas (2009) la inversión global requerida para el proyecto entre el 2004 y el 2011 es de \$ 110 mil millones de (pesos colombianos).

Ciudad	Bilbao, España	Santiago de Chile	Medellín, Colombia
Nombre del proyecto	Plan de Renovación y la ría del Nervión	Programa de repoblamiento de la ciudad de Santiago de Chile	Intervención integral de Barrio Moravia y su área de influencia
Proyectos Complementarios	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un "Waterfront" De Arte Contemporáneo</li> <li>• Museo Guggenheim Bilbao</li> <li>• El Palacio De Congresos Y De La Música</li> <li>• Nueva Terminal Del Aeropuerto De Bilbao</li> <li>• Metro Bilbao</li> <li>• Estación Intermodal</li> <li>• Ampliación Del Puerto De Bilbao</li> <li>• Urban Galindo Barakaldo</li> </ul> <p>a. Una nueva red viaria como elemento organizador de la zona con una avenida central.</p> <p>b. Espacios verdes con un parque lineal a lo largo de la ribera.</p> <p>c. Una prolongación del área residencial de Barakaldo.</p> <p>d. Paseos peatonales por todo el desarrollo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Parque Tecnológico Del País Vasco</li> <li>• Plan Integral De Saneamiento Del Bajo Nervión</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estudio económico y urbano de la comuna de Santiago</li> <li>• Programa municipio y participación</li> <li>• Propuesta de desarrollo para la renovación de Santiago</li> <li>• Elaboración de programas y proyectos sectoriales</li> <li>• Reestudio del plan regulador</li> <li>• Planificación de barrios</li> <li>• Otros programas en los cuales se incluyen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acciones de mejoramiento de espacios públicos</li> <li>- Recuperación de fachadas</li> <li>- Ordenamiento del comercio ambulante</li> <li>- Recuperación de edificios patrimoniales</li> <li>- Apoyo a las actividades culturales y económicas</li> <li>- Recuperación y creación de zonas verdes</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Medellín Florece</li> <li>• Medellín Solidaria</li> <li>• Parques Bibliotecas y Equipamientos Educativos para dignificar barrios</li> <li>• Medellín Educa</li> <li>• Proyectos Urbanos Integrales</li> <li>• Vivienda Social para solucionar deudas históricas</li> <li>• Plan de Paseos y Calles Emblemáticas: "Conectar la Ciudad"</li> </ul>
Impactos negativos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El gran problema que ven los gestores políticos, económicos y las empresas es que no se conoce si la ciudad de Bilbao puede soportar el gran nivel de gasto y si su desarrollo es sustentable en el futuro. Su gran pregunta es qué podría pasar con Bilbao si se enfrenta una crisis económica mundial.</li> <li>• Otro punto crítico es que el crecimiento de la economía global, en Bilbao, ha significado una pérdida del valor del espacio físico a favor de un espacio virtual, digital. ¿Cómo enfrentará Bilbao esta idea de un espacio físico cada vez más disminuido y un espacio virtual cada vez mayor y más controlado? ¿Cómo hacer que esta generación de riquezas refuerce el bien común, la protección social y el bienestar de los individuos?</li> <li>• Los métodos de planificación de Ría 2000 se han juzgado como poco flexibles, esto a pesar de que no ha habido escasez de promotores y financiadores interesados en participar en los proyectos adelantados por la Sociedad. Se ha manifestado, por parte de los promotores, la preferencia por la creación de estructuras mixtas, el tipo de sociedades de economía mixta (SEM).</li> </ul>	<p>Según Cecchini (2005) la implementación del programa generó los siguientes impactos negativos :</p> <p>El programa privilegió las metas cuantitativas en función de recuperar alrededor de cien mil nuevos habitantes por sobre aquellas relacionadas con el conjunto de condiciones que sintetizan la calidad de vida urbana. Estos desarrollos se constituyen, en su mayoría, en edificios aislados que se han beneficiado del soporte urbano, pero que no han alcanzado a constituir barrios coherentes, con morfologías que interactúen con la edificación tradicional.</p> <p>Otro efecto no controlado es el progresivo incremento del valor final de venta de las residencias, derivado del alza del valor del suelo, producto del creciente interés del mercado inmobiliario por la edificación habitacional. Restringiendo el acceso de los sectores sociales que más dependen de las ventajas de la centralidad.</p>	<p>En palabras de Rojas (2009) las principales dificultades durante el proceso de ejecución del Macroproyecto han sido:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Añazar más la articulación institucional de todos los actores que participan en la intervención integral de Moravia.</li> <li>• Enfrentar los esquemas culturales de una comunidad muy arraigada a su territorio, con unas tradiciones y relaciones muy fuertes. Aunque cada vez es menor la resistencia al cambio por parte de la población.</li> <li>• En procesos de intervención tan masivos es imposible plantear un único esquema de reasentamiento en la misma área de intervención, lo cual es uno de los requerimientos más frecuentes de la comunidad.</li> <li>• Sigue siendo un gran reto la generación de ingresos para las familias reasentadas y asegurar su sostenibilidad económica.</li> </ul>

### 3.4. Lecciones aprendidas de los casos internacionales

#### 3.4.1. Lecciones aprendidas en Bilbao

- Aplicación coherente de la planificación estratégica de ciudades en sus diferentes escalas.
- Coordinación de diversos sectores, públicos y privados, para lograr un objetivo en común.
- Creación de una empresa dinamizadora del proceso de regeneración.
- Vinculación de organizaciones civiles con el objetivo de dar identidad al proyecto y ganar una amplia adhesión de la sociedad local.
- Búsqueda de una solución financiera conjunta y viable; con la convicción de que así como todos invierten en el presente, las ganancias del futuro también serán de todos.
- La aceptación de una política fiscal de incentivos, mediante la cual el sector privado se comprometió con una participación activa en la difusión de la cultura y con una coordinación de las actividades públicas que consiguió convertir a Bilbao en un foco de atención cultural.

#### 3.4.2. Lecciones aprendidas en Santiago

- El liderazgo político de la autoridad local como árbitro de los medios, para promover el proceso de repoblamiento y el apoyo que ofreció con inversiones complementarias en mejoramiento de espacios públicos y retiro de actividades nocivas.
- Tomó ventaja de la calidad de la infraestructura y del equipamiento de su área central; así como de la buena accesibilidad a la principal concentración de empleo, comercio y servicios de la ciudad.

- La constitución, por parte de la Municipalidad, de la Bolsa de Demanda y la elaboración de la Bolsa de Terrenos, por parte de Cordesa, garantizó a los desarrolladores inmobiliarios sus futuros clientes, les ahorró la inversión de tener que hacer las promociones de preventa, así como también el tener que invertir en el análisis del mercado del suelo.
- La creación de Cordesa (Corporación para el Desarrollo de Santiago) que como ente privado sin fines de lucro, creada al amparo de la municipalidad, fue el principal ejecutor del programa de repoblamiento. Esto agilizó la gestión y ejecución proyecto, sin desmerecer ni dejar de lado la tutela del municipio.
- Atractivas alternativas financieras gubernamentales para la compra de vivienda, dirigido a un sector económicamente vulnerable, cuyo principal interés era obtener casa propia.
- Efectiva coordinación con cooperativas, grupos organizados y ONG's para lograr financiar la compra de vivienda.

#### 3.4.3. Lecciones aprendidas en Barrio Moravia

- Fuerte liderazgo de la Alcaldía de Medellín como gestor del proyecto. Sin una voluntad política clara por parte de la Administración Municipal es imposible llevar a cabo estas intervenciones integrales de largo plazo.
- Un proceso de recuperación fundamentado en los principios de ordenamiento territorial y del desarrollo humano integral y sostenible.
- Sistematización de los problemas a enfrentar en: ambientales, socioculturales, socioeconómicos y territoriales.
- La creación de una entidad ejecutora del PUI; como lo es la Gerencia del Programa de Intervención Integral de barrio Moravia y su área de influencia; fue y es fundamental para gestionar y movilizar el máximo de recursos y procesos públicos, privados y de cooperación.

- Enfoque participativo con la red de organizaciones comunitarias. El éxito de la intervención depende en buena parte de la concertación y cumplimiento de los acuerdos pactados con la comunidad intervenida.
- Debe mantenerse una comunicación fluida, clara y precisa con la comunidad, abriendo espacios de participación y rendición de cuentas, ofreciendo información constante sobre la gestión adelantada y respondiendo a las distintas inquietudes acerca de la intervención.
- Es fundamental mantener la continuidad en los procesos a cargo de los distintos componentes de la intervención.

### 3.5. Lecciones aplicables en el contexto costarricense

#### 3.5.1. Lecciones aplicables en la ciudad de San José

- Aplicar coherentemente las actuales herramientas de planificación urbana, tales como el Plan-GAM 2008-2030 y el Plan Director Urbano de la Municipalidad de San José.
- La Municipalidad de San José es la llamada a ser el órgano gestor del repoblamiento y la regeneración de las áreas urbanas centrales de la ciudad capital, de no ser así el desarrollo (o deterioro) urbano continuaría comandado por las fuerzas económicas.
- Para regenerar y repoblar toda la ciudad, la Municipalidad necesita crear una Compañía de Desarrollo Catalítico, sin fines de lucro, ligada a esta que, junto al departamento de Mejoramiento de Barrios, agilice el proceso de gestión y ejecución de los posibles Planes de Regeneración Integral de Barrios (PRIB) para las áreas urbanas centrales degradadas. Esta compañía puede ser una evolución de la actual Oficina para el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José; contando esta nueva empresa de una mayor flexibilidad administrativa y financiera que la actual dependencia municipal.
- Focalizar los esfuerzos e iniciativas municipales, planteados en los posibles PRIB, hacia los actuales barrios de atención prioritaria del Departamento de Mejoramiento de Barrios de la Municipalidad de San José.
- Para cada PRIB es necesario crear una Comisión Local de Planificación, como unidad ejecutora específica perteneciente a la Compañía. Este sub-órgano garantiza una permanente, ordenada y dirigida participación de la comunidad en forma dirigida. Se debe conformar por técnicos; responsables de implementar las herramientas propuestas por el Plan PRUGAM 2008-2030 y el PDU-MSJ; la comunidad e inversionistas. La incorporación de estos actores facilita la apropiación de las iniciativas, su ejecución y seguimiento por parte de los participantes. La Ley de Planificación, Sección Tercera, Capítulo Primero, establece que estas comisiones se deben integrar por no menos de tres personas y no más de siete, en la cual deben estar representados los regidores, los funcionarios administrativos y los miembros de la comunidad.
- La Compañía debería estar capacitada para comprar tierras en función del desarrollo del repoblamiento; así como también debe estar capacitada para negociar con los propietarios de tierras, inversionistas, desarrolladores y clientes para garantizar que el producto final sea el esperado por parte de las autoridades locales y gubernamentales.
- Dentro de los planes del ayuntamiento debe contemplarse el desarrollo de vivienda de interés social dentro de los proyectos para clase media en la capital. Donde se coordine con el Banco Nacional Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) la generación de alternativas financieras atractivas para la compra de vivienda; nueva o rehabilitada; en las áreas urbanas centrales degradadas tanto para la clase media como del sector económico más vulnerable. Esto con el fin de solucionar los problemas de incapacidad de acceder a soluciones habitacionales gestionadas por el sector privado.
- Crear una Bolsa de Demanda Residencial y otra de Oferta de Terrenos, que agilice el proceso de repoblamiento en los barrios de atención prioritaria.

- Fortalecer los equipamientos urbanos actuales en función de incentivar el interés de los posibles nuevos habitantes y usuarios de la ciudad.
- Coordinar los intereses públicos con los intereses privados, mediante la actuación pública en materia urbanística, legal y financiera; ofreciendo al sector privado las mejores condiciones urbanas y la plataforma legal para actuar, así como también los incentivos fiscales para que inviertan en la ciudad.
- Vincular a las empresas nacionales e internacionales en la ejecución y/o financiación de los PRIB para las áreas urbanas centrales degradadas.

### 3.5.2. Lecciones aplicables en Barrio Cuba

- Según las lecciones aprendidas es recomendable que los PRIB, como el de Barrio Cuba, presenten los siguientes componentes:
  - **Social y Cultura**, que busque: generar programas de mejoramiento de la salud pública y la educación (primaria, secundaria, técnica y superior); fortalecer la red de organizaciones comunales y mejorar las condiciones de convivencia y seguridad.
  - **Económico**, con el fin de: generar un tejido productivo que fortalezca las economías urbanas de la zona; disminuir el desempleo; garantizar la sostenibilidad económica de los habitantes del barrio y crear alternativas económicas para la reparación de vivienda y/o la adquisición de residencias nuevas por parte de la clase media, media-baja y baja.
  - **Urbano**, cuyos objetivos sean: dotar y/o regenerar los equipamientos y espacios públicos del barrio, reubicar las familias asentadas en zonas de riesgo social y ambiental; dotar de vivienda a las familias reubicadas y a los posibles nuevos habitantes; mejorar las condiciones ambientales y mejorar la infraestructura (sanitaria principalmente) y redes (eléctricas y de telecomunicaciones) del barrio. Este componente se puede subdividir en cuatro: urbano ambiental, espacio público y equipamiento, vivienda y redes e infraestructura. Este grupo debe trabajar de manera conjunta.
- **Legal**, con el cual se agilice los trámites de adquisición de vivienda nueva y de lotes necesarios para dotar de equipamientos y espacios públicos al barrio.
- **Comunicación**, este componente debe trabajar como un eje transversal que promueva estrategias, espacios y medios de comunicación que posibiliten la intervención integral y la relación con actores de su área de influencia
- Todo lo anterior debe ser coordinado por una gerencia municipal que garantice la perfecta coordinación en el diseño, ejecución y seguimiento del PRIB.
- Sistematizar los problemas; utilizando el esquema de planificación propuesto por el PRUGAM a escala local; que la comunidad debe enfrentar con el fin de lograr una regeneración integral.
- Se debe vincular a las organizaciones comunales de Barrio Cuba en función de conocer la percepción y uso del espacio público y de identificar los principales problemas urbanos que son necesarios solucionar. También es necesaria esta vinculación para dar identidad al proyecto y lograr la adhesión de la sociedad local.
- Esta participación comunitaria es indispensable en todo el proceso de gestión, ejecución y seguimiento del proyecto.

#### 4. CAPÍTULO 3: DIAGNÓSTICO

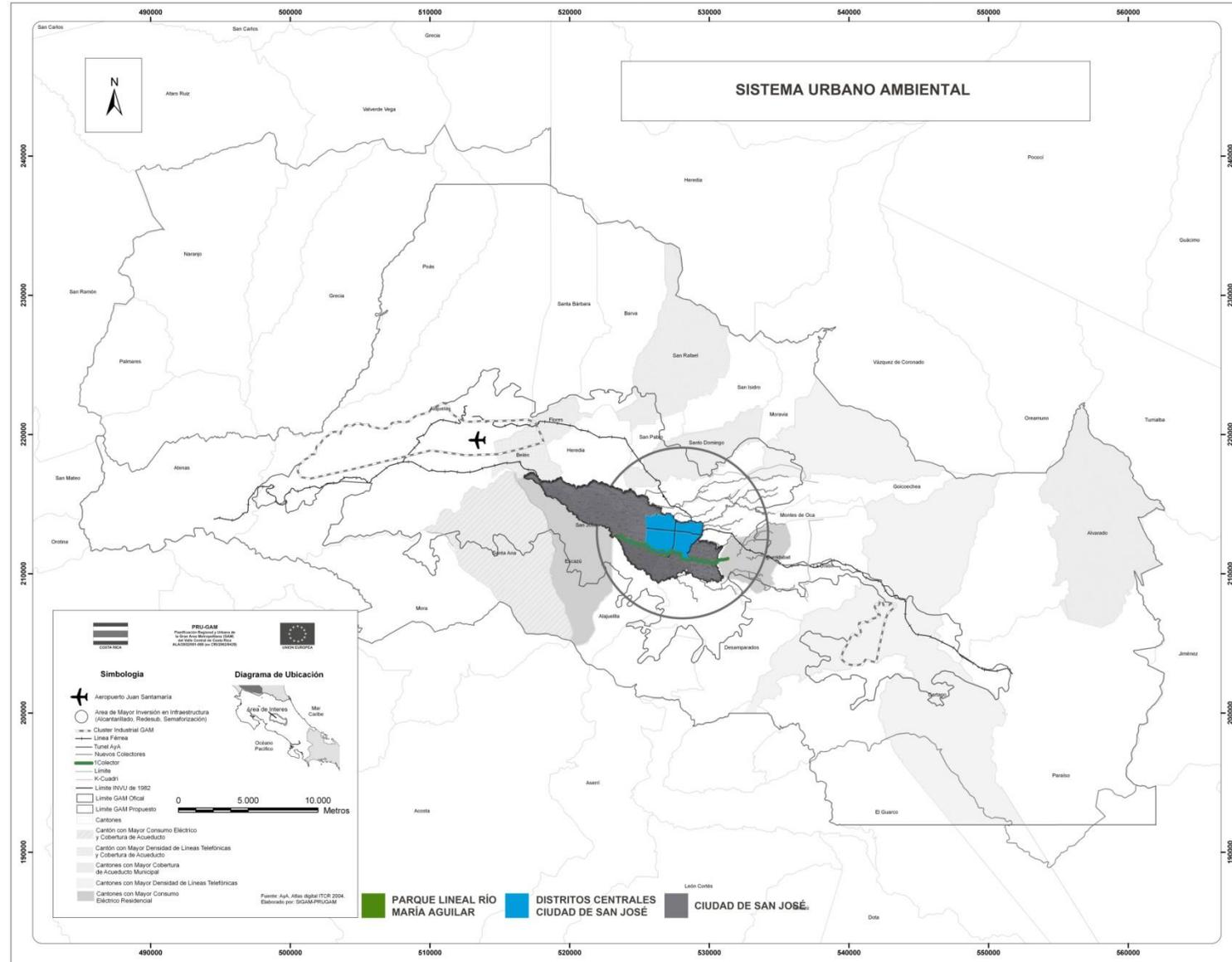


Ilustración 56: Ubicación de Barrio Cuba dentro del Gran Área Metropolitana. Elaboración propia.

A continuación se presenta el diagnóstico a partir del análisis urbano de Barrio Cuba en las tres escalas de intervención del diseño urbano: nivel macro, intermedio y micro. Al ser el presente Trabajo Final de Graduación un Plan de Regeneración de un barrio en específico, se profundizará en el análisis urbano a nivel intermedio.

##### 4.1. Nivel Macro

A lo largo de los capítulos anteriores se han analizado aspectos pertinentes al análisis a nivel macro de Barrio Cuba, mediante los cuales se describe la condición presente de la Ciudad de San José; por lo tanto, los puntos que se detallan –con precisión– en esta primera parte del diagnóstico son aquellos a los que no se han hecho mención con anterioridad. Para realizar este análisis se recurrió a la estructuración sistémica propuesta por el PRUGAM, en función de Barrio Cuba. El Sistema Legal Institucional y el Subsistema de Vivienda fueron los dos únicos componentes que no fueron abordados.



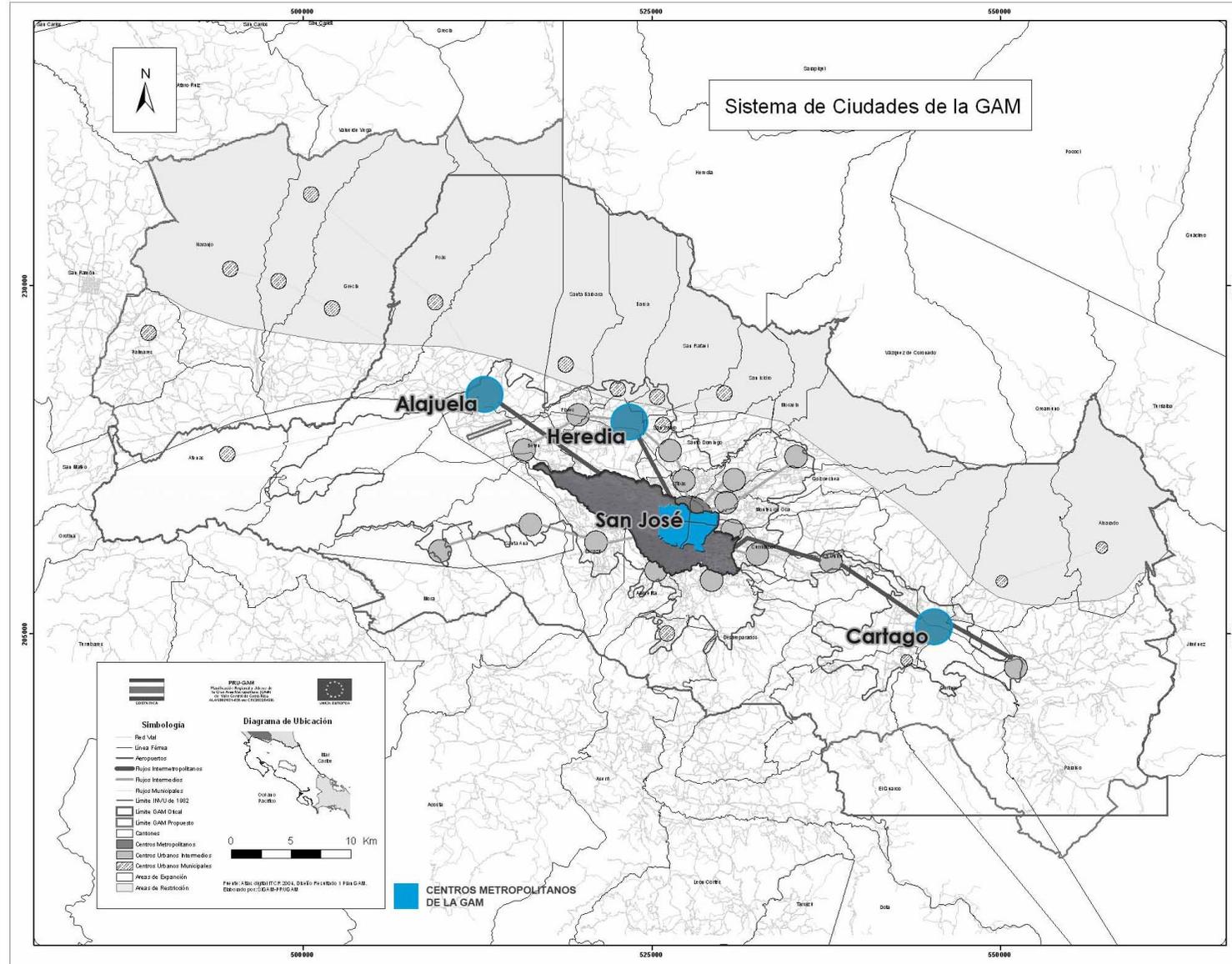
Mapa 1: Barrio Cuba contextualizado en el Sistema Urbano Ambiental de la GAM. Elaboración propia, basado en PRUGAM (2007).

**4.1.1. Sistema Urbano Ambiental**

Barrio Cuba presenta un alto grado de contaminación ambiental producto principalmente de los residuos industriales; sin olvidar los residuos sólidos y líquidos que durante muchos años se han depositado en los márgenes y cause del principal afluente, y antiguo límite del centro urbano josefino, el río María Aguilar.

La ciudad ha menospreciado el valor ambiental, paisajístico y económico de todos sus ríos, provocando serios daños al medio natural, al construido y en la salud pública en general. Esto representa una de las mayores deseconomías del Centro Metropolitano; así como de la mayoría de los centros urbanos de la GAM; es también uno de los mayores retos para todos los que habitan y utilizan la ciudad.

Se requiere generar un Plan de Recuperación y Saneamiento del cauce y márgenes del río María Aguilar. A su vez es necesario integrar las áreas verdes con gran potencial paisajístico entre si y estas con la trama urbana de Barrio Cuba.



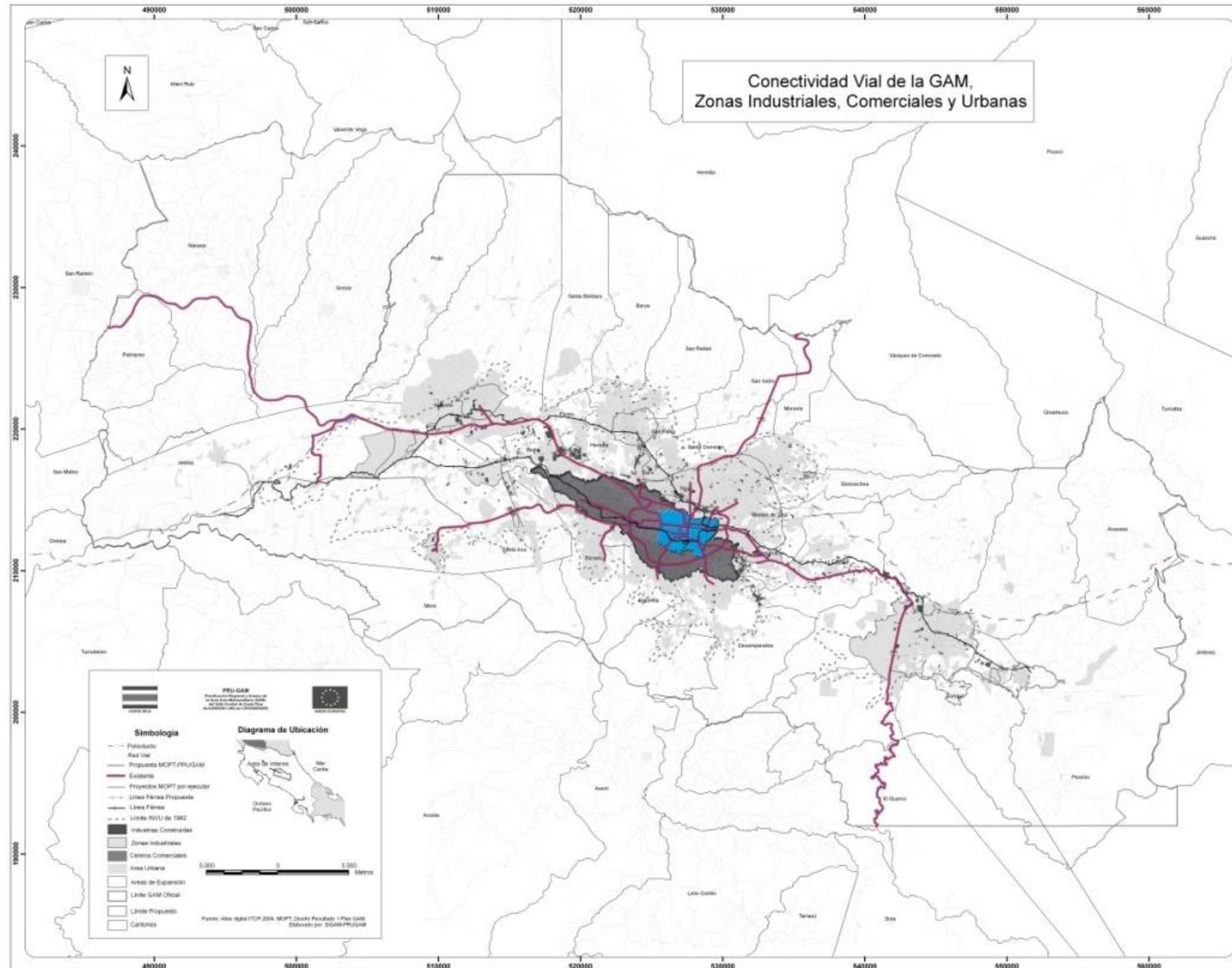
Mapa 2: Barrio Cuba contextualizado en el Sistema de Urbanismo de la GAM. Elaboración propia, basado en PRUMAN (2007).

#### 4.1.2. Sistema de Urbanismo

Barrio Cuba está ubicado al suroeste del centro capitalino y pertenece administrativamente al Distrito Hospital de la Ciudad de San José. En la ilustración 56 se aprecia a Barrio Cuba en el contexto del Gran Área Metropolitana del Valle Central de Costa Rica; mediante esa imagen se evidencia que barrio forma parte del epicentro físico de la región.

Dentro del Sistema de Ciudades Metropolitanas de la GAM, el distrito Hospital; al cual pertenece Barrio Cuba; junto con los otros tres distritos centrales de San José –Carmen, Merced y Hospital- son categorizados por el PRUGAM como una sola unidad territorial: San José Centro.

PRUGAM (2008) explica que los Centros Metropolitanos son aquellas ciudades en que se localizan actividades de jerarquía metropolitana, donde se ubican instituciones que cumplen funciones de cobertura regional. La mayor importancia en este nivel radica en la ciudad de San José. Por lo tanto, el Centro Metropolitano del Sistema de Ciudades de la GAM se define como el centro expandido de San José, que en conjunto involucra el área de influencia a su alrededor, donde se alojan grandes funciones urbanas regionales que se derivan de su condición de capital de Costa Rica. Contempla el centro tradicional y su expansión comprendida entre las áreas al interior del anillo de circunvalación.



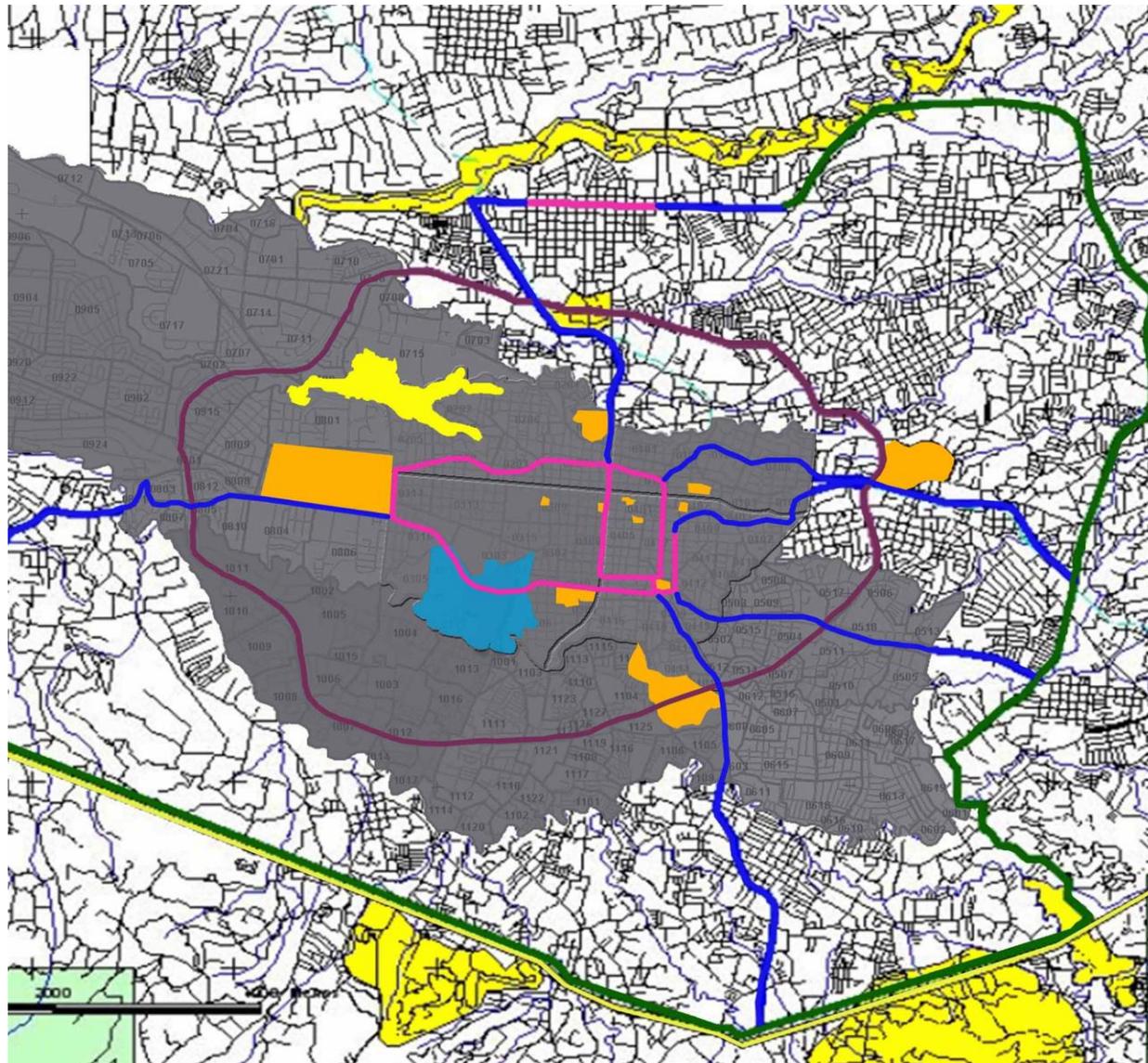
Mapa 3: Barrio Cuba contextualizado en el Subsistema de Vialidad de la GAM. Elaboración propia, basado en PRUGAM (2007).

Al pertenecer Barrio Cuba al Centro Metropolitano de la GAM, hace notoria la ubicación privilegiada de dicha zona dentro del contexto regional y nacional. Además de contar con ese privilegio, este barrio posee importantes equipamientos urbanos (Clínica Dr. Moreno Cañas, Escuela Omar Dengo, Liceo del Sur, varios centros de culto, guarderías y centros privados de educación primaria); áreas para la recreación (Estadio Moreno Cartín, Parque Metropolitano del Sur y varios play grounds) y áreas de protección ambiental como el margen del río María Aguilar.

### 4.1.3. Sistema de Transporte y Vialidad

#### 4.1.3.1. Subsistema de Vialidad

Barrio Cuba forma parte físicamente en la estructura funcional del Centro Metropolitano de la GAM; por esta zona pasa una de las principales arterias viales (sentido norte-sur) que une la parte sur de la ciudad con su centro urbano. Esta arteria altamente transitada es la Calle 24, la cual por su funcionalidad genera un borde y separa a los sectores de Los Pinos y El Pochote; al oeste; del resto del barrio. El eje primario de circulación vial – Calle 24 – se bifurca al norte en la intersección con la línea férrea, transformándose en dos vías; la primera corre paralela a la línea del tren desde la nombrada intersección con Calle 24 hasta el costado sur de la Municipalidad de San José.



**SISTEMA METROPOLITANO DE CICLORUTAS INTERPARQUES**  
Basado en PRUGAM (2008)

**SIMBOLOGIA**

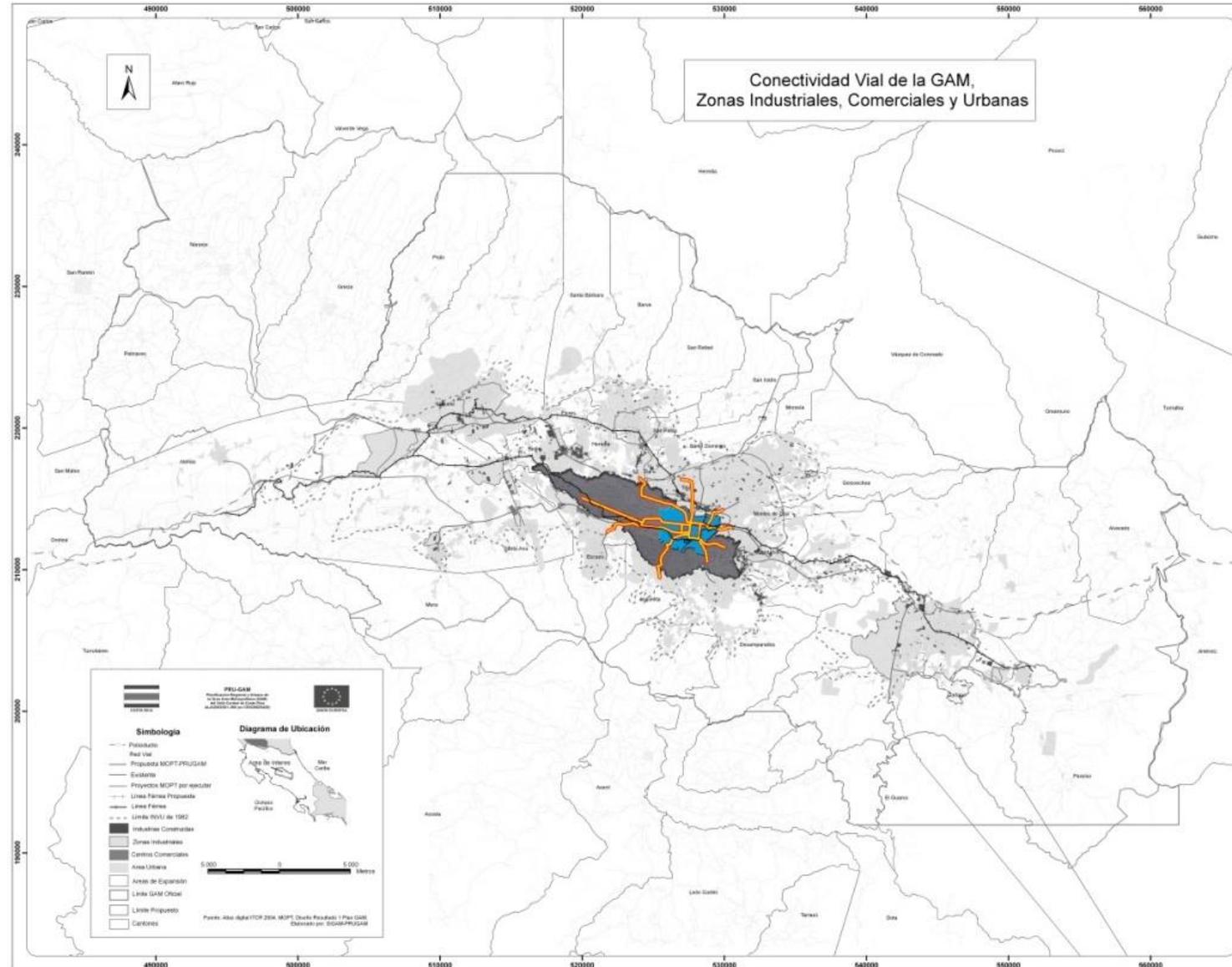
- Barrio Cuba
- Carriles Bici-Urbano
- Carriles Bici-Radiales
- Circunvalación
- Pista-Bici
- Parques existentes
- Parques propuestos por PRUGAM

Es importante mencionar que la sección anterior está unida a la Avenida 10 por la Calle 28. La segunda vía que nace a partir de la intersección de Calle 24 con la línea férrea es la que une directamente al sector sur de la ciudad con el centro urbano; esta sección diagonal, con dirección suroeste-noreste, une a Calle 24 con Avenida 14. Lo descrito anteriormente es clasificado por PRUGAM (2008) como una Ruta Regional y Urbana.

El PRUGAM propone un Sistema Metropolitano de Ciclorutas Interparques, el cual jerarquiza de la siguiente manera:

- Pista-Bici: vía reservada a la circulación de bicicletas con un trazado independiente de las vías principales. Estarán destinadas a un uso más recreativo.
- Carriles Bici-Radiales: calzada exclusivamente reservada a las bicicletas y con separación física de la circulación del tráfico motorizado, indicado al lado de una vía con alta intensidad de tránsito.
- Carriles Bici-Urbano: dentro del Casco Central Metropolitano. Con segregación física al tener velocidades elevadas; con señalización horizontal al tener velocidades moderadas.

Mapa 4: Sistema Metropolitano de Ciclorutas Interparques. Elaboración Propia, basado en PRUGAM (2008)



Mapa 5: Barrio Cuba contextualizado en el Subsistema de Transporte de la GAM. Elaboración propia, basado en PRUGAM (2007).

#### 4.1.3.2. Subsistema de Transporte

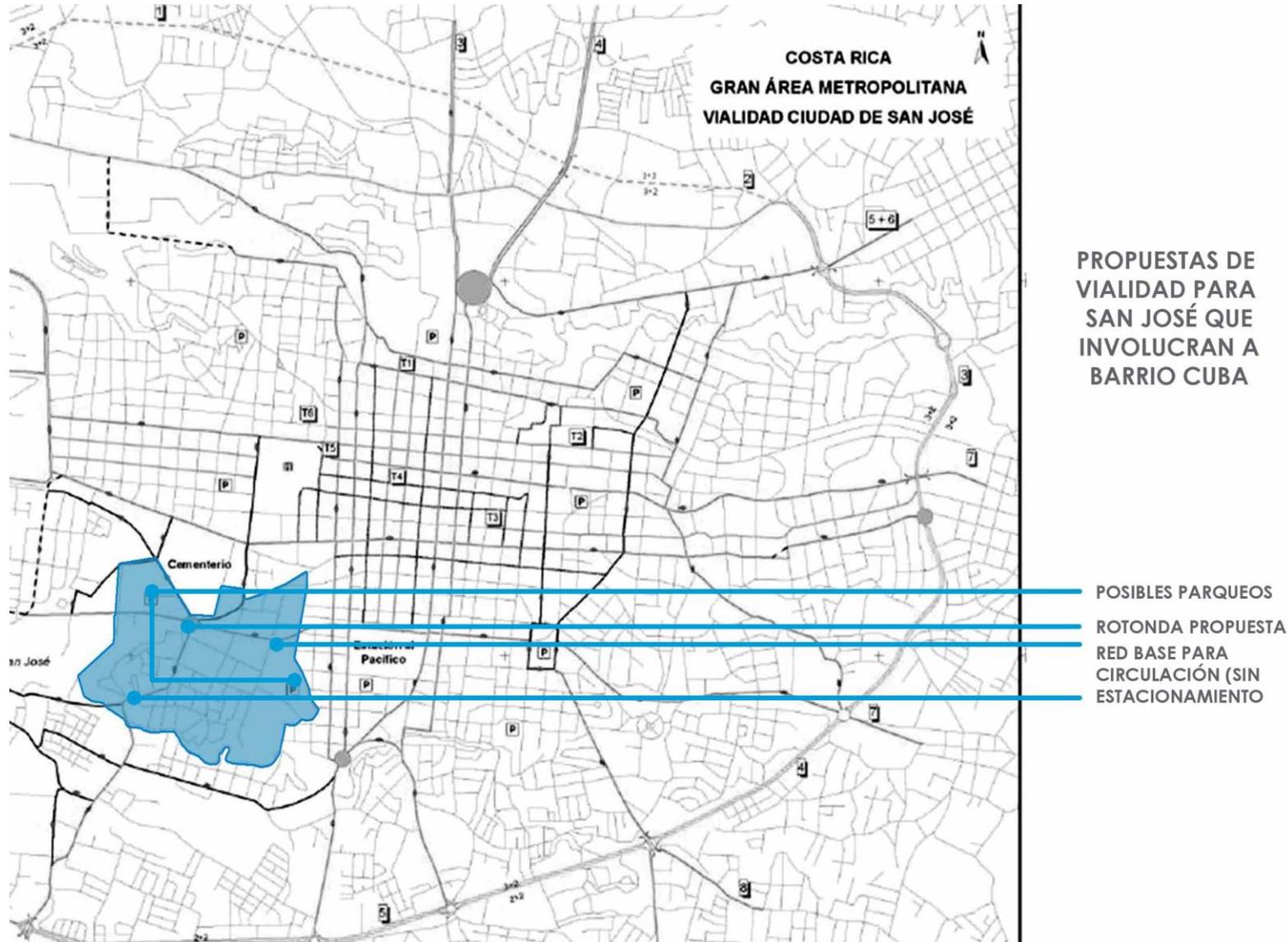
Las vías primarias de circulación vehicular urbana son también las principales rutas de acceso del transporte público al Centro Metropolitano.

Las rutas de transporte público que pasan por Barrio Cuba son:

- Autobuses: San José – Hatillo (2,3-4,5,6,7-8); San José – Alajuelita (Centro, los Llanos) y la Periférica.
- Tren urbano: ruta San José – Pavas.

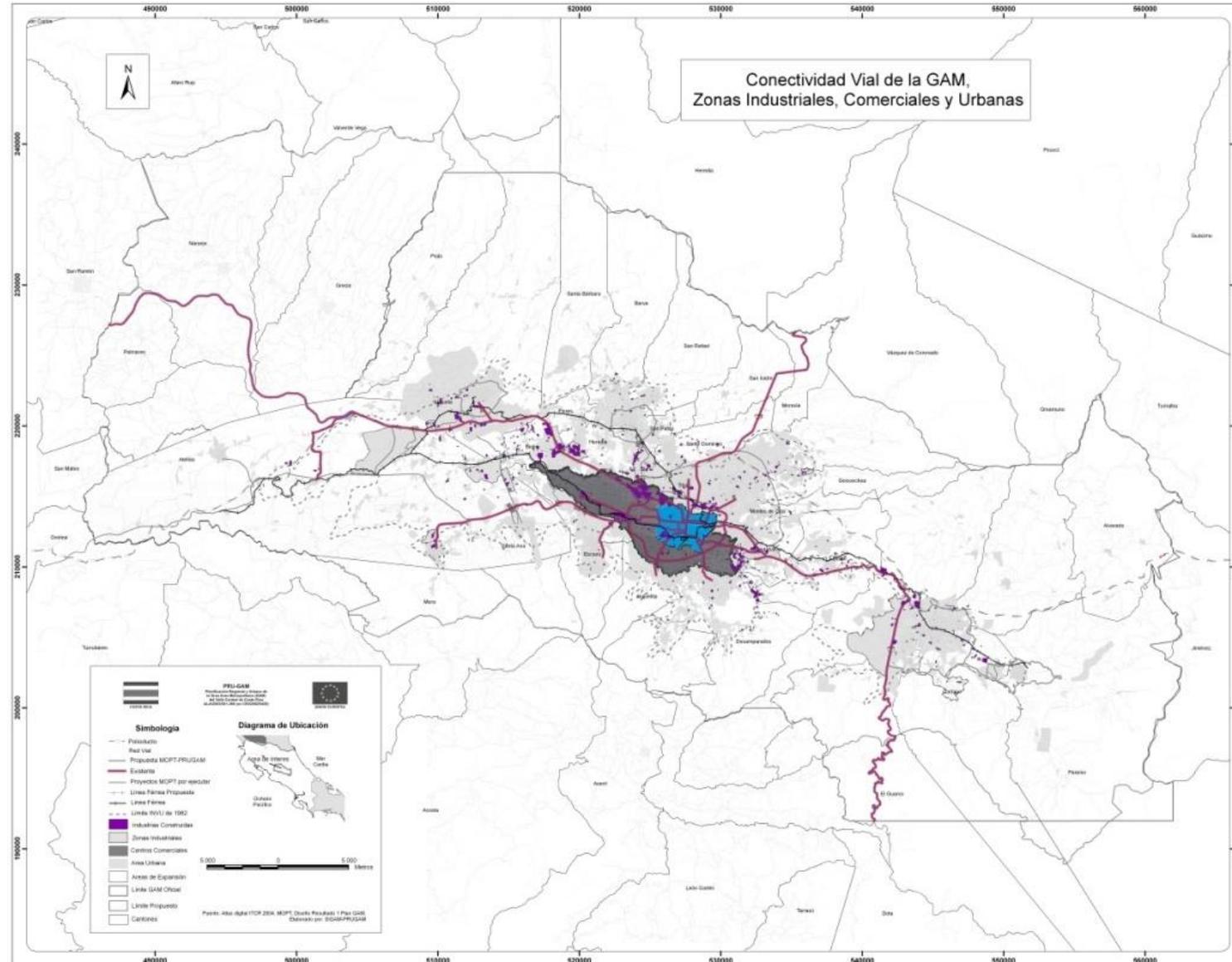
Los nuevos proyectos; planteados dentro del Sistema de Transporte y Vialidad; que involucran a Barrio Cuba e influyen en la propuesta son:

- Ruta de Carriles Bici-urbanos, paralelo a la línea férrea. Barrio Cuba se vería favorecida positivamente de esta ruta, debido a que el Parque Metropolitano La Sabana es el lugar más visitado; según la información recolectada de los Grupos Focales; por las familias del barrio cuando desean recrearse.
- Sistema Tren Interurbano Eléctrico Metropolitano.
- Sistema Integrado de Transporte Público, el cuál involucra la Sectorización. Calle 24 pertenece a la “ruta troncal 08” del sector central de San José.



Mapa 6: Propuestas de vialidad para San José que involucran a Barrio Cuba. Elaboración propia, basado en PRUGAM (2008).

- Aparcamientos en el centro urbano o en sus zonas inmediatas.
- Mejoras de la movilidad peatonal, esto involucra:
  - Implementación de una red peatonal constituida por vías reservadas a la movilidad a pie o en su defecto con vías con anchura de aceras suficiente (más de 3 metros) que conecten las principales actividades.
  - Una implementación de cruces semaforizados en las intersecciones de las vías básicas de circulación, entendiendo que el cruce debe incorporar las fases para los peatones.
  - Una consideración de zonas de velocidad limitada; zonas con límites de 30 Km por hora, por ejemplo; en aquellas zonas interiores a las vías básicas de circulación.



Mapa 7: Barrio Cuba contextualizado en el Sistema Económico de la GAM. Elaboración propia, basado en PRUGAM (2007).

#### 4.1.4. Sistema Económico

La segunda mayor aglomeración de producción industrial del Centro Metropolitano de la GAM se encuentra en Barrio Cuba; únicamente es superado por las áreas industriales ubicadas al norte, en la Uruca. Varias empresas dedicadas a la producción de textiles, productos manufacturados, alimentos (como la Numar); así como imprentas, litografías y talleres de servicio; se asentaron en esta zona por conveniencia económica y logística; esto evidencia que el barrio es parte clave de la economía local, regional y nacional.

Esta aglomeración, de aproximadamente cinco hectáreas es, denominada por PRUGAM (2008) como “Zona Industrial Cementerio”; en ella se localizan catorce empresas industriales. Aunque no hay datos de traslados a otras zonas industriales, en el futuro podría empezar a emigrar por la presión del crecimiento de la ciudad. La cercanía a los centros de población que generan fuerza laboral para estas industrias específicas puede dejar de ser una de las ventajas que la industria textil tiene en esta zona. El precio del metro cuadrado del suelo es en este territorio es del orden de los quinientos dólares por metro cuadrado, por lo que no es atractivo para la localización industrial.

PRUGAM (2008) reconoce que el barrio presenta ventajas comparativas para su desarrollo y regeneración, estas son:

- Acceso vial
- Línea férrea
- Cercanía al centro de la ciudad
- Infraestructura de redes

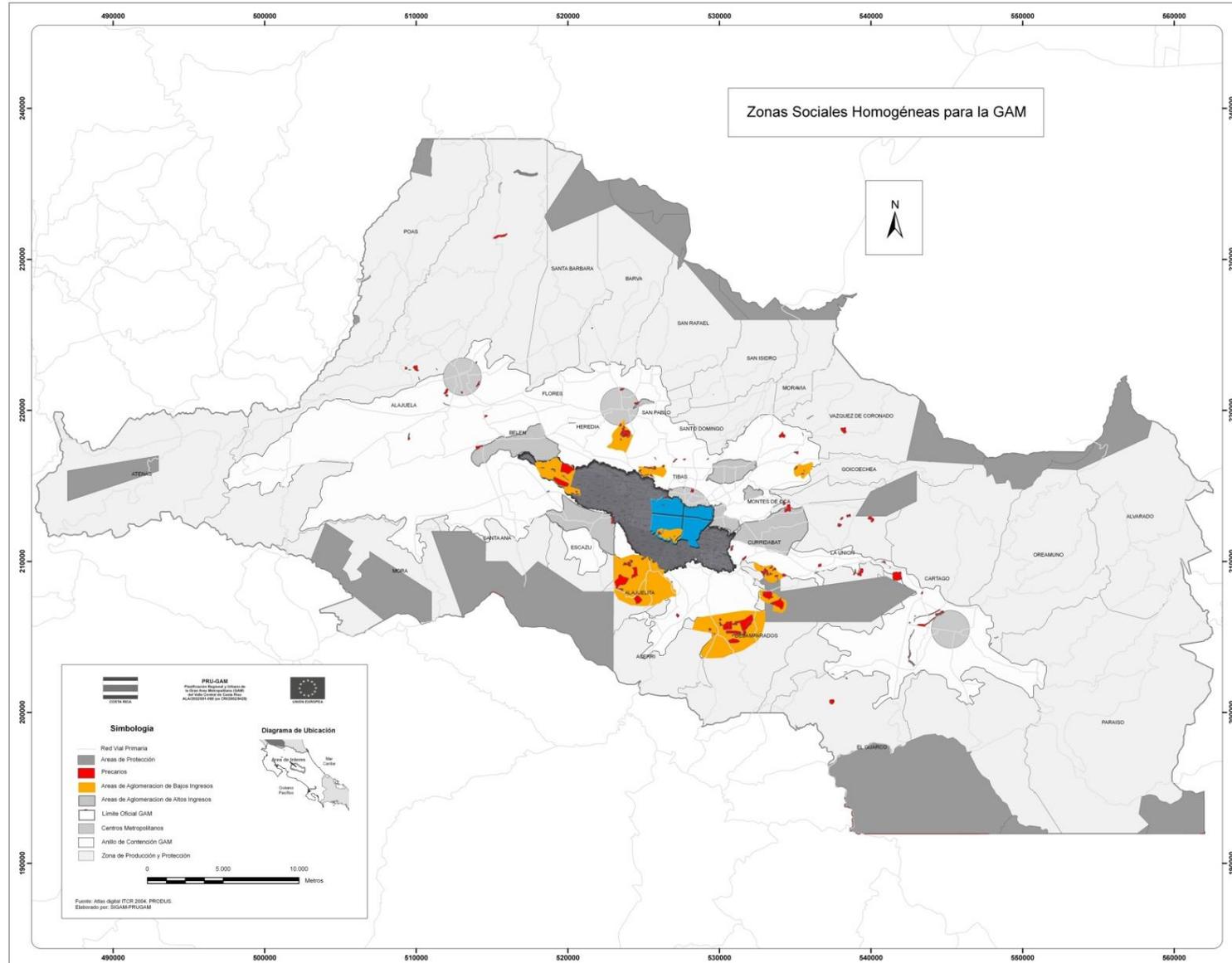
Tiene una posición estratégica para la ubicación de oficinas y empresas de servicios financieros, servicios de pequeña escala, entre otros (industrial de bajo impacto ambiental).

Debido a que el espacio aprovechable para el desarrollo industrial en Barrio Cuba es de aproximadamente 0.195 hectáreas, lo cual no es atractivo para el crecimiento de las empresas industriales en esta zona.

**Así como lo indica PRUGAM (2008) Barrio Cuba tiene potencial de reconvertir su perfil productivo hacia un uso para oficinas, comercio y servicios. Sin embargo para facilitar este cambio en este uso de suelo es necesaria la ejecución de un plan parcial; como el planteado en este documento; que considere los siguientes aspectos:**

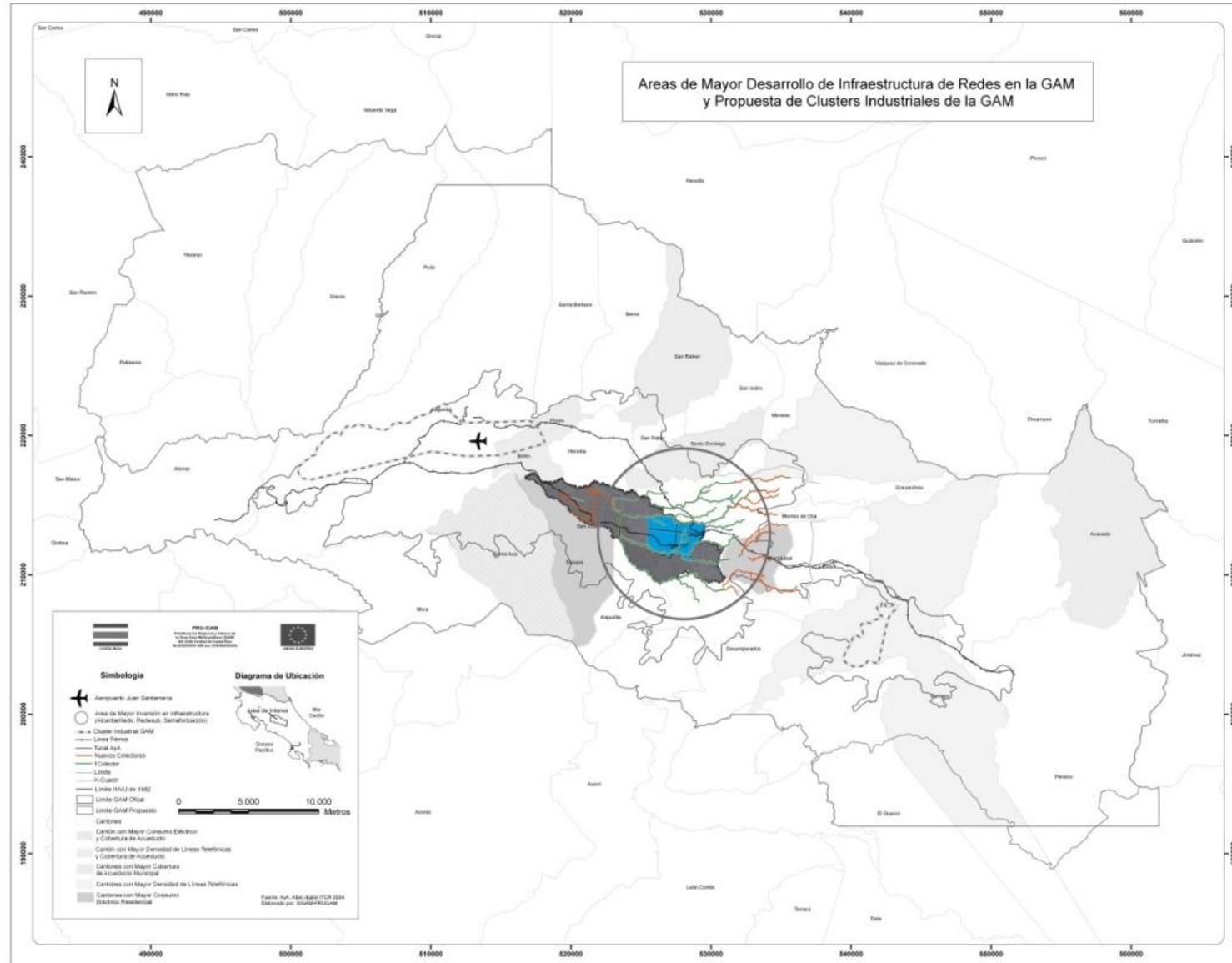
- Regeneración urbana
- Construcción de vivienda de alta densidad
- Políticas y acciones para la seguridad local
- Reestructurar la vía Mac'Donald hacia la zona industrial (Avenida 12)
- Incorporar este sector de la vía férrea al transporte de pasajeros
- Mejorar la infraestructura de comunicación y transmisión de datos
- Habilitar espacios recreativos y zonas verdes

Se prevé que la industria NUMAR, debido a su tipo de producción, su contaminación y limitación para su crecimiento se traslade a otra zona industrial; probablemente al Coyol, al oeste de la GAM; según el PRUGAM (2008) los terrenos de esta fábrica podrían ser reutilizados en varios usos urbanos, como la vivienda, los servicios y el comercio.



#### 4.1.5. Sistema Social

En contraste con la importancia económica del barrio, Barrio Cuba forma parte de las Áreas de Aglomeración de Bajos Ingresos según el mapa de Zonas Sociales Homogéneas para la GAM. Barrio Cristo Rey forma parte de esta zona social. Además la situación social de Barrio Cuba se agrava, en comparación con otras zonas centrales de la ciudad, al poseer el único asentamiento informal de los cuatro Distritos Centrales de San José. PRUGAM (2008) clasifica al distrito Hospital como “Territorio Social 3 de alta densidad: Periferia Urbana a Articular”. En este tipo de territorio el tamaño del hogar es de 3.9 personas; cuyo número de ocupados es de 1.5 por hogar; con un ingreso por persona del hogar de 101,078.00 colones. Este tipo de territorio presenta un escenario a futuro de crecimiento demográfico moderado (41%), con una tasa de crecimiento de 1.2. En este tipo de distritos existe una dotación precaria de Recursos Socio Territoriales, así como una proporción importante de viviendas que requieren mejoramiento (22%), o su sustitución total (16%). **Por lo tanto, en Barrio Cuba un número significativo de viviendas deben mejorarse y sustituirse. El barrio debe someterse a procesos de renovación, en el que el patrón de vivienda sea de alta densidad. Se debe mejorar la dotación de equipamiento y Recursos Sociales Territoriales, ya que el porcentaje de hogares que tienen un acceso medio y bajo a estos recursos es superior al promedio en esta zona.**



Mapa 8: Barrio Cuba contextualizado en el Sistema de Infraestructura y Redes de la GAM. Elaboración propia, basado en PRUGAM (2007).

#### 4.1.6. Sistema de Infraestructura y Redes

Barrio Cuba se encuentra dentro de la zona de mayor inversión en infraestructura y redes de la GAM; dentro de esta área se han desarrollado proyectos importantes en alcantarillado sanitario, mejora de las redes (REDESUB, Red de Celdas Celulares del ICE, Semaforización inteligente), etc. La cobertura en telecomunicaciones es total; TV por cable, Internet, telefonía fija y móvil; así como también la cobertura eléctrica. **El barrio debe aprovechar estas condiciones favorables de infraestructura y redes, ampliar su cobertura y mejorarlas; principalmente las condiciones sanitarias del sector de Salubridad; esto si desea cambiar su perfil productivo, al prever que la industria podría emigrar debido a las presiones sobre el uso del suelo en su territorio.** Este mejoramiento debe visualizarse en dos sentidos, el primero en función de respetar las condiciones propias de un barrio: escala peatonal para el sistema de iluminación pública, posibilidad de generar puntos de encuentro agrupando servicios públicos en lugares estratégicos, etc. El segundo sentido es que la infraestructura y las redes deben poseer la suficiente capacidad de carga para asegurar un buen servicio a los nuevos pobladores y los mercados de oficinas, de empresas de servicios financieros y de servicios de pequeña escala, entre otros.



## 4.2. Nivel intermedio

Siguiendo el esquema de análisis e investigación urbana (Ilustración 57) fue cómo se desarrolló esta etapa del proyecto. Tal como se expuso en la Introducción de este documento, se realizó un análisis de Barrio Cuba en función de diagnosticar el estado actual a nivel urbano de dicho barrio; que abarcó los componentes de diseño urbano, la situación existente, la presión sobre el desarrollo urbano, el control de desarrollo urbano, el proceso de desarrollo y las tendencias inmobiliarias. Para lograr lo anterior se efectuó una revisión y análisis de documentos, fotografías aéreas, mapas y planos de Barrio Cuba, así como el levantamiento fotográfico necesario.

Con el objetivo de conocer la percepción y el uso del espacio de la población residente se aplicó la metodología de los grupos focales con la comunidad, la observación a fondo y un mapeo perceptual. A partir de este análisis se determinó cuáles elementos de la estructura urbana de Barrio Cuba son necesarios regenerar.

Ilustración 57: Análisis e investigación urbana. Fuente: Urbanismo y Ordenamiento Territorial II; Escuela de Arquitectura y Urbanismo del I.T.C.R. Arq. Tomás Martínez Baldares.



**CONFORMACIÓN DE BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Barrio Cuba
- Sectores de otros barrios
- Verde
- Línea del tren
- Río María Aguilar

Mapa 9: Conformación de Barrio Cuba. Elaboración Propia.

**4.2.1. Componentes de diseño urbano**

**4.2.1.1. Estructura espacial**

**4.2.1.1.1. Conformación de Barrio Cuba**

Como ya fue descrito en la “delimitación de la investigación”, Barrio Cuba se encuentra ubicado al suroeste de la ciudad de San José, Cantón Central, Distrito Hospital (3). Según la MSJ (2003) la superficie de este barrio es de aproximadamente 80 hectáreas.

Limita al norte con la Clínica Moreno Cañas, Barrio Bolívar (donde se ubica en cementerio General y el Obrero) y Barrio Los Ángeles, al sur con Barrio Sagrada Familia, del cual los separa el Río María Aguilar, al oeste con Barrio Corazón de Jesús y al este con Barrio Cristo Rey.

La tendencia de crecimiento y de desplazamiento de su población se ha orientado hacia el sur, hasta la orilla norte del Río María Aguilar.



**SECTOR 01:  
ALMENDRARES**

**SIMBOLOGIA**

- Almendreres
- Otros sectores de Barrio Cuba
- Verde
- Línea del tren
- Río María Aguilar

Dentro de los límites de Barrio Cuba se logran identificar sectores poblacionales o espacios geográficos diferenciados que forman parte de la misma dinámica barrial, es decir, su área de influencia; estos sectores, según el Mapa General de Barrios del Cantón San José, son: Almendreres (301), parte de Barrio Bolívar (303), parte de Barrio Cristo Rey (306), Barrio Cuba (307), Pinos (311) y Salubridad (312).



Ilustración 58: Esquina entre C.14 y Av. 20

**Almendreres:** es el sector más cercano a la ciudad, al noreste del barrio, de baja densidad poblacional compuesta por personas de clase media.

Mapa 10: Sector 01, Almendreres. Elaboración propia.



Mapa 11: Sector 02, Los Pinos. Elaboración propia.

**SECTOR 02:  
Los Pinos**

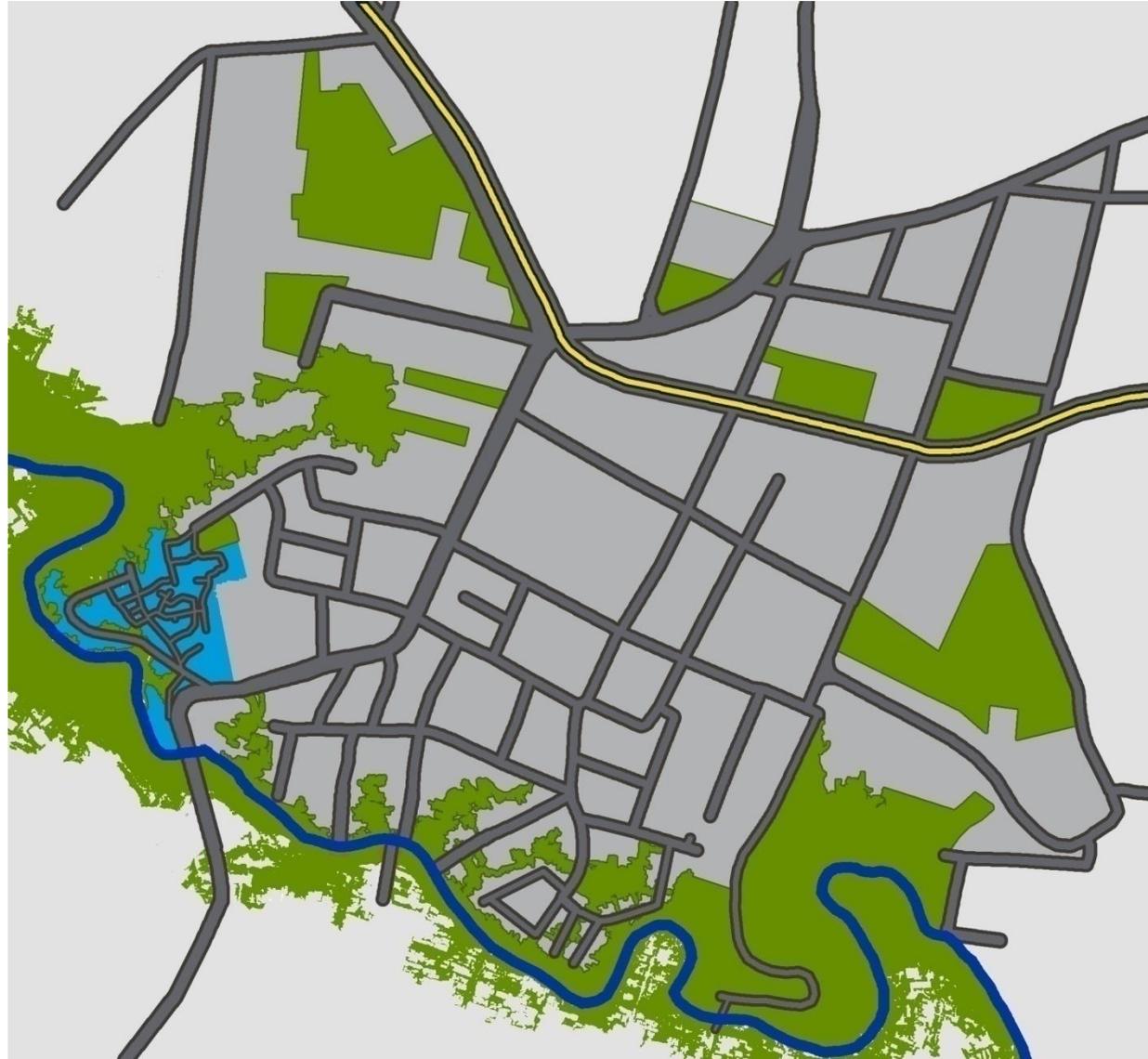


Ilustración 59: Esquina entre C.26 y Av. 26.

**SIMBOLOGIA**

-  Los Pinos
-  Otros sectores de Barrio Cuba
-  Verde
-  Línea del tren
-  Río María Aguilar

**Los Pinos:** al oeste de calle 24, la cual es la principal vía de comunicación entre Hatillo y el centro de San José. Al norte de este sector se encuentra parte de la zona industrial del barrio y al sur, en las márgenes del río María Aguilar, está establecido un precario conocido como “El Pochote” (Mapa 3) dejando en el medio una franja residencial que aparece en las fotografías aéreas de 1945.



Mapa 12: Sector 3, El Pochote. Elaboración propia.

**SECTOR 03:  
Pochote**



Ilustración 60: Ingreso y salida del precario El Pochote

**SIMBOLOGIA**

-  Pochote
-  Otros sectores de Barrio Cuba
-  Verde
-  Línea del tren
-  Río María Aguilar



Ilustración 61: Centro del precario el Pochote.



Mapa 13: Sector 4, Salubridad. Elaboración propia.

**SECTOR 04:  
Salubridad**

**SIMBOLOGIA**

-  Salubridad
-  Otros sectores de Barrio Cuba
-  Verde
-  Línea del tren
-  Río María Aguilar



Ilustración 62: Esquina entre C.24" y Av. 30.



Ilustración 63: Gradas de Barrio Cuba, C.22'.

**Salubridad:** ubicado en las márgenes del río María Aguilar, al este de calle 24 y al sur de avenida 28. Colinda al este con el Sector de Johnny Ramírez.



Mapa 14: Sector 5, Centro Urbano. Elaboración propia.

**SECTOR 05: CENTRO DE BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Centro de Barrio Cuba
- Otros sectores de Barrio Cuba
- Verde
- Línea del tren
- Río María Aguilar

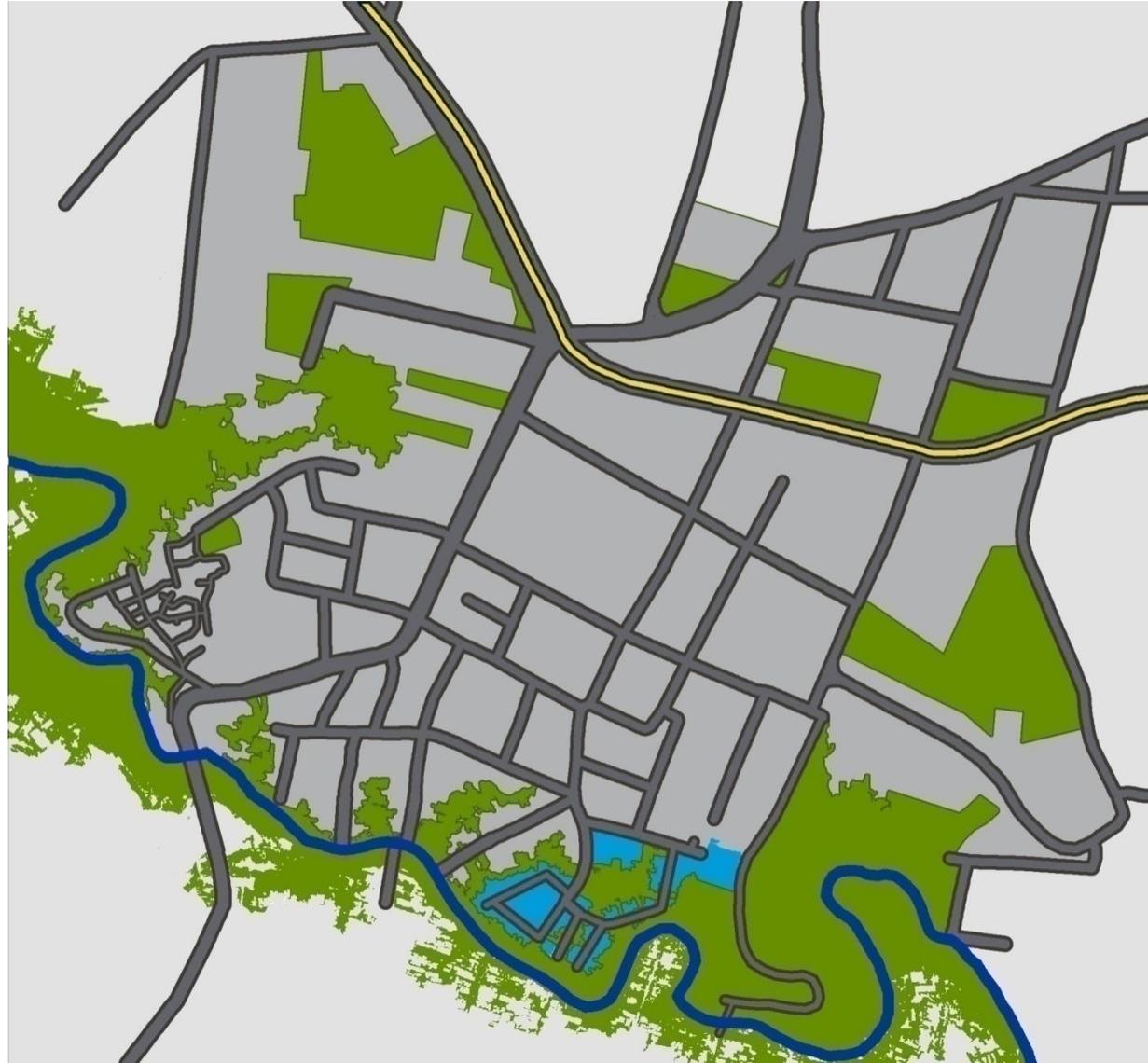


Ilustración 64: Av. 28 entre C. 18 y C.20.



Ilustración 65: C.20, intersección entre C.20 y Av. 26.

**Barrio Cuba:** el área restante dentro de los límites descritos con anterioridad; exceptuando a las zonas pertenecientes a otros barrios; es el que conforma al sector de Barrio Cuba.



Mapa 15: Sector 6, Johnny Ramírez. Elaboración propia.

**SECTOR 06:  
Johnny Ramírez**

**SIMBOLOGIA**

-  Johnny Ramírez
-  Otros sectores de Barrio Cuba
-  Verde
-  Línea del tren
-  Río María Aguilar

Se subdivide en el “Centro Urbano” (Mapa 13) y “Johnny Ramírez” (Mapa 14) al sur del primer sub-sector, al este de “Salubridad”, al oeste del Parque Metropolitano del Sur y en las márgenes del río María Aguilar.



Ilustración 66: C. 30.



Ilustración 67: Condominios al sur de C.30, frente al margen del río María Aguilar.



Mapa 16: Sectores pertenecientes a otros barrios. Elaboración propia.

**SECTOR 07:  
Barrio Bolívar y  
Barrio Cristo Rey**



Ilustración 68: Condominios de Barrio Cristo Rey.

**SIMBOLOGIA**

- Sectores pertenecientes a otros barrios
- Otros sectores de Barrio Cuba
- Verde
- Línea del tren
- Río María Aguilar

Si bien la Clínica Moreno Cañas; al norte; pertenece administrativamente a Barrio Bolívar y el Liceo del Sur; al este así como también los condominios; pertenece a Barrio Cristo Rey, la población de Barrio Cuba los identifican como parte de la dinámica funcional del colectivo que vive en esta comunidad, como equipamientos que dan sus servicios casi exclusivamente al barrio. Por lo tanto, estos sectores pertenecientes a otros barrios son incorporados en el presente análisis.



LLENOS Y VACIOS DE BARRIO CUBA

SIMBOLOGIA

- Llenos
- Vacíos
- Línea del tren
- Río María Aguilar

Mapa 17: Llenos y vacíos. Elaboración propia.

4.2.1.1.2. Llenos y vacíos

Desde una fotografía aérea se puede observar que Barrio Cuba posee en su contexto urbano grandes extensiones de zonas vacías, principalmente en su periferia. Sin embargo, la gran mayoría de estas áreas se encuentran encerradas dentro de barreras físicas que a nivel de peatón no permiten la comunicación visual entre estas y el transeúnte, por lo cual se genera la sensación de que todo el espacio está totalmente saturado. **En este sentido se percibe poco espacio libre disponible y de difícil acceso; es necesario balancear a favor del espacio público libre, equilibrando la situación actual y previendo el futuro desarrollo.**



Ilustración 69: Instalaciones de Euromobilia, al costado Este se ubica la entrada a la zona verde más extensa que posee Barrio Cuba, el Parque Metropolitano del Sur, cuya existencia no es evidente para quien no es de la comunidad y pasa por el frente de este edificio.



**BORDES DE BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Llenos
- Vacíos
- Industria
- Bordes
- Río María Aguilar

Mapa 18: Bordes. Elaboración propia.

4.2.1.1.3. Bordes

**Borde natural**

**Río María Aguilar:** el cañón del río; caracterizado por sus fuertes pendientes hacia su cauce; así como sus márgenes y la cuenca; donde es evidente su alto grado de contaminación; separan al barrio de las comunidades vecinas en el sur: Hatillos y Sagrada Familia. Se encuentra unido al extremo sur de la Calle 24 por un puente vehicular; el cual es un nexo inmediato entre el centro de la capital y las comunidades ya mencionadas; y un puente peatonal ubicado en el Parque Metropolitano del Sur (Pk-MS).



Ilustración 70: Puente peatonal sobre el río María Aguilar

### Bordes artificiales

**Calle 24:** por sus dimensiones y constante flujo vehicular, separa a los sectores de Los Pinos y el Pochote de las zonas de encuentro e interacción que se encuentran al lado Este de la calle.

**Línea Férrea:** en sí la línea del tren -al norte del barrio- no es un elemento desintegrador debido a que las dimensiones de esta y de su derecho de vía no son abrumadoras, además la velocidad del ferrocarril dentro de la ciudad no representa un peligro para los peatones ni conductores prudentes. Ahora bien las grandes murallas construidas en su borde le niegan y la convierten en un área solitaria, con poca luz, sin vigilancia natural de los vecinos, es decir en una gran zona lineal peligrosa dentro del barrio.

**Zona industrial:** se extiende desde el noroeste del barrio, cuyos únicos vecinos al norte son los Cementerios General y Obrero, crece paralelo a la línea férrea y en el extremo noreste de Barrio Cuba, justo antes de llegar a Barrio Cristo Rey, cambia de dirección hacia el sur hasta las márgenes del río María Aguilar. Debido a sus dimensiones y su uso especializado aísla al barrio de la dinámica urbana de San José.

#### 4.2.1.2. Límites

Recordando a Jacobs (1973) los límites son objetos naturales o construidos que garantiza una actividad mixta dentro del barrio, situados a los bordes sin que interrumpen la continuidad del conjunto urbano. Lo importante es la continuidad interna y la continuidad que, pasando por encima de sus límites, le une con los barrios contiguos.

**Límite Norte:** se dibuja desde el Oeste sobre la línea férrea, contiguo a los Cementerios General y Obrero, se bifurca en la intersección con la Calle 24, absorbe a la Clínica “Dr. Moreno Cañas” y continúa sobre la



Ilustración 71: Calle 24



Ilustración 72: Línea férrea



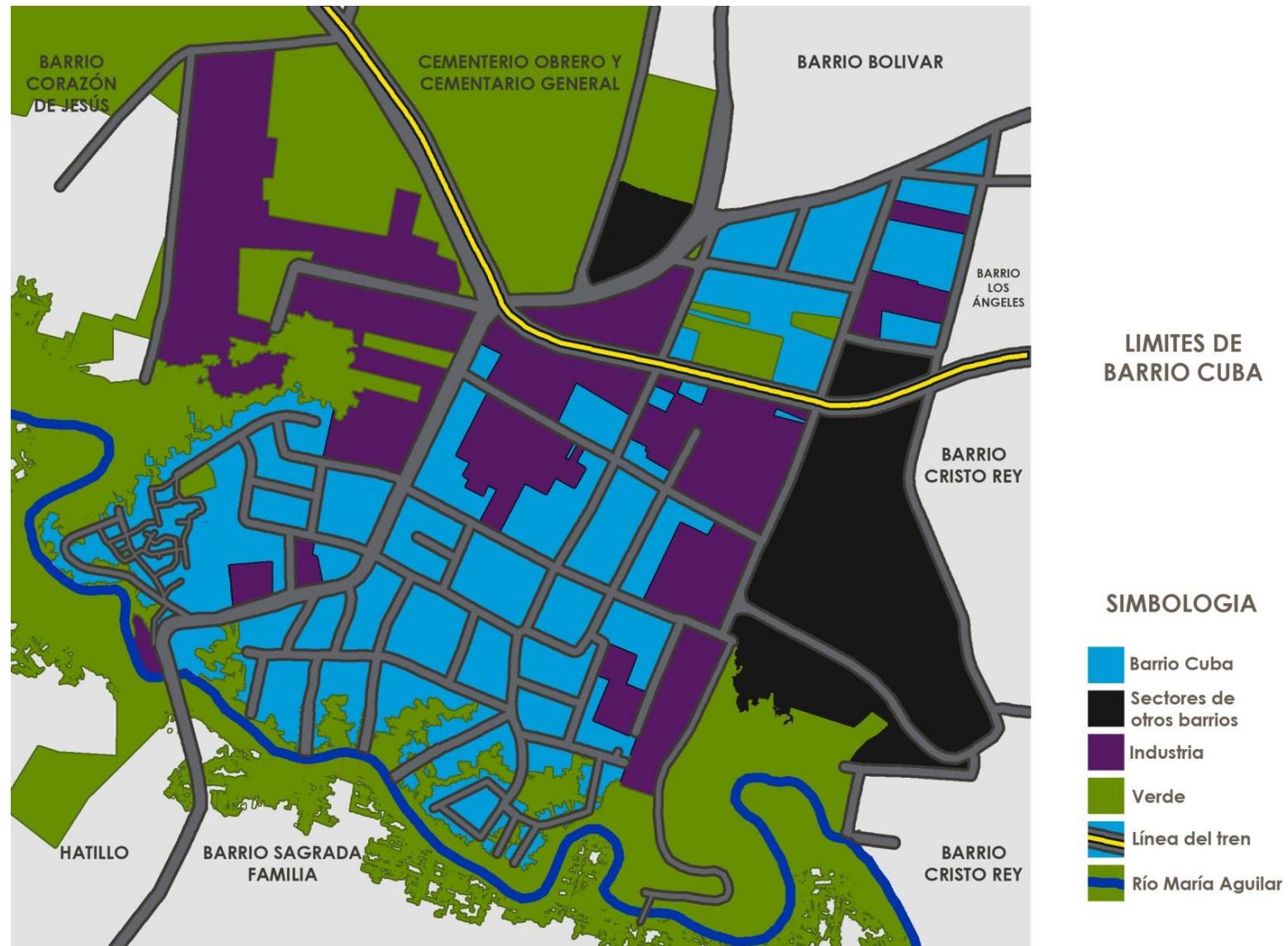
Ilustración 73: Silos de la NUMAR

Calle 24 hasta la Trama Regular de Barrio Los Ángeles al extremo Este.

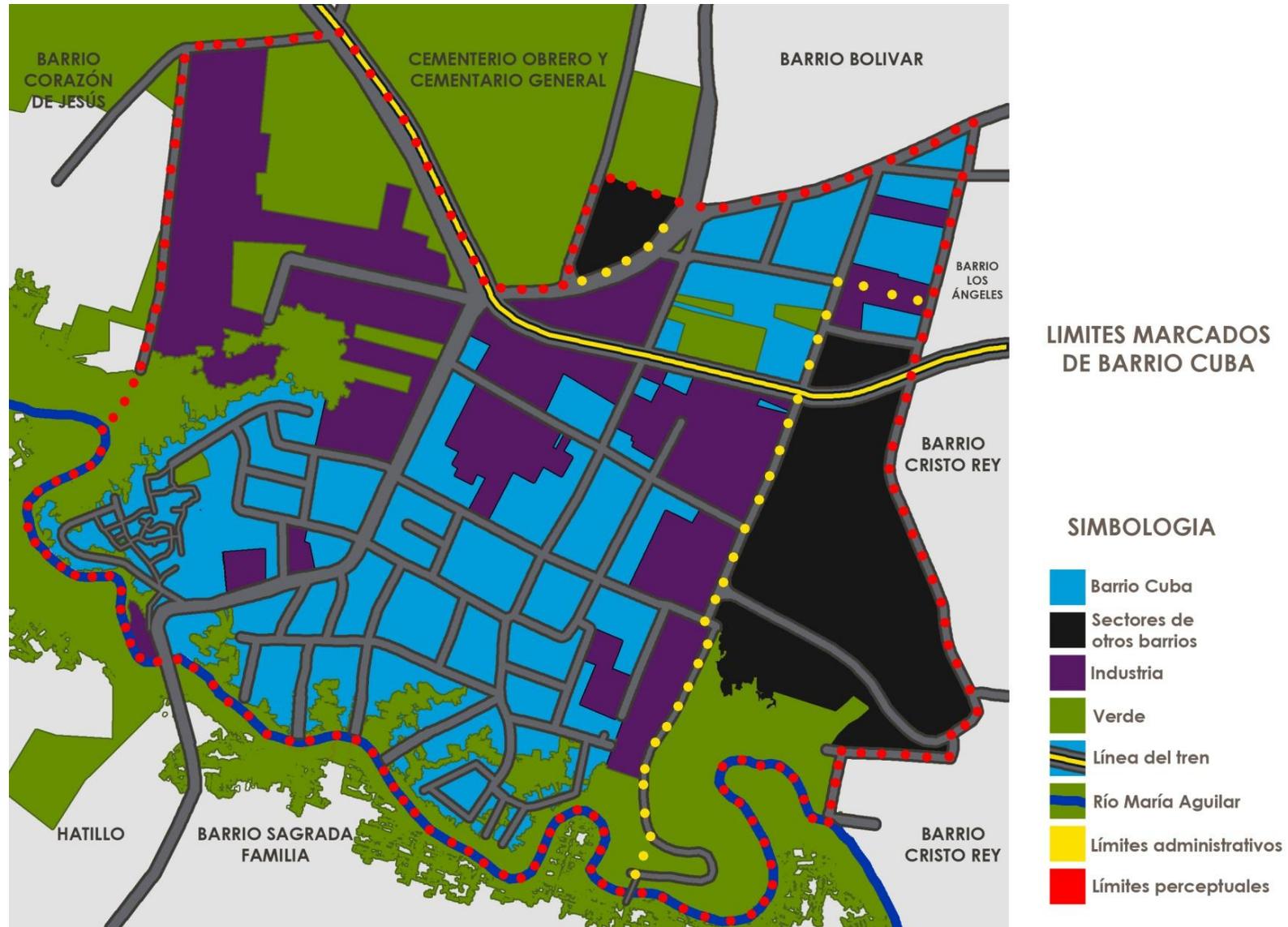
**Límite Sur:** el cauce y las márgenes del río María Aguilar que contienen el crecimiento urbano, junto con el Parque Metropolitano del Sur conforman este límite.

**Límite Oeste:** en el Norte nace paralelo al costado Oeste de la zona industrial, separando a Barrio Corazón de Jesús de Barrio Cuba y muere en el Sur al unirse con el río María Aguilar

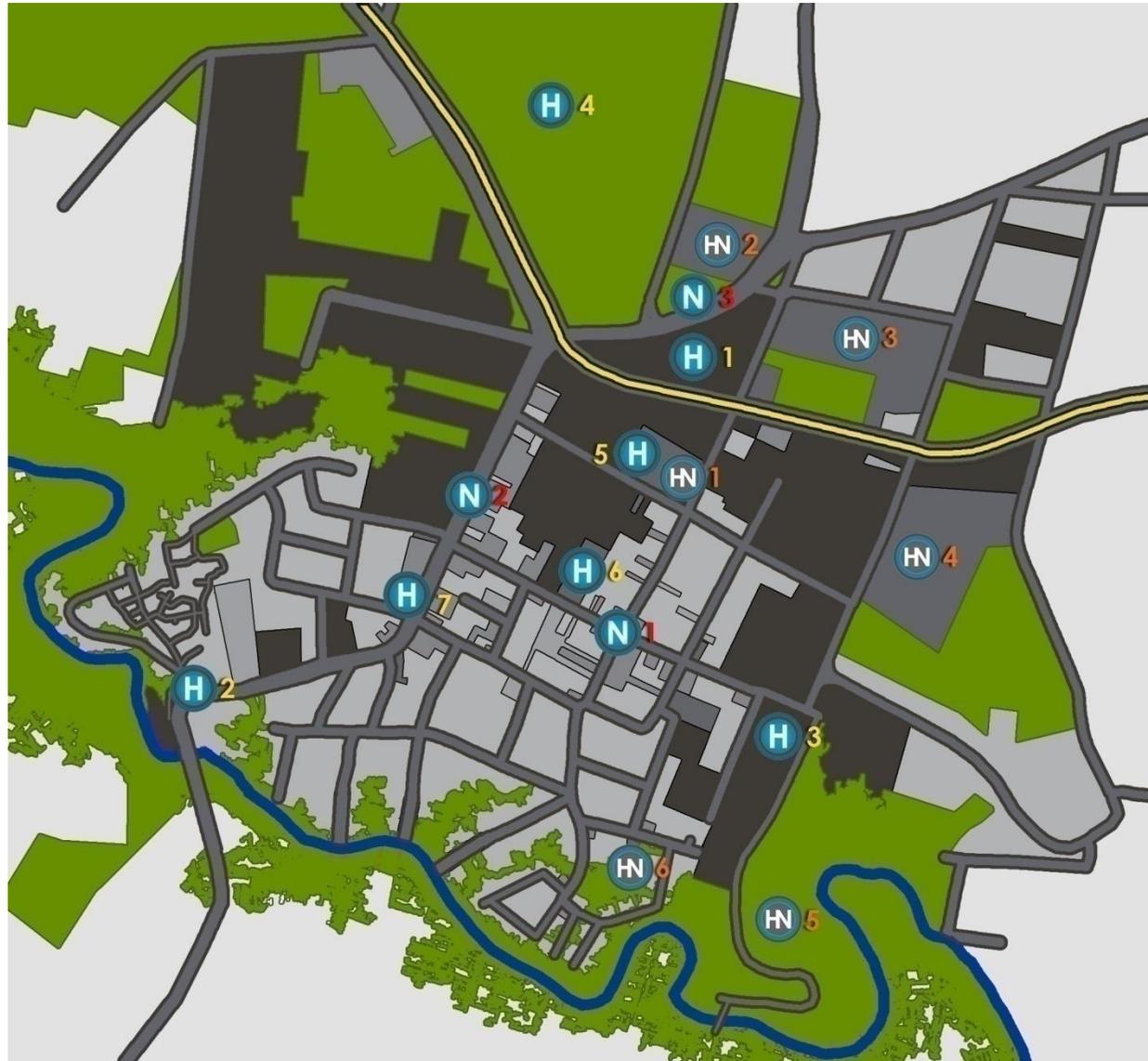
**Límite Este:** corre paralelamente al costado Este del Liceo del Sur, separando al Sector Almendrares y al sector irregular de Barrio Cristo Rey de la Trama Regular compartida por este último barrio con Barrio Los Ángeles.



Mapa 19: Límites de Barrio Cuba. Elaboración propia.



Mapa 20: Límites marcados de Barrio Cuba. Elaboración Propia.



**HITOS, NODOS e HITOS-NODOS DE BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- H 1** Numar
- H 2** Entrada al Pochote
- H 3** Euromobilia
- H 4** Cementerio
- H 5** Escuela Niño Jesús de Praga
- H 6** Escuela Episcopal
- H 7** Autos Leo
- N 1** Centro Urbano
- N 2** Paradas de auto bus
- N 3** Paradas de auto bus
- HN 1** Iglesia Medalla Milagrosa
- HN 2** Clínica Moreno Cañas
- HN 3** Escuela Omar Dengo
- HN 4** Liceo del Sur
- HN 5** Centro Diurno de Adultos Mayores
- HN 6** Parque del Sur

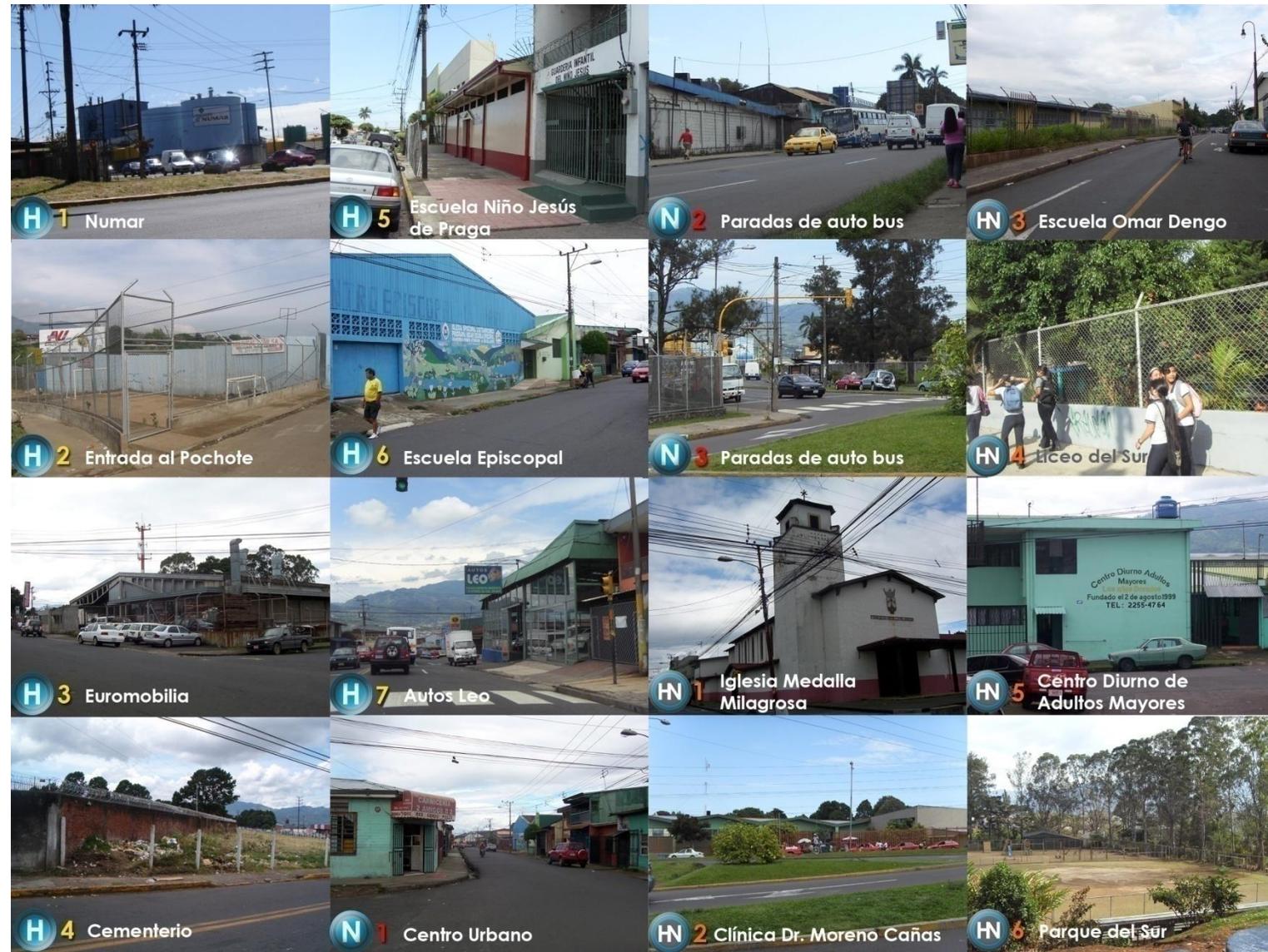
4.2.1.1.4. Hitos y Nodos

En el Mapa 13 se señalan los Hitos y Nodos de Barrio Cuba. Estos puntos se marcaron tomando en cuenta su notoriedad dentro de la estructura urbana del barrio, la concentración de personas en estos sitios y la percepción de estos por parte de la comunidad. Los dos últimos indicadores se formularon a partir de la observación a fondo de las conductas de los usuarios del barrio y de los resultados obtenidos a partir de la realización de talleres con la modalidad de grupos focales.



Ilustración 74: Ni la cancha techada de fútbol cinco ni el Estadio Moreno Cartín son considerados por la comunidad como hitos o nodos, pues poseen barreras físicas y económicas que impiden el encuentro espontáneo.

Mapa 21: Hitos y Nodos



HITOS Y NODOS DE BARRIO CUBA

Ilustración 75: Hitos y Nodos de Barrio Cuba. Elaboración propia.



VIALIDAD DE BARRIO CUBA

SIMBOLOGIA

- Vías primarias
- Vías secundarias
- Línea férrea
- Vías terciarias
- Gradadas
- Verde
- Río María Aguilar

Mapa 22: Vialidad. Elaboración propia

4.2.1.2. Estructura funcional

4.2.1.2.1. Vialidad

Vías primarias

Compuestas por Calle 24, la calle paralela a la Línea Férrea desde la Municipalidad de San José hasta la intersección con Calle 24 y el segmento de Calle 20 a partir de la Clínica Dr. Moreno Cañas hacia el norte.



Ilustración 76: Calle 24

Vías secundarias

Todas aquellas vías barriales de dos carriles (entre siete y nueve metros de ancho) en las cuales pueden circular los vehículos sin ningún que se les presente

ningún obstáculo.

**Vías terciarias**

Aquellas vías barreales de un solo carril (entre tres metros y medio a cuatro metros) en las cuales los vehículos no pueden circular fácilmente pues se le presentan obstáculos físicos. También se consideran vías terciarias a las vías donde vehículos no pueden circular, ya que por sus características físicas sólo pueden ser transitadas por peatones; un ejemplo de esto último son las alamedas en el Sector de Johnny Ramírez y las callejuelas del Sector El Pochote.

**Gradas**

El tratamiento urbano de “gradas” es característico del Sector de Salubridad, donde la topografía impedía la creación de una vía en la cual los vehículos pudiesen circular. La Municipalidad de San José por medio del Departamento de Mejoramiento de Barrios ha intervenido, desde 1990, estos sectores dotándolos de mejor accesibilidad peatonal.

Tanto en el Barrio Cristo Rey como en Sagrada Familia existen intervenciones de este tipo, pues comparten con Barrio Cuba las márgenes del río María Aguilar. En estos sectores las soluciones son más elaboradas, poseen -además de gradas- rampas que, aunque su pendiente es mayor al 12%, facilitan la accesibilidad a las viviendas más cercanas al río.



Ilustración 77: Vía secundaria, Sector de Salubridad



Ilustración 78: Vía terciaria, Sector El Pochote



Ilustración 79: Gradas de Barrio Cuba y Sagrada Familia



**TRANSPORTE PÚBLICO DE BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Rutas de transporte público (autobus)
- Rutas de transporte público (ferrocarril)
- Paso peatonal
- Pb Parada de bus
- Pt Parada de tren
- Verde
- Río María Aguilar

La estructura vial de Barrio Cuba funciona relativamente bien como eje conector entre dos puntos muy definidos: Hatillo y el Centro Urbano de San José. A su vez el transporte de productos de consumo interno y externo (a nivel nacional) aprovecha esta circunstancia; nótese que la industria está ubicada en los terrenos con las menores pendientes de Barrio Cuba, donde no representan un peligro para su productividad, y con una conexión inmediata a las vías primarias.

Si bien la Calle 24 funciona efectivamente como conector, la prioridad del uso la tienen el transporte privado e industrial sobre el transporte público. A esta condición se le suma el hecho de que el actual transporte público funciona de manera desintegrada; en consecuencia, varias líneas de autobús se movilizan sobre una única vía sobreesaturando el principal eje conector del barrio.

Mapa 23: Transporte público, Elaboración propia.



**TRANSPORTE INDUSTRIAL DE BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Rutas de transporte industrial
- Línea Ferrea
- Verde
- Río María Aguilar

Se identifican al menos dos puntos de conflicto entre el transporte público, el industrial, el privado y los peatones que causan congestión vehicular e inseguridad. El primer punto de conflicto se encuentra justamente después de la cuesta de Calle 24, al extremo sur de esta, muy cerca el paso peatonal ubicado al sur de esta calle. El segundo punto conflictivo se encuentra en la intersección entre Calle 24 y la Línea Férrea.

Las características topográficas y de accesibilidad de Barrio Cuba lo colocan en desventaja con relación a otros barrios más cercanos al Centro Urbano de San José. El barrio se caracteriza por una bifuncionalidad poco compatible, industrial-residencial, sin puntos de integración.

Es necesario organizar la estructura vial del Barrio Cuba en función de garantizar la funcionalidad en cuanto a las interrelaciones entre los núcleos residenciales, comerciales, funcionales y los de encuentro; priorizando el transporte público sobre el privado en las vías primarias y de los peatones en las secundarias; lo cual se reflejaría en dicha estructura.

Mapa 24: Transporte industrial. Elaboración propia.



**TRANSPORTE PÚBLICO  
vrs.  
TRANSPORTE INDUSTRIAL  
EN BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Rutas de transporte público (autobus)
- Rutas de transporte público (ferrocarril)
- Rutas de transporte industrial
- ▨ Paso peatonal
- Pb Parada de bus
- Pt Parada de tren
- Verde
- Río María Aguilar

Como ya se expuso la industria posee los mejores terrenos mientras que los lugares destinados a la residencia se encuentran en aquellos sitios, que por su poco valor, son asequibles económicamente pero su accesibilidad física es difícil por personas que por su edad o por su condición de salud sufren de algún tipo de discapacidad; sin olvidar que la relación con los principales ejes de viales es indirecta, agravada por obstáculos físicos.

La estructura vial del barrio presenta una disfuncionalidad en cuanto a interrelaciones entre los núcleos residenciales, comerciales, funcionales, así como los de encuentro; evidenciándose en la separación entre estos puntos y el borde que representan las vías primarias y las rutas del transporte industrial.

Procurar separar los flujos según el tipo de transporte, es una alternativa para eliminar los puntos de conflicto; dividiendo el tráfico de paso del tráfico de destino.

Mapa 25: Transporte público vs. Transporte privado. Elaboración propia.



**PARQUEOS ILEGALES DE BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Parqueos ilegales
- Línea férrea
- Verde
- Río María Aguilar

4.2.1.2. Parqueos ilegales

Barrio Cuba no cuenta -en su estructura vial- con zonas para parqueos con boleta, ni tampoco se presta el servicio de parqueos públicos; lo únicos parqueos legales vacantes son los que las industrias tienen dispuestos en sus terrenos para los empleados. Lo mismo ocurre con los equipamientos, no poseen espacios de aparcamiento para otras personas que no sean las que laboran en ellos. Esta situación obliga a los visitantes a utilizar parte de las vías primarias y secundarias como zonas de parqueo.

Se deben generar espacios de parqueos para visitantes; mediante alternativas de diseño creativas; que no representen obstáculos que causen congestionamientos en las vías vehiculares y que brinden áreas verdes al barrio. Así como proponer en cuáles sitios se pueden ubicar edificios de estacionamientos.

Mapa 26: Parqueos ilegales. Elaboración propia.



**ZONAS DE PELIGRO PEATONAL Y DESINTEGRACIÓN DE PARQUES DE BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Zonas de peligro para el peatón
- ▨ Paso peatonal
- Pg Play ground
- Et Estadio o plaza para fútbol
- Pk Parque
- Verde
- Río María Aguilar

Mapa 27: Zonas de peligro peatonal y desintegración de parques. Elaboración propia.

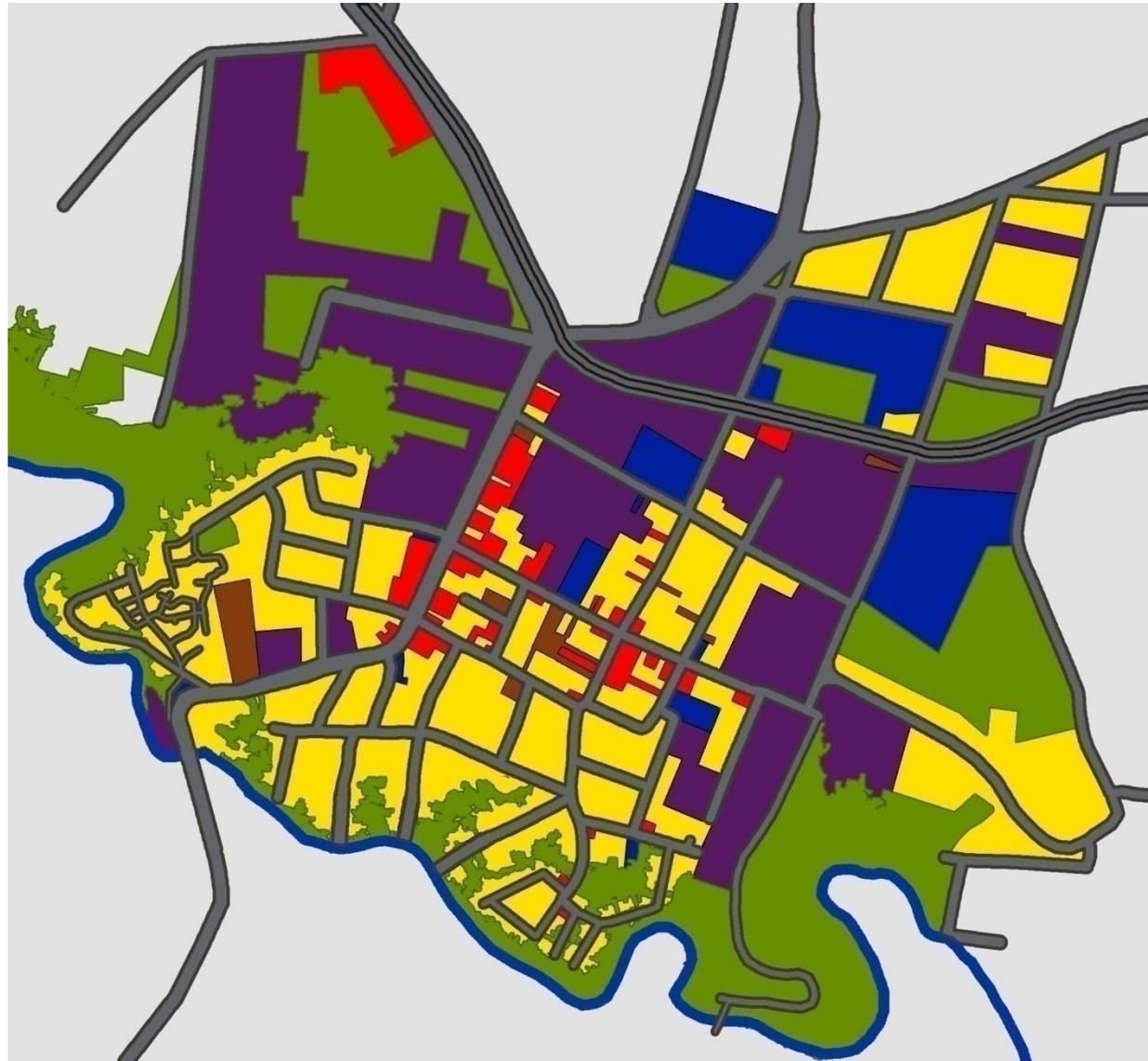
4.2.1.2.3. Zonas peatonales

Existe una clara jerarquía de sendas vehiculares que se imponen sobre las sendas peatonales. Las vías y sendas peatonales no poseen una jerarquización y además no conectan efectivamente los equipamientos ni espacios públicos como parques, play grounds o plazas deportivas.

La mayoría de los encuentros entre personas ocurren en lugares privados o cerrados, sin que ocurra una interacción directa entre estos lugares y la calle, ni entre los espacios con esta función en común.

El espacio público se encuentra encerrado entre murallas; tanto físicas como económicas; evitando las actividades diversas que brinden seguridad y confort, coherentes con las determinantes del contexto urbano de un barrio.

Es necesario proponer vías peatonales jerarquizadas dentro del barrio que permitan crear una imagen urbana ordenada y que refuerce el sentido de comunidad.



**USO DEL SUELO EN BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Uso industrial
- Uso residencial
- Uso institucional
- Uso comercial
- Lotes baldíos
- Verde
- Río María Aguilar

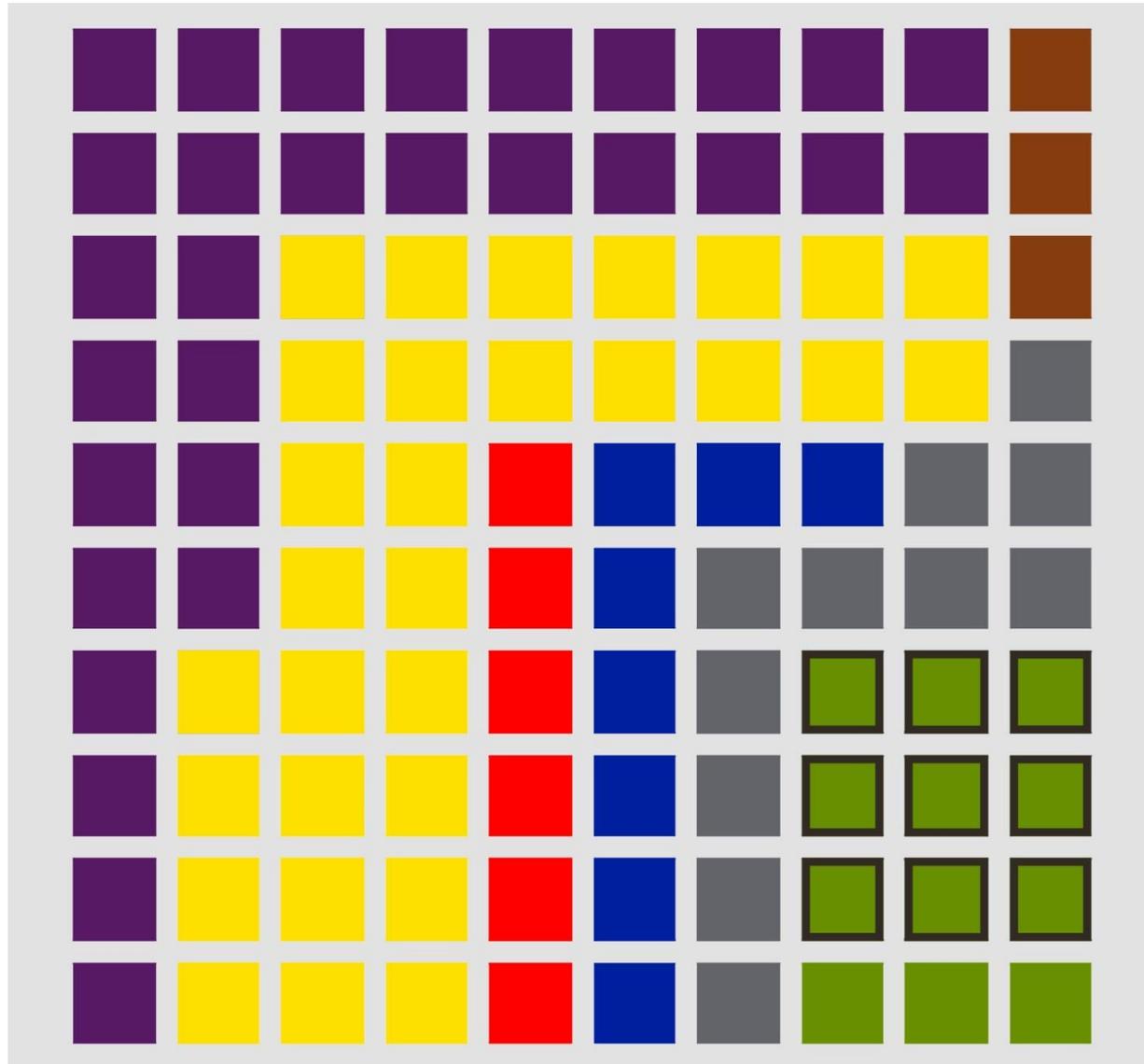
Mapa 28: Uso del suelo. Elaboración propia.

4.2.1.2.4. Uso del suelo

Aproximadamente el 30% del suelo es industrial, otro tanto muy parecido es el ocupado por las viviendas; las vías ocupan el 11% del suelo, cerca del 8% es institucional, 6% comercial y 11% es zona verde. De esta zona verde cerca de  $\frac{3}{4}$  es inaccesible, ya que los terrenos que lo componen son propiedad privada y los que son públicos se encuentran amurallados. Para finalizar, alrededor del 3% de los terrenos en barrio cuba son lotes baldíos (Gráfico N°5).

Como se indicó en el párrafo anterior y al observar el Mapa 20 es evidente la actual bifuncionalidad de Barrio Cuba donde los principales usos son el industrial y el residencial. Esto causa los siguientes problemas del barrio:

- Poca interrelación entre los espacios por los usos no compatibles.
- Aislamiento de las zonas residenciales del centro de la ciudad.
- Uso del espacio; industrial principalmente; en horas comerciales y de oficina, por lo tanto esta zona se encuentran desahitada durante la noche lo que infiere negativamente en la percepción de seguridad.



**USO DEL SUELO EN BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Uso industrial 30%
- Uso residencial 30%
- Uso institucional 8%
- Uso comercial 6%
- Vialidad 11%
- Lotes baldíos 3%
- Verde inaccesible 9%
- Verde accesible 3%

Es necesario promover un uso mixto del suelo, que involucre la integración y el funcionamiento de los espacios las 24 horas al día, 7 días a la semana.

Se debe procurar un desarrollo de la vivienda de alta densidad en las zonas degradadas; respetando las áreas que actualmente están en buen estado y que presentan condiciones vecinales conformes a las características de los Barrios de Fundación Obrera.

Se debe procurar integrar los equipamientos y las áreas verdes inaccesibles a la estructura urbana barrial, así como incrementar el espacio público; en función de generar un mejor equilibrio entre los espacios abiertos (públicos) y los espacios cerrados.

Gráfico N°5: Uso del suelo. Elaboración propia.



ZONAS DE BARRIO CUBA

SIMBOLOGIA

- Z0: Área residencial central
- Z1: Centro Urbano
- Z2: Zona Comercial
- Z3: Zona Institucional
- Z4: Zona Recreativa

4.2.1.2.5. Zonas de Barrio Cuba

Se identifican cuatro zonas por la agrupación de características comunes; a escala peatonal están desintegradas pues existen bordes físicos y perceptuales que los separan. En esta clasificación se excluye la zona industrial y la zona residencial.

**Z0, Área Residencial Central:** este sector es el que mejor conserva la característica de un Barrio de Fundación Obrera:

*Una línea horizontal de franjas residenciales continuas, sin espacios intermedios entre la acera y el frente de la construcción, producto de su composición urbana original; de escala baja (uno o dos niveles) y continua.*

La propuesta debe fortalecer esta característica, mediante un desarrollo que respete la escala de esta zona y que se implemente en los espacios más degradados del barrio sin que comprometa la existencia del Área Residencial Central

Mapa 29: Zonas. Elaboración propia.

**Z1, Centro Urbano:** en esta zona se encuentra los principales puntos de encuentro del barrio, así como también uno de los hitos más importantes para la mayoría de los habitantes, la Parroquia de la Medalla Milagrosa. Es en esta zona la escala comercial es de “barrio”; es decir, se encuentra la pulpería, la carnicería, la verdulería, la panadería, etc., donde el habitante adquiere los abarrotes de uso diario.

**Z2, Zona Comercial:** vinculada a Calle 24 donde se venden además de abarrotes de uso diario, artículos de gran valor; como vehículos; así como servicios.

**Z3, Zona Institucional:** compuesta por los tres equipamientos más importantes de Barrio Cuba, los cuales están grabados en la imagen de ciudad que la mayoría de los habitantes; tanto de este barrio como por los de comunidades vecinas; tienen presente, debido a su importancia funcional dentro de su contexto urbano. Estos son la Clínica Dr. Moreno Cañas, la Escuela Omar Dengo y el Liceo del Sur. **Es necesario que permitir el acceso sin obstáculos físicos para el peatón a esta zona, que a su vez a integre a las otras áreas del barrio.**

**Z4, Zona Recreativa:** integrada por el río María Aguilar y sus márgenes; así como también por el Parque Metropolitano del Sur, donde se conjugan el deporte, el ocio, la organización comunal y la conservación del ambiente.



**REDESUB EN BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

 Zona de Barrio Cuba beneficiada con la Red de Distribución Eléctrica Subterránea de San José

4.2.1.2.6. Mobiliario urbano

Almendreres es el único sector de Barrio Cuba que está integrado a la Red de Distribución Eléctrica Subterránea de San José, diseñado e instalado por la Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL); por lo tanto, ostenta los postes de alumbrado público características de este proyecto. Sin embargo, aún están instalados los postes del antiguo sistema que sostienen las redes de telefonía y televisión por cable; provocando una dualidad de los sistemas.

El resto del barrio cuenta con el común sistema de distribución eléctrica aérea; cuyos postes de electrificación son de concreto, instalados al borde de la acera. También es posible encontrar postes de alumbrado público de perfiles de alma llena tipo "I". Es importante mencionar que varios postes, de concreto y de metal, se encuentran en mal estado debido al peso producido por la sobrecarga de cables y transformadores eléctricos; así como también, porque han sufrido colisiones provocadas por el transporte industrial.

Mapa 30: REDESUB. Elaboración propia.

Barrio Cuba cuenta, en la Calle 24, con los “para-buses” estándar instalados en todo el país. En el Centro Urbano están instalados teléfonos públicos, que igual a los “para-buses” están en buen estado.

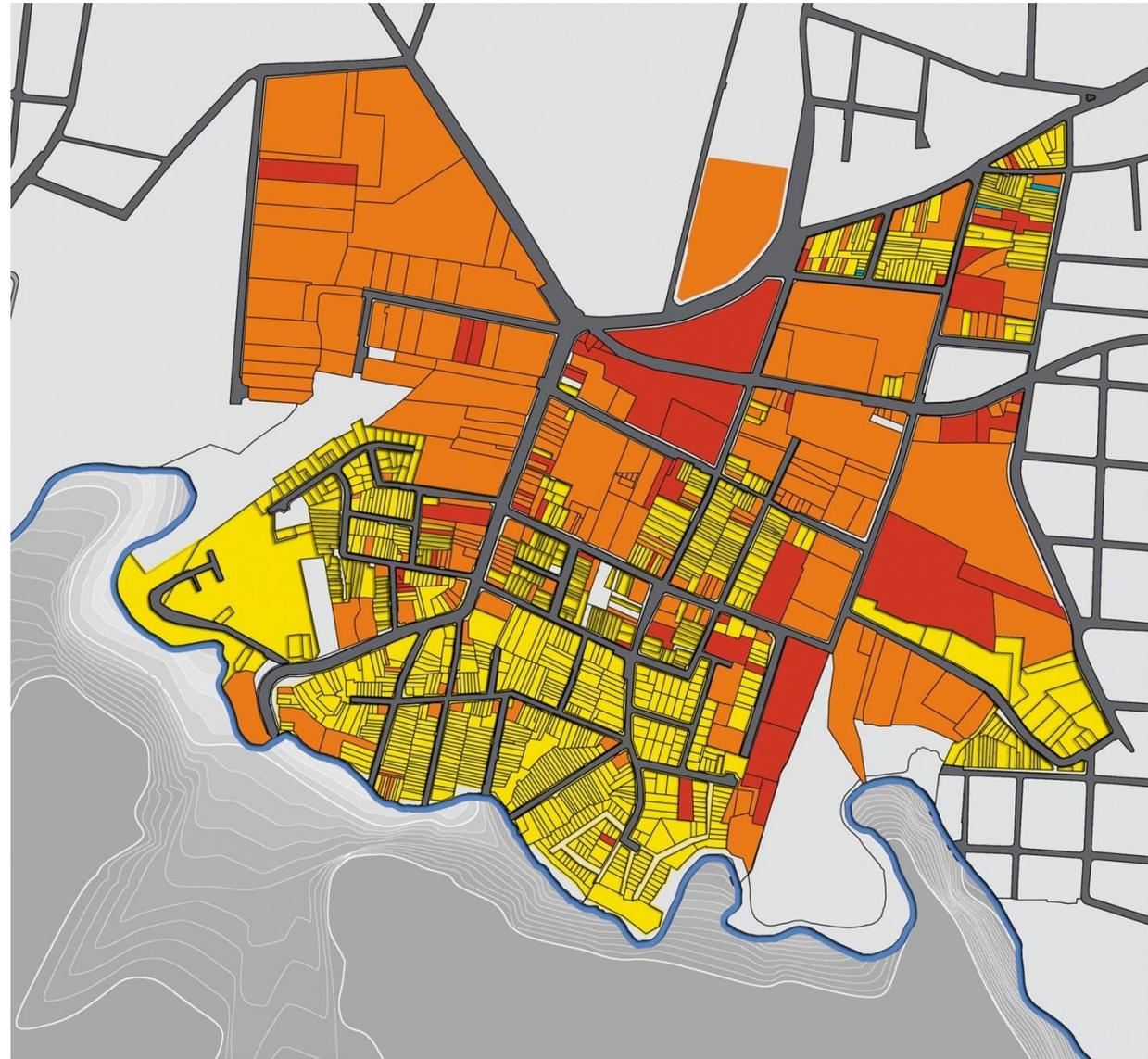
4.2.1.2.7. Infraestructura y obra menor

En lo que respecta a este tema, la Municipalidad de San José; por medio del Departamento de Mejoramiento de Barrios; detectó en el 2003 una serie de problemas, a continuación se expondrán aquellos que no se han resuelto.

Tabla No. 7 Infraestructura	
Identificación de problemas	Análisis preliminar
Aceras en mal estado	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frente al liceo del Sur</li> <li>• 50 m. este de Sub-comisaría</li> <li>• Frente al aserradero Vecova</li> <li>• Calle al sur de Damas Carmelitas</li> <li>• En el Sector de Salubridad</li> <li>• Frente a la Iglesia Episcopal</li> <li>• Entre C. 18 y 20</li> </ul>
Cunetas en mal estado	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100m.oeste pulpería Gaviota</li> <li>• 100m. sur panadería Mavi</li> <li>• Entre C.16 y 18, Av. 28</li> <li>• 100 m sur de Damas Carmelitas</li> <li>• Frente a la iglesia Episcopal</li> </ul>
Problemas de tránsito por calle angosta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entre C. 18 y 20, Av. 22</li> </ul>

Tabla No. 8 Obra Menor		
Necesidad a resolver	Proyecto	Estado actual
Los actuales espacios recreativos y deportivos son insuficientes.	Habilitación de la Baterías Sanitarias y pintura interna del Gimnasio.	Paralizado
	Construcción de la Casa de la Juventud (1era. etapa).	Paralizado
Las organizaciones comunales requieren espacios físicos donde se puedan reunir.	Reconstrucción del Salón Comunal.	Programado
	Mejoras del Local de los Scouts.	Paralizado.

Así como es necesario mejorar las condiciones peatonales en Barrio Cuba, también lo es un nuevo sistema de distribución eléctrica; este debe contar con postes de alumbrado de escala peatonal dentro del barrio que garantice suficiente iluminación en los espacios públicos. El mobiliario urbano (teléfonos públicos, bancas, postes de alumbrado, etc.) debe ubicarse en lugares estratégicos que ayuden a generar puntos de encuentro, que sean seguros y funcionales dentro de la trama urbana del barrio.



Mapa 31: Escala urbana. Elaboración propia.

**ESCALA DE BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Residencias, escala constante, de 1 a 2 niveles
- Edificios NO residenciales, 1 nivel, 4 m de altura
- Edificios NO residenciales, 2 niveles, 7 m de altura
- Edificios NO residenciales, 3 niveles o más, más de 9 m de altura

**4.2.1.3. Tejido urbano**

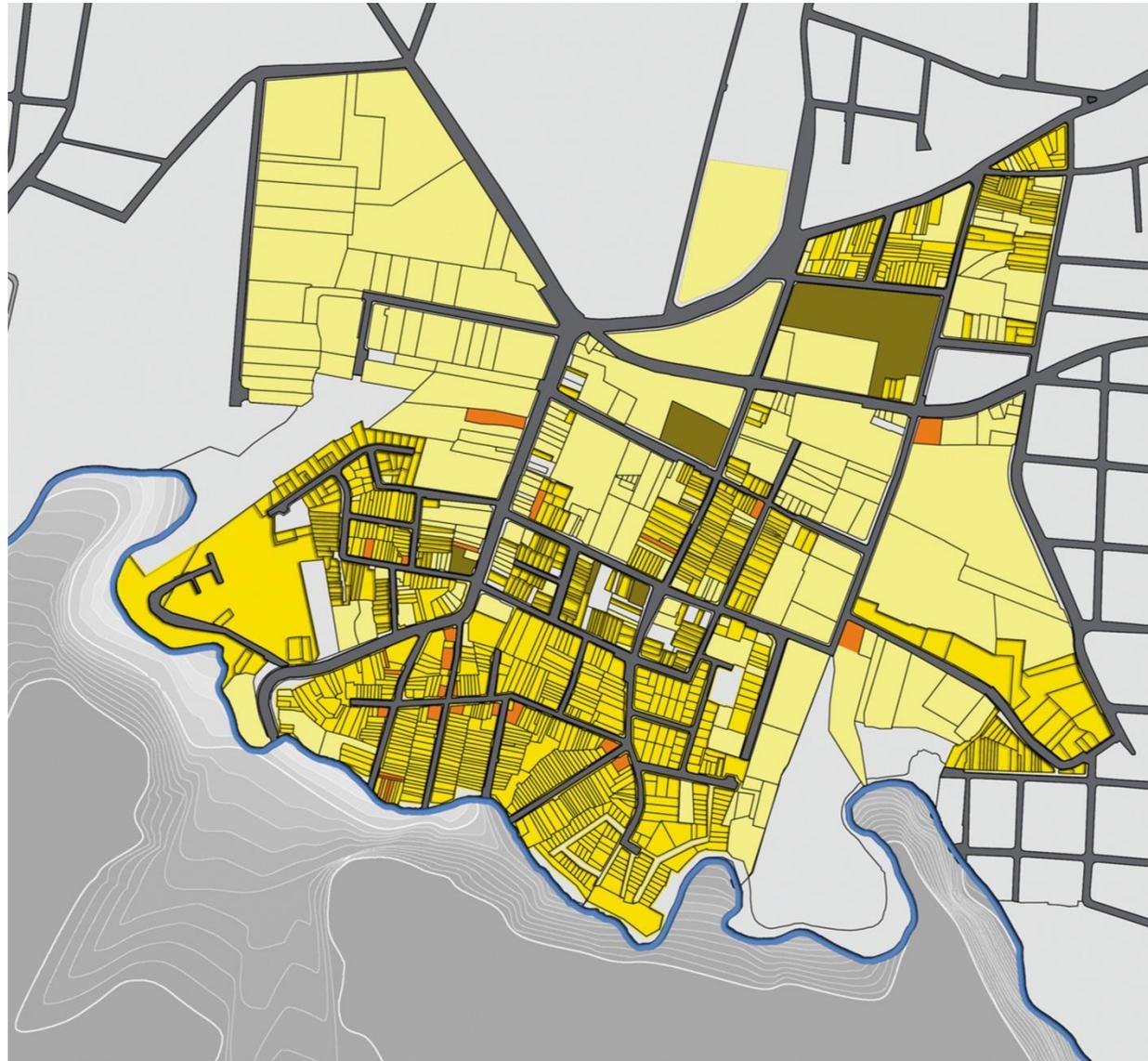
**4.1.1.3.1. Tipologías**

**Viviendas:** casas de madera la más antiguas y de mampostería las construidas más contemporáneamente, de una o dos plantas máximo, predominan los colores cálidos y fuertes.

La mayoría presentan fachadas angostas de una sola puerta, construidas al borde de la acera, componen una línea horizontal de franjas residenciales continuas, que en la actualidad son caracterizadas por las rejas que acentúan aún más esta hilera.

En los Sectores de Salubridad y Johnny Ramírez las viviendas se encuentran construidas sobre pendientes muy pronunciadas, lo que genera una disposición particular de calles.

El Pochote se caracteriza por sus angostas callejuelas; sus viviendas amontonadas y construidas en pendientes muy altas, hechas de mampostería, madera, láminas de zinc, láminas de fibrocemento, etc.; el caos urbano es el único orden que impera en esta zona.



**MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Residencias, uso mixto de materiales de construcción, madera y mampostería. Predominio de la madera en viviendas antiguas
- Edificios NO residenciales de madera
- Edificios NO residenciales de concreto
- Edificios NO residenciales, uso mixto de materiales de construcción

**Equipamiento urbano:** son los edificios más importantes en la funcionalidad del barrio, predomina el uso del concreto armado en su construcción. Su expresión plástica responde a la función específica del objeto arquitectónico.

**Edificios industriales:** al igual que las residencias se encuentran, en su mayoría, al borde de la acera; de dimensiones grandes tanto en planta como en fachadas, su escala supera a la impuesta en los sectores residenciales. La construcción de estos edificios está compuesta de mampostería, concreto armado y metal, totalmente cerradas, impermeables a la vida del barrio.

4.1.1.3.2. Materiales de construcción

Como se observa en el Mapa 31 a nivel residencial se ha utilizado tanto la madera como la mampostería para la construcción de este tipo de edificios; sin embargo, en las viviendas más antiguas el material predominante es el primero. En edificios no comerciales el sistema de construcción que predomina es el concreto armado.

Mapa 32: Materiales de construcción. Elaboración propia con base en el Censo Económico de la Municipalidad de San José citado en Marín (2005).



**ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN NO RESIDENCIAL DE BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Mal estado
- Estado regular
- Buen estado

4.1.1.3.3. Estado de la construcción

Según Marín (2005) la gran mayoría de edificios no residenciales de Barrio Cuba se encuentran en buen estado.

Al ser este un diagnóstico de carácter urbano, no se profundiza en el diagnóstico cuantitativo ni cualitativo de la vivienda en Barrio Cuba; sin embargo se logra identificar zonas, por medio de la observación, según el predominio del estado de las residencias; en el Mapa 33 se representa esta zonificación.

Esta por demás decir que si se plantea el objetivo de conocer el estado actual de las viviendas en Barrio Cuba es necesario elaborar un diagnóstico habitacional en el cual se presente el número de viviendas en estado aceptable, en estado mejorable y en estado irrecuperable; además se debe presentar en este tipo de estudio el Déficit Cuantitativo Habitacional, el Déficit Cualitativo Habitacional y el Déficit Habitacional Total.

Mapa 33: Estado de la construcción NO residencial. Elaboración propia con base en el Censo Económico de la Municipalidad de San José citado en Marín (2005).



**ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL DE BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Zona con predominio de viviendas en mal estado
- Zona con predominio de viviendas en estado regular
- Zona con predominio de viviendas en buen estado

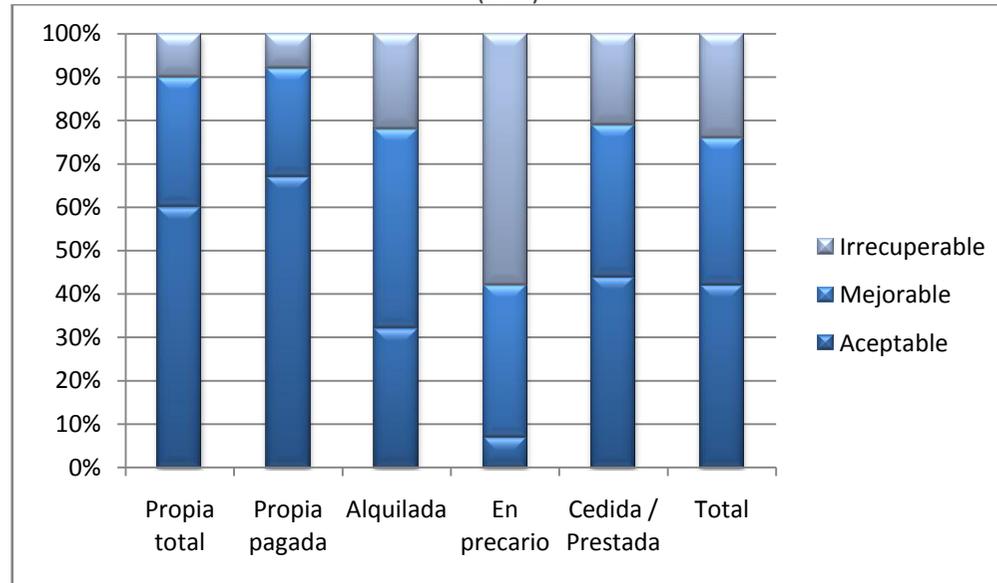
Con este tipo de análisis no sólo se determina el estado actual de las viviendas en Barrio Cuba, si no también se logra conocer tanto cuáles como cuántas viviendas se necesitan reparar y cuál es el número de viviendas nuevas necesarias según la demanda. A partir de esta información se debe plantear los modelos de vivienda que se podrían construir en Barrio Cuba, según su estructura urbana y ajustándose a la visión de una Ciudad Compacta Multifuncional.

Si bien no se tiene información específica de Barrio Cuba, para determinar el Déficit Habitacional, si se posee del distrito Hospital. Según los datos del INEC; basado en el censo del 2000; el distrito Hospital presenta:

- **Un Déficit Cuantitativo (viviendas irrecuperables) de 24 viviendas por cada 100.**
- **Un Déficit Cualitativo (viviendas mejorables) de 34 viviendas por cada 100.**
- **Un Déficit Total de 58 viviendas de cada 100. (Ver el Gráfico No. 6.)**

Mapa 34: Estado de la construcción residencial. Elaboración propia.

**Gráfico No. 6**  
**Estado de la vivienda según su ocupación en el distrito Hospital de la ciudad de San José (2000)**



Fuente: INEC (2000)

Mediante la interpretación del Déficit Total de Vivienda en el distrito Hospital (58%) junto con la distribución demográfica de Barrio Cuba, el promedio de unidades domésticas por vivienda, el promedio de individuos por residencia y el promedio de ingreso mensual por persona que labora, es posible determinar el modelo de vivienda más apto para Barrio Cuba. (Ver pág. 204)

#### 4.2.2. Análisis de la situación existente

##### 4.2.2.1. *Historia*

El surgimiento de Barrio Cuba es determinado por las transformaciones que se llevan a cabo en Costa Rica a partir de su declaración como República. Al constituirse San José como Ciudad Capital, la actividad política, social y económica (agraria, industrial, comercial, así como la oferta y demanda de servicios) se concentran en ella; de esta manera se genera un proceso de presión demográfica sobre el suelo capitalino.

En el primer cuarto del siglo XX se desarrollaron, según Becerra (1997) dos procesos paralelos en San José:

- Los antiguos pobladores capitalinos se desplazan hacia la periferia de la ciudad, producto de la expansión del comercio, la industria y los servicios públicos. A lo anterior se le suma el aumento en las rentas domiciliarias en el centro urbano.
- Se produce un flujo migratorio hacia la capital causado por la mala situación rural, de ese momento, y las supuestas oportunidades que ofrecía la ciudad. El asentamiento de esta población “neo-urbana” tendió hacia las tierras periféricas, especialmente en las localizadas al sur del centro capitalino debido a que su bajo valor.

Barrio Cuba es el resultado no sólo de los procesos descritos anteriormente, también se le suma a su desarrollo urbano la llegada y asentamiento de población proveniente de Nicaragua. Esta inmigración ha sido una constante histórica, cuya magnitud ha dependido de la situación por la que atravesase dicho país.

Becerra (1997) asegura que Barrio Cuba es fundado en 1924, durante la administración del presidente Ricardo Jiménez, en terrenos de un ciudadano norteamericano; Mr. Amos; quien cambia el uso de su finca, de cultivo de café a parcelas. Posteriormente se suman al proceso de venta de parcelas las fincas del Dr. Peralta, Chico Mora y Tiburcio Padilla entre otros. La comunidad empieza a ser poblada por obreros y campesinos en su mayoría. El acceso al lugar era por trillos, no existía alumbrado eléctrico y el agua era servida de una fuente particular.

El primer nombre con el que se conoce al barrio fue Germinal, haciendo referencia a la fertilidad de la tierra y a la forma en que los nuevos pobladores desarrollaban sus cultivos. Posteriormente es nombrado como Barrio República de Cuba en reconocimiento a la familia Pochet, asentada en la comunidad, dueños de la pulpería Almendrares (como uno de los barrios de la Habana) y de nacionalidad cubana. Según Becerras (1997) dicha familia se caracterizó por su amplia formación cultural, su solidaridad, su preocupación y acción por mejorar las condiciones del barrio.

Al principio, la mayoría de personas que se asentaron en Barrio Cuba fueron en propietarios; esto porque tuvieron acceso a la tierra en condiciones muy favorables, tanto por su precio como por las facilidades de pago.

En 1929 la comunidad conforma la primera Junta Progresista; alguno se los logros de esta organización comunal fueron: la construcción de la red de cañerías, el alcantarillado, el establecimiento de fluido eléctrico, el alumbrado público y la construcción de las calles.

En 1933 la Escuela Maternal Omar Dengo inicia labores con una matrícula de 114 niños y niñas, lo cual pone de manifiesto el rápido crecimiento demográfico de Barrio Cuba.



**CRECIMIENTO URBANO DE BARRIO CUBA 1924**

**SIMBOLOGIA**

- Zonas urbanizadas para 1924
- Zonas verdes, potreros, cafetales
- Línea férrea

La primera iglesia que se establece en este barrio es la Santa Pentecostal, fundada por Mr. Amos. Posteriormente se construyen la Bethel, la Bautista y por último la de denominación Católica en 1947, la Parroquia Medalla Milagrosa, fundada como capilla en 1935 por los padres “Carmelitas Descalzos”, quienes brindaban servicio médico gratuito a la comunidad; además instalaron una guardería infantil y un colegio privado llamado “Niño Jesús de Praga”.

Este hecho explica el porqué no existe un espacio público anexo a la Iglesia Católica, lo cual ha sido una característica en los barrios de las ciudades costarricenses. Al ser Barrio Cuba producto de un crecimiento espontáneo de la ciudad causado por la presión demográfica sobre el suelo capitalino, las autoridades locales y gubernamentales simplemente se preocuparon por ofrecer los servicios que la comunidad exigía, sin que obligara a las autoridades religiosas a involucrarse en el desarrollo urbano; esto último ocurrió cuando la población ya estaba asentada, momento en que los terrenos eran escasos dentro de la primera trama urbana pues pertenecían a propietarios privados.

Mapa 35: Crecimiento urbano de Barrio Cuba, 1924. Elaboración propia.



**CRECIMIENTO URBANO DE BARRIO CUBA 1945**

**SIMBOLOGIA**

- Zonas urbanizadas para 1945
- Zonas verdes, potreros, cafetales
- Línea férrea

Becerra (1997) indica que estos terrenos fueron colonizados por obreros, artesanos, empleados del comercio y campesinos. La población con mejores condiciones económicas se ubicaron en la parte noroeste del barrio, donde las condiciones de infraestructura, redes y equipamiento urbano se encontraban, y encuentran, más desarrolladas. Hacia el sur, en dirección al río María Aguilar, la población asentada fue de más bajo nivel socioeconómico. Con el tiempo se asentaron nuevos pobladores que por su situación económica se vieron obligados a ubicarse principalmente en las márgenes del río; aunque esto implicara riesgos.

Las políticas urbanas impulsadas por el gobierno central desde la década de mil novecientos cincuenta favorecieron; según Becerra (1997); a los nuevos desarrollos habitacionales periféricos hacia el sur de la ciudad, después del río María Aguilar, y a la atención en torno al respectivo equipamiento, infraestructura y redes urbanas. Esta política causó que se le prestara poca atención a las necesidades de mejoramiento urbano que requieren los antiguos barrios ubicados a la periferia inmediata al centro de San José; especialmente a los de fundación obrera.

Mapa 36: Crecimiento urbano de Barrio Cuba, 1945. Elaboración propia; basado en la fotografía aérea de la ciudad de San José de 1945, cortesía del Sr. Oscar Aguilar Bulgarelli.



**CRECIMIENTO URBANO DE BARRIO CUBA 1963**

**SIMBOLOGIA**

- Zonas urbanizadas para 1963
- Zonas verdes, potreros, cafetales
- Línea férrea

Becerra (1997) indica que estos terrenos fueron colonizados por obreros, artesanos, empleados del comercio y campesinos. La población con mejores condiciones económicas se ubicaron en la parte noroeste del barrio, donde las condiciones de infraestructura, redes y equipamiento urbano se encontraban, y encuentran, más desarrolladas. Hacia el sur, en dirección al río María Aguilar, la población asentada fue de más bajo nivel socioeconómico. Con el tiempo se asentaron nuevos pobladores que por su situación económica se vieron obligados a ubicarse principalmente en las márgenes del río; aunque esto implicara riesgos.

Las políticas urbanas impulsadas por el gobierno central desde la década de mil novecientos cincuenta favorecieron; según Becerra (1997); a los nuevos desarrollos habitacionales periféricos hacia el sur de la ciudad, después del río María Aguilar, y a la atención en torno al respectivo equipamiento, infraestructura y redes urbanas. Esta política causó que se le prestara poca atención a las necesidades de mejoramiento urbano que requieren los antiguos barrios ubicados a la periferia inmediata al centro de San José; especialmente a los de fundación obrera.

Mapa 37: Crecimiento urbano de Barrio Cuba, 1963. Elaboración propia; basado en la fotografía aérea de la ciudad de San José de 1963, cortesía del Sr. Oscar Aguilar Bulgarelli.



**CRECIMIENTO URBANO DE BARRIO CUBA 2009**

**SIMBOLOGIA**

- Zonas urbanizadas
- Zonas verdes
- Línea férrea

En la década de mil novecientos setenta, con el repunte industrial de Costa Rica y la creación del Mercado Común Centroamericano, se instalan las primeras industrias en Barrio Cuba. Debido a la ubicación cercana al centro de la ciudad, la lenta valoración de sus terrenos, la mano de obra oportuna y barata, los empresarios compraron la tierra con el fin de ubicar edificios y bodegas para desarrollar las actividades industriales; creando cambios dramáticos en la vida residencial de esta comunidad. Este barrio sufre un cambio en el uso del suelo sin planificación; pasando de ser un área residencial, a una zona en donde se entremezclan las fábricas con las viviendas. Esto junto con el hecho de ser una zona de alto paso vehicular (público, privado e industrial) tuvo un impacto ambiental negativo, producto de la contaminación, causando en las últimas décadas la partida de los primeros vecinos a lugares más retirados y sanos, a quienes se les dificultó vender sus propiedades por lo que debieron alquilarlas, lo que explica la elevada tasa de inquilinato presente en Barrio Cuba.

Mapa 38: Crecimiento urbano de Barrio Cuba, 2009. Elaboración propia.

#### 4.2.2.2. Características del área

Esta sección está basada en el “Diagnóstico de Barrio Cuba” realizado por la Municipalidad de San José, con el apoyo técnico del Departamento de Mejoramiento de Barrios, en el 2003. Algunos datos están actualizados gracias al aporte de información por parte de la Parroquia de la Medalla Milagrosa (2008).

##### 4.2.2.2.1. Composición social

#### Población total

Para el 2000 Barrio Cuba contaba con una población total de 6078 habitantes, representaba un 25% del total de la población del Distrito Hospital del cantón de San José era de 24175 habitantes. Según la Parroquia de la Medalla Milagrosa para el 2008 la población total de suma un total de 7265 personas.

#### Población por grupos etarios y sexo

De los 6078 habitantes 3053 (50.2%) eran hombres y 3025 (49.8%) mujeres. La población menor de dieciocho años era de 2287 entre niños, niñas y adolescentes que residían en este Sector y representaban un 38% del total de sus habitantes. La población de los 13 hasta los 35 años que residían en Barrio Cuba era de 2540 (1336 hombres y 1204 mujeres), representaban un 42% catalogada como persona joven.

**TABLA N°9**  
**POBLACION TOTAL DE BARRIO CUBA POR SEXO SEGÚN EDAD, 2000**

EDAD	Masculino		Femenino		Totales	
	Absolutos	Relativos %	Absolutos	Relativos %	Absolutos	Relativos %
0-6	423	6,96	408	6,71	831	13,67
7-12	390	6,42	391	6,43	781	12,85
13-17	344	5,66	331	5,45	675	11,11
18-35	992	16,32	873	14,36	1865	30,68
36-64	735	12,09	820	13,49	1555	25,58
65-99	169	2,78	202	3,32	371	6,10
<b>sub-Total</b>	<b>3053</b>	<b>50,23</b>	<b>3025</b>	<b>49,77</b>	<b>6078</b>	<b>100,00</b>

Fuente: MSJ (2003) con base en Censo de Población del 2000.

**TABLA N°10**  
**POBLACION TOTAL DE BARRIO CUBA POR SEXO SEGÚN EDAD, 2008.**

EDAD	Masculino		Femenino		Totales	
	Absolutos	Relativos %	Absolutos	Relativos %	Absolutos	Relativos %
0-6	385	5,30	390	5,37	775	10,67
7-12	345	4,74	349	4,81	694	9,55
13-17	505	6,77	485	6,86	990	13,63
18-35	943	12,99	956	13,16	1900	26,15
36-64	1187	16,34	1203	16,56	2390	32,90
65-99	256	3,53	260	3,57	516	7,10
<b>sub-Total</b>	<b>3608</b>	<b>49,66</b>	<b>3657</b>	<b>50,34</b>	<b>7265</b>	<b>100,00</b>

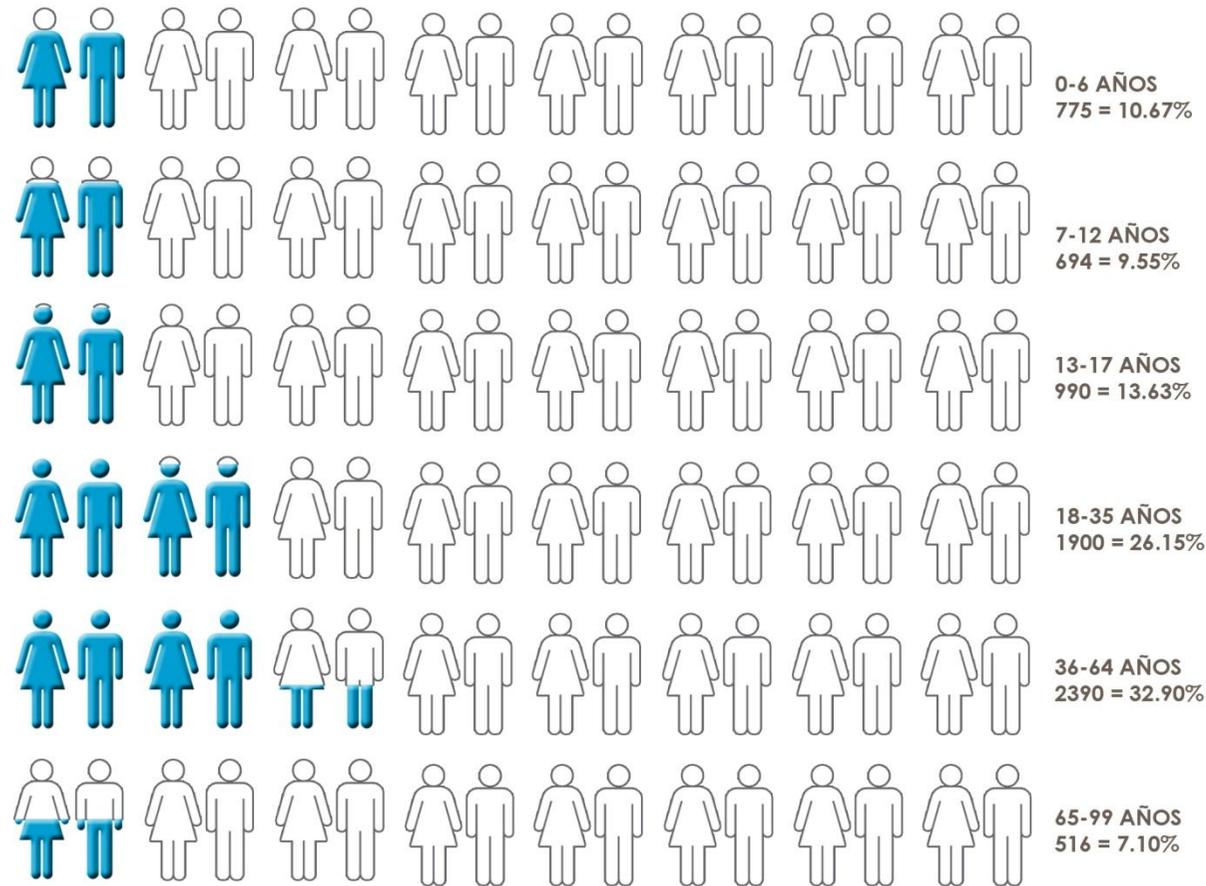
Fuente: Elaboración propia con base en datos suministrados por la Parroquia de la Medalla Milagrosa y las proyecciones quinquenales del INEC.



Según las estimaciones para el año 2008, proyectadas por la Parroquia Medalla Milagrosa, las proporciones anteriores varían. A la población total registrada en el Censo del año 2000 se le suman aproximadamente 1187 personas; de un total de 7265 habitantes de Barrio Cuba 3608 (49.66%) son hombres y 3657 (50,34%) mujeres (Gráfico N°6). Porcentualmente la cantidad de personas menores de dieciocho años decreció alrededor de cuatro puntos porcentuales, para el 2008 corresponde a 33.85% del total de la población; mientras que la población joven, es decir las personas entre los 13 hasta 35 años, decreció dos puntos porcentuales y la cantidad de personas adultas mayores creció en un punto porcentual con respecto al año 2000. El mayor aumento es el estimado para la población entre 36 y 64 años, este grupo estuvo constituido en el 2008 por 2390 personas, es decir 7.32% más que lo registrado en el Censo del 2000 (Gráfico N°7).

Gráfico N°6: Población estimada de Barrio Cuba, 2008. Elaboración propia.

**DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN ESTIMADA DE BARRIO CUBA SEGÚN EDAD, 2008**



**SIMBOLOGIA**



**Dependencia demográfica**

El documento “Una aproximación de la realidad de Barrio Cuba” (2003), la MSJ (2003) señala que para el año 2000 existía una relación de dependencia de 59 personas. Mayor a la de relación de dependencia demográfica a nivel nacional (58.9) y a la de nivel del distrito que era de 52; es decir, en Barrio Cuba un mayor número de niños/as, adolescentes y personas adultas mayores, dependen de las personas adultas que se ubican en una etapa considerada como productiva en el ser humano.

Si bien a nivel nacional esta relación de dependencia tenderá a disminuir hasta el 2030, para el 2050 volverá a rasgos similares que a los del año 2000. Esta situación puede convertirse en un problema, según la MSJ (2003) si estos adultos/as en etapa productiva se encuentran desempleados o poseen trabajos informales e inestables con los cuales reciben baja remuneración; lo que afectaría la posibilidad de satisfacer las necesidades básicas de un hogar, tanto de las personas menores de edad como también de las personas adultas mayores que dependen de ellos.

Gráfico N°7: Distribución de la población estimada de Barrio Cuba según edad, 2008. Elaboración propia.

**Población vulnerable**

La población adulta mayor (65 años y más) representaba en el año 2000 un 6.10% del total de habitantes (ver Tabla N°9). Para el 2008 se estima que la cantidad de personas adultas creció en un punto porcentual (ver Tabla N°6); según los indicadores demográficos proyectados para por el INEC, para el 2015 se sumarán dos puntos porcentuales a estas cifras (a nivel nacional) con respecto al año 2000 y para el 2030 un 12.7 de la población costarricense será adulta mayor.

La Tabla N°11, muestra que para el año 2000 había un total de 1511(66%) mujeres con hijos nacidos vivos del total de la población femenina de 12 años. Este total de mujeres reportaron 4954 hijos (as) vivas. Mientras que un 22% de mujeres no tienen hijos para ese momento. En relación a la población adolescente en Barrio Cuna hay 16 adolescentes (4%) del total de mujeres entre los 12 y 17 años han tenido hijos nacidos vivos; situación que evidencia la existencia del problema del embarazo adolescente.

EDAD	MUJERES SIN HIJOS	MUJERES CON HIJOS NACIDOS VIVOS	IGNORADOS	TOTAL
12-17	230	16	157	403
18-35	223	570	80	873
36-64	46	743	31	820
65-99	12	182	8	202
<b>Total</b>	511	1511	276	2298

Fuente: MSJ (2003) con base en el Censo de Población de Costa Rica, año 2000

En lo referente al promedio de hijos (as) nacidos vivos por mujer, en el Sector Barrio Cuba, se identifican 2.3 hijos/as por mujer.

4.2.2.2. Características de los pobladores**Situación migratoria**

Del total de la población, según el censo del 2000, el 85% son costarricenses por nacimiento. De las restantes 15% nacieron en otro país, 2% son naturalizados y 12.7% mantienen su nacionalidad. Situación que se refleja de forma similar a nivel del distrito, donde un 18.3% del total de la población nació en el extranjero (ver Tabla N°12).

EDAD	NACIONALIDAD			TOTAL
	CR nacimiento	CR naturalizado	Otra	
0-6	795	3	33	831
7-12	708	4	69	781
13-17	595	6	74	675
18-35	1425	58	382	1865
36-64	1300	54	201	1555
65-99	348	8	15	371
<b>Total</b>	5171	133	774	6078

Fuente: MSJ (2003) con base en el Censo de población de Costa Rica, año 2000

De las personas extranjeras que mantienen su nacionalidad, la mayoría son nicaragüenses (93%), les siguen los salvadoreños (3%) y luego los estadounidenses (1%) y hondureños (1%) (Ver Tabla N°13).

Es importante señalar, que la cantidad de población nicaragüense ubicada en este Sector puede ser mayor, ya que según refiere el Informe del Estado de la Nación (2001:121), los Censos de Población han sido criticados por presentar dificultades para captar la población inmigrante, principalmente la que se encuentra indocumentada y que permanece en constante movilidad espacial.

PAIS DE ORIGEN	RANGO DE EDAD						Total
	0-6	7-12	13-17	18-35	36-64	65-99	
ESTADOS UNIDOS	1	3	-	1	-	1	6
EL SALVADOR	-	-	-	10	14	1	25
GUATEMALA	-	1	-	1	1	-	3
HONDURAS	-	-	-	2	4	-	6
NICARAGUA	32	64	74	362	175	11	718
PANAMA	-	-	-	2	2	-	4
BERMUDAS	-	-	-	1	-	-	1
PUERTO RICO	-	-	-	-	1	-	1
COLOMBIA	-	-	-	1	-	-	1
PERU	-	1	-	1	2	-	4
ESPAÑA	-	-	-	1	1	2	4
PORTUGAL	-	-	-	-	1	-	1
<b>Total</b>	<b>33</b>	<b>69</b>	<b>74</b>	<b>382</b>	<b>201</b>	<b>15</b>	<b>774</b>

Fuente: MSJ (2003) con base en el Censo de Población de Costa Rica, año 2000

### Condición laboral

Según los datos del 2000, la población ocupada corresponde al 55% del total de población de 15 años y más, le sigue en menor proporción la población inactiva que responde 44%. Es importante señalar, que la categoría de la población inactiva agrupa a aquellas personas pensionados/as o rentistas, estudiantes, quehaceres del hogar, residentes permanentes en cárceles, conventos, asilos, hospitales, etc.; personas de muy avanzada edad o con alguna discapacidad permanente. Por último, tan sólo un 1% del total de la población de este Sector se encuentra desocupada.

EDAD	CONDICIÓN DE ACTIVIDAD LABORAL			TOTAL
	POBLACIÓN ECON. ACTIVA		POBLACIÓN ECON. INACTIVA	
	Ocupada	Desocupada		
15-17	61	3	341	405
18-35	1202	38	625	1865
36-64	962	16	577	1555
65-99	68	2	301	371
<b>Total</b>	<b>2293</b>	<b>59</b>	<b>1844</b>	<b>4196</b>

Fuente: MSJ (2003) con base en el Censo de Población de Costa Rica, año 2000

La población inactiva con respecto a la población económicamente activa o fuerza de trabajo era de 78 personas inactivas por cada 100 personas económicamente activas, según los datos del año 2000. Por otra parte, si se considera, solamente en esta relación, la población inactiva y la población ocupada se obtendría una relación de 80 personas inactivas por cada 100 personas ocupadas. Es decir, que la relación de dependencia de personas inactivas con respecto a las personas ocupadas tiende a aumentar aún más.

Esta situación es problemática debido a que la responsabilidad de manutención de las personas inactivas se puede dificultar de acuerdo con las condiciones de empleo o fuentes de ingresos de las personas económicamente activas.

Por otra parte, la tasa de desempleo abierto en el Sector Barrio Cuba es de 2.5%, esto es el porcentaje de la población desocupada con respecto a la fuerza de trabajo. Es decir, que por cada 100 personas hay de 2 a 3 que se encuentran desempleadas y buscan trabajo. Es importante señalar que esta tasa es menor que la del distrito Hospital al que pertenece este Sector, la cual se estima en 4%.

En la Tabla N°14, el grupo de personas entre los 18 y los 35 años, concentra la mayor parte de la población ocupada. La población inactiva y la desocupada, se localiza en orden de importancia entre las edades entre los 36 y 64 años. Los menores de edad entre los

15 y 17 años y que se encuentran ocupados, representan 1.5% con respecto al total de la población del Sector de Barrio Cuba, siendo un porcentaje bastante bajo y similar a las personas con edades entre los 65 y 99 años que se encuentran ocupadas.

**Tipo de actividad a la que se dedican**

Tomando en cuenta las cifras del año 2000, del total de la población ocupada el 88% labora en el sector privado; mientras que 12% personas, que trabajan en el sector público (ver Tabla N°15)

La MSJ (2003) indica que la principal actividad económica en Barrio Cuba es industria manufacturera, seguida por el comercio, y en menor proporción la construcción, trabajo en hoteles y restaurantes, actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, transporte, almacenamiento y comunicaciones. Específicamente el distrito Hospital la industria, el comercio y los servicios, son las principales actividades económicas, y se convierten en las principales fuentes de empleo de sus habitantes. Por otra parte el Sector Público, como bien se señala en el Informe del Estado de la Nación (2001: 161; citado en MSJ, 2003), es una opción limitada para acceder en el mercado laboral.

EDAD	SECTOR INSTITUCIONAL		TOTAL
	Sector Público	Sector Privado	
15-17	0	61	61
18-35	111	1091	1202
36-64	150	812	962
65-99	4	64	68
TOTAL	265	2028	2293

Fuente: MSJ (2003) con base en el Censo de Población de Costa Rica, año 2000

**Categoría ocupacional**

Según los datos del año 2000, del total de la población ocupada, 78% son personas asalariadas, 19% son personas que trabajan por cuenta propia, 2.5% son personas dueñas o socias activas de empresas, es decir patronos (as), y un pequeño porcentaje de 0.39% personas laboran en trabajos familiares (ver Tabla N°16).

EDAD	CATEGORÍA OCUPACIONAL				TOTAL
	Patrono(a)	Cuenta propia	Asalariado(a)	Trabajo Familiar	
15-17	1	5	52	3	61
18- 35	21	145	1033	3	1202
36 -64	35	263	661	3	962
65 -99	1	31	36	0	68
TOTAL	58	444	1782	9	2293

Fuente: MSJ (2003) con base en el Censo de Población de Costa Rica, año 2000.

**Forma de agrupación**

La Parroquia Medalla Milagrosa estima que en Barrio Cuba existen un total de 3170 Unidades Habitacionales; donde estas unidades son grupos de personas que comparten una unidad de vivienda, estas pueden estar unidas o no por lazos de parentescos. Según esta parroquia el 74% de estas son familias típicas (Papá, mamá e hijos), así mismo el tipo la forma en que se unen es heterogéneo. Es importante señalar que en este estudio no se identificaron unidades habitacionales compuestas por personas jóvenes solteras (que vivan solos o que compartan una vivienda), o por parejas homosexuales.

TABLA N°17 UNIDADES DOMÉSTICAS ESTIMADAS		
	Absolutos	Relativos %
Casados Iglesia Católica	1146	36,15
Unión Libre	715	22,56
Casados Civil	492	15,52
Madres Solteras	285	8,99
Separados o Divorciados	350	11,04
Viudez	182	5,74
<b>Total</b>	<b>3170</b>	<b>100,00</b>

Fuente: Elaboración propia con base en datos suministrados por la Parroquia de la Medalla Milagrosa, año 2008

Ahora bien, en la Tabla N°18 se identifica en promedio dos unidades habitacionales por cada vivienda y que estas viviendas están habitadas por al menos 4 personas.

TABLA N°18 PROMEDIO HABITACIONAL, 2008	
Número de viviendas	1678
Unidades domésticas	3170
Población total	7265
Promedio de unidades domésticas por vivienda	1,89
Promedio de habitantes por viviendas	4,33

Fuente: Elaboración propia con base en datos suministrados por la Parroquia de la Medalla Milagrosa, año 2008

Si bien en promedio cada vivienda está habitada por dos unidades domésticas y estas están compuestas por dos individuos cada una, la distribución real puede ser muy

distinta a la estimación numérica. En el Gráfico N°8 se grafican varias posibles situaciones en que se pueden distribuir las unidades domésticas por vivienda.

El alto Déficit Total de Vivienda en el distrito Hospital (58%, según el Gráfico No. 6), la existencia de muy poco espacio libre para el desarrollo de vivienda en Barrio Cuba (3% aproximadamente del total del territorio), el promedio de dos unidades domésticas por vivienda y que estas están habitadas por cuatro individuos, tomando en cuenta que el mayor grupo demográfico del barrio corresponde a personas en edad fértil (jóvenes adultos: 26.15% y adultos: 32.90%), así como también que el ingreso promedio es de 101,078.00 colones mensuales por persona que labora (PRUGAM, 2008); pone en evidencia que es necesaria una alternativa habitacional accesible, que contemple alta densidad, que sea modular, que utilice eficientemente el espacio y que responda a los diferentes tipos de agrupación familiar o unidades domésticas actuales (2, 4 o 6 habitantes por vivienda).

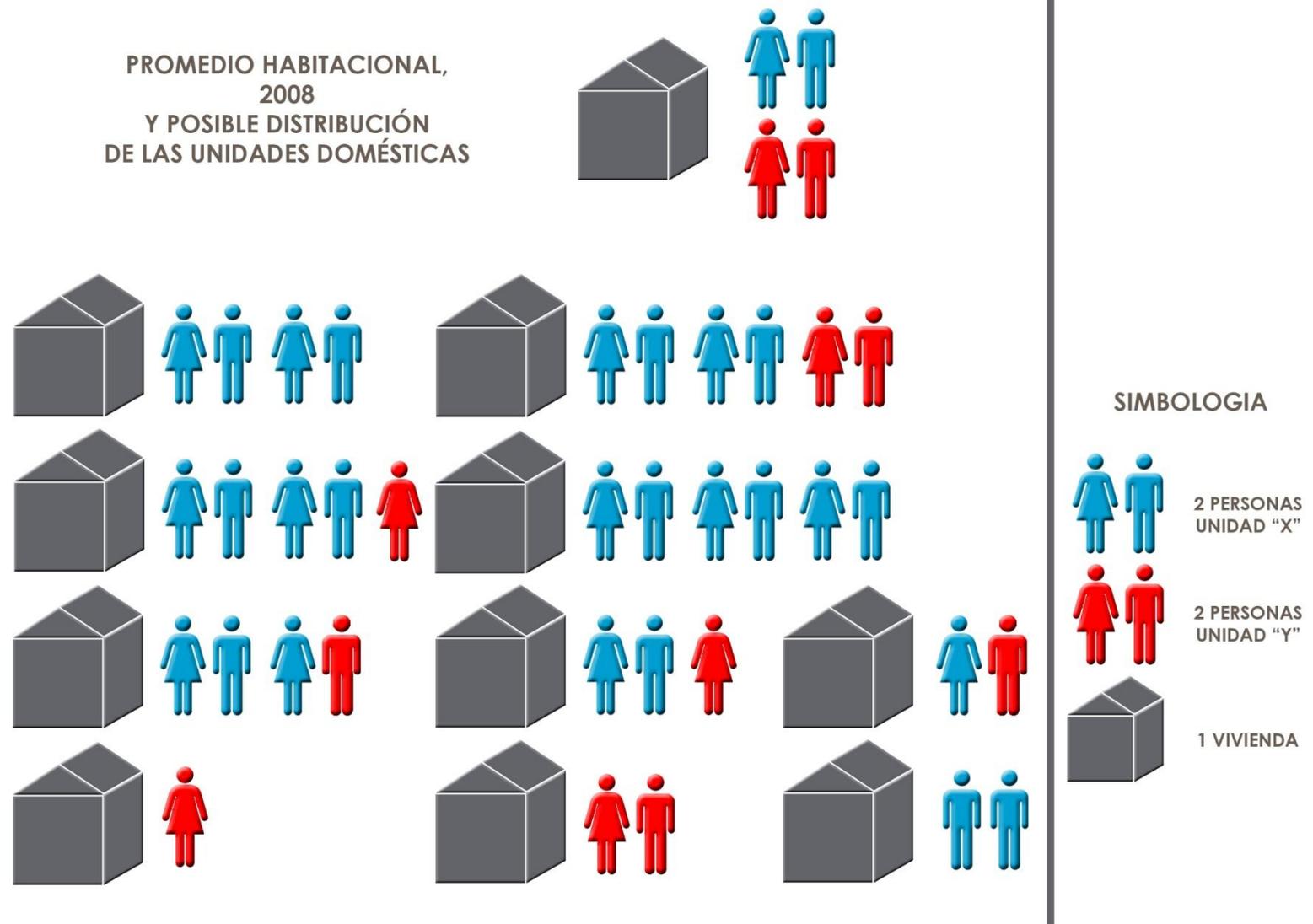


Gráfico N°8: Promedio habitacional, 2008 y posible distribución de las unidades domésticas. Elaboración propia.

4.2.2.2.3. Necesidades socioeconómicas**Principales enfermedades**

La principal enfermedad crónica que afecta el sector Barrio Cuba es la hipertensión. En segunda está la diabetes y en un tercer lugar se localiza el asma. Este último dato se le puede atribuir a la contaminación presente en Barrio Cuba.

ENFERMEDADES CRÓNICAS DIAGNOSTICADAS	TOTAL POR ENFERMEDAD		
	CC	SC	Total
HIPERTENSOS	424	47	471
DIABETICOS	216	7	223
ASMA	255	47	302
TUBERCULOSIS	8	0	8
EPILEPSIA	29	4	33
ALCOHOLISMO	10	23	33
ENF MENTALES	16	9	25
CA. CERVIX	12	0	12
SIDA	2	2	4
OTROS	1	13	14
DISCAPACIDAD	28	10	38
<b>TOTALES</b>	<b>1.001</b>	<b>162</b>	<b>1163</b>
C: Con control		SC: Sin control	

Fuente: MSJ (2003) con base en los Balances de Atención Primaria Área Mata Redonda Hospital. Diciembre 2000.

El Censo Nacional de Población reporta 474 personas que representan un 8% del total de la población posee algún tipo de discapacidad física o mental (ver Tabla N°20). Esta situación es similar a nivel del distrito, donde se tiene que un 7% es la tasa de discapacidad. Además, en los grupos de edades de adulto joven, adulto y adulto mayor es donde se da más alguna discapacidad física o mental.

EDAD	DISCAPACIDAD FÍSICA O MENTAL			
	Tiene	No tiene	Ignorado	Total
0-6	10	795	26	831
7-12	31	735	15	781
13-17	31	631	13	675
18-35	104	1734	27	1865
36-64	194	1348	13	1555
65-99	104	264	3	371
<b>TOTAL</b>	<b>474</b>	<b>5507</b>	<b>97</b>	<b>6078</b>

Fuente: MSJ (2003) con base en el Censo de Población de Costa Rica, año 2000

### Discapacidades

En la Tabla N°21 se puede observar el tipo de discapacidad y la cantidad de personas que la presentan. En este sentido, cabe destacar, que la ceguera parcial o total es el tipo de discapacidad más común en la población, seguido por la sordera parcial o total y por la parálisis o amputación. El retardo mental y el trastorno mental es el tipo de discapacidad menos señalado.

EDAD	TIPO DE DISCAPACIDAD						Total
	Ceguera parcial o total	Sordera parcial o total	Retardo mental	Parálisis amputación	Trastorno mental	Otra	
0-6	4	2	1	2	-	1	10
7-12	16	2	6	3	-	4	31
13-17	13	6	6	2	-	4	31
18-35	40	8	17	10	3	26	104
36-64	74	18	9	30	11	52	194
65-99	36	27	2	13	1	25	104
<b>TOTAL</b>	<b>183</b>	<b>63</b>	<b>41</b>	<b>60</b>	<b>15</b>	<b>112</b>	<b>474</b>

Fuente: MSJ (2003) con base en el Censo de Población de Costa Rica, año 2000

### Problemas sociales

La Parroquia de la Medalla Milagrosa señala, según una encuesta realizada a 1035 viviendas en el 2008, que en opinión de los habitantes de Barrio Cuba la Drogadicción, el Alcoholismo y la Delincuencia son los principales problemas sociales que afectan a su comunidad.

	Absolutos	Relativos %
Drogadicción	763	73,72
Alcoholismo	584	56,43
Delincuencia	497	48,02
Desintegración Familiar	452	43,67
Falta de Valores	450	43,48
Desempleo	407	39,32
Pobreza extrema	406	39,23
Violencia Intrafamiliar	381	36,81
Falta de Interés de los Padres	340	32,85
Divorcio o Separación	333	32,17
Machismo	331	31,98
Infidelidad	306	29,57
Otros	75	7,25

Fuente: Elaboración propia con base en datos suministrados por la Parroquia de la Medalla Milagrosa, año 2008

Según lo anterior el espacio público de Barrio Cuba debe presentar las mejores condiciones para la circulación peatonal; en función de que no represente ningún obstáculo físico, tanto para el ocho por ciento de personas que sufren alguna discapacidad como para la población más vulnerable (niños: 10.7% y adultos mayores: 7.10%). Así mismo el diseño de este espacio debe considerar los principales problemas sociales del barrio; donde se contemplen espacios de reunión en áreas con vigilancia natural, el uso mixto del espacio público y la correcta iluminación de este con el fin de evitar la venta callejera de droga, la delincuencia y los robos de baja cuantía.



**TOPOGRAFÍA DE BARRIO CUBA**

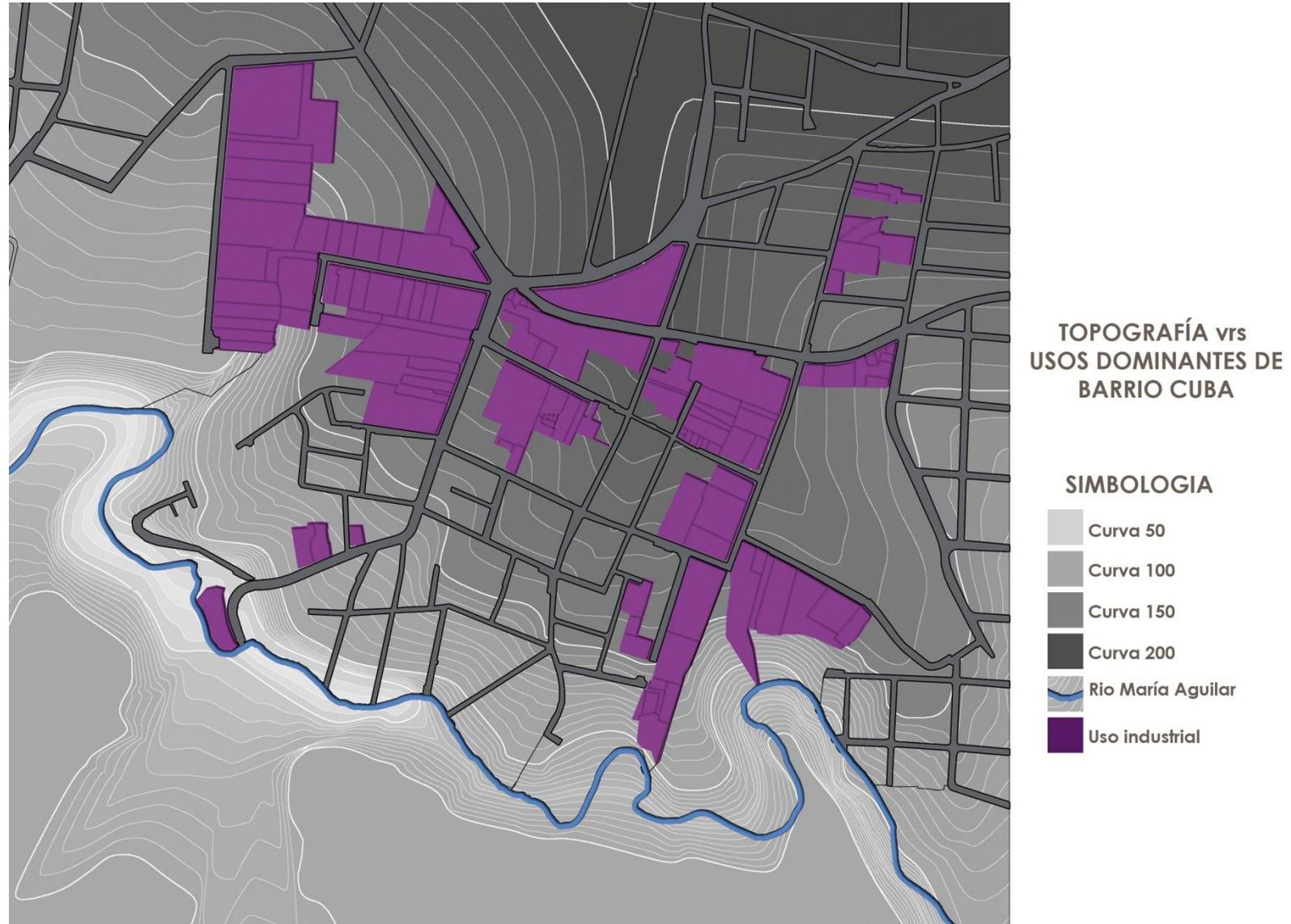
**SIMBOLOGIA**

-  Curva 50
-  Curva 100
-  Curva 150
-  Curva 200
-  Río María Aguilar

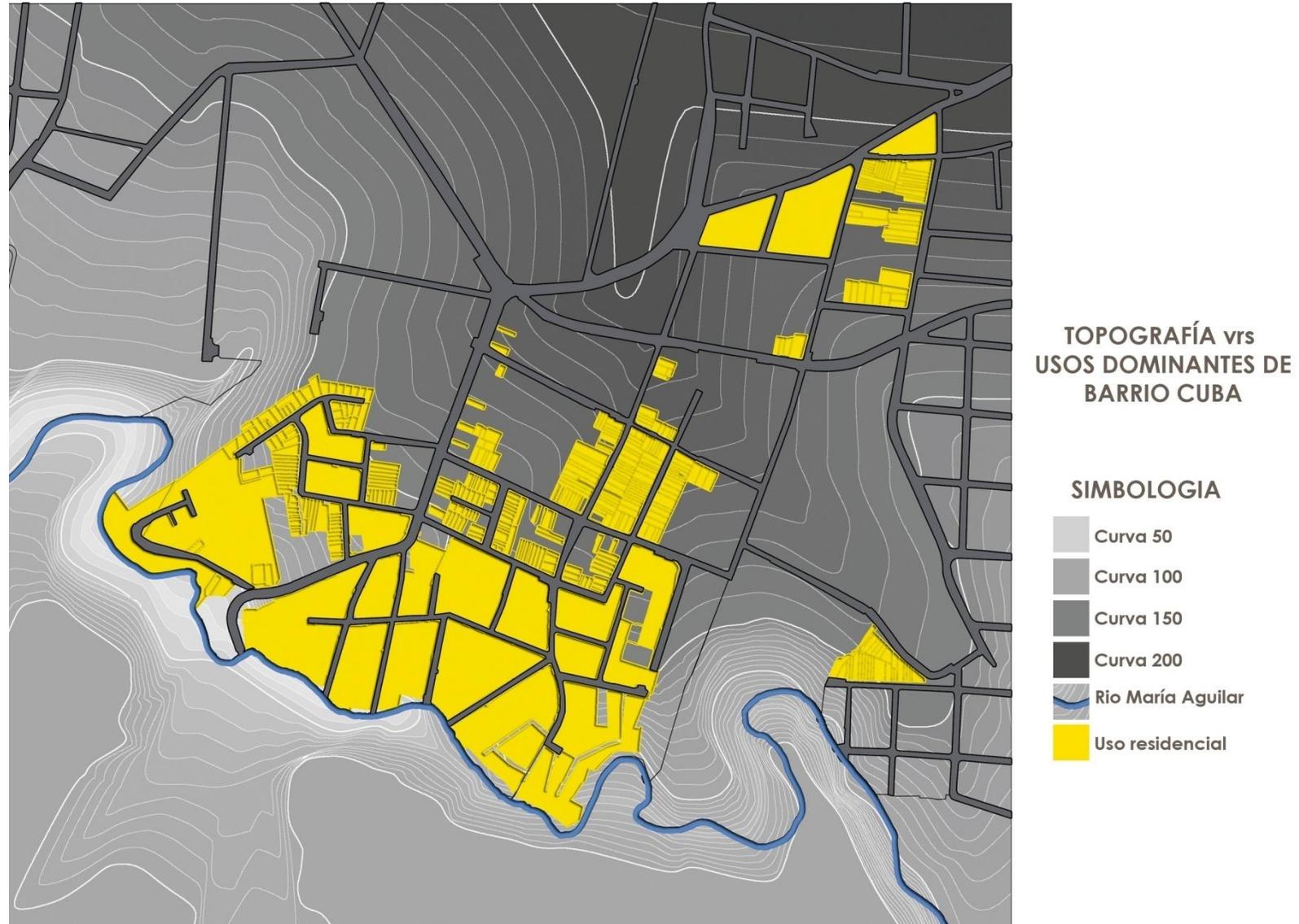
**4.2.2.3. Elementos naturales**

El Atlas Cantonal de Costa Rica ubica tres curvas de nivel, sin contar el cauce del río María Aguilar, en Barrio Cuba; entre curva y curva existen cien metros de diferencia en altura, por lo tanto se evidencia como aumenta la pendiente conforme la distancia que separa las curvas disminuye al acercarse al margen del río. Al analizar cada terraza (espacio entre curva y curva) por separado y el uso predominante en estas, se confirma que la industria; así como la mayoría del equipamiento; se ubica en los mejores terrenos del barrio. **Es importante indicar que la presencia desarticulada de vegetación en el medio urbano con la dominante presencia de elementos artificiales, conlleva a la deshumanización de los espacios debido a la frialdad de los materiales construidos y su poco atractivo visual.**

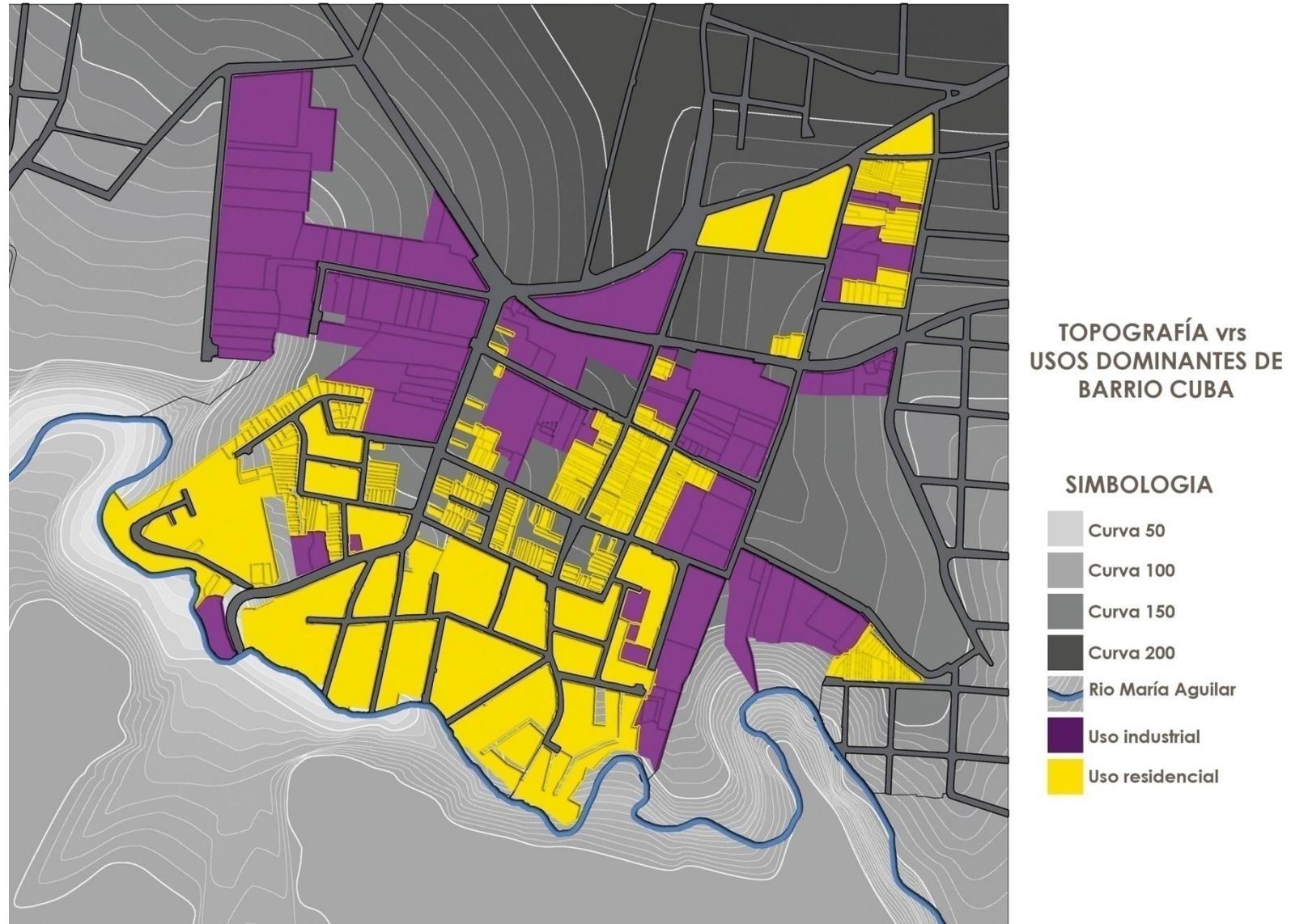
Mapa 39: Topografía. Elaboración propia.



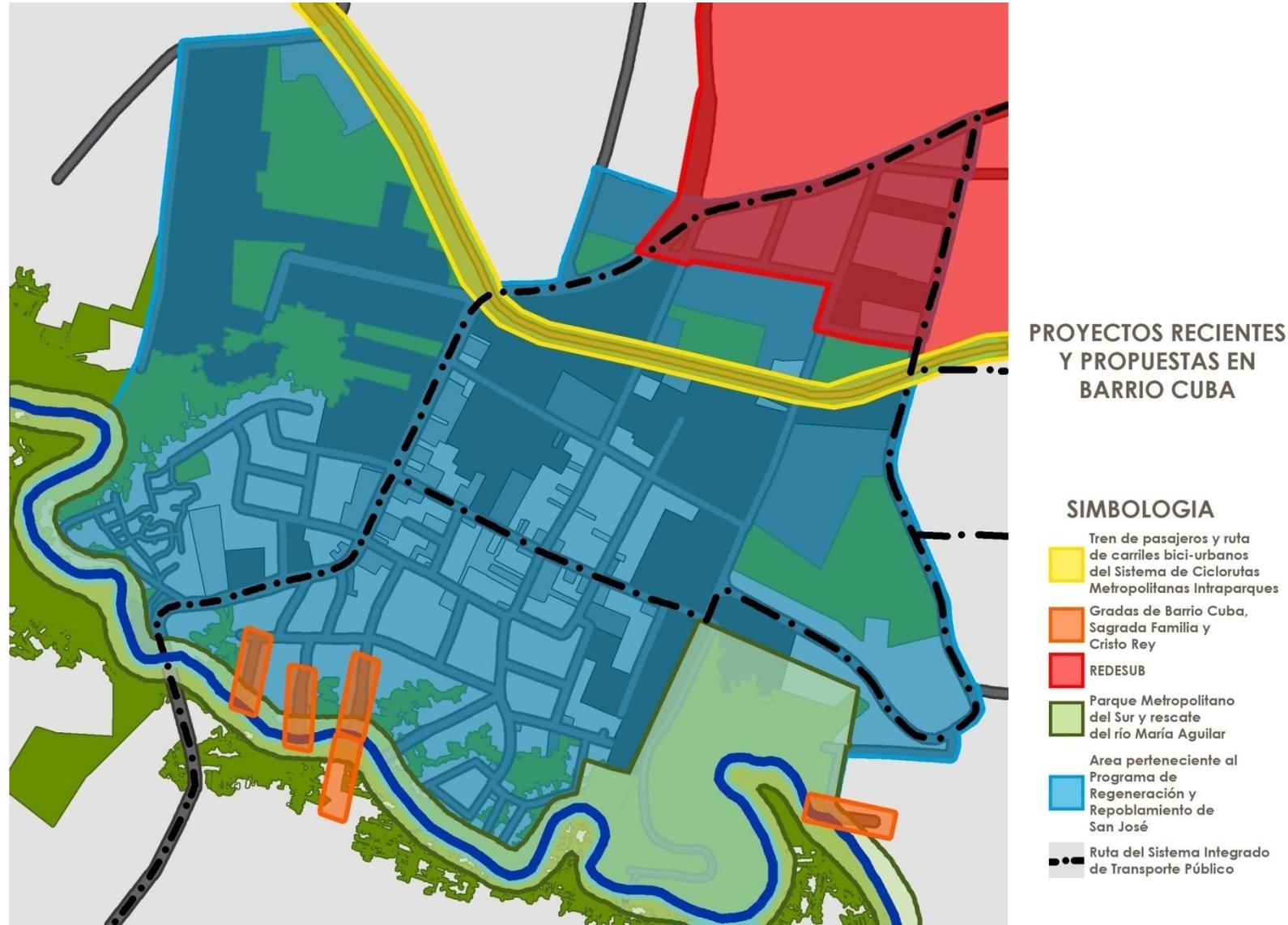
Mapa 40: Topografía vrs. Usos dominantes, uso industrial. Elaboración propia.



Mapa 41: Topografía vrs. Usos dominantes, uso residencial. Elaboración propia.



Mapa 42: Topografía vrs. Usos dominantes. Elaboración propia.



Mapa 43: Proyectos recientes o propuestas que afectan la zona. Elaboración propia.

#### 4.2.2.4. *Proyectos recientes o propuestas que afectan la zona*

Los proyectos; el tren urbano de pasajeros, REDESUB, el Parque Metropolitano del Sur y las Gradas; han impactado positivamente en Barrio Cuba. Esto debido a que han aportado mayor funcionalidad a los sectores; además de dotarles de mayor atractivo visual, paisajístico, lo que facilita su incorporación a la imagen urbana de la comunidad y por lo tanto su apropiación. Es importante aclarar que si en los proyectos no se involucra a la población del barrio, de nada sirve que estos sean bellos.

En el Plan de Desarrollo Municipal 2007-2011 de la MSJ no hay un proyecto planteado donde se intervenga a Barrio Cuba a pesar de que forma parte del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José.



**PRESIÓN SOBRE EL DESARROLLO URBANO EN BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Baja susceptibilidad al deslizamiento
- Moderada susceptibilidad al deslizamiento
- Alta susceptibilidad al deslizamiento
- Muy alta susceptibilidad al deslizamiento
- Zona con potencial a inundación

**4.2.3. Presión sobre el desarrollo urbano**

**Susceptibilidad al deslizamiento.** Según la MSJ (2003), una tercera parte aproximadamente del suelo construido de Barrio Cuba; el precario el Pochote, Salubridad y Johnny Ramírez; se encuentra ubicado en terrenos muy inestables; cerca de las márgenes del río María Aguilar; lo que representa un peligro por la susceptibilidad al deslizamiento.

**Contaminación ambiental.** La fábrica de productos Numar, produce grandes cantidades de desechos; gases y líquidos; los cuales perjudican gravemente a la comunidad de Barrio Cuba.

**Precario.** El Pochote es un asentamiento informal, producto de las políticas de vivienda estatales, de la escasa o nula planificación urbana y de problemas sociales que esta investigación no aborda.

Mapa 44: Presión sobre el desarrollo urbano, susceptibilidad al deslizamiento. Elaboración propia, basado en MSJ (2003).



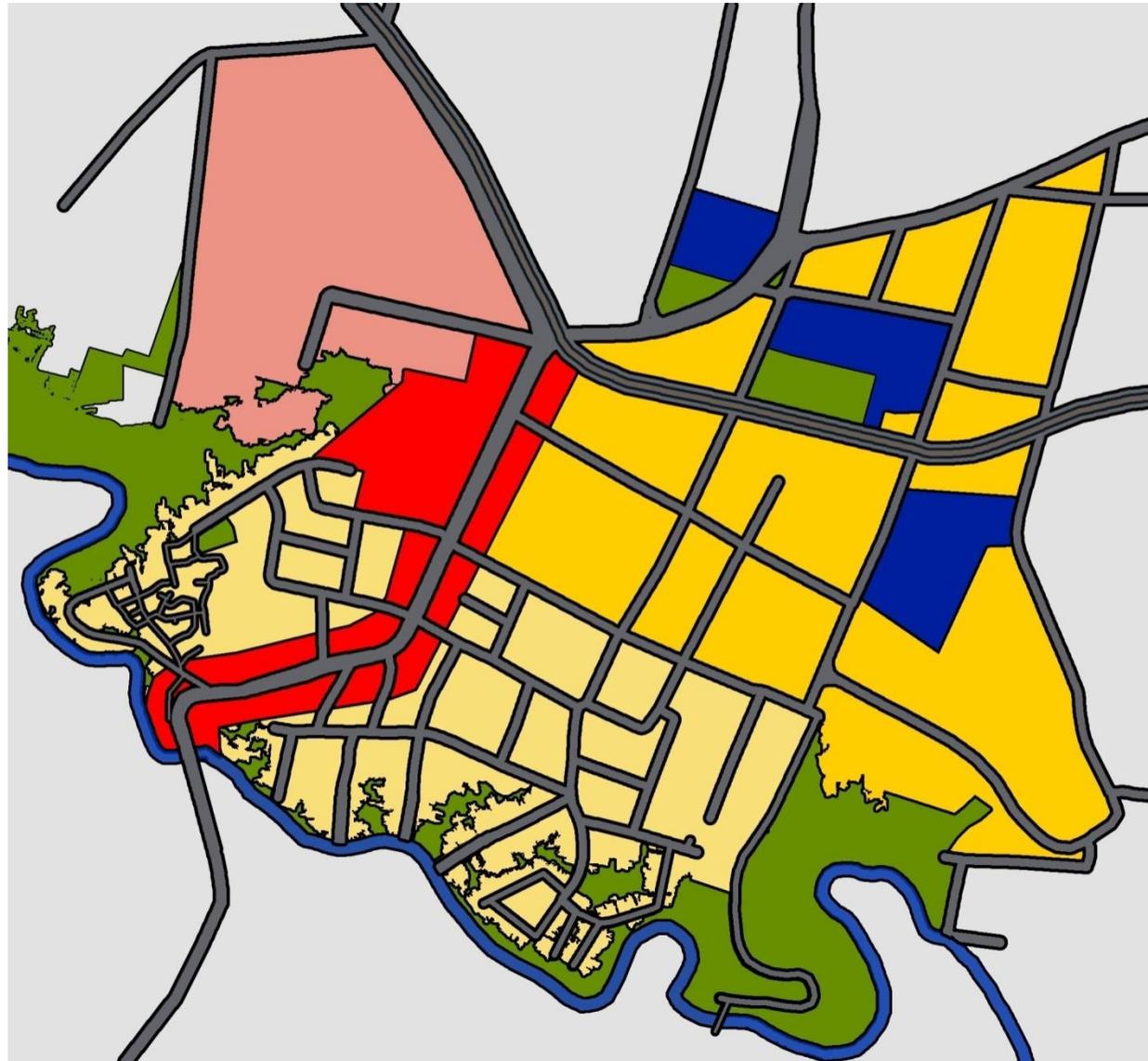
**PRESIÓN SOBRE EL DESARROLLO URBANO EN BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Industria
- Principal foco de contaminación industrial
- Precario El Pochote

En el Mapa 44 se representa el principal foco de contaminación industrial de Barrio Cuba y se evidencia la peligrosa cercanía de este con los diferentes equipamientos urbanos del sitio, lo que representa un riesgo sanitario para las personas que se aglomeran en estos lugares: niños, jóvenes y personas enfermas principalmente.

Mapa 45: Presión sobre el desarrollo urbano. Elaboración propia.



USO DEL SUELO DE BARRIO CUBA SEGÚN EL PLAN DIRECTOR URBANO DE SAN JOSE

**SIMBOLOGIA**

- Zona comercial 1
- Zona comercial 3
- Zona mixta
- Zona residencial 2
- Equipamiento
- Zonas verdes

Mapa 46: Uso del suelo según el PDU-SJ. Elaboración propia, con base a mapas municipales.

**4.2.4. Control del desarrollo urbano**

**4.2.4.1. Zona comercial 1**

Corresponde a las radiales y corredores comerciales del cantón de San José. La MSJ busca desarrollar, en esta zona, las actividades de comercio y servicios de alcance nacional y regional. Se encuentra ubicada principalmente a lo largo de los ejes viales primarios y secundarios; en el caso de Barrio Cuba: Calle 24.

**4.2.4.2. Zona comercial 3**

Corresponde a los centros locales del cantón de San José. En esta zona, la MSJ, busca desarrollar las actividades de comercio y servicios de alcance cantonal y distrital. Se encuentra ubicada principalmente en los centros de distrito. **La propuesta municipal no es acorde con el actual uso del barrio ni con el desarrollo natural que este ha tenido.**

**4.2.4.3. Zona mixta residencia-comercio**

Corresponden a las zonas del cantón de San José 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. La MSJ 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.

#### **4.2.4.4. Zona residencial 3**

Son zonas del cantón 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. La diferencia de esta zona residencial con las otras tres propuestas en el Plan Director Urbano radica en la superficie permitida de los lotes (150 m<sup>2</sup>) así como el frente mínimo (8m).

#### **4.2.4.5. Zona verde**

Según el Plan Director Urbano (PDU) este concepto incluye las zonas del cantón de dominio e interés público, tales como: parques, plazas, plazoletas, áreas verdes y comunales, aceras, vías peatonales, instalaciones deportivas y recreativas. Resalta que en San José existe un importante déficit de áreas verdes y recreativas públicas. Propone que para el año 2015, alcanzar la meta de 12m<sup>2</sup> (doce metros cuadrados) de este tipo de áreas por habitante. **Actualmente (año 2009) Barrio Cuba cuenta con aproximadamente 8m<sup>2</sup> (ocho metros cuadrados) por habitante; entre parque, plazas, play grounds, gradas, alamedas, áreas verdes y comunales, aceras, instalaciones deportivas y recreativas; número muy por debajo de la meta propuesta para dentro de menos de seis años.** Por último indica que para conservar un ambiente sano con posibilidades recreativas adecuadas, el PDU, se propone un sistema integral de áreas, compuesto por parques, plazas, plazoletas y vías peatonales.

#### 4.2.5. Percepción y uso del espacio

##### 4.2.5.1. *Tipo de muestra y herramientas para conocer la percepción y uso del espacio público en Barrio Cuba*

Para elaborar esta sección tan importante del trabajo de investigación y al poseer el presente Trabajo Final de Graduación un enfoque mixto, se eligió muestras dirigidas dentro de un enfoque cualitativo no probabilística de “sujetos voluntarios” y “sujetos tipo”; esto porque en el presente estudio prima la riqueza, profundidad y calidad de la información, no la cantidad ni la estandarización. Ambos tipos de muestras “*son unidades de análisis o conjunto de personas, contextos, eventos o sucesos sobre el (la) cual se recolectan los datos sin que necesariamente sea representativo(a) del universo*” (Baptista, 2003). Estas se describen a continuación:

- **Sujetos Voluntarios:** según Baptista (2003) se trata de muestras fortuitas, donde el investigador elabora conclusiones sobre especímenes que llegan a sus manos de forma casual. Este tipo de muestras se usa en estudios donde se procura que los sujetos sean homogéneos, de manera que los resultados o efectos no obedezcan a diferentes individualidades, sino a las condiciones a las que fueron sometidas. En el caso de la presente investigación la variable en común fue el hecho de residir o al menos ser usuario de Barrio Cuba.
- **Sujetos Tipo:** se utilizan, según Baptista (2003), en estudios de perspectiva fenomenológica, donde el objetivo es analizar los valores, ritos y significados de un determinado grupo social.

Con el objetivo de conocer la percepción y uso del espacio público de Barrio Cuba por parte de la comunidad, se utilizó como herramientas la observación a fondo y reuniones de trabajo con la comunidad mediante el formato de “grupos focales”. Para realizar estos talleres se convocó a participar a la red de organizaciones sociales de esta comunidad; esta invitación se realizó durante la presentación del plan piloto para la regeneración de la juventud a través de la cultura llamado: “Barrio Cuba para todos”, efectuada en el salón de actos de la Escuela Omar Dengo el día nueve de marzo del presente año.



Ilustración 81: reunión en la que se invitó a la comunidad a participar en los talleres focales.

El primer grupo focal se realizó el sábado catorce de marzo, en la sala de reuniones de la Gerencia de Provisión de Servicios de la Municipalidad de San José. Asistieron diez representantes de las organizaciones sociales de Barrio Cuba, así como también lo hizo el Señor Regidor Leonel Hidalgo. El segundo taller fue realizado en la Escuela Niño Jesús de Praga el jueves diecinueve de marzo; con la participación de niños de la comunidad. Mientras que los últimos dos grupos focales se realizaron en la Escuela Omar Dengo el lunes dieciocho de mayo; en el primer grupo participaron trece personas y en el segundo catorce, en estos dos grupos los participantes fueron jóvenes entre trece y treinta y cuatro años.

A continuación se presenta la descripción de lo realizado en las citadas reuniones de trabajo.

#### 4.2.5.2. Grupo focal

##### 4.2.5.2.1. Breve introducción y establecimiento de confianza (10 min)

Para establecer un estado de confianza entre los asistentes y los colaboradores se les dio la bienvenida por parte de la Municipalidad de San José, el Departamento de Mejoramiento de Barrios, la Escuela de Arquitectura y Urbanismo del Instituto Tecnológico de Costa Rica (EAU-ITCR) y la Asociación de Desarrollo de Barrio Cuba. Seguida por la presentación de los colaboradores, estos fueron:

- Moderadora principal: Lic. Laura Pizarro. Psicóloga del Instituto Tecnológico de Costa Rica, encargada del manejo del grupo. (Laura)
- Moderador secundario: Jose Pablo Bulgarelli Bolaños. Responsable de la investigación y representante de la EAU-ITCR. (JP)
- Observadoras invitadas: Sra. Jeannette Rosales; representante de la MSJ y Sra. Evelyn Mora, representante de la Asociación de Desarrollo.

Se definió al taller como un grupo focal cómo *"una reunión de un grupo de individuos seleccionados por los investigadores para discutir y elaborar, desde la experiencia personal, una temática o hecho social que es objeto de investigación"*. (Korman, citado por Aigner, 2002)

Los objetivos del taller fueron:

- Conocer cómo la comunidad de Barrio Cuba percibe y utiliza el espacio público de dicho sector urbano.
- Identificar cuáles espacios públicos de Barrio Cuba son susceptibles de ser intervenidos en función de mejorar la calidad de vida de los habitantes y usuarios de esta comunidad.

Se les indicó a los participantes que las conclusiones, producto de la interacción, así como los acuerdos que surgieron a lo largo del taller fueron uno de los insumos más importante para el presente Trabajo Final de Graduación, cuyos aportes son:

- Un plan especial, de escala parcial, para la regeneración urbana de Barrio Cuba.
- Una propuesta de intervención urbana a nivel de anteproyecto (en el marco de un plan maestro), como solución física, a una demanda puntual de la comunidad de Barrio Cuba.

Se les mencionó a los asistentes que la información se iría a manejar con cautela y que existirá total discreción en los asuntos tratados, así como en sus opiniones. Se les pidió autorización para grabar (audio) el taller

##### 4.2.5.2.2. Introducción de conceptos (10 min)

Previo al inicio de la etapa escrita del taller se explicó brevemente, mediante ayuda visual, los conceptos de "espacio público", "servicios urbanos", "equipamiento urbano" y "mobiliario urbano"; así como la vinculación entre estos. Se presentó una lámina con la información textual y gráfica.

Espacio público: no es aleatorio, sino por formas de organización. Espacio complementario de los espacios privados que conforma la ciudad; lugares de encuentro, de comunidad, de interacción y de socialización. Calles, aceras, parques, etc.

Servicios urbanos: hace referencia a lo que la ciudad ofrece como servicios. Educación, salud, recreación, entretenimiento, congregación, etc.

Equipo urbano: hace referencia al lugar donde se realizan los servicios urbanos. Colegios, escuelas, universidades, EBAIS, clínicas, hospitales, estadios, gimnasios, museos, iglesias, etc.

### ESPACIO PÚBLICO

No es aleatorio sino por formas de organización. **Espacio complementario de los espacios privados que conforman ciudad:** lugares de encuentro, de comunidad, de interacción y de socialización. **Calles, aceras, parques, etc.**  
**ENCUENTRO:** reunirse - **ACCESO Y TRÁNSITO:** moverse - **MERCADO:** comerciar



### SERVICIO URBANO

Hace referencia a lo que la ciudad ofrece como servicio. **Educación - Salud - Recreación - Entretenimiento - Congregación.**



### EQUIPAMIENTO URBANO

Hace referencia al lugar donde se realizan los servicios urbanos. **Escuelas, Colegios, Universidades - EBAIS, Clínicas, Hospitales - Estadios, Gimnasios, Museos - Iglesias.**



### MOBILIARIO URBANO

Es el mobiliario que se encuentra en la ciudad. **Bancas, Lámparas, Basureros, Esculturas, etc.**



Ilustración 82: Introducción de conceptos. Elaboración propia.

Mobiliario urbano: es el mobiliario que se encuentra en la ciudad. Bancas, lámparas, basureros, esculturas, etc.

#### 4.2.5.2.3. Etapa escrita (30 min)

Para la realización de esta, y la siguiente, etapa se contó con apoyo gráfico como:

- Fotografía aérea de Barrio Cuba y de los sectores que lo componen.
- Mapas de Barrio Cuba y de los sectores que lo componen.
- Fotografías a escala peatonal de Barrio Cuba y de los sectores que lo componen

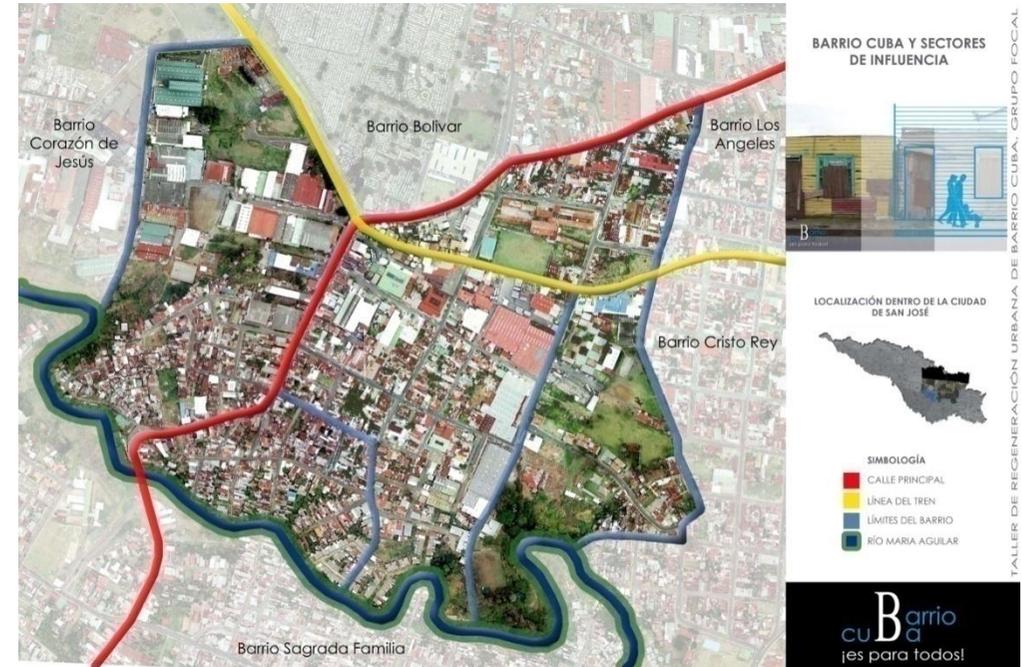


Ilustración 83: Conformación de Barrio Cuba. Elaboración propia.

Se le entregó a cada participante del taller un folder, en el cual encontraron:

- Primera ficha: datos personales (anónima).
- Segunda ficha: recorrido en Barrio Cuba.
- Tercera ficha: percepción y uso de los espacios públicos.

**Ficha 1.** Se le solicitó a cada participante que anotara en la primera ficha su edad, sexo, profesión u oficio, y en el sector de Barrio Cuba donde vive. Se aclara que es anónima, es decir, que no debían escribir su nombre.



Ilustración 84: Sectores de Barrio Cuba 1. Elaboración propia.

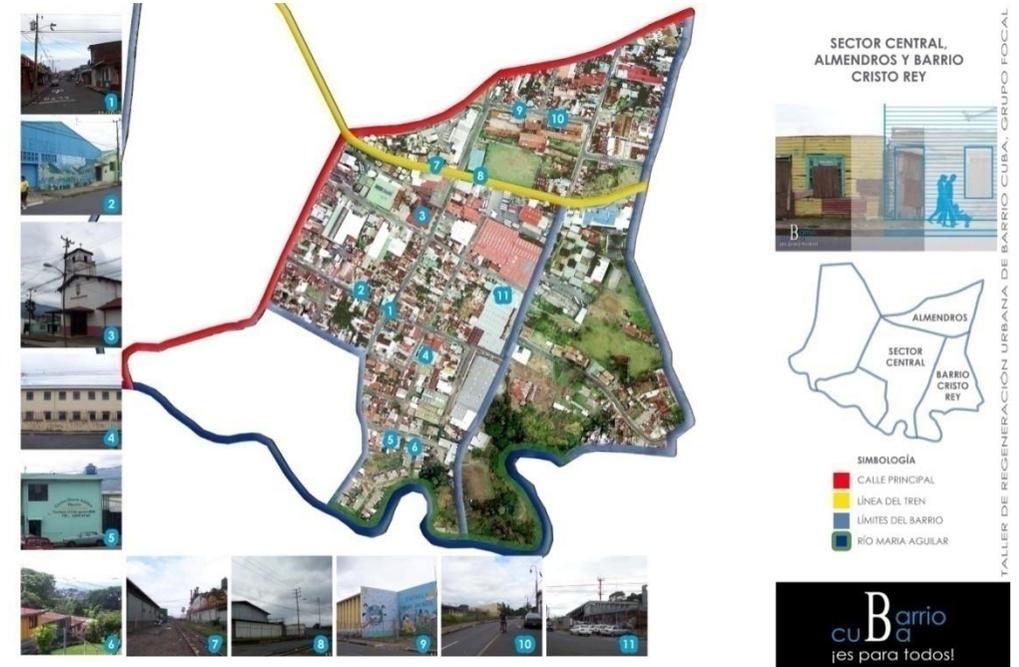


Ilustración 85: Sectores de Barrio Cuba 2. Elaboración propia.

**Ficha 2.** Se le pidió al invitado que dibujara, de manera muy sencilla, el recorrido que realiza con más frecuencia o que más le agrada hacer en Barrio Cuba; señalando los puntos de referencia que recuerden (su casa, la Iglesia, el parque, la escuela, el colegio, la línea del tren). Ejemplos: de su casa de habitación a la Iglesia; de su casa de habitación a la parada de autobús; caminando por la calle “X”; o de la pulpería “X” a la línea del tren.

**Ficha 3.** Se le cuestionó al invitado sobre los espacios públicos de barrio cuba. Se le solicitó que escribiera la respuesta.

Específicamente se les preguntó, refiriéndose al espacio público de Barrio Cuba:

- ¿Cuál le gusta más?
- ¿En cuál se siente más cómodo?
- ¿Cuál frecuenta más?
- ¿En cuál invierte más su tiempo?
- ¿En cuál ve más gente?
- ¿Cuál considera más seguro?

Además:

- ¿Cuál no le gusta?
- ¿En cuál se siente incómodo?
- ¿Cuál frecuenta menos?
- ¿En cuál invierte menos tiempo?
- ¿En cuál ve menos gente?
- ¿Cuál considera más inseguro?

#### 4.2.5.2.4. Tema: socializar las respuestas (1hora)

Se les pidió a los participantes, en forma de conversación abierta, que comenten sus repuestas anteriores de la siguiente manera:

#### **Espacios públicos con cualidades positivas ¿en cuáles espacios públicos coinciden?**

Mediante la interacción de uno de los moderadores (JP) se les solicitó que señalaran con color azul; en papel mantequilla sobre los mapas que estaban a su disposición; la ubicación de los espacios públicos con las cualidades positivas, según las siguientes preguntas que contestaron en la tercera ficha:

- ¿Cuál le gusta más?
- ¿En cuál se siente más cómodo?
- ¿Cuál frecuenta más?
- ¿En cuál invierte más su tiempo?
- ¿En cuál ve más gente?
- ¿Cuál considera más seguro?

#### **Espacios públicos con cualidades negativas ¿en cuáles espacios públicos coinciden?**

Mediante la interacción de uno de los moderadores (JP) se les pidió que señalaran con color rojo; en papel mantequilla sobre los mapas que estaban a su disposición; la ubicación de los espacios públicos con las cualidades negativas, según las siguientes preguntas que contestaron en la tercera ficha:

- ¿Cuál no le gusta?
- ¿En cuál se siente incómodo?
- ¿Cuál frecuenta menos?
- ¿En cuál invierte menos tiempo?
- ¿En cuál ve menos gente?
- ¿Cuál considera más inseguro?

**Utilización de los espacios en su cotidianidad.** Se les solicitó a los participantes que compararan el mapa de “su recorrido frecuente” con los resultados del ejercicio anterior. Confrontando los resultados obtenidos con los mapas individuales que los participantes dibujaron en la etapa escrita del taller, con los nuevos mapas con las zonas en azul y rojo, se logró reforzar la imagen urbana que ellos poseen de Barrio Cuba y se indagó si este recorrido coincide con las zonas positivas o las zonas negativas identificadas.

#### 4.2.5.2.5. Cierre (10 min)

Se le preguntó a los invitados, de forma abierta y participativa, lo siguiente:

- ¿Cuáles espacios públicos, existentes, de Barrio Cuba se deberían intervenir (modificar o regenerar)? Jerarquizar las respuestas.
- ¿Cuáles espacios públicos se deberían crear, vinculados a cuáles equipamientos, en Barrio Cuba? Jerarquizar las respuestas.

Se ratificaron las conclusiones, se les agradeció su participación en el taller y se insistió en que las conclusiones, así como los acuerdos alcanzados en el taller, iban a ser uno de los insumos más importante para el Plan Especial de Regeneración Urbana de Barrio Cuba. También se les invitó a la defensa pública del Trabajo Final de Graduación, en la cual se expondrán los resultados de la investigación; la fecha y lugar se les comunicó en su momento.



Ilustración 86: Socialización de las respuestas, tercer taller focal.



Ilustración 87: Socialización de las respuestas, cuarto taller focal.

#### 4.2.5.3. Otras herramientas

Otro recurso que se utilizó para conocer la percepción y uso del espacio público en Barrio Cuba, además de los grupos focales, fue la observación a fondo de los usuarios del barrio. En la siguiente tabla se presenta los días y las horas en que se realizaron dichas observaciones.

TABLA N°23 OBSERVACIONES A FONDO		
Día	Fecha	Hora
Lunes	10 de noviembre, 2008.	8:00 am a 10:30 am
Lunes	02 de marzo, 2009.	6:00 pm a 7:30 pm
Lunes	23 de marzo, 2009.	3:00 pm a 4:30 pm
Viernes	22 de mayo, 2009.	9:00 am a 11:00 am

Elaboración propia.

Además de la elaboración de los grupos focales y de las observaciones a fondo, se realizaron dos entrevistas; una con la Srta. Noelia Villalobos, quien ha vivido por veinticinco años en Barrio Cuba y la otra con el Sr. Oscar Aguilar Bulgarelli, el cual residió en este lugar por un poco más de treinta años. La primera se basó en preguntas sobre la composición sectorial del barrio, la dinámica funcional de este y la determinación de sus límites; la segunda trató temas sobre la historia de la conformación física de Barrio Cuba, de su organización social y del sentido de comunidad ligado tanto al barrio como a su patrimonio construido. Ahora bien, como ambas entrevistas surgieron de manera espontánea, se compusieron de preguntas abiertas y no fueron estructuradas intencionalmente para la realización del estudio, estas no aparecen en el análisis; sin embargo, las observaciones y puntos de vista de los entrevistados se tomaron en cuenta a la hora de plantear y ejecutar la investigación, así como cuando se realizaron los mapas perceptuales de Barrio Cuba.

Persona entrevistada	Día en que se realizó	Temas tratados
Srta. Noelia Villalobos	10 de noviembre, 2008.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Composición sectorial de Barrio Cuba</li> <li>• Dinámica funcional de Barrio Cuba</li> <li>• Límites de Barrio Cuba</li> </ul>
Sr. Oscar Aguilar Bulgarelli	26 de marzo, 2009.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historia de la conformación física de Barrio Cuba</li> <li>• Organización social de Barrio Cuba</li> <li>• Sentido de comunidad ligado tanto al barrio como a su patrimonio construido</li> </ul>

Elaboración propia.

#### 4.2.5.4. Resultados de los Grupos Focales y de las Observaciones a Fondo

En los talleres participaron un total de cuarenta y un personas, residentes de Barrio Cuba y barrio cercanos. En la Tabla N°25 se encuentra la distribución por edades y sexo de los asistentes.

En la ilustración 88 se muestra la procedencia de los participantes en los cuatro talleres focales; es importante destacar que siete de los cuarenta y dos participantes en el taller no residen en Barrio Cuba, sin embargo son usuarios de este pues trabajan y estudian en dicha localidad. Si bien es cierto no se registró la opinión de personas que viven en los sectores de Almendrades y Salubridad, los participantes mencionaron -en el transcurso del taller- que ellos se desplazan regularmente dentro de los límites establecidos en este estudio; por lo tanto, la opinión de los asistentes a los grupos focales sobre la percepción y uso del espacio público del barrio es válida.

EDAD	Masculino		Femenino		Totales	
	Absolutos	Relativos %	Absolutos	Relativos %	Absolutos	Relativos %
Niños 10 a 12 años	2	4,88	3	7,31	5	12,19
Jóvenes de 13 a 35 años	8	19,51	17	41,47	25	60,98
Adultos 35 a 70 años	4	9,76	7	17,07	11	26,83
<b>sub-Total</b>	15	34,15	27	65,85	42	100,00

Elaboración propia.

Con respecto a los límites, fue interesante observar la reacción de los participantes al enterarse que tanto el Liceo del Sur como los Condominios pertenecen administrativamente a Barrio Cristo Rey y no a Barrio Cuba; lo anterior refleja que la dinámica barrial no depende necesariamente de los bordes administrativos impuestos por la municipalidad, sino por la funcionalidad de algunos elementos con respecto al barrio y la percepción de estos por parte de los habitantes. En este sentido, durante la ejecución de los

talleres se entendió que, además del colegio y los bloques de vivienda mencionados con anterioridad, la Clínica Dr. Moreno Cañas forma parte de la dinámica funcional de Barrio Cuba; por lo tanto, se tomó la decisión de incorporarlos al estudio.



Ilustración 88: Lugares de procedencia de los participantes de los Talleres Focales

4.2.5.4.1. Percepción de Hitos y Nodos de Barrio Cuba

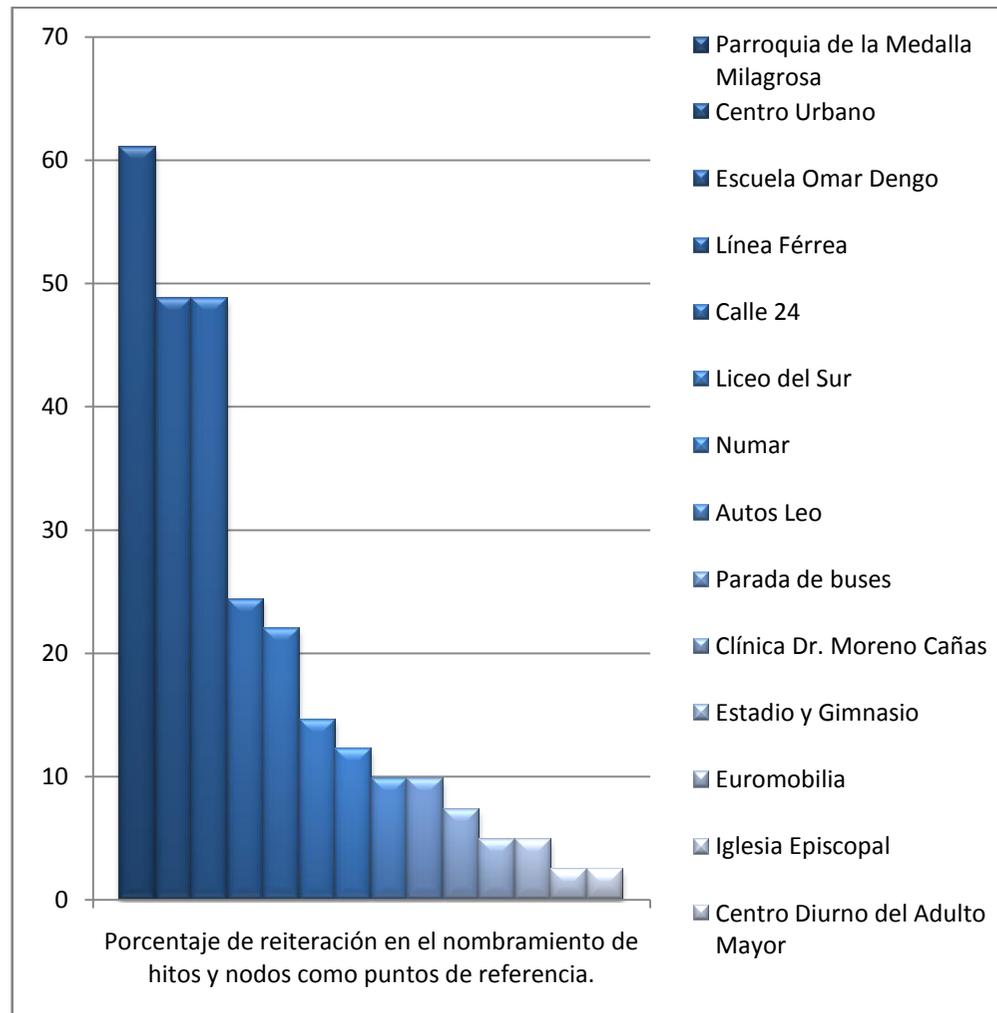
Mediante el croquis proyectado por cada participante en la Ficha 2, donde se le solicitó que dibujara, de manera muy sencilla, el recorrido que realiza con más frecuencia o que más le agrada hacer en Barrio Cuba; señalando los puntos de referencia que recordaran; se logró determinar cuáles hitos y nodos son los predominantes en el imaginario de los habitantes del barrio. Lo anterior se identificó por la reiteración de estos puntos en los cuarenta y un dibujos. Con dichos datos (Tabla N°26 y Gráfico N°9), así como los registrados durante la realización de los grupos focales y mediante las observaciones a fondo, se elaboró el "Mapa Perceptual 1" donde se representa la influencia de los principales puntos de referencia y de encuentro sobre la comunidad.

**TABLA N°26**  
**REITERACIÓN EN LA MENCIÓN DE HITOS Y NODOS COMO PUNTOS DE REFERENCIA**

Hito o Nodo	Absolutos	Relativos %
Parroquia Medalla Milagrosa	25	60,98
Centro Urbano	20	48,78
Escuela Omar Dengo	20	48,78
Línea Férrea	10	24,39
Calle 24 (Calle Principal)	9	21,95
Liceo del Sur	6	14,63
Numar	5	12,19
Autos Leo	4	9,76
Parada de buses	4	9,76
Clínica Dr. Moreno Caña	3	7,32
Estadio y Gimnasio	2	4,88
Euromobilia	2	4,88
Iglesia Episcopal	1	2,44
Centro Diurno del Adulto Mayor	1	2,44
<b>Máxima cantidad de reiteraciones posibles</b>	<b>41</b>	<b>100,00</b>

Elaboración propia

GRAFICO N°9  
REITERACIÓN EN LA MENCIÓN DE HITOS Y NODOS COMO PUNTOS DE REFERENCIA



Elaboración propia

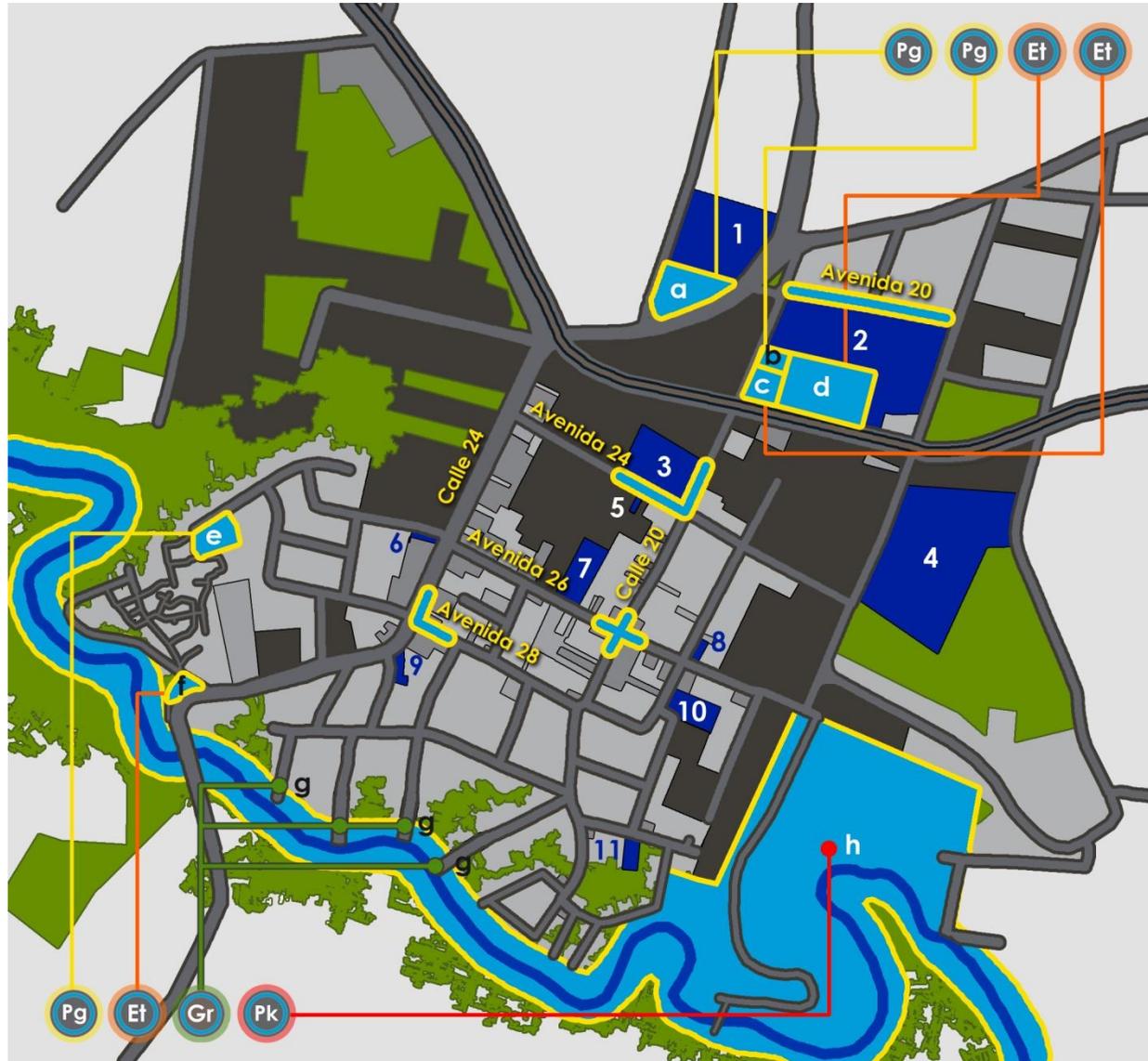


PERCEPCION DE  
HITOS, NODOS e  
HITOS-NODOS DE  
BARRIO CUBA

SIMBOLOGIA

- H 1** Numar
- H 2** Entrada al Pochote
- H 3** Euromobilia
- H 4** Cementerio
- H 5** Estadio y Gimnasio
- H 6** Escuela Episcopal
- H 7** Autos Leo
- N 1** Centro Urbano
- N 2** Paradas de auto bus
- N 3** Paradas de auto bus
- HN 1** Iglesia Medalla Milagrosa
- HN 2** Clínica Moreno Cañas
- HN 3** Escuela Omar Dengo
- HN 4** Liceo del Sur
- HN 5** Parque Metropolitano del Sur
- HN 6** Centro Diurno de Adultos Mayores

Mapa perceptual 1: Percepción de hitos, nodos e hitos-nodos. Elaboración propia.



**ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO DE BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Espacio público
- Equipamiento
- Pg Play ground
- Et Estadio o plaza para fútbol
- Pk Parque
- Gr Gradas

- a- Play ground contiguo a la Clínica Moreno Cañas
- b- Play ground contiguo al Estadio Moreno Carfín
- c- Cancha de Fútbol 5
- d- Estadio Moreno Carfín
- e- Play ground de los Pinos
- f- Cancha de multiuso del Pochote
- g- Gradas
- h- Parque Metropolitano del Sur y márgenes del Río María Aguilar
- 1- Clínica Dr. Moreno Cañas
- 2- Escuela Omar Dengo
- 3- Iglesia Medalla Milagrosa Escuela Niño Jesús de Praga Guardería Niño Jesús de Praga
- 4- Liceo del Sur
- 5- Salón Comunal
- 6- Iglesia Bautista
- 7- Iglesia Episcopal
- 8- Seguridad Pública
- 9- Iglesia Bíblica
- 10- Las Carmelitas
- 11- Centro Diurno para el Adulto Mayor

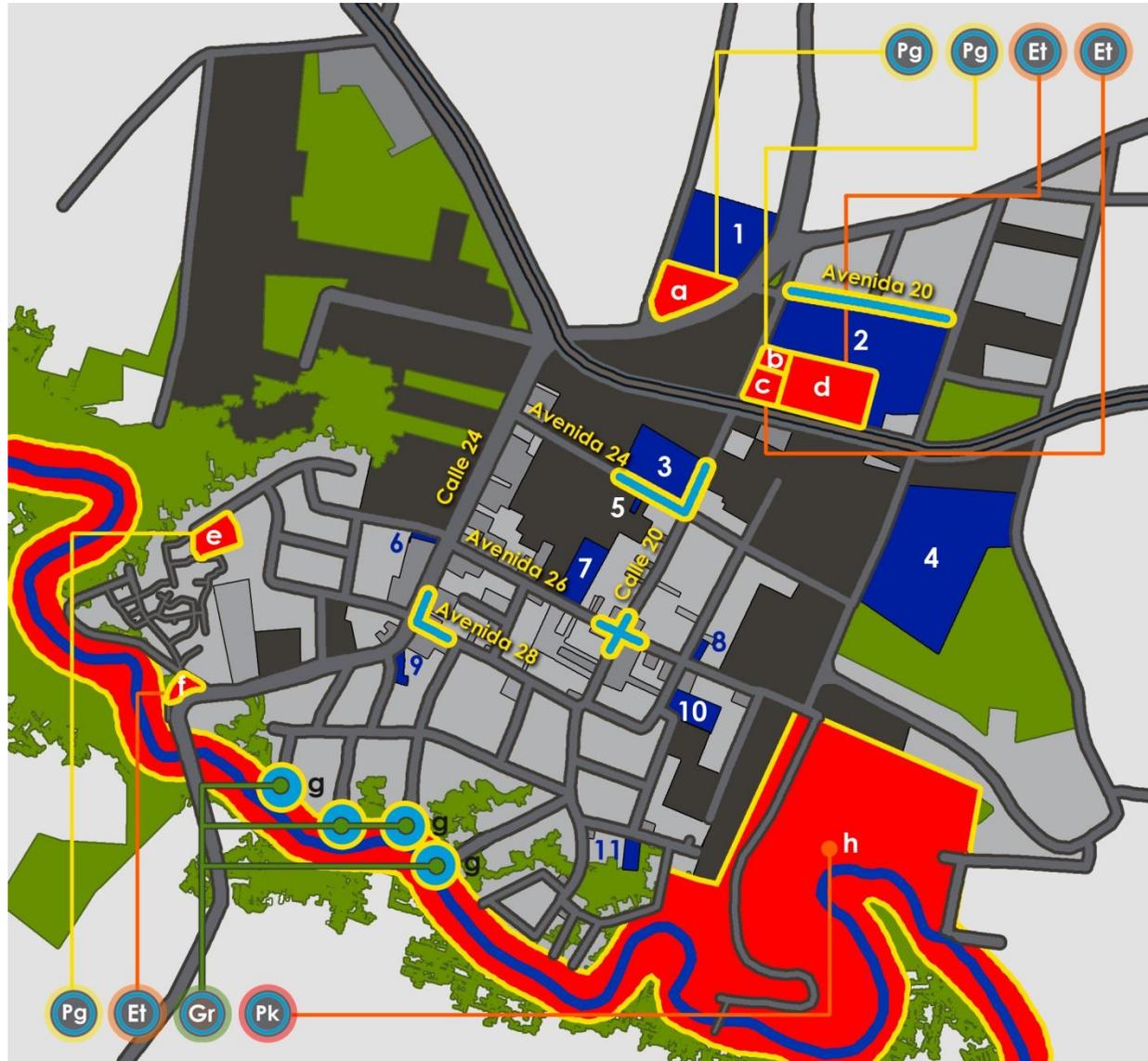
*4.2.5.4.2. Espacio público de Barrio Cuba y su apropiación por parte de la comunidad*

Según la conceptualización de “Espacio Público” del CFIA (2008) se elaboró el Mapa perceptual 2, en el cual se muestran los espacios públicos de Barrio Cuba. Es evidente que todas las calles y aceras del barrio forman parte de esa definición; sin embargo, se señalan únicamente los sectores que la comunidad considera relevantes.

Al norte del barrio se encuentra concentrados dos equipamientos muy importantes (la Clínica Dr. Moreno Cañas y la Escuela Omar Dengo), dos play grounds y dos espacios funcionalmente dedicados al deporte y recreación; sin embargo, estos lugares están separados del barrio tanto por la Zona Industrial como por la Línea Férrea y desarticulados unos con otros a pesar de su cercanía.

El resto de equipamientos y espacios públicos del barrio se encuentran dispersados por Barrio Cuba, sin algún orden aparente y sin relación entre estos.

Mapa perceptual 2: Espacios públicos y equipamiento urbano. Elaboración propia.



**ESPACIOS PÚBLICOS SIN APROPIACIÓN EN BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Espacio público
- Espacio público sin apropiación ciudadana
- Equipamiento
- Pg Play ground
- Et Estadio o plaza para fútbol
- Gr Gradas
- Pk Parque

- a- Play ground contiguo a la Clínica Moreno Cañas
- b- Play ground contiguo al Estadio Moreno Cartín
- c- Cancha de Fútbol 5
- d- Estadio Moreno Cartín
- e- Play ground de los Pinos
- f- Cancha de multiuso del Pochote
- g- Gradas
- h- Parque Metropolitano del Sur y márgenes del Río María Aguilar
- 1- Clínica Dr. Moreno Cañas
- 2- Escuela Omar Dengo
- 3- Iglesia Medalla Milagrosa
- Escuela Niño Jesús de Praga
- Guardería Niño Jesús de Praga
- 4- Liceo del Sur
- 5- Salón Comunal
- 6- Iglesia Bautista
- 7- Iglesia Episcopal
- Seguridad Pública
- 8- Iglesia Bíblica
- 9- Las Carmelitas
- 10- Centro Diurno para el Adulto Mayor
- 11-

Según la información recolectada en los grupos focales, únicamente ciertos sectores son considerados como tal por parte de los vecinos de Barrio Cuba, estos son:

- Av.20, al frente de la Escuela Omar Dengo, entre C.20 y C.16.
- Alrededores de la Parroquia Medalla Milagrosa, Av.24 y C.20.
- Centro urbano, intersección entre Av.26 y C.20.
- Alrededores de la pulpería la Trinidad, esquina entre Av.28 y C.24.
- Gradas de Barrio Cuba.

Esto porque presentan, en menor o mayor grado, inaccesibilidad visual, física y/o económica. El mejor ejemplo de esta situación es el Estadio Moreno Cartín, el cual se encuentra aislado físicamente del barrio por una gran tapia de bloques de concreto y económicamente porque se debe pagar por el derecho a usar dicha instalación deportiva.

Se aprecia que así como las viviendas, los espacios públicos se han encerrado con tal de conferir cierto grado de seguridad en su interior, separándolo del exterior perceptualmente inseguro.

Mapa perceptual 3: Espacios públicos sin apropiación. Elaboración propia.



Mapa perceptual 4: Lugares seguros; grupos etarios: niños y adultos. Elaboración propia.

4.2.5.4.3. Percepción de la seguridad de los espacios públicos

Según la información recolectada en los grupos focales se evidencia una percepción de la seguridad muy parecida entre los niños (10-12 años) y adultos (35-70 años); la cual se contrapone con la apreciación de los jóvenes (13-34 años) que participaron en el estudio.

**LUGARES INSEGUROS DE BARRIO CUBA**  
Grupo etario: niños (10-12 años) y adultos (35-70 años)

Algunos de los elementos que, según los participantes en los grupos focales, contribuyen a aumentar el sentido de inseguridad en Barrio Cuba son:

**SIMBOLOGIA**

- Lugares seguros en el día, pero muy inseguros en la noche
- Lugares inseguros
- Lugares muy inseguros
- Equipamiento

- Presencia de individuos atemorizantes: indigentes, asaltantes, personas ebrias o drogadas, prostitutas.
- Consumo y tráfico de drogas en esos sitios.
- Poca o mala iluminación.
- Poca o nula presencia de vecinos.

Ahora bien, los elementos que según los participantes en los grupos focales, contribuyen a aumentar el sentido de seguridad en Barrio Cuba son:

- Presencia de vecinos en las calles.
- Presencia de autoridades.



Mapa perceptual 5: Lugares inseguros; grupo etario: niños y adultos. Elaboración propia.

**LUGARES SEGUROS DE BARRIO CUBA**  
 Grupo etario:  
 niños (10-12 años)  
 adultos (35-70 años)

**SIMBOLOGIA**  
 Lugares seguros  
 Equipamiento

A continuación se presenta la clasificación de los lugares inseguros por parte del primer y tercer grupo etario que participaron en el grupo focal (Mapa perceptual 4).

**Lugares seguros durante el día, pero muy inseguros durante la noche**

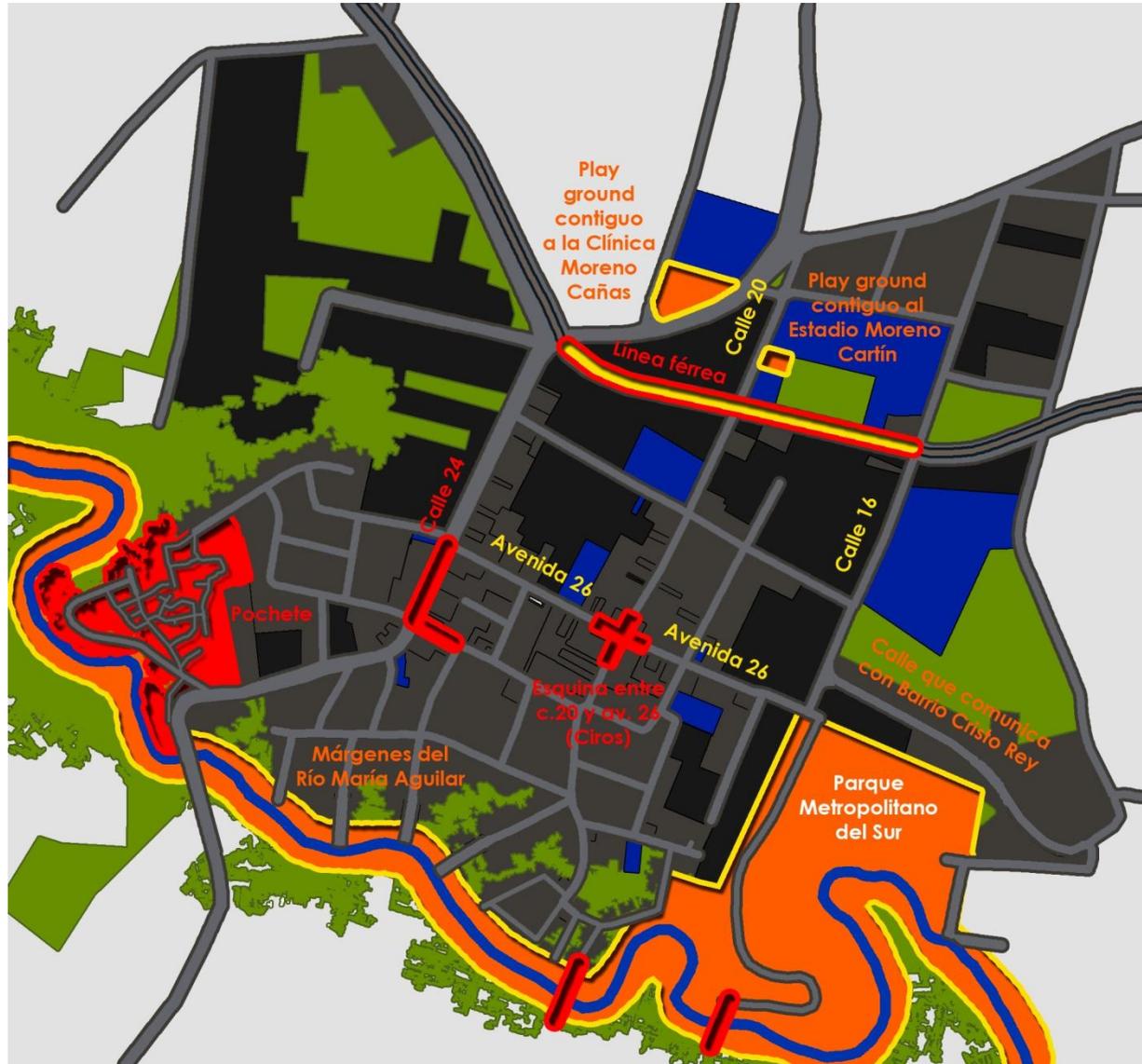
- C. 20 entre Av. 24 y Av. 20
- C.16 entre Av. 26 y Av. 20
- Av. 26 entre C. 24 y C.16

**Lugares inseguros (siempre)**

- Play ground contiguo a la Clínica Dr. Moreno Cañas.
- Play ground contiguo al Estadio Moreno Cartín.
- Parque Metropolitano del Sur y márgenes del río María Aguilar.
- Av.26 desde C.16 hasta Barrio Cristo Rey.

**Lugares muy inseguros (siempre)**

- Centro urbano, esquina entre Av.26 y C.20.
- C.24 entre el margen del río María Aguilar y la Línea Férrea.
- Línea Férrea, entre C. 24 y Barrio Cristo Rey.
- Play ground de los Pinos.



Mapa perceptual 6: Lugares inseguros; grupo etario: jóvenes. Elaboración propia.

- Cancha multiuso de Pochote.
- Precario el Pochote.

En comparación con la lista anterior, son pocos los lugares que los vecinos –niños (10-12 años) y adultos (35-70 años)- de Barrio Cuba consideran como seguros; estos son (Mapa perceptual 5):

**Lugares seguros**

- Av.20 entre C.20 y C.16, al frente de la Escuela Omar Dengo.
- C.18 entre Av. 24 y Av.28.
- C.20 entre la Parroquia de la Medalla Milagrosa y Av.26.
- Av.24 entre la Escuela Niño Jesús de Praga y C.18.

**LUGARES INSEGUROS DE BARRIO CUBA**

Grupo etario: jóvenes (13-34 años)

**SIMBOLOGIA**

- Lugares seguros en el día, pero muy inseguros en la noche
- Lugares inseguros
- Lugares muy inseguros
- Equipamiento

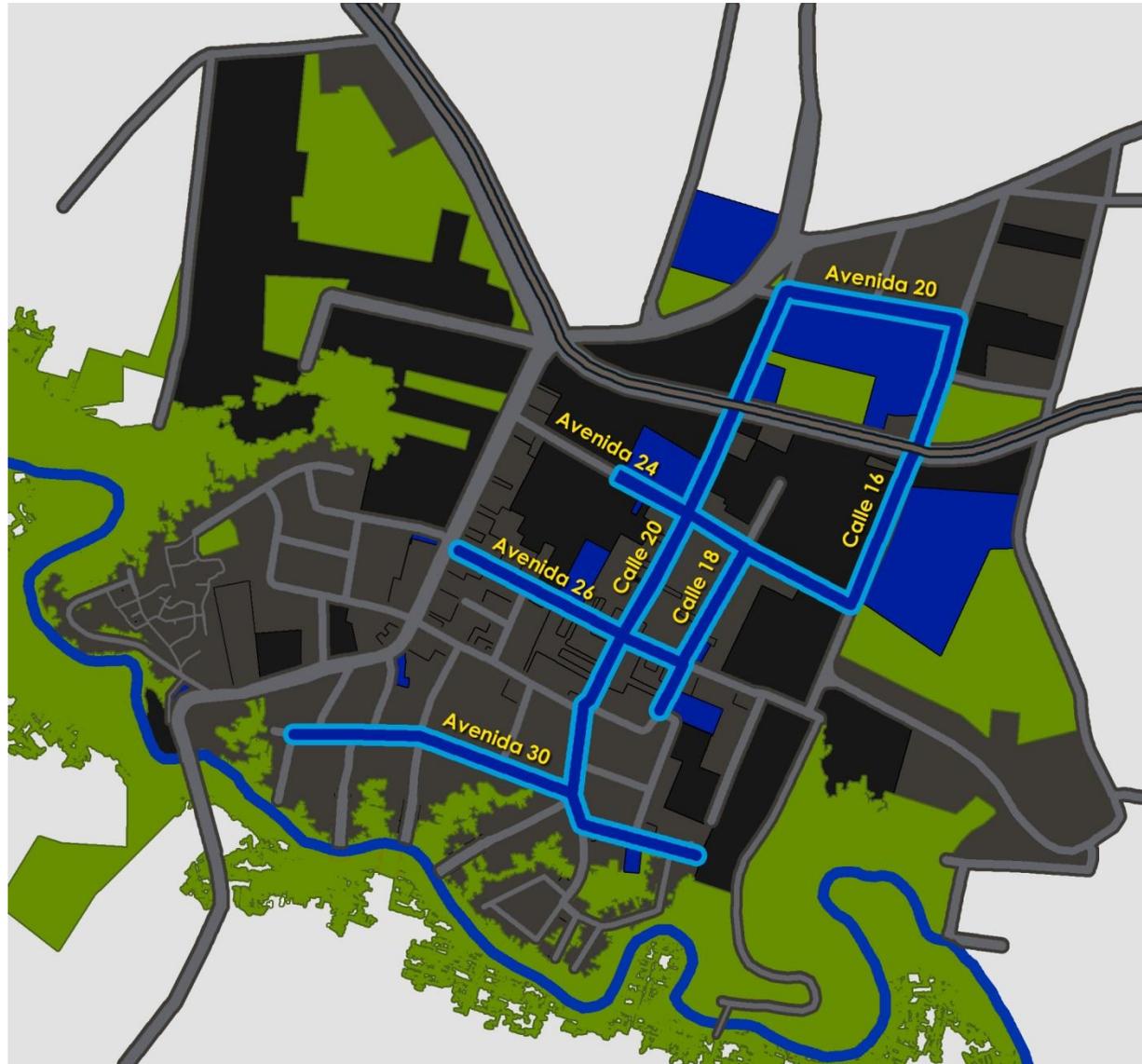
A continuación se presenta la clasificación de los lugares inseguros por parte los jóvenes (13-34 años) que participaron en el grupo focal (Mapa perceptual 6).

**Lugares seguros durante el día, pero muy inseguros durante la noche**

- Av. 26 entre C. 24 y C.16

**Lugares inseguros (siempre)**

- Play ground contiguo a la Clínica



Mapa perceptual 7: Lugares seguros; grupos etarios: jóvenes. Elaboración propia.

**LUGARES SEGUROS DE BARRIO CUBA**  
Grupo etario: jóvenes (13-34 años)

**SIMBOLOGIA**

- Lugares seguros
- Equipamiento

Dr. Moreno Cañas.

- Play ground contiguo al Estadio Moreno Cartín.
- Parque Metropolitano del Sur y márgenes del río María Aguilar.

**Lugares muy inseguros (siempre)**

- Centro urbano, intersección entre Av. 26 y C.20.
- Esquina entre Av.28 y C.24, así como sus alrededores.
- Línea Férrea, entre C. 24 y Barrio Cristo Rey.
- Paso entre Barrio Cuba y el Barrio Sagrada Familia.
- Precario el Pochote.

En comparación con la percepción por parte de los niños y adultos, los jóvenes consideran que existen varias calles seguras, estas son (Mapa perceptual 7):

**Lugares seguros**

- Av.20, entre C.20 y C.16; al frente de la Escuela Omar Dengo.
- Av. 24, desde la Escuela Niño Jesús de Praga hasta la C.16.
- Av.26, entre C.24 y C.18
- Toda la Av.30.
- C.20, entre Av.20 y Av.30.



**PUNTOS DE ENCUENTRO Y PUNTOS DE AGLOMERACIÓN DE PERSONAS EN BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Equipamiento
  - Puntos de encuentro
  - Puntos de aglomeración
- a- Avenida 20, frente a la escuela Omar Dengo, jóvenes.
  - b- Estadio Moreno Cartín y Gimnasio, jóvenes.
  - c- Parroquia Medalla Milagrosa; niños, jóvenes y adultos.
  - d- Calle 16, frente al Liceo del Sur; jóvenes.
  - e- Centro Urbano; jóvenes y adultos.
  - f- Esquina de la pulpería la trinidad; jóvenes y adultos.
  - g- Parque Metropolitano del Sur; niños, jóvenes y adultos.
  - 1- Clínica Dr. Moreno Cañas
  - 2,3, 4 y 5- Parada de autobuses

- C.18, entre Av.24 y Av.28.
- C.16, entre Av.20 y Av.24.

4.2.5.4.4. Puntos de encuentro y de aglomeración

En esta investigación se definen a los “puntos de aglomeración” como aquellos lugares; públicos y ligados a algunos servicios urbanos; donde se agrupan varias personas por la funcionalidad es los espacios, no por la voluntad de los individuos de encontrarse con otros.

Por otro lado, se consideran “puntos de encuentro” aquellos lugares; públicos, ligados a algunos servicios urbanos e insertos en la dinámica barrial; donde se reúnen varias personas, que por su voluntad se reúnen en esos sitios para encontrarse, para ver y ser vistos. Estos lugares no sólo cumplen su función utilitaria, si no que tienen un valor para la comunidad y por eso ocupan un lugar importante su imaginario urbano.

Estos puntos; los de encuentro y los de aglomeración; se encuentran identificados para Barrio Cuba en el “Mapa perceptual 8”.

Mapa perceptual 8: Puntos de encuentro y de aglomeración. Elaboración propia.



Mapa perceptual 9: Recorridos más frecuentes. Elaboración propia.

**RECORRIDOS MÁS FRECUENTES DENTRO DE BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Recorridos frecuentes dentro del barrio
- Puntos de encuentro
- Puntos de aglomeración
- Equipamiento

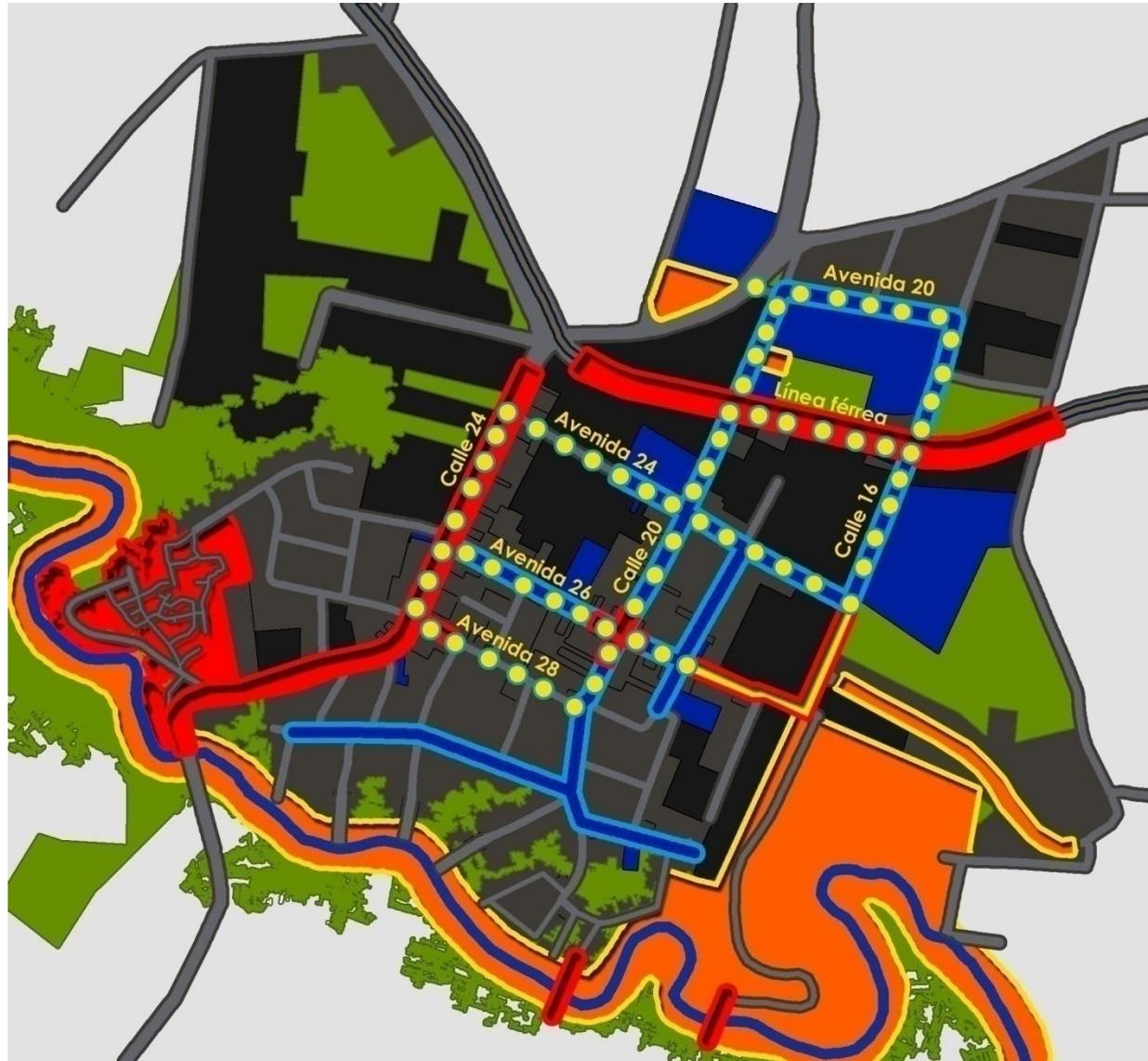
- a- Avenida 20, frente a la escuela Omar Dengo, jóvenes.
- b- Estadio Moreno Carfín y Gimnasio, jóvenes.
- c- Parroquia Medalla Milagrosa; niños, jóvenes y adultos.
- d- Calle 16, frente al Liceo del Sur; jóvenes.
- e- Centro Urbano; jóvenes y adultos.
- f- Esquina de la pulpería la trinidad; jóvenes y adultos.
- g- Parque Metropolitano del Sur; niños, jóvenes y adultos.
- 1- Clínica Dr. Moreno Cañas
- 2,3, 4 y 5- Parada de autobús

Es necesario aclarar que se identifican a estos lugares bajo la denominación ya descrita y no por “hitos y nodos”, debido a que se tiende a referenciar a estos últimos únicamente como el elemento edilicio; mientras que en esta investigación se pretende resaltar el valor cualitativo del espacio público que se encuentra entre los edificios que los rodean.

4.2.5.4.5. Recorridos más frecuentes

El recorrido más frecuente de los habitantes de Barrio Cuba; que participaron en los grupos focales y que se observaron a lo largo de la investigación; comprende un circuito que une a la mayoría de equipamientos y espacios públicos del barrio; de ahí su relevancia. Este recorrido comprende:

- Av. 20 entre C. 24 y C.16
- Línea férrea ente C. 24 y C.16
- Av. 24 entre C.24 y C16
- Av. 26 entre C. 24 y C 18
- Av. 28 entre C. 24 y C 20
- C. 24 entre Av. 24 y Av. 28
- C. 20 entre Av. 20 y Av. 28
- C. 16 entre Av. 24 y Av. 20



Mapa perceptual 10: Percepción y uso del espacio público. Elaboración propia

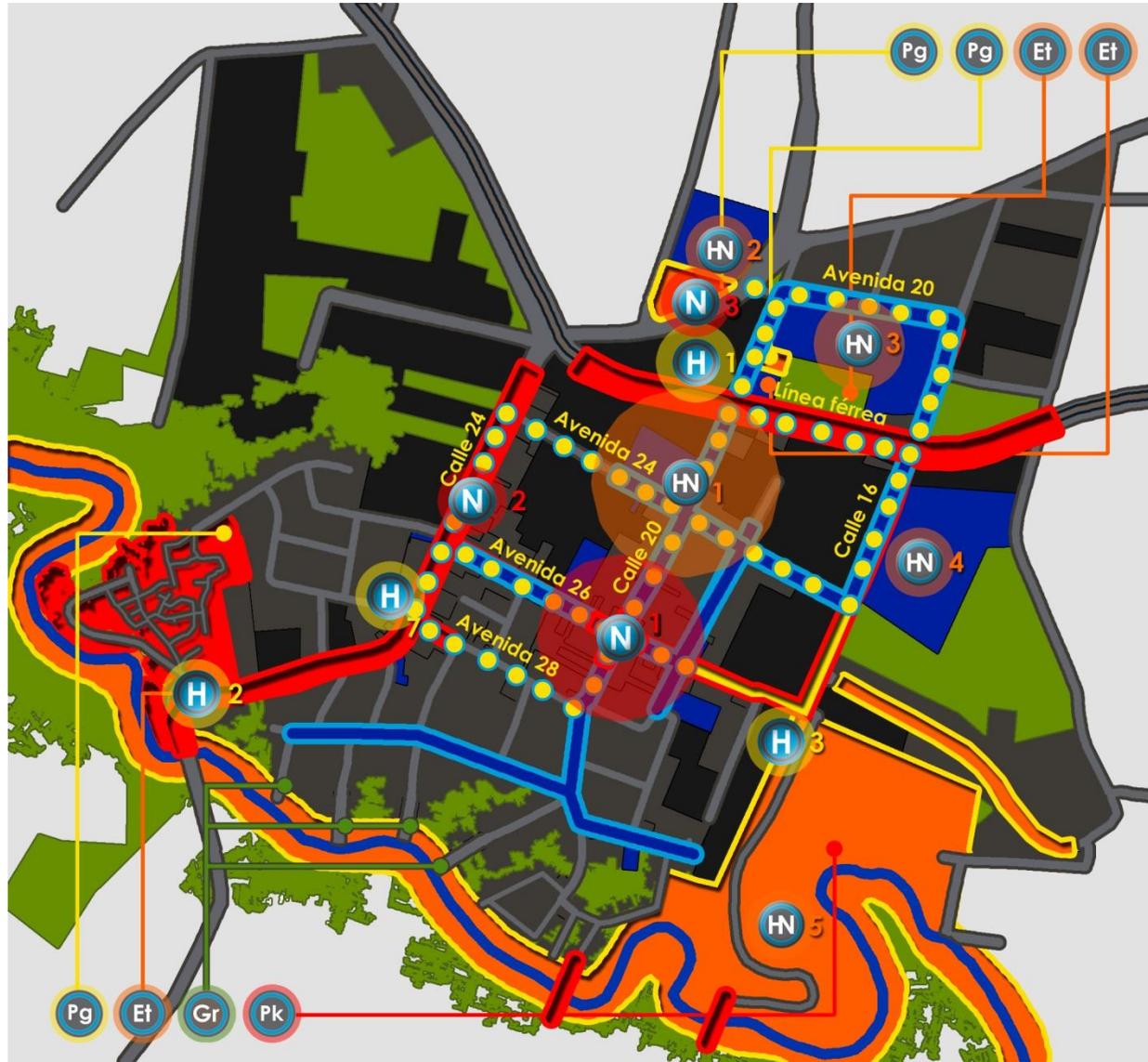
**PERCEPCIÓN Y USO DEL ESPACIO PÚBLICO DE BARRIO CUBA**

4.2.5.4.6. Confrontación de los datos perceptuales

Al confrontar el recorrido con la percepción de los lugares por parte de los habitantes de Barrio Cuba, se aprecia que mediante los indicados tratamientos urbanos se pueden articular los equipamientos y espacios públicos del barrio, que ayuden a reforzar la percepción de seguridad en unos sitios y a transformar el sentido de inseguridad en otros.

A partir de:

- Las relaciones entre hitos y nodos de Barrio Cuba.
- La percepción de la influencia de hitos y nodos.
- La identificación de puntos de encuentro y de aglomeración.
- La definición de zonas, en función de los usos cotidianos de los habitantes de Barrio Cuba.
- El uso y la percepción del espacio público por parte de los residentes de Barrio Cuba.



**PERCEPCIÓN Y USO DEL ESPACIO PÚBLICO, HITOS Y NODOS DE BARRIO CUBA**

**SIMBOLOGIA**

- Lugares seguros en el día, pero muy inseguros en la noche
- Lugares inseguros
- Lugares muy inseguros
- Lugares seguros
- Recorridos frecuentes dentro del barrio
- Equipamiento
- H 1 Numar
- H 2 Entrada al Pochote
- H 3 Euromobilia
- H 7 Autos Leo
- N 1 Centro Urbano
- N 2 Paradas de auto bus
- N 3 Paradas de auto bus
- HN 1 Iglesia Medalla Milagrosa
- HN 2 Clínica Moreno Cañas
- HN 3 Escuela Omar Dengo
- HN 4 Liceo del Sur
- HN 5 Parque Metropolitano del Sur

Se pretende generar una propuesta basada en una trama de vínculos que sugieren las interconexiones, los recorridos peatonales, las rutas vehiculares (transporte público, privado e industrial) y las zonas identificadas.

Esta trama estará compuesta por puntos de encuentro que integren a las zonas aisladas a la dinámica barrial. El recorrido procurará “democratizar” el espacio público en función de dotar de sentido de vecindad a Barrio Cuba; de identidad a partir de una imagen que lo caracterice por sobre otros barrios.

El planteamiento debe proponer un “ancla” arquitectónica, funcional según las necesidades de la comunidad, donde los vecinos se sientan identificados; que a su vez sea el catalizador de los posibles proyectos que se pueden generar en el barrio.

Los nuevos proyectos que se generen en Barrio Cuban deben crear “tensiones” que equilibren el funcionamiento y uso del barrio; y estos a su vez, deberían estar integrados por medio de un espacio público de calidad, que permita el encuentro, que permita el ver y el ser visto.

Mapa perceptual 11: Percepción y uso del espacio público, hitos y nodos. Elaboración propia.

### 4.3. Nivel Micro

Según Sasa (2009) en la indagación urbana se realizan dos tipos de estudio a nivel micro; el primer tipo es la investigación de la vida urbana, la cual involucra la recolección de datos sobre gente y las actividades que se relacionan en los distintos espacios públicos específicos. Este tipo de investigación contempla: conteos peatonales, edad, género de los usuarios, actividades estacionarias y otras actividades públicas que dependen tanto del clima como del momento del día. El segundo tipo de estudio a esta escala es la investigación de las características físicas del espacio público; la cual es un registro de los elementos físicos permanentes del espacio y que no dependen del tiempo ni condiciones climáticas. Mediante el análisis de los datos suministrados por estas dos investigaciones se describe la condición presente de un espacio público; determinado; que se desea intervenir.

Como ya se ha mencionado con anterioridad, el presente Trabajo Final de Graduación se centra en la investigación a nivel medio; sin embargo, es importante describir, de forma general, las condiciones físicas del espacio público en Barrio Cuba como punto de referencia para los posibles planteamientos e intervenciones futuras.

El siguiente diagnóstico se basó en los elementos, que según Brenes (1995), debe poseer un diseño de espacio público, a partir de estas premisas; vistas como un ideal; se evaluó la situación del espacio público en el barrio a nivel cero. Para lograr lo anterior se citó parte del texto de Brenes (1995), se ilustró mediante casos existentes del barrio y se comentó la situación.

Únicamente no se mencionan dos elementos, estos son:

- Sentido del control de la calle y participación; debido a que este tema es abstracto que influye tanto en la gestión como en el diseño del espacio público, no en la descripción física de este.
- Recuperación de la imagen de casco urbano; porque la presente investigación se centra en un sector de carácter barrial de la ciudad, que si bien pertenece al casco urbano de San José no forma parte de la dinámica utilitaria de este.

#### 4.3.1. Investigación física del espacio público

##### 4.3.1.1. Variedad de usos y usuarios

*Para obtener diversidad de usos y usuarios es conveniente promover actividades humanas; tales como caminar, conversar, comer y jugar; en la calle y en los espacios públicos. (Brenes, 1995: 113)*



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 1

La bifuncionalidad predominante de Barrio Cuba; industria y residencia; afecta negativamente la diversidad de usuarios posibles de los espacios públicos cercanos a las áreas industriales, convirtiéndolos en lugares inseguros principalmente durante la noche. Una

de las razones por las cuales los vecinos de este barrio no desean trasladar el Salón Comunal; ubicado actualmente al frente de la Guardería Niño Jesús de Praga; a los terrenos asignados de los Boys Scout; al final de la Av.22; es porque está ubicada en medio de la zona industrial del sector de los Pinos (ver imagen a nivel peatonal de Barrio Cuba 1), lejos del centro urbano y porque es muy solitaria, lo que representa un peligro para los posibles usuarios.

El Centro Urbano (imagen a nivel peatonal de Barrio Cuba 2) es el sector que presenta mayor diversidad de usos en Barrio Cuba, y por lo tanto el lugar donde se encuentra la mayor diversidad de usuarios.



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 2



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 3

**4.3.1.2. Accesibilidad**

*Mediante el espacio público de calidad, accesible; sin barreras físicas, visuales o económicas; se logra la visualización de los ciudadanos que habitan el barrio. El espacio público debe ser diseñado en función de un uso democrático donde se incorporen medidas para la integración de niños, adultos mayores y personas con capacidad limitada.*



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 4



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 5

públicos (imagen a nivel peatonal de Barrio Cuba 4 y 5); esto debido a obstáculos físicos presentes en aceras, alto tránsito vehicular, bordes difíciles de superar entre aceras y calles, pendientes muy altas, etc.

Varios sectores de Barrio Cuba son inaccesibles para aquellas personas que por edad o por alguna capacidad limitada no pueden circular con libertad por los espacios



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 6

La accesibilidad no se limita únicamente a las aceras y calles, ni al hecho de cumplir con las normas de la Ley 7600; también se refiere al acceso físico, visual y económico a los equipamientos urbanos como al Estadio Moreno Cartín o al gimnasio contiguo, que en la actualidad se aísla del contexto barrial en que se encuentra (imagen a nivel peatonal de Barrio Cuba 6). El fenómeno anterior se le podría atribuir a la inseguridad percibida en Barrio Cuba; sin embargo, ya se ha demostrado que mediante la construcción de murallas en la urbe, lejos de ayudar a atenuar esta situación, incrementa la posibilidad de que un peatón pueda ser víctima de un crimen, debido a que no existe vigilancia natural del sitio.

#### 4.3.1.3. Reducir distancias

Según Gehl (1987 y citado por Brenes, 1995) la distancia más aceptable para que la gente camine es aproximadamente de 400 a 500 metros, aunque para niños y los adultos mayores esta debe ser un poco menos. En las calles con tráfico pesado, los peatones tienden a caminar por las rutas más cortas, que no son estrictamente las más seguras. La mezcla de tráfico pesado, barreras y dificultades a la hora de cruzar las calles producen una serie de condiciones irritantes que generalmente el peatón no está dispuesto a respetar y por el contrario trata de evitar. (Brenes, 1995: 119)



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 7

Calle 24 (imagen a nivel peatonal de Barrio Cuba 7); una de las principales vías de acceso al Casco Central de San José desde el sector sur de la ciudad, posee aproximadamente 691m de largo entre el puente sobre el río María Aguilar y la intersección con la línea férrea en el sector norte; de los cuales aproximadamente 400m se encuentran en una zona con muy poca pendiente; y únicamente tiene demarcado un paso peatonal con su respectivo semáforo, a pesar de que esta arteria se encuentra en medio de dos áreas residenciales muy importantes; por lo tanto no es sorprendente que el peatón no esté dispuesto cruzar dicha calle por la zona demarcada para él (o ella).



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 8

*El clima es también un factor que preocupa y afecta más a los peatones que a los conductores (Untermann, 1987 citado por Brenes, 1995: 121)*

A pesar de que en Barrio Cuba muchas de las construcciones antiguas tengan aleros dirigidos hacia las aceras, la presencia de estos es discontinua; con el agravante de que las construcciones nuevas no contemplan el uso ni de aleros, ni de galerías entre el espacio público y el privado (ver imagen a nivel peatonal de Barrio Cuba 8); lo que evita la posibilidad de resguardado.

#### 4.3.1.4. Protección y seguridad

*La falta de protección es un factor primario que disminuye el ánimo de salir a caminar o andar en bicicleta. Cualquier actividad en el espacio público debe garantizar la mayor cantidad de ventajas y la mínima posible de problemas al contarse con un espacio seguro y agradable. La gente por lo general no corre riesgos con ellos mismos o con sus niños cuando se trata de usar la calle. Gente de la tercera edad, conscientes de sus limitaciones al movilizarse y percibir el espacio son aún más precavidos. (Brenes, 1995: 127)*

*Otro factor de protección y seguridad es el efecto del crimen. La satisfacción de andar en las calles es un hecho muy importante aunque no muy aceptado al tener que enfrentar los problemas de seguridad ciudadana en la urbe. (Brenes, 1995: 131)*

Además de los riesgos a los que se enfrenta un peatón en Barrio Cuba por el alto tránsito de vehículos y por la presencia de obstáculos físicos; entre otras cosas; son evidentes los problemas sociales presentes en el barrio, lo que dificulta el arraigo por el lugar, el poder caminar con tranquilidad por el sitio, el disfrute pleno del espacio público. Está claro que por medio únicamente de la regeneración urbana sería muy difícil el solucionar los problemas sociales del barrio; sin embargo es una herramienta esencial para catalizar cambios que, junto a otras medidas, podrían ayudar cualitativa y cuantitativamente a resolverlos.



Imagen a nivel peatonal de Barrio Cuba 9

#### 4.3.1.5. Confort

*El diseño del espacio público debe tomar en cuenta el confort que brinda el ambiente, con un diseño apropiado al clima, suministrando sombra en los lugares calientes y albergues para el frío o la lluvia cuando se necesiten. (Brenes, 1995: 132)*

Si bien dentro de Barrio Cuba hay pocos lugares para resguardarse, la situación se agrava en sus límites, en donde los espacios abiertos son abrumadoramente grandes, con grandes distancias entre puntos de encuentro y sin ningún tipo de protección al clima.



Imagen a nivel peatonal de Barrio Cuba 10

*Para el éxito de un espacio público, se requiere igualmente mejorar el ambiente urbano, contar con sitios adecuados y cómodos para sentarse. (Brenes, 1995: 132)*



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 11

Barrio Cuba cuenta con pocos lugares formales con condiciones adecuadas para sentarse y relajarse; los lugares que si cuentan con algún tipo de mobiliario para realizar estas actividades (imagen a nivel peatonal de Barrio Cuba 12) se encuentran en deterioro, sin una iluminación adecuada y se consideran inseguros.



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 12

#### 4.3.1.6. Relación del público con la planta baja de los edificios

*El vínculo entre la planta baja de los predios con las calles adyacentes debe llamar la atención de los diseñadores. La vida urbana en las calles públicas debe estar ligada a la vida en el interior de los edificios, sea estos públicos o privados. En otras palabras, el mundo del espacio exterior –el espacio público- debe relacionarse con las actividades internas. (Brenes, 1995: 133)*



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 13

Muchas de las viviendas de Barrio Cuba se construyeron en años en que no se requería de un retiro mínimo entre acera y ventanas, lo que generó una relación muy íntima entre el espacio público y privado y que ahora se puede traducir en una ventaja en aquellos lugares donde se presente esta característica; pues da cierta garantía de seguridad ya que existe una vigilancia natural del espacio exterior desde el interior, lo que Jacobs llamaría: “ojos en la calle”.



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 14

#### 4.3.1.7. Congestionamiento y contaminación

*Las calles deben ser rescatadas de la congestión del tráfico y consideradas nuevamente como espacios capaces de brindar satisfacción a todos los usuarios. Deben ser lugares saludables, menos ruidosos, con una mejor calidad de aire principalmente a través de medidas que conduzcan al control del tráfico. Debe revisarse la capacidad de los estacionamientos y la conveniencia de su ubicación, evitarse la circulación cruzada de vehículos en la ciudad y mejorar el sistema de transporte público y limitar la velocidad de los carros en el centro entre otras medidas. (Brenes, 1995: 135)*



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 15

*La baja calidad del aire es principalmente producida por la congestión de automóviles, lo que produce dos efectos: contaminación a nivel de la calle y contaminación a niveles más altos. (Brenes, 1995: 139)*

*La congestión producida por el tráfico puede alterar e influenciar el nivel de ruidos de toda un área urbana. Por lo tanto, la forma más efectiva de limpiar el aire y reducir los ruidos es controlando el tráfico automotor. (Brenes, 1995: 139)*



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 16

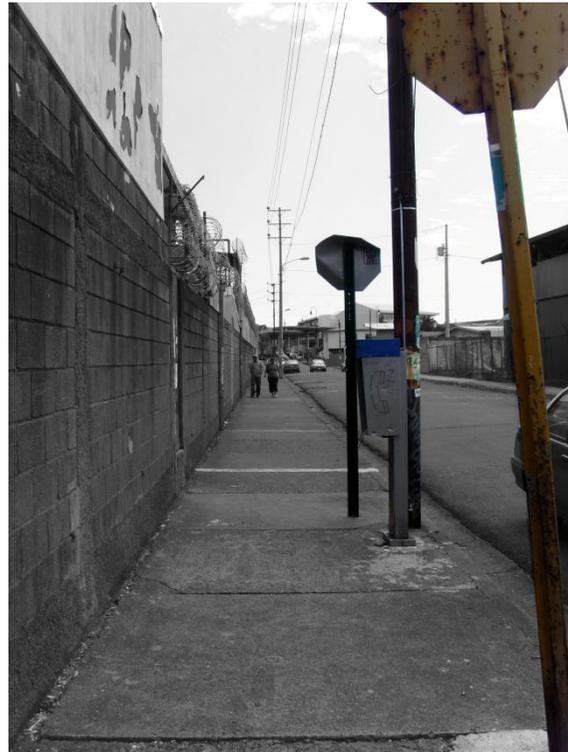
Está claro; desde hace mucho tiempo; que la red vial nacional colapsó, las vías de los barrios capitalinos no escapan a esta realidad; es necesario nuevas y eficientes formas de transporte público, así como el impedir; mediante el diseño del espacio público; el irrespeto constante hacia los peatones, el obstaculizar la libertad de circulación y de encuentro en aquellos lugares donde se suponen que se pueden realizar estas actividades.

**4.3.1.8. Mobiliario Urbano**

La calle debe preocuparnos a todos, una vía, un centro comercial o un parque más placenteros, pueden representar la diferencia en la calidad de la vida urbana que la población o visitantes de un sector de la ciudad pueden experimentar... Los carros y los vehículos pesados compiten con el peatón por el espacio; los semáforos, las señales de tránsito, los rótulos y anuncios comerciales luchan por atraer la atención de la gente; paradas de buses, asientos y bancas, postes de iluminación pública, parquímetros, basureros públicos y otros objetos obstruyen las aceras reduciéndolas y produciendo una confusión visual y funcional. (Brenes, 1995: 146)

De acuerdo con cada situación en particular, una gran variedad de mobiliario urbano puede ser considerado de manera que la ciudad se apoye en el diseño para darle al casco urbano el carácter que venga a mejorar su ambiente. (Brenes, 1995: 148)

En Barrio Cuba está dotado de mobiliario urbano en muy buen estado, como teléfonos públicos por ejemplo (ver imagen a nivel peatonal de Barrio Cuba 17 y 18); sin embargo se encuentran distribuidos de una manera poco práctica, en lugares únicamente de paso sin mejorar las condiciones de uso del espacio público.



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 17



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 18

#### 4.3.1.9. Materiales del pavimento

*El uso de materiales para el pavimento debe ser tan sencillo como sea posible, evitando el exceso de formas, colores, elementos deslizantes, pero dándole un sentido de integración al ambiente urbano. El uso de materiales contrastantes debe ser cuidadosamente estudiado, produciendo superficies que dirijan e informen al peatón y al mismo tiempo usando el menor número de elementos. De esta manera, se busca mantener una relación adecuada entre un área en particular y el espacio como un todo. (Brenes, 1995: 149)*



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 19

Barrio Cuba no cuenta con un uso sistematizado de materiales para el pavimento de sus aceras, estas fueron producto del desarrollo espontáneo del barrio, sin ninguna caracterización intencional entre sectores ni un hilo conductor perceptual que los integrara.

#### 4.3.1.10. Paisajismo

*El aspecto estético es el elemento esencial en la utilización de zonas verdes urbanas. Las plantas proveen de un sentido de intimidad así como de expansión y enmarcan en forma conjunta los aspectos visuales de un espacio, dándole a este un sentido de conjunto, aún en condiciones dispersas. (Brenes, 1995: 152)*



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 20



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 21

Barrio Cuba posee varios escenarios de gran valor paisajístico, como el Parque Metropolitano del Sur, las Gradas y las alamedas al sur del barrio. Es necesario aprovechar esta fortaleza, incorporando los elementos vegetales propios de la zona a la estructura del barrio y a su vez dirigir los recorridos hacia los lugares donde se pueda apreciar el valor natural del barrio, el cual parece estar escondido.



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 22

#### 4.3.1.11. Iluminación pública

*La iluminación de las calles ayuda al peatón y al conductor a movilizarse en las áreas urbanas cuando oscurece y resalta los edificios y los objetos urbanos en el ambiente. La iluminación de una zona peatonal aumenta la seguridad contra el crimen y contribuye a fortalecer las funciones urbanas de carácter nocturno, también resalta la apreciación que tiene el usuario de la escena urbana, en la que sobresalen las tiendas y el comercio en general, se aprecian bienes y servicios en los escaparates, y se brinda un sentido de dirección e información. (Brenes, 1995: 153)*



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 23

El actual tendido eléctrico de Barrio Cuba es muy antiguo y está sobresaturado. Muchos de los elementos portadores de la iluminación pública están en mal estado; además no responden a una escala peatonal de barrio, lo que genera una iluminación que – aunque es puntual y de una intensidad adecuada- deja muchos espacios o rincones oscuros, lo que ayuda a aumentar la percepción de inseguridad.

#### **4.3.1.12. Conservación y realce de áreas históricas**

*La peatonización y el control del tráfico han sido utilizados como una medida para restaurar la unidad y textura de las áreas urbanas de carácter histórico. Estos planes varían dependiendo del tamaño de la ciudad y de la cantidad de tráfico. (Brenes, 1995: 160)*



Imágen a nivel peatonal de Barrio Cuba 24

Barrio Cuba posee varias calles homogéneas propias de una época, todavía está dotado de una fisonomía; urbana y arquitectónica; propia, y caracterizado por las trazas distintivas. Esto último se ve reflejado en la línea horizontal de franjas residenciales continuas, en algunos de sus sectores más antiguos, sin espacios intermedios entre la acera y el frente de la construcción, producto de su composición urbana original. Estas calles deberían ser estudiadas para valorar su conservación.

## 4.4. Síntesis del diagnóstico

### 4.4.1. Nivel Macro

#### 4.4.1.1. *Sistema Urbano Ambiental*

Se requiere generar un plan de recuperación y saneamiento del cauce y márgenes del río María Aguilar. A su vez es necesario integrar las áreas verdes con gran potencial paisajístico entre sí y estas con la trama urbana de Barrio Cuba.

#### 4.4.1.2. *Sistema de Urbanismo y Vivienda*

Se necesita integrar los equipamientos existentes entre sí y estos a la trama urbana. Así como también es preciso replantear algunos equipamientos; principalmente los recreativos y deportivos; además de dotar de mayor y mejor espacio público para la circulación peatonal, encuentro, descanso y protección.

#### 4.4.1.3. *Sistema de Transporte y Vialidad*

Los nuevos proyectos; planteados dentro de este sistema; que involucran a Barrio Cuba e influyen en la propuesta son:

- Ruta de Carriles Bici-urbanos.
- Sistema Tren Interurbano Eléctrico Metropolitano.
- Sistema Integrado de Transporte Público, el cuál involucra la Sectorización.
- Edificios de aparcamientos.
- Mejoras de la movilidad peatonal, esto involucra:
  - Una red peatonal constituida por vías reservadas al peatón o en su defecto con vías con un ancho de aceras suficiente (más de 3 metros) que conecten las principales actividades.
  - Cruces semaforizados a lo largo de Calle 24.
  - Zonas de velocidad vehicular limitada al interior de Barrio Cuba en las vías básicas de circulación.

#### 4.4.1.4. *Sistema Económico*

Así como lo indica PRUGAM (2008) Barrio Cuba tiene potencial de reconvertir su perfil productivo hacia un uso para oficinas, comercio y servicios. Sin embargo para facilitar este cambio en este uso de suelo es prioritaria la ejecución de un plan parcial; como el planteado en este documento; que considere los siguientes aspectos:

- Regeneración urbana que involucre la generación de nuevo espacio público y el mejoramiento (cuantitativamente) del actual
- Construcción de vivienda de alta densidad
- Políticas y acciones para la seguridad local
- Reestructurar la vía Mac'Donald hacia la zona industrial (Avenida 12 paralela a la línea férrea)
- Incorporar este sector de la vía férrea al transporte de pasajeros
- Mejorar la infraestructura de comunicación y transmisión de datos
- Habilitar espacios recreativos y zonas verdes

Se prevé que la industria NUMAR; así como otras industrias; debido a su tipo de producción, contaminación y limitación para su crecimiento se traslade a otra zona; al oeste del Gran Área Metropolitana; según el PRUGAM (2008) los terrenos de esta fábrica podrían ser reutilizados en varios usos urbanos, como la vivienda, parqueos, servicios y comercio.

#### 4.4.1.5. *Sistema Social*

Según PRUGAM (2008) en Barrio Cuba un número significativo de viviendas deben mejorarse y sustituirse. Es de suma importancia que el barrio se someta a procesos de renovación, en el que el patrón de vivienda sea de alta densidad. Se debe mejorar la dotación de equipamiento y Recursos Sociales Territoriales, ya que el porcentaje de hogares que tienen un acceso medio y bajo a estos recursos es superior al promedio en esta zona.

#### 4.4.1.6. *Sistema de Infraestructura y Redes*

Es relevante que el barrio aproveche las condiciones favorables de infraestructura y redes, ampliar su cobertura y mejorarlas; principalmente las condiciones sanitarias del sector

de Salubridad; esto si desea cambiar su perfil productivo, al prever que la industria podría emigrar debido a las presiones sobre el uso del suelo en su territorio.

El actual tendido eléctrico de Barrio Cuba es muy antiguo y está sobresaturado. Muchos de los elementos portadores de la iluminación pública están en mal estado; además no responden a una escala peatonal de barrio, lo que genera una iluminación que – aunque es puntual y de una intensidad adecuada- deja muchos espacios o rincones oscuros, lo que ayuda a aumentar la percepción de inseguridad.

Este mejoramiento en la infraestructura y redes debe visualizarse en dos sentidos, el primero en función de respetar las zonas que mantienen las condiciones propias de un barrio de fundación obrera: escala peatonal para el sistema de iluminación pública que garantice suficiente luz en los espacios públicos; posibilidad de generar puntos de encuentro agrupando servicios públicos y mobiliarios urbanos en lugares estratégicos, que sean seguros y funcionales dentro de la trama urbana del barrio; etc.

Además es preciso que la infraestructura y las redes posean la suficiente capacidad de carga para asegurar un buen servicio a los nuevos pobladores y los mercados de oficinas, de empresas de servicios financieros y de servicios de pequeña escala, entre otros.

#### 4.4.2. Nivel Intermedio

##### 4.4.2.1. **Componentes de diseño urbano**

###### 4.4.2.1.1. Estructura espacial

Barrio Cuba posee zonas vacías, principalmente en su periferia. Sin embargo, la gran mayoría de estas áreas se encuentran encerradas dentro de barreras físicas que a nivel de peatón no permiten la comunicación visual entre estas y el transeúnte, por lo cual se genera la sensación de que todo el espacio está totalmente saturado. En este sentido se percibe poco espacio libre disponible y de difícil acceso; es necesario balancear a favor del espacio público libre, equilibrando la situación actual y previendo el futuro desarrollo.

Es de suma importancia integrar los equipamientos y las áreas verdes inaccesibles a la estructura urbana barrial, así como incrementar el espacio público; en función de generar un mejor equilibrio entre los espacios abiertos (públicos) y los espacios cerrados.

###### 4.4.2.1.2. Estructura funcional

Se requiere organizar la estructura vial del Barrio Cuba en función de garantizar la funcionalidad en cuanto a las interrelaciones entre los núcleos residenciales, comerciales, funcionales y los de encuentro; priorizando el transporte público sobre el privado en las vías primarias y de los peatones en las secundarias; lo cual se reflejaría en dicha estructura.

Como alternativa para eliminar los puntos de conflicto; además de construir la rotonda propuesta por PRUGAM; es necesario procurar separar los flujos según el tipo de transporte, dividiendo el tráfico de paso del tráfico de destino.

Es preciso generar espacios de parqueos para visitantes; mediante alternativas de diseño creativas; que no representen obstáculos que causen congestionamientos en las vías vehiculares y que brinden áreas verdes al barrio. Así como proponer en cuáles sitios se pueden ubicar edificios de estacionamientos.

Se necesita proponer vías peatonales jerarquizadas dentro del barrio que permitan crear una imagen urbana ordenada y que refuerce el sentido de comunidad.

Es prioritario un uso mixto del suelo, que involucre la integración y el funcionamiento de los espacios las 24 horas al día, 7 días a la semana.

Se debe procurar un desarrollo de la vivienda de alta densidad en las zonas degradadas; respetando las áreas que actualmente están en buen estado y que presentan condiciones vecinales conformes a las características de los Barrios de Fundación Obrera.

Es de suma importancia que la propuesta fortalezca esta característica, mediante un desarrollo que respete la escala de esta zona y que se implemente en los espacios más degradados del barrio sin que comprometa la existencia del Área Residencial Central

#### 4.4.2.1.3. Tejido Urbano

Barrio Cuba posee varias calles homogéneas propias de una época, todavía está dotado de una fisonomía; urbana y arquitectónica; propia, y caracterizado por las trazas distintivas. Esto último se ve reflejado en la línea horizontal de franjas residenciales continuas, en algunos de sus sectores más antiguos, sin espacios intermedios entre la acera y el frente de la construcción, producto de su composición urbana original. Estas calles deberían ser estudiadas para valorar su conservación.

Según los datos del INEC; basado en el censo del 2000; el distrito Hospital revela el siguiente Déficit Habitacional:

- Un Déficit Cuantitativo (viviendas irrecuperables) de 24 viviendas por cada 100.
- Un Déficit Cualitativo (viviendas mejorables) de 34 viviendas por cada 100.
- Un Déficit Total de 58 viviendas de cada 100. (Ver el Gráfico No. 6.)

#### 4.4.2.2. **Análisis de la situación existente**

El alto Déficit Total de Vivienda en el distrito Hospital, la existencia de muy poco espacio libre para el desarrollo de vivienda en Barrio Cuba (3% aproximadamente del total del territorio), el promedio de dos unidades domésticas por vivienda y que estas están habitadas por cuatro individuos, tomando en cuenta que el mayor grupo demográfico del barrio corresponde a personas en edad fértil (jóvenes adultos: 26.15% y adultos: 32.90%), así como también que el ingreso promedio es de 101,078.00 colones mensuales por persona que labora (PRUGAM, 2008); pone en evidencia que es necesaria una alternativa habitacional accesible, que contemple alta densidad, que sea modular, que utilice eficientemente el espacio y que responda a los diferentes tipos de agrupación familiar o unidades domésticas actuales (2, 4 o 6 habitantes por vivienda).

El espacio público de Barrio Cuba debe presentar las mejores condiciones para la circulación peatonal; en función de que no represente ningún obstáculo físico, tanto para el ocho por ciento de personas que sufren alguna discapacidad como para la población más vulnerable (niños: 10.7% y adultos mayores: 7.10%). Así mismo es preciso que el diseño de este espacio considere los principales problemas sociales del barrio; donde se contemplen

espacios de reunión en áreas con vigilancia natural, el uso mixto del espacio público y la correcta iluminación de este con el fin de evitar la venta callejera de droga, la delincuencia y los robos de baja cuantía.

Es importante indicar que la presencia desarticulada de vegetación en el medio urbano con la dominante presencia de elementos artificiales, conlleva a la deshumanización de los espacios debido a la frialdad de los materiales construidos y su poco atractivo visual; por ende se refuerza la premisa de integrar el elemento verde a la trama urbana.

#### 4.4.2.3. **Presión sobre el desarrollo urbano**

El Plan Director Urbano (PDU). Resalta que en San José existe un importante déficit de áreas verdes y recreativas públicas. Propone alcanzar; para el año 2015, la meta de 12m<sup>2</sup> (doce metros cuadrados) de este tipo de áreas por habitante. Actualmente (año 2009) Barrio Cuba cuenta con aproximadamente 8m<sup>2</sup> (ocho metros cuadrados) por habitante; entre parque, plazas, play grounds, gradas, alamedas, áreas verdes y comunales, aceras, instalaciones deportivas y recreativas; número muy por debajo de la meta propuesta para dentro de menos de seis años.

#### 4.4.2.4. **Percepción y uso del espacio**

A partir de:

- Las relaciones entre hitos y nodos de Barrio Cuba.
- La percepción de la influencia de hitos y nodos.
- La identificación de puntos de encuentro y de aglomeración.
- La definición de zonas, en función de los usos cotidianos de los habitantes de Barrio Cuba.
- El uso y la percepción del espacio público por parte de los residentes de Barrio Cuba.

Se desprende la necesidad de generar una propuesta basada en una trama de vínculos que sugieren las interconexiones, los recorridos peatonales, las rutas vehiculares (transporte público, privado e industrial) y las zonas identificadas.

Esta trama deberá estar compuesta por puntos de encuentro que integren a las zonas aisladas a la dinámica barrial. El recorrido procurará “democratizar” el espacio público, dotando de sentido de vecindad a Barrio Cuba, de identidad a partir de una imagen que lo caracterice por sobre otros barrios.

Es de suma importancia que el planteamiento proponga un “ancla” arquitectónica, funcional según las necesidades de la comunidad, donde los vecinos se sientan identificados; que a su vez sea el catalizador de los posibles proyectos que se pueden generar en el barrio.

Se requiere que los nuevos proyectos que se ejecuten en Barrio Cuban creen “tensiones” que equilibren el funcionamiento y uso del barrio; y estos a su vez, deberían estar integrados por medio de un espacio público de calidad, que permita el encuentro, que permita el ver y el ser visto.

#### 4.4.3. Nivel Micro

La bifuncionalidad predominante de Barrio Cuba; industria y residencia; se refleja en el uso del espacio público. El centro urbano; Calle 20 y Avenida 26; es el lugar donde se encuentra la mayor diversidad de usuarios.

Varios sectores de Barrio Cuba son inaccesibles para aquellas personas que por edad o por alguna capacidad limitada no pueden circular con libertad por los espacios públicos; esto debido a obstáculos físicos presentes en aceras, alto tránsito vehicular, bordes difíciles de superar entre aceras y calles, pendientes muy altas, etc. La accesibilidad no se limita únicamente a cumplir con las normas de la Ley 7600; también se refiere al acceso físico, visual y económico a los equipamientos urbanos (como al Estadio Moreno Cartín o al gimnasio contiguo), que en la actualidad se aísla del contexto barrial en que se encuentra. El fenómeno anterior se le podría atribuir a la inseguridad percibida en Barrio Cuba; sin embargo, ya se ha demostrado que mediante la construcción de murallas en la urbe, lejos de ayudar a atenuar esta situación, incrementa la posibilidad de que un peatón pueda ser víctima de un crimen, debido a que no existe vigilancia natural del sitio.

Calle 24; la vía más transitada vehicularmente en el barrio; posee aproximadamente 691m de largo entre el puente sobre el río María Aguilar y la intersección con la línea férrea

en el sector norte; de los cuales aproximadamente 400m se encuentran en una zona con muy poca pendiente; y únicamente tiene demarcado un paso peatonal con su respectivo semáforo, esto a pesar de que la arteria vehicular en mención se encuentra en medio de dos áreas residenciales muy importantes. Es prioritario dotar de al menos una zona de paso peatonal más sobre esta vía; separada unos 300 m (trescientos metros) de la actual hacia el norte; debido a la gran cantidad de personas que necesitan atravesarla.

A pesar de que en Barrio Cuba muchas de las construcciones antiguas tengan aleros dirigidos hacia las aceras, la presencia de estos es discontinua; con el agravante de que las construcciones nuevas no contemplan el uso ni de aleros, ni de galerías entre el espacio público y el privado; lo que evita la posibilidad de resguardo. Esta situación se agrava en sus límites, en donde los espacios abiertos son abrumadoramente grandes, con grandes distancias entre puntos de encuentro y sin ningún tipo de protección al clima.

Los problemas sociales presentes en el barrio son evidentes: delincuencia, drogadicción, inseguridad, etc.; lo que dificulta el arraigo por el lugar, el poder caminar con tranquilidad por el sitio, el disfrute pleno del espacio público.

Barrio Cuba cuenta con pocos lugares formales con condiciones adecuadas para sentarse y relajarse; los lugares que si cuentan con algún tipo de mobiliario para realizar estas actividades (como por ejemplo el play ground contiguo al gimnasio) se encuentran en deterioro, sin una iluminación adecuada y se consideran inseguros.

Muchas de las viviendas de Barrio Cuba se construyeron en años en que no se requería de un retiro mínimo entre acera y ventanas, lo que generó una relación muy íntima entre el espacio público y privado; que actualmente se puede traducir en una ventaja en aquellos lugares donde se presente esta característica, pues da cierta garantía de seguridad ya que existe una vigilancia natural del espacio exterior desde el interior; lo que Jacobs llamaría: “ojos en la calle”.

Está claro; desde hace mucho tiempo; que la red vial nacional colapsó, las vías de los barrios capitalinos no escapan a esta realidad; es preciso nuevas y eficientes formas de transporte público, así como el impedir; mediante el diseño del espacio público; el irrespeto

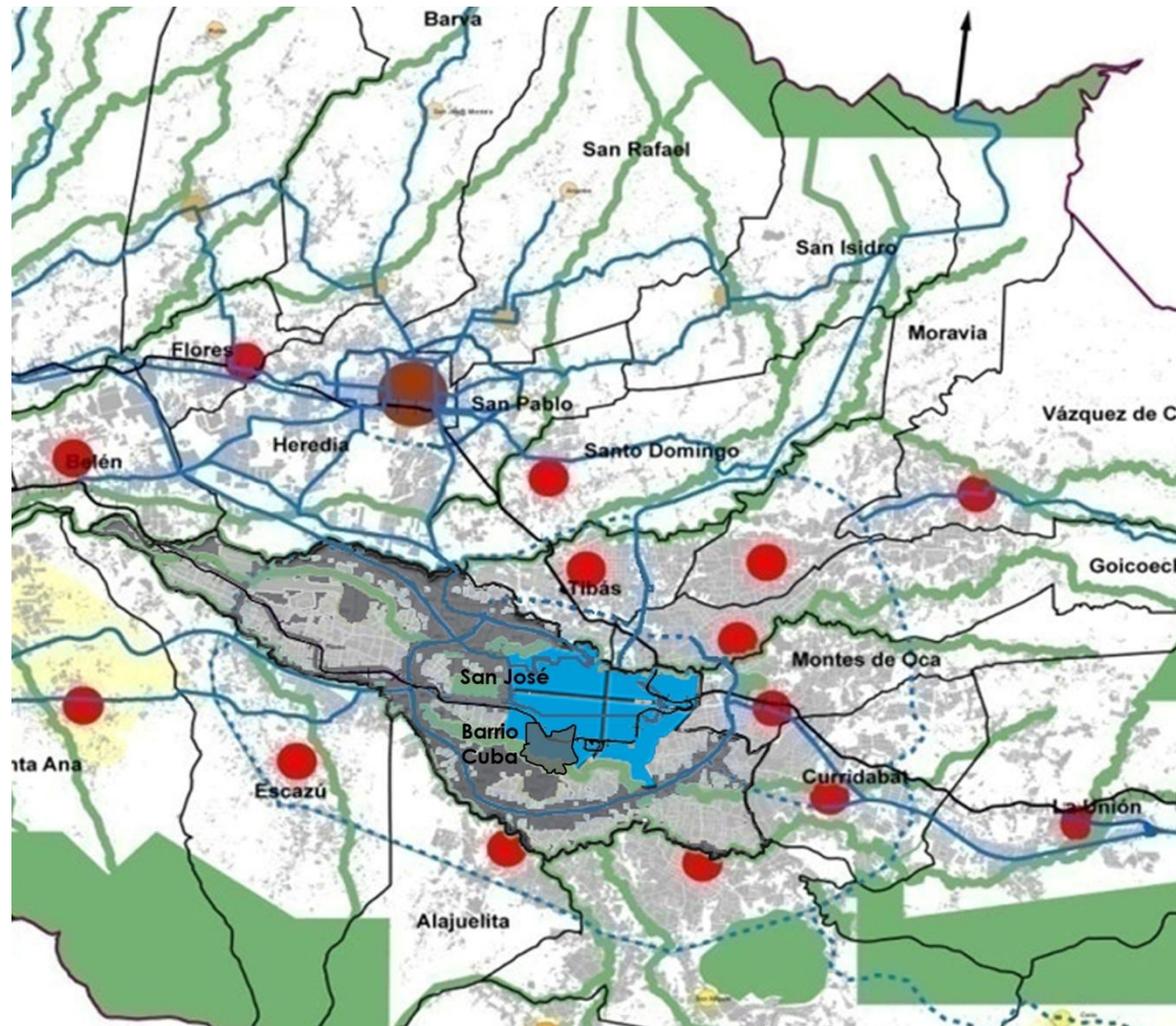
constante hacia los peatones, el obstaculizar la libertad de circulación y de encuentro en aquellos lugares donde se suponen que se pueden realizar estas actividades.

En Barrio Cuba está dotado de mobiliario urbano en muy buen estado, sin embargo se encuentran distribuidos de una manera poco práctica, en lugares únicamente de paso sin mejorar las condiciones de uso del espacio público.

El barrio no cuenta con un uso sistematizado de materiales para el pavimento de sus aceras, estas fueron producto del desarrollo espontáneo del barrio, sin ninguna caracterización intencional entre sectores ni un hilo conductor perceptual que los integrara.

Barrio Cuba posee varios escenarios de gran valor paisajístico, como el Parque Metropolitano del Sur, las Gradas y las alamedas al sur del barrio. Es necesario aprovechar esta fortaleza, incorporando los elementos vegetales propios de la zona a la estructura del barrio y a su vez dirigir los recorridos hacia los lugares donde se pueda apreciar el valor natural del barrio, el cual parece estar escondido.

## 5. CAPÍTULO 4: PROPUESTA, BARRIO CUBA ES PARA TODOS



**VISIÓN DE CIUDAD**  
Basado en PRUGAM (2008)

**SIMBOLOGIA**

- Distritos Centrales de la Ciudad de San José, Centro Metropolitano de la GAM
- Otros Centros Metropolitanos
- Centros Urbanos Intermedios
- Trama verde
- Vialidad existente

### 5.1. Plan Maestro Urbano de Barrio Cuba

El Plan de Regeneración Urbana de Barrio Cuba, nombrado “Barrio Cuba es para todos” hace referencia a la integración de este barrio con la ciudad, de sus espacios públicos con sus equipamientos y con su contexto; a la identificación de la comunidad con su barrio y a la apropiación de sus espacios públicos, necesarias estas dos últimas condiciones para reforzar el sentido de vecindad.

#### 5.1.1. Visión de ciudad

En síntesis, la visión general de las ciudades que conforman la GAM; por parte del PRUGAM; se basa en el modelo de Centros Urbanos Compactos Multifuncionales con un desarrollo de Alta Densidad y Mediana-Baja Altura.

Para el PRUGAM estas ciudades “*deben tender a consolidarse como centros multifuncionales más densamente poblados, con más variedad y oferta de servicios. Vivir de esta forma en las áreas así planificadas dará una mejor ocupación del espacio e implicará la posibilidad de vivir más seguros, menos cerrados*”. (PRUGAM-Tomo I, 2008: 390)

Mapa de propuesta 1: Barrio Cuba contextualizado en el propuesta integrada de Modelo Urbano Regional de la GAM. Elaboración propia, basado en PRUGAM (2008).

El modelo previsto; por esta entidad; se fundamenta en los siguientes principios de diseño urbano: *“mayor aprovechamiento de infraestructuras y servicios, mayor adaptación cultural de la población, mejor integración social y comunitaria, defensa y protección del espacio público y construido, racionalización de los medios de transporte, economías en sistemas constructivos y especulación del valor de la tierra, integración de usos del suelo urbano generando funciones diversas, diseño arquitectónico agradable, conformación y caracterización de la ciudad al dar forma a sus espacios públicos e impulsar su tratamiento paisajístico”*. (PRUGAM-Tomo I, 2008: 390)

Dentro de este contexto, Barrio Cuba se vería involucrado en las siguientes propuestas urbanas:

- Trama Verde Metropolitana
- Sistema Metropolitano de Ciclovías Intraparques
- Tren Interurbano de Pasajeros
- Sistema Integral de Transporte Público
- Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José
- Red de Distribución Eléctrica Subterránea

El principal proyecto urbano para Barrio Cuba gira en torno a crear una Trama Urbana de Integración, compuesta por puntos de encuentros que integren zonas aisladas a la dinámica barrial; que una, tanto las nuevas como las tradicionales, zonas de tensión del barrio; que genere un ambiente agradable, seguro, de carácter vecinal y que ayude a consolidar el nuevo modelo urbano.

La siguiente propuesta (el Plan de Regeneración Urbana de Barrio Cuba) al ser pieza fundamental de un posible Plan Integral de Regeneración de Barrio Cuba; en el que se contempla además del componente urbano, la unidad sociocultural, la económica, la legal y de la comunicación; podría convertirse en un proyecto de escala local de impacto regional.

### 5.1.2. Delimitación del área de estudio

Barrio Cuba se encuentra ubicado al suroeste de la ciudad de San José, Cantón Central, Distrito Hospital (3), siendo uno de los barrios más cercanos a la capital. Limita al

norte con la Clínica Moreno Cañas, Barrio Bolívar (donde se ubica en cementerio General y el Obrero) y Barrio Los Ángeles, al sur con Barrio Sagrada Familia, del cual los separa el Río María Aguilar, al oeste con Barrio Corazón de Jesús y al este con Barrio Cristo Rey.

Dentro de los límites de Barrio Cuba se logran identificar sectores poblacionales o espacios geográficos diferenciados que forman parte de la misma dinámica barrial, es decir, su área de influencia; estos sectores, según el Mapa General de Barrios del Cantón San José, son: Almendrades (301), parte de Barrio Bolívar (303), parte de Barrio Cristo Rey (306), Barrio Cuba (307), Pinos (311) y Salubridad (312).

### 5.1.3. Problemas generales

Del análisis anterior se desprenden tres causas generales que forman parte del problema del “deterioro y obsolescencia” dentro del proceso metabólico de la estructura urbana de Barrio Cuba. Estos son:

- Desintegración entre espacio público y equipamientos urbanos; así como cerramiento del primero -visual, físico y/o económico- lo cual provoca poca o nula comunión de este con el contexto urbano.
- Priorización del uso de la estructura vial de Barrio Cuba por parte del transporte privado e industrial, interrumpiendo el flujo constante y seguro tanto del transporte público como de la circulación peatonal.
- Contracción en el desarrollo residencial de Barrio Cuba; contraponiéndose a la demanda de esta; generada, la reducción, a partir de la escasa inversión pública – local o estatal- y privada en la reparación, ampliación o construcción de unidades de vivienda en esta zona.

### 5.1.4. Objetivos generales

En función de los problemas descritos se plantean los siguientes objetivos:

- Integrar el espacio público al contexto urbano de Barrio Cuba, eliminando los obstáculos –visuales, físicos y económicos- que lo encierran; así como también,

mediante la imbricación del espacio público con el espacio privado perteneciente a los equipamientos urbanos existentes en el barrio.

- Jerarquizar de uso de la estructura vial primaria de Barrio Cuba en función del transporte público y la estructura vial secundaria en función de la circulación peatonal; generando rutas para cada modo de transporte que separen el flujo del tráfico de paso del tráfico de destino.
- Generar alternativas de vivienda que resuelvan la demanda por unidades residenciales y que garanticen la inversión pública y privada para el desarrollo de estas.

#### 5.1.5. Propuesta

Para alcanzar los objetivos anteriores se plantearon siete propuestas y dos zonas especiales; estas son:

- **Proyecto 1:** Trama Urbana de Integración; eje vertebral, ejes secundarios y ejes terciarios.
- **Proyecto 2:** Centro Comunitario de Barrio Cuba, proyecto arquitectónico ancla.
- **Proyecto 3:** organización vial y separación de flujos.
- **Proyecto 4:** recuperación e integración al contexto urbano de los espacios públicos.
- **Proyecto 5:** formalización del asentamiento “El Pochote”.
- **Proyecto 6:** planteamiento de zonas y edificios para estacionar vehículos.
- **Proyecto 7:** repoblar mediante propuestas de uso mixto de alta densidad, mediana/baja altura.
- **Zona especial 1 de regeneración.** Es necesario que se impulsen en este sector un conjunto de proyectos de recuperación arquitectónica y mejoramiento urbano.
- **Zona especial 2 de renovación.** En este segundo sector se deben impulsar acciones y propuestas que busquen sustituir totalmente las construcciones y edificaciones en deterioro, abandono u obsolescencia por otras que impulsen una dinámica de recuperación urbana y económica de todo el barrio.

Para ambas zonas es primordial la participación activa de la población existente. Se requiere un planeamiento equilibrado entre la renovación arrasadora y la conservación

congeladora; para esto es necesario valorar el patrimonio construido, su conservación, la composición y calidad de las construcciones y materiales.

Es preciso entender que las respuestas que contempla la regeneración urbana no son inmediatas, conllevan periodos de ejecución según la capacidad técnica, financiera y política de la zona urbana en cuestión; por lo tanto las soluciones planteadas deben poseer una visión en común que las integre, un hilo conductor que a través del tiempo consolide esa imagen urbana proyectada por la comunidad.

En la presente sección se dividió el alcance del Plan Maestro en tres etapas “evolutivas” según la factibilidad temporal de las propuestas; cada planteamiento gira en torno a resolver la situación problemática de Barrio Cuba.

En cada etapa evolutiva se presentan las propuestas urbanas y/o arquitectónicas, las cuales se explicarán mediante la descripción de los siguientes elementos estructurantes:

- Necesidades y/o problemas urbano-arquitectónicos detectados
- Objetivo
- Soluciones propuestas
- Componentes del proyecto
- Subcomponentes del proyecto
- Tratamientos urbanos
- Usos
- Financiamiento
- Impacto Social
- Herramientas de Gestión
- Autores
- Mapas e imágenes ilustrativas



# PLAN MAESTRO MAPA SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

## SIMBOLOGIA

-  PROYECTO 1. TRAMA URBANA DE INTEGRACIÓN: EJE VERTEBRAL
-  PROYECTO 1. TRAMA URBANA DE INTEGRACIÓN: EJE SECUNDARIO
-  PROYECTO 1. TRAMA URBANA DE INTEGRACIÓN: EJE TERCIARIO
-  PROYECTO 2. CENTRO COMUNITARIO DE BARRIO CUBA (PROYECTO ARQUITECTÓNICO ANCLA)
-  PROYECTO 3. ORGANIZACIÓN VIAL Y SEPARACIÓN DE FLUJOS
-  PROYECTO 4. INTEGRACIÓN Y RECUPERACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS
-  PROYECTO 5. FORMALIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO EL POCHOTE
-  PROYECTO 6. ZONAS Y EDIFICIOS PARA ESTACIONAR VEHÍCULOS
-  PROYECTO 7. REPOBLAR MEDIANTE PROYECTOS DE USO MIXTO DE ALTA DENSIDAD, MEDIANA/BAJA ALTURA
-  ZONA ESPECIAL 1 DE REGENERACIÓN
-  ZONA ESPECIAL 2 DE RENOVACIÓN

Mapa de propuesta 2: Síntesis de la propuesta. Elaboración propia.

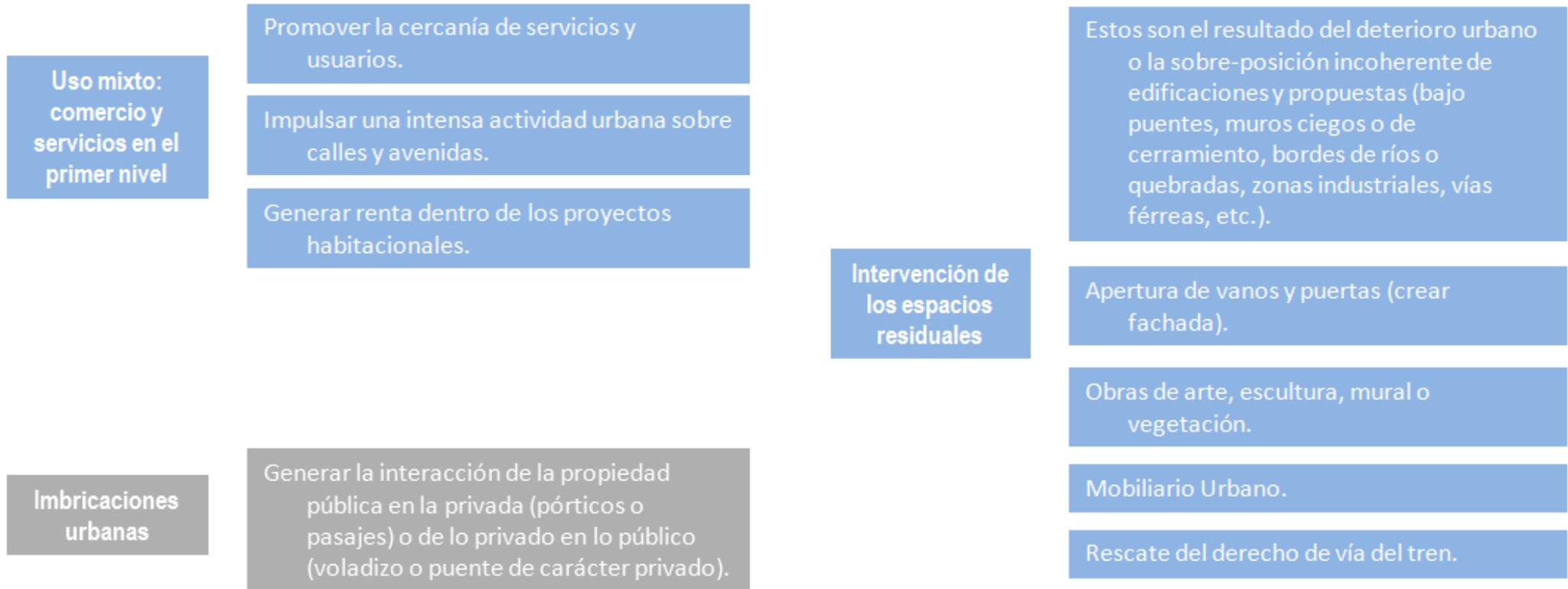
5.1.5.1. *Propuestas a corto plazo*

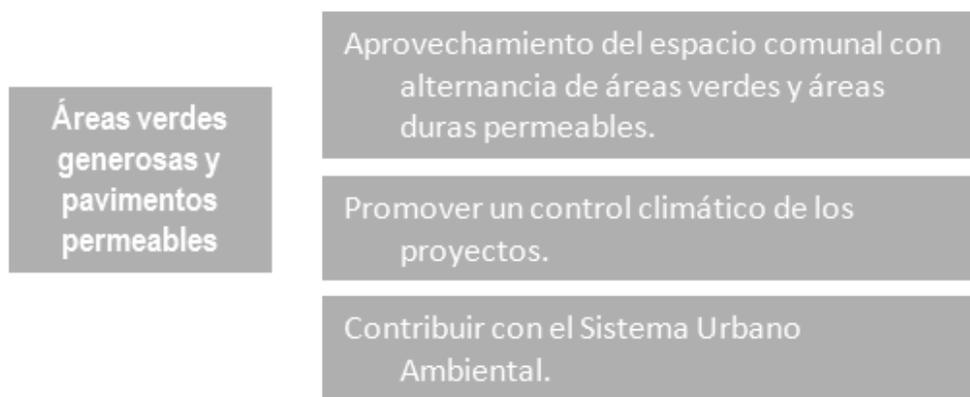
5.1.5.1.1. *Proyecto 1: Trama Urbana de Intervención, Eje Vertebral*

Necesidades y/o problemas urbano-arquitectónicos detectados	Objetivo	Soluciones Propuestas	Componentes del Proyecto	Subcomponente
Desintegración entre espacio público y equipamientos urbanos, así como poca o nula comunión de estos con el contexto urbano.	<b>Integrar los espacios públicos y equipamientos urbanos del barrio entre si y estos al contexto.</b>	Trama urbana de integración, compuesta por puntos de encuentros que integran zonas aisladas a la dinámica barrial.	<b>Eje Vertebral: Calle 20, concebida para uso mixto con tráfico regulado.</b>	Integración de la línea férrea al contexto del barrio mediante una intervención plástica en distintos puntos a lo largo del kilómetro 1. Generar las condiciones para la creación de carriles para bicicletas que integren el Sistema Metropolitano de Ciclovías Interparques, propuesto por el PRUGAM.
Accesibilidad limitada por parte de personas que sufren algún grado de incapacidad, por edad o por problemas de salud, al espacio público como aceras, calles, etc.	<b>Mejorar las condiciones de circulación para el peatón según la Ley 7600.</b>			Mejoramiento de las condiciones espaciales para el peatón de C. 20 entre Av. 20 y Av.28.
Cerramiento de los espacios públicos, al mismo modo de las viviendas, con tal de conferir cierto grado de seguridad en su interior, separándolo del exterior perceptualmente inseguro; lo que se materializa en una inaccesibilidad visual, física y/o económica de los estos espacios que a su vez impide el encuentro espontáneo de los habitantes del barrio.	<b>Plantear opciones de diseño urbano que facilite la vigilancia y ayuden a aumentar la percepción de seguridad en el espacio público sin que esto represente fortalecer las barreras visuales, físicas o económicas que actualmente poseen estos lugares.</b>			

Necesidades y/o problemas urbano-arquitectónicos detectados	Objetivo	Soluciones Propuestas	Componentes del Proyecto	Subcomponente
Presencia desarticulada de vegetación en el medio urbano, en el cual dominan los elementos artificiales; esto conlleva a la deshumanización de los espacios debido a la frialdad de los materiales construidos y su poco atractivo visual.	<b>Implementar la vegetación a la trama urbana de Barrio Cuba como acompañamiento y jerarquización de las vías peatonales. Crear un sistema de equipamientos y espacios públicos conectados por vía arboladas</b>	Trama urbana de integración, compuesta por puntos de encuentros que integran zonas aisladas a la dinámica barrial.	<b>Eje Vertebral: Calle 20, concebida para uso mixto con tráfico regulado.</b>	Mejoramiento de las condiciones espaciales para el peatón de Av. 24 entre C. 20 (frente a Escuela Niño Jesús de Praga) y C.18.
Percepción de alta inseguridad debido a la presencia de individuos atemorizantes, consumo de drogas en espacios públicos y poca presencia tanto de autoridades como de vecinos.	<b>Crear atractivos ambientes peatonales. Planificar aceras activas donde la gente se sienta segura y confortable. Conformar condiciones para que la gente disfrute su permanencia. Crear placenteros itinerarios peatonales. Plantear orientaciones peatonales para cada calle.</b>			Mejoramiento de las condiciones espaciales para el peatón de Av. 26 entre C. 20 y C.16 (hasta el Parque Metropolitano del Sur).
Percepción de inseguridad debido a la inadecuada iluminación de los espacios públicos.	<b>Brindar una adecuada iluminación en función aumentar la percepción de seguridad en los espacios públicos, sin dualidad de los sistemas de distribución eléctrica.</b>			
Dualidad de los sistemas de distribución eléctrica y de iluminación en el sector de Almendrades.				
Mal estado del sistema de distribución eléctrica y de iluminación en varios puntos de Barrio Cuba.				

Tratamientos urbanos





**Usos**

Mixto: residencial, comercial (de escala vecinal), encuentro, paso de tráfico vehicular regulado (prioridad al tráfico destino).

**Financiamiento**

Como se indica en el Capítulo 1, CFIA (2008) indica que las obras de interés público son responsabilidad de las entidades gubernamentales, pero debe promoverse la formulación de proyectos de espacio público por parte de la empresa privada, o como proyectos mixtos de inversión pública y privada. El CFIA (2008) señala que el financiamiento para la gestión, ejecución y mantenimiento del espacio público se pueden obtener mediante las fuentes de financiamiento que se mencionaran a continuación.

Recursos municipales para desarrollar el espacio público:

- Contribuciones especiales.
- Tasas (recolección de basura, por ejemplo).

- Impuestos de patentes para el ejercicio de actividades comerciales, impuestos de construcciones sobre obras civiles, otros impuestos locales, impuestos de bienes inmuebles.
- Impuestos nacionales.
- Transferencia acordadas por la Asamblea Legislativa.

Otras fuentes de financiamiento

- Emisión de Bonos.
- Créditos Bancarios.
  - Créditos solicitado a los bancos del Sistema Bancario Nacional.
  - Préstamos con el instituto de Fomento y Asesoría Municipal.
  - Fondo PROMUNI del Banco Centroamericano de Integración Económica.
  - Fondo de Pre-inversión del Ministerio de Planificación y Política Económica.
  - Créditos con la Banca Privada.
- Búsqueda de nuevas opciones para mejorar ingresos municipales.

Otra alternativa de financiamiento podría ser la solicitud, por parte de la Asociación de Desarrollo de Barrio Cuba, de un Bono Comunitario al BAHVI; o buscar una alternativa mixta de colaboración comunitaria, en la cual se involucran las siguientes instituciones y empresas con su respectiva función:

- Universidades Estatales: elaboración de estudios de factibilidad (ambiental, económica, vial, etc.) y planos arquitectónicos.
- Universidades Privadas: elaboración de estudios (ambiental, económica, vial, etc.) y planos arquitectónicos.
- Municipalidad de San José: financiamiento de la construcción mediante la disposición de cuadrillas municipales; elaboración de planos constructivos (elaboración propia o contratación de empresas externas).
- Entidades privadas (HOLCIM o CEMEX): dotación de materiales para obra comunal.
- Comunidad: colaboración en el diseño según sus necesidades y trabajo en obra.

**Impacto social**

La comunidad se vería favorecida debido a:

- Mejoramiento de las condiciones espaciales para el peatón.
- Creación de espacios de encuentro a escala vecinal.
- Incremento de la percepción de la seguridad en la zona.

**Herramientas de gestión**

- Plan Director Urbano de San José.
- Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José; así como la Oficina de Regeneración y Repoblamiento de San José.
- Guía para el Diseño y Construcción del Espacio Público en Costa Rica.

**Autores**

Autores participantes		
Nivel local o Municipal	Nivel Nacional o Estatal	Sector privado
Alcalde. Consejo Municipal. Tesorería y contaduría. Proveduría. Catastro. Departamento de Mejoramiento de Barrios Ingeniería / Dependencia para generar proyecto. Organizaciones Comunales.	MOPT. MINAE. SETENA. Ministerio de Salud. Contraloría General de la República. Energía eléctrica: ICE, CNFL, ESPH, JASEC, etc. Agua potable, acueductos y alcantarillado: AYA, ESPH, acueductos rurales y acueductos privados. Cable / internet: Cable Tica, AMNET. INVU. IFAM. Bancos Nacionales. Banca Privada. Cooperativas. Registro de la Propiedad. Universidades Públicas que imparten la carrea de Arquitectura: UCR – ITCR.	CFIA Consultores en ingeniería. Consultores en topografía. Consultores en arquitectura, urbanismo y paisajismo. Consultores en suelo. Diseñadores / Constructores. Consultores externos. Entidades publicitarias. Universidades Privadas que imparten la carrera de Arquitectura.

Basado en CFIA (2008)



## PLAN MAESTRO PRIMERA ETAPA

INTEGRACIÓN DE LA  
LÍNEA FÉRREA AL  
CONTEXTO Y DISEÑO  
DE LOS CARRILES  
BICI-URBANOS  
PROPUESTOS PARA EL  
SISTEMA METROPOLITA\_  
NO DE CICLOVÍAS  
INTRAPARQUES

EJE VERTEBRAL  
CONOLIDACIÓN  
DEL CENTRO URBANO

Mapa de propuesta 3



Imagen de propuesta a corto plazo 1



Imagen de propuesta a corto plazo 2

Esquina entre Calle 20 y Avenida 26.



Imagen de propuesta a corto plazo 3



Imagen de propuesta a corto plazo 4

Avenida 24; costado sur, Parroquia Medalla Milagrosa.



Imagen de propuesta a corto plazo 5



Imagen de propuesta a corto plazo 6

Calle 26; frente a Euromobilia, ingreso al Parque Metropolitano del Sur.

5.1.5.1.2. Proyecto 2: Centro Comunitario de Barrio Cuba, proyecto arquitectónico ancla

Necesidades y/o problemas urbano-arquitectónicos detectados	Objetivo	Soluciones Propuestas	Componentes del Proyecto
Existencia de varias organizaciones comunales tales como: la Asociación de Desarrollo, Organización de Seguridad Comunitaria, Comité de Deportes, entre otras; de las cuales sólo la última posee un espacio físico para reunirse. Estas organizaciones comunales demandan espacios para realizar sus reuniones.	<b>Rediseñar el actual "salón comunal" para que funcione como un "Centro Comunitario", donde las organizaciones del barrio encuentren un espacio para reunirse y puedan discutir los temas de relevancia vecinal.</b>	Proyecto arquitectónico ancla	<b>Proyecto arquitectónico ancla: Centro Comunitario de Barrio Cuba.</b>

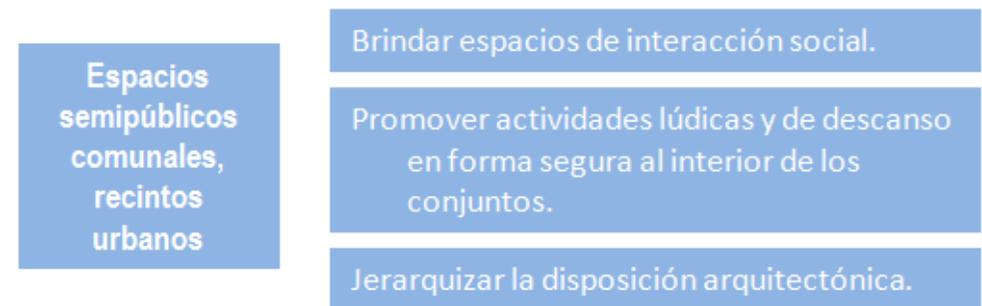
El documento "Una aproximación de la realidad de Barrio Cuba" (2003), la MSJ (2003) señala que para el año 2000 existía una relación de dependencia de 59 personas. Mayor a la de relación de dependencia demográfica a nivel nacional (58.9) y a la de nivel del distrito que era de 52; es decir, en Barrio Cuba un mayor número de niños/as, adolescentes y personas adultas mayores, dependen de las personas adultas que se ubican en una etapa considerada como productiva en el ser humano.

Ahora bien, considerando que en general los hogares en Barrio Cuba están formados por cuatro individuos, de los cuales uno labora con un ingreso promedio de 101,078.00 colones al mes (PRUGAM, 2008); es fácil pensar que los niños, niñas y jóvenes del barrio, que dependen económica mente de sus padres, no tengan acceso a herramientas o recursos tecnológicas. Por lo tanto este Centro Comunitario también puede funcionar como un Centro de Consulta y de Recursos que se integre al sistema de Bibliotecas Municipales.

Mediante la ejecución de lo anterior, el barrio no sólo poseería un lugar de encuentro donde se discutiría los problemas más importantes que afectan a la comunidad; también

contaría con un espacio para que los niños, niñas y jóvenes de escasos recursos puedan recurrir a las herramientas, necesarias para su educación, que muy difícilmente pueden tener en casa.

**Tratamientos urbanos**



**Imbricaciones urbanas**

Generar la interacción de la propiedad pública en la privada (pórticos o pasajes) o de lo privado en lo público (voladizo o puente de carácter privado).

**Integración al espacio urbano**

Coherencia con las determinantes del contexto urbano: arquitectónicas, patrimoniales y de espacio público.

**Uso**

Comunitario: punto de reunión y encuentro comunal, en su primer nivel o áreas públicas. Centro de información, en su segundo o tercer nivel o área semiprivada. Oficinas de las Organizaciones sociales, en su segundo o tercer nivel o área privada.

**Financiamiento**

La Asociación de Desarrollo de Barrio Cuba podría ser la solicitar un Bono Comunitario al BAHVI; o buscar una alternativa mixta de colaboración comunitaria, en la cual se involucran las siguientes instituciones y empresas con su respectiva función:

- Universidades Estatales: elaboración de estudios de factibilidad (ambiental, económica, vial, etc.) y planos arquitectónicos.
- Universidades Privadas: elaboración de estudios (ambiental, económica, vial, etc.) y planos arquitectónicos.
- Municipalidad de San José: financiamiento de la construcción mediante la disposición de cuadrillas municipales; elaboración de planos constructivos (elaboración propia o contratación de empresas externas).

- Entidades privadas (HOLCIM o CEMEX): dotación de materiales para obra comunal.
- Comunidad: colaboración en el diseño según sus necesidades y trabajo en obra.

**Impacto social**

La comunidad se vería favorecida debido a:

- Tendrían un punto de encuentro en las mejores condiciones para realizar reuniones formales e informales, así como asambleas generales según sea la organización.

**Herramientas de gestión**

- Plan Director Urbano de San José.

**Autores**

- Departamento de Mejoramiento de Barrios de la Municipalidad de San José.
- Organizaciones Comunes de Barrio Cuba.
- Universidades Públicas y Privadas.
- Organizaciones No Gubernamentales.
- Empresa Privada.



## PLAN MAESTRO PRIMERA ETAPA

CENTRO  
COMUNITARIO DE  
BARRIO CUBA

Mapa de propuesta 4



Imagen de propuesta a corto plazo 7



Imagen de propuesta a corto plazo 8

Actual Salón Comunal y planteamiento del futuro Centro Comunitario de Barrio Cuba.

5.1.5.1.3. Proyecto 3: Organización Vial y Separación de Flujos

Necesidades y/o problemas urbano-arquitectónicos detectados	Objetivo	Soluciones Propuestas	Componentes del Proyecto
<p>La estructura vial del barrio presenta una disfuncionalidad en cuanto a interrelaciones entre los núcleos residenciales, comerciales, funcionales, así como los de encuentro; evidenciándose en la separación entre estos puntos y el borde que representan las vías primarias y las rutas del transporte industrial.</p>	<p><b>Organizar la estructura vial del Barrio Cuba en función de garantizar la funcionalidad en cuanto a las interrelaciones entre los núcleos residenciales, comerciales, funcionales y los de encuentro; priorizando el transporte público sobre el privado en las vías primarias y de los peatones en las secundarias; lo cual se reflejaría en dicha estructura.</b></p>	<p>Organización vial y separación de flujos</p>	<p><b>Definición de rutas para el transporte público mediante lo propuesto en el Sistema Integrado del Transporte Público.</b></p>
<p>Prioridad del transporte privado sobre el público y de estos sobre el peatón.</p>			<p><b>Definición de rutas de paso y rutas de destino para el transporte privado.</b></p>
<p>Desorden en la articulación de los medios de transporte; principalmente el que sufre el actual sistema de transporte público.</p>	<p><b>Ordenar y articular medios de transporte público, priorizándolo sobre el transporte privado.</b></p>		<p><b>Definición de rutas para el transporte industrial.</b></p>
<p>Las vías y sendas peatonales no poseen una jerarquización y además no conectan efectivamente los equipamientos ni espacios públicos.</p>	<p><b>Proponer vías peatonales jerarquizadas dentro del barrio que permitan crear una imagen urbana ordenada y que refuerce el sentido de comunidad.</b></p>		<p><b>Eje Vertebral así como ejes secundarios y terciarios.</b></p>
<p>Existencia de al menos dos puntos de conflicto entre el transporte público, el industrial, el privado y los peatones que causan congestión vehicular e inseguridad.</p>	<p><b>Separar los flujos según el tipo de transporte, con el fin de eliminar los puntos de conflicto; separando el tráfico de paso del tráfico de destino.</b></p>		<p><b>Elementos que permitan el flujo seguro de peatonas; propuestas más allá de “puentes peatonales”.</b></p>

## Tratamientos urbanos

Estacionamientos  
comunes en  
sótanos y  
semisótanos

Liberar el primer nivel de automóviles y convertirlo en área comunal.

Propiciar espacio público.

Optimizar el rendimiento conservando la altura.

Uso mixto:  
comercio y  
servicios en el  
primer nivel

Promover la cercanía de servicios y usuarios.

Impulsar una intensa actividad urbana sobre calles y avenidas.

Generar renta dentro de los proyectos habitacionales.

## Usos

- Circulación peatonal.
- Circulación vehicular: público, privado e industrial.

## Financiamiento

- El Gobierno Estatal, mediante el Ministerio de Obras Públicas es quien se encargaría de financiar el Proyecto de Organización Vial de Barrio Cuba; respetando los intereses público en los que se involucran los Nacionales y Locales.

## Impacto social

- Mejoramiento de las condiciones espaciales para el peatón.
- Mayor y más efectiva comunicación vial.

## Herramientas de gestión

- Plan Director Urbano de San José.
- Ley General de Caminos Públicos.
- Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José; así como la Oficina de Regeneración y Repoblamiento de San José.
- Guía para el Diseño y Construcción del Espacio Público en Costa Rica.

## Autores

- Estado, mediante el Ministerio de Obras Públicas y Transporte.
- Municipalidad de San José.
- Universidades Públicas y Privadas.



## PLAN MAESTRO PRIMERA ETAPA (con sentido de vías)

RUTA DEL  
TRANSPORTE PÚBLICO

RUTA DEL  
TRANSPORTE PRIVADO  
ACCESO RESTRINGIDO

Mapa de propuesta 5



Imagen de propuesta a corto plazo 9



Imagen de propuesta a corto plazo 10

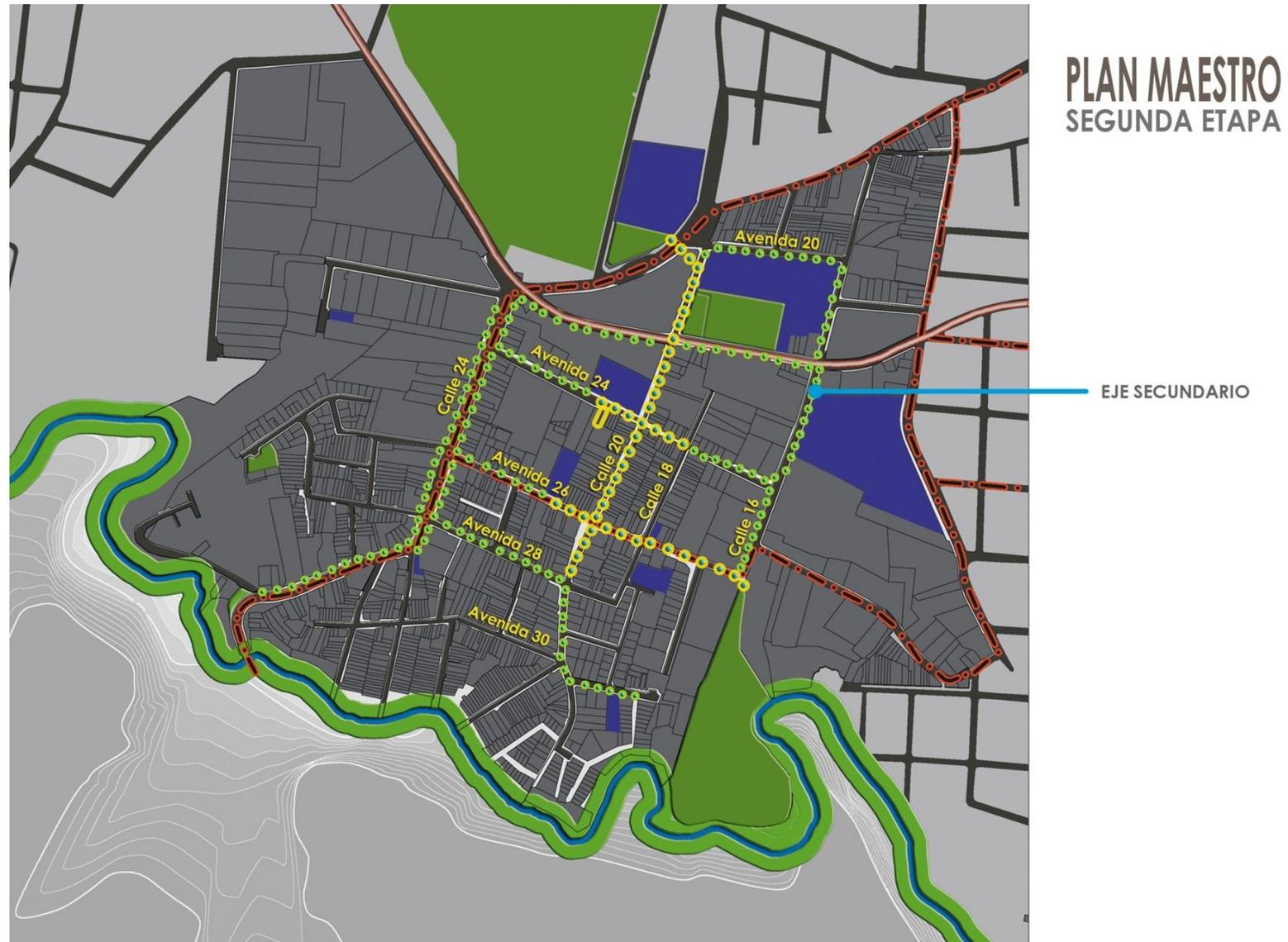
Paso peatonal sobre Calle 24.

5.1.5.2. *Propuestas a mediano plazo*

5.1.5.2.1. Proyecto 1: Segunda y Tercera Etapa

Necesidades y/o problemas urbano-arquitectónicos detectados	Objetivo	Soluciones Propuestas	Componentes del Proyecto	Subcomponente
Accesibilidad limitada por parte de personas que sufren algún grado de incapacidad, por edad o por problemas de salud, al espacio público como aceras, calles, etc.	<b>Mejorar las condiciones de circulación para el peatón según la Ley 7600.</b>	Trama urbana de integración, compuesta por puntos de encuentros que integran zonas aisladas a la dinámica barrial.	<b>Ejes Secundarios y Ejes Terciarios.</b>	Mejoramiento de las condiciones espaciales para el peatón de C. 20 entre Av. 20 y Av.28.
Desintegración entre espacio público y equipamientos urbanos, así como poca o nula comunión de estos con el contexto urbano.	<b>Integrar los espacios públicos y equipamientos urbanos del barrio entre si y estos al contexto.</b>			
Cerramiento de los espacios públicos, al mismo modo de las viviendas, con tal de conferir cierto grado de seguridad en su interior, separándolo del exterior perceptualmente inseguro; lo que se materializa en una inaccesibilidad visual, física y/o económica de los estos espacios que a su vez impide el encuentro espontáneo de los habitantes del barrio.	<b>Plantear opciones de diseño urbano que facilite la vigilancia y ayuden a aumentar la percepción de seguridad en el espacio público sin que esto represente fortalecer las barreras visuales, físicas o económicas que actualmente poseen estos lugares.</b>			

Necesidades y/o problemas urbano-arquitectónicos detectados	Objetivo	Soluciones Propuestas	Componentes del Proyecto	Subcomponente
Presencia desarticulada de vegetación en el medio urbano, en el cual dominan los elementos artificiales; esto conlleva a la deshumanización de los espacios debido a la frialdad de los materiales construidos y su poco atractivo visual.	<b>Implementar la vegetación a la trama urbana de Barrio Cuba como acompañamiento y jerarquización de las vías peatonales. Crear un sistema de equipamientos y espacios públicos conectados por vía arboladas</b>	Trama urbana de integración, compuesta por puntos de encuentros que integran zonas aisladas a la dinámica barrial.	<b>Ejes Secundarios y Ejes Terciarios.</b>	Mejoramiento de las condiciones espaciales para el peatón de C. 24 entre Av. 24 y márgenes del río María Aguilar; y de C. 16 entre Av. 20 y Av. 26.
Percepción de alta inseguridad debido a la presencia de individuos atemorizantes, consumo de drogas en espacios públicos y poca presencia tanto de autoridades como de vecinos.	<b>Crear atractivos ambientes peatonales. Planificar aceras activas donde la gente se sienta segura y confortable. Conformar condiciones para que la gente disfrute su permanencia. Crear placenteros itinerarios peatonales. Plantear orientaciones peatonales para cada calle.</b>			Mejoramiento de las condiciones espaciales para el peatón de Av. 20 entre C. 20 y C. 16; de Av. 24 entre C. 24 y C. 16; de Av. 26 entre C. 24 y C. 20 y de Av. 28 entre C. 24 y C. 20.
Percepción de inseguridad debido a la inadecuada iluminación de los espacios públicos.	<b>Brindar una adecuada iluminación en función de brindar mejor iluminación, sin dualidad de los sistemas de distribución eléctrica.</b>			Mejoramiento de las condiciones espaciales para el peatón de "las gradas" e integración de estas a la Trama Urbana y al proyecto de recuperación del río María Aguilar.
Dualidad de los sistemas de distribución eléctrica y de iluminación en el sector de Almendrares.				
Mal estado del sistema de distribución eléctrica y de iluminación en varios puntos de Barrio Cuba.				



Mapa de propuesta 5



## PLAN MAESTRO SEGUNDA ETAPA

EJE TERCIARIO

Mapa de propuesta 6



Imagen de propuesta a mediano plazo 2: Intersección Calle 20 y Línea Férrea.



Imagen de propuesta a mediano plazo 1



Imagen de propuesta a mediano plazo 3

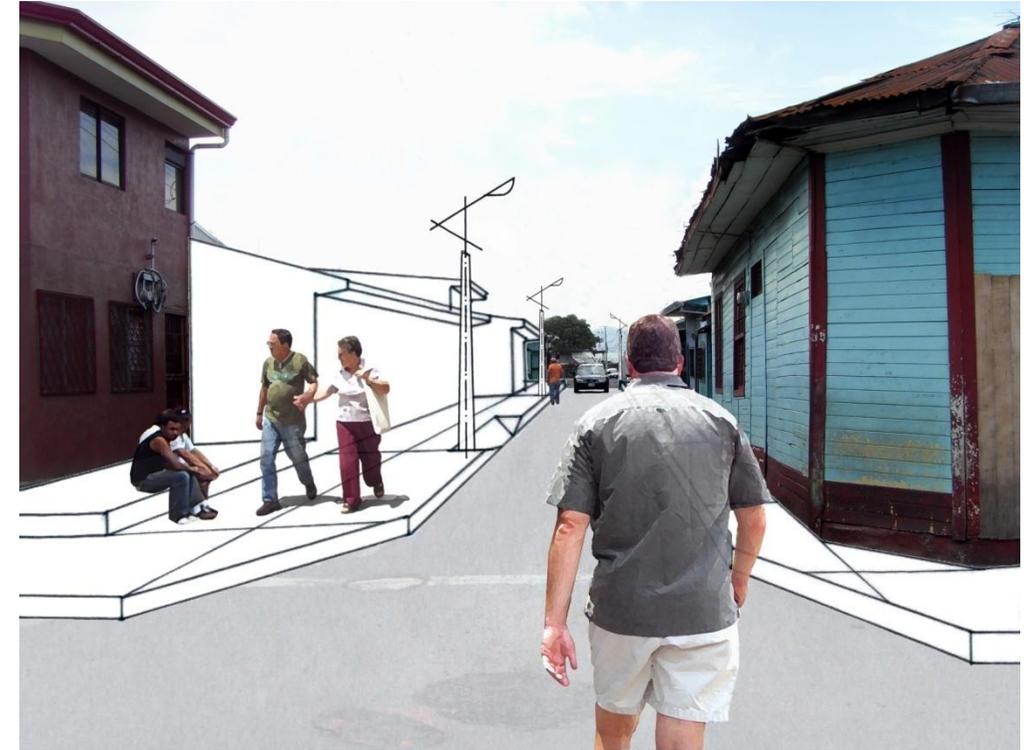


Imagen de propuesta a mediano plazo 4

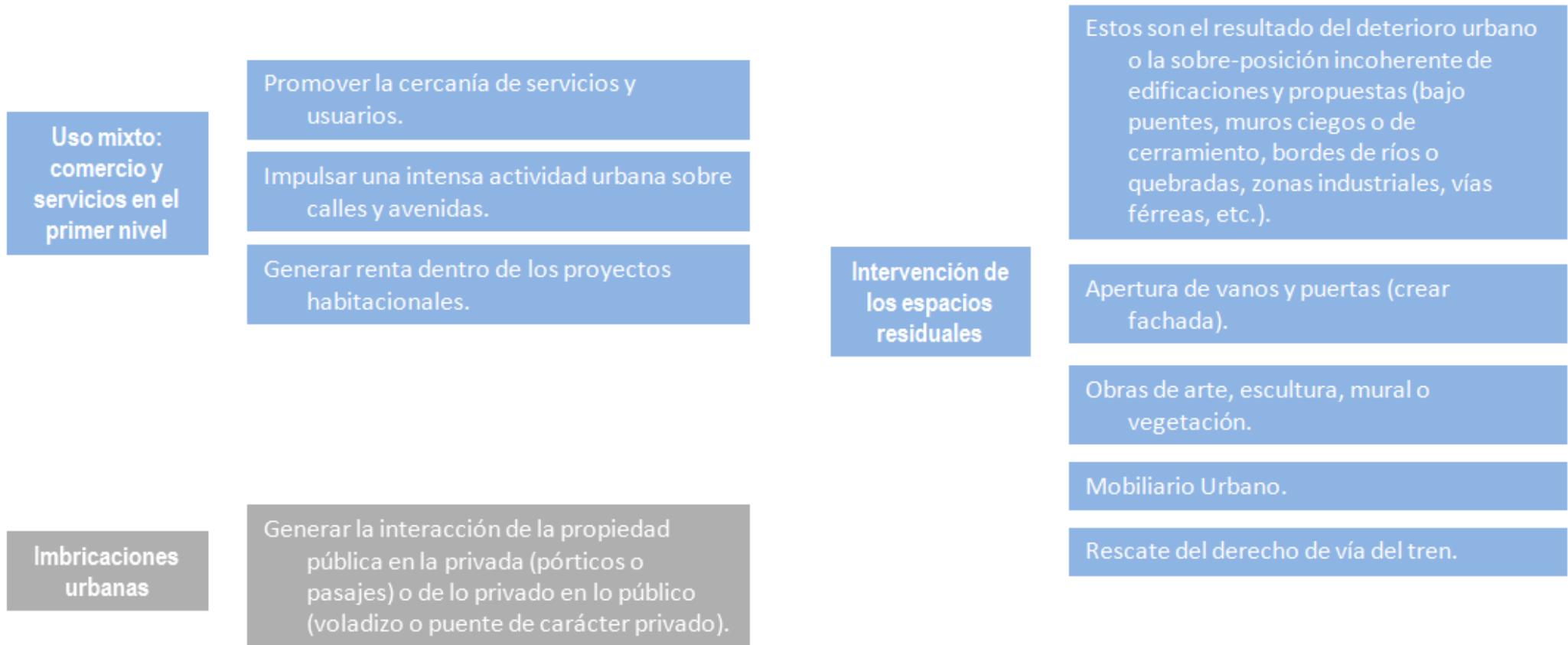
Avenida 24; entre Calles 18 y 20.

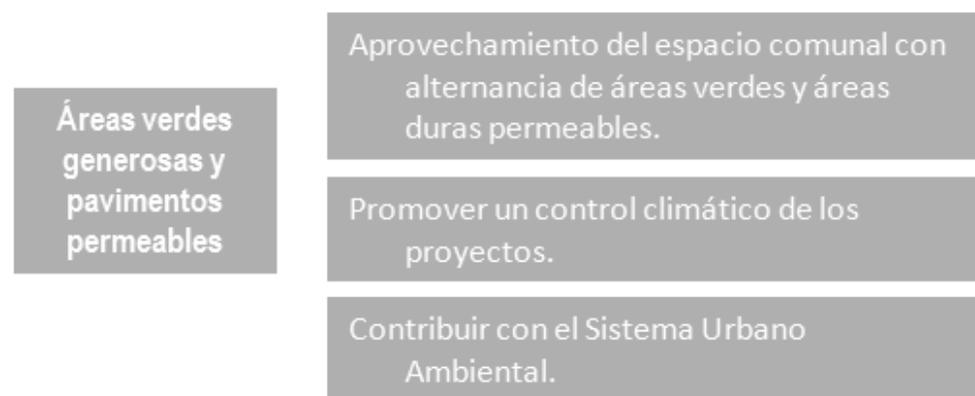
Este callejón ejemplifica la necesidad de plantear el mejoramiento de las condiciones peatonales en Barrio Cuba; no significa cerrar las calles, significa darle el espacio necesario al vehículo para circular, pero dignificando al peatón.

5.1.5.2.2. Proyecto 4: Integración y recuperación de los espacios públicos

Necesidades y/o problemas urbano-arquitectónicos detectados	Objetivo	Soluciones Propuestas	Componentes del Proyecto	Subcomponente
Desintegración de áreas verdes con gran potencial paisajístico.	<b>Integrar áreas verdes con gran potencial paisajístico entre si y estos con la trama urbana de Barrio Cuba.</b>	Integración y recuperación de los espacios públicos	<b>Replanteamiento de las "Gradas" de Barrio Cuba, integración de estas al contexto urbano.</b>	Recuperación de áreas pertenecientes al retiro, necesario, del río María Aguilar.
Contaminación del afluente y márgenes del río María Aguilar.	<b>Generar un Plan de Recuperación y saneamiento del cauce y márgenes del río María Aguilar.</b>		<b>Parque Lineal Río María Aguilar. Integración con el Parque Metropolitano del Sur, así como con las "Gradas" de Barrio Cuba, de Barrio Sagrada Familia y de Barrio Cristo Rey.</b>	Saneamiento del Cause y márgenes del río María Aguilar. Planta de tratamiento de aguas servidas. Pequeñas plantas hidroeléctricas.
Percepción de insuficientes espacios recreativos y deportivos por parte de los vecinos.	<b>Replantar el diseño de aquellos espacios públicos, así como su entorno, que facilite la apropiación de estos por parte de la comunidad.</b>		<b>Integración y recuperación de los espacios públicos de Barrio Cuba.</b>	Nuevo complejo deportivo Moreno-Cartín.
Apropiación deficiente de los actuales espacios públicos por parte de los vecinos.				Recuperación de los Playgrounds.
				Centro Juvenil o Casa de la Juventud (Boys Scouts).
				Mejoramiento de las condiciones espaciales para el peatón e integración de la Línea Férrea a los proyectos. Abrir barreras de los espacios públicos que la aíslan y proponer una alternativa plástica en aquellas barreras que no se puedan eliminar.

Tratamientos urbanos





### Usos

Mixto: residencial, comercial (de escala vecinal), industrial, encuentro, paso de tráfico vehicular.

### Financiamiento

Como se indica en el Capítulo 1, CFIA (2008) indica que las obras de interés público son responsabilidad de las entidades gubernamentales, pero debe promoverse la formulación de proyectos de espacio público por parte de la empresa privada, o como proyectos mixtos de inversión pública y privada. El CFIA (2008) señala que el financiamiento para la gestión, ejecución y mantenimiento del espacio público se pueden obtener mediante las fuentes de financiamiento que se mencionaran a continuación.

Recursos municipales para desarrollar el espacio público:

- Contribuciones especiales.
- Tasas (recolección de basura, por ejemplo).

- Impuestos de patentes para el ejercicio de actividades comerciales, impuestos de construcciones sobre obras civiles, otros impuestos locales, impuestos de bienes inmuebles.
- Impuestos nacionales.
- Transferencia acordadas por la Asamblea Legislativa.

Otras fuentes de financiamiento

- Emisión de Bonos.
- Créditos Bancarios.
  - Créditos solicitado a los bancos del Sistema Bancario Nacional.
  - Préstamos con el instituto de Fomento y Asesoría Municipal.
  - Fondo PROMUNI del Banco Centroamericano de Integración Económica.
  - Fondo de Pre-inversión del Ministerio de Planificación y Política Económica.
  - Créditos con la Banca Privada.
- Búsqueda de nuevas opciones para mejorar ingresos municipales.

Otra alternativa de financiamiento podría ser la solicitud, por parte de la Asociación de Desarrollo de Barrio Cuba, de un Bono Comunitario al BAHVI; o buscar una alternativa mixta de colaboración comunitaria, en la cual se involucran las siguientes instituciones y empresas con su respectiva función:

- Universidades Estatales: elaboración de estudios de factibilidad (ambiental, económica, vial, etc.) y planos arquitectónicos.
- Universidades Privadas: elaboración de estudios (ambiental, económica, vial, etc.) y planos arquitectónicos.
- Municipalidad de San José: financiamiento de la construcción mediante la disposición de cuadrillas municipales; elaboración de planos constructivos (elaboración propia o contratación de empresas externas).
- Entidades privadas (HOLCIM o CEMEX): dotación de materiales para obra comunal.
- Comunidad: colaboración en el diseño según sus necesidades y trabajo en obra.

**Impacto social**

La comunidad se vería favorecida debido a:

- Mejoramiento de las condiciones espaciales para el peatón.
- Creación de espacios de encuentro a escala vecinal.
- Incremento de la percepción de la seguridad en la zona.

**Herramientas de gestión**

- Plan Director Urbano de San José.
- Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José; así como la Oficina de Regeneración y Repoblamiento de San José.
- Guía para el Diseño y Construcción del Espacio Público en Costa Rica.

**Autores**

Autores participantes		
Nivel local o Municipal	Nivel Nacional o Estatal	Sector privado
Alcalde. Consejo Municipal. Tesorería y contaduría. Proveduría. Catastro. Departamento de Mejoramiento de Barrios Ingeniería / Dependencia para generar proyecto. Organizaciones Comunales.	MOPT. MINAE. SETENA. Ministerio de Salud. Contraloría General de la República. Energía eléctrica: ICE, CNFL, ESPH, JASEC, etc. Agua potable, acueductos y alcantarillado: AYA, ESPH, acueductos rurales y acueductos privados. Cable / internet: Cable Tica, AMNET. INVU. IFAM. Bancos Nacionales. Banca Privada. Cooperativas. Registro de la Propiedad. Universidades Públicas que imparten la carrera de Arquitectura: UCR – ITCR.	CFIA Consultores en ingeniería. Consultores en topografía. Consultores en arquitectura, urbanismo y paisajismo. Consultores en suelo. Diseñadores / Constructores. Consultores externos. Entidades publicitarias. Universidades Privadas que imparten la carrera de Arquitectura.

Basado en CFIA (2008)



## PLAN MAESTRO SEGUNDA ETAPA

INTEGRACIÓN,  
RECUPERACIÓN Y  
DOTACIÓN DE  
ESPACIO PÚBLICO

REPLANTEAMIENTO DE  
LAS GRADAS DE BARRIO  
CUBA, INTEGRACIÓN  
DE ESTAS AL CONTEXTO  
URBANO

REGENERACIÓN  
AMBIENTAL DEL RÍO  
MARÍA AGUILAR Y  
CONSOLIDACIÓN DEL  
PARQUE LINEAL

Mapa de propuesta 7



Imagen de propuesta a mediano plazo 5



Imagen de propuesta a mediano plazo 6

Kilómetro 1 de la Línea Férrea; frente al estadio Moreno Cartín.



Imagen de propuesta a mediano plazo 7



Imagen de propuesta a mediano plazo 8

Río María Aguilar, Parque Metropolitano del Sur.

5.1.5.2.3. *Proyecto 5: Formalización del asentamiento "El Pochote"*

Necesidades y/o problemas urbano-arquitectónicos detectados	Objetivo	Soluciones Propuestas	Componentes del Proyecto
Sector de Barrio Cuba en riesgo ambiental (físico y social).	<b>Reestructurar y formalizar el asentamiento "El Pochote" en áreas que no representen un riesgo físico ni ambiental.</b>	Reestructuración y formalización del asentamiento "El Pochote". (segunda fase)	<b>Viviendas de bien social de calidad, así como la incorporación de estas en el diseño de los proyectos de uso mixto.</b>

**Usos**

Mixto: residencial, comercial (de escala vecinal), industrial, encuentro, paso de tráfico vehicular.

**Financiamiento**

- Gobierno Estatal mediante la ejecución de los distintos programas; como el "Bono Comunal" por ejemplo; en función de la formalización de asentamientos informales, a través de sus ministerios y de las instituciones autónomas que colaboren en el mejoramiento de dicho lugares.
- El Gobierno Local pondría a disposición a los profesionales municipales necesarios para plantear, gestionar y ejecutar aquellos proyectos sociales, culturales, ambientales y urbanos; en el marco de formalización de asentamientos informales; que se desarrollen en el territorio a su jurisprudencia.
- La empresa privada a través de sus programas de ayudas sociales, podrían financiar materiales de construcción, inspección técnica, entre otras cosas.

- Las Organizaciones No Gubernamentales dedicadas al financiamiento de vivienda social, mediante sus programas de ayuda financiera, técnica o mano de obra podría ser de gran ayuda para la ejecución de este proyecto.

**Impacto social**

- Mejoramiento de la calidad de vida de las familias que actualmente viven en un asentamiento que se encuentra afectado por riesgos físicos y sociales.

**Herramientas de Gestión**

- Plan Director Urbano de San José.
- Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de Arrendatarios.
- Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José; así como la Oficina de Regeneración y Repoblamiento de San José.
- Guía para el Diseño y Construcción del Espacio Público en Costa Rica.

**Autores**

Autores participantes		
Nivel local o Municipal	Nivel Nacional o Estatal	Sector privado
Alcalde. Consejo Municipal. Tesorería y contaduría. Proveduría. Catastro. Departamento de Mejoramiento de Barrios Ingeniería / Dependencia para generar proyecto. Organizaciones Comunales.	MOPT. MINAE. SETENA. Ministerio de Salud. Contraloría General de la República. Energía eléctrica: ICE, CNFL, ESPH, JASEC, etc. Agua potable, acueductos y alcantarillado: AYA, ESPH, acueductos rurales y acueductos privados. Cable / internet: Cable Tica, AMNET. INVU. IFAM. Bancos Nacionales. Banca Privada. Cooperativas. Registro de la Propiedad. Universidades Públicas que imparten la carrera de Arquitectura: UCR – ITCR.	CFIA Consultores en ingeniería. Consultores en topografía. Consultores en arquitectura, urbanismo y paisajismo. Consultores en suelo. Diseñadores / Constructores. Consultores externos. Entidades publicitarias. Universidades Privadas que imparten la carrera de Arquitectura.

Basado en CFIA (2008)



## PLAN MAESTRO SEGUNDA ETAPA

REUBICACIÓN DE  
FAMILIAS EN ZONAS  
DE ALTO RIESGO DE  
DESLIZAMIENTO Y  
FORMALIZACIÓN DEL  
ASENTAMIENTO  
INFORMAL DEL  
POCHOTE

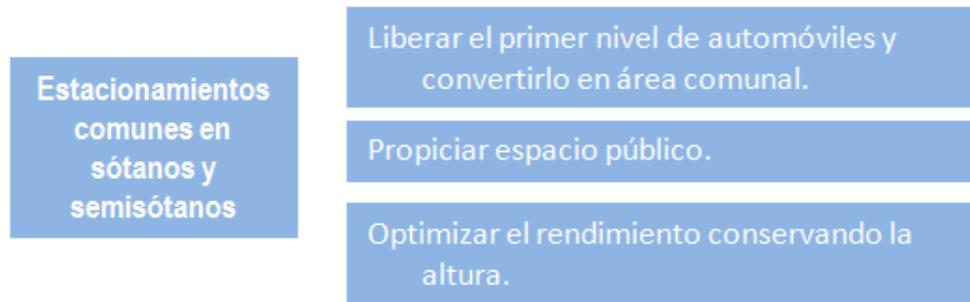
Mapa de propuesta 8

**5.1.5.3. Propuestas a largo plazo (15 a 30 años)**

5.1.5.3.1. Proyectos 6: Zonas y Edificios para estacionar vehículos

Necesidades y/o problemas urbano-arquitectónicos detectados	Objetivo	Soluciones Propuestas	Componentes del Proyecto
Utilización de los visitantes de Barrio Cuba parte de las vías primarias y secundarias como zonas de parqueo, debido a que ni las industrias ni las instituciones del barrio tienen dispuestos aparcamientos para ellos. Esto genera desorden y congestión en las vías mencionadas.	<b>Generar espacios de parqueos para visitantes; mediante alternativas de diseño creativas; que no representen obstáculos que causen congestiones en las vías vehiculares y que brinden áreas verdes al barrio. Así como proponer en cuáles sitios se pueden ubicar edificios de estacionamientos.</b>	Nuevas áreas de aparcamientos	<b>Zonas y edificios para parqueo.</b>

**Tratamientos urbanos**



**Usos**

Circulación jerarquizada y estacionamiento

**Financiamiento**

La obra pública se financiaría mediante recursos municipales tales como:

- Contribuciones especiales
- Tasas (recolección de basura, por ejemplo)
- Impuestos de patentes para el ejercicio de actividades comerciales, impuestos de construcciones sobre obras civiles, otros impuestos locales, impuestos de bienes inmuebles
- Impuestos nacionales
- Transferencia acordadas por la Asamblea Legislativa
- Emisión de Bonos
- Créditos Bancarios
  - Créditos solicitado a los bancos del Sistema Bancario Nacional
  - Préstamos con el instituto de Fomento y Asesoría Municipal
  - Fondo PROMUNI del Banco Centroamericano de Integración Económica
  - Fondo de Pre-inversión del Ministerio de Planificación y Política Económica
  - Créditos con la Banca Privada

Mientras que los edificios para estacionamientos serían financiados y administrados por entes privados.

#### Impacto social

- Mayor y mejor espacio para circulación
- Mayor seguridad vehicular y peatonal

#### Herramientas de gestión

- Plan Director Urbano de San José.
- Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José; así como la Oficina de Regeneración y Repoblamiento de San José.
- Guía para el Diseño y Construcción del Espacio Público en Costa Rica.

#### Autores

Autores participantes		
Nivel local o Municipal	Nivel Nacional o Estatal	Sector privado
Alcalde. Consejo Municipal. Tesorería y contaduría. Proveduría. Catastro. Departamento de Mejoramiento de Barrios Ingeniería / Dependencia para generar proyecto. Organizaciones Comunales.	MOPT. MINAE. SETENA. Ministerio de Salud. Contraloría General de la República. Energía eléctrica: ICE, CNFL, ESPH, JASEC, etc. Agua potable, acueductos y alcantarillado: AYA, ESPH, acueductos rurales y acueductos privados. Cable / internet: Cable Tica, AMNET. INVU. IFAM. Bancos Nacionales. Banca Privada. Cooperativas. Registro de la Propiedad. Universidades Públicas que imparten la carrera de Arquitectura: UCR – ITCR.	CFIA Consultores en ingeniería. Consultores en topografía. Consultores en arquitectura, urbanismo y paisajismo. Consultores en suelo. Diseñadores / Constructores. Consultores externos. Entidades publicitarias. Universidades Privadas que imparten la carrera de Arquitectura.

Basado en CFIA (2008)



# PLAN MAESTRO TERCERA ETAPA

PROYECTO DE USO MIXTO: COMERCIAL-OFICINAS-PARQUEOS-INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL

ZONAS DE PARQUEO

Mapa de propuesta 9

5.1.5.3.2. Proyecto 7: Repoblar mediante propuestas de uso mixto de alta densidad, mediana/baja altura.

Necesidades y/o problemas urbano-arquitectónicos detectados	Objetivo	Soluciones Propuestas	Componentes del Proyecto
Presión por parte de familias que actualmente viven en Barrio Cuba para que se les brinde ayuda en función de adquirir vivienda propia.	Proponer diferentes alternativas de vivienda; adecuadas a la demanda de los diferentes tipos de unidades domésticas; accesibles que aliviane la presión por parte de familias que actualmente viven en Barrio Cuba, así como la práctica de la cuartería y el hacinamiento en sectores del barrio.	Proyectos de uso mixto (vivienda-comercio-servicios-industrias de bajo impacto ambiental) de alta densidad, mediana/baja altura en cuadras degradadas.	Edificios de uso mixto (vivienda-comercio-servicios) de alta densidad, mediana altura, a lo largo del C. 24
Presencia, en promedio, de dos unidades domésticas por vivienda; lo que justifica la práctica de la cuartería así como el hacinamiento en sectores de Barrio Cuba.			
Cuadras entre Av. 26-Av. 28 y C.20-C. 24, así como sectores aledaños se encuentran en un estado muy degradado. Presencia de varios lotes en abandono, debido al poco valor económico y simbólico que representa invertir en esa zona. Aparente baja densidad poblacional en la zona descrita con anterioridad.	Densificar, principalmente, en zonas aptas para la construcción, sin peligro de deslizamiento.		
Bifuncionalidad predominante de usos industriales y residenciales, la incompatibilidad de estos usos frustra la instauración de un sentido de vecindad y pertenencia.			
Distribución no paritaria de terrenos en esta bifuncionalidad, debido a que los usos industriales se encuentran; casi en su totalidad; en los mejores lotes de Barrio Cuba, mientras muchas viviendas se encuentran localizadas en solares vulnerables a deslizamientos o en zonas de difícil accesibilidad.			

Necesidades y/o problemas urbano-arquitectónicos detectados	Objetivo	Soluciones Propuestas	Componentes del Proyecto
El barrio se caracteriza por una bifuncionalidad, industrial-residencial, sin puntos de integración que aíslan a barrio de la ciudad.	<b>Implementar nodos de uso mixto para reforzar los bordes o arterias principales, estos no deben aislar si no deben ser puntos de conexión entre el barrio y la ciudad.</b>		<b>Edificios de uso mixto (vivienda-comercio-servicios ó vivienda-industrias de bajo impacto ambiental ó industrias de bajo impacto ambiental-oficinas-parqueos) de alta densidad, mediana altura, en cuadras que pertenecen actualmente a la Fábrica Numar. Estos nuevos proyectos deben poseer soluciones que contribuyan a ordenar y articular el transporte público, debido a su emplazamiento dentro del Barrio.</b>
El posible traslado de la Fábrica Numar, por razones ligadas a la contaminación, le heredaría a Barrio Cuba grandes extensiones de terreno que si no se les prevé un uso compatible con la dinámica barrial podría acrecentar el problema de aislamiento del barrio con respecto a la ciudad de San José.	<b>Prever el uso en eventuales lotes desocupados antes de que se desarrollen usos no compatibles con el residencial.</b>	Proyectos de uso mixto (vivienda-comercio-servicios-industrias de bajo impacto ambiental) de alta densidad, mediana/baja altura en cuadras degradadas.	
Disminución en la oferta de trabajo debido al cierre o traslado de industrias.	<b>Plantear opciones que generen nichos de empleo en la zona que garanticen la sostenibilidad económica de las familias a largo plazo y que se adecuen a la dinámica económica del barrio.</b>	Proyectos alternativos que generen ofertas de empleo y que ayuden a reforzar las actividades de recolectar, reutilizar y reciclar desechos producto de las actividades económicas de la zona.	<b>Centros de acopio y separación de materiales.</b>
Gran cantidad de concentración de desechos sólidos.	<b>Reforzar las actividades de recolectar, reutilizar y reciclar desechos producto de las actividades económicas de la zona.</b>		<b>Fábricas con tecnología de punta para reciclaje según materiales (plástico, vidrio, metal, papel) en esta</b>

## Tratamientos urbanos

Nuevos  
proyectos  
residenciales

Debe prevalecer una disposición volumétrica de los conjuntos habitacionales que favorezca la conformación de recintos.

La distribución de los elementos debe ser clara, no laberíntica.

Es importante considerar la proporción y la escala de los edificios residenciales en función del espacio urbano donde se encuentren.

Al menos el 30% del área verde destinada para el proyecto debe concentrarse.

Tanto el área verde como la recreativa no deben ser interferidas por la vialidad

Promover el diseño de diferentes unidades habitacionales dentro de un sólo proyecto, con el fin de generar diversidad en el tipo de usuario que lo ocuparía.

Todo espacio urbano debe ser accesible (cumplimiento de la Ley 7600).

Alta densidad –  
mediana altura

Adaptación de los pisos y las alturas respecto al presupuesto, considerando costos de ascensores y de reforzamiento estructural.

Conservar la escala humana de la ciudad.

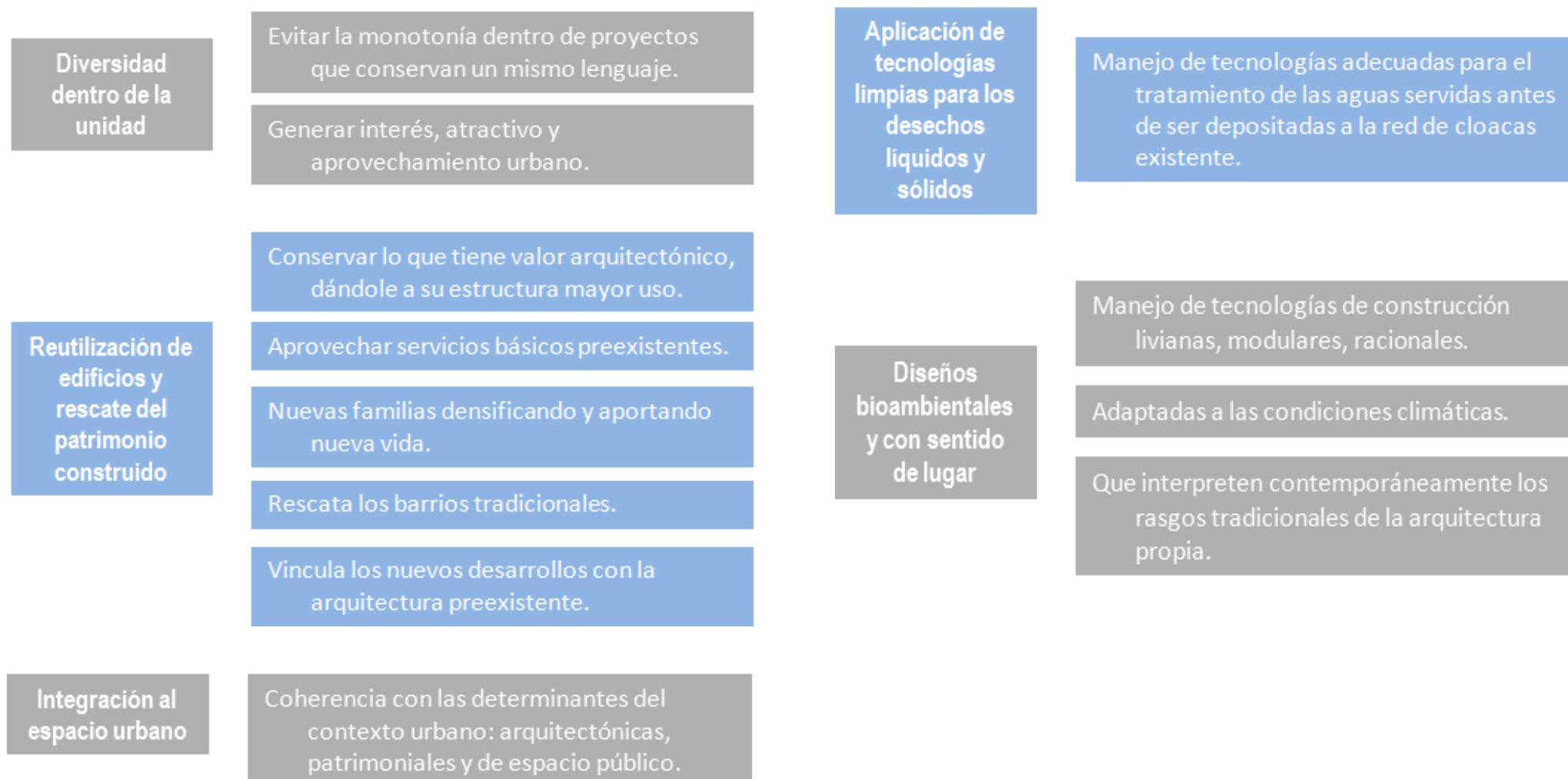
Considerar el ancho de las vías actuales y las ampliaciones.

Buscar la protección de los recursos aumentando la densidad.

Evitar el anonimato y promover la interacción social y el sentido de comunidad

Seguridad y  
control de  
acceso

Promover proyectos que por su disposición arquitectónica y de infraestructura brinden seguridad mediante: iluminación, control visual, control de acceso, áreas comunes y jerarquización vial.



## Usos

Mixto: vivienda, comercio, servicios, industrias de bajo impacto ambiental

## Financiamiento

- Mediante un Gerencia se podría movilizar y coordinar los intereses públicos con los intereses privados, mediante la actuación pública en materia urbanística, legal y financiera; ofreciendo al sector privado las mejores condiciones urbanas y la plataforma legal para actuar, así como también los incentivos fiscales para que inviertan en la ciudad.
- Vincular a las empresas nacionales e internacionales en la ejecución y/o financiación de los PRIB para las áreas urbanas centrales degradadas.

## Impacto social

- Al densificar y al aumentar la variedad de usos en la zona; dentro del límite de la capacidad de carga de Barrio Cuba; aumentaría la cantidad de personas en la calle que; sujetas a un estilo de vida urbana; podrían acrecentar la percepción de seguridad.
- Con los proyectos de uso mixto se podría aliviar la presión hecha al Estado y la Municipalidad por parte de familias que actualmente viven en Barrio Cuba, las cuales piden ayuda en función de adquirir vivienda propia.
- La eliminación de la práctica de la cuartería, mediante la oferta de vivienda económicamente accesible para los grupos sociales más pobres, aumentaría la calidad de vida de los habitantes del barrio gracias a la disminución del hacinamiento.
- El uso mixto acorta distancias (vivienda – trabajo); facilita el uso óptimo de los recursos; propicia condiciones de encuentro; entre otras cosas.

## Herramientas de gestión

- Plan-GAM 2008-2030
- Plan Director Urbano de la Ciudad de San José
- Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio
- Para regenerar y repoblar toda la ciudad, la Municipalidad necesita crear una Compañía de Desarrollo Catalítico, sin fines de lucro, ligada a esta que, junto al departamento de Mejoramiento de Barrios, agilice el proceso de gestión y ejecución de los posibles Planes de Regeneración Integral de Barrios (PRIB) para las áreas urbanas centrales degradadas. Esta compañía puede ser una evolución de la actual Oficina para el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José; contando esta nueva empresa de una mayor flexibilidad administrativa y financiera que la actual dependencia municipal.
- Para cada Plan de Regeneración Integral de Barrios es necesario crear una Comisión Local de Planificación, como unidad ejecutora específica perteneciente a la Compañía. Este sub-órgano garantiza una permanente, ordenada y dirigida participación de la comunidad en forma dirigida. Se debe conformar por técnicos; responsables de implementar las herramientas propuestas por el Plan PRUGAM 2008-2030 y el PDU-MSJ; la comunidad e inversionistas. La incorporación de estos actores facilita la apropiación de las iniciativas, su ejecución y seguimiento por parte de los participantes. La Ley de Planificación, Sección Tercera, Capítulo Primero, establece que estas comisiones se deben integrar por no menos de tres personas y no más de siete, en la cual deben estar representados los regidores, los funcionarios administrativos y los miembros de la comunidad.
- La Compañía debería estar capacitada para comprar tierras en función del desarrollo del repoblamiento; así como también debe estar capacitada para negociar con los propietarios de tierras, inversionistas, desarrolladores y clientes para garantizar que el producto final sea el esperado por parte de las autoridades locales y gubernamentales.

- Crear una Bolsa de Demanda Residencial y otra de Oferta de Terrenos, que agilice el proceso de repoblamiento en los barrios de atención prioritaria.

#### **Autores**

- Gobierno Estatal (Ministerios, Instituciones Autónomas)
- Municipalidad de San José
- Universidades (Públicas y Privadas)
- Compañía de Desarrollo Catalítico
- Comisión Local de Planificación
- Organizaciones Comunales de Barrio Cuba
- Empresas privadas



# PLAN MAESTRO TERCERA ETAPA

PROYECTOS  
DE USO MIXTO,  
DE ALTA DENSIDAD,  
MEDIANA ALTURA

PROYECTOS  
DE USO MIXTO,  
DE ALTA DENSIDAD,  
BAJA ALTURA

Mapa de propuesta 10

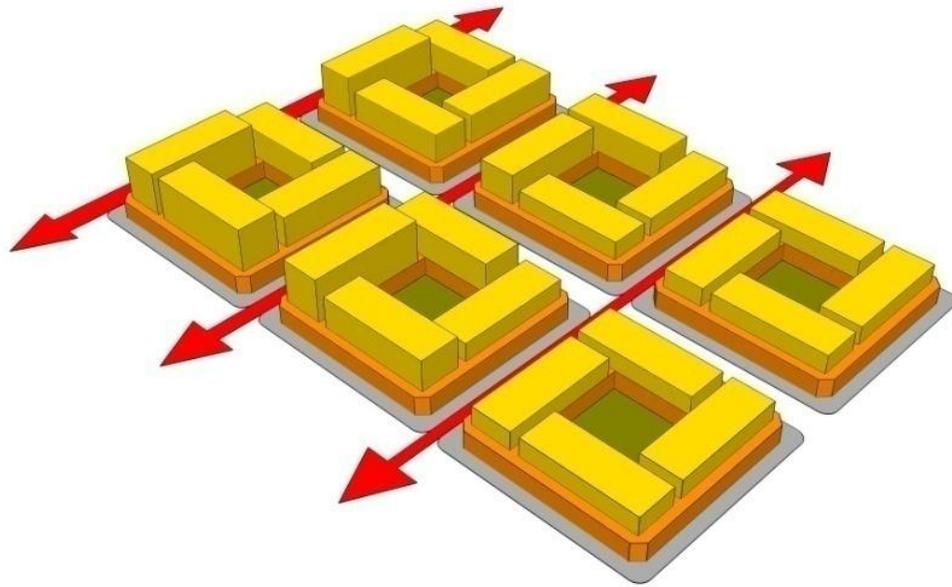


Imagen de propuesta a largo plazo 1

Se plantea un desarrollo de bloques de uso mixto (comercio-oficinas en los primeros niveles y vivienda en los niveles superiores) de alta densidad y mediana/baja altura; a su vez subdivididos en cuatro edificios, que respete la trama urbana original (de cuadrante) y que libere el centro de manzana. Las alturas de las edificaciones deben ser correspondientes a dos variables:

- Ancho de calle; entre mayor sea el ancho de vía, mayor la altura del edificio. Se plantea que la altura mayor sea dieciocho metros (seis niveles de tres metros cada uno aproximadamente) sobre Calle 24.
- Cercanía a la Zona Especial 1 de regeneración; al acercarse a esta zona, las edificaciones deberían ser de menor altura. Este último punto tiene sentido en función de respetar la escala original de un Barrio de Fundación Obrera; es decir uno o dos niveles, condición que se mantienen en dicho sector.

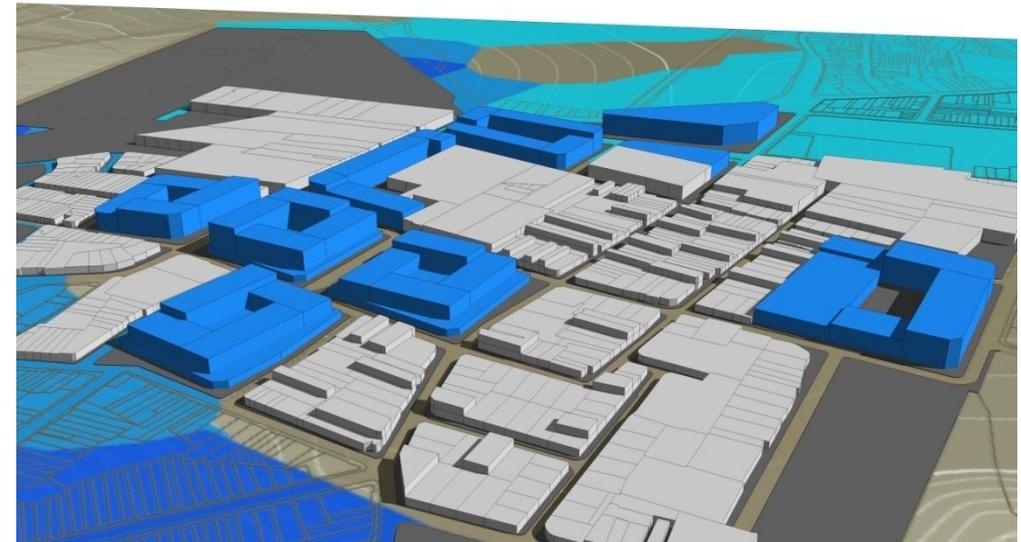
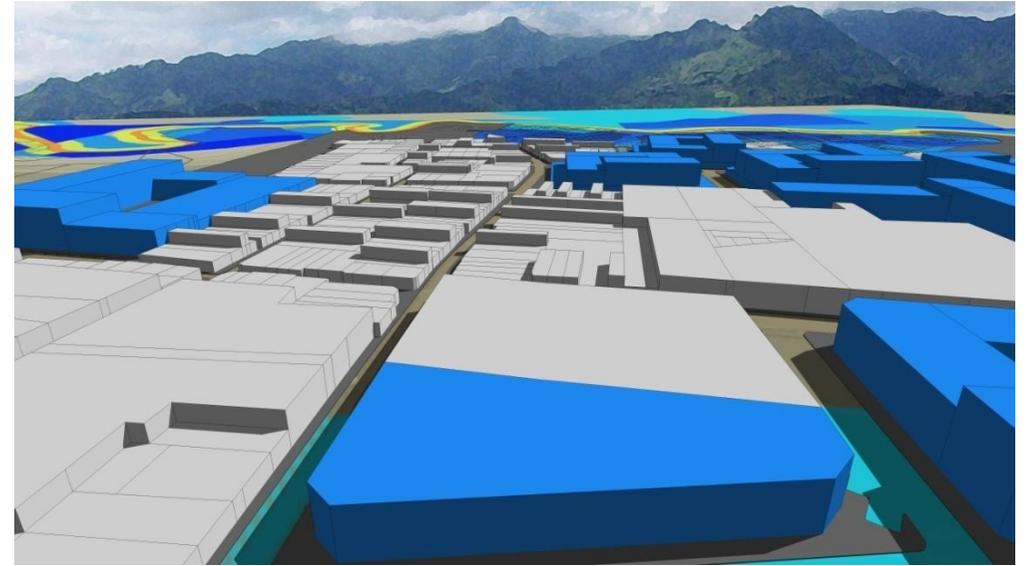
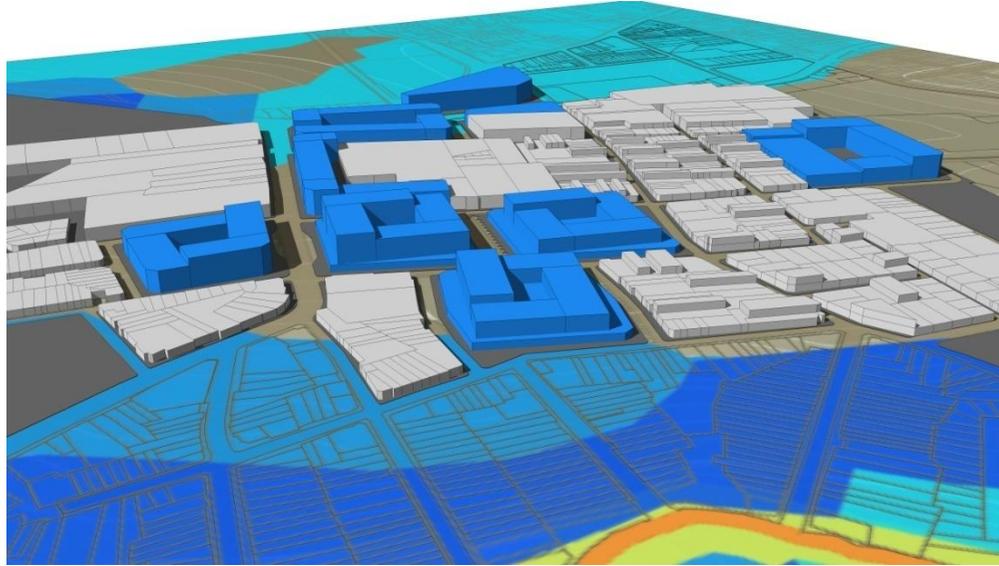
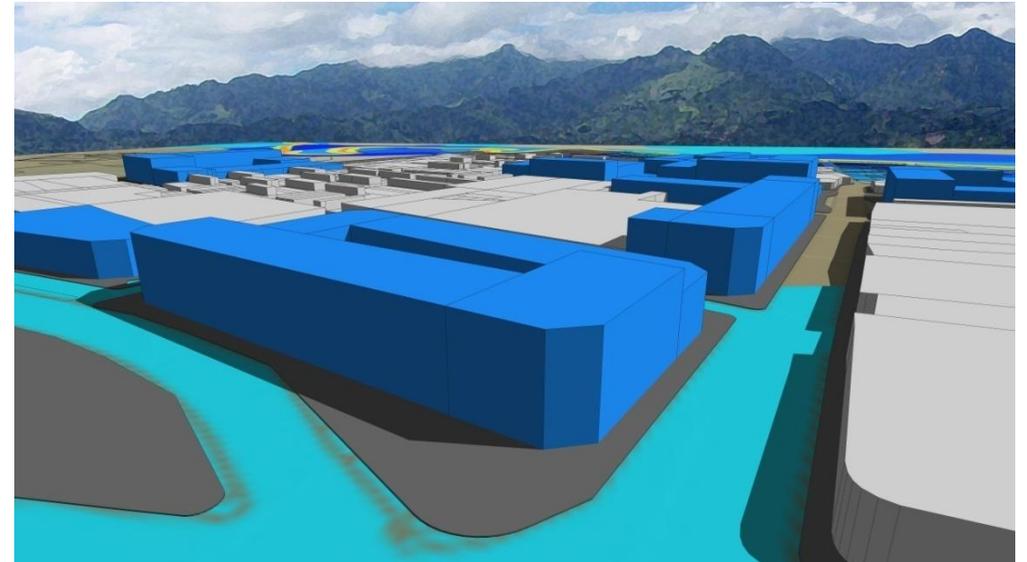


Imagen de propuesta a largo plazo 2



Imágenes de propuesta a largo plazo 3, 4 y 5.

Otro elemento determinante en el diseño urbano para Barrio Cuba es el paisaje. Se propone que las nuevas edificaciones sean diseñadas de tal manera que aprovechen las cualidades paisajísticas del sector, donde la escala no sea un factor negativa para estas. Una manera de utilizar la proporción de los elementos arquitectónicos para robustecer esta fortaleza del barrio, es hacer que los elementos construidos dirijan la mirada del peatón hacia las montañas del sur.



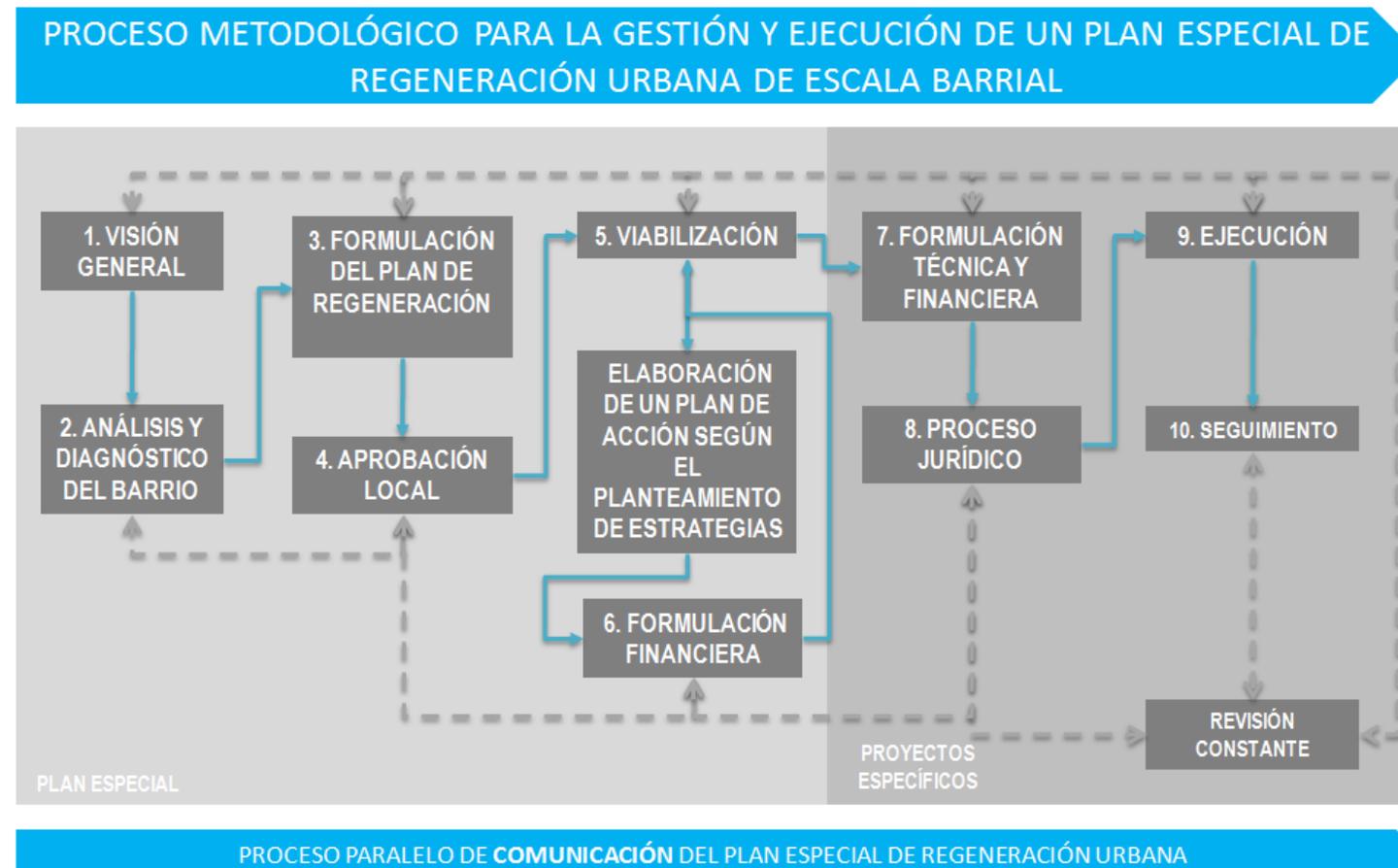
## 6. CAPÍTULO 5: PASOS A CONSIDERAR EN EL PLANTEAMIENTO DE UN PROCESO METODOLÓGICO PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE UN PLAN ESPECIAL DE REGENERACIÓN URBANA DE ESCALA BARRIAL

### 6.1. Descripción general

A partir de lo investigado se planteó un proceso metodológico que, debido a su contenido, podría tomarse como referencia para la elaboración de futuros planes de regeneración urbana en aquellos barrios, de la ciudad de San José, que posean características semejantes a las de Barrio Cuba.

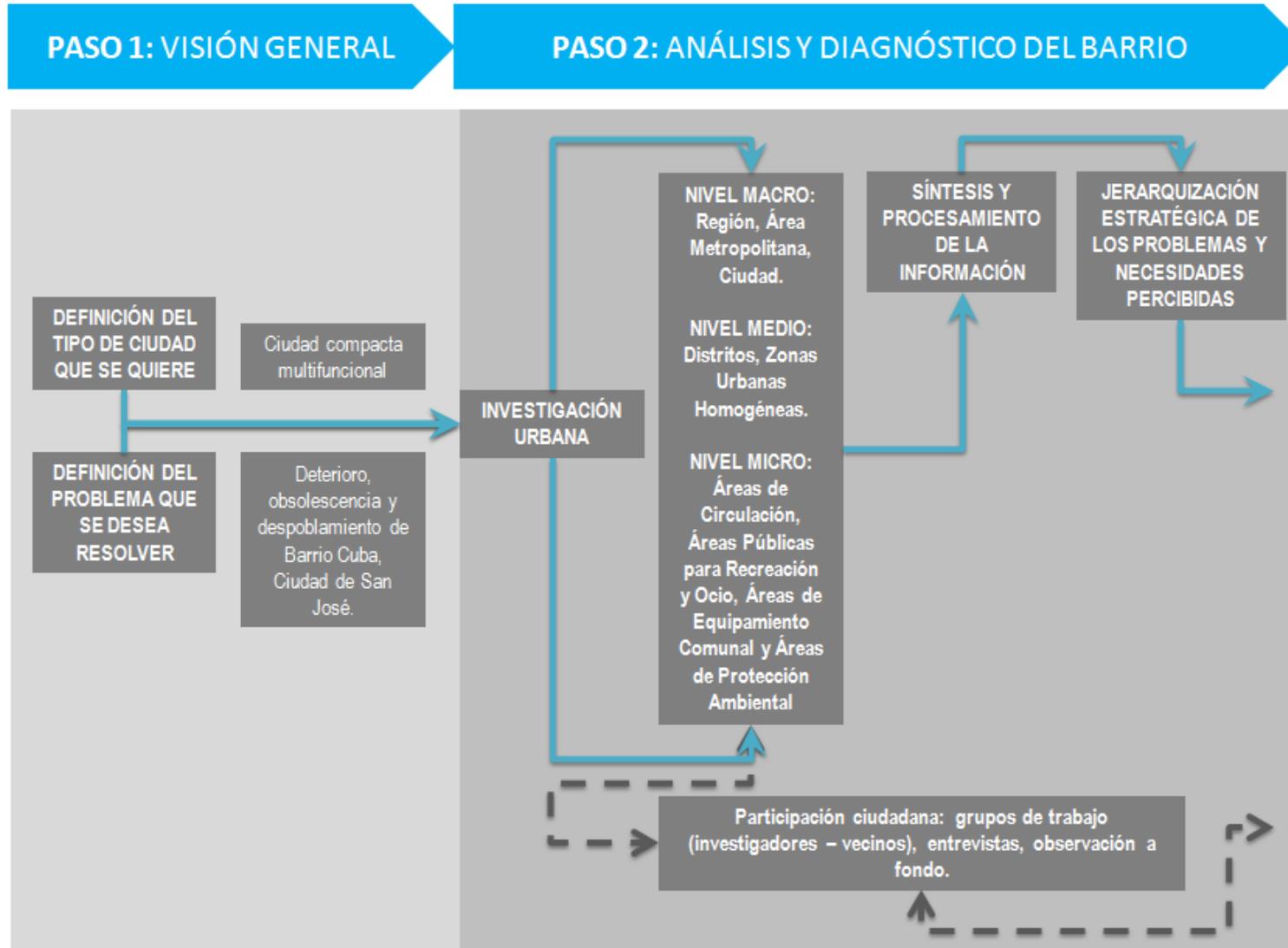
Como se ha mencionado a lo largo de la investigación; está claro que por medio de la regeneración urbana como única herramienta, sería muy difícil el solucionar los problemas de un barrio, es necesaria pero no es suficiente. Haciendo referencia al Capítulo 2 del presente documento, un Plan de Regeneración Integral de Barrio (PRIB) debería estar estructurado de al menos cinco componentes, los cuales son:

- **Social y Cultura**, que busque: generar programas de mejoramiento de la salud pública y la educación (primaria, secundaria, técnica y superior); fortalecer la red de organizaciones comunales y mejorar las condiciones de convivencia y seguridad.
- **Económico**, con el fin de: generar un tejido productivo que fortalezca las economías urbanas de la zona; disminuir el desempleo; garantizar la sostenibilidad económica de los habitantes del barrio y crear alternativas económicas para la reparación de vivienda y/o la adquisición de residencias nuevas por parte de la clase media, media-baja y baja.
- **Urbano**, cuyos objetivos sean: dotar y/o regenerar los equipamientos y espacios públicos del barrio, reubicar las familias asentadas en zonas de riesgo social y ambiental; dotar de vivienda a las



familias reubicadas y a los posibles nuevos habitantes; mejorar las condiciones ambientales y mejorar la infraestructura (sanitaria principalmente) y redes (eléctricas y de telecomunicaciones) del barrio. Este componente se puede subdividir en

cuatro: urbano ambiental, espacio público y equipamiento, vivienda y redes e infraestructura.



- **Legal**, con el cual se agilice los trámites de adquisición de vivienda nueva y de lotes necesarios para dotar de equipamientos y espacios públicos al barrio.

- **Comunicación**, este componente debe trabajar como un eje transversal que promueva estrategias, espacios y medios de comunicación que posibiliten la intervención integral y la relación con actores de su área de influencia. Este eje transversal permite difundir la idea del Plan así como su aceptación y legitimización ante la comunidad.

El Plan Especial de Regeneración Urbana de Escala Barrial es la herramienta para poder cumplir los objetivos del componente urbano del PRIB; este instrumento es esencial para catalizar cambios que, junto a otras medidas, podrían ayudar cualitativa y cuantitativamente a resolver los que se presenten en el barrio que se desee intervenir.

El proceso metodológico para la gestión y ejecución de un Plan Especial está compuesto por diez pasos o fases que son:

- Visión general
- Análisis y diagnóstico del barrio
- Formulación del plan de regeneración
- Aprobación local

- Viabilización
- Formulación financiera de Plan
- Formulación técnica y financiera (a partir de este punto le proceso metodológico se enfatiza en los proyectos urbanos planteados)
- Ejecución
- Seguimiento

## 6.2. PASO 1: Visión general

Es necesario definir el tipo de ciudad que se quiere, que se visualiza. En palabras de Leinberger (2005): “iniciar un viaje, especialmente uno tan arduo como revitalizar un centro de ciudad deprimido, requiere de intención”.

Paralelamente a esto, es indispensable tener claro el problema que se desea solucionar. En el contexto regional del Gran Área Metropolitana (GAM) del Valle Central de

## PASO 2: ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL BARRIO



Costa Rica, la visión urbana que se espera alcanzar es la de un sistema de ciudades compactas multifuncionales. Mientras que el problema con el cual inició esta investigación y por ende alentó a la creación del proceso metodológico que se describe es el deterioro, obsolescencia y despoblamiento de Barrio Cuba, Ciudad de San José.

## 6.3. PASO 2: Análisis y diagnóstico del barrio

El siguiente paso es diagnosticar la situación presente del barrio que se estudia; en las tres escalas de intervención del diseño urbano: nivel macro, medio y micro. Debido a que el objetivo está planteado a una escala distrital o de una zona urbana homogénea, se debe profundizar en el análisis urbano a nivel medio.

### 6.3.1. Nivel Macro

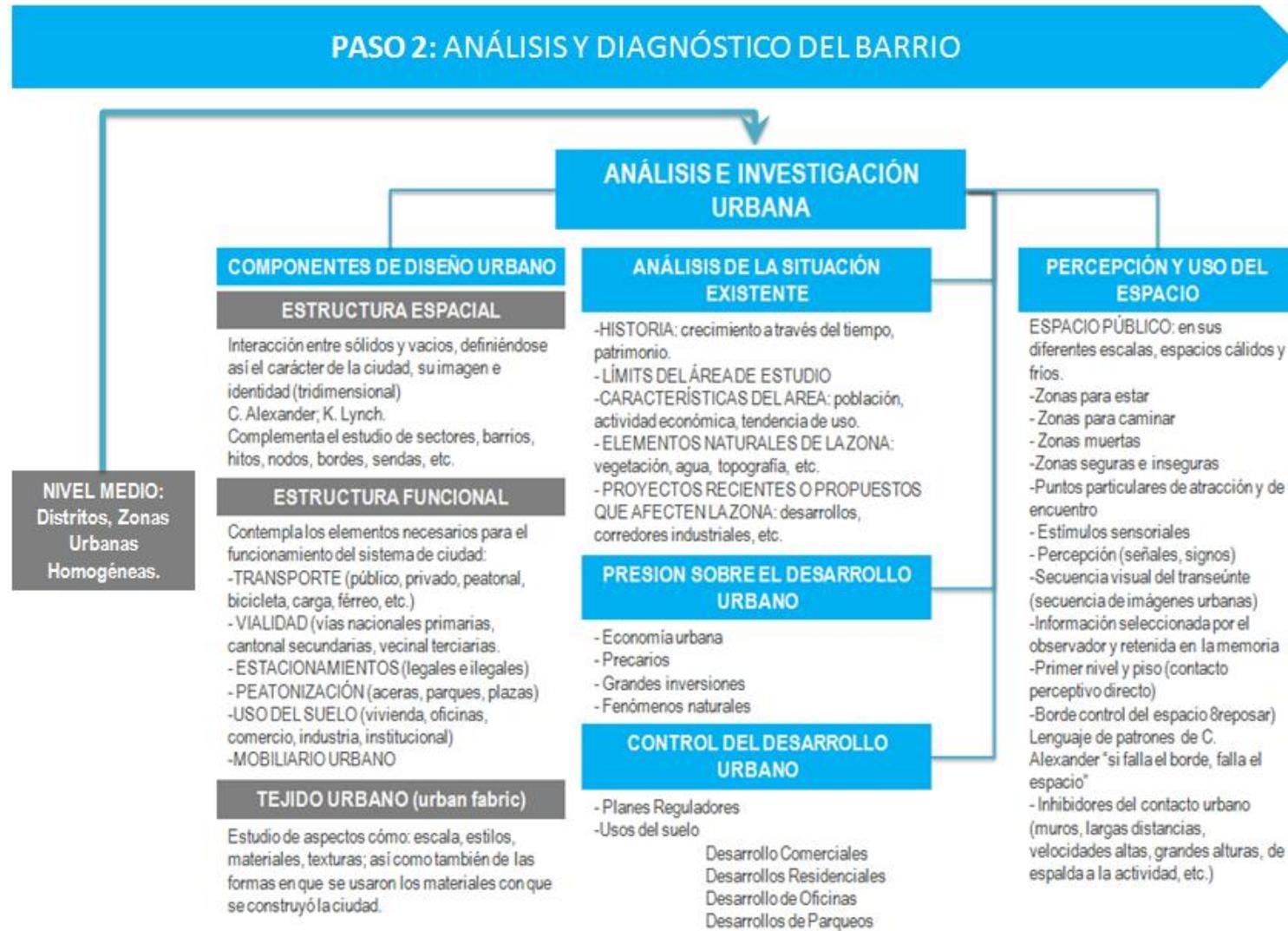
El nivel macro comprende a la región, al área metropolitana o a la Ciudad a la cual pertenece el barrio. Es necesario conocer el desarrollo de este a través del tiempo del contexto urbano; una vez determinado lo anterior se procede a analizar sistemáticamente al barrio dentro de este nivel.

### 6.3.2. Nivel Medio

Este nivel de investigación estudia los distritos o zonas homogéneas urbanas. El análisis abarca:

- Los componentes de diseño urbano
- La situación existente
- La presión sobre el desarrollo urbano
- El control de desarrollo urbano, el proceso de desarrollo y las tendencias inmobiliarias.
- La percepción y el uso del espacio público de la población residente

La participación de la comunidad en este análisis es vital para conocer realmente cuáles son los principales problemas urbanos que les afectan.



**PASO 2: ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL BARRIO**



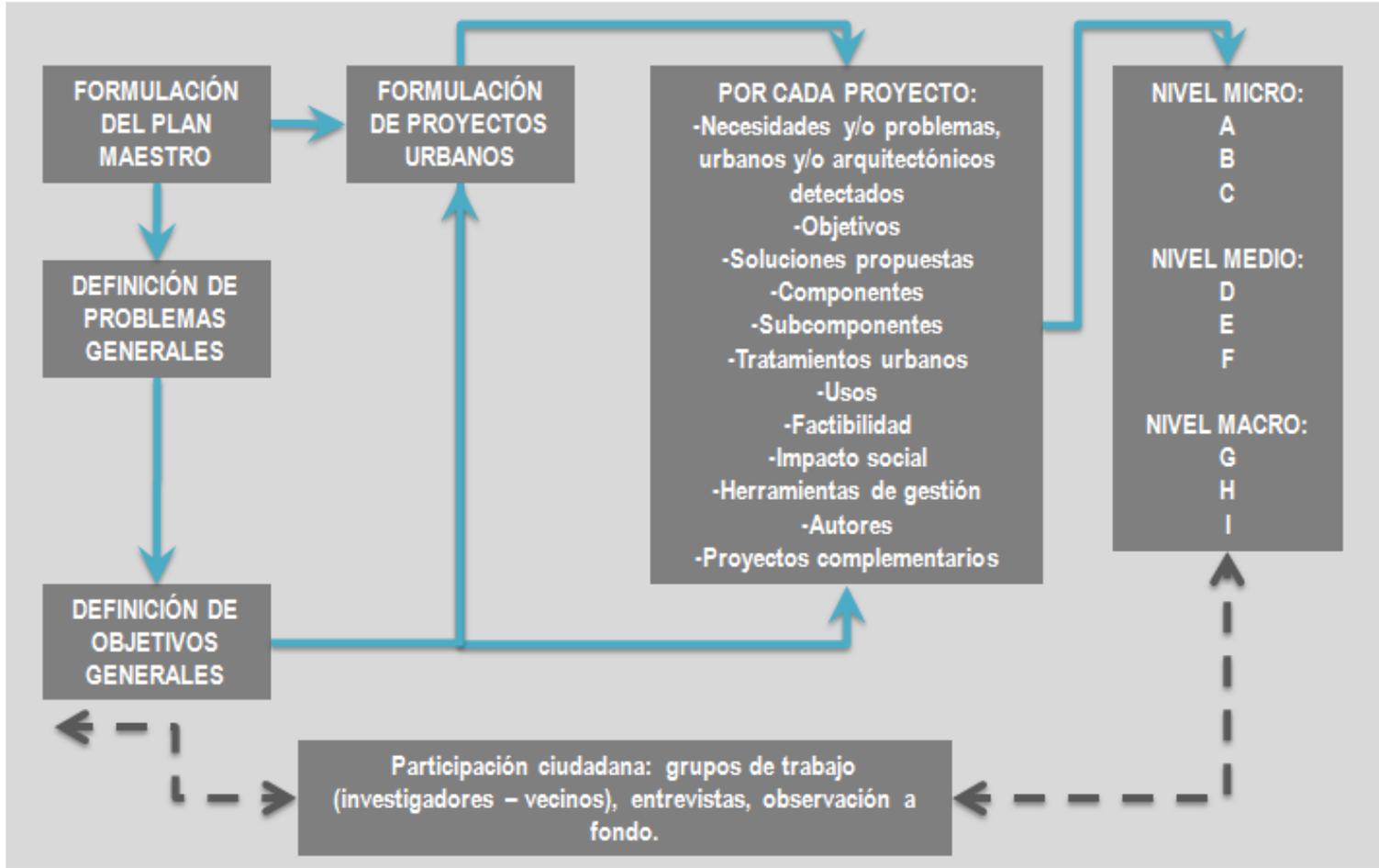
**6.3.3. Nivel Micro**

Como ya se mencionó en el Capítulo 3, en la indagación urbana se realizan dos tipos de estudio a nivel micro; el primer tipo es la investigación de la vida urbana, la cual involucra la recolección de datos sobre gente y las actividades que se relacionan en los distintos espacios públicos específicos. Este tipo de investigación contempla: conteos peatonales, edad, género de los usuarios, actividades estacionarias y otras actividades públicas que dependen tanto del clima como del momento del día.

El segundo tipo de estudio a esta escala es la investigación de las características físicas del espacio público; la cual es un registro de los elementos físicos permanentes del espacio y que no dependen del tiempo ni condiciones climáticas. Este diagnóstico se basa en los elementos, que según Brenes (1995), debe poseer un diseño de espacio público, a partir de estas premisas; vistas como un ideal; se evalúa la situación del espacio público en el barrio a nivel cero.

Mediante el análisis de los datos suministrados por estas dos investigaciones se describe la condición presente de un espacio público en específico que se desea intervenir.

## PASO 3: FORMULACIÓN DEL PLAN DE REGENERACIÓN



### 6.4. PASO 3: Formulación del Plan de Regeneración

A partir de la interpretación de toda la información recolectada se confecciona el plan maestro urbano y las propuestas que componen el Plan Especial de Regeneración Urbana de Escala Barrial; que satisfaga la solución de los problemas que aquejan a la comunidad.

Según lo expuesto en el Capítulo 4, es preciso entender que las respuestas que contempla la regeneración urbana no son inmediatas, conllevan periodos de ejecución según la capacidad técnica, financiera y política de la zona urbana en cuestión; por lo tanto las soluciones planteadas deben poseer una visión en común que las integre, un hilo conductor que a través del tiempo consolide esa imagen urbana proyectada por la comunidad.

El Plan Maestro se puede dividir en tres etapas “evolutivas” según la factibilidad temporal de las propuestas: corto, mediano y alto plazo; aplicadas a las escala de intervención del diseño urbano: nivel micro, medio y marco. Cada planteamiento debe girar en torno a resolver la situación problemática del barrio en estudio.

En cada etapa evolutiva se presentan las propuestas urbanas y/o arquitectónicas, las cuales se pueden explicar mediante la descripción de los siguientes elementos estructurantes:

- Necesidades y/o problemas urbano-arquitectónicos detectados
- Objetivo
- Soluciones propuestas
- Componentes del proyecto

## PASO 4: APROBACIÓN LOCAL



- Subcomponentes del proyecto
- Tratamientos urbanos
- Usos
- Factibilidad
- Impacto Social
- Herramientas de Gestión
- Autores
- Proyectos Complementarios
- Mapas e imágenes ilustrativas

### 6.5. PASO 4: Aprobación local

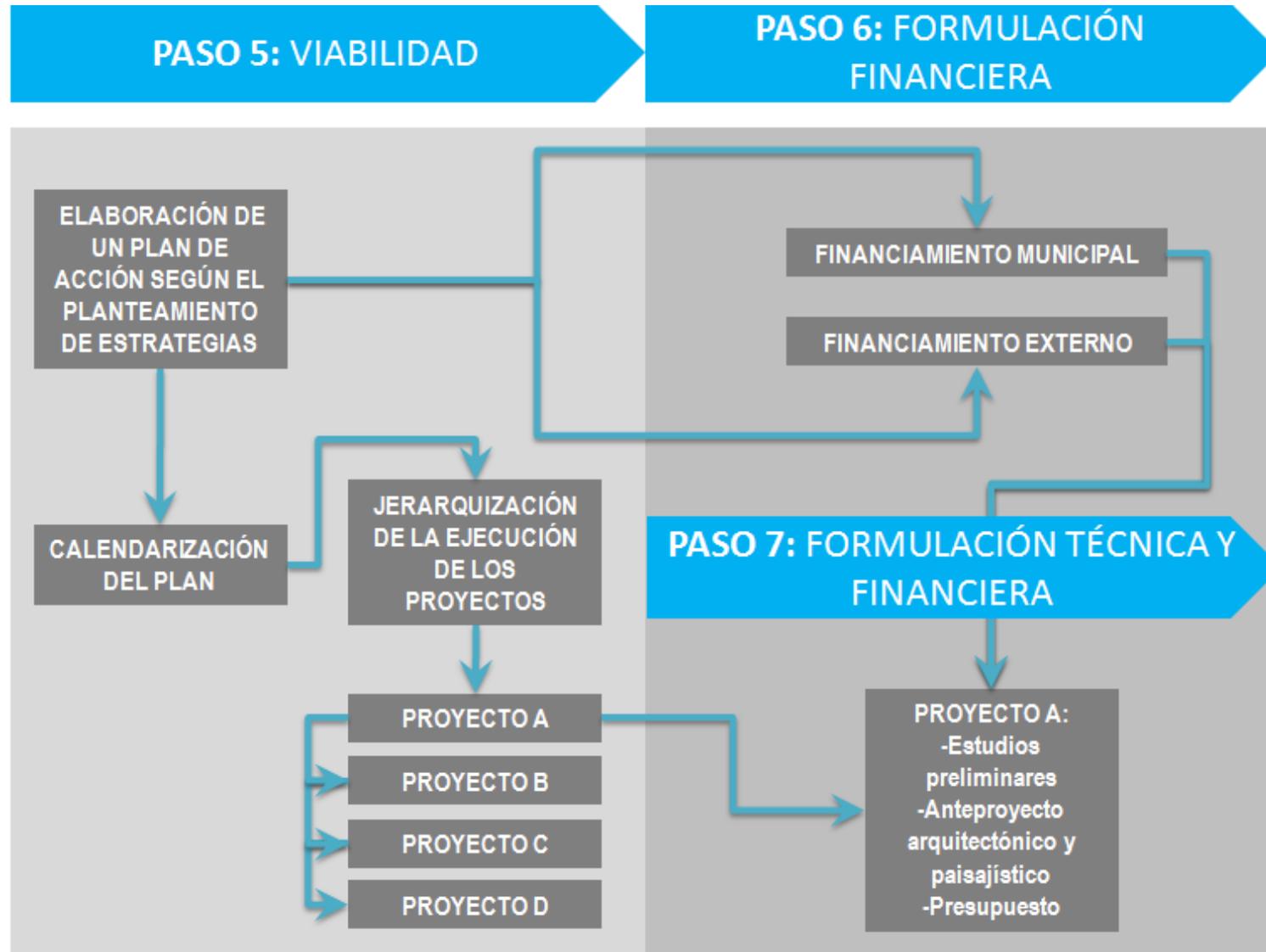
Una vez completo el Plan como propuesta teórica; al ser este un proceso abierto; es momento de presentarlos ante las autoridades locales y estatales para su adecuada discusión, necesaria revisión y eventual modificación. Una vez alcanzado un consenso se procede a legitimizar el Plan, mediante su presentación ante el Consejo Municipal para su aprobación en firme.

### 6.6. PASO 5: Viabilidad

Al haberse aprobado el Plan especial de Regeneración urbana se debe proceder a elaborar un Plan de Acción según un planteamiento de estrategias que permitan la ejecución de cada proyecto en un tiempo determinado. Es preciso jerarquizar dicha realización en función de los objetivos planteados desde el inicio de la gestión del Plan.

### 6.7. PASO 6: Formulación financiera

Cuando ya se conoce qué se va hacer, cómo se va hacer y cuando se va hacer; es necesario saber con cuáles recursos se puede realizar tanto el Plan a través del tiempo determinado para su ejecución como el de todos los proyectos que los componen.



A partir de este punto se hace énfasis en los proyectos de mejora o construcción de nuevo espacio público. Los procedimientos metodológicos generales pueden ser aplicados a cualquier tipo de proyectos; sin embargo, la particularidad que se describe a continuación aplica a los espacios públicos.

### 6.8. PASO 7: Formulación técnica y financiera por proyecto

Esta fase, al igual que las tres siguientes, está basada en el modelo de gestión de proyectos de espacio público del CFIA (2008).

La formulación técnica contempla:

- Levantamiento topográfico
- Estudios de suelo
- Valoración ambiental y/o paisajística
- Valoración de la red vial
- Valoración de la información catastral
- Anteproyecto arquitectónico

Una vez planteado el proyecto es preciso realizar un presupuesto detallado de lo que costará la obra.

### 6.9. PASO 8: Proceso jurídico por proyecto

El CFIA (2008) señala que las acciones que se deberían realizar durante el procesamiento legal son:

- Acuerdo municipal
- Aprobación de la contraloría
- Reserva presupuestaria para el proyecto
  
- Estudios económicos y financieros
- Presentación a la contraloría
- Definición de procedencia de recurso
- Publicación en el periódico oficial La Gaceta

Ahora bien el proceso de contratación depende del tipo de licitación mediante la cual

se adjudique la obra; los tres tipos de procesos que apunta el CFIA (2008) son:

- Licitación pública
- Licitación por registro / restringida
- Licitación con financiamiento

### 6.10. PASO 9: Ejecución por proyecto

Esta fase contempla el diseño definitivo y el proceso de construcción.

El diseño definitivo debe contener, según el CFIA (2008):

- La adjudicación de la Licitación y firma del contrato
- Juego de planos arquitectónicos
- Proyecto paisajístico
- Proyecto de ingeniería
- Proyectos de las instituciones que ofrecen los distintos Servicios Públicos

- Cantidades de obra
- Presupuesto definitivo
- Permisos ante entidades requeridas
- Visado de planos eléctricos
- Presentación ante el CFIA - formulario de exoneración administrativa pública
- Pago de impuestos / exoneración

La construcción implica:

- La adjudicación de la Licitación y firma del contrato
- El acta de inicio
- La construcción



- El acompañamiento y supervisión del proyecto en construcción
- Entrega de obra

### 6.11. PASO 10: Seguimiento por proyecto

Por último, el CFIA (2008) señala que las acciones necesarias para el mantenimiento de la obra construida son:

- Definición del esquema de mantenimiento
- Promoción ante la comunidad
- Definición responsable del mantenimiento
- Evaluación del impacto y equilibrio de la obra
- Ajustes y mantenimiento

### 6.12. Autores

Los autores participantes en el proceso de regeneración urbana; como también en la creación de espacio público; en Costa Rica son se exponen en la Tabla N° 27.

Tabla N° 27 Autores participantes en la regeneración urbana en Costa Rica		
Nivel local o Municipal	Nivel Nacional o Estatal	Sector privado
Alcalde. Consejo Municipal. Tesorería y contaduría. Proveduría. Catastro. Ingeniería / Dependencia para generar proyecto. Organizaciones Comunales.	MOPT. MINAE. SETENA. Ministerio de Salud. Contraloría General de la República. Energía eléctrica: ICE, CNFL, ESPH, JASEC, etc. Agua potable, acueductos y alcantarillado: AYA, ESPH, acueductos rurales y acueductos privados. Cable / internet: Cable Tica, AMNET. INVU. IFAM. Entidades Bancarias Públicas y Privadas. Registro de la Propiedad. Universidades Públicas que imparten la carrea de Arquitectura: UCR – ITCR.	CFIA Consultores en ingeniería. Consultores en topografía. Consultores en arquitectura, urbanismo y paisajismo. Consultores en suelo. Diseñadores / Constructores. Consultores externos. Entidades publicitarias. Universidades Privadas que imparten la carrera de Arquitectura.

Basado en CFIA (2008)

## 7. CONCLUSIONES

### 7.1. Conclusiones y recomendaciones

- 7.1.1. Fue posible formular una conceptual que respalda el proceso metodológico propuesto para generar el Plan Especial de Regeneración Urbana de Barrio Cuba. Lo anterior gracias a: la explicación de las teorías urbanas que analizan y describen el fenómeno del deterioro, obsolescencia y despoblamiento de la ciudad; la conceptualización del “lugar” y de “barrio”; la contextualización histórico-espacial del barrio en Costa Rica; la conceptualización del “Barrio de fundación obrera”, para el Área Metropolitana de San José; las nuevas teorías de planificación urbana y su aplicación en Costa Rica y la descripción de las pautas para la gestión, el diseño y la seguridad en pro de la regeneración de ciudades.
- 7.1.2. Un Proyecto de Regeneración Integral de Barrio (PRIB); cuyo objetivo sea contrarrestar los efectos de la etapa de deterioro, obsolescencia y despoblamiento en que se encuentra una localidad; es una solución tanto coherente como aplicable en los Centros Metropolitanos del Gran Área Metropolitana de Costa Rica. Lo anterior se concluye gracias al análisis del trabajo que se está efectuando –académica y oficialmente- a nivel local y estatal en lo que respecta a la regeneración de barrios; como también de casos internacionales donde se aplicó la planificación estratégica para la regeneración urbana con el fin de recuperar el carácter residencial y el sentido de comunidad en la estructura de barrios tradicionales.

Las recomendaciones; con respecto a este tema; son:

#### **Recomendaciones aplicables en la ciudad de San José**

- Vincular coherentemente en los diferentes niveles las herramientas de planificación urbana, tales como el Plan-GAM 2008-2030 y el Plan Director Urbano de la Municipalidad de San José.
- La Municipalidad de San José es la llamada a ser el órgano gestor del repoblamiento y la regeneración de las áreas urbanas centrales de la ciudad capital; al complementar y desarrollar planes espaciales como el generado para Barrio Cuba, entendiéndolo como un Plan Parcial. De no ser así el desarrollo (o deterioro) urbano continuaría comandado por las fuerzas económicas.
- Para regenerar y repoblar toda la ciudad, la Municipalidad necesita crear una Compañía de Desarrollo Catalítico, sin fines de lucro, ligada a esta que, junto al departamento de Mejoramiento de Barrios, agilice el proceso de gestión y ejecución de los posibles Planes de Regeneración Integral de Barrios (PRIB) para las áreas urbanas centrales degradadas. Esta compañía puede ser una evolución de la actual Oficina para el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José; contando esta nueva empresa de una mayor flexibilidad administrativa y financiera que la actual dependencia municipal.
- Focalizar los esfuerzos e iniciativas municipales, planteados en los posibles PRIB, hacia los actuales barrios de atención prioritaria del Departamento de Mejoramiento de Barrios de la Municipalidad de San José.
- Para cada PRIB es necesario crear una Comisión Local de Planificación, como unidad ejecutora específica perteneciente a la Compañía. Este sub-órgano garantiza una permanente, ordenada y dirigida participación de la comunidad en forma dirigida. Se debe conformar por técnicos; responsables de implementar las herramientas propuestas por el Plan PRUGAM 2008-2030 y el PDU-MSJ; la comunidad e inversionistas. La incorporación de estos actores facilita la apropiación de las iniciativas, su ejecución y seguimiento por parte de los participantes. La Ley de Planificación, Sección Tercera, Capítulo Primero, establece que estas comisiones se deben integrar por no menos de tres personas y no más de siete, en la cual deben estar representados los regidores, los funcionarios administrativos y los miembros de la comunidad.
- La Compañía debería estar capacitada para comprar tierras en función del desarrollo del repoblamiento; así como también debe estar capacitada para negociar con los propietarios de tierras, inversionistas, desarrolladores y clientes para

garantizar que el producto final sea el esperado por parte de las autoridades locales y gubernamentales.

- Dentro de los planes municipales debe contemplarse el desarrollo de vivienda de interés social dentro de los proyectos para clase media en la capital. Donde se coordine con el Banco Nacional Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) la generación de alternativas financieras atractivas para la compra de vivienda; nueva o rehabilitada; en las áreas urbanas centrales degradadas tanto para la clase media como del sector económico más vulnerable. Esto con el fin de solucionar los problemas de incapacidad de acceder a soluciones habitacionales gestionadas por el sector privado.
- Crear una Bolsa de Demanda Residencial y otra de Oferta de Terrenos, que agilice el proceso de repoblamiento en los barrios de atención prioritaria.
- Fortalecer los equipamientos urbanos actuales en función de incentivar el interés de los posibles nuevos habitantes y usuarios de la ciudad.
- Coordinar los intereses públicos con los intereses privados, mediante la actuación pública en materia urbanística, legal y financiera; ofreciendo al sector privado las mejores condiciones urbanas y la plataforma legal para actuar, así como también los incentivos fiscales para que inviertan en la ciudad.
- Vincular a las empresas nacionales e internacionales en la ejecución y/o financiación de los PRIB para las áreas urbanas centrales degradadas.

#### Recomendaciones aplicables en Barrio Cuba

- Hacer uso para la ejecución del Plan Especial de Regeneración de Barrio Cuba de herramientas tales como:
  - Programas para el desarrollo de medianas, pequeñas y micro empresas; de las diferentes entidades financieras del Sistema Bancario Nacional.

- Programa de reparación, ampliación, mejora o terminación de vivienda (RAMT) del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI).
  - Programa ABC-Vertical (ahorro-bono-crédito para la construcción de viviendas en condominio verticales) del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI).
  - Programa “Bono Comunitario” del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI).
- Según las lecciones aprendidas es recomendable que los PRIB, como el de Barrio Cuba, presenten los siguientes componentes:
    - **Social y Cultura**, que busque: generar programas de mejoramiento de la salud pública y la educación (primaria, secundaria, técnica y superior); fortalecer la red de organizaciones comunales y mejorar las condiciones de convivencia y seguridad.
    - **Económico**, con el fin de: generar un tejido productivo que fortalezca las economías urbanas de la zona; disminuir el desempleo; garantizar la sostenibilidad económica de los habitantes del barrio y crear alternativas económicas para la reparación de vivienda y/o la adquisición de residencias nuevas por parte de la clase media, media-baja y baja.
    - **Urbano**, cuyos objetivos sean: dotar y/o regenerar los equipamientos y espacios públicos del barrio, reubicar las familias asentadas en zonas de riesgo social y ambiental; dotar de vivienda a las familias reubicadas y a los posibles nuevos habitantes; mejorar las condiciones ambientales y mejorar la infraestructura (sanitaria principalmente) y redes (eléctricas y de telecomunicaciones) del barrio. Este componente se puede subdividir en cuatro: urbano ambiental, espacio público y equipamiento, vivienda y redes e infraestructura.
    - **Legal**, con el cual se agilice los trámites de adquisición de vivienda nueva y de lotes necesarios para dotar de equipamientos y espacios públicos al barrio.

- **Comunicación**, este componente debe trabajar como un eje transversal que promueva estrategias, espacios y medios de comunicación que posibiliten la intervención integral y la relación con actores de su área de influencia
  - Todo lo anterior debe ser coordinado por una Gerencia Municipal que garantice la perfecta coordinación en el diseño, ejecución y seguimiento del PRIB.
  - Sistematizar los problemas; utilizando el esquema de planificación propuesto por el PRUGAM a escala local; que la comunidad debe enfrentar con el fin de lograr una regeneración integral.
  - Se debe vincular a las organizaciones comunales de Barrio Cuba en función de conocer la percepción y uso del espacio público y de identificar los principales problemas urbanos que son necesarios solucionar. También es necesaria esta vinculación para dar identidad al proyecto y lograr la adhesión de la sociedad local.
  - Esta participación comunitaria es indispensable en todo el proceso de gestión, ejecución y seguimiento del proyecto.
- 7.1.3. El diagnóstico a nivel urbano intermedio –escala de distrito o zona homogénea- de Barrio Cuba, provoca una visión negativa o desfavorable de dicha área urbana. Los principales problemas urbanos de este barrio son:
- Desintegración entre espacio público y equipamientos urbanos; así como cerramiento del primero -visual, físico y/o económico- lo cual provoca poca o nula comunión de este con el contexto urbano.
  - Priorización del uso de la estructura vial de Barrio Cuba por parte del transporte privado e industrial, interrumpiendo el flujo constante y seguro tanto del transporte público como de la circulación peatonal.
  - Contracción en el desarrollo residencial de Barrio Cuba; contraponiéndose a la demanda de esta; generada, la reducción, a partir de la escasa inversión pública –

local o estatal- y privada en la reparación, ampliación o construcción de unidades de vivienda en esta zona.

- 7.1.4. El Plan Maestro Urbano de Barrio Cuba; propuesto; es una pieza necesaria en el esfuerzo de regenerar las condiciones urbanas de dicho barrio. La propuesta gira en torno a crear una Trama Urbana de Integración, compuesta por puntos de encuentros que integren las zonas aisladas a la dinámica barrial; que una, tanto las nuevas como las tradicionales, zonas de tensión del barrio; que genere un ambiente agradable, seguro, de carácter vecinal y que ayude a consolidar el nuevo modelo urbano propuesto por el PRUGAM. El planteamiento también contempla el desarrollo de proyectos de uso mixto, entre los que se vislumbran: el residencial, el comercial, el industrial de bajo impacto ambiental y el mercado de oficinas.
- 7.1.5. A partir de lo investigado se plantearon nueve pasos a considerar en el planteamiento de un proceso metodológico que; debido a su contenido; podría tomarse como referencia para la elaboración, gestión y ejecución de futuros planes de regeneración urbana en aquellos barrios, de la ciudad de San José, que posean características semejantes a las de Barrio Cuba. Las fases propuestas dentro de este proceso metodológico son:
- Visión general,
  - análisis y diagnóstico del barrio,
  - formulación del plan de regeneración,
  - aprobación local,
  - viabilización,
  - formulación financiera de Plan ,
  - formulación técnica y financiera (a partir de este punto le proceso metodológico se enfatiza en los proyectos urbanos planteados),
  - ejecución y
  - seguimiento.

## 7.2. Logros

Los dos principales logros de la presente tesis son:

- 7.2.1. Un Plan Especial, de escala local, para la Regeneración Urbana de Barrio Cuba. Mediante el Plan Maestro; contenido en dicha propuesta; se pueden dirigir los esfuerzos de manera lógica y ordenada para mejorar las condiciones urbanas del barrio.
- 7.2.2. Un procedimiento metodológico cómo referencia para la elaboración de futuros planes de regeneración urbana en aquellos barrios, de la ciudad de San José, que posean características semejantes a las de Barrio Cuba.
- 7.2.3. Atención e interés en el proyecto por parte del Departamento de Mejoramiento de Barrios de la Municipalidad de San José; así como de las organizaciones comunales de Barrio Cuba. Esto representa el primer paso hacia la regeneración urbana de dicha localidad.

## 7.3. Limitaciones

- 7.3.1. Costa Rica no posee precedentes en cuanto a planteamientos de procesos metodológicos, para la regeneración urbana de barrios; de fundación obrera; pertenecientes a los Centros Metropolitanos de la GAM. Debido a esto se dificulta el poder dirigir esfuerzos y recursos para la recuperación urbana de estas áreas urbanas.
- 7.3.2. En la actual legislación costarricense los Planes Especiales, según Alfaro (2004) no constituyen una figura jurídica y sus propuestas o determinaciones no son vinculantes. El valor de los planes; el cual es la expresión de los objetivos y

propuestas de la colectividad urbana y territorial; depende del peso político de las instituciones públicas y privadas participantes en la elaboración del plan. Lo anterior obstaculiza la ejecución de estos.

- 7.3.3. Las limitaciones económicas y legales de las municipalidades en Costa Rica, dificulta la acción pronta en función de la regeneración de las áreas urbanas degradadas que se encuentren en su jurisprudencia. Esto se ve agravado con el desinterés privado de invertir en las áreas urbanas centrales degradadas, debido tanto a la especulación como a la lenta y enmarañada burocracia.

## 7.4. Proyecciones

- 7.4.1. Influir en la planificación local de la ciudad de San José; especialmente en el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José.
- 7.4.2. Incentivar la participación pública y privada en la investigación, elaboración, gestión y ejecución de Planes Integrales de Regeneración de Barrios.
- 7.4.3. Generar el interés de las Universidades; públicas y estatales; en la investigación y elaboración de Proyectos de Graduación con de temas como:
  - Modelo Metodológico para la Regeneración Urbana de Barrios de Fundación Obrera de los Centros Metropolitanos de la GAM, Costa Rica.
  - Trama Urbana de Integración; Barrio Cuba, San José.
  - Centro Comunitario de Barrio Cuba, San José.
  - Propuesta para el Nuevo Complejo Deportivo “Moreno Cartín” de Barrio Cuba, San José.

## 7. BIBLIOGRAFÍA

### Libros

- Alcaldía de Medellín (2006) **Plan parcial de mejoramiento integral del barrio Moravia, documento técnico, tomo 1**. Departamento Administrativo de Planeación, Alcaldía de Medellín, Medellín.
- Alcaldía de Medellín (2006) **Decreto 1958 del 2006**. Gaceta Oficial del Municipio de Medellín, Medellín.
- Altezor, Carlos (1986) **Arquitectura Urbana en Costa Rica: exploración histórica 1900 – 1950**. Editorial Tecnológica de Costa Rica. Cartago.
- Becerra P., Govan; Cubillo Q., Roberto; Sánchez J., Francisco (1997) **Diagnóstico de Barrio Cuba**. Instituto Mixto de Ayuda Social, Oficina Regional Cristo Rey, San José.
- Brenes Mata, Eduardo (1995) **Peatonización: una opción para el rescate urbano**. Editorial Tecnológica de Costa Rica, Cartago.
- Brenes, Alban (1987) **Los trabajos finales de graduación: su elaboración y presentación en las Ciencias Sociales**. Editorial Universidad Estatal a Distancia, San José.
- Campos, Fernando; Yávar, Paulina (2004) **Documento de trabajo INVI N°5: lugar residencial, propuesta para el estudio del hábitat residencial desde la perspectiva de sus habitantes**. Instituto de la Vivienda (INVI) de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, Santiago de Chile.
- Castells, Manuel (1971) **Problemas de investigación en sociología urbana**. Siglo veintiuno editores S.A., México.
- CEPAL (2003) “Ciudad y centros históricos: Centros históricos y actores patrimoniales”, **La ciudad inclusiva**. Publicación de las Naciones Unidas, Santiago. pp. 129-152.
- CEPAL (2003) “Ciudad y economía: la Ciudad eficiente”, **La ciudad inclusiva**. Publicación de las Naciones Unidas, Santiago. pp. 11-27.
- Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (2008) **Guía para el Diseño y Construcción del Espacio Público en Costa Rica**. Editorial Gozaka, San José.
- Corporación para el Desarrollo de Santiago (1997) **Santiago una comuna de barrios**. CORDESAN, Santiago.
- Costa Rica, Leyes y Decretos (2004) **DECRETO N° 31730-PLAN-MIVAH (Repoblamiento Urbano)**. Costa Rica: Presidencia de la República, San José.
- Costa Rica, Leyes y Decretos (2004) **DECRETO NO. 31777- MIVAH-MIDEPLAN (Planificación del desarrollo urbano de interés público)**. Costa Rica: Presidencia de la República, San José. (Versión digital)
- Ducci, María Elena (1989) **Introducción al urbanismo: conceptos básicos**. 2da ed. Editorial Trillas, México D.F.
- Fernández Güell, José Miguel (1997) **Planificación estratégica de ciudades**. 2da. ed. Editorial Gustavo Gili S.A., Barcelona.

- Fonseca, Elizabeth y otros (1998) **Historia de la Arquitectura en Costa Rica**. Fundación Museos del Banco Central de Costa Rica, San José.
- Grupo Editorial Océano (1987) **Costa Rica: su historia, tierra y gentes (volumen II)**. Ediciones Océano-Éxito, S.A. Barcelona.
- Hernández G., Gabriela (2005) **Regeneración y repoblamiento urbano de la ciudad de San José de Costa Rica. Propuesta de una estrategia de promoción**. *Revista Rhombus* ISSN 1659-1623, Vol. 2, N°4 Setiembre-Diciembre. ULACIT, San José.
- Hernández S., Roberto; Fernández C., Carlos; Baptista L., Pilar (2003) **Metodología de la investigación**. 3ra ed. McGraw-Hill Interamericana, México.
- Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (1985) **Atlas Cantonal de Costa Rica**. Biblioteca Virtual en Población y el Centro Centroamericano de Población, San José.
- Instituto Tecnológico de Costa Rica (s.f.) **Reglamento de Trabajos Finales de Graduación**. ITCR, Cartago.
- Jacobs, Jane. (1973) **Muerte y vida de las grandes ciudades**. 2da ed. Ediciones Península, Madrid.
- Janoschka, Michael (2005) "De ciudades dispersas perforadas: Una nueva fase de transición demográfica y sus consecuencias morfológicas" **Gobernanza, competitividad y redes: la gestión en las ciudades del siglo XXI**. De Mattos, C. et al., Eds.
- Leinberger, Christopher B. (2005) **Turning around downtown: twelve steps to revitalization**. The Brookings Institution - Metropolitan Policy Program, Washington D.C.
- Martínez Pa, Teodoro; Mercado, Elia (1992) **Manual de investigación urbana**. Trillas, México.
- Mausbach, Hans (1985) **Introducción al urbanismo: un análisis de los fundamentos de la planificación actual**. 5ta ed. Ediciones G. GILI S.A. de C.V., México.
- Municipalidad de San José (2003) **Diagnóstico de Barrio Cuba**. Municipalidad de San José, Dirección de Desarrollo Humano, Departamento Mejoramiento de Barrios y Gestión Comunal, San José.
- Municipalidad de San José (2007) **Plan de desarrollo municipal 2007-2011**. Municipalidad de San José, San José.
- Municipalidad de San José (s.f.) **Explicación sobre el Plan de Regeneración y Repoblamiento de San José**. Municipalidad de San José, Oficina del Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, San José.
- Munizaga Vigil, Gustavo (1997) **Diseño urbano: teoría y método**. 2da ed. Ediciones Universidad Católica de Chile, Santiago.
- Munizaga Vigil, Gustavo (2000) **Macroarquitectura: tipologías y estrategias de desarrollo urbano**. 2da ed. Alfaomega Grupo Editor S.A. de C.V., México.
- Ordeig C., José María (s.f.) **Diseño Urbano y pensamiento contemporáneo**. Instituto Monsa de Ediciones S.A., Barcelona.
- Plan Nacional de Desarrollo Urbano (2002) **Habitabilidad de la ciudad: proyecto de regeneración para la ciudad de San José**. PNDU, San José.

- Polèse, Mario (1998) **Economía urbana y regional: introducción a la relación entre territorio y desarrollo.** 1era ed. Libro Universitario Regional, Cartago.
- Ponce, Juan Bernal. (1993) **Ciudades de Centroamérica y el Caribe del Siglo XV al Siglo XIX.** 1era ed. Editorial Tecnológica de Costa Rica, Cartago.
- Prinz, Dieter (1986) **Planificación y configuración urbana.** 3ra. ed. Ediciones G. Gili S.A., México.
- PRU-GAM, Proyecto de Planificación Regional y Urbana de la Gran Área Metropolitana del Valle Central de Costa Rica ALA/2002/001-068 (ex CRI/2002/0429) (2007) **Criterios básicos y principios estructurantes para el nuevo plan GAM, planes reguladores, directrices metropolitanas, gestión y cultura urbana.** Departamento de Publicaciones de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz CNFL, San José.
- PRU-GAM, Proyecto de Planificación Regional y Urbana de la Gran Área Metropolitana del Valle Central de Costa Rica ALA/2002/001-068 (ex CRI/2002/0429) (2008) **Plan regional y urbano de la gran área metropolitana de Costa Rica; Tomo I: diagnóstico (documento borrador).** Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, San José.
- PRU-GAM, Proyecto de Planificación Regional y Urbana de la Gran Área Metropolitana del Valle Central de Costa Rica ALA/2002/001-068 (ex CRI/2002/0429) (2008) **Plan regional y urbano de la gran área metropolitana de Costa Rica; Tomo II: pronóstico (documento borrador).** Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, San José.
- Quesada, Florencia y Sanou, Ofelia (1998) “San José: nueva jerarquización urbana en la ciudad moderna”. **Historia de la Arquitectura en Costa Rica.** (pp. 288-289) Fundación Museos del Banco Central de Costa Rica, San José.
- Rojas, E; Rodríguez, E; Wegelin, E (2004) **Volver al Centro. La recuperación de áreas urbanas centrales.** Banco Interamericano de Desarrollo, Washington DC.
- Roth, Leland (1999) **Entender la arquitectura: sus elementos, historia y significado.** Editorial Gustavo Gili, SA. Barcelona.
- Santos, Milton (1973) **Geografía y economía urbanas en los países subdesarrollados.** OIKOS – TAU, S.A., Barcelona
- Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano (2003) **Informe de la Comisión de Repoblamiento y Regeneración de San José.** Municipalidad de San José, San José.
- Solano Mojica, Moisés. (2005) **Código Urbano y de Construcciones.** IJSA Investigaciones Jurídicas S.A., San José. (Versión digital)
- Torres, Pere. (2003) “Las metrópolis: equilibrio interno y proyección global”. **El territorio como sistema.** Barcelona: Diputación de Barcelona.
- Untermann, Richard; Small, Robert. (1984) **Conjuntos de viviendas: ordenación urbana y planificación.** 2da. ed. Ediciones G. Gili S.A., México.
- Vargas, Gerardo; Zamora, Carlos (2000). **El patrimonio histórico-arquitectónico y el desarrollo urbano del distrito del Carmen de la ciudad de San José, 1850-1930.**

Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes (MCJD), Dirección General de Cultura, Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio cultural. San José.

Wingo, Lowdon (1976) Ciudades y espacio: el uso futuro del suelo urbano. OIKOS – TAU, S.A., Barcelona.

*Documentos no publicados*

---

Alcaldía de Medellín (s.f.) Transformación de Medellín, una acción social. Programa: Medellín la más educada, Alcaldía de Medellín, Medellín.

Cecchini, Daniela (2005) Refundación, repoblamiento, recuperación: vivienda económica en la Comuna de Quinta Normal. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile, Santiago.

García, P; Loyola, C; Lacámara, A; Ramírez, C. (2004) Plan estratégico de revitalización de Bilbao Metropolitano. Escuela de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica, Santiago de Chile.

Martínez, Tomás (2006) Antología de lecturas para el curso: Urbanismo y Ordenamiento Territorial I (AU – 4308). Escuela de Arquitectura y Urbanismo, Instituto Tecnológico de Costa Rica, San José.

Martínez, Tomás (2007) Antología de lecturas para el curso: Urbanismo y Ordenamiento Territorial II (AU – 5309). Escuela de Arquitectura y Urbanismo, Instituto Tecnológico de Costa Rica, San José.

Martínez, Tomás (2007) Antología de lecturas para el curso: Urbanismo y Ordenamiento Territorial III (AU – 5310). Escuela de Arquitectura y Urbanismo, Instituto Tecnológico de Costa Rica, San José.

Martínez, C.; Montero, A.; Saavedra, M (s.f.) Plan de renovación de Bilbao y la ría del Nervión. Escuela de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica, Santiago de Chile.

Morales S., Carlos (2007) Algunas reflexiones sobre el mercado de suelo urbano. Texto preparado a partir de las instrucciones desarrolladas en 2005 para diversos módulos del curso a distancia “Mercados de Suelo Urbano en América Latina” impartido en varias ediciones por el Lincoln Institute of Land Policy, Universidad Nacional Autónoma de México, México, D.F.

Rojas, Juan Fernando (2009) Macroproyecto de intervención integral en el barrio Moravia: presentación con información requerida por Jose Pablo Bulgarelli, estudiante de la Escuela de Arquitectura y Urbanismo del instituto Tecnológico de Costa Rica. Alcaldía de Medellín, Medellín.

*Trabajos Finales de Graduación*

---

Aguilar R., Marisol (2004) Barrios sostenibles con participación comunitaria: una opción para la renovación urbana. Tesis sometida a la consideración de la Comisión del Programa de Estudios de Postgrado en Arquitectura, para optar por el grado de Magister Scientiae en Diseño Urbano. Escuela de Arquitectura, Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio.

Bulgarelli, Jose Pablo y Díaz, David (2006) **Vinculación de los sistemas estructurantes del Plan GAM: estructuración, clasificación e integración de los contenidos temáticos por sistemas, e identificación de sus relaciones.** Informe Final de Práctica de Especialidad para optar por el grado de Bachiller en Arquitectura. Escuela de Arquitectura y Urbanismo del Instituto Tecnológico de Costa Rica, San José.

D'avanzo T., Leonardo (2007) **Mejoramiento urbano: urbanización La Libertad 1-2, Pavas.** Trabajo Final de Graduación para optar por el grado de Licenciado en Arquitectura. Escuela de Arquitectura y Urbanismo del Instituto Tecnológico de Costa Rica, San José.

Díaz-del-Castillo F., Diego (2005) **Back to the core: a case study of city center regeneration and repopulation in San José, Costa Rica.** Trabajo Final de Graduación para optar por el grado de Master en Planificación Urbana. School of Urban Planning, McGill University; Montreal.

Marín P., Hannia (2005) **Deterioro y transformación del centro de la ciudad de San José.** Tesis sometida a la consideración de la Comisión del Programa de Posgrado en Arquitectura, para optar por el grado de Magíster Scientiae en Diseño Urbano. Escuela de Arquitectura, Universidad de Costa Rica: Ciudad Universitaria Rodrigo Facio.

#### *Artículos*

---

Murillo, Alvaro (2009: 5 de Abril) "San José perderá dos regidores en el 2010". **La Nación**, sección El País, 6.

Valenzuela, Mauricio (2004). **Programa de repoblamiento de la comuna de Santiago: un programa de gestión urbana.** *Urbano*, mayo, año/vol. 7, número 009. Universidad de BioBío, Concepción.

#### *Trabajos presentados en conferencias*

---

Hernando, Felipe (2007) **Estudio de los barrios preexistentes y emergentes: la trama urbana y su relación con la seguridad. Consideraciones prácticas sobre el urbanismo y la inseguridad.** Trabajo tomado en Ciudades, Urbanismo y Seguridad. Ayuntamiento de Madrid, Área de Gobierno de Seguridad y Servicios a la Comunidad, Coordinación General de Seguridad. Madrid.

Hernando, Felipe. (2008) **La seguridad en las ciudades: el nuevo enfoque de la geoprevención. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008.** Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica, Universidad de Barcelona, Mayo, Barcelona. <<http://www.ub.es/geocrit/-xcol/413.htm>>

González, Ramón; Irigoyen, Jaime; Lee, José y Lerín, Manuel. (2007) **El proyecto renovación urbana para la colonia Juárez, zona rosa, ciudad de México.** Trabajo presentado en el vigésimo segundo Congreso Latinoamericano de Escuelas y Facultades de Arquitectura (CLEFA), Noviembre, La Antigua Guatemala.

Martínez, Tomás (2007) **Conceptos básicos del desarrollo urbano territorial.** Escuela de Arquitectura y Urbanismo del Instituto Tecnológico de Costa Rica, San José

Martínez, Tomás. (2006) **Crecimiento inteligente de ciudades, nuevo urbanismo y políticas de vivienda**. Escuela de Arquitectura y Urbanismo, Instituto Tecnológico de Costa Rica, San José.

Martínez, Tomás (2007) **Rescatando espacios perdidos: imbricaciones urbanas, espacios residuales y plazas enfermas**. Escuela de Arquitectura y Urbanismo del Instituto Tecnológico de Costa Rica, San José.

Martínez, Tomás; Silva, Rodolfo; Palomo, Rogelio. (2006) **Taller de Urbanismo: Densificación Urbana**. Coordinado por la Comisión de Urbanismo del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, San José.

Martínez, Tomás (2007) **Planificación territorio y costos económicos, competitividad de las ciudades**. Escuela de Arquitectura y Urbanismo, Instituto Tecnológico de Costa Rica, San José.

Rau, Macarena (2007) **Recomendaciones para nuevos desarrollos urbanos seguros. Incorporación del CPTED en nuevos desarrollos urbanos**. Trabajo tomado en Ciudades, Urbanismo y Seguridad. Ayuntamiento de Madrid, Área de Gobierno de Seguridad y Servicios a la Comunidad, Coordinación General de Seguridad. Madrid.

Sasa, Zuhra (2009) **Investigación Urbana**. Trabajo presentado en el Noveno Congreso de Arquitectura 2009: "Investigación y crítica en arquitectura y urbanismo", Colegio de Arquitectos de Costa Rica, San José.

Van Soomeren, Paul (2007) **El delito y la inseguridad subjetiva desde la arquitectura y el urbanismo**. Trabajo tomado en Ciudades, Urbanismo y Seguridad. Ayuntamiento de

Madrid, Área de Gobierno de Seguridad y Servicios a la Comunidad, Coordinación General de Seguridad. Madrid.

*Documentos en línea*

Aignerren, Miguel (2002) **La técnica de recolección de información mediante los grupos focales**. Extraído en febrero del 2009. Artículo publicado en CEO, Revista Electrónica no. 7, <http://huitoto.udea.edu.co/~ceo/>

Augé, Marc. (s.f.) **No-lugares y espacio público**. Extraído en agosto del 2008 desde <http://barriosur.blogspot.com/2005/07/no-lugaresez.html>

Fariña, José. (2007) **Paisaje urbano, áreas perspectivas**. Extraído en noviembre del 2008. <http://elblogdefarina.blogspot.com/2007/11/paisaje-urbano-areas-perspectivas-i.html>

Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile (s.f.) **Barrio**. Extraído en julio del 2008 desde <http://www.planregional.cl/info/default.asp?a=12&idinfo=8&idseccion=2>

Monografías (s.f.) **Teoría General de los Sistemas**. Extraído en febrero del 2005 desde <http://www.monografias.com/trabajos/tgralsis.shtm>

Buraglia, Pedro (s.f.) **El barrio, desde una perspectiva socio-espacial: hacia una redefinición del concepto**. Extraído en agosto del 2008 desde [http://re.kvasir.no/n/http://www.barriotaller.org.co/publicaciones/barrio\\_socio.rtf](http://re.kvasir.no/n/http://www.barriotaller.org.co/publicaciones/barrio_socio.rtf).

Real Academia Española (s.f.) **Barrio**. Extraído en julio del 2008 desde [http://buscon.rae.es/drael/SrvltConsulta?TIPO\\_BUS=3&LEMA=Barrio](http://buscon.rae.es/drael/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=Barrio)

**BIBLIOGRAFÍA**

Real Academia Española (s.f.) **Arrabal**. Extraído en julio del 2008 desde [http://buscon.rae.es/draeI/SrvltObtenerHtml?origen=RAE&LEMA=arrabal&SUPIND=0&CAREXT=10000&NEDIC=No#0\\_1](http://buscon.rae.es/draeI/SrvltObtenerHtml?origen=RAE&LEMA=arrabal&SUPIND=0&CAREXT=10000&NEDIC=No#0_1)

*Mapas*

---

PRU-GAM, Proyecto de Planificación Regional y Urbana de la Gran Área Metropolitana del Valle Central de Costa Rica ALA/2002/001-068 (ex CRI/2002/0429) (2007) **Atlas PRUGAM: serie de mapas por cada Sistema Urbano**. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, San José.

CORRECCIONES

Ilustración 9: Metodología de la fase 3, página 22.



TABLA N°25, página 223.  
MUESTRA PARTICIPANTE EN LOS GRUPOS FOCALES

EDAD	Masculino		Femenino		Totales	
	Absolutos	Relativos %	Absolutos	Relativos %	Absolutos	Relativos %
Niños 10 a 12 años	2	4,88	3	7,31	5	12,19
Jóvenes de 13 a 35 años	8	19,51	17	41,47	25	60,98
Adultos 35 a 70 años	4	9,76	7	17,07	11	26,83
sub-Total	14	34,15	27	65,85	41	100,00

Ilustración 13: Diagramación metodológica general del TFG, página 24.

