





## **Centro de Cultura Popular**

*Equipamiento Multifuncional para el  
Banco Popular, y rescate del conjunto  
Maroy- Jiménez de la Guardia*

*Proyecto de Graduación para optar  
por el título de Arquitecto con el  
grado académico de Licenciatura*

*Andrés Leonardo Muñoz Soto*

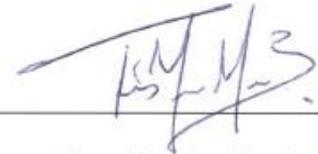
*200512598*



## Constancia de Defensa Pública

El presente proyecto final de graduación titulado “Centro de Cultura Popular, Equipamiento Multifuncional para el Banco Popular y rescate del conjunto Maroy/Jiménez de la Guardia”, ha sido defendido el día 21 de Noviembre del 2014 ante el Tribunal Evaluador, integrado por: Arq. Tomas Martínez Baldares, Arq. Adriana Camacho Masís, y Arq. Rosa Elena Malavassi Aguilar; como requisito para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura de la Escuela de Arquitectura y Urbanismo del Instituto Tecnológico de Costa Rica.

La Orientación y Supervisión del proyecto realizado por el estudiante Andrés Muñoz Soto, estuvo a cargo de los tres profesionales citados, por lo que este documento de conocimiento público y su respectiva defensa ante el Tribunal Evaluador, han sido declarados: públicos



Arq. Tomás Martínez Baldares

Tutor



Arq. Adriana Camacho Masís.

Lectora



Arq. Rosa Elena Malavassi Aguilar

Lectora



Andrés Leonardo Muñoz Soto

Sustentante



Calificación



Dedico esta obra:

A Ana y Mario por confiar en mí

#### AGRADECIMIENTOS

A Alexandra y Angélica que siempre han estado a mi lado para salvarme.

A Monse y Felipe por creer en mí.

A Pablo, Osman, Chema y Yuliana, quienes caminan conmigo y me han enseñado la calidad en las personas.

A Jimena y su familia por darme una oportunidad.

A los profesores que me dieron la oportunidad, mi Tutor Tomas Martínez, y Rosa Elena Malavassi, también a Adriana Camacho por ponerme en contacto con el Banco.

## Contenido

Constancia de Defensa Pública	4	Reglamento de Construcciones	52	El arquitecto	95
Contenido	7	PLAN DIRECTOR URBANO DEL CANTON DE SAN JOSE	57	La familia	96
INDICE	7	REGLAMENTO DE ESPACIOS PUBLICOS, VIALIDAD Y TRANSPORTE	59	RESEÑA HISTORICA	97
INDICE DE imágenes	8	INFORME DE COMISION DE Regeneración URBANA Y REOBLAMIENTO DE SAN JOSE	59	Análisis del conjunto patrimonial	103
Introducción	10	LEY No 7555 DE PATRIMONIO HISTORICO	62	usos originales	105
Antecedentes	11	EDIFICIOS HISTORICOS Y AMPLIACIONES CONTEMPORANEAS	63	CAMBIOS	106
PROBLEMA	13	Enfoques de organizaciones mundiales:	64	materiales	107
Justificación	14	Conclusiones	66	Daños	108
Viabilidad	15			composición: volumetría y espacios	109
Dificultades	16			valoración	110
Alcances de la investigación	17	Factores climáticos	69	Propuesta de gestión	117
Delimitación espacial	18	Humedad	69	Adaptación del conjunto:	119
Objetivos	19	Brillo solar	70	Requisitos del administrador	119
estado de la cuestión	20	Temperatura	70	Programa de necesidades	121
¡Enamórate de tu ciudad!	21	Viento	70	Esquema de relaciones	125
Transitar Festival de Verano	22	Precipitación	70	Relaciones zonificadas	126
Investigaciones académicas: UCR	23	Topografía	71	Conceptualización	127
Tecnológico de Costa Rica	23	Amenazas	71	Propuesta arquitectónica	128
Metodología	25	Hidrografía	72	Plantas Arquitectónicas	129
Plan de trabajo	25	Vegetación	72	Edificio Maroy:	133
Estudio de casos	27	Delimitación de escalas de análisis	73	Ubicación de luminarias	139
Revitalización urbana mediante equipamientos culturales	27	Componentes del diseño urbano	74	instalaciones MECANICAS	141
Bilbao	27	Demografía de El Carmen	75		
Parques biblioteca de Medellín	28	ANÁLISIS FUNCIONAL	76		
ESTUDIO DE Casos	29	Usos de suelo	76		
Museo de Arte Costarricense	29	Espacio público	77		
Botica Solera	30	Áreas verdes y recreativas	77		
Centro Nacional de Cultura (CENAC)	31	Museos y galerías	77		
		Teatros, cines y escenarios	77		
Revitalización urbana	36	Institucional	78		
Sostenibilidad	39	Educación	78		
edificios en desuso	41	Gastronomía	79		
reciclaje de edificios	42	Comercio y Turismo	79		
Patrimonio arquitectónico	43	Servicios	79		
RECUPERACION DE EDIFICIOS	45	Vialidad	82		
Premisas en los procesos de conservación.	46	Percepción	83		
ACTIVIDADES CULTURALES	47	PERCEPCION DE ESPACIOS	84		
CONCEPTOS	47	SINTESIS ANALITICA	86		
Espacios culturales: Tipologías	48				
espacios culturales en costa rica	49	Modernismo / art Nouveau	91		
MARCO LEGAL	51	El Neoclasicismo	92		
		El Neoclasicismo en Costa Rica	92		

## INDICE DE IMÁGENES

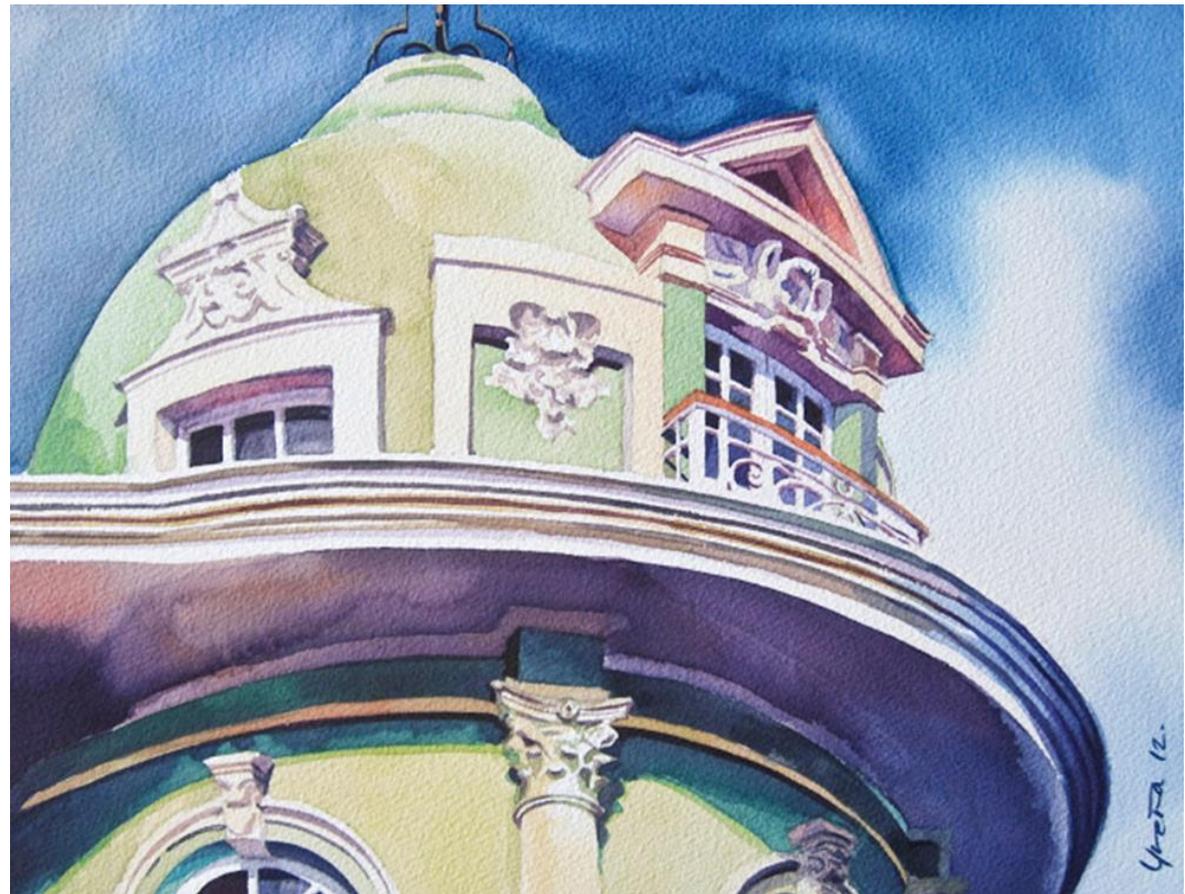
1. 1 cúpula del edificio Maroy. Acuarela 2012	9	de licores	
1. 2 espacios de la casa de cultura popular. Biblioteca personal	10	2. 1 interior de la biblioteca nacional, 1909, foto de Fernando Zamora. Recuperada del blog de Andrés Fernández	32
1. 3 cambio de imagen del banco popular. Biblioteca personal	10	2. 2 estrategias de revitalización urbana	33
1. 4 modelo tridimensional de la casa de cultura. Elaboración propia	11	2. 3 ciudad compacta	36
1. 5 ubicaciones de conjunto histórico maroy-jiménez de la guardia. Elaboración propia	12	2. 4 estrategias pasivas	37
1. 6 reconocimiento de inmuebles patrimoniales, centro de patrimonio	12	2. 5 ciclo de vida de los edificios	38
1. 7 detalles modernistas típicos. Elaboración propia	13	2. 6 reciclaje de edificios	39
1. 8 construir desde cero vs rehabilitar y generar recursos para la comunidad. Elaboración propia	13	2. 7 estrategias de conservación	41
1. 9 inmueble deteriorado y peligroso. Fotografías revista su casa	15	2. 8 beneficios individuales de las actividades artísticas y culturales.	44
1. 10 levantamientos, valor documental, valor metodológico, argumento de peso. Thenounproject.com	16	2. 9 consumo de actividades culturales en costa rica	46
1. 11 delimitaciones macro. Elaboración propia	17	2. 10 estadísticas de museos y casas de cultura en costa rica	47
1. 12 delimitaciones media. MSJ modificada.	17	3. 1 vista aérea del parque Morazán	52
1. 13 rehabilitación del edificio Steinvorth, centro de patrimonio	19	3. 2 síntesis de diagramas de estudios climáticos, fuente: IMN	53
1. 14 biblioteca España	20	3. 3 topografía, amenazas e hidrografía, fuente: elaboración propia	55
1. 15 museo antropológico y de arte contemporáneo	20	3. 4 cortes topográficos del terreno, elaboración propia	55
1. 16 revitalización urbana de la ciudad de Bilbao	21	3. 5 vista aérea de la ciudad de san José, fotos aéreas costa rica.	56
1. 17 museo de Guggenheim en Bilbao	21	3. 6 parque España - paseo de las damas	56
1. 18 recorridos del art City tour. Fuente: gamcultural.com	22	3. 7 delimitación de escalas de análisis, fuente: elaboración propia	57
1. 19 actividades recreativas durante el art city tour	22	3. 8 delimitación por radios de influencia, elaboración propia	57
1. 20 actividades de jenamórate de tu ciudad!	23	3. 9 borde sur, avenida segunda	58
1. 21 mapas de actividades de transitarte. MSJ	24	3. 10 ubicaciones de sendas, nodos e hitos.	58
1. 22 vista del Morazán durante el transitarte. MSJ	24	3. 11 PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA DE DISTRITOS DEL CANTÓN DE SAN JOSÉ. 2. COMPARACIÓN POBLACIONAL ENTRE DISTRITOS CENTRALES AL 2011. FUENTE MSJ , INEC	59
1. 23 parques biblioteca	25	3. 12 usos del suelo	60
1. 24 TABLA DE COMPARACIÓN DE INICIATIVAS CULTURALES URBANAS.	26	3. 13 tribunal supremo de elecciones	60
1. 25 imágenes del trabajo final de graduación de Manrique Umaña (2007), universidad de costa rica	27	3. 14 espacio público y arte urbano	61
1. 26 proyecto de graduación de Fiorella Garino; biblioteca centro académico, ITCR	28	3. 15 instituciones, educación, espacios públicos y cultura	62
1. 27 PROPUESTAS DE BULEVARES EN SAN JOSÉ. LA NACIÓN.COM	29	3. 16 patrimonio adaptado a comercio gastronómico	63
1. 28 proyectos centro cívico nacional. La nacion.com	30	3. 17 mapa de usos: servicios, transporte y turismo	64
1. 29 esquemas de contenidos y actividades del estudio. Elaboración propia	33	3. 18 mapa de usos patrimoniales	65
1. 30 caso de recuperación del aeropuerto de la sabana. Fuente musarco.com	34	3. 19 mapa de vialidad, elaboración propia	66
1. 31 caso de recuperación de la botica solera. MSJ	35	3. 20 FALTA DE INFRAESTRUCTURA EN PARADAS DE BUSES DE SECTOR	66
1. 32 vistas del CENAC	36	3. 21 llenos y vacíos, elaboración propia	67
1. 33 caso de recuperación de la fábrica nacional	36	3. 22 alturas y perfiles, elaboración propia	68
		3. 23 percepción de puntos importantes	69
		3. 24 percepción de espacios, elaboración propia	70

3. 25 PROMOVER LA MOVILIDAD ALTERNATIVA	71	elaboración propia	
3. 26 propuesta de circuitos culturales	71	5. 4 personales para el centro cultural, jerarquía y funciones, fuente: estudio de factibilidad, banco popular.	##
4. 1 fotografía antigua coloreada de la casa	82	5. 5 programa arquitectónico de necesidades para el conjunto, elaboración propia.	##
4. 2 gráfico de crecimiento urbano, elaboración propia	83	5. 7 programa técnico de necesidades arquitectónicas, elaboración propia.	##
4. 3 línea del tiempo, elaboración propia	84	5. 8 matrices de relaciones del conjunto. Elaboración propia.	##
4. 4 las estaciones de Alphonse mucha, gran ilustrador modernista, fuente:	85	5. 9 relación de espacios, elaboración propia	##
4. 5 parque Güell, casa Batlló, y sagrada familia de Antonio Gaudí, fuente:	85	5. 10 usos primarios, elaboración propia	##
4. 6 ubicación de detalles en la casa, elaboración propia	87	5. 11 esquema de espacios zonificados en conjunto	##
4. 7 detalles del modernismo presentes	87	5. 12 diagramas de conceptualización, elaboración propia	##
4. 8 detalles eclécticos presentes, elaboración propia	88	5. 13 vistas del conjunto arquitectónico, elaboración propia	##
4. 9 ubicación de detalles en el Maroy	88	5. 14 planta de distribución arquitectónica del centro cultural, planta baja, elaboración propia	##
4. 10 Francesco tenca, revista sucasa.com	89	5. 15 planta de distribución arquitectónica del centro cultural, planta alta, elaboración propia	##
4. 11 villa Scott, en Turín, (1902) posible inspiración para casa Jiménez de la guardia	89	5. 16 mobiliario utilizado en oficina bancaria, facilitado por el banco popular	##
4. 12 genealogía de familia Jiménez	90	5. 17 vistas internas de la sucursal bancaria. Elaboración propia	##
4. 13 francisco Jiménez Ortiz	90	5. 18 vistas internas de la casa de cultura. Elaboración propia	##
4. 14 situación actual del conjunto (2013). Perfil de Facebook "salvemos la casa Jiménez de la guardia"	91	5. 19 ESPACIOS DE REUNIÓN DEL CONJUNTO, ARRIBA: SALÓN PRINCIPAL, ABAJO: ANTEJARDÍN ADAPTADO COMO AUDITORIO. ELABORACIÓN PROPIA	##
4. 15 planos realizados para restauración por empresa REYCO.S.A.	93	5. 20 espacios expositivos: arriba: galería permanente (museo de la ciudad) abajo: galería colgante y espacio conector. Elaboración propia	##
4. 16 visitas al conjunto	94	5. 21 mediateca en tercer nivel. Elaboración propia	##
4. 17 fotomontajes para trazado de la casa, elaboración propia.	95	5. 22 fachada frontal del conjunto. Elaboración propia	##
4. 18 fotomontajes para trazado del Maroy, elaboración propia	96	5. 24 sección a transversal del Maroy y adición posterior. Elaboración propia	##
4. 19 fotografía coloreada de la casa, 1923, fuente:	97	5. 23 sección b transversal de la casa Jiménez de la guardia. Elaboración propia	##
4. 20 espacios originales, elaboración propia	99	5. 25 sección longitudinal del conjunto. Elaboración propia	##
4. 21 modificaciones al conjunto, elaboración propia	##	5. 26 ubicación de luminarias primera planta. Elaboración propia	##
4. 22 materiales en el conjunto, elaboración propia	##	5. 27 ubicación esquemática de luminarias segunda planta. Elaboración propia	##
4. 23 deterioro del conjunto, elaboración propia.	##	5. 28 diagrama de instalaciones mecánicas. Elaboración propia	##
4. 24 espacios protagónicos del conjunto, fuente propia	##		
4. 25 composición, volumetría y espacios, elaboración propia	##		
4. 26 valoración y posibilidades de integración, elaboración propia	##		
4. 27 metodología de valoración aplicada al primer nivel del conjunto, elaboración propia	##		
4. 28 metodología de valoración aplicada al segundo nivel del conjunto, elaboración propia	##		
5. 1 vista nocturna del conjunto, elaboración propia	##		
5. 2 propuesta de esquema de gestión, elaboración propia	##		
5. 3 áreas de la casa de cultura popular,	##		

## INTRODUCCIÓN

El siguiente proyecto de graduación comprende varias etapas de investigación, orientadas a generar pautas de diseño que serán aplicadas en una propuesta de anteproyecto arquitectónico, que pretende rescatar dos edificios históricos abandonados en Barrio El Carmen de San José, Costa Rica, con la intención de albergar un Centro Cultural Multifuncional, que permita expandir las funciones de la actual Casa de Cultura José Figueres Ferrer, del Banco Popular y de Desarrollo Comunal de Costa Rica, ubicada en Barrio Escalante.

El siguiente apartado abarca las nociones básicas a conocer para la comprensión total del proyecto a desarrollar, tales como los antecedentes, la problemática, justificación, alcance y delimitación, así como un marco lógico de conocimientos necesarios a tomar en cuenta.



1. 1 Cúpula del Edificio Maroy. Acuarela 2012

## ANTECEDENTES

La idea del proyecto nace en el 2011, durante el curso de la Práctica de Vinculación Profesional, en el cual los estudiantes del Instituto Tecnológico de Costa Rica, realizan una pasantía en una empresa u oficina de proyectos constructivos, con la esperanza de colaborar con las labores de la oficina, a la vez que se aprende todo lo posible de esta experiencia.

La oficina elegida fue el denominado Proceso de Infraestructura y Proyectos del Banco Popular y de Desarrollo Comunal. Es un departamento compacto de al menos unos 10 integrantes, que coordina muchos proyectos relativos a infraestructura dentro de la institución, a nivel nacional. El Banco Popular se encuentra en una etapa de crecimiento en la cual necesita posicionarse en nuevos sectores, lo que genera necesidades de mejoramiento y producción de nueva infraestructura. Dichas ampliaciones y mejoras van acompañadas de una adaptación de su lenguaje estético: su logotipo, y los detalles presentes en sus equipos, mobiliario y diseño interior. Claro ejemplo de esto es la remodelación del lobby de su sede central, detrás de la Catedral Metropolitana, de San José.

Entre los proyectos de los que se participó brevemente en este período, apareció uno que trataba la necesidad de reubicar la Casa de Cultura Popular José Figueres Ferrer que el Banco Popular tiene en Barrio Escalante. Es un lugar que ofrece espacio para que el público participe en actividades culturales diversas: productivas, expositivas y escénicas.



### 1. 2 Espacios de la Casa de Cultura Popular. Biblioteca personal



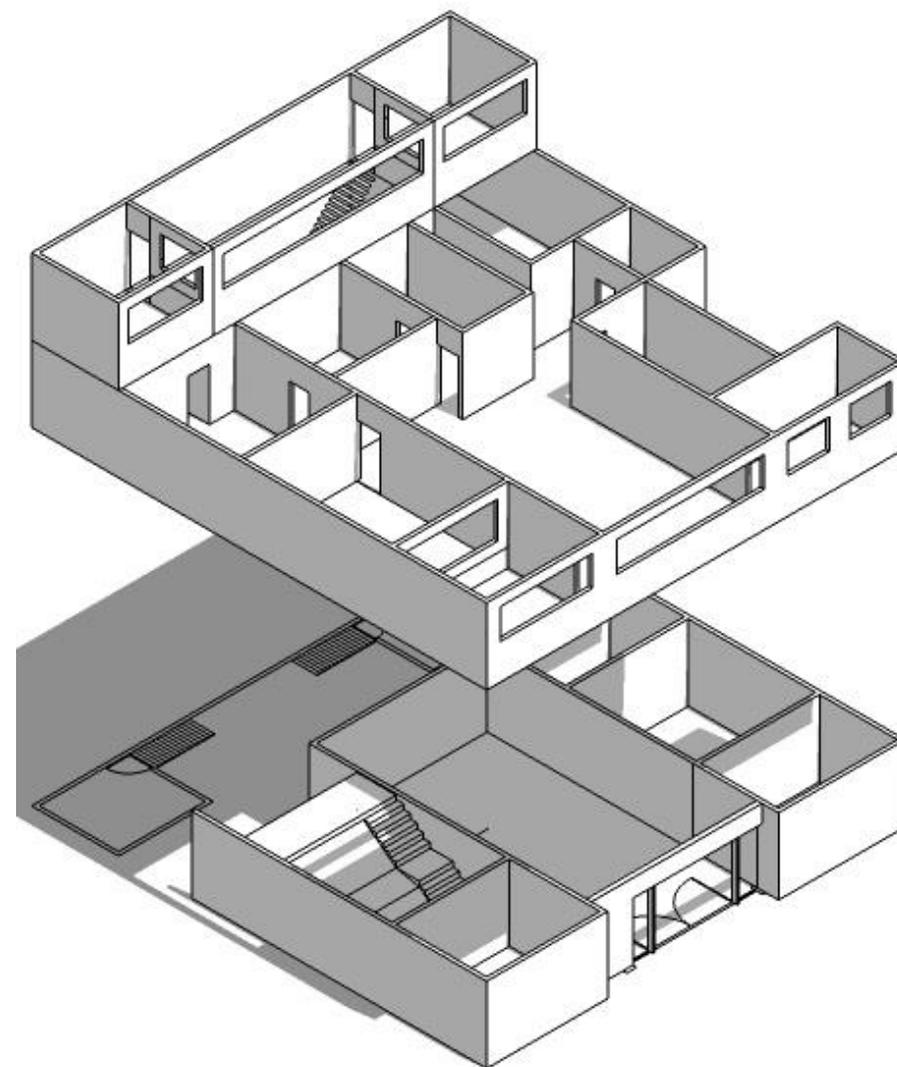
### 1. 3 Cambio de Imagen del Banco Popular. Biblioteca personal

La Casa de Cultura cuenta con tres espacios discretos destinados para aulas de ensayos e investigación, de unos 16m<sup>2</sup> cada una. Estos se facilitan a agrupaciones de teatro, música y danza para que realicen sus creaciones. Entre los espacios protagónicos se encuentran una galería para exposiciones de 70m<sup>2</sup>, y un salón multiuso del mismo tamaño que puede albergar a 50 personas en una conferencia.

Sin embargo, la Casa de Cultura es una residencia adaptada para facilitar actividades que involucran a grupos numerosos de personas, la cual no tiene la capacidad y las condiciones para satisfacer todas las necesidades que se le imponen de una manera óptima, en parte por su área, pues son pocos espacios, de un tamaño muy reducido.

Por otra parte, la mayoría de los espacios no cuentan con ventanas, por lo que carecen de una buena ventilación o de iluminación natural directa, al punto de que algunos presentan problemas de humedad y filtraciones. Estas condiciones no son salubres para desarrollar actividades grupales, ya sean físicas o de cualquier permanencia prolongada.

Estas carencias impulsan la iniciativa del comité encargado de planeamiento y proyección dentro del Banco Popular, para reubicar la Casa de Cultura, en un inmueble que permita satisfacer sus necesidades actuales, y a su vez facilite espacios para nuevas actividades de acuerdo con la proyección de crecimiento del Banco Popular.



1. 4 Modelo Tridimensional de la Casa de Cultura. Elaboración propia

De ahí nace la propuesta del Banco de adquirir el conjunto histórico compuesto por el Edificio Maroy y la casa Jiménez de la Guardia, inmuebles icónicos de gran belleza, abandonados hace ya más de cinco años, en el centro de San José.

Con el cambio de imagen, el Banco propone respaldar la protección de los inmuebles, para reflejar el compromiso y la solidez financiera que le caracteriza, tomando en cuenta el valor intangible de las estructuras, a manera de un telón de fondo enriquecido para desarrollar las diversas actividades del quehacer artístico nacional.

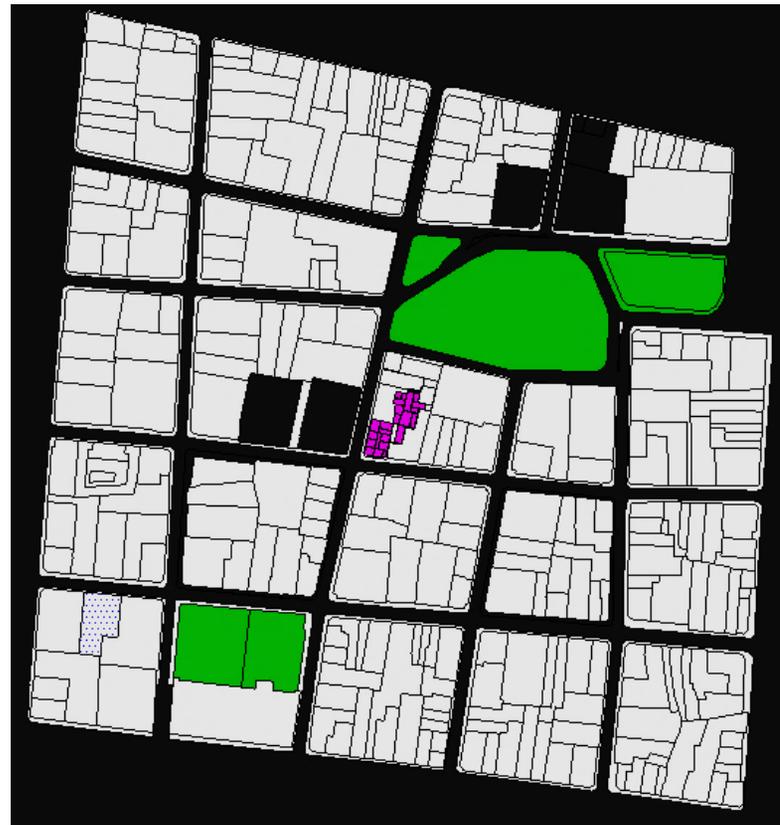
Sin embargo, el edificio Maroy y la Casa Jiménez de la Guardia fueron declaradas patrimonio histórico arquitectónico en el 2000 y 1998 respectivamente, lo que los define como estructuras de importancia para la cultura costarricense, por lo que su bienestar es deseable.

Curiosamente, a partir de esta declaratoria, en los años consecutivos las actividades comerciales que relevaron los usos originales del conjunto cesaron, dejando el inmueble abandonado a merced de los vándalos e indigentes que aprovecharon el refugio y a su vez destruyeron los bellos interiores llenos de detalles, para vender los materiales.

Además, este saqueo y descuartizamiento del edificio, incluyó recubrimientos importantes de la estructura, por ejemplo las láminas de la cubierta, lo que permitió el ingreso de la lluvia en el nivel superior de ambas estructuras, y aceleró el deterioro de muchos acabados, y sectores completos estructurados con madera.



### 1. 6 Reconocimiento de Inmuebles Patrimoniales, Centro de Patrimonio



### PROBLEMA

¿Cómo adaptar el conjunto del edificio Maroy - Jiménez de la Guardia para convertirlo en un Centro Cultural Multifuncional administrado por el Banco Popular, que releve las actividades de su Casa de Cultura en Barrio Escalante, y le permita expandir sus funciones, a la vez que se rescata el inmueble del desuso?

1. 5 Ubicación de Conjunto Histórico Maroy-Jiménez de la Guardia. Elaboración propia

## JUSTIFICACIÓN

El conjunto histórico que se plantea recuperar es **amplio**: más de 1000 m<sup>2</sup>, lo que le permitiría con facilidad abarcar con soltura una mayor cantidad de actividades de las que se llevan a cabo actualmente en la Casa de Cultura Popular.

Su **ubicación** es sumamente beneficiosa, estando en el **centro de San José** a doscientos metros de la sede central del Banco Popular, el edificio metropolitano y ubicado en la zona de **más densa actividad comercial** del país. Por otro lado se encuentra justamente en medio de dos importantes **espacios públicos** del casco central josefino: el parque Morazán, y la Plaza de Cultura, con un altísimo tránsito peatonal la mayor parte del día. Además, su ubicación es conveniente en relación a la cantidad de instituciones del gobierno, educativas y diversos grupos turísticos que podrían beneficiarse de la amplia variedad de actividades artísticas y culturales propuestas.

Es deseable el rescate de ambos edificios que han sido declarados de valor cultural para el pueblo costarricense, pues las edificaciones tienen relación con **personajes y eventos importantes en la historia del país**.

Desde el punto de vista técnico científico los edificios son remanentes de **sistemas constructivos** del pasado que fueron **sustituidos y olvidados** en gran parte, y vale la pena mantener este tejido histórico para su estudio y reproducción.

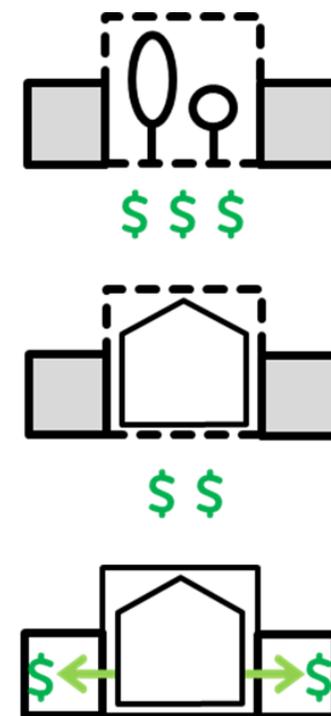
Debido a su **singularidad**, son escasos en Costa Rica los inmuebles antiguos que conservan tanto detalle plástico a nivel de fachadas, representando corrientes como el neoclásico y el modernismo.

El valor cultural presente en la infraestructura de los edificios es una consideración importante en la propuesta del Banco, pues con la adquisición de estos inmuebles pretende proyectar una imagen de seriedad y compromiso en esta nueva etapa de crecimiento, también reflejará su solidez financiera y su misión de servir como instrumento de desarrollo para la población costarricense.

La intervención de este ente financiero es una fuerza de cambio viable para rescatar estos edificios del desuso y de su actual estado de deterioro, ya que por rentabilidad, un inversionista sin conciencia solo vería infraestructura obsoleta que podría demolerse para aprovechar esta gran área en el centro de San José. Sin embargo, desde el punto de vista económico, y con un criterio más respetuoso del carácter histórico del complejo, es mucho más sencillo y rentable **rehabilitar** lo que está deteriorado **que construir** un inmueble desde cero. Por otro lado, la propuesta permitirá **generar recursos** monetarios para su auto manutención, el turismo controlado, y otros usos respetuosos de su imagen cultural.



1. 7 Detalles Modernistas Típicos.  
Elaboración propia



1. 8 Construir desde cero VS  
Rehabilitar y Generar  
Recursos para la comunidad.  
Elaboración propia

## VIABILIDAD

La viabilidad consiste en el hecho de que la idea generatriz de este trabajo de investigación fue planteada dentro del Banco Popular, donde el Comité de Planeamiento y Proyectos, se encargó de realizar un estudio financiero detallado, valorando la recuperación de los inmuebles, la nueva infraestructura, requerimientos técnicos y espaciales, costos de mantenimiento, e incluso la contratación y planillas de los funcionarios destinados al manejo del Centro Cultural en primeros años de actividad, lo que valida la propuesta como factible, y recomendable. Existe un estancamiento en la situación legal de los propietarios, pues el juicio sucesorio se encuentra fraccionado entre varios herederos, por lo que el proceso de compra de los inmuebles por parte del Banco, se ha demorado más de lo previsto en primera instancia. A pesar de esta situación, la esperanza de la adquisición se mantiene vigente así como el interés del Banco.

De parte del Ministerio de Cultura y Juventud, y algunas de sus dependencias, así como múltiples espacios de expositivos como museos y galerías, existe el apoyo e interés de colaborar con la gestión y coordinación de actividades culturales, lo que se evidencia con el diálogo que existe para articular la adquisición del conjunto de estudio con la compra del Cine Variedades, otra edificación histórica en desuso, muy cercana, que cuenta con un amplio auditorio habilitado para mostrar material fílmico en un espacio de calidad.

### **Cine Variedades, Casa Jiménez de la Guardia y Edificio Maroy formarían gran complejo cultural en San José**

**Redacción, CulturaCR.NET, 17 de febrero de 2012.** [prensa@culturacr.net](mailto:prensa@culturacr.net)

*Los procesos van avanzados para que una entidad financiera nacional compre el Cine Variedades, la Casa Jiménez de la Guardia y el Edificio Maroy, con el propósito de convertirlos en un gran complejo cultural en el centro de San José.*

*La casa se encuentra justo a la par del Edificio Maroy, esquinero, que unidos formarían un solo espacio para la **danza, el teatro, la literatura, la música y otras artes.** Ambas edificaciones se encuentran 50 metros norte del Cine Variedades, que podría ser adquirido por la entidad bancaria también, para unirse al complejo cultural.*

*Según supo este medio, como primicia, los planes del complejo incluirán una **sala para eventos, salones de ensayo para danza y teatro, aulas para talleres, una galería de arte permanente y una temporal,** entre otros espacios que están en proceso de diseñarse. (...)*

## DIFICULTADES

La recopilación documental demostró escasez de material bibliográfico concerniente a los edificios, inclusive no existe información técnica original de la construcción. En otras palabras, no existe un juego de planos que describa, ubique y explique en detalle el sistema constructivo que se ha utilizado en erigir los inmuebles. Esta carencia demostró ser uno de los mayores obstáculos a la hora de plantear el proyecto de intervención de las estructuras.

Lo que generó fue la necesidad de realizar un levantamiento arquitectónico; es decir, el trazado de un juego de planos que explicara la distribución de los espacios y las propiedades de los componentes materiales del conjunto edificatorio a intervenir.

El conjunto se encuentra estancado en un juicio sucesorio, entre los descendientes de la familia Jiménez de la Guardia, que no se involucraron, ni ven bien el acceso.

En algunos sectores, al interior, los edificios están destruidos, y son peligrosos de recorrer, por lo que se permitieron pocas y breves visitas, con el permiso de los propietarios.

A partir de este trabajo de campo se pudo realizar el trazado de los planos del conjunto; sin embargo, se recomienda corroborar los datos de los planos una vez se vaya a intervenir el conjunto, para minimizar imperfecciones de medición.



1. 9 Inmueble Deteriorado y Peligroso. Fotografías Revista Su Casa

## ALCANCES DE LA INVESTIGACIÓN

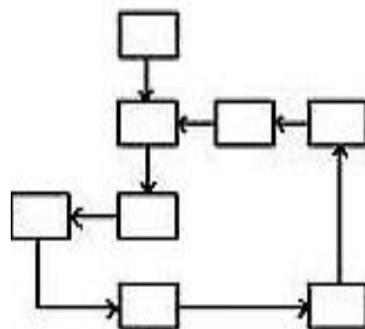
En primera instancia se pretende brindar documentos técnicos (planos) a las instituciones que se encarguen del rescate de las edificaciones, que describan el conjunto a niveles esquemáticos, para facilitar la corroboración de medidas, y por ende dar el primer paso para la futura intervención.

Por otro lado los registros que se crean serán de importancia a nivel cultural, por retratar el tejido histórico del conjunto, así como los cambios que ha sufrido durante su vida útil. Estos registros serían de alto valor documental para el Centro de Patrimonio.

Se pretende que este proyecto sirva como material de peso en la disputa sucesoria, en pos de beneficiar la causa del Banco Popular, para que eventualmente pueda rehabilitar el conjunto con el uso social, cultural productivo que este merece.

Se pretende colaborar a nivel metodológico, generando procesos de análisis originales que permitan una toma de decisiones certera para el desarrollo de proyectos futuros de recuperación de edificios.

De manera similar, se pretende generar pautas de diseño para este caso específico que sirvan de ejemplo para futuros proyectos de intervención patrimonial, o de adaptación a usos culturales.



1. 10 Levantamento, Valor Documental, Valor Metodológico, Argumento de Peso.  
[thenounproject.com](http://thenounproject.com)



**OBJETIVOS****Principal:**

Diseñar una propuesta arquitectónica de rehabilitación del conjunto Maroy-Jiménez de la Guardia, para solventar las necesidades básicas expresas por el Banco Popular como cliente, procurando siempre el respeto al carácter patrimonial del conjunto y contexto.

**1**

Establecer los fundamentos teóricos necesarios para intervenir el conjunto, en tres áreas básicas: arquitectura y urbanismo sostenible, conservación del Patrimonio, y actividades culturales como fomento de desarrollo social.

**2**

Analizar las particularidades físicas, funcionales y perceptuales de la zona de estudio delimitada, que permitan generar pautas de diseño para la implantación de la propuesta arquitectónica en el contexto urbano.

**3**

Analizar las particularidades del conjunto edificatorio, su contenido histórico, modificaciones realizadas con el tiempo, el estado actual del deterioro y una valoración de las posibilidades dentro de la estructura, para albergar un uso nuevo contextualizado.

**4**

Generar una propuesta de anteproyecto arquitectónico de rehabilitación del conjunto Maroy-Jiménez de la Guardia, para habilitar un Centro Cultural con espacios museísticos, educativos y de espectáculos y su integración a un entorno urbano de interés histórico y cultural.

## ESTADO DE LA CUESTION

La presencia del centro nacional de cultura, sede del Ministerio de Cultura y Juventud, así como algunas de sus dependencias en las cercanías del área de estudio, conforman un importante núcleo de actividades culturales urbanas que se viene aprovechando hace ya algunos años, mediante la apropiación de los generosos espacios verdes y recreativos de la zona: los Parques España, Jardín de Paz, Morazán, y en ocasiones el Nacional.

Estas actividades no corresponden precisamente a la estrategia que busca el presente proyecto, pero se mencionan por ser parte importante del fomento del sector cultura en la zona y mediante la apropiación del espacio público. Además la estrategia de diseño se plantea como un importante punto de apoyo para cualquiera de estas iniciativas. A continuación se detallan ambas:



1. 14 Recreación durante el Art City Tour



1. 13 Recorridos del Art City Tour. Fuente: GAMcultural.com

GAM CULTURAL es un conglomerado de activistas que organizan y garantizan el desarrollo de actividades culturales dentro del Gran Área Metropolitana, con énfasis en el Casco Urbano de San José.

Entre sus programas más notorios se encuentran los siguientes:

El Art City Tour es un programa de rentabilidad social de GAM Cultural, gestionado desde la sociedad civil; integra también iniciativas y colectivos que trabajan en beneficio del imaginario de la ciudad. Durante los recorridos, los visitantes tienen acceso gratuito a todos los espacios

culturales participantes y a las unidades de transporte habilitadas durante esta noche.

Consiste en la organización de recorridos por los principales equipamientos culturales del casco urbano de San José, y abarca un amplio aspecto de actividades. Esta iniciativa tiene un enfoque horario específicamente nocturno, siendo su rango de actividad usual de las 5 o 6pm, hasta las 9-10pm. Esta característica es parte importante del atractivo de la iniciativa, ya que amplía el rango de experimentación de la ciudad a horarios nocturnos,



## ¡ENAMÓRATE DE TU CIUDAD!

Es un programa del Ministerio de Cultura y Juventud (MCJ), que se lleva a cabo todos los sábados, de 9 a.m. a 5 p.m. en los parques España, Jardín de Paz y Morazán, usualmente cerrando el Paseo de los Damas, para convertirlo en un espacio conector en el cual los transeúntes hacen de las suyas, ya sea descansando a la sombra de los árboles, o presenciando las actividades de los niños que disfrutan del cierre de la calle, usualmente organizando “mejengas” o rodando en patines, patinetas o bicicletas.

Por otro lado dentro de los parques se delimitan espacios para otra actividades recreativas al aire libre, existen presentaciones de artistas locales, escénicos, circenses, de baile, y claro talleres de yoga, aeróbicos entre otras.

Dentro de los parques también se brindan espacios bajo toldos para organizar actividades más estáticas como talleres de lectura, y productivas como lectura o confección de artesanías varias.

El enfoque que destaca la iniciativa entre las otras, es el uso diurno por un público joven, para activadas recreativas y deportivas.

## TRANSITARTE FESTIVAL DE VERANO

Es una iniciativa propuesta inicialmente por la Municipalidad de San José. Se realiza anualmente durante dos o tres días consecutivos, usualmente un fin de semana, y su rango de actividades comienza desde la mañana y termina tarde en las noches. Por ello está dirigido a un público mixto, ya que los niños aprovechan las actividades diurnas, pero la asistencia también es alta en las noches cuando se llevan a cabo los conciertos más importantes. Además, este festival presente una ajetreada agenda, por lo que se apropia del entorno urbano, mas extensamente que los demás, ya que incluye al Parque Nacional y en ocasiones la Estación al Atlántico.

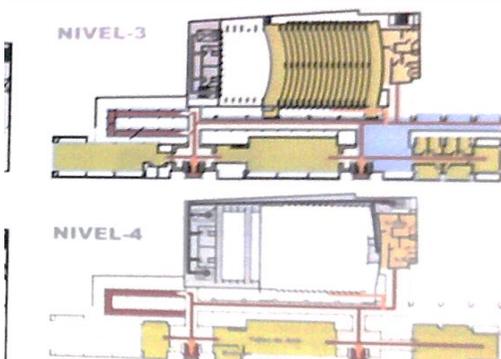
Todo esto se permite mediante el gran presupuesto que invierte la Municipalidad en el Festival, que se ha estimado en años anteriores en unos 60 millones de colones. Lo que permite la contratación de tantos artistas para llenar la agenda, además de la presencia de infraestructura costosa, como grandes tarimas para conciertos, gran cantidad de toldos para mercados de productos, y contratación de comidas rápidas y servicios sanitarios, entre otras.



1. 16 Mapa de actividades de TransitarTE. MSJ



1. 17 Vista del Morazán durante el TransitarTE. MSJ



1. 19 Imágenes del Tesis de Manrique Umaña (2007). Universidad de Costa Rica

Este apartado recopila las propuestas de investigación relacionadas con rehabilitar edificaciones patrimoniales en el contexto nacional, así como de las propuestas de proyectos no académicos que tienen alguna relación con el tema o influencia en la zona de estudio.



VISTAS INTERNAS CON MOBILIARIO



Galería principal  
Elaboración propia



Vista interna tienda  
Elaboración propia

1. 19 Proyecto de Graduación de Fiorella Garino; Biblioteca Centro Académico, ITCR

## INVESTIGACIONES ACADÉMICAS: UCR

Manrique Umaña en el 2007 realiza una tesis para adaptar edificaciones patrimoniales alrededor del parque de San Vicente de Moravia, para generar una Casa de Cultura que desarrolle distintos usos, y a la vez consolide el carácter de Moravia como centralidad periférica habitacional con el desarrollo de su centro cívico. Cabe rescatar la utilización de

nueva arquitectura intensivamente como una forma de transgredir la conservación para generar nuevo uso y revitalizar desde un edificio hasta su contexto. De esta forma la intervención sobrepasa el inmueble patrimonial en varios niveles, imponiéndose por sobre el parque y dando un nuevo carácter a la zona. En aplicación de las pautas aquí vistas, se recomienda una transgresión moderada relegada a un segundo plano (detrás) de los edificios patrimoniales.

## TECNOLÓGICO DE COSTA RICA

En el proyecto de graduación de la Escuela de Arquitectura y Urbanismo del Instituto Tecnológico de Costa Rica, realizado por la estudiante Fiorella Garino Ramírez se analiza una zona definida de la ciudad Barrio Escalante, para rescatar sus cualidades urbanas, arquitectónicas y culturales, revalorizándolas mediante la definición de un Distrito Cultural, que plantea la colaboración de varias instituciones educativas y de cultura en una zona delimitada dentro de la ciudad, en la cual se realizan intervenciones urbanas para mejorar el espacio público y de esta forma consolidar el carácter del Barrio. En la parte arquitectónica plantea un Módulo de Convergencia Artística, a manera de ente rector del distrito cultural en sí. Un edificio multipropósito para la exposición y educación de varias disciplinas artísticas. La intervención se ubica en un espacio verde parte de una parcela urbana en la que se ubica un inmueble de carácter patrimonial, generando un rico diálogo entre la arquitectura contemporánea y neocolonial muy propia del barrio.

	<b>Art City Tour</b>	<b>Enamorate de tu Ciudad</b>	<b>Transitarte</b>
frecuencia	bimestral	todos los sabados	festival de verano
horarios	nocturno	diurno	mixto
duración	breve, 4 horas (6-10)	medio, 8 horas (9-5)	extenso (9-12)
organización	GAM cultural	Ministerio de Cultura	Municipalidad de San José
publico meta	adultos	niños	mixto
principales actividades	recorridos a pie, buseta, por galerias, museos, y patrimonio	actividades deportivas, y productivas (artistas y artesanos)	enfoque de entretenimiento: comercio, comidas y conciertos
presupuesto	bajo (breve prestamo de instalaciones fomenta visitas a lugares)	medio, apropiacion de parques para deporte, toldos para talleres y comercio de artesanias	gran presupuesto: apropiacion de parques y avenidas, uso de tarimas de conciertos, muchos toldos, comidas rapidas y sanitarios

### 1. 20 Tabla de Comparación de iniciativas culturales urbanas.

Por diversos entes organizan estos eventos que se llevan a cabo en la zona de estudio: lo que genera que las tres actividades sean muy distintas en cuestiones de escala y presupuesto.

Sin embargo, demuestran que el fomento de actividades culturales, y el aprovechamiento de los espacios públicos existentes en la zona de estudio son buenas estrategias de revitalización urbana que atraen grandes multitudes a la zona y las ponen en contacto no solo con la amplia producción cultural del gremio artístico nacional.

Sino que también dan una perspectiva de la ciudad que se había perdido durante el cambio de uso a comercial y el éxodo de habitantes a la periferia. Una ciudad para la gente en la que pueden compartir y disfrutar, con actividades que abarcan diversos horarios y contemplan el rescate nocturno de espacios públicos que normalmente estarían dominados por la inseguridad.

Para cualquiera de estas actividades, la implementación de un nuevo centro cultural en el conjunto de estudio, amplía las posibilidades de articular el amplio circuito de cultura que actualmente existe, y complementarlo con nuevos espacios expositivos y de creación artística.

## METODOLOGÍA

### PLAN DE TRABAJO

La metodología representa el proceso a seguir y corresponde directamente a los objetivos planteados, para cada uno de ellos se especificarán las acciones a llevar a cabo para cumplir con el plan de trabajo.

1. Para establecer los fundamentos teóricos necesarios para la intervención se recopilará todo tipo de información documentada concerniente a los temas en los que se fundamenta la propuesta: los ejes básicos rondan en el fomento del desarrollo social mediante las prácticas culturales y artísticas, en espacios patrimoniales reutilizados sosteniblemente.

Las condiciones existentes se analizan en dos escalas de acción: urbana y arquitectónica, para lo que se requieren dos escalas de análisis.

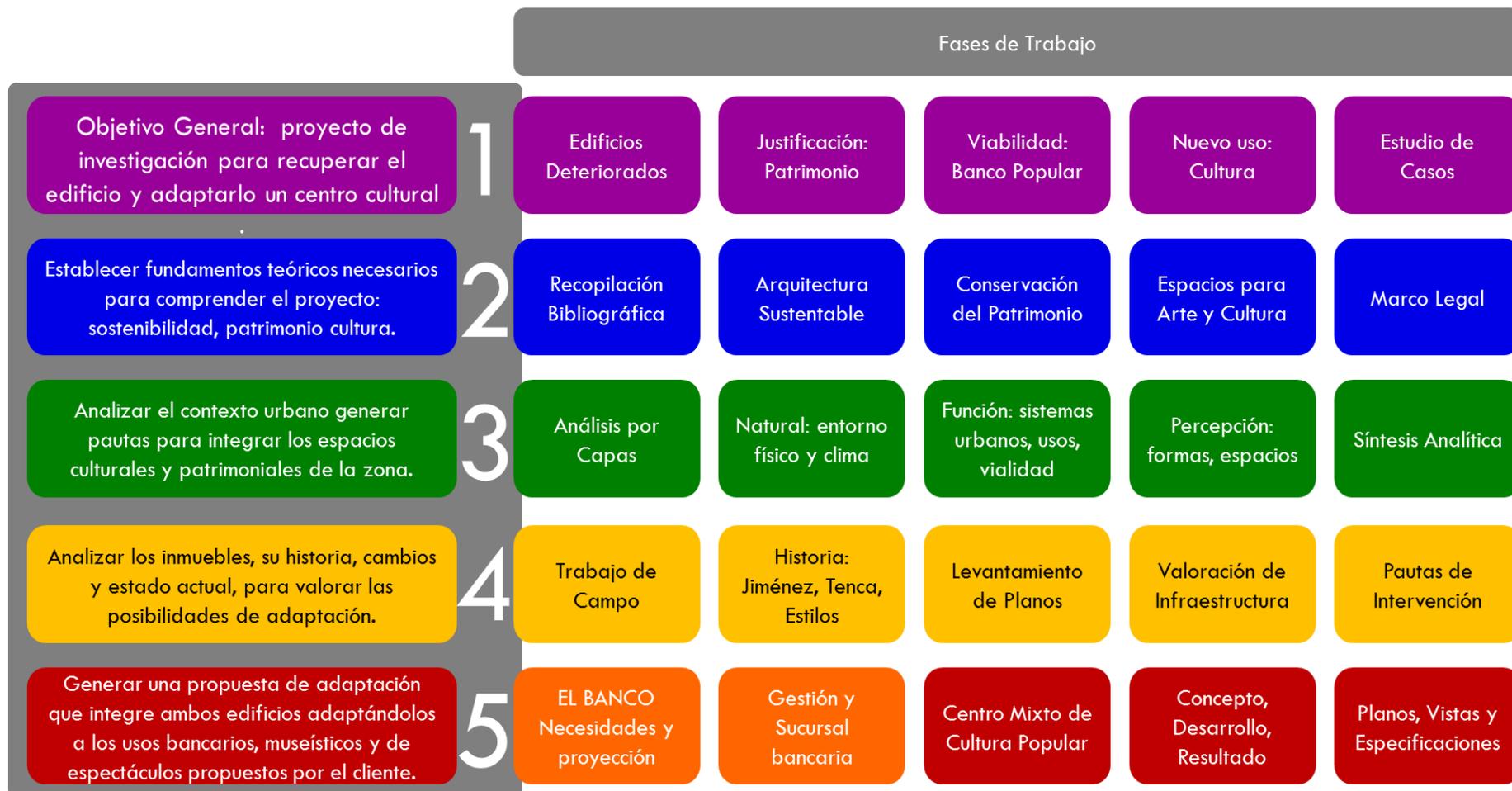
2. Análisis del Contexto:

Analiza las funciones de los distintos componentes urbanos, luego la percepción de la forma y las relaciones entre estos componentes; todo esto para evaluar la infraestructura que puede tener un mejoramiento a la hora de proponer un tratamiento de regeneración urbana.

3. En esta parte se profundiza en el conjunto edificatorio, y se hace en tres diferentes etapas: una breve reseña histórica; se registra el proceso de levantamiento de los inmuebles, y luego se procede a hacer la valoración de sus componentes, (registro de los daños, original- modificaciones, entre otras)

4. Por último se realiza la propuesta de intervención, valorando los análisis previos, en varios pasos:

- Un esquema de gestión que presente a los actores involucrados en la regeneración urbana, y sugiera acciones específicas para colaborar con la propuesta.
- Una propuesta urbana que delimite la zona de interés cultural/patrimonial, y permita adaptar la infraestructura urbana básica de la zona de estudio para mejorar la calidad del espacio público en sí.
- Una propuesta arquitectónica de rehabilitación del conjunto de estudio (Maroy-Jiménez de la Guardia) que organice armónicamente los requisitos del cliente (Banco Popular), siendo respetuosa con la infraestructura declarada patrimonial pero aprovechando el espacio interno en formas innovadoras.



1. 21 Esquema de Contenidos y Actividades del Estudio. Elaboración propia

## Estudio de casos

### Revitalización urbana mediante equipamientos culturales

#### BILBAO

Una iniciativa que busca revitalizar la estructura económica y social de la ciudad industrial tradicional, del Norte de España.

Se realizó una iniciativa desde el sector público con fuerte apoyo popular, que logro conseguir importantes alianzas con los inversores privados que hicieron posible el financiamiento pues la población necesitaba viviendas de calidad, espacios culturales, deportivos y zonas verdes.

El planteamiento abarca la construcción de infraestructura de transporte como el metro para recuperar las áreas centrales, y así acoger actividades económicas dinámicas.

El aspecto cultural fue retomado con fuerza, convirtiendo a Bilbao en un centro cultural de escala europea, favoreciendo el turismo y reforzando la identidad de los habitantes. La realización de esta perspectiva es el Museo Guggenheim, una obra moderna del arquitecto Frank Gehry, un equipamiento de influencia regional europea, que ha posicionado a la ciudad del Bilbao, anteriormente deteriorada, en uno de los principales destinos culturales de España.



1. 22 Revitalización Urbana de la ciudad de Bilbao

## Parques biblioteca de Medellín

Son complejos culturales multifuncionales compuestos por edificios modernos emplazados en espacios públicos de alta calidad, que han sido utilizados en Medellín, Colombia, como estrategia de intervención para el mejoramiento de zonas de pobreza, y problemáticas sociales como deserción escolar, drogadicción y delincuencia.

Mejoran el entorno físico, sirven de estímulo para el cambio, favorecen el orgullo ciudadano y sentido de pertenencia. Y ofrecen servicios de tecnología para su entretenimiento, descanso, conectividad, educación entre otras. Promueve la igualdad social, convivencia e integración, lo que mejora la calidad de vida del ciudadano de Medellín.

Es una estrategia ejemplar de cambio, y una gran apuesta por el poder transformativo de los espacios culturales. Que ha demostrado ser exitoso en la regeneración urbana.

Parques biblioteca son difíciles de replicar en centros urbanos, requieren periferias y espacios abiertos.



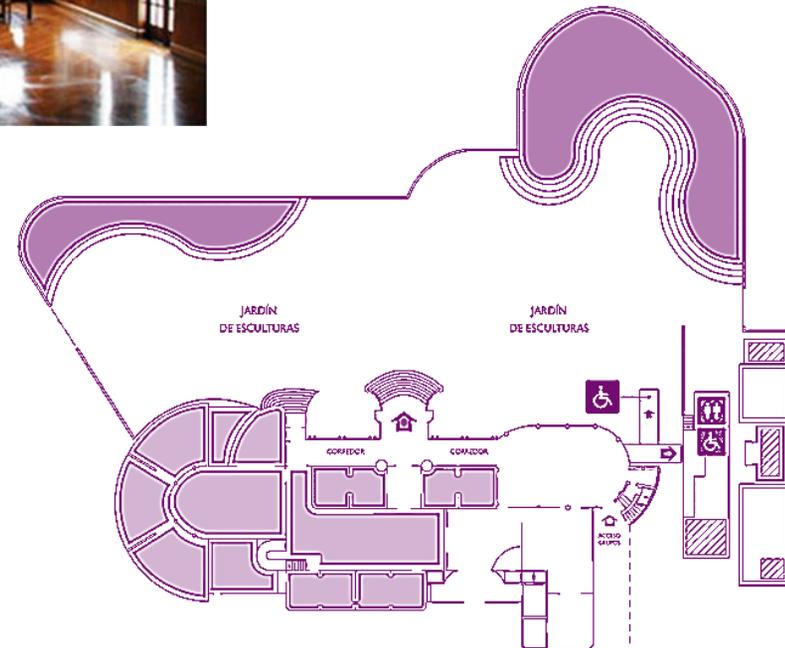
1. 23 Parques Biblioteca de Medellín, Medellín Digital

## ESTUDIO DE CASOS

### Museo de Arte Costarricense

El edificio que alberga al Museo de Arte Costarricense fue el primer aeropuerto internacional de Costa Rica. El diseño del edificio estuvo a cargo del arquitecto José María Barrantes; se inauguró en 1940; funcionó como aeropuerto hasta 1955, recuperándose del abandono en 1978 al transformarse en Museo. Declarado en 1986 patrimonio histórico-arquitectónico.

SITUACION ACTUAL MAC es una entidad adscrita al Ministerio de Cultura y Juventud encargada del fomento, conservación, divulgación y estímulo de las artes y la literatura costarricenses, mediante la reunión y exhibición de forma permanente de las obras. En la actualidad, el MAC cuenta con la mayor colección de arte estatal de Costa Rica y está formada por obras artísticas nacionales e internacionales, las que representan técnicas plásticas diversas como pintura, grabado, dibujo, acuarela, escultura, instalación y fotografía. Colección que incluye piezas desde finales del siglo XIX al presente, ofrecidas en un recorrido cronológico, por artistas, temas, tendencias y técnicas. Además de contar con El Jardín de Esculturas, diseñado por el artista Jorge Jiménez de Heredia, ubicado al costado oeste del edificio.



## Botica Solera

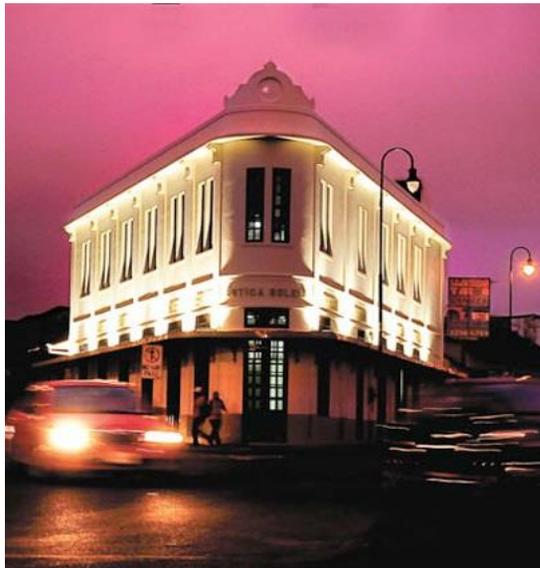
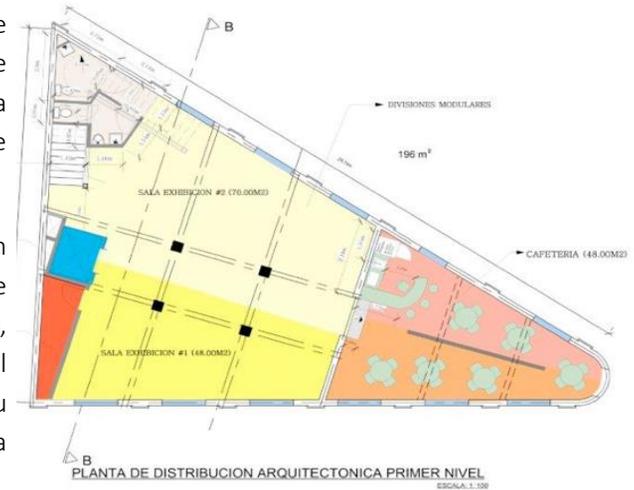
Representa un caso valioso por su similitud con el conjunto de estudio en varios aspectos: es un inmueble de tamaño discreto que fue declarado patrimonio hace cerca de diez años. La situación es muy similar, tanto las propiedades del inmueble como los procesos por los que pasó se relacionan íntimamente con el presente estudio.

Pasó por un proceso similar de desocupación y deterioro, y fue rehabilitada en el 2011 mediante un esfuerzo conjunto entre la Municipalidad de San José y el Centro de Patrimonio. El proyecto pretende rescatar el patrimonio y su entorno urbano mediante la promoción de la cultura, siendo una Biblioteca Multicultural. La primera planta se divide en una galería para exposiciones y una pequeña cafetería. El segundo piso es multifuncional para realizar actividades varias.

Primero repararon el techo, puertas y ventanas para impedir el acceso de vándalos. Luego se utilizaron arcos y columnas metálicas para reforzar la estructura original que sufría de la vibración del alto tráfico vehicular. Ya que mientras estuvo en desuso la humedad destruyó el techo y dañó seriamente las paredes. Fue utilizado como vivienda provisional para indigentes que lo utilizaban a su antojo y lo destruían paulatinamente. Esta intervención rescata los rasgos patrimoniales a la vez que agrega tecnologías contemporáneas en la adaptación. Por ejemplo el cielorraso falso, con doble función: una cubierta estética para la nueva instalación eléctrica.

El caso es relevante por su similitud secuencial, desde el sospechoso caso de abandono después de ser declarado patrimonio, hasta su peor estado de deterioro y su recuperación de emergencia. La manera de abordar este proyecto es sumamente transferible debido a la coincidencia de factores.

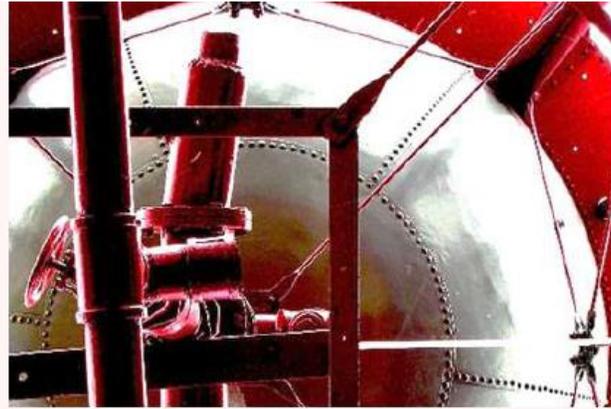
Las mayores diferencias entre ambos casos, radican en cuestiones de ubicación, (la Botica Solera tiene una locación, jerárquica y caótica en su entorno, pues está muy expuesta a los elementos y el tránsito fuerte, mientras que por otro lado, su simplicidad formal lo distancia levemente de la complejidad del conjunto de estudio.



1. 25 Caso de Recuperación de la Botica Solera. MSJ

## Centro Nacional de Cultura (CENAC)

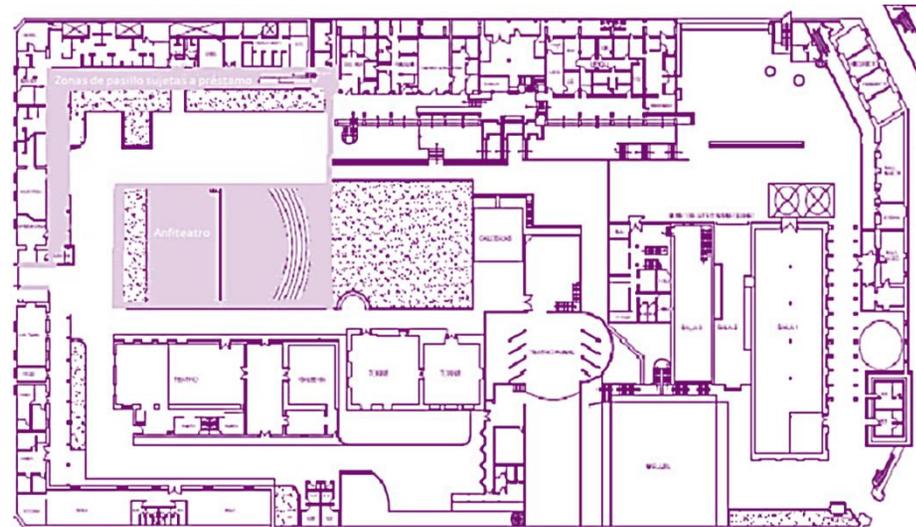
La antigua Fábrica Nacional de Licores, (FANAL) comenzaba a dar problemas a los vecinos en los ochentas, por lo que fue reubicada en Alajuela. El complejo fue rehabilitado como Sede del Ministerio de Cultura. El CENAC abre sus puertas en febrero de 1994, y fue concebido para albergar muestras del arte plástico nacional e internacional, (en el Museo de Arte y Diseño Contemporáneo). Teatro y danza, en los teatros Fanal y 1887 y el estudio e investigación de temas de patrimonio cultural en el Centro de Documentación, especializado en la temática. La diversidad de los edificios es importante para la multifuncionalidad que presenta. Los intersticios entre edificios generan espacios de convivencia, y la relación con el Parque España brinda una bella antesala para extender la agenda cultural, por ejemplo con los festivales de verano Transitarte.



1. 26 Vistas del Centro Nacional de Cultura; MCJ



1. 27 Caso de Recuperación de la Fábrica Nacional de Licores; MCJ



		CASO	Que hizo	Que falta	Que aporta
Proyectos de Graduación		Fiorella Garino	Escalante Distrito Cultural		Revitalización de Barrio Josefino mediante actividades Culturales
		manrique umaña	Casa Cultural Moraviana		rehabilitacion de patrimoni mediante usos culturales.
Sobre los inmuebles de estudio	Teoría	Trabajos de Andrés Fernández	Recopilación documental y testimonial	Se limita a asuntos históricos, no hay profundidad técnica ni seguimiento reciente	Únicos testimonios existentes, y análisis de relaciones e influencia.
	Técnica	Restauración de la empresa REYCO	Levantamiento de fachadas para restauración de emergencia	Levantamiento superficial, fachadas y techo, falto distribución interna	Única información técnica existente, buen punto de partida para finalizar levantamiento total
		CASO	Que hizo	Que falta	Que aporta
Revitalización Urbana Mediante Cultura ( Internacional)	Bilbao	Museo Guggenheim	revitalización mediante usos mixtos protagonismo de la cultura como motor de desarrollo	edificación innovadora, de costos elevados, no se relaciona con el patrimonio	iniciativas público privadas integran actores del desarrollo urbano
	Parques Biblioteca, Medellín	Biblioteca España	equipamiento cultural y recreativo en zonas marginadas	edificaciones modernas en predios periurbanos amplios	cultura y espacio público permiten revertir condiciones de riesgo social y deterioro urbano
Recuperación de Patrimonio Nacional	Fabrica Nacional de Licores	Centro Nacional de la Cultura	Convertir Fabrica Nacional de Licores en Centro de Cultura	area demasiado amplia	multifuncionalidad de sectores, intersticios al aire libre para desarrollo de actividades
	Aeropuerto de la Sabana	Museo de Artes Costarricenses	Convertir aeropuerto nacional en museo	Posee Varios espacios, pero se necesita un caso más multifuncional	adaptación de patrimonio técnico a espacios expositivos, articulación cultural con áreas verdes (Sabana)
	Botica Solera	Biblioteca Multiuso	rehabilitar inmueble deteriorado con nuevo uso	simplicidad formal, locación jerárquica y caótica	similitudes de antecedentes y logísticas, demuestran necesidad de alianzas para recuperación

# Cap. 2

## Marco Teórico

2. 1 Interior de la Biblioteca Nacional, 1909, foto de Fernando Zamora. Recuperada del Blog de Andrés Fernández





En este capítulo se recopilan las perspectivas teóricas sobre las cuales se fundamenta la estrategia de intervención.

Es una revitalización urbana de un centro urbano, mediante implementación de equipamiento cultural multifuncional que rescate inmuebles patrimoniales en desuso.

Para ello hay premisas teóricas bajo las cuales actuar:

La sostenibilidad analiza el ciclo de vida de la ciudad: Rige los parámetros de protección del ambiente y desarrollo económico. Propone la eficiencia energética y la reutilización de materiales, lo que contiene el Reciclaje arquitectónico.

Explicamos los fenómenos de la protección del patrimonio: las razones, métodos, su gestión, y fenómenos sociales que rondan este concepto.

Se analizan las actividades culturales como uso propuesto, y estrategia de cambio para lograr revitalización urbana. Además de los espacios en los que estas se desarrollan, sus principales requisitos, y su situación actual en el contexto nacional. Todo con la intención de caracterizar los espacios a adaptar en el centro cultural multifuncional.

## EDIFICIOS EN DESUSO

Con el paso del tiempo, los edificios antiguos tienden a presentar amplia gama de problemas: los materiales han envejecido y sus capacidades pueden verse **reducidas** por el uso y la fatiga natural, las instalaciones sanitarias y eléctricas pueden estar desactualizadas cuando hoy día los códigos de seguridad se actualizan frecuentemente. Por otro lado, la misma configuración del espacio, la accesibilidad, iluminación y ventilación pueden hacer que una edificación antigua simplemente no sea lo más recomendable para continuar ciertas actividades.

Algunas veces la muerte de los propietarios originales deja los edificios sin dueño definido, por lo que se abandonan, algunos continúan a base de arrendadores, pero poco a poco pierden su función original. Hasta que son abandonados, pues una demolición también requiere una inversión importante y a veces no es factible económicamente.

El desuso de un edificio en un centro urbano crea un problema en muchos aspectos:

Su clausura, niega su aprovechamiento en actividades económicas que lo beneficien o a su entorno, así como a las actividades del espacio público que permitan el disfrute de la vivencia urbana.

Es un desperdicio a nivel económico, es un lugar beneficiado por toda la infraestructura urbana: calles, aceras, alcantarillado y electrificación, que no las aprovecha ni contribuye a su mantenimiento.

La falta de usuarios limita la vigilancia natural, por lo que la zona se vuelve lugar ideal para la actividad clandestina. Vandalismo, narcotráfico y prostitución proliferan en las zonas poco transitadas de los centros urbanos.

Existe una fuerte presión por el desarrollo en los centros urbanos, donde los terrenos son de alta plusvalía, cercanos a una diversa y fuerte actividad comercial, financiera, de usuarios, transporte y servicios. Por lo que un edificio en desuso, es un estorbo para los desarrolladores interesados en una ubicación tan beneficiosa. Estos tienen los medios para demoler el edificio, para construir uno nuevo con un mejor aprovechamiento, y bajo los estándares de seguridad actuales.



### 2. 2 Ciclo de Vida de los Edificios

## RECICLAJE DE EDIFICIOS

En la actualidad el principio reducir, reusar y reciclar, propone minimizar los residuos generados en las etapas de vida del edificio, y reutilizar los materiales de desecho una vez se ha demolido una edificación. Los residuos del hormigón pueden ser reutilizados como agregado en nuevas chorreas, mientras los metales ganan eficiencia a la hora de ser reciclados, por ejemplo el acero y aluminio.

Sin embargo hay otras opciones. Nuevas corrientes optan por el reciclaje de edificios. Una vez que la vida útil de un inmueble termina, se adapta para albergar un nuevo uso que responda a las necesidades del contexto. Este proceso implica una drástica reducción de energía invertida en el proceso de demolición, y a su vez en la cantidad de materiales nuevos requeridos para la nueva construcción.

Esta tendencia está siendo utilizada ampliamente en centros urbanos que tienen necesidades urgentes de infraestructura pública, y poca disponibilidad de espacio para construir. Este proceso se realiza en edificaciones antiguas, que han adquirido diversos tipos de valor en el tiempo, razón por la cual siguen en pie a pesar de estar descontextualizados.

Algunos edificios antiguos trascienden su vida útil original, debido a su calidad estructural o constructiva, la calidad espacial, porque son objetos de belleza excepcional, tienen significado para un pueblo o grupo en la sociedad. Estos inmuebles se denominan patrimonio construido de un pueblo.



### 2.3 Reciclaje de Edificios

## PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

El patrimonio arquitectónico o construido, se refiere entonces a todos los sitios, monumentos y edificios, (bienes materiales, inmuebles) públicos o privados, a los que la sociedad ha atribuido una importancia especial a nivel cultural, la cual se define según los siguientes aspectos:

Aspectos del valor cultural y sus rangos	
histórico	Implican relación con la <b>vida del edificio</b> : su construcción, cambios, situación <b>familiar o política</b> , así como su momento histórico.
arquitectónico	La calidad del espacio, su organización funcional, su tipología o su relación con el contexto.
estético	Un <b>estilo</b> determinado, una <b>técnica</b> de realización, la <b>calidad</b> o habilidad de un artista.
estructural	La importancia de sus <b>elementos constructivos</b> , como muros, fachadas o cerramientos. Para garantizar estabilidad, se identifican los imprescindibles, priorizando su conservación.
simbólico	El significado que el pueblo da a una obra, como una idea, un personaje o un acontecimiento. Puede variar con el tiempo por la evolución de la sociedad.
funcional	La capacidad que tiene el patrimonio de satisfacer una función, ya sea la original, o un uso diferente que satisfaga nuevas necesidades del contexto, o la sociedad, siempre y cuando respete su condición patrimonial.

Sin embargo, es común que los edificios patrimoniales tengan una larga vida, y que su tejido histórico no esté en sus mejores días, por lo tanto, algunos de estos valores no siempre son evidentes para toda la población, solo en el conocimiento de los expertos. Esto produce que el pueblo pierda de vista sus significados, dejando los inmuebles en el olvido.

### *¿Por qué es necesaria la conservación de los inmuebles patrimoniales?*

Porque consiste en la herencia de las generaciones pasadas, representan lo mejor de su tiempo, momentos en los que una idea o acción fue excepcional o revolucionaria, momentos grabados en la historia. Y que merecen estar arraigados en la identidad de un pueblo. Para ello se han establecido organizaciones que velan por preservar el patrimonio construido, protegiéndolo de los intereses que lo ponen en riesgo.

El ICOMOS y el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, son los principales organismos que investigan, estudian y fomentan la protección de los bienes del patrimonio cultural en Costa Rica. La primera es una organización no gubernamental, sin fines de lucro, mientras el CICPC es parte del Ministerio de Cultura y Juventud, es el más oficial.

En conjunto han conseguido enlistar cientos de inmuebles a lo largo del país, así como formalizar legalmente la protección del patrimonio construido mediante la ley 7555 que establece penalidades a propietarios que descuiden bienes patrimoniales, así como cualquiera que atente causar daños contra estos.

A pesar de los logros obtenidos, la lista de inmuebles es cada vez más grande, y ambas instituciones carecen de la solvencia monetaria para monitorearlos a todos, así como para financiar intervenciones de recuperación necesarias en casos graves como el de este estudio. Por ello existe la necesidad de buscar alianzas con otros entes de desarrollo, con la capacidad para asumir la responsabilidad financiera de los proyectos.

En este caso, el Banco Popular, en su proceso de crecimiento y renovación, ha puesto su atención en el conjunto de estudio, como una oportunidad de diversificar su base operativa en la zona, además de reubicar su Casa de Cultura Popular, buscando identificarse con la protección y fomento de la cultura costarricense y generar actividades que beneficien a la comunidad. Todo con la idea de rescatar este conjunto de un final trágico.

A pesar de la importancia que tiene la conservación, es un tema menospreciado por los usuarios que piensan que los edificios durarán para siempre. Ésta idea puede deberse a la falta de información y de sensibilización en este sentido.

Usualmente se considera que la vida útil de un edificio es de unos 80 años, período que ha ido mejorando con la evolución de la calidad de los materiales.

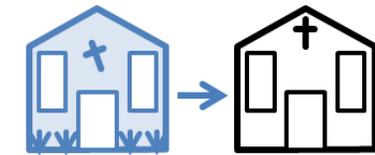
La gama de factores que afecta a los edificios es amplia, y de diversa índole. Algunos de ellos son **naturales** como las condiciones del **clima**: la luz de sol, lluvia, el viento, entre otros; los cuales actúan lentamente, y son agravadas por la contaminación atmosférica. Por otra parte se encuentran las causas biológicas como animales y plantas que habitan la estructura; existen causas humanas, accidentales o intencionales como la negligencia o el vandalismo. Por último, las **catástrofes** son eventos repentinos y violentos: naturales como terremotos e inundaciones, o provocadas como incendios.

Al hablar de mantenimiento, se habla de las acciones continuas en un edificio en uso que garantizan que este sea habitable, entre ellas: la estabilidad, iluminación y ventilación adecuada, accesibilidad y por supuesto limpieza. La falta de mantenimiento reduce la vida útil del edificio y acelera la necesidad de reparaciones cada vez más importantes.

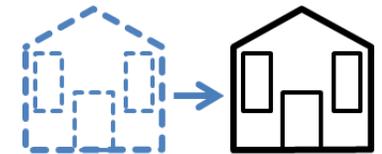
La *conservación* se denomina como el conjunto de acciones destinadas a **impedir, prevenir o reducir el deterioro**, pretende mantener el **estado óptimo del objeto**, por lo que se vincula fuertemente al concepto de mantenimiento. Si el objeto se encuentra en un buen estado, aceptable para sus funciones actuales, se puede conservar mediante mantenimiento, pero cuando el inmueble ha sufrido daños importantes que impiden su óptima utilización se debe realizar una intervención paliativa.

El conjunto edificatorio del presente estudio se ha recuperado de eventos catastróficos como un incendio y algunos terremotos. Sin embargo, el abandono de la última década ha permitido el saqueo de mucho material, como las láminas de la cubierta, lo que dejó entrar la lluvia, acelerando el deterioro.

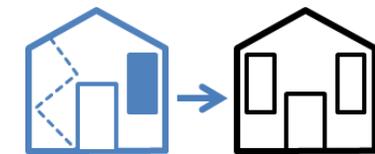
Los daños al conjunto son graves, por lo que la intervención va más allá del mantenimiento común, ocupa una acción paliativa que recupere gran parte de la infraestructura que se ha perdido. A continuación, se exponen los principales tipos de intervenciones paliativas a edificios dañados, con la intención de definir el más adecuado para el caso de estudio.



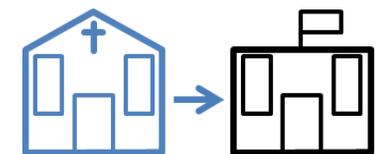
**Conservación**



**Reconstrucción**



**Restauración**



**Rehabilitación**

Puesta en valor

## RECUPERACION DE EDIFICIOS

Las medidas correctivas a tomar en cuenta en un caso de deterioro severo son muy variadas. Se define recuperación como el vocablo que abarca una gama amplia de intervenciones complejas, cada una con implicaciones específicas y un fin determinado.

Este grupo de procesos tiene en común tres situaciones en el tiempo: un estado original, un estado de deterioro, una situación deseable en el futuro. Sin embargo cada proceso implica acciones específicas y distintas a tomar, por lo que se procede a explicar los términos ya que son utilizados de forma indiscriminada sin conocer bien su significado.

**Reconstrucción** es la reparación de un inmueble desde su destrucción parcial o total, debe reproducir fielmente el edificio original, siguiendo documentos y métodos comprobados científicamente. Se permite la innovación discreta a nivel de tecnologías para la preservación pero nada que altere el carácter original del inmueble. Sin esta fundamentación se corre el riesgo de incurrir en un “falso histórico”, una especie de fraude arquitectónico.

Existen situaciones excepcionales en las que se ha llevado a cabo un proceso de reconstrucción de obras completas, que se perdieron, pero dieron un gran valor simbólico para su comunidad. El mejor ejemplo local es el de la reconstrucción de la Casona de Santa Rosa en la provincia de Guanacaste, después de que un incendio consumiera parte importante de su estructura.

La restauración se utiliza en todo tipo de obras de arte, implica medidas y procesos que buscan **corregir el deterioro** del objeto para **devolver la apariencia y acabados originales** de este. Por ello, es la definición que más se relaciona con el concepto de **patrimonio**.

Una reestructuración, sin embargo, tiene un significado dual para la arquitectura, por un lado puede referirse a **reposición de elementos estructurales**, o su reemplazo por algunos nuevos. Por otra parte puede implicar el concepto de la estructura como la relación de las partes de un objeto, por lo que sugeriría un **cambio de orden** entre sus componentes, o espacios.

La rehabilitación se relaciona más al concepto de volver a habitar el inmueble, se preocupa por el valor de uso de este, por lo que su objetivo principal implica que este sea utilizable de nuevo, con su uso original. Al enfocarse en un uso nuevo, se habla de una reutilización, un reciclaje arquitectónico. A su vez permite la inserción de nueva arquitectura que complementa la obra de acuerdo a su nuevo uso y la modificación respetuosa de algunos de los elementos del conjunto.

El caso de estudio genera la necesidad de un cambio de uso, que acondicione la infraestructura para albergar una nueva función, con **actividades multifuncionales, multitudinarias**. Además, el objetivo final es que el conjunto pueda **generar recursos** para su manutención y la mejora del entorno urbano. Para este tipo de intervención existe una terminología específica: Puesta en Valor.

Las normas de Quito definen la puesta en valor como *habitar un inmueble en condiciones que permitan un óptimo aprovechamiento, su objetivo final debe ser el desarrollo económico de la región. Además, pretende “Poner en productividad una riqueza inexplorada, revalorizando (incentivando) una significación histórica conocida por pocos, haciéndola del pueblo.”*

Este tratamiento tiene dos características importantes para este estudio: La necesidad de exaltar valores escondidos de una estructura, para que el pueblo la aprecie. Y por otro lado la ambigüedad para modificar una estructura muy dañada, con mayor libertad, para que esta sea utilizable nuevamente, con tal de generar un beneficio económico, que colabore a su manutención.

## PREMISAS EN LOS PROCESOS DE CONSERVACIÓN.

Las intervenciones al patrimonio requieren siempre de un tratamiento **multidisciplinar**, con arquitectos e ingenieros que trabajen en un equipo de escala proporcional a la dimensión del problema a resolver.

La complejidad de la tarea, debida a la interacción de factores como el tejido histórico valioso, en relación a los daños sufridos a la infraestructura, genera la necesidad de un proceso bien organizado, con un gran esfuerzo en análisis que identifique precisamente las propiedades de la infraestructura a conservar, respecto a las que son prescindibles, o pueden adaptarse.

Los procesos de recuperación se organizan en fases, primero de estudio, luego de intervención. En la recuperación de edificios se suele utilizar términos análogos al tratamiento de un paciente enfermo, en el campo de la medicina, de la siguiente forma:

Análisis	Trabajo de campo, medir y registrar la información recopilada.
Diagnosis	Determinar causas del deterioro
Terapia	Aplicar las medidas correctivas.
Control	Evaluar la eficacia de la intervención

El proceso se estructura en etapas estrictamente consecutivas, significa que las intervenciones no se pueden realizar hasta tener un diagnóstico completo, y un consenso fijo de las acciones a tomar. Las acciones deben orientarse a resolver problemáticas puntuales, garantizando primariamente la estabilidad y seguridad humana y de la estructura.

Sobre la documentación:

- Deben usarse métodos **Cualitativos** como la evaluación de infraestructura y la investigación arqueológica, y **Cuantitativos** como todo tipo de mediciones, pruebas materiales, análisis estructural.
- Se debe conocer en detalle la estructura, su estado original, técnicas, alteraciones en su vida útil, y su estado actual.
- El valor del patrimonio se encuentra tanto en el tejido histórico (lo material) como en las **implicaciones** técnicas, históricas y circunstanciales.
- El proceso investigativo, la intervención y los resultados, deben monitorearse periódicamente, y ser documentados con detalle.

Sobre la Intervención

- La mejor terapia siempre es el mantenimiento preventivo.
- La terapia debe ser dirigida a la raíz del problema.
- Se deben sopesar tratamientos y técnicas tradicionales e innovadoras así como los efectos a largo plazo de cada una, para dar preferencia a las menos invasivas.
- Se deben adoptar medidas reversibles siempre que sea posible.
- Reservar elementos diferenciadores de los edificios, con énfasis en tejido original, o el más antiguo.
- Respetar los conceptos, técnicas y valores tácitos del estado original de la obra. Exponiéndolas de preferencia.
- Reparar y no sustituir las estructuras, en lo posible.
- Mantener imperfecciones o daños que tengan significado histórico.

- Nunca desmontar y rearmar, sería un último recurso.

Cambiar:

- Al cambiar de uso se deben mantener las reglas mínimas de seguridad. Si la aplicación es imposible, se permiten valorar otras soluciones.
- Las nuevas adiciones deben ser diseñadas y construidas para que los rasgos importantes del edificio histórico no sean cambiados radicalmente, opacados, dañados o destruidos en el proceso de rehabilitación. Por otra parte el nuevo diseño debe poder **diferenciarse claramente**, para que la adición no aparente formar parte del complejo histórico.

## ACTIVIDADES CULTURALES

Este apartado analiza las implicaciones del uso proyectado para la rehabilitación del conjunto edificatorio: como un espacio que fomente la cultura y las artes, para generar desarrollo social.

## CONCEPTOS

Cultura se define como el conjunto de conocimientos, ideas, tradiciones y costumbres que caracterizan a un pueblo. La cultura se experimenta en todos los aspectos de la vida cotidiana, desde el vestir hasta la gastronomía, por lo que comprende una amplia variedad de actividades individuales y colectivas.

Las prácticas culturales están vinculadas con el bienestar, influyen positivamente en el desarrollo de capacidades físicas y mentales por lo que son importantes en la formación de personas jóvenes. Estimulan los sentidos y la corteza cerebral, relacionada con habilidades y destrezas variadas. La literatura amplía los conocimientos y el vocabulario, mejorando la comunicación. Las artes visuales, ejercitan la percepción y dan paso a la empatía. Las prácticas musicales desarrollan el oído, la concentración, el sentido del ritmo y la memoria táctil, visual y auditiva. La danza ejercita el cuerpo, el equilibrio, y permite la catarsis, es sana práctica física y recreativa. Algunas veces las prácticas artísticas mejoran la autoestima, la confianza y la autorrealización, por lo que se consideran como un método de autoexploración del ser humano.

Fomentan la sensibilidad como base del código ético personal, mediante la tolerancia, respeto, y la igualdad, son pilares básicos de la sociedad contemporánea. Además dan lugar al pensamiento divergente y la resolución de problemas mediante el uso de la creatividad, y la comunicación.

Las actividades culturales y artísticas se vinculan con la recreación que colabora con la sociedad, reduciendo la incidencia en malos hábitos en las personas jóvenes como la deserción escolar, alcoholismo, drogadicción, el vandalismo y otras actividades clandestinas.

Así mismo, las prácticas culturales son potenciales actividades productivas económicas, al generar empleo y mediante las pequeñas industrias culturales y creativas, la producción de arte y artesanías, y el turismo cultural, y el entretenimiento. Por ello recientemente se le ha dado a la cultura el calificativo de motor de desarrollo social.

Algunas entidades financieras han optado por apoyar a los emprendedores, y a las pequeñas y medianas empresas, (PYMES), mediante programas de financiamiento, además de organizar ferias para dar un espacio en el cual exponer su producto a un público más amplio.

Cabe resaltar que los centros culturales funcionan de manera importante, ya que es el espacio en el que estas personas se capacitan en sus actividades productivas por lo que se establecen como un semillero de pequeñas industrias culturales.

## ESPACIOS CULTURALES: TIPOLOGÍAS

Las actividades culturales son tan variadas como sus participantes. Para conocer las características y necesidades básicas del espacio a proyectar, se debe analizar las distintas tipologías de equipamientos culturales, y así delimitar el más apropiado.

Se explican las funciones de cada uno de los espacios y se hace un recuento de las áreas protagónicas de cada uso, obviando oficinas, áreas de apoyo, servicios y áreas técnicas.

### Biblioteca pública

Administra documentos y fomenta la lectura, por medio del préstamo y diversas actividades. Deben comprender zonas temáticas para diferentes poblaciones. Áreas básicas: Acervo, Consulta, Salas de lectura, entre otras.

### Teatro

Equipamiento destinado mayoritariamente a la producción y difusión de espectáculos escénicos (teatro, danza y música). Dispone de caja, infraestructura escénica, una instalación de sonorización adecuada, y un sistema fijo de acogida del público. Espacios principales: Sala de Teatro, Escenario, Camerinos, Foyer.

### Museo

Institución que alberga un conjunto de bienes culturales muebles sobre uno o más temas con el fin de conservar, documentar, estudiar y difundirlos a partir de un programa de actuación que busca la participación cultural, lúdica y científica de los ciudadanos. Espacios principales: áreas de Exposiciones, y reserva, además de curaduría.

### Centro de arte

Equipamiento diseñado como espacio para la creación, producción y difusión de las diferentes ramas de las artes visuales. Poseen áreas de exposición así como talleres de trabajo.

### Centro cultural

Equipamiento que realiza una actividad social y cultural prioritaria y diversificada, con dotación para realizar actividades de difusión, formación y creación en diferentes ámbitos de la cultura. Áreas básicas: espacios de talleres, espacio de exposición, salas polivalentes entre otras.

### Sala polivalente

Espacio que permite la realización de montajes escénicos u otros actos que no requieran infraestructuras estables. No disponen de caja escénica ni de un sistema fijo de acogida del público. Espacios: Sala Básica, Soporte Técnico y Almacenes.

Cabe resaltar que la utilización de espacios polivalentes es una estrategia deseable, ya que permite la flexibilidad de los espacios, y por lo tanto el aprovechamiento de áreas, energía y la reducción de recursos en limpieza, mantenimiento y reparaciones.

Un centro cultural, es en esencia un equipamiento multifuncional, que alberga actividades de tipo expositivo, proteccionista, difusivo, además de salas de espectáculos, y aulas o talleres para la instrucción de diversas disciplinas culturales y artísticas, o actividades productivas. Por ello abarca lo mejor de algunos de los equipamientos clásicos, como los teatros, museos, y bibliotecas, sacrificando áreas de apoyo específicas de cada caso, en pos de una

articulación más cohesiva de las actividades principales.

La mezcla de actividades puede crear conflictos: ya que conllevan diversos requisitos espaciales y técnicos, por lo que su organización y disposición en el conjunto debe ser la más óptima para no obstaculizar el correcto funcionamiento de cada una de ellas.

Actividades expositivas conllevan espacios silenciosos, para la contemplación y concentración, mientras las actividades escénicas generan mucho ruido. Por otro lado, las actividades museísticas conllevan controles de iluminación y ventilación, mientras los talleres y aulas, en especial de actividades físicas, requieren mayor libertad y flexibilidad.

## ESPACIOS CULTURALES EN COSTA RICA

Para este proyecto se quería contextualizar las actividades culturales que se realizan en el país, esto a partir de la Primera Encuesta Nacional de Hábitos y Prácticas Culturales en Costa Rica, elaborada por el Ministerio de Cultura y Juventud. En ella se contabiliza la **asistencia o el consumo de actividades culturales** en cada provincia de Costa Rica, en la década que precede al 2010.

Se estudia la asistencia a actividades tan distintas como: Fiestas patronales, conciertos o música en vivo, cine, museos, bibliotecas, obras de teatro y casas de cultura.

Los resultados demuestran que este orden es el mismo en las prioridades del costarricense. Además se demuestra que los patrones culturales varían según la edad, el nivel de estudios, el estrato socioeconómico y la zona de residencia en que viven.

Cabe resaltar que en dicha encuesta no hay clasificación para los centros de cultura, pese a que en la realidad existen varios.

Existen otras tendencias generales, por ejemplo:

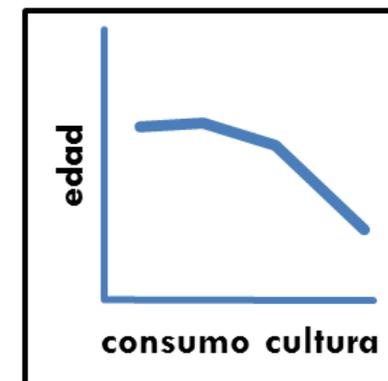
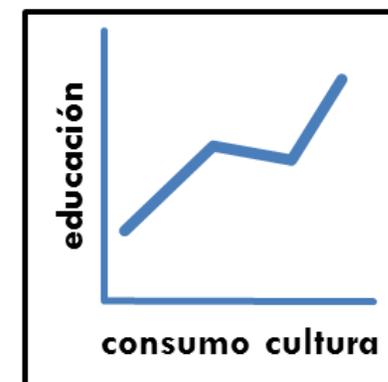
*“Es una tendencia que el consumo de bienes y servicios de cultura aumenta conforme más alto sea el estrato socioeconómico”.*

Los **principales consumidores** de bienes y servicios culturales son los **jóvenes**, especialmente en el caso de espectáculos en vivo, así como actividades que involucren audiovisuales y usen nuevas tecnologías.

Para esta investigación se hace especial énfasis en las condiciones y datos referentes a los museos y las casas de cultura en el país.

Existen alrededor de **43** museos en el territorio nacional, la gran mayoría de ellos ubicados en la provincia de San José. Por su dimensión y recursos tienden a ser financiados por grandes instituciones, o por el gobierno.

En el caso de las casas de cultura, existen **57 distribuidas** por las 7 provincias, donde son accesibles a **entornos tanto urbanos como rurales**, dado su variado carácter, así como su relación de cercanía con las poblaciones locales. Están relacionadas con comités locales de desarrollo, además de entes de gobierno local como las municipalidades.



La importancia de los museos para los costarricenses en una escala de 0 a 10 fue calificada con un 7.5

- Cerca de la mitad de los encuestados han asistido a un museo (49.3%)

- Las personas sin estudios presentan un alto porcentaje de no asistencia (65%) el resto de la gente lo hace en casi un 50%.

- Según grupos de edad, conforme esta aumenta se dan menores porcentajes de asistencia, de un 55% para los de 6 a 18 años a un 35% para los mayores de 70 años.

La calificación promedio nacional en escala de 0 a 10 de las casas de cultura y centros culturales fue de 8.1.

- Una de cada tres personas de más de 6 años (33%) manifiesta haber asistido a una casa de cultura o un centro cultural, siendo el espacio cultural menos visitado.

La asistencia disminuye conforme la edad se incrementa, rondando en la mitad de la población.

Los niveles de escolaridad más altos reflejan mayores niveles de asistencia a casas de cultura.

Mediante este apartado se identifica que el costarricense promedio considera estos espacios de **gran importancia**, a pesar de que la **baja asistencia** genera la necesidad de mejorar la promoción y divulgación de los museos y casas de cultura.

La propuesta de generar este tipo de espacios culturales en la zona de estudio es coherente debido a las condiciones específicas del contexto, como **vecinos de clase media alta**, y la presencia de diversos **centros de estudio activos**. Por otro lado el desaprovechamiento de la infraestructura patrimonial con alto contenido histórico presenta un **escenario conveniente** para la implementación de dicha estrategia.

Las casas de cultura se ven más importantes porque están más vinculadas a la gente a parte de que ofrecen servicios y actividades orientadas al desarrollo social, mientras que los museos tienen un papel más comunicativo y de conservación.



43



57



## 2.7 Estadísticas de Museos y Casas de Cultura en Costa Rica

## MARCO LEGAL

Es necesario tomar en cuenta las leyes y disposiciones legales impuestas a la hora de habilitar espacios arquitectónicos, que aseguran un adecuado funcionamiento bajo las normas mínimas de seguridad, adaptadas al contexto legal nacional.

El reglamento de construcciones busca fijar normas para la planificación, diseño y construcción de edificios, para fomentar, asegurar y proteger la salud, economía, comodidad, y el bienestar y confort de los potenciales usuarios de la infraestructura a plantear. El reglamento está dividido en tipologías edificatorias, de esta forma los requisitos para un edificio de oficinas son distintos de un espacio educativo, o un espacio de reunión pública. El presente proyecto de graduación es de usos mixtos, posee oficinas, aulas y talleres, espacios de exposiciones y de reunión pública, por lo que este apartado enlistará las normativas más relevantes en cada caso, para integrarlas en un solo proyecto arquitectónico.

### 7600

La Guía para la verificación de accesibilidad al entorno físico del Consejo Nacional de Rehabilitación y Educación Especial (CNREE) analiza las disposiciones para garantizar la accesibilidad universal a todos los espacios planteados.

Todas las instituciones públicas deben contar con simbología de accesibilidad en aceras, rampas, aleros, pasamanos, escaleras, pisos, y barandas de seguridad.

Cerraduras, Apagadores, timbres, teléfonos públicos y otra infraestructura de servicio deben estar instalados entre los 90 y 120cm, además deben de ser utilizables con una sola mano.

Los cajeros automáticos y otros dispositivos deberán contar con parlantes en español para mayor facilidad a las personas con deficiencia visual.

Los servicios sanitarios deben incluir un cubículo de inodoro, orinal y ducha adaptadas a la ley 7600, con barandas de seguridad, papeleras y pañeras, a 90cm, y el lavatorio a 80cm del suelo. Las dimensiones mínimas de área son variables, 1,55 x 2,25m, con un diámetro libre de giro de 1,5m.

Todo edificio público debe reservar un mínimo de dos espacios de estacionamiento para discapacitados. Sus dimensiones de 5,50 x 3,30m y debidamente señalizados para este fin.

### NFPA

El manual de disposiciones técnicas generales al Reglamento sobre Seguridad Ciudadana y Protección Contra Incendios. Explica las premisas básicas a tener en cuenta respecto a medidas de seguridad básica del usuario. También esté categorizado en usos diversos, por lo que se tomará como referencia el uso de sitios de reuniones públicas, que es el de mayores exigencias dado a su alto contenido de usuarios.

- Especifica la necesidad de salidas de emergencias; deben de ser distintas a las salidas ordinarias, y solo serán utilizadas en casos de emergencia, lo más separadas posible de las ordinarias; el recorrido debe ser menor a 30 m.
- Un ancho de pasillos de mínimo 120cm.
- Una altura mínima de barandas de 107 cm.
- Debe haber señalización de emergencia siempre visible, a lo largo de las rutas de evacuación.
- Iluminación de emergencia, para los sitios de reunión pública, a lo largo de las rutas de evacuación
- Sistema de detección y alarma; los rociadores automáticos son opcionales.
- Hidrantes a 12 metros de los edificios de una propiedad
- Extintores de fuegos ABC a cada 15 m de separación.

## REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

Artículo IV. 21.- Vestíbulos y áreas de dispersión.

IV. 21.1 Los vestíbulos principales de cualquier edificio tendrán por lo menos de 1.40 m de ancho por 2.00 m de longitud.

IV. 21.3 La planta baja de hoteles, edificios para oficinas y escuelas tendrán un área de dispersión mínima de cinco por ciento (5%) del total del área construida. Dicha área de dispersión será la suma de las áreas de vestíbulos, patios, plazas y pasillos.

IV. 21.4 En las salas de espectáculos, centros de reunión y similares, el área de dispersión será por lo menos de quince decímetros cuadrados (0,15 m<sup>2</sup>) por concurrente; debe quedar adyacente a la vía pública por lo menos la cuarta parte; hasta tres cuartas partes de dicha superficie mínima podrán estar compuestas por vestíbulos interiores. Si la capacidad de la sala no estuviere definida, se considerará un concurrente por cada cincuenta decímetros cuadrados (0,50 m<sup>2</sup>) de superficie interna.

IV. 21.6 Las áreas de dispersión en edificios de **uso mixto**, serán por lo menos iguales a la suma de las que se requieran para cada fin, salvo que se demuestre que no existe superposición de horarios en su funcionamiento.

IV. 23.3 Todo edificio cuya área exceda de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>) por planta deberá tener no menos de dos salidas, separadas como mínimo de tres metros (3,00 m)

- Aulas de 1.50m<sup>2</sup>/alumno como mínimo. Altura habitable 2.50m min. Sin cielo raso: 2.70m. Art.XI.9.

### Escaleras:

- Evacúan un radio máximo de 20 m. Cuando sirvan para evacuar más de 40 personas, las puertas deberán abrirse hacia afuera. Art. IV. 25.
- En espacios de reunión: No se permiten escalones aislados. La suma de las contrahuellas de una fila no podrá exceder 0.51m. La contrahuella máxima será de 0.18m. *Art. XI. 12*

### Pasillos

- Evacúan un radio máximo de 20 m. Las puertas deben abrir hacia afuera después de los 40 usuarios Art. IV. 25.
- Salida directa para oficinas y locales. No menor de 1,20 m de ancho. Art VIII.3.
- Ancho mínimo con asientos ambos lados 1.20m, con un solo asiento al lado 0.90m, más 0.05m por cada metro de longitud del pasillo. No se permiten salientes a una altura menor de 3 m. Art.XI.14.

### Salidas

- Edificios que excedan 250 m<sup>2</sup> por planta, deben tener al menos dos salidas separadas por un mínimo de 3 m. Art. IV. 23.3
- Por cada piso con capacidad mayor a 100 personas al menos dos salidas que comuniquen a la calle. El ancho deberá permitir el desalojo en 3 minutos. Art. XI.6.

### Ventilación

- General: Permitir intercambio de aire exterior para eliminar olores y calor. El porcentaje de abertura, su ubicación y tipología dependerán del tipo de espacio y la cantidad de usuarios.
- Aulas: Los muros opuestos a ventanas, con aberturas que permitan la ventilación cruzada.
- Iluminación natural directa, preferiblemente del norte (luz difusa) Ventanales tratados con la protección adecuada de la radiación solar. Ventanas con Dimensión mínima a la quinta parte de la superficie del suelo. No se puede usar como único recurso de iluminación. Art.XI.11.
- La ventilación deberá ser la indicada para piezas habitables. Art. XIV.1.1
- Estar provistos de un sistema para conducir los olores, humos y calor excesivo que puedan producirse en el local. Art. XIV.1.3.
- La iluminación deberá ser de un tipo tal que no altere los colores de los alimentos. Art. XIV.1.2.

### Servicios Sanitarios

- Mínimo dos locales independientes, uno para hombres y otro para mujeres. Por cada 400 m<sup>2</sup>, se instará uno para hombres; y por cada 300 m<sup>2</sup> uno para mujeres. Art. VIII.8.1, 8.2, 8.3.
- Espacios de reunión: Separados para cada sexo. El sistema de suministro de agua de depósitos de almacenamiento, deben tener capacidad mínima 1 litro por persona. Materiales impermeables. Art. XI. 22

#### Artículo IV. 25.- Escaleras principales.

En cualquier tipo de edificio las escaleras principales se localizarán inmediatas a pasillos, espacios de circulación o patios con acceso directo. Ninguna escalera principal podrá evacuar un radio mayor de veinte metros (20 m), por lo que se requeriría en ese caso, de otras escaleras. Cuando sirvan a más de 40 personas o sirvan para evacuar sitios de reunión pública, las puertas deberán abrirse hacia afuera.

#### Artículo IV. 27.- Rampas.

En caso de utilizarse rampas, su declive no será mayor de 1 en 10 y deberán construirse con superficie antiderrapante. Cumplirán con todos los requisitos especificados para las escaleras en cuanto éstos les sean aplicables. La longitud máxima entre descansos será de nueve metros (9,00 m).

#### Capítulo 8. Edificios para Comercios y Oficinas.

##### Artículo VIII.3.- Pasillos y corredores.

Las oficinas y locales comerciales de un edificio deberán tener salida directa a la calle o a pasillos y corredores que conduzcan directamente a las escaleras o salida a la calle. La anchura de los pasillos y corredores nunca será menor de un metro, veinte centímetros (1,20 m) ni menor a la de las escaleras que desemboquen a ellos.

##### Artículo VIII.8.- Servicios sanitarios

VIII.8.1 Los edificios para comercios y oficinas deberán tener, como mínimo, dos locales para

servicios sanitarios por piso, uno para hombres y otro para mujeres, ubicados en tal forma que no sea necesario subir o bajar más de un piso para tener acceso a ambos. En caso de que estén contiguos, estarán diseñados de tal forma que permitan una adecuada independencia.

VIII.8.2 Por cada cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>) o fracción de superficie construida, se instalará un inodoro, un mingitorio y un lavabo para hombres, como mínimo.

VIII.8.3 Por cada trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) o fracción de superficie construida, se instalará un inodoro y un lavabo para mujeres, como mínimo.

#### Capítulo 11. Sitios de Reunión Pública.

##### Artículo XI.2.- Capacidad.

La capacidad de los sitios de reunión pública se calculará así:

XI .2.1 Salas de espectáculos: un espectador por cada butaca o asiento;

XI.2.2 Centros sociales: una persona por cada metro cuadrado de área de mesas o asientos descontándose en su caso, la superficie de la pista de baile; ésta deberá diseñarse considerando veinticinco decímetros cuadrados por personas (0,25 m<sup>2</sup>);

##### Artículo XI.3.- Altura libre.

El volumen de las salas de espectáculos, centros sociales y templos, se calculará a razón de dos y

medio metros cúbicos (2,5 m<sup>3</sup>) por espectador como mínimo. La altura libre de las mismas, en ningún punto será menor de tres metros (3,00 m).

##### Artículo XI.4.- Comunicación con la vía pública.

Los sitios de reunión pública deberán tener acceso y salida directa a la vía pública o comunicarse con ella por pasillos con una anchura mínima igual a la suma de las anchuras de todos los espacios de circulación que converjan a ella.

##### Artículo XI.6.-Salidas de emergencia.

Cada piso o local con capacidad superior a cien personas, deberá tener, además de las puertas especificadas en el artículo anterior por lo menos dos salidas de emergencia que comuniquen a la calle directamente o por medio de pasillos independientes. La anchura de las salidas y los pasillos deberán permitir el desalojo de la sala en tres minutos. Las hojas de las puertas deberán abrirse hacia el exterior y estar colocadas de manera que, al abrirse, no obstruyan ningún pasillo, ni escalera, ni descanso. Tendrán los dispositivos necesarios que permitan su apertura con el simple empuje de las personas que salgan (barra de pánico). Ninguna puerta abrirá directamente sobre un tramo de escalera sino a un descanso con una longitud de un metro (1,00 m).

##### Artículo XI.7.- puertas

La anchura de las puertas que den salida a los sitios de reunión pública, deberá permitir la evacuación de las salas en tres minutos, considerando que cada

persona pueda salir por una anchura de sesenta centímetros (0,60 m) en un segundo. La anchura siempre será múltiplo de sesenta centímetros y la mínima será de un metro, veinte centímetros (1,20 m), salvo en salas de espectáculos, en que rige la norma del artículo anterior.

#### Artículo XI.9.- Vestíbulos.

Los sitios de reunión pública deberán tener vestíbulos que los comuniquen con la vía pública o con los pasillos que den acceso a ésta. Estos vestíbulos tendrán una superficie mínima de quince decímetros cuadrados (0,15 m<sup>2</sup>) por concurrente. Además cada clase de localidad deberá tener un espacio para el descanso de los espectadores en los intermedios, el que se calculará a razón de diez decímetros cuadrados (0,10 m<sup>2</sup>) por concurrente. Los pasillos desembocarán en el vestíbulo, a nivel con el piso de éste. El total de las anchuras de las puertas que comuniquen con las calles o pasillos, deberán ser por lo menos igual a una y un quinto (1,20) veces la suma de las anchuras de las puertas que comuniquen el interior de la sala con los vestíbulos.

#### Artículo XI.12.- Butacas y gradas.

En las salas de espectáculos sólo se permitirá la instalación de butacas. No se permitirá el uso de gradas como asiento, salvo en los edificios deportivos. La anchura mínima de las butacas será de cincuenta centímetros (0,50 m) y la distancia entre sus respaldos no menor de ochenta y cinco centímetros (0,85 m). Deberá quedar un espacio libre mínimo de cuarenta centímetros (0,40 m) entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo, medido entre

verticales. La distancia desde cualquier butaca al punto más cercano de la pantalla o escenario será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de siete metros (7,00 m). No podrán colocarse butacas en zonas de visibilidad defectuosa. Las butacas deberán estar fijadas al piso, con excepción de las que se encuentran en los palcos. Los asientos serán plegadizos. Las filas que desemboquen en dos pasillos no podrán tener más de catorce butacas y las que desemboquen a uno sólo, no más de siete.

#### Artículo XI.14.- Pasillos interiores.

La anchura mínima de los pasillos longitudinales con asientos en ambos lados deberá ser de un metro, veinte centímetros (1,20 m); con asientos en un solo lado, de noventa centímetros (0,90 m) en su origen; agregando cinco centímetros (0,05 m) por cada metro de longitud del pasillo, desde su origen hasta una puerta de salida o hasta un pasillo principal.

En los muros de los pasillos, no se permitirán salientes a una altura menor de tres metros (3,00 m) medidos desde el piso de los mismos.

No se usarán escalones dentro de los pasillos de las salas de espectáculos, siempre que se pueda dar una solución de rampa cuya pendiente no sea mayor de 1 en 10. Dichas rampas o escalones deberán tener una superficie antiderrapante. En todo caso no se permitirán escalones aislados; la suma de las contrahuellas de un grupo de escalones no podrá exceder de cincuenta y un centímetros (0,51 m); la contrahuella máxima será de dieciocho centímetros (0,18 m).

#### Artículo XI.15.- Letreros.

En todas las puertas que conduzcan al exterior habrá letreros con la palabra “salida” y en los pasillos, flechas luminosas que indiquen la dirección de las salidas. Las letras tendrán una dimensión mínima de quince centímetros (0,15 m) y se colocarán en rótulos luminosos conectados al sistema eléctrico de emergencia, de forma que queden bien visibles, aun cuando el pasillo se encuentre lleno de público.

#### Artículo XI.17.- Aislamiento.

Los escenarios, vestidores, cocinas, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección deberán estar aislados entre ellos y con respecto de las salas de reunión mediante muros, techos, pisos, telones y puertas, de materiales con un coeficiente retardatorio al fuego no menor de tres horas. Las puertas tendrán dispositivos que las mantengan cerradas pero de fácil y rápida apertura.

#### Artículo XI.18.- Salidas de servicio.

Cuando se trate de salas de espectáculos, los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección, deberán tener salida independiente de las salas o espacios de reunión.

#### Artículo XI.19.- Casetas.

La dimensión mínima de una caseta de proyección, locución, grabación o similar, será de dos metros, cincuenta centímetros (2,50 m) de ancho, por tres metros (3,00 m) de largo y dos metros, veinticinco centímetros (2,25 m) de alto.

No habrá comunicación directa con la sala: únicamente existirán pequeñas ventanillas para el paso de los rayos de luz de la proyección. Deberán tener ventilación artificial y estarán debidamente protegidas contra incendio.

Las casetas tendrán por lo menos dos puertas, colocadas en lados opuestos, de setenta y cinco centímetros (0,75 m) de ancho por dos metros (2,00 m) de alto como mínimo, construidas de materiales retardatorios al fuego, con coeficiente mínimo de una hora; estarán provistas de un mecanismo que las mantenga cerradas, pero que sea de fácil apertura hacia afuera de la caseta.

#### Artículo XI.21.-Ventilación.

En todos los sitios de reunión pública cerrados es necesario prever un cierto caudal de aire exterior que permita la eliminación de olores y el calor debido a los ocupantes, al tabaco y a otras fuentes.

La tasa de renovación necesaria variará de acuerdo con el número de ocupantes, la altura del techo, el número de fumadores y otras fuentes generadoras de calor, tal y como se establece en las normas de ASHRAE (American Society of Heating, Refrigeration and Air Conditioning Engineers).

#### Artículo XI.22.- Servicios sanitarios.

Los servicios sanitarios en los sitios de reunión pública serán separados para cada sexo. En el vestíbulo común o en el propio de cada uno habrá, por lo menos, una fuente de agua potable. Si el sistema de

suministro de agua consta de depósitos de almacenamiento, éstos deben tener capacidad mínima de un litro por persona.

En los pisos deben usarse materiales impermeables, con drenajes adecuados. Las paredes deben recubrirse hasta una altura mínima de un metro, sesenta centímetros (1,60 m), con materiales impermeables, lisos, de fácil aseo, con ángulos y esquinas de paredes redondeados o achaflanados.

Los servicios se calcularán de acuerdo con las normas siguientes:

##### XI.22.1. Salas de espectáculos y edificios deportivos:

Hombres: Un inodoro, tres orinales y dos lavabos por cada cuatrocientos cincuenta (450) espectadores o fracción.

Mujeres: Dos inodoros y un lavabo por cada cuatrocientos cincuenta (450) espectadoras o fracción.

##### XI.22.2. Centros sociales:

Hombres: Un inodoro, tres orinales y dos lavabos por cada cuatrocientos (400) espectadores o fracción.

Mujeres: Dos inodoros y un lavabo por cada cuatrocientos (400) espectadoras o fracción.

#### Capítulo 11. Edificios para la Educación. (\*)

##### Artículo XI.9.- Área mínima para las salas de clase.

El área de las salas de clase se calculará a razón de un metro y medio cuadrado por alumno (1,50 m<sup>2</sup>), como mínimo.

##### Artículo XI.10.- Altura.

La altura de piso a cielo raso será de un mínimo de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) siempre que exista cielo raso aislante y ventilación cruzada del aire que permita la renovación constante del mismo.

De no cumplirse el primer requisito, la altura mínima será de dos metros setenta centímetros (2,70 m).

##### Artículo XI.11.- Iluminación natural.

La luz natural que reciban los espacios educativos deberá ser directa, de preferencia proveniente del norte o si esta orientación no es posible, los ventanales se tratarán con la protección adecuada contra la radiación solar.

Las ventanas deberán tener una dimensión mínima equivalente a una quinta parte de la superficie del piso.

No se podrá utilizar como único recurso la iluminación cenital.

##### Artículo XI.12.- Ventilación.

Los muros opuestos a las ventanas deberán tener aberturas ubicadas de tal manera que permitan la ventilación cruzada, cuya magnitud será determinada por las condiciones climáticas de la zona las ventanas

deberán permitir regular la ventilación debiendo abrirse por lo menos una tercera parte de ellas.

#### Artículo XI.14.- Puertas.

Los espacios educativos deberán tener cuanto menos una puerta de noventa centímetros (0,90 m) por cada treinta y cinco o fracción de 35 alumnos.

#### Artículo XI.15.- Paredes.

Las paredes divisorias no deberán ser de carga ni contener instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias. Las instalaciones deberán situarse en las paredes posteriores o de fachada.

#### Capítulo 14. Expendios de Alimentos.

Estos establecimientos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

XIV.1.1 La ventilación será la indicada para piezas habitables.

XIV.1.2 La iluminación deberá ser de un tipo tal que no altere los colores de los alimentos.

XIV.1.3 Estar provistos de un sistema para conducir al exterior los olores, humos y calor excesivo que puedan producirse en el local.

XIV.1.4 El piso y los revestimientos de los muros, hasta una altura de dos metros (2,00 m) deberán ser de material liso, impermeable y de fácil limpieza.

XIV.1.5 El resto de las superficies de muros y cielorrasos deberán tener acabado lavable y ser de colores claros.

#### Artículo XIV.2.- Servicios.

Los locales donde se prepare, sirva o exhiba alimentos deberán estar dotados de agua potable y contar con:

XIV.2.1 Servicios sanitarios totalmente aislados, tanto para hombres como para mujeres.

XIV.2.2 Un lavabo y una pila de lavar, separados uno de otro, ambos dentro del local de trabajo.

XIV.2.3 Un guardarropa con espacio conveniente para que los trabajadores puedan cambiarse sus ropas de calle y dejarlas adecuadamente guardadas.

XIV.2.4 Una ducha independiente o una en cada grupo de servicios.

## PLAN DIRECTOR URBANO DEL CANTON DE SAN JOSE

### Disposiciones generales

El PDU es el “conjunto de normas urbanísticas de aplicación y de acatamiento obligatorio tanto para la administración como para los administrados. En él están contenidas todas las disposiciones atinentes a la regulación de la actividad urbanística del cantón de san José, referentes a la red de vías públicas, organización de tránsito, edificabilidad, zonificación o clasificación del uso del suelo, regulación de zonas y espacios públicos, publicidad exterior, operación de uso del suelo, (regulación de actividades, control de calidad, ambiental, paisaje y ornato urbanos.” (p. 5)

Como objetivo principal el PDU contempla ordenar el urbanismo del cantón de san José, mediante varias áreas: esquema normativo, un modelo poli céntrico, y los objetivos de hacer el cantón una ciudad eficiente, funcional y competitiva, mejorando la calidad de vida humana.

Así mismo observa dos áreas de acción: una de regulación y control del desarrollo urbano y uso de suelo. Así como una programática que orienta el desarrollo de la ciudad, mediante planes y proyectos

El PDU cataloga sus regulaciones en mapas descriptivos como por ejemplo: el de Zonificación y Usos del Suelo, Vías y espacios públicos, Zonas de Control Especial y Edificaciones Patrimoniales, Mapa de Barrios, Retiros, y Susceptibilidad a inestabilidad de laderas, y zonas potenciales de inundación del

cantón de san José y de Zonificación del Coeficiente del Aprovechamiento del Suelo.

En cuanto a la aplicación de sus normas y desarrollo de programas, el plan las clasifica según las zonas de intervención:

Zona de intervención general (ZIG1): abarca el territorio del cantón a excepción de las áreas que formen parte de las zonas subsiguientes.

Zona a de Renovación Urbana (ZRU): territorio de los cuatro distritos centrales (Carmen Merced, hospital y Catedral)

El programa de renovación contiene una parte normativa (que guía el proceso de renovación y están contenidas en los reglamentos del PDU) y otra programática (lineamientos conceptuales del Informe de la Comisión Interinstitucional de Regeneración y Repoblamiento Urbano.).

La 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 rio 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 e aceras y mobiliario urbano entre otros.

### ZONAS DE CONTROL ESPECIAL

Tienen un carácter especial que les implica regulaciones especiales. Están registradas en los mapas de Zonas de Control Especial, entre ellas están:

Zonas de interés cultural y turístico (ZITC):

Predios en relación con inmuebles patrimoniales, y los predios sobre vías peatonales, o parques significativos para la identidad del cantón.

Buscan mantener la identidad arquitectónica, para lo cual la municipalidad de San José brinda iluminación pública general y eliminación de ventas ambulantes, restricción a la publicidad exterior, uniformidad en los aleros o marquesinas, mejoramiento de calidad de aceras y mantenimiento de mobiliario. Estos predios serán sujetos a control de fachadas y con el apoyo de la MSJ se promoverá la renovación de fachadas e inmuebles.

Normativa

Visto bueno de anteproyecto en zonas de control especial: cuando el proyecto forme parte de la zona de interés cultural y turístico reflejada en el Mapa de Zonas de Control Especial, será necesario presentar, de previo, un anteproyecto de éste, que demuestre la integración de dicha obra al conjunto urbano existente, dando énfasis en la justificación de su calidad estética y paisajística, por medio de elementos gráficos como por ejemplo, maquetas, perspectivas, fotomontajes a escala, entre otros.

Normas de Construcción para edificación nueva.

Alineamientos: con respecto a carreteras, vías férreas oleoductos, ríos o quebradas, etc.

Retiros: frontal y el lateral posterior, dictados por el reglamento de construcciones.

Cobertura: a consideración del profesional, sin embargo un tercio del área del antejardín, debe mantener una superficie permeable.

Área máxima de construcción: área del lote CAS, donde CAS es el Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo, cuyos valores se encuentran en la Tabla 1 (Reglamento de Zonificación de Uso del Suelo)

Incentivo por sesión de áreas al uso público: AMC/ FC, donde FC=1-% de área urbana cedida al uso público. Estas deben colindar con el espacio público y no ser menores a 40m de longitud y en el caso de las esquinas no menores a 10m por lado.

## USO DEL SUELO

### Naturaleza de los usos del suelo

Usos no permitidos: aquellas actividades y obras de edificación que no pueden ser llevadas a cabo en un lote, por no cumplir con los requisitos y lineamientos del PDU.

Usos conformes y permitidos: actividades acordes con los requisitos y lineamientos del PDU.

Usos existentes no conformes: actividades y obras de edificación existentes a la fecha de entrada en vigencia del PDU, pero que no son compatibles con sus requisitos y lineamientos.

Usos condicionados: actividades y obras de edificación que pueden darse en una zona, siempre y cuando cumplan requisitos especiales de contaminación, molestia o algún otro requisito, siempre y cuando estos se especifiquen en el PDU, o en otras leyes y reglamentos conexos.

Clasificación por zonas de uso,

Zonas de uso residencial: como bien dice su nombre, su uso principal es como vivienda, sin embargo se puede integrar con usos como comercios y servicios, no molestos para la actividad predominante y que atienden las necesidades básicas de la población.

Zonas de uso comercial: su objetivo es concentrar los edificios con fines de lucro. En él se localizan tres tipos, a partir del uso históricamente establecido, del área del lote mínimo y los límites del barrio, establecidos en el Mapa de barrios del PDU.

Zonas de uso mixto residencial, comercio: ZMRC: se les conoce como zonas del cantón en proceso de transformación, que se ubican en áreas de transición, entre centros o corredores comerciales y de servicios y las áreas residenciales existentes, en el versión anterior del PDU se le conocía como Comercio y Servicios Centro de Barrio, el cual se busca reforzar o mantener la función residencial existente en el área señalada pero aceptando a la vez la coexistencia con actividades comerciales y de servicios no molestos. No obstante en este tipo de zona, ciertas actividades no pueden ser desarrolladas entre las cuales se encuentran: talleres mecánicos, de baterías, electromecánico, fibras, embrague, frenos y muflas: talleres de carpintería y ebanistería, excepto los PYMES hasta 50m<sup>2</sup> de área útil, mercados y

supermercados mayores a 500m<sup>2</sup>, bodegas de más de 100m<sup>2</sup>, venta de agroquímicos, venta y alquiler de autos, alquiler de menaje y bienes, litografías, imprentas, tapicerías, bares, centros de acopio de materiales reciclables, clínicas de hospitalización, laboratorios de radiología, y /o radioterapia, de patología, de disección de cadáveres, con excepción en colindancia con hospitales, dos cuadras de distancia como máximo del edificio hospitalario, crematorios excepto en colindancia con cementerios, consultorios médicos mayores de 200m<sup>2</sup>, estacionamientos y terminales de autobuses.

Zonas de áreas verdes y comunales: son aquellas de interés y dominio público, tales como parques, plazas, plazuelas, áreas verdes y comunales, aceras, vías peatonales, instalaciones deportivas y recreativas.

Usos conformes: instalaciones recreativas, deportivas, (se incluyen: casetas de vigilancia, salines comunales, guarderías, canchas al aire libre, mallas de protección e iluminación), de acuerdo con la vocación de cada una de estas áreas, ya sea parque, área verde o comunal.

Zonas de servicios institucionales, comunales y gubernamentales: son áreas donde se desarrollan actividades institucionales, actualmente consolidadas de educación (kinderes, escuelas, colegios, o universidades, bibliotecas y museos) actividades sanitarias (clínicas y hospitales) servicios de protección y afines (policía, bomberos, cruz roja) servicios y oficinas gubernamentales (tribunales, correos, ministerios, oficinas de instituciones públicas, bancos estatales), cementerios y otros. La delimitación de estas áreas se indica en el mapa de zonificación de uso del suelo.

## REGLAMENTO DE ESPACIOS PUBLICOS, VIALIDAD Y TRANSPORTE

Son aquellas normas que se utilizan para la ordenación y operatividad de los sistemas de vialidad y tránsito del cantón de san José, el cual busca lograr un sistema de desplazamientos integrado, eficiente y acorde con los intereses de todos los usuarios del espacio público: peatones, transporte público, transporte privado, transporte no motorizado (bicicleta) y otros. Se pretende dirigir los flujos motorizados para así reducir las molestias a los residentes de los barrios.

Accesibilidad universal:

En sinergia con la ley 7600, y demás requerimientos que permitan la accesibilidad a todas las personas propone que los espacios públicos, aceras, parques, calles, puentes peatonales, plazas y otros, deben disponer de rampas para el acceso de personas con discapacidad. Estas tendrán gradiente máxima de un 10%, ser construidas del mismo material que las aceras y acompañarse con una barandilla a una altura de 90cm. La acera, así como la rampa para personas con discapacidad deberán tener un ancho mínimo de 1.20.

Arborización de las calles y mobiliario urbano

Los lineamientos a seguir en espacios públicos, en cuanto a la arborización o instalación de mobiliario urbano, (banacas, basureros, casetas telefónicas, casetas de paradas de autobús, postes de alumbrado, pasamanos y barreras de protección), son los siguientes:

El paso libre entre la línea de propiedad y el elemento a instalar no puede ser menor de 120 cm (equivalente de ancho de acera mínimo óptimo según ley 7600).

En las esquinas debe respetarse una distancia libre de ocho metros en ambas direcciones, desde la esquina, espacio en el cual no se permite la instalación de ningún elemento.

La alineación del mobiliario o arborización deberá concentrarse siempre del mismo lado de la acera, especialmente sobre la zona verde o su equivalente en 0.5m desde el cordón de caño, dejando libre de obstáculos u continuo el ancho de la acera o el ancho no inferior a 1.20m.

“la arborización será únicamente la que permita el programa de “arborización urbana” a cargo de la sección de parques de la MSJ, la cual indicara las especies nativas a fomentar en las zonas verdes o aceras del cantón que lo permitan.

Estacionamientos

Se distinguen tres tipos de estacionamientos:

Públicos; establecimientos en propiedad privada, que ofrecen servicio de aparcamiento a todo público, como actividad lucrativa,

Privados; aparcamientos o espacios ubicados en propiedad privada, que forman parte del funcionamiento de un establecimiento comercial, de servicios, industrial o institucional, en donde el servicio que prestan es enteramente complementario, a la actividad principal, y su

utilización no genera actividad lucrativa, por lo que no necesita patente municipal.

## INFORME DE COMISION DE REGENERACIÓN URBANA Y REPOBLAMIENTO DE SAN JOSE

En él se esclarece el concepto del PRUGRAM (Planificación Regional y urbana de la Gran Área Metropolitana) en cual radica en “centros urbanos Multifuncionales” los cuales corresponden a un desarrollo con varias centralidades interconectadas por transporte público masivo. En ella se encuentran los servicios y actividades necesarias para reducir el desplazamiento en automóvil y utilizar en cambio los recorridos a pie, bicicleta o transporte público. Evitando así la expansión acelerada hacia la periferia.

Por otra parte, comenta sobre aspectos de mayor interés como la preocupación ciudadana por la pérdida del centro, infraestructura del centro en relativamente buen estado, inversiones recientes y por realizarse, en el centro, (MSJ, Compañía Nacional de Fuerza y Luz, Clínica Bíblica y Otros), precios favorables para modelos residenciales densos y en altura, y el rescate de la ciudad capital.

Sin embargo, es de suma importancia considerar que lo anterior ocurre en consecuencia ante ciertas problemáticas sociales tales como la alta inseguridad, el abandono y deterioro urbano y arquitectónico, la fuga de inversiones y de ingresos, la poca vida urbana, ventas callejeras, patologías sociales, ruidos, baja calidad de vida, mal aprovechamiento de infraestructuras de servicios, especulación en precios

del terreno, presión del desarrollo suburbano y largos tiempos de viaje.

## POLITICAS Y ESTRATEGIAS

### Políticas sociales y culturales

Se debe repoblar pensando en la idiosincrasia de la sociedad costarricense, sobre todo abarcando diversos tipos de familias y estratos sociales, garantizándoles un ambiente seguro y con atractivos culturales, además se debe considerar a los grupos de inmigrantes, así como rescatar áreas de mercado tradicionales. Finalmente la credibilidad social hacia el centro de la ciudad se incrementa por medio de una mejora en el entorno urbano eliminando problemas y patologías sociales.

### Políticas económicas, financieras y fiscales.

Entes como el Gobierno Central, el Ministerio de Hacienda, y la Municipalidad, deben acatar de tal manera que se logre reducir al mínimo el impuesto de construcción, eliminar el impuesto de transferencia de bienes inmuebles, reducir o eliminar el impuesto de bienes inmuebles a los proyectos específicos de este Plan. Se debe disponer de recursos financieros e incentivos fiscales para impulsar la remodelación de la infraestructura, simplificar y agilizar los permisos municipales en instrumento de control urbano e involucrar a los entes financieros a participar en los planes de crédito del plan.

### Políticas urbanas

Las otras políticas se materializan en aspectos como remodelar para residencias y otros edificios

existentes, abandonados o de poco uso, un uso mixto del suelo, aumentar la densidad habitacional, considerar medidas ambientales en el desarrollo de los proyectos. Definir un tratamiento de aceras y arborización, implementar la reorganización y modernización del transporte público, desarrollar una capacidad de estacionamiento más racional con el espacio, crear e impulsar espacios semipúblicos comunales, impulsar proyectos arquitectónicos con diversidad funcional, accesos seguros y ambientación natural al máximo. 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 y generar espacios públicos y privados con sentido de lugar.

### Políticas legales

En lo legal, se utiliza la base existente pero se proponen cambios para desarrollar sociedades mixtas, (públicas y privadas), mecanismos de expropiaciones y/o formar unidades de condominio con los terrenos, utilizar los retiros frontales para mejorar el espacio público peatonal a cambio de incentivos, declarar inhabitables y demoler los edificios que no cumplan las normas, revisar los reglamentos de renovación urbana, y finalmente “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. “(P21)

### Políticas de divulgación

Para lograr comunicar el Plan, se deben buscar formas menos rígidas, tanto en medios públicos como privados, en las cuales se genere una retroalimentación sobre el proyecto.

## INSTRUMENTOS TENCICOS

### Zonificación y uso del suelo

Puede ser aplicado por medio de distintos conceptos, como por ejemplo: configuración a partir de unidades vecinales o barrios, con participación comunitaria.

### Coefficiente de ocupación del suelo

Este sistema es el que mejor concuerda con las conveniencias de las iniciativas individuales y optimiza precios de las soluciones. Las alturas y la ocupación del piso de terreno son definidas por el porcentaje de ocupación del suelo que se establezcan para el nivel que se defina como cero.

### Transporte

En cuanto a la reorganización del transporte público vinculando a las vías de travesía para el transporte privado y los ejes de peatonización. Los sistemas de buses articulados y la línea del tren pueden convertirse en elementos de regeneración del espacio público.

### Peatonización

Su principal interés es generar una red peatonal que vincule espacios verdes como el caso de los parques

#### Densificación y alturas

Es preciso conservar una relación apropiada entre las alturas y anchos de vías, para lograr el aumento de densidad a través de conjuntos de mayor altura.

#### Criterios de diseño

Se toman en cuenta aspectos como la integración visual y funcional de nuevos desarrollos con edificios de valor arquitectónico o patrimonial, respetando aquello que los distingue, la conservación de la manzana como unidad tradicional, áreas de estacionamiento que no distorsionen el buen uso del espacio público, eliminar al vehículo como actor principal, y por último impulsar la generación de espacios públicos, áreas y lugares de encuentro, tanto públicos como privados.

#### Infraestructura y servicios

Se implementarán las mejoras y ampliaciones a la infraestructura general y las facilidades comunales.

#### INSTRUMENTOS INSTITUCIONALES

El Plan precisa del apoyo del Gobierno Central, la Municipalidad y otras instancias, estando todas en cooperación y aprovechando los recursos.

#### INSTRUMENTOS LEGALES

Para este rubro la intervención estatal mediante herramientas legales es fundamental para evitar que las tendencias del mercado sean la guía del proceso

urbano. Estos instrumentos deben principalmente guiar las políticas de vivienda al centro urbano y crear las herramientas necesarias para respaldar la inversión privada y que brinde las pautas del proceso al sector público (gobierno central y municipal)

Las leyes existentes con las cuales se puede ejecutar el plan PRUGAM son:

El Plan Director Urbano de San José sustentado en la Ley 4240.

La Ley 7495, que se encarga del proceso de expropiación mediante un sistema de indemnizaciones que faculta al estado en áreas del bien público

Ley de planificación urbana y sus reformas hasta octubre de 1995

Reglamento para el control de fraccionamientos y urbanizaciones

Ley del catastro nacional

Ley reguladora de propiedad en condominio

Ley de erradicación de tugurios y defensa de sus arrendatarios

Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos

Ley del sistema financiero nacional para la vivienda

#### PLAN DE ACCIONES INMEDIATAS

El área de intervención se delimita a los cuatro distritos centrales del cantón central de San José: Mercedes, Catedral, Carmen, y Hospital. Este se

compone de 350 cuadras, y se rige por el Plan Director Urbano, y corresponde además al proyecto REDESUB, de la CNFL. El plan de acciones posee ciertos componentes, que buscan iniciar el proyecto y se describen a continuación.

#### Sistema vial y el SITP

Es una sectorización del MOPT, establece un sistema integrado de transporte público que disminuye la cantidad de rutas que ingresan al centro, así como la contaminación y el consumo de combustibles. Busca integrar el SITP, con otros medios de transporte masivo de personas como el Tren Metropolitano TREM, el transporte público puede convertirse en elementos de regeneración urbana, reorientación del uso del suelo y recuperación del espacio público.

#### Ejes de Travesía

Son las vías de desfogue de tránsito privado, las cuales poseen varios aspectos de funcionalidad a estudiar como fluidez del tránsito versus capacidad de estacionamiento en la vía, y zonas de carga y descarga con horario restringido con un control con grúa.

#### Red Eléctrica Subterránea (REDESUB)

Posee un área de 3,2 Km<sup>2</sup>. Se compone por una instalación de un nuevo cableado subterráneo (el cual mejorará la capacidad y calidad del servicio) y la colocación de nuevas luminarias más acordes con el mobiliario urbano.

## LEY NO 7555 DE PATRIMONIO HISTORICO

Su principal objetivo es la conservación, protección y preservación del patrimonio histórico arquitectónico de Costa Rica. De esa forma se declara de interés público la investigación la conservación, restauración, rehabilitación y el mantenimiento del patrimonio histórico arquitectónico.

Para este fin se creó la Comisión Nacional de Patrimonio Histórico Arquitectónico, que asesorara al Ministerio de Cultura y juventud (MCJ) en el Cumplimiento de esta Ley.

Declaratoria de bienes inmuebles de interés histórico arquitectónico

Clasificación y Definición:

En la declaratoria que haga el MCJ, los inmuebles se clasificarán para incorporarlos a la ley como: edificación, monumento, centro, conjunto o sitio, según el caso. Para los efectos de esta ley se definen los siguientes términos.

**Monumento:** Obra arquitectónica, de ingeniería, escultura o pintura monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, cavernas con valor significativo desde el punto de vista histórico, artístico o científico; incluye las grandes obras y creaciones modestas que hayan adquirido una significación cultural importante.

**Sitio:** lugar en el cual existen obras del hombre y la naturaleza, así como el área incluida los lugares arqueológicos de valor significativo para la evolución

o el progreso de un pueblo desde el punto de vista histórico, estético, antropológico o ambiental

**Conjunto:** grupo de edificaciones aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad o integración en el paisaje sean de valor excepcional, desde el punto de vista histórico, artístico o científico.

**Centro Histórico:** asentamientos de carácter irrepetible, en los que van marcando su huella distintos momentos de la vida de un pueblo, que forman la base de donde se asientan las señas de identidad y su memoria social. Comprenden tanto los asentamientos que se mantienen íntegros como ciudades, aldeas o pueblos, como las zonas que hoy, a causa del crecimiento, constituyen parte de una estructura mayor.

### INCORPORAR UN INMUEBLE

La incorporación de un bien se efectuará mediante decreto ejecutivo, este implica la prohibición de demoler o cambiar la estructura del inmueble y su aplicación inmediata y provisional hasta que quede en firme la declaratoria. Si se trata de un centro, conjunto o sitio, una vez cumplidos los tramites de cada inmueble, el MCJ jara la declaratoria si lo considera oportuno y cuando proceda remitirá el expediente a la Asamblea Legislativa para su ratificación, en el decreto ejecutivo debe incluir un análisis detallado y fundamentado de las razones históricas o arquitectónicas que sustenten la declaratoria.

### OBLIGACIONES Y DERECHOS

En cuanto a la declaratoria de los bienes inmuebles, ésta conlleva ciertas obligaciones por parte de los

propietarios, las más representativas son: conservar, preservar, y mantener adecuadamente los bienes, informar sobre su estado y utilización al MCJ, permitir la colocación de elementos señaladores de la declaratoria del bien, permitir las visitas de inspección de personeros del MCJ para determinar el estado del inmueble, la prohibición de colocar placas y rótulos publicitarios de cualquier índole que , por su dimensión, colocación , contenido o mensaje, dificulten o perturben su contemplación.

El propietario debe conseguir la autorización del MCJ antes de reparar, construir, restaurar, rehabilitar o ejecutar cualquier otra clase de obras que afecten las edificaciones o su aspecto.

El estado u la municipalidad respectiva tendrán el derecho de expropiar los bienes, así como impedir el derribo total o parcial de una edificación protegida. Por otro lado debe garantizar que el uso de los bienes protegidos no alterara su conservación y además será congruente con las características propias del inmueble.

Un aspecto fundamental es que el régimen de protección de los inmuebles de interés histórico arquitectónico prevalecerá sobre los planes y las normas urbanísticas que previa o eventualmente le fueren aplicables.

### INCENTIVOS

Serán gastos deducibles para los efectos del impuesto sobre la renta, las donaciones y las inversiones destinadas a los fines de esta ley, así como las mejoras que el propietario, poseedor o titular de derechos reales realice en un inmueble siempre que

hayan sido autorizadas previamente por el Ministerio De Cultura y Juventud.

En cuanto a los impuestos sobre bienes inmuebles y construcciones suntuarias, dichos inmuebles quedan exentos. El trámite de los permisos de construcción, que en cumplimiento de los objetivos de esta ley, se concedan estará exento del pago de cualquier timbre.

Líneas de crédito

El ministerio de Cultura y Juventud gestionara ante los bancos del Estado, el establecimiento de líneas de crédito para particulares o entidades públicas o privadas, con el fin de financiar obras de conservación, restauración, mantenimiento y rehabilitación de bienes declarados de interés histórico arquitectónico.

#### INFRACCIONES Y SANCIONES

Cuando los propietarios poseedores o titulares de derechos reales sobre los bienes declarados de interés histórico arquitectónico no se realicen, si hay peligro de destrucción o por deterioro, los actos de conservación exigidos por la ley, el Poder Ejecutivo podrá ordenar su ejecución por cuenta del remiso. Además El Ministerio de Hacienda incluirá, en el presupuesto del MCJ, el producto de las multas que se impongan a los infractores de la presente ley, será sancionado con prisión de uno a tres años, quien dañe o destruya un inmueble de interés histórico arquitectónico.

## EDIFICIOS HISTORICOS Y AMPLIACIONES CONTEMPORANEAS

De acuerdo con el trabajo final de graduación de Zasha N. Guzmán Torres (2009), para optar por el grado de master en patrimonio arquitectónico, llamado “edificios históricos y adiciones contemporáneas: los elementos de una relación de diseño cohesiva”. Se han manejado a través del tiempo distintos métodos para adicionar o ampliar espacios en un edificio histórico

Enfoques de Estilo

Uno de ellos fue el uso de los materiales y el estilo arquitectónico utilizado en la edificación original. En este caso los expertos consideraban que la mejor manera de implantar una ampliación era el crear una ilusión de que esta era una sola con la original. Esto posteriormente se conocería como un falso Histórico:

*“en el mundo del patrimonio artístico se acostumbra a considerar FALSO HISTORICO el resultado de cualquier intervención tendente a la restitución del aspecto original de la obra, por considerar que “pretende insertarse en ese ciclo cerrado que es la creación, sustituyendo al propio artista o suplantándolo”. La traslación de este juicio valorativo al ámbito del patrimonio arquitectónico olvida la diversa naturaleza de los actos creativos que dan origen a las obras de arte y las de arquitectura, lo que provoca perniciosas confusiones” (González, 2007).*

Esto lleva a la conclusión de que utilizar un mismo estilo y material constructivo que el edificio original

puede afectar la clara interpretación sobre qué es y no es original en el edificio.

Otro enfoque lo constituye el recurrir a un estilo similar o ligeramente diferente llamado abstracción. En dicho método se busca la esencia del movimiento arquitectónico utilizado en el espacio original, empleando detalles característicos reinterpretados. Este enfoque requiere aún más análisis que el anterior, ya que la complejidad de elegir los elementos distintivos y entender su engranaje dentro de la forma total no es sencillo. Aunque este abordaje no produce interpretaciones erróneas sobre lo original y lo nuevo, si puede crear una alteración negativa en la disposición general del edificio al cambiar su carácter al no ser utilizado de una manera correcta.

El enfoque que cuenta con mayor apoyo en la actualidad es el de contraste. Este se logra al utilizar un estilo arquitectónico contemporáneo y distinto al original. Con el contraste, se evitan las interpretaciones erróneas al estar claramente definido lo original de lo nuevo, así como el hecho de que crea un elemento que claramente establece cual es el momento histórico actual. Actualmente, este es el método recomendado por las organizaciones líderes a nivel mundial en el tema de preservación y restauración cuando una ampliación o adición debe ser realizada.

## ENFOQUES DE ORGANIZACIONES MUNDIALES:

### UNESCO

La Organización para la Educación, la ciencia y la cultura de las naciones unidas trazo sus lineamientos sobre este tema en el memorándum de Viena (2003) en el cual se dicte la necesidad de proteger la herencia edificada frente a las necesidades contemporáneas que presionan los sitios históricos. Uno de sus artículos establece que:

“los edificios históricos, espacios abiertos y la arquitectura contemporánea contribuyen significativamente a lar valor a una ciudad. La arquitectura contemporánea puede ser una herramienta importante, pues atrae residentes, turistas y capital.

Los edificios nuevos deben encajar, tanto en proporción como en diseño, en el tipo de arquitectura del lugar. Es necesario llevar a cabo estudios de impacto, tanto visuales como culturales. El fachadismo no es un modelo aceptable de intervención”. (UNESCO, 2003)

Este fragmento claramente establece la inclinación de la organización hacia el empleo del uso del contraste, por medio de la arquitectura contemporánea, a la hora de hacer adiciones a edificios históricos.

### ICOMOS

El consejo internacional de monumentos y sitios ha publicado varios documentos en los cuales refleja su punto de vista como lo son:

La carta de Venecia (1965), las resoluciones del simposio sobre la introducción de arquitectura contemporánea en grupos e edificios antiguos (1972), la carta de Burra (1999) entre otros. Todos estos documentos abordan el tema de las adiciones a edificios históricos, pero es en la carta de Venecia, en su artículo 13, en donde se dice por primera vez que: “los añadidos no deben ser tolerados en tanto que no respeten todas las partes interesantes del edificio, su trazado tradicional, el equilibrio de su composición y sus relaciones con el medio ambiente”, (ICOMOS, 1964)

## Conclusiones

### Sostenibilidad

La arquitectura sustentable pretende reducir el impacto de la construcción en el medio ambiente.

En lo urbano promover la ciudad compacta, integrada, reduciendo distancias y el uso del automóvil, por movilidad alternativa, buses, ciclovías y peatonización.

En la arquitectura promueve el uso de técnicas y materiales de bajo gasto energético, en su producción y transporte (locales)

En el diseño se recomiendan los usos flexibles, para maximizar la eficiencia, las estrategias pasivas y el uso de energías renovables

Reutilizar edificios antiguos evitando demoler para construir desde cero.

### Patrimonio

El patrimonio son edificaciones con valores: histórico, estético, entre otros.

Premisas: el patrimonio deteriorado debe estudiarse en varias disciplinas, y en fases como un paciente enfermo: anamnesis, diagnosis, terapia y control.

Se debe respetar los rasgos distintivos o con valor histórico, estético, entre otras, reparando para no sustituir.

Los cambios deberían ser reversibles en lo posible, siempre priorizando la seguridad.

Una puesta en valor pretende reactivar la infraestructura con un nuevo uso para generar recursos.

### Actividades culturales:

Es conocimiento y actividades que la sociedad establece como propias, con actividades diversas y saludables para el individuo y su grupo social.

Sin embargo, tienen un potencial económico como actividades productivas y de disfrute, que pretende ser aprovechado por entidades que lo impulsan.

Los equipamientos culturales son diversos.

Los centros culturales polivalentes son los que más se acercan a la idea del proyecto, albergan usos mixtos con espacios altamente flexibles.

En costa rica, los usuarios son jóvenes, y prefieren cine y conciertos a los museos y casas de cultura, esto refuerza la necesidad de espacios mixtos.



# Cap. 3

## Análisis del Entorno Urbano

A continuación se exponen los estudios realizados a nivel urbano, para analizar los fenómenos y particularidades que engloban el conjunto arquitectónico en el tejido urbano denso en el que se encuentra.

Se hará énfasis en el aspecto físico: la topografía y el clima, así como las propiedades formales del tejido urbano construido en el que está inmerso el conjunto de estudio: densidad, alturas, entre otras.

El análisis funcional, con respecto a los diferentes componentes de la ciudad y sus diferentes funciones individuales, por tipo y como un todo.

Por último se realiza un análisis perceptual en el que se recopilan las ideas y sensaciones de transeúntes de la zona, usuarios del espacio público circundante, para reconocer los rasgos que caracterizan la zona de estudio como única.

Se pretende generar pautas de diseño que permitan mejorar la infraestructura complementaria básica de la ciudad, delimitando la zona como un circuito local de cultura.



## FACTORES CLIMÁTICOS

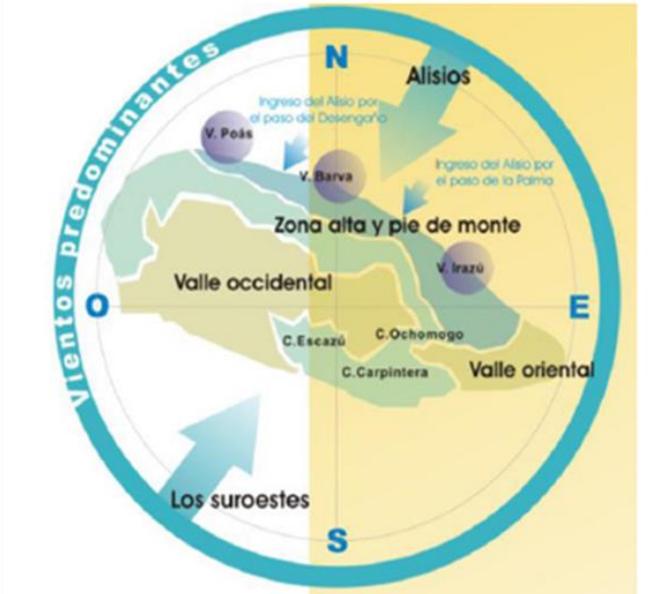
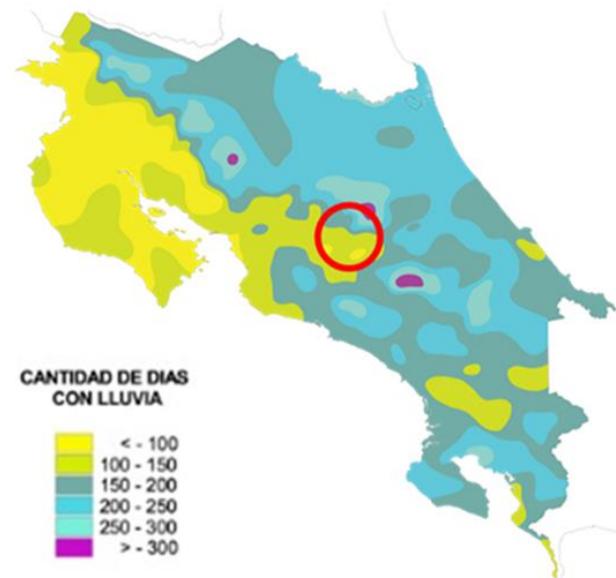
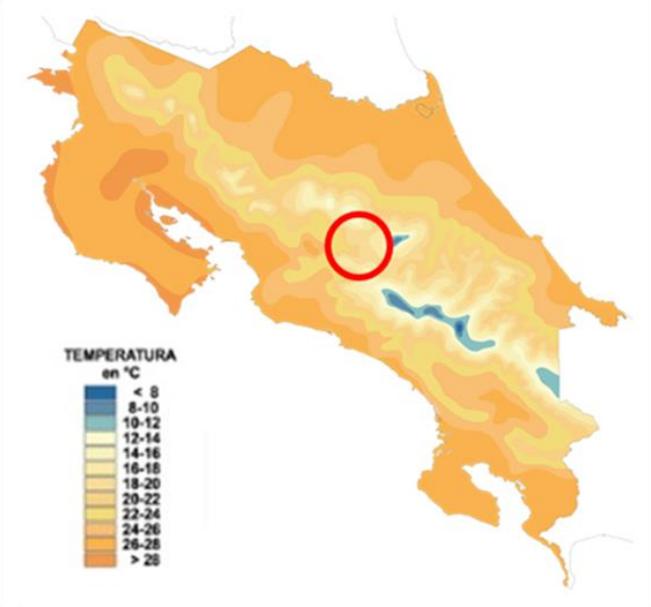
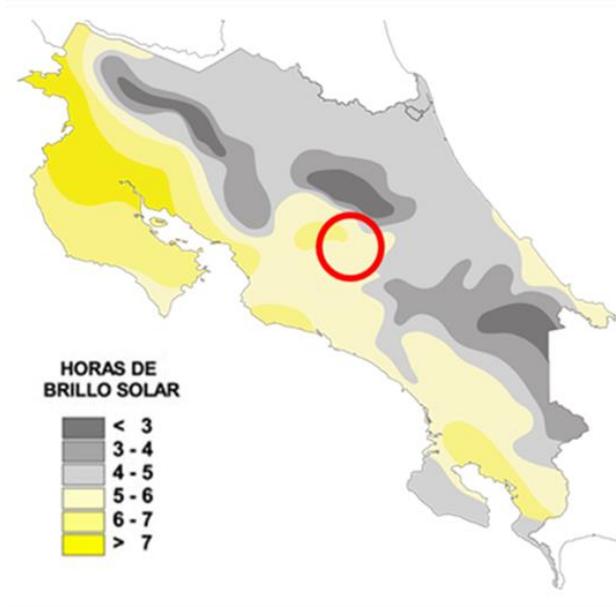
El clima es el promedio de las condiciones atmosféricas de un lugar durante un largo periodo de tiempo; por ello se caracteriza por regiones. La zona de estudio se encuentra ubicada dentro de la región climática del Valle Central al sur de la Cordillera Volcánica Central. Esta región abarca los cuatro mayores centros urbanos del país y cabeceras de provincia: las ciudades de San José, Alajuela, Heredia y Cartago.

El valle central se subdivide en los valles Oriental (Cartago a 1300msnm) y Occidental (a 1100msnm) lo que caracteriza cada zona con un subclima diferente, siendo el Occidental bastante más cálido que el Oriental.

El clima es un sistema complejo que se compone de diversos factores, entre ellos están:

### Humedad

Humedad: la cantidad de agua en el ambiente. Se cuantifica relativamente mediante porcentajes. Se relaciona con la temperatura por lo que puede incidir directamente en las sensaciones y el confort humano. La humedad depende de la precipitación, por lo que fluctúa con el tiempo. Sin embargo la iluminación y ventilación apropiadas combaten la humedad en pro del confort.



3. 2 Síntesis de Diagramas de Estudios Climáticos, fuente: IMN

## BRILLO SOLAR

Mide la cantidad de horas sol que influyen en una zona específica. Hay una relación inversa respecto a la altitud: a mayor altura es menor el brillo. La mayor cantidad se encuentra en la vertiente pacífica, le sigue el Valle Central con un promedio de 6-7 horas de sol. Esto convierte a la zona de estudio en un lugar donde se aprovecha la energía solar de manera prolongada, la mayor parte del año. La vegetación absorbe la radiación solar y la transforma en oxígeno, mientras superficies como el concreto y el asfalto acumulan calor del día por la mera exposición del sol, lo que se conoce como isla de calor.

Se recomienda evitar superficies pavimentadas extensas, implementando parches verdes y vegetación que dé sombra dentro de lo posible; y en su defecto, cubiertas livianas pueden ofrecer confort a los usuarios de estos espacios externos.

## Temperatura

Temperatura: determina la cantidad y transferencia de calor de la materia de manera cuantificada. Se mide en grados centígrados. La temperatura media determina un rango sobre el que fluctúan máximos y mínimos. Es afectada principalmente por la altura. En el valle Occidental central la altura es de unos 1100msnm

El confort humano se encuentra alrededor de los 20°C, ya que permite una estadía en reposo sin experimentar sudoración. El promedio anual es de 21°C, que es confortable la mayor parte del año.

## Viento

Es el desplazamiento de masas de aire resultado de la convección: aire que asciende al calentarse y desciende al enfriarse. Se trata de un fenómeno complejo que se cuantifica de varias maneras: su dirección de procedencia respecto a un punto relativo, y su velocidad (distancia que recorre por unidad de tiempo). Lo cual determina su fuerza también. Los vientos predominantes del Valle Central durante las mañanas son los alisios del noreste. En las tardes desde el oeste. En la zona de estudio los vientos se aceleran desde la cuenca del Río Torres, al norte.

En la arquitectura el viento se aprovecha para mitigar los efectos de la temperatura y la radiación solar. Más recientemente se emplea para producir electricidad como fuente renovable de energía limpia.

## Precipitación

Precipitación: es la cantidad de agua que cae de la atmósfera en un lugar determinado; es la cantidad de agua que cae de la atmósfera, en todas sus formas. Se mide en milímetros cúbicos. Y es la principal causa de modificar la humedad de la atmósfera.

La construcción de cubiertas se realiza para aislar al ser humano de la precipitación directa, que reduce su temperatura corporal de manera drástica generando problemas de salud. Una cubierta adecuada depende de su forma, flujo, y hasta de sus materiales. También permite recolectar el agua llovida para utilizarla en fines no potables.

## Perfil de la zona de estudio

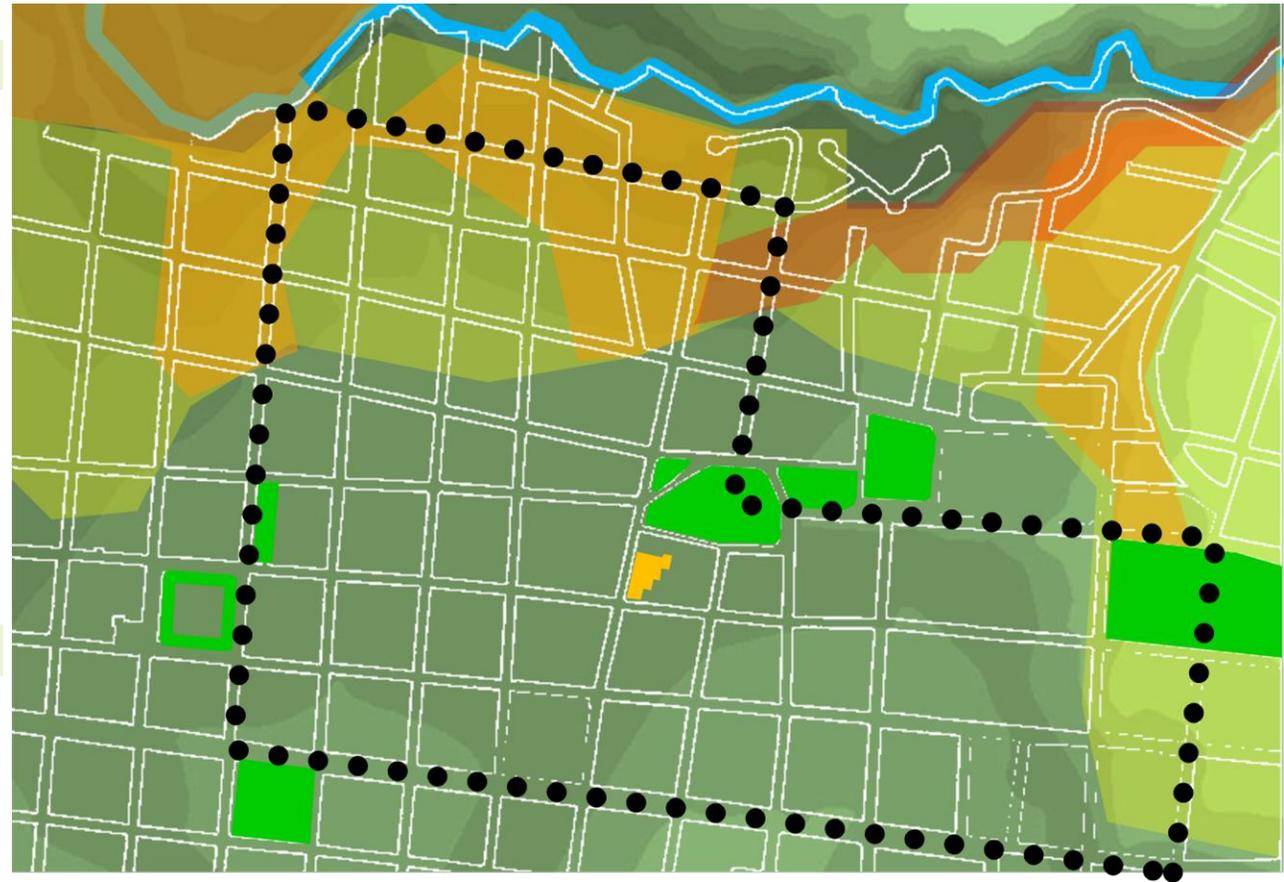
- 5-7 horas de brillo solar diarios
- 21 grados Celsius, promedio anual
- Vientos predominantes del noreste
- 100 a 150 días de lluvia anuales
- Dos estaciones marcadas
- Fresco, usar estrategias pasivas
- En infraestructura nueva
- Estructura patrimonial obstáculo de estrategias pasivas, implementar en adiciones contemporáneas.
- Siempre hay zonas de control iluminación y ventilación: Galerías, Escenarios, Mediateca, cuartos de datos y cafeterías.

## TOPOGRAFÍA

El área física del estudio (sector noreste de la capital) comprende una superficie topográfica bastante regular en la mayor parte de su extensión. Presenta una pendiente constante muy suave hacia el norte que se acentúa conforme se acerca a la cuenca del Río Torres, donde están la mayor cantidad de accidentes. Esta cuenca acelera una corriente de vientos que sube desde el norte, muy perceptible en zonas como Barrio Amón. El estudio de los perfiles transversales del terreno revela la regularidad respecto a su longitud.

## AMENAZAS

Según el mapa de amenazas del Plan Regulador Urbano de la Ciudad de San José, la mayor parte de la zona de estudio tiene una alta estabilidad. Las zonas con riesgo de inundación y deslizamientos se limitan a unos 100m desde la cuenca del Río Torres, por lo que su influencia es muy baja en el “epicentro” del estudio.



3. 3 Topografía, Amenazas e Hidrografía, fuente: Elaboración Propia



Pendiente suave hacia la cuenca del río al norte.  
Zona libre de amenazas de deslizamiento e inundación. No hay influencia del río.  
Escasa vegetación  
Es deseable arborizar espacios públicos

3. 4 Cortes Topográficos del Terreno, Elaboración Propia



3. 5 Vista aérea de la Ciudad de San José, Fotos Aéreas Costa Rica.

## HIDROGRAFÍA

La Cuenca del Río Torres delimita la zona de estudio en su extremo norte. Recorre el territorio de este a oeste y provoca ligeros accidentes al terreno. Es un espacio verde, amplio y conector, a pesar de la invasión de las propiedades en sus riberas, las cuales acostumbran evacuar aguas de todo uso doméstico en el cauce del río, generando una problemática de polución en auge, que no se ha podido controlar.

Esto dificulta aprovechar la cuenca para áreas recreativas que conecten nodos a lo largo del río. Ej.: Corredores Verdes, Parques Lineales, entre otros. Este potencial presenta interés académico y profesional, sin embargo la convergencia de factores económicos no se ha dado para su implementación pronta.

## VEGETACIÓN

En el centro urbano la vegetación es escasa y sectorizada; aun así, El Carmen mantiene espacios arborizados de gran importancia, entre ellos: el **Parque Morazán, Jardín de Paz y Parque España**.

La presencia de vegetación en la ciudad aporta beneficios básicos al contexto: intercambia dióxido de carbono por **oxígeno** en el aire, absorbe el **ruido** producido por la actividad humana, y genera **sombras**, refrescando el ambiente.

Por otro lado, el tipo de arborización planteado en un espacio público debe responder a una intención determinada: generar espacios verdes de **descanso o encuentro**, como delimitación de un borde o un sendero caminable, entre otras.



3. 6 Parque España - Paseo de Los Damas



### 3.7 Delimitación de escalas de análisis, fuente: Elaboración Propia

País: Costa Rica  
 Provincia: San José  
 Cantón: San José, Central  
 Distrito 1: El Carmen  
 Barrio: EL Carmen

Límites del análisis Micro:  
 Norte: Avenida 7  
 Sur: Avenida 2  
 Este: Calle 1  
 Oeste: Calle 9



### Delimitación de escalas de análisis

La zona de estudio se encuentra comprendida en su mayoría dentro de El Carmen, distrito primero del casco urbano del cantón central de San José, en su provincia homóloga. Sin embargo, esta delimitación corresponde a los sectores oficiales, cuando en realidad la influencia del estudio y el proyecto trascienden dichos límites. Por lo que se realiza un análisis para determinar el área de influencia directa del proyecto, mediante algunos criterios:

**Proximidad física:** mediante radios de influencia, a 100 y 200 m que imitan distancias caminables de uno y dos minutos, desde el conjunto edilicio de estudio.

**Relación funcional:** se delimita el sector tratando de abarcar los puntos importantes de actividades comerciales, de servicios y culturales, como instituciones, turismo y patrimonio construido.

**Relación perceptual:** analiza la continuidad del espacio público y sus interrupciones, por ejemplo: la Avenida Segunda delimita la zona de estudio al Sur.

Por otro lado, la implantación del proyecto afectará el entorno urbano en una escala inmediata, que también se debe tomar en cuenta para el diseño final. Esta escala se limita a los alrededores de la intersección, entre Avenida Uno y Calle Cinco.

### 3.8 Delimitación por radios de influencia, Elaboración Propia

## Componentes del diseño urbano

La imagen de la ciudad de Lynch, se relaciona con la función y con la forma, más se introduce temprano en el análisis porque ayuda a ubicar todos los puntos de interés en una zona de estudio que se caracteriza por tener excesiva cantidad de actividades diversas, lo que puede perjudicar la claridad del análisis.

Se dificulta la identificación de sectores, pues son muchos y se traslapan: hay sectores comerciales, hoteleros, de áreas verdes y de instituciones, tanto del gobierno como de cultura.

Algo similar sucede con las sendas: todas las calles son sendas tanto para peatones como para vehículos, por lo que ninguna resalta. Sin embargo, si se destaca las que son exclusivamente peatonales se obtiene un par que pueden ser analizadas en la vialidad.

Los bordes de la escala media de estudio son difusos, no existen interrupciones físicas en la zona. Aun así, existen interrupciones del flujo peatonal, como la Avenida Segunda, que separa evidentemente dos partes de la ciudad, por eso se toma como el **borde sur** de la zona de estudio.

Los nodos más importantes se relacionan con los espacios verdes del distrito, así como concentraciones importantes relacionados generalmente con las paradas de buses. Por otro lado los hitos son muy variados y de distinta índole, se refieren a edificios icónicos por su apariencia, por sus funciones, o por su importancia general. Se escogen unos pocos para no sobrecargar el mapa.



3. 10 Ubicación de Sendas, Nodos e Hitos.



3. 9 Borde Sur, Avenida Segunda

### IMAGEN DE LA CIUDAD

Demasiada Actividad

Sectores Difusos

Demasiadas Sendas

Bordes Perceptuales

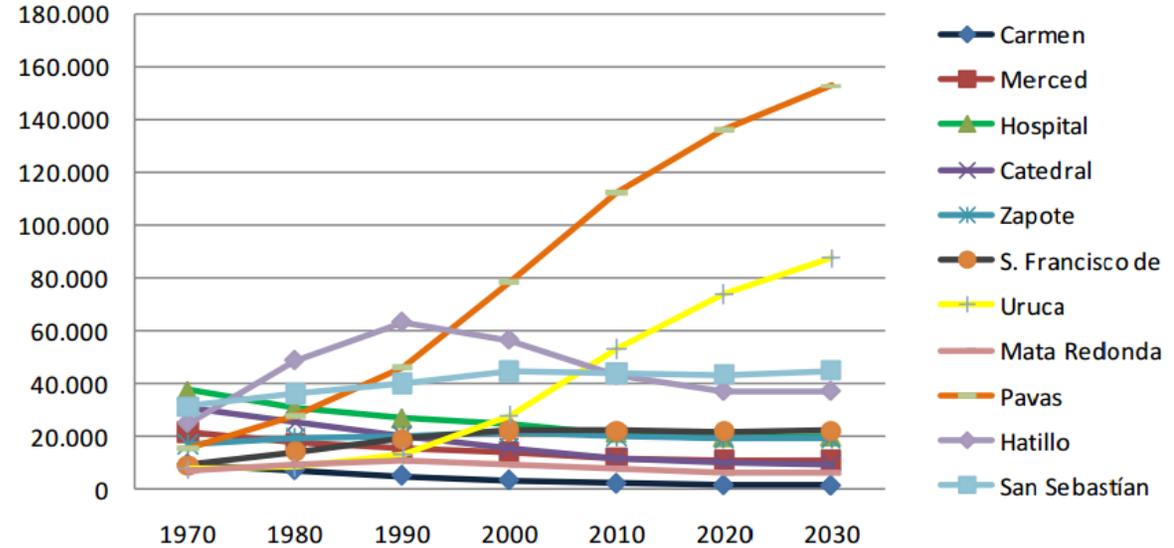
## Demografía de El Carmen

De acuerdo con los análisis demográficos, el distrito El Carmen se sitúa como uno de los menos poblados de la capital. Con menos de 3000 habitantes, El Carmen tiene la **menor población** de los distritos del casco central y de todo el cantón de San José. Además los estudios demuestran una sostenida reducción de esta cantidad en todos los distritos centrales de San José. Lo que denota un sostenido proceso de despoblamiento, causado principalmente por el gradual cambio de uso de residencial a comercial y de servicios.

Lo anterior genera un extremo punto de partida a la hora de plantear una revitalización de la ciudad. Ya que requiere de una dinamización de las actividades, así como la recuperación de vacíos, lotes baldíos, y edificaciones sin uso.

Los datos demuestran que es una zona en decrecimiento, que pasó de moda y ya no cumple las necesidades de los habitantes; sin embargo, la disponibilidad de espacio existe y la alta oferta de comercio, espacios verdes, recreativos y culturales lo convierten en una posición privilegiada para un tratamiento de regeneración urbana.

## Cantón de San José: Proyecciones de la Población por Distrito 1970 - 2030



	Carmen	Merced	Hospital	Catedral
<b>Población total</b>	2 702	12 257	19 270	12 936
<b>Densidad habitantes</b>	1 813	5 352	5 701	5 600
<b>% mayores de 65</b>	21.9	10.0	10.4	14.4
<b>tasa de fecundidad</b>	0.9	1.4	1.4	1.2
<b>% uniones</b>	36.2	45.7	44.3	40.4

3. 11 Proyección Demográfica de Distritos del Cantón de San José.  
2. Comparación Poblacional entre Distritos Centrales al 2011. Fuente MSJ, INEC

### DEMOGRAFIA

Crecimiento negativo  
Nuevas zonas desarrollo  
Necesidad repoblamiento  
Potencial densidad desaprovechada  
Dinamizar mediante actividades  
Recuperar Vacíos y Baldíos

## ANÁLISIS FUNCIONAL

En el siguiente apartado se realiza un análisis de las principales categorías funcionales en la zona de estudio

### Usos de suelo

Lo que se requiere son ordenanzas para evitar el caos del mosaico de usos que existe actualmente. Para ello existen las propuestas; sin embargo, el uso de suelo es una propiedad que cambia lentamente, conforme a las necesidades de los usuarios.

El uso de suelo propuesto es predominantemente comercial en las zonas más céntricas de la ciudad. Por otro lado también existe amplia presencia de servicios comerciales. La anomalía presente es la cantidad de instituciones en la zona, que cubren mucha área construida, pero a pesar de ello no son tantas como los lotes comerciales.

La zona está denominada como de control especial, de interés turístico y patrimonial, lo que garantiza constante vigilancia del cumplimiento de las leyes, y la calidad de los espacios.



3. 13 Tribunal Supremo de Elecciones



3. 12 Usos del Suelo

### USOS DE SUELO

Dominio del uso comercial y servicios hacia la Avenida Central

Grupo de instituciones y parques de gran tamaño.

Centralidad mixta, requiere vivienda, y ordenanzas

## Espacio público

Es aquel espacio de propiedad pública. Es el escenario de la interacción social cotidiana que cumple funciones materiales e intangibles: es el soporte físico de las actividades cuyo fin es satisfacer las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales.

La existencia de varios y hermosos sitios verdes descongestionan la ciudad: el parque Morazán, España, Nacional e inclusive la Plaza de la Cultura en la vecindad abren nuevos ambientes y espacios, hacen de El Carmen un lugar atípico de las grandes ciudades, espacio para descanso y entretenimiento sano, una vivencia de la ciudad, sacando provecho de la ciudad.

## Áreas verdes y recreativas

El Carmen posee centros de estudio, trabajo y comercio a distancias caminables, pero los **espacios públicos de gran tamaño** son el rasgo distintivo del Distrito. Estos proveen **sendas peatonales** y nodos de convergencia fomentando el disfrute de la naturaleza y mitigando el uso del automóvil. Por un lado existen las zonas **cedidas por la ciudad** en las riberas del Río Torres, a lo largo del límite Norte del distrito como el Zoológico Simón Bolívar, y el polideportivo Aranjuez. Por otro, parques y plazas consolidados como de gran importancia para la población costarricense, como el Parque Nacional, España y Morazán, cercanos entre sí, cada uno cumple funciones distintas en la sociedad de hoy día.

## Museos y galerías

La gran oferta y variedad de museos y galerías del distrito El Carmen, principalmente en su sector oeste no es mera coincidencia. La presencia de instituciones de alto poder y largo alcance, del Ministerio de Cultura y Deportes, Centralidad y accesibilidad Posibilidad de generar una interacción entre tantos espacios que ofrecen distintas actividades, Los primeros pasos en este tipo de iniciativas ya se han tomado, la iniciativa del Art City Tour es bastante concurrida en la actualidad, y permite

## Teatros, cines y escenarios

Cultura y recreación deben ser promovidos como componentes clave del distrito para así facilitar la creación de espacios de educación, expresión y producción artística en la comunidad y el centro de San José. De esta forma se pretende contribuir a la formación de personas sensibles, creativas y tolerantes, que conforman el principal recurso humano del país, para generar desarrollo social en un futuro próximo.

- 1 Teatro Nacional
- 2 Teatro Variedades
- 3 Cine Omni
- 4 Templo de la Música
- 5 CENAC
- 6 Centro Cine

- 1 Museos del Banco Centra
- 2 Museo del Jade
- 3 Museo Nacional
- 4 Jacob Karpio
- 5 Arteria
- 6 Museo Arte y Diseño
- 7 De sPacio
- 8 Eñe
- 9 Alianza Francesa



- 1 Asamblea Legislativa
- 2 Tribunal Supremo de Elecciones
- 3 Ministerio de Cultura y Juventud
- 4 Embajada de México
- 5 Minist. de Relaciones Exteriores
- 6 Instituto Nacional de Seguros
- 7 Cooperativa Minist. de Educación
- 8 Inst. Nac. Vivienda y Urbanismo
- 9 Sist. Nac. Áreas de Conservación

- 1 Inst. Tecnológico de Costa Rica
- 2 Alianza Francesa
- 3 Escuela Buenaventura Corrales
- 4 Universidad Santo Tomas
- 5 Escuela Republica del Perú
- 6 Univ. Autónoma de Monterrey

- 1 Plaza de la Cultura
- 2 Parque Morazán
- 3 Jardín de Paz
- 4 Parque España
- 5 Parque Nacional
- 6 Plaza de la Democracia



### Institucional

Las instituciones conforman puntos de atracción tanto a nivel regional como nacional, que los ciudadanos buscan por muy diversas razones. Son lugares únicos, con alta **capacidad** de usuario.

La presencia del Centro Nacional de Cultura y el Ministerio de Cultura y Juventud fomentan las actividades artísticas en el Distrito, que toman estos espacios como enriquecidos telones de fondo para desarrollar constantes iniciativas del quehacer artístico nacional.

### Educación

El distrito El Carmen posee una amplia variedad de instituciones educativas, desde escuelas primarias hasta universitarias, lo que atrae usuarios constantes (estudiantes) de diversas edades, que proyectan sus necesidades en el entorno, haciendo uso de la infraestructura urbana en horarios definidos.

Las hay primarias, como la Escuela República del Perú, y la Buenaventura Corrales o Escuela Metálica, y Universitarias como la Universidad Santo Tomás, la U.M.C.A. y el Centro Académico del Instituto Tecnológico de Costa Rica, ubicado en Barrio Amón. Destaca la gran importancia que tienen los espacios verdes de Barrio El Carmen por su **centralidad, amplitud e infraestructura y mantenimiento**. Se refleja en la importante contribución a la agenda cultural mediante la iniciativa de Enamórate de la ciudad, peatonalizando temporalmente el Paseo de Los Damas para integrar estos espacios verdes, los fines de semana.

## Gastronomía

Existe una amplia oferta gastronómica en el distrito El Carmen, ya sea de franquicias internacionales o iniciativas locales, las que se detallan en este mapa. Cabe resaltar el sector de Bares en Barrio la California, que se caracteriza por variada oferta de actividad nocturna, no ausente de conflictos. Algunos negocios locales rescatan edificios patrimoniales para brindar originales experiencias culinarias, dando a los inmuebles olvidados en la memoria colectiva un nuevo protagonismo en la sociedad actual.

## Comercio y Turismo

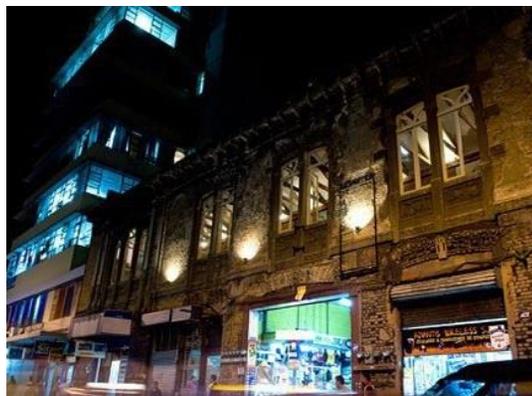
Predominan en el barrio El Carmen y su presencia es más densa cerca de la **Avenida Central** donde la mayoría de los predios tienen este uso. Deben de ser **apoyo básico** para plantear estrategias de regeneración urbana. Poseen una fuerte **influencia** económica y social a tomar en cuenta para implementar estrategias de mejoramiento urbano.

El turismo es más fuerte en los entornos naturales, por lo que San José ni lo fomenta, ni está capacitado para orientar a los turistas en su búsqueda de actividades. A pesar de esto, la centralidad y disponibilidad de servicios permite la aparición de hoteles, pensiones, bares y restaurantes en la zona. Por otro lado, este fenómeno permite el desarrollo del **turismo sexual**, una realidad alterna, nocturna, en la misma zona. Lo que contrasta con la diversidad de centros de estudio, que funcionan mayormente en horarios diurnos.

## Servicios

La oferta de servicios es **variada** en el distrito, siendo un poco más densa al oeste donde hay una orientación más comercial, de ventas y servicios Financieros. Al este, entre Aranjuez y Escalante, se distingue una temática medicinal o de salud, que sirve como apoyo al Hospital Calderón Guardia.

Esta polarización de los servicios es importante para plantear estrategias contextualizadas, el proyecto procura enfocarse en la zona comercial, sede de varias entidades bancarias, que aun así cuentan con sucursales cercanas.



3. 16 Patrimonio Adaptado a Comercio Gastronómico

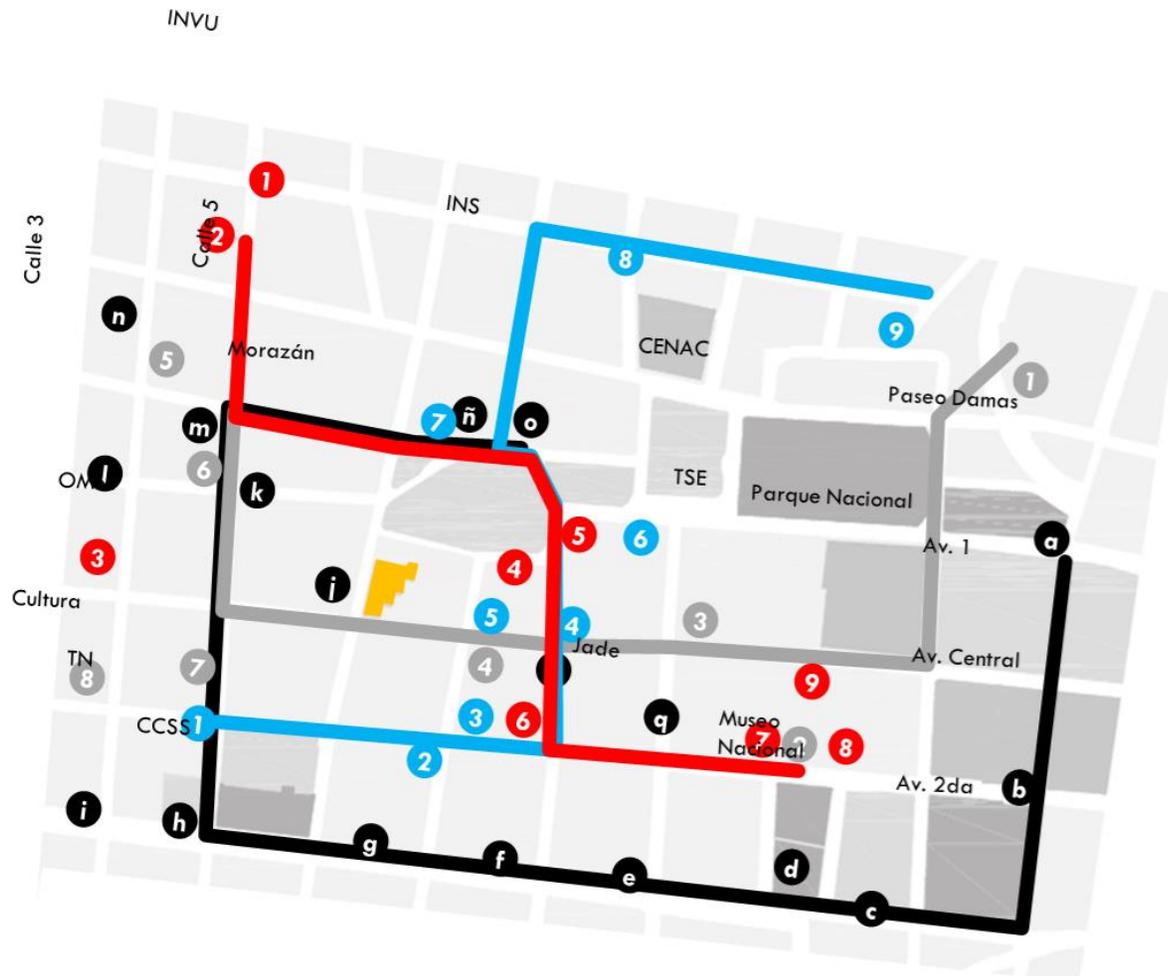
- 1 Hospital Calderon Guardi
- 2 Mas x Menos
- 3 AM PM
- 4 BCR
- 5 Jimenez y Tanzi
- 6 Automercado
- 7 Librería Lehmann
- 8 Librería Universal

- a Estación Tren al Atlántico
- b Parada Asamblea
- c Barrio México
- d Parqueo Público
- e Buses Curridabat
- f Tirrases
- g Barrio Lujan
- h Sabana Estadio
- i San José

- i Parqueo Público
- k Buses Moravia
- l Buses Guadalupe
- m Parqueo Público
- n Busetas Heredianas
- ñ Parqueo Público
- o Parqueo Público
- p Buses Sabanilla
- q Sabana Cementerio

- 1 Gran Hotel Costa Rica
- 2 Hotel Presidente
- 3 Hotel Balmoral
- 4 Hotel del Rey
- 5 Hotel Morazán
- 6 Hotel Sleep Inn
- 7 Hotel Aurola
- 8 Hotel Don Carlos
- 9 Hotel Rincón San José

- 1 Café Moro
- 2 Casa 927
- 3 Steinvorth
- 4 Restaurante del Mar
- 5 Bar Morazán
- 6 ElPatio
- 7 Wongs
- 8 Lobo Estepario
- 9 Avenida Uno Café



3. 17 Mapa de Usos: Servicios, Transporte y Turismo

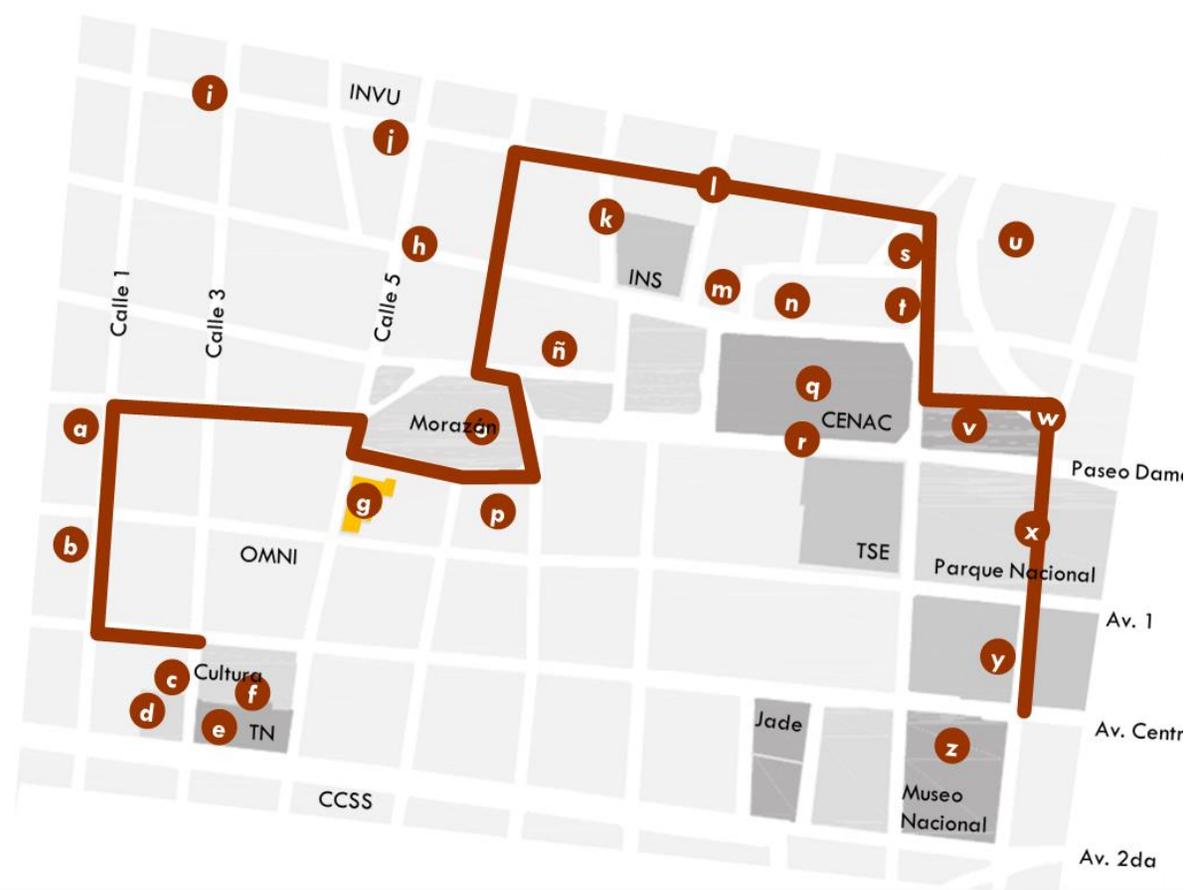
Por ser uno de los primeros núcleos urbanos desarrollados en la ciudad capital el distrito El Carmen, del Cantón Central de San José se caracteriza por el predominio de una arquitectura de alto valor histórico-patrimonial. Desde 1872 y las primeras décadas del Siglo XX, El Carmen ha experimentado varias transformaciones urbanas en su entorno y en sus edificios de valor cultural. Es el distrito con mayor cantidad de íconos arquitectónicos del casco central de San José. Treinta y siete declarados patrimonio en diferentes momentos históricos de la ciudad, las primeras declaratorias se realizaron en la década de 1970. Una serie de viviendas pertenecientes a la burguesía de la época, instituciones de importancia gubernamental, templos religiosos como la Iglesia de Santa Teresita y la Iglesia de El Carmen y variados monumentos hacen de esta zona un lugar predilecto para admirar y explorar la historia y la arquitectura de la ciudad de San José.

Su distribución en el distrito es variada pero se intensifica en los barrios del Oeste, en Amón, El Carmen, Otoya y Aranjuez. Esta distribución permite generar recorridos variados uniendo los puntos de atracción como ejes que se intersecan. Tenemos algunos importantes: al este conformado por la Iglesia de Santa teresita, la Antigua Aduana y la Estación al Atlántico. Aquí inicia el Paseo de Los Damas, bordea el Parque y Biblioteca Nacional, la FANAL, Escuela Metálica y llega al Parque Morazán. A medio camino interseca el que va desde el Hospital Calderón Guardia al norte, hasta el Cuartel Bellavista al Sur. Al oeste inicia con el Teatro Nacional- Plaza de la Cultura y termina en Barrio Amón con variadas residencias de interés.

a Iglesia El Carmen  
b Edificio Steinvoth  
c Gran Hotel Costa Rica  
d Las Arcadas  
e Teatro Nacional  
f Plaza de la Cultura  
g Maroy/Jimenez Guardia  
h Alianza Francesa  
i Castillo del Moro

j Casa Coto Cubero  
k Casa González Feo  
l Centro de Cine  
m Casa Amarilla  
n Apartamentos Jiménez  
ñ Edificio Metálico  
o Templo de la Música  
p Key Largo/ Las Acacias  
q Antigua FANAL

r Paseo de las Damas  
s Balastrada  
t Apto. Interamericanos  
u Hosp. Calderón Guardia  
v Biblioteca Nacional  
w Estación al Atlántico  
x Monumento Nacional  
y Asamblea Legislativa  
z Cuartel Bellavista



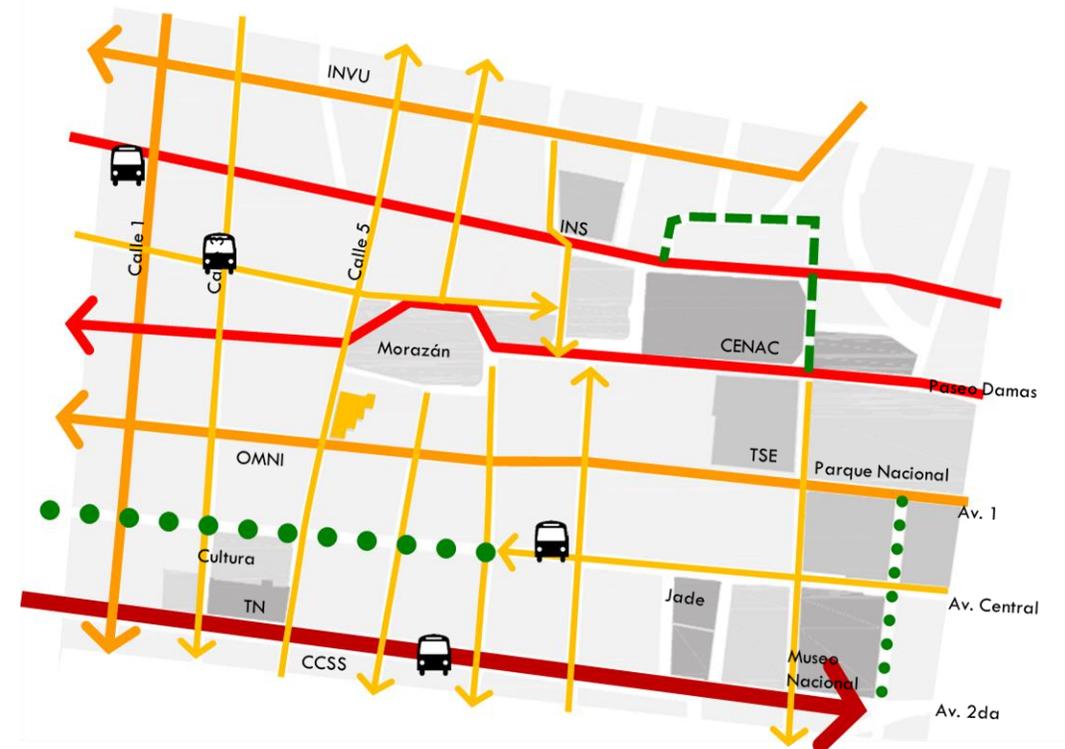
3. 18 Mapa de Usos Patrimoniales

## VIALIDAD

La vialidad de la zona de estudio responde a las necesidades de un centro urbano de trama regular, que se ha expandido fuera de alguna proporción con el paso del tiempo. El excesivo uso del automóvil genera congestión y presas, y el limitado ancho de las calles ha provocado que se les dé un solo sentido en su mayoría. Se les denomina oficialmente rutas de travesía pues sirven para atravesar el casco central, se agrupan en parejas contiguas, en sentidos contrarios.

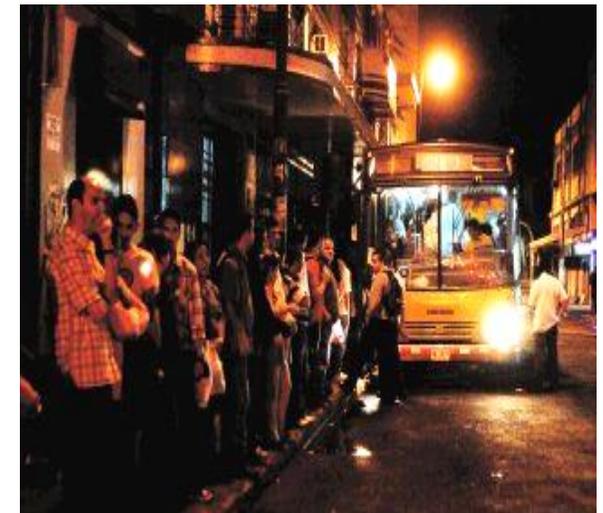
En la zona de estudio no hay muchas de las llamadas vías principales o nacionales. ya que suelen rematar en la periferia del casco central, a excepción de la Avenida Segunda que la recorre en sentido oeste-este. Es un tramo congestionado la mayor parte del día. La presencia de los lotes de parqueo (27, 28 y 29, los ejemplos más cercanos) genera vacíos en el tejido urbano, contribuyendo a la expansión de la mancha urbana. Por otro lado, incentiva el flujo de vehículos particulares al interior del distrito, generando embotellamientos, calor, y gases nocivos para la salud; además, un gasto innecesario de energía, recursos y tiempo.

Al sur del distrito (centro urbano) existen varias terminales de buses para Moravia, Goicoechea, Coronado, y San Pedro, lo que genera conflicto con las rutas peatonales. En muchas ocasiones las terminales están en mal estado; en otras no existen y los buses obstruyen la vía pública, congestionando el espacio peatonal. Se recomienda periferizar las terminales para fomentar las rutas peatonales al centro de la ciudad.



3. 20 Mapa de Vialidad, Elaboración Propia

**Reducir uso de vehículos particulares que generan calor, ruido y humo**  
**Transporte colectivo, ahorra espacio, tiempo y energía**  
**Periferizar terminales en mal estado que congestionan la ciudad.**



3. 19 Falta de Infraestructura en Paradas de Buses de Sector

## PERCEPCIÓN

Mediante una encuesta se catalogaron las principales respuestas a la hora de preguntar a las personas sobre los puntos más característicos de su ciudad: puntos de referencia, de encuentro, así como referencias visuales o imágenes que perduran en la memoria y con las que la gente se ubica e identifica.

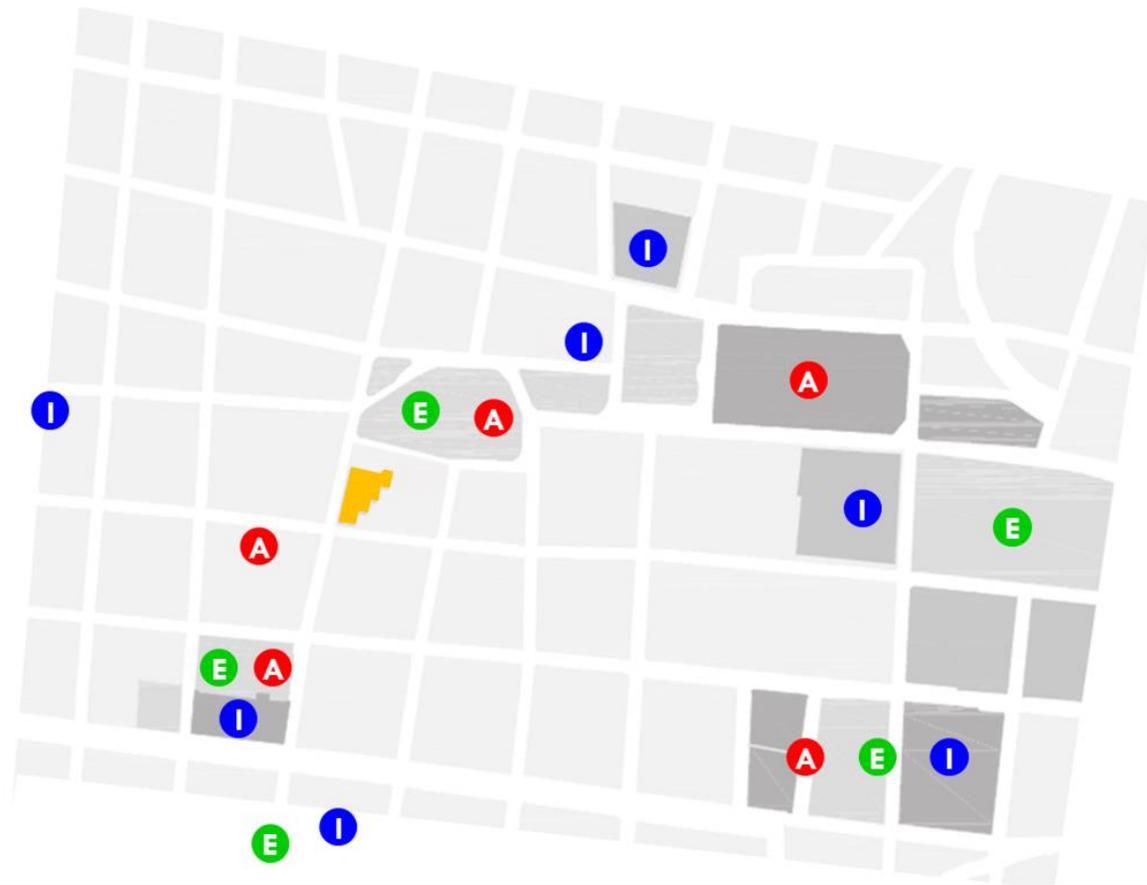
Aparte se recopilaron términos frecuentes que son connotaciones implícitas que describen la zona de estudio certeramente, entre ellas hay adjetivos, grupos demográficos u organizaciones, y usos o actividades de la vivencia urbana cotidiana, con ello se pretende caracterizar las sensaciones que percibe el peatón de la zona de estudio y su espacio público.

### SENSACIONES

Mixto, Ajetreado, Buses, Edificios de Altura (torres), Vistas, Fugas, Cultura, Historia, Contraste, Estudiantes, Turistas, Artistas Comercio, Escuelas, Souvenirs, Bares, Hoteles Desordenado, Inseguro, Vandalismo, Prostitución.

### IMÁGENES

Iglesia del Carmen, INS, Casa Amarilla, Jiménez de la Guardia & Maroy, Paseo de las Damas, Aurola Holiday Inn, Escuela Metálica, Parque España.



### 3. 21 Percepción de Puntos Importantes

#### PUNTOS DE ENCUENTRO

1. Parque Morazán, Jardín de Paz
2. TSE, Parque Nacional, Plaza de la Cultura,
3. Plaza de la Democracia, Garantías Sociales, Correos, Parque Central.

#### PUNTOS DE ATRACCIÓN

CENAC, Parque Morazán, Centro Comercial Omni, Avenida Central, Plaza Cultura, Museo de Oro, Mercado de Artesanías, Barrio La California.

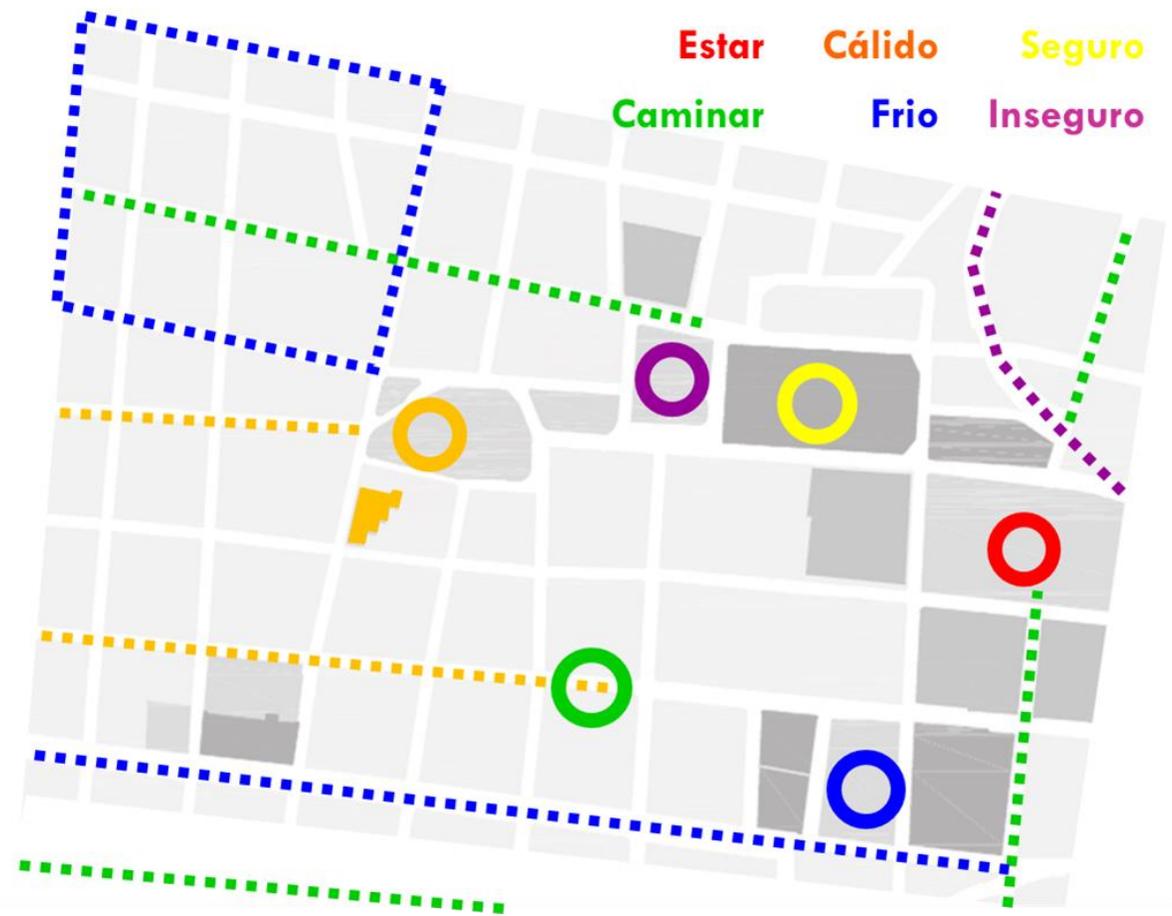
## PERCEPCION DE ESPACIOS

Zonas cálidas y frías se definen más que todo con la presencia humana la capacidad de generar actividades, contra los espacios que repelen, o provocan desplazamiento.

De esta manera los espacios monótonos tienden a acelerar el paso del peatón, mientras las aperturas en la trama urbana, las actividades y su contemplación, generan espacios para estar. Un ejemplo dual es la avenida central que a pesar de que el flujo máximo peatonal, genera actividades y puntos de atención que envuelven al peatón común.

La brecha que existe entre san José centro de día y de noche es importante respecto a la seguridad, ya que el índice de inseguridad aumenta considerablemente de noche. Para ello los postes de iluminación son la principal defensa, pues donde faltan se desarrolla la actividad clandestina. La mayor parte de la zona de estudio está bien cubierta por postes de luz, muy pocas áreas quedan a oscuras. Un factor importante es la presencia humana, con ello se genera vigilancia natural, que genera seguridad. Por otro lado los obstáculos en la vía, como Muphis, generan desconfianza por ser ideales para emboscadas.

Se debe considerar los sitios preferidos por los peatones a la hora de generar circuitos peatonales Considerar implementar vías estratégicas para reforzar un carácter o revitalizar la utilización de un espacio, mejora la vigilancia natural y a la vez la seguridad.

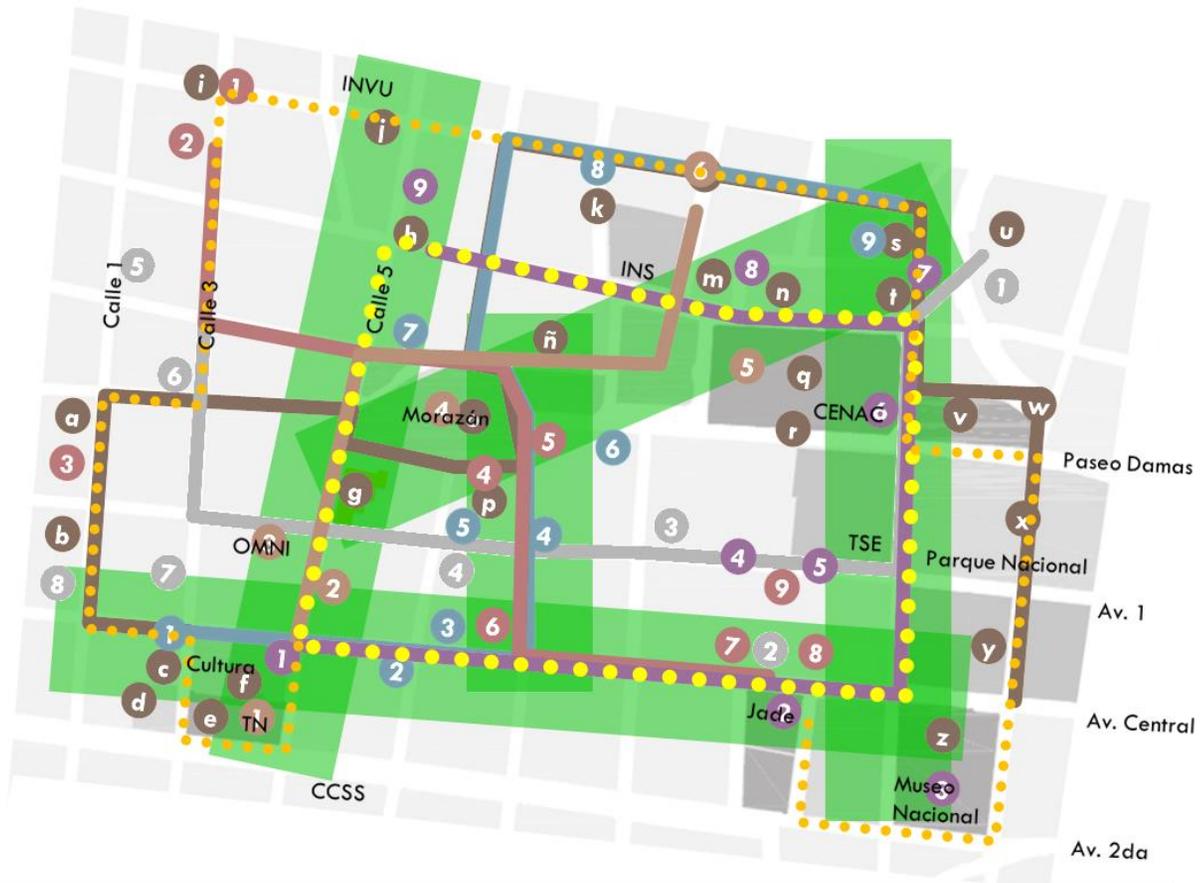


3. 22 Percepción de Espacios, Elaboración Propia

Actividades y espacios diversos,  
predominan espacios fríos  
Espacios públicos importantes  
permiten permanencia  
Implementar Actividades para Estar  
Mejorar infraestructura para caminar  
Falta de actividades nocturnas hace a  
San Josu un lugar peligroso.  
Buena iluminación no basta para  
brindar seguridad  
Se requiere presencia ciudadana



3. 23 Promover la Movilidad Alternativa



3. 24 Propuesta de Circuitos Culturales

Con este análisis se logra delimitar una zona de intervención urbana, dentro de la cual se trabajaría a nivel de tratamientos urbanos, recuperando la infraestructura deteriorada. Se delinea entonces un circuito local de actividades culturales, que abarque los principales equipamientos culturales de la zona y los articule con otros usos complementarios; por ejemplo las instituciones, el comercio, o los establecimientos gastronómicos y hoteleros turísticos.

Integración de circuitos peatonales que abarquen la zona con más densidad e actividades culturales

Que articulen los principales puntos de interés de la zona de estudio, entre instituciones, educativas, comercio, transporte, para recrear vías peatonales exclusivas, con la intención de generar una identidad de lugar, de respeto a la memoria construida y el disfrute del espacio público, así como la apropiación de la ciudad.

## SINTESIS ANALITICA

Topografía estable y accesible

Clima cómodo, para estrategias pasivas en edificio nuevo

Recorridos peatonales, con vegetación autóctona floral que genere sombra y atraiga aves.

## FUNCION

Uso de suelos requiere ordenanzas para densificar al centro

## VIALIDAD

Vehicular requiere reducción de flujos, reubicación de parqueos en la periferia

## TRANSPORTE PÚBLICO

Puntos de intercambio periféricos,

Mejora de infraestructura

Priorizar PEATONALIZACION

Bulevares que conecten convergencias

Dinamizar

Recuperar Vacíos; Baldíos; Edificios Sin Uso

Fomento De Actividades Varias

Complementarias Al Espacio Público

Ordenanzas Para Fomentar Altas

Densidades Al Centro, Con Usos Mixtos,

Se realiza para puntualizar y comparar por categorías los rasgos estudiados.

- El análisis físico describe bien la zona: accesible y regular, con un clima estable en dos estaciones, una temperatura cómoda, y viento generoso.
- A pesar de los grandes parques arborizados de la zona, la carencia más notable es la planificación y uso de vegetación para mitigar los efectos del sol y la contaminación, como el ruido y los gases nocivos.
- Función
- Mixta, desregulada, dominada por servicios comerciales que disminuyen al este, donde hay más residencias.
- Se vislumbran oportunidades de desarrollo, como comercio local, así como atractivos turísticos relacionados al patrimonio construido de barrios al norte y recreativos ligados a los parques.
- La Vialidad es muy importante, está recargada, una situación inestable comprobada y destinada a colapsar. Requiere inmediata intervención, estrategias disuasivas, físicas o acuerdos que reduzcan el tránsito de vehículos particulares y subutilizados.
- Muchos lotes de parqueos fomentan el problema anterior y restan densidad a la ciudad, deben migrar a la periferia.
- Transporte público colapsado que carece de infraestructura adecuada en una zona donde abundan las terminales.

Forma Urbana:

- La densidad es pauta.
- Sectores oficiales y físicos no coinciden.
- Las sendas suelen ser bordes (tránsito)
- Varios nodos en espacios públicos y los hitos son muchos y variados.
- Se recomienda mejorar la infraestructura de los espacios públicos para así demarcar sectores, zonas y recorridos de interés, estructurando el espacio a la vez que se reactiva el tránsito peatonal y el disfrute de vivencia de la ciudad.
- Trama irregular que pierde altura y densidad hacia el noreste, con oportunidades para el espacio público de calidad.
- Muchos y variados estilos, colores y materiales, especialmente bellos en los barrios del Norte.
- La zona es saludable y funcional, no existen zonas marginales o degradadas. La inseguridad general disminuye en zonas residenciales, donde la gente permanece y vigila indirectamente el espacio.
- Aceras, alumbrado y alcantarillado son de calidad y buena cobertura, aunque a veces se descuida la accesibilidad, señalización y otras amenidades que mejoran espacio público. Se recomienda el refuerzo de estas en ejes peatonales y rediseño algunos casos pertinentes.

# Cap. 4

## Análisis del Conjunto Arquitectónico

### CONTENIDO

Modernismo / art Nouveau.....	85
El Neoclasicismo.....	86
El Neoclasicismo en Costa Rica.....	86
El arquitecto.....	89
La familia.....	90
RESEÑA HISTORICA.....	91
Análisis del conjunto patrimonial.....	97
usos originales.....	99
CAMBIOS.....	100
materiales.....	101
Daños.....	102
composicion: volumetria y espacios.....	103
valoracion.....	104





El análisis del consta idea de los principales fenómenos externos al conjunto arquitectónico que lo afecta. Por otra parte, para realizar una modificación exitosa a la infraestructura patrimonial se requiere de un análisis extenso y detallado del interior de los edificios, una contextualización histórica, en el tiempo, que revele las características por las cuales el conjunto es digno de ser rescatado y conservado.

En este capítulo se ha retratado el proceso de levantamiento de la infraestructura existente, que fue necesario debido a la falta de información técnica documentada respecto a las edificaciones patrimoniales.

Una vez retratada de manera exhaustiva la infraestructura existente se procede a realizar el análisis de la estructura. Para ello se realizó un estudio comparativo en categorías, que demostrara sistemáticamente el proceso de pensamiento para la toma de decisiones llevada a cabo posteriormente en el proceso de diseño de la intervención.

El presente análisis concluirá con las pautas de diseño más importantes para la ubicación de los componentes culturales que se pretende reubicar dentro de la estructura patrimonial.

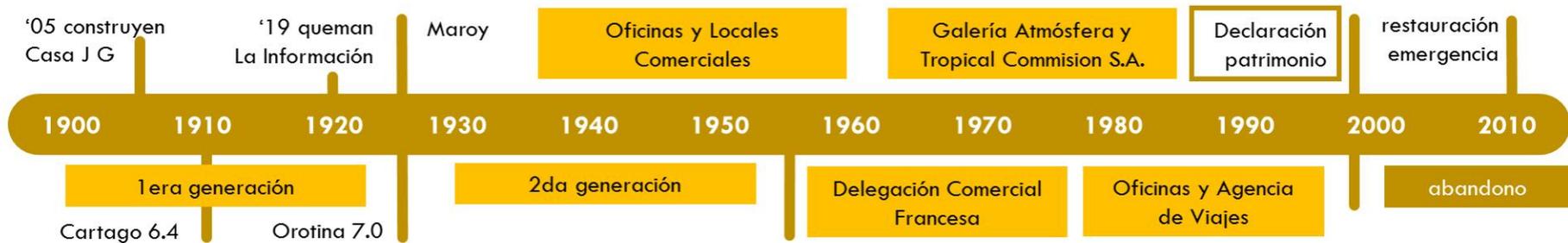
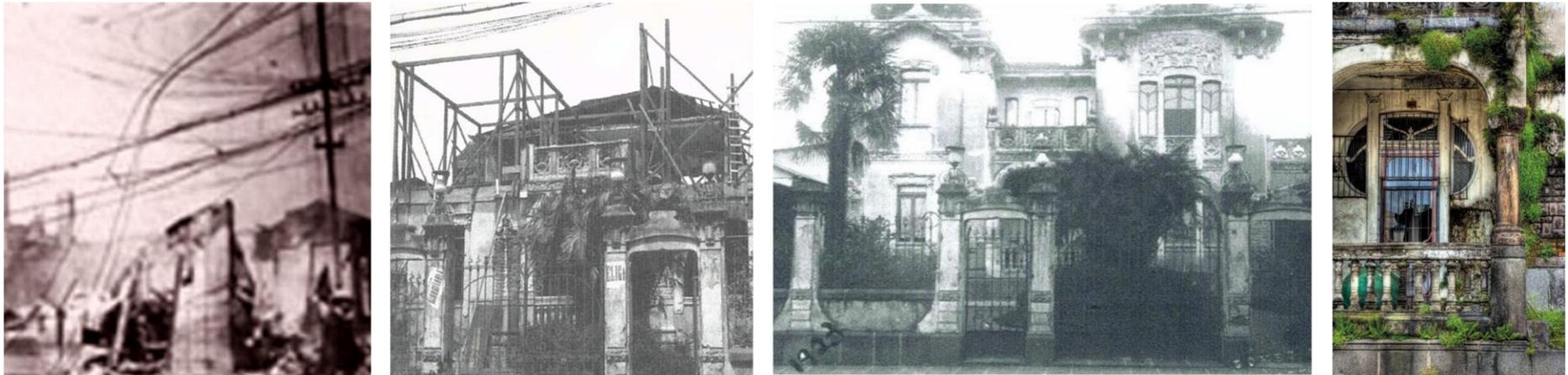
a	1845 Iglesia El Carmen	edificación mas antigua de san jose (1845)
b	1907 Edificio Steinvorth	recuperado del abandono, dos tercios demolidos
c	1930 Gran Hotel Costa Rica	para hospedar a personalidades, unico hotel patrimonial
d	1900 Las Arcadas	parte del hotel Costa Rica
e	1894 Teatro Nacional	influencia francoalemán, financiado con impuestos al café
f	1892 Plaza de la Cultura	espacio publico mas importante de san jose
g	1905 Maroy/Jiménez Guardia	restaurado en 2012
h	1896 Alianza Francesa	joya de Barrio Amón, cubiertas metalicas belgas
i	1920 Castillo del Moro	bellos mosaicos y ventanas arabes, alberga cafeteria
j	1920 Casa Coto Cubero	madera, parte del desarrollo de Barrio Amón
k	1910 casa Calvo Peña	Planteada con el desarrollo urbano de Barrio Amón
l	1920 Centro de Cine	sede de legislacion de Estados Unidos hasta 1977
m	1912 Casa Amarilla	sede historica de varias instituciones del gobierno
n	1940 Apartamentos Jiménez	concreto expuesto, detalles, barrocos y goticos
ñ	1896 Edificio Metálico	prefabricado en belgica, albergaba 1000 estudiantes
o	1920 Templo de la Música	1er domo de concreto, importantes discursos politicos
p	1900 Key Largo/ Las Acacias	hogares burgueses, ricos detalles en mosaico y vitral
q	1856 Antigua FANAL	gran obra publica de Mora Porras, conserva detalles
r	1895 Paseo de las Damas	importante espacio, acceso a capital desde el Atlantico
s	1900 Balastrada	complementa aptos. Jimenez e Interamericanos
t	1900 Apt. Interamericanos	Molino de harina-café, adaptado para apartamentos
u	1943 Hosp Calderón Guardia	concreto armado, en honor a creador de Seguro Social
v	1969 Biblioteca Nacional	planta libre, parasoles al sur, dos volúmenes de concreto
w	1908 Estación al Atlántico	de ladrillo, una vez abandonado, hoy dia reactivado
x	1891 Monumento Nacional	representa centroamerica resistiendo invasion filibustera
y	1887 Asamblea Legislativa	originalmente: Casa Rosada, Castillo Azul, Colegio Sion
z	1887 Cuartel Bellavista	revolucion del 48, abolicion ejercito, sede museo Nacional



4. 2 Gráfico de Crecimiento Urbano, Elaboración Propia

A partir del gráfico del crecimiento urbano en la zona de estudio, aunado a la recopilación de puntos patrimoniales de interés de la zona, se da una idea de cómo surgieron las edificaciones en el sector noreste de la capital, y distinguirlos con sus rasgos más importantes.

En dicho gráfico se identifica el área más densa de inmuebles declarados patrimonio construido costarricense, con casi sesenta ejemplares solo en el distrito El Carmen, la zona de estudio abarca aproximadamente unos treinta de ellos.



#### 4. 3 Línea del Tiempo, Elaboración Propia

Se inicia con una contextualización coyuntural del inmueble a través de una línea del tiempo con los principales hechos históricos que rodean la vida de los inmuebles, desde principios del siglo XX hasta la actualidad.

En la línea del tiempo se puede ver como algunos acontecimientos mundiales y regionales que influenciaron la creación de los inmuebles, como reflejo de su contexto histórico, político y cultural. Un ejemplo de ello es el surgimiento de movimientos

artísticos, que buscan generar una ruptura con el academicismo, tal y como el Art Nouveau o modernismo el cual nace en París.

Un aspecto importante, es que dicho movimiento se consolidó solo diez años antes de que la casa fuera construida, por lo que se puede decir que, dichas tendencias eran importadas al país con una prontitud bastante considerable, al tener en cuenta que no habían medios inmediatos de comunicación y difusión. Por otro lado a nivel nacional, un aspecto importante fue el funcionamiento del Ferrocarril al Atlántico, el

cual hace posible el ingreso de profesionales europeos quienes con su conocimiento y cultura lo introducen al entorno nacional.

Un acontecimiento importante a nivel nacional es el terremoto de Cartago, el cual provoca estragos en la capital, ocasiona la prohibición del sistema de adobe que se va sustituyendo por ladrillos, madera, y luego concreto en mampostería y armado.

## Modernismo / art Nouveau

El modernismo es una corriente artística aplicada en el diseño de ilustraciones, textiles, mobiliario y alcanza su apogeo al aplicarse en la arquitectura, aunque sea mayormente de una manera decorativa. Conocido como Jugendstil en países germánicos, Liberty Style en Italia y Art Nouveau donde hubiese influencia francesa, aparece a través de Europa a finales del siglo XIX. (Hacia 1890)

*Sostenía que la "edad moderna" debía tener su propio estilo, y para ello se apoyaba en la perfección del trabajo artesanal, a la vez que pretendía aprovechar las ventajas de la producción en masa traída por la industrialización. (Fernández, A., 2010)*

Esta corriente se basa en los motivos estilizados libres, animales y vegetales integrados en la composición. Predominan las curvas fluidas, en contraste con la rigidez y la geometría de estilos previos como el neoclásico o el neogótico.

El modernismo alcanzó su apogeo con la arquitectura, donde aparecía usualmente como ornamentación, cubierta de volúmenes blandos y formas orgánicas. Se desarrolla entre los siglos XIX y XX; se apoya en la industria para repetir patrones en la metalurgia y cristalería, pero siempre requiere extensiva **mano de obra calificada**.

Uno de los mejores exponentes del modernismo es el arquitecto catalán **Antonio Gaudí**, quien creó su propia versión del modernismo integrando la decoración de maneras innovadoras y arriesgadas en la estructura, consiguiendo generar una colección de edificios singulares e icónicos hasta hoy día. Entre sus obras clave, se encuentran el Parque Güell, la Casa Batlló, y la Catedral de la Sagrada Familia. En cada una de ellas se evidencia la adoración por la complejidad plástica, y la decoración integrada a la estructura.

En el caso de Costa Rica, fue una corriente dirigida para la burguesía, ya que eran los únicos que podían costear la obra. El mejor ejemplo de dicha corriente, y único conservado hasta la fecha es la Casa Jiménez de la Guardia, diseñada por el arquitecto italiano Francesco Tenca.



4. 4 Las Estaciones de Alphonse Mucha, Gran Ilustrador Modernista, Fuente:



4. 5 Parque Güell, Casa Batlló, y Sagrada Familia de Antonio Gaudí, Fuente:

## El Neoclasicismo

Es un movimiento artístico desarrollado desde 1760 – 1850. Surge como contraposición a los movimientos barroco y rococó, por su suntuosidad y excesos. El neoclasicismo propone retornar a la sencillez y simetría de la cultura grecorromana. El neoclásico en la arquitectura buscaba imitar la arquitectura grecorromana, buscando siempre la proporción, simetría y armonía, todo esto en una escala monumental. Favorecía materiales como la piedra y el mármol.

- Utilizaba como soportes muros, pilares y pilastras, además de columnas dóricas y jónicas.
- Coronaba las estructuras con bóvedas y cúpulas
- Decoraba con frontones triangulares y balaustradas, además de guirnaldas, meandros, ovas y rosetas.

## El Neoclasicismo en Costa Rica

Para la obtención del estilo neoclásico en la conformación de los centros urbanos, en especial lo que fue la ciudad de San José, es preciso comprender que se requirió de una transición socio-política, marcada por la incursión en las políticas liberales implementadas a finales del siglo XIX, ya que son el reflejo del desprendimiento religioso y el poderío estatal.

La conducta liberal trajo consigo un reacomodo en el pensamiento, el comportamiento y la cultura josefina fundamentalmente, el cual se vio reflejado en diferentes aspectos tales como: un mayor crecimiento en la conformación de centros de educación y cultura. Un **reacomodo urbano**, lo cual conllevó a la expulsión del centro de la ciudad a las personas más pobres, y el acercamiento de la clase burguesa, con la formación de barrios y viviendas

para dicho estrato. Así como una fuerte influencia y necesidad de cumplir con los estándares europeos reflejados en el diseño de las edificaciones del estado. “Todos ellos compartían una característica: la tendencia arquitectónica en la que fueron construidos (...) que fue llamada neoclásica o académica. Ésta se articulaba con elementos tomados de la arquitectura clásica de Grecia y Roma: frontones curvos y rectos, columnas de varios tipos, cornisas y balaustradas, arcos de medio punto, los muros almohadillados. (...)”.

Todo el repertorio neoclásico afirmaba la supremacía del Estado y de la vieja iglesia; edificios que sentaron la pauta también para la arquitectura privada”. (Fernández, A.; año. P.10-11)

Ejemplos:

Universidad de Santo Tomás  
Teatro Nacional  
Edificio antiguo de la Biblioteca Nacional  
Oficina de Correos y telégrafos\*  
Teatro Variedades\*  
Templo de la Música\*  
Escuela Metálica\*

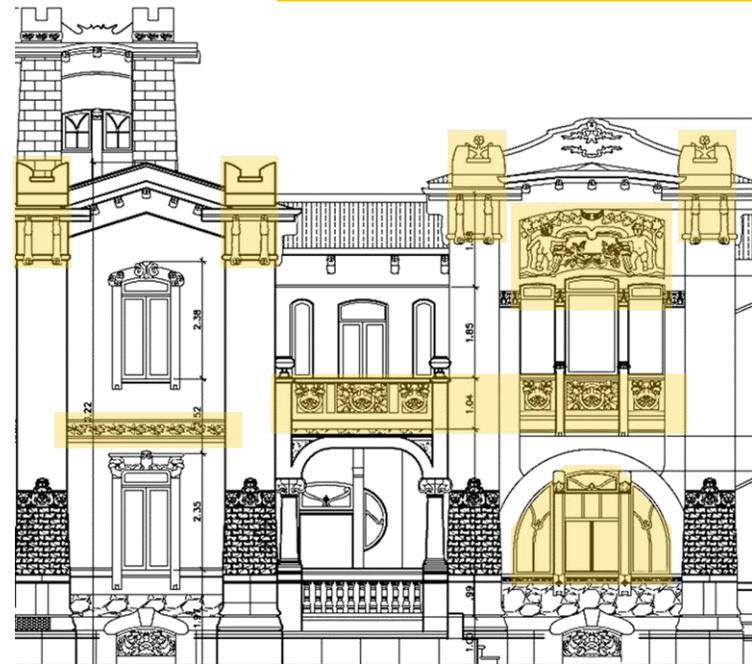


Modernismo en la casa Jiménez de la Guardia

Volúmenes "suavizados" con curvas

Motivos vegetales de tallos y hojas,

Motivos florales

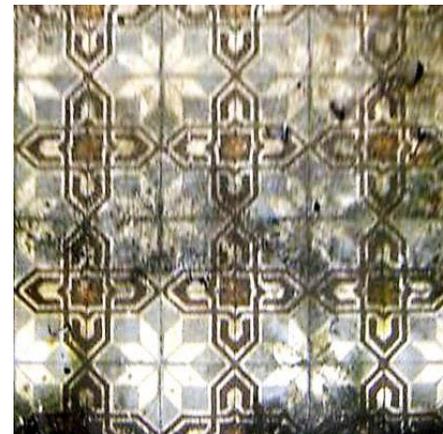


4. 7 Detalles del Modernismo presentes

4. 6 Ubicación de detalles en la casa, Elaboración Propia



4. 8 Ubicación de detalles en el Maroy



Edificio Maroy es ecléctico, con detalles neoclásicos, barrocos entre otros,

Se evidencia en:

Simetría y orden

Volumen simple que imita frontón

Domo, columnas grecorromanas



4. 9 Detalles eclécticos presentes, Elaboración Propia

## El arquitecto

En San José, el modernismo en la arquitectura se demoró hacia 1900, debido a la complejidad de la ornamentación, además de la mano de obra especializada y costosa que solo dominaban los inmigrantes y técnicos extranjeros, empapados de las últimas técnicas, corrientes y cultura europeas. Entre ellos destaca el ingeniero y arquitecto milanés, Francesco Tenca Pedrazzini (1861-1908). Arquitecto, constructor y decorador. Fue profesor de Artes Plásticas e Historia del Arte en el Colegio Superior de Señoritas. Sin embargo tuvo una prolífica carrera como constructor junto a su colega Lorenzo Durini.

Tenca llega a San José cuando el modernismo aparecía en los barrios de El Carmen, en forma de papelería, ilustración y estampados, con novedosos motivos orgánicos.

Diseña el edificio Steinvorth que también ostenta detalles del modernismo.

Se le solicitó diseñar una casa de habitación para una pareja recién casada: don Manuel Jiménez Ortiz e Isabel de la Guardia.

Anécdota:

Una inspiración para Tenca fue la Villa Scott, la cual fue construida por Pietro Fenoglio en 1902, la Villa Scott es de los mejores ejemplos de arquitectura liberty en Turín. Llena de decoraciones florales en hierro forjado y concreto. Fue un internado femenino dirigido por monjas al momento que sirvió de ambiente para la película Rojo Profundo del director Darío Argento.

Hoy día se entiende la influencia que este proyecto tuvo para el maestro Tenca, del que admira detalles como la escalinata del jardín, los coronamientos de los volúmenes con florones, y los enrejados de las ventanas. Viendo esta obra es difícil ignorar la semejanza que denota la Casa Jiménez de la Guardia. Una joya de materiales mixtos, técnicas innovadoras en la construcción y un detalle exquisito de fachadas, molduras y detalles, una residencia ostentosa de gran tamaño que deslumbra a los vecinos de barrio El Carmen.



4. 10 Francesco Tenca, Revista SuCasa.com



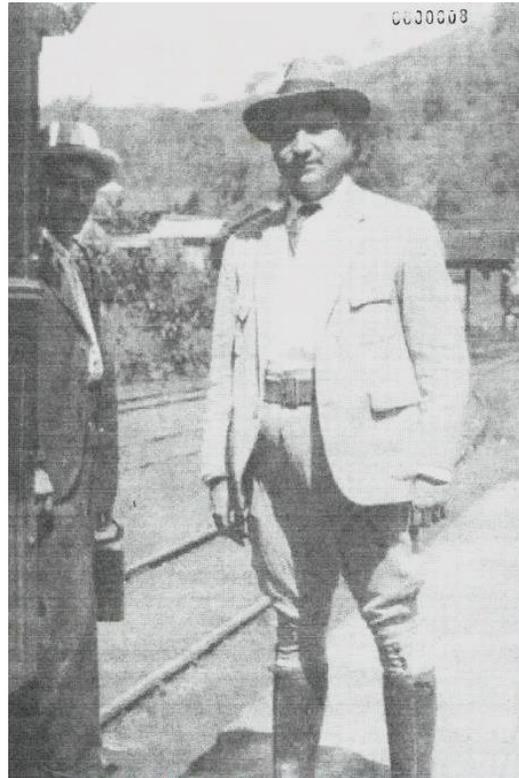
4. 11 Villa Scott, en Turín, (1902) Posible Inspiración para Casa Jiménez de la Guardia

## LA FAMILIA

Manuel Francisco (Lico) Jiménez Ortiz (1882-1952), fue un distinguido profesional y activo hombre de empresa. Graduado en Derecho, ocupó variados cargos públicos de importancia, presidiendo la Municipalidad josefina, el Colegio de Abogados; estuvo involucrado en la política nacional, en los Ministerios de Hacienda y Comercio. Posteriormente fue delegado de Costa Rica en varios países de Latinoamérica, entre ellos Bolivia, Brasil, Chile, Ecuador y Paraguay. Desciende de la misma familia de Jesús Jiménez Zamora, padre de Ricardo Jiménez Oreamuno, ambos Presidentes de la República costarricense.

En 1905 contrae matrimonio con Isabel de la Guardia, quien también proviene de una importante familia adinerada de Cartago. Es en esta ocasión que deciden construir una residencia familiar en el centro de san José. Sus tres hijos fueron Adolfo (ex ministro de salud), Manuel y María Eugenia Jiménez de la Guardia, quien por muchos años fue directiva del Museo Nacional, donde impulsó la protección del patrimonio nacional, se involucró activamente en el rescate de piezas coloniales y arqueológicas en peligro de ser extraídas del país, fomentando su conservación y restauración.

Eric Roy y Ana Borbón de Roy son los responsables actuales del conjunto. Pero desde el 2011 se hacen negociaciones con el Banco Popular para liberar el conjunto de trabas y lograr el traspaso.



4. 13 Francisco Jiménez Ortiz



4. 12 Genealogía de Familia Jiménez

## RESEÑA HISTORICA

Inmersos en el centro caótico y denso del casco urbano de San José y a lo largo de la Calle 5 se pueden ver algunos espacios públicos de gran importancia, (Parque Morazán, Plaza de la Cultura) así como edificaciones de alto valor histórico y cultural como el Cine Variedades.

La Casa Jiménez de la Guardia es una antigua edificación de dos plantas. Una residencia familiar construida en 1905, ubicada en Calle 5 entre avenidas 1 y 3, justo al sur del Parque Morazán, para una poderosa familia josefina. Forma parte de la historia urbana costarricense en la primera mitad del siglo XX, y es el mejor ejemplo del modernismo en el contexto capitalino y del país. Al sur colinda con el edificio Maroy de los mismos dueños; es un inmueble de uso comercial, de 990 m2 entre sus dos niveles, ubicado en el cruce de calle 5 y avenida 1. Fue construido en 1920, donde un incendio provocado destruyó la sede del periódico “La Información” que había sido comprado por el Líder Federico Tinoco en su lucha política por controlar los medios impresos.

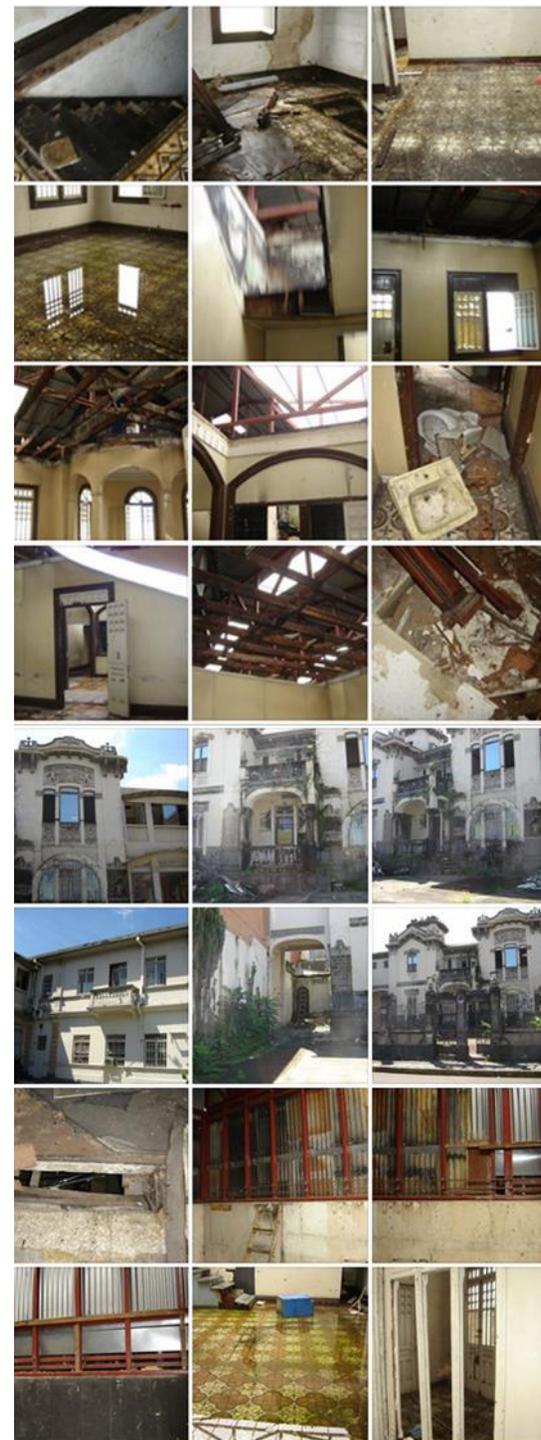
Desde ese entonces fue utilizado como oficina para Francisco Jiménez Ortiz, diplomático costarricense, y posteriormente cambiaría de usos comerciales una y otra vez, adaptándose a las necesidades de la sociedad y el entorno. Caso similar sucedió a la Casa, cuyo último uso registrado fue de agencia de viajes.

Las huellas de los cambios de uso se perciben hoy día, donde hay materiales y acabados que no concuerdan con el periodo histórico, así como modificaciones (divisiones, cuartos de baño) en ambas edificaciones.

*Según datos suministrados por el Centro de Patrimonio, el edificio de la casa Jiménez de la Guardia estaba construido originalmente con ladrillo de barro cocido, y su segundo nivel con bahareque francés (cemento chorreado sobre mallas metálicas en marcos de madera, a principios de siglo XIX). Por su parte, el edificio Maroy posee un diseño arquitectónico que combina varios estilos, entre ellos el barroco y el neoclásico y fue construido con concreto armado, por lo que tiene una mayor resistencia sísmica y al paso del tiempo. (Expediente Casa Jiménez de la Guardia, Centro Costarricense de Protección del Patrimonio)*

	Edificio Maroy	Casa Jiménez de la guardia
<b>uso</b>	comercial	casa
<b>niveles</b>	2	2
<b>área</b>	990	
<b>construido</b>	1920	1905
<b>estilo</b>	ecléctico	modernista
<b>materiales</b>	concreto	ladrillo
<b>ubicación</b>	ave1 calle5	calle 5
<b>comercial</b>	galería	agencia viajes
<b>patrimonio</b>	1998	1998
<b>incidentes</b>	incendio	terremotos

4. 14 Situación Actual del Conjunto (2013).  
Perfil de Facebook “Salvemos la Casa Jiménez de la Guardia”





Tanto la casa Jiménez de La Guardia como el Edificio Maroy, fueron declarados **Patrimonio Histórico Arquitectónico** según los decretos N°27488-C y N° 28555-C, respectivamente.

Sobrevivieron dos terremotos, en 1920 y 1924, siendo reconstruidos parcialmente. Aun así, nada ha resultado más dañino que el desuso y la negligencia de sus propietarios, pues los edificios han sufrido un deterioro masivo, causado por la **destrucción intencional y el saqueo con fines de lucro**, por parte de decenas de indigentes que hacían de las casas su refugio temporal, al tiempo que extraían todo tipo de materiales de valor.

#### LA INTERVENCION

Después de una extensa lucha por parte de vecinos, instituciones e inclusive con el apoyo obtenido en las redes sociales, el Ministerio de Cultura en conjunto con el Centro de Investigación y Protección del Patrimonio Cultural, dedicaron **100 millones de colones** en una intervención para rescatar los inmuebles del estado deplorable en el que se encontraban.

Esta restauración se llevó a cabo en setiembre del 2011 y duró tres meses. De ella destaca el arduo trabajo de limpieza, el reemplazo total de techos y su estructura para evitar el ingreso del agua, carpintería fina, hierro forjado y un sistema de seguridad de verjas para todas las ventanas del primer nivel, así como trabajos en las aceras y muros del antejardín. Las fachadas fueron restauradas arduamente con repellos, pintura, y detalles esculpidos a mano.

El Ministerio de Cultura ha puesto en claro que dicha **intervención fue parcial y de emergencia**, pues el presupuesto era limitado. Por lo que, al interior, no se realizó más que la remoción de basura, escombros y limpieza general. Su estado actual puede **favorecer su eventual diseño interno**, tratando de **mantener su imagen formal externa**.

La Ley No. 7555 de Patrimonio Histórico Arquitectónico señala que los propietarios de un inmueble declarado patrimonio tienen la obligación de **preservar y mantener** los bienes inmuebles.

Esta propiedad continúa en negociaciones para ver quién se hará responsable de ella. Cabe destacar que hasta definir su estado legal, la inversión que se debe hacer, no se harán obras constructivas adicionales.

Desde la intervención los edificios están inactivos, vigilados únicamente por ayudantes que residen en el complejo casualmente. Se evidencia también que al tiempo de la restauración el edificio Maroy con sus fachadas expuestas al público volvió a ser víctima de grafitis, y se realizó una segunda labor de limpieza exterior a mediados del 2013.





Debido a la falta de conocimiento del interior del inmueble se genera la necesidad de realizar un trazado de las instalaciones, para tener una idea ajustada de la distribución correcta de los espacios, así como el tejido que los define, y de la extensión del deterioro que ha sufrido la estructura.

Por ello fue necesario realizar visitas al inmueble, equipados con cámaras digitales y medidores láser, para detallar lo mejor posible la distribución de los espacios internos de los inmuebles, llenando así los vacíos que había en los “cascarones” dibujados por la empresa hace algún tiempo.

Con la Guía del arquitecto e Investigador Andrés Fernández, se consiguió el permiso para efectuar el recorrido del conjunto. La visita se realizó el 15 de agosto a las 10 a.m., en la cual se realizó un recorrido eficiente por la aún inestable estructura, tomando mediciones para corroborar las tomadas en visitas anteriores.

Sin embargo la tarea demostró ser ardua, pues los inmuebles son bastante amplios, y su composición interna es más compleja de lo esperado. La infraestructura también está destruida en gran parte en el segundo nivel de la casa, los entresijos de madera son esqueletos de vigas que dejan ver la planta baja tras una caída de casi cinco metros, haciendo este recorrido, bastante peligroso.

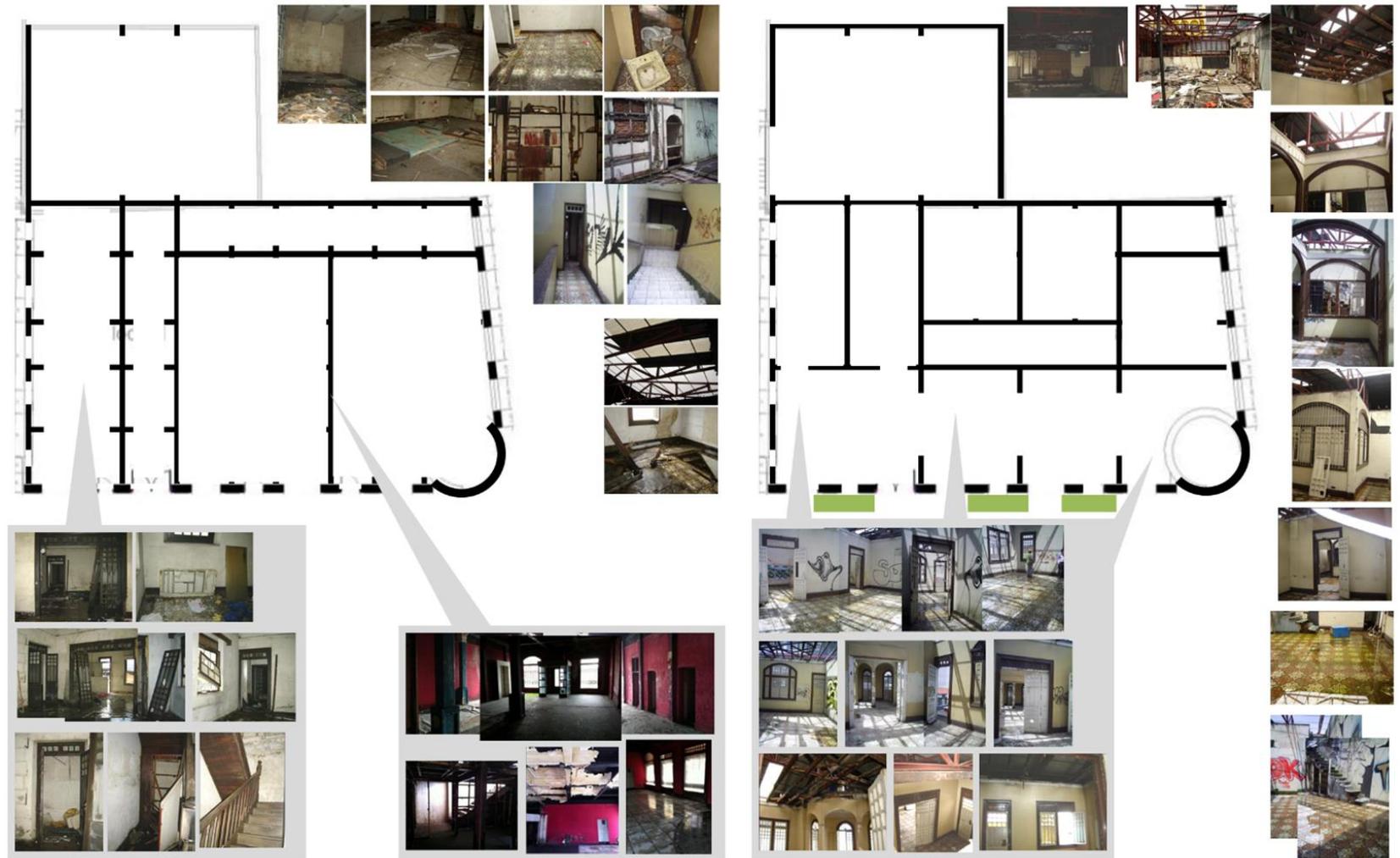
Por otro lado el tejido histórico del conjunto ha sido varias veces reubicado, dañado, removido y restaurado, tantos factores son la razón por la que el levantamiento y análisis ha sido una labor complicada. El análisis debe ser un trabajo arduo, en capas, que deben ser valoradas por separado, así como en relación con las demás, para dar el mejor aprovechamiento a la infraestructura remanente.



#### 4. 17 Fotomontaje para trazado de la Casa, Elaboración Propia.

Parte del Proceso de levantamiento realizado, donde para corroborar medidas y detalles, se realizó una ardua labor de composición de montajes con fotografías tomadas in situ, así como las conseguidas por otros medios: específicamente, se agradece al perfil de Facebook “salvemos la Casa Jiménez de la Guardia”, una comunidad vigilante de toda actividad

relacionada con la Casa y el Edificio Maroy, así como su situación en los últimos años.



#### 4. 18 Fotomontajes para trazado del Maroy, Elaboración Propia

En el gráfico superior se evidencia de manera esquemática como se realizó el proceso de fotomontajes, de cada edificio por separado, para corroborar las medidas tomadas en las rápidas visitas, en detalles que se pasaban por alto, o también en algunas zonas de difícil acceso, por ejemplo donde no había entrepiso.

Hubo algunos problemas a la hora de calzar los espacios internos con una cuadrícula estructural, en especial el caso del edificio Maroy, que proviene de la fusión entre dos propiedades, y cuyo sistema estructural y de ejes está fraccionado en dos fases.

En las imágenes se recoge el proceso para el trazado inicial de los espacios y como este se fue complementando con las imágenes fotográficas, para un mejor entendimiento de la infraestructura.

## Análisis del conjunto patrimonial

Hay una evidente dualidad del estudio que plantea una problemática a la hora de analizar el conjunto de edificios patrimoniales.

Se habla de un conjunto arquitectónico debido a las relaciones y coincidencias históricas que ambos edificios tienen, pero en esencia son dos inmuebles independientes, construidos con quince años de diferencia, con materiales y técnicas diferentes (incluso por nivel) para albergar actividades distintas. Cada uno fue adaptado con los años para nuevas actividades que respondían a su configuración espacial específica. Ambos afectados a su manera, los resultados del deterioro son diferentes.

Todas estas consideraciones son importantes en el proceso de levantamiento de las estructuras para su documentación, pues esta información debe ser lo más precisa posible. Aun así, la propuesta de intervención plantea desde su conceptualización la unidad de ambas fases del conjunto para crear un objeto nuevo y original que responda a las necesidades de los clientes y el contexto social y urbano.



4. 19 Fotografía coloreada de la Casa, 1923, Fuente:

Para el análisis el proceso se elaboró por etapas, el cual consiste en lo siguiente:

Primeramente se presentará la información obtenida en la visita, en la cual se presentan **los espacios principales** (de mayor amplitud y protagonismo) alrededor de los cuales girará la propuesta.

Luego se hará una caracterización de los **sistemas constructivos y materiales** utilizados en la construcción del conjunto.

Posteriormente se especulará acerca de **los usos originales** de las diferentes secciones del conjunto, para deducir qué actividades prevalecían, y si son acordes con un nuevo uso actual. También en esta parte se resaltan las configuraciones que se conoce que tuvo el edificio una vez, pero que ya en la actualidad no se conserva.

Luego se detallan los **cambios o modificaciones** que el conjunto ha sufrido en su historia, las comprobadas y aparentes, para definir qué componentes tienen un mayor valor patrimonial.

La siguiente etapa será hacer **una evaluación de los daños** sufridos por la estructura en este tiempo, especialmente en su etapa de abandono, para analizar los riesgos de la estructura, los cambios que sufrió, la pérdida de valores y la posibilidad de alterar los espacios para un nuevo uso.

Finalmente se realizará una **valoración comparativa** explicando las fortalezas del edificio y sus posibilidades para adaptación. Y se explicarán algunas técnicas deseables a nivel arquitectónico.

#### Espacios

1. El antejardín
2. El salón principal
3. El patio trasero
4. Locales del Maroy
5. Cuartos amplios
6. Adición posterior

#### Materiales

1. Abajo la casa es de ladrillos y concreto
2. Arriba la casa es de madera en su mayoría
3. El Maroy es de concreto, incluso sus divisiones
4. Divisiones en área trasera son de madera

#### Uso original

1. Cocina, pilas de la casa, cuartos de apoyo
2. Los cuartos de la casa una vez sobre el salón principal, poca evidencia queda de ellos
3. El espacio original de las oficinas de FJO
4. Cuartos del Maroy, amplios y versátiles

#### Cambios

1. Servidumbre y el patio ocupados por adiciones
2. Jardín del salón ahogado por bodegas
3. Adición formada con piezas de la
4. Azotea original sector sur
5. Locales modificados a lo interno
6. Aposentos intervenidos con instalaciones

#### Daños

1. Poco deterioro en cuartos planta baja de la casa.
2. La estructura que tapaba el patio no existe mas
3. Peor daño, no hay paredes, solo estructura
4. Divisiones de madera, ausentes
5. Planta libre, mas no existen acabados
6. Cuerpo base del Maroy en mejor estado.

#### Valoración

1. Recintos frontales para actividad de servicio
2. Unificación de cuartos como recorridos
3. Resaltar salón principal en dos alturas
4. Integrar áreas para uso independiente
5. Integrar ambos edificios mediante adición posterior
6. Espacio central articulador de perimetrales.

## USOS ORIGINALES

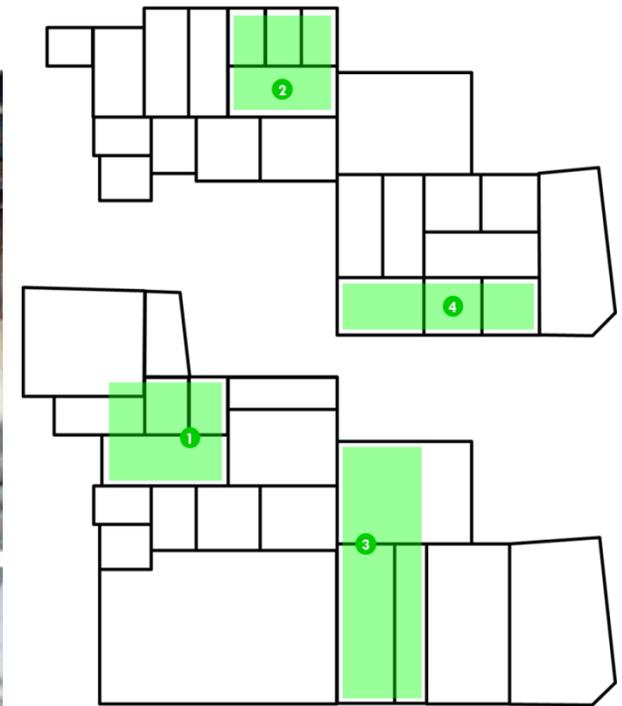
Se analizan los usos originales según lo que se sabe de las fuentes escritas, y la observación minuciosa.

En lo que se refiere a los usos, originalmente fue casa de habitación de la familia Jiménez de la Guardia hasta 1953. Por casi veinte años estuvo ahí alojada la Delegación Comercial de Francia y más recientemente se ubicaron varias oficinas particulares y una agencia de viajes, aunque últimamente, está abandonada.

Los **espacios de servicio (1)** en la casa se conservan casi intactos por su pesadez estructural; sin embargo, hay cambios livianos que se deben retirar. Se dice que **el patio** albergaba los coches o carruajes de la familia.

La segunda planta estaba destinada para **dormitorios (2)** de la familia, aunque fue modificada aún se notan las previstas de dormitorios con sus respectivos baños. El torreón es un espacio discreto y privado, se especula fue usado para leer en silencio.

La zona del Maroy adyacente a la casa fue construida por Ortiz, en 1917 como **oficinas personales (3)** que **comunicaban ambos niveles** con la casa, hoy día solo el nivel superior. El edificio contiguo albergaba las oficinas del periódico "La Información", quemado en 1919 en el levantamiento contra los hermanos Tinoco Granados. En su lugar se construyó un edificio que se integró en estilo, distribución y ornamentación al construido por Ortiz. Los **cuartos superiores (4)** del Maroy, no muestran señas de alteraciones: son amplios y versátiles por lo que pudieron adaptarse a varios usos en su historia.



### USO ORIGINAL

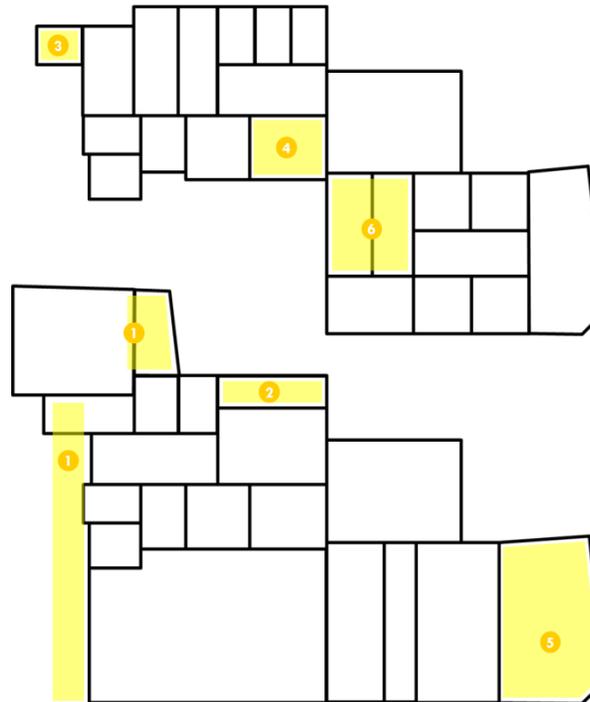
1. Cocina, pilas, cuartos de apoyo
2. Poca evidencia de cuartos sobre el salón
3. El espacio original de las oficinas de FJO
4. Cuartos del Maroy, amplios y versátiles

### 4. 20 Espacios Originales, Elaboración Propia

## CAMBIOS

El segundo piso de la casa es una reconstrucción idéntica a la original, destruida en el terremoto de San Casimiro en 1924. Aunque se hicieron varios cambios: Se convirtió el **jardín trasero (1)** en un salón, por el matrimonio de María Eugenia Jiménez de la Guardia, quien después, hizo cambios en el área sur del edificio: Se instaló una bóveda y otros espacios que ahogaron el **patio de luz (2)** que daba al salón principal. También se eliminó una **terraza abierta (4)** sobre el salón, con sus barandales se construyó parte de unos **cuartos (3)** sobre la servidumbre norte.

Las modificaciones se identifican fácilmente en la casa por el contraste entre los materiales originales respecto a los contemporáneos. No así en el Maroy, donde ambos niveles son de concreto. Sin embargo, algunos espacios internos han sido modificados para adaptarlos actividades específicas; por ejemplo el **salón de la esquina (5,6)**, con recubrimientos gruesos y chillones sobre los acabados originales del edificio. El piso también posee nuevo enchapado. La segunda planta conserva los suelos, la textura de las paredes, los marcos y molduras hasta en lo interno, por lo que representa mejor el lenguaje original del edificio.



## CAMBIOS

1. Modificaciones bloquean servidumbre
2. Jardín del salón ahogado por bodegas
3. Adición formada con piezas de la azotea
4. Azotea original sector sur
5. Locales modificados a lo interno
6. Aposentos intervenidos con instalaciones



4. 21 Modificaciones al Conjunto, Elaboración Propia

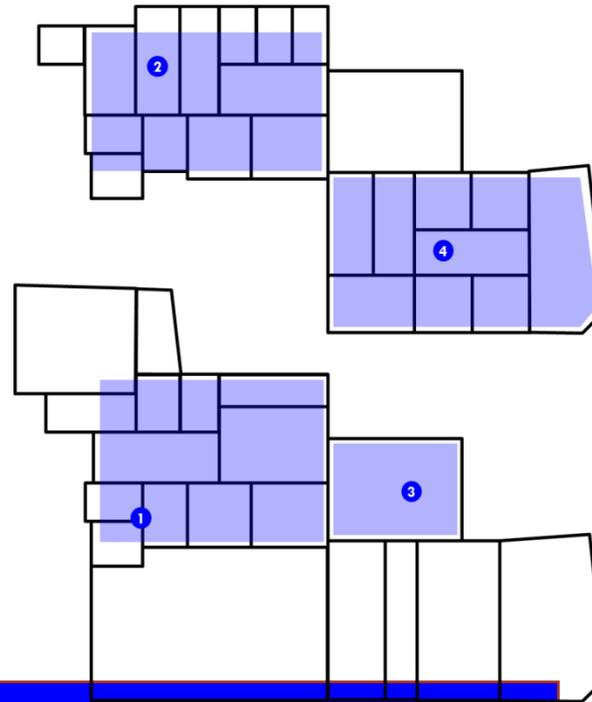
## MATERIALES

En cuanto a los materiales hay que considerar que la casa es de dos niveles. El primero fue edificado en **ladrillo confinado en concreto**, los paños de la fachada están repellados con mortero a base de cal, arena y cemento. La estructura es gruesa, más de 25cm de espesor. Los espacios frontales conservan los mosaicos originales, más de la galería hacia atrás son de concreto lujado. Las escaleras son de madera y las puertas también, con exquisitos **diseños orgánicos**.

La **parte superior de la casa (2)**, con estructura y cerramientos de madera, se distinguía por sus finos acabados de mano de obra, en panelería, marcos y molduras, pasamanos, propios de este tipo de mansión. Los entrepisos de la casa también son de madera, con listones de soporte a cada 50cm. Los techos de hierro con estructuras de madera.

El Maroy es más uniforme de piso a piso, ambos construidos en concreto, ambos más sobrios a nivel de detalles, conservan su integridad estructural y la mayoría de los detalles. La **parte superior (3)** es constante: paredes de concreto, todo el suelo de **mosaicos decorados**. Ventanería y puertas de hierro y madera, con cristalería distintiva. Los entrepisos de concreto con soportes gruesos cruzados a cada metro. Las cubiertas de hierro galvanizado con **estructura metálica**.

La parte inferior simplemente tiene menos divisiones, apuntaladas con pilares en la grilla estructural, de concreto. Tiene algunas modificaciones con materiales nuevos **(3)**, que al no tener valor serán removidas.



### MATERIALES

1. Abajo la casa es de ladrillos y concreto
2. Arriba la casa es de madera en su mayoría
3. El Maroy es de concreto, incluso divisiones
4. Divisiones en área trasera son de madera



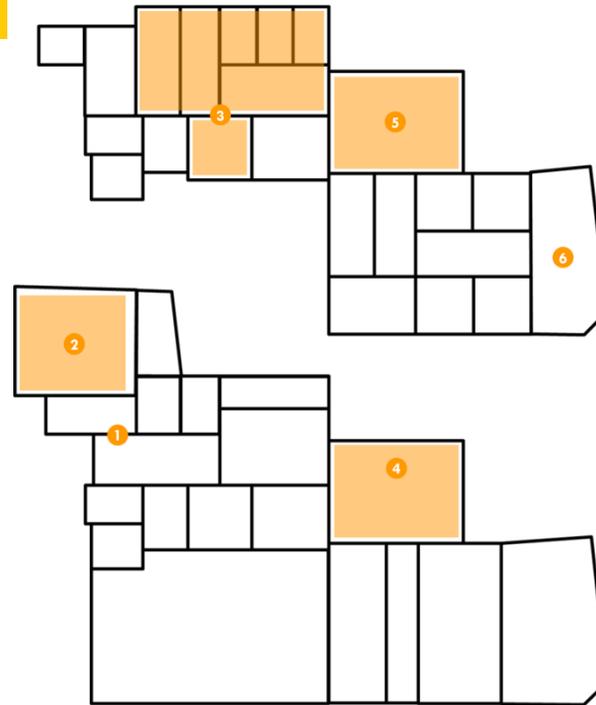
## DAÑOS

Los distintos materiales en los edificios llevaron a un deterioro diferente en cada caso, sin embargo el saqueo y remoción de superficies internas y externas por igual permitió el ingreso del agua, y aceleró el deterioro llevando a la deplorable situación actual.

El Maroy es uniforme por lo que los daños fueron más leves: las paredes de concreto soportaron el clima cuando robaron las láminas de techo. La humedad quedó empozada en el segundo piso (6). Se nota más deterioro en la **adición posterior (4, 5)** donde no se reconocen ni divisiones, ni recubrimientos, por lo que pudo haber sido destruida en su totalidad.

La casa tiene dos fases, la parte inferior (1) no sufrió tanto deterioro al ser pétreo (de ladrillos), el daño comienza en los cielos, derrumbados por el agua. La segunda planta posee tanto estructura como cerramientos de madera, por lo que recibió la mayor parte del deterioro, tanto humano como natural: el robo del techo dejó entrar la lluvia, lo que pudrió los hermosos pisos de madera, los paneles de las paredes internas, entre otras, dejando la estructura desnuda. Sin embargo, este cambio brinda flexibilidad para integrar espacios (dormitorios) antes muy pequeños para un uso público, lo cual es necesario.

Se hace un recordatorio de la intervención realizada en 2011 que restauró principalmente las fachadas y la estructura de cubiertas, dejando el interior libre de escombros. Esto, limita la intervención de este proyecto al trabajo interno. Ambas plantas conservan integridad estructural, más se recomienda un estudio especializado, por seguridad.



## DAÑOS

1. Poco deterioro en cuartos PB la casa.
2. Techo del Patio destruido
3. Peor daño, no hay paredes, solo estructura
4. Divisiones de madera, ausentes
5. Planta libre, mas no existen acabados
6. Cuerpo base del Maroy en mejor estado.



4. 23 Deterioro del Conjunto, Elaboración Propia.

## COMPOSICION: VOLUMETRIA Y ESPACIOS

Ningún otro espacio en la casa tiene tanto potencial y amplitud como el **salón principal (2)**. Lo que lo ubica como espacio protagónico, desde el cual fomentar la integración. La planta alta de la casa no posee espacios protagónicos al ser de menor tamaño y estar gravemente destruidos. Permite la iniciativa de extrudir la amplitud del salón principal.

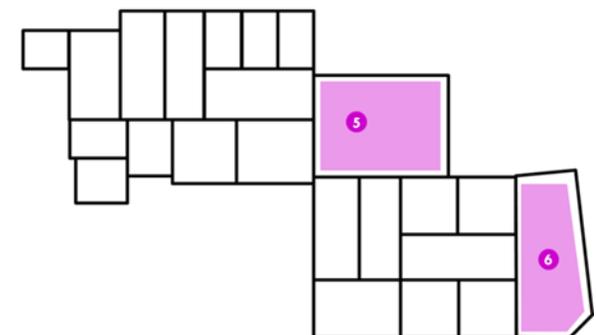
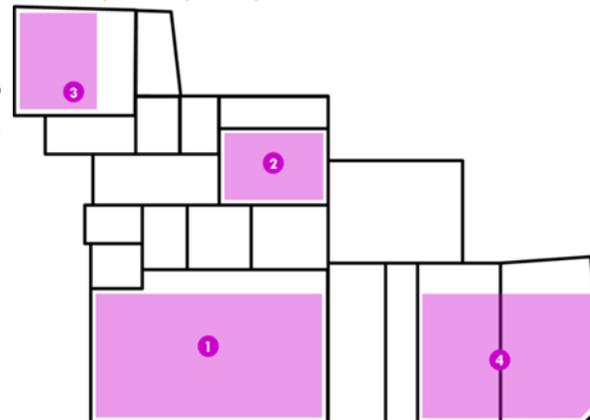
El **antejardín (1)** es el espacio más grande del conjunto, pero es externo, lo que lo habilita para actividades al aire libre, un componente urbano de apoyo a los parques cercanos.

El **patio posterior (3)** permite una utilización flexible, es un espacio no protagónico, que puede apoyar el conjunto como prevista para futuras ampliaciones, un vacío que desahogue a la casa desde atrás.

Las áreas del Maroy son muy diferentes de piso a piso, la planta baja cuenta con **espacios transversales (4)** en casi dos tercios de su área total. Eran locales comerciales amplios. Apoyados por una circulación posterior que los conecta, también prevista para baños. La planta alta cuenta con **espacios amplios (6)** en todo el perímetro y espacios diversos a lo interno. Una vez fueron oficinas, o espacios comerciales más privados. La adición posterior tiene divisiones en la parte baja, más el segundo piso está libre para ser modificado. (5)



4. 24 Espacios protagónicos del conjunto, Fuente Propia



4. 25 Composición, Volumetría y Espacios, Elaboración Propia

## VALORACION

Esta última etapa analiza las posibilidades que brinda el conjunto en su estado actual. Coincidentemente los principales tratamientos sugieren la integración de espacios pequeños para albergar nuevos usos.

(1) Los cuartos frontales son pequeños e independientes por lo que sugieren un **uso distinto** del resto del conjunto, una **intervención física mínima**.

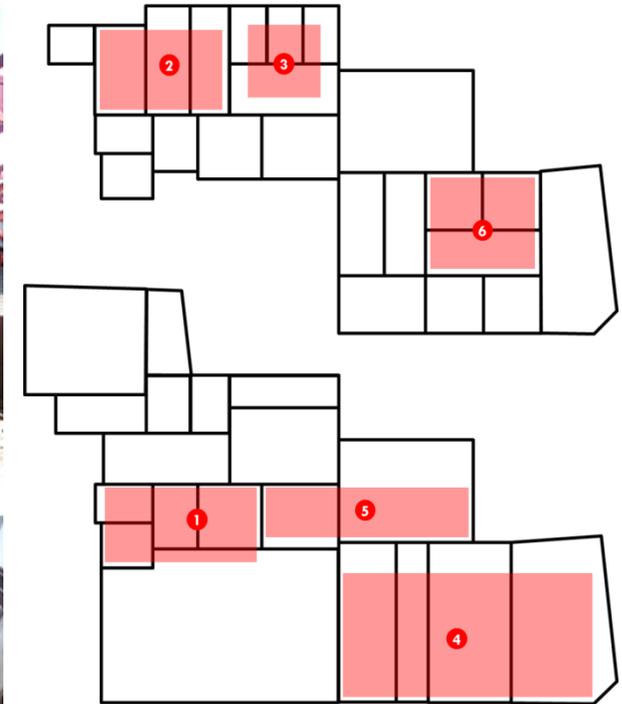
(2) La estructura desnuda de los cuartos superiores es ideal para el espacio más flexible que permita **recorridos** diferentes e interesantes

(3) Los **cuartos** sobre el salón principal bloquean su carácter de espacio protagónico, a la vez que **enferman** el edificio al haberle negado iluminación y ventilación desde atrás. Se pretende su **remoción** para exaltar el salón principal a una **doble altura**.

(4) Las plantas libres del Maroy invitan a la integración, mas su posición esquinera sugiere independencia funcional del conjunto total.

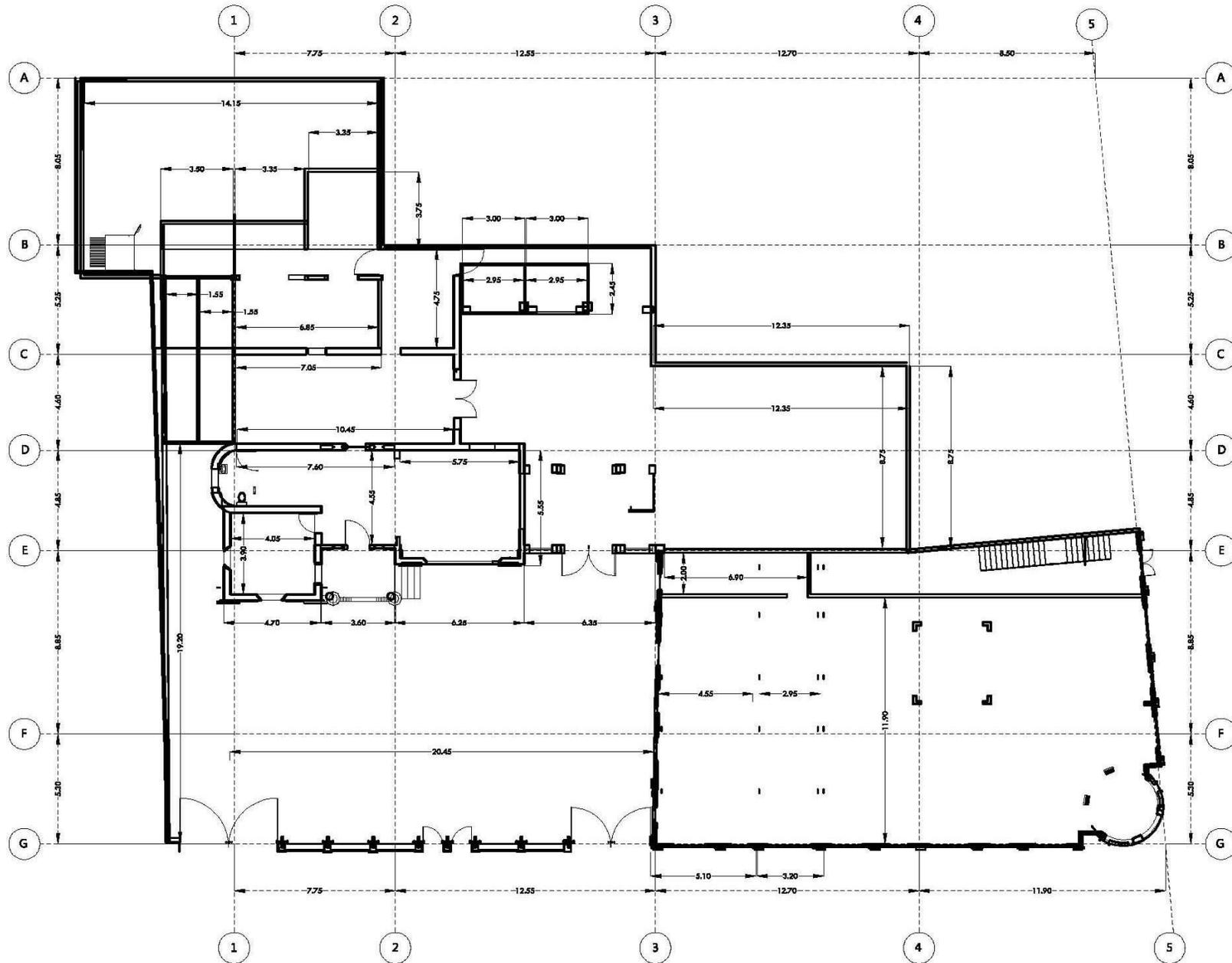
(5) La **adición posterior**, alterada y poco protagónica se presta idealmente para volver a integrar los dos edificios en un conjunto cohesivo. Y a la vez la utilización de **nueva arquitectura** que contraste con los edificios articulados.

(6) Los cuartos perimetrales del Maroy arriba, sugieren distribuir **desde el centro** para evitar mayores cambios, limpiando flujos confusos.



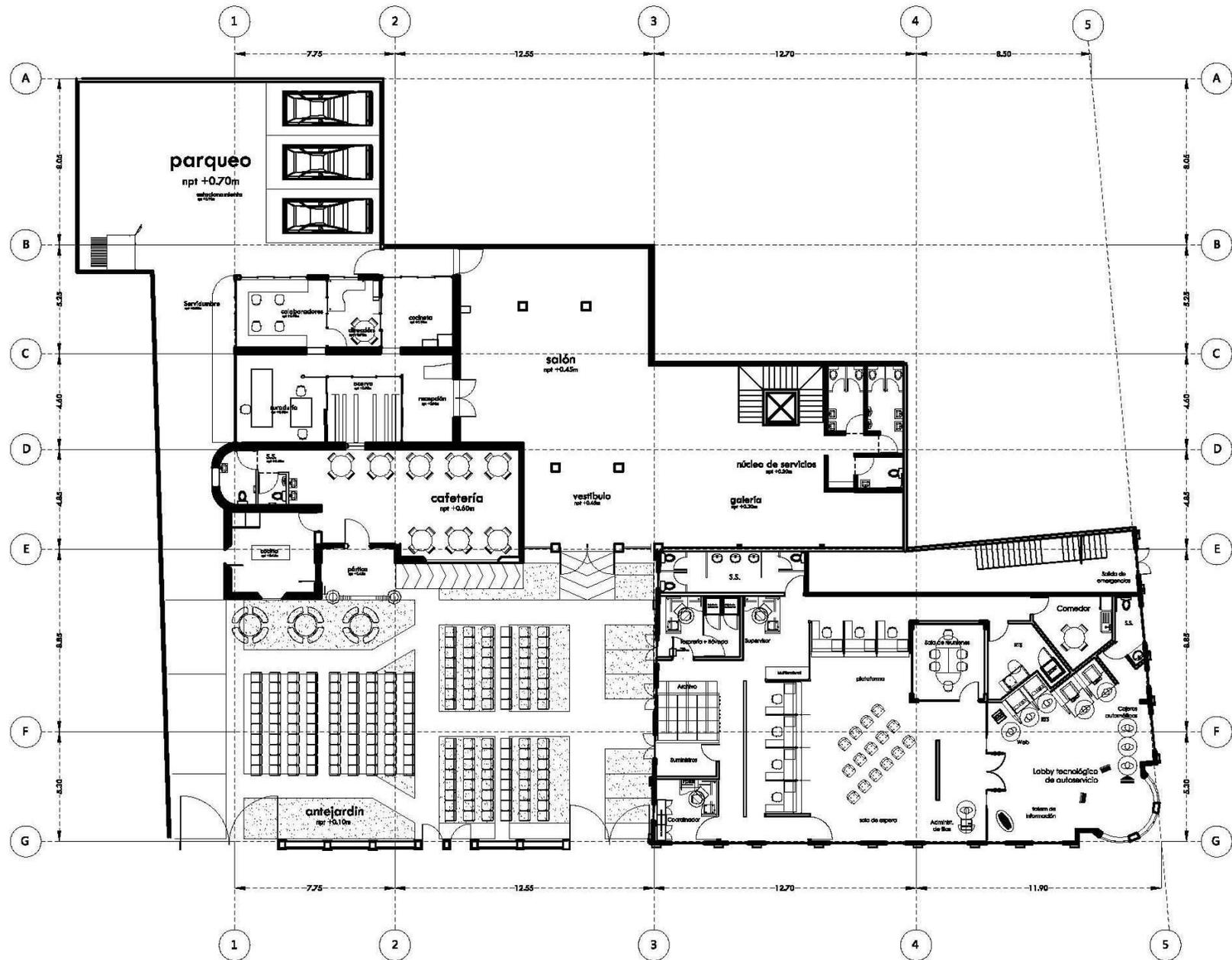
1. Recintos frontales para servicio
2. Unificación de cuartos como recorridos
3. Resaltar salón principal en dos alturas
4. integrar áreas para uso independiente
5. Integrar edificios con adición posterior
6. Espacio central articula de perímetro

### 4. 26 Valoración y Posibilidades de Integración, Elaboración Propia



Planta de distribución arquitectónica existente nivel 1.  
esc 1:250





Planta de distribución arquitectónica propuesta nivel 1.  
esc 1:250



# Cap.

# 5

## Propuesta

### TABLA DE CONTENIDO

Propuesta de gestión .....	117
Adaptación del conjunto: .....	119
Requisitos del administrador .....	119
Programa de necesidades .....	121
Esquema de relaciones.....	125
Relaciones zonificadas .....	126
Conceptualización .....	127
Propuesta arquitectónica.....	128
Plantas Arquitectónicas.....	129
Edificio Maroy: .....	133
Ubicación de luminarias.....	139
instalaciones MECANICAS .....	141





## 5. 2 Propuesta de Esquema de Gestión, elaboración propia

### Administrador

- Aporte de capital para financiar las obras
- Cumplir requerimientos del cartel de licitación con ayuda de la Municipalidad
- Cooperar con el ejecutor en el proceso de planeamiento y construcción
- Encargarse de la parte financiera y administrativa del sistema de cultura. Ya que requiere de políticas claras para la conservación de su carácter de sitio.

### EJECUTOR

- Cumplir con el cartel de licitación y sus especificaciones.
- Ejecutar la construcción de las obras de infraestructura pública y en un escenario ideal, con los proyectos que estructuran o solventan necesidades dentro del sitio pero que son de índole privada.

## PROPUESTA DE GESTIÓN

Los actores involucrados en la recuperación de áreas centrales pueden ser tanto públicos como privados, cada uno de ellos tiene fortalezas y limitaciones. Se ha comprobado que una de las más exitosas es la conformación de una **entidad pública privada** que combine las fortalezas de ambos grupos. Como lo expone Eduardo Rojas en su libro “Volver al centro”, que aborda los enfoques óptimos a nivel de gestión.

Este método aprovecha la capacidad ejecutora de los entes estatales, que poseen los mecanismos y la potestad para la ejecución de los proyectos, mientras se apoya de los inversionistas inmobiliarios (entes privados), para obtener los medios económicos necesarios. De esta forma se diseña un esquema de gestión que organiza los entes involucrados en la implementación del proyecto, de una forma clara y concisa. Además permite visualizar algunas responsabilidades para cada uno de los actores.

Municipalidad de San José.

- Establecería condiciones a nivel urbano, haciendo coherente el proyecto con los planes existentes, (regeneración urbana, PRUGAM, entre otros).
  - Supervisar el inicio y ejecución del plan.
  - Agilizar trámites y adaptaciones legales.
- Comité Vecinal en pro de los Usuarios (vecinos Estudiantes, turistas).
- Participación para realizar encuestas o grupos focales para integrar las necesidades de los estudiantes y turistas.

- Participar voluntariamente en el mejoramiento de la infraestructura pública, lo cual genera arraigo y sentido de pertenencia.

### **Administrativo**

El Banco Popular toma la iniciativa de administrar el Centro Cultural, ubicado en los edificios patrimoniales. Debido a que existe un interés previo y ya se ha generado una propuesta real dentro del Banco respecto a la temática de generar del conjunto Maroy de la Guardia un centro para las artes y la cultura josefina. Se recomienda un consenso entre las entidades presentes encargadas de velar por el patrimonio construido del país, con la intención de supervisar toda la operación e implementación de la propuesta de diseño. Específicamente, se cuenta con el ICOMOS, y el Centro de Patrimonio Histórico.

### **Coordinación de Instituciones Culturales**

Por otra parte se pretende la articulación de un Sistema de Cultura Local que promueva la integración de instituciones culturales cercanas, por ejemplo el Centro Nacional de Cultura, el Cine Variedades, la Alianza Francesa entre otros, con la intención de coordinar esfuerzos para mejorar la infraestructura y el fortalecer los servicios ofrecidos locales (o implementar servicios ausentes). Este sistema permitiría coordinar actividades en conjunto de manera que se pueda aprovechar al máximo los recursos de cada institución y a la vez fortalecer la apropiación prolongada de los espacios públicos del distrito.

### **USUARIOS**

Los estudiantes obtienen mucho material audiovisual en los museos de la zona. Además, la apertura de aulas y talleres del Centro Cultural, permiten desarrollar variadas prácticas artísticas, altamente recomendadas en el desarrollo de niños y jóvenes. Los habitantes reciben mejores espacios públicos que generan oportunidades de recreación y embellecen el contexto. El Centro Cultural brinda cursos de actividades productivas u oficios para generar ingresos a los habitantes. Los turistas ganarían mejores espacios públicos, lo cual reduce la inseguridad. La promoción de actividades culturales locales brindaría posibilidades recreativas y educativas a su vez, permitiría difundir el carácter y las virtudes del centro histórico por el mundo.

Se pueden formar grupos focales para la obtención de datos relevantes para la implementación de la propuesta urbana arquitectónica. De estos grupos se puede obtener una gran retroalimentación, pues interactúan con el contexto día a día, por lo cual experimentan las bondades y carencias de la zona.

encuestas o entrevistas a los turistas del distrito con la intención de evaluar la presencia, falta y la calidad de los servicios urbanos utilizados, además de una síntesis perceptiva, de imágenes, espacios y actividades memorables de su visita, para explorar esta perspectiva foránea, con la intención de mejorar los aspectos que definen el carácter singular del Centro Histórico Urbano.

## Adaptación del conjunto:

### Requisitos del administrador

Para el desarrollo del programa arquitectónico se realiza un estudio de las áreas disponibles en la Casa de Cultura Popular, con la intención de determinar las principales necesidades a resolver, y priorizar en que ámbitos se puede crecer. Se realizó una entrevista con la representante del Comité de Proyectos del Banco Popular, Raquel Pizarro, quien expresó directamente las necesidades del proyecto y facilitó la comprensión de la totalidad de usos a implementar.

Se toma en cuenta las áreas disponibles en la Casa de Cultura actual; las aulas y talleres para ensayos, los cuales se pretende diversificar en el proyecto así como adaptarlos a cursos específicos: aulas de capacitación, aulas infantiles, y aulas para ensayos escénicos.

Se desea la ampliación del espacio escénico actual, que albergue unos 200 usuarios y que permita actividades como proyecciones, conferencias y expresiones corporales (danza o teatro).

Se pretende también contar con un espacio que permita el adecuado archivo de videos, producciones multimedia y un registro de cada una de las actividades del centro de las artes y creaciones audiovisuales y de otros centros y artistas puestas a disposición del público en general.

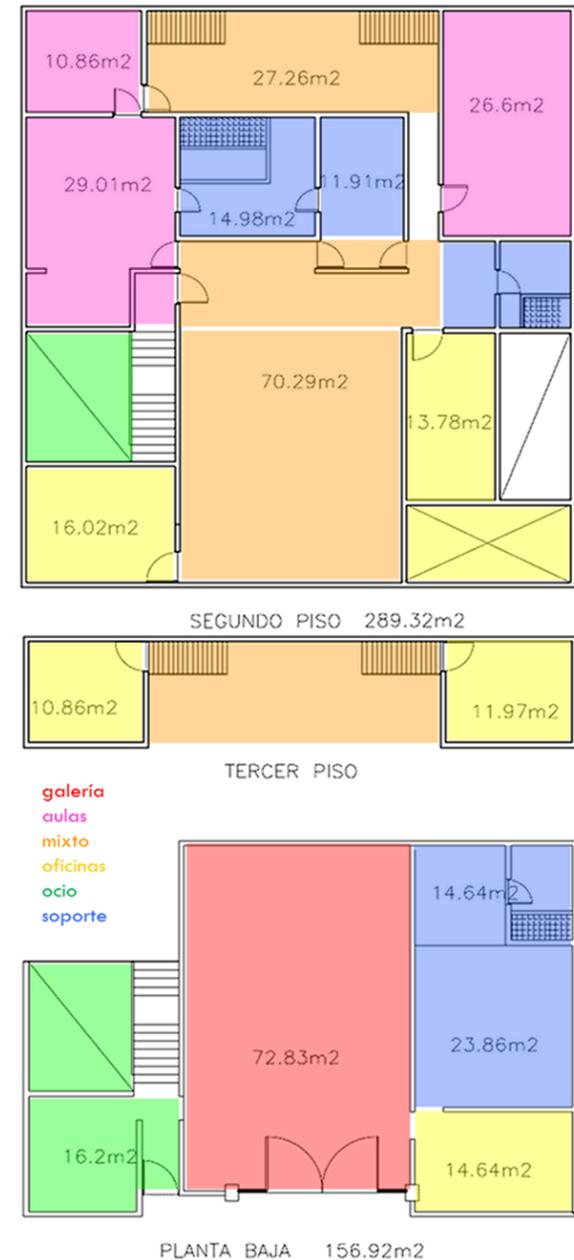
Se requiere de un espacio expositivo permanente para la colección de arte y antigüedades que tiene el Banco Popular, una galería para exponer las piezas con un guión museográfico definido, así como espacios adecuados para su almacenaje y mantenimiento.

Como un requisito extra, una vez se hubo valorado el tamaño del conjunto, se identificó un excedente de área, por lo que el Comité se decidió por incluir un uso extra que articulara el conjunto con la actividad primaria del Banco, la financiera; mediante estudios de factibilidad justificaron la presencia en la zona de una sucursal de carácter exclusivo, basándose en la presencia del conjunto histórico. Sin embargo finalmente se solucionó al optar por una sucursal más inclusiva que captara un mayor público.

El diseño de la oficina bancaria sería supervisado de cerca por el equipo de diseño del Banco Popular, debido a la rigidez de los requisitos de seguridad, así que se siguieron las sugerencias a manera de receta para el diseño de esta sección del conjunto, que se verá más adelante.

#### CASA DE CULTURA POPULAR (Áreas)

Galería	72.83m <sup>2</sup>	Oficinas	52.63m <sup>2</sup>
Aulas	66.47m <sup>2</sup>	Ocio	36.2m <sup>2</sup>
Mixto	97.55m <sup>2</sup>	Soporte	65.39m <sup>2</sup>



### 5. 3 Áreas de la Casa de Cultura Popular, elaboración propia

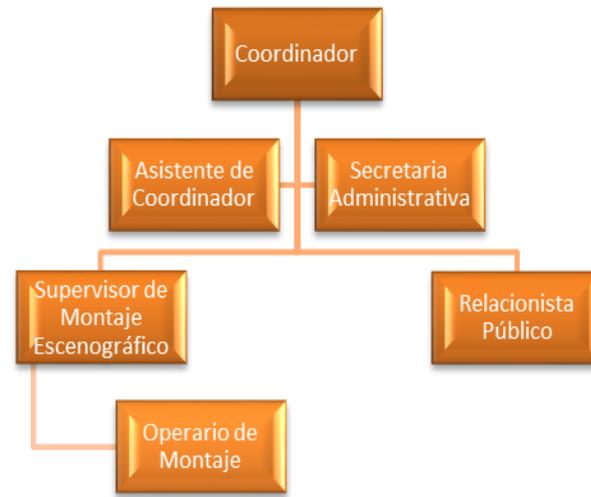
La entrevista determinó los principales puestos a tomar en cuenta a la hora de organizar el centro para las artes, entre ellos un coordinador o director del centro, quien tendría un asistente personal o secretaria administrativa. Se contrataría un relacionista público que se encargue de las funciones de difusión y proyección del centro en medios de comunicación.

Habría un área dedicada al montaje escenográfico compuesta por al menos dos empleados, máximo tres; uno o dos operarios y un supervisor, que se encarguen del manejo de las obras del centro, su adecuado montaje, organización, así como su almacenamiento y mantenimiento.

Por último se contrataría a un museógrafo quien realice tareas de suma importancia para el centro cultural, ya que coronaría los procesos de investigación desde el archivo del Banco Popular con instituciones como la Biblioteca Nacional y los principales medios escritos del país.

Tendría una tarea específica de organizar búsquedas de antigüedades o reliquias del tema bancario, artefactos antiguos que representaran períodos históricos en el ámbito del quehacer financiero y bancario del país. Esta búsqueda se llevaría a cabo en diversas sedes del Banco Popular a lo largo del territorio nacional.

Además, sería el encargado de coordinar el guion museográfico de las exposiciones del centro, las permanentes y las itinerantes.



#### 5. 4 Personal para el Centro Cultural, Jerarquía y Funciones, fuente: Estudio de factibilidad, Banco Popular.

Coordinador y asistente	Coordinar actividades del Centro Cultural, organizar difusión
Secretaria Administrativa	Documentación y Archivo
Relacionista Público	Se encarga de la proyección del centro
Supervisor de Montaje Escenográficos	Se encarga del mantenimiento físico del edificio, de acuerdo a la ley de Patrimonio cultural y coordinación de montajes de exposiciones.
Operario de Montaje	Persona encargada del montaje y desmontaje de las exposiciones y de los montajes escenográficos y de arreglos y mejoras a la edificación.
Museógrafo	Coordinar investigación en Archivo de Banco Popular. Coordinar investigación en Biblioteca Nacional y principales periódicos del país. Organizar búsquedas de objetos históricos bancarios en sedes del Banco Popular. Organización del guion museístico, y exposiciones.

## Programa de necesidades

Para darle una adecuada utilización a las instalaciones del proyecto se debe tener en cuenta los requerimientos actuales de los clientes, además de las necesidades de los usuarios que habiten los espacios del conjunto una vez se les hayan dado un nuevo uso.

El próximo paso del diseño será el de confeccionar un programa arquitectónico que recopile y clasifique todas las actividades posibles planteadas para el funcionamiento del complejo cultural, y las desglose con relación a una serie de aspectos que las describan espacialmente con la intención de caracterizar los espacios en los que se llevarán a cabo. Las características incluyen, el tipo y la cantidad de usuarios, los requerimientos espaciales, técnicos, el tipo de mobiliario requerido, y finalmente se hace un recuento del área requerida para cada espacio.

En este apartado se realiza además un programa un poco más detallado para enlistar características específicas, como por ejemplo las dimensiones del mobiliario requerido, los acabados de los espacios, el tipo de accesibilidad, iluminación y ventilación, para así dar una idea más cercana de las propiedades específicas de cada caso.

	UNIDAD	ESPACIOS	USUARIOS		MOBILIARIO
			TIPO	No	
AULAS Y TALLER	Artes Plásticas	Salón, Pilas, tarima,	Alumnos y Profesor	20	Libro, caballetes bancos, pizarra
	Orquesta Teatro y Música	grabación Pista, Vesti	Alumnos y Profesor	10	Gabinets de Repertorio e Instru
	Mediateca	Registro	Alumnos y Personal	10	tas de Lectura y computo, estantes
	Otras Clases	Aulas	Alumnos y Profesor	20	Pizarra, Escritorio, pupitres
ADMINISTRATIVO	Serv. Sanit.	H y M	Público en General	8	Losa sanitaria, lavamanos,
	Oficinas	Oficinas	Director y Secretaria	3	Escritorios y sillas de
		Recepción	Relaciones Publicas	1	Estanterías y archivadores
		Sala de espera	Montaje y asistente	2	
	Sala de Reuniones	Salón	Personal e Invitados	10	Mesa de reuniones, sillas, proyectó
EXHIBICION	Cocineta	cocineta y mesa	Personal	10	mueble fijo, mesa, sillas
	Serv. Sanit.	Cuarto de baño	Personal	1	Losa sanitaria, lavamanos,
	Información	Cubículo o Kiosco	Publico, Secretaria	1	Escritorio, Archivos, Salita
	Galerías	Permanente	Público en General	-	Móviles, pedestales, bancas de di
COMERCIO		Temporal		-	
	Auditorio	Vestíbulo	Público en General	-	Asientos sillones
		Salón		200	Butacas
	Serv. Sanit.	H y M	Público en General	10	Losa sanitaria, lavamanos,
ACCESOS Y MANTENIM	Cafetería	Cocina y alacena	Vendedores	4	Estanterías, islas Bodega, mostrador
		Salón	Público en General	25	Mesas sillas sillones
	Tienda	Ventas bodega	Público en General	10	Estanterías, Mostrador
MANTENIM	Circulaciones	Pasillos, Transic.	Público en General	-	No
	Circ. Vertical	Escalera, elevad.	Público en General	-	No
	Jardín		Público en General	-	Bancas
	Parqueos		Público en General	10	Topes
MANTENIM	Taller	Área de Trabajo	Personal Calificado	2	Mesas de Trabajo, Gabinets,
	Bodega	Almacenaje	Personal Calificado	2	Gabinets, Estantes
	C. Maquinas		Personal calificado	1	Bomba de Agua, Planta Eléctrica

### 5. 5 Programa Arquitectónico de Necesidades para el Conjunto, elaboración propia.

EQUIPO, REQ TECNICOS	REQ ESPACIALES	SERVICIOS	UBICACIÓN/ÁREA M2
de Iluminación (reflectores) y proy	Cerámico, Iluminación Natural Y Artificial Control	Clases De Pintura y Dibujo	Publico
Iluminación Especial, Equipo de Sonid	impacto, Barras Estiramiento, Pared de Espejos, ai	Clases de Danza, Música y Teatro	Publico
efonía e Internet, Equipo Audiovis	Control de Humedad, de Iluminación y Ventilación	es Audiovisuales, Centro de Document	Publico
Previstas Equipo Audiovisual	Piso Cerámico, Iluminación Natural Y Artificial	Clases o charlas ordinarias	Publico
iluminación y Ventilación	Pisos y Paredes Enchapadas, Pisos Antideslizantes	Necesidades Fisiológicas	Publico
Iluminación, Telefonía e Internet	ventilación, ubicada con privacidad, en un extremo	Administración del Centro Cultural	Privado
Equipo de Computo			
con Telefonía e Internet, Equipo Au	Iluminación Artificial, Prevista de Audiovisuales	conferencias y Reuniones Administrativ	Privado
iluminación y Ventilación	impermeables, antiadherentes, drenajes, ventilación n	Consumo de alimentos	Privado
iluminación y Ventilación	Pisos y Paredes Enchapadas, Pisos Antideslizantes	Necesidades Fisiológicas	Privado
Iluminación, Telefonía e Internet	Ubicación estratégica	Recepción y consulta de Información	
ma Audiovisual, control de ilumin	Control de Ventilación, Iluminación, Humedad	Exhibición de obras de arte	Publico
iluminación y Ventilación		Eventos sociales	Publico
les de Iluminación y Sonido, refle	12%, antideslizante, control de iluminación, aislam	presentación de actividades culturale	Publico
iluminación y Ventilación			Publico
Cocina Congeladores.	cción Especial, HIGIENE, sobres sépticos, suelos antic	Preparación de Alimentos	Privado
Iluminación	Iluminación, Telefonía e Internet	Venta alimentos	Publico
iluminación Emergencia	De acuerdo al Espacio	Venta Productos Boletería	Publico
iluminación Emergencia	De acuerdo al Espacio	circulación	Publico
Iluminación especial		circulación	Publico
Iluminación especial		Esparcimiento y Recreación	Publico
Sistema Contra Incendios	Piso de Concreto Lujado	Estacionamiento de Vehículos	Publico
Sistema Contra Incendios	Piso de Concreto Lujado	Mantenimiento, Trabajos Especiales	Privado
Tableros Eléctricos	Piso de Concreto Lujado	Almacenaje de Bienes	Privado
		Control De Sistemas	Privado

	necesidad	cantidad usuarios	tipo de usuarios,	frecuencia de uso	mobiliario	dimensiones (L*A*H)			cantidad	Area Muebles m2	equipo	dimensiones (L*A*H)			cantidad	publico o privado	Ventilación N, A o Iluminación N, A c			
						L	A	H				L	A	H						
aulas y talleres	Plásticas	clases y exposicion	20	alumnos	4	caballetes	0.5	0.5	2	20	5			Plásticas	4	2	P	N	2	
	Dz Tt y Ms	clases y ensayos	20	alumnos	3									Dz Tt y Ms	1		P	N	2	
	Mediateca	consulta y estudio	10	alumnos	4	estanteria			0.6	2				Mediateca	4	1	P	A	A	
	Clases	oir charlas varias	20	alumnos	5	mesas	1.2	0.6	0.8	10	7.2			Clases	4	3	P	N	2	
	SS	fisiológicas	8	alumnos	3	inod, lavam	0.7	0.4	0.9	8	2.24			SS	3	1	P	N	2	
oficinas	Oficinas	manejo del centro	5	direccion	5	escritorios	1.5	0.8	0.8	5	6			Oficinas	3	3	X	2	2	
	Sala Reunion	oficiar reuniones	10	personal	1	mesa, sillas		1.8	0.8	1	0			Sala reunion	3	1	X	2	2	
	Comedor	ingesta alimentos	8	personal	1	mueble fijo			0.6	2	1	0		Comedor	3	1	X	N	2	
	SS	fisiologicas	2	personal	2	inod, lavam	0.7	0.4	0.9	2	0.56			SS	3	1	X	N	2	
exposición	Permanente	exposicion	20	general	2	pedestales	0.3	0.3	1	20	1.8			Permanente	5	1	P	N	2	
	Temporal	expos y eventos		general	4	paneles	1	0.2	2		0			Temporal	5	1	P	N	2	
	Salón	varias actividades	200	general	3	butacas	0.6	0.6	1	200	72			Salón	6	1	P	2	A	
	Escenario	presentaciones	15	artistas	4						0			Escenario	5	1	X	2	A	
	SS	fisiologicas	10	general	2	inod, lavam	0.7	0.4	0.9	10	2.8			SS	3	2	P	N	2	
comercio	Cocina	preparar comidas	4	vendedores	5	set cocina			0.6	2	1	0		Cocina	4	1	X	2	2	
	Salón	ingesta alimentos	32	general	4	mesas	1	1	0.8	8	8			Salón	4	1	P	N	2	
	Tienda	venta productos	10	general	2	estanterias	4	0.5	1		0			Tienda	3	1	P	2	2	
circulaciones	Circulac	desplazarse		general	5						0			Circulac				P	N	2
	Circ. Vertical	cambair de piso		general	5						0			Circ. Vertical				P	N	2
	Jardín	esparcimiento		general	3						0			Jardín	1		P	N	N	
	Parqueos	estacionar	10	general	5		3	2.4	2		0			Parqueos	3	1		N	N	
apoyo	Taller	mantenimiento	2	personal	3	mesas trab			0.6	0.8		0		Taller	3	1	X	N	2	
	Bodega	almacenaje	2	personal	1	estanterias			0.6	2		0		Bodega	3	1	X	N	A	
	C. Maquinas	control sistemas	2	personal	1	maquinas						0		C. Maquinas	3	1	X	N	A	

### 5. 6Programa Técnico de Necesidades Arquitectónicas, Elaboración propia.



## ESQUEMA DE RELACIONES

Una vez se establece el nivel de relación entre los espacios se procede a organizar el conjunto espacialmente. Este análisis permite tener una idea de la proporción de área de los espacios del conjunto, así como la relación espacial que tendrán con los demás espacios.

Cada una de estas etapas conlleva un proceso de ajuste y corrección de datos, con lo cual el diseño se refina poco a poco. El paso siguiente consiste en adaptar los espacios del diagrama de relaciones, asignándolos a cada uno de los espacios disponibles en el edificio patrimonial

Se comienza con tres usos primarios: entre las actividades de la Casa de Cultura, y se distingue la zona de exposiciones permanentes como de carácter muy distinto, por lo que se establece el uso original de Museo de la Ciudad, que permita la exposición de las piezas históricas en la colección del Banco y a su vez rinda homenaje al conjunto histórico, haciendo una reseña de el desarrollo de la ciudad de San José.



5. 8 Esquema de usos primarios, relacionados

## RELACIONES ZONIFICADAS

El Centro Cultural plantea ampliar las posibilidades de la Casa de Cultura Popular, en la cual existe un espacio de galería temporal y un amplio espacio multiuso que se presta para presentaciones de música, teatro, así como conferencias. Además posee aulas para ofrecer cursos en varias disciplinas artísticas y oficinas para el personal del Centro.

El programa arquitectónico parte de estas premisas y aplica los demás requerimientos específicos de la Junta del Banco, como una galería permanente para la colección de arte costarricense y bienes históricos del Banco.

Mediante este proceso se definen la relación que existe entre los espacios de la oficina bancaria, el último paso es ubicarlos dentro de la edificación patrimonial. No sin antes decidir su ubicación.

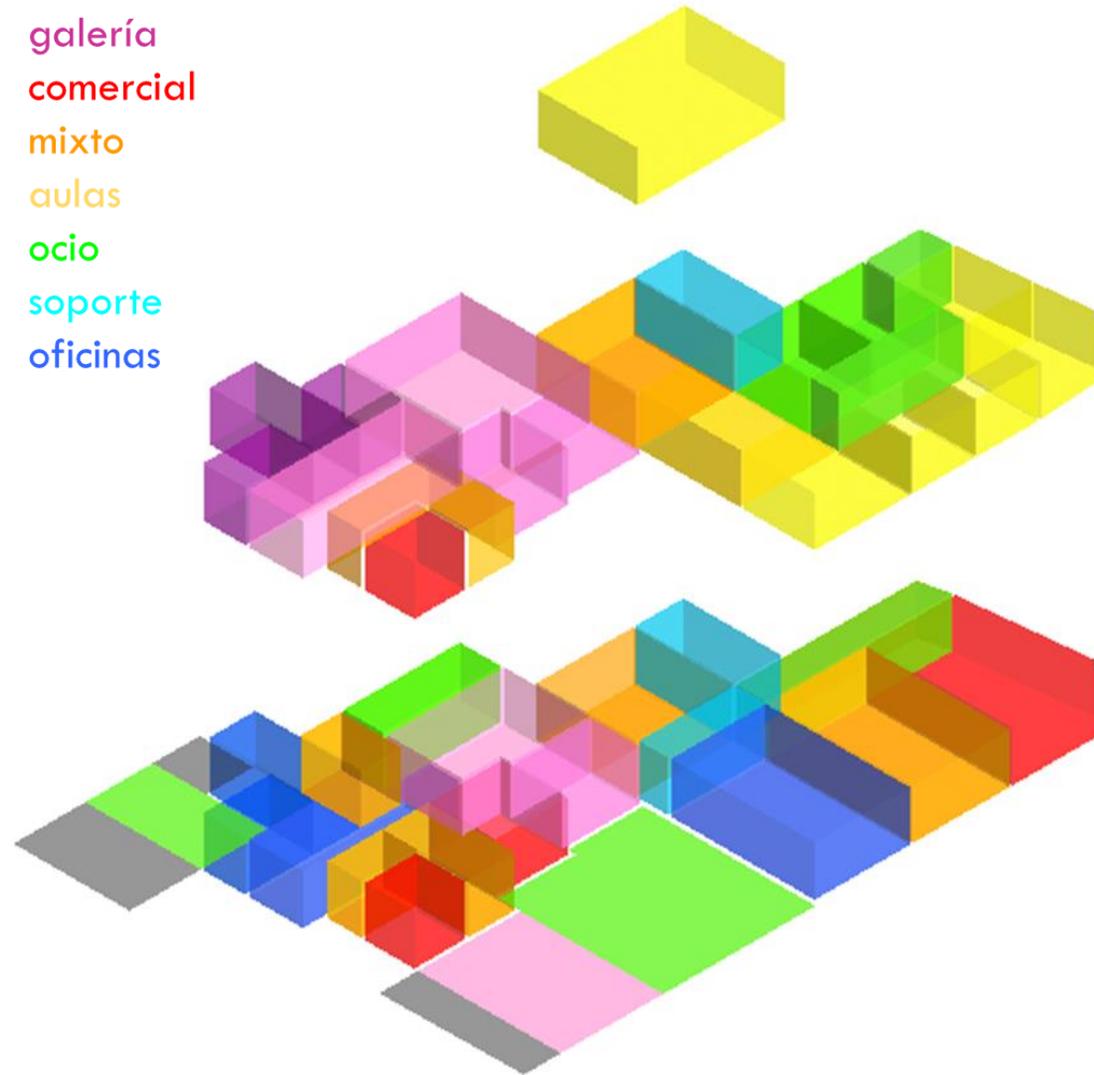
Se escoge para ubicar la sucursal bancaria en la parte inferior del edificio Maroy por las siguientes razones.

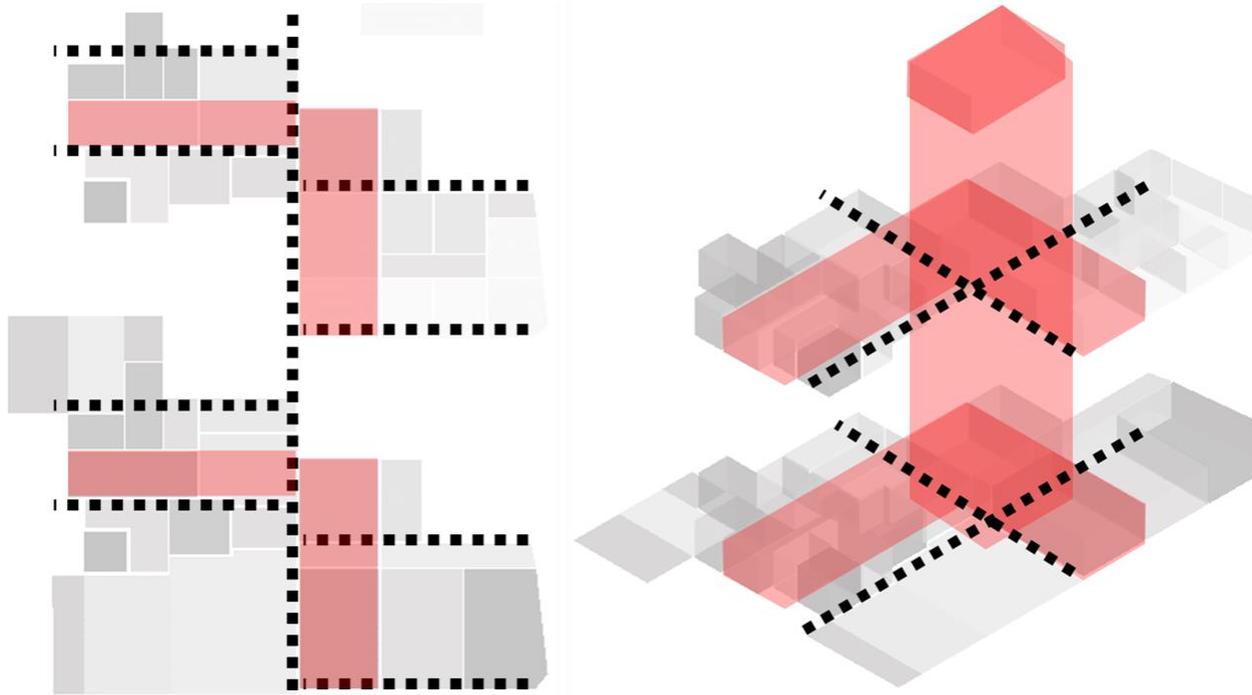
- La accesibilidad por estar a nivel de suelo.
- Su exposición por ubicarse en plena intersección entre calle 5 y avenida primera
- La independencia de funciones respecto al conjunto cultural.
- La flexibilidad del espacio abierto interno.

La amplitud de la zona restante permite jugar libremente a la hora de realizar distribuciones. De otro lado, el comportamiento modular de la oficina bancaria permite “jugar” con las piezas a manera de

bloques de construcción. De esta forma se experimenta con varias distribuciones y mediante la depuración de los conflictos que aparecen se puede llegar a un diseño ideal, basado en funciones reales, adaptado a la infraestructura patrimonial.

galería  
comercial  
mixto  
aulas  
ocio  
soporte  
oficinas





5. 10 Detalle de conceptualización, tanto en planta como verticalmente los espacios conectores amalgaman el conjunto

## Conceptualización

El conjunto se presenta como un ente dual: se compone de dos edificios, en dos momentos históricos, con dos usos originales, posee dos niveles, entre otras.

El objetivo del presente proyecto de investigación es el de adaptar la infraestructura a un complejo multifuncional de cultura, por lo que entran en juego una variedad de actividades que vienen a aprovechar los múltiples aposentos del conjunto edilicio. Sin embargo, los requisitos específicos de los espacios generan conflictos, por ello se recurre a generosos espacios de transición, flexibles, para organizar actividades diversas, y que soporten los momentos de ocio de los estudiantes del centro.

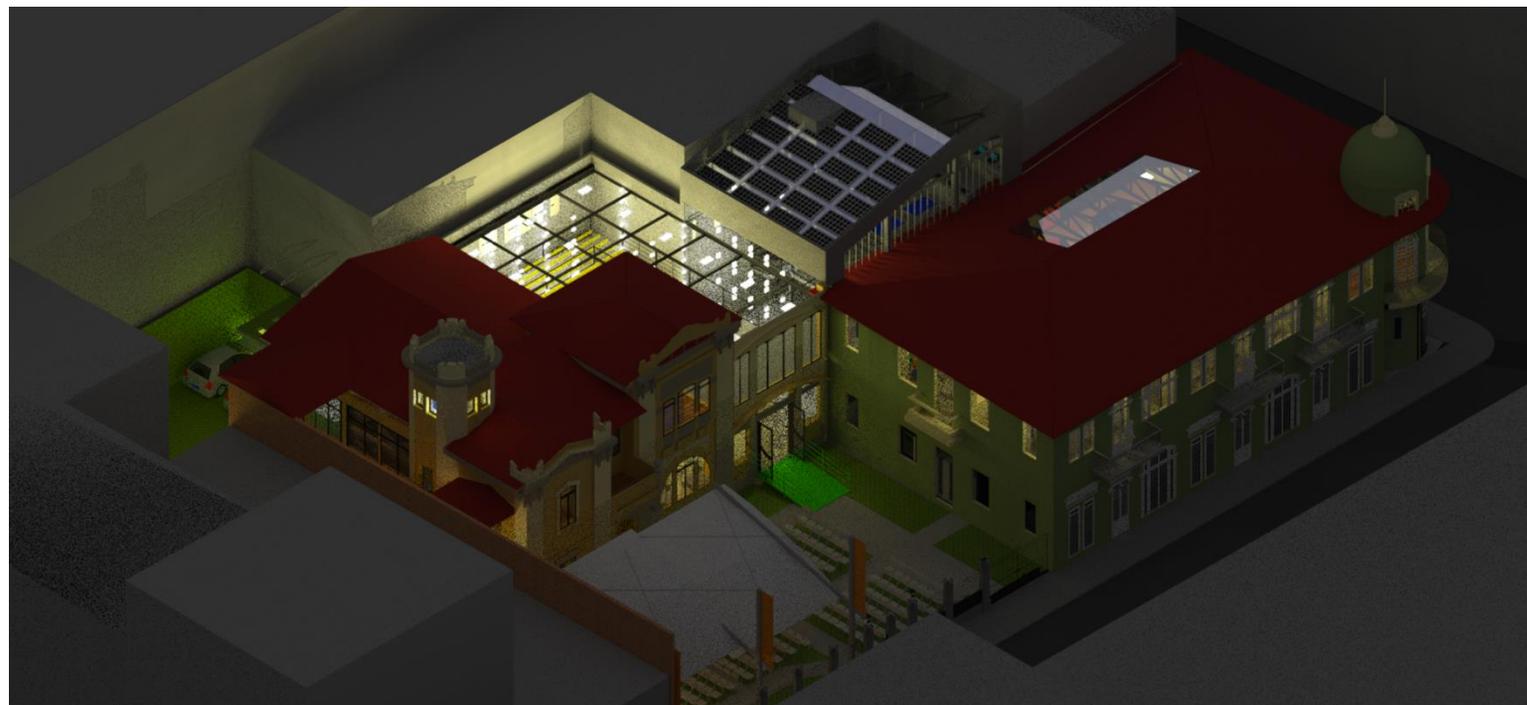
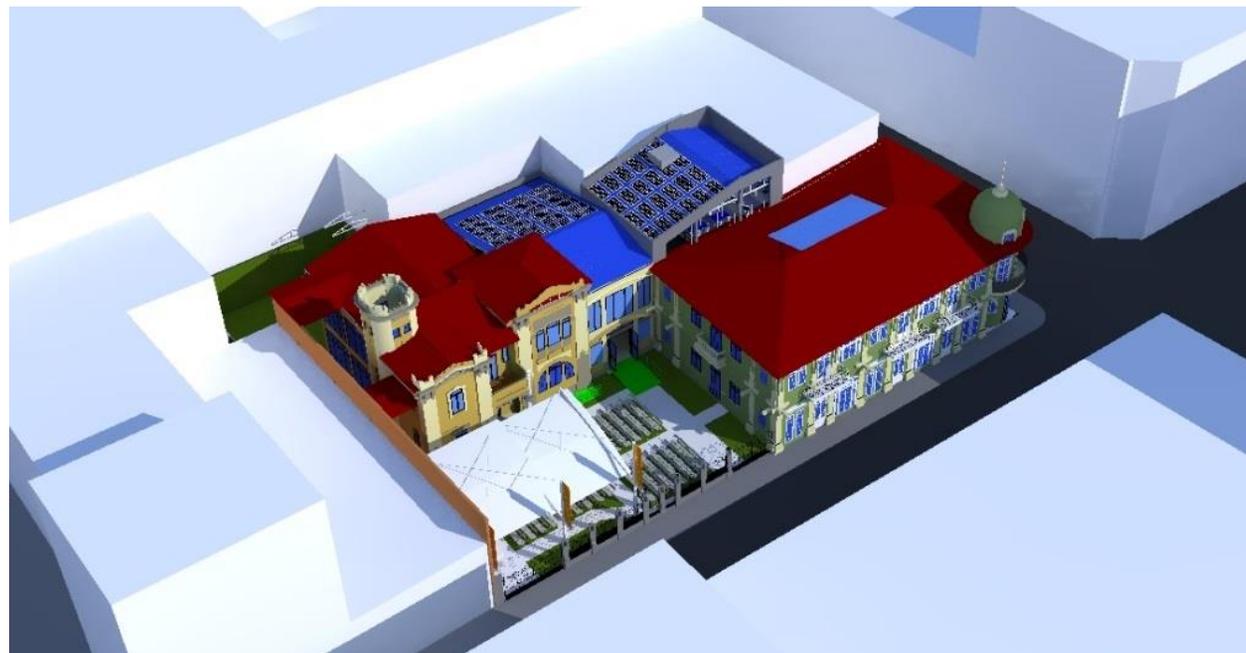
El concepto que rige el conjunto es el de Integración, por medio de estos espacios.

Con la intervención se pretende suturar o coser el conjunto fracturado mediante intervenciones puntuales en el espacio, que permiten la correcta separación de actividades incompatibles, así como el disfrute del conjunto integrado.

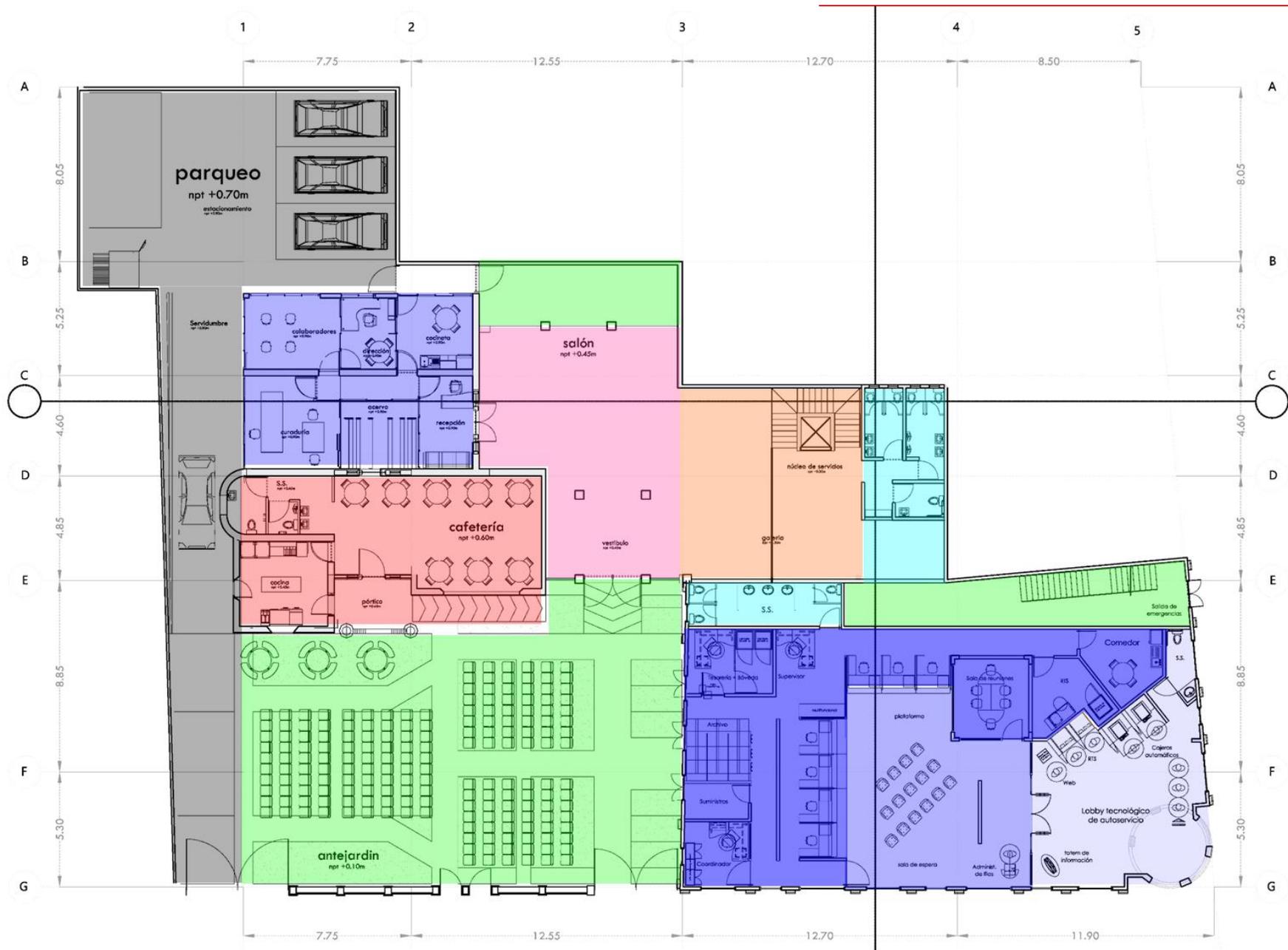
La propuesta se dividirá en sectores, para los que se hará una presentación detallada en cada caso.

## Propuesta arquitectónica

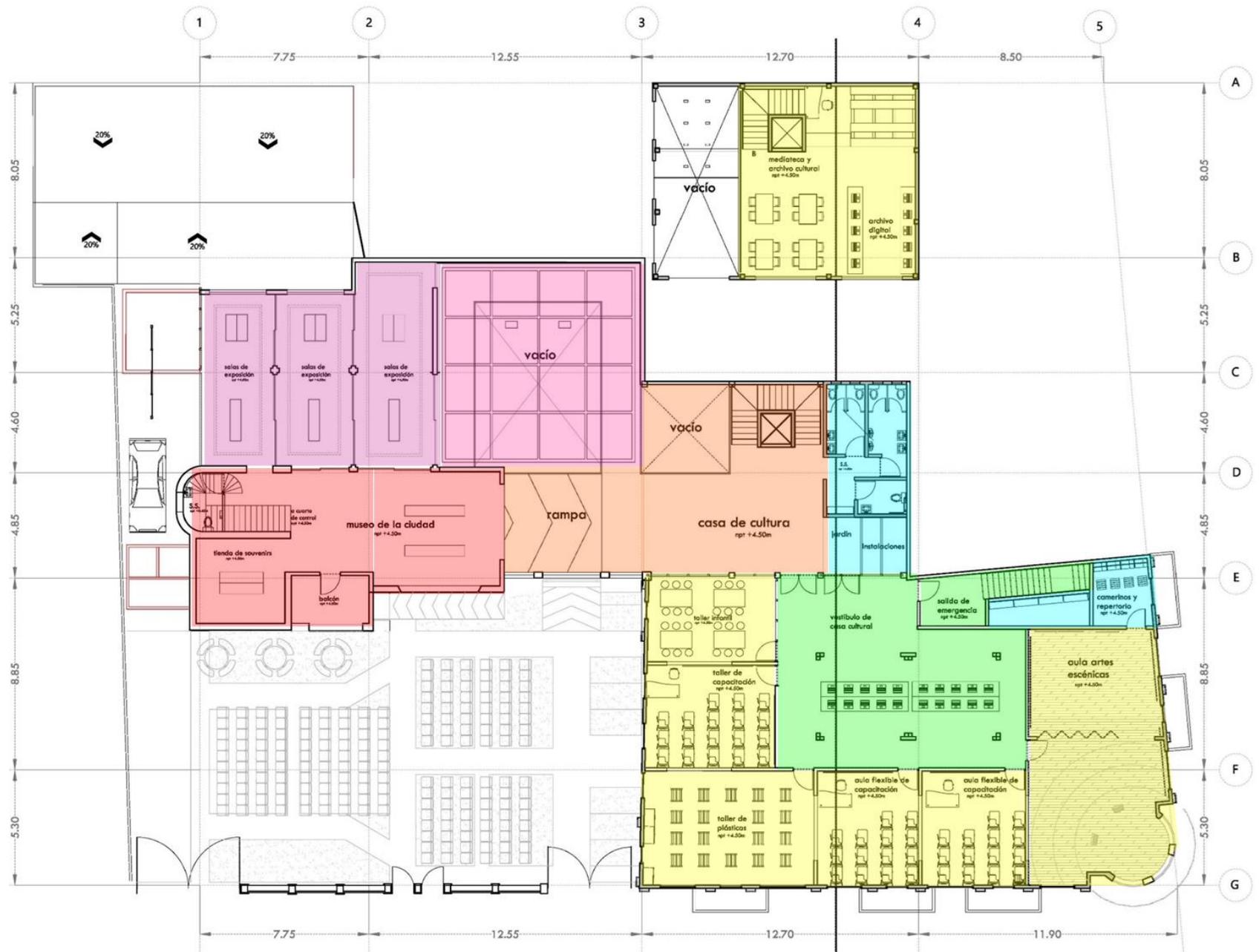
El siguiente apartado cubre las especificaciones para la generación de una propuesta arquitectónica de adaptación del conjunto patrimonial, comprendido por el edificio Maroy y la casa Jiménez de la Guardia, con el propósito de relevar las funciones actuales de la Casa de Cultura del Banco Popular, ubicada en Barrio Escalante.



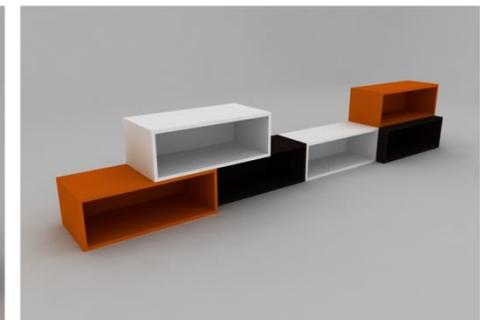
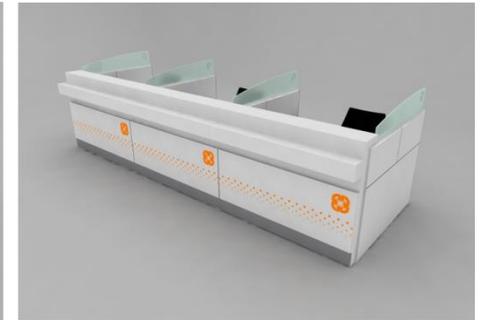
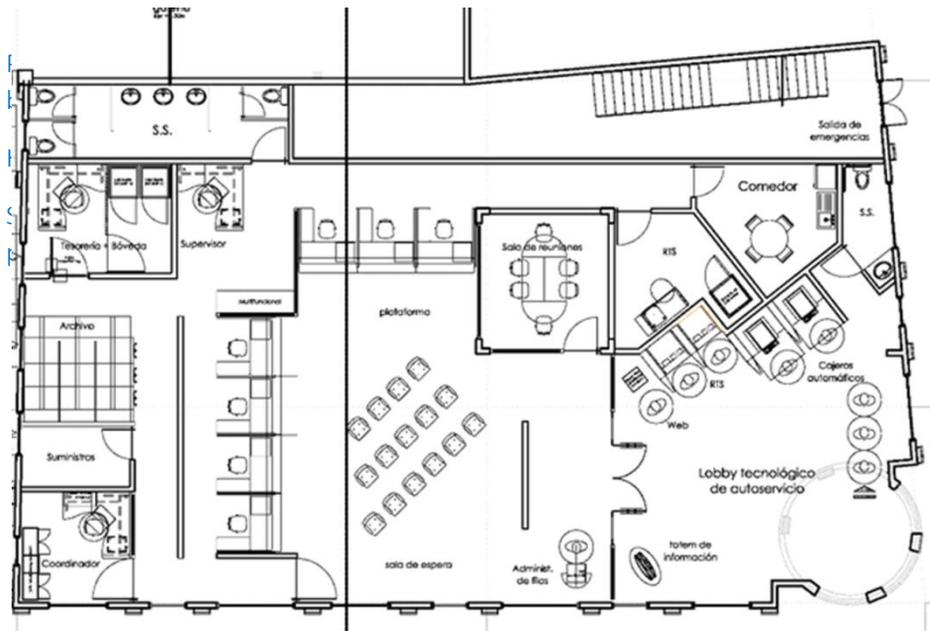
5. 11 Vistas Del Conjunto Arriba Diurna; Abajo Nocturna.



5. 12 planta distribución. Planta 1.



5. 13 planta de distribución. Planta 2.





**EDIFICIO MAROY:**

Aula flexible de artes escénicas, amplia y versátil, ventilada e iluminada naturalmente en fachadas sur y oeste, posee varios accesos además de un cuarto de servicio adaptado para camerinos con dos servicios sanitarios. Posee una prevista de división corrediza que la atraviesa transversalmente. También cuenta con un espacio focal cilíndrico que da al balcón de la intersección entre avenida 1 y calle 5.



Vista de la parte central del edificio Maroy en su segunda planta, originalmente una sección de cuartos repetitivos, la estructura se limpia un poco para revelar vanos originales en forma de arcos, que enmarcan la zona de convivencia y esparcimiento de los estudiantes de la casa cultural. Coronada con un tragaluz el que permite iluminar cenitalmente, el espacio central que una vez estuvo a oscuras, compartimentado.



5.16 render área común, elaboración propia



Entre el Maroy y la casa se debe **articular** el espacio a manera de **vestíbulo** permitiendo **distribuir** los flujos de usuarios hacia las distintas áreas del conjunto.

De este modo se facilitan espacios abiertos a manera de **galerías de exposición**, espacios amplios y flexibles, para recorrer libremente, ofrecer exposiciones itinerantes u organizar **actividades puntuales** del conjunto.



Los cuartos frontales de la Casa, por su **tamaño limitado** y **jerarquía secundaria** además de privacidad e independencia funcional respecto al resto del conjunto se utilizan para ubicar un pequeño salón para expendio de alimentos discretos, a manera de **cafetería**. Sirviendo dichos cuartos como área de mesas y cocina respectivamente, también se considera ubicar mesas al aire libre frente a la fachada principal de la casa.

### 5. 17 render anfiteatro, elaboración propia

al costado norte de la casa hay una circulación que conecta el patio trasero de la casa con el antejardín al frente, pero esta dividida por espacios modificados, angostos. Una vez retirada las paredes para liberar la fachada norte de la casa se aprecian los recintos internos de la casa, de carácter privado, ideales para el sector administrativo del centro cultural.

La relación con el patio trasero es importante porque permite una zona de parqueos para los funcionarios, y acceso privado de materiales e insumos de montaje, así como piezas del museo en un entorno privado que no interrumpe al público, además sirve de espacio de esparcimiento para los funcionarios del centro cultural.



El galerón detrás del Maroy no tiene carácter patrimonial, se presta para una modificación más libre para generar un espacio contrastante e innovador, de amplias luces y carácter flexible, que permita articular el salón principal de la casa directamente con los niveles del Maroy.



**5. 18 render museo de la ciudad, elaboración propia**



La mediateca se ubica en el tercer nivel para asegurar privacidad y cierto aislamiento de las actividades más bulliciosas de la casa de cultura abajo.

El salón principal explota su carácter al abrirse y aprovechar una doble altura, y se posiciona como el espacio distribuidor, el acceso principal, desde el cual se accede a los sectores de la casa de cultura.,

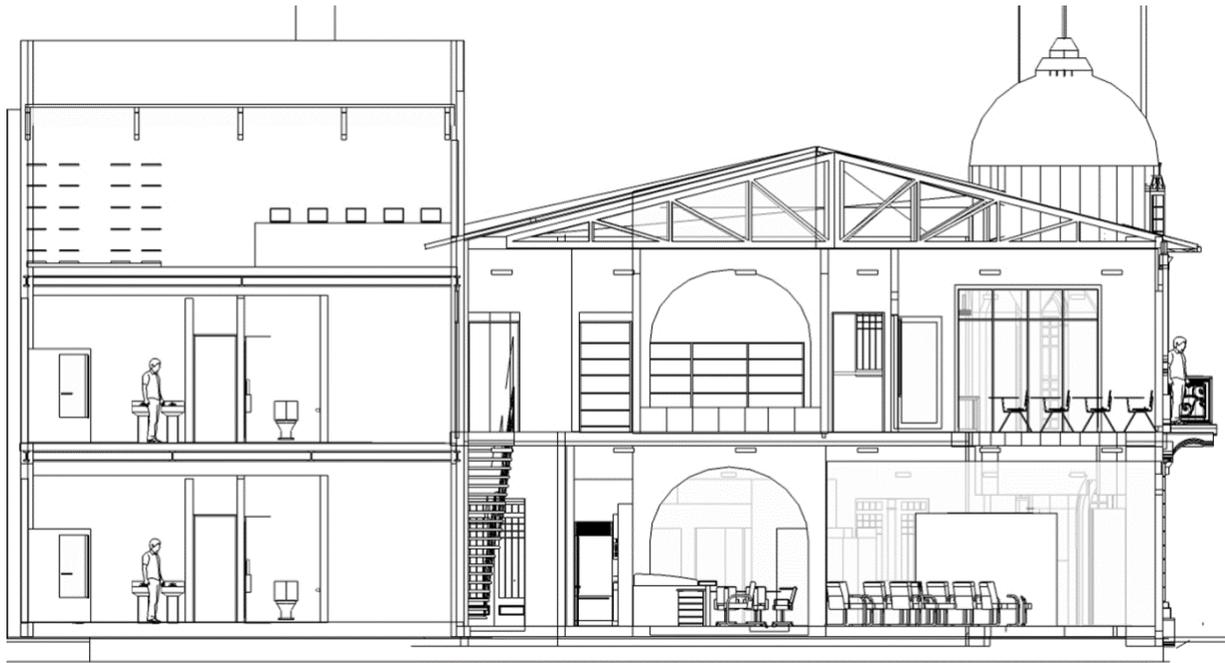
Adyacente, la zona administrativa, arriba, el museo de la ciudad

Al fondo la transición hacia la casa de cultura.

5. 19 vista mediateca, elaboración propia



5. 20 conjunto vista frontal, elaboración propia



5. 21 corte Transversal del Edificio Maroy, elaboración propia



5. 22 corte lateral de la Casa Jiménez de la Guardia, elaboración propia



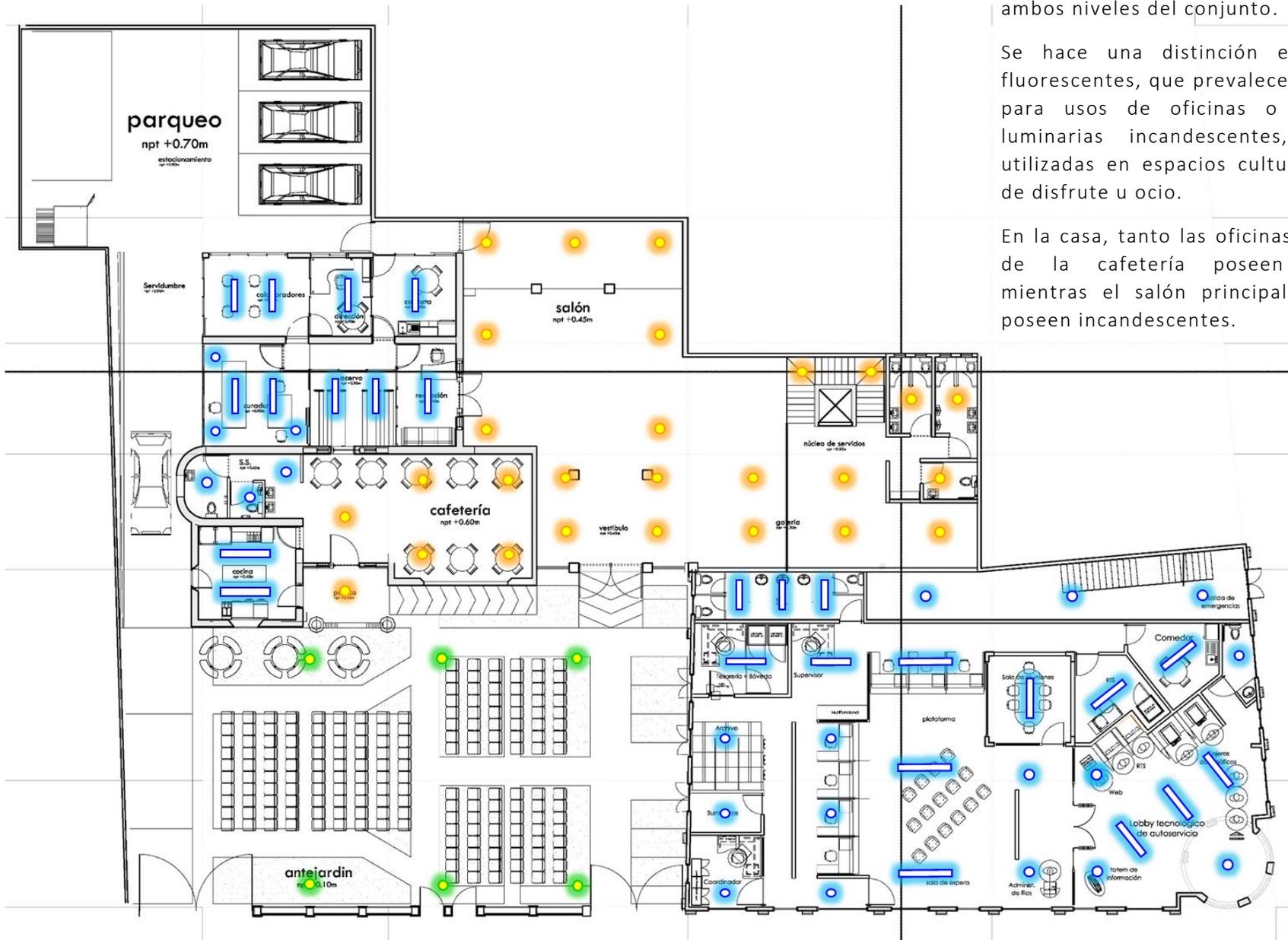
5. 23 corte Longitudinal del Conjunto, elaboración propia

## UBICACIÓN DE LUMINARIAS

Se detalla la ubicación de las luminarias en ambos niveles del conjunto.

Se hace una distinción entre luminarias fluorescentes, que prevalecen en el conjunto para usos de oficinas o estudio, y las luminarias incandescentes, más cálidas, utilizadas en espacios culturales, artísticos, de disfrute u ocio.

En la casa, tanto las oficinas como la cocina de la cafetería poseen fluorescentes, mientras el salón principal, y las galerías poseen incandescentes.





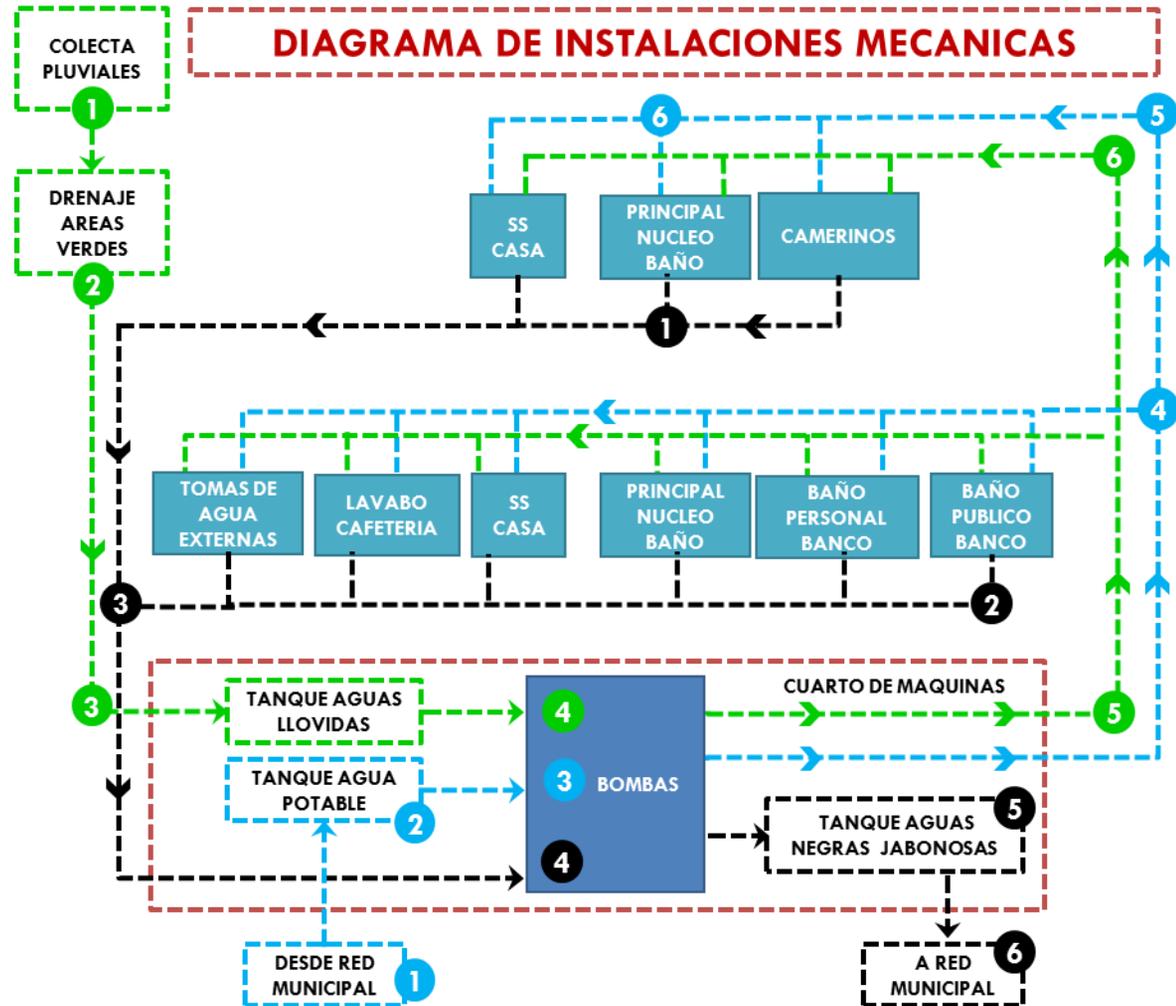
## INSTALACIONES MECANICAS

En este apartado se explica brevemente el funcionamiento del sistema de instalaciones mecánicas.

La principal característica que diferencia el sistema de la propuesta de estudio es la implementación de un sistema de aprovechamiento de aguas llovidas, que plantea su recolección para su utilización como agua no potable, pero limpia. Esta es una de las prácticas sostenibles discutidas en el capítulo 2 para reducir la utilización de agua potable en inodoros, y eventualmente riego de jardines, o en los aspersores de emergencia.

El diagrama representa las rutas de agua potable, llovida y negra, en su ciclo por el sistema.

Las reservas y dispensadores están representados con recuadros, y los tramos de tubería simplificados en las líneas. Se identifica la secuencia ordenadamente mediante el uso de los números para su señalización.



5. 26 diagrama de instalaciones mecánicas, elaboración propia



## PRESUPUESTO

	actividad	cantidad	unidad	precio	Columna 1
demolición	demolición liviana	350,76	m2	25	8769
	demolición pesada	501,3	m2	35	17545,5
	bodega y provisionales		gb		4500
	trazo		gb		1500
	limpieza	0	gb		1500
	movimiento de tierra	6600	m3	5	33000
	zacate	207,92	m2	5	1039,6
	calle	190	m2	40	7600
	aceras	126	m2	40	5040
estruct	Entrepisos	209,3	m2	35	7325,5
	policarbonato	372,21	m2	110	40943,1
	Paredes	341	m2	110	37510
	Techos	1320	m2	70	92400
paredes	ladrillo	65	m2	100	6500
	gypsum interiores	43	m2	35	1505
	gypsum exterior	64	m2	40	2560
	divisiones baño	18	m2	375	6750
	louvers	24,5	m2	115	2817,5
	siding	96,85	m2	75	7263,75
pisos	madera	151,42	m2	130	19684,6
	cerámica	294,1	m2	35	10293,5
	Madera (restauración)	78,71	m2	50	3935,5
	Cerámica (restauración)	954,13	m2	15	14312
	losa concreto	243,8	m2	60	14628
cielos	gypsum	718,6	m2	35	25151
	restauración	399,7	m2	20	7994
	Vidrio Sencillo	262,49	m2	55	14437

cieros	gypsum	718,6	m2	35	25151
	restauración	399,7	m2	20	7994
	Vidrio Sencillo	262,49	m2	55	14437
Puertas	1hoja abatible, tambor, sencilla	25	un	500	12500
	metálica	3	un	1500	4500
	vidrio 1 hoja abatible	18	un	600	10800
	vidrio 1 hoja corrediza	4	un	700	2800
	emergencia 1 hoja	3	un	3100	9300
pintura	cieros	1165,2	m2	11	12817,2
	paredes	4704	m2	13	61152
loza sanitaria y accesorios	inodoros	18	un	650	11700
	mingitorios	6	un	250	1500
	lavamanos	20	un	40	800
	grifería	22	un	300	6600
	duchas	1	un	125	125
	barras discapacitados	4	un	18	72
	espejos	17	un	300	5100
	barandas cable	40,49	ml	130	5263,7
	instalación mecánica	63	m2	35	2205
	aire acondicionado	339	m2	105	35595
instalación	instalación eléctrica m2	1977	m2	175	345972
	luminarias general (un)	175	un	250	43750
	lumin. escenario (un)	25	un	500	12500
	TOTAL				828441
	imprevistos				82844,1
	total				911285

## CONCLUSIONES

A partir del proyecto realizado, y del desarrollo de los capítulos anteriores, se pueden llegar a las siguientes conclusiones:

El casco central de San José sufre las consecuencias de un modelo de crecimiento lineal, y requiere de intervención a nivel de planificación urbana. El proyecto de estudio pretende enfocarse en la revitalización urbana del distrito el Carmen, adaptando un inmueble abandonado en el centro de la ciudad, englobarlo en un circuito cultural local que articula otras instituciones, para que atraiga usuarios a la zona de estudio, generando espacios de convivencia y creación cultural.

El trabajo de registro y levantamiento de la estructura en detalle tiene un alto valor documental e histórico para la protección del patrimonio nacional, además de que marca el primer paso hacia la completa recuperación del inmueble. Se espera que el documento sirva como apoyo para que la situación del litigio entre los sucesores logre agilizarse, en favor de la adquisición por el Banco Popular.

En el caso de estudio la batuta la lleva el Banco Popular, que se encargara de llevar a cabo la propuesta de puesta en valor de la infraestructura patrimonial, con la que pretende reactivar el conjunto abandonado y mediante su exposición respetuosa, generar recursos para su manutención y eventualmente para colaborar con el mejoramiento del entorno urbano.

El proyecto es ambicioso al abarcar un complejo multifuncional tan variado en un espacio discreto, sin embargo para ello se apoya en los conceptos sostenibles de multifuncionalidad y versatilidad de los espacios para adaptar la infraestructura al uso planteado. Mediante el concepto de reciclaje arquitectónico también logra minimizar considerablemente la inversión en infraestructura nueva, y el consumo energético, disminuyendo la huella en búsqueda de una futura carbono neutralidad.

## RECOMENDACIONES:

Se recomienda la alianza del ente administrador con las instituciones que velan por la protección del patrimonio. Para tener una tutoría adecuada de cómo intervenir la estructura sin perder los valores de lo que queda de esta.

Se recomienda coordinar esfuerzos con el sistema de cultura local así como las instituciones educativas para coordinar actividades conjuntas.

Se recomienda un estudio estructural previo a la intervención, para cuantificar lo material y las resistencias del conjunto, además de afinar los detalles del levantamiento.

## BIBLIOGRAFIA

- Asamblea legislativa de la República de Costa Rica. (1995). *Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica*. Recuperado el 2013, de Procuraduría General de la República de Costa Rica:  
[http://www.pgr.go.cr/scij/scripts/TextoCompleto.dll?Texto&nNorma=24929&nVersion=0&nTamanoLetra=10&strWebNormativa=http://www.pgr.go.cr/scij/&strODBC=DSN=SCIJ\\_NRM;UID=sa;PWD=scij;DATABASE=SCIJ\\_NRM;&strServidor=\\pgr04&strUnidad=D:&strJavaScript=NO](http://www.pgr.go.cr/scij/scripts/TextoCompleto.dll?Texto&nNorma=24929&nVersion=0&nTamanoLetra=10&strWebNormativa=http://www.pgr.go.cr/scij/&strODBC=DSN=SCIJ_NRM;UID=sa;PWD=scij;DATABASE=SCIJ_NRM;&strServidor=\\pgr04&strUnidad=D:&strJavaScript=NO)
- Centro Costarricense de ciencia y cultura. (2013). *Centro Costarricense de ciencia y cultura*. Recuperado el 2013, de Museo de los niños:  
<https://www.museocr.org/>
- GAM Cultural. (julio de 212). *Art City Tour*. Obtenido de GAM cultural:  
<http://www.gamcultural.cultura.cr/art-city-tour>
- Garino Ramírez, F. (2011). *Escalante, Distrito Cultural. Plan Especial para la realización de un distrito cultural en Barrio Escalante, San José*. San José: ITCR. Escuela de Arquitectura y Urbanismo
- Guzmán Torres, Z. (2009). *Additions: The Elements of a Cohesive Design Relationship*.
- ICOMOS. (1999). *ICOMOS*. Recuperado el 2013, de Carta de burra:  
[http://www.icomos.org/charters/burra1999\\_spa.pdf](http://www.icomos.org/charters/burra1999_spa.pdf)
- ICOMOS. (1965). *Carta internacional sobre la conservación y restauración de monumentos y sitios (Carta de Venecia, 1964)*. Retrieved from ICOMOS:  
[http://www.icomos.org/charters/venice\\_sp.pdf](http://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf)
- Instituto Nacional de vivienda y urbanismo. (1987). *Reglamento de Construcciones*. Recuperado el 2013, de Procuraduría general de la república:  
[http://www.pgr.go.cr/scij/scripts/TextoCompleto.dll?Texto&nNorma=53161&nVersion=57868&nTamanoLetra=10&strWebNormativa=http://www.pgr.go.cr/scij/&strODBC=DSN=SCIJ\\_NRM;UID=sa;PWD=scij;DATABASE=SCIJ\\_NRM;&strServidor=\\pgr04&strUnidad=D:&strJavaScript=NO](http://www.pgr.go.cr/scij/scripts/TextoCompleto.dll?Texto&nNorma=53161&nVersion=57868&nTamanoLetra=10&strWebNormativa=http://www.pgr.go.cr/scij/&strODBC=DSN=SCIJ_NRM;UID=sa;PWD=scij;DATABASE=SCIJ_NRM;&strServidor=\\pgr04&strUnidad=D:&strJavaScript=NO)
- La Nación. (4 de noviembre de 2000). *La Uruca y el Paseo Colón solo para comercio. Avanza plan regulador josefino*. Obtenido de La Nación.:  
[http://www.nacion.com/ln\\_ee/2000/noviembre/04/pais5.html](http://www.nacion.com/ln_ee/2000/noviembre/04/pais5.html)
- Lynch, K. (2006). *La imagen de la ciudad*. ( primera edición, 4ta imp. ed.). Barcelona: Gustavo Gili.
- Martínez Baldares, T. (2009). *Nuevas tendencias en Nuevas Polis*. Costa Rica: Editorial Tecnológica, ITCR.
- Ministerio de cultura y juventud. (2011). *Ministerio de cultura y juventud*. Recuperado el 2013, de Antigua Aduana:  
<http://www.mcj.go.cr/servicios/prestamo/index.aspx>
- Ministerio de Cultura y Juventud. (2011). *MCJ Ministerio de Cultura y Juventud*. Recuperado el 2013, de CENAC:  
<http://www.mcj.go.cr/ministerio/cenac.aspx>
- Ministerio de Cultura y Juventud. (2011). *Museos*. Recuperado el 2012, de Ministerio de Cultura y Juventud:  
<http://datosabiertos.mcj.go.cr/dashboards/7670/museos/>
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2013). *PRUGRAM*. Recuperado el 2013, de Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos:  
<http://www.mivah.go.cr/PRUGAM.s>
- Municipalidad de San José. (2013). *Distrito El Carmen*. Recuperado el 13 de setiembre de 2013, de Municipalidad de San José:  
[https://www.msj.go.cr/informacion\\_ciudadana/SitePages/contacto.aspx](https://www.msj.go.cr/informacion_ciudadana/SitePages/contacto.aspx)
- Municipalidad de San José. (2005). *Reglamento, Plan directos urbano del cantón de San José*. Recuperado el 2012, de Municipalidad de San José:  
[www.msj.com](http://www.msj.com)
- Municipalidad de San José. (2011). *San José Cultural. Transitarte*. Obtenido de MSJ:  
[https://www.msj.go.cr/informacion\\_ciudadana/cultura/SitePages/transitarte.aspx](https://www.msj.go.cr/informacion_ciudadana/cultura/SitePages/transitarte.aspx)
- Museo de arte costarricense. (2009). *Museo de arte costarricense*. Recuperado el 2013, de Museo de arte costarricense
- National Center for appropriate Technology. (1996-2013). *Smartgrowth*. Recuperado el 2013, de <http://www.smartgrowth.org/>
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (2012). *Museos y Patrimonio. Cultura y Desarrollo*. (8), 1-26.
- Pizarro, R. (16 de octubre de 2012). Orientación y necesidades del proyecto "Casa cultura Popular". (A. Muñoz Soto, Entrevistador)
- Projects for public spaces. (2013). *Metodología de estudio urbano*. Recuperado el 2013, de Projects for public spaces: <http://www.pps.org/>

Quesada Avendaño, F. (1988). *La vida interior y exterior de barrio Amón, arquitectura, familia y sociabilidad burguesa. Nueva segregación urbana en la capital costarricense, 1900-1935. Tesis para el programa de estudios de postgrado en Historia por el grado de Magister Scientiae*. San José: Universidad de Costa Rica.

Quirós B, S. (2011). *Manual práctico para el propietario de edificaciones de valor patrimonial. Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural*. . San José: Ministerio de Cultura y Juventud.

Rogers, R. G., & Gumuchdjan, P. (2000). *Ciudades para un pequeño planeta*. Gustavo Gili S.A.

Rojas, E. (2004). *Banco Interamericano de Desarrollo*. Recuperado el 2013, de Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales.: [www.iadb.org/pub](http://www.iadb.org/pub)

Rueda Palenzuela, S. (2002). *Modelos urbanos y sostenibilidad*. Barcelona.

Sampieri Hernández, R., Fernández Collado, C., & Baptista Luico, P. (2006). *Metodología de la Investigación*. (4ta. ed.). México: McGraw-Hill.

Solano, A. (2013, abril 29). La botica Solera 'se curó' de su enfermedad. *La Nación*.

Tella, G., & Potocko, A. (2013). *Guillermo Tella architect*. Recuperado el 2013, de La gestión del patrimonio: desafíos y estrategias. : <http://www.guillermotella.com/articulos/la-gestion-del-patrimonio-desafios-para-el-gobierno-local/>

Tinoco Torres, P. (2013). *Academia de Artes Escénicas, Teatro Impromptu-Giratablas. Proyecto de*

*Graduación*. San José: ITCR. Escuela de Arquitectura y Urbanismo.

Umaña Brenes, M. (2007). *La casa de la cultura para la intervención del Centro Cívico de Moravia. Proyecto de graduación*. . San José: UCR. Escuela de Arquitectura.

Vargas, G., & Zamora, C. (1997). *El patrimonio histórico arquitectónico y el desarrollo urbano del distrito Carmen, San José 1850-1930. Propuesta para una guía de turismo histórico. Proyecto para optar por el grado de Licenciados en Historia*. San José.