

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE COSTA RICA
ESCUELA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
PROYECTO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR POR EL GRADO DE LICENCIATURA

Estrategias para la Regeneración de Centros Urbanos de la GAM.

El caso del Barrio La Dolorosa

ESTUDIANTE

JOSE BERNARDO LANZONNI PALMA

II SEMESTRE, 2012



CONSTANCIA DE LA DEFENSA PÚBLICA DEL PROYECTO DE GRADUACIÓN

El presente proyecto de graduación titulado “Estrategias para la Regeneración de Centros Urbanos de la GAM: El Caso del Barrio La Dolorosa”, presentado el II Semestre del 2012, ha sido defendido, ante el Tribunal Examinador integrado por los profesores, Arq. Tomás Martínez Baldares, y el Arq. Francisco Castillo Camacho, como requisito para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura y Urbanismo, del Instituto Tecnológico de Costa Rica.

La orientación y supervisión del proyecto desarrollado por el estudiante, estuvo a cargo de la profesora tutora Arq. Rosa Elena Malavassi A.

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

Públicos

Confidenciales

Arq. Rosa Elena Malavassi Aguilar – Profesora Tutora

Arq. Tomás Martínez Baldares – Lector interno

Arq. Francisco Castillo Camacho – Lector interno

Calificación

José Bernardo Lanzonni Palma
Sustentante



Agradecimientos

A mis padres y hermanas por el apoyo incondicional en todo momento, por su sacrificio y sus deseos de verme cumplir una meta trascendental como lo es mi formación profesional; a mi abuelita Teresa por estar siempre en todo momento y tener la oportunidad de ser testigo de cada uno de mis objetivos.

A mis amigos incondicionales del TEC y externos, que siempre me apoyaron anímicamente en los momentos difíciles y constantemente me han extendido el brazo para salir adelante.

Y por sobre todo agradezco a Dios quien me ha dado el gran regalo de culminar esta etapa con satisfacción y esperanza hacia el futuro.

Índice

CAPITULO I: Anteproyecto de Investigación

1. Problemática.....	8
2. Justificación.....	17
3. Viabilidad.....	19
4. Delimitación.....	22
5. Estado de la Cuestión.....	24
6. Objetivos de la Investigación.....	35
7. Marco Conceptual.....	36
Introducción.....	36
Regeneración urbana: Estrategias y herramientas de gestión.....	37
Nuevo modelo urbano: La ciudad densa y compacta	43
Factores de Desarrollo Urbano.....	47
Zonas de uso mixto y espacios públicos en centros urbanos.....	53
8. Marco Metodológico.....	59
Cuadro resumen.....	65

CAPITULO II: Proceso de Configuración Físico-Social del Sector Norte y Sur del Casco Central de San José y sus Repercusiones en los

Aspectos de Desarrollo Urbano para el Barrio La Dolorosa

1. Introducción.....	67
2. Procesos de Desarrollo del Casco Central de la Ciudad de San José a Partir de Finales del siglo XIX.....	68
3. Análisis de Factores de Desarrollo Urbano en el Sector Sur y Norte del casco central de la ciudad de San José.....	80
4. Conclusiones.....	90

CAPITULO III: El Barrio La Dolorosa: Situación Física, Social, Económica y Necesidades de Usuarios y Habitantes

1. Introducción.....	92
2. Situación Física, Social y Económica y Actual en el Barrio La Dolorosa.....	94
2.1 Factores físicos.....	94
2.1 Factores sociales.....	121
2.1 Factores económicos.....	128
3. Necesidades de Espacio Urbano-Arquitectónico de Usuarios y Habitantes del Barrio La Dolorosa.....	136
4. Conclusiones.....	144

CAPITULO IV: Plan de Estrategias de Regeneración Urbana y Propuesta de Intervención Urbana –Arquitectónica

1. Introducción.....	151
2. Síntesis de Problemática Histórica y Actual del Barrio La Dolorosa.....	152
2.1 Problemática histórica y necesidades.....	152
2.2 Problemática actual y necesidades.....	153
3. Plan de Estrategias de Regeneración Urbana para el Barrio La Dolorosa.....	154
3.1 Objetivos.....	154
3.2 Ejes de acción.....	155
3.3 Plan de Gestión.....	162
4. Propuesta de Regeneración Urbana para el Barrio La Dolorosa.....	171
4.1 Zonas de Intervención.....	173
4.2 Reflexión Conceptual de Propuesta.....	201
4.3 Densidades e Índices de Edificabilidad.....	201
4.4 Usos Alternativos para Hitos de la zona.....	202
5. Propuesta Arquitectónica para Infraestructura en Deterioro para el Barrio La Dolorosa: El Caso de Edificio Comercial sobre Calle 2, Avenida 8.....	203
6. Conclusiones Generales.....	209
Bibliografía.....	211



CAPÍTULO I

Anteproyecto de Investigación

1. Problemática

Entendiendo un problema como “(...) el punto de partida de la investigación. Toda investigación es una investigación de algo sobre algo. Entonces ese algo, que inquieta y genera curiosidad, es el problema” (Ramirez Acosta, 2008, p.24), se abarca el problema de la presente investigación como una inquietud traducida en un sector de la ciudad capital estancado en desarrollo urbanístico el cual solicita estrategias por emprender dado el estado de deterioro a nivel físico como social en que se encuentra.

El problema que da origen a esta investigación puede ser entendido desde tres niveles los cuales son consecuentes uno de otro. El primer nivel está comprendido por la falta de operatividad de las políticas urbanas en el país, las cuales solamente se limitan a desarrollar un planteamiento de cómo intervenir en la ciudad pero han carecido de continuidad y su puesta en práctica. En un segundo nivel, esta falta de aplicación ha originado el desarrollo espontáneo, y a falta de acciones para garantizar el poblamiento en el casco central se origina el proceso de conurbación con el desarrollo en las periferias. Por último lugar y en un tercer nivel, el abandono del centro urbano da pie a una serie de problemas sociales. El sector del barrio la Dolorosa se convierte en un ejemplo de todo este fenómeno y sus efectos son palpables actualmente. Seguidamente se procederá a analizar cada uno de dichos niveles.

Con respecto al primer nivel se afirma que “...existen herramientas legales y financieras para repoblar San José ya vigentes en nuestro ordenamiento jurídico, por lo que no se necesitan reformas importantes. No obstante lo anterior, se ha determinado que se requiere crear un vehículo ágil que permita un trámite seguro, eficiente y rápido para repoblar San José...” (Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, 2003, p. 34) Esto pone de manifiesto la incapacidad de las instituciones encargadas para gestionar las herramientas establecidas lo cual ha culminado en procesos interrumpidos que se confabulan con los cambios de administraciones dando como consecuencia una constante inoperatividad y retraso en las estrategias de desarrollo urbano.

Desde 1982 se decretó en el país el Plan Regional de Desarrollo Urbano para la Gran Área Metropolitana (Plan GAM) el cual bajo una perspectiva de desarrollo en polos de crecimiento y cuyo campo de acción se manifestaba por la presencia de varios centros suburbanos en la periferia de San José, no logró aplicarse en un gran porcentaje debido a que era un plan zonal metropolitano común de los años 50's adaptado por una serie de sistemas sin una base conceptual ni formal y aunado a ello el crecimiento acelerado del área metropolitana y la rápida conurbación de los centros. Como consecuencia, para 1998 solamente 11 de los 31 planes reguladores requeridos habían sido elaborados de forma ya sea inconsecuente u obsoleta. (Consejo Nacional de Planificación Urbana Secretaria Técnica, 2001, p. 16-17)

Para finales del año 2000 se aprueban las fases I y II del Plan Nacional de Desarrollo Urbano aprobado por el INVU el cual posee la premisa de la regeneración urbana a partir del repoblamiento y densificación de áreas urbanas existentes en deterioro. Dentro de los criterios de solución se determina el establecimiento de mecanismos sociales, financieros y alianzas entre los sectores público y privado así como criterios que permitan orientar a instituciones públicas y privadas en la ejecución de proyectos habitacionales. No obstante, la aplicabilidad de este plan se ha visto empañada a causa de la centralización política, donde existe una disgregación entre las disposiciones de los gobiernos locales de cada municipio quienes finalmente actúan ante la necesidad social y política; y los lineamientos y directrices generales pautadas por el plan por medio de las instituciones centrales del estado (Institucionalidad del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, p.16-17). En resumen, el plan no ha permitido llegar a convertirse en punto de consenso entre los actores involucrados, razón por la cual las escalas de planificación a nivel regional-local carecen de articulación y no permiten un avance en pro del desarrollo urbano.

Como continuación de la premisa perseguida por el Plan de Desarrollo, en febrero del 2004 por Decreto Ejecutivo N° 31730, se declara de interés público el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José para los cuatros distritos del Cantón Central, donde se insta a las instituciones de administración pública centralizadas y descentralizadas, territoriales, instituciones y empresas del Estado a brindar su colaboración dentro de sus respectivas especialidades para fortalecer esta actividad. Con respecto a su operatividad se señala lo siguiente:

Para efectos de poner en práctica las recomendaciones de la Comisión de Regeneración y Repoblamiento Urbano de San José, la Municipalidad, en conjunto con la citada Comisión, establecerá un Plan de Regeneración Urbana en los sectores que específicamente señale, con criterios claros de delimitación y el tipo de obras que la administración municipal ejecutará tanto en los bienes de uso público del sector, cuanto en los inmuebles de propiedad particular que vayan a ser afectados por el Plan de Regeneración Urbana.

Producto de esta iniciativa, la Municipalidad de San José inició un proceso de modificación del principal instrumento de planificación con el que cuenta el ayuntamiento desde 1995, el Plan Director Urbano (PDU), con el fin de crear un espacio político, legal y técnico para cualquier tipo de políticas, programas o proyectos urbanos (Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, 2003, p. 15) y a su vez incentivar un modelo vertical y compacto de ciudad para el casco central josefino, que haga un uso racional de los recursos limitados, como el espacio y la infraestructura. A través de los últimos años esta institución se ha encargado de ir creando las condiciones necesarias para propiciar la inversión privada con proyectos de uso mixto comercial y residencial. Si bien se han logrado avances reflejados en mejoramiento de infraestructura urbana y espacio público, la realidad es que las rentas son insuficientes para motivar reposiciones de inmuebles o construcción de nuevos edificios lo que provoca una contracción de la inversión y una tendencia a su declinación con efectos en la pérdida del valor del suelo, así mismo lo indica la Comisión en su informe (2003, p.9).

Tal como se indicó al inicio de este apartado, existe un segundo nivel de esta problemática derivado de la inoperatividad de las políticas urbanas que ha activado el estancamiento del desarrollo a nivel general para todo el sector del centro de la ciudad de San José, su causa es comúnmente conocida y corresponde al fenómeno de conurbación, el cual ha originado centros urbanos en la periferia donde resulta más atractiva la inversión ya que han ofrecido mejores condiciones para sus pobladores dando paso al abandono del sector central y la desvalorización del mismo. Así lo confirma *la Propuesta del Plan PRUGRAM*, describiendo el proceso de metropolización que ha generado dicho fenómeno:

Este modelo de metropolización de la GAM, caracterizado por un crecimiento poblacional espacial horizontal y espontáneo en su mayor parte, ha llevado desde la década de los setenta a una estructura de conurbación de las ciudades centrales de la GAM San José, Cartago, Alajuela y Heredia. (Vargas et al., 1988)

La anterior cita pretende representar el contexto dentro en el cual se encuentra inmerso la problemática del lugar que se tomará en cuenta para este estudio: el sector del Barrio La Dolorosa. Partiendo de esta base se puede llegar a problemas más específicos para dicha área que no son más que consecuencias derivadas de la conurbación como se demuestra en la situación actual de su cantón.

La zona en estudio pertenece al distrito Hospital del cantón de San José. Dicho distrito presenta ciertas particularidades con respecto al resto de los distritos del casco central de la capital, como los que se presentan a continuación:

Población total por sexo y densidad por distrito, año 2000				
Distrito	Total Población	Población Masculina	Población Femenina	Densidad de Población (hab/km ²)
El Carmen	3360	1457	1903	2255
Merced	13565	6542	7023	5923
Hospital	24175	12560	11615	7152
Catedral	15341	7162	8179	6641

Estado de las viviendas individuales, año 2000						
Distrito	% viviendas en buen estado	% viviendas en regular estado	% viviendas en mal estado	% viviendas Hacinadas	% viviendas inaceptable	Déficit habitac. absoluto
Carmen	79.8	16	4.2	1.6	4.1	85
Merced	56.4	31.3	12.3	8.1	13.0	856
Hospital	45.1	37.1	17.8	12.2	15.9	1.726
Catedral	60.8	29	10.2	5.1	9.5	760

Cuadro 1.1 Datos estadísticos de los cantones centrales de San José. Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 2007-2011, p.4.

Como se puede notar el distrito Hospital presenta la mayor cantidad y densidad de población y a su vez la mayor cantidad de viviendas en regular y mal estado sumado a los problemas de hacinamiento y viviendas inaceptables dando como resultado el distrito con más déficit habitacional entre los cuatro distritos estudiados. Estos datos describen de una manera cuantitativa la realidad de las condiciones de habitabilidad que padecen sus habitantes y sirven de preámbulo para describir de manera cualitativa lo que sucede en el sur de la capital.

El sector sur del casco central de San José se encuentra en desventaja con respecto al sector norte ya que en este último se ubica el bulevar de la Avenida Central y sus alrededores donde se han desarrollado zonas comerciales con tiendas de mayor reconocimiento y prestigio a nivel comercial, se concentra además el sector financiero (bancos del estado), y varios proyectos de remodelación de fachadas de edificios antiguos. Por otra parte el sector sur presenta otro panorama opuesto donde se concentran comercios de bajo perfil, gran cantidad de bares, tabernas, "night clubs" y parqueos. Lo anterior ha desencadenado que algunas cuadras muestren un grado de abandono donde las propiedades han sido desalojadas y por ende dan paso a la concentración de indigentes en dichas zonas, sumado al problema de prostitución y delincuencia.

La marcada diferenciación entre ambos sectores de la capital se puede demostrar de forma cuantitativa a través de sus valores del suelo, los cuales reflejan el grado de cierta valorización, o por el contrario, de devaluación de ciertas áreas muy específicas circundantes al lugar de estudio. Por otra parte se ha dado un proceso de especulación debido al alto costo del suelo en áreas centrales en deterioro lo cual ha frenado sin duda al mercado inmobiliario a causa de las discrepancias entre el costo y las condiciones en que se encuentran los distritos centrales de San José. Seguidamente se expone un cuadro comparativo usando como referencia el barrio La Dolorosa y los distintos valores con respecto a otros sectores de la capital y a la vez con otros cantones de la periferia en su condición de centros urbanos.

VALOR Y ÁREA DE LOTE

SECTORES CAPITALINOS

CENTROS URBANOS PERIFÉRICOS

CÓDIGO DE ZONA	101-03-U03	101-01-U16	101-02-U02	101-03-U22	101-01-U02	115-01-U04	103-01-U14	118-01-U41	102-01-U04
NOMBRE	La Dolorosa	Plaza de La Democracia	Banco Nacional Costa Rica	Hospital San Juan de Dios	El Carmen	Centro Calle de La Amargura San Pedro	Desamparados	Curridabat	Parque Escazú
COLOR									
VALOR (¢ / m ²)	300 000,00	650 000,00	700 000,00	700 000,00	700 000,00	180 000,00	250 000,00	130 000,00	150 000,00
ÁREA (m ²)	250,00	220,00	370,00	280,00	370,00	140,00	200,00	190	270,00
FRENTE (m)	11,00	10,00	9,00	11,00	9,00	8,00	10,00	8	7,00

Cuadro 1.2 Cuadro comparativo de valores del suelo para sectores y cantones de San José.

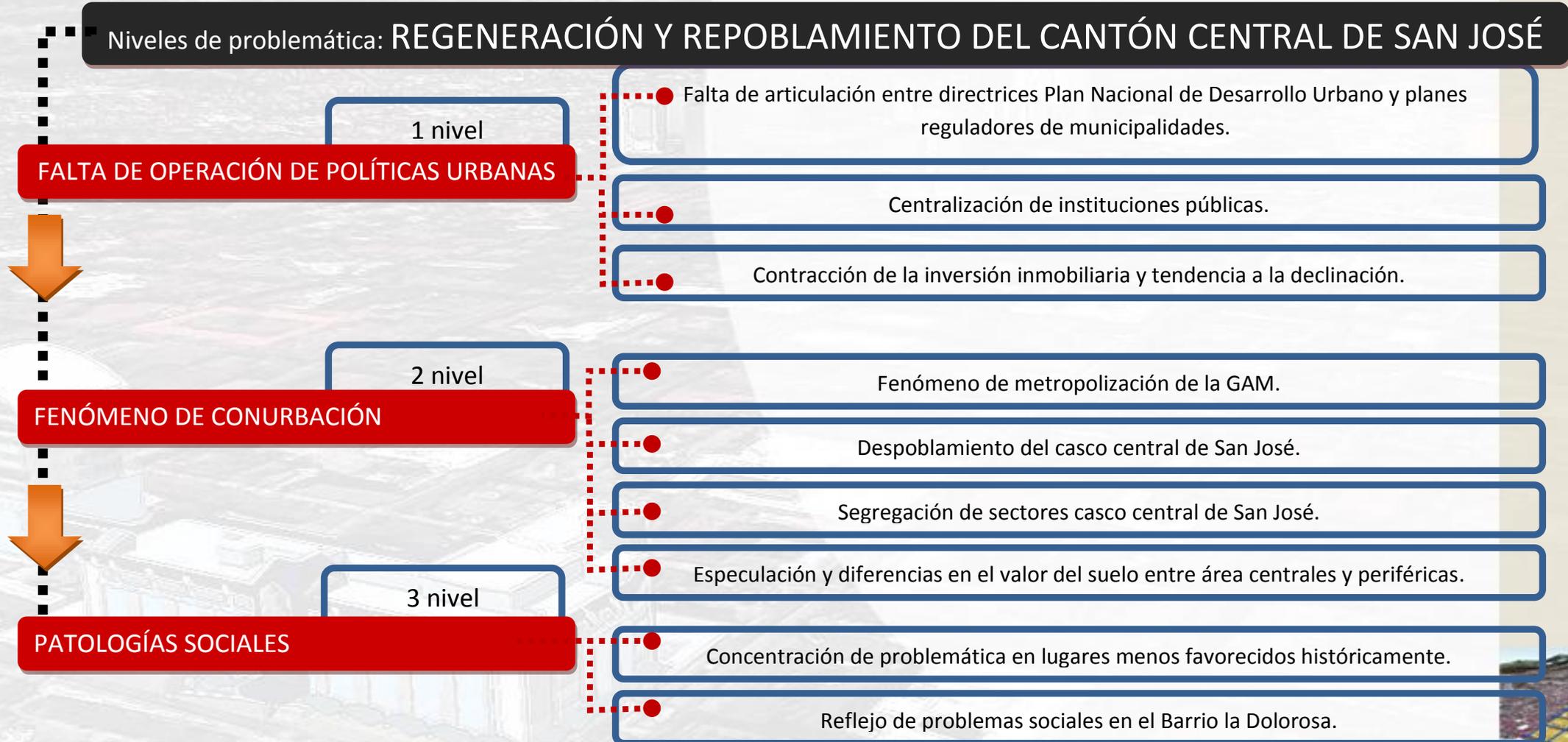
Fuente: www.hacienda.go.cr/valoraciones/Normativavaloraciontribadmin/avaluoadministrativo

En un tercer nivel de esta problemática, el área que se pretende estudiar (Barrio La Dolorosa) se ha convertido en un consumidor de los efectos que dan lugar la carencia de acción de políticas y por ende la conurbación, lo cual ha determinado el estado de abandono y detrimento físico y social. Caracterizado por ser una zona históricamente tardía en experimentar la inversión en obras públicas debido a los intereses de las autoridades municipales por actuar en prioridad de la burguesía desde finales del siglo XIX (Quesada Avendaño, 2007) y sumado a la concentración de clases denominadas para la época como pobres y dedicadas a oficios artesanales (Briceño, Calderón, Rodríguez y Vega, 1998); deja ver que la zona siempre ha mostrado un rezago tanto en su configuración urbana como socioeconómica. A partir de los años 70's, comenzaría a experimentar el despoblamiento por el surgimiento de nuevos centros urbanos que se agudizaría en las décadas posteriores (Gamboa, Mora, Núñez, Ramírez, Rodríguez, Tijerino, 2004).

Es precisamente a partir del despoblamiento que se ha formado una atmósfera para la proliferación de las patologías que hoy son palpables. Las cuadras circundantes a la Iglesia de la Dolorosa muestra la manera como las áreas comerciales han perdido su carácter como centro de compras para dar paso a una nueva configuración basada en negocios de carácter nocturno que inclusive funcionan de la misma manera en horas de la mañana. Además se da la sustitución de estas antiguas zonas de comercio por extensivas áreas de parqueo y la ubicación de paradas de autobuses del sector sur de San José, lo cual ha contribuido a que las aceras se conviertan en zonas de paso y congestión de personas en las horas pico. Todo este panorama ha obligado en los últimos años el abandono casi total por parte de los habitantes, se observan pequeños sectores de residencias que aun sobreviven pero en términos generales la zona ha perdido en su totalidad el carácter residencial.

Partiendo del análisis de los tres niveles anteriores se puede entender el problema como un rezago generalizado en la regeneración y repoblamiento del Cantón Central de San José por falta de operación de políticas urbanas proveniente de la centralización institucional y la contracción de la inversión en el desarrollo inmobiliario lo cual ha fortalecido la conurbación con la aparición de nuevos centros urbanos, dicho fenómeno ha agudizado la disgregación entre sectores del mismo casco central concentrando patologías sociales en los lugares donde históricamente se instalaron los sectores menos favorecidos y que fueron los primeros en ser testigos de la emigración de sus pobladores; hoy en día son aprovechados por la delincuencia, la prostitución, la indigencia, entre otros.

Barrios capitalinos como La Dolorosa son sólo una muestra de este amplio fenómeno descrito en líneas anteriores, el cual se convierte en una problemática cuando a causa de ello se pierde el sentido de ciudad en sus habitantes como un centro multifuncional generador de convivencia social y se traslada a nuevos polos de desarrollo periféricos, el punto que una vez fue el escenario de desenvolvimiento para diversos ámbitos del país y que reflejó un modo de construir sociedad, hoy se pierde en la memoria general de ésta y se convierte en un medio de satisfacer necesidades meramente básicas como transporte y comercio. La sociedad de forma inconsciente ha transformado su manera de convivir socialmente a lugares internos y planificados justo para ese fin perdiendo la sensación de recorrido y espontaneidad que ofrece el exterior de la ciudad.



Cuadro 1.3. Problemática de la regeneración y repoblamiento del Cantón Central de San José. Fuente: Personal



Figura 1.1. Resumen gráfico de problemática actual en el Barrio La Dolorosa. Fuente: Personal

2. Justificación

La falta de operatividad en las políticas urbanas para la regeneración y repoblamiento de San José requiere de propuestas que aparte de su aporte estrictamente en materia de intervención urbana, aporten propuestas en materia de estrategias que integren las demandas del lugar no sólo como espacio físico, sino del resto de fenómenos que la componen a través de su sociedad, su cultura, su forma de gobernar ya que sin ellas difícilmente se podría revertir el rezago en la inversión de proyectos que contribuyan a concebir un nuevo modo de habitar y percibir el centro de la capital.

Basándose en la temática de la regeneración urbana, se escoge el abordaje de la problemática bajo esta perspectiva debido a las dificultades a nivel de gestión, recursos económicos y la falta tanto de participación como de organización social que existe en Costa Rica referente a la puesta en práctica de planes completamente renovadores. Como lo indica Miguel Ruano (1999), para el planeta es mucho mejor la restauración de zonas urbanizadas degradadas, antes que urbanizar las valiosas áreas agrícolas o naturales. Es por ello que el desarrollo urbano sostenible plantea la renovación, reurbanización y revitalización urbana; o sea, dar nueva vida a un tejido urbano agotado.

Lejos de llegar a propuestas o soluciones muchas veces utópicas donde se plantean proyectos de renovación completa, se pretende proceder con una visión más realista donde la regeneración urbana se convierta en una herramienta precursora en una zona donde debido a sus condiciones no existe un impulso al desarrollo, pero que mediante la recuperación de la esencia de sus componentes físicos, sociales e históricos más representativos, se convierta en el punto de partida para generar ese impulso e interés deseado tanto en sus habitantes o usuarios como en inversores privados o bien instituciones públicas afines a la problemática en cuestión.

Los datos estadísticos mostrados en el apartado de problemática muestra como el distrito Hospital cuenta con más población entre los distritos centrales, no obstante su centro urbano se encuentra muy degradado lo cual se refleja en los datos referentes al estado de viviendas. Resulta irónico que

siendo un distrito con tanta población no posea un centro de convivencia en especial en el área alrededor de la Iglesia de La Dolorosa pudiendo ser tan representativo al ser uno de los hitos del Sector Sur del centro de San José.

Tomando en cuenta los proyectos a desarrollar tanto en el sector central de la capital como en el extremo sur hacia la Estación del Pacífico es necesario que exista un espacio urbano articulador entre ambas propuestas y no una zona intersticial como se encuentra en la actualidad donde la prostitución, los indigentes y otras patologías urbanas son los que han ganado terreno. Sumado a ello, el lugar de estudio presenta una condición de subutilización, pues posee toda una serie de facilidades en infraestructura moderna (Electrificación subterránea, calles de concreto, internet por fibra óptica) sin embargo el estado físico actual de sus edificaciones no refleja el uso adecuado de estas condiciones para promover el desarrollo local.

Los beneficios que dicha investigación dejaría a nivel de relevancia social se enfocan en el rescate del sentido de pertenencia de la ciudad en sus habitantes y usuarios como centro generador de actividades sociales aptas para la convivencia, logrando la revalorización por parte de ellos como un foco de inversión que facilite la organización para la gestión de nuevos proyectos a largo plazo en sectores circundantes a la zona de intervención.

El proyecto producto de esta investigación pretende a través del planteamiento de estrategias de intervención urbana, fomar un modelo de ciudad que dé lugar al desarrollo por la vinculación de sus factores ambientales, sociales, culturales y políticos como una unidad funcional, de manera que la operatividad de dicha unidad se convierta en reactivador del sector comercial y residencial de un sector del corazón de la capital

Es importante cambiar la forma de intervenir en la ciudad en cuanto a gestión de proyectos se refiere. En la mayoría de los casos la Municipalidad de San José gesta proyectos de desarrollo urbano en los que existe un interés manifestado por la misma comunidad, en caso contrario dicha entidad difícilmente toma iniciativas propias en sectores que estando en decadencia, carecen de una voz que clame por ellos. Consecuentemente deben plantearse iniciativas a nivel académico para trabajar en función del desarrollo de las mismas; transformándose en esa voz que por distintas circunstancias la misma comunidad es incapaz de expresar.

En resumen, la trascendencia del presente estudio radica en la evaluación de las políticas y propuestas formuladas sin éxito hasta el momento, y así ejecutar una actualización y factibilización de las mismas bajo una estrategia de intervención focal de puntos susceptibles de rehabilitación. Dicha intervención pretende por medio de la regeneración urbana, convertirse en el detonante para crear en primera instancia la concientización en sus actuales habitantes a través del mejoramiento de los componentes existentes y en segunda instancia, a largo plazo, de consolidarse como una zona de interés para invertir a escalas mayores y lograr un desarrollo más pleno acorde con las exigencias de las sociedades futuras.

3. Viabilidad

Se procederá a evaluar la viabilidad del presente proyecto desde tres puntos fundamentales como lo son: la disponibilidad de los actores involucrados e interés de las instancias políticas pertinentes, la afinidad con las políticas urbanas vigentes y las líneas de financiamiento vigentes. Los anteriores aspectos permitirán ubicar la propuesta en un marco de ejecución coherente con los mecanismos institucionales encargados del proceso del desarrollo urbano en nuestro país.

En referencia a los actores, existe un primer impulso por parte del sector público, específicamente de la Municipalidad de San José y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos humanos (MIVAH) por medio de la Comisión de Regeneración y Repoblamiento del centro de San José, la cual involucra instituciones del sector privado como la Cámara Costarricense de la Construcción(CCC), académicas como la Maestría de Diseño Urbano de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Costa Rica; e instituciones bancarias como el Banco Nacional de Costa Rica (BNCR) y el Banco Popular y de Desarrollo Comunal. Esta comisión ha trazado objetivos que van desde un nivel macro como la revitalización económica, social y ambiental de los cuatro distritos del Cantón Central en alianza con la Cooperación Canadiense para la formulación de un Plan de Desarrollo local; hasta acciones más específicas como la recuperación de infraestructura, servicios y paisajes del Casco Central, materializándose en proyectos como REDESUB (proyecto de electrificación

subterránea, promovido y construido por la CNFL), e inversión en el sector sur del casco con instituciones como la Clínica Bíblica. (Informe Plan de Regeneración y Repoblamiento de San José (2003), p.15-16).

Desde el punto de vista de la afinidad o continuidad con las políticas urbanas vigentes, actualmente tanto el Plan de Regeneración y Repoblamiento, como el Plan Director Urbano y las Políticas de Vivienda del MIVAH, plantean el problema de la regeneración y los asentamientos desde un modo transdisciplinario, donde se recalca la importancia de los aspectos sociales y económicos aparte de los físicos o ambientales; por lo tanto se establecen líneas de acción paralelas entre sí con un eje transversal y se concientiza de la complejidad que abarca la transformación de espacios públicos y en general del paisaje urbano. El presente trabajo pretende actuar desde una escala menor, actualizando y particularizando estas líneas de acción para la zona en cuestión y de igual forma particularizar los agentes y actores que respondan de manera más efectiva a las necesidades presentes allí. En el apartado de Estado de la Cuestión se entrará en el detalle de cada una de estas políticas.

Respecto a la forma de financiamiento, la premisa consiste en hacer factible el proyecto a través de dos mecanismos: de forma directa e indirecta. El primero se basa en obtener recursos que den el punto de partida para el desarrollo de la propuesta; esto se consigue por medio de la puesta en práctica de herramientas de gestión urbana, por ejemplo, impuestos al suelo ocioso y complementado con financiamiento de entidades que incentivan proyectos a favor del desarrollo de infraestructura urbana como lo es el caso del Banco Interamericano de Desarrollo, o bien, organizaciones de cooperación internacional que operan bajo el modo de Canje de Deuda, permitiendo transformar una deuda en una inversión en el país deudor. Esto es, el país acreedor renuncia al cobro de una deuda y el país deudor se compromete a invertir los recursos liberados en proyectos de inversión para el desarrollo; es de esta manera que funcionan organizaciones como la Oficina Técnica de Cooperación (OTC) de la Embajada de España, la cual considera a Costa Rica como un país preferente. Ello ha permitido, mantener hasta la fecha campos de trabajo muy diversos, así como involucrar a lo largo de estos años a un elevado número de instituciones públicas y privadas de ambos países.

Por otra parte, la forma indirecta de financiamiento se da promoviendo a pequeños comerciantes de las zonas aledañas a participar de programas de financiamiento que ofrece el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) y de esta manera hacer más factible la apertura de nuevos centros de comercio, esto funcionaría además como un medio para atraer posteriormente comerciantes de otros sectores y convertir el lugar en un foco de atracción comercial, aumentando así su competitividad. Otra manera de financiamiento indirecto sería por medio de las Asociaciones Solidaristas de empresas instaladas en la zona, como lo es el caso de Coopenae, el Banco Nacional, el Banco Popular de Desarrollo Comunal y la Clínica Bíblica, las cuales podrían incluirse como una oportunidad para participar, financiar o patrocinar proyectos muy específicos que contribuyan al desarrollo comercial y eventualmente residencial del lugar de manera que exista un compromiso con el desarrollo socioeconómico de su entorno y retribuir de alguna manera su aporte a la ciudad.



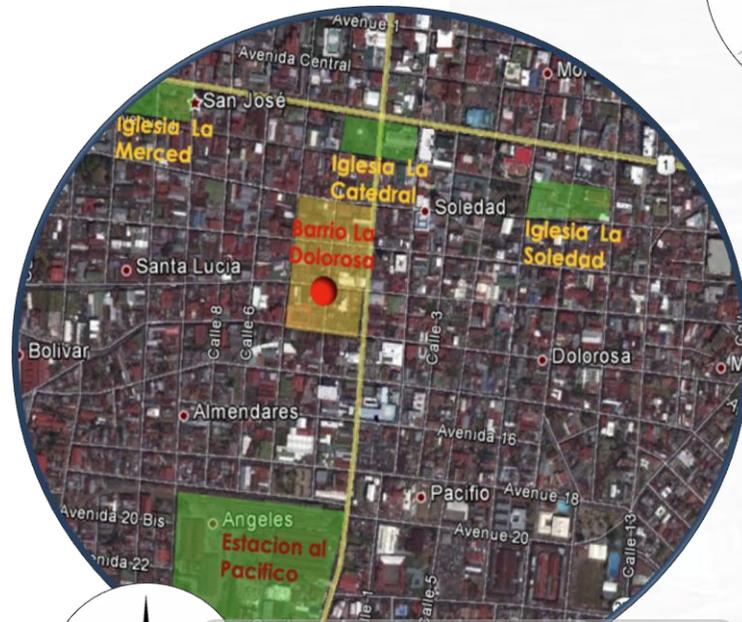
Figura 1.2. Instituciones factibles para financiamiento de proyectos de regeneración urbana.

4. Delimitación

Los criterios bajo los cuales se procederá a establecer la delimitación física del área a intervenir obedecen en primer lugar al contexto en el cual se encuentra inmerso. La zona pertenece a uno de los cuatro distritos centrales del cantón de San José declarados como de prioridad e interés público para su regeneración y repoblamiento (Decreto Ejecutivo Nº 31730) y de ahí que el Distrito Hospital (Distrito central con mayor densidad y mayor cantidad de viviendas hacinadas e inaceptables), resulte precisamente de mayor interés para su intervención. De esta forma se llega a delimitar el área de estudio, ya que precisamente de la degradación de las condiciones de habitabilidad se origina la degradación de uno de sus centros urbanos más representativos, el barrio La Dolorosa. Este sector de la capital ha quedado como una zona intersticial entre los barrios del sur y el corazón de la capital; por ello se pretende abarcar el área comprendido entre Avenida 6 y 12, y Calle 4 y Central, pues son los cuadrantes de este barrio donde se refleja en mayor grado los niveles de problemática expuestos anteriormente y permitirá trabajar en mayor detalle el plan de regeneración urbana que persigue la presente investigación.

A nivel temporal, se tomará en cuenta como antecedente histórico los procesos de desarrollo urbano mostrados en San José desde finales del siglo XIX ya que según Carlos Altezor(1986 p.15) es a partir de este periodo donde la ciudad experimenta sus cambios, ya que deviene de un raquítico centro urbano (1840), a una pequeña metrópoli comercial y financiera (1900). Desde esta época el modelo de ciudad se empieza a consolidar con la definición de los cuadrantes y posteriormente hacia 1946, con la fundación del Templo Católico de La Dolorosa, lo cual consolidó su carácter como barrio capitalino.

Para efectos de estudio en detalle de la problemática de la zona se tomará en cuenta agentes sociales como sus mismos pobladores y usuarios del lugar con el fin de conocer sus necesidades individuales y colectivas. Así mismo se consultará con especialistas en las instituciones pertinentes como la Municipalidad de San José, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el programa PRUGRAM, para obtener una visión más objetiva de la realidad de la zona.



Barrios e hitos circundantes
a la zona de estudio



Cuadrantes a considerar para propuesta de
intervención urbana



Figura 1.3 Delimitación física de la zona de estudio. Fuente: Google Earth, Octubre 2011.

5. Estado de la cuestión

Este apartado pretende hacer una búsqueda sobre lo que se ha realizado en materia de estrategias de regeneración urbana en el ámbito nacional y la comparación de diferentes ejemplos internacionales bajo la misma premisa. De esta manera se podrá obtener un panorama que reoriente la forma de establecer las estrategias del proyecto final de intervención urbana basado en casos exitosos de otras latitudes y con un enfoque diferente a los trabajos ya planteados en las academias.

5.1 Estrategias de regeneración urbana a nivel nacional

5.1.1 Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU)

Tal como fue mencionado anteriormente, para finales del año 2000 se aprueban las fases I y II del Plan Nacional de Desarrollo Urbano aprobado por el INVU el cual posee la premisa de la regeneración urbana a partir del repoblamiento y densificación de áreas urbanas existentes en deterioro. Dicho plan se ubicó dentro del marco de la planificación nacional de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Planificación Urbana que lo define como “el conjunto de mapas, gráficos y documentos, que describen la política general de distribución demográfica y usos de la tierra, fomento de la producción, prioridades de desarrollo físico, urbano-regional, y coordinación de las inversiones públicas de interés nacional” (Institucionalidad del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, p.2)

De acuerdo a este plan, se menciona falta de aplicabilidad que ha existido en nuestro país en cuanto al acoplamiento del PNDU a un sistema de planificación de desarrollo urbano desde la promulgación de la ley; sumado a ello, se realiza una crítica a la institucionalidad en materia de urbanismo pues se considera que éste se ha substituido por el problema de vivienda el cual ha sido revisado por motivos políticos, razón por la cual el sector urbanismo se ha desplazado a un segundo lugar y se ha desligado del primer tema. Se puede apreciar como la falta de operatividad tiene su raíz en las contradicciones en

cuanto a las funciones que deben ejercer las diferentes instituciones, careciendo de un norte definido. Esta crisis institucional dada en la primera fase del plan provocó consecuentemente el retraso en el desarrollo de planes reguladores de varios municipios.

Dentro de los criterios de solución se determina el establecimiento de mecanismos sociales, financieros y alianzas entre los sectores público y privado así como criterios que permitan orientar a instituciones públicas y privadas en la ejecución de proyectos habitacionales. No obstante, la aplicabilidad de este plan se ha visto empañada a causa de la centralización política, donde existe una disgregación entre las disposiciones de los gobiernos locales de cada municipio quienes finalmente actúan ante la necesidad social y política; y los lineamientos y directrices generales pautadas por el plan por medio de las instituciones centrales del estado (Institucionalidad del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, p.16-17). En resumen, el plan no ha permitido llegar a convertirse en punto de consenso entre los actores involucrados, razón por la cual las escalas de planificación a nivel regional-local carecen de articulación y no permiten un avance en pro del desarrollo urbano.

5.1.2 Plan de Regeneración y Repoblamiento de San José

De acuerdo a la Municipalidad de San José este plan tiene por premisa “generar las condiciones básicas necesarias, para que el casco central josefino recupere su funcionalidad habitacional, comercial y de servicios, así como su competitividad urbana, su tejido social y su calidad general de vida” (Explicación sobre Plan de Regeneración y Repoblamiento de San José, p.1). Por medio de este plan se han llevado a cabo acciones precisas como se detalla a continuación:

El desalojo del comercio informal; la construcción de obras de infraestructura pública; la regulación de la publicidad exterior; la arborización urbana; la mejora en el servicio de recolección de desechos sólidos; la canalización de caudales de agua, para evitar inundaciones; la

ampliación y fortalecimiento de la Policía Municipal; las labores para atender y rehabilitar a las personas en situación de indigencia; las tareas de vigilancia conjunta con el Ministerio de Seguridad Pública y el Patronato Nacional de la Infancia (PANI), con el fin de evitar la explotación sexual de menores y el tráfico de drogas; el apoyo a las pequeñas y medianas empresas; la promoción de la inversión; la simplificación y modernización de los trámites; municipales; la inserción en la sociedad de la información; y el soporte al arte público y la cultura. (Explicación sobre Plan de Regeneración y Repoblamiento de San José, p.3)

A través de esto y según información del ayuntamiento se ha reactivado la competitividad económica del casco central, convirtiéndose en el principal centro de comercio y servicios del país especialmente para las clases media y popular. Es claro que el municipio se ha basado en estrategias como lo son el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad para el Cantón Central con proyección de implementar otras a futuro como la atracción de un determinado público meta para soluciones habitacionales, el cual lo define como “personas jóvenes, profesionales o técnicos, con un nivel adquisitivo medio, que estén interesados en vivir cerca de sus lugares de trabajo y que, eventualmente, se verían beneficiados con la oferta de la ciudad en entretenimiento, arte, cultura, etcétera” (Explicación sobre Plan de Regeneración y Repoblamiento de San José, p.3)

Dicho plan manifiesta un cierto grado aplicabilidad ya que está dando sus primeros pasos y ha comenzado la reactivación de un sector clave como el económico, no obstante posee limitaciones ya que la inversión en proyectos habitacionales ha sido lenta y se ha aplicado para sectores periféricos inmediatos a la capital como el caso de La Sabana y existe una resistencia aún a invertir en el corazón de la capital, razón por la cual el valor de la tierra sigue mostrando niveles bajos. Se puede decir, por tanto, que las estrategias deberían enfocarse a encontrar la manera de involucrar a los ciudadanos de forma activa en el desarrollo cotidiano de la vivencia de la ciudad, pues no es suficiente con ofrecer la infraestructura básica sino que debe existir todo un planeamiento a nivel social para así satisfacer plenamente necesidades más complejas de los futuros residentes.

5.1.3 Plan Director Urbano

El Plan Director Urbano (PDU) es el presente plan regulador de la ciudad de San José, y su objetivo primordial consiste en la ordenación urbanística integral del territorio del Cantón de San José y de las actividades de sus habitantes (PDU 2005, p.5). En miras de garantizar dicha premisa, el municipio determina una serie de instrumentos en las diferentes acciones de desarrollo, los cuales incluyen la facilitación de información urbanística, el otorgamiento de licencias urbanísticas, el desarrollo de programas y proyectos, el control de las actividades urbanas y la aplicación de sanciones (PDU 2005, p.8).

A nivel de intervención municipal se determinan una serie de beneficios para proyectos contenidos en el Banco de Proyectos de Renovación (BPR), los cuales deben estar ubicados en el Área de Renovación Urbana y deben promover ejes estratégicos como vivienda, comercio y empleo de una forma innovadora y acorde con implementaciones de diseño de una nueva imagen de ciudad (PDU 2005, p.10). Se plantean herramientas que pretenden promocionar proyectos dentro de dicho plan como lo son incentivos que incluyen trámites más expeditos, reducción de impuesto de construcción, mejoramiento de servicios en la zona y variación del Coeficiente de Uso de Suelo hasta en un 30% para atraer y generar mayor actividad económica y social que tienda a complementar las políticas de mejoramiento de todos los ciudadanos.

Las autoridades municipales en alianza con otras instituciones competentes como el INVU, el MIVAH y la Unión Europea se han encargado de crear un terreno propicio para el florecimiento de dicho tipo de desarrollo inmobiliario, sin embargo es necesario un mayor impulso que motive al sector privado, puesto que el plan se enfoca en idealizar las condiciones iniciales en términos de gestión pero existe una incertidumbre sobre su factibilidad a futuro y termina generando dudas en los inversores, es por ello que se requieren estrategias que garanticen la rentabilidad una vez que los proyectos han sido gestados y puestos en funcionamiento.

5.1.4 Política Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH)

A partir del 2009, este ministerio creó una propuesta de política de vivienda cuyo objetivo fundamental es “impulsar la capacidad de gestión, planificación y evaluación del Estado costarricense para que se promuevan acciones coordinadas a nivel interinstitucional e intersectorial que, en el mediano y largo plazo, incidan en un cambio de paradigma sobre la concepción de vivienda y los asentamientos humanos y su implicación en el territorio” (Propuesta de Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2010-2030, p.2). Se establecen cuatro ejes que buscan crear un consenso entre los diferentes actores y mejorar la calidad de vida por medio de la planificación y ordenamiento del territorio; dichos ejes son:

- Político-Administrativo: Busca la articulación y el fortalecimiento de la institucionalidad mediante la orientación política y la gestión en materia de vivienda, asentamientos humanos y desarrollo territorial.
- Físico Ambiental: Busca el desarrollo integral de los asentamientos humanos con equidad, habitabilidad, polifuncionalidad, sostenibilidad y gestión de riesgo; tomando en cuenta las particularidades del territorio y la dinámica del hábitat.
- Económico Financiero: Persigue el establecimiento de un nuevo sistema de identificación y priorización técnica de las necesidades habitacionales y del hábitat, así como la definición de alternativas financieras innovadoras que respondan a las necesidades particulares de cada estrato socio económico (bajo, medio y alto), y el desarrollo territorial.
- Socio Cultural: Busca tender los puentes que unan al Estado y a la sociedad civil, con el propósito de lograr que los procesos de intervención en el hábitat consideren los elementos de formación social y cultural necesarios.

Esta propuesta pretende una agilización y ordenamiento del aparato estatal de forma integral atendiendo todos los factores que influyen en el tema de vivienda como queda reflejado en los ejes expuestos en líneas anteriores. Al mismo tiempo plantea los principios generales bajo los cuales se debe resolver el problema del acceso a la vivienda y la importancia que las políticas sean adaptadas a las realidades físicas, sociales y económicas de cada contexto.

5.1.5 Plan Regional Urbano del Gran Área Metropolitana (PRUGRAM)

Como parte de la fase III del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, es decir, de la actualización del Plan GAM del 1982, se crea en el año 2008 en cooperación con la Unión Europea, el Plan Regional Urbano del Gran Área Metropolitana, el cual a través de una visión multidisciplinar pretende “impulsar un conjunto de ciudades con fundamento al marco legal en materia territorial, ambientalmente sostenibles, socialmente integradas, económicamente competitivas, funcionalmente estructuradas, y arquitectónicamente mejor diseñadas” (Propuesta del Plan PRUGRAM (2008), p.11). Este plan realiza una propuesta analizando los diferentes sistemas que componen la estructura urbana, como lo son el sistema ambiental, vialidad y transporte, infraestructura y redes, urbanismo y vivienda, social, desarrollo económico, legal e institucional.

El PRUGRAM establece una estrategia de implementación del plan, en la cual se hace conciencia de la necesidad de consolidar una política de estado que supere el umbral de las diferentes administraciones públicas y permita el cumplimiento de los diversos objetivos a largo plazo. Las estrategias se resumen en cuatro aspectos a detallar a continuación:

- Esquema de gestión institucional, legal y de los actores involucrados: Se propone el uso de herramientas tales como la Aplicación de los Niveles de Fragilidad Ambiental a nivel regional, modificación del Decreto Ejecutivo 31062 (MOPT, MIVAH, MINAE), el Fondo de Desarrollo Territorial y la coordinación de los recursos del MIDEPLAN, IFAM y el programa de catastro para financiar Planes Regionales y reguladores para el resto de zonas del país.
- Definición y Priorización de Proyectos: Se detallan los proyectos prioritarios para cada sistema analizado a lo largo del desarrollo del plan.
- Recursos económicos y financieros: Se brindan tres herramientas para el financiamiento en infraestructura y desarrollo urbano como lo son el porcentaje de las mejoras en la recaudación de los impuestos del Ministerio de Hacienda, el porcentaje de mejoras en la recaudación de los impuestos municipales, y el impuesto a la plusvalía.

- Fondo para el Desarrollo y la Competitividad Territorial de la GAM: Se propone toda una estructura tanto interna como externa para su funcionamiento con fondos aportados por las municipalidades, recaudación de impuestos, concesiones de obra pública y cooperaciones con organizaciones internacionales.

5.2 Proyectos de estrategias de regeneración urbana internacionales

Para el análisis de casos internacionales se procederá a analizar casos dentro del contexto latinoamericano y comparando ciudades que mostraron un proceso de decadencia en periodos similares a los de ciudad de San José a fin de encontrar mayores similitudes y por ende mayor aplicabilidad para la propuesta de intervención urbana. Es por ello que se escogen dos casos de estudio como son la ciudad de Bogotá y Ciudad de Guatemala; la primera responde a su carácter como capital y área central mientras que la segunda obedece más a motivos de escala, además de estar inmersa en un contexto centroamericano. Se analizarán las estrategias impulsadas en diferentes ejes de acción y como estas podrían adaptarse al caso de los centros urbanos de la GAM, específicamente para el caso del barrio la Dolorosa.

5.2.1 Caso de renovación urbana de Bogotá, Colombia

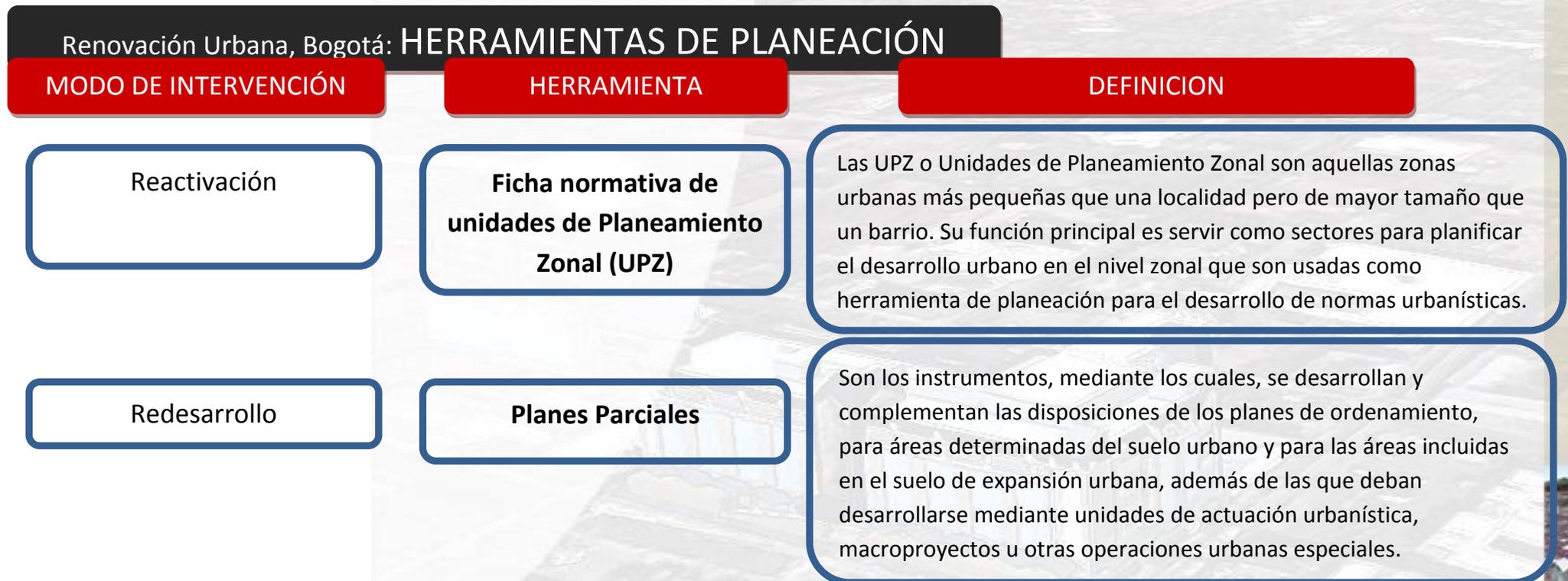
El proceso de renovación urbana que ha experimentado la ciudad de Bogotá en los últimos años, surge a partir de la creación de la Empresa de Renovación Urbana (ERU) en 1999 con el principal objetivo de gestionar, liderar, promover y coordinar, mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras, la ejecución de actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores deteriorados del suelo urbano, mediante programas de renovación y redesarrollo urbano, y para el desarrollo de proyectos estratégicos en suelo urbano y de expansión con el fin de mejorar la competitividad de la Ciudad y la calidad de vida de sus habitantes. (ERU, Plan Estratégico 2008-2012, p. 3)



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HÁBITAT**

**Empresa de
Renovación Urbana**

Esta institución trabaja bajo dos modalidades de intervención como lo son la reactivación y el redesarrollo, la primera se enfoca en una habilitación y mejoramiento parcial del espacio público y edificado, incluyendo la intensificación en la utilización del suelo y en las condiciones de edificabilidad, por otra parte la segunda se concentra en sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido.



Cuadro 1.4. Modos de intervención y herramientas de planeación, renovación urbana de Bogotá. Fuente: ERU, Plan Estratégico 2008-2012.

Dada la magnitud de las zonas en las que interviene la ERU, se procederá a estudiar las acciones estratégicas y herramientas urbanas de uno de los sectores de intervención como lo es el Plan Zonal Centro, ya que abarca el casco central de Bogotá y por ende está más relacionado con el rescate de centros capitalinos. De acuerdo al Programa de Especialización en Planificación Estratégica Urbana (2009, p. 11-12), el modelo de ordenamiento del Centro parte de la articulación de tres estructuras superpuestas e interdependientes: la Estructura Ecológica Principal, EEP, la Estructura Funcional y de Servicios, EFS, y la Estructura Socioeconómica y Espacial, ESE. Esta articulación y su superposición dan como resultado la definición de Espacios Estratégicos que priorizan las acciones e intervenciones en el Centro.

El Plan Zonal Centro (PZCB) adopta un modelo integral orientado por tres conceptos básicos que son: un Centro diverso, un Centro incluyente y un Centro sustentable, que involucra las cuatro dimensiones que se describen a continuación: la Dimensión Social, la Dimensión Económica y Financiera, la Dimensión Ambiental y la Dimensión Urbanística.

En el decreto de adopción de la Operación Estratégica y del Plan Zonal se plantean los “Principios Rectores del PZCB”, así:

- **Un Centro para Vivir:** Garantizar la oferta habitacional en las diferentes modalidades para los actuales residentes y los interesados en vivir en el Centro, considerando la inclusión de todos los niveles de ingreso.
- **Un Centro con Equidad y Equilibrio Territorial:** Articular los corredores ecológicos y parques, para constituirse en un sector estratégico para el disfrute con equidad para sus ciudadanos.
- **Un Centro Conservado, renovado y Consolidado:** Lograr un desarrollo en armonía con los tratamientos de conservación, consolidación y renovación urbana.
- **Un Centro Competitivo:** Estimular la ejecución de proyectos administrativos, culturales, comerciales, turísticos, financieros, científicos, académicos y residenciales, como respuesta a su caracterización de centro diverso.



5.2.2 Módulo de movilidad urbana de Ciudad de Guatemala (MUP):

Acercándose más a un contexto centroamericano, la Ciudad de Guatemala ha optado por un modelo de regeneración urbana basado en la movilidad peatonal; es decir, utiliza los proyectos de mejoramiento de vías públicas como la estrategia para mejorar la calidad del espacio público y convertirse en una ciudad más humana. Según información del municipio, el MUP se define como “el conjunto de elementos que se integran para mejorar la imagen urbana de un sector, a través de la recuperación y revitalización del espacio público, mediante la modulación y mejora de condiciones de desplazamiento en áreas peatonales, el establecimiento de lineamientos de instalación para mobiliario urbano y mejora de la circulación de vehículos”.

El Módulo Urbano Peatonal se compone de tres proyectos:

1. Poste Único Municipal (PUM) o Ducto Único Municipal (DUM): Forma parte de la recuperación y revitalización del espacio público que actualmente impulsa la Municipalidad de Guatemala y su objetivo principal es la reducción en la densidad de postes y cables instalados en la vía pública de un 50% a un 70% en las principales rutas de la Ciudad de Guatemala.
2. Nomenclatura Única Municipal (NUM): La Municipalidad de Guatemala tiene como objetivo estandarizar la señalización de calles y avenidas así como las zonas de nuestra metrópolis por lo que la Nomenclatura Única Municipal forma parte de la recuperación y revitalización del espacio público.
3. Recuperación de banquetas.



Figura 1.4 Propuesta de los programas PUM y NUM.

Fuente: <http://iep.muniguate.com/dum.php>



Tal como se puede ver en los dos casos anteriores, las estrategias se pueden enfocar de diferentes maneras pero siempre orientadas a un mismo fin (la regeneración de zonas urbanas deterioradas). En el caso de Bogotá se destaca las políticas urbanas para cada uno de los diferentes sistemas que componen la ciudad, y como al final se logran acoplar en grandes proyectos con todo un propósito social, económico que se complementan con los que son propiamente espaciales y funcionales. En el caso de Guatemala, su estrategia basada en la movilidad actúa en la limpieza de la imagen de la ciudad, propiciando así condiciones para incitar a la estancia y disfrute de sus ciudadanos en los espacios públicos; ambos proyectos tienen muy diferentes alcances y escalas, no obstante para efectos de la zona de estudio de este trabajo es rescatable como un proyecto puede empezar con acciones muy pequeñas y concretas con toda una proyección ya sea a largo o mediano plazo para la creación de grandes proyectos estructurantes que consoliden las zonas en decadencia en puntos de atracción para la inversión, el desarrollo social y la competitividad.

Figura 1.5 Estrategia de movilidad urbana (Guatemala) y renovación del espacio público (Bogotá).

Fuente: <http://www.laprensa.com.ni>

6. Objetivos de la investigación

Establecer una propuesta de estrategias de regeneración urbana, aplicada en un anteproyecto de diseño urbano-arquitectónico en la zona comercial y residencial en decadencia del Barrio La Dolorosa, para su respectivo desarrollo urbano y revalorización histórica.

Específicos:

- Diagnosticar los aspectos de desarrollo urbano a nivel histórico, que han generado diferencias entre los sectores norte y sur del centro de la capital, para reconocer sus repercusiones en el Barrio La Dolorosa.
- Analizar los factores a nivel físico, social, económico que han originado la situación de decadencia que está experimentado el sector del Barrio La Dolorosa y sus alrededores, así como las necesidades a nivel de espacio arquitectónico y urbano requeridas para los habitantes y usuarios del lugar para así determinar las potencialidades y limitaciones del área de estudio.
- Desarrollar estrategias de regeneración urbana basadas en las necesidades que demanda la zona de estudio para la creación de áreas de uso mixto residencial- comercial y espacios públicos así como la articulación de ambas.
- Diseñar un anteproyecto urbano- arquitectónico para determinadas unidades de las áreas de uso mixto residencial y comercial tanto para edificios en deterioro que reflejen la aplicabilidad de las estrategias de regeneración urbana.

7. Marco Conceptual

Introducción:

La presente sección pretende sistematizar las teorías o conceptos pertinentes en primera instancia a la temática de regeneración urbana, sus estrategias y herramientas de gestión, que es la consigna mediante la cual se desea reactivar la zona de estudio y basado en el modelo de ciudad densa y compacta por lo cual constituye en otro eje conceptual a abordar.

Posteriormente los temas se desarrollarán de acuerdo a los conceptos vinculados según los objetivos específicos. La regeneración urbana está precedida por zonas marginales o de decadencia que la demandan y a la vez trabaja en pro del desarrollo urbano esperado, por ello es importante conocer los factores o indicadores que lo determinan. Dicho desarrollo debe obedecer a necesidades urbano-arquitectónicas características de los usuarios y habitantes de cada lugar y deben conducir a definir el tipo de estrategias a utilizar para ese lugar en las diferentes zonas a proponer.

El conjunto de teorías asociadas a cada tema ayudará a enmarcar y definir las perspectivas bajo las cuales serán enfocados todos los conceptos relacionados con el proceso de trabajo mostrado a través de los objetivos. Dado lo anterior, se procederá a desarrollar los siguientes apartados con el orden establecido.

Temas:

- A. Regeneración urbana en zonas de decadencia: estrategias y herramientas de gestión.
- B. Nuevo modelo urbano: La ciudad densa y compacta.
- C. Factores de Desarrollo Urbano.
- D. Zonas de uso mixto y espacios públicos en centros urbanos.

A. Regeneración urbana: Estrategias y herramientas de gestión

Siendo la regeneración urbana la principal premisa bajo la cual se desea tratar el área de estudio, es preciso entender a qué nivel de intervención actúa este concepto a fin de poder definir y delimitar bajo cuales parámetros se regirán las estrategias a seguir; esta se define como “ el conjunto de propuestas y acciones parciales que tienen como objetivo impulsar un proceso progresivo de recuperación, uso intenso y aprovechamiento colectivo de zonas urbanas que han caído en un proceso de deterioro, abandono y obsolescencia, mediante la inserción de proyectos y la recuperación de arquitectura y espacios en la ciudad, tomando en consideración a la población existente” (Plan PRUGRAM, 2008, p.39)

Como bien se expresa, las acciones a emprender buscan adecuar los espacios en decadencia del sector del Barrio La Dolorosa para recuperar y albergar nuevos proyectos comerciales y residenciales demandadas por el lugar y el contexto, y complementados con espacios de encuentro con una activa participación en inserción de sus habitantes cercanos.

A.1 Estrategia de diseño urbano

La regeneración urbana obedece a un tipo de estrategia de diseño urbano la cual es definida por el mismo autor como “la secuencia integrada de programas de acción, que contiene objetivos y elementos operacionales de gestión”. En este caso los programas de acción para trabajar en la zona deberán contar con objetivos muy específicos para cada zona propuesta siendo basadas en las necesidades que demanda la población de estudio definida con anterioridad. Como segundo punto dichos programas deberán estar apoyados en un plan de gestión para que resulten viables a nivel institucional, económico y social.

Munizaga también hace énfasis en que las estrategias de intervención urbana pueden implicar tanto una alteración de la estructura urbana ya sea en su forma o actividades (Remodelación Urbana), o bien intervenciones parciales que implican solo una reorganización de parte de la estructura,

intervenciones que signifiquen la recuperación y mantención de ciertos elementos (Rehabilitación Urbana), o el reciclaje de edificios y servicios (Reciclaje Urbano).

Desde el enfoque expuesto en el presente trabajo, la forma de intervención se orientaría en mayor parte hacia la rehabilitación y reciclaje urbano, a través de una reorganización de la estructura urbana existente, ya que como fue mencionado en el apartado de Estado de la Cuestión, se quiere realizar una intervención apartada de una utopía, más próxima con la realidad socioeconómica e institucional de nuestro país pero no por ello complementada con áreas de renovación siempre y cuando no altere la esencialidad de dicha estructura.

A.2 Estrategias de regeneración urbana

La consigna de regeneración urbana para el Sector del Barrio de la Dolorosa se basará en dos estrategias fundamentales a nivel de infraestructura, como lo son el de rehabilitación y reciclaje urbano, los cuales serán definidos seguidamente.

Rehabilitación Urbana

Según Munizaga (2000, p.75) consiste en una estrategia que aborda el proceso de deterioro y cambios de uso de la ciudad, implica un mejoramiento de la edificación existente, actualizándose las instalaciones y los aspectos estructurales del cuerpo edificado tales como el cambio de uso de edificios, aumento de densidades en el conjunto y mejoramiento del espacio público.

La rehabilitación urbana permite mantener la estructura urbana, y actúa desde un enfoque más arquitectónico al trabajar desde la parte edificatoria. Al delimitar el área de estudio a las cuadras más inmediatas a la Iglesia La Dolorosa se pretende que la intervención se enfoque precisamente en el rescate de las edificaciones más representativas con el fin de particularizar en sus componentes arquitectónicos de manera que el área a tratar esté al alcance de los objetivos planteados.

Reciclaje Urbano

Las ciudades deben mostrar y permitir leer los diferentes estratos históricos con los que se formaron y le fueron dando forma, o bien los que las destruyeron o las modificaron, permitiendo su experiencia histórica. No se debe enterrar todo aquello que sirva como experiencia de cara al futuro (Munizaga, 2000 p.76).

En este punto es importante distinguir que por definición misma del término “reciclaje” se pretende recurrir a la preservación de las envolventes de las edificaciones representativas pero con la variante de poder cambiar su uso y funcionalidad interna a fin de adaptarse a las nuevas necesidades que demande la zona. Por consiguiente, no se pretende una preservación absoluta en el sentido de mantener todos los elementos anteriores en su estado original ya que como el mismo autor define: “la tarea de toda intervención arquitectónica y urbana, en este sentido, debe preocuparse de la experiencia de lo pasado, para por medio de un impulso renovador, conseguir una nueva y racional unidad.”

Por otra parte, Rojas (2004, p. 27) propone estrategias de regeneración con un sentido más integral, donde no solo se considera los aspectos físicos, sino todas las demás variables relacionadas con el proceso de recuperación de áreas urbanas deterioradas, a continuación se mencionan aquellas que resultan más adecuadas para la zona de intervención:

- Intervenciones orientadas a modificar (aunque sea parcialmente) la tendencia de crecimiento de la ciudad mediante intervenciones de recuperación de áreas urbanas deterioradas y desarrollo de vacíos urbanos.
- Crecimiento de las actividades económicas existentes y de nuevas actividades atraídas al área tanto por las ventajas de localización como por la recalificación del suelo o la remoción de las externalidades negativas que promuevan puestos de trabajo y la generación de ingresos tributarios que permiten financiar servicios públicos.

- Mecanismos de política económica y fiscal como incentivos tributarios o subsidios directos, e instrumentos de gestión, como promover la acción concertada de los actores públicos y privados.
- Generación de economías externas a través de la dotación de infraestructuras y el suministro de servicios. Las mejoras en la accesibilidad a las áreas en recuperación, el mejoramiento del suministro de energía y de servicios de agua y alcantarillado, y el mejoramiento de los espacios públicos que otorgue mejores condiciones objetivas para el funcionamiento de empresas productivas o de servicios.
- Facilitación del funcionamiento de los mercados locales de trabajo a través de programas de capacitación empresarial y laboral, incentivos a la instalación de empresas de servicios financieros y no financieros cuya presencia haga de las áreas de recuperación atractivas para la instalación de empresas productivas.
- Construcción de parques o equipamientos de trascendencia y alta frecuentación pública. Estas obras son capaces de generar externalidades positivas a un sector de la ciudad y principalmente a las propiedades colindantes. En muchos casos, estas inversiones se usan como obra simbólica para dar un sello de calidad y modernidad a los procesos de recuperación urbana.

A.3 Herramientas de gestión urbana

La ejecución de las estrategias para la regeneración urbana supone tanto un campo de acción donde intervienen diferentes actores de acuerdo a cada finalidad particular definida en los objetivos de intervención como todo un conjunto de etapas donde se define el orden en que dichos agentes deben participar para propiciar en este caso un proceso integral a fin con el desarrollo urbano, así lo confirma Peláez Bedoya (2007, p. 80) cuando hace referencia a la movilización de todos los sectores públicos, privados, formales e informales, endógenos y exógenos por medio de un impulso inicial del poder público y relevado posteriormente por los ciudadanos y actores económicos interesados para sostener el esfuerzo de la regeneración.

Así mismo Rojas (2004, p. 181) coincide en la importancia del accionar público dada la complejidad en lo que respecta a recuperación de área centrales, la necesaria participación privada en el financiamiento, comercialización, operación y mantenimiento de las obras así como la participación y apoyo de la comunidad para que las iniciativas tengan su apoyo asegurado a largo plazo y que estén orientadas a las necesidades y prioridades de la población. Seguidamente se darán a conocer algunas herramientas urbanísticas y financieras planteadas por el autor las cuales son más afines con los objetivos de intervención urbana que persigue la presente investigación:

Instrumento

Función

Sociedades de capital mixto público-privado

Combina eficazmente capacidades tanto del sector público como del sector privado para emprender tareas tan variadas como: consolidar suelo por medio de compras e intercambios de parcelas; captar para fines públicos los aumentos del valor del suelo resultantes de las acciones de recuperación; construir o rehabilitar espacio para usos residenciales, de servicios, comerciales y productivos, y luego comercializarlo y administrarlo; y asegurar la participación de la comunidad en las decisiones y beneficios de los procesos de recuperación.

Sociedades públicas

Aunque son controladas completamente por entidades del sector público, tienen capacidad de funcionar como sociedades privadas con la misma flexibilidad para operar con bienes inmuebles que sus contrapartes privadas. Adicionalmente, algunas reciben el mandato de ejecutar, a nombre y por encargo del gobierno, funciones propias del aparato público, como la adquisición contenciosa de suelo para fines de utilidad pública o la aplicación de normativas de uso del suelo y edificación en su área de influencia.

Zonas de mejoramiento de negocios (ZMN)

Consiste en un sistema de organización y financiación utilizado por propietarios de comercios, empresas y organizaciones de la comunidad para mejorar el entorno de negocios del área en la cual operan. Mediante este instrumento legal, la facultad de imponer y recolectar impuestos de base territorial, generalmente de responsabilidad del municipio, se amplía a una asociación voluntaria de propietarios de una zona específica. Esos propietarios quedan autorizados a autogravarse impuestos o contribuciones adicionales a los impuestos vigentes con la condición de que el producto de éstos se dedique exclusivamente a mejorar un área específica de la ciudad designada por el municipio al momento de conceder la autorización para constituir la ZMN.

Bancos comunitarios de desarrollo

Permiten el acceso al crédito a individuos y negocios que normalmente no son atendidos por instituciones crediticias tradicionales. Prestan capital para proyectos bajo diversas formas: préstamos garantizados con una propiedad inmobiliaria u otros activos; préstamos garantizados por avales o codeudores; capital de riesgo o, en algunos casos, donaciones. Los recursos aportados por los CDB son generalmente complementados por préstamos concedidos por instituciones de depósito tradicionales, aseguradas y reguladas por el Estado, como por ejemplo bancos comerciales o corporaciones de crédito o ahorro.

Cuadro 1.4. Instrumentos de gestión para la recuperación de áreas centrales. Fuente: Rojas, Eduardo (2004). *Volver al Centro*, Banco Interamericano de Desarrollo.

B. Nuevo modelo urbano: La ciudad densa y compacta

Un modelo de ciudad compacta y densa constituye un principio fundamental que permita establecer centros más funcionales e inteligentes que conformen un solo sistema que permita desarrollar diversos tipos de actividades en un radio caminable al peatón, desarrollando así urbes más humanizadas. Bajo esta perspectiva se ampliarán a continuación los puntos que caracterizan este nuevo modelo urbano.

Salvador Rueda en su artículo La Ciudad Compacta y Diversa frente a la Conurbación Difusa, se basa en las ciudades mediterráneas y las concibe como un modelo que permite concebir un aumento de la complejidad de sus partes internas que

es la base para obtener una vida social cohesionada y una plataforma económica competitiva, al mismo tiempo que se ahorra suelo, energía y recursos materiales, y se preservan los sistemas agrícolas y naturales. Lo anterior hace referencia a la importancia

del funcionamiento y adecuada articulación de los componentes que conforman el sistema de la ciudad, los cuales deben reunir un gran número de actividades en un rango de movilidad acorde con la escala humana, alejándose así de la dispersión y el uso expandido de los flujos motorizados.

Para este autor, la esencia de la ciudad radica básicamente en el contacto, la regulación, el intercambio y la comunicación en el marco de la relación entre personas, colectivos e instituciones (que son los portadores principales de información de la ciudad) diferentes que se alimentan, regulan y controlan por la transmisión de información múltiple entre ellos. Esto es lo que él define como sistema.

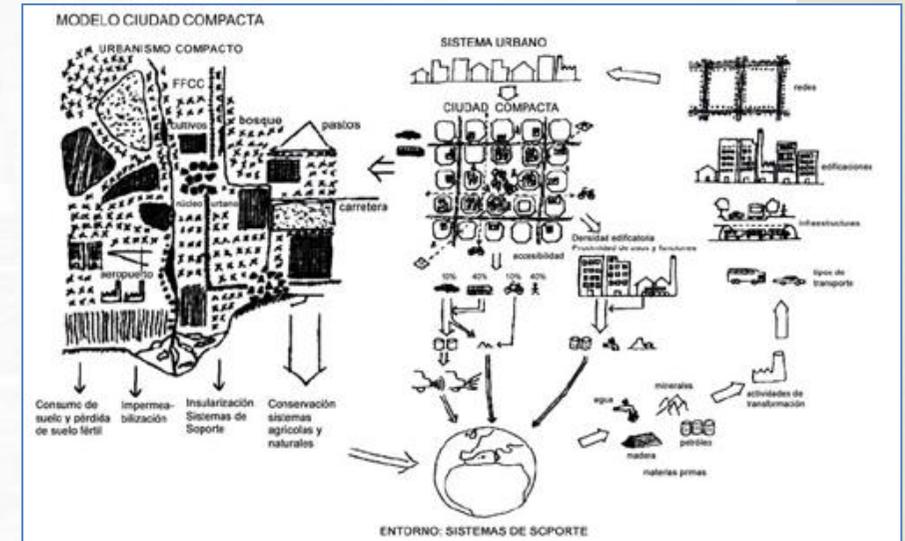


Figura 1.6 Modelo de ciudad compacta (Salvador Rueda).

Fuente: <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=7868>

Seguidamente se detallarán las enseñanzas que ha dejado este nuevo modelo en el marco de la sostenibilidad ya que propone el mantenimiento de una cierta estructura y un nivel de explotación sostenible de los sistemas no urbanos (rurales y naturales) y una ciudad compacta y diversa en todas sus partes en los sistemas urbanos.

- **Estabilidad y aumento de la complejidad en todo el territorio urbano:** Una mayor diversidad de usos en un barrio o en un territorio concreto, es decir, una mixticidad y una densidad mayores de la residencia, los servicios y las actividades económicas, los equipamientos, etc. proporcionan el contexto adecuado para que aumenten los intercambios de información y, en consecuencia, se creen los canales de flujo energético sustentadores de la organización compleja. En éste mismo sentido, se manifiesta un aumento de la diversidad de la red asociativa.
- **Proximidad y ahorro de recursos:** El número de viajes a pie, todavía el más utilizado en la ciudad compacta se puede aumentar incrementando la calidad urbana, mejorando el diseño de la vía incluidas las partes más pequeñas, mejorando los itinerarios peatonales y el mosaico de plazas y zonas verdes, aumentando la diversidad de actividades en las plantas bajas de manera concatenada, etc.
- **La ciudad compacta aprovecha mejor los recursos para mantener y hacer más compleja la ciudad:** En la ciudad compacta, con la misma energía que se pueda consumir en un área determinada de la ciudad difusa, la organización que mantiene es significativamente mayor.
- **Competitividad, explotación y sostenibilidad:** La estrategia de aumentar la complejidad, sin necesidad de aumentar substancialmente el consumo de materiales, suelo y energía es la alternativa al actual modelo. La misma competitividad, o mayor, se puede conseguir aumentando la información organizada de los núcleos actuales sin necesidad de despilfarrar más espacio, y haciendo más eficiente la organización y los procesos de consumo energético.
- **Calidad urbana y calidad de vida:** La calidad de vida de los ciudadanos depende de factores sociales y económicos y también de las condiciones ambientales y físico-espaciales. El trazado de las ciudades y su estética, las pautas en el uso de la tierra, la densidad de la población y de la edificación, la existencia de los equipamientos básicos y un acceso fácil a los servicios públicos y al resto de actividades propias de los sistemas urbanos tienen una importancia capital para la habitabilidad de los asentamientos urbanos.

Por otra parte, autores como Rogers (2000, p. 30) basa su planteamiento de ciudad similar al de Rueda y la conciben como un sistema complejo y su tendencia a la densificación pero esta vez con un enfoque ecológico orientado al crecimiento sostenido de las ciudades para poder satisfacer las necesidades de sus futuros habitantes sin comprometer los recursos naturales actuales. Su concepto de ciudad densa se basa en el funcionamiento de metabolismo circular de Kenneth Boulding en el cual el consumo se reduce mejorando el rendimiento y aumentando la reutilización de recursos.

La planificación de una ciudad sostenible requiere la comprensión de las relaciones entre ciudadanos, servicios, políticas de transporte y generación de energía, así como su impacto total tanto sobre el entorno inmediato como sobre una esfera geográfica más amplia. De esta manera se enmarca la relevancia y la necesidad de entrelazamiento entre la ecología urbana, la economía y la sociología como clave para el cumplimiento de la sostenibilidad.

Adicionalmente de las ventajas sociales que genera la ciudad densa, se producen también ventajas ecológicas relacionadas con el rendimiento energético y evitar la extensión a las áreas rurales, es así como Rogers se adentra en el otro concepto fundamental de "ciudad compacta" que permita la integración de las actividades económicas y sociales, en contraposición con la ciudad dispersa muy presenta en muchas ciudades de Estados Unidos.

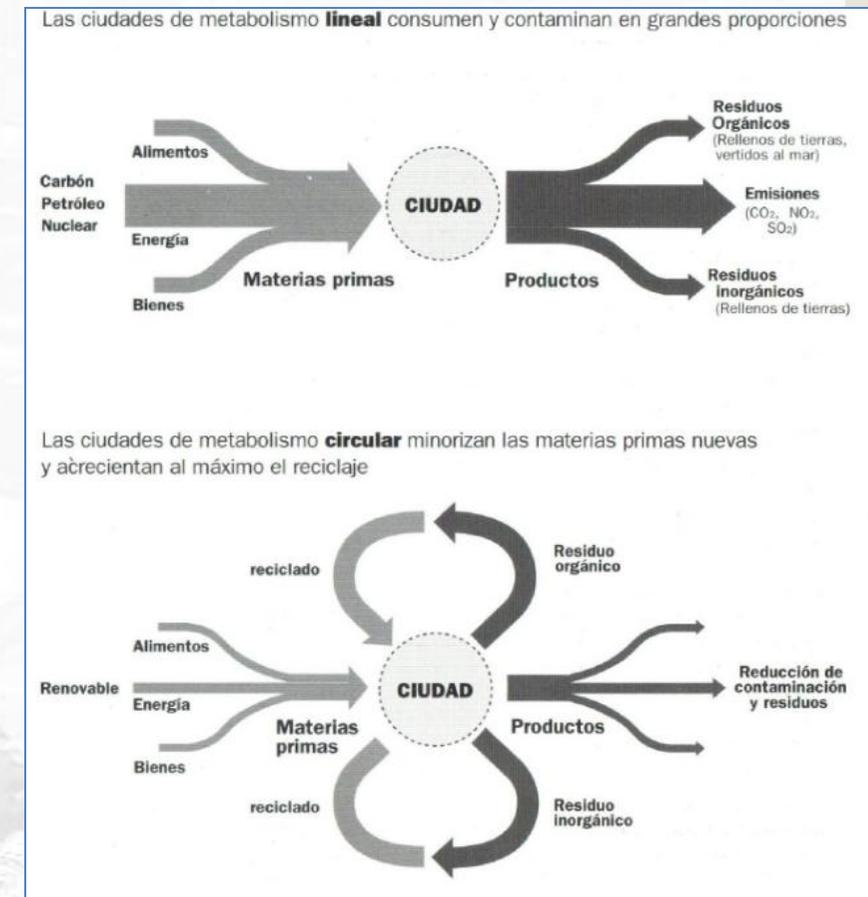
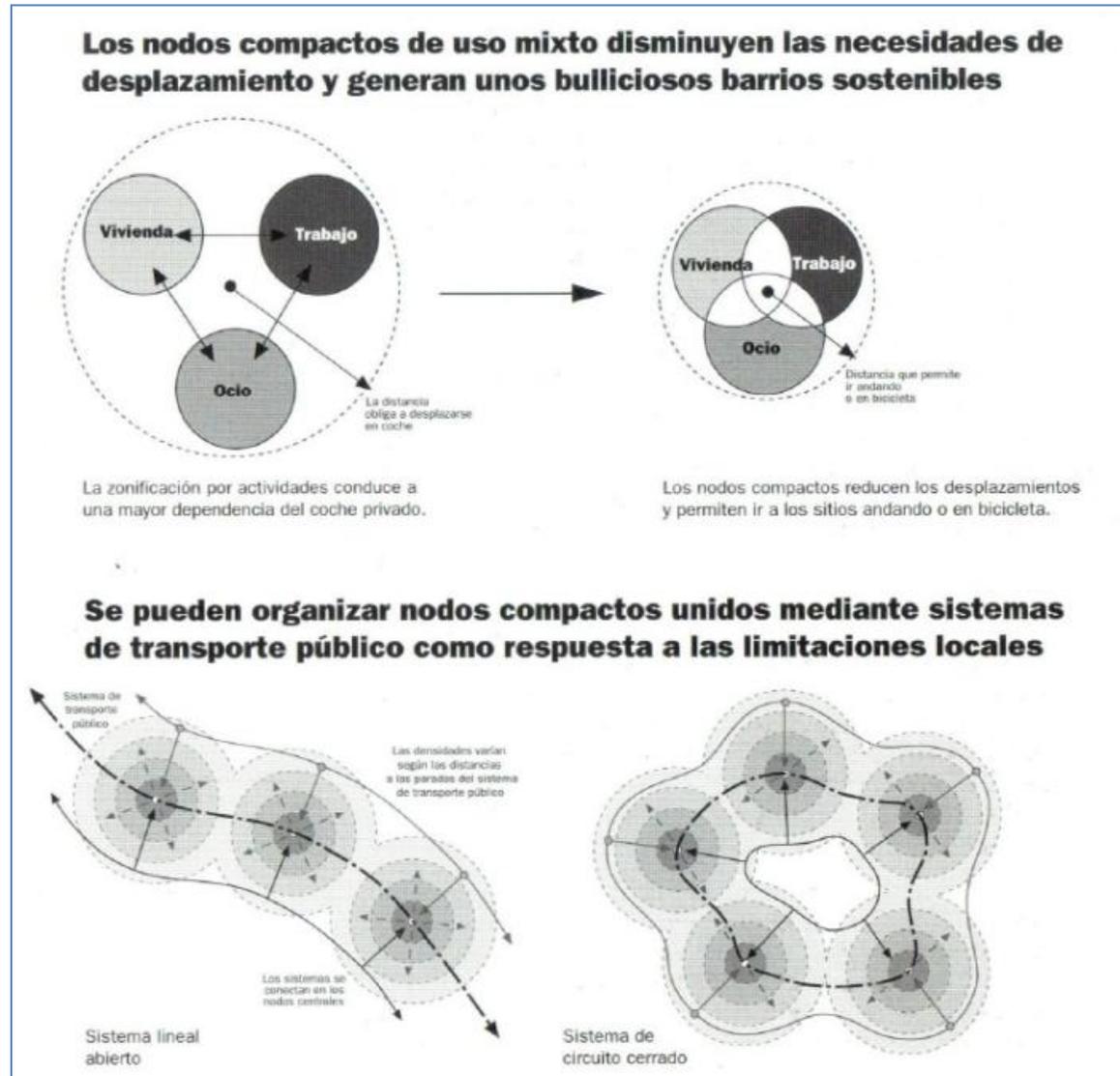


Figura 1.7 Metabolismo lineal y circular de las ciudades.

Fuente: Ciudades para un Pequeño Planeta, p. 32.



Para este autor (2000, p. 38), la creación de una ciudad moderna compacta requiere de la superación del urbanismo de una única función y del predominio del automóvil. Consisten en una red de barrios con sus propios parques y espacios públicos donde se integra una variedad de actividades públicas y privadas que haga posible la interconexión entre nodos por medio de un sistema de transporte público. Es así como se puede enfocar en el mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes y fomentar el sentido de comunidad; aspectos que están íntimamente ligados a lo que pretende la propuesta de intervención para el lugar de estudio.

Figura 1.8 Modelo de ciudad compacta. Richard Rogers.

Fuente: *Ciudades para un Pequeño Planeta*, p. 39.

C. Factores de desarrollo urbano

En este apartado se pretende analizar los diferentes indicadores que determinen el desarrollo urbano para un determinado sector urbano, y de esa manera trazar los ejes bajo los cuales se deben enfocar los programas de acción de las estrategias a establecer. En la compilación de Lungo (1989, p. 273) y apoyado en la perspectiva de Castells se da a conocer que el desarrollo urbano está íntimamente ligado a la evolución socioeconómica, política y cultural de la región. Al mismo tiempo las deficiencias en los procesos de cada uno de estos aspectos han originado la crisis urbana de las ciudades latinoamericanas.

Definir el desarrollo urbano engloba una gran cantidad de aspectos, de los cuales serán adaptados los mencionados con anterioridad según su accionar a favor de dicho desarrollo, dando como resultado enfoques específicos desde el punto de vista de sostenibilidad urbana, participación ciudadana, políticas descentralizadoras y fortalecimiento de la cultura.

B.1 Sostenibilidad urbana

La sostenibilidad es ampliamente conocida como un pilar fundamental en materia de desarrollo urbano dado a las condiciones climáticas y demográficas que presentan las ciudades actuales por lo que se convierte en una herramienta para el diseño urbano. Edwards (2001, p.1) define algo sostenible para el ámbito arquitectónico como “crear espacios que sean saludables, viables económicamente y sensibles a las necesidades sociales”. Así mismo complementa su definición con la de desarrollo sostenible, aceptada por la Comisión de la ONU para el Medio Ambiente como aquel que “satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades”.

Se puede notar como la sostenibilidad procura la calidad de vida en el presente pero sus acciones a la vez se orientan al bienestar en el futuro. De igual forma el desarrollo urbano debe promover la calidad de vida de sus habitantes y usuarios y ser sensible a sus necesidades próximas construyendo hoy las bases para la satisfacción de estas.

De manera más concreta en el campo del urbanismo Edwards (2001, p.116) da a conocer que “desde el punto de vista del desarrollo sostenible, la ciudad ideal es compacta, con límites bien definidos y edificios de mediana altura, ni demasiado altos ni demasiados bajos (...) La configuración óptima conjuga alta densidad, mezcla de usos y mediana altura...” El aumento en las densidades de población en las ciudades permite que los edificios sean más compactos y fomenta los desplazamientos a pie, en bicicleta o en transporte público, sin embargo también posee sus desventajas ya que la compacidad de las ciudades aumenta la demanda energética en las zonas comerciales y la reducción al acceso a energías renovables.

Es por ello que las estrategias de revitalización en la zona de estudio deben enfatizarse a una densificación controlada. En este sentido la actual infraestructura sería un parámetro vital para definir la escala bajo la cual se plantearan las diferentes zonas, ya que al pretender rescatarla permitirá que el desarrollo se efectúe a altura media como en la actualidad pero con alta densidad, adicionalmente permitirá una concentración sin ser excesiva y de allí que resulte más viable la aplicación de los aspectos sostenibles mencionados con anterioridad.

El uso racional del suelo hace posible tener un control que haga mantener la escala bajo la cual se debería mantener el desarrollo urbano de la zona. En relación a esto Argüello (1984, p. 45) define en primera instancia “lo urbano” en función del capitalismo periférico que caracteriza varias ciudades como San José a través de 3 aspectos como lo son: La aglomeración de los medios de producción, refiriéndose a la instalación de los grandes sectores de producción industrial; la aglomeración de los medios de consumo colectivo, donde se menciona los establecimientos comerciales producto de la amplia socialización del consumo y por último la renta ligada a la aglomeración, donde destaca la manera como se afecta las posibilidades de transformación de las zonas “intraurbanas” debido a los diferentes tipos de renta ocasionado a su vez por la concentración desigual de los medios de consumo colectivo.

A través de este análisis se puede ver como la segregación de sectores por usos de suelo muy definidos (zonas industriales, zonas comerciales, zonas residenciales, etc) han provocado la desigualdad que da origen a la formación de sectores en nuestra ciudad capital con mayor plusvalía que otros. El valor de la renta depende de todas las relaciones que existan entre un determinado terreno y su entorno más inmediato.

Es así como la combinación de usos de suelo aparece como una primera aproximación de desarrollo urbano, donde exista una articulación con elementos de importancia de su contexto (hitos, nodos, vías de circulación importantes), lo cual para efectos del área de estudio se refleja como una necesidad al estar contiguo al centro funcional e histórico del casco central de San José.

B.2 Participación ciudadana

Las ciudades se desarrollan o se renuevan en función de aumentar la calidad de vida de sus habitantes. Por lo tanto resultaría irónico trabajar en pro de nuestras ciudades si no existe una participación activa donde todas las responsabilidades del desarrollo urbano no sean recargadas solamente en los entes gubernamentales.

En el texto *Principios del Urbanismo como Disciplina Moderna* se menciona el tema de la participación social como método de transformación social, en dicho contenido se considera que la planificación es resultado de la confrontación de intereses divergentes sostenidos por grupos sociales diversos y que todos los grupos sociales deben poder participar para defender sus intereses. Así mismo la participación de los ciudadanos en los procesos de planificación sirve para evitar una práctica burocrática y tecnocrática del urbanismo.

No obstante añade que la participación, como el pluralismo y la descentralización, puede tener efectos perversos, contrarios a los pretendidos, dada la desigualdad de capacidad y recursos entre los distintos grupos sociales. Si bien los grupos sociales menos favorecidos pueden tener desventajas en cuanto a que no poseen la suficiente capacidad de organización o escolaridad para tener un arma concreta y fundamentada contra la burocracia, el urbanismo debe ser ese instrumento que permita integrar dichos grupos probablemente de manera implícita otorgándoles los espacios orientados a su integración a la sociedad para que faciliten su expresión. Por ello, se hace necesario que las estrategias a desarrollar en el área de intervención pretendan incluir y también aumentar la cantidad de participación propiciando las condiciones para formar el sentido de socialización con espacios que promuevan la cohesión social y a través de ella fomentar los lazos que permita la formación de una sociedad con mayor integridad y capacidad de acción para demandar sus necesidades.

Gran parte del crecimiento demográfico descontrolado y en general la crisis en que se encuentra el urbanismo en el contexto de las ciudades latinoamericanas se ha originado por la incapacidad de los gobiernos locales de actuar a favor de los intereses generales de sus ciudadanos dada la centralización del poder por parte del Estado donde la burocracia y la tecnocracia absorben la capacidad de acción de estos gobiernos en cuanto a participación y cambio social alejando los centros de decisión de los ciudadanos y cuestionándolos. (Lungo, 1989. p. 258)

Dado lo anterior se deduce que la descentralización se convierte en la herramienta que permita la democratización y así la accesibilidad de las clases populares al poder por medio de una representación de los diferentes sectores que intervienen en el proceso urbano desde el punto de vista social, industrial, comercial, académico y otros más representativos dependiendo de la región.

Desde el punto de vista urbanístico se debería identificar para el área de estudio los sectores a contemplar dependiendo de las actividades en específico que ésta demande con el fin que las estrategias de intervención tiendan a crear agentes de cambio social con capacidad de asumir la gestión de intereses colectivos ya que inclusive la estructuras burocráticas están insertadas desde las mismas municipalidades por falta de una representación apropiada o como en el caso del sector de La Dolorosa porque ni siquiera existe una población consistente para formar dicha representación.

La participación de sectores supone la inserción del sector privado como política de desarrollo urbano; al respecto el texto *Principios del Urbanismo como Disciplina Moderna* (p.8) postula que la población debe encontrar mecanismos para la transformación urbana en el ámbito privado con una intervención pública reducida, restringida a controles básico como ordenanzas, reglamento de construcción y poco más. Así se limita al ámbito público a problemas relacionados con la justicia social y la eficacia económica mientras el privado se encarga de mejorar la eficacia de los sistemas urbanos.

La intervención del sector privado debe convertirse en un estímulo al desarrollo que permita superar las limitantes de muchos de los gobiernos locales en cuanto a gestión y financiamiento de proyectos. Su permanencia en la escena urbana podría garantizar el seguimiento de los planes de desarrollo que muchas veces se ven paralizados por la inconsistencia que tienen las municipalidades de llevarlos a cabo en su totalidad.

B.3 Competitividad

El crecimiento de las ciudades actuales requiere indiscutiblemente de un impulso en el aspecto económico por medio del tipo de actividades productivas en las que esta se especializa, no obstante dichas actividades están siempre sujetas a cambios en su entorno debido a que los centros urbanos se comportan como sistemas que mantiene flujos constantes de relaciones con su medio, de esta manera los cambios son identificados y sus funcionamientos adaptados tal como lo menciona Fernández Güell (1997, p. 151). Desde esta perspectiva se puede deducir que “las ciudades necesitan estar en una invención continua de nuevos recursos que garanticen la sostenibilidad y crecimiento del sistema de manera que los cambios no obliguen al replanteamiento brutal de su estructura” (Denise Pumain, mencionada por Fernández Güell, p. 151).

Es precisamente esa constante reinención la que lleva al término de competitividad entre los diferentes sistemas urbanos pues se necesita desarrollar ventajas que las diferencien de otras. Estas ventajas nacen de atributos que desarrolla y forja la ciudad, de manera consciente y por sus propios medios, para mejorar su posicionamiento económico y social dentro de su área de influencia, así lo afirma Fernández Güell (1997, p. 153) quien además señala que dichas ventajas se adquieren por medio del mejoramiento de los costes laborales, la productividad, la innovación, la cualificación de los trabajadores, la especialización productiva, el apoyo público y la notoriedad en el exterior; anterior a esto es necesario la formulación de una estrategia previa que establezca las prioridades en la distribución de inversiones y recursos para alcanzar la posición deseada en los sectores mencionados.

Basado en lo anterior, se recalca la importancia de encontrar aquellas particularidades o fortalezas que destacan o han destacado a la zona en cuestión de actividades productivas que le permita marcar ventaja frente a sus centros urbanos más próximos mediante una estrategia que defina el tipo de inversionista a atraer de acuerdo al tipo de especialización comercial con el que se desea contar el cual será definido en el análisis del lugar.

B.4 Fortalecimiento de la cultura

Como parte del desarrollo urbano la cultura es fundamental ya podría mantener o derrumbar una estrategia de intervención urbana, ya que por un lado el urbanista propone y por otro lado la sociedad a través de su modo de accionar podría llevar esas propuestas por otro rumbo, ya sea potenciándolas o derrumbándolas. Entendiendo la cultura como “un conjunto de estilos, habilidades y esquemas utilizados por las personas para organizar sus prácticas, tanto individuales como colectivas”. (Pose, 2006, p.19) se puede notar que la cultura actúa de manera activa, es decir, se construye por los mismos integrantes de la sociedad alejándola de un rol puramente consumista de productos artísticos. Adicionalmente desde esta perspectiva se trata el concepto de cultura desde la identidad.

En algunos casos dichos estilos, habilidades o esquemas no necesariamente han sido planteados de manera correcta por la sociedad y de allí que el mismo autor hace otro enfoque de la cultura ya no solo como identidad, sino como educación. De manera concreta afirma que “conviene desarrollar una nueva pedagogía para la ciudad, ya que es necesario reivindicar, explicar y comprender la condición ciudadana, y esto implica, inexorablemente, contar con la educación.” (Pose, 2006, p.90) . Este argumento se complementa con Martinell (1990) quien asevera que “las políticas de desarrollo cultural reflexionaron sobre la necesidad de incidir más directamente en las estrategias de educación y de formación como elemento de dinamización territorial”.

Se puede apreciar cómo se debería crear una interdependencia entre las políticas culturales y educativas por parte de los ayuntamientos. Los programas de acción a desarrollar desde el eje cultural deben enfocarse en abrir espacios donde los ciudadanos adquieran el papel activo que se requiere a través de la formación que impulse aspectos como la organización, el diálogo, el desarrollo comunitario y local y también de carácter artístico. La ciudad al ser el conjunto de todos los valores y emociones de sus individuos debe convertirse en el puente donde se encuentren los intereses o afinidades comunes a determinados grupos sociales y por medio de la interacción facilitar la gestión de proyectos que promuevan la cultura tanto en su expresión, formación y extensión de la misma.

D. Zonas de uso mixto y espacios públicos en centros urbanos

El proceso de decadencia que presentan muchos de los sectores del sector central de la ciudad de San José se debe a la fragmentación que se ha originado en diversos campos como el histórico, social y de forma consecuente en su estructura funcional como ciudad. Así lo confirma Martínez Baldares. (2006) afirmando:

La fragmentación es uno de los efectos presentes en las ciudades de la GAM, resultado de los procesos de desarrollo y las influencias locales e internacionales. Este efecto no se da de manera repentina, si no que existen fuerzas o factores que la han propagado en el tejido urbano con más intensidad y extensión. La superposición de tramas numerosas y diversas a lo largo del tiempo, fractura el espacio y el tejido urbano homogéneo, oponiéndose a su origen y primeras fases de desarrollo.

La fragmentación en el uso de suelo en este caso lleva a la división y la falta de cohesión de los habitantes originando centros urbanos carentes de personalidad propia donde no existe la interacción y diversidad de actividades en sus espacios públicos debido a la concentración de un uso en específico. Es por ello que los nuevos centros urbanos precisan de la complementariedad en usos a fin de enriquecerse física, social y culturalmente.

El concepto de hibridización surge como una premisa importante en la búsqueda de ciudades integradas, ya que no categoriza la ciudad sino que encuentra la riqueza en la variedad de usos que esta tenga la capacidad de ofrecer. Rem Koolhaas, arquitecto holandés realiza un acercamiento a este término donde hace referencia a cómo evolucionará el urbanismo dentro de esta realidad: “si habrá un nuevo urbanismo... no se ocupará de la definición meticulosa, de la imposición de límites, sino de descubrir híbridos innombrables”.

A través de esta visión se pretende describir a continuación las características de las zonas de uso mixto y disposiciones generales para el diseño de espacios públicos para ser implementados en la propuesta de diseño urbano del presente trabajo.

C.1 Principios de diseño para zonas de uso mixto comercial-residencial en centros urbanos

Basado en los principios de Martínez Baldares (2009, conferencia). El diseño de zonas tanto comerciales como residenciales en centros urbanos debe contemplar:

Alta Densidad, Mediana Altura:

- El desarrollo de edificios de altura media (alrededor de 4 niveles) permite conservar la escala humana y ocular.
- Se debe mantener una proporción con respecto al ancho de las vías actuales.
- Conservación del trazado del tejido urbano original.

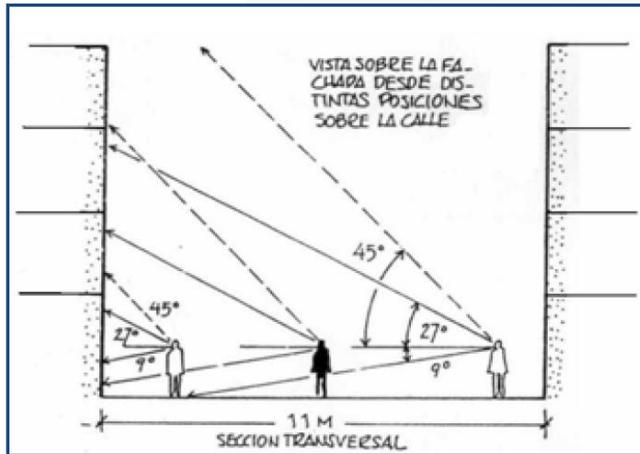


Figura 1.9 Escala Ocular y humana.

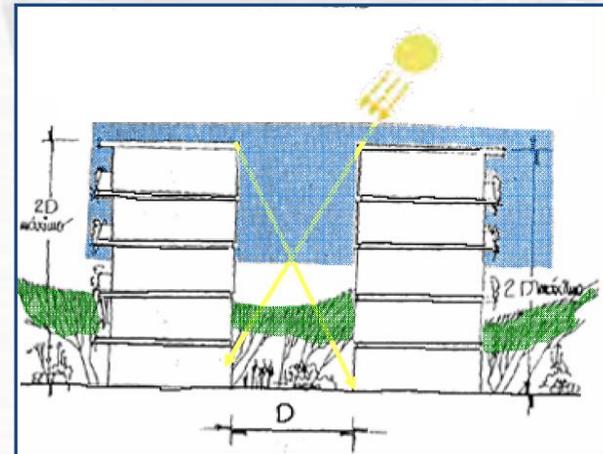


Figura 1.10 Proporción de altura y ancho de vía.

Fuente: Diseño de sitio y consideraciones para el desarrollo de vivienda. Tomas Martínez Baldares.(Conferencia, 2009)

Estacionamientos comunes en sótano y semisótano:

- Ayuda a propiciar el espacio público en el primer nivel convirtiéndolo en área comunal.
- Fortalece la dinámica económica y peatonización.

Uso mixto: comercio y servicios en el primer nivel:

- Promueve la cercanía de servicios y usuarios.
- Genera renta en los proyectos residenciales.
- Impulsa actividad urbana sobre calles y avenidas.

Espacios semipúblicos comunales (Recintos Urbano):

- Brinda espacios de interacción social.
- Promueve actividades lúdicas y de descanso de forma segura al interior de conjuntos.

Diversidad entre la unidad:

- Evita la monotonía en proyectos que conservan un mismo lenguaje.
- Genera Interés y atractivo urbano.

C.2 Principios de diseño de espacios públicos

Continuando con el planteamiento de Martínez, el espacio público se define como “el espacio complementario de los espacios privados que conforman ciudad, lugares de encuentro, comunidad, de interacción y socialización”.

En relación a los tipos de actividades que se generan en los espacios públicos, Gehl (2006, p. 17) describe los tres tipos que en ellos se pueden desarrollar, como lo son las actividades necesarias, opcionales y actividades sociales. En primera instancia define las necesarias como aquellas en la cual “los involucrados participan de una manera obligada en mayor o menor grado”. Seguidamente define las opcionales como “aquellos quehaceres en los cuales se participa si existe deseo de hacerlo y las condiciones de lugar y tiempo lo permiten”; finalmente hace referencia a las actividades sociales como las que evolucionan de las dos anteriores las cuales “requieren de la presencia de otros individuos (...) Ocurren espontáneamente como consecuencia directa del hecho que la gente se moviliza dentro del mismo espacio”.

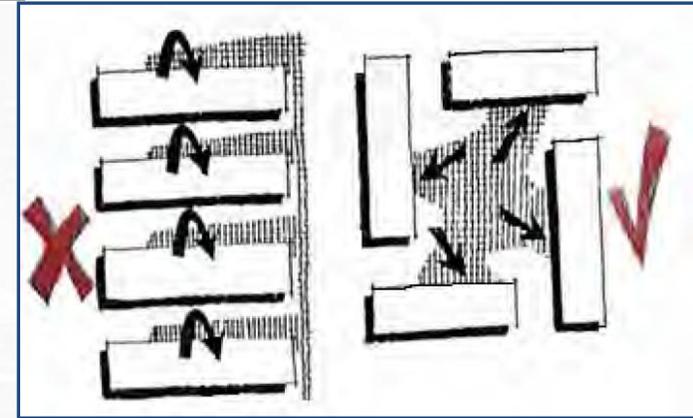


Figura 1.11 Disposición de recintos urbanos.

Fuente: Diseño de sitio y consideraciones para el desarrollo de vivienda. Tomás Martínez Baldares. (Conferencia, 2009)

Basado en este argumento se puede justificar como la mala calidad de espacios públicos en la ciudad de San José ha provocado que mayoritariamente se lleven a cabo las actividades estrictamente necesarias, y de allí que sea una zona de paso para transeúntes. Es inminente la potencialización de actividades opcionales para dar lugar a la interacción social tan ausente en la actualidad.

Retomando el planteamiento de Martínez Baldares (2009, conferencia) y también bajo el planteamiento de Gehl, se describe una serie de pautas importantes a implementar en el diseño de espacios públicos, éstas son:

Accesibilidad:

- Acceso peatonal incluyendo la legislación de la Ley 7600 para nuestro país.
- Continuidad y proximidad. (ciudad caminable)
- Pasos no forzados o tortuosos.
- Accesos definidos con apertura visual.

Seguridad:

- Vigilancia natural por parte de los mismos usuarios a través de la disposición del espacio en el diseño urbano.
- Espacios diseñados para alertar al delincuente que está siendo vigilado.

Trama Verde:

- Arborización que permita la filtración y percolación de agua para equilibrar el nivel de aguas.
- La altura de arboles no debe entorpecer el panorama visual del peatón.

- Arborización que no compita con alumbrado público.
- Concentración de áreas verdes extensas, no áreas pequeñas dispersas.

Peatonización:

- Adecuado espacio para circulación y claridad en la orientación de funciones.
- Facilidades de acceso y cruces peatonales con la vialidad vehicular.
- Mobiliario, arborización y facilidades para brindar confort.
- Muchas puertas y actividades comerciales a los costados y a lo largo del recorrido.
- Aceras con funciones sociales, no solo de tránsito.

E. Conclusión

Entendiendo las perspectivas teóricas de la revitalización urbana será posible establecer los principios tanto conceptuales como de diseño bajo los cuales se intervendrá la zona de estudio estableciendo las guías bases para la conformación del proyecto.

El conocimiento de los factores de desarrollo urbano permitirá actuar desde la parte conceptual específicamente en los programas de acción que fundamentarán la creación de áreas de uso mixto residencial y comercial por lo que se requerirá saber las nociones básicas de diseño de las mismas en lo que respecta a materia urbana así como el tratamiento de edificaciones en deterioro en materia arquitectónica.

8. Marco Metodológico

8.1 Enfoque de Estudio

El enfoque dentro del cual será llevada la investigación es cualitativo, ya que se busca conocer respuestas (sin ser cuantificadas) de un grupo de individuos en su medio urbano cotidiano a fin de determinar sus necesidades y a su vez la estructuración de una propuesta de diseño. Así lo afirma Hernández Sampieri (2000) al decir que en una búsqueda cualitativa no se inicia con una teoría particular para luego confirmar los hechos en el mundo empírico, sino que el investigador examina el mundo social y de ahí desarrolla una teoría coherente con los datos, lo cual se denomina como teoría fundamentada.

La construcción de dicha teoría se pretende formar a través de tres procesos contenidos en la etapa investigativa de este trabajo (ver cuadro 9.1). En primer plano se realizará un diagnóstico de la zona desde una perspectiva histórica comparando los sectores norte y sur del centro de la capital, en segundo plano se efectuará un análisis propiamente en la zona de estudio que den a conocer su situación actual en diferentes aspectos y en tercer plano determinar las necesidades desde sus propios habitantes y usuarios. La ejecución estos procesos fundamentará la etapa de diseño con la cual se planea hacer la intervención final para la zona en cuestión.

8.2 Tipo de Estudio

Dentro del enfoque cualitativo, se trabajará bajo un diseño etnográfico debido a que como lo plantea Hernández Sampieri (2000), este tipo de estudio se aplica a grupos, organizaciones, comunidades o elementos culturales con el propósito de describir y analizar lo que las personas en un sitio, estrato o contexto determinado hacen usualmente y finalmente presentar resultados de manera que se resalten las regularidades que implican un proceso cultural.

8.3 Metodología de acuerdo a objetivos planteados

Objetivo específico N°1:

Diagnosticar los aspectos de desarrollo urbano a nivel histórico, que han generado diferencias entre los sectores norte y sur del centro de la capital, para reconocer sus repercusiones en el Barrio La Dolorosa.

Metodología:

Se tomarán en cuenta los acontecimientos ocurridos a partir de finales del S.XIX específicamente en los distritos El Carmen y Merced (sector norte de la ciudad capital) los cuales reflejen la puesta en práctica de los indicadores de desarrollo urbano planteados en esta investigación. (Sostenibilidad urbana, participación ciudadana, políticas descentralizadoras, fortalecimiento de la cultura).

La recolección de información se efectuará a partir de documentos como libros, artículos, o bien a través de materiales audiovisuales que puedan estar disponibles. También se tomará en cuenta entrevistas a profesionales ya sea de la Municipalidad de San José, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) o el programa PRUGRAM.

Tareas:

- Consulta de libros en bibliotecas universitarias o específicamente en las bibliotecas de escuelas de arquitectura.
- Consulta de bibliografía vista en los cursos de Ordenamiento Territorial de la Escuela de Arquitectura y Urbanismo del ITCR.
- Consulta de artículos en publicaciones y revistas del CFIA, revistas especializadas en arquitectura a nivel nacional o artículos de periódicos nacionales.
- Consulta de videos en la Web o disponibles en bibliotecas.

- Estructuración de entrevista a profesionales.
- Realización de entrevista a profesionales.
- Análisis de las fuentes consultadas.

Objetivo específico N°2:

Analizar los factores a nivel físico, social, económico que han originado la situación de decadencia que está experimentado el sector del Barrio La Dolorosa y sus alrededores, así como las necesidades a nivel de espacio arquitectónico y urbano requeridas para los habitantes y usuarios del lugar para así determinar las potencialidades y limitaciones del área de estudio.

Metodología:

Para el análisis de los factores físicos, sociales y económicos se estudiará a los usuarios, habitantes, actividades comerciales y edificaciones comprendidas en el sector entre Avenida 6 y Avenida 12, Calle 4 y Calle Central y ciertas cuadras aledañas tanto en horas del día como la noche durante una semana. Se empleará el método de observación para las 4 unidades de análisis mencionadas donde se pueda estudiar cómo varía el tipo y comportamiento tanto de usuarios como habitantes, el tipo y desarrollo de las actividades comerciales así como el estado y uso de las edificaciones.

Respecto a las necesidades de los usuarios y habitantes se determinará como unidad de análisis los usuarios y habitantes en el sector entre Avenida 6 y Avenida 12, Calle 4 y Calle Central. Los usuarios corresponderán a personas jóvenes y adultas que utilicen el área de estudio en calidad de pasajeros de autobús de las paradas establecidas en el lugar, clientes frecuentes de comercios y transeúntes que solo ocupan la zona como área de paso. Por otro lado los habitantes corresponderán a personas jóvenes y adultas que vivan en el lugar por un periodo de más de 1 año así como comerciantes formales.

La recolección de datos se efectuará por medio de entrevista en el caso de los usuarios y entrevistas o focus group para los habitantes de la zona a estudiar. La entrevista pretende enfocarse en determinar las carencias, necesidades y nuevas expectativas que tienen ambas unidades de análisis en cuanto a mejoramiento o creación de espacios públicos y privados en el área.

Tareas:

- Elaboración de guía de observación para usuarios, habitantes, actividades comerciales y edificaciones.
- Visita al área de estudio en un periodo de una semana.
- Análisis de las variables estudiadas.
- Elaboración de entrevista específica para usuarios.
- Elaboración de entrevista específica para habitantes.
- Reunión con comerciantes para recolección de intereses colectivos (focus group)
- Visita al sitio para efectuar las entrevistas y focus group.
- Análisis de los datos obtenidos a partir de entrevistas.
- Reconocimiento de las potencialidades y limitantes de la zona.

Objetivo específico N°3:

Desarrollar estrategias de regeneración urbana basadas en las necesidades que demanda la zona de estudio para la creación de áreas de uso mixto residencial- comercial y espacios públicos así como la articulación de ambas.

Metodología:

Para este objetivo se considerará como unidad de análisis todo el espacio físico y socioeconómico comprendido entre Avenida 6 y Avenida 12, Calle 4 y Calle Central a través de los datos obtenidos de los objetivos anteriores.

Dichos datos permitirán elaborar las estrategias de intervención urbana las cuales constan de objetivos que serán basados en los indicadores de desarrollo urbano y adaptados a la zona a través del estudio derivado de los objetivos 1, 2 y 3, y complementados con su plan de gestión.

Una vez obtenidas las estrategias, se procederá a gestar la propuesta de diseño urbano primeramente planteando las áreas de intervención mencionadas en el presente objetivo y seguidamente con el desarrollo en detalle de cada una de ellas y sus articulaciones.

Tareas:

- Realización de estrategias de intervención urbana.
- Planteamiento de áreas de intervención
- Diseño a nivel urbano de áreas de intervención.

Objetivo específico N°4:

Diseñar un anteproyecto urbano- arquitectónico para determinadas unidades de las áreas de uso mixto residencial y comercial tanto para edificios en deterioro que reflejen la aplicabilidad de las estrategias de regeneración urbana.

Metodología:

Se tomará en cuenta las edificaciones deterioradas comprendidas entre Avenida 6 y Avenida 12, Calle 4 y Calle Central las cuales tengan un valor histórico, arquitectónico o bien reúnan las condiciones básicas para el desarrollo de las zonas a proponer. De igual forma se tratará con aquellas zonas intersticiales como lotes baldíos, parqueos o edificios abandonados sin valor arquitectónico importante. De todas ellas se determinará cuales serán seleccionadas para ser trabajadas a nivel de anteproyecto.

Para ello se recurrirá a la recolección de información pertinente a un análisis de sitio como normativas y reglamentos, información climática, materiales constructivos, mapas del sitio, entre otros; a fin de concretar dicha propuesta de anteproyecto.

Tareas:

- Reconocimiento de edificaciones de interés en el sitio para posible intervención.
- Clasificación de edificaciones de acuerdo al tipo de intervención.
- Reconocimiento de zonas intersticiales para posible intervención.
- Diseño de anteproyecto de unidades arquitectónicas para infraestructura existente y propuesta donde se determine su intervención.



Cuadro 1.2 Síntesis de marco metodológico.

CAPÍTULO II



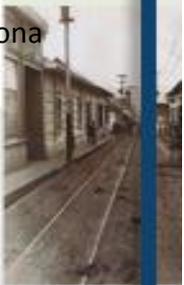
Proceso de configuración físico-social del sector norte y sur del casco central de San José y sus repercusiones en los aspectos de desarrollo urbano para el barrio La Dolorosa.

1. Introducción

El presente capítulo desarrolla un diagnóstico del sector sur del casco central de la ciudad de San José a través de un estudio temporal a partir de finales del siglo XIX como fue anteriormente justificado en la delimitación de esta investigación. Este apartado abarca no solo el sector sur, sino también el norte ya que la problemática de este trabajo surge precisamente de la desigualdad en desarrollo urbano entre ambas zonas por lo que resulta primordial el conocimiento de los antecedentes en cada una de ellas y tanto comparar como establecer los aspectos que han generado el desarrollo heterogéneo en la actualidad.

Se procederá a abarcar cuatro procesos que definieron la configuración social y urbana de lo que hoy es el casco central de la capital y fundamentados principalmente bajo la perspectiva de Quesada Avendaño (2007, p.5) quien apoyada con José Luis Romero determina el periodo entre 1880 y 1930 como aquel donde se comienzan a aplicar los ideales de “orden y progreso” a una pequeña y periférica capital centroamericana por medio de la ideología, los valores culturales y las instituciones que organizaron la transformación urbana. La forma de clasificar estos procesos permitirá sintetizar y clarificar las líneas de acción que fueron tomadas para la consolidación de la ciudad.

A partir de este estudio previo se podrá llegar de manera deductiva al análisis de los factores de desarrollo urbano para las dos zonas en cuestión donde se determinará los aspectos claves que propiciaron diferencias en materia de sostenibilidad urbana, participación ciudadana, políticas y cultura. El conocimiento de dichas diferencias dará paso al diagnóstico por medio de la historia para el sector sur del casco central donde se encuentra inmersa la zona del Barrio La Dolorosa para reconocer finalmente sus carencias y adicionalmente identificar su esencia como barrio capitalino.



2. Procesos de Desarrollo del Casco Central de la Ciudad de San José a Partir de Finales del siglo XIX

Desde finales del siglo XVI el casco central de San José se tornó un punto estratégico como zona de paso entre los diferentes valles y pueblos indios, reconocida en aquel entonces como una planicie entre el Río Torres y María Aguilar. Para 1737 se estableció una ermita en “la abra de la Boca del Monte” con el fin de reunir a las poblaciones dispersas en el Valle de Aserrí para cumplir con sus obligaciones religiosas, este hecho resultó clave para la conformación de un núcleo urbano más definido que se fue consolidando hasta finales del siglo XVIII mientras que los pobladores más pobres vivían especialmente en el sector sur, en una zona parcelada a la que se le dio el nombre de la Puebla y que aparece mencionada desde 1759. Durante principios del siglo XIX San José empieza a liderar los procesos de demográficos y de infraestructura urbana debido a su importancia en el cultivo del tabaco, lo cual le permitió tener ventaja sobre Cartago, Alajuela y Heredia. Es para 1823 que la ciudad de San José recibe el título de capital del Estado de Costa Rica y en las décadas posteriores comienza un proceso de fraccionamiento y apoderamiento de lotes por parte de la burguesía derivada de la exportación del café.

Tal como fue expresado en líneas anteriores, el periodo a partir de 1880 empieza a tomar protagonismo en lo referente a la concientización sobre el desarrollo de la ciudad de San José; la creciente burguesía originada por la exportación del café demandaba cambios en la imagen de la ciudad y la modernización urbana se hacía inminente. Así lo amplía Quesada Avendaño (2007, p.4) refiriéndose a los intereses estatales:

Tanto para la Municipalidad como para el Estado, San José debía cambiar su imagen colonial y el uso del espacio público, para nacionales y extranjeros bajo nuevos principios modernos, porque su capital no reflejaba materialmente el proyecto de modernización que querían promover. Era imperativo cambiar la fisonomía de San José y fomentar su crecimiento, transformación y construcción de nuevos servicios públicos y de comunicación por ser el símbolo urbano nacional y para hacer patente la entrada de Costa Rica al concierto de naciones cultas y civilizadas.



Es con base a estos intereses que una pequeña ciudad colonial va expandiendo sus fronteras tanto físicas, sociales y culturales, cambios que se verán reflejado en los distintos procesos bajo los cuales se clasificó este apartado, los cuales son: proceso de ensanche, proceso de obras de saneamiento y servicios públicos, proceso de mejoramiento de espacio público- social, período de agotamiento , crisis de la vivienda y metropolización y el proceso de despoblamiento del centro urbano de San José. Cada uno de estos procesos son consecuentes uno del otro por lo que responden también al desarrollo cronológico y a las nuevas implementaciones espaciales y sociales requeridas para la época.

2.1 Proceso de ensanche

Antes de referirse al proceso de extensión que experimentó el centro de San José a finales del siglo XIX, sea hace necesario conocer la conformación previa de la ciudad donde predominaba aún el estilo de trama urbana realizado durante el período colonial en el cual la fundación de los templos sirvió de puntos de desarrollo y para la extensión de la población para la época. La construcción de templos católicos empieza a tomar importancia al obtener Costa Rica la independencia eclesiástica alrededor de 1850 y tal como lo complementa Quesada Avendaño (2007, p.56) se comenzaron a construir en San José nuevas parroquias, como el caso de la Soledad y la Dolorosa, cuyas construcciones se iniciaron en 1850 pero no se completaron hasta la década de 1890. El establecimiento de dichos templos fomentó la creación de nuevas plazas públicas y promovió el crecimiento y el ensanche de la ciudad en sus alrededores.

No obstante un proceso de ensanche involucra más que aspectos puramente espaciales, es una respuesta a todo un fenómeno de orden liberal aplicado por otras naciones como fue el caso de España. De Solà-Morales (1997, p.114) expone el caso del acceso de los liberales al poder y la Revolución Popular alrededor de 1868 los cuales propiciaron nuevos principios en el urbanismo. Se da a conocer el ensanche como una nueva forma de crear ciudad en el plano técnico y de higiene que resaltara una civilización maquinista donde la nueva representación de la burguesía como grupo dominante pueda reflejarse como totalidad social.

Adicionalmente Samona (citado por de Solà-Morales 1997, p.115) menciona el ensanche como una forma de mantener en decoro público los espacios más representativos de la ciudad, es decir aquellas que sirvieran de entrada y recibo de nuevos habitantes para mantener una imagen pública de sus valores a través de una forma propia de la ciudad. De esta manera enfoca la ciudad hacia un sentido más de negocio donde se puedan ofrecer las condiciones para la rentabilidad de áreas residenciales, la inversión industrial y la autoridad ejercida por la burguesía en el mando de los procesos en como la ciudad se moderniza y crece.

Resulta evidente que las influencias españolas para aquella época repercutieron en nuestro país a finales del siglo XIX por medio de las propuestas e intenciones del Estado y la Municipalidad pero sobre todo por el papel que desempeñaron las clases sociales altas al tomar las directrices de la expansión urbana con el fin de dotar de una nueva imagen al centro de la ciudad en los puntos que resultaran estratégicos para la atracción de nueva burguesía y el inicio de polos de desarrollo. De forma específica el ensanche comenzó en nuestra capital por medio de un recurso natural valioso como fue el agua, así lo indica Quesada Avendaño (2007, p.91) al decir:

El inicio del ensanche fue promovido por un elemento esencial y de poder en la ciudad: el agua. La construcción de los tanques de la cañería en 1867 al este de San José, selló el destino y valor de la zona para el futuro. Una vez concluidos los tanques se ordenó que se “disponga un paseo público a aquel lugar, al cual concurrirá la Municipalidad en cuerpo”, origen de la posteriormente llamada Avenida de las Damas.

Se puede notar como el sector noreste del centro de San José poseía una gran ventaja por su cercanía con el Río Torres, lo cual junto con la cercanía a la Estación del Atlántico contribuyó a que desde un principio esta zona se considerara como “privilegiada” y reforzara también el concepto de imagen moderna de ciudad ya que era el punto de entrada de los extranjeros que entraban al país por medio de Limón. No obstante el ensanche se debía aplicar de forma pareja al resto de la ciudad y es de esta manera como en 1887 con la creación de la Ley de Ensanches se realiza una propuesta hacia el suroeste de la



capital en el distrito Hospital dirigida a las clases populares y otros terrenos denominados Aranjuez hacia el noreste destinado para clases media-alta; ambos donados por el entonces presidente Bernardo Soto (Quesada Avendaño ,2007, p.91).

Basado en datos del censo de 1904; Briceño, Calderón, Rodríguez y Vega(1998, p.160) mencionan que los grupos sociales considerados como pobres para ese tiempo (madres solteras, niños trabajadores, jóvenes que desertan la educación) tenían sus residencias especialmente en el distrito Hospital, al noroeste de la Merced y al sur de la Catedral; las ocupaciones de los habitantes de estos sectores radicaban en labores como empleadas domésticas, costureras, jornaleros, criados, zapatería, sastrería o mecánica. Así mismo según los autores se deriva del censo de 1904 que los distritos Hospital, Catedral y Dolorosa tienen una mayor proporción de familias encabezadas por madres solteras.

Para inicios del siglo XX la ciudad de San José da muestras de sus procesos de cambio donde su centro modifica su rol como zona residencial para dar paso las zonas comerciales y administrativas del país. Los pobladores acaudalados se trasladan a barrios estilo Amón, Carmen, Otoya, Aranjuez o González Lahmann; por otra parte el sector sur se sigue consolidando como los sectores para las clases populares.

De manera similar Altezor (1986, p.20) describe como alrededor de 1905 se consolida en el sector norte Barrio Amón y se concreta la conformación de Aranjuez, mientras que en el sector sur se aprecia un gran desarrollo a causa de tres grandes detonantes en la zona como lo fueron la Estación de Ferrocarril al Pacífico, el traslado del Liceo de Costa Rica y la venta de lotes en el Barrio El Laberinto. Dicho dato es el que permite explicar la razón por la cual tanto el distrito Hospital como Catedral contaban con el mayor crecimiento de habitantes para la época en cuestión.

Para las décadas posteriores el ensanche se siguió extendiendo conforme las líneas del ferrocarril del Pacífico y del Atlántico, esto fue crucial ya que definió la forma en cómo se configuraron los barrios especialmente del sur. Para efectos de síntesis, Quesada Avendaño (2007, p. 87) se refiere a este fenómeno de la siguiente manera:

En San José, el denominado “ensanche” entre las décadas de 1890 y 1920, se caracterizó por ser un proceso descoordinado, al azar y en relación con los intereses privados. Los capitalistas urbanos (propietarios de terrenos, fincas o empresarios de la construcción) tuvieron en sus manos el poder de definir la dirección y la forma del crecimiento de la capital. Por la carencia de recursos, la Municipalidad prácticamente dejó en manos privadas ese proceso y otorgó amplias libertades y facilidades para llevar a cabo las nuevas urbanizaciones, especialmente a partir de 1915.

2.2 Proceso de obras de saneamiento y servicios públicos

Como consecuencia del proceso de ensanche y como parte de una ideología de nueva imagen que se reflejara también en la sociedad, resultaba necesario incorporar en la población infraestructura y normativas que regularan las prácticas de higiene y salud. Previamente se mencionó la higiene como una clave en la transición a la modernización y para el caso de la ciudad de San José la construcción de obras para estos fines se realizó de forma desigual a favor siempre de los barrios de clase media-alta los cuales podían contribuir al financiamiento mientras que los sectores de clases populares como en el caso del sector sur tuvieron que verse obligados a esperar a las resoluciones por parte de la Municipalidad. Quesada Avendaño (2007, p.128) lo amplía de esta manera:

La construcción y el acceso a la nueva infraestructura pública en San José, no se hizo de forma generalizada o igualitaria. El acceso al agua potable y las cloacas en una primera etapa, fue un lujo que los nuevos barrios populares (que comenzaban a formarse al sur y noroeste de San José) no disfrutaron al inicio de su crecimiento (...). En los nuevos barrios para las clases medias y altas, se instalaban los servicios públicos antes de la construcción de las viviendas, situación a la inversa en los barrios populares.



Como posteriormente lo afirma la autora, la prioridad de cómo estos servicios fueron instalados sellaron también la suerte de cada sector con respecto al negocio de la venta de lotes, lo que evidentemente hizo más solicitados aquellos donde existía de por medio la inversión privada, sin duda este hecho acrecentó las diferencias entre los sectores en estudio y fue moldeando el perfil de barrio con que cada uno se proyectaba.

Evidentemente los problemas relacionados con la higiene y el mantenimiento de la salud repercutían en los sectores populares quienes se vieron afectados durante los desastres naturales, la influenza en los años 20 y los terremotos de 1924. Así es mencionado por Briceño et al (1998, p.269) al referirse también a la constante recurrencia de estos sectores sociales a las autoridades con el propósito que fueran estas las que intervinieran en dicha problemática pues no contaban con los medios económicos. Ante esta situación el gobierno emprendió algunas regulaciones junto con los sectores organizados quienes también se podrían ver afectados por la insalubridad sin embargo algunos de estos proyectos no fructificaron. La insalubridad era sin duda una consecuencia del desarrollo desigual, así lo describen Briceño et al (1998, p.270):

Junto a las casas estaban los problemas de higiene, inadecuadas condiciones de salud de los habitantes, vicios y probablemente focos de delincuencia, abandono infantil y juvenil y prostitución. Todo se confabulaba para observar un mundo urbano de pobreza, frente al desarrollo de otros barrios donde las condiciones de vida eran totalmente diferentes, como ocurría en el Barrio Amón, González Lahmann y otros del distrito del Carmen, a tan solo unos pocos metros de donde se denunciaban las peores condiciones de vida urbana.

Por otra parte y en un sentido más prometedor, la infraestructura construida para los propósitos de saneamiento constituyó también un polo de atracción para el desarrollo de nuevas zonas residenciales, tales fueron el caso de del matadero municipal al sur de San José, las Casas de Corrección (posterior Liceo de Costa Rica) y el Asilo Chapuí.

Un evento que fue imprescindible y crucial para sellar del destino del desarrollo en la ciudad de San José fue la inserción del automóvil alrededor de los década de 1920 lo cual significó el inicio de la pavimentación de las vías más importantes y un complemento fundamental a las obras higienistas ya emprendidas, resulta innegable el hecho que esto sería una manera más de diferenciar el estatus social entre un sector y otro. Al respecto Quesada Avendaño (2007, p.128) se refiere de la siguiente forma: “Las vías de mayor importancia tendrían la mejor calidad de pavimento, que comenzaba en la Estación del Ferrocarril al Atlántico en la Avenida de las Damas, hasta el Paseo Colón hacia el oeste, además de la calle hacia la Estación del Ferrocarril al Pacífico al sur de San José.”

Tanto la higienización como la infraestructura vial mostraron de una manera limitada y a pequeña escala los ideales perseguidos de una ciudad que quería hacerse notar en el mapa del comercio mundial. Se trató de proyectar San José como un punto de inversión y a su vez la burguesía que era liderada por la oligarquía cafetalera dio las condiciones para ello frente a una mayoría que demandaba las condiciones mínimas de habitabilidad.

2.3 Proceso de mejoramiento espacio público y social

Dentro de los principales pilares por mostrar una imagen de ciudad moderna estaba el de crear sentido de cultura en la población haciéndola consciente de su pasado e historia. Fue así como se pretendió como fue mencionado en líneas anteriores, crear una imagen de decoro público, fue por ello que el establecimiento de parques y plazas fue la razón ideal para lograr esta tarea. Quesada Avendaño (2007, p.149) explica que dicha transformación respondía a la centralización política y económica en la capital para la atracción de la inversión extranjera, de esa manera se conseguiría una apariencia homogénea y moderna de la ciudad.

Para el caso del centro de San José, esto se implementó de manera primordial en el sector de desarrollo, especialmente en la parte noreste a partir de la zona de la Estación del Atlántico puesto que era la puerta de entrada de la ciudad, sin embargo una vez más se manifiesta la desigualdad en cuanto al interés de intervención en ciertas áreas; así lo manifiesta Quesada Avendaño (2007, p.151) al especificar que para 1890 las obras se destinaban

exclusivamente al Parque Nacional y el mantenimiento de los parques Morazán y Central no obstante en menor grado para las plazuelas del Carmen y la Merced mientras que para sectores como la Dolorosa y la Soledad no se mostró interés alguno en su transformación de plaza a parque.

A pesar de que nuevamente se reflejaron las prioridades que tenían las autoridades, es importante recalcar el transfondo social que existió dentro de estos proyectos ya que al transformarse el centro de San José en un centro administrativo y comercial junto con los sectores residenciales de clase media-alta al noreste se requería cambiar la percepción del espacio público como áreas extensas vacías con usos variados (comercio informal, fiestas ambulantes) como era el caso de la típica plaza colonial a reforzar su carácter como espacio exclusivamente de reunión social donde se incorporaba el diseño urbano por medio del paisajismo y los monumentos a personajes de la historia. Si bien fue pensado en primera instancia hacia los grupos sociales de mayores recursos esto permitió que las clases populares empezaran también a demandar condiciones de espacio público similares.

Específicamente para el sector del barrio la Dolorosa, al no existir interés de las autoridades municipales el desarrollo quedó en manos de los mismos vecinos quienes formaron una Junta Fundadora en 1903 para convertir la plaza en parque para complementar la finalización de la construcción del templo en 1896 (Quesada Avendaño, 2007, p.191), esto refleja como la ubicación de este barrio quedaba por fuera del eje de desarrollo urbano y aunado con las ocupaciones y actividades económicas de sus habitantes reforzó su condición como barrio de clase popular para obreros.

2.4 Proceso de agotamiento, crisis de la vivienda y metropolización

Durante la década de 1930 empieza a surgir en San José el agotamiento en el acceso de la vivienda debido a la falta de políticas adecuadas que permitiera a los sectores sociales menos favorecidos acceder a una vivienda digna, aunado a la crisis económica de 1929; así queda demostrado Altezor

(1986, p.33) quien afirma que entre 1930 y 1940 las condiciones de vivienda eran críticas especialmente en el sector oeste del Cementerio General (Distrito Hospital) y la gran presencia de los denominados “chinchorros”, es decir tugurios sin aprovisionamiento de instalaciones sanitarias básicas.

Dentro de los problemas más frecuentes están la incapacidad de la clase proletariada de poder conservar las propiedades que recibían por parte del gobierno, ya que recibían lotes que debían construir pero por la misma limitación en sus ingresos se hacía imposible edificar en ellos y constantemente eran desalojados; ante este panorama el gobierno ofreció algunos incentivos, como lo afirman Abarca, Zúñiga, Chavez, Boza, Hernandez, Petersen (1990, p. 70) para 1924 se crea la Ley de Casas Baratas para la compra y construcción barata de casas, así mismo se exoneran de impuestos la importación de algunos materiales de construcción. Por otro lado Briceño et al (1998, p.272) indican que se otorgaron moratorias y facilidades de pago a beneficiarios de algunos proyectos mientras que para 1936 los alquileres se incluyen dentro de la canasta básica y para 1939 se funda la Junta Nacional de Habitación.

La demanda por el acceso a la vivienda económica tuvo una gran repercusión en el precio de los alquileres, los cuales se elevaron de manera sustancial y en la gran mayoría de los casos no se ofrecían las condiciones de habitabilidad requeridas para las sumas que se pagaban por los alquileres; este hecho es sumamente citado en los registros bibliográficos y sería muy característico durante la década de 1920; inclusive afectó en cierto punto a los sectores de la burguesía lo cual demuestra la forma como se generalizó dicha problemática.

Para la época de 1950 Altezor (1986, p.34) destaca la densificación y la extensión de áreas urbanas, se presenta un aspecto confuso donde se entremezclan zonas residenciales con las comerciales e institucionales. Los barrios de clases populares son los que más han mostrado extensión hacia el sector sur de la capital, se consolidan los barrios de San Cayetano, La Cruz y Barrio Cuba; por otra parte aparecen nuevos barrios de clase alta hacia el oeste en Mata Redonda y don Bosco además de Escalante hacia el este, mientras que las zonas a las orillas de ríos como Torres, Aguilar y Ocloro presentan concentración de tugurios. Con respecto al problema de vivienda, todo el movimiento realizado por las clases populares en su búsqueda por condiciones de habitabilidad dignas se concretiza de alguna manera con la creación del Instituto Nacional de Vivienda (INVU) en 1954.

Dicha tendencia de extensión de áreas urbanas continúa en la década de 1960 a lo que Gamboa, Mora, Núñez, Ramírez, Rodríguez, Tijerino (2004, p. 113) denominan como el inicio de una tendencia de la concentración de la población en la región metropolitana producto de las migraciones que empiezan a formar una aglomeración urbana a través de la conurbación de antiguos centros poblados. De igual forma el sector sur sigue experimentando el mayor crecimiento de población de las clases populares.

2.5 Proceso de despoblamiento del centro urbano de San José

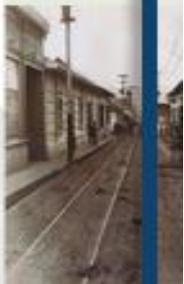
Es a partir de la década de 1970 que el casco central de San José comienza a experimentar los flujos de emigración de sus habitantes hacia los barrios consolidados producto de la conurbación, esto se debe a la forma en que se iba transformando el carácter del centro de la ciudad al concentrar el sector financiero y de las actividades económicas secundarias y terciarias. Así lo amplía Gamboa et al. (2004, p. 116) de la siguiente manera: “Los habitantes salen del Centro Urbano histórico para formar y consolidar otros centros de carácter secundario y terciario, lo que provoca una expansión horizontal hasta llegar a constituir lo que es actualmente el Área Metropolitana.”

El proceso de despoblamiento se fortalece en la década de los años ochenta con la conformación de ciudades como Coronado, Tibás, Mora, Goicoechea y Montes de Oca en el sector noreste mientras en el sector sur y este con ciudades como Desamparados, Aserrí, Alajuelita y Curridabat ya que contaban con facilidades con las que ya no se podían contar en el casco central, tales como accesibilidad a fuentes de empleo, menor contaminación, seguridad y menor grado de congestionamientos, esto reforzó el panorama que se comenzó a dar desde la década anterior (Gamboa et al. 2004, p. 120). No obstante el Distrito Hospital, al cual pertenece el área de estudio, cuenta con la mayor cantidad de habitantes de los cuatro distritos centrales de acuerdo al Censo Nacional de 1983.

La principal razón por la cual este último distrito presentaba la mayor cantidad de población se atribuye a los procesos de inmigración al centro de San José dados desde la década de los años setenta tanto por pobladores provenientes de las zonas rurales afectados por el agotamiento de la frontera agrícola como por inmigrantes extranjeros que escapaban de la situación política y económica de sus países de origen; es por ello que resultaba consecuente que estos grupos sociales se establecieran en las zonas de barrios populares hacia el sur y que a pesar del abandono de la zona en estudio, todavía existiera un grupo importante de habitantes. La permanencia de estos grupos se manifestó en cinturones de miseria, convirtiéndose además como el distrito con mayor cantidad de este tipo de asentamientos.

Es a partir de los noventas que según (Gamboa et al. 2004, p. 58) se empieza a poner en práctica el concepto de desarrollo basado en la especialización, a través del cual el comercio de orden superior como cines, oficinas y centros médicos se trasladan a los “malls” y oficentros fuera del casco central de San José; por otro lado los comercios de orden inferior se desplazan conforme lo hace el sector vivienda, no obstante sectores como la Avenida Central y los alrededores de la Plaza de las Garantías Sociales continúan presentando rentabilidad comercial. Lo anterior no exenta el hecho que el sector comercial continuara decreciendo y que esto se aunara con el proceso de despoblamiento que se encontraba muy avanzado.

Para comienzos del siglo XXI se siguen agudizando la problemática descrita en líneas anteriores, y existe a su vez una mayor concientización por parte de las autoridades municipales por el repoblamiento del área en cuestión. Al respecto, Badilla y Pacheco (2004) se refieren en un artículo en el periódico La Nación donde exponen la situación de varios barrios capitalinos de la siguiente manera:



Algunos barrios como Amón, Aranjuez, Escalante, González Lahman, para citar algunos ejemplos simbólicos del San José de ayer, hoy día se consideran, incluso por muchos que allí crecieron, como zonas que ya perdieron irremediablemente su vocación habitacional.

Otros barrios como por ejemplo Barrio México, Santa Lucía, Cristo Rey, La Dolorosa, Barrio La Cruz, o Barrio Luján presentan sectores abandonados o semiabandonados, donde muchos propietarios se debaten entre deshacerse de sus propiedades, a veces a precios ridículos o esperar por mejores tiempos.

Comparativamente tanto los barrios del sector norte como del sector sur presentan una realidad muy similar, la zona privilegiada que alguna vez fuera el sector noreste de la ciudad no ha escapado de la emigración de sus habitantes a pesar que aún persisten los vestigios manifestados en sus casas y el comercio dedicado en su mayoría a hoteles, restaurantes, cafés, galerías entre otros. Este fenómeno patógeno para la ciudad se ha generalizado y al parecer se ha contagiado en los dos sectores aunque siempre es el sur el que sufre más las consecuencias acarreado los complicaciones sociales que ello implica.

Se puede apreciar como específicamente el barrio La Dolorosa se encuentra inmerso en una realidad donde el valor de la tierra ha decaído por su incapacidad de ofrecer condiciones adecuadas para la habitabilidad y el sector comercial se ha reducido a negocios pequeños que tratan de sobrevivir frente a las nuevas exigencias de la sociedad actual.

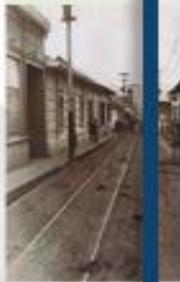
3. Análisis de Factores de Desarrollo Urbano en el Sector Sur y Norte del casco central de la ciudad de San José

El estudio histórico de la conformación del casco central de la ciudad de San José a partir de finales del siglo XIX ha dejado entrever como desde el momento en que se decide aplicar estrategias de diseño urbano se fundamentaron ejes básicos que se concentraron en el sector norte, lugar donde se establecieron las clases de la burguesía y que funcionó como foco de atracción para una ciudad que se encontraba socialmente disgregada con una distribución desigual de la riqueza, donde siempre se manifestó una lucha por parte de los sectores populares y donde de manera tardía el gobierno toma medidas a favor de dichos grupos.

Se pretende a continuación especificar qué factores de desarrollo urbano contribuyeron o desfavorecieron tanto para el sector norte y sur basado en los ejes temáticos citados al inicio de este capítulo a miras de tener un referente histórico para el sector del barrio la Dolorosa que permita ser clave en la formulación de estrategias urbanas y propuestas arquitectónicas para esta zona.

3.1 La configuración física de la nueva ciudad

Desde el punto de vista de la sostenibilidad urbana, como bien se mencionó a través de Edwards (2001) en el marco teórico, la configuración óptima de una ciudad conjuga alta densidad, mezcla de usos y mediana altura. Seguidamente veremos de qué manera algunos de estos aspectos se reflejaron o quedaron ausentes para los dos sectores en estudio analizados de manera comparativa.



- Desarrollo organizado estilo damero.
- Homogeneidad en la trama urbana entre sector norte y sur.
- Desarrollo controlado
- Ambas zonas poseen un uso en su mayoría residencial.

Sector Norte, 1889



Sector Sur, 1889



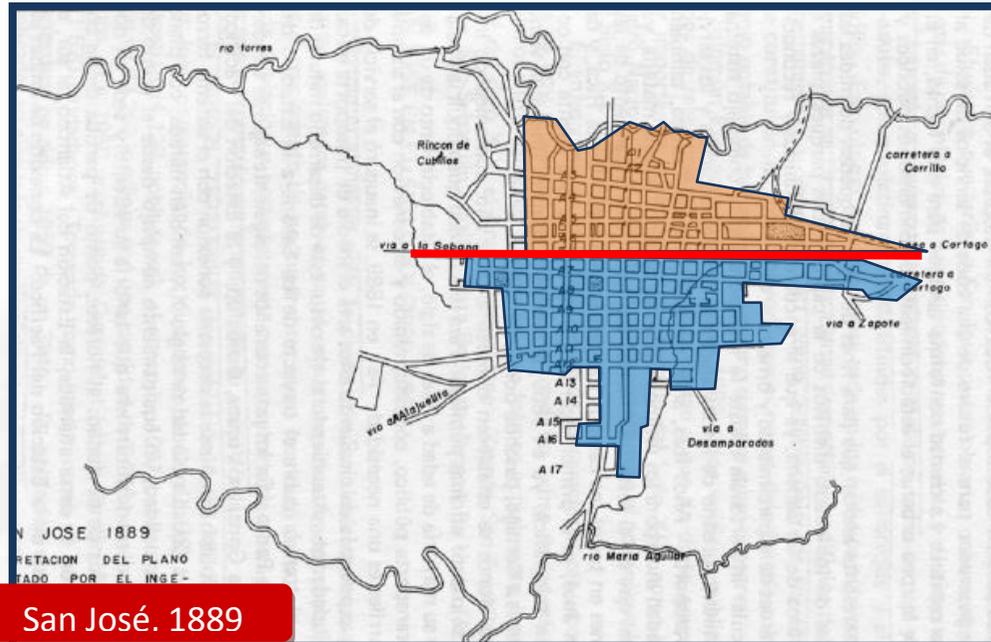
Sector Norte, 1948



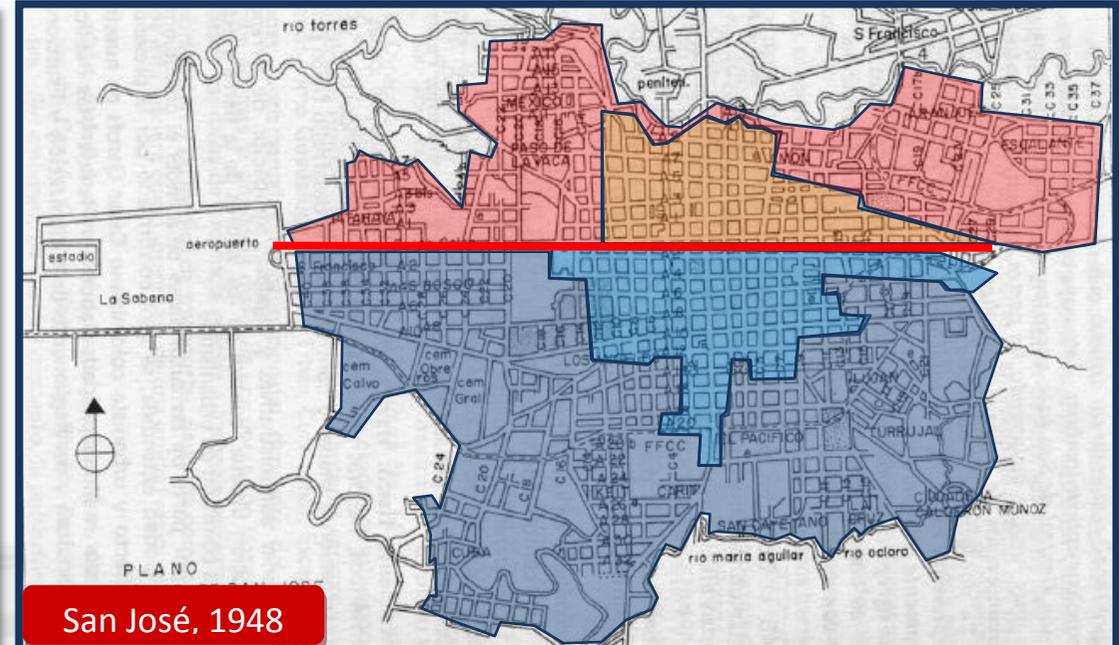
Sector Sur, 1948



- La trama urbana se adecúa de acuerdo a las líneas férreas del Atlántico y del Pacífico en ambos sectores.
- Se evidencia mayor extensión urbana al sur debido al desarrollo de los barrios populares, especialmente hacia el margen del río María Aguilar.
- Se consolidan los núcleos de los diferentes barrios en ambos sectores.



San José. 1889



San José. 1948

Figura 2.1 Expansión urbana del centro de San José 1889-1948. Fuente: Altezor C. Arquitectura Urbana en Costa Rica. Exploración histórica 1900-1950.

De acuerdo a la figura 2.3, se puede observar como los barrios de clase media-alta se concentran en las entradas este y oeste de la capital así como en el sector norte.

Se puede apreciar al mismo tiempo cómo se concentraron las zonas de mayor densidad correspondiente a los barrios de clase baja en el sector sur.

En el caso del barrio la Dolorosa, este se estableció físicamente en el centro de los demás barrios sureños donde de acuerdo al estudio histórico se encontraban los grupos sociales más vulnerables cuyos habitantes representaban la clase proletariada, tal fueron el caso de los barrios Merced, los Ángeles, Keith –Carit y Turrujal.

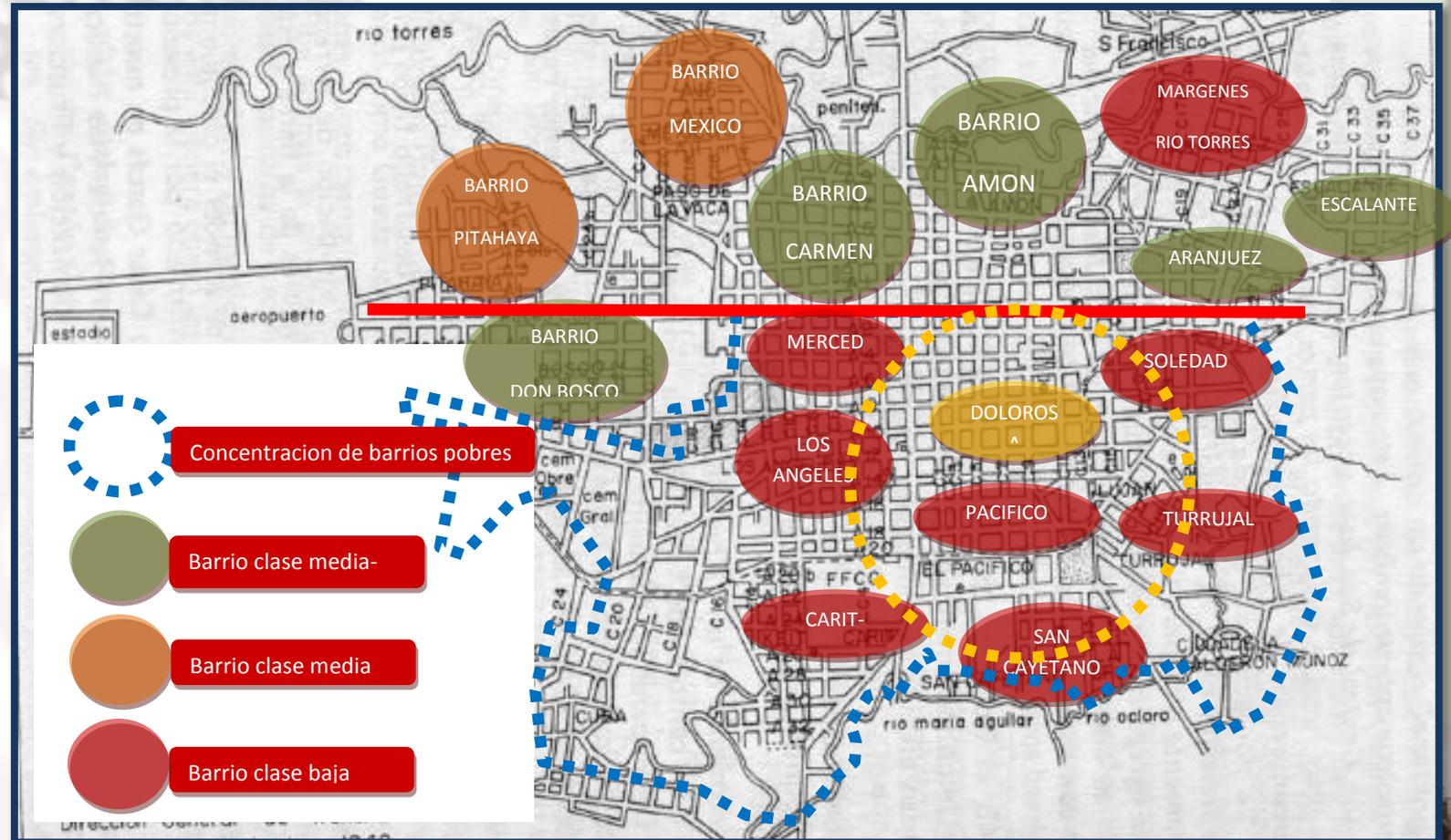


Figura 2.2 Concentración de barrios de clase media-alta y baja.

Fuente: Altezor C., *Arquitectura Urbana en Costa Rica. Exploración histórica 1900-1950.*

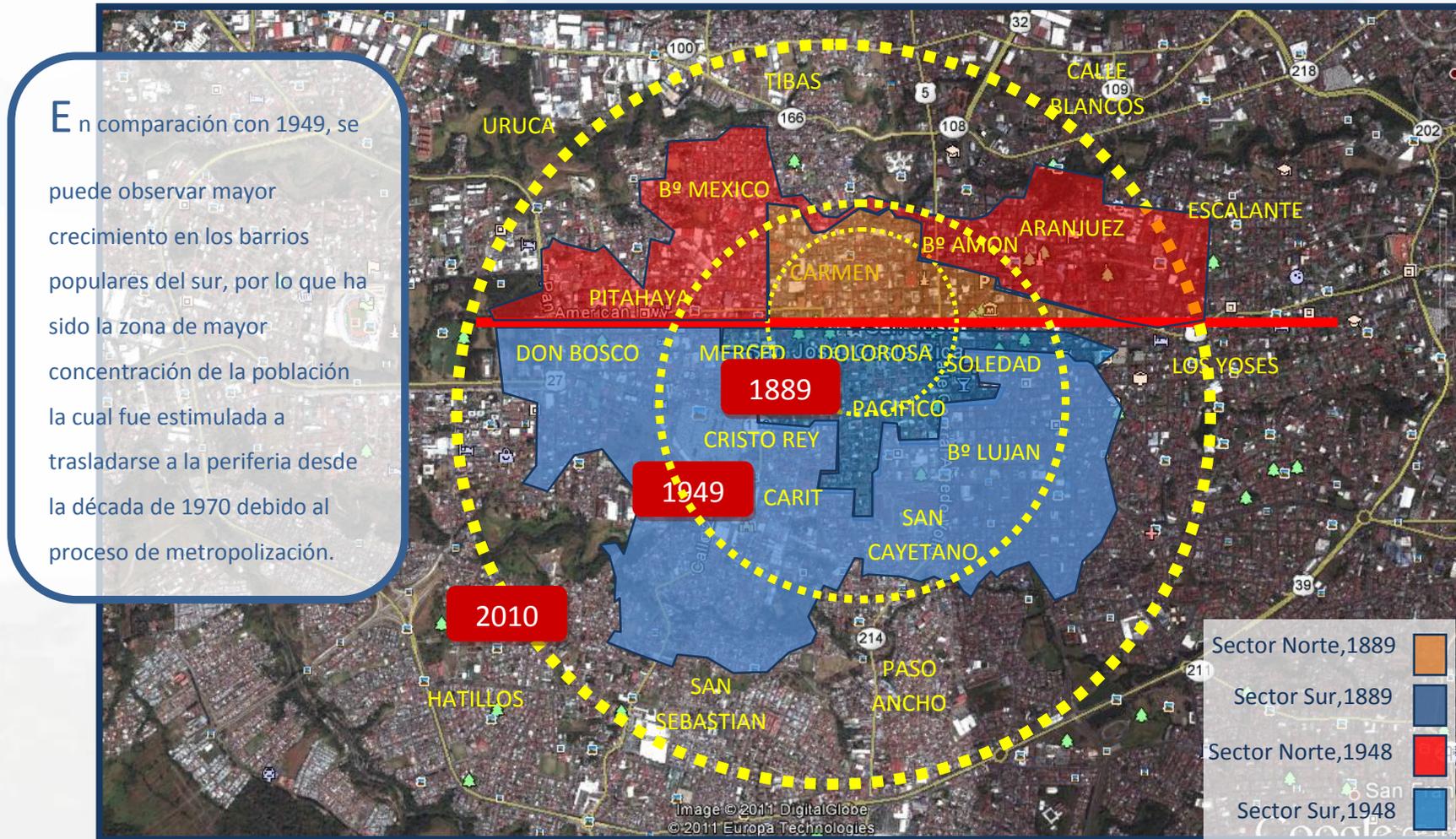


Figura 2.3 Delimitación física de la zona de estudio. Fuente: Google Earth, Octubre 2011.

San José, 2010

3.2 La desigualdad social en el acceso al desarrollo de la ciudad



Figura 2.4 Calle 3, avenidas 12-14 (chiquillos)(1945)

Fuente: <http://mibarrioladolorosa.blogspot.com/>

Básicamente se puede apreciar en el apartado anterior que el proceso de ensanche se desarrolló espacialmente de modo casi similar tanto para el sector norte como el sur, los cuadrantes muestran un crecimiento muy parecido hacia el este y el oeste y limitados por los ríos Torres y María Aguilar hacia el norte y sur respectivamente; sin embargo dicho ensanche se proyectó socialmente de forma muy diferente entre ambos sectores como quedó ampliamente documentado en las fuentes consultadas.

La concentración de las clases populares hacia el sur consolidó su fama como sector de concentración de los problemas sociales como la falta de higiene, el trabajo infantil, los hogares de madres solteras, jefes de hogar sin trabajos calificados, la escasez de la vivienda, el costo de los alquileres (Briceño et al 1998). No obstante a nivel de participación ciudadana se mostró como existió siempre una lucha de intereses por parte de las dos sectores involucrados (tanto la clase proletariada como la burguesía); unos en su lucha por la igualdad de condiciones y otros actuando algunas veces a favor de las clases populares para no ver afectados sus propias condiciones de vida.

Las condiciones económicas de los sectores menos favorecidos provocó que siempre en el sector sur se mostrara una inestabilidad en su desarrollo como ciudad ya que al no ser capaces los propietarios de conservar sus lotes, constantemente se construían viviendas de materiales baratos lo cual hizo que no existiera una trascendencia en la conformación del paisaje urbano así como el anonimato de sus promotores, caso contrario al sector norte donde mucha de las viviendas tuvieron un grado de trascendencia que prevalecen en la actualidad.

El tipo de oficios de los habitantes refleja a su vez el tipo de comercio que se establecieron en cada zona, mientras que para inicios del siglo XX se consolidaba el sector administrativo y comercial en el centro de la capital (Altezor, 1986); los negocios familiares y pequeños se concentraban especialmente en los sectores vulnerables. Esto definió el carácter y fue un primer indicio en cómo se estimuló la inversión en las zonas favorecidas que permitió que fueran insertadas en los planes de desarrollo. Este antecedente se puede ver reflejado en la actualidad en los entes gubernamentales, bancarios y de comercios de alto perfil en los distritos Carmen y Catedral.

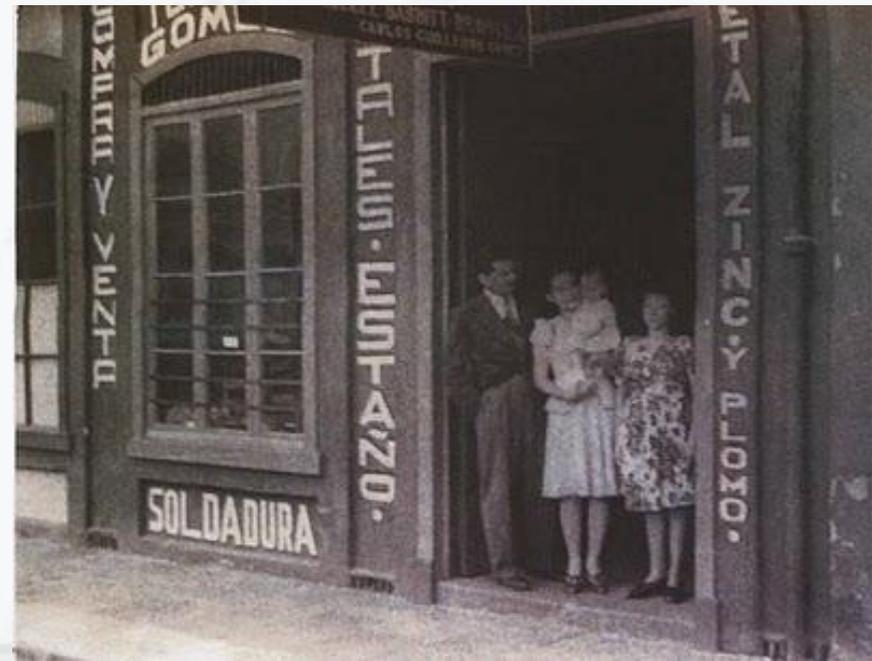
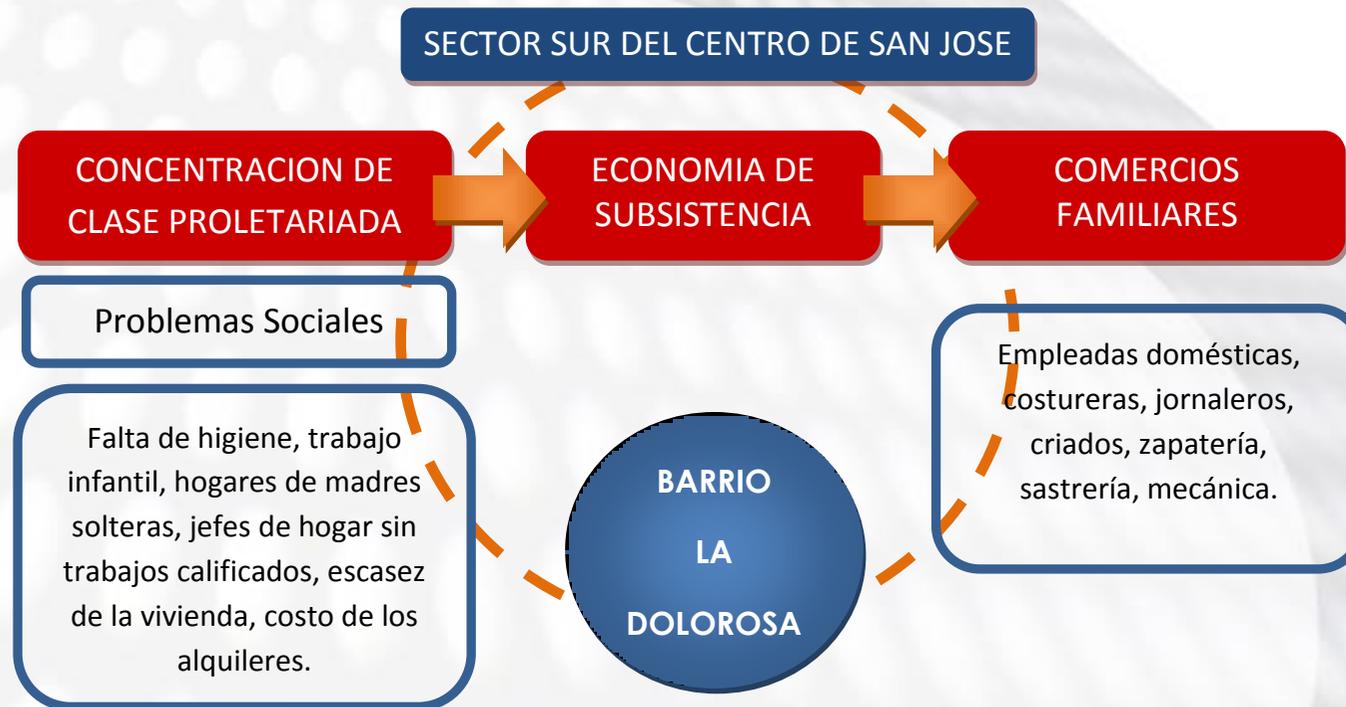


Figura 2.5 Ave 12, calles 0-2, Las Noguera y Los Reyes. (1945)

Fuente: <http://mibarrioladolorosa.blogspot.com/>

Se puede destacar que las zonas cercanas al barrio la Dolorosa, se han caracterizado a partir de la década de 1970 por su carácter como receptora de inmigrantes y por ende por albergar actividades comerciales propias de estos, las cuales siguen siendo similares a las que se practicaban desde antes por lo que no presenta muchas variaciones por lo que mantiene su perfil como zona de comercios familiares como se ilustra en la figura 2.6.



El barrio la Dolorosa se convirtió en un foco de absorción de la problemática social-económica de los barrios populares del sur a lo largo del siglo XX.

Su ubicación dentro del casco central de la capital lo convirtió como uno de los barrios límites con el sector norte resultando uno de los puntos donde se empezaba a observar la heterogeneidad en las condiciones de vida entre las clases sociales.

Figura 2.6 Síntesis de antecedente social-económico para el barrio la Dolorosa. Fuente: Personal.

3.3 La inversión privada como clave en la intervención urbana

El desarrollo urbano de la ciudad de San José a partir de finales del s.XIX se caracterizó por una gran medida de descentralización por parte de las autoridades municipales al otorgar al sector privado (representado principalmente por las clases de la oligarquía cafetalera) la toma de decisiones y realización de obras públicas. Dicha descentralización fue producto de la necesidad ante la falta de recursos más que como parte de una iniciativa de intervención urbana, sin embargo resultó un estímulo a la concientización sobre la necesidad del diseño urbano en la ciudad.

Por otro lado al tener la iniciativa privada el control sobre las nuevas líneas de acción, es indudable que fue una de las razones por las cuales se tornaron más evidentes las brechas sociales por ser un desarrollo enfocado a un grupo particular, adicionalmente provocó que las prioridades de intervención por parte de la municipalidad se volcaran al servicio de los sectores más pudientes, como queda manifestado en las constantes quejas de los vecinos de los barrios populares a los cuales no se les destinaba de manera justa los recursos (Quesada Avendaño, 2007). Si bien la descentralización es una clave para el desarrollo urbano, es evidente que para el desarrollo de San José durante el periodo de estudio se convirtió en un medio mediante el cual las autoridades municipales debieron retribuir a los inversores el favor hecho por las mejoras en materia de infraestructura y demás obras.

Para el caso del barrio la Dolorosa, la creación de la Junta Fundadora en 1903 no evidenció más que el descontento percibido en los sectores populares quienes al ver las preferencias dadas a ciertos grupos tomaron iniciativas propias con el fin de cobrar importancia en sus propuestas y deseos; de esta manera la participación ciudadana funcionó como medio para abrir aun más la descentralización a favor esta vez de quienes realmente necesitaban respuestas.

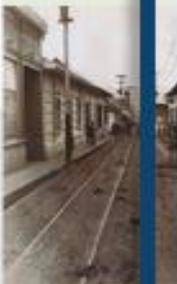
3.4 La búsqueda de una identidad a través del urbanismo

Como bien ha sido mencionado, uno de los principales objetivos en las políticas liberales de ensanche era el mostrar nuevos ideales de orden y progreso que reflejara los valores de la ciudad. Uno de los medios para reflejar esos valores y que fueron aplicados para la ciudad de San José fue la inserción del desarrollo cultural aplicado por medio de la creación de espacios públicos como parques en vez de plazas; con ello se pretendió hacer del escenario público un lugar donde el ciudadano se encontrara también con su historia y pudiera formar un referente cultural. Lo anterior da a conocer la concientización sobre la educación de la población en miras al acercamiento hacia una ciudad moderna de su época.

De la misma forma como se privilegio el acceso a las obras públicas hacia los barrios del sector norte, así fue también el acceso a la nueva concepción de espacio público como quedó de manifiesto en la forma como se invertían los recursos destinados para este fin (Quesada Avendaño, 2007). Nuevamente surge la falta de equidad en el acceso a la cultura y el ocio, los cuales parecían un privilegio hecho solamente para los pudientes mientras que los sectores populares (incluido la Dolorosa) tuvieron un acceso tardío.



Figura 2.7 Frente de iglesia la Dolorosa. (1916)
Fuente: <http://mibarrioladolorosa.blogspot.com/>



Para el caso del barrio La Dolorosa, al igual que los demás barrios populares del Sur, su transformación de plaza colonial a un parque del siglo XX no estuvo en los planes inmediatos de la municipalidad, la cual la hacía quedar fuera del eje de desarrollo que se concentraba en los alrededores del sector noreste de la capital; prueba de ello es que la constitución del parque no se efectuó en memoria de algún hecho histórico como lo fue el caso del Parque Nacional, España o Morazán, sino que surgió como la necesidad de contar con un espacio de reunión aceptable como parte de la presión por parte del movimiento de sus vecinos de ver transformado su centro de reunión social.

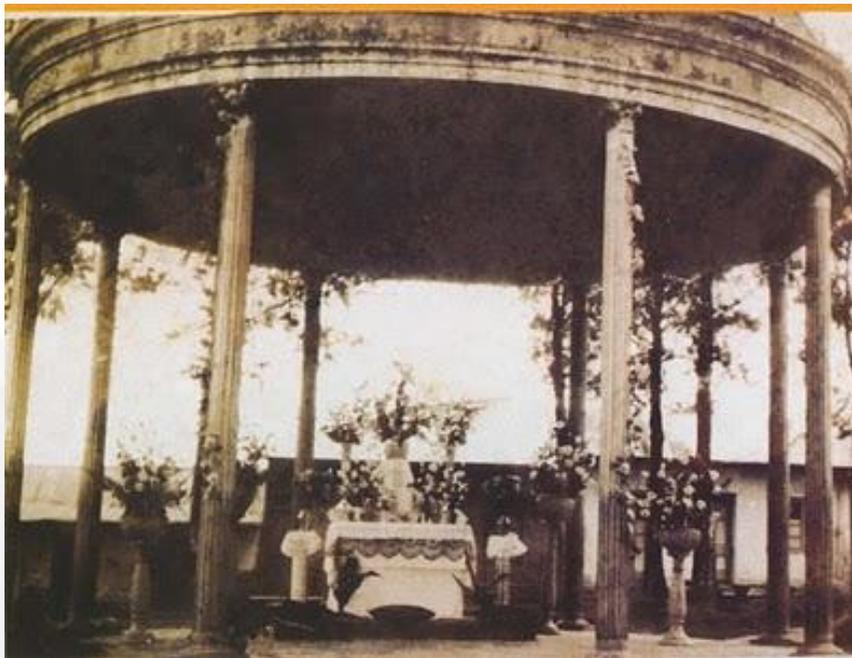


Figura 2.8 Kiosco del parqucito de La Dolorosa (1928)

Fuente: <http://mibarrioladolorosa.blogspot.com/>



Figura 2.9 Funeral frente a la iglesia La Dolorosa (1947)

Fuente: <http://mibarrioladolorosa.blogspot.com/>

4. Conclusiones

El estudio de la evolución física y social de la ciudad de San José a partir de finales del siglo XIX muestra el panorama de una ciudad donde a partir de características particulares se empezó a constituir un nuevo modelo de ciudad en un sector particular como fue al caso del sector noreste, en el conjunto de barrios como Amón, Aranjuez, Otoya y Escalante. A partir de dichos sectores se definirían las directrices y la suerte del resto de los barrios de la ciudad capital, entre ellos los barrios del sur, quienes debieron quedar desplazados de los planes de acción inmediata para dotar a San José de una nueva imagen de acuerdo a los principios manejados para el momento.

El barrio la Dolorosa no fue sino uno más de los sectores rezagados que percibió toda la problemática espacial y social ampliamente descrita en este apartado. Con base al análisis mostrado se observa como este barrio se ubicó en una zona de confluencia de los demás barrios populares al estar situado casi en el corazón del casco central, y como fue una de las primeras zonas que denotó la diferencia en el desarrollo urbano entre el sector norte y sur. Se destaca el carácter comercial que tuvo en el pasado como centro de comercios familiares cuyas actividades se concentraban en sastrerías, zapaterías y pequeños talleres de reparación, aunado a la parte residencial. Esto nos acerca a la esencia que tuvo este sector de la capital como zona de uso mixto. No obstante se denota una falta de consolidación en su espacio público, pues su parque principal no tuvo la misma trascendencia que sus similares del sector noreste en cuanto a simbolismo histórico, político o social.

Es por ello que en miras a establecer una propuesta de revitalización urbana en la zona, el transfondo histórico de este apartado deja claro lo importante de incorporar de una manera actual los vestigios comerciales que en muy pequeña medida existen aún en el lugar con el fin de recuperar su esencia, en segunda está la premisa de consolidar la apropiación del espacio público con el fin de tener una trascendencia en la memoria colectiva de los actuales ciudadanos y a su vez un sentido de pertenencia.



CAPÍTULO III



El barrio La Dolorosa:
Situación física, social, económica y
necesidades de usuarios y habitantes.

1. Introducción

Una vez analizado el antecedente histórico para el sector del barrio la Dolorosa y de la zona donde se encuentra inmersa, es necesario sumar a las demandas producto del pasado, las que surgen del presente; es precisamente bajo esta última consigna que este capítulo pretende realizar una valoración desde los diferentes componentes que conforman el área de estudio junto con las necesidades propias de sus habitantes y usuarios. Como resultado se planea conseguir un análisis de sitio que muestre un panorama amplio y concreto tanto desde la perspectiva de estudio académico como de los individuos que poseen percepciones muy propias por su arraigo con el lugar. Para ello se procederá a trabajar desde dos tipos de exploraciones descritas a continuación:

- **Situación actual del barrio la Dolorosa:** Por medio de este análisis se efectuará un levantamiento de los componentes físicos, sociales y económicos comprendidos entre Avenida 6 y Avenida 12, y entre Calle 4 y Calle Central.

El primer componente abarca la descripción gráfica de los usos de suelo y vialidad de la zona, al mismo tiempo que un inventario de las edificaciones más representativas tanto por motivos estratégicos para fines de intervención urbana como por su trascendencia histórica, de igual forma se analizará los espacios públicos y zonas como parqueos, lotes baldíos o abandonados. Como parte del segundo componente, el social, se examinará desde el punto de vista de las actividades diarias que desenvuelven tanto usuarios como habitantes, así mismo la problemática que se da actualmente en el lugar mencionado. Finalmente el componente económico pretende crear un inventario de los tipos de comercio más representativos de la zona y el análisis de la condición económica de sus habitantes.

A través de dichos componentes se planea establecer las limitantes y potencialidades para cada aspecto estudiado con el fin de ser usadas como pautas a la hora de crear las estrategias de intervención urbana; por lo tanto cada aspecto se compondrá de una parte descriptiva que detalle lo que acontece en el lugar y otra analítica donde se evalúe dichos acontecimientos para ser considerados en la propuesta final.

- **Necesidades de espacio urbano-arquitectónico:** Este apartado tiene por premisa recolectar de una manera representativa las demandas por parte de los usuarios y habitantes en el sector entre Avenida 6 y Avenida 12, Calle 4 y Calle Central sobre sus expectativas a futuro del área de estudio en aspectos de espacio urbano y arquitectónico. El sentir de la población es parte de la realidad y debe ser otro punto de partida para complementar las estrategias citadas en líneas anteriores.

Como parte de este apartado se valorará los componentes físicos, sociales y económicos que la población consultada considere más pertinente a implementar en la zona para su rescate a futuro. Es así como por medio de la gráfica y la tabulación de datos se puede llegar a conclusiones generalizadas sobre las expectativas que posee la población en estudio y determinar cuáles de ellas se justificarían para ser tomadas en cuenta en los planes de acción a miras de obtener una propuesta de revitalización urbana como lo es en el caso de esta investigación.

2. Situación Física, Social y Económica y Actual en el Barrio La Dolorosa

2.1 Factores físicos

2.1.1. Uso de suelo y vialidad

La zona en estudio pertenece al distrito 03 del cantón Central de la provincia de San José. Forma parte de los cuatro distritos centrales, limita al norte con el distrito Merced, al sur con los distritos de Hatillo y San Sebastián, al este con el distrito de Catedral y al oeste con el distrito de Mata Redonda.

De acuerdo a la **figura 3.1** se puede observar como el distrito hospital se encuentra en un área de confluencia de los principales distritos centrales de allí su importancia como un lugar que sirva de núcleo para el desarrollo urbano especialmente a partir de su casco central, como lo es el caso del área limitada para esta investigación.

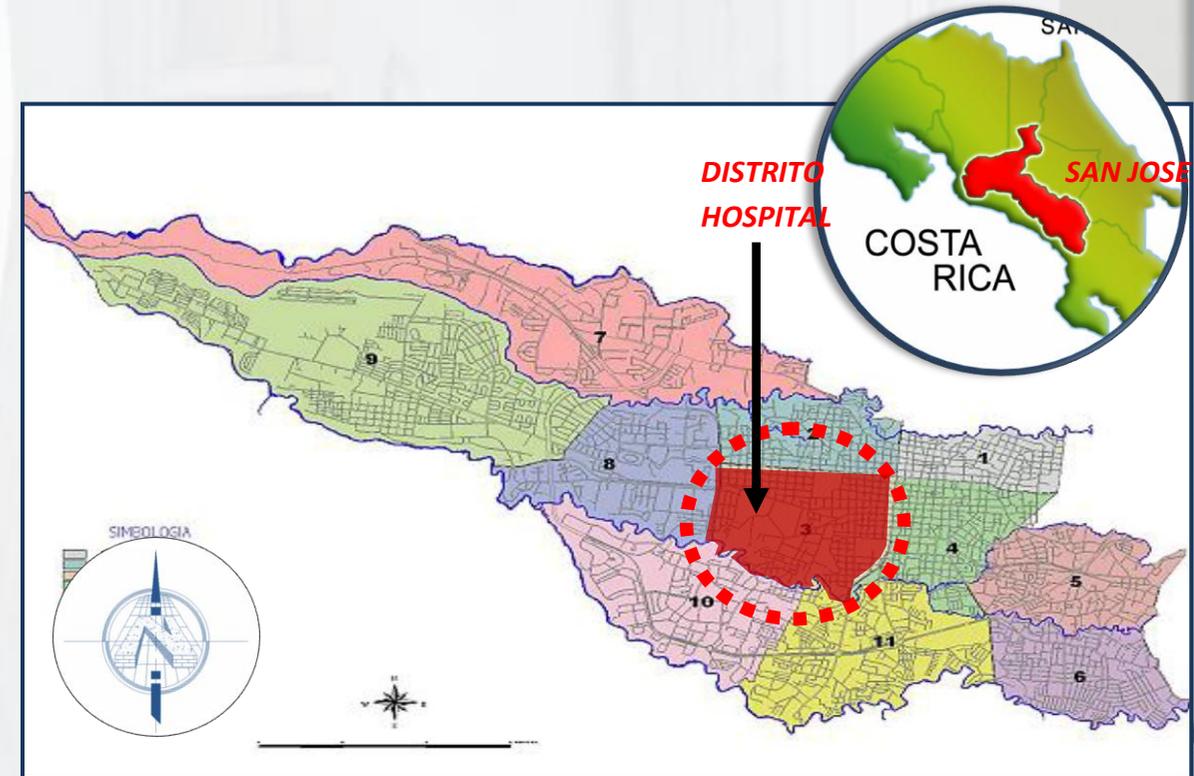


Figura 3.1 Distritos del cantón Central de San José.

Fuente: Plan de Desarrollo Municipal , p.2007-2011. p.4.



BARRIOS CIRCUNDANTES

A su vez el barrio la Dolorosa se encuentra rodeado de los barrios capitalinos centrales, limita al norte con el barrio Merced y Catedral, al sur con el barrio Pacífico, al este con el barrio Soledad y al oeste con el barrio los Ángeles. Cabe destacar que el sector en estudio pertenece de forma específica al lado oeste del barrio en cuestión el cual como fue justificado en el principio de esta investigación refleja en mayor grado la problemática ya expuesta.

Figura 3.2 Barrios del cantón de San José.
Fuente: http://www.msj.go.cr/doc_municipal/pdu.html.

CENTROS URBANOS PRÓXIMOS, PROYECTOS INFLUYENTES Y MOVILIDAD



Paseos peatonales



Estaciones de tren del
Pacífico y el Atlántico.



Propuesta trazado de
tranvía según MSJ.



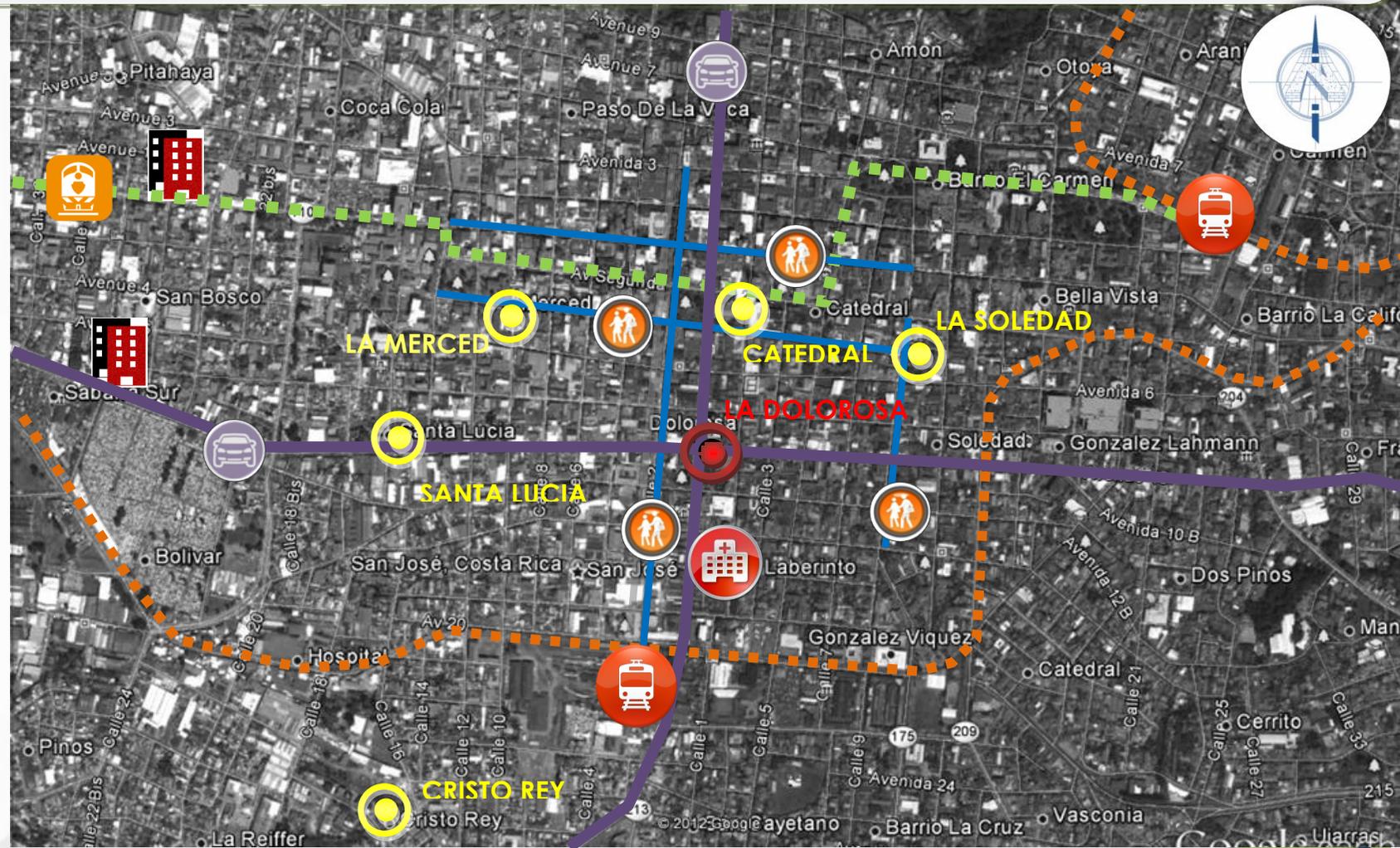
Ejes principales de
circulación vehicular
oeste-este, sur -norte.



Desarrollo proyectos de
vivienda vertical



Desarrollo Hospital
Clínica Bíblica.



El barrio La Dolorosa: Situación física, social, económica y necesidades de usuarios y habitantes.

USO DE SUELO

La zona de estudio presenta un uso de suelo en su mayoría comercial, complementado por el parque de la Iglesia de la Dolorosa como área verde y dos áreas institucionales como lo son la Estación de Bomberos y el Edificio en avenida 12 y calle 4, perteneciente al Ministerio de Educación.

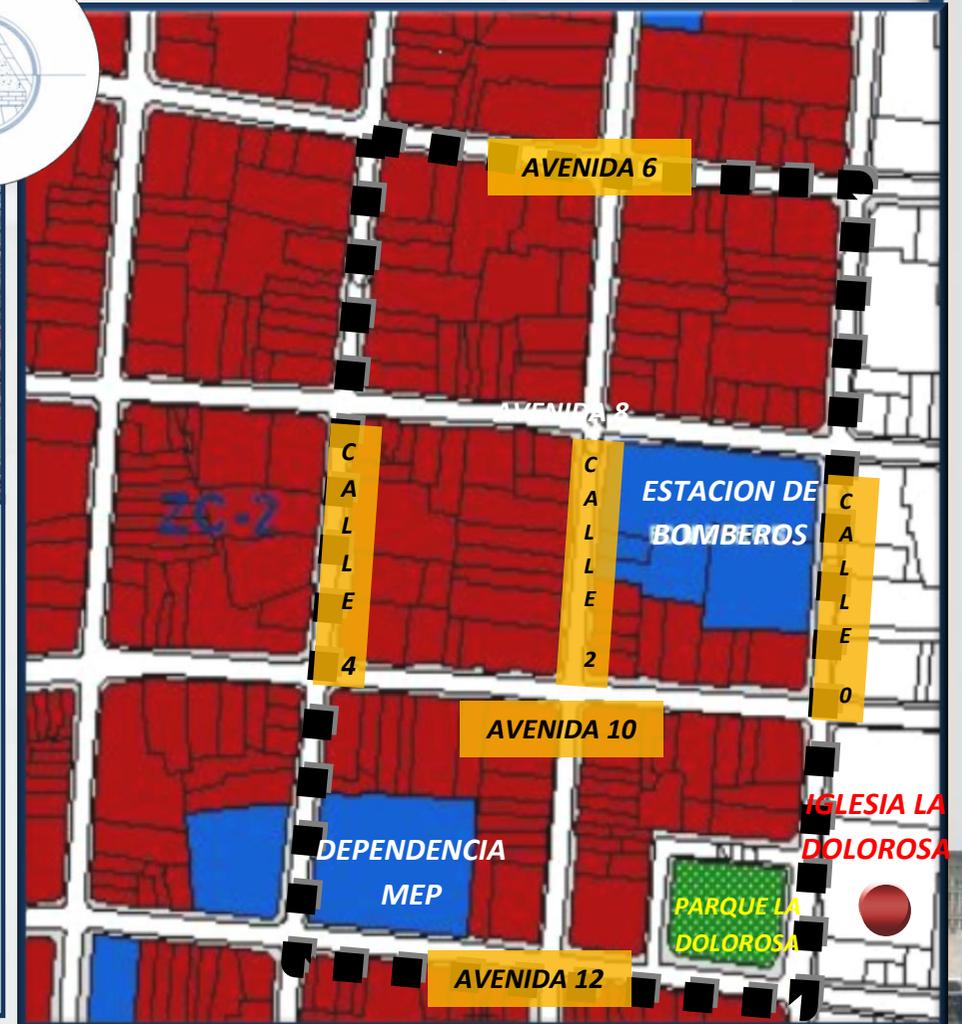


Figura 3.3 Zonificación del barrio la Dolorosa. Fuente: http://www.msj.go.cr/doc_municipal/pdu.html.

El lugar de intervención se encuentra inmerso en la Zona Comercial 2 (ZC-2) el cual según el Plan Director Urbano del Cantón de San José (2005) corresponde a los comercios del centro actual del cantón de San José. Se caracteriza por poseer lotes con un promedio de 430 m²; y establece los siguientes parámetros:

Propósito:

En esta zona se busca desarrollar las actividades de comercio y servicios de alcance nacional. La misma se encuentra ubicada principalmente en el centro de la ciudad, lo que la anterior versión del PDU denominaba Centro Nacional de Comercio y Servicios. La delimitación precisa de esta zona se encuentra en el Mapa de Zonificación de Uso del Suelo del PDU.

Requisitos:

- Superficie mínima del lote: 400 m².
- Frente mínimo del lote: 15 m.
- Retiro frontal: Ver Mapa de Retiros del PDU.

Actividades no permitidas:

Bodegas y almacenes de depósito, almacenaje y distribución y depósitos de materiales de construcción; depósitos de chatarra, talleres de enderezado y pintura, talleres de forja y hojalatería, industriales (precisión, troqueles y moldes, aluminio, torno y maquinaria industrial); talleres de artesanías, talleres de carpintería y ebanistería, excepto los PYMES hasta 100m² de área útil; industria alimentaria doméstica, talleres automotrices (mecánico, muflas, baterías, electromecánico, fibras, embriague y frenos), lavado de autos, estaciones de servicio y gasolineras, lubricentros y cambio de llantas, y moteles.

HITOS MÁS REPRESENTATIVOS

Calle 4, Ave. 12



1

CENTRO DOCENTES

MINISTERIO DE EDUCACIÓN

BARRIO LA DOLOROSA



3

ESTACION DE
DE BOMBEROS

1903
Calle 0, Ave. 12

2

PARQUE DE

LA DOLOROSA

Figura 3.4 Hitos representativos del barrio la Dolorosa. Fuente: personal.

El barrio La Dolorosa: Situación física, social, económica y necesidades de usuarios y habitantes.

3



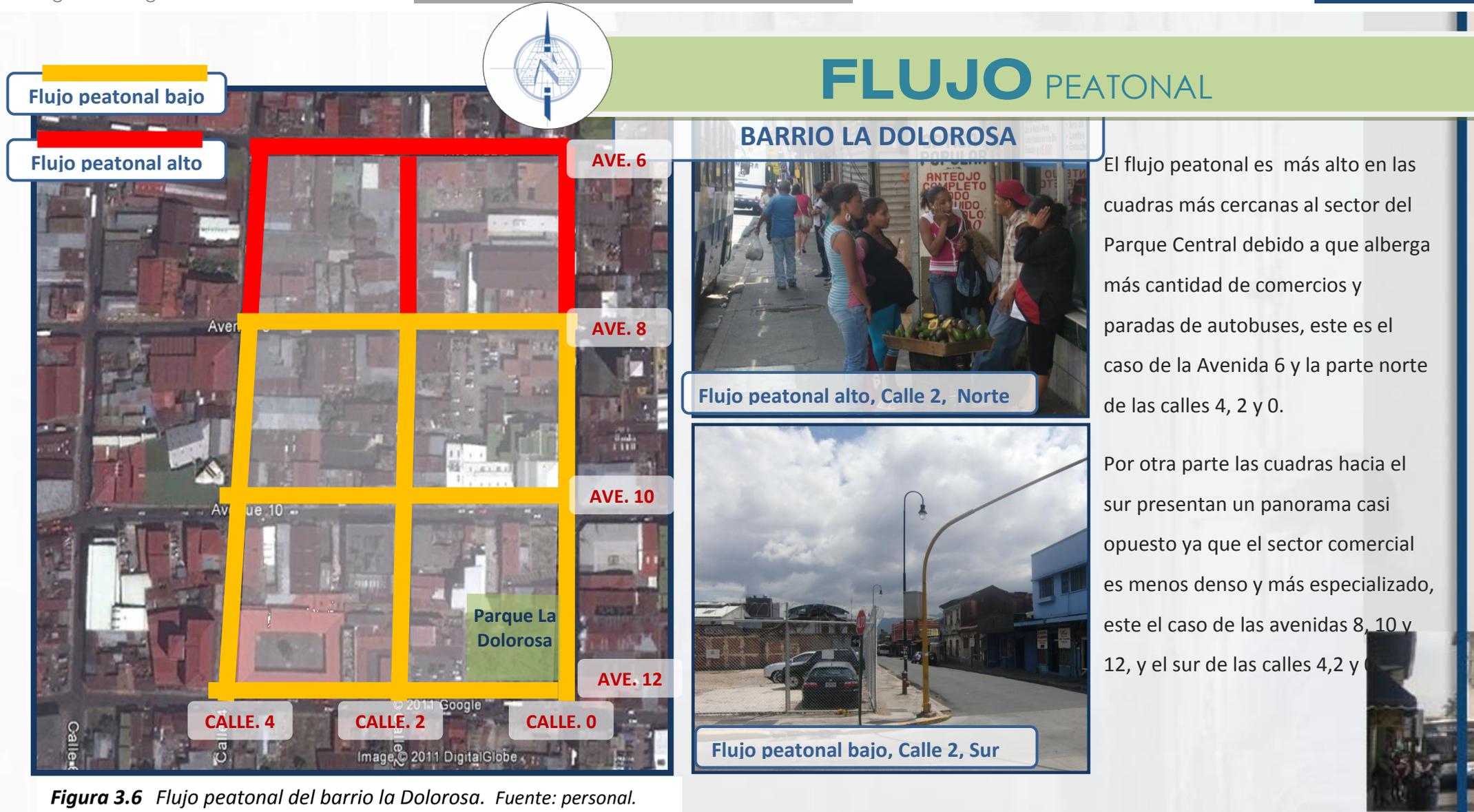


Figura 3.6 Flujo peatonal del barrio la Dolorosa. Fuente: personal.

2.1.2. Levantamiento de edificaciones representativas

Para efectos de estrategia en la propuesta de revitalización urbana pretendida en este trabajo, se considerará como “edificaciones representativas” aquellas que cumplan con al menos uno de los siguientes requisitos:

- Edificaciones de mediana altura de mínimo 3 pisos las cuales puedan ser aprovechadas para albergar proyectos de alta densidad y que posean un uso actual destinado a comercios de bajo perfil como hoteles de baja calidad, tabernas, bares o pensiones de prostitución.
- Edificaciones de baja altura de máximo 2 pisos esquineros que posean una longitud de frente entre 15m-20m, las cuales puedan albergar comercios en particulares aprovechando su posición estratégica.
- Edificaciones que muestren en sus fachadas la pertenencia a algún estilo arquitectónico en particular o rasgos importantes que tiendan a algún estilo los cuales aún puedan ser rescatados y usados como vestigios de la historia del desarrollo del barrio, para así renovar sus usos acorde con el tipo de comercio que demande la zona.

A continuación se procederá a realizar un levantamiento dentro del área de estudio sobre edificaciones que presenten alguna de las características citadas. De esta manera se podrá cuantificarlas y se justificarán aquellas que finalmente se trabajarán de forma específica para su intervención arquitectónica.

EDIFICACIONES REPRESENTATIVAS



Figura 3.7 Edificaciones representativas del barrio la Dolorosa. Fuente: personal.

1

Edificio Bar Siete



Ave. 6, Calle 4

DESCRIPCION

Edificio esquinero de dos plantas, segunda planta en desuso.

USO ACTUAL

Alberga comercios como un bar, tienda de video juegos y reparación de electrodomésticos en el primer nivel.

USO POTENCIAL

Centro de comercio.

Edificio esquinero de dos plantas, presenta una volumetría variada en sus dos lados.

DESCRIPCION

Alberga exclusivamente un night club, por lo que su uso es solamente nocturno.

USO ACTUAL

Centro de comercio

USO POTENCIAL

Ave. 8, Calle 4



Edificio Típico 77

2

3

Edificio Comercial



Ave. 8, Calle 2

DESCRIPCION

Edificio esquinero de dos plantas, con voladizo en su primer nivel.

USO ACTUAL

Alberga comercios como una soda, peluquería y un lugar de elaboración de sellos de hule.

USO POTENCIAL

Centro de comercio.

Edificio esquinero de cinco plantas, presenta balcones en su costado norte.

DESCRIPCION

Alberga un bar en su primera planta y un hotel de baja calidad en el resto de sus pisos.

USO ACTUAL

Centro de uso mixto comercial- oficinas.

USO POTENCIAL

Ave. 6, Calle 2



Edificio Hotel El Príncipe

4

5

Edificio Restaurante La Central



Ave. 6, Calle 0

DESCRIPCION

Edificio esquinero de cuatro plantas, se caracteriza por tener rasgos post-modernistas en sus fachadas.

USO ACTUAL

Alberga comercios como restaurante y cantinas en el primer nivel y oficinas en los niveles restantes.

USO POTENCIAL

Centro de uso mixto comercial- oficinas.

Es un edificio de tres niveles y constituye un hito del sector debido a que fue uno de los antiguos cines de la capital.

DESCRIPCION

Actualmente está dividido en varios locales y posee un parqueo en su primer nivel.

USO ACTUAL

Centro de cine y comercio

USO POTENCIAL

Calle 0



Edificio Metropolitan

6

7

Edificio Hotel Berlín



Ave. 8

DESCRIPCION

Edificio de tres niveles de fachada simple. Se complementa con el Edificio del Bar La Moderna en el uso de la escala.

USO ACTUAL

Alberga comercios como tiendas de compra y venta en el primer nivel y hotel en los niveles posteriores.

USO POTENCIAL

Centro de comercio.

Es un edificio de tres niveles y posee dos balcones esquineros en sus niveles superiores.

DESCRIPCION

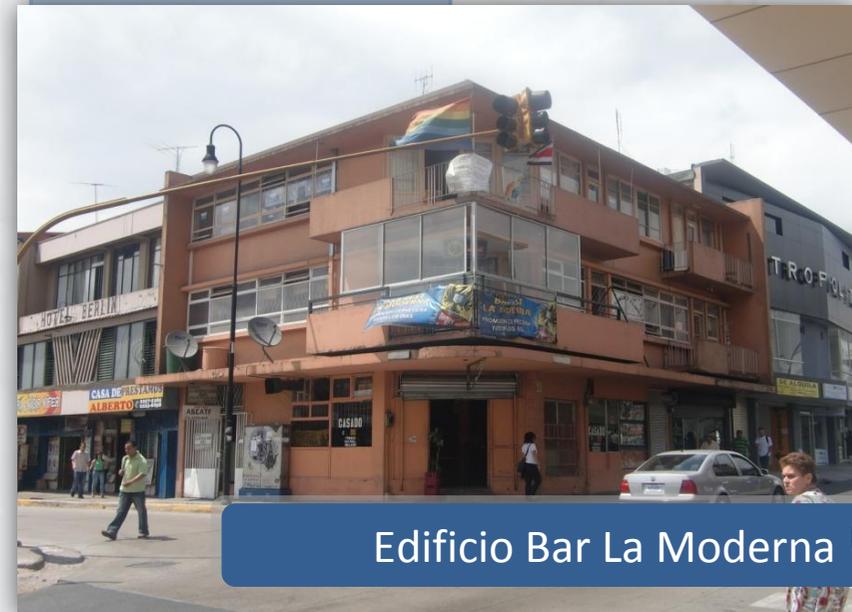
Su primer nivel alberga un bar y sus niveles posteriores albergan oficinas de diferentes tipos

USO ACTUAL

Centro de comercio

USO POTENCIAL

Ave.8, Calle 0



Edificio Bar La Moderna

8

9

Estación de Bomberos



Calle. 0

DESCRIPCION

Edificio de tres niveles. Constituye un hito en la zona al ser la Estación Central de Bomberos desde 1969.

USO ACTUAL

Estación Central de Bomberos de San José

USO POTENCIAL

Mismo uso

Es un edificio de tres niveles, se caracteriza por la variedad en la forma de sus ventanas.

DESCRIPCION

Sucursal del Banco Nacional de Costa Rica.

USO ACTUAL

Centro de uso mixto residencial-comercial

USO POTENCIAL

Ave. 10, Calle 0



Edificio Sucursal Banco Nacional

10

11

Edificio Coopenae



DESCRIPCION

Edificio de 5 niveles. Sobresale por el tratamiento de colores y terrazas.

USO ACTUAL

Anexo de Coopenae

USO POTENCIAL

Residencial

Calle marginal, Parque la Dolorosa

Es una torre de 7 niveles, se caracteriza por su estilo post-modernista y su acabado en concreto expuesto.

DESCRIPCION

Se encuentra en venta, por lo cual está desocupado

USO ACTUAL

Centro de uso mixto residencial-comercial

USO POTENCIAL

Ave. 12, Calle 0



Torre de 7 niveles

12

2.1.3. Edificaciones de valor histórico y sus usos

Actualmente el sector en estudio no presenta ninguna edificación declarada como patrimonio arquitectónico, sin embargo para efectos de esta investigación se considerará como “edificación de valor histórico” aquella edificación que tenga una transcendencia en sus años de construcción que, de acuerdo al estudio histórico del capítulo anterior date desde alrededor de 1900, período en el cual el barrio adquiere una mayor conformación urbana hasta alrededor de 1960, período en el cual se empieza a dar el abandono del casco central de San José y se acelera el proceso de metropolización en sus periferias. De igual manera dichos edificios deben mostrar la pertenencia a algún estilo arquitectónico en particular o rasgos importantes que tiendan a algún estilo los cuales aún puedan ser rescatados y usados como vestigios de la historia del desarrollo del barrio.

Se procederá a realizar un levantamiento de acuerdo a las edificaciones que reúnan las características descritas el cual permita reconocer la importancia que tienen por su expresión arquitectónica así como el uso que reciben actualmente para conocer el grado de rescate que ellas necesitan.



Edificaciones de Valor Histórico

2 Edificio Feoli, 1930's



3 Dependencia MEP



1 Casa Ecléctica, 1930's

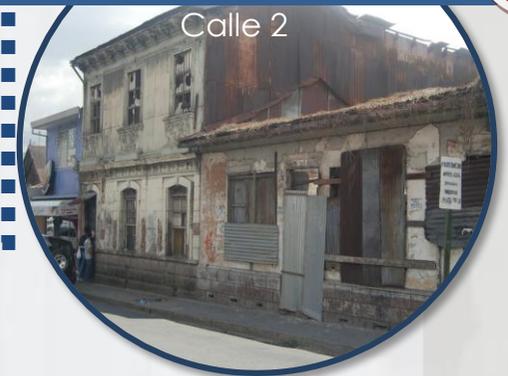


Figura 3.8 Edificaciones de valor histórico del Barrio la Dolorosa. Fuente: personal.

El barrio La Dolorosa: Situación física, social, económica y necesidades de usuarios y habitantes.

1

Casa Ecléctica, 1930's

Calle 2



DESCRIPCION

Edificio de 2 niveles. Presenta rasgos de neoclásicos en los marcos de ventanas del primer nivel y detalles del Art Nouveau en su segundo nivel en concreto.

USO ACTUAL

Abandonado

USO POTENCIAL

Centro de comercio

Detalle inferior de ventanas, Art Nouveau



Referente histórico



Marco de ventana, Neoclásico



Casa Barrio Lastarria, Chile
principios de 1900.

Referente histórico



2

Edificio Feoli, 1930's

Ave.10, Calle 2



DESCRIPCION

Edificio de 2 niveles. Presenta rasgos de Art Deco con un balcón de pérgolas en su esquina.

USO ACTUAL

Alberga una mueblería en su primer nivel.

USO POTENCIAL

Centro de comercio

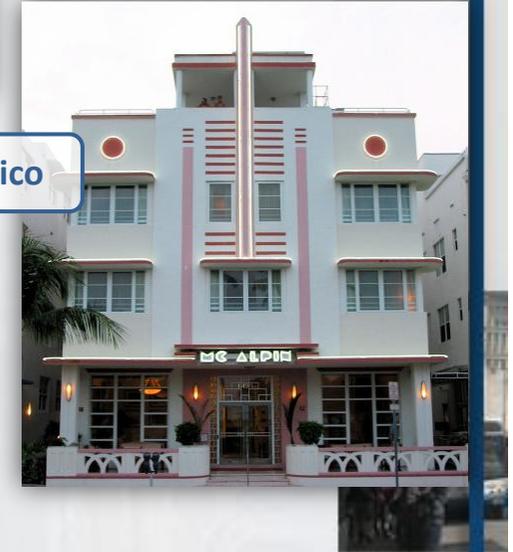
Detalle de ventana



Como parte del movimiento Art Deco se resalta el techo oculto, remates geométricos en las partes altas de las paredes y voladizos en la parte superior de las ventanas.

Referente histórico

Hotel Astor, Miami, Florida, 1936.



Acabados neocoloniales



Como característica del estilo neo colonial se destaca el uso del almohadillado rústico en sus columnas primarias , el uso del zócalo y un elemento sobresaliente en altura en su acceso principal.

Casa Alcaldía de Ponce, Puerto Rico, 1847



Referente histórico

3

Centro docentes MEP.

Ave.12, Calle 4



DESCRIPCION

Edificio de un nivel. Presenta rasgos de neo coloniales en sus fachadas y posee un patio interno en torno del cual se distribuyen los espacios de oficinas.

USO ACTUAL

Centro de docentes del Ministerio de Educación Pública (MEP).

USO POTENCIAL

Continuar su uso institucional.

2.1.4. Espacios públicos e infraestructura urbana

La zona comprendida entre avenida 6 y 12, y calles 0 y 4 se caracteriza por una carencia de espacios públicos debido a su carácter netamente comercial, lo que ha originado que las edificaciones se hayan desarrollado a nivel de la línea de propiedad de los lotes limitando este tipo de espacio solamente a la aceras como elementos de paso.

Como espacio público central se destaca el parque del Barrio la Dolorosa, el cual posee dos calles principales de tránsito vehicular y dos calles marginales, por lo que sus centros visuales se concentran solamente en el lado sur y este, como se ilustrará a continuación. Este parque fue remodelado y reinaugurado en diciembre de 1997 tratando de mantener su función como zona de juegos infantiles como lo era en el pasado, sin embargo se complementó con áreas de estar y mayor vegetación. De esta manera el parque rompe con el esquema tradicional con respecto a los otros parques centrales del centro de San José en los cuales la circulación se distribuye con base a un kiosco central.

A nivel de infraestructura urbana, al contar sólo con el parque de la Dolorosa la infraestructura urbana más significativa se encuentra concentrada en ella y responde al período de la reapertura del mismo. Por otro lado, sus calles y avenidas poseen ausencia de elementos como basureros, superficies de rodamiento lisas en aceras y caños invadidos por material asfáltico; no obstante se destaca la colocación de superficie de rodamiento de concreto en avenida 8 y la electrificación subterránea de los cuadrantes en cuestión como parte del proyecto emprendido por la Municipalidad de San José en años recientes.



Parque de la Dolorosa

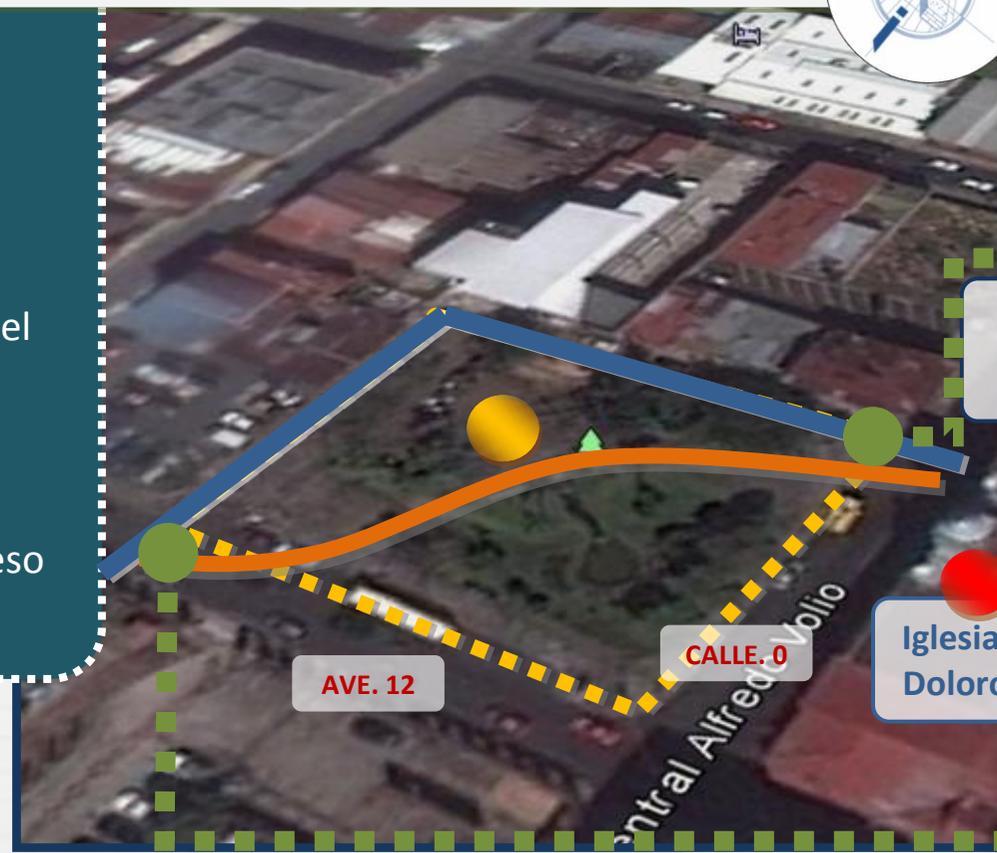
Calle marginal

Sectores de mayor exposición visual

Circulación dentro del parque.

● Área de estar

● Puntos de acceso al parque



ESQUINA NORESTE

La parte norte y oeste del parque es la más aislada del tránsito pesado y posee arbustos que dan sombra lo cual favorece a la presencia de usuarios.



ESQUINA SURORESTE

La parte sur y este del parque están por el contrario más expuestos al tránsito y a la exposición del sol, por lo que es un área de paso.

Figura 3.9 Análisis del parque la Dolorosa. Fuente: personal.

Espacios públicos



Ave. 6

La falta de basureros y falta de mantenimiento de las cajas de registro se confabulan para crear basureros en la misma área de paso poniendo en riesgo el paso del peatón.



Ave. 8

La superficie de rodamiento vehicular de concreto contrasta con la irregularidad en la superficie de la acera. Se prioriza la circulación vehicular sobre la peatonal.



Calle 0

Los lotes baldíos son aprovechados como botaderos obstaculizando aún más el paso por las estrechas aceras y reforzando su estado como zonas exclusivamente de paso.

Figura 3.10 Espacios públicos del barrio la Dolorosa. Fuente: personal.

2.1.5. Zonas abandonadas, lotes baldíos y estacionamientos

El área en cuestión se compone de espacios intersticiales compuestos por edificaciones en abandono, zonas extensas de parqueos y lotes baldíos los cuales no son rentables venderlos debido a la baja en la plusvalía del lugar lo que provoca que la inversión sea mínima. No obstante, estos espacios en conjunto constituyen un potencial para efectos de intervención de revitalización urbana, ya que permitirían potencialmente incorporar recintos urbanos al interior de las cuadras. Esta estrategia de diseño incursionaría al usuario a un nuevo tipo de travesía ya no sólo periférica en torno a la cuadra, sino a experimentar vivencias en espacios que nunca habían sido expuestos a la escena urbana.



Figura 3.11 Espacios intersticiales del barrio la Dolorosa. Fuente: Personal.

Espacios intersticiales

Ave.8



PARQUEO PRIVADO

Es el parqueo de mayor extensión del área de estudio, pertenece al Banco Popular.

Calle 2



PARQUEO PÚBLICO

Costado oeste del parque la Dolorosa, se convierte en un obstáculo visual a la iglesia.

Calle 2



PARQUEO PÚBLICO

Se construyó con base a la demolición de una casa antigua de madera.

Calle 0



PARQUEO Y LOTE BALDÍO

Se construyó con base a la demolición de comercios que era de tradición en la zona.

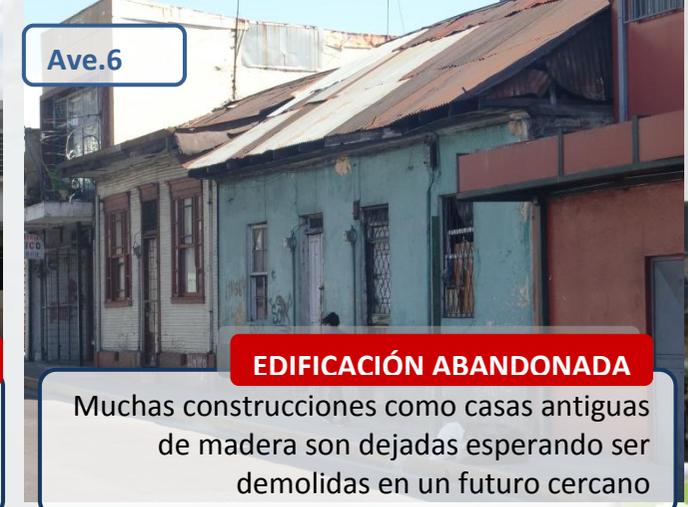
Ave.8



LOTE BALDÍO

Los lotes baldíos reflejan el desinterés de invertir en proyectos que generen alguna actividad en la zona.

Ave.6



EDIFICACIÓN ABANDONADA

Muchas construcciones como casas antiguas de madera son dejadas esperando ser demolidas en un futuro cercano

El barrio La Dolorosa: Situación física, social, económica y necesidades de usuarios y habitantes.

2.1.6. División predial, situación catastral y tenencia de la tierra

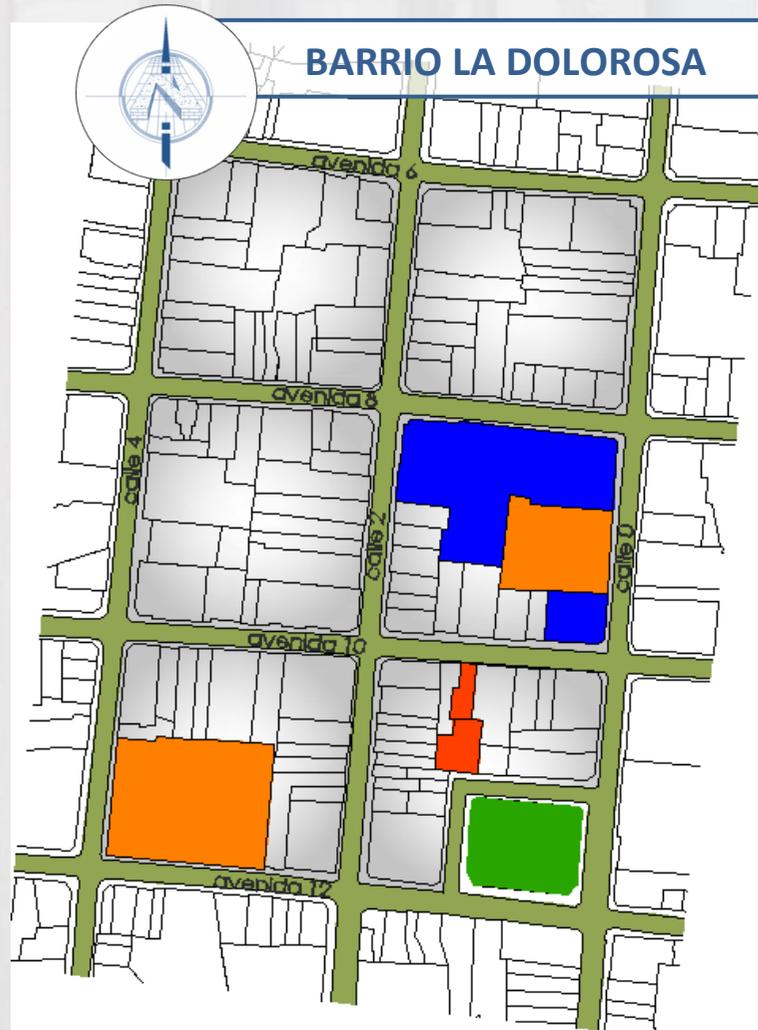


Figura 3.11 División predial y tenencia de la tierra, barrio La Dolorosa. Fuente: Personal.

La división predial de la zona de estudio muestra una gran repartición del suelo con lotes de poco frente correspondiente a edificaciones de baja altura (en su mayoría edificaciones que fueron viviendas antiguamente).

La tenencia de la tierra muestra la escasa inversión de empresas privadas en el sitio, donde se destaca la empresa Coopenae y algunos hoteles particulares. Por otra parte el sector público posee los lotes de mayor tamaño correspondientes a la Estación Central de Bomberos, el edificio de docentes del MEP y una sucursal del Banco Nacional. Existen instituciones como el Banco Popular que subutiliza lotes que ha adquirido paulatinamente como zonas de parqueo.

-  Instituciones públicas.
-  Instituciones públicas bancarias.
-  Instituciones privadas.
-  Predios particulares.

2.2 Factores sociales

2.2.1. Tipos de usuarios y habitantes de la zona

Se distinguen tres tipos básicos de usuarios en la zona, diferenciados por aspectos como su permanencia y actividades realizadas en ella. Seguidamente se analizarán cada uno de ellos con base a estas dos últimas variables y se ubicará las zonas de mayor concentración a fin de conocer los perfiles correspondientes a cada usuario. A través de esta forma se establecerá no sólo el público meta al cual será orientado la propuesta de intervención urbana, sino que permitirá conocer que otros tipos potenciales podrían ser incorporados al proyecto.

Usuario **efímero**



Usuario **temporal**

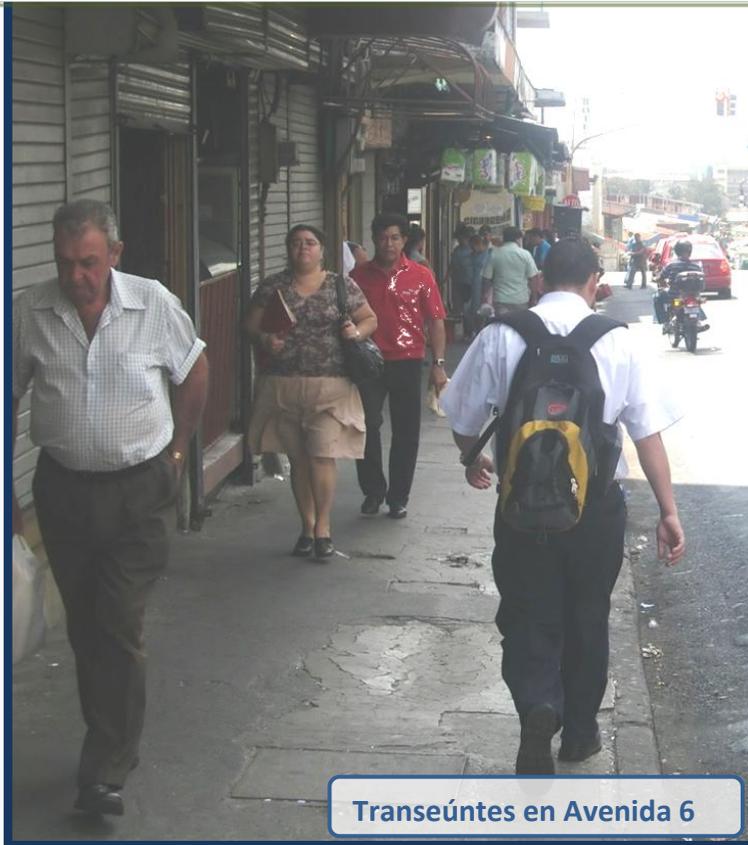


Usuario **arraigado**



Figura 3.12 Tipos de usuarios del barrio la Dolorosa. Fuente: personal.

Usuario efímero



Transeúntes en Avenida 6



Zonas mayor concentración



ACTIVIDADES

El usuario efímero lo constituyen las personas que usan la zona en calidad de compradores, pasajeros de autobús, o como área de paso para trasladarse a otros puntos, en especial al Parque Central. Su corta permanencia no le permite apreciar el lugar con detalle y puede resultarles indiferente. Se concentran donde el comercio es más denso.

TIPO DE USUARIO

- Trabajadores de otras zonas.
- Pasajeros en general de autobús.
- Clientes de comercios.

ESTANCIA PROMEDIO

0 - 1 HORA

Figura 3.13 Usuario efímero, barrio la Dolorosa.
Fuente: Personal.

ACTIVIDADES

El usuario temporal lo constituyen trabajadores especialmente de instituciones presentes en la zona los cuales usan el espacio público para salir en horas de almuerzo o descanso y permanecen en el sitio a lo largo del día durante su jornada laboral. Al utilizar él área para este fin, le permite observar con más detalle su entorno.

TIPO DE USUARIO

Trabajadores Banco Nacional.

Trabajadores Coopenae.

Trabajadores MEP.

ESTANCIA PROMEDIO

1 - 8 HORAS

Figura 3.14 Usuario temporal, barrio la Dolorosa.

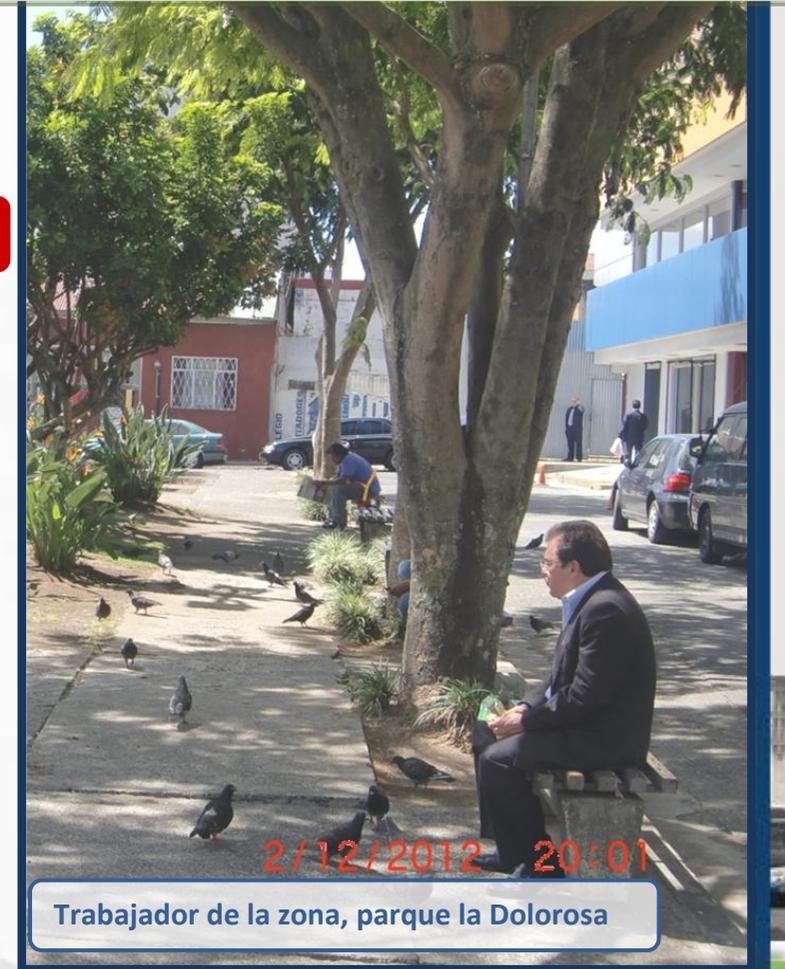
Fuente: personal.



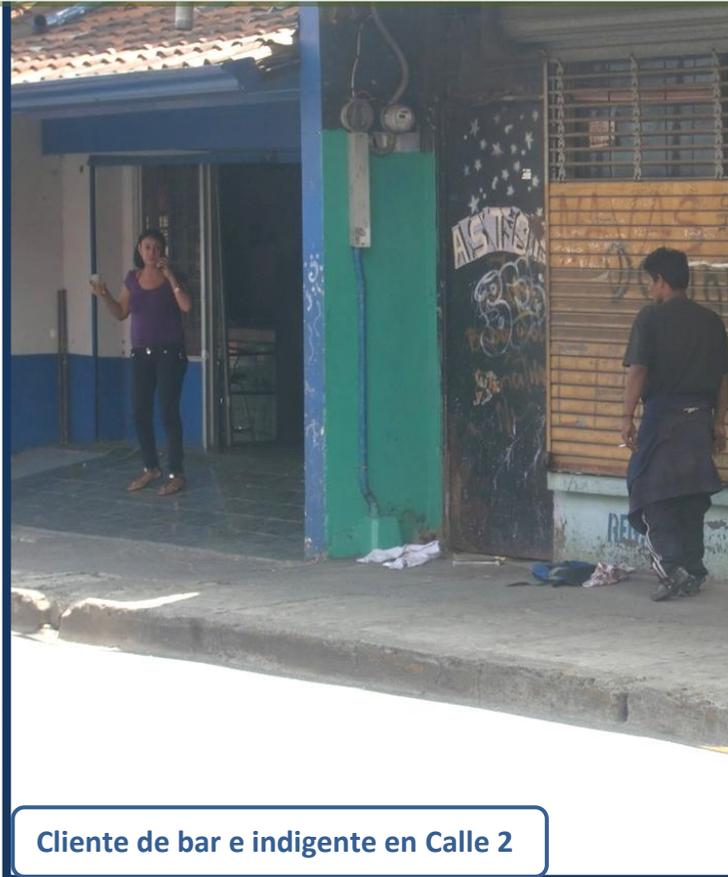
Usuario temporal



Zonas mayor concentración



Usuario arraigado



Zonas mayor concentración



ACTIVIDADES

El usuario arraigado lo constituyen aquellas personas que permanecen de forma frecuente en las calles y se trasladan a diferentes puntos dentro del lugar ya sea por ocio, camaradería entre comerciantes o indigencia. Esto le permite compartir en mayor grado con el resto de usuarios y siente más sentido de pertenencia con la zona.

TIPO DE USUARIO

Comerciantes pequeños.
Clientes frecuentes de bares.
Indigentes de la zona.

ESTANCIA PROMEDIO

2 - 12 HORAS

Figura 3.15 Usuario arraigado, barrio la Dolorosa.

Fuente: Personal.

El número de viviendas activas en el sitio de investigación no sobrepasa tan siquiera de 10, lo cual refleja el abandono casi total debido a que la zona no otorga condiciones básicas para la habitabilidad, entre ellas la seguridad.

Los habitantes pasan desapercibidos para el resto de usuarios prácticamente salen cuando es necesario por lo que no tienen una participación significativa en la vida urbana.

Por otra parte existen ciertos habitantes que viven de una manera “camuflada” de su entorno ya que habitan en los segundos niveles de sus negocios por lo que se pierde el carácter de casa de habitación.

Figura 3.16 Habitantes, Barrio la Dolorosa.

Fuente: personal.



Habitantes de la zona



2.2.2. Problemática social

Basado en el análisis de los tipos de usuarios y habitantes de la zona, se establecieron detonantes de acuerdo a las actividades que desempeñan los cuales inducen a las patologías sociales, es así como en conjunto se conforma la problemática social. Tanto las personas que utilizan el área para sus actividades cotidianas (comercio, trabajo, circulación) como las que la usan para fines en contra del desarrollo urbano (prostitución, indigencia, delincuencia) desencadenan una serie de efectos los cuales se sintetizan en la figura 3.17 a continuación.

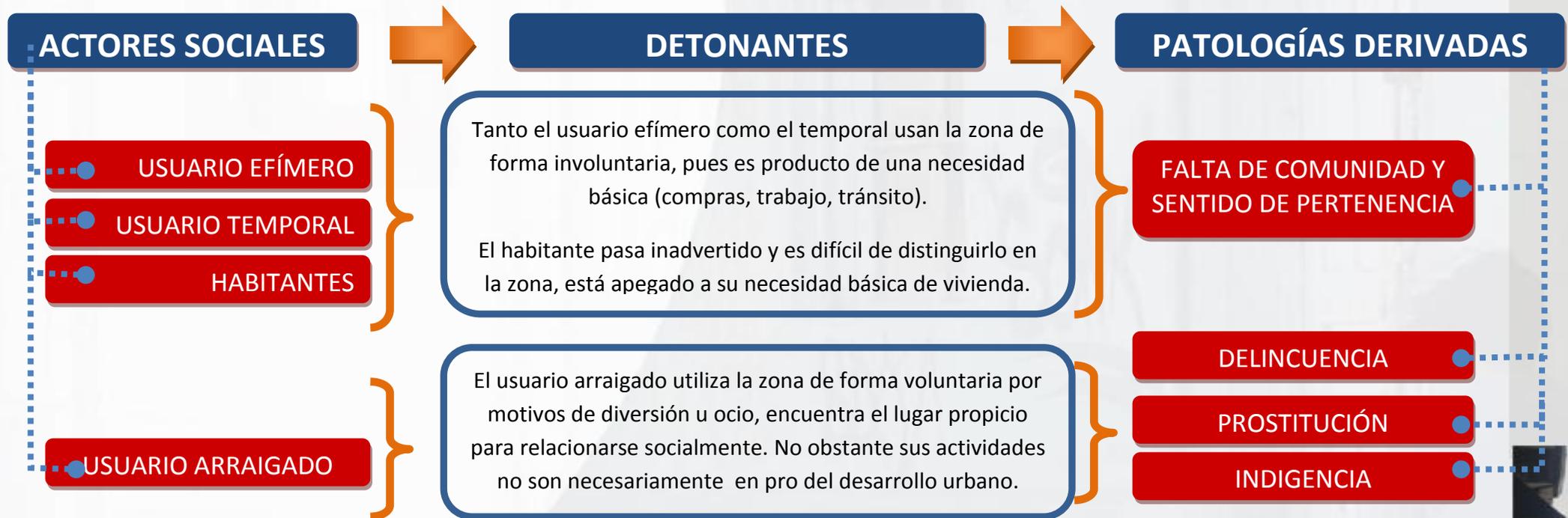


Figura 3.17 Problemática social actual, barrio la Dolorosa. Fuente: personal.

Patologías sociales

La zona ha sido apoderada por un solo tipo de usuario, el arraigado, sin embargo es el que genera la mayor cantidad de patologías.

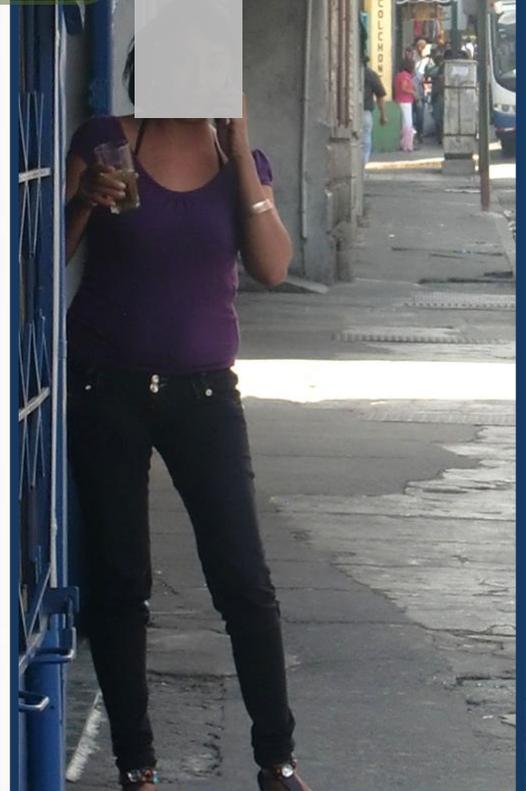
Producto de ellos, los demás tipos de usuarios crean desconfianza hacia la zona, permanecen en ella sólo el tiempo que es necesario. De esta forma se genera un sentimiento de falta de sentido de pertenencia y falta de vida comunitaria en el caso de sus habitantes.



Pareja de indigentes, parque la Dolorosa



Indigente, Calle 2



Mujer ebria, Calle 2

Figura 3.18 Perfil de usuario que genera decadencia social, barrio la Dolorosa. Fuente: personal.

2.3 Factores económicos

2.3.1. Actividades comerciales de la zona

Actualmente el barrio la Dolorosa posee comercios de índole muy diversa, es por ello que se procederá a clasificarlos de acuerdo a su importancia en el tipo de producto y servicio que genera al ciudadano de manera que permitan diferenciar tres perfiles de comercios como lo son el bajo, mediano o alto como se detalla a continuación en la tabla 3.1.

PERFIL COMERCIAL	TIPO DE ACTIVIDAD COMERCIAL	TIPOS DE COMERCIO
BAJO	Desarrollan actividades que favorecen patologías sociales como la prostitución, delincuencia e indigencia.	Tabernas, cantinas, "night clubs", pensiones.
MEDIO	Desarrollan actividades que ofrecen productos comerciales y servicios básicos a los ciudadanos.	Bancos, parqueos, sodas, restaurantes, hoteles, ferreterías, peluquerías, carnicerías, tiendas de abarrotes, tiendas de reparación electrodomésticos.
ALTO	Desarrollan actividades que ofrecen productos artesanales y servicios especializados a los ciudadanos.	Tiendas de fabricación de guitarras, marquerías, galerías, mueblerías, sastrerías, tiendas de calzado hecho a mano, compra y venta de libros, imprentas y litografías.

Tabla 3.1 Perfiles de comercios presentes en el barrio la Dolorosa. Fuente: personal.

comercio Perfil bajo

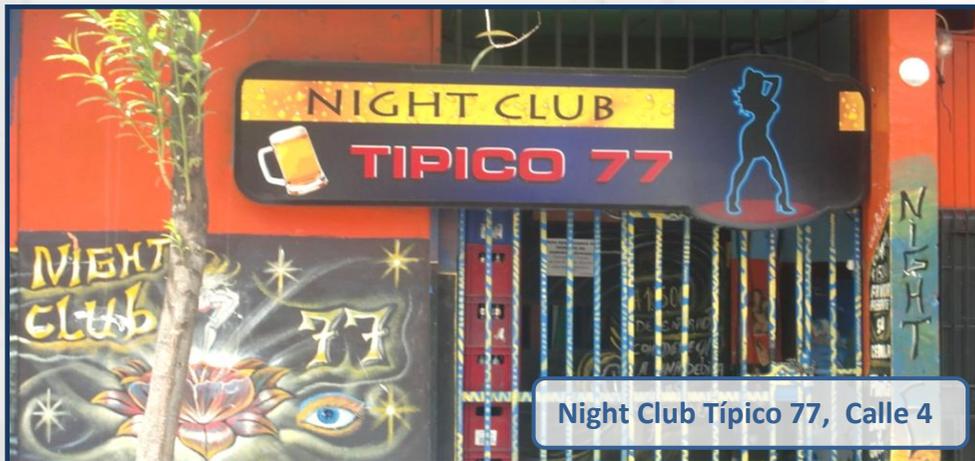


Figura 3.19 Comercio perfil bajo, barrio La Dolorosa. Fuente: personal.

Los comercios de bajo perfil se ubican tanto en las zonas de menor como de mayor tránsito peatonal lo cual genera que usuarios arraigados como indigentes y clientes de este tipo de negocios se apropien de las calles de estos lugares. Por el tipo de actividad son los que funcionan en altas horas de la noche.

Estos establecimientos se han consolidado a partir del proceso de despoblamiento del casco central capitalino a partir de los años setenta hasta el punto de formar una especie de complejo de lugares nocturnos el cual se evidencia sobre calle 2 (Ver figura 3.22).

comercio Perfil medio



Ferretería y soda, Ave. 10

Los comercios de medio perfil se ubican de forma dispersa en los cuadrantes al sur del área de estudio separados algunas veces por lotes, parqueos o edificaciones abandonadas, por lo cual carece de un centro consolidado de comercio y de allí que la circulación peatonal sea baja.

Por otra parte los cuadrantes al norte concentran la mayor cantidad de este tipo de comercios y se fortalece por la presencia de las paradas de autobuses, creando gran actividad comercial en horas de la mañana, tarde y parte de la noche. (Ver figura 3.22).



Locales comerciales, Calle 0



Tienda de abarrotes, Ave. 6





Los comercios catalogados como de alto perfil se ubican distribuidos de forma disgregada en los cuadrantes al sur del área de estudio en las calles y avenidas de menor circulación peatonal, sus consumidores son más reducidos y se caracterizan por ser los comercios de mayor tradición de la zona, superando algunos los 50 años de existencia. Dichos establecimientos funcionan en horas de la mañana y altas horas de la tarde (Ver figura 3.22).

Sus productos están directamente ligados a la manipulación de materias primas como lo son el cuero, el papel, la madera y los textiles debido a su carácter artesanal y de exclusividad al

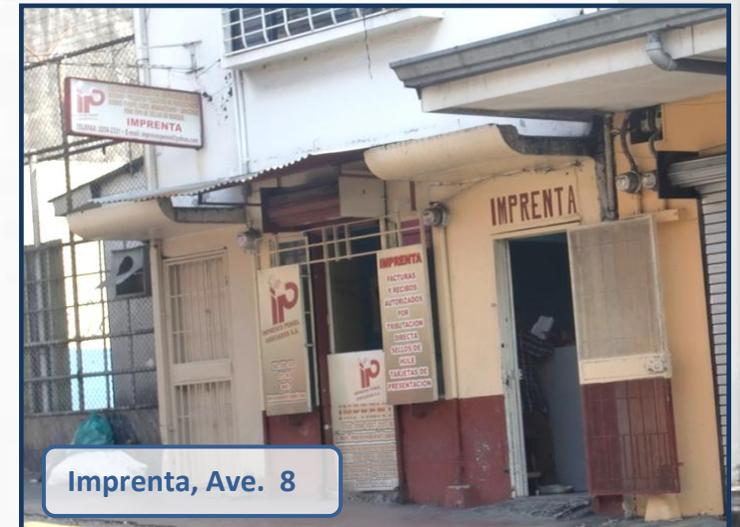


Figura 3.21 Comercio perfil alto, barrio la Dolorosa.
Fuente: Personal.

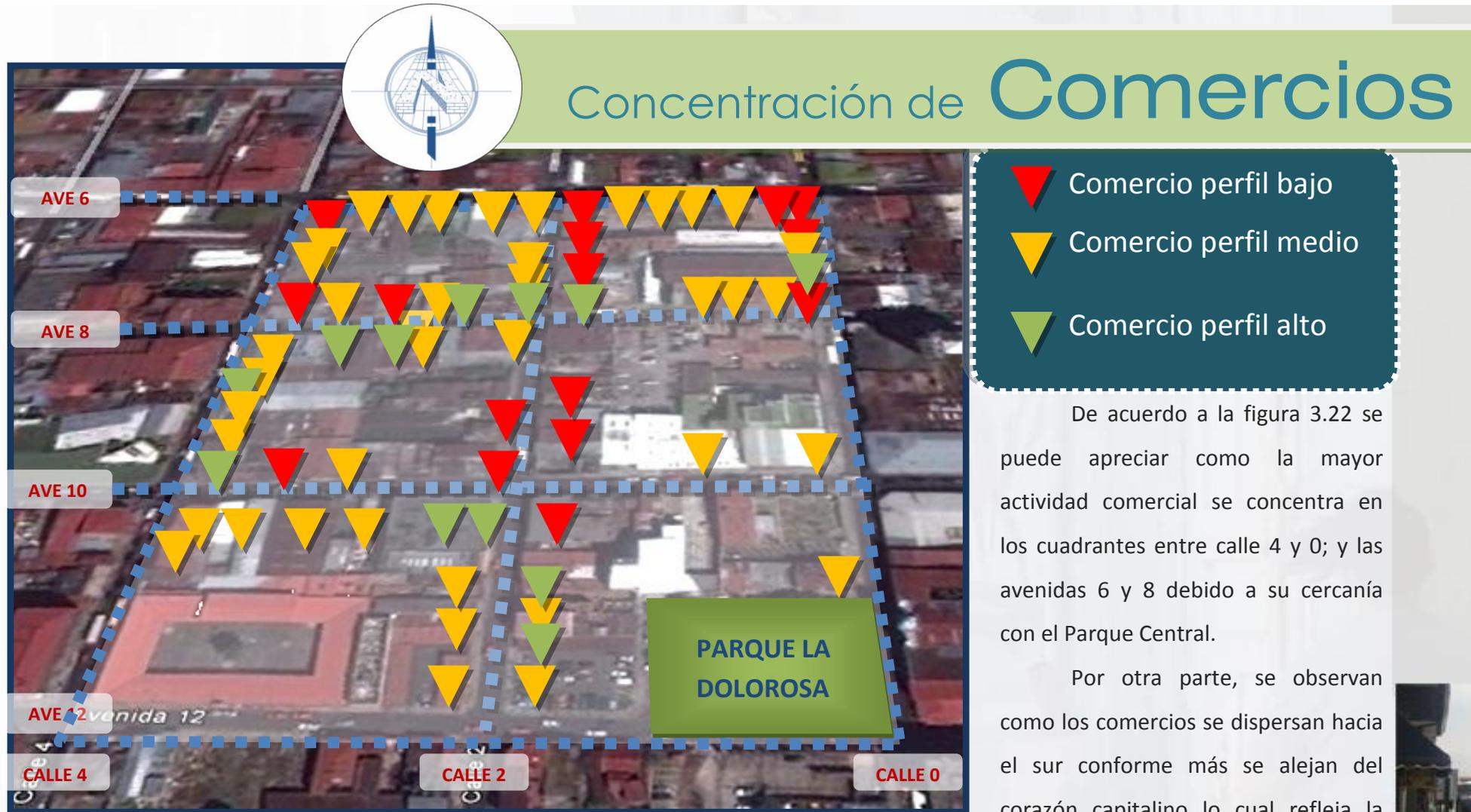


Figura 3.22 Concentración de comercios, barrio la Dolorosa. Fuente: personal.

2.3.2. Condición socioeconómica de habitantes del distrito Hospital

Dentro de este apartado se analizarán variables que permitan aproximarse a la condición económica de los habitantes del barrio la Dolorosa a través de los datos reflejados para el distrito Hospital con el fin de conocer el tipo de estrato económico al que eventualmente podría estar enfocado las propuestas de residencias para la zona en estudio puesto que se busca recuperar el carácter del lugar como centro urbano de dicho distrito y por ende atraer habitantes de zonas cercanas. Las variables a analizar son las siguientes:

- *Población económicamente activa:*

<p>POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA: 9.595 habitantes</p> <p>Población ocupada: 9.207 habitantes</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Tasa de ocupación : 47,52 ■ Masculina 58,67 ■ Femenina 35,45 ■ Tasa neta de participación: 49,52 • Masculino 61,43 Femenino 36,63 	<p>POBLACIÓN INACTIVA: 9.781 habitantes (50,48%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Masculino 38,57 ■ Femenina 63,37 <p>Población desocupada: 388 (2,00%)</p> <p>Tasa de desempleo abierto: 4,04</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Masculino 4,49 ■ Femenina 3,23 <p>Fuente: INEC, Censo 2000.</p>
---	--

Tabla 3.2 Población económicamente activa e inactiva, Distrito Hospital. Fuente: http://www.msj.go.cr/gob_ciudad/distritos/hospital.html

De acuerdo a la tabla 3.2 tanto la población económicamente activa como la inactiva se encuentra repartida casi de la misma manera (47.52% y 50.48% respectivamente) con un porcentaje muy bajo de población desocupada (2.00%). El porcentaje de población inactiva reflejaría que existe una importante cantidad de población joven que aún no ha sido incorporada en el mercado laboral. Dentro de la población activa, son los hombres los que poseen mayor ocupación mientras que en la población inactiva sucede lo contrario, las mujeres superan en un margen considerable a los hombres, lo cual daría a conocer la mayor presencia de las mujeres en el hogar.

- *Índice de porcentaje de pobreza, ingreso medio e incidencia de pobreza extrema:*

Índice de Porcentaje de Pobreza:	16,30	Incidencia de Pobreza extrema:	3,20
Ingreso medio (colones al mes)	¢58.960,20		

Fuente: Carmona K, Ramos M "Dimensión espacial de la pobreza, desigualdad y polarización en Costa Rica incorporando el principio de línea de ingreso 2000-2001", Escuela de Ciencias Económicas, UCR.2005

Tabla 3.3 Población económicamente activa e inactiva, Distrito Hospital. Fuente: http://www.msj.go.cr/qob_ciudad/distritos/hospital.html

Con base a la tabla 3.3, el ingreso promedio de las familias es relativamente bajo, lo cual evidencia su limitado poder adquisitivo a pesar que el índice de porcentaje de pobreza no sea tan elevado; esto revela la presencia de una clase entre baja y media baja la cual se puede evidenciar en los pocos habitantes que hay en el barrio la Dolorosa, donde las viviendas son pequeñas de acabados básicos en concreto o madera y espacios reducidos.

- *Porcentaje de hogares con carencias:*

Porcentaje de hogares con carencias :			
Carencia de acceso a albergue digno :	20,2	Carencia a vida saludable:	1,1
Carencia a conocimientos:	11,1	Carencia a otros bienes y servicios:	7,8
Fuente: INEC, Censo 2000			

Tabla 3.4 Porcentaje de hogares con carencias, Distrito Hospital. Fuente: http://www.msj.go.cr/qob_ciudad/distritos/hospital.html

En la tabla 3.4 se puede ver que la mayor carencia en los hogares del Distrito Hospital es el acceso a una vivienda digna lo cual sería una consecuencia del limitado poder adquisitivo de su población económicamente activa. Es por ello que esto se convierte en la prioridad de necesidades que estadísticamente demanda su población.

- *Estado de viviendas:*

A pesar que la tabla 3.5 refleja que existen mayor cantidad de viviendas en buen estado, éste representa solamente un poco más de la mitad de hogares, mientras que la otra mitad la conforman los hogares entre regular y mal estado por lo cual se confirma una vez más que existe una necesidad en cuanto acceso de mejores condiciones de habitabilidad.

Estado de Vivienda : Cifras absolutas y relativas		
Categorías	Nº Viviendas	%
Malo	1.079	17,80
Regular	2.248	37,09
Bueno	2.734	45,11
Total	6.061	100,00

Tabla 3.5 Estado de viviendas, Distrito Hospital. Fuente: http://www.msj.go.cr/gob_ciudad/distritos/hospital.html

3. Necesidades de Espacio Urbano-Arquitectónico de Usuarios y Habitantes del Barrio La Dolorosa

Como parte de la valoración por parte de usuarios y habitantes sobre sus necesidades a implementar en la zona, se determina en primer lugar realizar una apreciación sobre la forma como los entrevistados usan, perciben y valoran la zona de estudio a fin de poder cuantificar de alguna manera su nivel de sentido de pertenencia a ella. En segundo lugar se consulta de forma general sobre su visualización futura del lugar relacionada con los usos de suelo más acordes con la finalidad de reactivar el área y su posibilidad de residir en ella en caso de ofrecer mejores condiciones. Como tercer punto se orienta hacia las actividades comerciales y se consulta tanto por las que son importantes de conservar como de incorporar bajo la misma premisa del punto anterior. En cuarto lugar se considera sobre los tipos de espacios públicos y deportivos que más convendrían tomar en cuenta y por último lugar se enfoca hacia la parte social por lo que se consulta sobre los tipos de usuarios más potenciales que se puedan atraer y permitir así la revitalización del barrio la Dolorosa.

Los resultados obtenidos reflejan el sentir recolectado entre habitantes, comerciantes, trabajadores, transeúntes frecuentes de la zona, todos ellos representan una parte de cada uno de los tipos de usuarios definidos dentro del apartado de factores sociales del análisis de la situación actual del área en cuestión. Es por ello que los datos tratan de recoger la generalidad y de esta manera determinar necesidades que sean comunes a dichos grupos sociales.



3.1 Uso, percepción actual y valoración de infraestructura en la zona por parte de usuarios

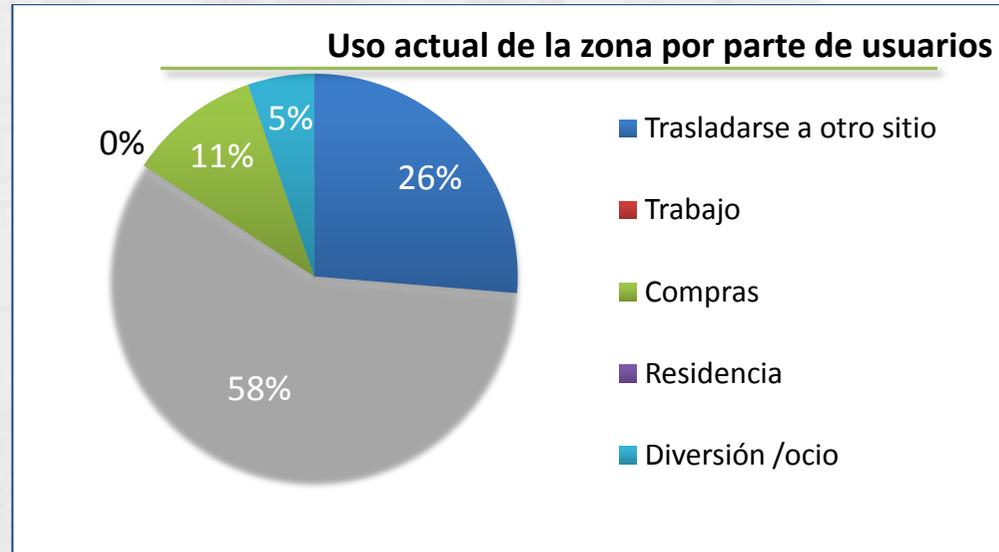


Gráfico 3.1 Actividades realizadas por usuarios del barrio la Dolorosa.

En este apartado se consultó a los usuarios sobre la principal razón por la cual utilizaban la zona del barrio la Dolorosa. Se puede observar que de acuerdo al gráfico 3.1, las actividades que se realizan de forma no voluntaria como trabajo o trasladarse de un punto a otro son las que representan mayor porcentaje mientras que las actividades que se realizan de manera voluntaria como la preferencia que tiene el usuario por comprar y divertirse en el área de estudio representan los menores porcentajes.

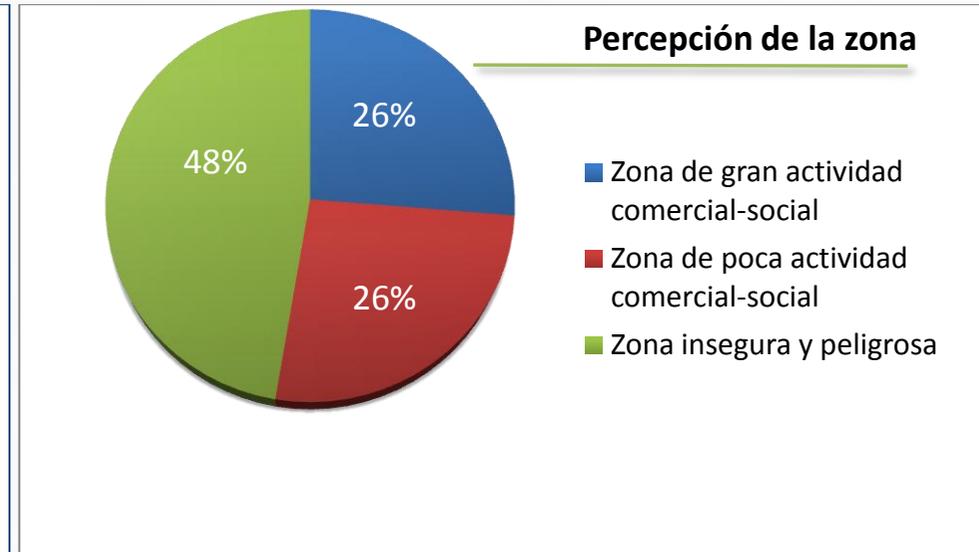


Gráfico 3.2 Percepción de la zona por usuarios y habitantes del barrio La Dolorosa.

Los encuestados ven su mayoría un lugar de estudio como inseguro especialmente en horas de la noche; no obstante mucho de los comerciantes lo perciben como una zona comercial que necesita mayor reactivación.

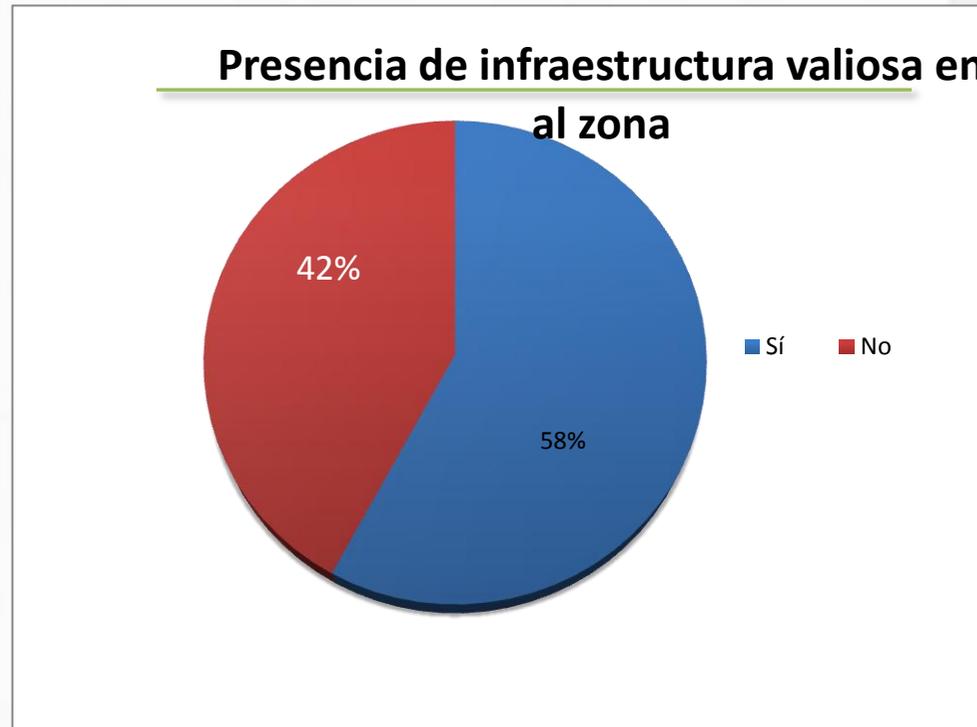
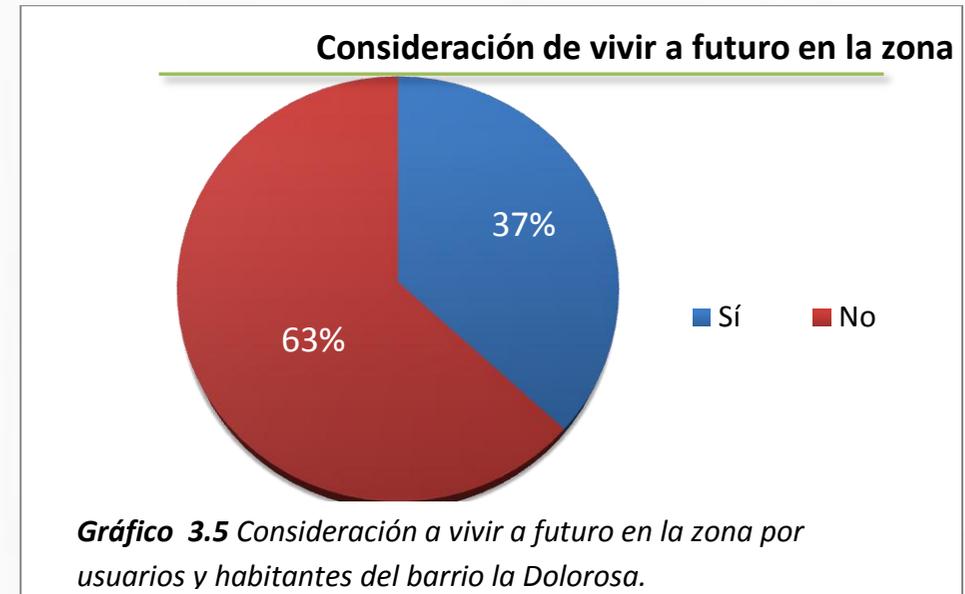
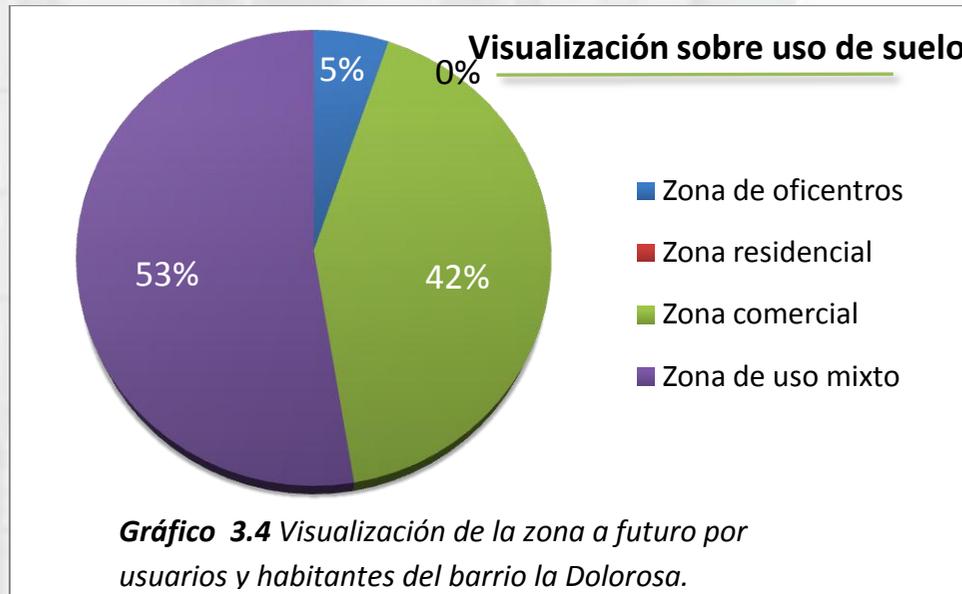


Gráfico 3.3 Presencia de infraestructura valiosa por usuarios y habitantes del barrio la Dolorosa,

Dentro de los consultados que consideró que existe infraestructura digna de rescatar en el sitio destacaron edificios como la Estación Central de Bomberos, el Edificio Feoli entre Avenida 10 y Calle 2, la torre de 7 niveles en el costado sureste del Parque la Dolorosa y algunas casas antiguas alrededor del mismo parque.

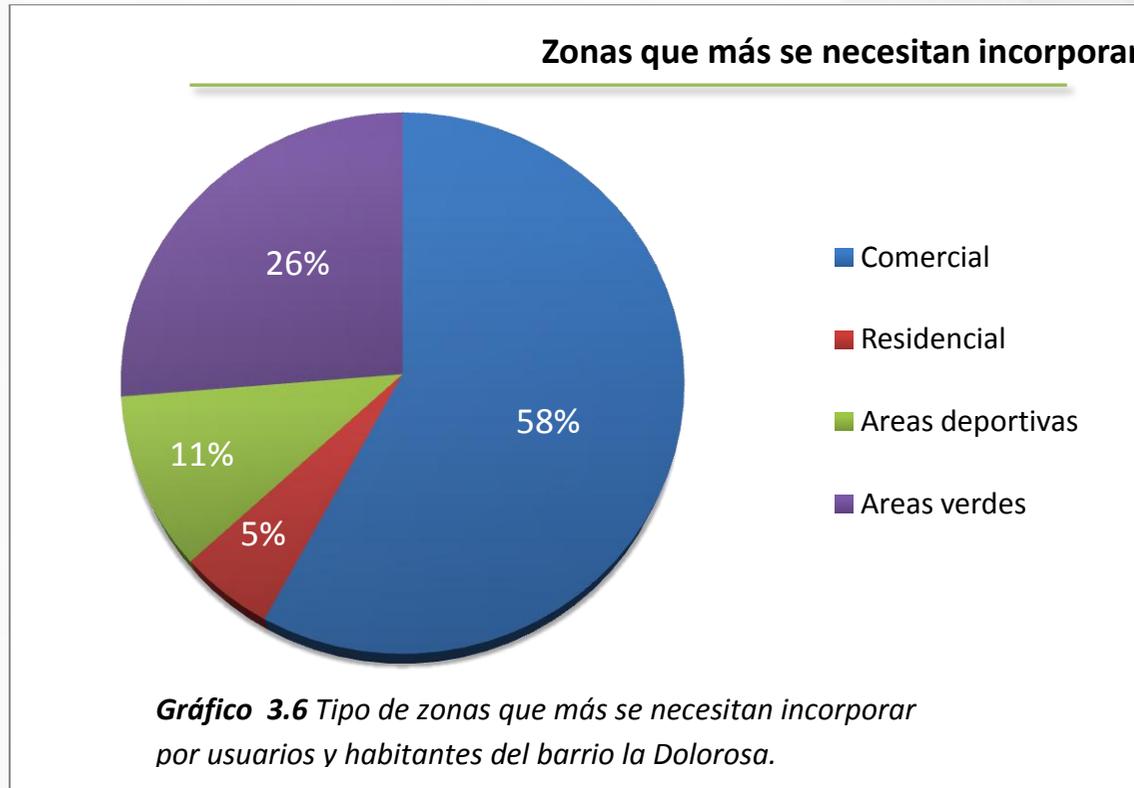
Otro tipo de usuarios si bien no dijeron algún edificio en particular, sí reconocieron la presencia de casas en adobe y bahareque que aun existen en la zona y que serían necesarias remodelar.

3.2 Expectativas generales a futuro sobre usos de suelo en la zona



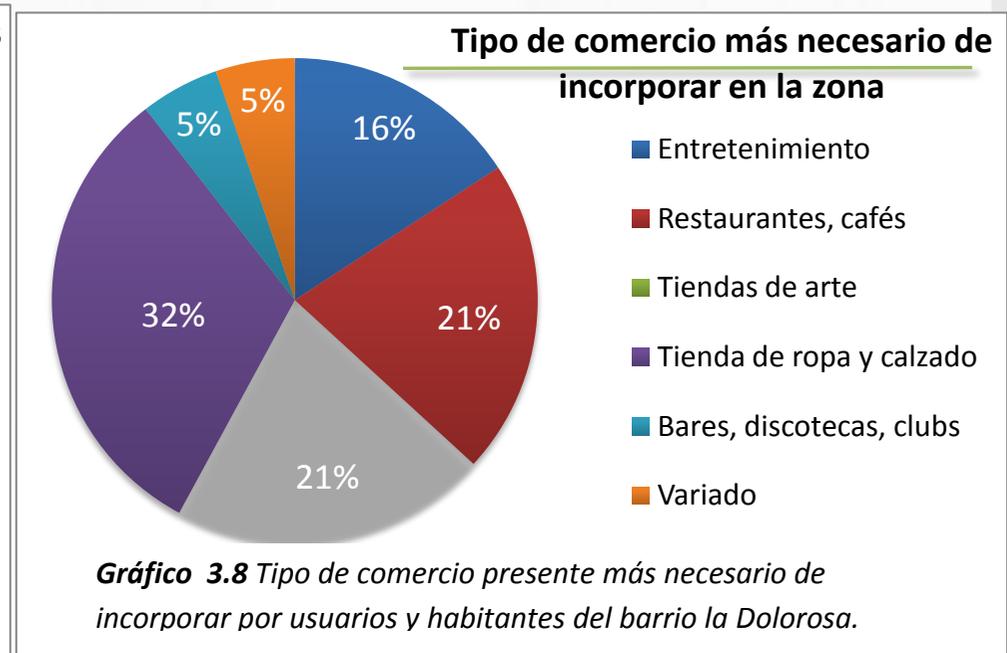
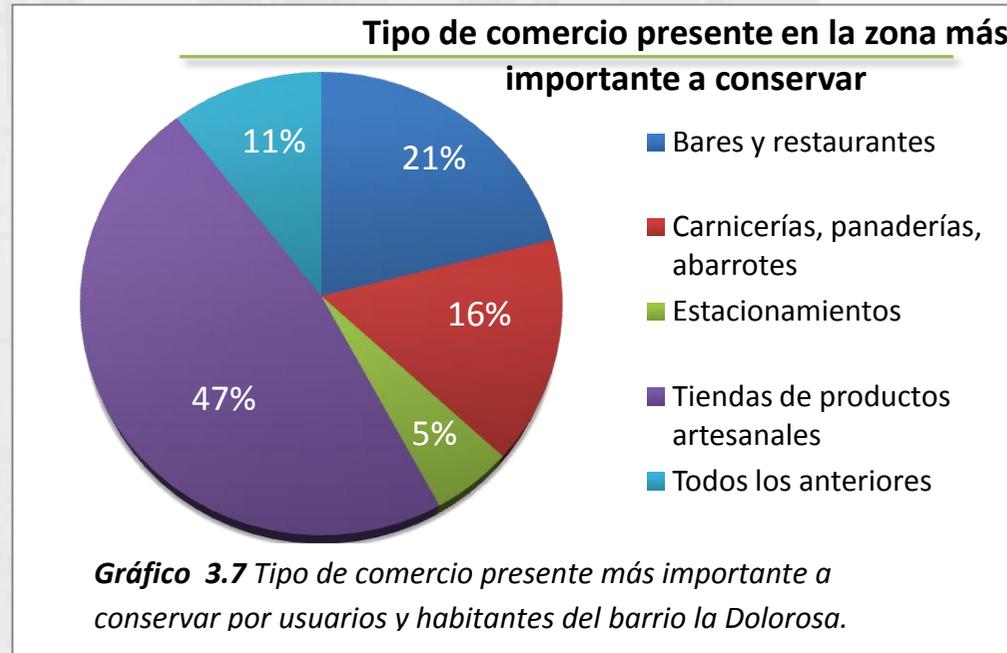
Para el gráfico 3.4 se consultó sobre qué tipo de zona visualizarían a futuro los encuestados para el barrio la Dolorosa. A pesar que la mayoría de los encuestados se inclinaron por una zona de uso mixto y la importancia de los usos residenciales y de oficinas, muchos recalcaron el valor de las zonas comerciales, las cuales debían predominar sobre las otras.

Para el gráfico 3.5 se planteó la posibilidad de vivir en la zona en caso de ser renovada y ofrecer condiciones adecuadas de seguridad, ante lo cual sigue persistiendo una negativa importante.



En esta ocasión se consultó de forma específica a los usuarios y habitantes sobre cuál era el tipo de zona que más se necesitaba incorporar en el barrio la Dolorosa para su respectivo rescate. Nuevamente se manifiesta la necesidad por fortalecer el comercio y al mismo tiempo la preocupación de otro grupo importante de encuestados por la incorporación de más áreas verdes. La creación de zonas residenciales no se ve como una prioridad en parte debido a la percepción actual por ser una zona insegura para la mayoría.

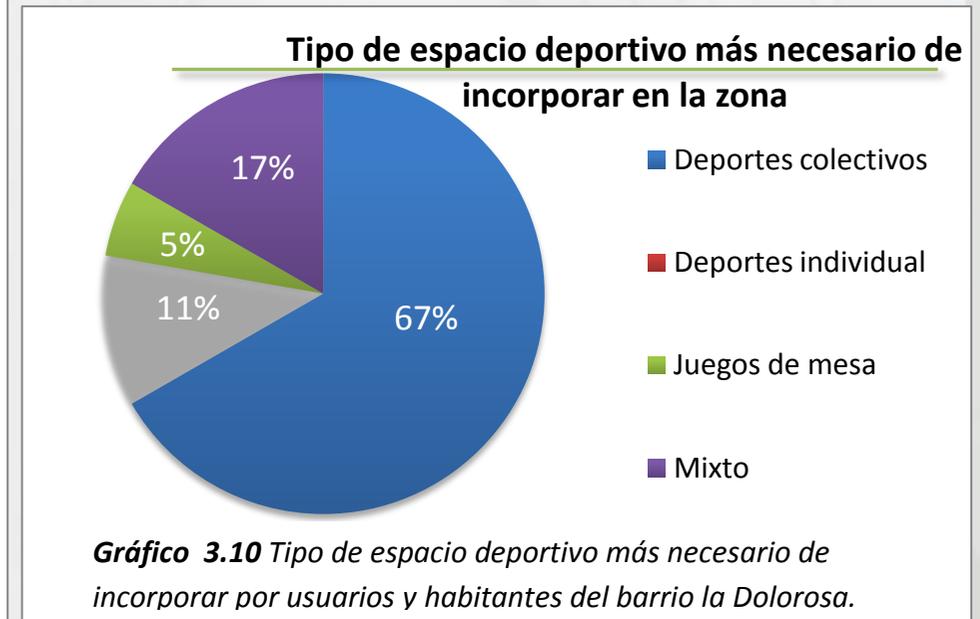
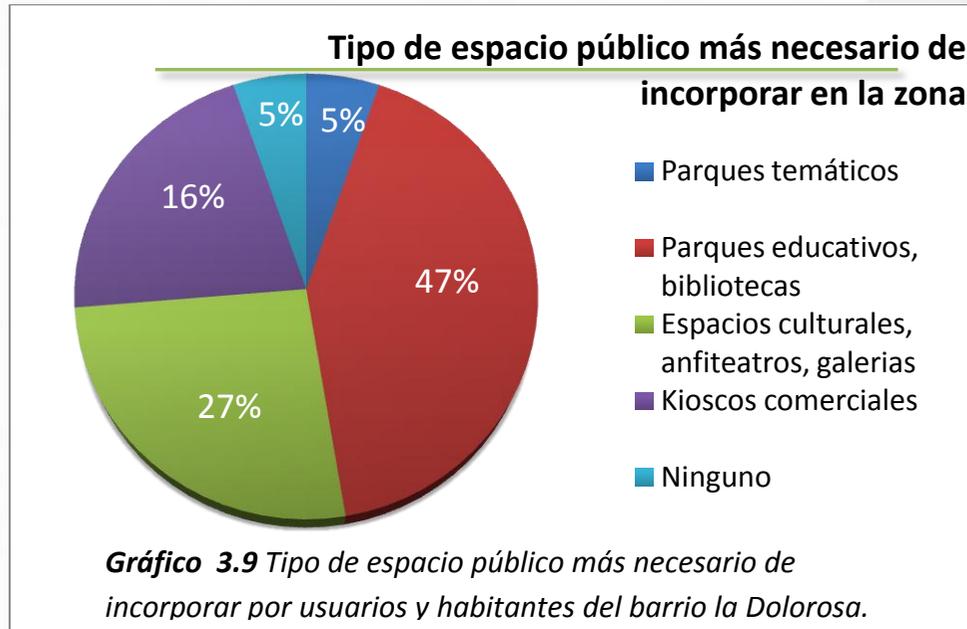
3.3 Actividades comerciales a conservar e incorporar en la zona



De acuerdo al gráfico 3.7 los encuestados valoran más los negocios de productos artesanales presentes en la zona y catalogados en este análisis como comercios de alto perfil mientras que también destacan en segundo y tercer lugar conservar comercios de perfil medio como lo son bares, restaurantes, tiendas de abarrotes, carnicerías y panaderías.

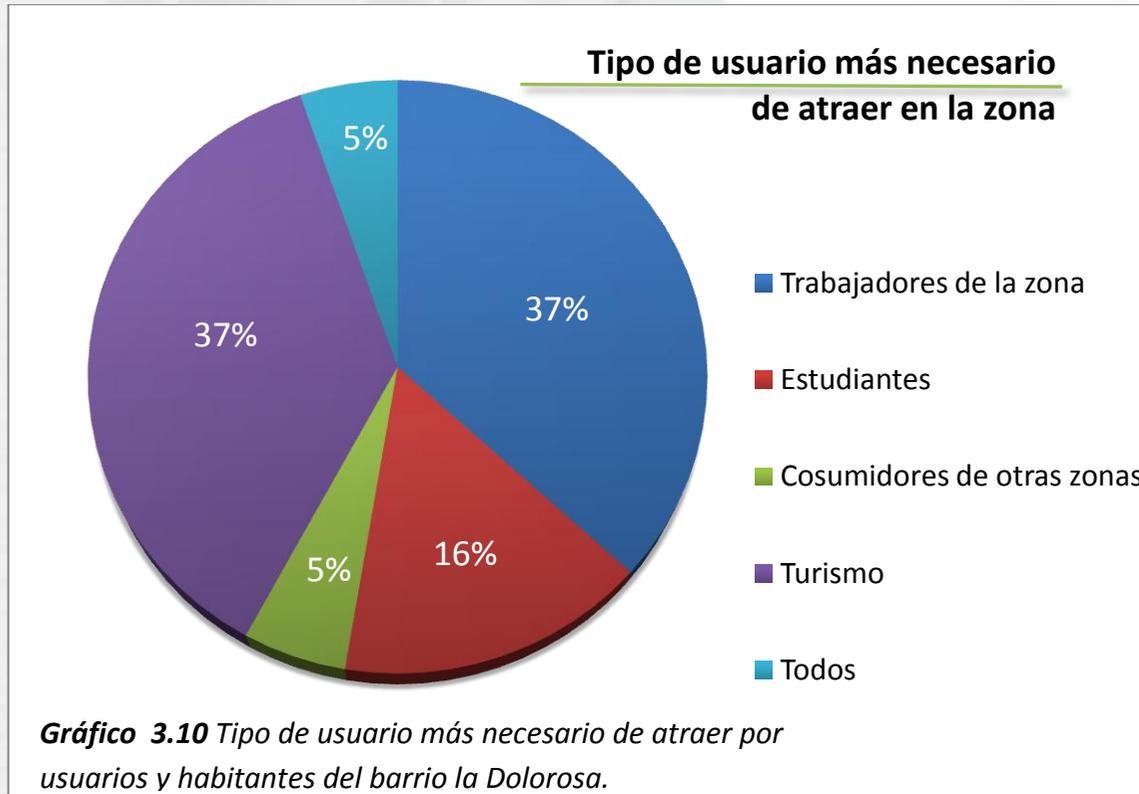
Por otra parte en el gráfico 3.8 refleja la importancia de incorporar tiendas de ropa y calzado, el cual sería necesario complementarlo con tiendas de arte y áreas de restaurantes.

3.4 Espacios públicos y deportivos a incorporar en la zona



En este apartado se consultó sobre las preferencias de los usuarios y habitantes acerca los espacios públicos como parques e instalaciones deportivas que más podrían favorecer al rescate de la zona en cuestión, de ello se derivó que los consultados se sienten en su mayoría por espacios que eduquen a la población y en el caso de instalaciones deportivas aquellas que involucren deportes colectivos en canchas abiertas para que puedan ser más visibles para los posibles usuarios.

3.5 Usuarios potenciales a incorporar en la zona



En este caso se consultó sobre cuál sería el tipo de usuario que más se necesitaría atraer para la apertura de nuevos comercios y residencias en la zona del barrio la Dolorosa; como se observa en el gráfico 3.10 los encuestados coincidieron en atraer tanto trabajadores cercanos como turismo por lo que se refleja el interés de tratar con ambos grupos, los locales y los extranjeros.

4. Conclusión

El análisis de la situación actual del área de estudio del barrio la Dolorosa a través de sus componentes físicos, sociales y económicos refleja la coexistencia de diversas situaciones, algunas de las cuales se convierten en potencialidades que conviene aprovechar, y otras más bien en limitantes contra el desarrollo urbano las cuales se deben tratar de mitigar a la hora de establecer las estrategias de intervención urbana. A continuación se enlistan dichas situaciones de acuerdo a lo que representan a miras de establecer la propuesta de revitalización urbana de esta investigación:

Potencialidades de la Zona:

Factores físicos:

- De acuerdo al análisis, se cuenta con alrededor de tres lugares que constituyen hitos urbanos (Edificio Estación Central de Bomberos, Parque e Iglesia de la Dolorosa, Edificio de docentes del MEP), los cuales muchas veces resultan sólo conocidos para las personas que conocen mayormente el lugar. Esto refleja la falta de conocimiento generalizado que existe del barrio en sí y puede convertirse en un factor importante para desarrollar nuevos hitos que se integren y complementen con los existentes.
- Existe un paseo peatonal propuesto en Calle 2 por parte de la Municipalidad de San José que se extenderá hasta la Estación del Pacífico el cual puede convertirse en un eje a partir del cual se desenvuelvan las actividades comerciales y residenciales para el resto de los cuadrantes a intervenir. Así mismo tanto la Avenida 6 como Calle 4 constituyen vías terciarias de tránsito vehicular que solamente comunican con otros sectores del casco central, por lo cual poseen potencial para poder convertirse en zonas de paso peatonal.

- Los cuadrantes ubicados en la parte sur del área de intervención cuentan con un nivel de circulación peatonal bajo, esto puede ser tomado como una ventaja para el desarrollo de áreas residenciales debido a que la actual dispersión de comercios genera zonas poco densas en cuanto a flujos de personas en horas del día y la noche.
- La gran mayoría de los edificios considerados en este diagnóstico como “edificaciones representativas” se encuentran en lugares estratégicos como en las esquinas de los cuadrantes o circundantes al Parque la Dolorosa, los cuales podrían ser puntos de atracción de donde se empiecen a generar las propuestas de intervención urbana y arquitectónica hacia el interior de dichas cuadras.
- Las edificaciones consideradas como de “valor histórico” representan lenguajes arquitectónicos muy distintos a pesar de ser construidas en periodos poco distantes de tiempo entre sí. Cada una de ellas representan ideologías muy distintas sobre la forma en que estuvo constituida la población en las primeras décadas del siglo XX a pesar de ser una zona de clases populares. Esta diversidad puede ser una base para enfatizarla en la actualidad con propuestas con diferentes tratamientos urbanos o arquitectónicos dependiendo de las características especiales de cada sector o edificación a intervenir. De manera evidente se considera el rescate de estos edificios como vestigios de la historia del barrio.
- El parque de La Dolorosa como único espacio público dedicado a zona verde y recreación atrae a diferentes tipos de usuarios de la zona, debido a que al estar circundando por dos calles marginales lo convierte en un recinto urbano donde el usuario tiene la oportunidad de permanecer por más tiempo y seguridad en él.
- Los cuadrantes ubicados en la parte sur del área de intervención cuentan con la mayor cantidad de lotes dedicados a parqueos, lotes baldíos o edificaciones abandonadas. Esta fuerte presencia de espacios intersticiales podría ser aprovechada para la creación de recintos urbanos en el interior de los bloques y reactivar áreas que siempre han pasado desapercibidas y desconocidas. De esta forma se desarrolla la periferia y el centro de las cuadras.

Factores sociales:

- Dentro de los tipos de usuarios analizados para la zona, se considera que los usuarios considerados como efímeros a pesar de su corta estadía resultan los más numerosos debidos a la presencia de paradas de autobuses y concentración de comercios en los cuadrantes al norte de la zona intervención por lo que se podría complementar con nuevas actividades comerciales que procuren una mayor apropiación del lugar. Por otra parte los usuarios denominados como temporales constituyen otro foco de atención ya que son uno de los usuarios que permanecen más tiempo en el espacio público durante sus horas de descanso (en el caso de los trabajadores) lo cual sugiere el mejoramiento de los mismos e implementación de nuevas alternativas de convivencia en el escenario urbano.

Factores económicos:

- Para los tipos de comercios analizados, se encuentran una importante cantidad de negocios catalogados como de perfil alto, especialmente al sur del área de estudio. Las actividades que desarrollan estos comercios es un reflejo que aun sobrevive del pasado comercial del lugar a principios del siglo XX y de ahí su importancia de ser rescatado y revalorizado. Así mismo existe una importante cantidad de negocios catalogados de perfil medio distribuidos de forma homogénea a lo largo de la zona, lo cual podría complementar con otros tipos de comercios acordes con los deseados en la propuesta urbana.

- El análisis socioeconómico para los habitantes del distrito Hospital refleja que existe un potencial de usuarios que aun no se encuentran económicamente activos, entre ellos, la mayoría mujeres; por lo tanto todo este tipo de población podría ser un posible público meta tanto para la generación de empleo (personas jóvenes de bajo de clase media o baja) como nuevos consumidores (mujeres amas de casa).

Necesidades de usuarios y habitantes:

- El análisis de las necesidades de usuarios y pobladores del barrio La Dolorosa refleja una valoración por la infraestructura presente en el lugar la cual consideran necesaria conservar; de la misma forma se considera de mayor importancia mantener los comercios que se dedican a la fabricación de productos artesanales. Por otra parte hay una visualización a futuro de la zona donde existan edificaciones de uso mixto en vez de las netamente comerciales de la actualidad. Adicionalmente se da un mayor interés por la implementación de parques con fines educativos y la atracción de usuarios que trabajan en la misma zona así como turismo.

Limitaciones de la Zona:

Factores físicos:

- Según el Plan Regulador de la Municipalidad de San José, el lugar de estudio se encuentra dentro de una zona exclusivamente de uso comercial destinado para actividades de comercio y servicios de alcance nacional, lo cual en teoría limitaría las posibilidades de complementar nuevos usos en el área de intervención. Dicho plan se limita a mostrar los usos presentes en la actualidad pero no se orienta a una configuración nueva donde dichos usos puedan ser reorganizados.

- Existen tres vías de importante circulación vehicular, como lo es el caso de Calle 0, la cual comunica el sector sur con el norte de la capital; y las Avenidas 8 y 10 que comunican el sector oeste con el este de la capital y viceversa. Estas vías generan un elevado nivel de tránsito especialmente en horas pico, por ellas circulan una importante cantidad de autobuses que entran al casco de la capital y por lo tanto generan una importante cantidad de ruido y emisión de gases.
- El desarrollo de edificaciones sin retiros ha provocado que las aceras en su función de espacio público sea limitado y se restrinja a una zona exclusivamente de paso aunado a la inseguridad existente. Muchas de ellas no poseen una superficie de rodamiento adecuada y están obstaculizadas por elementos como acumulación de basura y huecos.

Factores sociales:

- Los tipos de usuarios catalogados como arraigados corresponde en su mayoría a aquellos que aportan la mayor parte de problemática social al lugar a pesar que son los que poseen más conocimiento y apropiación de la zona. Esto refleja el grado de decadencia que vive el barrio la Dolorosa y la razón por la cual los sectores donde se concentran estos tipos de usuarios constituyen las zonas menos transitadas tanto en horas del día como la noche.
- El área de estudio cuenta con una serie de detonantes que dan lugar a problemas sociales de dos índoles diversas, por un lado los que son implícitos y producto del uso involuntario que hacen la mayoría de los usuarios que da lugar a una falta de arraigo y por otro lado los que son explícitos y son producto de las patologías que se han arraigado en el sitio como la delincuencia, drogadicción, prostitución en indigencia.
- De acuerdo al estudio de las actividades comerciales, existe una concentración de los denominados comercios de bajo perfil a lo largo de Calle 2 (Calle propuesta para circulación peatonal según MSJ), estos establecimientos degradan la imagen urbana pues en ellos se manifiestan gran parte de las patologías sociales del apartado anterior.



Factores económicos:

- El análisis socioeconómico muestra que los habitantes del distrito Hospital poseen un nivel adquisitivo muy bajo según el censo del año 2000, lo cual limita el acceso a una vivienda digna, es por ello que esto se refleja como la principal necesidad de la población según los datos dados.

Necesidades de usuarios y habitantes:

- El análisis de las necesidades de usuarios y habitantes del sitio en cuestión da a conocer como la zona es utilizada principalmente para actividades involuntarias como trabajo o para trasladarse a otros destinos en vez de actividades voluntarias como las compras o el ocio. En adición, se percibe en su mayoría como una zona peligrosa e insegura especialmente en horas de la noche y una fuerte resistencia a residir en un futuro aun en caso que se ofreciera las condiciones adecuadas para el desarrollo de vivienda. Así mismo hay una fuerte inclinación a contemplar la zona como solamente comercial y por lo tanto como la principal actividad de la cual dependería el rescate para el área del barrio La Dolorosa.

A manera de síntesis general se puede concluir que el barrio La Dolorosa es una zona donde conviven dos tipos de realidades tanto físicas, sociales y económicas las cuales se ven diferenciadas en el sector norte y sur del área de estudio. Por una parte el sector norte muestra una concentración de actividades comerciales básicas y flujos peatonales producto de su cercanía con el Parque Central de San José lo cual le agudiza su carácter de zona de paso y actividades estrictamente involuntarias por parte de sus usuarios. Por otro lado el sector sur muestra una dispersión de comercios especialmente de tipo artesanal debido a la fuerte presencia de espacios vacíos o intersticiales lo cual lo caracteriza como una zona de menor flujo peatonal pero a su vez de un pequeño grado de estancia y convivencia de sus usuarios a causa de la ubicación del Parque de La Dolorosa en su calidad de recinto urbano; a todo ello se suma los vestigios mínimos de viviendas que sobreviven de forma introvertida en su contexto y con la gran amenaza de extinguirse. No obstante dichas realidades son compartidas por un común denominador que son las patologías sociales que se derivan de cada uno de los diversos tipos de usuarios estudiados y que poseen manifestaciones implícitas o explícitas en el lugar, lo cual unifica el área en cuestión como una sola unidad de análisis.



CAPÍTULO IV

Plan de Estrategias de
Regeneración Urbana
y Propuesta de Intervención
Urbana-Arquitectónica

1. Introducción

A miras de establecer una propuesta de intervención urbano-arquitectónica para el barrio La Dolorosa basada en estrategias de regeneración urbana, se requiere llegar en primer lugar a una síntesis de la problemática histórica y actual obtenidas de las conclusiones generales de los dos capítulos anteriores; ello permitirá determinar las necesidades que demanda la zona de estudio y que posteriormente será la base para la constitución de los objetivos que perseguirán las estrategias del lugar en cuestión.

Las estrategias de intervención están orientadas al fin último el cual consiste en el desarrollo urbano, cuyos factores fueron mencionados como parte de la perspectiva conceptual de esta investigación. Una vez definidos los objetivos, estos se podrán clasificar dentro de dichos factores o detonantes de manera tal que establezcan líneas de acción que permitan visualizar de una forma más clara la conceptualización bajo la cual se basará el plan de regeneración urbana para el barrio La Dolorosa. Seguido a ello se establecerán los mecanismos necesarios para llevar a cabo cada uno de los ejes de acción a través del plan de gestión. El anterior planteamiento se fundamenta en la perspectiva de Munizaga (2000, p.75) sobre las estrategias de diseño urbano, contemplado también dentro del marco conceptual.

Una vez establecidos todos los componentes pertenecientes al plan de estrategias, se contarán con las bases para el desarrollo de la propuesta urbana donde se aplicarán los conceptos definidos en el punto anterior y se comenzará a concretar la propuesta de diseño urbano para los diferentes sectores de intervención. Posteriormente se incursionará en la parte de diseño arquitectónico por medio de la propuesta de un modelo de intervención para la reinversión de infraestructura existente el cual se tomará como proyecto estructurante resultante de la etapa anterior de diseño urbano.

2. Síntesis de Problemática Histórica y Actual del Barrio La Dolorosa

2.1 Problemática histórica y necesidades

PROBLEMAS

Desplazamiento de los planes de acción por parte del estado para dotar a la ciudad de San José de una nueva imagen hacia el sector noreste y rezago en el sector sur, el barrio La Dolorosa se convirtió en uno de los primeros testigos de dicho fenómeno.

Falta de consolidación del espacio público del barrio La Dolorosa, pues su parque principal no tuvo la misma trascendencia que sus similares del sector noreste en cuanto a simbolismo histórico, político o social.

Pérdida de tradición del pasado comercial artesanal de la zona reduciéndose a pequeños vestigios actuales.

NECESIDADES

Valoración del barrio La Dolorosa como un nuevo centro urbano apto para propiciar el desarrollo urbano en un sector históricamente degradado como lo es el sur del casco capitalino.

Incorporación de nuevos componentes físicos orientados a crear trascendencia en la memoria colectiva cotidiana para un lugar que vivió en el anonimato de la escena urbana.

Recuperación y fortalecimiento de actividades comerciales artesanales que sobreviven del pasado lo cual contribuya a la formación de un carácter específico para la zona.

Cuadro 4.1 Problemática histórica y necesidades para el barrio La Dolorosa. Fuente: Personal.

2.2 Problemática actual y necesidades

PROBLEMAS

NIVEL FÍSICO

- Zona de uso comercial casi en su totalidad.
- Presencia de calles de importante flujo vehicular que conectan sectores de la capital (Calle 0, Ave. 8 y 10).
- Espacios públicos reducidos y concentración de zonas muertas o vacías e infraestructura en estado de decadencia.

NIVEL SOCIAL

- Existe una cantidad sumamente reducida de habitantes.
- La zona ha sido tomada por usuarios que se establecen y conviven en comercios de bajo perfil.
- Existen una gran mayoría de usuarios que utiliza la zona para actividades producto de necesidades básicas, por lo que se carece de sentido de pertenencia al lugar.

NIVEL ECONOMICO

- Concentración de comercios de bajo perfil en Calle 2.
- Población aledaña de nivel adquisitivo muy bajo, esto limita el acceso a una vivienda digna.

NECESIDADES

- Establecimiento de cambio en el uso del suelo para promover nuevas actividades que reactiven la vida urbana.
- Amortiguamiento del impacto vial en las zonas a proponer en las calles y avenidas mencionadas.
- Regeneración de infraestructura en decadencia y zonas intersticiales para mejorar y ampliar la oferta de espacio público.

- Promoción de zonas de uso residencial que permitan atraer nuevos tipos de usuarios arraigados y habitantes que empiecen a fomentar sentido de comunidad en la zona.
- Fomento del sentido de pertenencia en los usuarios actuales y potenciales por medio de nuevas actividades comerciales que motiven la permanencia en el lugar.

- Promoción e incentivo de comercio de alto perfil para promover productos artesanales y servicios especializados propios de la zona y su pasado.
- Inserción de habitantes de barrios aledaños de baja condición socioeconómica a nuevas actividades comerciales con oficios acordes a sus niveles de educación.

Cuadro 4.2 Problemática actual y necesidades para el barrio La Dolorosa. Fuente: Personal.

3. Plan de Estrategias de Regeneración Urbana para el Barrio La Dolorosa

3.1 Objetivos

General

Establecer una propuesta de estrategias de regeneración urbana, aplicada en un anteproyecto de diseño urbano-arquitectónico en la zona comercial y residencial en decadencia del Barrio La Dolorosa, para su respectivo desarrollo urbano y revalorización histórica.

Específicos

1

Crear nuevos espacios de carácter público en las zonas intersticiales y de infraestructura en decadencia del Barrio La Dolorosa a fin de promover y complementar diferentes actividades comerciales que permitan su regeneración, transcendencia y concientización en la memoria colectiva así como la valorización como un nuevo centro urbano en el sector sur capitalino.

2

Implementar nuevos conjuntos de uso mixto residencial-comercial en zonas existentes de baja actividad y flujo peatonal los cuales promuevan el encuentro y permanencia social de nuevos tipos de usuarios arraigados y habitantes para el fomento del sentido de pertenencia y comunidad en el lugar de estudio.

3

Implementar y fortalecer centros de comercio de alto perfil con el fin de promover productos artesanales y servicios especializados los cuales sean propios de la actividad comercial actual y del pasado de la zona así como la inserción de habitantes de barrios aledaños de baja condición socioeconómica a nuevas actividades comerciales con oficios acordes a sus niveles de educación.

3.2 Ejes de acción

En la compilación de Lungo (1989, p. 273) y apoyado en la perspectiva de Castells se da a conocer que el desarrollo urbano está íntimamente ligado a la evolución socioeconómica, política y cultural de la región. Al mismo tiempo las deficiencias en los procesos de cada uno de estos aspectos han originado la crisis urbana de las ciudades latinoamericanas. Con base a esta perspectiva se plantearon cuatro detonantes que contienen dichos aspectos en función de su accionar a favor de este desarrollo, los cuales son:

- **Sostenibilidad urbana:** Actúa desde el aspecto físico y ambiental, considera las densidades y alturas requeridas para el crecimiento sostenido de la ciudad.
- **Participación ciudadana:** Actúa desde el aspecto social, promoviendo la unión de los ciudadanos como agentes con iniciativa propia para promover acciones a favor del desarrollo de la ciudad.
- **Competitividad:** Actúa desde el aspecto económico, hace referencia a los atributos que desarrolla y forja la ciudad, de manera consciente y por sus propios medios, para mejorar su posicionamiento económico y social dentro de su área de influencia.
- **Fortalecimiento cultural:** Como su nombre lo indica, actúa desde el aspecto cultural, logrando que los ciudadanos tengan un rol activo en su formación a través de la educación sobre su pasado y hacia donde debe aspirar.

Los ejes de acción direccionarán los objetivos planteados en los diferentes campos donde son aplicables y a su vez propondrá propiamente las estrategias a implementar para la regeneración del Barrio La Dolorosa. Dichas estrategias no solo están destinadas a responder a las necesidades producto de la problemática actual e histórico como quedó reflejado en la sección 2 de este capítulo, sino que también obedecen a explotar las potencialidades expuestas en el apartado de conclusiones del Capítulo III; de esta forma se pondrá en práctica el fundamento teórico con su aplicación en las particularidades propias para el caso de la zona de estudio.



Cuadro 4.3 Relación ejes de acción - objetivos para propuestas de regeneración urbana en el Barrio La Dolorosa. Fuente: Personal.

SOSTENIBILIDAD URBANA

ASPECTO FISICO-AMBIENTAL

- ■ ■ ■ ■ Bulevar propuesto por MSJ
- Calles con potencial de peatonización.
- ■ ■ ■ ■ Zonas de baja actividad y flujo peatonal
- Edificaciones representativas
- Hitos
- Lotes baldíos
- Parques
- Edificaciones en abandono
- Edificaciones valor histórico

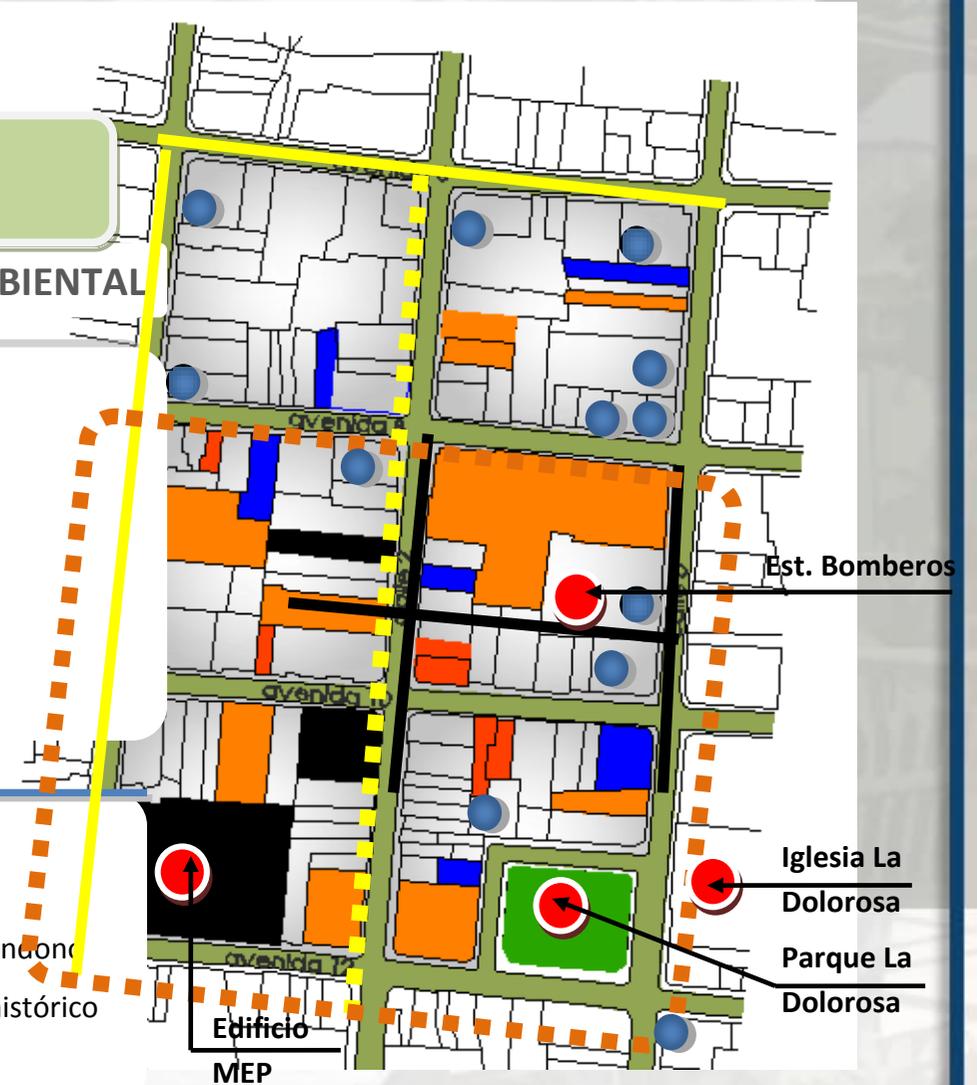


Figura 4.1 Configuración física actual del Barrio La Dolorosa. Fuente: Personal.

PLAN DE ESTRATEGIAS

Justificación

Producto de necesidades manifestada por usuarios y habitantes.

Reactivar áreas que siempre han pasado desapercibidas y desconocidas. Desarrollo al interior de cuadrantes.

Aprovechamiento de visuales y reactivación de zonas de bajo flujo y actividad peatonal.

Aprovechamiento de torre en abandono, y torre con otro uso potencial.

Regeneración de zonas intersticiales y de infraestructura en decadencia

Ampliación de oferta de espacio público en el parque de la Dolorosa como parque educativo.

Apertura de recintos urbanos al interior de cuadrantes y nuevos ejes de recorrido mediante el aprovechamiento de lotes baldíos, parqueos y edificaciones abandonadas.

Conjuntos de uso mixto residencial-comercial en zonas de baja actividad peatonal

Unificación de lotes con vista al parque de la Dolorosa para aprovechamiento como conjuntos residenciales de mediana altura y alta densidad.

Reutilización de torres existentes con vista al parque de la Dolorosa (Caso torre en cruce Calle 0 y Av. 12 y edificio de Coopenae).

PARTICIPACION CIUDADANA

PLAN DE ESTRATEGIAS

ASPECTO SOCIAL



Justificación

Permanencia de actuales usuarios efímeros y temporales y su transformación en nuevos usuarios arraigados a la zona.
Producto de necesidades manifestada por usuarios y habitantes.

Fomento y formación de sentido de pertenencia y comunidad Encuentro y permanencia social

Creación de nuevos centros de de uso mixto residencial-comercial que ofrezcan servicios como restaurantes especializados, cafés, tiendas de ropa y calzado, espacios para espectáculos públicos alrededor de nuevos recintos urbanos en el interior de cuadrantes. Complemento a nuevos negocios de alto perfil.

Carencia de habitantes en la zona y existencia de habitantes de nivel adquisitivo muy bajo en los barrios aledaños del distrito Hospital.
Incorporación al mercado laboral y acceso a vivienda digna.

Inserción de habitantes de barrios aledaños de baja condición socioeconómica

Incurción laboral de habitantes en centros de comercio tanto de alto perfil (personas que trabajan en oficinas artesanales) o bien a tiendas de productos o servicios más comerciales.

PLAN DE ESTRATEGIAS

COMPETITIVIDAD

ASPECTO ECONÓMICO

Promoción de productos artesanales y servicios especializados

Justificación

Establecimiento de nuevos centros de comercio artesanal de alto perfil complementarios a los existentes dedicados a productos y servicios como calzado, marquería, muebles, ropa, sastrería, instrumentos musicales, galerías de arte, librerías, imprentas, litografías.

Promoción e incentivo de actividades comerciales propias del pasado y el presente de la zona.

Valorización como un nuevo centro urbano en el sector sur capitalino

Reutilización de edificaciones consideradas en el diagnóstico como representativas para el establecimiento y alquiler de dichos comercios en lugares estratégicos como lo son las esquinas de los cuadrantes.

Aprovechamiento de puntos estratégicos de atracción en edificaciones de dos niveles con fachadas de amplia longitud.

Creación de un centro urbano referente al diseño artesanal para el establecimiento de comercios que promuevan a pequeños empresarios artesanales tanto locales como de regiones cercanas.

Revalorización de un sector capitalino históricamente degradado y un nuevo foco de atracción para el sector sur del casco central de San José.

FORTALECIMIENTO CULTURAL

ASPECTO CULTURAL

PLAN DE ESTRATEGIAS



Justificación

Utilización de la educación como elemento de dinamización territorial. Martinell (1990)

Transcendencia en la memoria colectiva cotidiana de usuarios y habitantes

Incorporación de nuevos componentes físicos como pasajes culturales dedicados a representar al artesano de las clases populares del s. XX de la zona, talleres para formación en oficios afines con los que se desean desarrollar, espacios abiertos para ferias y/o manifestaciones artísticas.

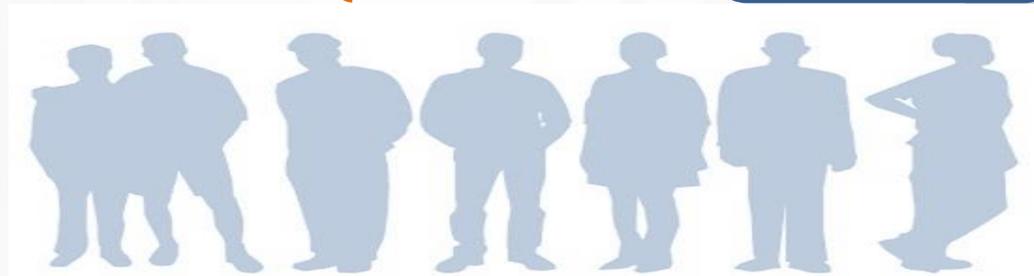
Formación de una identidad en los futuros usuarios y habitantes al dotar la zona con un carácter propio como centro urbano de comercio artesanal.

Comercio acorde con la actividad comercial actual y del pasado de la zona

Incentivar el establecimiento de comercios que complementen los negocios tradicionales mediante la promoción de productos y servicios exclusivos que mantengan la misma línea artesanal de forma más contemporánea.

3.3 Plan de gestión

Como tercer y último componente del plan de estrategias de regeneración urbana, el plan de gestión pretende mostrar el mecanismo operacional mediante el cual se pondrían en práctica las diversas estrategias mencionadas en el apartado anterior. Para ello se recurrirá en primera instancia a reconocer de forma global los agentes o actores que deben intervenir para el logro de la formulación de estrategias y seguido de esto especificar sus funciones o bien el eje de acción donde es aplicable su accionar. El reconocimiento de estos agentes completará la base necesaria con el fin de poder establecer las etapas para el desarrollo gradual del proyecto, definiendo así los alcances deseables a corto y largo plazo.



Cuadro 4.4 Esquema general de plan de gestión para el barrio La Dolorosa.
 Fuente: Personal.

Agentes o actores

La definición de los agentes obedece a crear vínculos entre el sector público y privado en asociación con los ciudadanos los cuales en conjunto promuevan el desarrollo de los ejes de acción y de esta manera el desarrollo urbano. La alianza de los dos primeros sectores pretende primeramente propiciar la readecuación de la zona de estudio para albergar nuevos espacios públicos y áreas comerciales; una vez consolidado este aspecto se podrán contar con las condiciones necesarias para atraer y promover el lugar en el ámbito residencial y fortalecer los sentidos de comunidad y cultura como se ampliará en la sección de las etapas de desarrollo.



Figura 4.2 Agentes o actores a intervenir para regeneración urbana del barrio La Dolorosa.

Fuente: Personal.

Funciones de los agentes

SECTOR PÚBLICO

MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ



- Adquisición paulatina de lotes destinados a espacios públicos por medio de instrumentos de regulación del suelo como el derecho preferente de compra para lotes en venta, reajuste de tierras para implementación de recintos urbanos e impuestos al terreno ocioso a fin de promover la construcción de proyectos comerciales-residenciales en la zona o bien impulsar a los propietarios a la venta de los mismos y su consiguiente compra por parte del municipio.
- Incentivos fiscales a propietarios que utilicen sus edificaciones para su readecuación como centros de comercio.
- Creación de alianzas estratégicas con inversionistas privados y desarrolladores inmobiliarios.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL (IMAS): Programa FIDEIMAS



Este programa busca facilitar el acceso al sistema financiero convencional a las mujeres o las familias en condición de pobreza, que no cuenta con activos reales como garantía para el crédito y presentan deficiencias organizativas, técnicas y tecnológicas, con el fin de desarrollar y consolidar las actividades productivas de las personas o grupos sujetos de atención del fideicomiso. Este recurso resulta útil para la incursión laboral de población económicamente inactiva (mujeres en su mayoría) y de muy bajo nivel adquisitivo presente en los barrios aledaños del distrito Hospital; de allí que resulte estratégico promocionar e integrar este tipo de iniciativas con comerciantes o posibles inversionistas.

MINISTERIO DE CULTURA, JUVENTUD Y DEPORTES



A miras de establecer un centro urbano que sea referente a la valorización del pasado comercial artesanal de la zona, el ministerio, en su rol como inversionista en los ejes de infraestructura, emprendedurismo e industrias culturales, tiene como metas la ejecución y financiamiento de proyectos artísticos culturales y de infraestructura. Lo anterior funcionaría como complemento al desarrollo físico de la zona y la implementación de valores educativos en el caso de la formación de los talleres mencionados en la sección de estrategias a nivel cultural.

SECTOR PRIVADO

EMPRESAS INMOBILIARIAS

El Consejo de Desarrollo Inmobiliario (CODI) es una asociación civil, sin fines de lucro y de interés colectivo que tiene por objeto el fomento, la protección y la defensa de la actividad del desarrollo inmobiliario, contribuyendo al desarrollo económico y social del país. Dentro de sus funciones está la de facilitar oportunidades de negocio para sus miembros. Por medio de iniciativas públicas y en asociación con esta institución se puede instar a empresas inmobiliarias a la gestión de proyectos más complejos que no están netamente dedicados a dar soluciones de vivienda; sino que tengan una dimensión social, económica y cultural para el sitio.



EMPRESAS DE EQUIPAMIENTOS URBANOS

Actualmente empresas como Equipamientos Urbanos de Costa Rica (EUCOR) posee convenios con varios municipios de San José para gestionar la comercialización de publicidad exterior, así como el **diseño**, suministro, producción, instalación, mantenimiento y reposición de mobiliario urbano, con sentido de orden, respeto al espacio público y compromiso social. Este tipo de vínculos permite administrar la imagen a proyectar de la ciudad y para el caso específico de la zona de estudio puede aportar en la elaboración de mobiliario urbano que fortalezca el concepto deseado de centro de comercio artesanal.



INVERSIONISTAS PRIVADOS

Los inversionistas privados están más orientados a la atracción de cadenas comerciales que desarrollen actividades de perfil medio tales como fueron catalogadas en el capítulo de diagnóstico. Este tipo de comercio es imprescindible si se desean crear condiciones propicias para la habitabilidad y servicios complementarios para usuarios, logrando aumentar el atractivo y oferta comercial de la zona pero priorizando siempre la actividad comercial artesanal.



CIUDADANOS

COMERCIANTES ARTESANALES

El fortalecimiento y establecimiento de nuevos comerciantes bajo los principios estratégicos de competitividad permitirá la formación de identidad propia del lugar con base a su pasado histórico y orientado esta vez a la formación de nuevos trabajadores para el presente y el futuro.

Al promover la permanencia y el encuentro social en el sitio, la apropiación o arraigo derivado de ello hará posible la vivencia del lugar y a su vez permitirá valorizar el barrio La Dolorosa como nuevo centro urbano en el sector sur de la capital.



FUTUROS HABITANTES

Los futuros habitantes que se instalen en la zona producto de su nuevo atractivo, consolidará la formación de comunidad y sentido de pertenencia. En unión con el sector de comerciantes podrían llegar a formas asociaciones en pro de tomas decisiones que potencialicen el desarrollo urbano del lugar promoviendo la participación ciudadana y la descentralización del poder.

Regeneración
social y
cultural



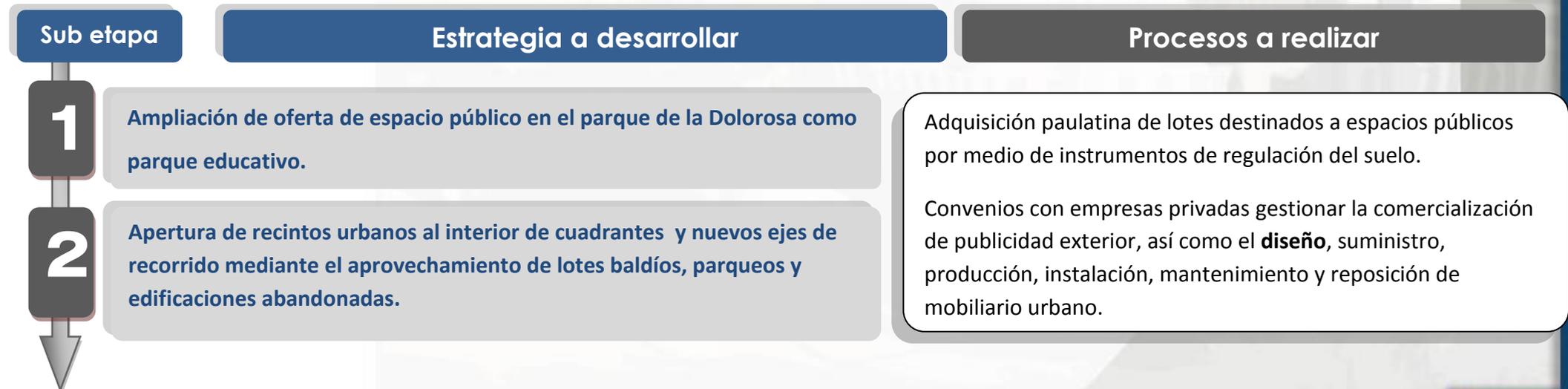
TRABAJADORES Y USUARIOS

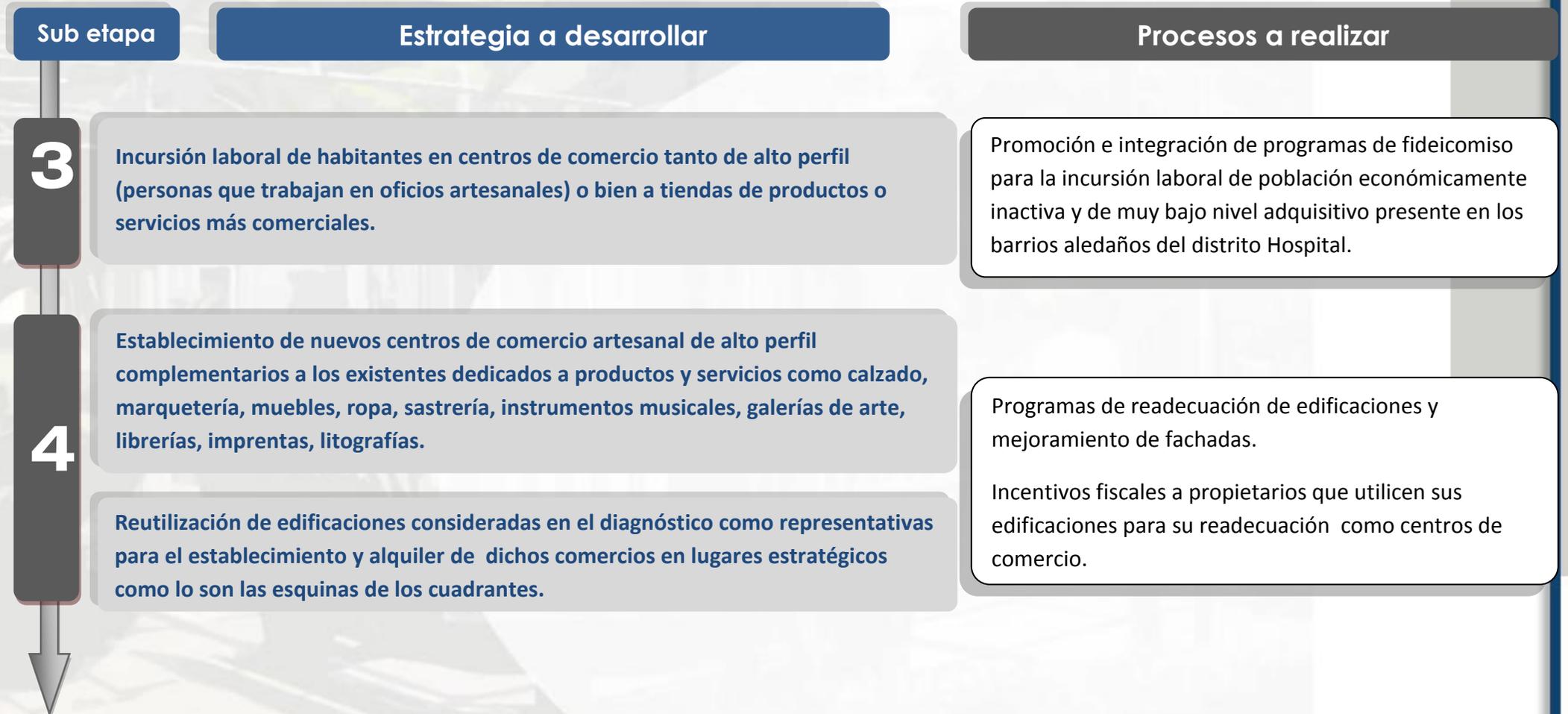
Figura 4.3 Funciones de los ciudadanos en el desarrollo urbano del barrio La Dolorosa. Fuente: Personal.

Etapas de desarrollo del proyecto

ETAPA I: Apertura del espacio público y consolidación de centro urbano de comercio y diseño artesanal

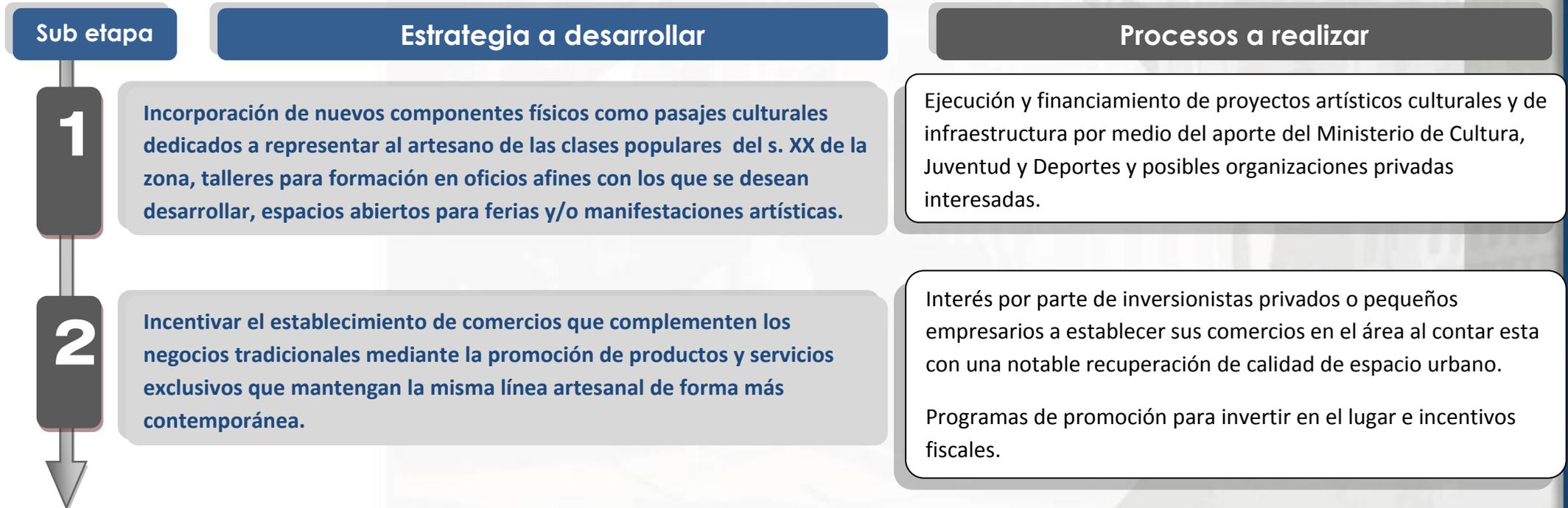
La primera etapa para el desarrollo de estrategias de regeneración urbana para el barrio La Dolorosa procura empezar por crear las condiciones propicias para la regeneración de zonas comerciales a través de la apertura y ampliación de la oferta del espacio público. Debido al moderado grado de resistencia a vivir en la zona en el futuro por parte de usuarios, tal como fue mostrado en el Capítulo II; es preciso comenzar por la consolidación de un centro urbano que utilice el comercio y diseño artesanal como llave para capturar nuevos usuarios e inversionistas. La integración de este nuevo perfil de centros de comercio junto con las propuestas de mejoramiento de la calidad de espacio urbano funcionará como promotores para el establecimiento de un centro compacto con usos mixtos (incorporando el uso residencial) a largo plazo.

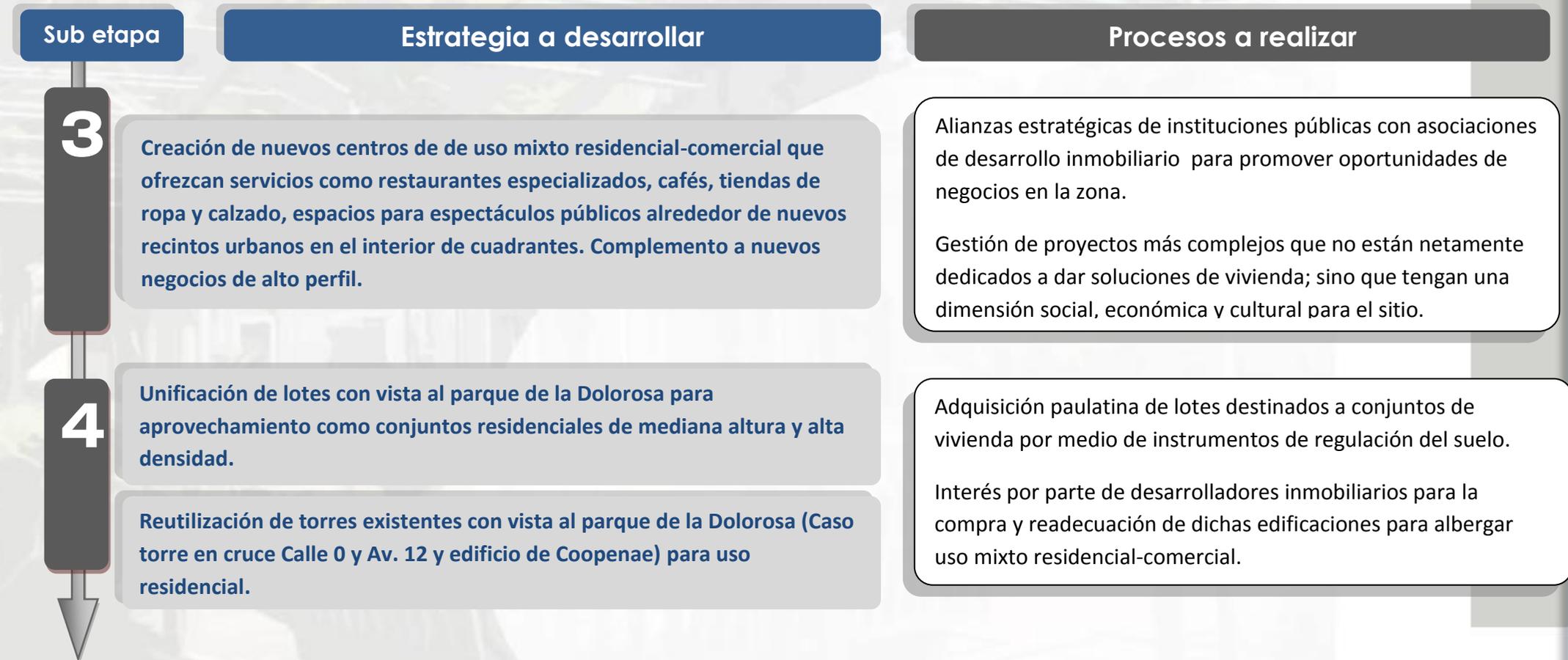




ETAPA II: Consolidación de condiciones para la habitabilidad, sentido de pertenencia y formación comunal.

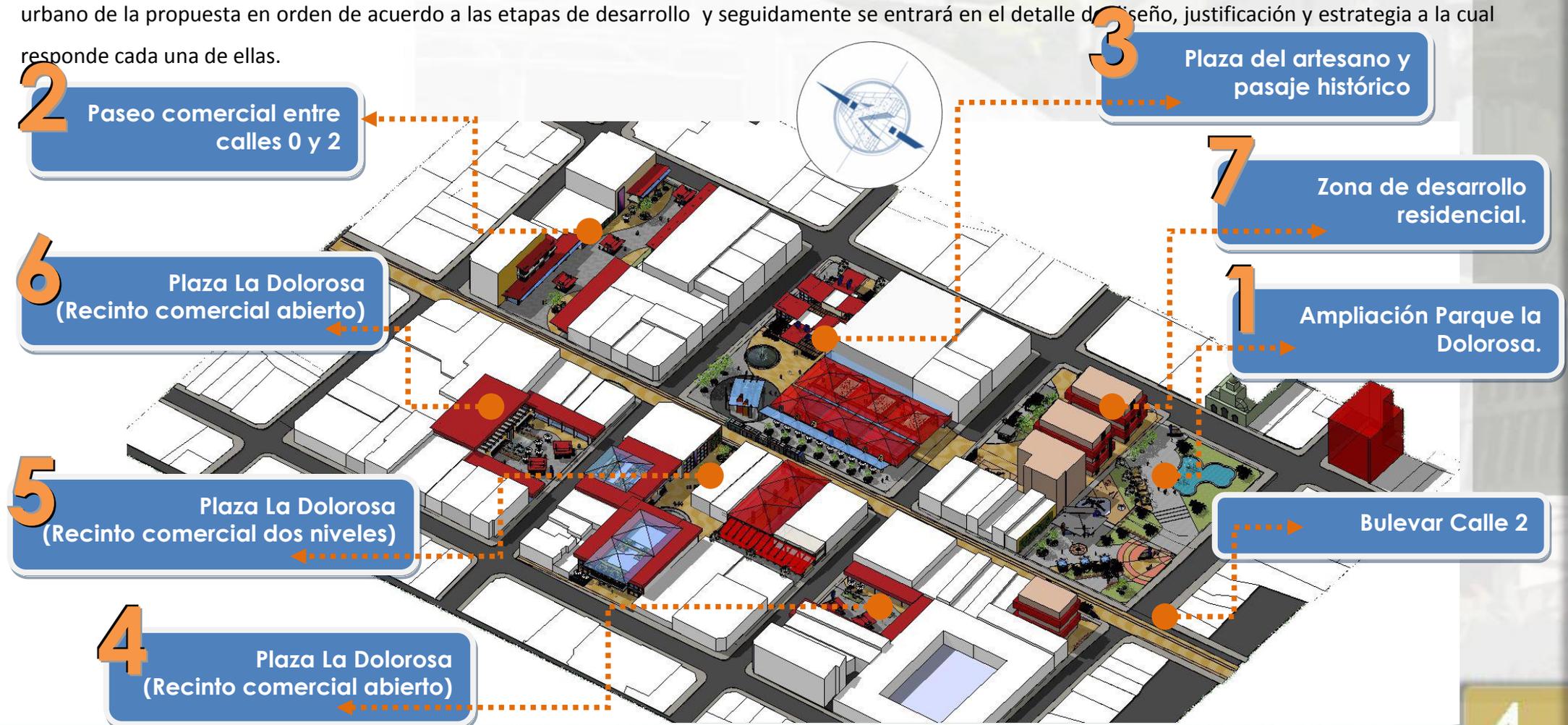
La segunda etapa pretende ser desarrollada una vez que la zona, al conformarse como un centro de comercio con una planeación estratégica de comercios de alto perfil y complementado con espacios públicos que permiten la estancia y realización de actividades sociales; genere mayor plusvalía y así comenzar a ser más atractiva para los desarrolladores inmobiliarios y de esta manera poder gestar proyectos destinados a vivienda y al mismo tiempo con componentes que fortalezcan el carácter de área de encuentro social y cultural.





4. Propuesta de Regeneración Urbana para el Barrio La Dolorosa

Con base al estudio de potencialidades y limitaciones a nivel socioeconómico y físico de la zona, se procede a determinar las áreas de intervención acordes con las estrategias previamente establecidas para la regeneración urbana del Barrio La Dolorosa. A continuación se identificará cada componente urbano de la propuesta en orden de acuerdo a las etapas de desarrollo y seguidamente se entrará en el detalle de diseño, justificación y estrategia a la cual responde cada una de ellas.



ZONAS DE INTERVENCIÓN • VISTA GENERAL



Zonas intersticiales

Las zonas intersticiales y lotes estrechos que albergan comercios de bajo perfil se aprovechan de manera tal que se creen espacios y recorridos al interior de los cuadrantes como zonas comerciales.

La ampliación del Parque la Dolorosa y la creación de nuevas plazas comerciales aumentan la oferta de espacio público y se aprovecha para establecer zonas residenciales alrededor de ellas.

REFLEXIÓN CONCEPTUAL DE INTERVENCION

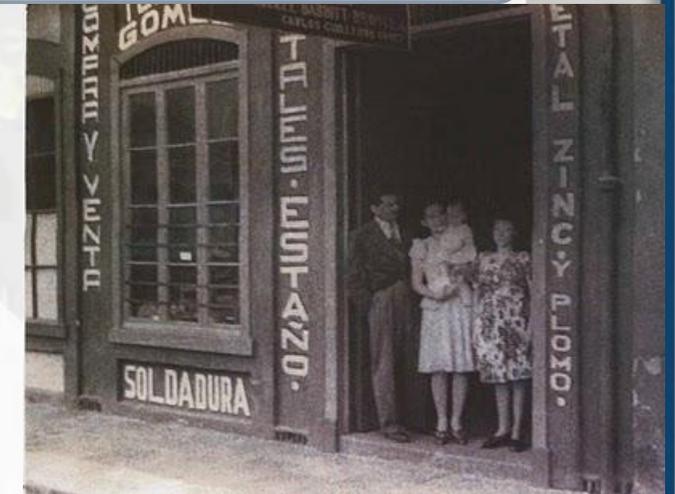


Figura 4.4 Ave 12, calles 0-2, Las Noguera y Los Reyes (1945).
Fuente: <http://mibarrioladolorosa.blogspot.com/>

EL FORJADOR

Elementos mobiliario urbano

La conceptualización para la expresión formal de las zonas a intervenir se basa en la revalorización histórica de los oficios artesanales del siglo XIX, de allí se escoge la figura del forjador como representante de estos oficios, como forjador de la configuración socioeconómica del barrio actual cuyos vestigios se manifiestan en los comercios que aún sobreviven y son producto de ese pasado.



AMPLIACION • PARQUE LA DOLOROSA



La ludoteca nace como respuesta a las necesidades manifestadas por usuarios y habitantes de contar con un parque de tipo educativo, pretende complementar el área de juegos infantiles existente e incentivar a la población más joven para conocer de una forma interactiva la historia del lugar, todo esto como parte de las estrategias de fortalecimiento cultural.



LUDOTECA • Parque la Dolorosa



Vista actual

Como parte del mobiliario urbano se pretende hacer consciente al usuario del pasado histórico con elementos llamativos e imágenes alusivas. Así se puede rescatar parte de la memoria perdida y la falta de transcendencia en el conocimiento de su pasado.





Vista actual

La ampliación del Parque la Dolorosa persigue además crear el escenario propicio para el futuro establecimiento de condominios verticales alrededor del lugar y se convierta en un espacio común de convivencia para sus futuros habitantes.



2 ZONA COMERCIAL • CALLE 0 Y 2



Vista actual • Calle 0



Ubicación

ZONA COMERCIAL • CALLE 0 Y 2

La zona comercial entre calle 0 y 2 es un área muy cercana al Parque Central de San José y por lo tanto un punto de alta actividad comercial.

Mediante el aprovechamiento de un área de parqueo y lotes baldíos se puede obtener un paseo dedicado a comercios de medio perfil, readecuando las colindancias de los edificios circundantes que antes eran ciegas y así aumentar la rentabilidad de dichas propiedades, a su vez permite formar un paseo que sirva como “respiradero urbano” al liberar el cuadrante en el medio y facilitar la movilidad de los usuarios.



Lote de parqueo • Calle 2

PLAZA DEL ARTESANO Y PASAJE HISTÓRICO

3

Centro de comercio artesanal

Pasaje histórico, zona de comercio artesanal y restaurantes

Bulevar Calle 2

Anfiteatro urbano

Ubicación

Plan de Estrategias de Regeneración Urbana y
Propuesta de Intervención Urbana-Arquitectónica

4





La Plaza del Artesano constituye un conjunto dedicado a potencializar el comercio artesanal de la zona integrado a espacios para eventos culturales al aire libre, exposiciones y área para restaurantes y cafeterías.



Vista Sur: Área Restaurantes

Esta zona constituye el nodo principal de la propuesta urbana, pues permite la utilización de un cuadrante dedicado en mayor parte a parqueos, y a la vez integrarse con el bulevar sobre calle 2 propuesto por la Municipalidad de San José.



Pasaje histórico y área de tiendas artesanales

Como parte de la revalorización histórica del sitio, se propone crear un pasaje alusivo a recalcar la historia y los oficios que tradicionalmente se han establecido en el lugar con locales comerciales destinados exclusivamente a este tipo de comercio (comercio de perfil alto)

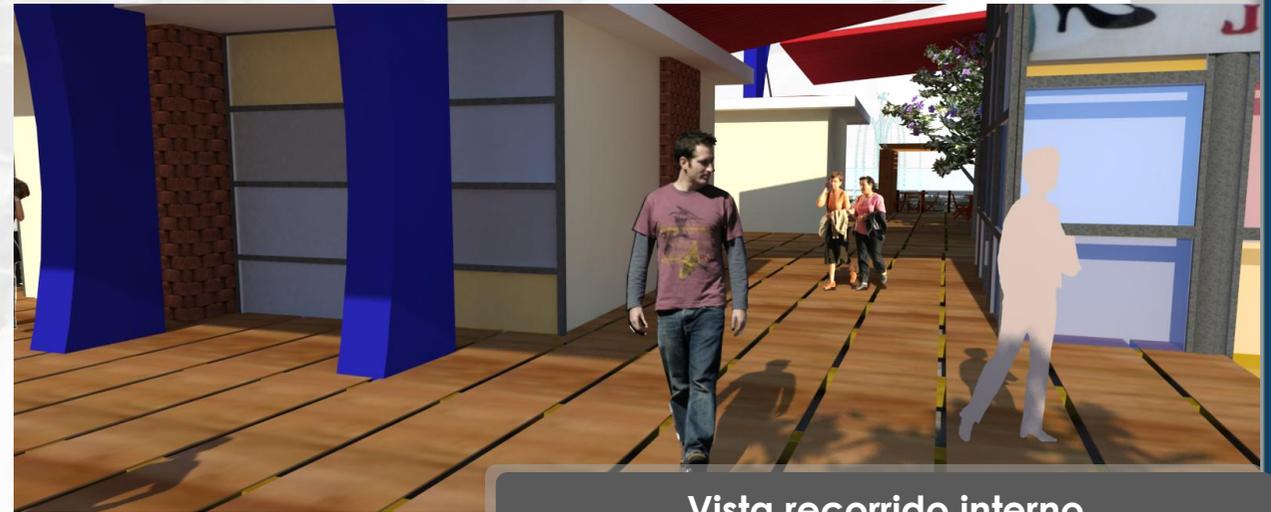
Plaza pública y tiendas artesanales



Vista actual • Calle 0

Parte de las estrategias propuestas es la reutilización de edificaciones existentes, en este caso se reutiliza una estructura de una antigua estación de servicio que funciona como parqueo en la actualidad y se reinventa para albergar comercios artesanales y abrir espacios públicos que se articulen bajo la misma temática de la Plaza del Artesano.

Este centro de comercio artesanal está constituido por espacios semipúblicos que pretenden difuminar las barreras que crean las aceras con las edificaciones integrándolos en una sola unidad de forma tal que el usuario sienta mayor libertad de desplazamiento en vez del recorrido periférico por las cuadras al cual está acostumbrado.



Vista recorrido interno



Vista actual • Ave. 8

El uso de vegetación se complementa con lugares que inciten a la estancia como tales como terrazas o bancas bajo sombra. Las colindancias se trabajan como muros verdes a fin de prevenir visuales hacia grandes muros de concreto.

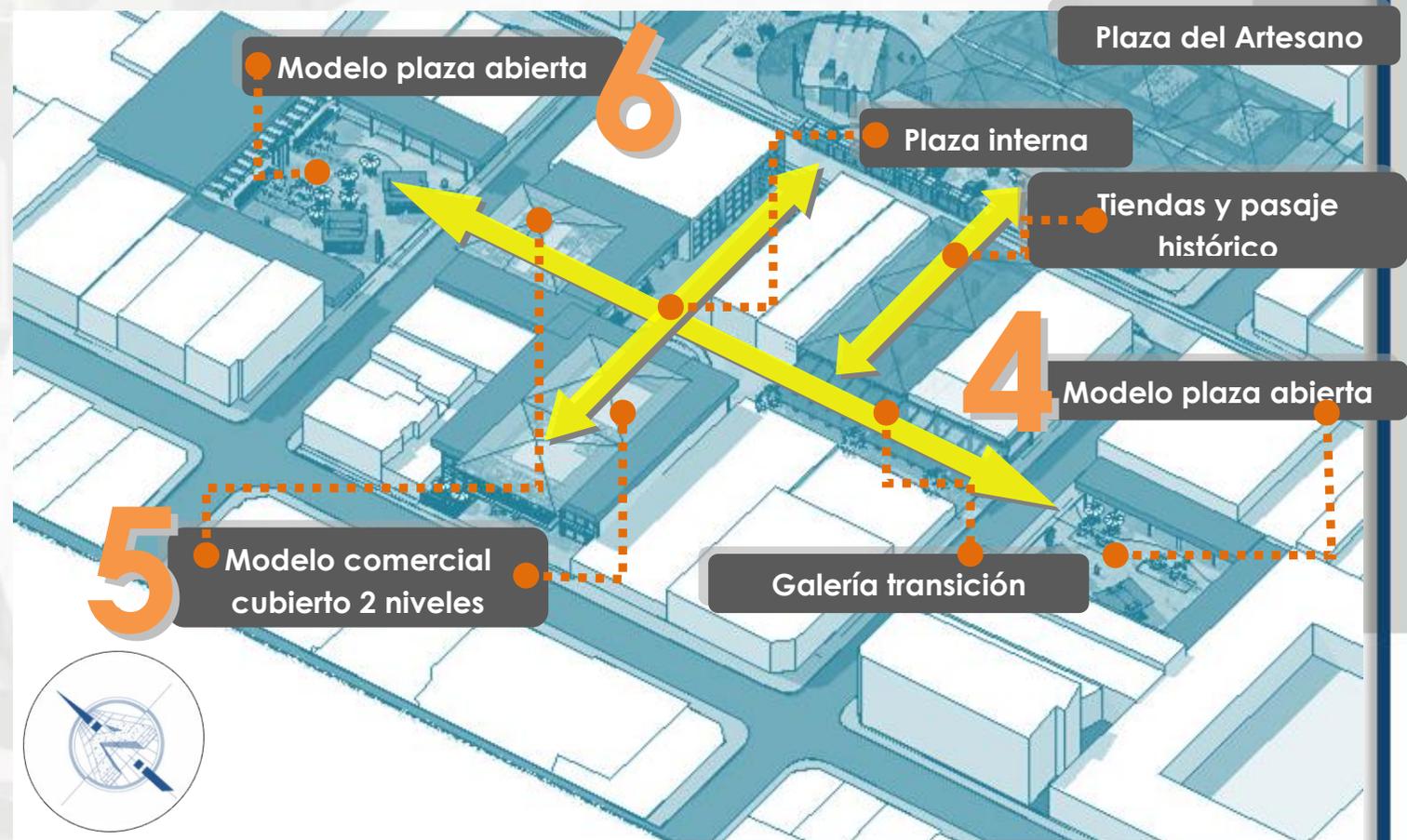


PLAZA LA DOLOROSA

El conjunto Plaza la Dolorosa constituye una serie de recorridos y recintos urbanos producto de la readecuación de espacios intersticiales los cuales permiten crear ejes de recorrido continuos por el interior de cuadrantes, transformándolos en plazas y centros de comercio para tiendas artesanales tradicionales y contemporáneas.

Se proponen dos modelos de intervención:

- Plaza abierta de un nivel con kioscos centrales. (4 y6)
- Centro comercial cubierto en dos niveles. (5)



4 MODELO PLAZA ABIERTA • PLAZA LA DOLOROSA



Vista actual • Ave. 10



En ese tipo de plaza se adecúa un lote de parqueo, para crear una plaza con locales circundantes, esto permita aumentar el número de establecimientos que antes ocupaba un solo lote y ceder áreas verdes y zonas de estancia a la ciudad.

GALERÍA DE TRANSICIÓN • PLAZA LA DOLOROSA



Galería de tiendas y área verde



Este componente del conjunto comercial pretende convertirse en un elemento articulador que dé continuidad al recorrido planteado entre los otros componentes de la plaza comercial y lograr la conectividad entre ambas partes.



Vista actual • Casa en abandono
Ave. 10

MODELO CENTRO CUBIERTO DOS NIVELES • PLAZA LA DOLOROSA

5



Ubicación • Calle 4



Vista actual • Galerón de parqueos



Vista área de tiendas 1er nivel

Dentro de este modelo de centro comercial cubierto se pretende crear vacíos que incorporen vegetación al interior del lugar y al mismo tiempo que se convierta en nuevas circulaciones que cautiven al consumidor por medio de una nueva oferta comercial como centro de diseño artesanal, pues le permite conectarse de forma más rápida con otros puntos de la zona de intervención.



Vista área de tiendas y comidas 2do nivel

Ubicación



Vista actual • Ave. 8



Este segundo centro comercial sobre Calle 8 se complemente con el anterior sobre Calle 4 para formar así un solo conjunto en el mismo cuadrante.

Ambas unidades se intersecan en una plaza interna como se verá seguidamente.



PLAZA INTERNA • PLAZA LA DOLOROSA



Ubicación



Vista hacia Plaza del Artesano

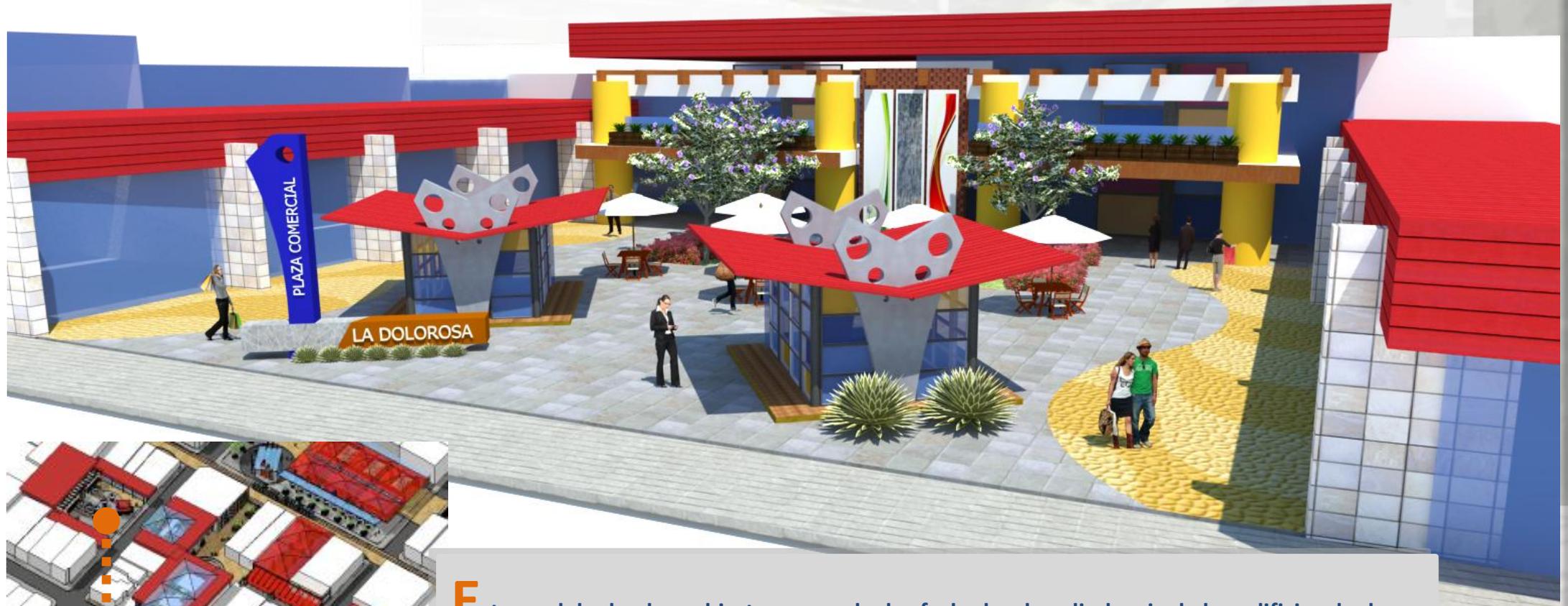


Como resultado de los dos centros de comercio y la galería de transición, la plaza interna permita ser el espacio de confluencia o encuentro que permita abrir visuales hacia los lugares de tiendas.

Al mismo tiempo se crea una conexión directa hacia la Plaza del Artesano, manteniendo la integración entre los diferentes componentes urbanos.

6

MODELO PLAZA ABIERTA • PLAZA LA DOLOROSA



Ubicación • Ave. 8

Este modelo de plaza abierta aprovecha las fachadas de colindancia de los edificios de dos niveles del fondo del recinto para abrirlos como espacios comerciales complementado con los locales laterales y espacios para kioscos.



Actualmente esta área está comprendida por un conjunto de lotes pequeños que albergan comercios de bajo perfil. Por medio de este modelo los actuales propietarios se pueden convertir en arrendatarios de dichos comercios utilizando herramientas de gestión urbana como lo es el ajuste de tierras.



ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL

7



Conjunto residencial sobre Ave. 10, Calle 0.



Ubicación

El conjunto residencial propuesto se ubica en los alrededores del Parque la Dolorosa ya que de acuerdo al diagnóstico es una zona de bajo flujo peatonal y actividad comercial, características que la hacen apta para asegurar que los habitantes cuenten con un entorno apacible.



Parqueo, Ave. 12, Calle 2.



Lote baldío y parqueo, Ave. 10, Calle 0.



Kioscos comerciales y áreas de estancia

Complementario al proyecto de vivienda, se plantean espacios de transición con la ciudad que permitan desenvolver comercio de baja escala y zonas verdes que funcionen como barreras frente al tránsito vehicular, de esta manera se pretende que el usuario de estos edificios no quede expuesto directamente a la vía pública.

DENSIDADES E INDICES DE EDIFICABILIDAD

Evento Censal	Población	Hab./Km2	Δ Anual
Censo 1950	33.858	10.017	
Censo 1963	38.361	11.349	1,02%
Censo 1973	34.689	10.263	-0,96%
Censo 1984	27.097	8.017	-1,99%
Censo 2000	24.175	7.152	-0,68%
Censo 2011	19.270	5.701	-1,84%

Cuadro 4.5 Población y densidad Distrito Hospital 1950-2011.

Fuente: Censo 2011, Cifras preliminares de población y vivienda.

Instituto Nacional de Estadística y Censos de Costa Rica (INEC).

Proyección de densidad

Unidades habitacionales por edificio	24 (Edif. 6 niveles)
Promedio huella de edificio	264 m ²
Edificios por cuadrante (1ha)	6 (70% cobertura)
Promedio habitantes por edificio	120
Densidad obtenida	720 hab/ha

Propuesta para desarrollo de vivienda vertical

El Distrito Hospital se encuentra experimentando un proceso significativo de disminución en sus pobladores y densidades. A través del proyecto de desarrollo residencial planteado en el punto anterior para el barrio La Dolorosa se propone un desarrollo en mediana altura y alta densidad, que respete la escala de su entorno y cuya cobertura permita el establecimiento de espacios de transición con la ciudad, permitiendo así el desenvolvimiento de actividades para el comercio y el ocio.

Altura	Densidad	Cobertura	Retiros	Usos conformes y no conformes
Mediana 4-7 niveles	Alta Densidad	70% construido 30% sin construir	Según reglamentos correspondientes	Kioscos comerciales, <i>playgrounds</i> , áreas de estar, áreas verdes. No conformes: Bares, discoteques, talleres industriales, bodegas.

Cuadro 4.6 Cuadro de edificabilidad para propuesta de desarrollo residencial, barrio La Dolorosa. Fuente: Personal.

USOS ALTERNATIVOS, HITOS DE LA ZONA

Edificio de Docentes, MEP



Al implementar espacios que provoquen a la trascendencia de la memoria histórica, este edificio podría albergar un pequeño centro cultural a través de salas de exposiciones o galerías dedicadas a resaltar el papel del educador costarricense, además de readecuar su patio interno para diversas actividades afines con el fortalecimiento cultural local.

Estación Central de Bomberos



Este edificio al estar contiguo a la Plaza del Artesano puede complementarse a la propuesta readecuando salones que posee en la parte posterior para la apertura de talleres de artesanía a través de un programa conjunto con las instituciones pertinentes así como un pequeño museo dedicado a resaltar el oficio del bombero, el cual esté conectado directamente a la Plaza.

5. Propuesta Arquitectónica para Infraestructura en Deterioro para el Barrio La Dolorosa:

El Caso de Edificio Comercial sobre Calle 2, Avenida 8.

Parte de una de las premisas de regeneración urbana es la intervención en infraestructura existente y su adecuación para nuevas actividades acordes con las estrategias establecidas. Es por ello que dentro de la propuesta arquitectónica se consideró el edificio comercial entre Calle 2 y Avenida 8 por su ubicación estratégica en el proyecto como se ilustra en la imagen inferior izquierda.



Ubicación en propuesta de intervención



Edificio de comercio, esquina noreste

La edificación se encuentra ubicada en medio de la Plaza del Artesano y un centro de comercio de dos niveles, posee en su fachada sur un paso peatonal que lo conecta a la plaza interna, mientras que en el lado oeste se ubica el paseo peatonal por Calle 2. Todo ello lo constituye en un punto focal importante para desarrollado como modelo de intervención arquitectónica.

ESTADO ACTUAL

Datos Generales

DESCRIPCIÓN

Edificio esquinero de dos plantas, con voladizo en su primer nivel.

USO ACTUAL

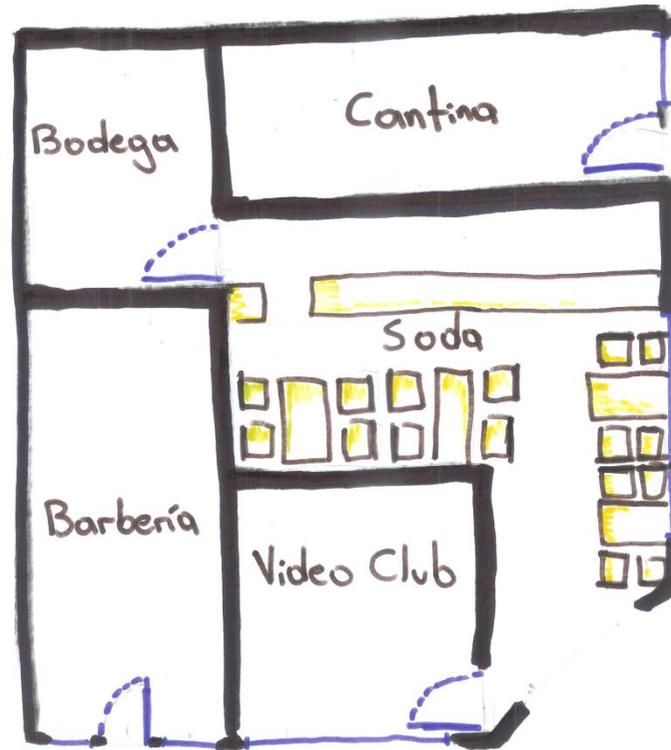
Alberga comercios como una soda, peluquería y un lugar de elaboración

SISTEMA CONSTRUCTIVO

Estructura primaria de paredes de mampostería con divisiones internas de madera.

VALORACIÓN

Edificio de líneas simples con áreas potenciales para apertura de terrazas en sus voladizos. Su estructura primaria se encuentra en buen estado para readecuar la edificación



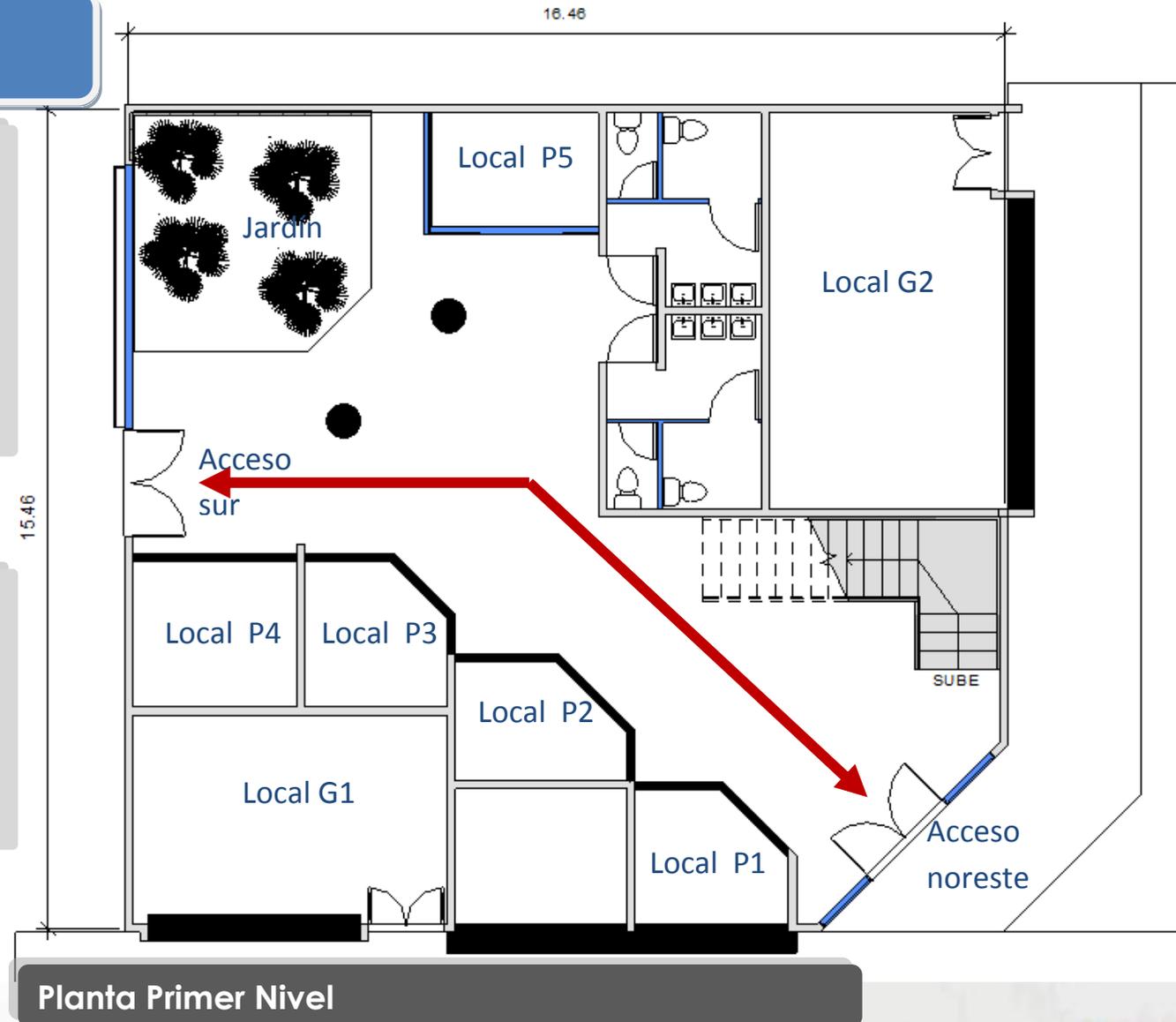
Esquema distribución actual

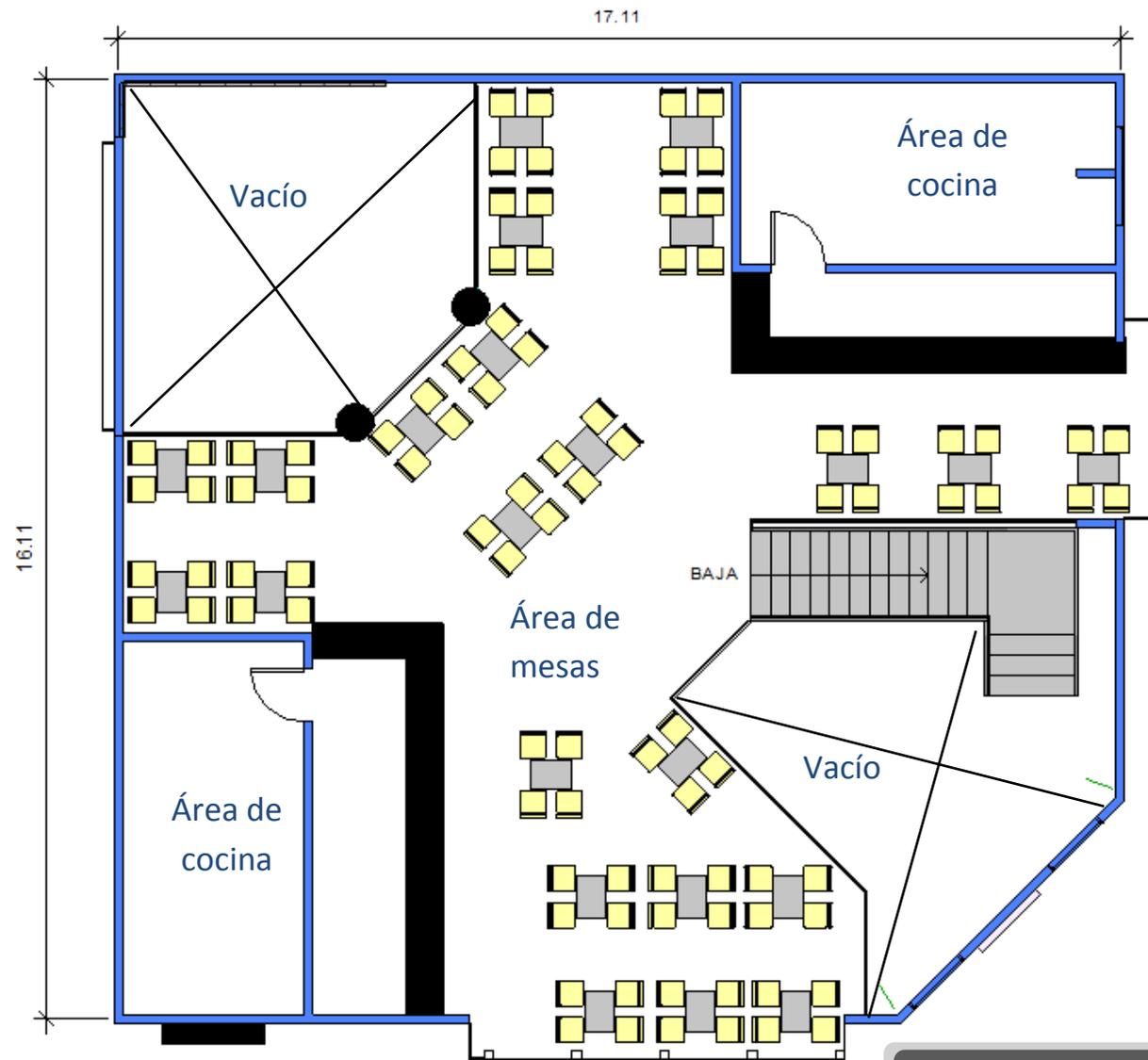


PROPUESTA

La readecuación de la edificación seleccionada consiste en crear en el primer nivel locales para pequeños vendedores, ubicados hacia el interior mientras que a nivel externo se proponen dos locales para comercio de mayor escala.

Se crea una circulación interna en diagonal para tener conexión con el acceso sur que comunica con la plaza interna de los centros de comercio de dos niveles.

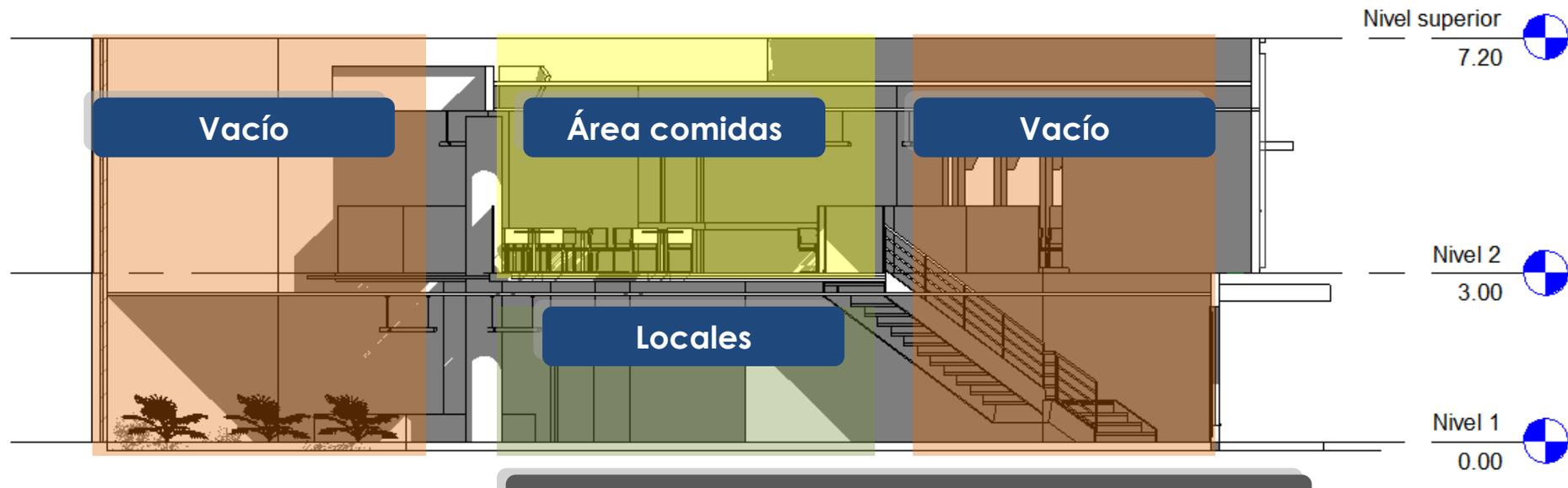




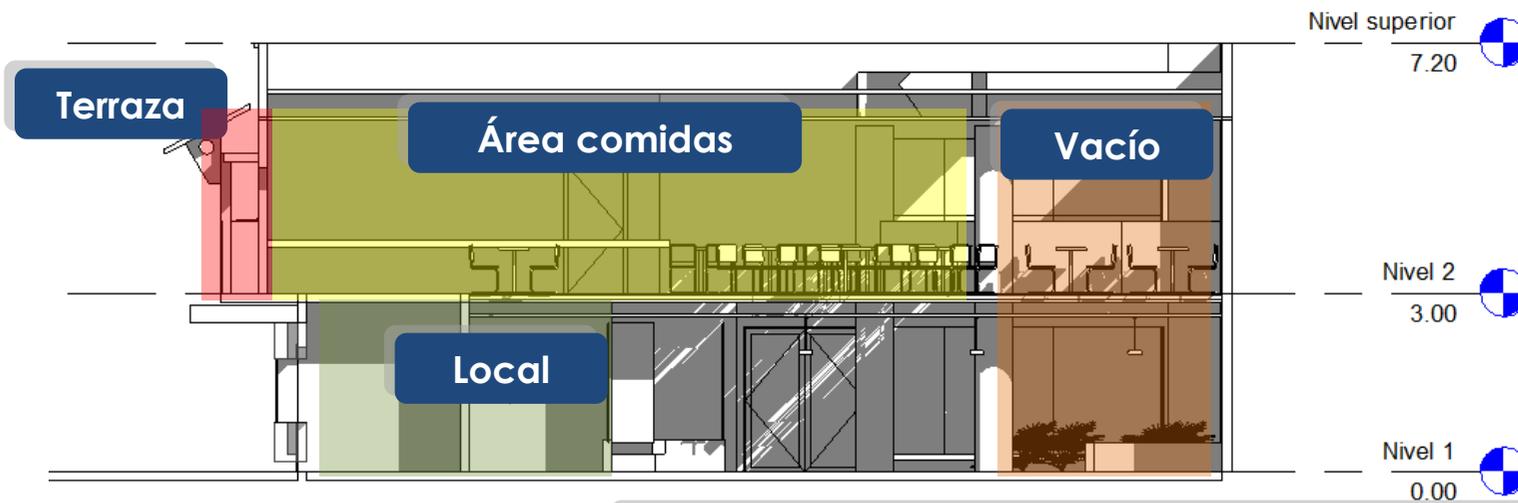
En el segundo nivel se plantea una plaza de comidas a fin de garantizar la afluencia de usuarios especialmente trabajadores de la zona, de esta manera se brinda más dinamismo de actividad comercial para los locales internos.

El área de comidas es un espacio que permite la apertura de visuales por medio de los vacíos del jardín y las escaleras así como los salientes para formar terrazas e integrarse con el entorno urbano.

Planta Segundo Nivel



Sección longitudinal (escaleras y vacíos)



Sección transversal (escaleras y vacíos)



Esquina noreste



Vista plaza de comidas Segundo Nivel



Vista locales Primer Nivel

6. Conclusiones

Una vez culminado el proceso de investigación histórica, diagnóstico actual del lugar, planteamiento de estrategias de regeneración urbana y diseño a nivel urbano-arquitectónico para la zona comercial y residencial del barrio La Dolorosa en el sector sur del casco capitalino de San José, se procede a generalizar los resultados claves obtenidos de cada uno de los anteriores componentes de trabajo:

- A nivel histórico, el barrio La Dolorosa se ubicó en una zona de confluencia de los demás barrios populares al estar situado casi en el corazón del casco central, y como fue una de las primeras zonas que denotó la diferencia en el desarrollo urbano entre el sector norte y sur desde finales del siglo XIX. Se destaca el carácter comercial que tuvo en el pasado como centro de comercios familiares cuyas actividades se concentraban en sastrerías, zapaterías y pequeños talleres de reparación, aunado a la parte residencial. No obstante se denota una falta de consolidación en su espacio público, pues su parque principal no tuvo la misma trascendencia que sus similares del sector noreste en cuanto a simbolismo histórico, político o social.
- A nivel de diagnóstico actual, en la zona conviven dos tipos de realidades: Por una parte el sector norte muestra una concentración de actividades comerciales básicas y flujos peatonales lo cual le agudiza su carácter de zona de paso y actividades estrictamente involuntarias por parte de sus usuarios. Por otro lado el sector sur muestra una dispersión de comercios especialmente de tipo artesanal lo cual lo caracteriza como una zona de menor flujo peatonal pero a su vez de un pequeño grado de estancia y convivencia de sus usuarios. No obstante dichas realidades son compartidas por un común denominador que son las patologías sociales que se derivan de cada uno de los diversos tipos de usuarios estudiados y que poseen manifestaciones implícitas o explícitas en el lugar, lo cual unifica el área en cuestión como una sola unidad de análisis.

- El plan de estrategias de regeneración urbana responde a las principales necesidades detectadas a nivel físico, económico y social, y por lo tanto propone como premisa general el aprovechamiento y optimización de espacios residuales y su transformación en centros de comercio orientados al diseño artesanal con interés de incorporar a población que tiene potencial de ser económicamente activa proveniente de barrios aledaños, con un propósito inicial de promover la competitividad del lugar como centro de comercio artesanal con una oferta atractiva de espacio público; y una vez logrado esto, convertirse en un centro atractivo para la inversión inmobiliaria y por ende la inversión en proyectos residenciales para su repoblamiento y formación de vínculos comunales, carentes en la actualidad.
- La propuesta de diseño urbano y arquitectónico para el barrio La Dolorosa se conceptualiza en la articulación de las áreas residuales, de forma tal que exista un nodo principal y representativo que constituye la esencia del proyecto como lo es la Plaza del Artesano y a partir del cual se extiende ejes de recorridos hacia los interiores de los cuadrantes circundantes, convirtiéndolos en recintos y plazas con mejor aprovechamiento del suelo pues expone fachadas que antes eran “ciegas” para apertura de locales comerciales de manera tal que el usuario se adentre en ellas no solo a nivel físico, sino que exista todo un trasfondo de vivencia histórica y cultural de por medio relacionado con el proceder del lugar el cual se plasma en su espacio público.

Bibliografía

- Abarca Acuña, Jorge (1997). Regeneración Urbana Integral en el Sector Pacífico de la Ciudad de San José. Tesis para optar por el post grado en Arquitectura. Universidad de Costa Rica.
- Abarca Zamora R., Zúñiga Valerio M., Chavez Leiva Y., Boza Castillo F., Hernandez Hernandez E., Petersen Regueyra G. (1990). San José Ensanches: 1900-1941:Un análisis evolutivo de la ciudad. Seminario de Graduación en Historia Urbana. Universidad de Costa Rica.
- Altezor, Carlos (1986). Arquitectura Urbana en Costa Rica. Exploración histórica 1900-1950. Editorial Tecnológica de Costa Rica.
- Argüello Rodríguez, Manuel (1984). Desarrollo Urbano. Editorial EUNED, San José, Costa Rica.
- Briceño Díaz Cesar, Calderón Elizondo William, Rodríguez Sancho Javier y Vega Bustos María (1998). Pobreza Urbana en Costa Rica 1890-1930: El Caso de la Ciudad de San José. Tomo I y II. Memoria de Seminario de Graduación para optar el grado de Licenciatura en Historia. Universidad de Costa Rica.
- Calderón Gutiérrez ,Gustavo (2002) . Centro de Convergencia e Intercambio para la Resemantizacion del Sector Sur de la Ciudad de San José. Tesis para optar por el grado de licenciatura. Universidad Veritas.
- Camareno Montero, Ronald Alberto (2000). Propuesta de Regeneración Urbana en el Sector Sur de San José._Tesis para optar por el grado de licenciatura. Universidad de las Ciencias y el Arte de Costa Rica.

- Consejo Nacional de Planificación Urbana Secretaria Técnica (2001). Documento Final del Grupo de Urbanismo y Uso de Suelo. San José, Costa Rica.
- Coscollano Rodríguez, José (2003). Restauración y Rehabilitación de Edificios. International Thomson Editores Spain Paraninfo S.A. Madrid, España.
- De Solà-Morales, Manuel (1997). Formas de Crecimiento Urbano. 1 Reseña. Ediciones UPC.
- Dreher, Douglas (2007). La Regeneración Urbana en la ciudad de Guayaquil. Consultado en <http://www.douglasdreher.com/noticias/noticia.asp?id=271&sc=8>
- Edward, Brian (2004). Guía Básica de la Sostenibilidad. Editorial Gustavo Gili S.A. Barcelona, España.
- Fernández Güell, José Miguel (1997). Planificación Estratégica de Ciudades. Editorial Gustavo Gili, Barcelona, España.
- Gamboa Bonilla, Mora Monge, Núñez González, Ramírez Murillo, Rodríguez Arguedas, Tijerino Picado (2004). Casco Central de San José: Algunos Aspectos de su Transformación de 1949 al 2003., v.1 y v.2. Seminario de Graduación, Universidad de Costa Rica.
- Gehl, Jan (2006). La humanización del espacio urbano: la vida social entre los edificios. Editorial Reverté. 5ª edición. Barcelona, España.
- Lungo, Mario (1989). Lo Urbano: Teoría y Métodos. Editorial Universitaria Centroamericana (EDUCA). 1ª edición. San José, Costa Rica.
- Martínez Baldares, Tomás (2009). Nuevas Tendencias de Nuevas Polis. Editorial Instituto Tecnológico de Costa Rica.

- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (2009). Propuesta de Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2010-2030. San José, Costa Rica
- Municipalidad de San José (2005). Plan Director Urbano del Cantón de San José. San José, Costa Rica.
- Municipalidad de San José (2011) .Plan de Desarrollo Municipal 2007-2011. San José, Costa Rica.
- Munizaga Vigil, Gustavo (2000). Macroarquitectura. Tipologías y Estrategias de Desarrollo Urbano. Alfaomega Grupo Editor, S.A de C.V. México D.F.
- Peláez Bedoya, Pedro Pablo (2007). La Calidad Físico Espacial del Sistema de Espacio Público y su Incidencia en el Hábitat. Escuela del Hábitat CEHAP, Universidad Nacional de Colombia.
- Pesci, Rubén (2011). Guayaquil: el espacio público de calidad como herramienta para la regeneración urbana. *Revista Ambiente Digital*, 15. Consultado en http://www.revista-ambiente.com.ar/c_central/num103.pdf.
- Pesci, Rubén (2011). Medellín, la más educada, Educación y Espacio Público para la sustentabilidad social. *Revista Ambiente Digital*, 22-24. Consultado en http://www.revista-ambiente.com.ar/c_central/num103.pdf.
- Pose Porto, Héctor M. (2006). La Cultura en las Ciudades: Un quehacer cívico-social. Editorial GRAO de IRIF S.L. 1º edición. España.

- Proyecto de Planificación Regional y Urbana de la Gran Área Metropolitana (PRUGAM) (2008). Plan Regional Urbano de la Gran Area Metropolitana de Costa Rica 2008-2030, Fase III-A PNDU, Tomo III Reglamento, San José.
- Quesada Avendaño, Florencia (2007). La Modernización Entre Cafetales: San José, Costa Rica, 1880-1930. Publicaciones del Instituto Renvall. Finlandia.
- Ramírez Acosta, Pedro J (2008). Ciencia, método e investigación: Guía básica para el estudiante universitario. Universidad de Costa Rica, Escuela de Estudios Generales.
- Rodríguez Arce, Marvin (2009). Proyecto Estructurante Residencial: Renovación Urbana Distrito Hospital. Tesis para optar por el grado de licenciatura. Instituto Tecnológico de Costa Rica.
- Rogers, Richard (2000). Ciudades para un Pequeño Planeta. Editorial Gustavo Gili S.A. Barcelona, España.
- Ruano, Miguel (1999). Ecurbanismo, entornos humanos sostenibles: 60 proyectos. Editorial Gustavo Gili. Barcelona.
- Rueda, Salvador. La Ciudad Compacta y Diversa frente a la Conurbación Difusa. Consultado en <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a009.html>
- Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano (2003). Informe de la Comisión de Repoblamiento y Regeneración de San José. San José, Costa Rica.

- Valentimazzi Nuñez, Silvia Karina (2003). Estrategia de Renovación Urbana para un Sector de la zona Sureste de la ciudad de San José. Informe de Trabajo de Graduación para obtener el grado de Licenciatura en Ingeniería Civil. Universidad de Costa Rica.

Sitios web:

- www.imas.go.cr/ayuda_social/fideimas/fideimas.html
- http://www.mcj.go.cr/ministerio/lineas_de_accion.aspx
- http://www.codicr.com/que_es_codi.htm
- http://www.eucor.co.cr/info_global.html
- <http://www.hacienda.go.cr/valoraciones/Normativavaloraciontribadmin/avaluoadministrativo>
- <http://iep.muniguate.com/mup.php>