

AL

FA

PROPUESTA DE REHABILITACIÓN E INCLUSIÓN SOCIAL EN EL PASO DE LA VACA

Trabajo final de graduación para optar por el título de
Arquitecta con el grado académico de Licenciatura

Modalidad de proyecto arquitectónico

Tamara Sevilla Ortiz

ESCUELA
ARQUITECTURA
URBANISMO

TEC | Tecnológico
de Costa Rica

San José, Costa Rica

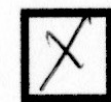
Agosto del 2019

CONS TAN CIA

DE DEFENSA PÚBLICA DEL
PROYECTO FINAL DE GRADUACIÓN

El presente proyecto de graduación titulado "Propuesta de Rehabilitación e inclusión social en el Paso de la Vaca" bajo la modalidad de proyecto arquitectónico, ha sido defendido el día 2 de septiembre del 2019 ante el Tribunal Evaluador integrado por el Arq. Carlos Pérez-Gavilán, la Arq. Dominique Chang Albizurrez y la psicóloga Catalina Ramirez Vega como requisito para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura del Instituto Tecnológico de Costa Rica. La orientación y supervisión del proyecto desarrollado por la estudiante Tamara Sevilla Ortiz, carné 2014027337, cédula 1-1600-0235, estuvo a cargo del profesor Arq. Carlos Pérez-Gavilán.

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



Públicos



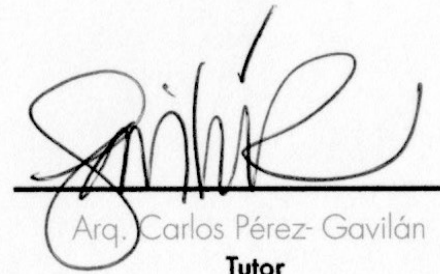
Privados

85

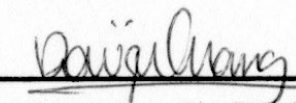
Calificación



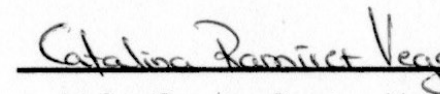
Tamara Sevilla Ortiz
Estudiante



Arq. Carlos Pérez-Gavilán
Tutor



Arq. Dominique Chang Albizurrez
Lectora



M.Sc. Catalina Ramirez Vega
Lectora

AGRADECIMIENTOS

Primeramente me gustaría agradecerle a Dios por permitirme alcanzar esta etapa de mi vida.

A mi mamá, gracias por todos los sacrificios, las noches en vela, las correcciones constantes, por todo el conocimiento que me has impartido y por todo el amor que me has demostrado. Gracias por ayudarme a soñar más alto y por estar siempre a mi lado para guiarme hacia mis metas.

A mi familia, gracias por la motivación y el apoyo que siempre he recibido.

A mi tutor y lectoras, gracias por la guía y el tiempo invertido que ayudaron llevar este proyecto a cabo.

A mis jinetes, Fer, Andre, Noboa, Chris, Josefo, gracias por ser mi apoyo constante durante toda la carrera, esta experiencia no hubiera sido la misma sin su amistad.

DEDICATORIA

*Para mi más grande orgullo,
mi mamá.*

RESUMEN

Las viviendas **ACCESIBLES** mejoran el vecindario y crean un **ANCLA** en la comunidad. No se trata de mezclarse con el contexto, sino de tener un **IMPACTO** en él.

Michael Maltzan

La siguiente investigación se lleva a cabo con el fin de realizar un proyecto arquitectónico a nivel de anteproyecto. La propuesta principal consiste en la rehabilitación de uno de los edificios subutilizados localizado en el Paso de la Vaca, San José. Se analiza la vivencia de los habitantes de la calle en el sitio y se busca brindar una iniciativa detonante para el cambio y la regeneración social y física del lugar.

El documento se divide en seis capítulos descritos a continuación.

En el primer capítulo se consideran los aspectos introductorios del proyecto. Se brinda una introducción al tema y al problema de estudio y también se delimita la zona de trabajo de forma social y física. Seguidamente se formula la justificación, los objetivos específicos, el general y el marco metodológico que demarcan los contenidos de la propuesta.

El segundo capítulo analiza los antecedentes y la relación entre los dos temas principales: la rehabilitación edilicia y la indigencia. Se consulta una variedad de fuentes que ayudan a dar fundamento a los temas tanto a nivel nacional como internacional. Complementariamente, se describen algunos conceptos clave y casos de estudio que den una mejor visión de los alcances del proyecto.

El tercer capítulo, desarrolla el primer objetivo enfocado en el sitio o la zona de estudio. Se estudia la ubicación, el contexto físico espacial del Paso de la Vaca. También a nivel micro, se analizan las condiciones iniciales del edificio Alfa escogido para la propuesta de rehabilitación edilicia.

Para el cuarto capítulo se inicia el desarrollo del segundo objetivo enfocado en los usuarios del edificio. Se crea un enfoque en los tres usuarios principales: los habitantes de la calle, los funcionarios, y las personas que transcurren la zona. Para cada uno de ellos se desarrolla un diagnóstico que ayude a definir sus necesidades espaciales y al final se crea una relación entre estas dentro del programa arquitectónico.

El quinto capítulo presenta la propuesta arquitectónica y se considera como la fase de diseño del proyecto. Entre otros temas se desarrolla la conceptualización, estrategias, propuestas espaciales y estructurales, las visualizaciones del proyecto y por último la estimación de costos.

A modo de conclusión el sexto capítulo toma en cuenta las consideraciones finales de la investigación. Además de las conclusiones puntuales se nombran algunas recomendaciones, el índice de imágenes y tablas, la bibliografía y los anexos.

ABSTRACT

The following research is carried out for an architecture project in a design development phase. The main proposal consists in the refurbishment of a building located in "El paso de la vaca" in San José, Costa Rica. The daily lives of the homeless located in this conflictive place are analyzed in order to grant a detonating program that will begin the process of social and physical change needed in the area.

The document is divided in six chapters.

The first chapter presents the introductory aspects of the project. It provides an introduction to the subject and the problem in study, as well as the social and physical limitations set for the investigation. This same chapter lays out the justification, objectives, and the general and methodological framework of the proposal.

The second chapter is based on some background studies and the relationship between the two main topics: building refurbishment and homelessness. A variety of sources are consulted, which help give a foundation to the issues at hand on a national and international level. In addition, some key concepts and case studies are presented to have a better vision of the extent of the project.

The third chapter, is based on the development of the first objective, focused on the site and location of the project. The physical and spatial context of "El paso de la vaca" is evaluated. At a smaller level, the initial conditions of the Alfa building, chosen for the refurbishment, are also analyzed.

In the fourth chapter the second objective is assessed, consisting in the users of the building. The chapter focuses in three main users: the homeless, the service personal, and the people who work in the zone. For each one there is a diagnosis that will help define their spatial needs to finally develop the architecture program.

The fifth chapter presents the architecture proposal. It focuses in the design phase with the conceptual design, strategies, spatial and structural proposals, as well as the budget overview.

Lastly, chapter six, takes into account the final considerations of the investigation. In addition to some specific conclusions and recommendations, the image and table index, the bibliography and the appendix are given.

AFFORDABLE housing improves the neighborhood and creates an **ANCHOR** in the community. It's not about blending in, but about having an **IMPACT**.

Michael Maltzan

CONTENIDOS

0

- I CONSTANCIA DE DEFENSA PÚBLICA
- II DEDICATORIA
- III AGRADECIMIENTOS
- IV RESUMEN
- V ABSTRACT
- VI CONTENIDOS

ASPECTOS

1 INTRODUCTORIOS

- 3 CONCEPTOS CLAVE
- 5 INTRODUCCIÓN
- 7 PROBLEMA
- 9 DELIMITACIÓN
 - Física
 - Social
- 11 JUSTIFICACIÓN
- 13 OBJETIVO GENERAL
- 14 OBJETIVOS ESPECÍFICOS
- 15 MARCO METODOLÓGICO
 - Enfoque y alcance
 - Población y selección de la muestra
 - Diseño de la investigación

2 ANTECEDENTES

- 19 INDIGENCIA
 - Internacional
 - Nacional
- 22 REHABILITACIÓN EDILICIA
 - Internacional
 - Nacional
- 25 CONCEPTOS CLAVES
 - Viviendas de transición "Housing First"
 - Rehabilitación de edificios y cambios de uso
 - Usos mixtos
- 32 CASOS DE ESTUDIO
 - Funcionalidad en los espacios
 - Dignidad en el diseño
 - Impacto en la comunidad
- 39 MARCO NORMATIVO
- 41 CONCLUSIONES GENERALES

3 SITIO

- 45 PASO DE LA VACA
 - Selección del lote
 - Usos del suelo
 - Movilidad
 - Puntos importantes
- 53 EDIFICIO ALFA
 - Contexto inmediato
 - Información General
 - Diagnóstico
 - Planta Esquemática
 - Regulaciones
- 58 CONCLUSIONES GENERALES

4 USUARIO

- 61 HABITANTES DE LA CALLE
 - Diagnóstico
 - Espacios a desarrollar
 - Necesidades espaciales
- 65 FUNCIONARIOS
 - Diagnóstico
 - Espacios a desarrollar
 - Necesidades espaciales
- 67 TRABAJADORES DE LA ZONA
 - Diagnóstico
 - Espacios a desarrollar
 - Necesidades espaciales
- 69 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

5 DISEÑO

- 73 CONCEPTUALIZACIÓN
- 75 ESTRATEGIAS DE DISEÑO
- 77 COLASH
 - Plantas Arquitectónicas
 - Componentes
- 85 ALFA
 - Plantas Arquitectónicas
 - Componentes
- 99 CONJUNTO
- 103 PROPUESTA ESTRUCTURAL
- 105 ESTIMACIÓN DE COSTOS

6

- VII CONCLUSIONES
- VIII RECOMENDACIONES
- IX ÍNDICE DE IMÁGENES
- XI ÍNDICE DE TABLAS
- XII REFERENCIAS
- XV ANEXOS

1

AS
PEC
TOS

IN
TRO
DUC
TO
RIOS

INCLUSIÓN SOCIAL El proceso de mejorar los términos en los que los individuos y los grupos participan en la sociedad, mejorando la capacidad, la oportunidad y la dignidad de los desfavorecidos sobre la base de su identidad. ¹

REGENERACIÓN URBANA 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. ²

INFRAESTRUCTURA SUBUTILIZADA Un activo inmobiliario desocupado o en abandono que posee un potencial desperdiciado. ³

CON CEP TOS

¹ World Bank Group. Social Inclusión. De <https://www.worldbank.org/en/topic/social-inclusion>

² Martínez, T. (2009) *Nuevas tendencias de nuevas polis: Del encuentro al flujo*. San José, Editorial Tecnológica de Costa Rica. Instituto Tecnológico de Costa Rica.

³ Pina, F. (2015) *Rehabilitación de edificios subutilizados para generar vivienda en el área central de San José*. Tesis de grado.

REHABILITACIÓN EDILICIA Reacondicionamiento de una estructura vieja (edificación), subutilizada para impulsar la recuperación de un sector urbano, atrayendo nuevos pobladores y residentes y por lo tanto, nueva vida a la ciudad ²

VIVIENDAS DE TRANSICIÓN Una forma de vivienda social, a corto plazo. Le da a las personas una oportunidad de estabilizar sus circunstancias antes de pasar a una vivienda permanente. ⁴

PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE O INDIGENCIA Personas que pernoctan y por tanto viven en las calles de las zonas urbanas, en las cuales realizan actividades ligadas a la precariedad crónica y a las características particulares de estas zonas geográficas. ⁵

CLA VE

INDIGENCIA una manifestación de la exclusión social, que se caracteriza por el desarraigo y la estigmatización de hombres y mujeres adultos, que viven y satisfacen sus necesidades en las calles de las zonas urbanas. ⁵

⁴ Washington, T.A. (2002) *The homeless need more than just a pillow, they need a pillar: An evaluation of a Transitional Housing Program Families in Society*: The Journal of Contemporary Social Services. (p. 183)

⁵ Rojas M. C. (2006) *Indigencia en San José: Expresión de la exclusión social y el desarraigo*. Revista Reflexiones 85



Figura 1: Alrededores Mercado Borbón

Actualmente el país se enfrenta con una población de personas en extrema pobreza y situación de calle al margen de la sociedad. Según informa la *Política Nacional de Atención Integral para Personas en Situación de Abandono y en Situación de Calle 2016-2026*, en el 2015 se registró un total de 5105 personas atendidas en situación de calle. Dentro de esta población se calculó también que el 73.46% (3750 personas) fueron atendidas en la capital. Sin embargo, la misma Política recalca que el problema va más allá de la cantidad de personas afectadas:

LAS PERSONAS QUE VIVEN, DEAMBULAN Y PERNOCTAN EN ESTADO DE INDIGENCIA Y/O FÁRMACO DEPENDENCIA EN ESPACIOS PÚBLICOS DE LA CIUDAD, AFECTAN ADEMÁS DE MÚLTIPLES FORMAS A LOS Y LAS HABITANTES, COMERCIANTES, TRABAJADORES/AS Y VISITANTES, ESPECIALMENTE EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ, QUIENES CONSTANTEMENTE DEMANDAN SOLUCIONES CONCRETAS DEL ESTADO PARA ATENDER ESTA SITUACIÓN. AUN CUANDO LOS PRINCIPALES AFECTADOS POR LA INDIGENCIA SON AQUELLOS/AS QUE LA PADECEN, NO PUEDE IGNORARSE EL IMPACTO QUE A NIVEL URBANO, AMBIENTAL Y SANITARIO GENERA ESTA PROBLEMÁTICA PARA EL RESTO DE LA SOCIEDAD.⁶

Dentro de las principales zonas afectadas se encuentra la zona roja perteneciente al distrito Merced, la cual ha sido catalogada como una de las zonas más peligrosas de la capital. "Indigentes, drogodependientes, narcotraficantes y trabajadoras del sexo residen en ella. Allí están cautivos, separados del resto de la ciudad por una frontera simbólica".⁷ *El diagnóstico sociocultural, físico espacial, en los distritos Merced, Hospital, El Carmen y Catedral, del cantón central de San José* desarrollado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos en el 2013, denomina la zona roja de la capital como

un lugar en constante deterioro donde sus habitantes residen en el olvido. En esta zona se encuentra inscrita el barrio del Paso de la Vaca que ha tenido pocas intervenciones urbanas puntuales durante los últimos años pero no se puede decir lo mismo de las propuestas en el ámbito social.

El proyecto tiene como propósito formar un vínculo entre las personas que trabajan y circulan por la zona y los habitantes de la calle los cuales se encuentran al margen de la sociedad y en una constante exclusión social.⁸ Como una solución para apaciguar la situación que enfrenta esta población, se utiliza la rehabilitación edilicia como una estrategia en donde se crean espacios de convergencia entre los habitantes de la calle y las personas que trabajan en la capital. Al crear este punto de intercambio entre los dos usuarios se busca que el proyecto sea un hito de cambio y un primer paso de regeneración para una zona actualmente conflictiva como lo es el Paso de la Vaca.

⁶ Gobierno de Costa Rica (2016) *Política Nacional de Atención Integral para Personas en Situación de Abandono y en Situación de Calle 2016-2026*. (p.85)

⁷ Mata B.,A.(2013) *Crónica: La 'zona roja' desde los ojos de sus habitantes*. La Nación

⁸ Rojas M.,C. (2006) *Indigencia en San José: Expresión de la exclusión social y el desarraigo*. Revista Reflexiones 85

INTRO DUC CIÓN

PROBLEMA

Tan solo en la ciudad de San José alrededor de 3,750 personas en condición de calle habían sido atendidas por alguna organización para el año 2015.⁹

Carolina Rojas Madrigal¹⁰, en su artículo *Indigencia en San José: Expresión de la exclusión social y el desarraigo* (2006), denomina un 'círculo de exclusión' el cual describe la situación en la que se encuentran estas personas. En este 'círculo de exclusión' no reciben ayuda porque se piensa que al hacerlo se estaría reforzando su comportamiento. Su situación es conflictiva para una sociedad que valora a gran escala la productividad individual de las personas, por esto se les pone al margen y se les identifica como "vagos". Al estar excluidos con una mínima interacción social, no tienen oportunidad de desarrollar una red social ni tampoco de desenvolverse en destrezas específicas por la falta de herramientas formativas a su alcance.¹¹

Actualmente, los refugios y organizaciones existentes se encargan de las necesidades básicas como la alimentación, el aseo personal, vestimenta, refugio, etc. La mayoría de las iniciativas son temporales y no poseen las herramientas necesarias para lograr una reinserción total de esta población a la sociedad.¹²

Adicionalmente, *El Plan de Desarrollo Municipal (PDM) 2017-2020*, desarrollado por la Municipalidad de San José para direccionar la gestión municipal de acuerdo a los requerimientos del cantón, menciona que los cuatro distritos que componen el centro histórico poseen un alto nivel de abandono y deterioro en sus edificaciones por causa de la expansión de la mancha urbana, además de un incremento de inseguridad.

Según el *Informe de la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José* (2004), en específico la zona del Paso de la Vaca, es un área prioritaria para las acciones de renovación por sus características degradantes en el pasado. El informe menciona que "la Municipalidad, con el apoyo de los comerciantes organizados y de las instituciones públicas, tiene previsto renovar todas las aceras, con su ampliación y arborización en algunas partes, dar trato preferencial para esta zona en todos los servicios públicos, terminales de autobuses, mercados, parques y programas sociales".¹³

Existen personas indigentes con un fuerte vínculo a la zona noroeste del casco urbano y una estigmatización social que obstaculiza cualquier ayuda para poder mejorar su condición.¹¹ Con esto en mente, se puede decir que un mejoramiento en la infraestructura del lugar es solo un primer paso para solucionar los problemas sociales de la zona.

La rehabilitación de edificios se ve como una estrategia no solo para reactivar una zona que lentamente ha ido perdiendo su rol activo en la ciudad, sino también como una oportunidad para disminuir los costos en términos de construcción.¹⁴ Se propone analizar un edificio subutilizado que se rehabilite para un uso mixto donde se trabaje para lograr una inclusión social de la población en estado de calle y una reactivación de una zona en deterioro. Esto con la ayuda de actores municipales y la administración de una ONG ya que este problema se podría considerar de interés, tanto para los entes administrativos de la ciudad como, para las organizaciones privadas que

brindan su apoyo a esta población.⁹ Al ser el Paso de la Vaca un lugar de concentración para la población en estado de calle de la ciudad de San José¹⁰ y la rehabilitación una opción económica para el desarrollo de un proyecto de bien social de bajo presupuesto¹¹, nace la pregunta:

¿CÓMO PUEDE LA REHABILITACIÓN DE UN EDIFICIO SUBUTILIZADO EN EL PASO DE LA VACA DAR UNA SOLUCIÓN DE REINSERCIÓN SOCIAL PARA LAS PERSONAS EN ESTADO DE INDIGENCIA EN SAN JOSÉ?

9 Gobierno de Costa Rica (2016) *Política Nacional de Atención Integral para Personas en Situación de Abandono y en Situación de Calle 2016-2026*. (p.78)

10 Carolina Rojas Madrigal es master en trabajo social, con énfasis en intervención terapéutica de la UCR.

11 Rojas M, C. (2006) *Indigencia en San José: Expresión de la exclusión social y el desarraigo*. Revista Reflexiones 85

12 Ver apartado de Capítulo 2: Indigencia a Nivel Nacional. pg. 12-14

13 Plan Nacional de Desarrollo Urbano (2004) *Informe de la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José* (p.15)

14 Rojas, V. (2017) *Rehabilitación de edificios subutilizados: contextualización económica del modelo en los 4 distritos centrales*. Tesis de grado



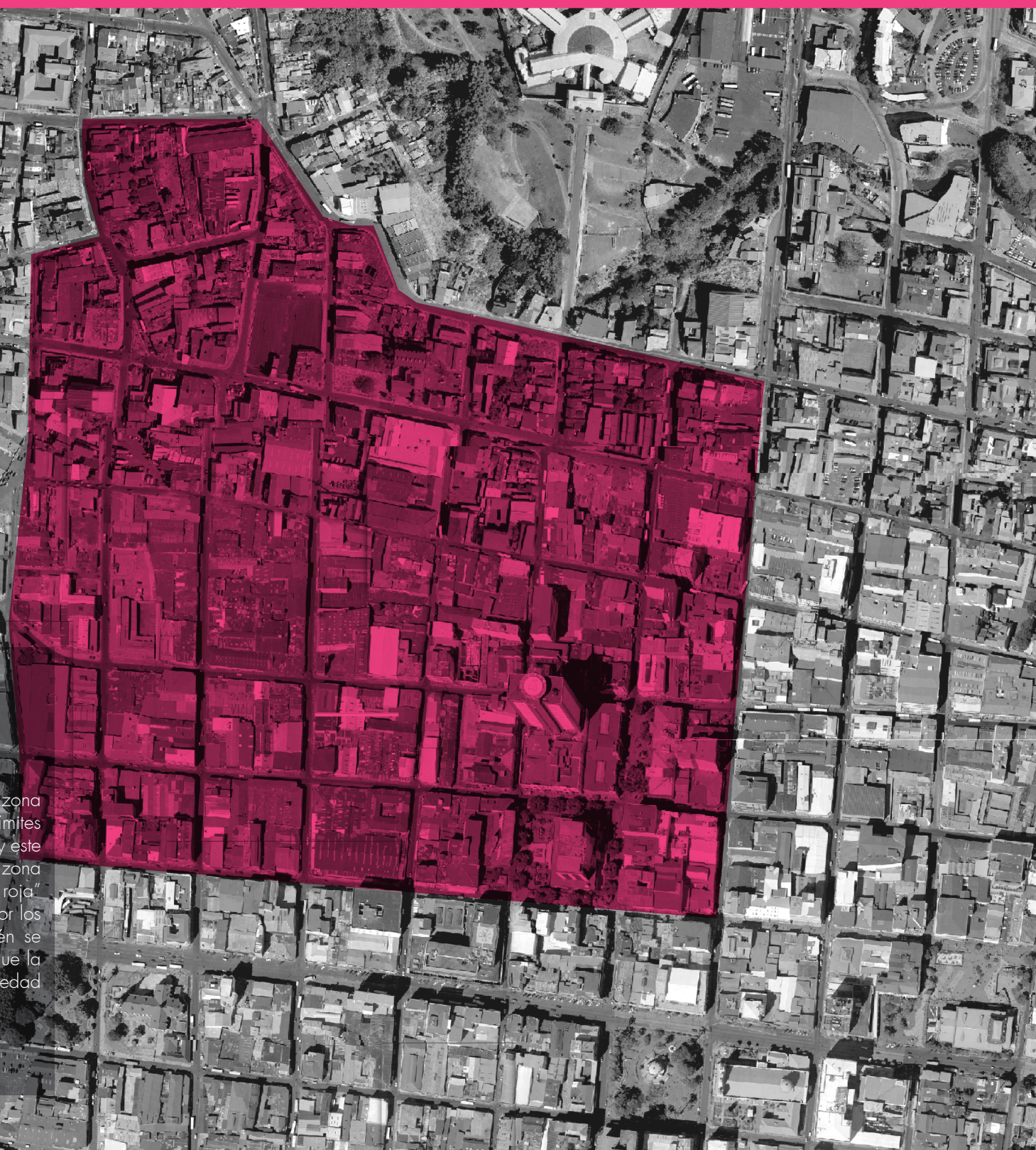
Figura 2: Personas en situación de calle

DE LI MI TA CIÓN

FÍSICA

El proyecto se desarrolla en el Paso de la Vaca, zona situada en el distrito Merced en San José. Sus límites son los siguientes: norte con Bajo de la Unión, sur y este con centro Merced, oeste con barrio México. Esta zona y sus alrededores se denomina como la "zona roja" por la concentración de pensiones, cuarterías y por los altos niveles de delincuencia reportados. También se caracteriza por la gran cantidad de transeúntes que la atraviesan diariamente ya que dispone de una variedad de comercios y paradas de buses.

Figura 3: Mapa Paso de la vaca



SOCIAL

El perfil del usuario se compone de las personas en estado de indigencia o drogadicción en la ciudad de San José. Estas personas han sido excluidas por la sociedad pero poseen un fuerte arraigo a la ciudad capitalina, específicamente al lugar seleccionado para este estudio. Además, se considera a los transeúntes que recorren la zona diariamente y los funcionarios requeridos para llevar un proyecto de esta índole a cabo.

Figura 4: Habitante de calle



Figura 5: Trabajador de la zona



**LA REHABILITACIÓN
DEL EDIFICIO ALFA
BUSCA CONTRIBUIR
AL RESCATE DE LA
ZONA DEL PASO DE LA
VACA Y SE VE COMO UN
PRIMER PASO HACIA
LA REACTIVACIÓN Y
RECUPERACIÓN DEL
LUGAR.**

Un proyecto dirigido a uno de los sectores de la población más vulnerable es un paso para combatir algunos de los problemas sociales y urbanos de la ciudad capitalina. Es necesario brindarles a las personas en estado de calle, las herramientas para que puedan integrarse nuevamente a la sociedad.¹⁵

Las viviendas de transición desarrolladas en otros países han tenido éxito en lograr empoderar a estas personas y enseñarles las destrezas necesarias para que logren escalar del refugio o la calle a un modo de vida más estable y saludable. Estas viviendas funcionan como un apoyo al refugio y son el siguiente paso para la recuperación y la reinserción social de los habitantes de la calle.¹⁶

Al ser las fundaciones privadas las que implementan este tipo de proyectos, los fondos destinados a la construcción de tales espacios son escasos, ya que dependen del apoyo de las ONG's y el apoyo financiero viene, por la mayor parte, de donaciones.¹⁷ Por esta razón, la rehabilitación edilicia es una técnica eficaz para lograr reducir los costos de la parte constructiva¹⁸ y así poder utilizarlos en la parte formativa de los usuarios.

En los últimos años varios actores han mostrado interés en regenerar la ciudad, entre ellos: la Municipalidad de San José y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) han tomado iniciativas desde el sector privado, académico e incluso bancario para lograr una revitalización económica, social y ambiental de la ciudad. Tales iniciativas se ven en el plan de acción de políticas como **la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013-2020** y son de relevancia para la investigación ya que la rehabilitación edilicia se considera como una estrategia para encaminar una regeneración urbana.¹⁹

El nivel de deterioro en el que se encuentra la ciudad es excesivo, pero se ve aún más en barrios como el del Paso de la Vaca.²⁰ Cambiar la imagen de una zona tan conflictiva como lo es este barrio y sus alrededores debe de comenzar con las personas que

tienen un fuerte vínculo con el lugar, las personas en estado de calle.²¹ Seguidamente, se debe de atacar las características físicas del lugar que hacen que los ciudadanos lo perciban como inseguro y abandonado.

El edificio Alfa se sitúa en la calle 4 entre avenida 3 y 5. Esta misma calle se conecta al norte con el Museo de los Niños y al sur con la Estación del Pacífico. Tomando en cuenta proyectos recientes como el nuevo bulevar de calle 8 y el proyecto propuesto de movilidad compartida de calle 2, al igual que los proyectos para los mercados los cuales son iniciativas de la oficina de Gestión del Tecnológico de Costa Rica de la mano con la Municipalidad de San José; la localización del edificio Alfa ²² es ideal para que funcione como un detonante de mejora en la que se denomina como "La zona roja: de la ciudad."

15 Washington, T.A. (2002) *The homeless need more than just a pillow, they need a pillar: An evaluation of a Transitional Housing Program Families in Society: The Journal of Contemporary Social Services.*

16 Fosburg, L. B. (1999) *Transitional Housing and Services: A Synthesis. The 1998 National Symposium on Homelessness Research.* Department of Housing and Urban Development Office of Policy Development and Research. Washington, DC, p. 310-336

17 Gobierno de Costa Rica (2016) *Política Nacional de Atención Integral para Personas en Situación de Abandono y en Situación de Calle 2016-2026.*

18 En la tesis de licenciatura de Verónica Rojas (2017). *Rehabilitación de edificios subutilizados: Contextualización económica del modelo en los 4 distritos centrales.* Se da un enfoque económico a la rehabilitación edilicia y un análisis a fondo para explicar como la rehabilitación de los edificios subutilizados en el casco central de San José es una estrategia para reducir los costos de una construcción arquitectónica.

19 Martínez, T. (2009) *Nuevas tendencias de nuevas polis: Del encuentro al flujo.* San José, Editorial Tecnológica de Costa Rica. Instituto Tecnológico de Costa Rica.

20 Plan Nacional de Desarrollo Urbano (2004) *Informe de la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José* (p.15)

21 Rojas M, C. (2006) *Indigencia en San José: Expresión de la exclusión social y el desarraigo.* Revista Reflexiones 85

22 Ver capítulo 4 en el apartado de edificio Alfa pg. 53 para comprender las condiciones actuales del edificio

Figura 6: Indigencia en la zona roja

PROPONER LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO ALFA EN EL PASO DE LA VACA COMO SOLUCIÓN DE USOS VARIOS Y EN PARTICULAR COMO ESTRATEGIA DE REINSERCIÓN SOCIAL PARA LAS PERSONAS EN ESTADO DE INDIGENCIA EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ.

1

Determinar las características físico espaciales del lugar así como de infraestructura existente del edificio seleccionado para su rehabilitación.

2

Analizar los diversos perfiles de usuarios, en particular la población de los habitantes de la calle, de manera que se solventen sus necesidades de refugio y servicios complementarios para una inclusión social

3

Definir a nivel de anteproyecto la propuesta de rehabilitación y gestión para el edificio Alfa.

ME TO DO LÓ GI CO

ENFOQUE Y ALCANCE

De acuerdo a la problemática, esta investigación se cataloga como cualitativa y también cuantitativa ya que utiliza herramientas de medición pero también de observación para lograr el resultado de los objetivos.

El alcance es descriptivo-correlacional. Las investigaciones de carácter descriptivo “miden, evalúan o recolectan datos sobre diversos conceptos (variables), aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno a investigar.” (Hernández Sampieri, 2006, pág.81) y por otro lado las de tipo correlacionan “tienen como propósito conocer la relación que exista entre dos o más conceptos, categorías o variables en un contexto en particular.” (Hernández Sampieri, 2006, p.83)

POBLACIÓN Y SELECCIÓN DE LA MUESTRA

La población meta son las personas en estado de calle que deambulan y suplen sus necesidades en las calles de San José. Son usualmente adultos hombres en pobreza extrema. Para la muestra se tomará en cuenta personas con estas características que además tienen un fuerte vínculo y residen, por la mayor parte, en la zona noroeste del casco histórico. También se tomarán en consideración los residentes de la zona y los transeúntes.

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación lleva a cabo un proceso de investigación-acción, ya que el objetivo principal es identificar un problema cotidiano y por medio de una recolección de información que guíe la toma de decisiones, se pretende dar una solución. Por otro lado, la investigación también lleva un proceso transeccional exploratorio ya que se intenta conocer un conjunto de variables y se da una exploración inicial en un momento específico; esta parte del proceso es en la que se llega a explorar más a fondo el problema para más adelante brindar soluciones específicas.

Las fases del proceso proyectual son las siguientes:

Problema

Recopilación de información

Proceso consultivo

Análisis de sitio + levantamiento del edificio existente

Conceptualización

Anteproyecto- propuesta arquitectónica

OBJETIVO	HERRAMIENTAS	ESTRATEGIA	RESULTADO
1. DETERMINAR LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICO ESPACIALES DEL LUGAR ASÍ COMO DE INFRAESTRUCTURA EXISTENTE DEL EDIFICIO SELECCIONADO PARA SU REHABILITACIÓN.	<ul style="list-style-type: none"> - Levantamiento fotográfico - Mapeos - Trabajo de campo -Bitácora de campo - Observaciones - Diseño, modelado y digital. 	- Análisis a nivel urbano para poder evaluar las actuales condiciones del barrio y su contexto inmediato al igual que el estado actual del edificio.	- Definición y entendimiento del actual edificio Alfa, para un mejor manejo de la propuesta de rehabilitación.
2. ANALIZAR LOS DIVERSOS PERFILES DE USUARIOS, EN PARTICULAR LA POBLACIÓN DE LOS HABITANTES DE LA CALLE, DE MANERA QUE SE SOLVENTEN SUS NECESIDADES DE REFUGIO Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PARA UNA INCLUSIÓN SOCIAL.	<ul style="list-style-type: none"> - Entrevistas - Observación directa - Investigación de antiguas publicaciones 	- Entrevistas a organizaciones que han trabajado con las personas en estado de calle además de observaciones directas a esta población, para conocer sus necesidades y posibles obstáculos que se enfrentan en cuanto a la gestión de este tipo de proyectos.	- Crear los perfiles de usuario que permita entender las necesidades de la vivienda, los espacios de apoyo y urbanos al igual que posibles limitaciones del proyecto.
3. DEFINIR A NIVEL DE ANTEPROYECTO LA PROPUESTA DE REHABILITACIÓN Y GESTIÓN PARA EL EDIFICIO ALFA.	<ul style="list-style-type: none"> - Conceptualización - Programa Arquitectónico - Diseño, modelado y digital - Listado de actores - Estudio de costo 	- Anteproyecto arquitectónico de un edificio subutilizado para generar un espacio de rehabilitación y viviendas, tomando en cuenta la información recopilada y los resultados obtenidos.	- Anteproyecto arquitectónico y plan de acción de un edificio de rehabilitación social en el Paso de la Vaca

Tabla 1: Plan de acción: Desarrollo de objetivos específicos

MAR CO

A continuación se presenta la metodología a utilizar para cumplir con los objetivos previamente mencionados. También se mencionan las herramientas utilizadas para cada etapa del proceso que se desea realizar. Se comenta el enfoque y el alcance de la investigación, la población y selección de la muestra y el diseño de la investigación. Finalmente, se propone una metodología para cada objetivo específico con las respectivas herramientas y estrategias que ayudarán para su desarrollo.

2

AN
TE
CE
DEN
TES

INDIGENCIA

INTERNACIONAL

El *Informe Estado de la Nación 2017* comenta que “reducir la pobreza y la desigualdad son condiciones indispensables para avanzar en el desarrollo sostenible, de conformidad con los objetivos de la denominada Agenda 2030, de la ONU” (p.83). El *Panorama Social de América Latina 2018* desarrollado por la CEPAL indica que

EN 2017, EL NÚMERO DE PERSONAS POBRES EN AMÉRICA LATINA LLEGÓ A 184 MILLONES, EQUIVALENTE AL 30,2% DE LA POBLACIÓN, AL TIEMPO QUE EL NÚMERO DE PERSONAS EN SITUACIÓN DE POBREZA EXTREMA SE SITUÓ EN 62 MILLONES, REPRESENTANDO EL 10,2% DE LA POBLACIÓN (CEPAL. 2019. P.79)

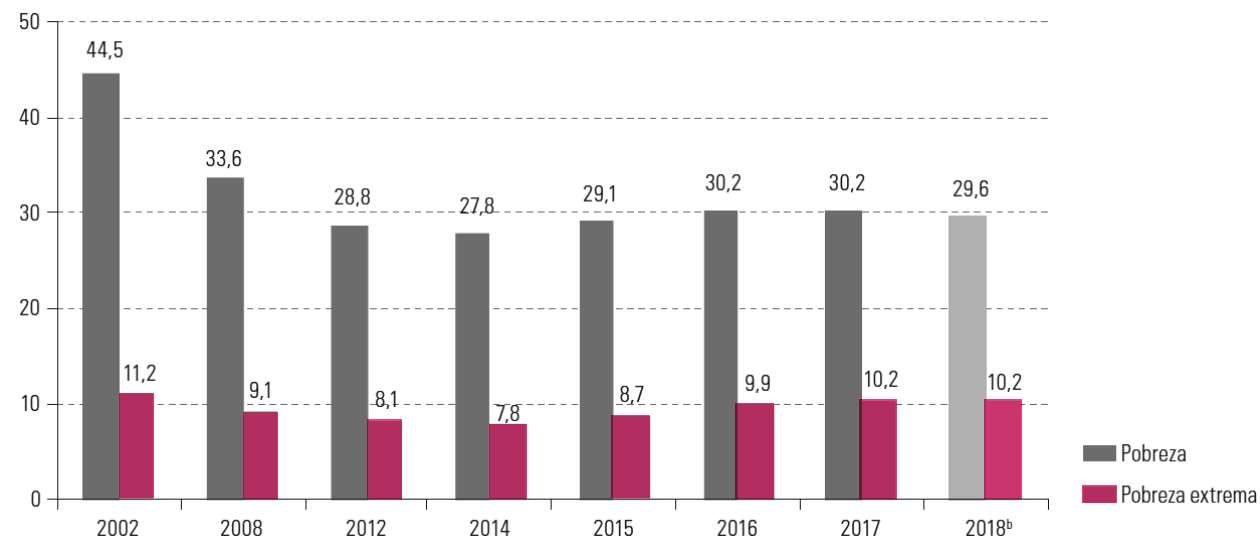


Figura 7: Tasas de pobreza y pobreza extrema en América Latina

Aunque estos porcentajes parecen elevados, es importante destacar que han habido avances en la disminución de la pobreza en la región desde el 2015. Sin embargo, lo mismo no se puede decir para la población en pobreza extrema que muestra la tasa más alta desde los últimos 10 años. Estos porcentajes son un llamado para renovar las políticas públicas de protección social de una manera integral y también para enfocar acciones con el fin de lograr una inclusividad en el ámbito laboral. Esto con el propósito de brindarle a esta población desfavorecida el acceso a una vida digna.¹

¹ Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) (2018) *Panorama Social de América Latina, 2018*. LC/PUB.2019/3-P, Santiago, 2019.

NACIONAL

Es de gran insumo para la presente investigación *La Política Integral para Personas en Situación de Abandono y en Situación de Calle 2016-2026*, la cual fue creada en el 2016 bajo la presidencia de Luis Guillermo Solís como la primera política pública de atención a personas en situación de abandono y situación de calle. La misma es un esfuerzo conjunto que involucra a las instituciones gubernamentales, gobiernos locales y organizaciones no gubernamentales para responder a las necesidades de esta población. También se cuenta con la participación de instituciones privadas las cuales han tenido como propósito brindarle atención a esta población a través de los años. Las principales organizaciones involucradas son el IMAS, CONAPDIS, CONAPAM, IAFA, Municipalidad de San José y Fundación Génesis.²

El objetivo general de la Política es “generar acciones gubernamentales y no gubernamentales articuladas, oportunas, sistemáticas y sostenibles, para la prevención, atención y protección de las personas habitantes de calle y personas en riesgo o en situación de abandono” (p.17). Para las personas en situación de calle se tiene como propósito implementar acciones interinstitucionales e intersectoriales que ayuden a fortalecer su atención e inclusión social al igual que la protección de sus derechos.²



Figura 8: Habitante de la calle en la Avenida Central

Parte del diagnóstico para la población en estado de calle indica que en el 2015 el Sistema de Población Objetivo (SIPO) del IMAS, registró 1,825 personas en estado de calle en el país, de las cuales 65% (1176 personas) se concentraban en la capital de San José. Para este mismo año se registró una suma adicional de 3,280 personas atendidas en organizaciones, dando un total de

5,105 PERSONAS ATENDIDAS EN SITUACIÓN DE CALLE PARA EL AÑO 2015. DENTRO DE ESTA POBLACIÓN SE CALCULÓ TAMBIÉN QUE EL 73.46% (3,750 ATENDIDOS) FUERON ATENDIDOS EN LA CAPITAL.

Debido a que San José es la zona que indica una mayor población de indigencia en comparación con las otras provincias, se ve como una zona prioritaria para enfocar los esfuerzos hacia esta población.²

Dentro del Plan de Acción, los esfuerzos van dirigidos hacia acciones estratégicas para la prevención, el fortalecimiento institucional, protección y reconocimiento de derechos.² Para el desarrollo de esta investigación, las siguientes acciones específicas son un respaldo para el enfoque propuesto del proyecto ya que entre ellas se busca:

- Desarrollar redes en el ámbito local para la apertura de servicios: asistencia social, salud, educación y formación, intermediación laboral, de alojamiento temporal y permanente inclusivos, entre otros.
- Fortalecer los servicios de atención (acceso y calidad de los servicios) dirigidos a personas que se encuentren en situación de calle.
- Fortalecer los servicios de atención de las personas en situación de calle consumidoras de sustancias psicoactivas con la incorporación del modelo de reducción de daños, según la particularidad de cada persona.
- Efectuar transferencias económicas, según competencias institucionales, para que las personas en situación de calle accedan a opciones habitacionales, de cuidado, alimentación, vestido, artículos de uso personal y otros; así como implementar acciones complementarias de acompañamiento psicosocial.
- Destinar presupuesto de las instituciones públicas y los gobiernos locales para transferir a las ONG que atienden a las personas en situación de calle en todo el país.
- Elaborar y ejecutar una propuesta para brindar opciones educativas y formativas que se ajusten a las necesidades de la población en situación de calle.
- Ejecutar la oferta anual vigente de servicios de capacitación y formación profesional.
- Crear y fortalecer opciones laborales para las personas en situación de calle.
- Garantizar el acceso a la recreación y al ocio de las personas en situación de calle.

² Gobierno de Costa Rica (2016) *Política Nacional de Atención Integral para Personas en Situación de Abandono y en Situación de Calle 2016-2026*.

En el siguiente apartado se hablará de la indigencia tanto a nivel nacional como internacional. El objetivo de la información presentada es tener un panorama de los temas de estudio y su relevancia en el país y en el mundo. Se indagaron datos estadísticos y artículos que cuantifiquen y delimiten los temas de la investigación.

Actualmente las acciones dirigidas para personas en situación de calle son las siguientes:³

A nivel institucional

INSTITUTO SOBRE ALCOHOLISMO Y FARMACODEPENDENCIA (IAFA):

Órgano adscrito al Ministerio de Salud. Cuenta con los Centros de Atención Integral en Drogas (CAID), los cuales brindan servicios de atención interdisciplinaria y atención farmacológica de manera gratuita a toda la población, incluidas las personas en situación de calle. Además promueve y asesora organizaciones no gubernamentales y comunales para el abordaje de personas que requieren internamiento, o para que brinden estrategias de intervención bajo el enfoque de reducción de daños.

INSTITUTO COSTARRICENSE SOBRE DROGAS (ICD):

Cuenta con la comisión de Red de Reducción del Daño la cual busca dar sustento a las alternativas de atención a las personas habitantes de calle y sus necesidades, ya en ejecución por parte de las ONG con apoyo económico del IMAS.

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL (IMAS):

Al Área de Acción Social y Administración de Instituciones (AASAI) le corresponde la declaratoria de bienestar social, la dirección técnica, supervisión, financiamiento, fiscalización económica y coordinación de las instituciones de bienestar social. Esta Área ha generado experiencia en el trabajo con organizaciones locales que trabajan en esta temática dándole la mayor experiencia y trabajo operativo entre las tres instituciones mencionadas.

Estas instituciones, gubernamentales por lo general no atienden a las personas en situación de calle de manera directa, pero si están encargadas de brindar los programas, el personal y en algunos casos el financiamiento para lograr una atención integral.

Las organizaciones no gubernamentales que dan apoyo y atienden a la población de manera directa en San José son:³

EJÉRCITO DE SALVACIÓN:

Cuenta con un programa dirigido a la atención de personas en situación de indigencia denominada Refugio de la Esperanza. De esta propuesta nació el Programa Refugio de Esperanza de San José que funcionó hasta el 2006, después de cerrado se reabrió solamente para brindar servicio de alimentación.

ASOCIACIÓN MISIONERA CLUB DE PAZ:

Apoyan mediante recurso material, acompañamiento emocional y espiritual, igualmente se integra a programas de rehabilitación en instituciones avaladas.

También existen dos comisiones que se encargan de ayudar a esta población en la capital:

COMISIÓN MIXTA DE ATENCIÓN A LA INDIGENCIA DEL CANTÓN DE SAN JOSÉ (COMAICSJ):

Formada por el IMAS, la Defensoría de los Habitantes, Ministerio de Salud, IAFA, Municipalidad de San José en conjunto con ONG's en 1998. cuenta con un equipo interdisciplinario y representación de instituciones gubernamentales y de organizaciones de la sociedad civil para brindar una respuesta integral a la problemática multidimensional de las personas en situación de calle del Cantón Central de San José.

CENTRO DORMITORIO:

Instaurado en el 2008 como el primer centro para la atención primaria de personas en condición de calle, con problemas de alcohol y drogas, donde se ofrece un lugar de descanso y de coordinación de servicios públicos y privados para la atención de sus necesidades.

De los los lugares mencionados, el Centro Dormitorio es el único lugar que ofrece un espacio físico de ayuda constante para las personas en estado de calle. El lugar se caracteriza por dar un espacio más seguro para el descanso, acceso a servicios de salud, así como uso de servicios sanitarios y duchas. Además, cuenta con un espacio de interacción social y convivencia, actividades terapéuticas y de motivación que desarrollan organizaciones no gubernamentales así como con servicios de orientación y de referencia.³ Según informa un artículo de La Nación (2016) titulado **5.000 indigentes pasaron por albergue josefino en 8 años**, cada día ingresan 102 personas al centro y en 8 años se le ha dado atención alrededor de 4,927. Sin embargo, por noche, en promedio, 32 personas quedan afuera por falta de espacio. En el mismo artículo se reportan casos de éxitos se dice que, “desde el Centro se han gestionado 1.062 tratamientos para combatir adicciones, 152 pensiones del Régimen no Contributivo, 122 retornos al sistema educativo y 202 contratos de trabajo.” Se recalca que la Municipalidad de San José destina unos \$168 millones anuales para cubrir los gastos de la operación y con el apoyo del alcalde se tiene en mente construir un segundo Centro Dormitorio.

Aunque lo que se busca no es estrictamente crear un segundo Centro Dormitorio, las actividades desarrolladas en el lugar sirven como base para crear un centro de ayuda integral para la población. El proyecto se visualiza como un apoyo para el Centro Dormitorio ya existente, pero también como un lugar donde se suplen otras necesidades de la población en estado de calle, como las mencionadas en las acciones específicas del Plan de Acción de la Política Nacional de Atención Integral para Personas en Situación de Abandono y en Situación de Calle 2016-2026.

³ Gobierno de Costa Rica (2016) *Política Nacional de Atención Integral para Personas en Situación de Abandono y en Situación de Calle 2016-2026.* (p.31)

RE HA BI LI TA CIÓN

EDI LI CIA

INTERNACIONAL

Con más frecuencia se habla de rehabilitación y cambio de uso de edificios existentes para lograr una regeneración urbana; no solo en ciudades europeas sino también en América Latina, según una noticia reciente de El País en Colombia, el autor destaca que

EL NUEVO USO DE LO YA CONSTRUIDO PERMITE INVERSIONES PUNTUALES MUY EFECTIVAS CUYA ADECUACIÓN NO PARALIZA TANTO LAS CIUDADES COMO LAS OBRAS NUEVAS, GENERA MÁS FUENTES DE TRABAJO ARTESANAL, Y PERMITE SU DENSIFICACIÓN UTILIZANDO LA INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE SERVICIOS EXISTENTE, INCLUSO SI ES PRECISO MEJORARLA. (BARNEY, 2017) .

La rehabilitación de edificios es vista como una manera de revitalizar la ciudad, pero también como una manera económica y eficaz para crear más opciones de vivienda.

NACIONAL

El arquitecto Tomás Martínez⁴ en su libro **Nuevas tendencias de nuevas polis: Del encuentro al flujo** (2009) nos dice que ; “La ciudad es un orden de sistemas que se ve afectado por el cambio y por los procesos propios del paso del tiempo” es por esta razón que para solucionar muchos de los problemas que se viven cotidianamente en la Gran Área Metropolitana (GAM) se debe optar por “una planificación dinámica, efectiva, aplicable y que apunte a tratar específicamente [los] problemas cíclicos de las ciudades o enfermedades urbanas.” (p. 129)

Dentro de las enfermedades urbanas que se experimentan en la GAM las más comunes son la expansión espontánea, la obsolescencia urbana, pérdida del espacio público, invasión del automóvil, precariedad, monotonía y la fragmentación urbana. Los tratamientos urbanos mencionados van desde la renovación urbana que implica la sustitución de todas las construcciones y edificaciones en deterioro, hasta la rehabilitación que implica el reacondicionamiento y la recuperación de las mismas y que a la vez es una estrategia de la regeneración urbana. Sin embargo,

“EN PAÍSES CON RECURSOS FINANCIEROS LIMITADOS, Y CON MUNICIPIOS QUE TIENEN DIFICULTADES EN SUS INGRESOS, NO TIENE SENTIDO DESECHAR EDIFICACIONES RECUPERABLES Y SECTORES URBANOS QUE PUEDEN SER REGENERADOS PARA ADAPTARLOS A NUEVOS USOS COMPLEMENTARIOS ENTRE SÍ.”⁵

Según la Ley de Planificación Urbana (LPU) decretada por la Asamblea Legislativa en el 2015, “La Renovación Urbana, es el proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso; y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro” (capítulo preliminar, p.2). La LPU destaca además tres estrategias de gestión que se entienden como las siguientes:

1. Repoblamiento de los cuatro distritos centrales.
2. Mejoras de barrios, centros y ejes urbanos.
3. Rehabilitación de los asentamientos en precario e irregulares.

⁴ Tomás Martínez es master en Diseño Urbano de la UCR y Especialista en Gestión y Revitalización de la Ciudad, el Paisaje y el Territorio de la Universidad Castilla La Mancha, España.

⁵ Martínez,T. (2009) *Nuevas tendencias de nuevas polis: Del encuentro al flujo.* San José, Editorial Tecnológica de Costa Rica. Instituto Tecnológico de Costa Rica. (p133-142)

La ley mencionada ve la renovación o regeneración urbana no sólo como una mejora a la infraestructura física de la ciudad sino también como una mejora al aspecto económico, social y ambiental.

Además de ser una opción dentro de las leyes de planificación y una estrategia para una regeneración urbana, la rehabilitación por sí sola sugiere una solución para el ámbito económico de la ciudad.

De acuerdo al Vigésimo Primer Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible (2014), en este momento “El área metropolitana de San José es la zona del país con mayor valor monetario promedio del suelo por metro cuadrado. El valor del suelo urbano promedio en 2012 (\$118m2) era cerca de \$41 más alto que los valores rurales. En los cuatro distritos centrales del cantón de San José el valor por metro cuadrado supera los \$500” (p.5). A la hora de desarrollar opciones de vivienda para las personas de diferentes estratos económicos, es necesario tomar en cuenta los recursos financieros limitados y los altos valores de suelo que rodean nuestro contexto costarricense y específicamente el de la GAM. Con estas limitaciones y con lo mencionado en el apartado anterior, queda implícito que la rehabilitación es la opción más lógica y viable para iniciar una regeneración urbana gradual y consciente.

La zona del Paso de la Vaca no queda exenta a esta inciativa de rehabilitación y de hecho es sugerida por el Reglamentos de Desarrollo Urbano, el cual tiene como objetivo primordial la ordenación urbanística integral del territorio del Cantón de San José y de las actividades de sus habitantes.⁶ En él se menciona la Zona de Renovación Urbana (ZRU): la cual se compone de los cuatro distritos centrales (Carmen, Merced, Hospital y Catedral). Actualmente estos cuatro distritos son los de menor densidad según el Plan de Desarrollo Municipal 2012-2016. Es por esto que esta zona se ve destinada para vivienda, comercio y empleo. El Plan Director Urbano justifica el ZRU como una zona:

PARA CONSERVAR, REHABILITAR O REMODELAR LAS ÁREAS URBANAS DEFECTUOSAS, DETERIORADAS, O EN DECADENCIA, TOMANDO EN CUENTA LA INCONVENIENTE PARCELACIÓN O EDIFICACIÓN, LA CARENCIA DE SERVICIOS Y LAS FACILIDADES COMUNALES O CUALQUIER OTRA CONDICIÓN ADVERSA A LA SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y BIENESTAR GENERAL DE LAS PERSONAS (P. 9)

Son más de 30 los edificios subutilizados en los cuatro distritos del centro histórico y muchos de ellos podrían convertirse en edificios multiuso con una gran porción dedicada a la vivienda colectiva.⁷ El uso de estos edificios para la demanda de vivienda en la ciudad disminuiría a gran escala el presupuesto destinado a este tipo de proyectos, convirtiéndose en un insumo para las desarrolladoras y para los actuales dueños de las edificaciones.⁸ Incluso el alcalde ha hablado de exonerar del impuesto de la construcción a quienes se interesen en optar por esta idea de rehabilitación⁹ y ya aparece dentro de la Ley de Planificación Urbana y el Plan Director Urbano como una opción para lograr una regeneración en la ciudad.

6 Municipalidad de San José (2014). *Reformas a los reglamentos de desarrollo urbano del cantón de San José*.

7 Pina, F. (2015) *Rehabilitación de edificios subutilizados para generar vivienda en el área central de San José*. San José: Instituto Tecnológico de Costa Rica, Escuela de Arquitectura y Urbanismo. El documento explica porque la rehabilitación es un campo de interés en el área central de San José y desarrolla un inventario de los edificios subutilizados existentes en el casco central.

8 Rojas, V. (2017) *Rehabilitación de edificios subutilizados: Contextualización económica del modelo en los 4 distritos centrales*. San José: Instituto Tecnológico de Costa Rica, Escuela de Arquitectura y Urbanismo. La investigación busca hacer un análisis comparativo entre una rehabilitación y una demolición y se presentan datos de la factibilidad de tales proyectos.

9 Nelson, J. (2016, 2 octubre). *Proyecto busca reutilizar edificios subutilizados en San José y darles uso residencial*. La Nación

Tanto en Costa Rica como Latinoamérica se requieren de iniciativas que logren una inclusión social para la población desfavorecida que actualmente vive en un estado de indigencia. Para esta población en específico, existen políticas que buscan fortalecer los servicios de atención. Las acciones que se sugieren van dirigidas hacia el cuidado, la alimentación y la creación de espacios de alojamiento y recreación. Sin embargo, también se propone acompañar estas iniciativas con una asistencia psicosocial y con una capacitación y formación profesional.¹⁰

Dada la índole de regeneración urbana y ayuda social a la que se inclina esta investigación, la rehabilitación no es solo una opción factible en nuestro contexto¹¹ si no también una opción económica¹² y eficaz¹³ que se podría desarrollar bajo los recursos y necesidades de la población en estado de calle, la cual requiere de una atención integral por parte de la comunidad para solucionar su estado de exclusión social actual.¹⁴

10 Gobierno de Costa Rica (2016) *Política Nacional de Atención Integral para Personas en Situación de Abandono y en Situación de Calle 2016-2026*.

11 Nelson, J. (2016, 2 octubre). *Proyecto busca reutilizar edificios subutilizados en San José y darles uso residencial*. La Nación

12 Rojas, V. (2017) *Rehabilitación de edificios subutilizados: Contextualización económica del modelo en los 4 distritos centrales*. San José: Instituto Tecnológico de Costa Rica, Escuela de Arquitectura y Urbanismo.

13 Martínez, T. (2009) *Nuevas tendencias de nuevas polis: Del encuentro al flujo*. San José, Editorial Tecnológica de Costa Rica. Instituto Tecnológico de Costa Rica. (p 133-142)

14 Rojas M, C. (2006) *Indigencia en San José: Expresión de la exclusión social y el desarraigo*. Revista Reflexiones 85



Figura 9: Remodelación del Gran Hotel Costa Rica, San José

A continuación se desarrollarán conceptos que dan fundamento teórico a la investigación y que representan ejes de desarrollo de la propuesta. Se explicará la vivienda de transición al igual que otras políticas como la de "housing first" que buscan encaminar a las personas de la calle a una mejor calidad de vida. También, sin dejar de lado la vivienda en la ciudad, se comentará cómo aprovechar el espacio existente por medio de los usos mixtos, al igual que la rehabilitación edilicia.

CLAVE VIVIENDAS DE TRANSICIÓN¹⁵

En 1998 investigadores, administradores de programas y profesionales aportaron a los borradores de documentos que sintetizan el conocimiento sobre cómo diseñar centros de atención y cómo proporcionar servicios a las personas sin hogar de manera más eficaz. Esa investigación junto con el insumo de las diferentes fuentes mencionadas resultó en el documento titulado, *Practical Lessons: The 1998 National Symposium on Homelessness Research* preparado para el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y para el Departamento de Salud y Servicios Humanos de los Estados Unidos. Una de las iniciativas propuestas para la atención de personas en estado de indigencia fue la de viviendas de transición las cuales serán explicadas a continuación, con base en a los resultados del documento.

¿QUÉ SON?

LAS VIVIENDAS DE TRANSICIÓN CONSISTEN EN ALOJAMIENTOS RELATIVAMENTE PRIVADOS, PROVISTOS DE MANERA TEMPORAL. ESTOS SE COMPLEMENTAN CON SERVICIOS INTENSIVOS DESTINADOS A FACILITAR LA TRANSICIÓN DE LAS PERSONAS SIN HOGAR HACIA UNA VIVIENDA PERMANENTE. SE CONSIDERA ESTE PROCESO UNA TRANSICIÓN EN FORMA DE ESCALERA YA QUE ESTAS PERSONAS PASAN DE LA CALLE, A UN REFUGIO, SEGUIDAMENTE A LAS VIVIENDAS DE TRANSICIÓN Y POR ÚLTIMO A SUS VIVIENDAS PERMANENTES.

Generalmente difieren del refugio de emergencia al ofrecer instalaciones más pequeñas con mayor privacidad y servicios intensivos con altas expectativas de participación. Mientras que los servicios de refugio satisfacen las necesidades básicas (comida, ropa, un lugar para dormir), los servicios en programas de transición casi siempre se extienden más allá de satisfacer las necesidades de supervivencia.

Estos lugares tienden a ser coordinados por administradores que manejan cada caso en específico y están orientados a ayudar a los residentes a definir metas y lograr una mayor independencia. Cabe mencionar que las viviendas de transición casi siempre tienen un límite de tiempo, con una duración de estadía generalmente limitada entre los tres meses y dos años dependiendo del programa y de los individuos.

¿DE QUÉ DEPENDEN?

Existe una diversidad de enfoques en los programas que dependen del subgrupo del que se trate, al igual que sus necesidades y uso del espacio, los servicios prestados y disponibles en la comunidad, los fondos disponibles y la disponibilidad de recursos para vivienda permanente que existan. Los criterios de admisión, la duración de la estadía, las estrategias para facilitar el traslado a viviendas permanentes, las configuraciones e intensidades de servicios, así como los niveles de demanda de participación en el servicio también difieren dentro de estas condicionantes.

¿CUÁL ES EL NIVEL DE DEMANDA?

El nivel de demanda de los programas se refiere a las expectativas y requisitos de participación que los programas de transición imponen a los residentes. Las formas en que hacen cumplir estas expectativas también varían dependiendo de las circunstancias señaladas anteriormente.

Dentro de los programas de "baja demanda", existe una diferencia si el enfoque es para individuos o familias. Los programas de baja demanda para familias sin hogar tienden a dirigirse a personas que no necesitan una programación intensiva y especializada, pero que podrían beneficiarse de los servicios de apoyo, incluidos el cuidado de niños, la educación y la capacitación, y otros servicios para el desarrollo de habilidades blandas como asesoría, planificación de vida y asistencia de reubicación de viviendas.

En el caso de individuos, los programas tienen la intención de minimizar las barreras que impiden que las personas busquen o acepten ayuda. Están dirigidas principalmente a aquellos que desconfían de los programas de vivienda y servicios y son fácilmente disuadidos para buscar o aceptar ayuda. Los programas de baja demanda para individuos se basan en el supuesto de que un entorno de demanda bajo y de apoyo con criterios de admisión flexibles y pocos requisitos iniciales es propicio para involucrar a aquellos que están más alejados del sistema de servicios.

Dentro de los programas de "alta demanda" tanto para individuos como familias, se tiende a incluir servicios especializados de tratamiento y rehabilitación y se configuran de manera que reflejen las necesidades específicas de los usuarios. Las personas sin hogar y las familias con problemas graves de salud mental y abuso de drogas, violencia doméstica o el VIH / SIDA se encuentran entre los subgrupos cuyas necesidades han provocado el desarrollo de residencias especializadas de "alta demanda".

Los programas de tratamiento residencial ofrecen espacios para el aprendizaje y la práctica de habilidades para la vida, tales como administrar dinero, medicamentos y sobriedad, capacitación vocacional, colocación laboral, etc. Por lo general, también requieren que los residentes se involucren en el tratamiento clínico y la mayoría brindan servicios dirigidos a la autogestión. La participación en estos servicios intensivos, los medicamentos y la

sobriedad son un medio para mantener los beneficios clínicos y para ayudar a los residentes a calificar para la admisión a una vivienda de apoyo.

¿EN QUÉ LUGARES SE DESARROLLAN?

La ubicación de los servicios se puede ubicar dentro o fuera del sitio, esto depende del espacio físico disponible en el lugar, al igual que la disponibilidad de los servicios necesarios en la comunidad local y lo accesible que sea para los residente acceder a estos servicios basados en la comunidad.

Los espacios físicos de los programas de viviendas de transición abarcan toda la gama de estructuras de construcción disponibles que pueden ser acondicionadas para un nuevo uso, desde antiguos conventos, escuelas hasta viviendas de varias unidades y casas privadas. Las variaciones en las estructuras físicas tienen implicaciones en la cantidad de privacidad que puedan tener los individuos y las familias y también en la disponibilidad de espacio para la programación de los servicios en el sitio.

Dentro de los espacios físicos del programa y en específico en el caso de individuos; los espacios para dormir se componen de habitaciones dobles o dormitorios, por la mayor parte. Además se pueden encontrar oficinas, bodegas, áreas de recepción, cocina y salas para estar, al igual que espacios destinados para los administradores y el personal que se encuentra en el sitio. Todos estos espacios se complementan con los lugares de atención médica y de servicios brindados.

¹⁵ Fosburg, L.B. (1998) *Practical Lessons: The 1998 National Symposium on Homelessness Research*. Department of Housing and Urban Development, Washington, DC. Office of Policy Development and Research.; Department of Health and Human Services, Washington, DC.



Figura 10: Viviendas de Transición en Washington DC., Estados Unidos

“HOUSING FIRST” 16

Aunque el concepto de “housing first” no es el que se propone para el desarrollo de este proyecto, es una propuesta que se promueve en otros contextos hoy en día y sus características y resultados son relevantes para el desarrollo de esta investigación ya que sitúa la dinámica del proyecto en un contexto acorde a la época.

El Dr. Sam Tsemberis es fundador de la organización sin fines de lucro llamada Pathways to Housing, la cual se desarrolla en Nueva York desde 1992 y se le acredita el desarrollo del término “housing first”. En el 2010 Sam Tsembaris creó un manual titulado *“Housing First: The Pathways Model to End Homelessness for People with Mental Health and Substance Use Disorders”* en el cual explica el término, sus características y casos de éxito. En este manual basaré la información que se proporciona a continuación.

¿QUÉ ES?

“HOUSING FIRST” SE ENFOCA EN PRIMERAMENTE PROPORCIONAR ALOJAMIENTO PERMANENTE, Y LUEGO EN COMBINAR ESA VIVIENDA CON SERVICIOS DE APOYO Y SERVICIOS DE TRATAMIENTO. LOS ESTUDIOS DE INVESTIGACIÓN QUE EXAMINAN ESTE MODELO HAN DEMOSTRADO QUE REDUCE DRAMÁTICAMENTE LA CANTIDAD DE PERSONAS SIN HOGAR Y ES SIGNIFICATIVAMENTE MÁS EFICAZ QUE EL TRATAMIENTO TRADICIONAL Y OTROS MODELOS DE VIVIENDAS.

El modelo se basa en ocho principios: la vivienda como derecho humano, la reducción de daños, la elección y control para las personas usuarias, el compromiso activo sin coerción, la separación de alojamiento y tratamiento, la planificación centrada en la persona, la orientación a la recuperación y el apoyo flexible y disponible durante el tiempo necesario.

¿QUÉ SE REQUIERE DE LOS USUARIOS?

Las personas que quieran ser parte del programa deben de haber estado sin hogar a largo plazo, pueden tener una enfermedad mental grave y deben mostrar interés en participar en el programa — tal vez no inicialmente, pero con el tiempo. Deberán cumplir dos requisitos: primero, el pago del alquiler el cual debe ser el treinta por ciento de los “ingresos mensuales”; y en segundo lugar, visitas semanales por parte de algún miembro del programa.

Se brindan servicios además de la vivienda como tratamiento médico o ayuda personal, sin embargo la participación no es requerida y se encuentran más como un apoyo extra para los residentes.

¿POR QUÉ FUNCIONA?

Las personas que participan en el programa no son seleccionadas dependiendo de su capacidad para llegar a tener una vivienda independiente. Esta visión de colocar a las personas sin hogar en una vivienda estable sin un paso intermedio, desafía la mentalidad de los que piensan que las personas sin hogar no son capaces de mantener su propia tenencia.

Sin embargo, según lo reportado en el documento los clientes que fueron seleccionados al azar para los programas de “Housing First” tuvieron una tasa de retención de alrededor del 80% en viviendas durante

un período de dos años. Este grado de residencia fue significativamente mayor que para aquellos inscritos en un programa de cuidado continuo, como por ejemplo las viviendas de transición. También comparado con un grupo de clientes de un programa de cuidado continuo, los inquilinos de “Housing First” tenían menos admisiones psiquiátricas, menores admisiones de emergencia, menos arrestos y para un grupo específico en Toronto también un uso reducido de drogas.

En el ámbito económico también se mostraron mejoras. En Nueva York se llegó a la conclusión de que las personas sin hogar con enfermedades mentales usaban \$40.451 en servicios públicos en un año. Esto se redujo a \$16.281 cuando se les proporcionó vivienda de apoyo, principalmente debido a una disminución en la captación de servicios de emergencia y arrestos. El costo de proveer vivienda y, por lo tanto, el apoyo llevó a una reducción del costo neto total.

POSEER UNA TENENCIA INDEPENDIENTE ES UN COMPONENTE DEL BIENESTAR HUMANO Y EL PROGRAMA VE ESTO COMO UN DERECHO PARA TODAS LAS PERSONAS, AL MISMO TIEMPO ES UNA MOTIVACIÓN PARA QUE LAS PERSONAS TOMEN CONTROL DE SUS PROPIAS VIDAS. ESTE CAMBIO DE PERCEPCIÓN HACIA LAS PERSONAS SIN HOGAR HA DADO SIGNOS DE MEJORA PARA LOS INDIVIDUOS Y HA REDUCIDO EL NIVEL DE INVERSIÓN Y ESFUERZO QUE SE REQUERÍA POR PARTE DE LA COMUNIDAD.

16 Tsemberis, S.J. (2010) *Housing First: The Pathways Model to End Homelessness for People with Mental Illness and Addiction* Minneapolis: Hazelden.



Figura 11: New Carver Apartments, LA California, Estados Unidos

REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y CAMBIOS DE USO

En su artículo *En edificios de ayer, funciones de hoy. La vivienda: una constante histórica* (2002) Sahady y Gallardo¹⁷ explican como “la época contemporánea nos obliga a aprovechar el espacio urbano lo mejor posible” y que “es necesario evitar el crecimiento en extensión. Vale la pena, en cambio, utilizar en plenitud los edificios subutilizados” (p.69)

La supervivencia de un edificio depende de su capacidad de adaptación. Pero al rehabilitar edificios, no solamente se recupera el inmueble, sino que también se recupera el espacio urbano. No es lógico ni factible crear nuevas ciudades y con ellas nuevas edificaciones, al contrario, para lograr verdadero progreso es necesario valorar lo que ya está construido y adaptarlo a las exigencias contemporáneas. Una vez dadas estas intervenciones, sin duda brindarán una influencia positiva en el barrio en el que se lleven a cabo siempre y cuando los nuevos usos dados respondan a las necesidades del lugar.¹⁸

Adaptar un edificio a nuevos usos es una manera de brindarle a la ciudad los espacios que demanda de un modo más económico. Cada vez más edificios de oficinas y pabellones industriales son rehabilitados como viviendas o espacios de ocio porque es más económico que construir desde cero.¹⁸ “Se estima que la reconversión de una vivienda equivale, en términos generales, a un tercio de su inversión general. Cuesta menos, pues, reparar y modernizar una vivienda que hacer una nueva de igual nivel de confort.” (p.72)

La preservación y reutilización de algunos edificios además de ser económico y beneficioso para la ciudad, se vuelve una oportunidad para la construcción de obras innovadoras y de poderosa atracción.¹⁸

UN ESTUDIO RECIENTE REVELA QUE MÁS DE UN 70% DE LOS ENCARGOS ACTUALES A LOS ARQUITECTOS DE ESTADOS UNIDOS ESTÁ RELACIONADOS CON LA IDEA DE RECICLAR, DE REUTILIZAR LAS CONSTRUCCIONES ANTIGUAS. LA PRÁCTICA HA DEMOSTRADO QUE, LEJOS DE LIMITAR LAS POSIBILIDADES CREATIVAS, LAS INTERVENCIONES EN LA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE PERMITE SOLUCIONES DE ALTO VUELO IMAGINATIVO. (SAHADY VILLANUEVA, A., & GALLARDO GASTELO, F. 2009. P.72)

¹⁷ Felipe Gallardo Gastelo y Antonio Sahady Villanueva son arquitectos y profesores de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. Además Villanueva se especializa en conservación y restauración arquitectónica

¹⁸ Villanueva, A.S., & Gastelo, F.G. (2009). *En edificios de ayer, funciones de hoy. La vivienda: una constante histórica*. Revista INVI, 17(45). Chile.



Figura 12: Edificio rehabilitado de uso mixto-Oficinas Fortius, D.F. México

USOS MIXTOS

Según Jeff Speck urbanista, escritor y conferencista estadounidense, Las ciudades fueron creadas para juntar diferentes actividades y entre mejor logren hacer esta mezcla más exitosas serán. Speck en su libro *“Walkable city: How downtown can save America one step at a time”* (2012) habla de cómo implementar los usos mixtos es una estrategia para lograr una ciudad más dinámica y transitable.

Las aceras son espacios que crecen con diversidad, existen diferentes tipos de personas que utilizan las calles a diferentes horas del día y esto hace que estén siempre activas.¹⁹ Es por esta razón que es recomendable que exista una diversificación en los usos, para que diferentes espacios puedan albergar diferentes actividades y así lograr que varios grupos de la población se beneficien de los espacios compartidos.

Captar la atención de las personas hacia la ciudad, debe de comenzar por más opciones de vivienda. Entre más residentes hayan en la ciudad más negocios se desarrollarán. Primeramente, se logra acercar a las personas al centro ofreciendo viviendas para todos los grupos sociales y de ahí las demás actividades se desarrollaran por sí solas. A la misma vez se deben de crear más lugares que los futuros residentes necesiten como parques, supermercados, mercados de agricultores, cafés y restaurantes todos en una distancia caminable.¹⁹ La implementación de estas estrategias no solo incentiva a las personas para que recorran la ciudad si no que también crea espacios donde diferentes tipos de personas pueden convivir y desenvolverse.

Sin embargo, los beneficios de desarrollar usos mixtos van más allá de una mezcla de actividades y estratos sociales. Para Andy Coupland²⁰, los usos mixtos buscan sustentar y mejorar los centros de la ciudad. La diversificación de usos ayuda con la estética y revitalización de la ciudad, pero también mejoran la seguridad y mantienen los centros activos a todas horas del día.²¹

Los usos mixtos ofrecen una oportunidad para cambiar los aspectos del diseño y modo de vida de la ciudad. En muchas ocasiones se utilizan edificios no deseados u obsoletos para habilitar nuevos usos. En el Reino Unido antiguos edificios de oficinas se convierten en apartamentos, hoteles, o dormitorios para estudiantes, dándoles nuevos usos que cumplan con las demandas de la ciudad y se sustenten con actividades complementarias.²¹

Estas actividades complementarias suman a la utilidad y al interés por los centros urbanos.

PENSANDO EN ACTIVIDADES QUE FUNCIONEN DURANTE EL DÍA Y OTRAS QUE FUNCIONEN DURANTE LA NOCHE VUELVE A LOS CENTROS MÁS ATRACTIVOS TANTO PARA LOS RESIDENTES, COMO PARA LOS NEGOCIOS, LOS COMPRADORES Y LOS VISITANTES.

A medida que incrementa el turismo, el arte y las actividades culturales, aumenta la demanda por espacios que alberguen estas actividades recreacionales y en varios casos estas mismas se desarrollan bajo los esquemas de usos mixtos.²¹

También se destaca que al mezclar usos y por ende tener mayor actividad en una zona, se crean lugares más observados. Por eso se menciona que implementando este tipo de proyectos de uso mixto la probabilidad de que se cometan ciertos delitos es limitada, mejorando los niveles de criminalidad de una zona.

¹⁹ Speck, J. (2012) *Walkable city: How downtown can save America, one step at a time*. New York: Farrar, Starus and Giroux.

²⁰ Andy Coupland es planificador, investigador comunitario, periodista, consultor y profesor de la Universidad de Westminster en Londres. Se le acredita por ser el autor del libro *Reclaiming the city: Mixed use development* de 1997

²¹ Coupland, A. (1997). *Reclaiming the city: Mixed use development*. London: E & FN Spon.

Las viviendas de transición responden a las iniciativas y acciones que se buscan trabajar en **la Política Integral para Personas en Situación de Abandono y en Situación de Calle 2016- 2026**.²² Por esta razón es una iniciativa que podría funcionar en nuestro contexto actual para ayudar a las personas en estado de calle a obtener una vivienda permanente de manera gradual.²³

Los programas de "housing first" han sido más efectivos en lograr una mayor retención de vivienda por parte de la población en estado de calle.²⁴ Sin embargo, esta iniciativa por si sola es muy novedosa para implementar en nuestro contexto ya que no se han implementado otras políticas que la preceden. Sin obviar el programa por completo, se podrían implementar algunas alteraciones al modelo de viviendas de transición que ayude a encaminar la propuesta hacia el modelo de "housing first". Se propone optar por un programa de "baja demanda"²⁵, seguido por la creación de espacios que permitan algún nivel de privacidad y otros que sean de recreación y encuentro para los residentes.

La rehabilitación es una estrategia de la renovación urbana,²⁵ pero a la vez es una oportunidad de reducir los costos de construcción y de adaptar los usos de un edificio subutilizado de manera que responda a las necesidades de la comunidad.²⁶ Con esta estrategia y la de usos mixtos se espera no solo una mejora en la seguridad de la zona²⁷ si no también una oportunidad para innovar y crear un impacto en ella.²⁶

La implementación de un edificio rehabilitado que funcione bajo los criterios de uso mixto crea una oportunidad para albergar las diferentes actividades de las viviendas de transición y asistencia social. Además en él se pueden lograr espacios de integración y encuentro donde las personas de la comunidad que buscan nuevas atracciones en el centro²⁸ y las personas en estado de calle que sufren de una actual exclusión social²⁹ se encuentren y suplan sus necesidades.

22 Ver apartado de Indigencia a Nivel Nacional en pg. 20

23 Ver apartado de viviendas de transición pg.25-26

24 Tsemberis, S.J. (2010). Housing First: The Pathways Model to End Homelessness for People with Mental Illness and Addiction. Minneapolis: Hazelden.

25 Martínez, T. (2009) Nuevas tendencias de nuevas polis: Del encuentro al flujo. San José, Editorial Tecnológica de Costa Rica. Instituto Tecnológico de Costa Rica.

26 Villanueva, A.S. & Gastelo, F.G. (2009). En edificios de ayer: relaciones de hoy: la vivienda en la constante histórica. Revista INVI, 11 (15). Chile.

27 Coupland, A. (1997). Reclaiming the city: Mixed use development. London: E & FN Spon.

28 Speck, J. (2012) Walkable city: How downtown can save America, one step at a time. New York: Farrar, Starus and Giroux.

29 Rojas M, C. (2006) Indigencia en San José: Expresión de la exclusión social y el desarraigo. Revista Reflexiones 85

Figura 13: Edificio Housing First- The Six, LA California, Estados Unidos

DE

ES

TU

DIO

FUNCIONALIDAD en los espacios

DIGNIDAD en el diseño

IMPACTO en la comunidad

Los proyectos que se presentan a continuación tienen como propósito direccionar el proyecto hacia ciertos conceptos que se consideran necesarios para el desarrollo de la propuesta. Cada proyecto mencionado lleva consigo una idea principal que se busca replicar en la propuesta final.

Las tres ideas que se proponen y sus proyectos referentes son:

- 1 **CENTRO DORMITORIO - MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ**
- 2 **STAR APARTMENTS - MICHAEL MALTZAN**
- 3 **TU CIUDAD: TU LIENZO -SAN JOSÉLAB**

1 FUNCIONALIDAD EN LOS ESPACIOS

NOMBRE: Centro Dormitorio

RESPONSABLES DE DISEÑO: Municipalidad de San José

TIPO: Albergue para personas en estado de calle

LUGAR: Distrito Merced, San José, Costa Rica

El Centro Dormitorio es una de las instituciones más reconocidas que brinda ayuda a la población indigente en la capital. El centro de atención para las personas en condición de calle se da desde el Departamento de Servicios Sociales y Económicos de la Municipalidad de San José. Este Departamento tiene diferentes programas y servicios para la población vulnerable y este es uno de los servicios de atención directa para la población habitante de calle. Aunque la Municipalidad de San José es la encargada de gestionar el proyecto también existe un aporte del Ministerio de Salud, IAFa, IMAS, INAMU y la Fuerza Pública. El personal y la administración del centro se brinda por medio de una licitación abreviada, en este momento la Fundación Génesis es la contratada para brindar los servicios.³⁰

La ayuda del centro se da de manera más integral que en otras instituciones y centros de ayuda; el refugio es temporal, la estadía está limitada a una noche después de la cual los usuarios deambulan por las calles una vez más hasta la nueva apertura cada día a las seis de la tarde. El lugar se desarrolla bajo el modelo de reducción de daños el cual intenta mitigar las conductas en calle y brindar ayuda para suplir las necesidades básicas sin requerir un internamiento.³¹

En él se ofrece acceso a servicios como: el registro y captación de la población, dormitorio, alimentación, aseo e higiene personal y ropa limpia, referencia a asistencia médica, atención profesional de trabajo social, orientación, consejería y motivación para el cambio, valoración y referencia a servicios públicos y privados de atención (centros de tratamiento y rehabilitación en materia de adicciones, centros de adulto mayor, servicios médicos, entre otros).³¹

Actualmente se alquila el segundo nivel de lo que era antes un hotel en la zona roja y cuentan con un área de 725m² donde se les da albergue a 102 personas por noche. El proyecto ha funcionado por 10 años en el centro de San José y se registra un promedio de 2000 personas atendidas cada año. Según los datos reportados se tiene que 250 personas se han independizado del centro.³¹

Los datos demuestran que el centro ha sido exitoso no solo en responder a las necesidades inmediatas de las personas que habitan las calles pero también ha ido más allá para ayudarles a cambiar sus hábitos y encaminarlos hacia una mejor calidad de vida. Para las personas que han conseguido un trabajo y aquellos que estudian con el programa CINDEA, se les da un mayor apoyo permitiéndoles tener un lugar fijo todas las noches por hasta tres meses. El programa CINDEA es un centro dirigido a personas jóvenes y adultas, que no han terminado la primaria o secundaria o bien que desean alguna formación técnica para incorporarse al mundo del trabajo. El Centro Dormitorio valora el esfuerzo de las personas que buscan una manera de salir de las calles y por esta razón se les da esta ayuda adicional la cual es también más prolongada.³⁰

Sin embargo, actualmente estas personas ocupan 50 campos fijos en el centro y se entiende que por su nivel de participación y su interés de salir de las calles, están en otro nivel de recuperación. El problema es que los recursos actuales no son suficientes para darles las herramientas necesarias que requieren para ser autosuficientes y salir de su situación de calle. El centro no fue creado para dar una ayuda continua, fue creado para dar una ayuda inmediata y directa.³⁰

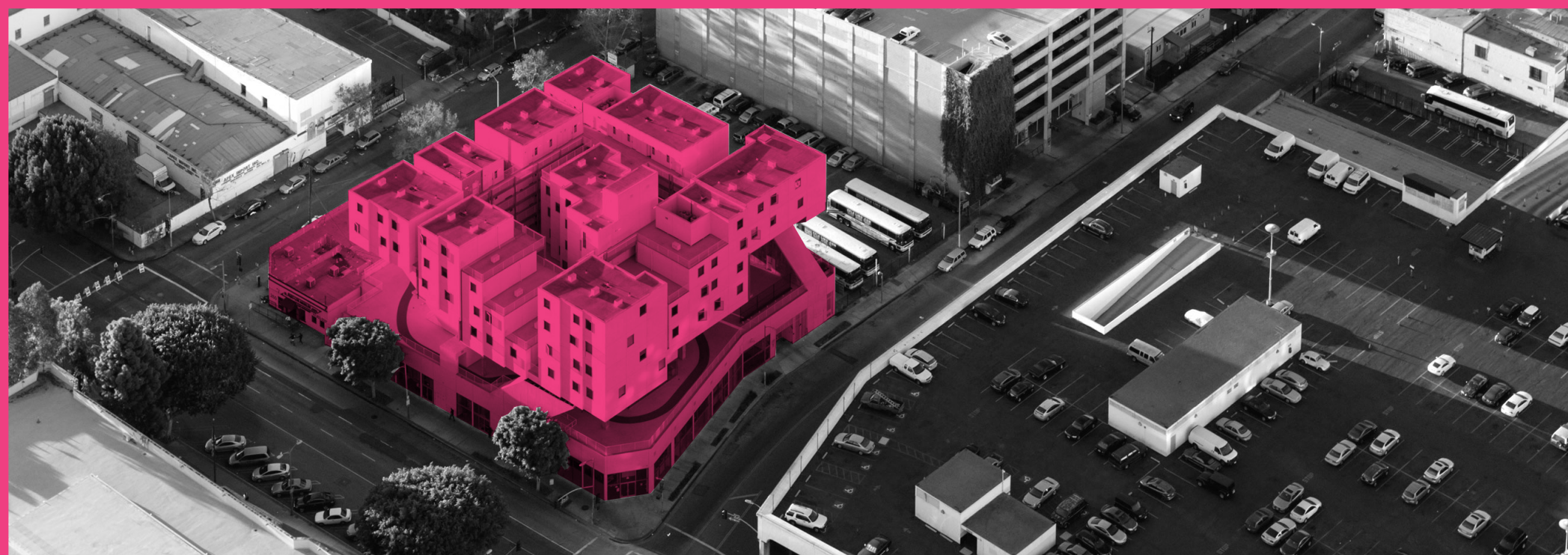
Por esta razón, la Municipalidad y la Comisión Mixta de Atención a la Indigencia tiene en mente un segundo proyecto de reinserción socio laboral, donde estas personas que estudian y trabajan puedan ser acompañadas por un mayor periodo de tiempo en una siguiente etapa de formación y de ayuda social hacia su independencia.³⁰ Este proyecto busca atender las necesidades del grupo de personas en estado de calle que piden una ayuda más allá del refugio y muestran cambios en su comportamiento lo cual es un primer paso hacia su reinserción social.

³⁰ Entrevista a Marjourie Ocampo Gomez encargada del Centro Dormitorio

³¹ Municipalidad de San José. Centro Dormitorio. Recuperado de: <https://www.msjo.cr>



Figura 14: Instalaciones Centro Dormitorio



2 DIGNIDAD EN EL DISEÑO

NOMBRE: Star Apartments

RESPONSABLES DE DISEÑO: Michael Maltzan Architecture

TIPO: Vivienda Accesible "Housing First"

LUGAR: Los Ángeles California

Según John Cary³²

"EL DISEÑO TIENE UNA CAPACIDAD ÚNICA PARA DIGNIFICAR. PUEDE HACER QUE LAS PERSONAS SE SIENTAN APECIADAS, RESPETADAS, RECONOCIDAS Y VISIBILIZADAS."³³ TODOS MERECEMOS UN BUEN DISEÑO "PORQUE LOS ESPACIOS BIEN DISEÑADOS NO REFLEJAN SÓLO NUESTROS GUSTOS NI SON UNA CUESTIÓN MERAMENTE ESTÉTICA. LITERALMENTE MOLDEAN NUESTRAS IDEAS SOBRE QUIÉNES SOMOS EN EL MUNDO Y QUE MERECEMOS. ESA ES LA ESENCIA DE LA DIGNIDAD."³³

Los Star Apartments son un reflejo que un buen diseño le puede dar un sentido de dignidad antes no demostrado a una población desfavorecida. En ellos se crea un mundo donde los individuos pueden encontrar el espacio para experimentar una nueva visión de sí mismos, un espacio donde una nueva comunidad puede evolucionar.³⁴

Se componen de 102 apartamentos que hoy son hogar de personas antiguamente en estado de indigencia. Fueron terminados el 2014 para el Skid Row Housing Trust³⁵ y se desarrollan bajo una política de "housing first".³⁶

La creación de la propuesta utiliza estrategias como las de usos mixtos y rehabilitación. En ella se transformó un nivel comercial existente y se sumaron 5 niveles destinados a espacios para la comunidad y residencias para un total de 6 niveles con 8.826 m².³⁶

Sobre el modelo de proporcionar viviendas de apoyo permanente en el centro de la ciudad, se incorporan nuevos tipo de espacios públicos compartidos. Los espacios se organizan bajo tres zonas espaciales principales: una zona de salud pública a nivel de calle; un segundo nivel para programas comunitarios y de bienestar; y cuatro niveles de residencias. Dentro de estas, se incluye una clínica en sitio, un Centro de Salud y Bienestar de 1.394 m² y la nueva sede de El

Departamento de Servicios de Salud del condado de Los Ángeles.³⁶

La integración de los servicios sociales, las instalaciones recreativas comunitarias y las unidades residenciales no sólo crean un programa único, sino que también el método constructivo responde a las demandas del proyecto. Con un presupuesto limitado y un calendario ajustado, el equipo de diseño determinó que los módulos prefabricados colocados en su lugar sobre el podio existente ayudarían a proporcionar una mejor calidad de construcción, cumplirían tolerancias de construcción más estrictas, acelerarían el tiempo de construcción y cumplirían los ambiciosos objetivos de sostenibilidad del proyecto. Los Star Apartments son el primer proyecto residencial de uso mixto y de unidades múltiples para personas sin hogar que emplean este método constructivo en Los Ángeles; innovando desde la parte social hasta la arquitectónica.³⁶

En palabras del arquitecto Michael Maltzan, un edificio que tiene belleza, que posee verdaderas intenciones estéticas; le dice algo a las personas que habitan en él sobre el valor que alguien les otorga, y les hace sentir que son parte de algo mayor.³⁷

32 John Cary es arquitecto, escritor, orador y curador centrado en el cambio social, con énfasis en el diseño y la filantropía.

33 Cary, J. (2017) *How architecture can create dignity for all*. TEDWomen 2017

34 Biennale Architettura (2018) *Michael Maltzan Architecture- Star Apartments*. La Biennale di Venezia 2018

35 Descripción de proyecto Star Apartments. Recuperado de: www.mmaltzan.com

36 Ver apartado de "Housing First" pg. 27

37 Skid Row Housing Trust (2015) *Skid Row Housing Trust: Housing First*.

3 IMPACTO EN LA COMUNIDAD

NOMBRE: Tu Ciudad: Tu Lienzo

RESPONSABLES DE DISEÑO: Varios artistas nacionales (San José Lab)

TIPO: Murales, cambio estético de fachadas

LUGAR: ciudad de San José

Para Siti Syamimi Omar³⁸;

AL COLOCAR LAS ARTES PÚBLICAS EN SITIOS ESPECÍFICOS, LOS ESPACIOS MUERTOS POCO ATRACTIVOS DE LAS CIUDADES SE TRANSFORMARÁN EN LUGARES ENERGÉTICOS Y VIBRANTES. SE VUELVEN PEQUEÑOS BOLSILLOS DE ESPACIOS ANIMADOS. EL ARTE PÚBLICO, TIENE EL PODER DE IMPACTAR EL AMBIENTE FÍSICO, ESTÉTICO DE LA CIUDAD Y EL ENTORNO SOCIAL Y BIENESTAR ECONÓMICO.³⁹

Tu Ciudad: Tu Lienzo es “una iniciativa de gestión cultural que promueve la visualización del arte urbano así como la reactivación de espacios de la ciudad, a través de una obra planeada, diseñada y ejecutada por un artista o un grupo de artistas costarricenses.”⁴⁰

Las convocatorias de arte urbano son gestionadas por San José Lab el cual se caracteriza por ser un laboratorio urbano que promueve el pensamiento arquitectónico y a la vez gestiona espacios productores de cultura en la ciudad. Funciona en alianza estratégica con el Ministerio de Cultura y Juventud, Parque la Libertad, Centro de Tecnología y Artes Visuales y el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo.⁴¹

Esta iniciativa nace de la idea de reactivar un espacio de San José a través del arte urbano. Actualmente han sido completados 4 proyectos en los que se cambiaron la estética de las fachadas existentes de manera llamativa. Fachadas que antes no eran tomadas en cuenta hoy son un atractivo en la capital y no sólo son apreciadas por el transeúnte pero también por el resto de la población a través de redes sociales. Las convocatorias se llevan a cabo en línea y las personas tienen la oportunidad de ser parte del proyecto votando por el diseño de su preferencia; esto involucra a una mayor parte de la población en seleccionar el carácter estético que desean ver en la ciudad. El proyecto de arte urbano no solo reactiva una fachada subutilizada pero también reactiva el espacio público a su alrededor y involucra a la población en la toma de decisiones.

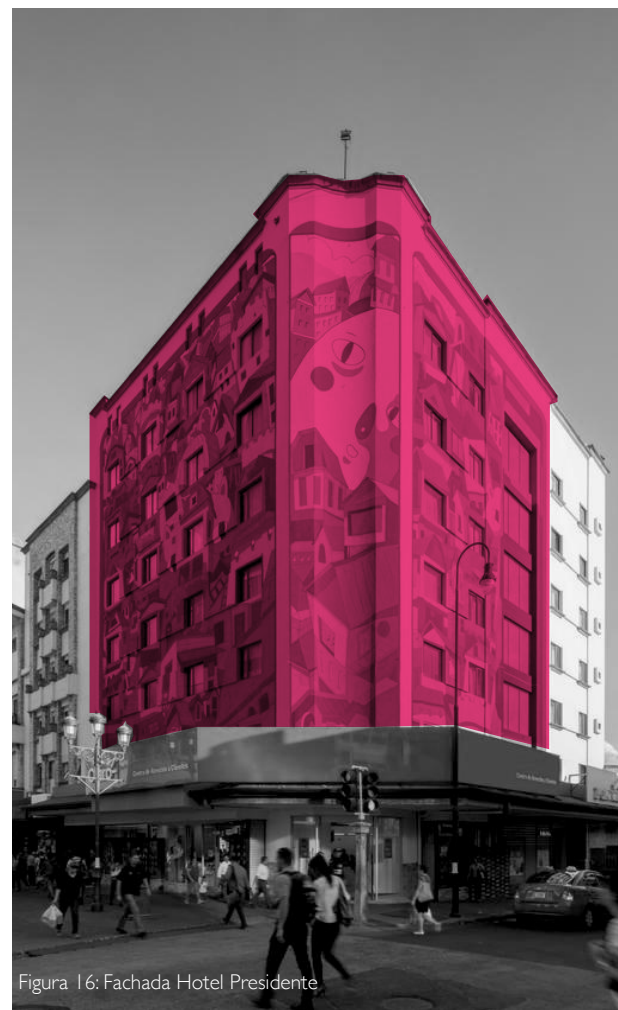


Figura 16: Fachada Hotel Presidente

38 Siti Syamimi Omar es un arquitecto urbanista profesor de la Universiti Teknologi MARA en Malasia

39 Omar, S.S. (2016) *Bringing the New to the Old: Urban Regeneration through Public Arts*

40 Herrera, M. (2017) *Proyecto 'Tu ciudad, tu lienzo' convoca a artistas para intervenir fachada del Hostel Casa del Parque*. La Nación.

41 San Jose Lab. Descripción del Laboratorio. Recuperado de: www.sanjoselab.com

Figura 17: Parqueo Cine Magaly



El proyecto se ve como un apoyo para el Centro Dormitorio, para que así pueda **funcionar** de acuerdo a las demandas actuales de la población y los programas existentes. Como se pudo observar las instalaciones actuales del centro no son suficientes para atender a la población en estado de calle, en específico a esos que buscan una ayuda adicional. La propuesta funcional del edificio deberá suplir las demandas actuales de esta población que está en una etapa intermedia entre la calle y la recuperación.

La arquitectura es una manera de **dignificar** a las personas, especialmente a esas poblaciones más desfavorecidas. Proyectos como los “Star Apartments” demuestran que no solo porque se trabaje bajo un enfoque de ayuda social se deba de tener una estética descuidada y un programa reducido. Al contrario, estos proyectos son una oportunidad para **impactar** a las personas que lo habitan y también a las personas que los aprecian.

El diseño de un edificio rehabilitado no tiene porque ser convencional. La rehabilitación y el arte dan una oportunidad para la innovación e iniciativas como los de Tu Ciudad: Tu Lienzo confirman que un espacio antes obviado puede impactar la estética y dinámica de la comunidad que lo rodea. Este tipo de ideas involucran a la comunidad y le dan una nueva cara al espacio público, convirtiéndose en una estrategia para la regeneración urbana.



Figura 18: Fachada Edificio Alde



Figura 19: Fachada Casa del Parque

MARCO

NORMATIVO

Con el fin de contemplar los aspectos legales del proyecto se toma en cuenta el Reglamento de Construcción, el Plan Director Urbano, La Ley de Planificación Urbana, la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, al igual que la Ley 7600 y La NFPA. En las siguientes leyes, reglamentos y decretos se busca información general sobre la zonificación urbana, disposiciones para edificios, espacios públicos, normas específicas para condominios, al igual que se contempla la seguridad y salubridad.

Seguidamente se presentan regulaciones básicas para el proyecto según el reglamento o ley nombrada:

REGLAMENTO	CÁPITULO/ANEXO	ARTÍCULO/NOMBRE
REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	Cap 8 Disposiciones Generales para Edificios	Artículo 110 Aceras. Artículo 129 Patios de luz
	Cap 6. Edificios para Habitación Unifamiliar y Multifamiliar.	Artículo VI. 2.- Piezas habitables y no habitables. Artículo VI. 3.- Dimensiones mínimas. Artículo VI. 5.- Iluminación y ventilación naturales. Artículo VI. 7.- Espacios comunes de circulación. Artículo VI. 9.- Escaleras de uso común. Artículo VII.5.- Protección contra incendio.
	Cap 7. Edificaciones Bajo el Régimen de Propiedad Horizontalo en Condominio.	Artículo VII.4.- Normas Generales. Artículo VII.5.- Protección contra incendio. Artículo VII.6.- Instalaciones mecánicas. Artículo VII.7.- Instalaciones eléctricas y telefónicas Artículo VII.8.- Condiciones generales. Artículo VII.9.- Reformas, reparaciones y obras de mantenimiento.

Tabla 2: Marco Normativo

REGLAMENTO	CÁPITULO/ANEXO	ARTÍCULO/NOMBRE
PLAN DIRECTOR URBANO	Sección Segunda: Reglamento de Zonificación del uso del suelo Cap I Zonas de Uso Residencial	Artículo 110 Aceras. Artículo 129 Patios de luz
	Cap III Zona Mixta Residencia- Comercio (ZMRC)	Artículo 7 Clasificación y requisitos de las zonas residenciales
	Sección Tercera: Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte Cap II Estacionamientos	Artículo 10. Tipos

REGLAMENTO	CÁPITULO/ANEXO	ARTÍCULO/NOMBRE
LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA	Cap VI Renovación Urbana	Artículo 110 Aceras. Artículo 129 Patios de luz
LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO	Todos los capítulos	Todos los artículos
LEY NO 7600	Cap IV Acceso al espacio físico	Artículo 41-Especificaciones técnicas reglamentarias
MANUAL DE DISPOSICIONES TÉCNICAS GENERALES SOBRE SEGURIDAD HUMANA Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS VERSIÓN 2013 (NFPA)	Cap 3 Requerimientos Generales Cap 4 Requisitos específicos por ocupación	Artículo 4.2 Residencial (condominio vertical y apartamentos) Artículo 4.10 Espacios Mercantiles

GE
NE
RA
LES

VIVIENDAS DE TRANSICIÓN

iniciativa a implementar en nuestro contexto costarricense

INCLUSIÓN SOCIAL

atender necesidades de personas en estado de calle

Vivienda Temporal

QUE POSEAN...

DIGNIDAD
hacia los usuarios

ESPACIOS A DESARROLLAR

Servicios de ayuda social

FUNCIONALIDAD
en los espacios

REHABILITACIÓN EDILICIA + USOS MIXTOS

iniciativas a implementar en zona de estudio

REGENERACIÓN URBANA

dar un primer paso hacia la recuperación de la zona

Actividades Atemporales

IMPACTO
en el contexto

CON
CLU
SIONES

3

SI
TIO

Para el tipo de proyecto a desarrollar se seleccionó la zona del Paso de la vaca por su cercanía a lugares de trabajo pero también por otros rasgos que la caracterizan como el abandono e inseguridad en sus calles y por la gran cantidad de personas en estado de calle que la habitan.

El Paso de la Vaca, es un barrio del distrito Merced en el cantón de San José. El distrito Merced es uno de los cuatro distritos centrales que forman el casco original de la ciudad. Además de albergar importantes edificaciones como el Edificio de Correos, el Museo de los Niños, El Banco Central y El Banco Nacional se encuentra en la zona de mercados la cual incluye el Mercado Central, el Mercado Borbón y el Mercado de Carnes. Aunque existe un gran uso comercial una de las mayores carencias es su poca dotación de parques y áreas deportivas.¹

¹ Municipalidad de San José. Ficha de información distrital: Distrito Merced. Dirección de Planeación y Evaluación Observatorio Municipal

LA VA CA

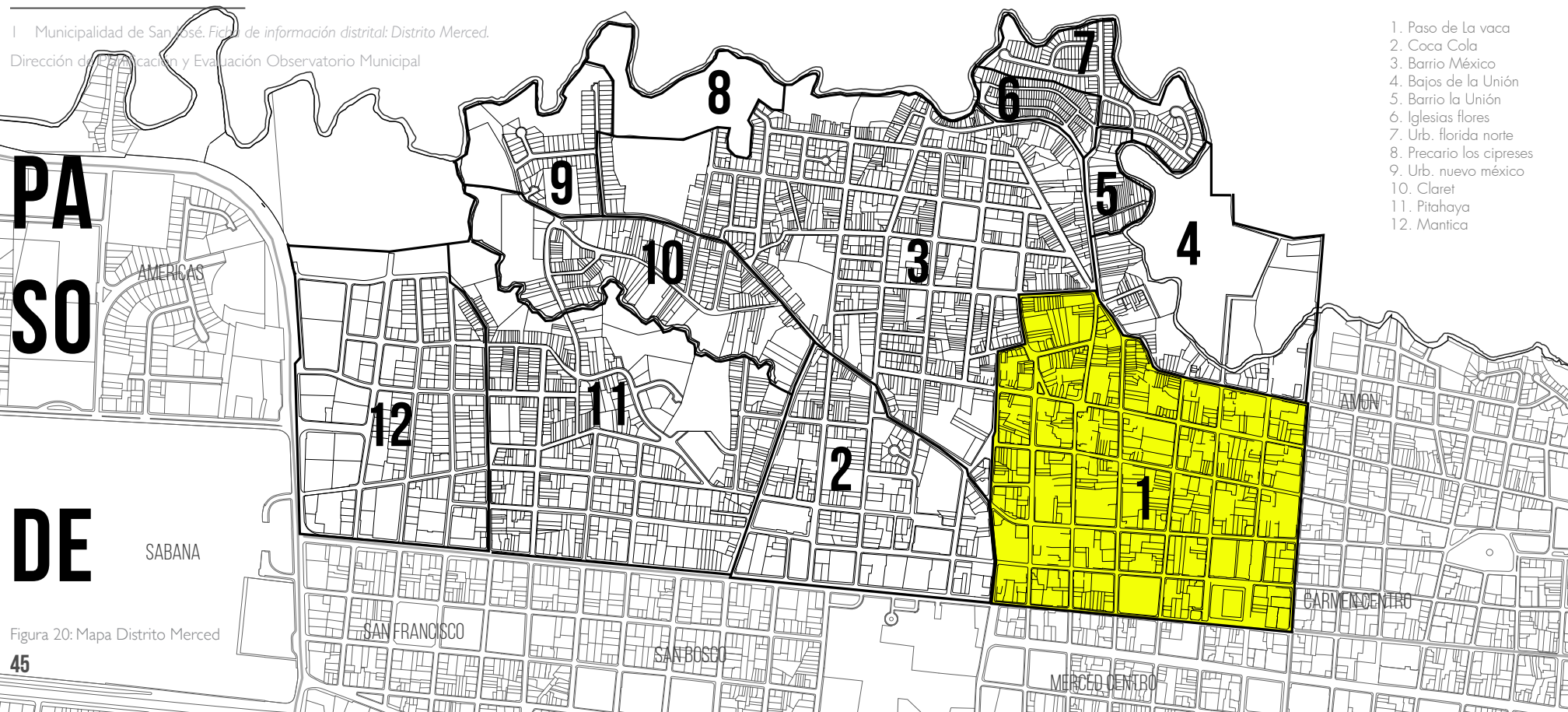


Figura 20: Mapa Distrito Merced
45

SELECCIÓN DEL LOTE

Al seleccionar el lote se buscaron los edificios que actualmente están subutilizados en el Paso de la Vaca. Para esto se indagaron datos de los inventarios hechos por Pina (2015) y actualizados por Rojas (2016) en ellos se encontraron cuatro edificios subutilizados en la zona: Edificio Margules, Edificio Plaza Artillería, Edificio TreMon, Edificio Alfa y el Edificio Oscar Fischel.

Por la índole del proyecto se eliminaron los edificios más cercanos a la zonas comerciales y turísticas como el edificio de Plaza Artillería cerca de la Avenida Central.

Entre los tres edificios restantes se seleccionó el Edificio Alfa, ya que este requería de menos intervenciones para los requerimientos normativos de los apartamentos y porque la zona en la que se encuentra es la menos transitada pero a la vez la de mayor potencial por su cercanía a las fuentes de trabajo.

El edificio Alfa se sitúa en la calle 4. Esta misma calle tiene conexión con el Museo de los niños al norte y con la Av.2 al sur. Como se puede ver en el mapa el lote esta cerca de algunos hitos de la ciudad como el Banco Nacional, el Banco Central y el Parque Central. Sin embargo, también se encuentra cerca de algunos proyectos recientes que han buscado una revitalización urbana en la zona norte de la ciudad, como la Terminal Central 7-10, el Bulevar de Calle 8 y la rehabilitación del antiguo mercado del Paso de la Vaca como nueva sede de la Central de monitoreo de la Municipalidad de San José.



Figura 24: Mapa ubicación general del lote

POLICÍA MUNICIPAL

En el 2016 la Policía Municipal de San José terminó su traslado hacia la zona roja hacia las antiguas instalaciones del Mercado del Paso de la Vaca. El objetivo de cambiar sus oficinas de monitoreo era tener mayor control sobre la zona y brindar mayor seguridad a los comercios y peatones ya que era conocida por su concentración de delincuencia.² Este esfuerzo por intervenir en el lugar buscaba cambiar la imagen de los barrios en el sector norte de la ciudad.

Actualmente se puede ver la presencia de la policía municipal en la zona. Al recorrer el lugar pude observar oficiales de la fuerza pública y de la policía municipal en varios lugares transitados. Sin embargo, la contaminación y las actividades delictivas todavía existen y en muchos casos a unos cuantos metros de donde se encuentran los oficiales. La policía se puede ver en puntos específicos pero en el mismo cuadrante que vigilan se ven indigentes y vendedores de droga en sus actividades habituales. Aunque se haya hecho un esfuerzo por mantener el control y la seguridad en la zona, las personas que caracterizan el sitio no desaparecen de la trama urbana, simplemente se trasladan a otras áreas menos transitadas.

² Blanco, A.M. (2010) *Policía Municipal se instala en la 'zona roja': Edificio de antiguo mercado El Paso de la Vaca será centro de operaciones.* La Nación

Figura 25: Edificio Central de monitoreo de la Municipalidad de San José.



Figura 26: Oficiales Fuerza Pública, zona sur, Mercado Borbón.



Figura 27: Mercado Borbón.



Figura 28: Mercado Central desde Av. Central.

MERCADO CENTRAL Y MERCADO BORBÓN

En el centro del barrio se encuentran dos mercados principales el Mercado Borbón y el Mercado Central. El Mercado Central se caracteriza por su venta de comidas y artesanías y el Borbón por sus ventas de productos locales y agrícolas. Dentro del Mercado Central se puede ver la presencia de turistas por su cercanía a la Avenida Central. En cambio, en el Mercado Borbón y sus alrededores se observa una dinámica variada con compras de productos diarios por los transeúntes, especialmente en la zona sur de calle 8. Al norte de la misma calle el lugar es menos transitado y por esta razón se percibe un mayor nivel de inseguridad.



Figura 29: Banco Central.

BANCO NACIONAL Y BANCO CENTRAL

El Banco Nacional y el Banco Central son hitos en la zona por su historia. La sede principal del Banco Nacional ha sido la misma desde 1914 y antiguamente era la Casa de la Moneda la cual fue demolida en 1912.³ Por otro lado el Banco Central de Costa Rica fue fundado en 1950 y se encarga de controlar la inflación del país.⁴ Ambos son puntos de referencia en San José y cuentan con un alto número de empleados que transitan a diario por el sitio.

Además de ser un punto de referencia en la ciudad el Banco Nacional se destaca por su escala ya que la mayoría de las edificaciones aledañas tienen un promedio de 2-4 niveles y este cuenta con 19.

³ Banco Nacional de Costa Rica. *Hitos en la Historia del Banco.* Recuperado de: www.bncr.fi.cr

⁴ Banco Central de Costa Rica. *Sobre el BCCR.* Recuperado de: www.bccr.fi.cr

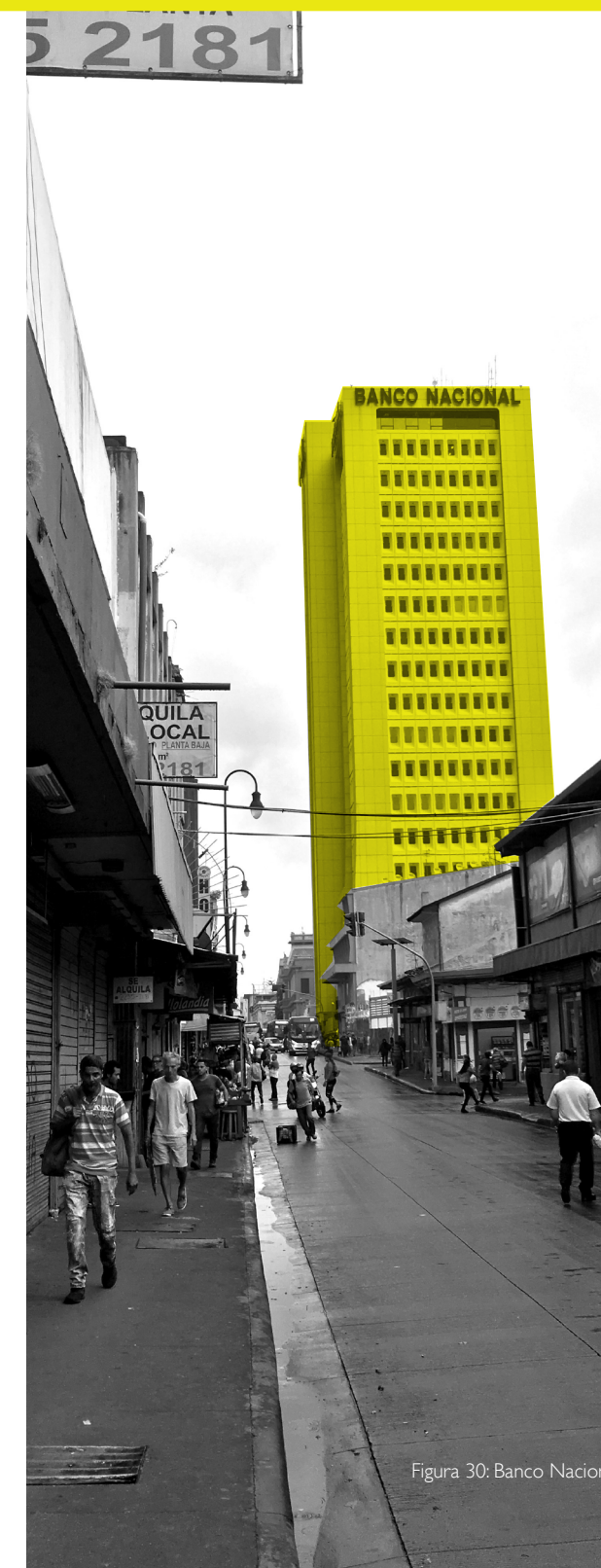


Figura 30: Banco Nacional.



Figura 31: Centro Dormitorio.

IV CENTRO DORMITORIO MUNICIPAL

En el extremo oeste del barrio, a 400m del edificio, se encuentra el Centro Dormitorio. Como se mencionaba antes, una de las funciones del edificio propuesto es la de trabajar acorde con las necesidades y en coordinación con los actuales usos del centro, por eso su proximidad es vital para su puesta en marcha.

El área alrededor del Centro Dormitorio se observa muy tranquila. Las personas que esperan para ingresar se comienzan a situar en fila alrededor de las cuatro de la tarde y en los alrededores existe un área comercial con menos movimiento que la de los mercados.

USOS DEL SUELO⁵



- COMERCIO
- SERVICIOS
- RESIDENCIAL
- USO MIXTO (RESIDENCIAL/COMERCIO O RESIDENCIAL/SERVICIOS)
- AREAS VERDES Y COMUNALES
- INSTITUCIONAL
- SIN USO

Figura 32: Mapa usos de suelo

⁵ Se extraen los datos de los usos del suelo en base al mapa elaborado por el Departamento de Observatorio Municipal en el año 2010.



Figura 33: Plaza Correos y Telégrafos

COMERCIO

Como se puede observar en el mapa la mayor parte de las edificaciones poseen un uso comercial. La oferta de estos comercios muchas veces se mezcla con la de otros servicios como de hotelería o pensiones. Lo que se ve comúnmente son tiendas especializadas en venta de ropa, calzado, juguetes, electrodomésticos, entre otros. También se pudo observar una gran cantidad de ferreterías, pasamanerías, almacenes y farmacias, al igual que verdulerías, y carnicerías concentradas en la zona de los mercados.

La oferta gastronómica del lugar varía entre una gran cantidad de sodas y por otro lado, bares y discotecas en la parte central del barrio. Hacia la parte sur, cerca de la Avenida Central, han abierto nuevas opciones de comida rápida y algunas cafeterías con aires más modernos.

ÁREAS VERDES Y COMUNALES

En concordancia con los datos del distrito las zonas verdes son casi inexistentes. Las dos que aparecen en el mapa son plazas y la que tiene mayor uso se encuentra al frente del edificio de Correos y Telégrafos de Costa Rica.

SERVICIOS

Los servicios que se han marcado en el mapa son, por la mayor parte, parqueos estos ocupan una gran cantidad de área dentro de la trama urbana. También se encuentran otro tipo de servicios de uso industrial, empresas privadas, terminales de buses y bodegas, sin embargo estos son una minoría.



Figura 34: Comercio zona sur



Figura 35: Zona norte



Figura 36: Zona norte 2

ZONA NORTE: RESIDENCIAL, USO MIXTO, SIN USO

En la zona norte del barrio predominan los servicios y el uso residencial. Además de viviendas unifamiliares se encuentran varias cuarterías y una vez más varios parqueos. El comercio en esta área es reducido y por ende la zona es menos transitada. Esto sumado al mal estado de muchas de las edificaciones y el estado de abandono de otras, da una percepción de inseguridad mayor que en cualquier otra parte del barrio.

MOVILIDAD



Figura 37: Mapa movilidad

Las paradas de autobús y los comercios especificados en el apartado anterior hacen que la Av. 1 y Av. 3 sean las vías peatonales más transitadas después de la Avenida Central. Además se conoce que existen varias terminales de autobús al extremo de la zona oeste del barrio junto con otros servicios de importancia en la ciudad por lo que estas sendas se utilizan como puntos de conexión entre el casco central y los puntos de movilidad hacia las afueras de la ciudad.

Predominan las sendas de este-oeste pero de norte-sur el tránsito de personas es menos notorio aún cuando existen algunas paradas y terminales de autobús en esta fracción del barrio. El nuevo bulevar de Calle 8 ha logrado conectar la Avenida Central con la zona de los mercados y la Terminal 7-10 al norte del barrio. Sin embargo, aunque se contempla una gran cantidad de personas utilizando el paseo en la zona de los mercados, en específico en los alrededores del Mercado Borbón, la dinámica al norte de la calle no es tan activa y la percepción de inseguridad sigue bastante presente.



Figura 38: Parqueo



El lote se sitúa entre dos dinámicas diferentes siendo un punto de convergencia entre las dos. Se puede observar que la dinámica cambia de norte a sur en el barrio. Mientras la zona sur se caracteriza por un comercio predominante y un alto tránsito de personas; la zona norte es menos transitada por su uso residencial y el abandono o mal estado de muchas de sus edificaciones. La zona norte crea el ambiente perfecto para que se desarrollen el tipo de actividades que el resto de la sociedad rechaza, caracterizándola como deteriorada e insegura.

Por esta razón el objetivo del proyecto es reducir la dinámica de la zona norte, ayudando a uno de los grupos de personas que la caracterizan y a la vez introducir la dinámica de la zona sur, promoviendo el tipo de oferta comercial que atraiga a las personas que transitan y trabajan en el lugar.

Figura 39: Estado de algunas viviendas zona norte

EDI FI CIO

AL FA

CONTEXTO INMEDIATO

En la misma calle donde se encuentra el Edificio Alfa se puede distinguir el tipo de comercio que caracteriza la zona. Reiteradamente, al norte se encuentran comercios más informales como bares, pequeñas tiendas y sodas al igual que algunos locales desocupados y en mal estado. Mientras tanto en las dos esquinas sur de los cuadrantes se encuentran locales pertenecientes a cadenas comerciales más formalizadas como Musi y Zapatto. Aunque los primeros niveles de muchos de estas edificaciones se utilizan para un uso comercial varios de los edificios muestran poca actividad en sus niveles superiores. Tal es el caso del Edificio Tremon el cual posee 4 niveles superiores en desuso.



Figura 40: Mapa contexto inmediato Edificio Alfa



Figura 41: Esquina norte del Edificio Alfa



Figura 42: Esquina sur del Edificio Alfa

Figura 43: Mapa lote Edificio Alfa

INFORMACIÓN GENERAL

Año de Construcción: 1972

Área del **lote**: 1998 m²

Área del **edificio**: 722.1 m²

Valor del terreno por zona homogénea (¢/m²):
400.000,00

Valor **TOTAL** del terreno(¢): 799.200.000,00

Aguas pluviales: Municipalidad SJ

Agua potable y Aguas Servidas: AYA

Cableado: Subterráneo

DIAGNÓSTICO

El edificio Alfa se compone de 6 niveles. Actualmente solo el primer nivel del edificio tiene uso. Las fachadas hacia Calle 4 poseen 7 locales, sin embargo solo dos de ellos se encuentran utilizados por una farmacia y una tienda de ropa. La parte de atrás del lote se utiliza como parqueo con algunas partes techadas, pero según lo que se observó y se conversó con el encargado del parqueo, no son muchos los espacios que ocupan los vehículos ya que en la zona hay una gran oferta de parqueos.

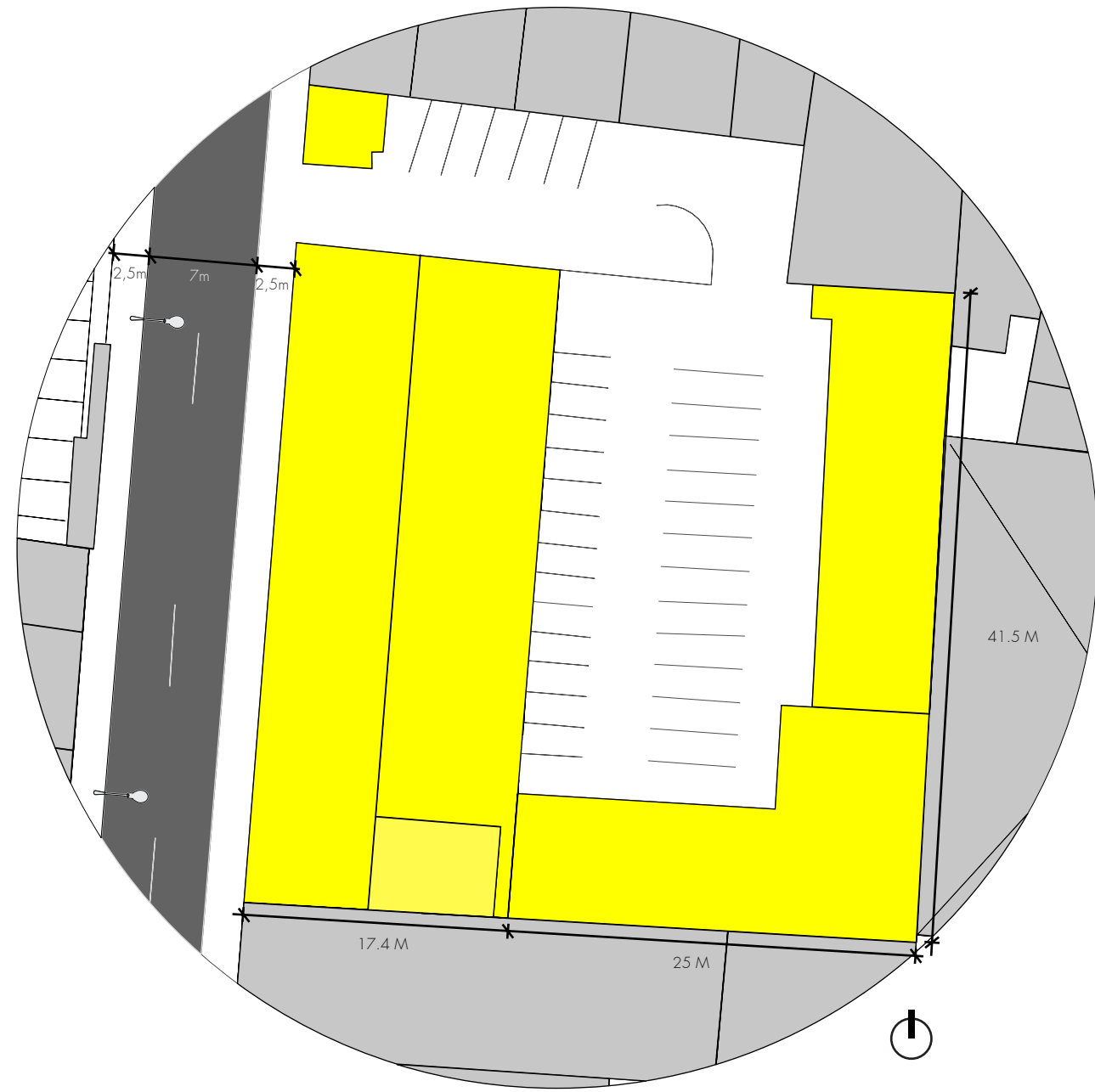


Figura 44: Edificio Alfa, calle 2

PLANTA ESQUEMÁTICA

La estructura actual del edificio son marcos rígidos compuestos de columnas y vigas de concreto con luces de 4.9 a 7.5 metros. Todos los pisos poseen plantas libres con una concentración de servicios y circulación en uno de los extremos y solamente el primer nivel conserva divisiones a lo ancho del edificio. Existen unas escaleras de emergencia en el exterior pero estas se encuentran en mal estado y además no calzan con ninguno de los niveles. Los balcones en los niveles superiores son un atractivo para aprovechar las visuales, sin embargo solo poseen acceso en uno de los extremos y su ancho de 1.2m no los hace aprovechables.

REGULACIONES

El **Reglamento de Desarrollo Urbano** menciona que el territorio de los cuatro distritos centrales (Carmen, Merced, Hospital y Catedral) se encuentran dentro de la Zona de Renovación Urbana (ZRU) la cual busca conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en decadencia. Además el lote se encuentra dentro de la Zona de Comercios y Servicios-2 (ZCS-2) donde se busca desarrollar las actividades de comercio y servicios de alcance nacional. Entre las actividades permitidas se encuentra el uso de suelo para una variedad de comercios pero también el uso del mismo para albergue y residencias.⁶

En relación con el **Manual de disposiciones técnicas generales sobre seguridad humana y protección contra incendios versión 2013** se contará con dos medios de egreso y uno de estos será el de emergencia que cuente con todos los requerimientos para la resistencia al fuego. Además se contará con un cuarto de instalaciones donde se sitúen las instalaciones electro-

⁶ Municipalidad de San José (2014). *Reformas a los reglamentos de desarrollo urbano del cantón de San José*. San José

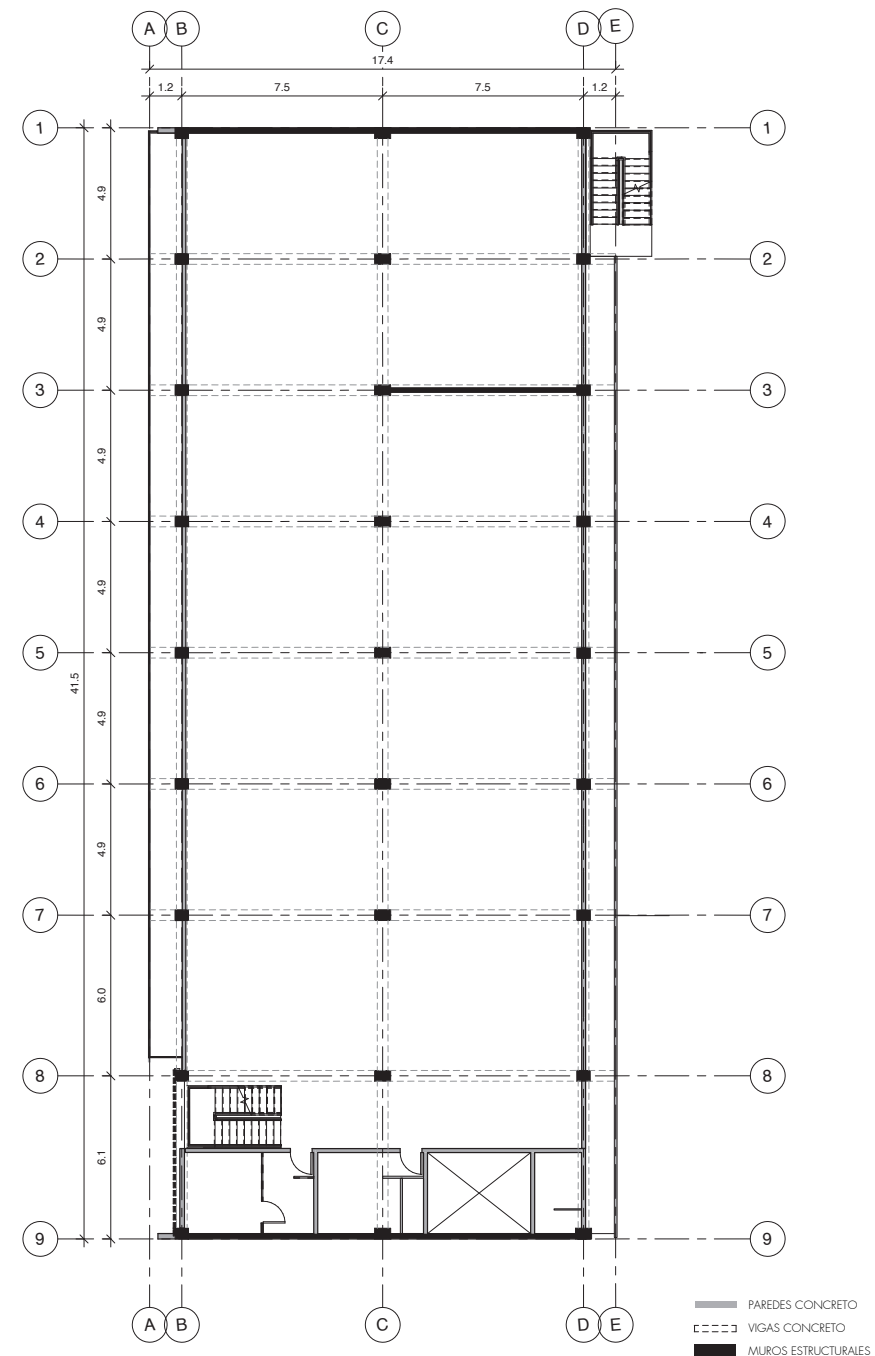


Figura 45: Planta esquemática edificio Alfa

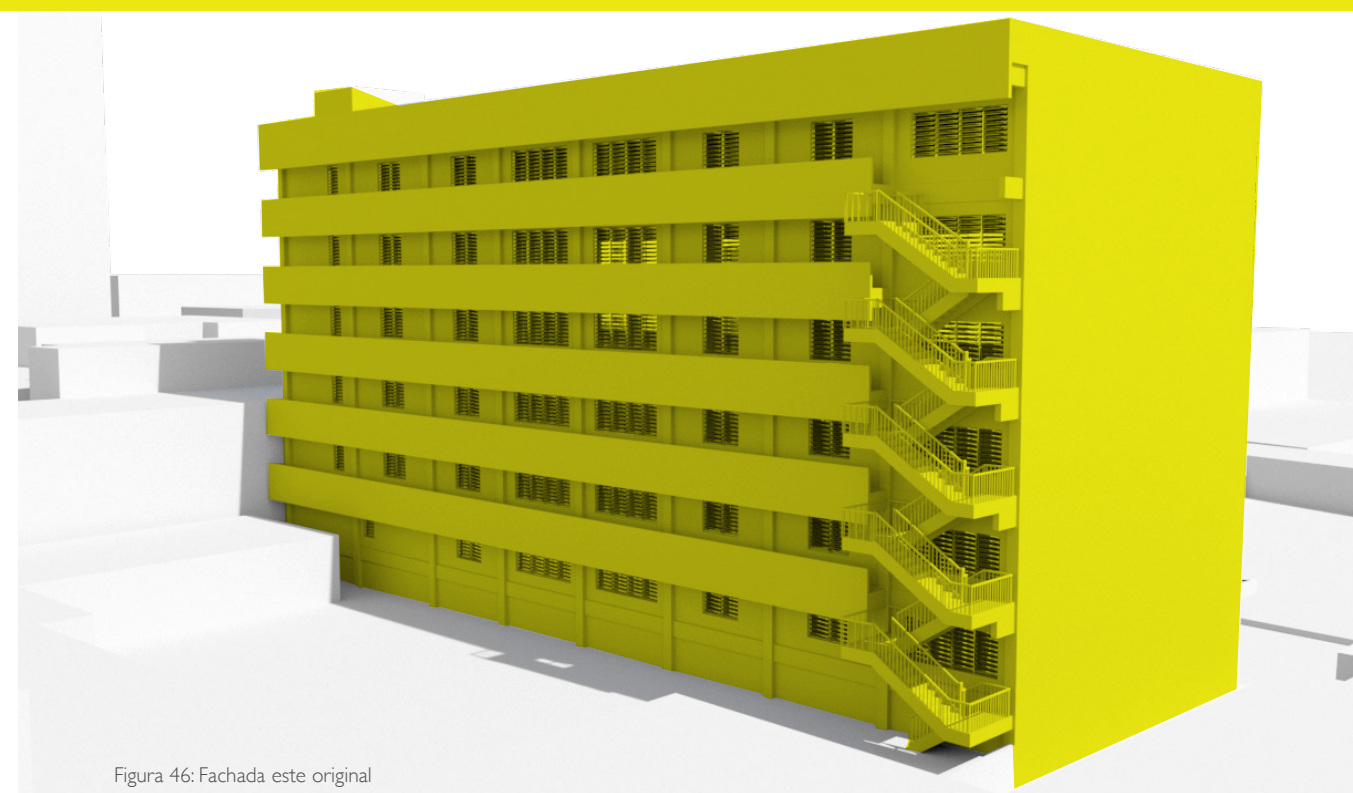


Figura 46: Fachada este original

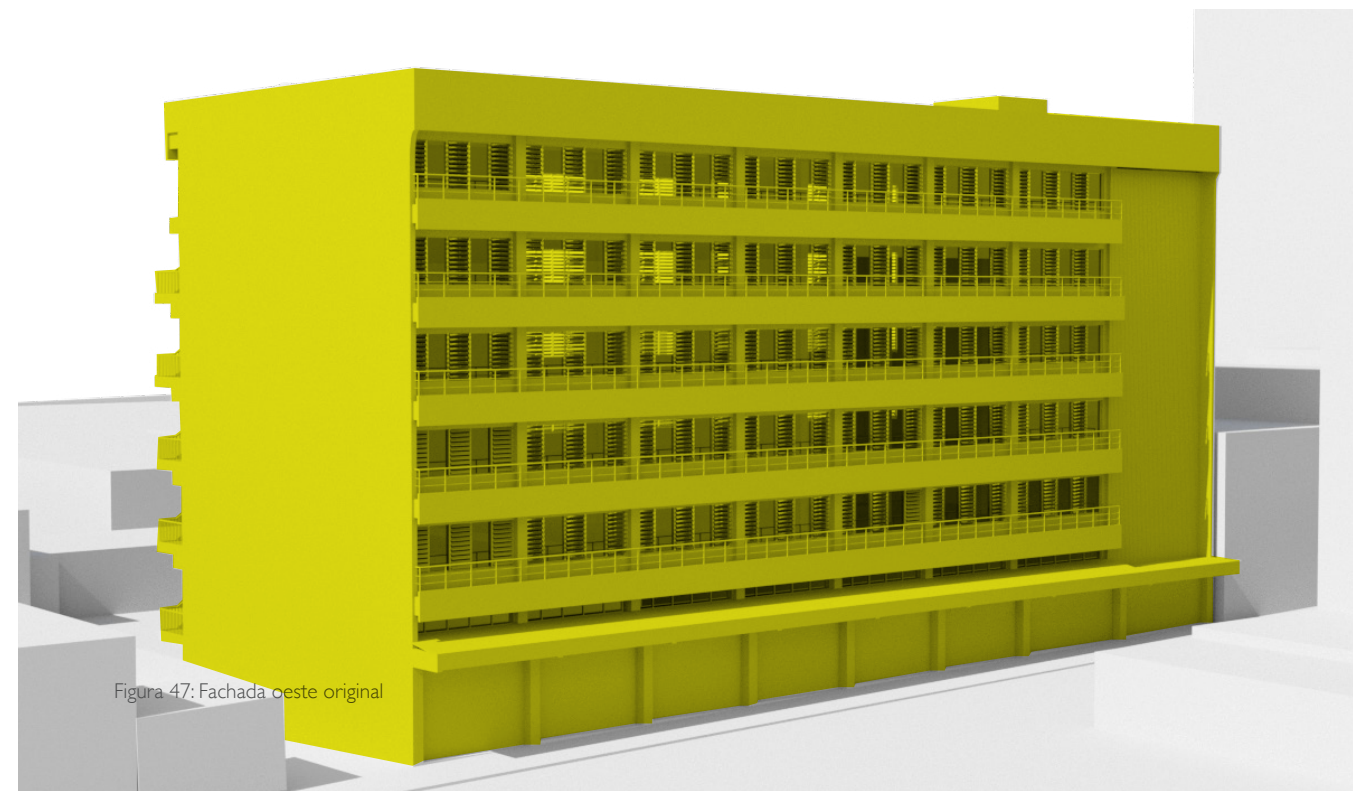


Figura 47: Fachada oeste original

CON CLU SIONES

GE NE RA LES

Analizando los datos de la zona y las consideraciones iniciales del lote se propone utilizar el primer nivel del edificio para uso comercial y dotarlo con espacios públicos.

Dentro del primer nivel del edificio se pretende introducir comercios que llamen la atención del peatón y de los trabajadores de la zona. Este tipo de comercios buscan llevar la dinámica que actualmente se desarrolla en el sector sur del barrio hacia el sector norte para crear un mayor tránsito de personas y disminuir la percepción de inseguridad y abandono que la caracteriza.

Dadas las demandas de la zona y el distrito, se busca implementar áreas verdes y/o deportivas en la parte de atrás del lote y a la vez eliminar el parqueo que actualmente se encuentra subutilizado.

4

U
SUA
RIO

HA BI TAN TES DE

LA CA LLE

En base a *la Política Nacional de Atención Integral para Personas en Situación de Abandono y en Situación de Calle 2016-2026*, una entrevista a la encargada del Centro Dormitorio Marjourie Ocampo Gamez¹ y los documentos elaborados por Carolina Rojas Madrigal sobre la indigencia en nuestro país²; se presentan a continuación características de la población en estado de calle al igual que sus necesidades espaciales.

DIAGNÓSTICO

En el 2015, el IMAS registró 1,825 personas en estado de calle en el país con una suma adicional de 3,280 personas atendidas en organizaciones de apoyo.³ Según Marjourie Ocampo en un primer diagnóstico en el 2005 se detectaron de 600 a 800 personas solo en San José suma que hoy en día asciende a 5,000 personas a nivel nacional. Actualmente, en el centro de San José pueden haber cerca de 3,000 personas en situación de calle,⁴ esto sugiere un incremento del 73% en 14 años para la población solo en la capital.

EDAD

De las personas en situación de calle registradas por el IMAS en el año 2015, se sabe que la edad promedio de los entrevistados es de 42 años³ dato respaldado con las investigaciones de Rojas (2001) cuando las sitúa en edades productivas entre los 20-60 años.

ESTADO CIVIL

Las personas solteras componen alrededor de un 63.62% de la población seguido por un 12.05% de personas divorciadas. Además un 86% son costarricenses y solo un 32.88% cuenta con secundaria académica.³

GÉNERO

Es interesante notar que tanto los datos del IMAS como las investigaciones y entrevistas planteadas demuestran que la población indigente se compone generalmente de hombres. El IMAS reportó un 87% de hombres igual que las organizaciones estimaron un 89%. Este fenómeno está muy ligado al rol que poseen los hombres en la sociedad. Se encuentran en una mayor vulnerabilidad ya que muchas veces se les pide

que demuestren su valor por medio de lo que pueden proveer en el hogar. Esta acción de aparentar ser mejor y más "fuerte" ante cualquier adversidad hace que pocas veces demuestren sus emociones y que les cueste admitir que están pasando por una situación difícil; llevándolos a buscar ayuda cuando ya es demasiado tarde.⁵ También se notan menos mujeres en las calles por sus roles de madres y cuidadoras en el hogar, lo que las mantiene un poco más cerca de sus familias. Además muchas de ellas se dedican al trabajo sexual lo que les permite tener un ingreso económico que no las deja caer tanto en calle como a los hombres.⁴

RESIDENCIA

Se sabe que la mayor parte de la población indigente reside en San José.³ Sin embargo además de estar en la capital se concentran en la zona noroeste del casco metropolitano, denominada como la zona roja. La dinámica del lugar les permite desplazarse durante el día y la noche para suplir sus necesidades. Se pueden observar muchas de las personas indigentes concentradas cerca de los mercados, paradas de buses y en algunas zonas transitadas donde pueden buscar comida y pedir dinero a los transeúntes.⁵

¿POR QUÉ EN LA ZONA NORTE?

Antes de caer en la indigencia muchas de las personas que hoy en día se ubican en la zona roja procedían de otras ciudades cercanas como Desamparados, Cristo Rey, San Sebastián, Pavas entre otras lo que les permitió desarrollar un vínculo con San José. En ese tiempo se desplazaban y trabajaban principalmente en la zona norte, acercándolos aun más a lugar y permitiéndoles que se familiarizaran con el contexto. A la misma vez encontraban "atractivos" el elevado número de bares, cantinas y la venta, y consumo de drogas que actualmente se encuentran en el sitio.⁵

DETONANTES

No solo el acercamiento a la zona roja influyó en la situación de calle que estas personas experimentan, existen varios detonantes que llevan a este tipo de vivencia. Rojas (2001) menciona los problemas y pérdidas familiares al igual que el desempleo como uno de los factores ligados a fuertes procesos depresivos que en muchos de los casos crean una drogodependencia.

En nuestro contexto costarricense el consumo de drogas está muy asociado a la indigencia.⁴ La adición se vuelve fundamental en las vidas de estas personas. Una vez que las drogas llegan a controlar muchos de sus comportamientos cambia hasta la visión que tienen de ellos mismos al distinguirse como adictos antes que como seres humanos. El alcohol, tabaco y crack son las drogas más comunes ya que estas dos primeras son socialmente aceptadas y el crack es la droga más barata y de más fácil acceso.⁵ Este consumo de drogas se da cada vez más a una edad temprana y a la vez se introducen otro tipo de drogas más sintéticas que poseen mayores consecuencias adversas en la salud y la apariencia; por eso se nota un creciente deterioro en la población habitante de calle.

1 Marjourie Ocampo Gomez es encargada del Centro Dormitorio desde hace 8 años. Administradora de profesión, trabaja en conjunto con el Departamento de Servicios Sociales y Económicos de la Municipalidad de San Jose y es miembro de la Comisión Mixta de Atención a la Indigencia.

2 Carolina Rojas Madrigal, además de basar su tesis de grado en temas sobre la indigencia ha escrito varios artículos sobre el tema. Sus estudios se basan en observaciones directas y en entrevistas a personas en estado de indigencia al igual que entrevistas a personas que trabajan con la población. En este apartado se tomará en cuenta su artículo *Indigencia en San José: expresión de la exclusión social y el desarraigo* al igual que su tesis *Rostros de la Indigencia: Un estudio etnográfico en la zona noroeste del Casco Metropolitano de San José*.

3 Gobierno de Costa Rica (2016) *Política Nacional de Atención Integral para Personas en Situación de Abandono y en Situación de Calle 2016-2026*.

4 Entrevista Marjourie Ocampo Gómez del Centro Dormitorio.

5 Rojas M, C. (2001) *Rostros de la Indigencia: Un estudio etnográfico en la zona noroeste del Casco Metropolitano de San José*. Tesis de grado. Universidad de Costa Rica



Figura 48: Representación de persona habitante de la calle

ACTIVIDADES

A nivel nacional un 74% de la población indigente se registran sin ocupación o desempleada, por otro lado el 20% tiene un trabajo ocasional.⁶ Sin embargo, la realidad en las calles es otra, aunque las actividades que realizan no se consideran productivas ante los ojos de la sociedad para ellos lo son porque de alguna forma u otra trabajan y generan ganancias.⁷ Se conoce que algunas de las actividades que realizan están vinculados con la dinámica urbana y van desde mendigar, el trabajo sexual, reciclaje de desechos, traslado de carga a comercios, limpiar zapatos, lavar o cuidar carros y comercios, y finalmente la venta de drogas y la transgresión.⁸ En el día cumplen con estas labores para suplir sus necesidades también buscan comida y algunos se desplazan hacia algún baño público para mantener algún nivel de aseo personal. Una gran cantidad de ellos consumen drogas con las pocas ganancias de estas labores y en las noches la mayoría duermen en las aceras, lotes baldíos o al lado de los comercios en la zona roja antes mencionada.⁹

A la hora de brindarles ayuda a esta población una de las principales barreras que presentan es que se sienten constantemente amenazados porque su supervivencia en las calles les exige estar en estado de alerta. Desean recibir la ayuda que se les ofrece, sin embargo, por su estado de invisibilización muchos no se percatan de sus propia problemática⁷ y es por esta razón que la ayuda se sugiere de forma gradual y complementaria a sus necesidades.

6 Gobierno de Costa Rica (2016) *Política Nacional de Atención Integral para Personas en Situación de Abandono y en Situación de Calle 2016-2026*.

7 Entrevista Marjourie Ocampo Gómez del Centro Dormitorio.

8 Rojas M, C. (2006) *Indigencia en San José: Expresión de la exclusión social y el desarraigo*. Revista Reflexiones 85

9 Rojas M, C. (2001) *Rostros de la Indigencia: Un estudio etnográfico en la zona noroeste del Casco Metropolitano de San José*. Tesis de grado. Universidad de Costa Rica

ESPACIOS A DESARROLLAR

APARTAMENTOS

pequeños y compartidos- que cumplan con los espacios mínimos pero que no generen dependencia)

2 SALONES MULTI-USO

para talleres de formación- facil readecuación

ESPACIOS DE RECREACIÓN

que incentiven relaciones personales y encuentros casuales

LAVANDERÍA

BODEGAS DE LIMPIEZA

NECESIDADES ESPACIALES

Hace 20 años un equipo técnico liderado por la Municipalidad de San José, salió a las calles con el fin de recolectar datos sobre la población en estado de calle. En ese entonces además de registrar la cantidad de personas en estado de calle (de 600 a 800 personas) se observó que la mayor necesidad era que no tenían donde dormir. Después de procesar la información encontrada se desarrolla la Política Nacional de Atención Integral para Personas en Situación de Abandono y en Situación de Calle y más adelante se crea el Centro Dormitorio. Los servicios que ofrece el Centro atienden a estas necesidades básicas encontradas en el estudio del año 2000: dormitorio, alimentación, aseo personal e higiene, al igual que la captación y referencia de las personas que utilizan los servicios para la base de datos municipal. No obstante, aunque estas necesidades siguen siendo fundamentales y son el primer paso para brindar ayuda a esta población, el transcurso de los años ha demostrado que la respuesta hacia las necesidades básicas no es suficiente para cumplir con las demandas que se presentan en la actualidad.¹⁰

“LA INDIGENCIA ES UN PROBLEMA MULTIFACTORIAL, (POR ENDEJ) REQUIERE UNA INTERVENCIÓN MULTIFACTORIAL... HAY QUE VINCULAR DEMASIADAS ÁREAS: TERAPÉUTICA, ACOMPAÑAMIENTO, TRABAJO SOCIAL, LA RECREACIÓN, LA ALIMENTACIÓN.”¹⁰

Muchas de las personas tienen afán por salir de las calles. Exponen deseos de recuperar a su familia, de tener a alguien que los escuche y de llegar a independizarse.¹¹ Con el propósito de lograr estas aspiraciones, las respuestas hacia sus necesidades básicas deben de venir acompañadas con programas que les brinden atención personalizada y que les ayuden a reeducar conductas que ya se habían perdido

por la vivencia en calle. Dentro de estos programas de ayuda social se sugieren algunos de los brindados por el Centro Dormitorio que apuntan a un cambio personal hacia un estilo de vida positivo. Actualmente para desarrollar este tipo de talleres con diferentes temáticas se apoyan en los trabajos comunales de estudiantes al igual que charlas de algunas universidades con un enfoque específico y en temas que desarrollan algunos de los funcionarios de la Fundación Génesis.¹⁰

Mediante el enfoque de cambio de estilo de vida se desarrollan talleres de formación que tocan temas de autoestima, manejo de la ira, información sobre enfermedades de transmisión sexual, narcóticos anónimos, alcohólicos anónimos, enfermedades adictivas, reducción de daños y manejo del dinero. Estos espacios casi siempre se desarrollan en salones multiuso ya que la frecuencia y los temas de los talleres cambian dependiendo de la semana. Para la población atendida en el Centro Dormitorio que son 102 personas al día, se sugirieron al menos dos salas con capacidad de cuarenta personas cada una.¹⁰

Además de estos programas de reinserción social se tienen que tomar en cuenta los espacios de recreación que muchas veces son obviados en este tipo de proyectos. Muchas de las personas han llegado a su situación de calle por una ruptura en sus lazos familiares, buscan a alguien que los escuche y al no tener este tipo de comunicación en el hogar lo buscan en la calle.¹⁰ En la mayoría de los casos, las relaciones que estas personas establecen en las calles son importantes para su supervivencia, aunque en este ambiente encuentren prácticas dañinas como el uso de drogas, también logran establecer amistades que les ayudan a cuidarse entre ellos y a familiarizarse entre compañeros dependiendo de las actividades que realicen. Otros se encuentran totalmente desconectados de cualquier tipo de relaciones ya que ven a las otras personas en indigencia como poco fiables; llevándolos a una exclusión aún mayor de la que se encontraban solo por sus situación de calle.¹¹ En cualquiera de los casos, lo que piden es afecto y entendimiento, que si bien es una necesidad que se podría brindar por medio de un

programa de asistencia psicológica, también podría encontrarse en un espacio en el que puedan establecer un diálogo con otros en su misma situación. Este tipo de espacios son una oportunidad para crear intimidad y confianza y para sentirse valorados positivamente.

Según comentaba la encargada del Centro Dormitorio Marjourie Gómez son muchas las demandas que las personas en indigencia expresan. Existen sugerencias de tener un espacio de parqueo aunque sea para sus bicicletas ya que muchos las utilizan para generar algún tipo de ganancia, también algunos poseen animales que no pueden introducir en el centro porque no existe un espacio para cuidarlos. Sin embargo, sin obviar estas sugerencias también se comentaba que han habido casos donde personas que ya poseían algún nivel de independencia vuelven al centro porque se sienten muy “solos” y porque se genera una dependencia en los servicios que se les brindan y a las personas que los acompañan.

La idea es que en el próximo proyecto, donde se les brinde una ayuda temporal a un plazo mayor, existan iniciativas que motiven su recuperación pero que no se les de todas las soluciones. Marjourie sugería que compartieran cuartos y que fueran espacios de dormitorio reducidos “ pensamos en un modelo así, que sea de independencia pero que no sea tan cómodo. Que me genere roncha estar viviendo con alguien más para que yo busqueirme.” El nivel de independencia y comodidad que se les da debe de ser mayor que en el refugio pero no debe de reemplazar el modelo de vivienda permanente que ellos deben buscar por aparte.

¹⁰ Entrevista Marjourie Ocampo Gómez del Centro Dormitorio.

¹¹ Rojas M, C. (2001) *Rostros de la Indigencia: Un estudio etnográfico en la zona noroeste del Casco Metropolitano de San José*. Tesis de grado. Universidad de Costa Rica

Figura 49: Representación de persona habitante de la calle 2

FUN CIO NA RIOS

El siguiente apartado se expone en base al funcionamiento del Centro Dormitorio y a las demandas actuales para atender a la población en estado de calle según lo entrevistado con Marjourie Ocampo Gómez. También se toman sugerencias del **1998 National Symposium on Homelessness Research** sobre los servicios adicionales en las viviendas de transición.

DIAGNÓSTICO

Las viviendas de transición de baja demanda¹² ofrecen una variedad de servicios dependiendo de lo que requiera la población en el lugar donde se implementen. Se empieza cumpliendo con servicios básicos pero con el tiempo procuran involucrar a los residentes en servicios orientados a objetivos específicos que aborden sus adicciones conjunto con otras barreras que les impidan acceder a su propia vivienda. Estos programas ofrecen cada vez más capacitación y servicios de empleo orientados a preparar a los miembros a ingresar al mercado laboral.¹³

Los servicios a implementar en el programa deben de contar con asistencia para lograr una reubicación una vez terminado el proceso y se debe contar con personal que monitoree el progreso de cada individuo. Este personal encargado de brindar asesoramiento, incentivar el desarrollo de habilidades y coordinar los demás servicios casi siempre son los administradores de caso.¹³

Bajo el funcionamiento del Centro Dormitorio los encargados de brindar este tipo de asesoramiento actualmente son los psicólogos del sitio, que según se hablaba en la entrevista son insuficientes para cumplir con las demandas de la población atendida.¹⁴

El Centro Dormitorio atiende a 102 personas al día y actualmente son 10 funcionarios los que trabajan para su funcionamiento. Cuentan con una trabajadora social, un coordinador técnico el cual también es psicólogo, dos recepcionistas, cuatro misceláneos, una asistente administrativa y una encargada. Adicional a esto se habla que estarían necesitando un terapeuta ocupacional, otro trabajador social, un psicólogo de planta y al menos dos funcionarios más de limpieza por los horarios que se manejan. El psicólogo se requiere para dar el proceso terapéutico de manera individual y grupal y el terapeuta ocupacional para que les ayude con las conductas de re-aprendizaje. Además

se hablaba que sería ideal contar con un consultorio médico y con un dentista ya que estos servicios son necesarios y no son de fácil acceso para ellos.

ESPACIOS A DESARROLLAR

1 OFICINAS DE PSICOLOGÍA

1 OFICINA DE TRABAJO SOCIAL

1 OFICINA ADMINISTRATIVA

1 OFICINA DE SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN

1 PUESTO DE SEGURIDAD

1 CONSULTORIO MÉDICO

1 CONSULTORIO ODONTOLÓGICO

RECEPCIÓN

BODEGA DE LIMPIEZA

BODEGA DE ALMACENAMIENTO

COMEDOR DE FUNCIONARIOS

SERVICIOS SANITARIOS

¹² Ver apartado Conceptos Clave: Viviendas de transición pg.25

¹³ Fosburg, L. B.(1999) *Transitional Housing and Services: A Synthesis. The 1998 National Symposium on Homelessness Research*. Department of Housing and Urban Development Office of Policy Development and Research. Washington, DC, p. 310-336

¹⁴ Entrevista Marjourie Ocampo Gómez del Centro Dormitorio.

NECESIDADES ESPACIALES

De los funcionarios sugeridos y fundamentales para que funcione el programa varios necesitan su espacio personalizado para brindar la atención requerida. De estos se deben de tomar en cuenta los que requieren de una oficina o lugar equipado para cumplir sus funciones como: la encargada general, el psicólogo, la trabajadora social, el asistente administrativo, la persona que da los servicios de intermediación, los oficiales municipales que brindan la seguridad, el médico y el dentista.¹⁵ Además se deben de considerar los demás funcionarios y los espacios requeridos para llevar sus labores a cabo, aunque no sea en estos donde pasen la mayor parte de su tiempo. Entre estos se encuentra el espacio de recepción y las bodegas para guardar los utensilios de limpieza, al igual que lavanderías para cumplir con las tareas diarias de mantenimiento.

También se deben considerar los espacios que varios funcionarios comparten y que son complementarios para brindar atención. Dentro del refugio se requiere un lugar de bodega donde se guarden las pijamas, cobijas, paños y demás productos de limpieza, este debe ser accesible para los usuarios ya que es el segundo lugar al que transitan después de registrarse en la recepción. También se debe de contar con un comedor para los funcionarios y servicios sanitarios aparte de los del refugio.

¹⁵ Entrevista Marjourie Ocampo Gómez del Centro Dormitorio.

Figura 50: Representación funcionario

TRA BA JA DO RES

DE LA ZONA

Dado que el primer nivel del proyecto es urbano y se busca implementar espacios comerciales y de recreación. Se indaga sobre el tipo de personas que trabajan en San José y el tipo de comercios que buscan. Para esto, se consultan estudios de la empresa UNIMER¹⁶ para el periódico El financiero sobre el Perfil del Consumidor al igual que otras noticias recientes sobre el tema.

DIAGNÓSTICO

El consumidor costarricense actual se caracteriza por gastar más en servicios y menos en bienes. La dinámica de la economía permite que los servicios ocupen más de la mitad del gasto de los hogares. Se habla de servicios como internet, telefonía y servicios de comida y bebida.¹⁷ Estos dos últimos son convenientes de analizar ya que se calcula que el 88% de los residentes de la GAM consumen en restaurantes de comida rápida y el 86% en restaurantes casuales. Además hasta el 18% de estas personas visitan estos lugares al menos una vez por semana¹⁸ lo que los hace el tipo de comercio ideal para promover un consumo constante. En Costa Rica, las personas entre los 25 y 29 años, son los que más visitan restaurantes de comida rápida o con oferta de comida casual una o varias veces por semana.¹⁹

Las personas jóvenes que buscan este tipo de comercio son parte de un grupo influyente, especialmente para el consumo de servicios en la zona. Varios jóvenes forman parte de los trabajadores de San José y en específico, los que trabajan en las zonas circundantes a la Avenida Central. Aunque el tipo de personas que transitan por el bulevar de la Avenida Central (la cual se encuentra a unos cuantos metros del lote), son variados y de diferentes estratos económicos hay un grupo que se mantiene constante, los trabajadores de la zona. Los empresarios con algunos comercios en el lugar destacan que la cercanía con los centros de trabajo tanto públicos como privados es fundamental para el éxito de los comercios. “La movilización de personas que generan instituciones del gobierno como la Caja Costarricense de Seguro Social y el Ministerio de Hacienda, así como la presencia de entidades financieras, como el Banco Nacional, Banco de Costa Rica y Banco Central... es los que mantiene viva la zona”. Esta movilización de personas vuelve muy rentable los negocios que se desarrollan en el bulevar, en específico los que se enfocan en venta de alimentos.²⁰

La mayor parte de las personas que trabajan en la capital se movilizan a diario desde las afueras de la ciudad. Esto significa que al terminar sus horas laborales muchas de las personas dejan el centro desocupado porque en la actualidad es poca la oferta comercial que les permita retrasar su desplazamiento. Según datos del **Vigesimoprimer informe estado de la nación en desarrollo humano sostenible (2014)** sobre **Implicaciones en infraestructura y transporte**, el GAM posee la mayor parte de servicios y oferta de empleo en el país lo que hace que por día muchas de sus calles estén congestionadas, especialmente en las horas pico, por la cantidad de vehículos privados que se movilizan hacia dentro o afuera del área.

ESPACIOS A DESARROLLAR

MERCADO GASTRONÓMICO

zonas de consumo + zonas de preparación de comidas

CANCHA DE FÚTBOL 5

ZONAS VERDES + MOBILIARIO URBANO

SERVICIOS SANITARIOS

BODEGAS

¹⁶ La firma UNIMER son líderes en investigación de mercados en centroamérica, opinión pública y neuromarketing.

¹⁷ Abissi, M.E. (2018) *Habitantes de Costa Rica gastan más en servicios y menos en bienes: Al 2017, los hogares gastaban el 55% de sus ingresos en servicios*. El Financiero

¹⁸ UNIMER.(2017) *Perfil del Consumidor Costarricense* (UNIMER para El Financiero). Perfil del Consumidor. Recuperado de: <https://unimercentroamerica.com/>

¹⁹ Villalobos, C.F. (2016) *Los millennials impulsan el consumo en Costa Rica: Es el 26,9% de la población nacional*. El Financiero

²⁰ Retana, G.A. (2012) *El gran mall de San José: Ubicación y precios afianzan el bulevar de la Avenida Central como el corazón del comercio capitalino*. El financiero

NECESIDADES ESPACIALES

Una gran parte de las personas que trabajan dentro del GAM, en especial dentro de la ciudad capital de San José, se desplazan a diario ya que su lugar de residencia se encuentra en las afueras. Sin embargo, pasan la mayor parte del día en el centro, de ahí la importancia de generar actividades para prolongar su estadía y dar una opción contrarrestante a la larga y frustrante espera en las calles congestionadas a la salida del trabajo.

Por las tendencias actuales del consumidor costarricense y el éxito que han demostrado varios comercios similares en la zona se propone que los comercios del primer nivel se enfoquen en la venta de alimentos. Este tipo de ventas deben de ser de consumo rápido o causal por lo que se propone un mercado gastronómico que genere una variedad de opciones en base a las demandas actuales y que permita un uso diario y constante de las instalaciones.

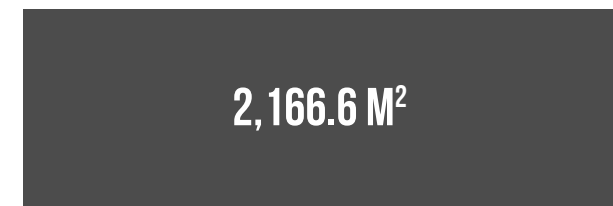
El **Genster Design Forecast: Shaping the Future of Cities** (2018) desarrollado por The Genster Research Institute destaca que los espacios actuales ya no se utilizan de una sola forma.

LAS PROPUESTAS COMERCIALES DEBEN DE SER FLEXIBLES, CON ESPACIOS HÍBRIDOS QUE MEZCLEN DIFERENTES ACTIVIDADES Y QUE FUNCIONEN A DIFERENTES HORAS DEL DÍA. SE TRATA DE CREAR EXPERIENCIAS QUE SE ADAPTEN A LAS DIFERENTES DEMANDAS DEL USUARIO Y NO DAR UNA SOLUCIÓN SIMPLIFICADA AL PROBLEMA. EL ESPACIO PÚBLICO SE MEZCLA CON LAS PROPUESTAS COMERCIALES DÁNDOLES A LOS USUARIOS UN LUGAR PARA DESENVOLVERSE Y CREAR UN SENTIDO DE COMUNIDAD.

Por esta razón, además de los espacios comerciales propuestos se incluyen zonas verdes y de descanso, al igual que una cancha de fútbol 5 que permita ser rentada para diferentes actividades. Esta será una opción que permita retrasar el desplazamiento de los trabajadores después de terminar sus horas laborales. Estas actividades se consideran complementarias al mercado gastronómico y es una iniciativa novedosa en la zona que permitirá aumentar la temporalidad para así en un futuro mejorar la imagen de inseguridad y abandono que se tiene del lugar.

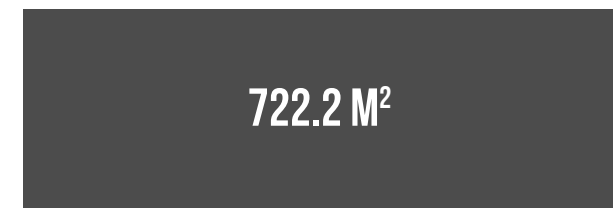
Figura 51: Representación trabajador de la zona

<p>VIVIENDAS DE TRANSICIÓN</p>	<p>Apartamentos de aprox. 25m² Lavanderías Bodegas</p>	NIVEL 6
		NIVEL 5
		NIVEL 4
	<p>SERVICIOS COMPLEMENTARIOS</p> <p>Recepción Consultorios Oficinas Espacios multiuso Bodegas</p>	NIVEL 3
	<p>ESPACIO URBANO</p> <p>Mercado Gastronómico Espacios de Consumo Cancha de Fut 5 Zonas Verdes</p>	NIVEL 2
		NIVEL 1



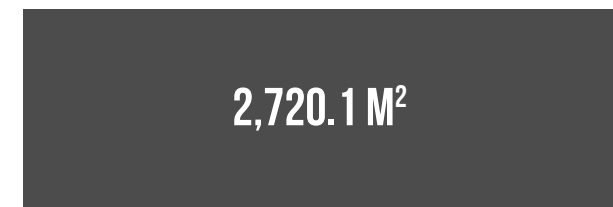
espacios compactos

dormitorios compartidos



disposición inclusiva

división de actividades



espacios abiertos

mezcla de actividades

ÁREA TOTAL EDIFICIO ACTUAL **5,608.9 M²**

5

DI
SE
ÑO

Al situarse el lote al borde de la dinámica activa del centro se busca captar la atención hacia la zona por medio de un impacto visual en el edificio. Las principales intervenciones fueron hechas por medio del color ya que este juega un papel importante en lograr que el edificio se destaque no solo a nivel de programa pero también a nivel de diseño.

Como parte del programa lo que principalmente se buscaba era brindar una respuesta hacia las demandas de las dos poblaciones principales los habitantes de la calle y las personas que trabajan en la zona. Por esta razón el edificio se divide en dos componentes principales. Los primeros dos niveles actuales se destinan al área comercial y recreativa, atractiva para los trabajadores de la zona. Los niveles superiores están destinados a los habitantes en transición¹ y estos incluyen los espacios de servicios y apartamentos.

¹ Se usará este nombre para referirse a los habitantes de la calle que ya han entrado al programa de transición ya que su situación ya no sería de calle.

CON CEP TUA LI ZA CIÓN

Para la segunda parte se conserva el nombre original del edificio "Alfa" con el fin de que fuera un punto de referencia para los habitantes de la calle. Esta parte se desarrolla a partir del tercer nivel donde se proponen los espacios de servicios y ayuda social para los residentes. Los últimos tres niveles son apartamentos compartidos para los habitantes en transición y en total se suman 48 viviendas.

PARTE 2

La primera parte se compone del Mercado Gastronómico. Este toma el nombre de "Colash" ya que por los colores y el tipo de arte propuesto se toma una estética de tipo "collage". El programa también alude al nombre ya que además de las cocinas y las áreas de consumo, se proponen algunas zonas verdes y espacios de recreación como lo es la cancha de Fútbol 5.

PARTE 1

Figura 52: Representación Propuesta Edificio Alfa

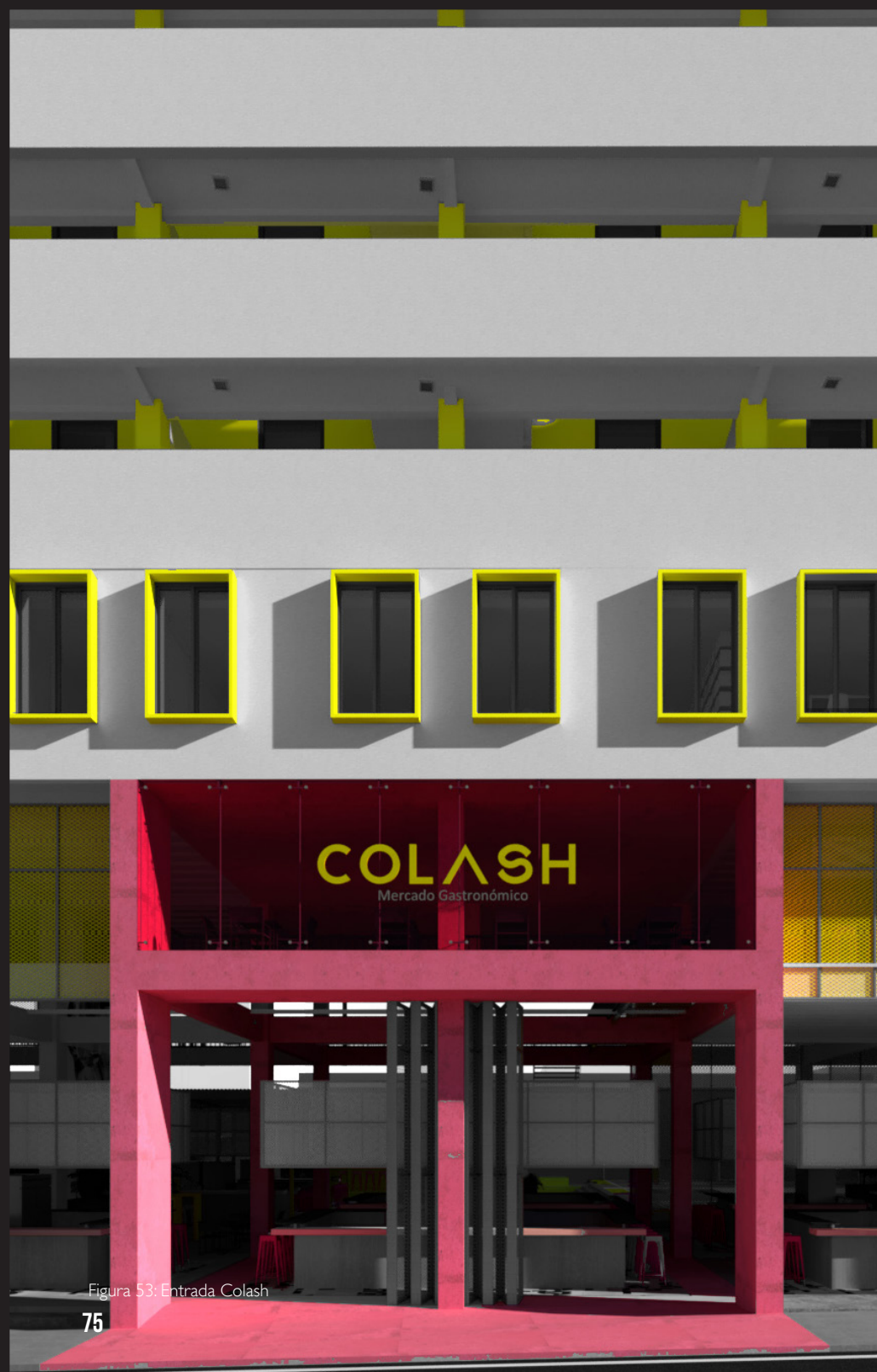


Figura 53: Entrada Colash

Figura 54: Estrategia de jerarquía
 Figura 55: Estrategia de murales
 Figura 56: Estrategia de estructura



Jerarquía por medio de la altura



Murales y colores



Estructura expuesta



Espacios reducidos



Circulación permimetral



Acabados simples

Figura 57: Estrategia de espacios reducidos
 Figura 58: Estrategia de circulación
 Figura 59: Estrategia de acabados

PARTE 1

Para esta primera parte comercial y recreacional se buscaba crear una jerarquía por medio de la altura para invitar al peatón a recorrer el proyecto y para que este nivel destacara por encima de los demás. Por esta razón se toma la decisión de eliminar una gran parte del segundo nivel para darle una altura aún mayor a la que ya poseía el primer nivel. La parte del segundo nivel que se conserva es totalmente abierta para que no interfiera con la visibilidad de todo el proyecto desde la acera y además se introduce el color y el arte para obtener la atención del transeúnte y desvanecer la línea entre lo público y lo privado. La estructura expuesta cobra vida con los colores propuestos dándole aires industriales pero al estilo pop art.

ESTRATEGIAS

Para la segunda parte la intención es hasta cierto punto contraria a la anterior. Los espacios son más modestos y buscan llamar menos la atención siendo reducidos y con acabados básicos. Lo que destaca en este caso son los pasillos exteriores, se tomó la decisión de optar por una circulación permimetral para que esta fuera la que adornara las fachadas y para que a la vez estos pasillos fueran puntos de encuentro e interacción entre los residentes, ya que los lazos personales que se forman en esta etapa son esenciales para el proceso de transición.

PARTE 2



Figura 60: Entrada Alfa

COLASH

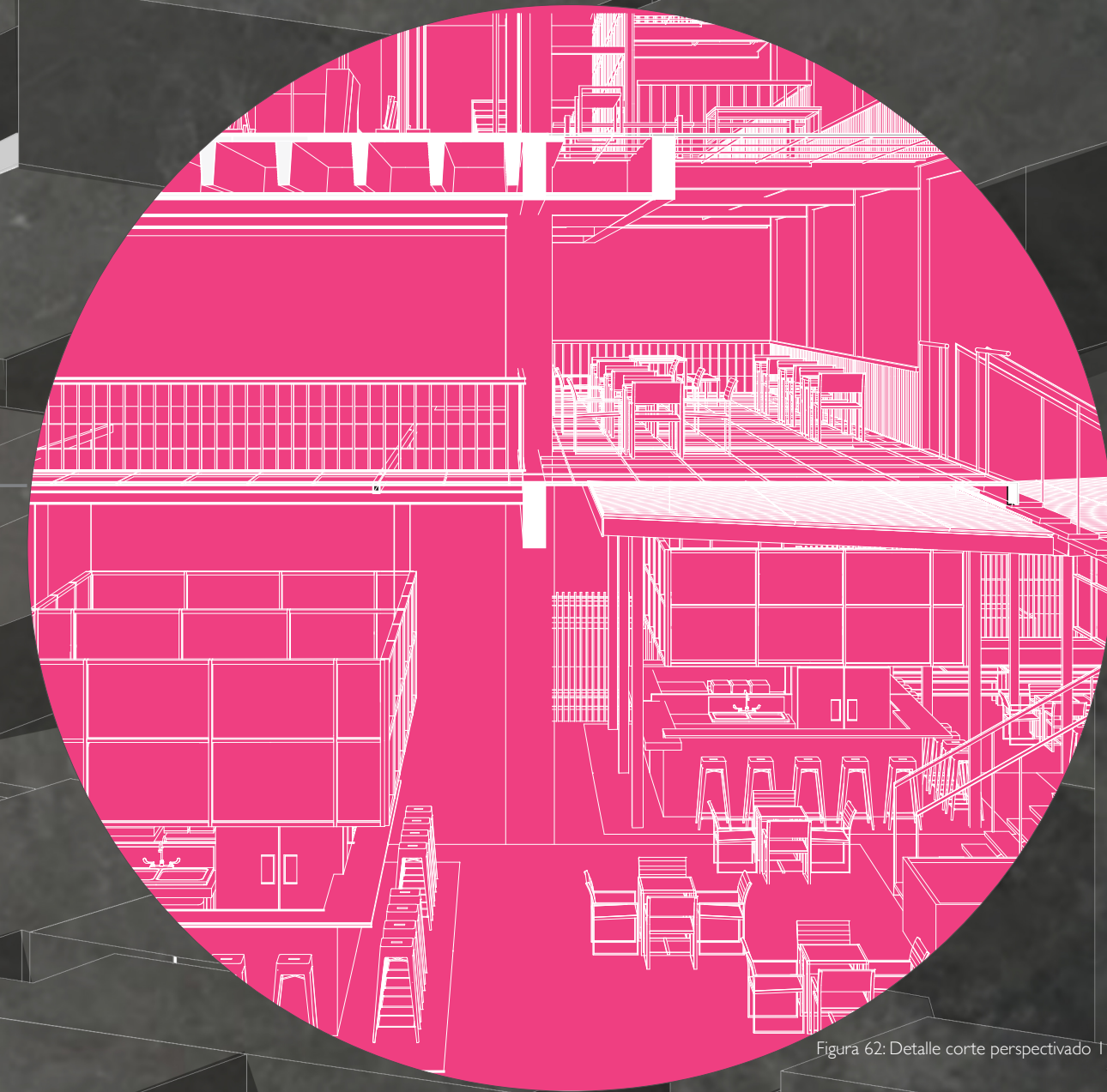
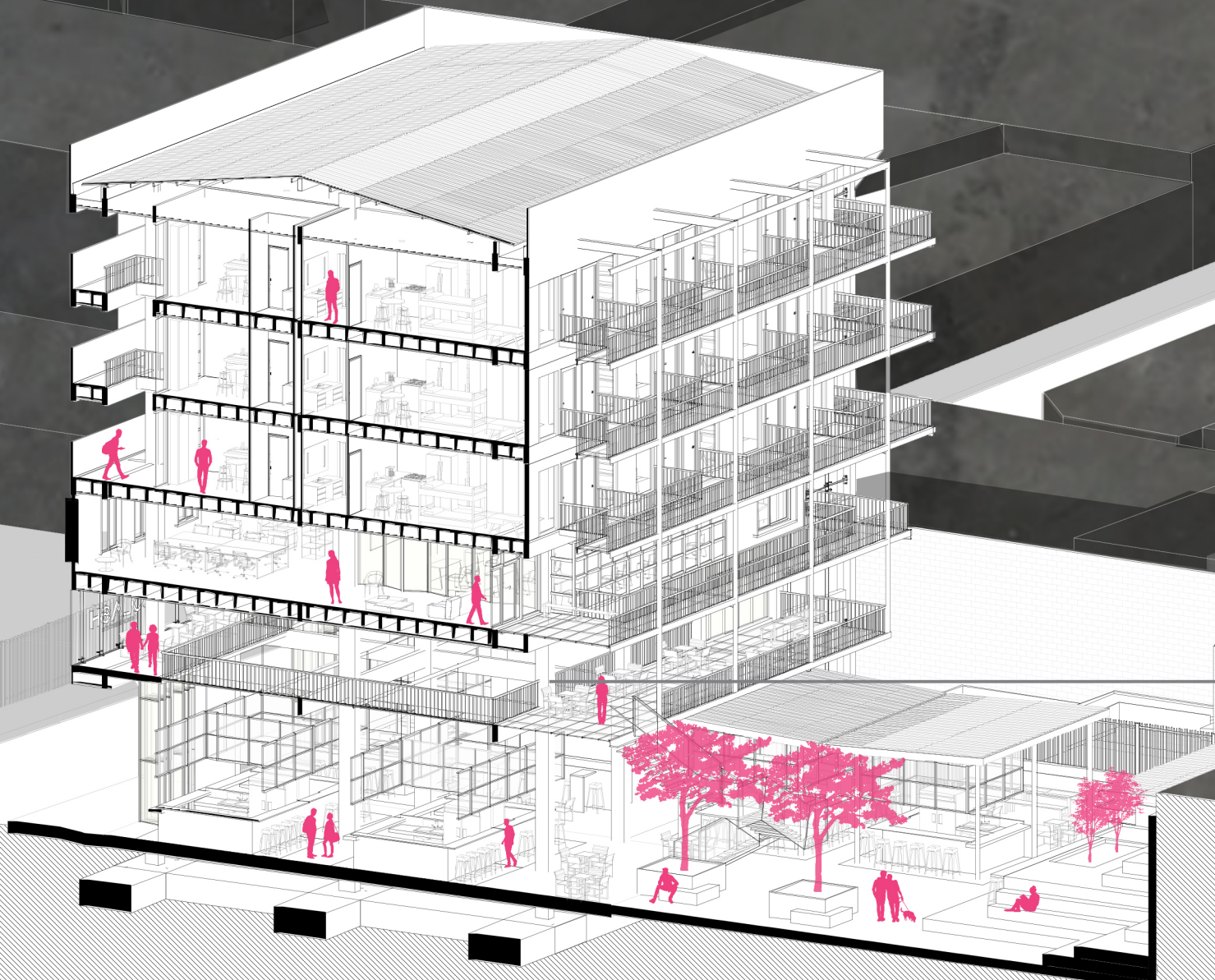


Figura 61: Corte perspectivo I
77

Figura 62: Detalle corte perspectivo I

NIVEL 1

- 1 Cocinas
- 2 Consumo comidas
- 3 Cancha Fut.5
- 4 Gradería
- 5 Baños
- 6 Entrada Apartamentos
- 7 Jardín Apartamentos
- 8 Salida de emergencia
- 9 Cuarto electro-mecánico
- 10 Elevador
- 11 Bodega



Figura 64: Ejemplo diseño de cancha

Figura 63: Planta de distribución Nivel 1

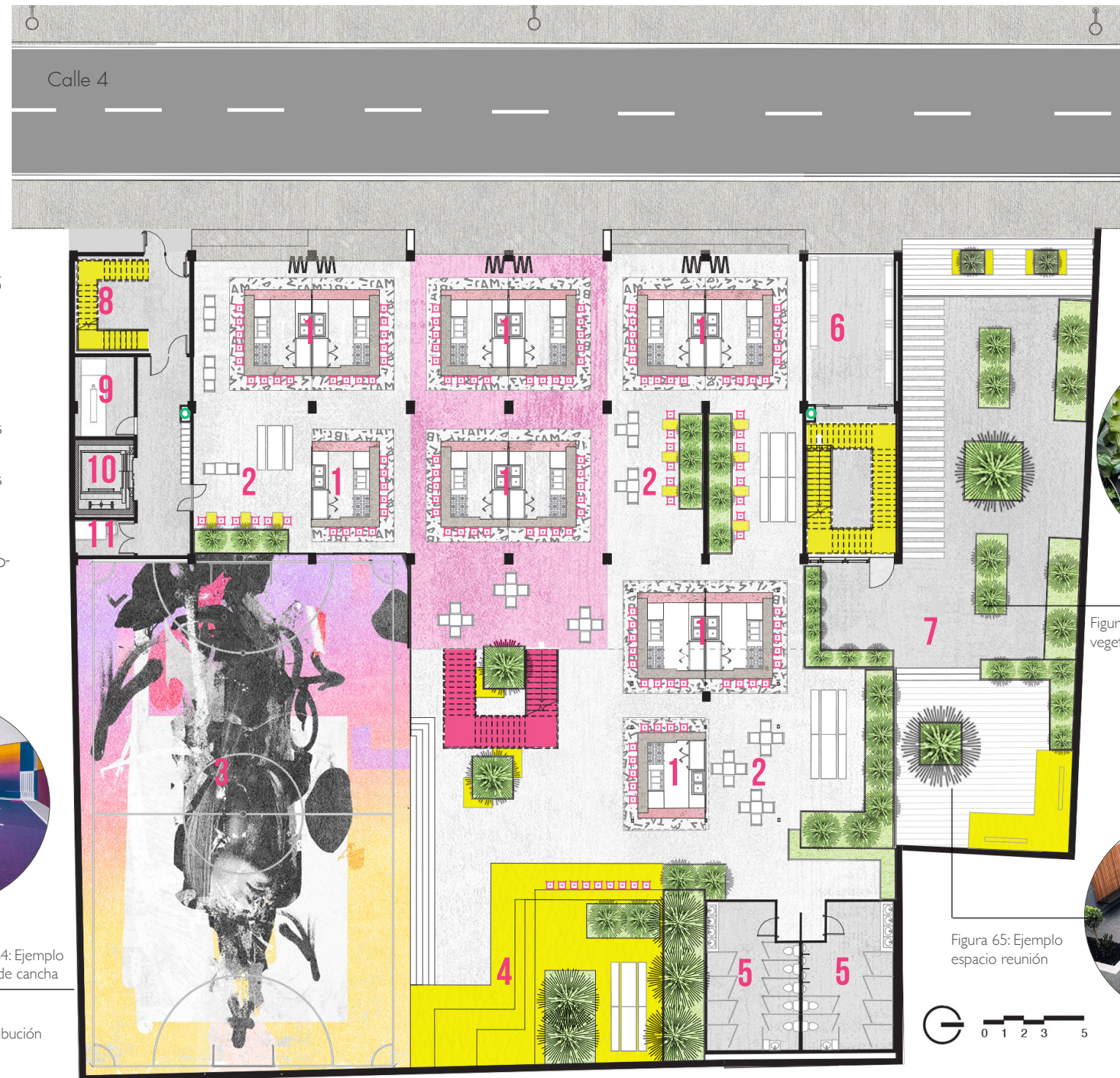


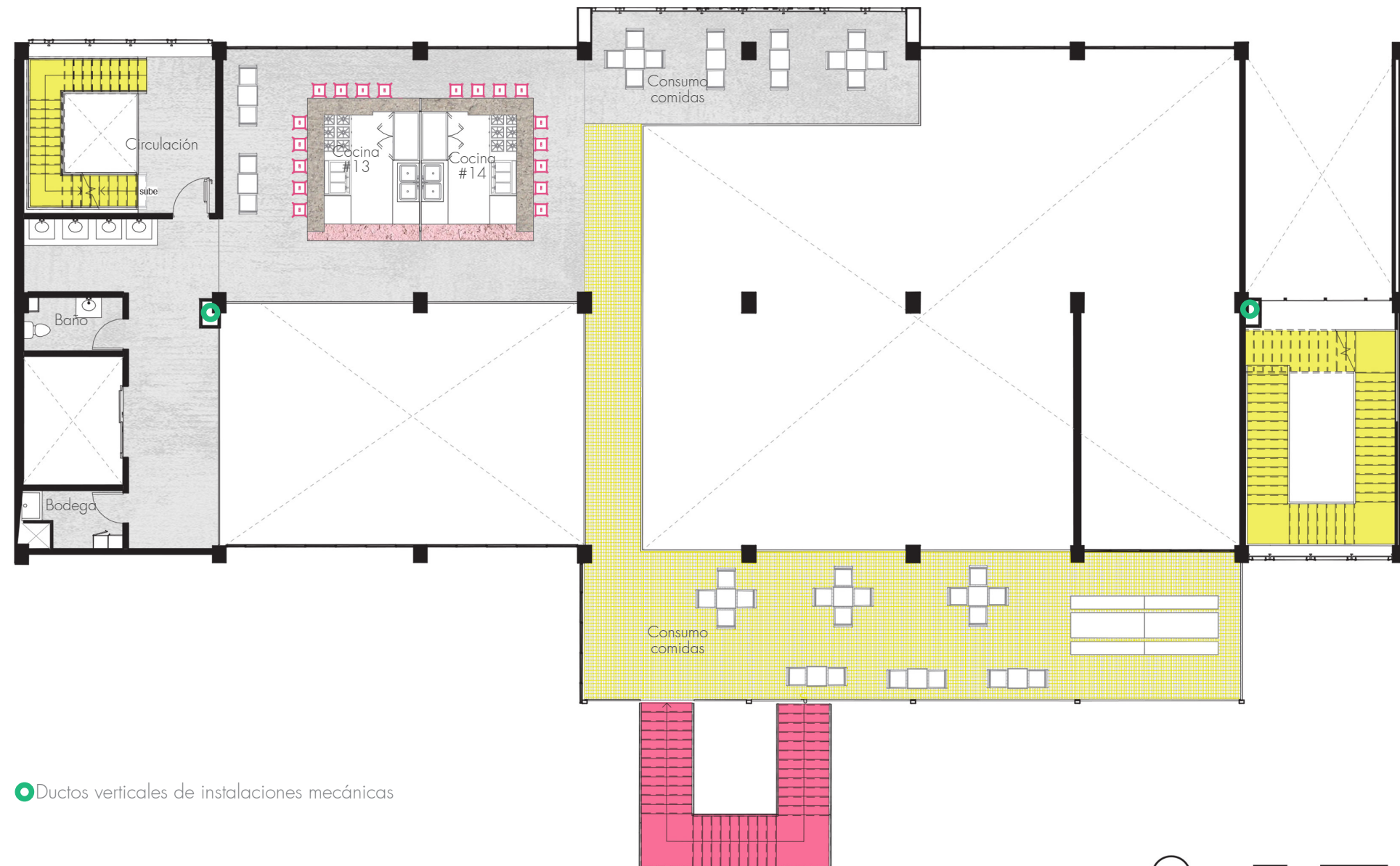
Figura 66: Ejemplo vegetación



Figura 65: Ejemplo espacio reunión



NIVEL 2

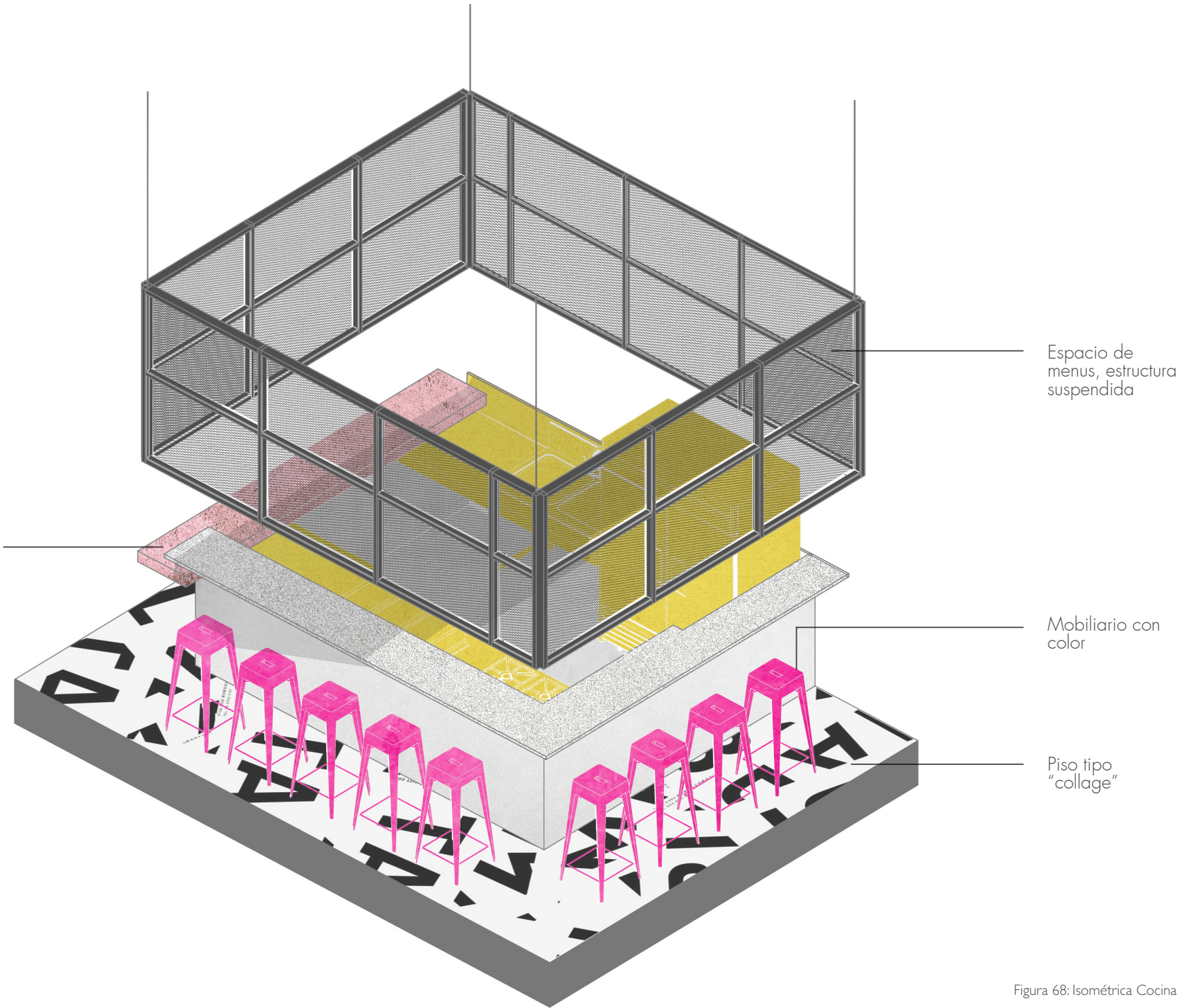


● Ductos verticales de instalaciones mecánicas

Figura 67: Planta de distribución Nivel 2

COMPONENTES

Barra para ordenar



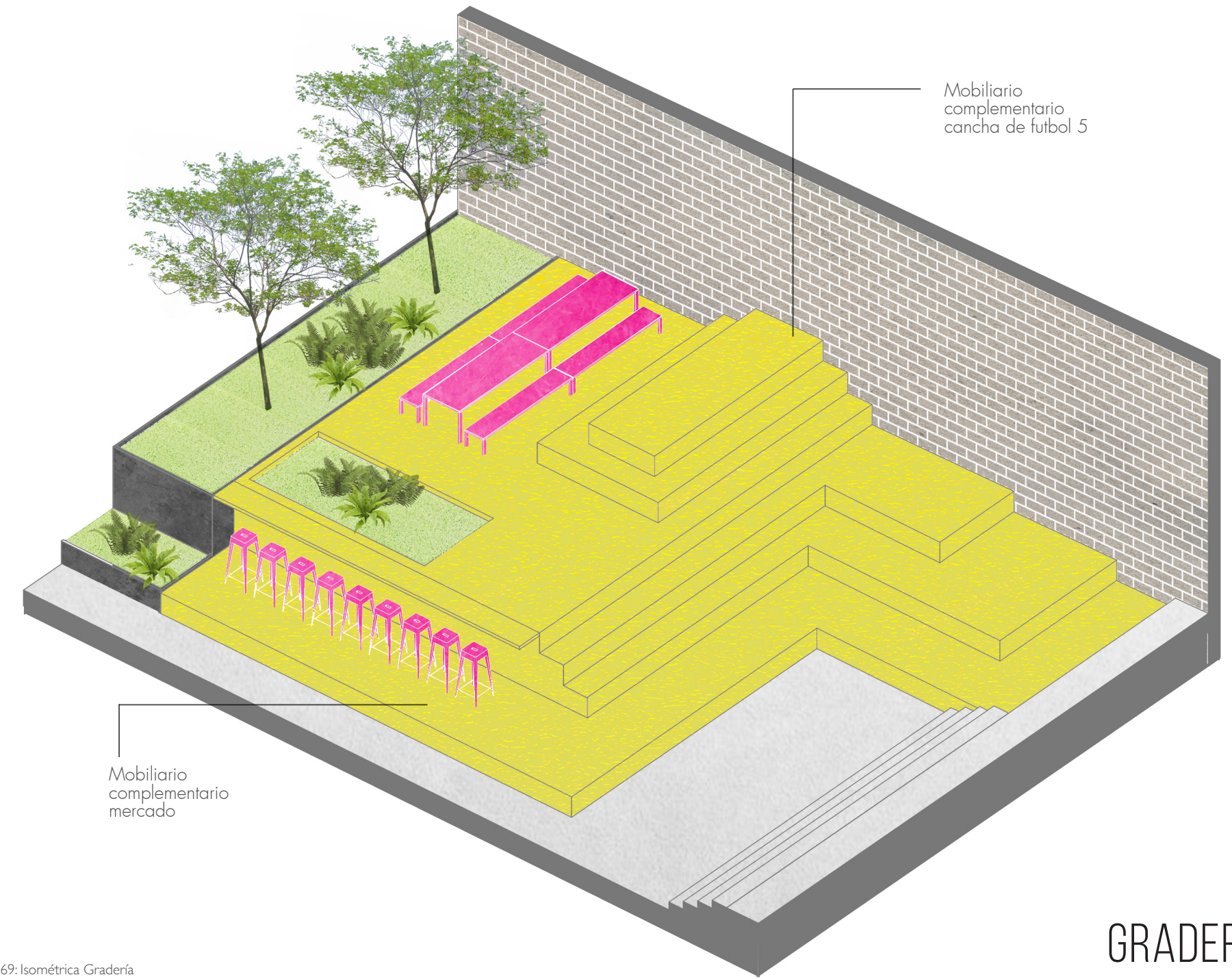
Espacio de menus, estructura suspendida

Mobiliario con color

Piso tipo "collage"

Figura 68: Isométrica Cocina

COCINA



Mobiliario complementario cancha de futbol 5

Mobiliario complementario mercado

Figura 69: Isométrica Gradería

GRADERÍA



Figura 70. Mercado gastronómico parte de atrás

ALFA

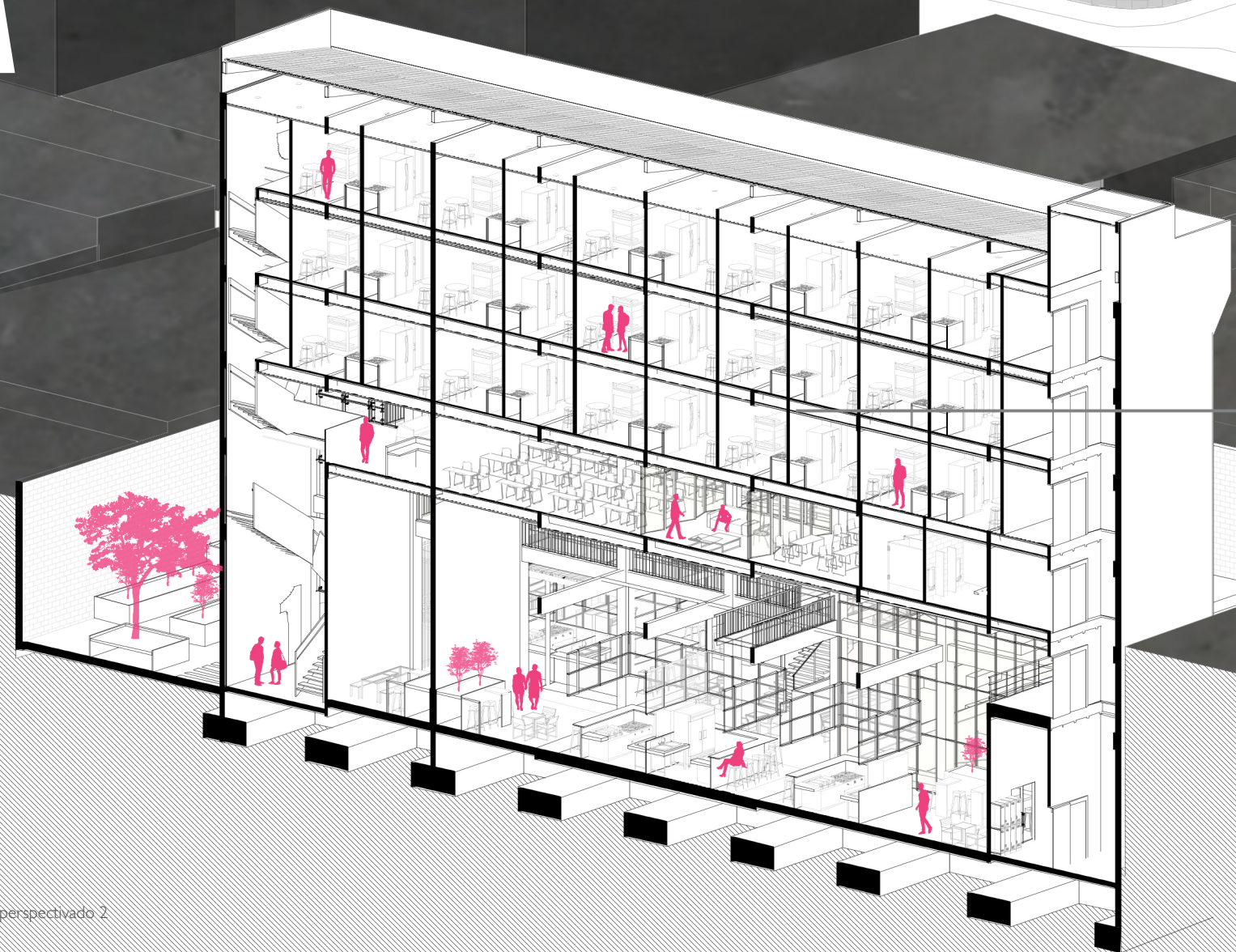


Figura 71: Corte perspectivo 2



Figura 72: Detalle corte perspectivo 2

NIVEL 3



● Ductos verticales de instalaciones mecánicas

Figura 73: Planta de distribución Nivel 3

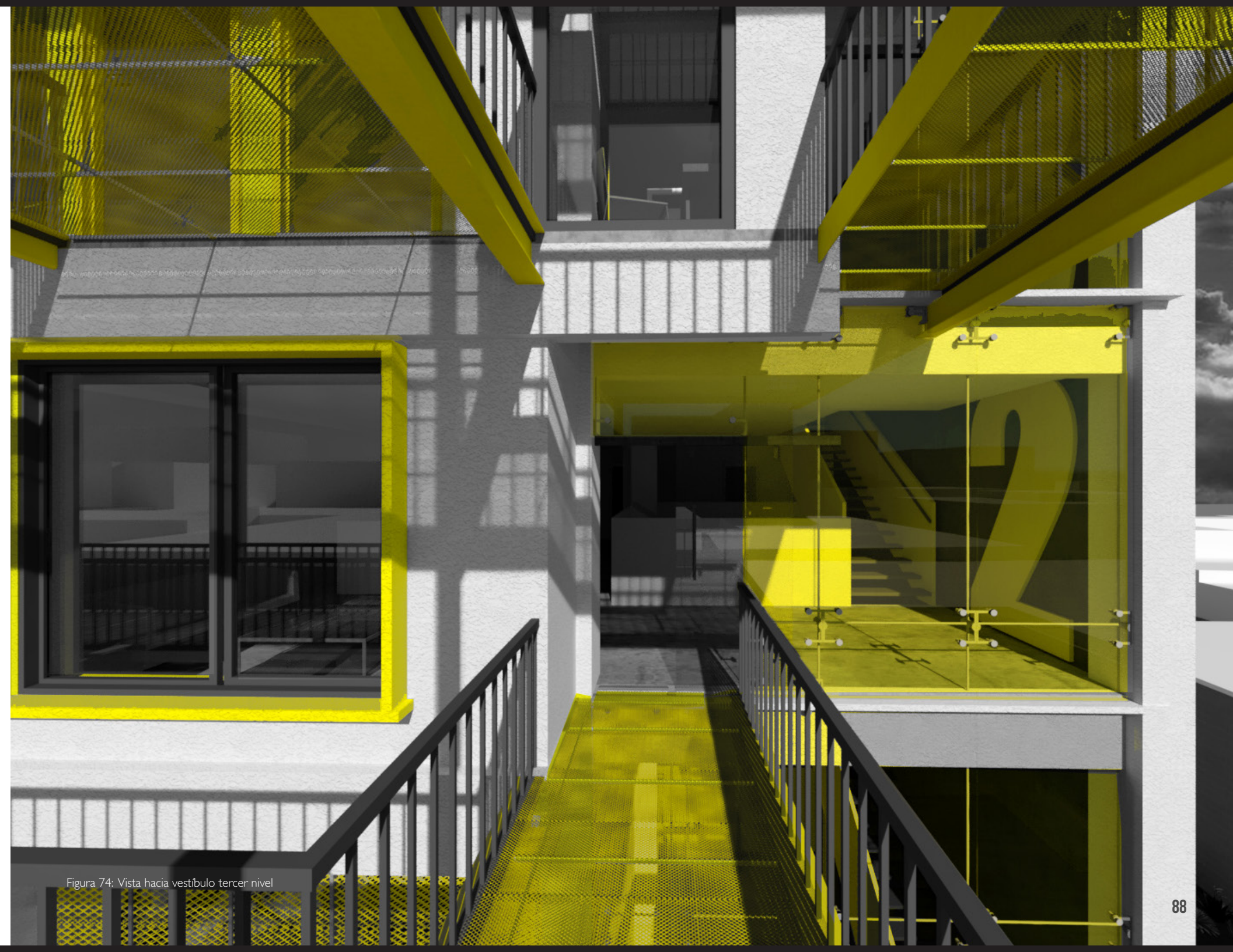


Figura 74: Vista hacia vestíbulo tercer nivel

COMPONENTES

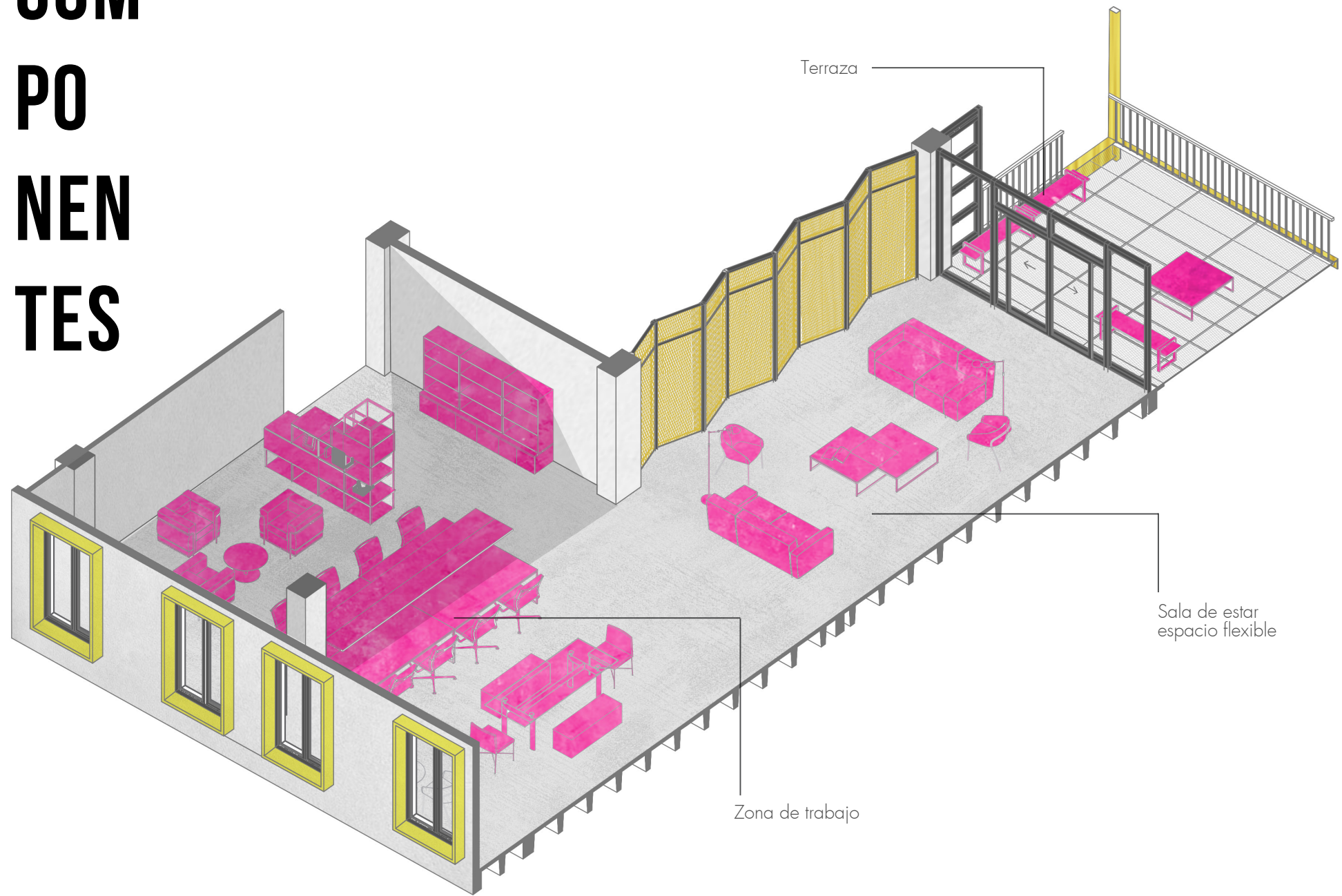


Figura 75: Isométrica espacio de recreación

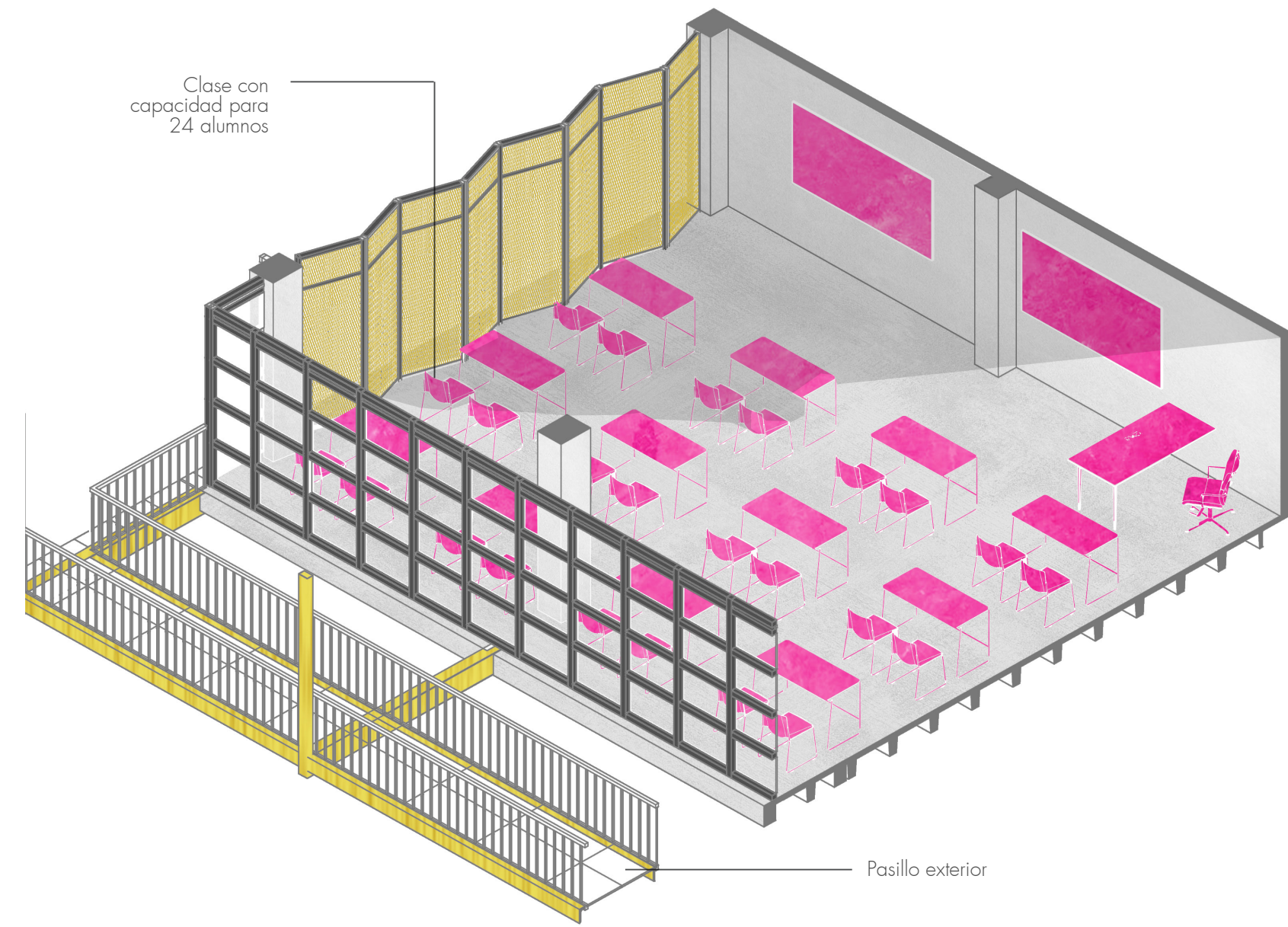
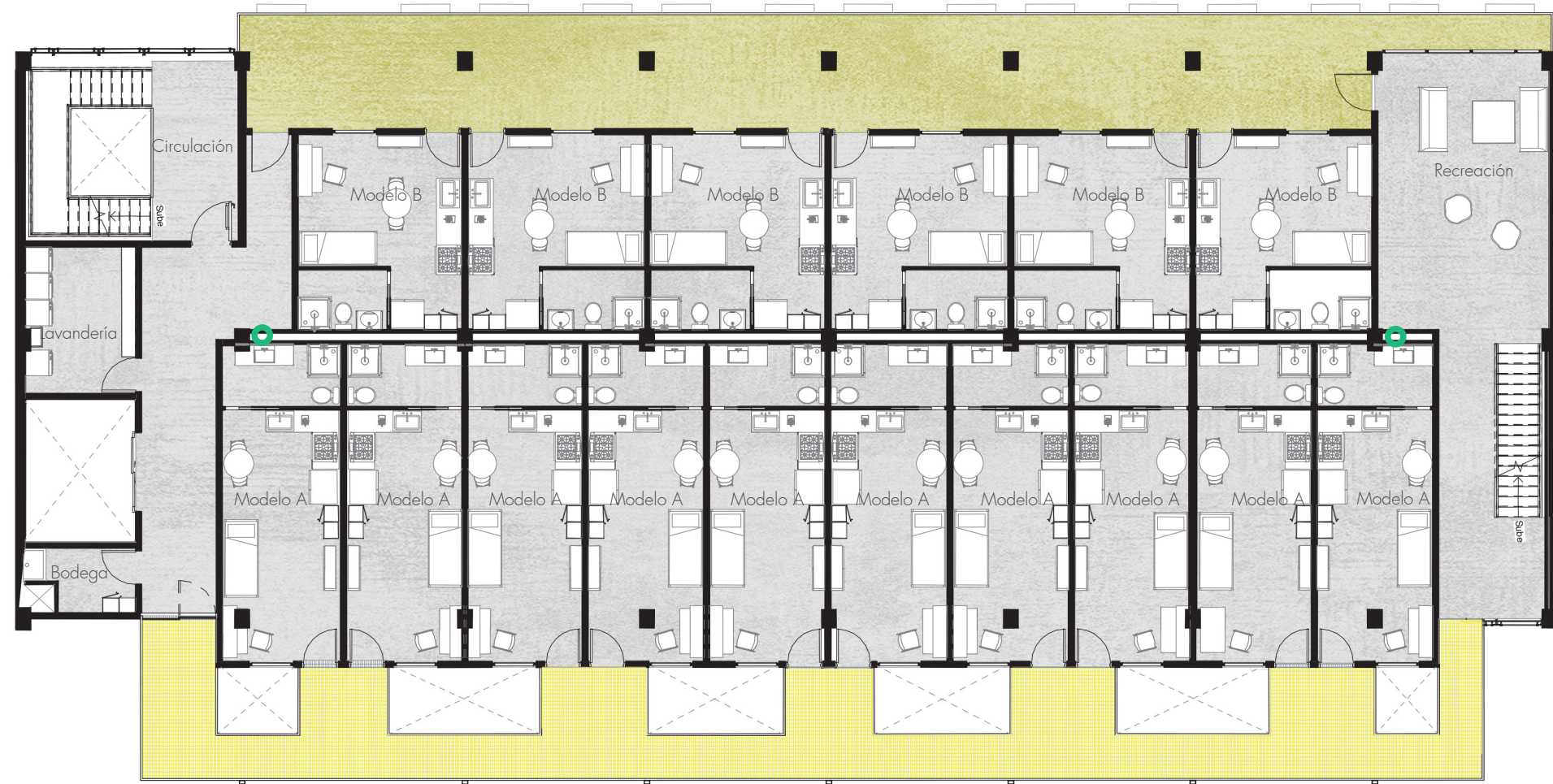


Figura 76: Isométrica clase de capacitación

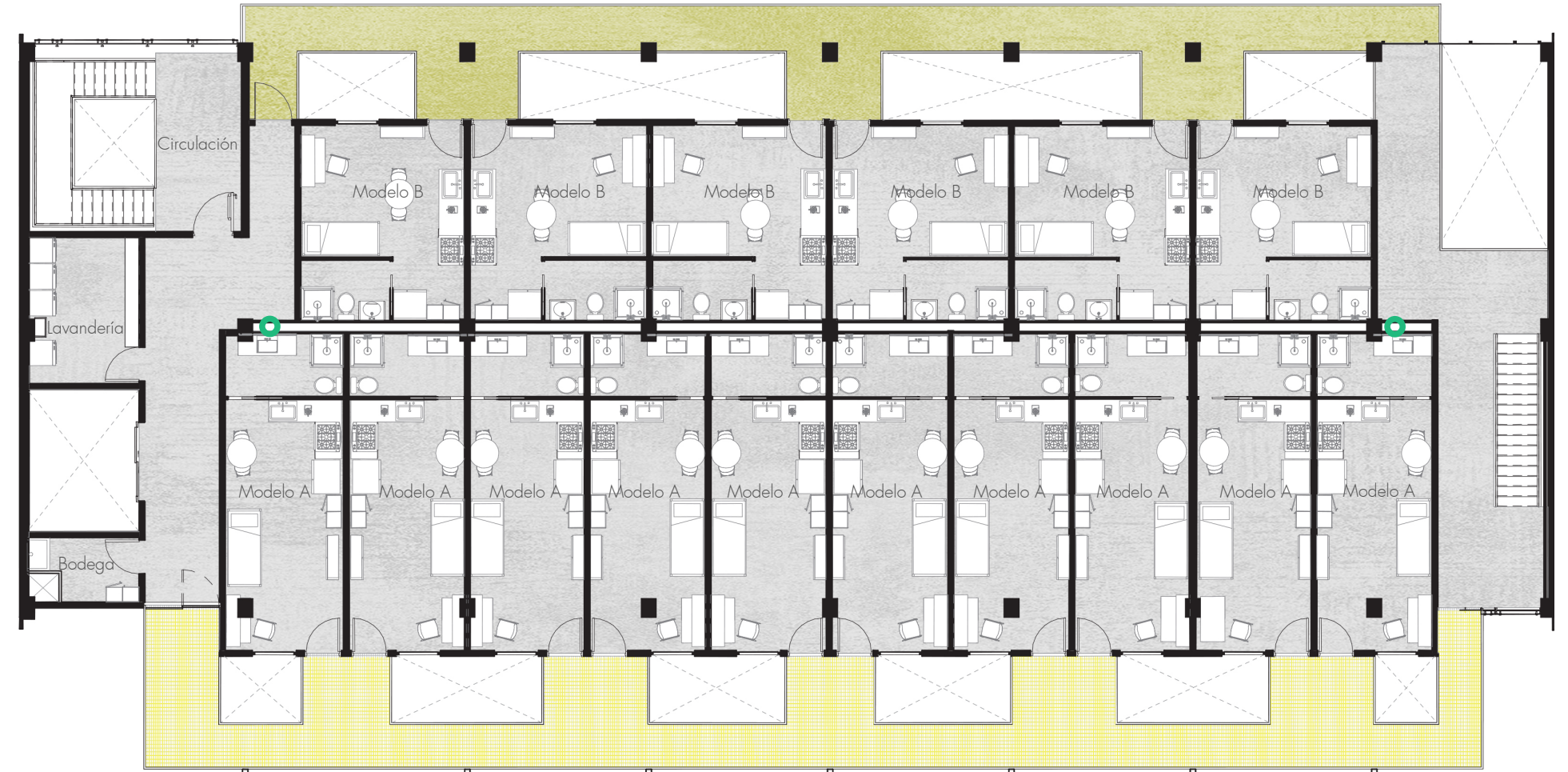
ESPACIO RECREACION

CLASE CAPACITACIÓN



● Ductos verticales de instalaciones mecánicas

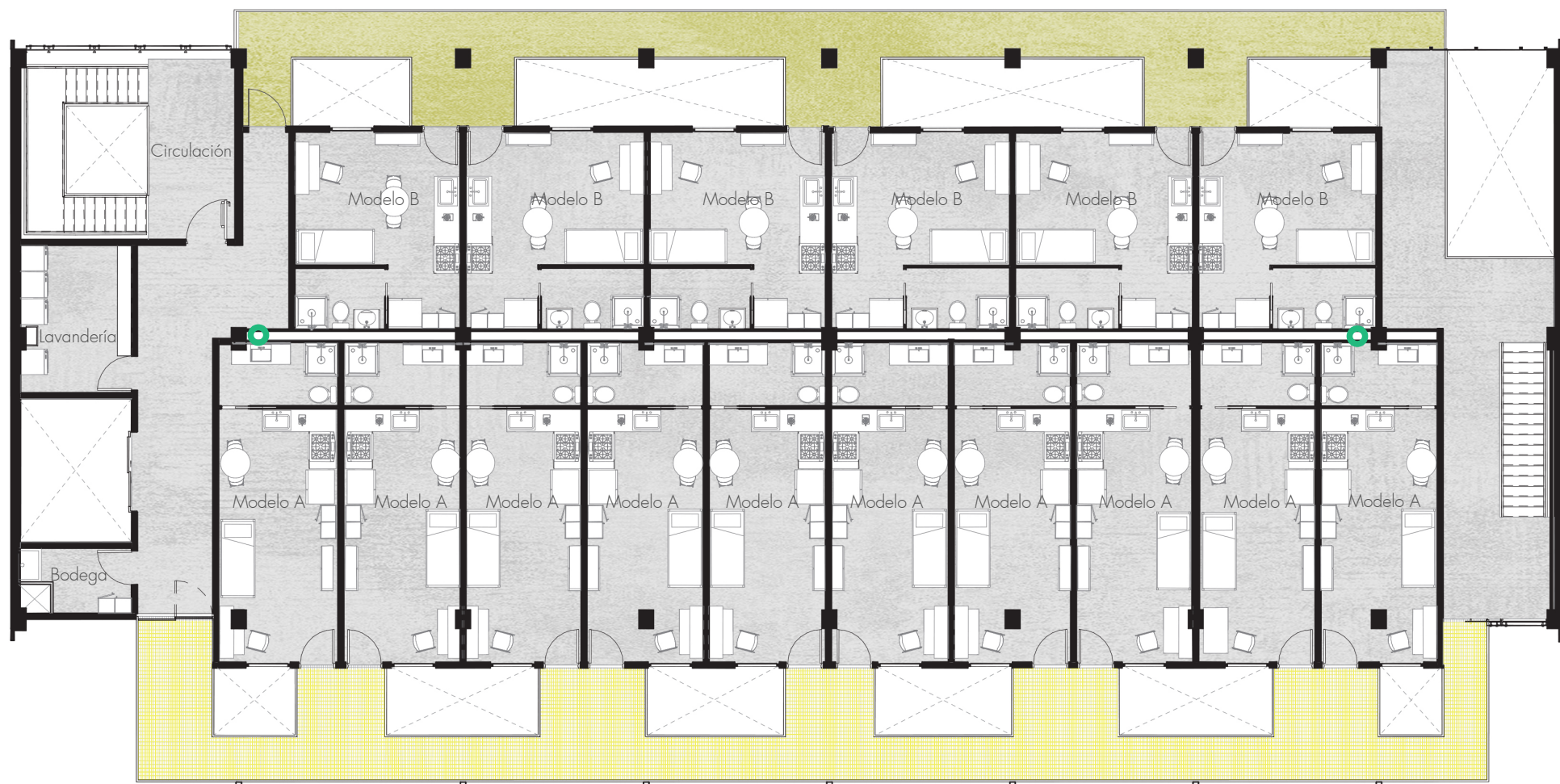
Figura 77: Planta de distribución Nivel 4



● Ductos verticales de instalaciones mecánicas

Figura 78: Planta de distribución Nivel 5

NIVEL 6



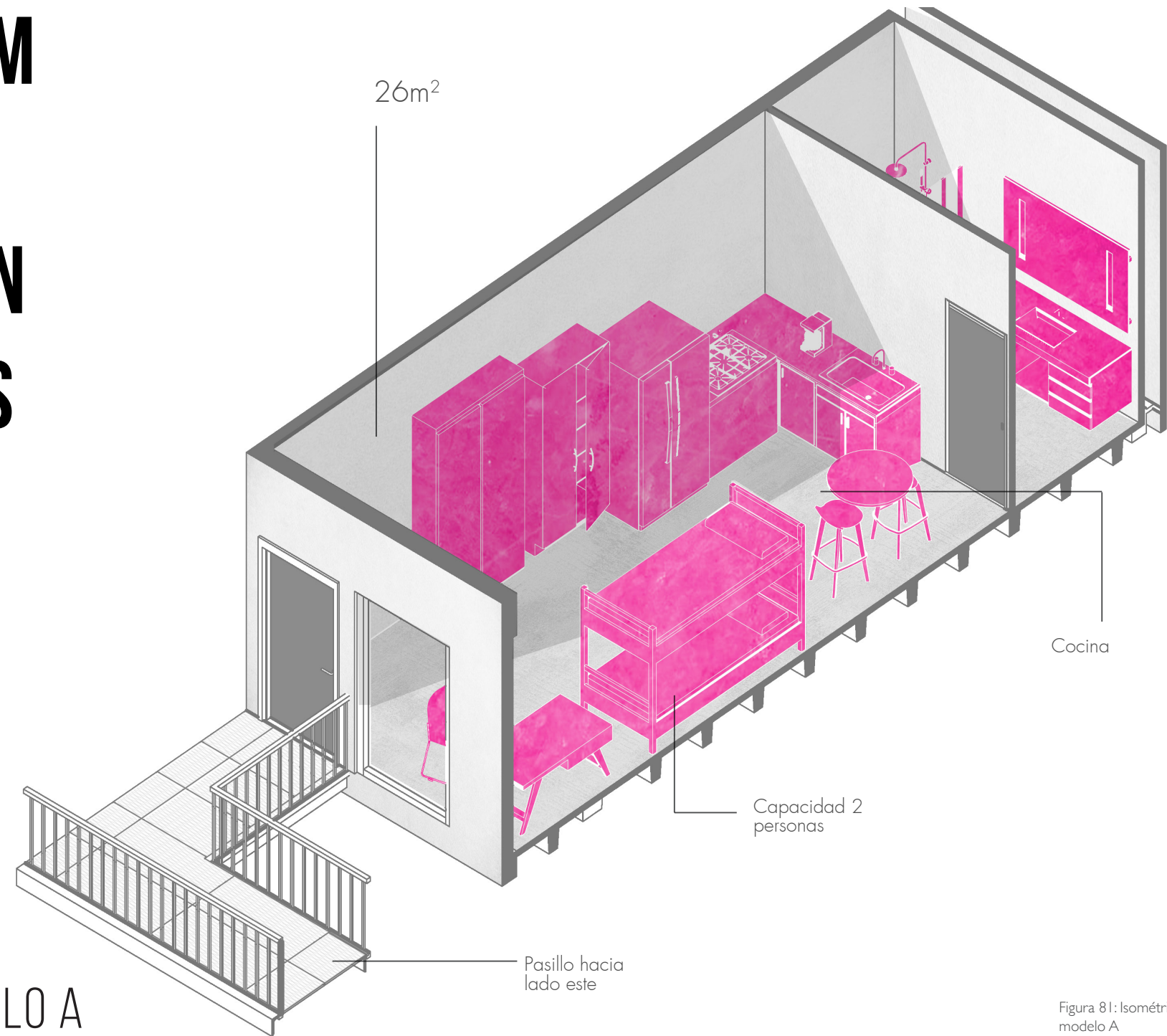
● Ductos verticales de instalaciones mecánicas

Figura 79: Planta de distribución Nivel 6



Figura 80: Pasillo exterior apartamentos vista oeste

COMPONENTES



MODELO A
95

Figura 81: Isométrica apartamento modelo A

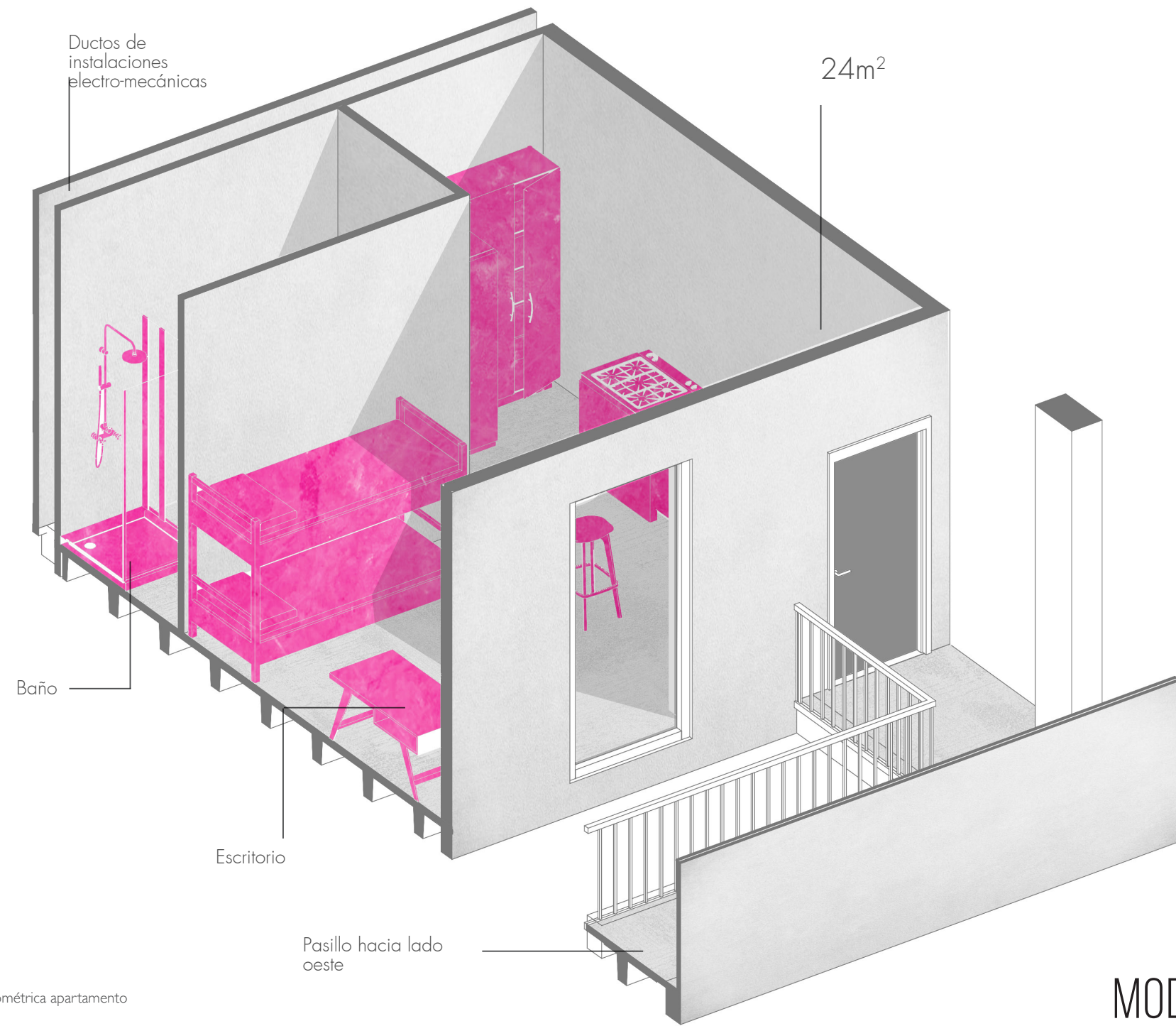


Figura 82: Isométrica apartamento modelo B

MODELO B
96



Figura 82: Pasillos exteriores vista este

El conjunto combina los dos colores fucsia y amarillo dentro del edificio. Se destaca el primero en el área de Colash y el segundo en el área de Alfa. Los pasillos exteriores son el elemento principal dentro de los niveles superiores ya que permite admirar el paisaje de la ciudad por ambos lados, este y oeste.

Dentro del mercado gastronómico se destacan las áreas de consumo de comidas que crean diversos ambientes en diferentes puntos del conjunto. También se puede reconocer como el espacio abierto del edificio se integra a la dinámica de la ciudad desde la acera, eliminando barreras y promoviendo una mayor visibilidad y transparencia hacia el proyecto.

CON JUN TO



Figura 83: Fachada hacia Calle 7

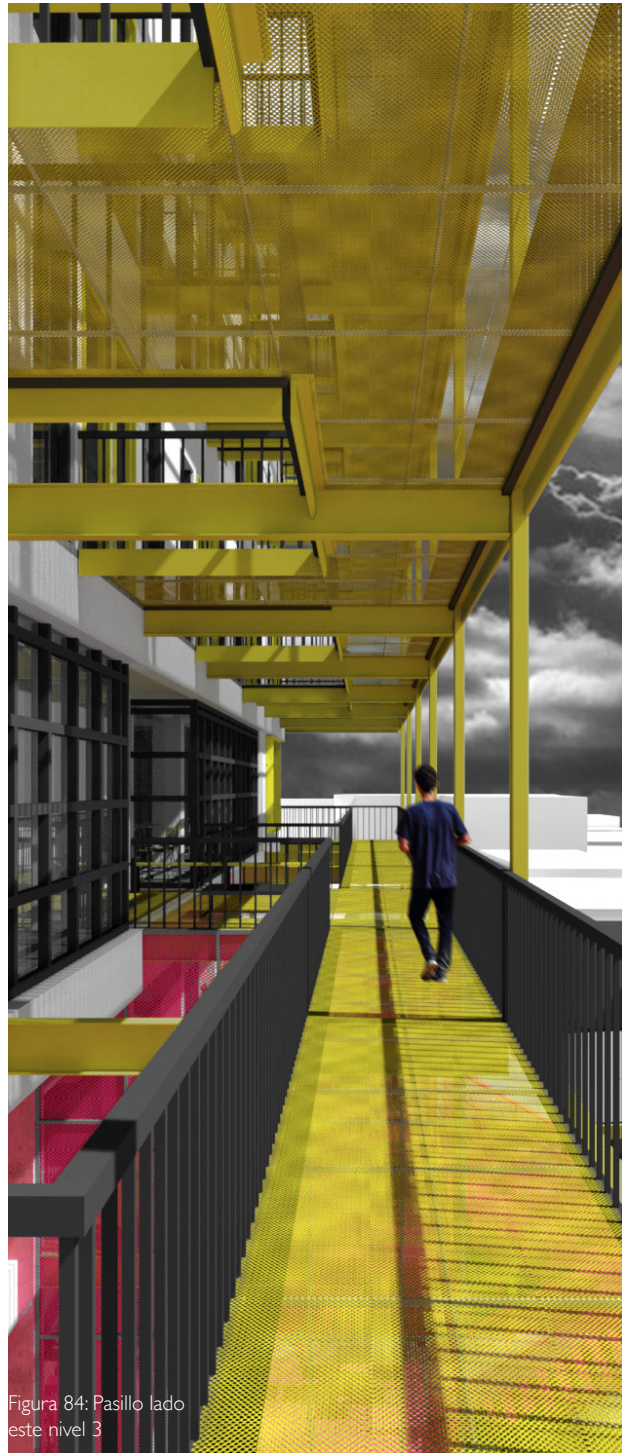


Figura 84: Pasillo lado este nivel 3



Figura 85: Consumo de comidas espacio interno



Figura 87: Consumo de comidas espacio exterior

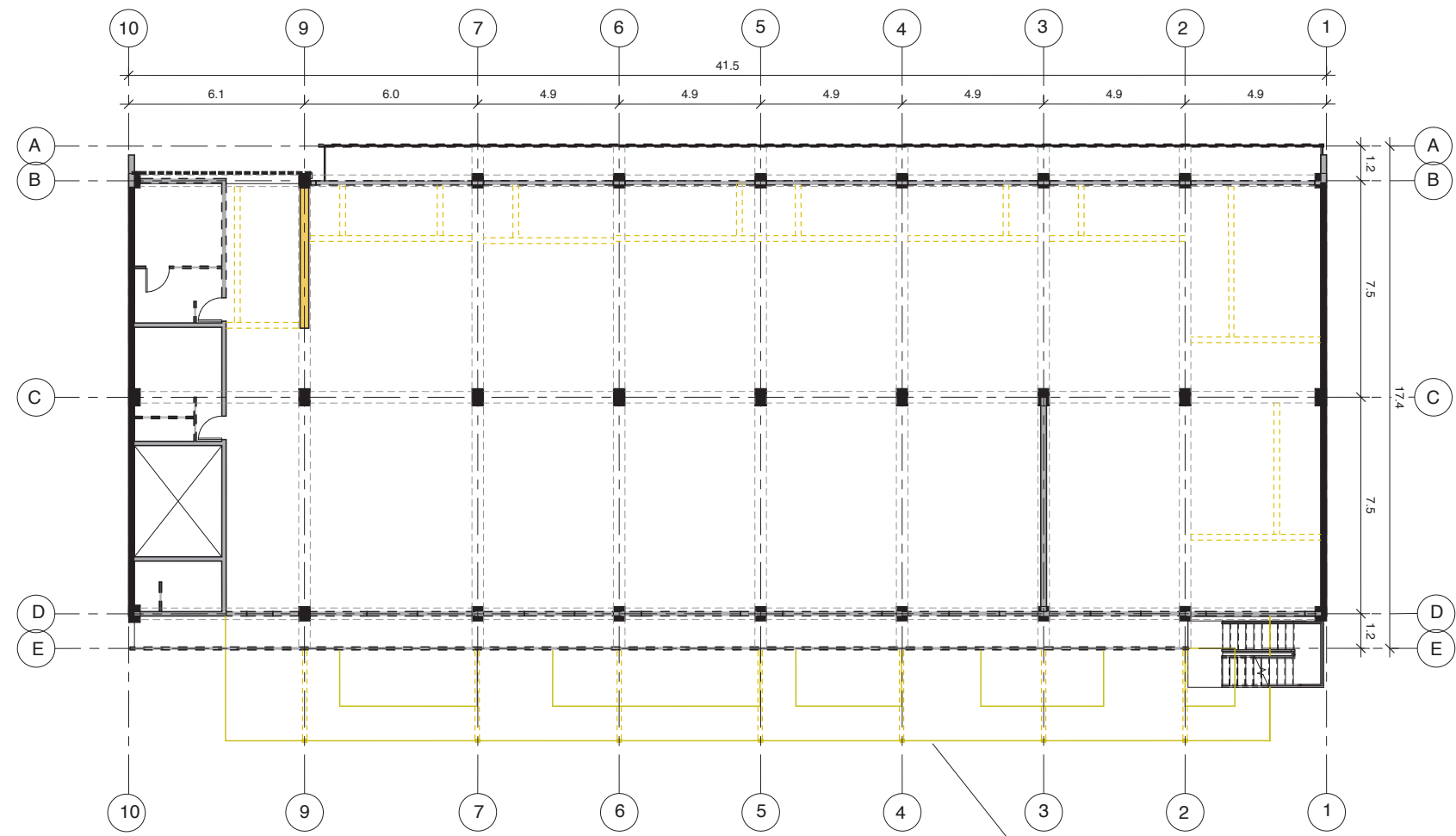


Figura 86: Vista acera del edificio



Figura 88: Consumo de comidas nivel 2

PRO PUES TA ES TRUC TU RAL



Con base a que la mayor parte de las plantas existentes del edificio se componen de plantas libres únicamente se requiere demoler las paredes y la ventanería de las fachadas al igual que algunas divisiones livianas en el primer nivel. Se remueven también las escaleras existentes en la parte de afuera ya que estas están en mal estado y de igual manera las internas para poder adecuarlas a los requerimientos de salidas de emergencia de la NFPA. Se requiere demoler también grandes partes del segundo piso y pequeños m^2 de piso en los niveles 5 y 6 para la configuración de los pasillos exteriores.

Dentro de la propuesta estructural se proponen vigas de concreto de $0.20 \times 0.60m$ para reforzar el perímetro de las partes del piso demolido. Además se propone un muro estructural de $0.25m$ de espesor para estabilizar los marcos rígidos existentes. La nueva estructura de acero liviana se ancla a la estructura de concreto por medio de vigas de acero en voladizo de $0.15 \times 0.30m$. La estructura de acero también se compone de columnas y vigas de $0.10 \times 0.15m$ que dan cierto apoyo y estabilidad a este componente.

PLANTA DE DEMOLICIÓN

Figura 89: Planta de demolición de la propuesta



Figura 91: Detalle estructural

DETALLE

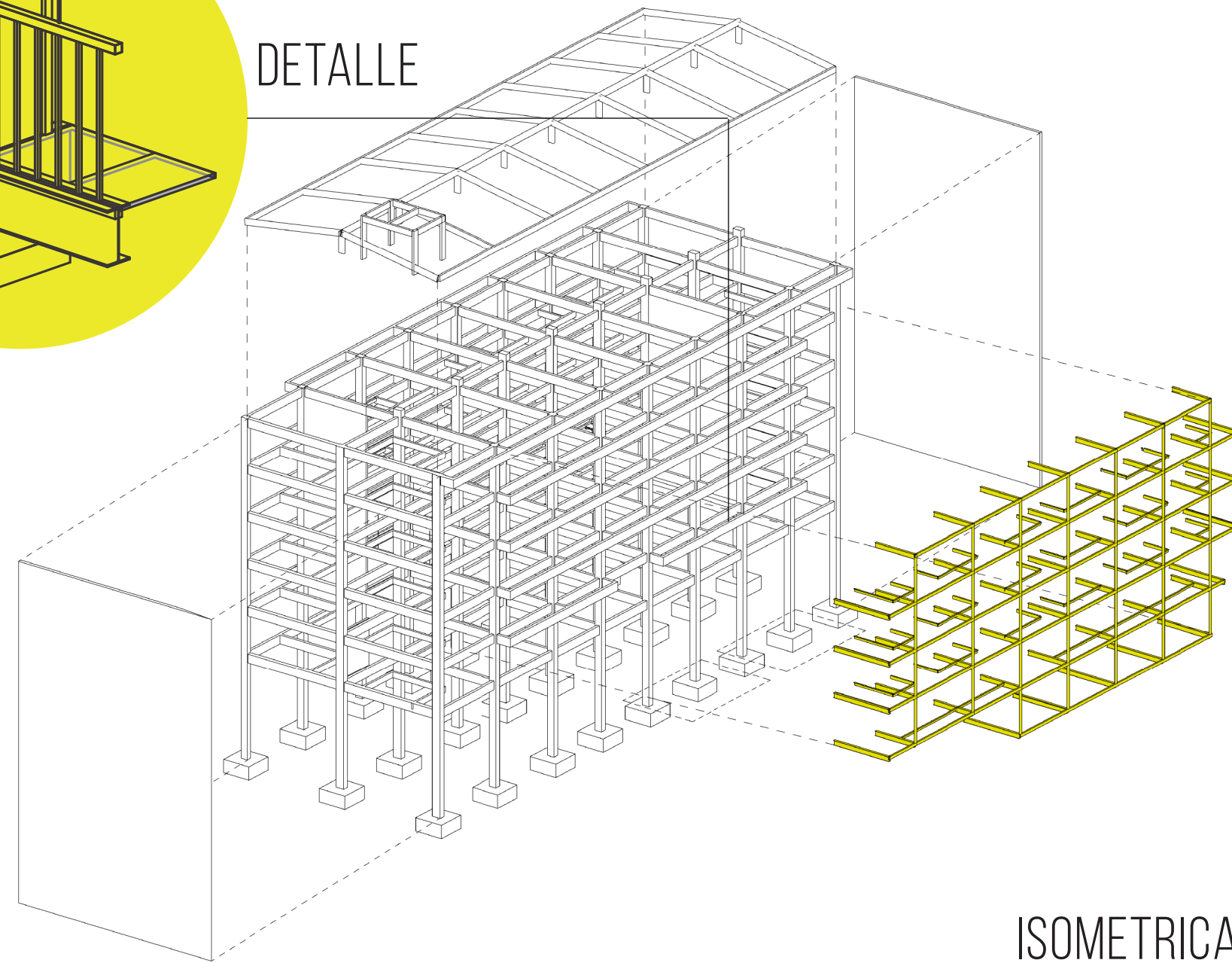


Figura 90: Isométrica estructural

ISOMETRICA

ESTIMACIÓN

Para la estimación de costos se utiliza como base la tesis de grado de la arquitecta Verónica Rojas (2016) y el arquitecto Juan José Vargas (2018) de estas se toman las categorías principales para los costos de un proyecto de tipo rehabilitación. También se utiliza el Manual de valores base unitarios por tipología constructiva (2017) del Ministerio de Hacienda.

Por el uso mixto del edificio los costos se dividen en cuatro categorías: apartamentos, oficinas, recreativo y restaurante y estas mismas se modificaron para encontrar el valor por m² de los espacios propuestos. También se analizaron los aspectos a remodelar dentro del edificio para así determinar el porcentaje de remodelación y averiguar el costo aproximado de la obra remodelada. Finalmente, se suman los costos directos e indirectos para un costo total de \$3,054,116.01 por la remodelación total del edificio.

DEMOLICIÓN			
CATEGORÍA	COSTO UNITARIO	CANTIDAD (M2)	TOTAL
Ventanería	CRC 12,827.00	390.4	CRC 5,007,660.80
Divisiones livianas		655.39	CRC 8,406,687.53
Cielo raso		502	CRC 6,439,154.00
Entrepiso	₡ 50,000.00	502	₡ 25,100,000.00
Contrapiso		0	₡ -
Fachada		935.6	₡ 46,780,000.00
Techo		0	₡ -
Escaleras		138	₡ 6,900,000.00
TOTAL		CRC	

Tabla 3: Costos de demolición

COSTO APROXIMADO POR M ² SEGÚN TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA				
CATEGORÍA	TIPO	COSTO UNITARIO	CANTIDAD (M2)	TOTAL
Apartamentos	AP01 *	₡ 370,400.00	2013	₡ 745,615,200.00
Oficinas	EO04 *	₡ 571,950.00	715	₡ 408,944,250.00
Recreativo	GM01 *	₡ 129,000.00	847	₡ 109,263,000.00
Restaurante	RE01 *	₡ 334,950.00	1241	₡ 415,672,950.00
TOTAL				₡ 1,679,495,400.00
AP01 *	Modificación en entrepiso y cubierta			
EO04 *	Modificación en cubierta			
GM01 *	Modificación en estructura, paredes y cubierta			
RE01 *	Modificación en cubierta			

Tabla 4: Costo aproximado por m² según tipología constructiva

PORCENTAJE DE REMODELACIÓN	
COMPONENTE	PONDERACIÓN (%)
Cimientos	9%
Pisos	8%
Columnas	9%
Entrepisos	9%
Muros de carga (paredes)	9%
Viga corona	9%
Cerchas	7%
Acabados de piso	7%
Paredes livianas	7%
Cielos	7%
Techos	7%
Instalación eléctrica	6%
Instalación mecánica	6%
TOTAL	100%
TOTAL REMODELADO	66%

Tabla 5: Porcentaje de remodelación

COSTO APROXIMADO DE LA OBRA REMODELADA	
Total aproximado según tipología constructiva	₡ 1,679,495,400.00
Porcentaje de remodelación	66%
TOTAL	₡ 1,108,466,964.00

Tabla 6: Costo aproximado de la obra remodelada

COSTOS DIRECTOS	
Demolición	₡ 98,633,502.33
Costo obra remodelada	₡ 1,108,466,964.00
Subtotal	₡ 1,207,100,466.33
Imprevistos (10%)	₡ 120,710,046.63
TOTAL CD	₡ 1,327,810,512.96
COSTOS INDIRECTOS	
Estudios preliminares (0,75%)	₡ 9,958,578.85
Anteproyecto (1,50%)	₡ 19,917,157.69
Planos (6%)	₡ 79,668,630.78
Inspección (4,5%)	₡ 59,751,473.08
Administración (18%)	₡ 239,005,892.33
TOTAL CI	₡ 408,301,732.74
COSTO TOTAL	₡ 1,736,112,245.70
COSTO TOTAL EN DOLARES	\$ 3,054,116.01

Tabla 7: Costos directos e indirectos

DE COSTOS



Figura 92: Vista propuesta desde Calle 4

CON CLU SIO NES

Se determinó que la zona del Paso de la Vaca es un lugar con dos dinámicas contrastantes. Por un lado la zona sur del barrio se caracteriza por el alto tránsito de personas, una variedad de locales comerciales y un mejor estado de las edificaciones. En cambio, en la zona norte por el alto nivel de cuarterías, y locales informales la percepción de inseguridad es mayor, delimitándola como una zona abandonada y en deterioro. El edificio se sitúa entre estas dos dinámicas y es por esta razón que intenta contrarrestar la dinámica de la zona norte con características de la zona sur introduciendo comercios y espacios llamativos que capten la atención del peatón.

Dentro del programa del edificio se destacan tres usuarios específicos; los habitantes de la calle, los funcionarios encargados de la parte de servicios y los trabajadores de la zona. Aunque estos primeros contrastan con los trabajadores de la zona se demuestra que dentro del mismo edificio se pueden desarrollar espacios con usos mixtos y variados. Los funcionarios se encuentran en un nivel intermedio de dialogo entre las dos partes. A medida que se avanza en los espacios del edificio los usos cambian de una dinámica comercial y divertida a una residencial con mayor nivel de seriedad.

A nivel de anteproyecto se destinan espacios para cada usuario. Los habitantes de la calle al pasar a habitar dentro del edificio se catalogan como habitantes en transición ya que adentro cada uno tendrá

su apartamento el cual compartirán con otro compañero. Los funcionarios no se encuentran permanentemente en el edificio pero si requieren de espacios específicos para llevar a cabo sus tareas como oficinas, talleres, bodegas y clases de capacitación, espacios también complementarios para los apartamentos. El tercer y último usuario es el trabajador de la zona el cual es un factor esencial para recuperar la inversión inicial de la remodelación, ya que estos usarían las amenidades del primer nivel que incluye el mercado gastronómico y el alquiler de la Cancha de Futbol 5. Sumado a esto se implementa el arte y el color para lograr un impacto no solo en la comunidad pero también en la vivencia de los usuarios dentro del edificio.

- Se requiere crear otros centros de ayuda para la población indigente especialmente para los adultos mayores que forman un número importante de personas dentro de esta población y que también se encuentran en constante crecimiento.

- Debería de ser prioridad para el gobierno y las políticas actuales crear viviendas accesibles para la población. Sin políticas que ayuden a proveer viviendas permanentes, económicas y sin acceso restringido para la comunidad, el programa de viviendas de transición no tendrá efecto y se les impedirá llevar a cabo el siguiente paso para la recuperación y reinserción social a los habitantes de la calle que participen en él.

- Es muy importante la capacitación de las personas en estado de calle para introducirlos al mercado laboral pero también deberían de haber trabajos específicos que los ayuden a comenzar a laborar ya que muchas veces por sus antecedentes se les hace difícil conseguir trabajo.

- Aunque el modelo de viviendas de transición es una primera etapa para atacar el problema, se debería de estudiar más a fondo el impacto y la eficiencia que podría tener un programa como el de "housing first", ya que según los estudios consultados sus resultados son aún más exitosos.

RE CO MEN DA CIO NES

ÍNDICE DE

IMÁGENES

Y

TABLAS

FIGURA	TÍTULO	FUENTE	PAGINA
1	Alrededores Mercado Borbón	propia	5
2	Personas en situación de calle	propia	8
3	Mapa Paso de la Vaca	www.snitcr.go.cr	9
4	Habitante de calle	www.stephanvanfleteren.com	10
5	Trabajador de la zona	www.alejandrodiaz.cc	10
6	Indigencia en la zona roja	propia	11
7	Tasas de pobreza y pobreza extrema en América Latina	www.cepal.org	19
8	Habitante de la calle en la Avenida Central	www.nacion.com	20
9	Remodelación del Gran Hotel Costa Rica, San José	www.presidencia.go.cr	24
10	Viviendas de Transición en Washington DC, Estados Unidos	www.dccfh.org	26
11	New Carver Apartments, LA California, Estados Unidos	www.arch.columbia.edu	28
12	Edificio rehabilitado de uso mixto- Oficinas Fortius, D.F. México	www.archdaily.com	29
13	Edificio Housing First -The Six, LA California, Estados Unidos	www.brooksscarpa.com	31
14	Instalaciones Centro Dormitorio	propia	34
15	Star Apartments	www.mmaltzan.com	35
16	Fachada Hotel Presidente	www.booking.com	37
17	Parqueo Cine Magaly	ww.christianwedel.com	38
18	Fachada Edificio Alde	www.facebook.com	38
19	Fachada Casa del Parque	www.facebook.com	38
20	Mapa Distrito Merced	propia	45
21	Edificio Alfa	propia	46
22	Edificio TreMon	propia	46
23	Edificio Oscar Fischell	propia	46
24	Mapa ubicación general del lote	propia	46
25	Edificio Central de monitoreo de la Municipalidad de San José.	propia	47
26	Oficiales Fuerza Pública, zona sur Mercado Borbón	propia	47
27	Mercado Borbón	propia	47
28	Mercado Central desde Av. Central	www.cityexpress.com	47
29	Banco Central	www.revistasumma.com	48
30	Banco Nacional	propia	48
31	Centro Dormitorio	propia	48
32	Mapa usos de suelo	propia	49
33	Plaza Correos y Telégrafos	www.minube.com.ar	49

FIGURA	TÍTULO	FUENTE	PAGINA
34	Comercio zona sur	propia	50
35	Zona norte 1	propia	50
36	Zona norte 2	propia	50
37	Mapa movilidad	propia	51
38	Parqueo	propia	51
39	Estado de algunas viviendas en zona norte	propia	52
40	Mapa contexto inmediato Edificio Alfa	propia	53
41	Esquina norte del Edificio Alfa	propia	54
42	Esquina sur del Edificio Alfa	propia	54
43	Mapa lote Edificio Alfa	propia	55
44	Edificio Alfa, calle 2	propia	56
45	Planta esquemática edificio Alfa	propia	57
46	Fachada este original	propia	58
47	Fachada oeste original	propia	58
48	Representación persona habitante de la calle	Martin Shoeller en: www.nationalgeographic.com	62
49	Representación persona habitante de la calle 2	Martin Shoeller en: ww.time.com	63
50	Representación funcionario	www.alejandrodiaz.cc	66
51	Representación trabajador de la zona	www.alejandrodiaz.cc	68
52	Representación Propuesta Edificio Alfa	fuentes propia	73
53	Entrada Colash	fuentes propia	75
54	Estrategia- jerarquía	www.adept.dk	75
55	Estrategia de murales	www.dzinetrip.com	75
56	Estrategia de estructura	www.archdaily.com	75
57	Estrategia de espacios reducidos	www.dwell.com	76
58	Estrategia de circulación	www.cgarchitect.com	76
59	Estrategia de acabados	www.feasthome.com	76
60	Entrada Alfa	fuentes propia	76
61	Corte perspectivado 1	fuentes propia	77
62	Detalle corte perspectivado 1	fuentes propia	78
63	Planta de distribución Nivel 1	fuentes propia	79
64	Ejemplo diseño de cancha	www.designcollector.net	79
65	Ejemplo espacio reunión	www.pimphomee.com	79
66	Ejemplo vegetación	www.adamrobinsondesign	79
67	Planta de distribución Nivel 2	propia	80
68	Isométrica Cocina	propia	81
69	Isométrica Gradería	propia	82
70	Mercado gastronómico parte de atrás	propia	83
71	Corte perspectivado 2	propia	85

FIGURA	TÍTULO	FUENTE	PAGINA
72	Detalle corte perspectivado	propia	86
73	Planrta de distribución Nivel 3	propia	87
74	Vista hacia vestibulo tercer nivel	propia	88
75	Isométrica espacio de recreación	propia	89
76	Isométrica clase de capacitación	propia	90
77	Planrta de distribución Nivel 4	propia	91
78	Planrta de distribución Nivel 5	propia	92
79	Planrta de distribución Nivel 6	propia	93
80	Pasillo exterior apartamentos vista oeste	propia	94
81	Isométrica apartamento modelo A	propia	95
81	Isométrica apartamento modelo B	propia	96
82	Pasillos exteriores vista este	propia	97
83	Fachada hacia calle 7	propia	99
84	Pasillo lado este nivel 3	propia	101
85	Consumo de comidas espacio interno	propia	101
86	Vista acera del edificio	propia	101
87	Consumo de comidas espacio exterior	propia	102
88	Consumo de comidas nivel 2	propia	102
89	Planta de demolición de la propuesta	propia	103
90	Isométrica estructural	propia	104
91	Detalle estructural	propia	104
92	Vista propesta desde calle 4	propia	105

TABLA	TÍTULO	FUENTE	PAGINA
1	Plan de Acción: Desarrollo de objetivos específicos	propia	16
2	Marco Normativo	propia	39
3	Costos de demolición	propia	105
4	Costo aproximado por m ² según tipología constructiva	propia	105
5	Porcentaje de remodelación	propia	106
6	Costo aproximado de la obra remodelada	propia	106
7	Costos directos e indirectos	propia	106

Abissi, M.E. (2018) *Habitantes de Costa Rica gastan más en servicios y menos en bienes: Al 2017, los hogares gastaban el 55% de sus ingresos en servicios*. El Financiero. Recuperado de: <https://www.elfinancierocr.com/finanzas/habitantes-de-costa-rica-gastan-mas-en-servicios-y/Z27QOO3IFNG3ROUUKKRUAWLNN4/story/>

Alex, T. (2002) *The Homeless Need More Than Just a Pillow, They Need a Pillar: An Evaluation of a Transitional Housing Program*. Families in Society: The Journal of Contemporary Social Services: 2002, 83(2), p.183-188.

Cary, J. (2017) *How architecture can create dignity for all*. Ted Women 2017. Recuperado de: https://www.ted.com/talks/john_cary_how_architecture_can_create_dignity_for_all

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), *Panorama Social de América Latina, 2018*. LC/PUB.2019/3-P, Santiago, 2019.

Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe 2012: Rumbo a una nueva transición urbana. 2012. ONU HABITAT.

Estado de la Nación. (2014) *Mercado de la tierra y vivienda en la Gran Área Metropolitana (GAM) de Costa Rica*. Consultado

Estado de la Nación (2017) *Capítulo 2: Equidad e Integración Social*.

Fealy, J. (2006). *Adaptive- Reuse for multi-use facilities in an urban context: Making the city home again*. (Electronic Thesis or Dissertation). Retirado de <https://etd.ohiolink.edu/>

Gaetz, S. (2014). *Coming of Age: Reimagining the Response to Youth Homelessness in Canada*. Toronto: The Canadian Observatory on Homelessness Press.

Hernández, R., Fernández, C., Baptista, M (2006). *Metodología de la investigación*. México: Editorial McGraw- Hill/Interamericana editores S.A. de CV. Cuarta edición.

Herrera, M. (2017, 5 de mayo) *Proyecto 'Tu ciudad, tu lienzo' convoca a artistas para intervenir fachada del Hostal Casa del Parque*. La Nación. Recuperado de: <https://www.nacion.com/viva/cultura/proyecto-tu-ciudad-tu-lienzo-convoca-a-artistas-para-intervenir-fachada-del-hostal-casa-del-parque/DSG74AFKC5EODH27MBSCNMG4QU/story/>

Klotchkov, V y Vargas, J (junio 2013) .**Regeneración y redoblamiento de San José: ¿donde estamos?**. Ambientico

Ley de Planificación Urbana No. 4240LEY No 7600

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933

Lewis, R. (2013). **Re-architecture: Adaptive Reuse of Buildings**. Manipal: Manipal Univerity, Faculty of Architecture

Mata, A. (2013, 22 de septiembre) **Crónica: La ‘zona roja’ desde los ojos de sus habitantes**. La Nación. Recuperado de: <https://www.nacion.com/revista-dominical/cronica-la-zona-roja-desde-los-ojos-de-sus-habitantes/MVNVBJHDW5DPHGOD5DHTHK233Y/story/>

Nelson, J. (2016, 2 octubre). **Proyecto busca reutilizar edificios subutilizados en San José y darles uso residencial**. La Nación

Nieswand, N. 1999. **Rehabilitación de espacios**. Barcelona: Ed, Blume.

Omar, S.S. (2016) **Bringing the New to the Old: Urban Regeneration through Public Arts**. Elsevier. Volumen 234. (pp.515-524)

Pina, F (2015). **Rehabilitación de edificios subutilizados para generar vivienda en el área central de San José**. San José: Instituto Tecnológico de Costa Rica, Escuela de Arquitectura y Urbanismo.

Plan de Desarrollo Municipal 2012-2016

Plan Director Urbano del canton de San Jose

Quirós, B. (2018, 04 enero) **Costa Rica con más de 5 mil indigentes**. Diario Extra.Consultado de: <http://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/350022/costa-rica-con-mas-de-5-mil-indigentes>

Quirós, C.B. (2016, 24 junio). **Costa Rica crece en residencias verticales**. Prensa Real Estate.Consultado de <http://prensarealestate.com/costa-rica-residencias-verticales/Reglamento de Construcción>

Rojas, C (2006) **Indigencia en San José: expresión de la exclusión social y el desarraigo**. Reflexiones. 85 (1-2) p.189-197

Rojas, C. V. (2017). **Rehabilitación de edificios subutilizados: Contextualización económica del modelo en los 4 distritos centrales**. San José: Instituto Tecnológico de Costa Rica, Escuela de Arquitectura y Urbanismo.

Retana, G.A. (2012) **El gran mall de San José Ubicación y precios afianzan el bulevar de la Avenida Central como el corazón del comercio capitalino**. El financiero. Recuperado de: <https://www.elfinancierocr.com/negocios/el-gran-mall-de-san-jose/JTOFNAOW6BBXZIFNXA4PRBDWH4/story/>

Rodriguez, N. (2016, 23 septiembre). **5.000 indigentes pasaron por albergue josefino en 8 años**. La Nación

San Jose Lab (2007) **Lab**. Recuperado de: <http://www.sanjoselab.com/#lab> [Skid Row Housing Trust]. (2015, enero 13)

Secretaria Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano. **Informe de la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José**. San José, Costa Rica. 2013

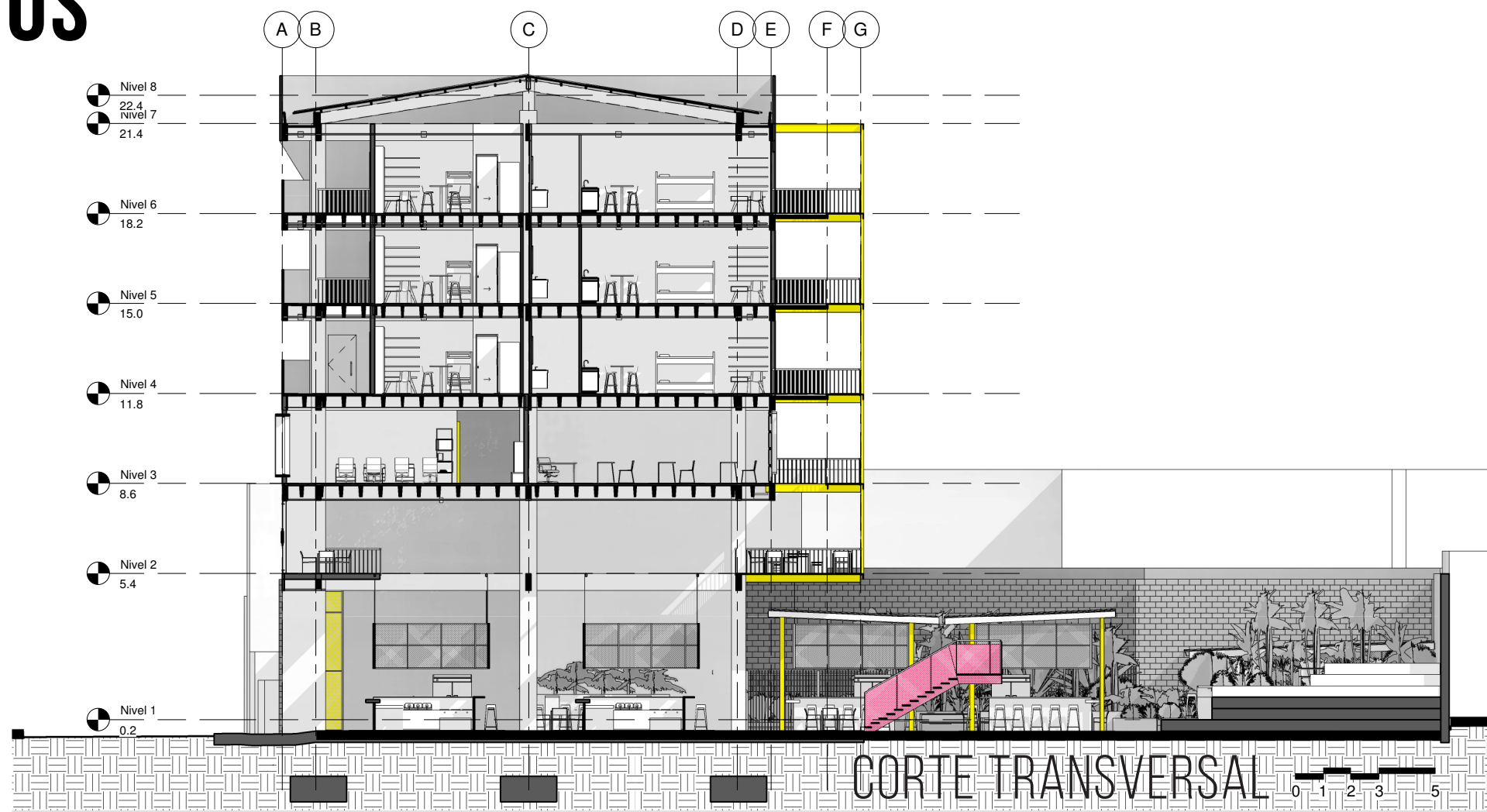
Skid Row Housing Trust: Housing First. [Video] Recuperado de: https://www.youtube.com/watch?v=8L_1xCXCw5k

Thai-Hop, P (1995) **Los excluidos, extraña criatura del nuevo paradigma tecno-científico**. Centro Bartolomé de las Casas, Lima, Perú. Consultado de <http://servicioskoinonia.org/relat/120.htm>

Vargas, Juan J.(2018) **Propuesta de rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado en San José para uso hotelero en la línea de ecoturismo urbano**. San José: Instituto Tecnológico de Costa Rica, Escuela de Arquitectura y Urbanismo.

Vindas, Q.L. (2012, 13 nov). **Clase media creció en la última década de la mano con la desigualdad**. El Financiero.Consultado de: http://estadonacion.or.cr/files/bibliotecavirtual/021/ordenamiento/SanchezMercadode_tierra_yvivienda.pdf

A NEX OS



PREGUNTAS ENTREVISTA: ENCARGADA CENTRO DORMITORIO

1. Nombre de Organización : **Centro Dormitorio**

2. Nombre del entrevistado : **Marjourie Ocampo Gamez**

3. Función dentro del lugar: **Encargada de Centro Dormitorio desde el Departamento de Servicios Sociales y Económicos de la Municipalidad de San José, administradora de profesión.**

4. Tiempo trabajando con población (de la organización): **8 años dentro del proyecto que ha funcionado por 10 años.**

5. ¿Reciben algún tipo de ayuda de alguna institución del estado o privada?

6. ¿A nivel administrativo, cual es el nivel de influencia del estado y de otras organizaciones que brindan apoyo al lugar?

7. ¿Además del refugio que servicios se ofrecen afuera del sitio o con que servicios logran vincular a los usuarios?

8. ¿Que servicios básicos les brindan a las personas en estado de calle? (Refugio, alimentación, capacitación, desintoxicación, etc.)

9. ¿ En su opinión los espacios brindados son equivalentes a la demanda actual de esta población?

10. ¿Cuales son algunas actividades que realizan con los usuarios? ¿Cuales son las más efectivas en lograr su integración social?

11. ¿Las personas que se presentan reciben algún tipo de terapia? De ser el caso, ¿que se les enseña o que se busca conseguir de este servicio?

12. ¿En su experiencia cuál es la principal barrera (psicológica, emocional, física, etc) que muestran las personas en estado de calle al tratar de brindarles ayuda?

13. ¿Cuál es el peor obstáculo a la hora de ayudar a esta población por parte de las instituciones públicas y/oprivadas?

14. ¿Qué espacios cree usted que son fundamentales para brindarles ayuda a estas personas en sus necesidades básicas, emocionales, educacionales, psicológicas, etc ? (terapéuticos, educativos, recreacionales, etc)

15. ¿Que espacios piensa que son complementarios para que esta población se logre reintegrar a la sociedad?

16. ¿Se ha hablado en algunas noticias sobre un posible segundo Centro Dormitorio, que tan viable ve esta propuesta?

Preguntas para la descripción del usuario: habitantes de la calle

17. ¿Por qué cree usted que la mayoría de estas personas se encuentran en situación de calle?

18. ¿ En promedio cuantas personas que atienden en el centro llegan a dejar las calles?

19. ¿En promedio atienden más hombres o mujeres?

20. ¿En que rango de edad se encuentran?

21. ¿Por la mayor parte, en que estado se presentan?

22. ¿Que sucede con las familias de muchas de las personas que atienden?

23. ¿Que promedio de estas personas buscan ayuda ademas del refugio?

24. ¿En promedio cuantas desean salir de su situación de calle?

25. ¿Cual ha sido la respuesta de la población hacia el centro?

Preguntas para la descripción del usuario: funcionarios

26. ¿Con cuantos funcionarios cuentan en este momento?

27. ¿En que áreas se especializan?

28. Entiendo que la Fundación Génesis es la encargada de administrar el lugar, ¿ esta organización se encarga de brindar todo el personal o existen contrataciones externas?

29. ¿Existen representantes de otras instituciones adentro del centro o solamente personas contratadas para encargos específicos?

30. ¿Cuantos de los funcionarios requieren de un espacio destinado y específico para cumplir con sus tareas? ¿Cuales son esas tareas?

31. ¿Además de los espacios destinados para los usuarios cuanto espacio ocupa el personal administrativo en este momento? ¿Cuanto espacio extra considera que se requiere para cumplir las funciones actuales?

32. ¿Qué tipo de personal cree que hace falta para brindar una mejor atención?

33. ¿Cuál es el personal que se requiere este siempre presente para la atención de los usuarios? ¿Cual es su nivel de estadía dentro de las instalaciones?

34. ¿Actualmente cuantas de las actividades se combinan en un mismo espacio?

35. ¿En su opinión qué actividades considera que requieren de un espacio especializado y propio?

CO
LA
SH