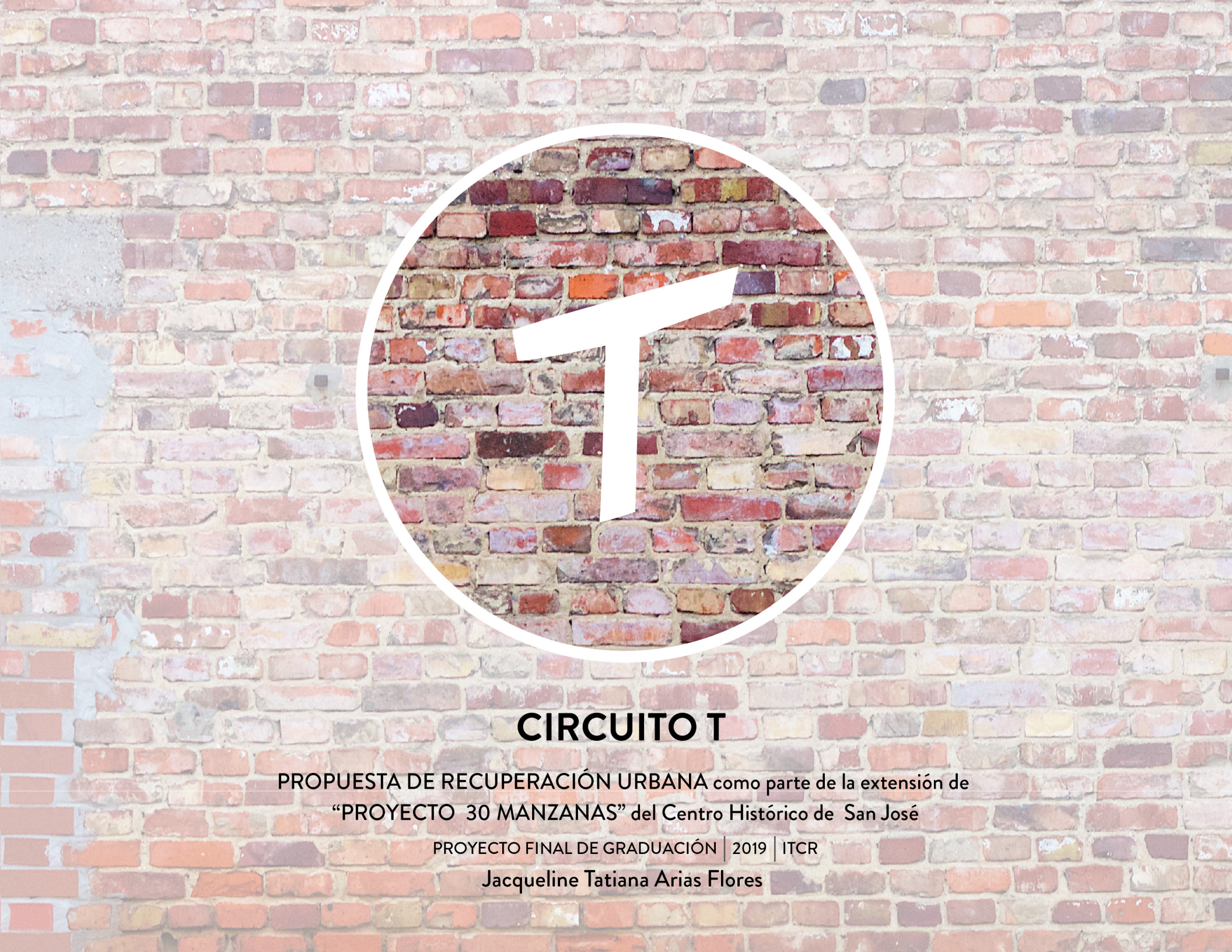


SAN JOSÉ, COSTA RICA
JUNIO 2019

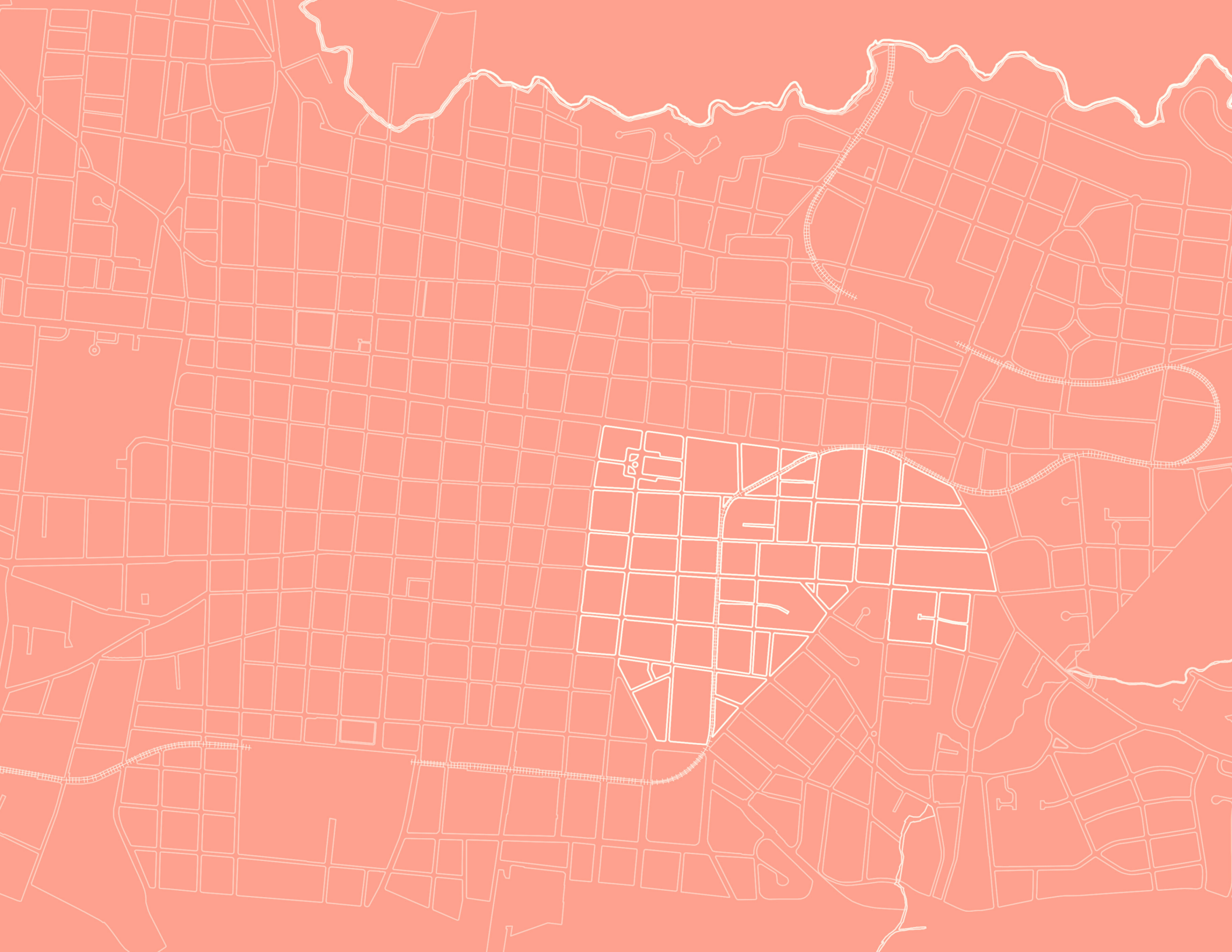


CIRCUITO T

PROPUESTA DE RECUPERACIÓN URBANA como parte de la extensión de
"PROYECTO 30 MANZANAS" del Centro Histórico de San José

PROYECTO FINAL DE GRADUACIÓN | 2019 | ITCR

Jacqueline Tatiana Arias Flores



CIRCUITO T

PROPUESTA DE RECUPERACIÓN URBANA

como parte de la extensión de "PROYECTO 30 MANZANAS" del Centro Histórico de San José

Trabajo Final de Graduación para optar por el título de
Arquitecta con el grado académico de Licenciatura

Modalidad: Proyecto Urbano

Jacqueline Tatiana Arias Flores
San José, Costa Rica.
Junio 2019

"Nuestra recompensa se encuentra en el esfuerzo y no en el resultado. Un esfuerzo total es una victoria completa"
Mahatma Gandhi

DEDICATORIA
Y
AGRADECIMIENTOS

A Dios por darme el privilegio de ser la hija de Don Ronald y Doña Yamileth.

A ellos, papi y mami, los pilares de mi vida, mi orgullo. Ustedes dos quienes han sido testigo y parte de esta importante etapa de mi vida, por darme siempre su apoyo y amor incondicional cada día que necesité a lo largo de mi vida y mi carrera, a ustedes les dedico la Licenciatura, la Tesis y lo que soy, gracias a ustedes he llegado hasta aquí. Los amo.

A mi familia, que somos muchos, To, Kathy, Cris, Jeff, Tiven, porque siempre a pesar de la distancia y los intereses de cada uno, el amor de hermanos siempre nos une, que Dios nos mantenga así por siempre. Gracias Tir y Gil, por ser parte de esta familia tan diversa, porque sus hijos también son el motor de mi vida: Lucía, Ángel, Mérida y Saúl.

A las chiquillas, Rebe Ulate, Rebe Méndez, Karo Victor, porque con ustedes he aprendido el valor de la verdadera amistad, porque son parte importante de mi vida, gracias por sus consejos, paciencia, por toda su ayuda, y por los incontables recuerdos y aventuras que hemos vivido juntas.

A ArquiLucha y Ana Elena, que son mi segunda familia en el TEC, por todas las risas, lloradas, palmadas, salidas y proyectos en equipo que hemos realizado en estos siete años; sin duda que cada proceso de la carrera por más difíciles que fueran, el acompañamiento de ustedes ha sido lo más valioso de mi carrera. Gracias por la paciencia al despertarme cuando me dormía en todo lado, estaré siempre agradecida.

A la Escuela de Arquitectura y Urbanismo, por la formación profesional que he recibido, a los profesores y funcionarios que he llegado a apreciar durante mi vinculación a la Escuela, mediante la Asociación, haciendo Asistencias e Investigaciones, gracias por el conocimiento que aprendí con ustedes.

A mis profesores tutores del proyecto, quienes me acompañaron en este producto que me enorgullece haber concretado: Arq. Carlos Ugalde, Arq Erick Calderón y en especial a la Arq. Rosa Elena Malavassi, a quién admiro muchísimo por su vocación, empeño y dedicación en la docencia, una mujer maravillosa y mi ejemplo a seguir. Gracias Rosa, por todo su apoyo en todas las veces que he concursado por becas al exterior, por la paciencia conmigo en los trabajos que hemos realizado en conjunto y por su apoyo académico tanto en la Escuela de Arquitectura como en mi estadía en España.

A mis amigos y amistades fuera de la universidad, quienes han sido testigo de mi proceso académico, por la paciencia de escucharme hablar más de la U que de otra cosa, porque de alguna u otra manera aprecio que hayan estado cerca de mí todos estos años.

Por último, pero no menos importantes, a mis abuelitas, por sus incontables consejos, por estar siempre pendientes de que me vaya bien en la universidad: Abuelita Odalisa, doy gracias a Dios que todavía te tengo a mi lado, e infinitas gracias a Lalila, que desde allá en el cielo me vez al fin terminando la carrera, te llevo siempre en mi corazón. Te extrañaremos por siempre.

ESCUELA
ARQUITECTURA
URBANISMO

TEC

CONSTANCIA
DE DEFENSA PÚBLICA TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN

El presente Proyecto Final de Graduación titulado **"CIRCUITO T: Propuesta de Recuperación Urbana como parte de la extensión del "Proyecto 30 manzanas" del Centro Histórico de San José",** presentado el día 18 de Junio del 2019, ha sido defendido ante el tribunal examinador como requisito para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura, en la Escuela de Arquitectura y Urbanismo del Tecnológico de Costa Rica.

El proyecto fue desarrollado por la estudiante Jacqueline Tatiana Arias Flores, carné 201275328, cuya orientación y supervisión estuvo a cargo del profesor Msc. Arq. Carlos Ugalde Hernández, asimismo de los lectores Msc. Arq Rosa Elena Malavassi Aguilar y Msc. Arq. Erick Calderón Acuña.

El tribunal examinador aprueba que este documento sea de conocimiento público y acuerda declarar el proyecto:

SI.
Aprobado

100
Calificación

Msc. Arq. Carlos Ugalde Hernández
Profesor Tutor

Msc. Arq Rosa Elena Malavassi Aguilar
Profesora Lectora

Msc. Arq. Erick Calderón Acuña
Profesor Lector

Jacqueline Tatiana Arias Flores
Estudiante

ABSTRACT
CIRCUIT T

The capital of Costa Rica, San José, has been experiencing a constant process of urban transformation, where living places have been replaced by new commercial ones, and as a consequence the population's migration to the periphery of the city, unchain a series of urban problems that have affected the habitability of the city.

As part of the strategies for the recovering of San José's downtown neighborhoods, in 2015 the Municipality of San José and the Program of Strengthening the Urban Territory from the Technological Institute of Costa Rica have developed a plan called: **"Plan of Action Plan for the Historical Center of San José"** (Plan CHSJ). They propose eight important axes of action for the improvement of the four principal districts of the central capital city, which are going to incorporate in this investigation.

Throughout the research and proposal results, the current topic about the recovery of central urban areas will be addressed, and will be incorporated according to the needs of the cultural entrepreneurship from the study zone. The project for **recovering the civic, economic, recreational and cultural life** located in La Soledad and González Lahmann neighborhood's, belonging to the Cathedral district from San José's canton.

Moreover, as part of urban recovery strategies, the new Transit-Oriented Urban Development Model , internationally known as TOD, will be applied because of the **privileged location of the study zone**, between two of the principal Railway Stations of the Urban Train that cross four provincial headers in the Metropolitan Area.

The CIRCUIT T: A Proposal of Urban Recuperation, takes up current theories for the recovering urban areas, which are in deterioration, and involves the cultural factor as principal strategy of urban design. The proposal contributes with the objectives of the Plan CHSJ, and will be an extension of the Project about the urban recuperation of 30 blocks of the Historic Center of San José.

RESUMEN
CIRCUITO T

San José la capital de Costa Rica, ha experimentado contantes procesos de transformación urbana, donde se ha reemplazado el uso de la vivienda por usos comerciales y como consecuencia de esto la migración de los habitantes a la periferia de la ciudad, desencadenando una serie de problemáticas urbanas que han repercutido en la habitabilidad de la ciudad.

Como parte de las estrategias para recuperar el centro de la ciudad josefina, en el 2015 la Municipalidad de San José en conjunto con el Programa de Fortalecimiento Urbano Territorial del Tecnológico de Costa Rica, han realizado un **Plan de Acción del Centro Histórico de San José** (Plan CHSJ), donde se proponen ocho principales ejes de acción para el mejoramiento de los distritos principales del cantón central de la capital, los cuales serán incorporados en la presente investigación.

A lo largo del desarrollo investigativo y propositivo, se abordarán temáticas vigentes en cuanto a la recuperación de áreas urbanas centrales, y se incorporarán de acuerdo a las necesidades de los emprendimientos culturales que contiene la zona de estudio; **recuperando la vida cívica, económica, recreativa y cultural** en los barrios La Soledad y González Lahmann, pertenecientes al distrito Catedral del cantón de San José.

Además, como parte de las estrategias de recuperación urbana se aplicará el nuevo Modelo de Desarrollo Urbano Orientado al Transporte, conocido internacionalmente como TOD, debido a la **privilegiada ubicación que tiene la zona de estudio,** entre dos de las principales estaciones ferroviarias del Tren Urbano que atraviesa cuatro cabeceras provinciales en la Gran Área Metropolitana.

El CIRCUITO T: Propuesta de Recuperación Urbana, retoma teorías actuales para la recuperación de áreas urbanas centrales en deterioro, e involucra el factor cultural como principal estrategia de diseño urbano que contribuya con los objetivos del Plan CHSJ, y sea parte de la extensión del Proyecto de Recuperación de 30 manzanas del Centro Histórico de San José.

INDICE
DE CONTENIDOS

ASPECTOS
INTRODUCTORIOS

1.1 Tema 20

1.2 Justificación 23

1.3 Problema 24

1.4 Delimitación 32

1.5 Estado de la cuestión 36

1.6 Objetivo General 42
Objetivos Específicos

1.7 Metodología de Investigación 44

CAPITULO I
MARCO REFERENCIAL

2.1 Marco Teórico 50

2.2 Marco Normativo 56

2.3 Acciones de Intervención 64

2.4 Recuperación de Áreas Urbanas Centrales 67

2.5 Estrategia Metogológica para la Recuperación Urbana y Arquitectónica 73

2.6 Estudio de casos nacionales e internacionales 76

CAPITULO II
ANÁLISIS DE SITIO

3.1 Análisis del contexto **85**

3.2 Entorno Urbano **108**

3.3 Entorno Cultural **132**

3.4 Entorno Natural **138**

3.5 Entorno Socio económico **144**

1.6 Síntesis para el análisis **152**

CAPITULO III
PROPUESTA DISEÑO Y GESTIÓN

4.1 Planteamiento General **162**

4.2 Criterios Generales de Intervención **169**

4.3 Imagen Objetivo **173**

4.4 Propuesta de Recuperación Urbana **181**

4.5 Materialización de Proyectos **198**

4.6 Propuesta de Gestión **215**

4.7 Visualizaciones del Circuito T **232**

CONCLUSIONES
Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones **240**

5.2 Impacto - Beneficio **244**

5.3 Extensión de proyectos futuros **246**

5.4 Referencias Bibliográficas **248**

5.5 Anexos **255**



Imagen C1.1 Vista aérea ciudad de San José
Fuente: Sercano.com



ASPECTOS INTRODUCTORIOS

1.1 Tema

1.2 Justificación

1.3 Problema

1.4 Delimitación

1.5 Estado de la cuestión

1.6 Objetivo General
Objetivos Específicos

1.7 Metodología de Investigación

1.1 TEMA
CENTROS HISTÓRICOS Y SU RECUPERACIÓN URBANA

La ciudad es el espacio donde se refleja todo el proceso de transformación de una sociedad desde sus inicios hasta la actualidad; dicha evolución através del tiempo han ampliado en el campo de la investigación el concepto de ciudad como palimpsesto, el cual se refiere a las distintas capas que evidencian la evolución y desarrollo de nuestras ciudades actuales. Como menciona Miguel Troitiño:

> En la vida de una ciudad es palpable un proceso de ajuste permanente entre realidad física y realidad socioeconómica, una adaptación, o al menos un intento, de adecuar el tejido urbano existente a las pautas de organización espacial de las diversas formaciones sociales. (Troitiño , 1992, pág. 26)

Como lo menciona el autor, dicho tejido urbano dentro de la ciudad está conformado por distintos componentes que generan una caracterización propia y única de cada espacio dentro de la trama urbana. El espacio dinámico de las ciudades y su funcionamiento, responden a las necesidades de cada época y por consiguiente responde a cada coyuntura histórica que experimenta la sociedad:

> «Si la ciudad vive y late al unísono con los tiempos de la historia, necesita un laborioso y a veces penoso trabajo de remodelación y acomodación a lo que esos tiempos exigen» (Terán, 1976, pág.10).

Por tanto, el organismo viviente de la ciudad experimenta constantes transformaciones tangibles e intangibles que en muchos de los casos no quedan evidencias edificatorias de la historia de la ciudad, incluso muchos de los edificios que hoy se encuentran en vestigios, solo serán recordados en la memoria colectiva de los que vivieron la transformación de la ciudad en carne propia.

Los sistemas urbanos que existen hoy en día, son en su mayoría urbes con el resultado del crecimiento expansivo de distintas edificaciones que conformaron antiguos asentamientos. En la mayoría de las grandes urbes el patrimonio urbano y edilicio se encuentra en el corazón de la ciudad, muchos de ellos declarados Centros Históricos, concepto que muchas veces limita la intervención desmedida de nuevos sistemas edificatorios que atenten contra el lenguaje, la escala y el contexto que configura un centro de este tipo, sino más bien se busca que las intervenciones actuales conserven y potencialicen los inmuebles que tengan una trascendencia más allá de las físicas.

El término de Centro Histórico, expresión que refiere al urbanismo patrimonial de una ciudad, ha sido objeto de numerosas investigaciones y conceptualizaciones muchos de los cuales se asocia los límites de un Centro Histórico en la área fundacional de una ciudad. La delimitación de Centros Históricos y la complejidad de su tejido urbano que encontramos en las ciudades latinoamericanas difieren de las delimitaciones de Centros Históricos europeos; esto se debe a que la mayoría de las ciudades del viejo continente tuvieron su área fundacional delimitada por murallas, concentrando dentro de la ciudad amurallada todos los servicios y equipamientos urbanos.

En contraparte, la definición de las ciudades latinoamericanas y sus centros históricos no son tan precisas como las europeas. Según Paola Bagnera de la Universidad Nacional del Litoral (Bagnera, pág. 34), en dicho documento la autora ha visto la necesidad de la «abstracción» de la realidad para poder delimitar en términos físicos el área histórica de las ciudades latinoamericanas, debido a que tienen la particularidad de evolucionar a partir del núcleo fundacional como lo es la plaza central.

En Costa Rica apenas está empezando a tener relevancia las declaratorias y planes de conservación de los Centros Históricos que se pueden identificar no solo en la ciudad de San José, sino también en las ciudades como Cartago Barva, Escazú y Santo Domingo de Heredia, de investigaciones recientes elaboradas por estudiantes de Arquitectura como Proyectos finales del Graduación del Tecnológico de Costa Rica, en donde han puesto en valor el sistema edificatorio antiguo que conservan dichas ciudades hasta el día de hoy.

Nuestra urbe josefina no contiene un sistema edificatorio como el de las grandes ciudades de nuestra región, sino que ha sido el resultado de las transformaciones y desarrollo social que ha experimentado San José, donde lamentablemente se han suprimido gran cantidad de inmuebles con valor histórico para dar paso a nuevas construcciones en la ciudad moderna durante la segunda mitad del siglo XX, o peor aún en las últimas dos décadas ha dado paso a la construcción de parqueos públicos y privados.

Para contrarrestar los problemas urbanos que acarrea la ciudad capital en temas como pérdida de edificios con valor simbólico patrimonial, despoblamiento del centro urbano, entre otros, la Municipalidad de San José ha impulsado un desarrollo continuo de regeneración urbana en distintos sitios de la ciudad con resultados, en su mayoría acertados. Muchas de dichas intervenciones involucra el rescate de Parques, paseos peatonales, seguridad ciudadana, limpieza de los residuos, entre otros programas que han mejorado la imagen de la ciudad capitalina.

Por otra parte, también se ha fortalecido y rescatado edificios importantes gracias al Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural y la iglesia católica, quienes también han procurado embellecer y conservar edificaciones religiosas emblemáticas dentro del Centro Histórico ahora delimitado. A estas intervenciones se le suma actividades sociales desarrolladas tanto por la Municipalidad de San José como por el Ministerio de Cultura, tales como Enamórate de tu ciudad, Transitarte, Art City Tour, Festivales de las Artes, Festival de la Luz, Festivales Gastronómicos, Domingos sin humo, entrada de boyeros y santos, Amón Cultural, entre otras actividades que avivan la apropiación de los ciudadanos con espacios urbanos en San José, principalmente dentro del Centro Histórico, sin embargo estos espacios son principalmente desarrollados en Parques y Museos.

Gracias a dichas iniciativas de recuperación urbana, en el 2016 se publicó oficialmente el **Plan de Acción del Centro Histórico San José 1851**, en donde se menciona la necesidad de la revitalización y recuperación del entorno urbano josefino, por lo que el presente proyecto de investigación plantea una propuesta de recuperación urbana que pueda integrarse dentro de la cartera de proyectos gestionados bajo dicho Plan de Acción del CHSJ.



Imagen C1.2 Quisco del Parque Central de San José
Fuente: Revistacostarica.org

1.2 JUSTIFICACIÓN
CENTROS HISTÓRICOS Y SU RECUPERACIÓN URBANA

El Departamento de Servicios Culturales de la Municipalidad de San José, en conjunto con el El Programa de Gestión y Asesoría Urbana Territorial de la Escuela de Arquitectura y Urbanismo del Tecnológico de Costa Rica, y con la colaboración de distintas entidades aliadas al proyecto del Centro Histórico San José, durante el 2015 trabajaron para dar como resultado el documento titulado: **PROPUESTA DEL PLAN DE ACCIÓN PARA EL CENTRO HISTÓRICO SAN JOSÉ 1851 ESTRATEGIA 2016-2021.**

El equipo de trabajo por parte del TEC está conformado por profesores y estudiantes activos, cuya comisión es gestora de algunas de las propuestas de intervención y proyectos de finales de graduación que pueden derivarse del Plan de Acción CHSJ 1851. El TEC promueve involucrar estudiantes activos para el desarrollo de proyectos, investigaciones y para el diseño propuestas de anteproyectos que tengan un sustento teórico, de manera que tanto las entidades gubernamentales como las privadas involucradas puedan poner en ejecución el abordaje de la ineludible revitalización de San José.

El Plan de Acción del CHSJ 1851 propone ocho grandes ejes de acción para la recuperación del centro histórico capitalino, los cuales son:



Las herramientas de acción municipal que contribuyan con los ejes de intervención son reducidas, por lo que actualmente la Comisión del Centro Histórico está trabajando proyectos de intervención dentro de los ejes mencionados; dichos proyectos se trabajan a través de convenios directos con la Municipalidad de San José y el Tecnológico de Costa Rica. Como se puede observar en la Imagen C1.3, la delimitación oficial del área declarada como Centro Histórico y sus ensanches, es una zona casi equivalente a los cuatro distritos centrales de San José; dicha delimitación incorpora el área con mayor densidad de inmuebles declarados por el Ministerio de Cultura y Juventud como bienes patrimoniales, de interés cultural, y con la red de ejes peatonales más extensa del país.

En la región Latinoamericana existen planes de intervención y lineamientos para la recuperación de zonas urbanas con estrategias de peatonización, activación urbana, construcción de vías, dinamización comercial, económica, entre otros; para el impulso turístico de sus ciudades. Actualmente en el contexto nacional los Centros Históricos empieza a tener protagonismo en nuevos planes como el Plan de Acción CHSJ 1851, sin embargo todavía se aborda mediante intervenciones y restauraciones de forma individual.

El aporte académico de la presente investigación es que será un proyecto derivado del Dpto de Fortalecimiento de la Gestión Pública Urbano Territorial TEC, bajo el fundamento del segundo objetivo el cual se enfoca en la **Recuperación de Áreas Urbanas Centrales** y que en conjunto con los proyectos paralelos elaborados por la Comisión tendrá impacto en los proyectos a realizar a futuro por la MSJ, con un vínculo directamente al Proyecto 30 manzanas, donde se planteará una Propuesta de Recuperación Urbana para la mejora de la funcionalidad y estética del contexto inmediato en la zona de intervención a delimitar.

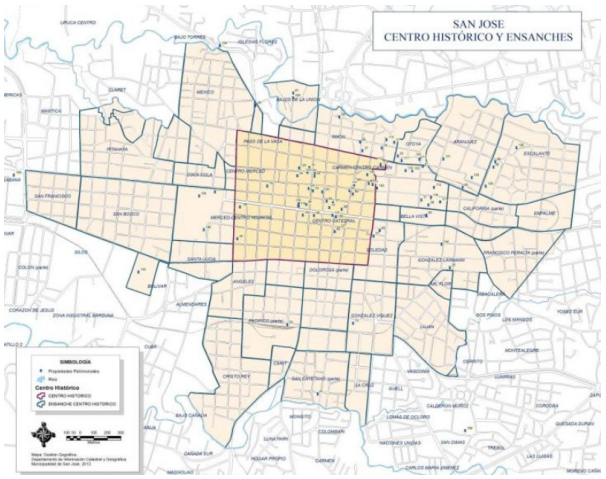


Imagen C1.3: Mapa oficial de delimitación del Centro Histórico y Ensanches. Fuente: Propuesta del Plan del CHSJ Estrategia 2016-2021

1.3 PROBLEMA
ANTECEDENTES

Las transformaciones que ha tenido San José son enormes con el paso de las décadas, por ello surge la búsqueda de estrategias para la recuperación de los inmuebles que aún se encuentran en pie y la futura revitalización del entorno urbano, esto impulsó que en el año 2016 se publicara oficialmente el Plan de Acción para la recuperación del Centro Histórico San José 1851. Según el documento se menciona la importancia de priorizar 10 proyectos estratégicos, que funcionarán como detonantes para la Revitalización del Centro Histórico. (Imagen C1.4)

El acompañamiento realizado por el Tecnológico de Costa Rica ha logrado una eficiencia en la forma de gobernanza de la Municipalidad de San José con el sector privado para llevar a cabo las acciones iniciales propuestas. El primero de los proyectos finalizados durante los primeros dos años de vigencia del Plan ha sido la intervención del eje vial sobre la Avenida Central, entre las calles 5 y 15 del casco central de San José (Imagen C1.5). El proyecto Paseo de Los Museos ha servido como transición de entre los ensanches del sector este de San José y el Centro Histórico, dicha intervención ha fortalecido la dinamización de las actividades culturales que alimentan el espacio urbano entre los museos del sector. Dicho eje inicia desde el Museo Nacional de Costa Rica, recorre frente el ingreso principal del Museo del Jade y finaliza con los Museos del Banco Central bajo la Plaza de la Cultura.

La vinculación del Paseo de los Museos con la Avenida Central conllevó una mejor articulación del proyecto con edificaciones patrimoniales, contemporáneos y

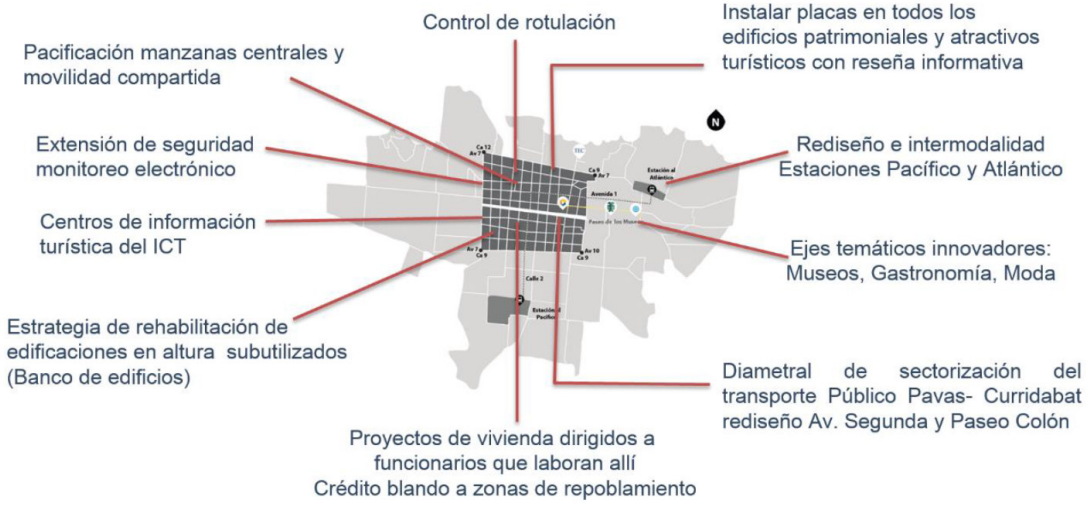


Imagen C1.4 Proyectos detonantes para la revitalización del CHSJ. Fuente: Propuesta del Plan del CHSJ Estrategia 2016-2021



Imagen C1.5 Propuesta del Paseo de los Museos, inicia en el Museo Nacional, pasa por el Museo del Jade, terminando en los Museos del Banco Central. Fuente: Propuesta del Plan del CHSJ Estrategia 2016-2021



Imagen C1.6 Propuesta Área de intervención Eje Calle 2.
Fuente: Avances del Plan de Acción del CHSJ Setiembre 2017

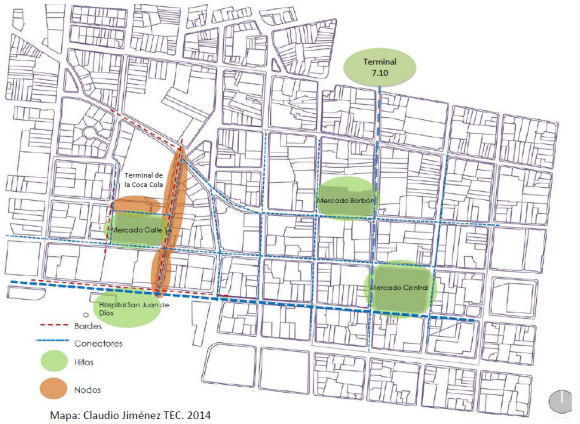


Imagen C1.7 Propuesta Rehabilitación zona de Mercados.
Fuente: Avances del Plan de Acción del CHSJ Setiembre 2017



Imagen C1.8: Área de Intervención Proyecto Ciudad Tecnológica
Fuente: Elfinancierocr.com

de época moderna. Algunos de los edificios anexos al Paseo han sido remodelados por iniciativa de sus propietarios, por lo que ha mejorado la imagen del entorno urbano progresivamente, dichas obras se ejecutaron durante y después de la finalización de los trabajos de intervención urbana en el Paseo de los Museos. El Paseo de los museos ha potencializado la movilidad no motorizada, reordenación del sistema de paradas de buses, obras de ensanchamiento de aceras, articulación de puntos de interés histórico con valor patrimonial y la constante alimentación de la dinámica que recibe de la Avenida Central han permitido un mejor disfrute turístico, social y cultural en el sector este del Centro Histórico de San José.

En Setiembre del 2017, el TEC presentó los avances y nuevas propuestas de proyectos a sustentar los ocho ejes establecidos Plan de Acción. Entre algunos de los proyectos se encuentra la Propuesta de movilidad activa que une el Centro Histórico y la Estación del Pacífico, el cual pretende la intervención de 650 metros sobre la calle 2, que parte desde la Avenida 6 hasta la Avenida 20. (Imagen C1.6).

Este proyecto se localiza en los ensanches del Centro Histórico y se encuentra en proceso de diseño, este tiene como fin establecer una conexión entre importantes centro de atracción, tales como el Parque Central de San José, la Clínica Bíblica y la Estación del Pacífico. La propuesta contemplará obras que mejoren la inseguridad de la zona tal como es el ensanchamiento de aceras, incorporación de mobiliario urbano, iluminación de luz led a lo largo del eje, zonas con arboricultura, entre otras obras que impulsen la movilidad no motorzada así como la recuperación y activación de la zona que actualmente se encuentra descuidada.

Otros de los proyectos que se han planteado por convenios entre el TEC y la Municipalidad de San José son la Rehabilitación de zonas Mercados, como se observa en la Imagen C1.7, la Municipalidad se encuentra trabajando con subproyectos en la Zona de mercados tales como: Reordenamiento Funcional y Rehabilitación de la terminal de Coca Cola, Mercado Calle 16, Proyecto de Modernización del Mercado Borbón y su futura articulación urbana entre estos proyectos con el eje de Calle 8, Mercado Central y Terminal T10.

Por otra parte en la Imagen C1.8, se muestra la zona defnida para el Proyecto de Ciudad Tecnológica, el cual contemplaría la rehabilitación del antiguo edificio de Consejo Nacional de Producción, el cual actualmente se encuentra con alto grado de deterioro, se pretenden mejoras en la zona del Mercado del Mayoreo, el eje del ferrocarril del Tren Urbano detrás



Imagen C1.9: Proyecto Ciudad Tecnológica
Fuente: Tec.ac.cr/hoyeneltec/



Imagen C1.10: Exposición "Barrio Amón. Paisaje urbano histórico" Proyecto de Investigación Amón RA. Fuente: Tec.ac.cr/hoyeneltec/

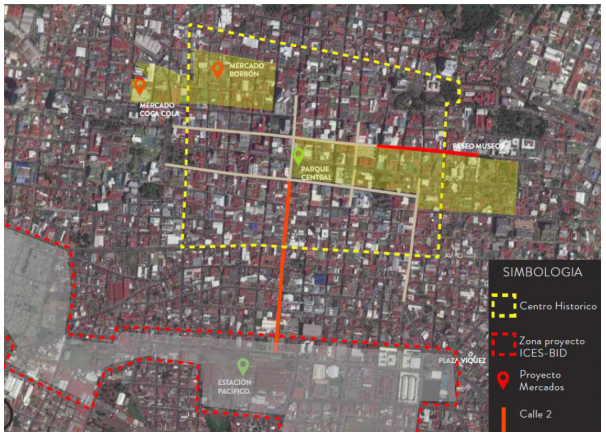


Imagen C1.11: Ubicación de Proyectos Centro de San José
Fuente: Avances del Plan de Acción del CHSJ Setiembre 2017

de las instalaciones de la Municipalidad de San José y la incorporación de nuevos proyectos, como se muestra en la Imagen C1.9. Según la publicación del periódico digital El Financiero el pasado 2 de marzo:

> El cantón se prepara para arrancar con la construcción entre 2019 y 2020, de una ciudad tecnológica que apuesta por albergar empresas especializadas en Investigación y Desarrollo (I+D) e innovación; así como incubadoras y aceleradoras de emprendimientos y una sede del Instituto Tecnológico de Costa Rica (TEC).

Actualmente se están trabajando los planes del financiamento delas obras, un proyecto de esta envergadura repercutirá revitalización de la zona y en la futura extensión de hilos de conexión a "tores tecnológicas" más allá de la zona delimitada para la Ciudad Tecnológica.

Además de los proyectos en las zonas oeste y sur del Centro Histórico, por parte de la Escuela de Arquitectura y Urbanismo del TEC mediante la modalidad de Proyecto de Investigación por la Vicerrectoría de Investigación y Extensión, se está trabajando un proyecto nombrado Amón_RA: Implementación de la realidad aumentada como herramienta para la puesta en valor y difusión del urbano histórico de barrio Amón. (Imagen C1.10)

Este proyecto tiene como finalidad propiciar la puesta en valor del paisaje urbano de Barrio Amón mediante la tecnología de realidad aumentada, de la misma manera el proyecto es un plan piloto de el cual pretende extenderse en todo el Centro Histórico, cuya herramienta podrá propiciar el turismo y difusión de actividades culturales, académicas e información histórica de edificios con valor patrimonial de San José.

En la Imagen C1.11 se puede identificar la correspondencia entre los diversos proyectos de intervención dentro del área del Centro Histórico y sus extensiones, la Municipalidad mediante vinculación con entidades públicas tales como el Instituto Costarricense de Turismo, Ministerio de Cultura y Juventud, Cámara de Hoteles de San José, MOPT y CNFL de la mano con el Tecnológico de Costa Rica, todos trabajan de manera paralela en distintas zonas en los alrededores de los cuatro distritos centrales de San José.

Si bien, algunos de estos proyectos se encuentran en etapa de elaboración de anteproyectos y con búsqueda de opciones para sus financiamentos, la Municipalidad ha puesto en la mira la necesidad de intervenir la ciudad capital para potenciar el turismo y la imagen urbana actual.

PROBLEMA
PROBLEMÁTICA ACTUAL

El centro urbano de San José experimenta problemas derivados de los procesos de terciarización término que se atribuye a la transformación social y económica de los centros urbanos hacia un despoblamiento progresivo y un aumento desmedido de las actividades comerciales y de servicios en el centro josefino. Además, en San José se suman otras problemáticas como el sistema vial una red de peatonal desarticulada, colapso del sistema de alcantarillado, contaminación visual y sonora, degradación de edificaciones que no tengan algún valor arquitectónico o simbólico, edificaciones subutilizadas, deterioro de espacios públicos, la alta tasa de indigencia, inseguridad ciudadana en las calles fuera de las avenidas principales entre otras repercusiones sociales en la capital urbana.

El Centro Histórico de San José por su carácter de centro urbano con intenciones de recuperación para la promoción turística y cultural, no puede ser objeto de intervención libre sin regulaciones que controlen la adecuado tratamiento urbano para subsanar las problemáticas anteriormente mencionadas. Siendo San José la capital de la República se convierte en una oportunidad para consolidar los intereses y objetivos tanto del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, como los de la Ley de Planificación Urbana, Plan Desarrollo Municipal 2017-2020, Plan de Regeneración y Repoblamiento de San José, así como en lo establecido en el Plan GAM 2013-2030.

La ciudad de San José, en concreto la zona del Centro Histórico, tiene la necesidad de aplicar tratamientos, normativas, regulaciones y propuestas contundentes que puedan brindar estrategias y lineamientos prácticos, con el fin de renovar la imagen urbana y el carácter actual de la ciudad capitalina, debido a que el Centro Histórico San José será la carta de presentación ante otras ciudades capitales de nuestra región latinoamericana y el mundo.

Según el capitulo cuarto en el artículo 10 establecido en el Reglamento de Renovación Urbana aprobado en junio del 2017, por La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU, se aclara que:

> CAP IV: DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA. ARTICULO 10: Es la rehabilitación, regeneración, remodelación o conservación de las áreas urbanas con el fin de mejorar la calidad de vida urbana a través del aprovechamiento de los predios y edificaciones existentes, habilitación de usos de suelo mixtos, mejoramiento del espacio público y la protección ambiental. Los Proyectos de Renovación Urbana podrán incluir la peatonización del espacio, accesibilidad universal, protección de los recursos naturales, rescate del paisaje urbano y del patrimonio histórico arquitectónico e intangible, el uso de energías alternativas, la priorización del transporte público, la variación de la densidad poblacional en los centros urbanos, u otros factores que impulsen la renovación urbana. El Proyecto garantizará la coherencia funcional de las actividades que se desarrollan en las áreas de acuerdo a sus propias necesidades y según la normativa vigente.

Por tanto, un Proyecto de Renovación Urbana podrá subsanar la mayoría de las problemáticas que aún vive la ciudad de San José. En el avance de proyectos presentado por parte de la Comisión del Centro Histórico del TEC, se mencionan los siguientes convenios en ejecución:



Imagen C1.12: Esquema de Proyectos simultáneos Convenio MSJ-TEC
Fuente: Avances del Plan de Acción del CHSJ Setiembre 2017

Si bien, algunos de los proyectos se encuentran en fase de planteamiento, anteproyecto y de financiamiento, la presente investigación pretende contribuir con la red de proyectos que impulsen la mejora progresiva del entorno arquitectónico y urbano de alguna área específica a tratar, para que pueda brindar lineamientos y estrategias prácticas que se extiendan en las zonas con mayor deterioro y con potencial de recuperación dentro del Centro Histórico de San José.

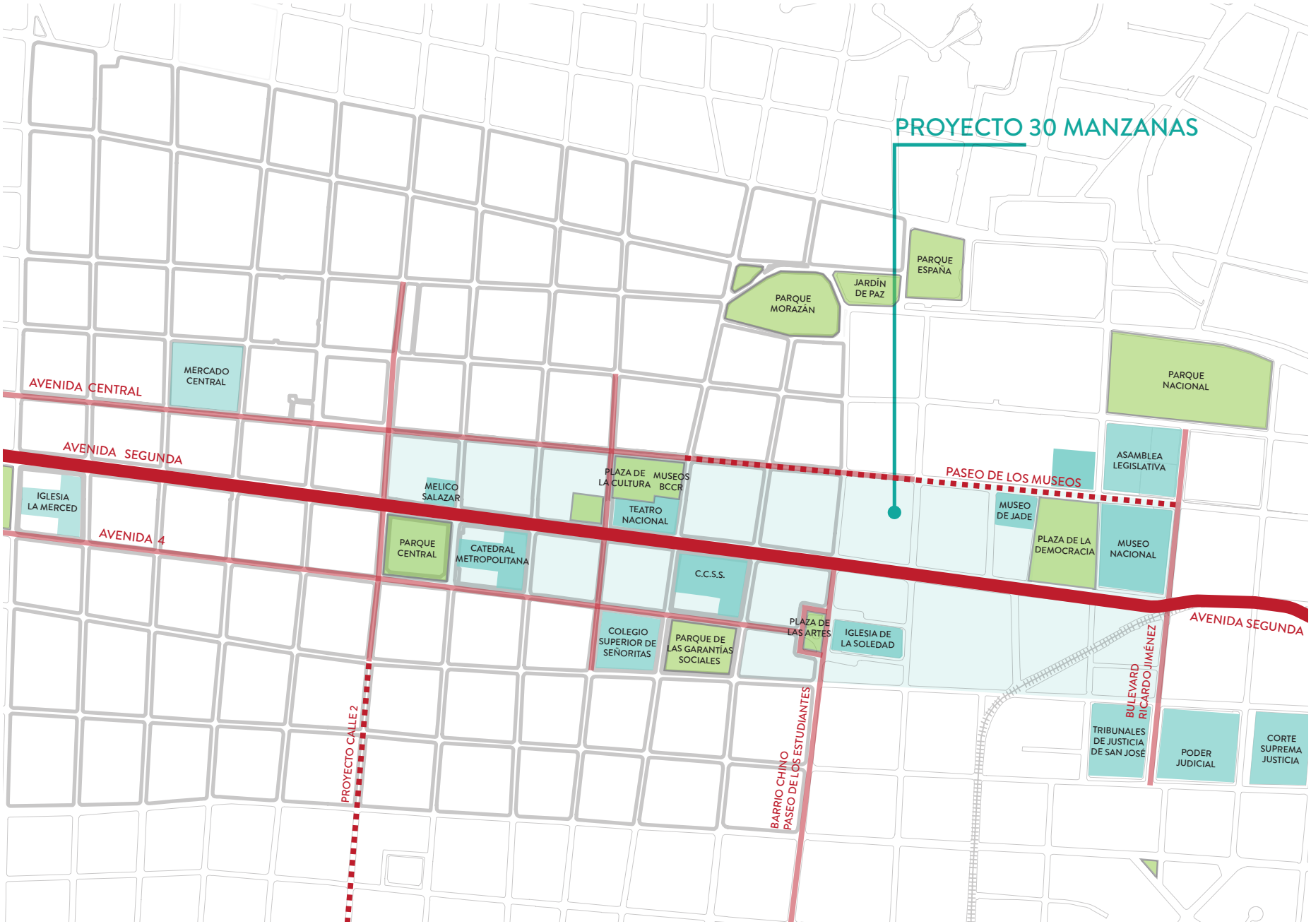
Si retomamos dichos proyectos que se encuentran en proceso por parte del TEC y la MSJ, se pueden identificar vacíos con potencial de intervención, los cuales contribuirán a la equitativa renovación urbana en los cuatro distritos principales del cantón. Una de las áreas con potencial de realizar algún tratamiento urbano fue denominado como: Proyecto de Recuperación de 30 manzanas del Centro Histórico de San José, el cual se identificará en esta investigación como PROYECTO30.

Dicha área de gran valor de potencial para la revitalización y recuperación de treinta manzanas, está ubicada en el sector sureste dentro de la delimitación del Centro Histórico además del ensache hacia el este hasta la intersección peatonal y férrea, la cual conectaría con la zona de Centro Cívico Nacional y Museo Nacional. (Plano Urbano C1.1).

Este sector del centro urbano josefino tiene importantes conexiones con edificaciones religiosas como la Catedral Metropolitana de San José y la Iglesia de la Soledad, edificaciones de fomento cultural como lo son el Teatro Melico Salazar y el Teatro Nacional, la articulación del eje Paseo de los Museos con el Museo de Oro, Museo de Jade y Museo Nacional, edificaciones gubernamentales como son la CCSS con el el Centro Cívico que incluye los edificios del Poder Judicial y el complejo de la Asamblea Legislativa, que cabe recalcar la polémica construcción del nuevo Edificio Legislativo, el cual se ha expuesto la alteración en el paisaje urbano y en la zona patrimonial mencionada.

En cuanto a edificios patrimoniales dentro de la zona de estudio, existen edificaciones con exhuberante valor arquitectónico y simbólico, a su vez se puede identificar la superposición de edificios construidos en la segunda mitad del Siglo XX con influencia neoclásica, arquitectura moderna y posmoderna, las cuales recientemente han tomado importancia ya que han sido parte de las transiciones históricas con resultados arquitectónicos importantes dentro del paisaje urbano josefino, dicho panorama refuerza el concepto de nuestra ciudad josefina como un palimsesto donde se evidencia con los inmuebles actuales el desarrollo y la evolución del tejido urbano en el Centro Histórico de San José.

Sumado a esto, dentro de los límites del PROYECTO30 se encuentra una red importante de espacios públicos que son alimentados por bulevares peatonales en alguno de sus costados y existe además en esta zona atractores educativos como lo es el Colegio de Señoritas y el Paseo de los estudiantes que en el año 2012 fue inaugurado y nombrado como el Barrio chino de San José, donde suelen realizarse actividades culturales. Las áreas de concurrencia peatonal juegan un papel importante en la ciudad, ya que estos mejoran la seguridad ciudadana, la dinámica urbana y la alimentación constante del comercio que se encuentra aledaño, sin embargo en el PROYECTO30 es necesario establecer mejores redes de conexión física entre los atractores urbanos y espacios verdes recreativas que beneficie el paisaje urbano actual.



Plano Urbano C1.1: Área propuesta para Proyecto de Recuperación de 30 manzanas del Centro Histórico de San José.
Fuente: Elaboración propia basado en el Avances del Plan de Acción del CHSJ Setiembre 2017.



















Imágenes C1.13: Estado actual del área para la Recuperación de 30 manzanas del Centro Histórico de San José.
Fuente: Imágenes A,B,C, E,F,H,I Jacqueline Arias Flores. Imagen D: booking.com Imagen G: upload.wikimedia



Dentro del área comprendida en el PROYECTO30 existe el descuido y deterioro de la infraestructura que se encuentra sobre las principales vías urbanas y en las zonas menos concurridas.

Como se observa en la Imagen C1.13, la imagen urbana es muy contrastante entre áreas que se encuentran muy cercanas entre sí. En el área de estudio se encuentran edificaciones muy deterioradas que no tienen influencia arquitectónica identificable dentro de las categorización estilística establecidas por el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural Costa Rica, por lo que muchas de ellas son poco atractivas y cuentan con una gran cantidad de rotulación comercial no regulada, provocando una contaminación visual a los transeúntes citadinos.

El descuido de la infraestructura está presente en algunas manzanas dentro del PROYECTO30, la imagen urbana y la dinámica de algunos sectores presentan menor temporalidad de actividades comerciales y culturales. Existen también zonas con un deterioro de la infraestructura, proliferración de parqueos privados, zonas de menor tránsito peatonal y focos de inseguridad ciudadana donde se presentan actos de delicuencia e indigencia principalmente en horario nocturno.

El desarrollo de un plan integral que involucre manzanas con particularidades propias, podrá gestionar una recuperación urbana que atienda dichas zonas con distintos criterios de intervención, tales como: frente a bulevares peatonales, sobre vías de alto tránsito principalmente la avenida segunda, tratamiento sobre las edificaciones patrimoniales, rehabilitación de edificios, arquitectura contemporánea, revitalización de las zonas aledañas a la vía férrea, mejoras del eje de ciclovía, entre otras estrategias de tratamiento urbano y arquitectónico.

Para la creación de una Propuesta de Recuperación Urbana vinculado al Centro Histórico de San José, se delimitará un sector cuya propuesta atienda las problemáticas anteriormente mencionadas para su adecuada revitalización y recuperación de un sector articulado al PROYECTO30.

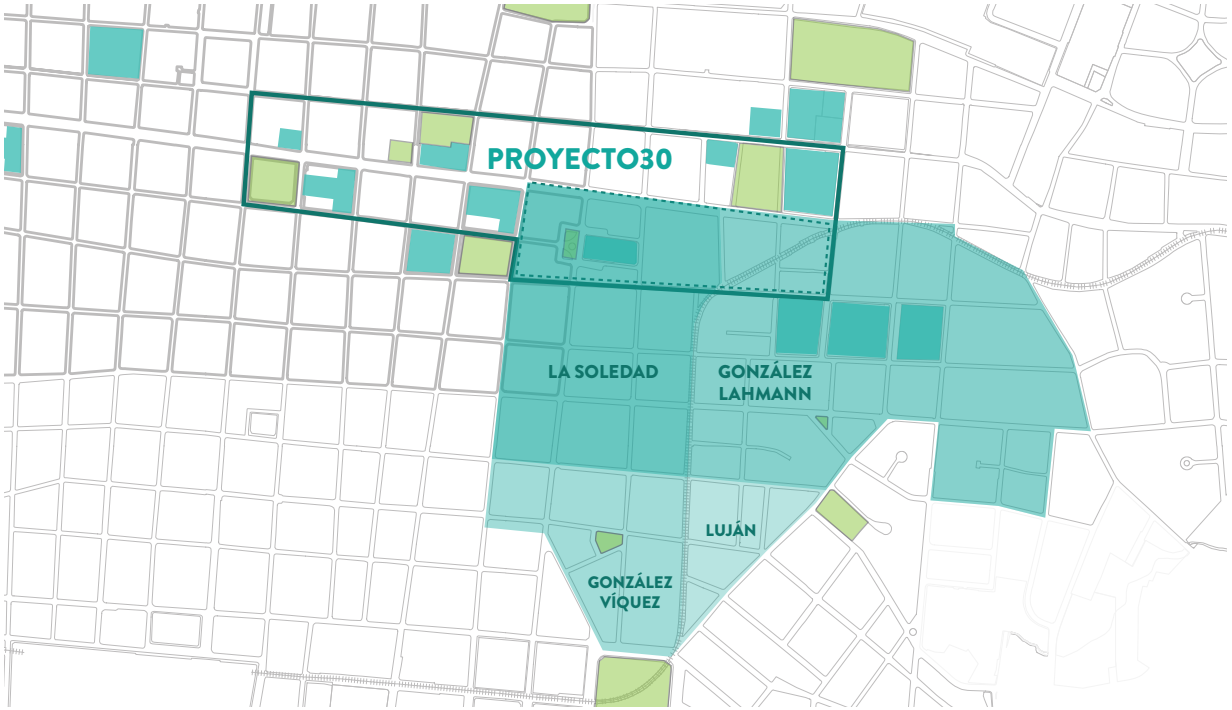
1.4 DELIMITACIÓN
FÍSICA

Para el alcance del proyecto de investigación, se pretende intervenir parte del SECTOR SURESTE del PROYECTO30 que contribuya con responder a las necesidades del contexto macro para la recuperación de manzanas en el Centro Histórico donde se promueva la mejora de la imagen urbana y oferta turístico cultural en la zona.

Actualmente se realizan actividades periódicas tales como el Art City Tour, recorridos turísticos y actividades culturales en la zona del PROYECTO30 general, sin embargo se identifica una zona de poca actividad, escasa articulación peatonal con la red de bulevares y red vial existente. A su vez la zona experimenta reducidos puntos de interés para la oferta turística y una paulatina consolidación de pequeñas ofertas culturales como son los teatros urbanos.

La selección de esta zona para su propuesta de recuperación arquitectónica se define bajo las conexiones importantes y la ubicación estratégica de dichos cuadrantes y sus barrios aledaños, debido a que su emplazamiento articula grandes atractores urbanos como son el Museo Nacional, Plaza de la Democracia, Barrio Chino, Plaza de las Artes y los edificios del Circuito Judicial.

La zona de estudio considera principalmente los Barrios La Soledad y González Lahmann, y algunos cuadrantes de los barrios González Víquez y Luján, todo este sector favorablemente funciona como una de las entradas del sector este hacia el Centro Histórico de San José. (Plano Urbano C1.2).



Plano Urbano C1.2: Barrios contemplados para la delimitación física Proyecto de Recuperación Urbana. Elaboración propia.

La estructura urbana de la zona de estudio limita al norte con la Avenida Segunda y al sur con la Plaza González Víquez, cabe destacar que el Centro Cívico se articula al norte de la ciudad mediante Bulevarv Ricardo Jiménez. Por su parte, la Plaza de las Artes y la Iglesia de la Soledad son el remate del Bulevar de Avenida 4, sitio donde también inicia el eje del Barrio Chino, entre ambos barrios existe la línea férrea del tren interurbano que enlaza las estaciones del Pacífico y el Atlántico.

Ambos barrios presentan parte de las problemáticas observadas en el apartado anterior, el barrio chino se caracteriza por ser uno de los ejes comerciales que ha recibido inversión municipal reciente, con mejoras en el sistema de alcantarillado, mobiliario urbano y desarrollo de ferias gastronómicas, sumado a ello la zona de estudio tiene la particularidad de albergar la mayor concentración de teatros urbanos, por lo que será de gran interés municipal poder revitalizar la zona, para de esta manera mejorar el desarrollo cultural y económico del sector.

DELIMITACIÓN
SOCIAL

La presente investigación tiene como objetivo contribuir con las nuevas tendencias en cuanto a Recuperación Urbana, donde se pueda generar un impacto positivo en la dinámica urbana y la vivencia de la ciudad por parte de los usuarios de la zona. Si bien, los distritos centrales del capitalino de San José poseen un mayor porcentaje de población flotante que habitantes propios de la zona; la población meta que será beneficiada está conformado principalmente por aquellos propietarios, trabajadores, visitantes y nuevos residentes de la zona a intervenir.

La estrategia por la cual serían beneficiados es mediante la recuperación del entorno urbano como lo son los espacios públicos, boulevares peatonales, nuevos usos a espacios subutilizados como son los parqueos privados así como la recuperación de los edificios que están en con alto descuido o grado de deterioro, con el fin de incentivar la inversión de infraestructura, mejora de la imagen de la ciudad y la futura inversión de servicios y equipamiento necesario para los futuros habitantes citadinos, además de promover el atractivo turístico para beneficio del sector económico de la zona propuesta para su recuperación.

Se contemplará además aplicar Modelos de Desarrollo Urbano que contribuya con las nuevas disposiciones en cuanto a recuperar áreas urbanas centrales, que generen ambientes más habitables, amigables con el ambiente y atractivos para nuevos residentes en la ciudad capitalina.

DELIMITACIÓN
DISCIPLINARIA

La investigación tiene un alcance académico y se aborda desde la disciplina de Arquitectura y conocimientos en Urbanismo. La propuesta de Recuperación Urbana puede extenderse y gestionarse a un trabajo interdisciplinario para incorporarlo a la red de proyectos que llevará a cabo la Municipalidad de San José junto con el Banco Interamericano de Desarrollo.

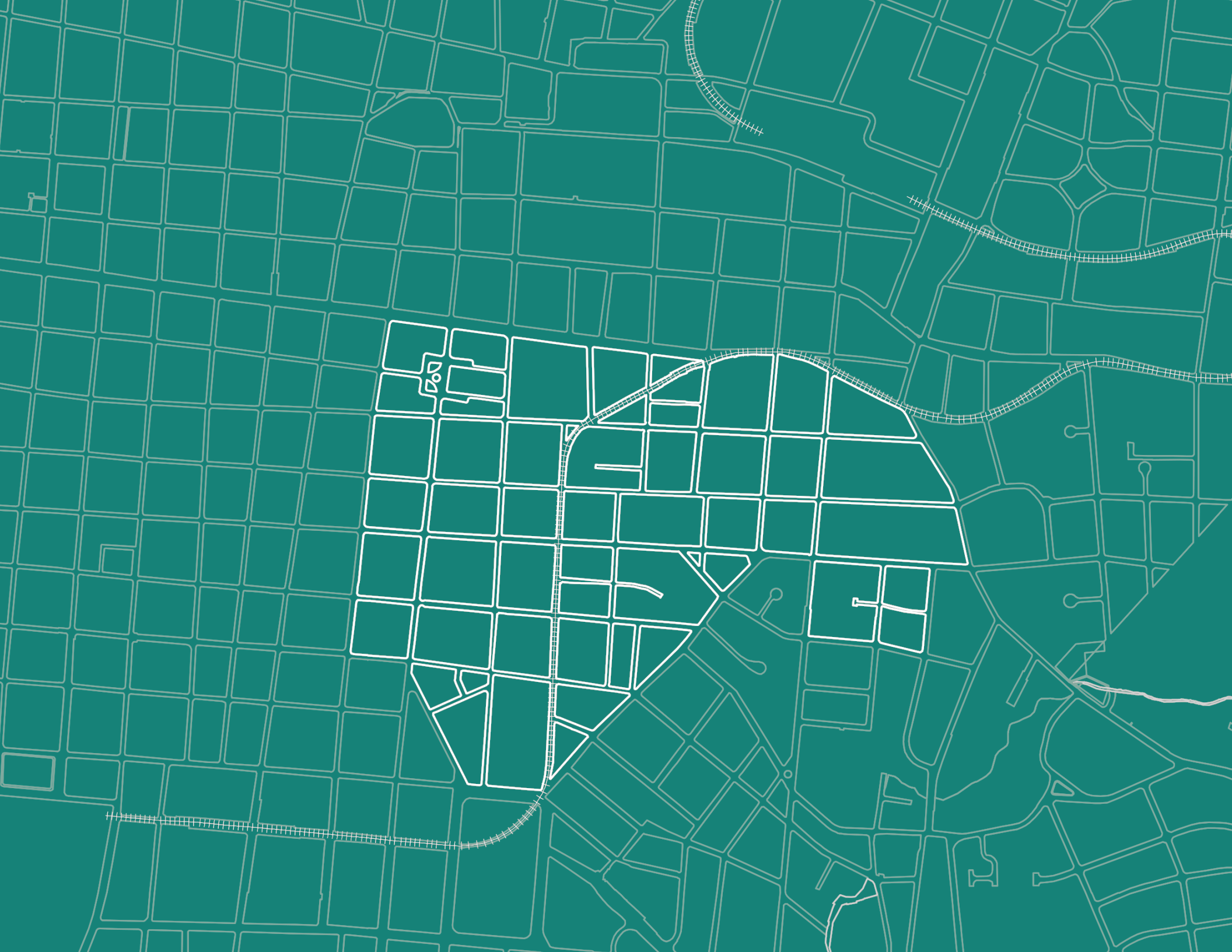


Imagen C1.14: Bulevar Ricardo Jiménez Oreamuno.
Fuente: Jacqueline Arias Flores.

PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

Si bien el proyecto de investigación puede tener un alcance mayor, la pregunta de la presente investigación se dirige a:

¿Cómo generar una **Propuesta de Recuperación Urbana, en los barrios La Soledad y González Lahmann,** cuya intervención se vincule a los objetivos del PROYECTO30 del Centro Histórico San José?



1.5 ESTADO DE LA CUESTIÓN

El presente estado de la cuestión, demuestra que plantear esta investigación tiene la validez y pertinencia para abordar adecuadamente las necesidades reales, actuales y locales de nuestra ciudad capital. En este apartado se presentarán las investigaciones que se acercan al problema de investigación en dos importantes aspectos:

1. Los proyectos que se están trabajando en San José, con áreas de estudio cercanas a la zona a las cuales el PROYECTO30 podrá vincularse.

2. Casos de estudio, proyectos y publicaciones a nivel nacional, que pueden aportar a la investigación en cuanto estrategias metodológicas o investigativas aunque los mismos no se encuentren en el área de estudio josefino.

SAN JOSÉ: DE LA ACCIÓN LOCAL A LA SOSTENIBILIDAD METROPOLITANA

La Municipalidad de San José ha trabajado desde hace más de dos décadas la necesidad de revitalizar determinadas zonas de la ciudad, con el fin de impulsar el atractivo para el sector económico y así incentivar un mejoramiento en la oferta comercial, turística y habitacional en los distritos central de la ciudad capital. Las investigaciones así como proyectos de índole urbano arquitectónico que se están trabajando en San José, fomentados por Arquitectos, Investigadores y la Municipalidad de San José han sido mediante concursos, licitaciones y equipos interdisciplinarios que trabajan paralelamente con dicha entidad.

En el 2016 el BID realizó una amplia investigación de la situación actual del cantón de San José en sus once distritos, nombrada como San José: De la Acción local a la Sostenibilidad Metropolitana, dicho documento menciona que San José sostenible es un espacio metropolitano donde el cantón central contribuye al desarrollo humano, por tanto, mediante una gobernanza clara y participativa, puede beneficiar la situación actual hacia un ambiente de alta calidad, de autosuficiencia financiera, eficiencia energética, mejoramiento del acceso a los servicios, movilidad humana y funcional, seguridad ciudadana, entre otros aspectos.

El Banco Interamericano de Desarrollo es la principal fuente de financiamiento para el desarrollo de América Latina y el Caribe; dicha entidad ofrece préstamos, investigaciones, asistencias técnicas con el fin de ayudar a la reducción de pobreza y desigualdad mediante programas de gobernanza, innovación, productividad, integración económica, sostenibilidad ambiental entre otras estrategias para mejorar la salud, la educación y la infraestructura de la región.

Entre sus estrategias del Plan de Acción se siguió una metodología que permitiera identificar los sectores y los temas que más afectan a la ciudad actualmente para establecer las acciones que garanticen la sostenibilidad de San José en el futuro. La metodología ICES comprende seis fases que están agrupadas en dos etapas, las cuales brindan una guía por la cual se puede abarcar el proceso de diagnóstico urbano que se llevará a cabo en la zona de estudio. (Imagen C1.15)

La primera etapa establecida por el ICES constituye el núcleo de la metodología para una evaluación rápida de la realidad urbana, dicha etapa incluye las fases del cero a tres y culmina con la elaboración de un plan de acción para promover la sostenibilidad de la ciudad, dicha primera etapa contiene propuestas concretas para intervenir en las áreas identificadas como críticas. La segunda etapa con sus tres fases restantes de la metodología está enfocada en la ejecución inicial del plan propuesto, cuyas fases abarcan temas de preinversión, estrategias de monitoreo y ejecución del plan para la puesta en marcha del estudio y su inversión a largo plazo.

Para el alcance de la presente investigación se

definirán los actores y las herramientas de gestión adecuadas, pero para la aplicación y ejecución del proyecto se recomienda gestionar un equipo interdisciplinario para hacer un estudio a profundidad de estos temas.

Es importante recalcar que la zona de estudio se encuentra dentro del marco de la Revitalización de San José Metropolitana, como se observa en la Imagen C1.16 dentro de las zonas con mayor atractivos urbanos y aptitudes para gestionar proyectos urbanos se encuentra las inmediaciones de los Barrios La Soledad y González Lahmann, donde el Circuito Judicial, el desarrollo comercial y la oferta turística son considerados como recursos valiosos para el Área Central Institucional de San José.

Como se observa en la Imagen C1.17, el BID plantea un mapa de intervención a futuro, donde contempla el sector del eje de la línea férrea entre los barrios de estudio. Según las observaciones de los expertos se menciona dos principales estrategias de desarrollo a futuro, las cuales serán aplicadas en la Propuesta de Recuperación Urbana:

- **Inserción de usos mixtos en su etapa inicial:** Éstas áreas apelarán más a los grupos jóvenes profesionales en búsqueda de cercanía a los sitios de empleo y acceso a actividades culturales y recreacionales.
- **Crear viviendas Orientadas al transporte público:** Para este efecto, se deberá concebir una estrategia de renovación y de readecuación de uso de las edificaciones al del stock de vivienda y edificaciones comerciales actuales.

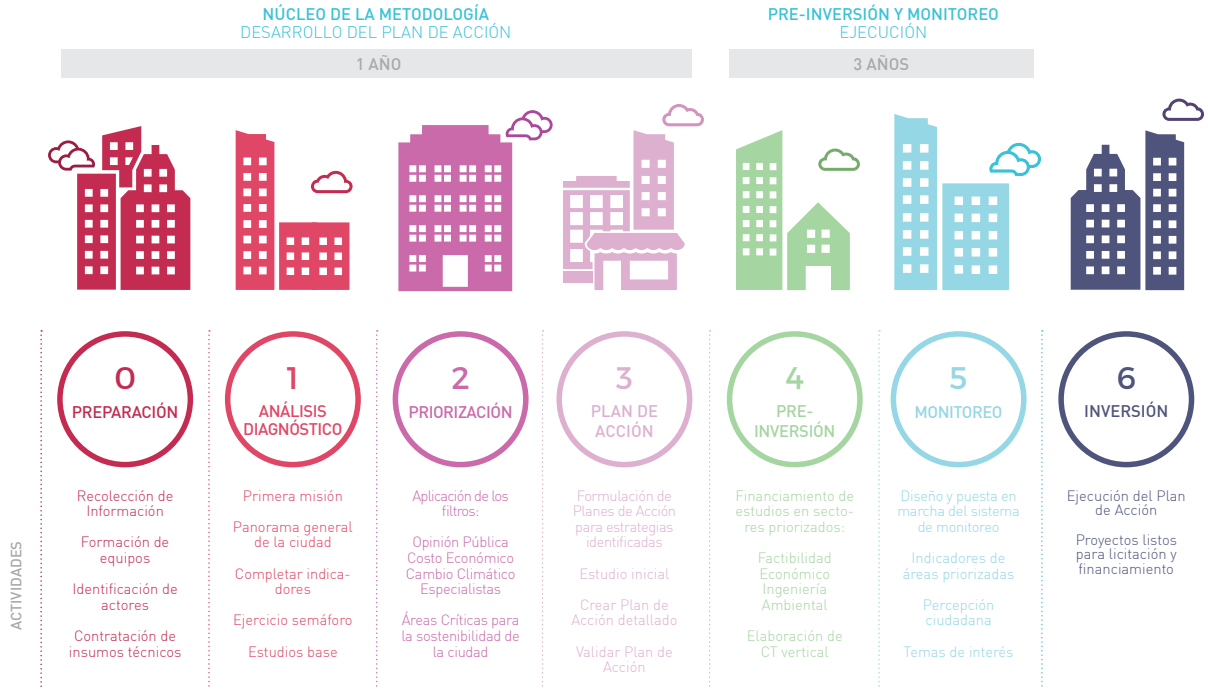


Imagen C1.15: Metodología y Fases por la ICES. San José: De la acción local a la Sostenibilidad Metropolitana. Pág 30.
Fuente: Msj.go.cr.

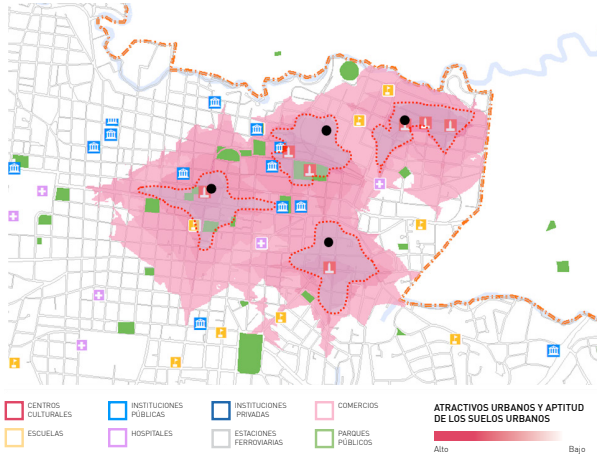


Imagen C1.16: Zonas con atractivos urbanos y aptitud de suelos urbanos.
Fuente: Msj.go.cr. San José: De la acción local a la Sostenibilidad Metropolitana. Pág 86.

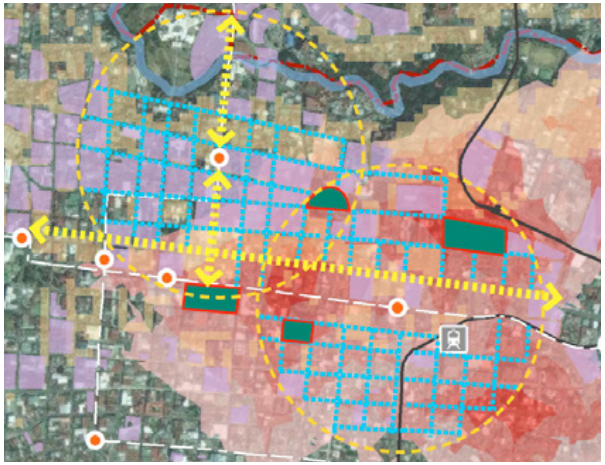


Imagen C1.17: Estrategias de intervención a futuro.
Fuente: Msj.go.cr. San José: De la acción local a la Sostenibilidad Metropolitana. Pág 87.

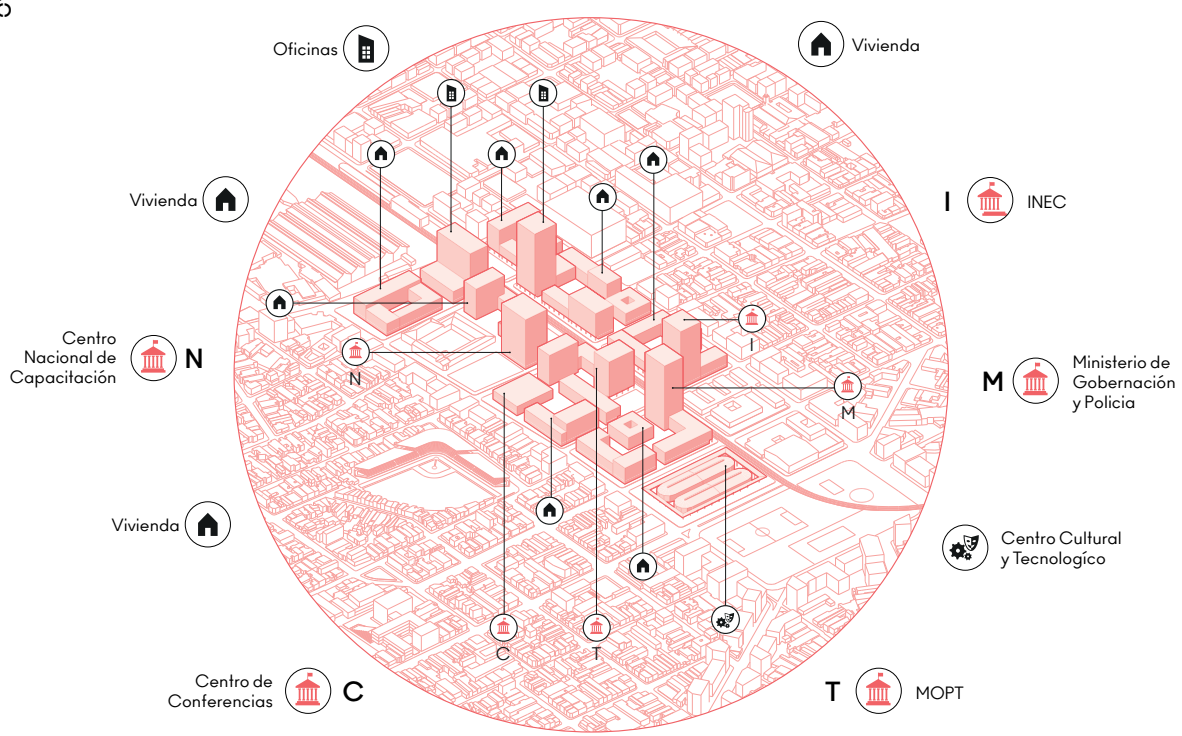


Imagen C1.18: Esquema del Proyecto. URBAN LAB: Regeneración del Eje Pacífico – González Víquez . Pág 103.
Fuente: https://issuu.com/rolandkrebs7/docs/20171117_udl_20san_20jose_20report_

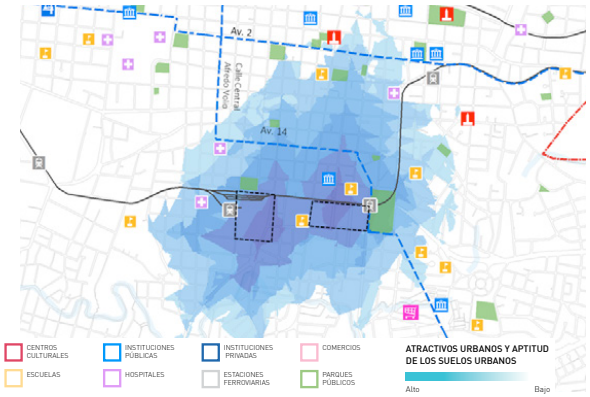


Imagen C1.19: Atractivos Urbanos y Aptitud de suelos para URBAN LAB: Regeneración del Eje Pacífico – González Víquez . Pág 58.



Imagen C1.20: Proyectos avanzan para construcción de Ciudad Gobierno en Barrio La Cruz. Fuente: Larepublica.net

URBAN LAB: REGENERACIÓN DEL EJE PACÍFICO – GONZÁLEZ VÍQUEZ

De los proyectos urbanos desarrollados anexos al área de estudio y que es uno de referentes para la presente investigación es el Urban Lab: Regeneración del Eje Pacífico – González Víquez, el cual contempla dentro del Plan maestro el proyecto de Ciudad Gobierno planteado por el gobierno central y la Municipalidad de San José. (Imagen C1.18)

Dicho proyecto se origina a partir de la necesidad de racionalizar la distribución actual de los inmuebles que albergan las dependencias del gobierno nacional, el área de intervención contiene de los barrios más tradicionales en la zona sur del centro histórico de San José (Imagen C1.19). Como menciona el BID: "Un programa de edificios de gobierno en las tierras de propiedad del Estado (Proyecto Ciudad Gobierno) en el entorno de la estación del Pacífico y la plaza González Víquez, se convierte en oportunidad única para ejemplificar esa regeneración que se busca." San José Sostenible, 2016.

La metodología elaborada para este proyecto se basa en etapas preliminares de investigación, vinculación de actores, realización de entrevistas, elaboración de talleres participativos y conclusión con una estrategia urbana, talleres feedback, elaboración de un diseño conceptual y finalizar con una presentación final del proyecto, por lo que durante todo el proceso se llevan a cabo espacios de trabajo participativos con la comunidad y con los actores del proyecto, alternando con espacios de trabajo con el equipo interno.

PLAN MAESTRO TRANSVERSAL 24
PLAN ZONA CERO ZEDE

Uno de los proyectos que se están trabajando en el distrito Hospital anexo a la zona de estudio, es el Plan Zona Cero ZEDE Suroeste elaborado por Tándem Arquitectura, quienes son un equipo profesional de consultores en arquitectura, con alta experiencia y cartera de proyectos ya desarrollados en conjunto con la Municipalidad de San José y de Curridabat.

La Zona Especial para el Desarrollo Económico ZEDE es un proyecto que abarca el corredor adyacente a los márgenes del eje ferroviario que atraviesa por el sector sur del cantón de San José, la zona de principal intervención será el distrito Hospital, como se observa en la imagen C1.22, la Zona ZEDE se vincula con proyectos gestionados por Proyecto de Fortalecimiento de la Gestión Pública Urbano Territorial del Tecnológico de Costa Rica así como del PROYECTO30 y el área de estudio de la presente investigación.

La Metodología utilizada para la creación del Plan Maestro se basa inicialmente en el estudio del territorio y su contexto, análisis de la zona en sus ámbitos barrial, ambiental, movilidad, tejido urbano peatonal, caracterización del uso del suelo, ejes articuladores del proyecto, identificación de propiedades con potencial de renovación, delimitación de los alcances de la propuesta, así como las sesiones trabajo y el diálogo con actores del proyecto para las observaciones y retroalimentación de las necesidades a trabajar en la zona de estudio.

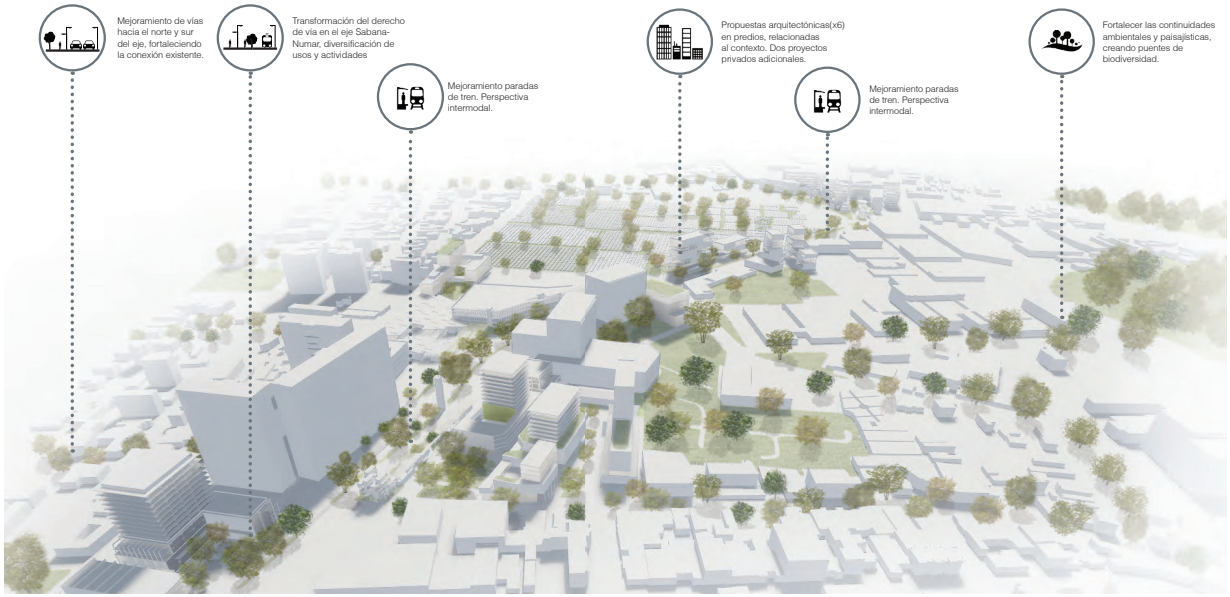


Imagen C1.21: Esquema del Proyecto. Informe Final Transversal 24: Zona ZEDE Suroeste. Pág 78-79.
Fuente: Msj.go.cr

El Plan Maestro apuesta por diversificar la estructura económica de la ciudad, transformar la oferta actual por economías globales de alta tecnología, principalmente relacionado al sector terciario, y el fortalecimiento de la economía local, como se detalla en la Imagen C1.21.

Además, el Plan comprende un planteamiento de los derechos de vía y las alternativas de movilidad para el eje Transversal 24, promoción de la accesibilidad y convivencia, ejes de arborización con el fin de que ésta zona sea el centro de activación para las zonas aledañas que se encuentran más abandonas y descuidadas en este sector de la capital.

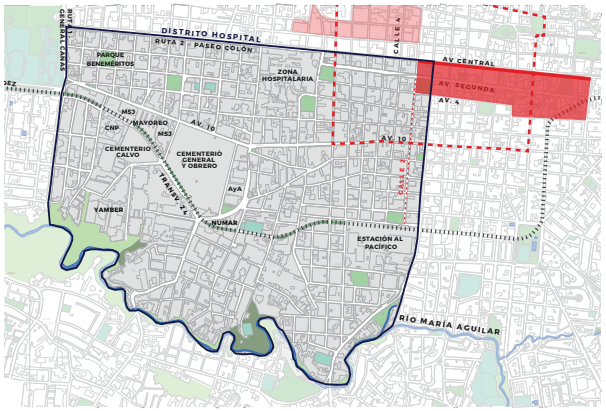


Imagen C1.22: Mapa proyectos vinculados al Tecnológico de Costa Rica.
Fuente: Informe Final Transversal 24: Zona ZEDE Suroeste. Pág 34.

APLICACIÓN DEL SIG Y EL BIM PARA LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Por su parte, la Arquitecta Rosa Elena Malavassi, en su articulo “Centro Histórico de San José de Costa Rica, una propuesta para su estudio” publicada en las Actas del I Simposio Internacional de Sevilla en el 2017, expone un avance de su proyecto de investigación sobre el Centro Histórico josefino, donde previamente analiza la situación de centros históricos latinoamericanos y de Costa Rica, para mostrar la pertinencia de su propuesta metodológica en su proyecto doctoral por publicar.

Parte de la metodología sugerida por la Arq. Malavassi es el análisis de las representaciones sociales e imaginarios urbanos del Centro Histórico de San José, el cual abarca los cuadrantes centrales del Centro Histórico y por ende zonas que integran el PROYECTO30.

La investigación incorpora nuevas tecnologías para la gestión del patrimonio, como menciona la autora:

> “El modelo es una herramienta que puede tener distintos usos, porque permite organizar en una sola plataforma la información referente a los bienes patrimoniales de la ciudad, pero también, como se propuso en este caso, a los bienes que tienen valor para los grupos subalternos. Y no se limitó a los edificios, igualmente se asoció información a calles, avenidas y parques.” Malavassi, 2019. Pág 619.

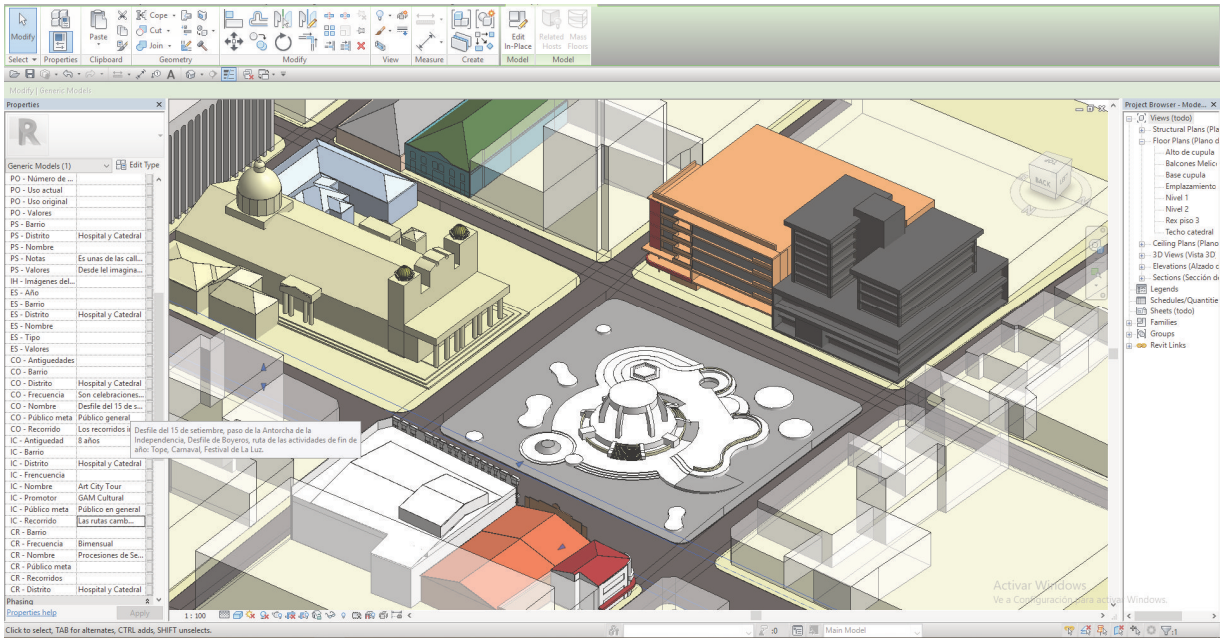


Figura IV-48: Representación volumétrica de los edificios en el modelo BIM. Se observan los elementos centrales del conjunto: el Parque Central con su quiosco, la Catedral Metropolitana con el Sagrario y el Palacio Arzobispal. También los volúmenes de los edificios Rex y Bancrédito. **Elaboración: Jacqueline Arias Flores y Silvia Jiménez Loaiza**

Imagen C1.23: Representación volumétrica de los edificios en el modelo BIM. Fuente: Malavassi, 2019. Pág 626

Dicha herramienta referida por la autora mediante el modelo como lo expresa la Imagen C1.23, permitirá complementar sus criterios y resultados obtenidos para futuras recomendaciones sobre la intervención en conjuntos patrimoniales. La pertinencia y correspondencia que tendrá este trabajo de investigación con el PROYECTO30 es alta, ya que a futuro dicho Modelo de gestión podrá retomar los distintos proyectos que se están desarrollando en la capital para su adecuada aplicación, extensión y difusión a nivel nacional.



Imagen C1.24: Renderizado de la representación volumétrica de los edificios en el modelo BIM. Fuente: Malavassi, 2019.

CONTEXTO INTERNACIONAL
REVITALIZACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS

Paola Falini, Arquitecta y profesora asociada de la Facultad de Arquitectura de Roma. en su publicación Protección, Reforma y Renovación urbana en Italia, menciona textualmente:

Junto al desarrollo y a la difusión de los principios y de las técnicas de la rehabilitación de edificios, los cambios producidos, son cuatro los que más se destacan:

- La ampliación del campo considerado, que deja atrás la dimensión de la recuperación de edificios, el ámbito de la ciudad antigua y la función exclusivamente residencial, para abordar la problemática más general de la recalificación urbana, aplicada a todo el sistema de las permanencias de asentamientos, en la pluralidad de sus escalas y exigencias de intervención.

- El nacimiento de una nueva forma de plan, en la que la atención preponderante se dirige hacia la dimensión física de la ciudad y del territorio y en la que el dispositivo principal tiende a estar representado por el diseño urbano.

- La pérdida de homogeneidad en las comparaciones de la conservación del patrimonio existente y la instalación en su lugar de una pluralidad de estrategias de proyecto, cada una de las cuales pone en juego interpretaciones específicas y propuestas operativas.(Falini, 2016)

En el contexto Latinoamericano existe una propuesta participativa para la revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, realizada por la Arq. Ana Fernández Cubero de la Universidad Rafael Landívar de Guatemala en conjunto con la Universidad Politécnica de Madrid en el 2010.

Este proyecto busca un análisis urbano del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala para determinar una propuesta de "Revitalización de Zonal Urbana Central Degradada", en el cual propone diversos tipos de intervención en espacios públicos, edificaciones patrimoniales, vivienda y comercio, no sólo en condiciones técnicas sino también de índole urbana y socioeconómica.

La riqueza de esta investigación es el abordaje del tema de revitalización trabajando de una manera integral los factores que degradan los conjuntos de valor patrimonial en respuesta a nuevas decisiones que apuestan hacia el desarrollo económico del Barrio Colón. (Imag. C1.25, C1.26)

El proyecto considera la conservación de un legado arquitectónico y la inserción de nuevos proyectos urbanos que revitalicen el barrio, de manera que genere incentivos sociales y culturales para enriquecer este tipo de espacios urbanos patrimoniales dentro de un centro histórico ya declarado. El desarrollo de dicha investigación guatemalteca se acerca a nuestra realidad costarricense y al problema de investigación planteado en la zona de estudio dentro del Centro Histórico josefino.

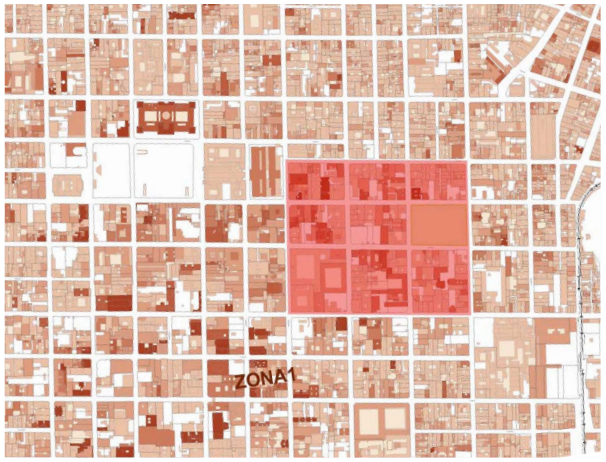


Imagen C1.25: Barrio Colón, Ciudad de Guatemala.
Fuente: Cubero, 2010.

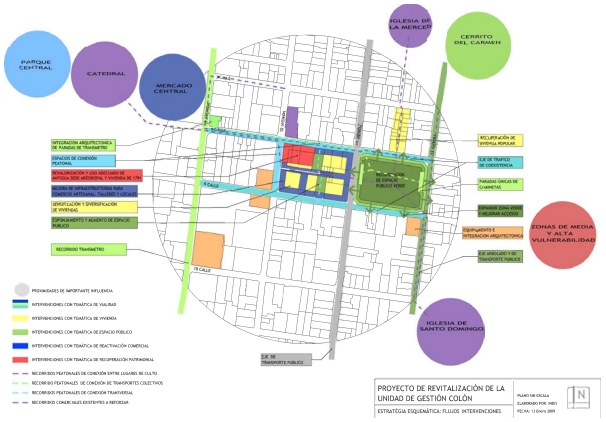


Imagen C1.26: Proyecto Revitalización dela Unidad de Gestión Colón.
Fuente: Cubero, 2010.

1.6 OBJETIVO GENERAL

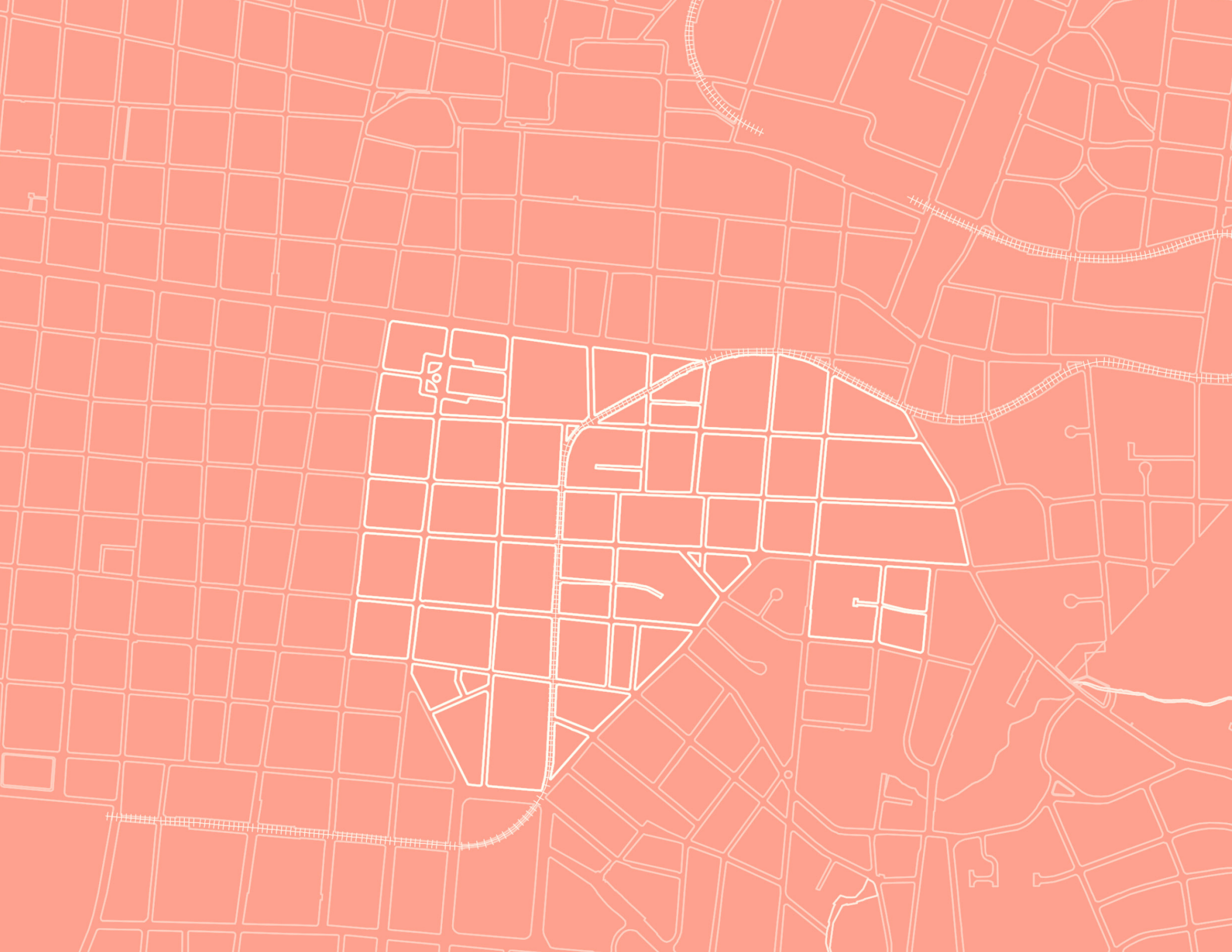
Generar una **Propuesta de Recuperación Urbana, en los barrios La Soledad y González Lahmann,** cuya intervención se vincule a los objetivos del PROYECTO30 del Centro Histórico San José.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Analizar las corrientes y teorías actuales en cuanto a estrategias para la recuperación de áreas urbanas centrales en deterioro, contextualizados en Centros Históricos latinoamericanos.

2.Elaborar un diagnóstico del entorno actual e identificación de potenciales de desarrollo urbano para el planteamiento de una Propuesta de Recuperación Urbana entre los barrios La Soledad y González Lahmann.

3. Definir la propuesta de Recuperación Urbana que contenga estrategias de implementación y criterios de diseño urbano de las zonas de intervención de acuerdo con la imagen objetivo propuesto para la revitalización y repoblamiento de los barrios La Soledad y González Lahmann.



1.7 METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

La presente investigación para la propuesta de Propuesta de Recuperación Urbana tendrá un enfoque investigativo de tipo mixto.

De acuerdo con Hernández Sampieri en su publicación Metodología de la Investigación, el modelo de investigación mixta representa el más alto grado de integración o combinación entre los enfoques cualitativo y cuantitativo, por tanto se requiere de un manejo completo de los ambos enfoques. Dicho tipo de metodología mixta agrega complejidad al diseño de estudio pero contempla todas las ventajas de cada uno de los enfoques.

Para el desarrollo de la propuesta, se propone la recolección y análisis de la información bibliográfica respecto a las nuevas estrategias para la recuperación urbana que podrán aplicarse en áreas urbanas centrales deterioradas como la zona de estudio delimitada. Para el planteamiento de una propuesta acorde a las necesidades de los pobladores, se utilizarán herramientas que midan cuantitativamente las necesidades de equipamiento, vivienda y análisis de datos suministrados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), los cuales se obtienen mediante investigaciones de enfoque cuantitativo.

Además para realizar una propuesta que responda a las problemáticas planteadas, será necesario realizar un levantamiento de información propia del sitio a estudiar así como la identificación de necesidades y requerimientos de los usuarios del lugar. Por lo tanto, para el desarrollo de los objetivos planteados anteriormente es importante incorporar la elaboración de metodologías y herramientas basadas en el enfoque de investigación tipo cualitativo, las cuales serán óptimas para la identificación y la valoración del entorno actual de los barrios La Soledad y González Lahmann.

ALCANCE DE LA INVESTIGACIÓN

El alcance de la investigación será de carácter descriptivo con un alto enfoque explorativo, el cual se iniciará mediante el levantamiento y observaciones correspondiente del sitio a trabajar.

Los resultados obtenidos en los primeros tres capítulos de la presente documento serán analizados para la definición de una Propuesta de Recuperación Urbana, es por tanto importante aclarar que el capítulo cuarto será resultado de los estudios previos, por lo que el producto de la investigación será propositivo, esto quiere decir que según la investigación previa, la recolección de datos, diagnósticos obtenidos y su respectivo análisis de la información, éstos orientarán a la investigadora sobre las posibles aplicaciones del proceso proyectual para elaboración de la propuesta del Plan Maestro y sus componentes urbanos.

POBLACIÓN Y MUESTRA

La investigación por su naturaleza está ubicada en un contexto donde la población residente de la zona de estudio es mucho menor que en contextos urbanos residenciales. El estudio de la población se diferenciará en dos clasificaciones principales:

PROPIETARIOS

- Propietarios residentes: Todas aquellas personas que residan permanentemente en los predios e inmuebles de la zona de estudio, sea que laboren o no en el centro de San José.

- Propietarios no residentes: Es el conjunto de propietarios de los inmuebles quienes no residen en sus predios, por motivos comerciales, normativos, entre otros.

POBLACIÓN EXTERNA

Conjunto de población que permanece en el área de estudio por poco tiempo, esta población pueden aportar desde su punto de vista la vivencia del espacio público, éstos se clasificarán en dos grupos:

- Población flotante: Personas quienes laboran o conviven en los predios únicamente durante horas laborales, por lo que al finalizar el día se movilizan a sus hogares fuera del centro de San José.

-Transeúntes: Es el conjunto de personas que transitan habitualmente dentro del área delimitada, sumada a esta población se encuentran los turistas cuya visita en el sitio suele ser con el fin de experimentar y conocer la dinámica urbana de San José.

HERRAMIENTAS
DE RECOLECCIÓN DE DATOS

REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA

En el primer capítulo de la investigación se utilizará la herramienta de revisión bibliográfica para con el fin de conocer mediante un método analítico el abordaje de problemáticas urbanas actuales en contextos similares al del Centro Histórico de San José. Los temas a abordar serán temas de espacio público, centro histórico, recuperación de áreas urbanas, acciones de intervención, movilidad urbana y normativa vigente, así como una síntesis del análisis de casos de estudio a nivel nacional e internacional que sustenten la propuesta de Recuperación Urbana en el área de estudio.

OBSERVACIÓN SISTEMÁTICA

El segundo capítulo desarrollará un proceso de agrupar la información obtenida a partir de la observación en sitio, con el fin de categorizar los hechos, conductas y eventos en los entornos: Físico, Urbano, Natural, Socio-Económico y Cultural de la zona de estudio. Para el desarrollo de ésta herramienta será necesario realizar múltiples visitas de campo, así como elaborar una mapeos de los elementos observados, registro fotográfico y recolección de variables cuantificables en sitio para determinar las necesidades del lugar y sus usuarios.

RECOLECCIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS

Se consultarán documentos públicos y de fuentes confiables como, por ejemplo: la Municipalidad de San José, MIDEPLAN, INEC, PNUD, entre otros, que contengan estadísticas y caracterización sobre la ciudad de San José y los barrios involucrados, tanto en aspectos económicos como sociales, ambientales, entre otros. Posterior a la sistematización de la información, se abordarán estrategias de análisis del problema, como es el Árbol de Problemas, Árbol de Objetivos, Análisis del FODA Integrado, cuyos resultados pasarán a ser información útil para incorporar en el desarrollo de la propuesta.

ENTREVISTAS O ENCUESTAS

Las encuestas y entrevistas serán una herramienta que se utilizará con el fin de identificar, valorar y priorizar las necesidades tanto de los propietarios y población flotante dentro del área de estudio, esto para la aplicación de criterios de diseño urbano en el espacio público de los sectores a intervenir.

PROCESO PROYECTUAL URBANO

Con los insumos del diagnóstico urbano, se aplicarán pautas y criterios de diseño acorde a un modelo de desarrollo urbano que sea aplicado en la zona de estudio. Como resultado se obtendrá una imagen objetivo, una cartera de proyectos e identificación de de los sectores de intervención, finalmente se presentará el Plan Maestro que articule los intereses municipales y las necesidades de la zona de estudio, con sus componentes urbanos, diseño de espacio público, fases de implementación, aproximación de costos y estrategias de gestión para una futura ejecución del Proyecto Urbano.

OBJETIVOS	ACTIVIDAD	HERRAMIENTA	PRODUCTO
OBJETIVO 1 Analizar las corrientes y teorías actuales en cuanto a estrategias para la recuperación de áreas urbanas centrales en deterioro, contextualizados en Centros Históricos latinoamericanos.	• Investigación de normativas, planes de recuperación urbana, tipos tratamientos urbanos y de intervenciones arquitectónicas. • Reflexion de conceptos y nuevas tendencias aplicables al proyecto. • Síntesis y valoracón del capítulo.	• Revisión bibliográfica. • Normativas según el PDU, MIDEPLAN, Leyes, Municipalidad de San José, otos. • Tabla de técnicas de intervención arquitectónica de edificios. • Resumen, cuadros comparativos, diagramas y esquemas.	• Marco referencial de cómo abordar las problemáticas urbanas actuales. • Estrategia Metodológica para elaborar un diagnóstico urbano y su propuesta de Recuperación Urbana.
OBJETIVO 2 Elaborar un diagnóstico del entorno actual e identificación de potenciales de desarrollo urbano para el planteamiento de una Propuesta de Recuperación Urbana entre los barrios La Soledad y González	• Acercamiento directo a la situación actual del Centro Histórico. • Visitas para el levantamiento del entorno físico, urbano, zonas críticas y en deterioro de la zona de estudio. • Recolección de datos demográficos y equipamiento urbano dl lugar.	• Recolección y análisis de datos. • Encuestas por fuentes confiables. • Observación sistemática. • Entrevistas a locales. • Mapeos. • Aerografías. • Levantamiento fotográfico. • Árbol de problemas, objetivos.	• Diagnóstico urbano del panomana actual del sitio. • Síntesis de problemáticas y Análisis FODA Integrado. •Valoración y pautas para el diseño urbano.
OBJETIVO 3 Definir la propuesta de Recupeación Urbana que contenga estrategias de implementación y criterios de diseño urbano de las zonas de intervención de acuerdo con la imagen objetivo propuesto para la revitalización y repoblamiento de los barrios La Soledad y González Lahmann.	• Proceso proyectua del proyecto urbano. • Diseño urbano con baso en el diagnóstico urbano. • Modelado tridimensional de los componentes urbanos.	• Proceso de conceptualización. • Proceso de diseño. • Mapas de propuesta urbana. • Fases del proyecto. • Esquema de modelos de gestión e implementación. • Plantas, secciones, alzados y renders finales de la propuesta de diseño.	Plan Maestro con estrategias de implementación y criterios de diseño urbano. •Propuesta de las zonas a intevenir, fases del plan, usos y sus componentes urbanos. Propuesta de Modelo de gestión e implementación.

ESQUEMA
MARCO METODOLÓGICO

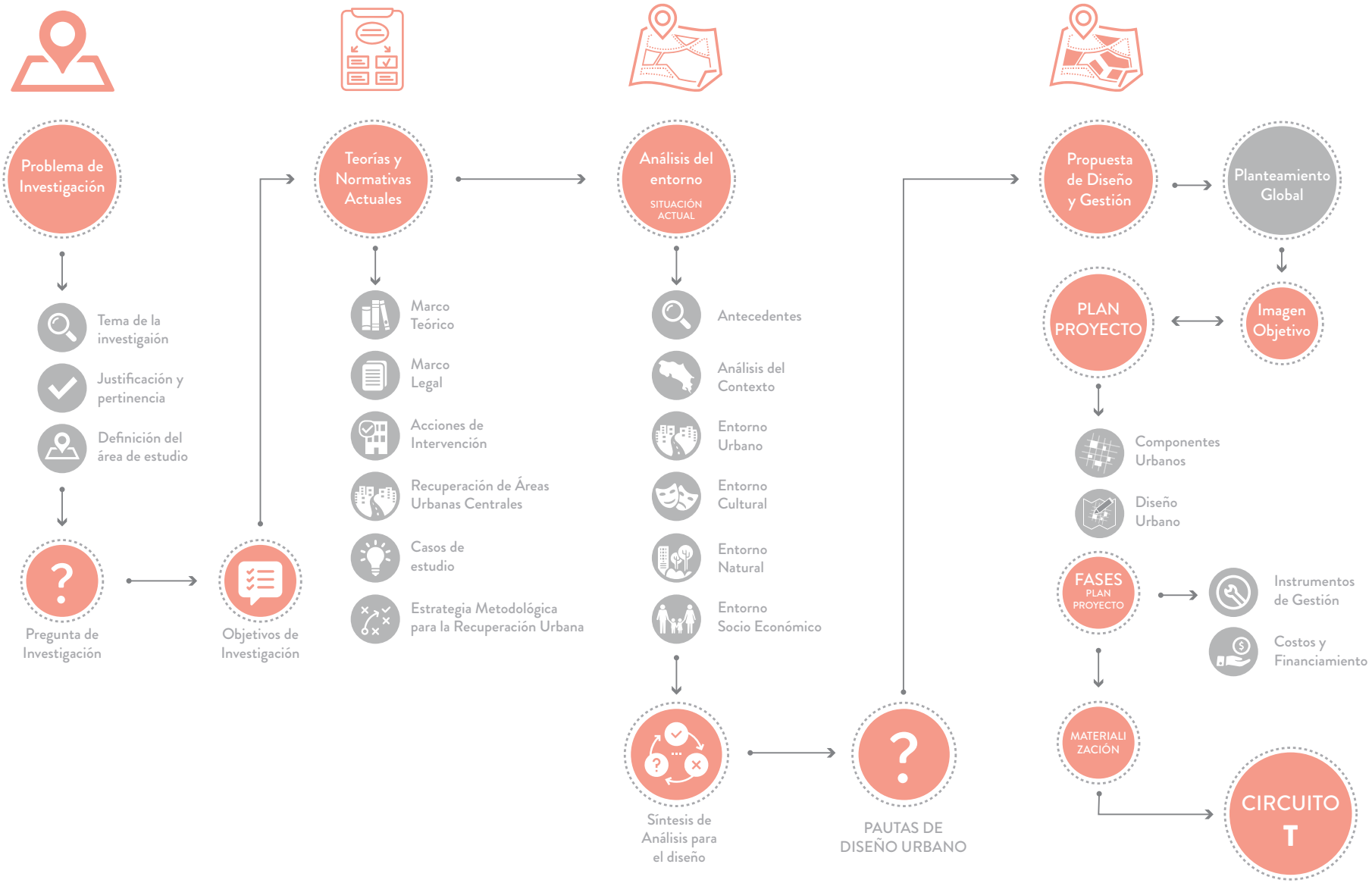




Imagen C2.1 Iglesia y Plazoleta de Nuestra Señora de la Soledad
Fuente: Flickr.com



ASPECTOS REFERENCIALES

2.1 Marco Teórico

2.2 Marco Normativo

2.3 Acciones de Intervención
Tratamientos Urbanos
Intervención Arquitectónica

2.4 Recuperación de Áreas Urbanas Centrales

2.5 Estrategia Metodológica para la Recuperación de Áreas Urbanas Centrales

2.6 Estudio de casos nacionales e internacionales

2.1 MARCO TEÓRICO

Debido al enfoque de esta investigación, es importante diferenciar los conceptos, así como las teorías actuales pertinentes al abordaje de nuestro problema de investigación; en este capítulo se brinda un panorama de los conceptos que son importantes conocer, para que permita al lector comprender la relación que existe entre la ciudad, la historia, el sistema edificatorio, las manifestaciones tangibles e intangibles que contienen los centros históricos declarados y su recuperación.

Entre los conceptos que sustentan los objetivos de la investigación, A continuación se abarcan los temas de Centro Histórico, Espacio Público, Recuperación Urbana y Compacidad Urbana.

CENTRO HISTÓRICO

En el contexto nacional el concepto de Centro Histórico está referenciado principalmente por la Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico. Bajo el artículo sexto de la Ley 7555 se definen los siguientes términos correlacionados a los bienes que integran el patrimonio histórico arquitectónico costarricense:

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

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

A lo largo del siglo XX se han documentado cartas y congresos internacionales en cuanto a conservación del patrimonio refiere, dada la necesidad de volver la mirada al pasado, y de ella identificar la importancia que tiene el conservar legados no solo patrimonial arquitectónico, sino también los legados naturales y urbanos.

En la publicación por Felicia Chateloin: El Centro Histórico ¿Concepto o Criterio en desarrollo? expone una reseña de las definiciones tanto de Centro Históricos así como del Urbanismo Histórico, desde sus inicios hasta la actualidad. Entre los conceptos expuestos, se menciona La Carta del Restauro, 1972 donde, dicha carta italiana expone la nueva visión para referirse a las áreas urbanas históricas, como se expone en la siguiente cita:

> "Los centros históricos se deben considerar no solo los viejos centros urbanos tradicionales, entendidos, sino en forma más general todos los asentamientos humanos cuyas estructuras unitarias o fragmentadas y aún parcialmente transformadas durante el tiempo hayan sido establecidas en el pasado o, entre las más recientes, aquellas que tengan eventuales valores como testimonio histórico o destacadas cualidades urbanísticas o arquitectónicas." (Chateloin,2008)

Dicho concepto para su época contemplaba factores que manifiestan variables del contexto más allá del sistema edificatorio en sí, sin embargo no menciona la inportancia de los factores sociales y económicos en dichas áreas urbanas.

A nivel internacional. la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, conocido por sus siglas UNESCO, es un organismo derivado de las Naciones Unidas creado en el año 1945. Dicha organización constituye una plataforma mundial para la cooperación internacional cuyos tratados buscan la protección de las distintas formas de patrimonio y el fomento del desarrollo humano

de los distintos sectores culturales, organización que se convertiría en el promotor de la restauración en el mundo. Entre las conclusiones del Coloquio sobre la Preservación de los Centros Históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas (UNESCO/PNUD, Quito, Ecuador, 1977) :

> «Este coloquio define como Centros Históricos a todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo. (...) Los Centros Históricos, por sí mismos y por el acervo monumental que contienen, representan no solamente un incuestionable valor cultural sino también económico y social. Los Centros Históricos no sólo son patrimonio cultural de la humanidad sino que pertenecen en forma particular a todos aquellos sectores sociales que los habitan." (UNESCO, 1977)

Años posteriores, para la década de 1990 el concepto evolucionó entendiendo la importancia que tiene la dimensión económica para la recuperación de los centros históricos.

Según la publicación El centro histórico: del concepto a la acción integral por Patricia Rodríguez en la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos - OLACCHI, (Centro-h, No. 1, agosto 2008, pp. 51-64), la autora resume que conforme se fueron evolucionando los planes especiales en los Centros Históricos, se incorporaron como parte de los objetivos conservar los espacios y edificaciones que aún se encuentran en pie, con miras a generar del patrimonio urbano un nuevo criterio de desarrollo económico, social y cultural, es por ello que la trascendencia y actualización del concepto de Centro Histórico ha empezado a tener mayor relevancia por el abordaje holístico para la conservación conjuntos de patrimonios tangibles e intangibles con riqueza histórica.



Imagen C2.2 San José de noche.
Fuente: Grupoice.com

ESPACIO PÚBLICO

Según el Arquitecto Richard Rogers en su libro Ciudades para un pequeño planeta menciona que el espacio "público" entre el sistema edificado ha sido seriamente dañado, debido a que entre los espacios públicos intersticiales ha existido un aumento en la presencia de delincuencia, contaminación, tráfico, abandono esto en contraposición al ideal sentido del espacio público como un espacio para la participación, animación, comunidad, ocio, entre otros.

Actualmente la relación entre "ciudad" con la "calidad de vida" de los habitantes ha sufrido incompatibilidad, siendo la ciudad una zona de consumismo, política y de comercio por excelencia, no así como un lugar para habitar que resuelva necesidades sociales. Los espacios públicos y la activación urbana destinados a la sociedad han sido reactivados usualmente por colectivos urbanos, como es en el casco josefino y sus actividades frecuentes en los principales parques y plazas de la ciudad de San José.

Michael Walzer (2010) clasificó el espacio urbano en "cerrado" y "abierto", en caso del espacio urbano cerrado se trata de aquellos espacios en que su única función es de satisfacción para una población definida, algunos ejemplos son las urbanizaciones de manzana cerrada con jardines interiores, centros comerciales, algunas zonas industriales o de carácter financiero, entre otros caprichos de consumo y autonomía.

Por otra parte, los espacios urbanos abiertos son los que presentan carácter de multifuncionalidad, destinados a la variedad de actividades, usos y participaciones ciudadanas, dichos espacios abiertos fomentan el sentido de comunidad, tolerancia, conciencia, así como el respeto mutuo, algunos ejemplos de espacios con dicho carácter son las plazas, bulevares, parques, terrazas, mercados, transporte público, entre otros.

Actualmente en los nuevos proyectos inmobiliarios desarrollados en San José y sus ensanches, han creado falsos espacios públicos, los cuales carecen de contenido social, sus intereses corporativos y económicos favorecen a la desaparición de la idea propia de una ciudad o proyecto urbano integrador. En efecto, la verdadera vida ciudadana se evidencia en los espacios urbanos abiertos durante los centros urbanos y con una temporalidad mayor que los "espacios urbanos cerrados", convivir la vida social de la calle dentro de los verdaderos espacios públicos disminuye la segregación social, aumenta la seguridad ciudadana y disminuye los efectos del surgimiento de nuevos guettos urbanos.

Por tanto, una vida ciudadana fomenta al sentimiento de ciudadanía, el cual estimula la vivacidad y la humanidad, potenciar una diversidad en la vida urbana consiste en esa vivacidad a distintas escalas, las cuales son los componentes esenciales para una buena calidad de vida y refuerzo de su identidad cívica, es entonces, el espacio público el escenario por excelencia de la cultura urbana, es por ello la importancia de brindar calidad de los entornos públicos para la incorporación de ciudadanos interesados en obtener una calidad de vida compatible con la ciudad y los centros urbanos.



Imagen C2.3: Ejemplo de espacio urbano abierto, Colectivo Pausa Urbana en la Plaza de la Democracia. Fuente: Revista.delefoco.com



Imagen C2.4: Ejemplo de espacio urbano cerrado, Hacienda Espinal. Fuente: Estiloejecutivocr.com

RECUPERACIÓN URBANA

Según la Real Academia Española el término RECUPERAR adecuadas al objetivo de la presente investigación, dicho término proviene del latín recuperare y este se define como:

1. Volver a tomar o adquirir lo que antes se tenía.
2. Volver a poner en servicio lo que ya estaba inservible.
3. Volver a un estado de normalidad después de haber pasado por una situación difícil.

Lo más reciente en cuanto a nuevas tendencias de los planes para recuperar áreas urbanas centrales se encuentra la Conferencia Hábitat III, postulada en el año 2016 en Quito, donde se dio a conocer la nueva Agenda Urbana de las ciudades en el mundo, objetivos que guiarán y tendrán impacto en las decisiones que tomaremos los siguientes quince años a partir de su publicación. Las conferencias Hábitat se realizan cada 20 años, estas están planteadas por las Naciones Unidas quienes abordan temas sobre vivienda y desarrollo urbano sostenible.

Por primera vez después de cuarenta años se incorporó un objetivo trascendental que contempla la sostenibilidad en las ciudades actuales, además se contemplas temas en cuanto a cultura urbana y patrimonio, dentro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible: **CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES** (Imagen C2.6).

Un texto publicado por las Naciones unidas en la Nueva Agenda Urbana de Hábitat III, el cual justifica y pone en valor la importancia del espacio público en el diseño urbano para la mejora del entorno urbano:

> "A medida que la calidad del espacio público se convierte en un elemento clave en la agenda urbana, los municipios o la sociedad civil promueven cada vez más como lugares de celebración de eventos culturales, encuentro y participación. Se da nueva atención a la calidad del diseño urbano: las autoridades locales invitan a los profesionales urbanos o artistas para remodelar el entorno urbano y reinventar la identidad urbana. Además de la promoción de buenos ejemplos de incorporación armoniosa de la arquitectura contemporánea en el tejido urbano histórico." (Naciones Unidas, 2015)

Para efectos de la investigación se plantea una Propuesta de Recuperación Urbana, la cual podrá integrar parte de las acciones para la intervención de espacios públicos y así contribuya con la revitalización de la zona de estudio.



Imagen C2.5 Centro Histórico de Quito.
Fuente: Forosecuador.ec



Imagen C2.6 Objetivos de Desarrollo Sostenible.
Fuente: Unhabitat.org

COMPACIDAD URBANA

Dentro del marco conceptual de la ciudad compacta existe la compacidad urbana. Este término tiene como finalidad la relación de proximidad adecuados entre los componentes que configuran la ciudad, dichas relaciones pueden variar dependiendo de los usos, funciones y espacios urbanos disponibles en el contexto, con esta herramienta actualmente se afrontan los actuales retos urbanos en torno a la sostenibilidad bajo las nuevas disposiciones del Objetivo 11 establecido en el Hábitat III.

A nivel nacional, el documento de la Planificación Regional y Urbana de la Gran Área Metropolitana, conocido por sus siglas como PRUGAM, ha fundamentado sus propuestas con sustento técnico-científico al nuevo modelo de desarrollo urbano de la Gran Área Metropolitana. Según el decreto 38334 del Plan GAM 20132030 Actualización del Plan Regional de la Gran Área Metropolitana, define que:

> Compacidad: Es la relación entre el espacio utilizable de los edificios (volumen) y el espacio ocupado por la superficie urbana (área). La compacidad en el ámbito urbano implica adicionalmente proximidad de los componentes que conforman la ciudad. La reunión en un espacio limitado de los usos y las funciones urbanas. La compacidad, por tanto, facilita el contacto, el intercambio y la comunicación. Potencia la relación entre los elementos del sistema urbano.
>
> CDI: Centralidades Densas Integrales, consideran la vivienda de construcción vertical el centro de un sistema urbano, que se fundamenta en la densidad, en la mezcla de usos de suelo y la cercanía de equipamientos y servicios públicos para aumentar la eficiencia de las redes de servicios públicos, reducir la movilidad motorizada y aumentar la eficiencia energética.

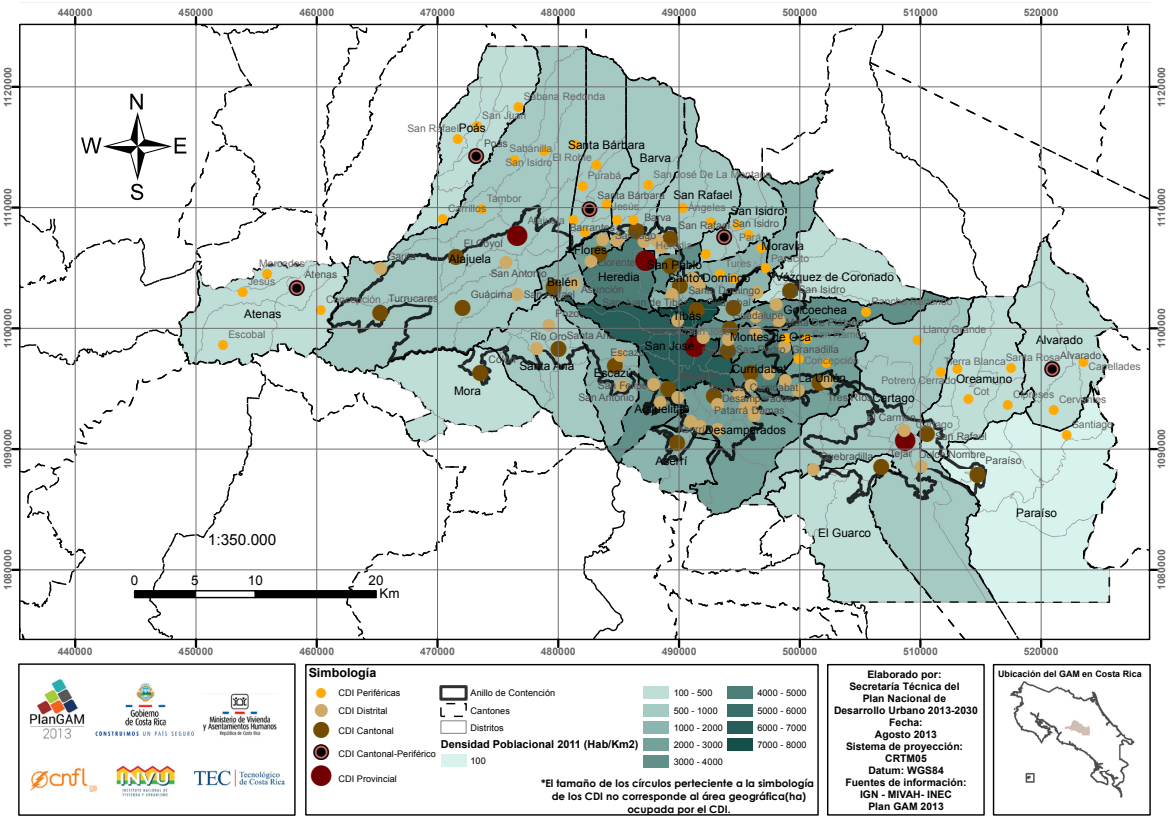


Imagen C2.7: Centralidades Densas Integrales. Plan GAM 2013. Fuente: Mivah.go.cr

Las ciudades que han seguido este modelo son consolidadas como centros multifuncionales, con mayor densidad poblacional y con una diversidad de oferta de servicios, el PLAN GAM 2013-2030 plantea algunas de las Centralidades Densas Integrales, descritas como CDI a escala periférica, distrital, cantonal, cantonal-periférico y provincial. (Imagen C2.7) Sin embargo, para el caso de estudio en la presente investigación se plantea analizar en una escala distrital y barrial dentro del distrito Catedral del Cantón Central de San José.

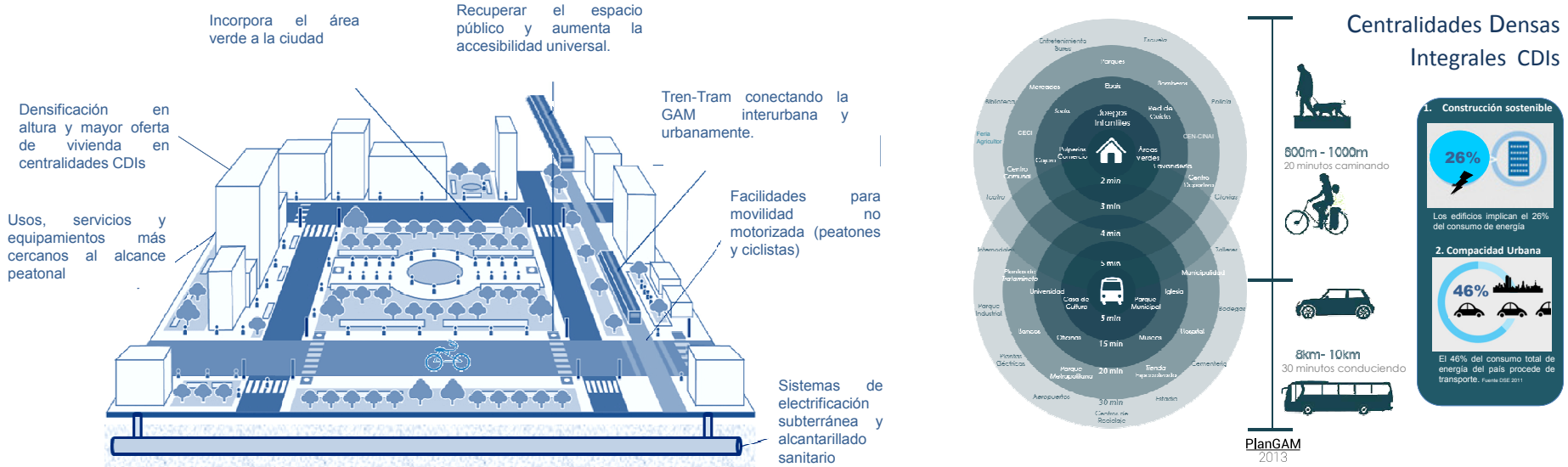


Imagen C2.8 Nuevo modelo CDI: Concentrar los usos, equipamientos, servicios y acceso a transporte público en alcance no motorizado.
Fuente: Consejo Nacional de Planificación Urbana Plan GAM 2013 - 2030. Págs 16 y 17.

La planificación de áreas con dichas características de CDI, dará una mejor ocupación del espacio y asimismo la posibilidad de habitar la ciudad de forma más segura.

Un modelo de un Centro compacto multifuncional conforma diversas centralidades con sus respectivos servicios y vinculados por una red de transporte público eficiente, dichas centralidades integran radios de acción y de desplazamiento para sus habitantes, entre ello conjunto de servicios, actividades sociales, comercio entre otros, los cuales podrán accederse mediante la promoción en viajes caminando o movilidad sostenible como lo es el uso de bicicleta. (Imagen C2.8)

El modelo de compacidad urbana permite conformar ciudades ya establecidas para el impulso de una densificación y diversificación social donde se permita la integración de las comunidades con sus vecindarios y disminuya los efectos de expansión urbana en la periferia de las ciudades. Las ventajas trascienden a beneficios ecológicos, rendimiento energético, reducción en la contaminación y la promoción en otros medios alternativos de movilidad sostenible.

La planificación de ciudades consolidadas para las nuevas tendencias urbanas, deben de tener en cuenta la posibilidad de establecer criterios y prioridades de intervención bajo tratamientos urbanos que respondan a las diversas dinámicas que contienen los grandes centros urbanos.

Tal como es el caso de San José, los tratamientos urbanos deben regirse bajo las normativas planteadas por el PRUGAM, el Reglamento de Renovación Urbana, Plan Director Urbano de San José, el Plan de Regeneración y Repoblamiento del Centro de San José y el Plan de Acción del Centro Histórico de San José, aunque bien se mencionan algunas alternativas de intervención urbana para las distintas escalas.

Para consolidar un nuevo modelo de compacidad urbana es de importancia considerar otros factores que fortalezcan la cercanía de servicios, la multifuncionalidad, la solvencia de disfuncionalidades y suturar las problemáticas que trascienden más del estado físico del sistema edificado e infraestructura urbana.

2.2 MARCO NORMATIVO

Los fundamentos normativos brindan un panorama de los procedimientos a seguir y las regulaciones para el desarrollo concreto de la propuesta de intervención. A continuación, se mencionan las normativas y las regulaciones a nivel nacional para la futura propuesta de Recuperación Urbana en el área de estudio.

PNOT: POLÍTICA NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El PNOT 2012-2040, es la Política que cubre los planes y proyectos entorno a la Gran Área Metropolitana, este documento prioriza zonas de atención de vivienda y equipamiento para las zonas que sean requeridas dentro de la GAM.

Este documento pretende integrar un marco general de objetivos comunes a nivel nacional, gracias a la participación de actores institucionales y de esta manera constituir una guía para la planificación estratégica del territorio costarricense, con perspectivas urbanas de largo, mediano y corto plazo bajo una coordinación interinstitucional.

Sus objetivos están asociados a un conjunto de "metas país" de los distintos actores, las cuales están relacionadas con una serie de temas que engloban los lineamientos estratégicos para aspirar a una "visión país" y que según el Plan Nacional de Ordenamiento Territorial (PLANOT) podrá consultarse la herramienta operativa para llegar a cabo dicha política nacional.

El documento del PNOT, aprobado en octubre del año 2012 por el MIVAH contiene tres ejes transversales, los cuales abarca la gestión del riesgo y cambio climático, el enfoque de Género y el enfoque de derechos y tres ejes estructurales los cuales son la calidad del hábitat, la protección y manejo ambiental y la competitividad territorial.

PLANOT: PLAN NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En él se plantea la estrategia operativa para alcanzar las metas anteriormente mencionadas en el PNOT, esta herramienta surge bajo la propuesta de acciones estratégicas y su priorización, este pretende ser el instrumento de planificación estratégico del territorio costarricense, donde se defina de forma detallada los aspectos de coordinación interinstitucional, los roles y campos de acción, además de los alcances en la actuación institucional.

El PLANOT propone las acciones estratégicas administrativas, legales y financieras para que sean implementadas en el espacio temporal comprendido entre 2014 a 2020, como se desglosa en el siguiente esquema:



Imagen C2.9: Ámbito de aplicación y vigencia del PNOT y PLANOT.
Fuente: Mivah.go.cr

Entre los insumos que brinda el PLANOT, en el apartado **EJE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL** se exponen los instrumentos financieros de gestión territorial que podrán implementarse en la Propuesta de Recuperación Urbana del área de estudio. Entre ellos se mencionan:

INSTRUMENTOS FINANCIEROS



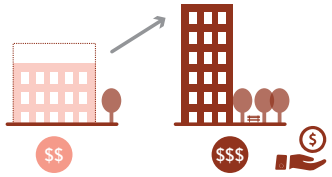
Captura de Plusvalía



Contribución por Valorización



Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo



Transferencia de Derechos para Espacio de Uso Público



Impuesto predial progresivo

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO



Reajuste de Terrenos o Integración Inmobiliaria



Transferencia de potencial constructivo o Compensación



Derecho Preferente del Estado para la consecución de suelo urbano



Enajenación voluntaria y forzosa

ASOCIACIÓN PÚBLICO - PRIVADA



Consolidación de entidades gestoras

Imagen C2.10: Instrumentos para la Gestión del suelo PLANOT.
Elaboración propia basado en el PLANOT disponible en el Mivah.go.cr.

LEY 4240
LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA

Como parte de las estrategias de rehabilitación y renovación urbana en San José, la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, bajo la Ley de Planificación Urbana –Ley N°4240 en el 2017 se aprobó el Reglamento de Renovación Urbana, el cual en su capítulo cuarto define algunos términos que trataremos en este documento para la revitalización del centro urbano capitalino:

- **ÁREAS URBANAS:** Ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población que, partiendo de su centro, presenta continuidad en el tejido urbano en todas direcciones hasta su evidente ruptura por terrenos de uso no urbano.

- **PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA:** Intervención específica en una determinada área urbana que contribuye en la transformación y el desarrollo del territorio; puede incluir espacios públicos, edificaciones, infraestructura y servicios urbanos.

- **REGENERACIÓN:** Proceso integral, dinámico, físico-ambiental y económico-social, que actúa sobre los factores que originan el deterioro de un área urbana con el fin de impulsar una recuperación paulatina de su estado original, para lograr su uso intensivo y un aprovechamiento colectivo.

- **REHABILITACIÓN:** Proceso de mejoramiento de un área urbana predominantemente construida que permite su recuperación integral. Las medidas podrían involucrar la variación de la densidad de población, expropiación o demolición de edificaciones en riesgo o insalubres, la reparación y modernización de servicios comunales, así como la construcción de redes viales adecuadas.

- **REMODELACIÓN:** Modificación de un conjunto urbano para su reutilización. Se podrá incluir parámetros constructivos, vialidad, readecuación de los servicios básicos, rectificación de medidas prediales, provisión de áreas libres para fines recreativos, espacios para equipamiento y servicios urbanos, o cualquier combinación de los elementos anteriormente señalados.
- **RENOVACIÓN URBANA**: Proceso que busca brindar a los espacios deteriorados de las ciudades condiciones óptimas para la calidad de vida de sus habitantes, la conservación ambiental y el aumento en la competitividad territorial. Está dirigido a erradicar estructuras inhabitables, zonas de tugurios, rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o estado defectuoso, conservar áreas urbanas y prevenir su deterioro.

Cabe destacar que además, en esta ley se menciona en el artículo 53 la Facultad Remodeladora donde permite que la Municipalidad pueda abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado, por tanto, la municipalidad será la entidad que gestionará con los propietarios de los inmuebles sujetos a remodelación.

PLAN GRAN ÁREA METROPOLITANA 2013 - 2030

El antecedente de la creación del Plan GAM 2013-2030 fue El Plan Regional Urbano del GAM (PRUGAM), dicho documento contiene la mejor base de estudios y cartografía que existen en la Gran Área Metropolitana costarricense, en él se incorpora una visión más actualizada del desarrollo urbano.

El Plan GAM 82 fue elaborado por la Dirección de Urbanismo del INVU, acatando las disposiciones en la Ley de Planificación urbana mencionada anteriormente, con la finalidad de ordenar y conducir el futuro urbano del principal núcleo urbano de Costa Rica.

El Plan de Ordenamiento Territorial 2011-2030, recientemente creado incluye dos tipos de situaciones futuras deseadas respecto a la Gran Área Metropolitana, cuya finalidad es la búsqueda de las aspiraciones ideales hacia el escenario urbano al cual puede la GAM aproximarse en cuanto a visiones, imagen futura y planes urbanos futuros deseados para el territorio metropolitano.

Algunas de las finalidades que tiene el Plan GAM son el mejoramiento de la calidad de vida de la población mediante un desarrollo sustentable de las actividades urbanas con el medio natural, convertir la GAM en una metrópoli moderna que sea capaz de generar los recursos suficientes para asegurar ese bienestar poblacional, el reforzamiento del rol de la GAM como un principal centro de negocios, trabajo, residencia, actividades culturas y recreativas, de aportes significativos a la ciencia e investigación todo esto mediante planes y proyectos integrales

dentro de la GAM, asimismo hacer de ella una ciudad metropolitana funcional, agradable, amigable y competitiva que funcione armoniosamente con el medio natural. Por tanto, el Plan contiene nueve objetivos estratégicos, los cuales son:

1. **MODELO POLICÉCTRICO Y EQUILIBRADO** de desarrollo urbano en el GAM, que permita un **CRECIMIENTO URBANO RACIONAL.**

2. Una ciudad metropolitana **EFICIENTE, FUNCIONAL, COMPETITIVA, TROPICAL** y muy nuestra en integración al medio natural.

3. **ACCESIBILIDAD** en la GAM. Estructuración y jerarquizacion de la red vial y del sistema de transporte. **CIUDAD EFICIENTE, LIMPIA, DESCONGESTIONADA.**

4. **MEJORAR LAS CONDICIONES AMBIENTALES** para una calidad de vida superior. **CIUDAD SUSTENTABLE** en plena armonía con la naturaleza, saludable, tropical.

5. Mejorar el paisaje urbano y **CREAR Y REFORZAR LA IDENTIDAD DEL GAM**. Ciudad balcón, ciudad espectáculo, ciudad de ríos y cañones.

6. **CREAR DOS SISTEMAS TERRITORIALES URBANOS** en el GAM, la del Valle del Guarco y la del Valle Central. **CIUDADES AUTÓNOMAS**, debidamente integradas.

7. **PRESERVAR EL RECURSO NATURAL** existente e **INTEGRARLA A LA NUEVA ESTRUCTURA URBANA** del GAM.

8. Creación de una **NUEVA CIUDAD PERIFÉRICA** a la actual, **UNIDADES URBANAS MULTIFUNCIONALES** con la debida integración a los núcleos existentes.

9. **RED INTEGRAL DE ÁREAS VERDES** en el GAM, **PRESERVAR ACTUALES Y CREAR NUEVAS** de rango metropolitano.

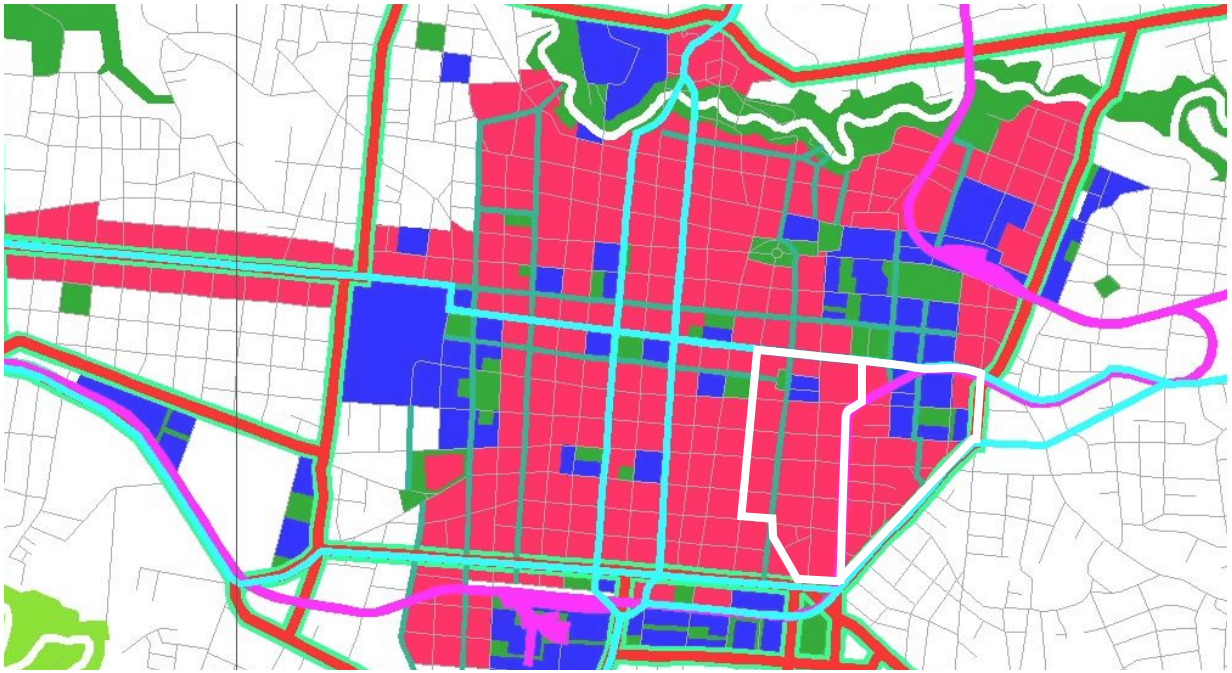


Imagen C2.11: Centro Urbano de San José. Centro Cívico Nacional. Plan GAM 2011 - 2030. Pág. 118.
Fuente: Mivah.go.cr

En cuanto a proyectos del Plan GAM cercanos al área de estudio, se propone crear una zona de Renovación Urbana, el cual se basa en el viejo proyecto del Centro Cívico, pero con algunas modificaciones. Según la Imagen C2.11, el Plan menciona que:

> Dicha zona "constituye el Gran Circuito Cívico, un gran corredor circunvalando el Centro Histórico y siendo parte a la vez del mismo, en la idea de integrar las instituciones existentes con las nuevas a crear como el conjunto Legislativo, la Casa Presidencial, Ministerios, y otras instituciones estatales y comunales, formando todas ellas un gran espacio urbano integrado por plazas, parques, fuentes, paseos culturales, peatonales, corredores verdes, Ágoras integradas formando el gran ágora capitalina.

Por tanto, bajo el proyecto **Gran Circuito Cívico**, Los Barrios La Soledad y González Lahmann tienen la aptitud para la Renovación Urbana que se integre a los objetivos del Plan GAM.

PLAN DIRECTOR URBANO DE SAN JOSÉ

Este documento por ser el Plan Regulador oficial vigente en el cantón de San José contiene los Reglamentos de Zonificación de Uso del Suelo por distrito, los mapas de vialidad para el Cantón San José, las Zonas de Control Especial y Edificaciones Patrimoniales, los Reglamentos de Publicidad Exterior, de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte.

Entre ellos se contiene las referencias a las áreas de vivienda y aquellas áreas de renovación urbana que deben ser sometidas dentro del cantón, esto para la conservación, rehabilitación y remodelamiento, cuyas directrices dialogan con el Reglamento Renovación Urbana de INVU el cual rige para los cantones que no contengan un Plan Regulador Cantonal.

Bajo este reglamento se menciona que existen diferentes acciones de intervención municipal, los cuales se ejercerán mediante la facilitación de información urbanística, el otorgamiento de licencias urbanísticas, la creación y desarrollo de programas, proyectos, el control de las actividades urbanas del cantón y la aplicación de sanciones cuando corresponda.

Durante el 2017 a la actualidad, el Proyecto de Fortalecimiento de la Gestión Pública Urbano Territorial del TEC ha gestionado un proceso para la reforma del PDU, donde se incorporen edificaciones no incluidas en el área de Interés Cultural Turístico, además de algunas modificaciones técnicas en el PDU. Oficialmente según la Imagen C2.12 y en el artículo 10, se estipula las siguientes Zonas de Intervención:

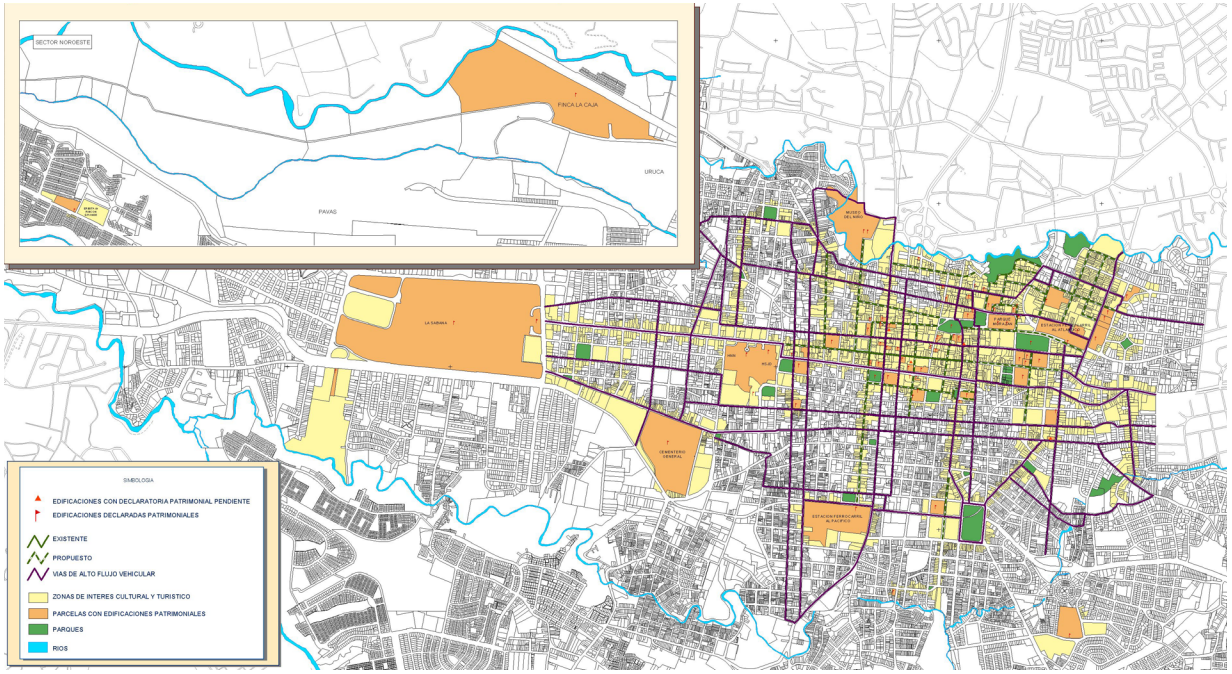


Imagen C2.12: Mapa de Zonas de Control Especial y Edificaciones Patrimoniales del Cantón de San José.
Fuente: Mivah.go.cr

10.2. **ZONA DE RENOVACIÓN URBANA (ZRU):** Considera el territorio de los cuatro distritos centrales del cantón de San José.

10.2.2 Las acciones programáticas, se desarrollarán en el marco del Plan de Desarrollo Municipal, así como cualquier otra propuesta de renovación urbana validada por la Comisión Interinstitucional de Regeneración y Repoblamiento Urbano.

10.2.4. Calificación para formar parte del Banco de Proyectos de Renovación. Se debe contar con el aval de la Comisión Interinstitucional de Regeneración y Repoblamiento.

10.3. **ZONAS DE CONTROL ESPECIAL**. Son aquellas áreas que por sus características particulares se someten a regulaciones especiales. Su delimitación exacta se indica en el Mapa de Zonas de Control Especial y Edificaciones Patrimoniales.

10.3.1. Zonas de Interés Cultural y Turístico (ZICT). Regulaciones especiales además de las establecidas para la ZRU, busca lograr la integración e identidad urbanística, fomentando la vocación y características históricas, patrimoniales, culturales y turísticas.

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO:

Este reglamento tiene el propósito de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el cantón, con el fin de contribuir a la consolidación de ciertos usos y actividades, así como protegerlas de otras que resulten molestas o incompatibles, entre los usos de suelo que compete esta investigación es la de Usos existentes no conformes, el cual estipula:

> 2.3 Usos Existentes No Conformes. Actividades y obras de edificación existentes, pero que no son compatibles con sus requisitos y lineamientos. No se permitirá su crecimiento y las intervenciones en construcciones existentes se permitirán si son: Trabajos de mantenimiento de lo existente y que no impliquen cambios o reparación de la estructura primaria, cuando el inmueble sea de valor histórico, cultural o patrimonial, declarado como tal por el MCJ, entre otros.

REGLAMENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS, VIALIDAD Y TRANSPORTE:

El objetivo principal de este documento es que sea posible lograr un sistema de desplazamientos integrado, eficiente y acorde con los intereses de todos los usuarios del espacio público: peatones, transporte público, transporte privado, transporte no motorizado (bicicleta) entre otros. Se menciona diferentes tipologías de vías y de usos especiales, como las vías peatonales las cuales son diseñadas preferiblemente para el cantón de San José.

En cuanto a la ocupación del espacio público, se menciona en el artículo 8, que se permite la ocupación del espacio y la extensión del comercio únicamente bajo programas de renovación y embellecimiento de la ciudad acorde al desarrollo económico y social del cantón. Para ello debe regularse mediante las dimensiones mínimas, mobiliario en el espacio público para fines de interés común.

Algunas de las obras en el espacio público contempla: aceras, casetillas y postes de seguridad, vallas, verjas y cercas, rampas, arborización de las calles, mobiliario urbano, transformación de las alamedas existentes en vías vehiculares, ruptura de pavimento, instalaciones provisionales, canoas y bajantes.

REGLAMENTO DE PUBLICIDAD EXTERIOR:

Este reglamento tiene el propósito de regular y controlar todo lo referente a la publicidad exterior en el Cantón de San José con proyección al espacio público, para el mejor equilibrio entre el paisaje urbano y los mensajes publicitarios.

Algunas de las disposiciones que se pueden consultar es respecto a las áreas máximas de rótulos principalmente para aplicar en las Zonas de Interés Cultural y Turístico (ZICT) y para las Zonas de Renovación Urbana (ZRU).

OPORTUNIDADES
DEL PLAN DIRECTOR URBANO DE SAN JOSÉ

- Mejoramiento de fachadas
- Cobro por construcción de obras y servicios realizados por la municipalidad
- Zonas de acción prioritaria para la MSJ

OBRAS PRIORITARIAS

- Iluminación pública
- Reubicación o eliminación de ventas ambulantes
- Restricción a la publicidad exterior
- Uniformidad en los aleros
- Reconstrucción y ampliación de aceras
- Instalación y mantenimiento de mobiliario urbano

Imagen C2.13: Oportunidades del PDU, Elaboración propia, basado en Avance Junio 2016: Revitalización del Centro Histórico de San José Circuitos de cultura, arquitectura y habitabilidad. Junio 2016



Imagen C2.15 Teatro Nacional de Costa Rica
Fuente: Departures.com

LEY 7555: PATRIMONIO HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO DE COSTA RICA

En cuanto a las edificaciones que han sido declaradas de interés público deben acatar las normativas establecidas en la Ley de Patrimonio. En este documento se mencionan artículos en cuanto a obligaciones y derechos, tales como:

> g) Cumplir con la prohibición de colocar placas y rótulos publicitarios de cualquier índole que, por su dimensión, colocación, contenido o mensaje, dificulten o perturben su contemplación.
> h) Recabar la autorización del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes antes de reparar, construir, restaurar, rehabilitar o ejecutar cualquier otra clase de obras que afecten las edificaciones o su aspecto.

Si bien, no existe alguna herramienta oficial para el abordaje de obras en restauración, rehabilitación y conservación de edificios patrimoniales, es de suma importancia acudir a la Oficina de Patrimonio para el asesoramiento y el otorgamiento del visto bueno para la realización de intervenciones en inmuebles de valor patrimonial dentro de la zona de estudio en la presente investigación.

Además, es relevante considerar las opciones de financiamiento que se menciona en el artículo 17, donde se brinda la opción de otorgar líneas de crédito mediante el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes (MCJD), entidad encargada de gestionar ante los bancos del Estado, el establecimiento de líneas de crédito para particulares o entidades, públicas y privadas, con el fin de financiar obras en bienes declarados de interés histórico-arquitectónico.

NORMATIVA NFPA

Las Normas NFPA conocido por sus siglas en inglés es el documento por parte de la Asociación Nacional de Protección Contra Incendios de las Estados Unidos. En Costa Rica existe el Manual de Disposiciones Técnicas del Cuerpo de Bomberos, dicho documento es una guía que establece los requerimientos básicos para la reducción del riesgo de incendio.

El manual indica principalmente que toda toda edificación deberá proporcionar a los ocupantes una adecuada y razonable protección en caso de emergencia, por lo que para los proyectos a definir en la Propuesta de Recuperación Urbana, deberán incorporar las estrategias que cumplan con las disposiciones de la norma NFPA.

OBJETIVOS

DISPOSICIONES TÉCNICAS GENERALES SOBRE SEGURIDAD HUMANA Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Protección de los ocupantes
Estructura diseñada, construida y mantenida para proteger a los ocupantes en caso de riesgo.

Integridad Estructural
Mantener la integridad estructural durante el tiempo necesario para movilizar o evacuar a los ocupantes.

Efectividad de los sistemas
Los sistemas utilizados deben ser efectivos para mitigar el riesgo y con un óptimo de diseño para la operación.

Imagen C2.16: Elaboración propia basado en los objetivos específicos de la Manual de Disposiciones Técnicas del Cuerpo de Bomberos.
Fuente: Bomberos.go.cr

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

Documento publicado por el INVU, el cual fija aquellas normas en cuanto a planificación, diseño y construcción de todo tipo de construcción tales como edificios, calles, campos deportivos, instalaciones, entre otro tipo de obras que involucren arquitectura, ingeniería civil, ingeniería eléctrica, ingeniería mecánica e ingeniería sanitaria.

El reglamento tiene el objetivo de fomentar, asegurar y proteger en la mejor forma la salud, economía bienestar común de los usuarios, mediante una serie de requisitos que garanticen en los edificios y en otras obras su solidez, seguridad y aspectos de salubridad adecuadas a nivel nacional.

Para la propuesta de Recuperación Urbana se consultarán principalmente los aspectos relevantes al entorno urbano, tales como aceras, infraestructura vial, retiros, alineamientos, mobiliario urbano, estrategias de señalización, iluminación, entre otras disposiciones de carácter urbano. En caso de las propuestas volumétricas a plantearse en el Plan Maestro para la Recuperación Urbana, se aplicarán las normas mínimas para el posible desarrollo del diseño constructivo y que cumpla debidamente con el presente reglamento.

2.3 ACCIONES DE INTERVENCIÓN

TRATAMIENTOS URBANOS

La ciudad cual organismo vivo es un orden de sistemas que se ve afectado por el cambio y el tiempo, las áreas metropolitanas que crecen y evolucionan sin alguna herramienta de planificación puede experimentar problemas cíclicos con repercusiones en enfermedades urbanas, las cuales impactan negativamente en la habitabilidad de la ciudad. Las "enfermedades urbanas" indicen en el empobrecimiento en la estética urbana, pérdida del espacio público, precariedad, fragmentación social-urbana, inseguridad ciudadana además de una progresiva construcción de edificaciones que degradan la calidad espacial del entorno urbano.

Ahondando en temas que refieran a tratamientos urbanos aplicables a nuestra urbe josefina, algunos de ellos son definidos en el libro Nuevas tendencias de nuevas polis: del encuentro al flujo, publicada por el Arquitecto Tomás Martínez Baldares en el 2009, en dicho libro se resume los objetivos claves de estos tratamientos, pero en especial introduce el tema de la renovación urbana en Latinoamérica.

Según Martínez algunas de las curas de estas enfermedades urbanas son los tratamientos urbanos (Imagen C2.17), por lo que a la hora de planificar el futuro de una ciudad, es importante saber que ésta se va reconstruyendo permanentemente, por tanto, la incorporación de tratamientos urbanos con acciones de intervención en el sistema edilicio son ejemplos de buenas prácticas urbano-arquitectónicas.

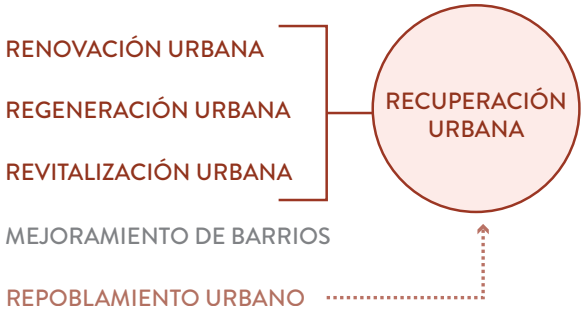


Imagen C2.17: Tratamientos Urbanos.
Fuente: Elaboración propia basado en documento Revitalización urbana y rehabilitación de Edificios en el Centro Histórico de San José (Laboratorio de Arquitectura IX- 2017) Tomás Martínez Baldares.

Para devolver una nueva dinámica a la ciudad puede efectuarse obras concretas de intervención como la apertura de calles, equipamientos educativos, mobiliario urbano, peatonización, mayor seguridad, estrategias de limpieza, reconversión de principales vías urbanas, mejoramiento de barrios, generación de nuevos espacios públicos, entre otras obras con el fin compatibilizar los usos urbanos con su sostenibilidad.

De los tratamientos urbanos existen intervenciones que implican grandes demolición, sin embargo, vale señalar que la recuperación de los centros urbanos no es adecuado eliminar indiscriminadamente el contenido histórico y simbólico para llevar a cabo obras de tal magnitud e impacto, por lo que la Recuperación Urbana puede integrar estrategias de tratamiento urbano de Regeneración, Revitalización y Repoblamiento Urbano para proyectar soluciones más pasivas en el centro urbano josefino.

RENOVACIÓN URBANA

Sustituye totalmente las edificaciones en deterioro, abandono u obsolescencia.

Proyectos de uso mixto que generen un uso intensivo de la zona y una nueva dinámica económica.

REGENERACIÓN URBANA

Conjunto de propuestas y acciones parciales, que impulsen un proceso progresivo de recuperación.

Los proyectos suelen ser gestionados por propietarios, incentivos fiscales y apoyo público al mejoramiento.

REVITALIZACIÓN URBANA

Reconstruye y remodela, busca disminuir la expansión urbana y mejora de la habitabilidad.

Activa economías de comunidades abandonadas y centros urbanos, para generar fuentes vivienda y trabajo.

MEJORAMIENTO DE BARRIOS

Intervenir en las zonas periféricas de la ciudad, con niveles de pobreza, carencia de servicios básicos y mala infraestructura.

Mejora en la calidad de vida de las personas. Integralidad desde lo físico, social, ambiental, económico y jurídico-legal.

REPOBLAMIENTO URBANO

Proceso para revertir la de pérdida de población de los centros urbanos y así fomentar cohesión social.

Asegurar propuestas de vivienda integrada con la infraestructura urbana, que sea disponible y diversa.

INTERVENCIONES ARQUITECTÓNICAS

En las áreas centrales de las ciudades principalmente de América Latina, presentan problemáticas de espacios deteriorados o subutilizados, Rojas (2004) aclara que "En la mayor parte de los casos, el abandono y deterioro central es el resultado de cambios progresivos en las actividades económicas y residenciales y del gradual deterioro físico y funcional de los activos inmobiliarios."

Si bien, algunas intervenciones pueden responder a requisitos cambiantes y actuales que ofrezcan flexibilidad en los inmuebles, es necesario estudiar la funcionalidad que tuvo en el pasado y que ajustes deberán someterse los edificios y su entorno urbano. Los edificios sin la opción de flexibilidad entorpecen el avance de la sociedad, la búsqueda de la belleza en su funcionalidad y que respondan a las necesidades cambiantes de nuestra sociedad actual.

Los tratamientos para la intervención arquitectónica son aplicables al entorno urbano por estudiar, en el caso de nuestra ciudad capital se puede encontrar una diversidad de traslapes históricos los cuales son materializados en distintas influencias arquitectónicas como globalizadoras, los cuales se clasifican según su tipología arquitectónica.

Según el Arquitecto José Orozco (C2.18), profesor de la Escuela de Arquitectura de Málaga en España, resume las acciones de intervención a las cuales se puede someter un inmueble, entre ellas se encuentran:



Imagen C2.18: Intervenciones Arquitectónicas.
Fuente: . Fuente: Orozco, Escuela de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Málaga, 2017.

Las acciones de intervención arquitectónica en los edificios, también pueden enriquecer el espacio público de nuestras ciudades, sin embargo es necesario que ambos respondan a las necesidades cambiantes de sus usuarios. El sistema urbano debería promover celebrarse una vida en sociedad y respeto por la naturaleza, por tanto, las nuevas tendencias de edificaciones sostenibles establecidas en la agenda urbana nos brindan la oportunidad de proyectar habitabilidad en las zonas urbanas, para esto es necesario trascender de la idea que los edificios con objetos delimitadores y exentos del espacio público, como menciona Rogers (2000):

> "Los edificios realzan la esfera pública de maneras diversas: dan forma a la silueta urbana, puntúan singularmente la ciudad, conducen la vista hacia su exploración y acentúan el cruce de las calles. Incluso en su más modesto nivel, el modo en que los detalles constructivos (pavimentos, pasamanos, bordillos, calzadas, esculturas, mobiliario urbano o señalización) se vinculan a la escala humana resulta significativo para el paisaje urbano. El más pequeño detalle tiene un efecto crucial en la totalidad."

Por tanto, proyectos arquitectónicos con fuerte integralidad urbana promueve el encuentro, el sentido de comunidad, y actividades placenteras que estimulen el querer habitar y humanizar la ciudad.



Imagen C2.19 Vista de los barrios de estudio. Tomado de Google Maps

2.4 RECUPERACIÓN
ÁREAS URBANAS CENTRALES

El Departamento de Desarrollo Sostenible del Banco Interamericano de desarrollo, en el año 2004 publicó el libro Volver al Centro: La Recuperación de Áreas Urbanas Centrales, en él se presenta desde los problemas, soluciones, políticas y consecuencias de la mala planificación urbana, con el fin de dar soluciones y estrategias de recuperación urbana en la Región Latinoamericana.

A continuación, se presentarán los aspectos determinantes para el presente proyecto de investigación, así como las posibles vertientes en las cuales podrá el investigador abordar las problemáticas urbanas en la zona de estudio.

CRECIMIENTO PERIFÉRICO Y DETERIORO CENTRAL

De los procesos más complejos que puede experimentar una ciudad, son los cambios de uso de suelo a través del tiempo, el reemplazo de la vivienda por usos comerciales y la extensión desmesurada de la mancha urbana que busca mejores condiciones para residir fuera de los grandes centros urbanos. El reemplazo y en el caso josefino la subutilización de edificaciones anteriormente destinadas para oficinas, en la mayoría de los casos se encuentran en uso aproximado en sus primeros tres niveles.

Debido a la evolución de la mancha urbana, la Gran Área Metropolitana está conformada por varias ciudades policéntricas, las cuales satisfacen las necesidades de vivienda, empleo y servicios en un radio determinado de pobladores. Las urbes metropolitanas con sus diversas preferencias de habitabilidad han sectorizado los usos de vivienda, así como el consumo y recreación de manera muy espontánea, las cuales repercuten en la desvalorización del centro josefino como una ciudad para residir, vivir y habitar, por tanto el caso central de San José es concebido como un centro de uso comercial por excelencia.

Sumado a esto existen los famosos mercados inmobiliarios, los cuales poco a poco han decidido crear inversiones para generar vivienda en la periferia del centro urbano josefino. Su funcionamiento conduce a grandes diferencias de calidad de vida y oportunidades en el espacio urbano muy limitadas, existen dos vertientes principales: optar por viviendas más solventes, de mayor espacio y localizadas en la periferia, o bien residencias mediante torres de apartamentos localizados en zonas de consumo comercial y recreativo estratégico en las áreas conurbadas al casco central de San José. En ambas situaciones la población meta difiere de brindar distintas escalas sociales, rangos de accesibilidad económica y opciones de financiamiento para familias cuyo ingreso sea acorde a un trabajador con salario base promedio.

Usualmente las familias con menor acceso a una vivienda digna, se abordan mediante programas de política pública para impulsar la mejora de calidad de vida a la población que reside en zonas en alto riesgo, en cambio, por parte del sector privado los grandes inversionistas inmobiliarios dirigen sus propuestas de vivienda en la periferia de la ciudad para una población determinada.

Por tanto, es una oportunidad latente de incorporar la presente investigación como parte de los programas de recuperación urbana los procesos de repoblamiento urbano, mediante la rehabilitación de edificios e infraestructura que se encuentra en desuso o con usos no compatibles, además de incorporación de programas que mejoren la calidad ambiental degradada en centros urbanos, con el fin de atraer pobladores para devolver a la ciudad la dinámica urbana y el sentido de comunidad que tuvo en sus inicios.

TIPOS DE OBSOLESCENCIA EN LAS ÁREAS URBANAS CENTRALES

En el libro Volver al Centro (2004), se mencionan tres claros efectos de obsolescencia que experimentan las áreas centrales deterioradas, las cuales son:

OBSOLESCENCIA FUNCIONAL

La obsolescencia funcional de edificios y espacios públicos surge cuando estas estructuras ya no cumplen las funciones para las cuales fueron diseñadas originalmente. Ejemplos de este problema son las casas tradicionales de familias de ingresos altos en los centros históricos que son abandonadas por sus ocupantes como resultado de los cambios en la moda y las aspiraciones de contar con las comodidades modernas.

OBSOLESCENCIA FÍSICA

Se refiere al deterioro de la estructura, las instalaciones o las terminaciones de los edificios hasta el punto en que estos ya no tienen la capacidad de acoger las funciones para las cuales están destinados. Generalmente es el resultado de la falta de mantenimiento, pero la obsolescencia física también puede ser consecuencia de desastres naturales (terremotos o inundaciones) o del efecto sostenido del clima o las actividades urbanas (por ejemplo, las vibraciones generadas por los vehículos).

OBSOLESCENCIA ECONÓMICA

Se produce cuando ya no es rentable mantener los usos originales en un edificio por cuanto el terreno que ocupa, por su localización, ha aumentado de valor y se han incrementado las presiones para demolerlo y poner el terreno a su mejor y más provechoso uso. La obsolescencia económica está muy determinada por la evolución espacial de la aglomeración urbana y los atributos que ganan los lugares centrales como resultado de la expansión de la mancha urbanizada.

En el caso del Centro Histórico de San José este patrón de obsolescencias no queda exenta, según la publicación del Arquitecto Felipe Pina, en el 2015 como parte de su Trabajo Final de Graduación para optar por el grado de Licenciatura, el autor estudia, analiza y expone las principales edificaciones que han resultado obsoletas o subutilizadas en el casco central de San José, donde se expone un inventario de más de tres decenas de inmuebles con alguna de las problemáticas mencionadas anteriormente, en base a ello desarrolló una tabla de evaluación según parámetros urbanos y físicos, además del posible estudio de mercado como financiero para la posible solución al repoblamiento de la ciudad josefina bajo los indicadores de compacidad urbana.



Cuando estas estructuras ya no cumplen las funciones para las cuales fueron diseñadas inicialmente.



Deterioro de la estructura, hasta el punto en que ya no tienen la capacidad funcional para las cuales están destinados.



Cuando no es rentable mantener los usos originales en un edificio, se cambia para un mejor aprovechamiento económico.

VALOR DEL SUELO Y REPERCUSIÓN SOCIAL

Uno de los efectos que produce la obsolescencia funcional y económica, es que se repercute en los cambios del valor de uso del suelo existentes en las áreas urbana centrales, el costo de habitar dentro de un área con potencial comercial implica mayor inversión económica a los requeridas unas décadas atrás, por ello se deduce que la variación del valor del suelo para habitar las zonas urbanas desplaza a familias de menores ingresos, en donde puede efectuarse un fenómeno de segregación social. (Imagen C2.20) Como lo indica el BID (2004):

> "Con el objeto de proteger a las familias de ingresos bajos es común que las autoridades limiten las alzas del canon de arriendo de viviendas de costo moderado, lo que conduce a un desajuste del rendimiento de las propiedades bajo control respecto al rendimiento de propiedades similares no sujetas a control. En estas condiciones, los propietarios no tienen incentivos para invertir en nueva vivienda para arrendamiento, rehabilitar los edificios o hacer una adecuada operación y mantenimiento. A la larga, la política de control de arriendos no beneficia más que a un grupo de familias privilegiadas que tienen acceso a viviendas de alquiler controlado y perjudica a todas las demás familias que no consiguen vivienda en arriendo al no ampliarse la oferta de este tipo de viviendas."

Los requerimientos del diario vivir de las poblaciones residentes de áreas urbanas centrales son constantemente modificados por la época en que se encuentran. Actualmente la oferta en el mercado de la vivienda costarricense responde a tipologías arquitectónicas diferentes y modalidad de tenencia, como lo indica Andrea Chaves en la publicación del artículo ¿Qué entendemos en Costa Rica por ciudad y vivienda? (Chaves, 2018):

> En el mercado inmobiliario costarricense podemos ver tres tipologías de vivienda:
>
> 1) Condominios de viviendas unifamiliares, modelo de vivienda que continúa un paradigma de ciudad difusa, desconectada y distante, con un reciente auge;
>
> 2) Modelos de vivienda en altura que apuestan por la densidad habitacional, usualmente desproporcionados con su entorno (y con la totalidad del país), dirigidos a una población de altos recursos económicos y que provocan indirectamente una exclusión social en el proyecto y posteriormente en su localidad y
>
> 3) Los proyectos habitacionales conocidos como Life Style, los cuales absorben algunos principios de la ciudad compacta (usos mixtos, mediana altura, proximidad, etc.) pero se desvinculan completamente de la ciudad y más bien se convierten en "burbujas urbanas" prácticamente aisladas de la dinámica urbana; sumado a esto, limitan su público meta a clases de altos recursos y producen el mismo fenómeno social que en el caso anterior.

Algunos factores determinantes en los diferenciales de costos sociales son el Uso del suelo, el aprovechamiento de los recursos existentes, costos de servicios sociales, costos de infraestructura, accesibilidad, transporte público, entre otros, los cuales se identifican mediante el siguiente cuadro comparativo entre el modelo de desarrollo de terrenos periféricos versus recuperación de áreas urbanas centrales.

Cuadro 1.2 **Factores determinantes en los diferenciales de costos sociales: desarrollo de terrenos periféricos *versus* recuperación de áreas urbanas centrales**

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

Imagen C2.20 Factores determinantes en los diferenciales de costos sociales. Fuente: BID, 2004.

PROBLEMAS URBANOS Y POLÍTICAS PÚBLICAS ACTUALES

Como se mencionaron en los puntos anteriores, entre los principales problemas urbanos por los cuales se busca una estrategia de recuperación es la presencia de dichos espacios centrales deteriorados.

Los inversionistas privados dirigen sus políticas a recuperar la inversión y no a solucionar áreas deterioradas con sus costos sociales asociados, el BID menciona que para solucionar los problemas anteriores en áreas centrales solo pueden abordarse mediante acciones públicas, esto debido a que el sector público es el actor social que los instrumentos necesarios y la visión a largo plazo requerida para plantear proyectos de magnitud urbana.

Como parte de las posibles soluciones políticas debe poder generar un entorno que atraiga familias, empresas e inversionistas a instalarse en las áreas centrales, con programas de recuperación de activos inmobiliarios y desarrollo de terrenos baldíos o desaprovechados para potencializar la habitabilidad de las áreas urbanas.

Por otra parte, existen los actores del sector privado, quienes pueden realizar regularmente inversiones inmobiliarias en respuesta a la demanda y necesidades que requieren las nuevas familias, comercio, empresas, entre otros que les interese habitar el centro; este actor privado tiene la capacidad inversionista para construir y mantener la infraestructura, espacios públicos y servicios urbanos, todo ello financiado con los impuestos generados por el mismo desarrollo inmobiliario.

Las regulaciones urbanísticas actuales pueden entorpecer la recuperación de áreas centrales mediante dichos agentes privados interesados. El BID explica que las normativas de uso de suelo suelen definir usos exclusivos ya sea de tipo comercial, residencial o industrial y los que definen uso mixto contempla en su mayoría son uso comercial y de servicios, sin embargo, no aportan la flexibilidad necesaria para ajustar los usos de suelo acorde a las nuevas tendencias y modelos de ciudad compacta.

Sumado a ello, en cuanto a normas de edificación usualmente se definen en aspectos técnicos de área constructiva, los cuales solucionan aspectos técnicos que difícilmente ofrecen interacción de multifocalidades sociales, ambientales y complejidades urbanas que necesitan las áreas urbanas centrales actuales.

El desempeño de los gobiernos locales no siempre es acertado, esto dada la complejidad que conlleva el desarrollo urbano con las dificultades de concretar intereses de diferentes actores, dichas dificultades prácticas pueden radicar en la deficiente identificación de problemáticas que pueden resolverse en corto plazo pero que puedan impactar en el proceso de recuperación de áreas urbanas centrales.



ACCIONES PÚBLICAS GOBIERNO LOCAL

- REGULACIONES URBANÍSTICAS PARA NUEVOS USOS
- VISIÓN A LARGO PLAZO, PROYECTOS DE GRAN MAGNITUD
- MULTIFOCALIDAD EN PROYECTOS URBANOS
- CONCRETAR INTERESES DE ACTORES
- PROGRAMAS DESARROLLO INMOBILIARIO

MODELO DE DESARROLLO URBANO
TOD: TRANSPORT ORIENTED DEVELOPMENT

El Modelo de Desarrollo Orientado al Transporte (TOD) surge con el motivo de combatir los efectos negativos de los desarrollos urbanos dispersos, entre ello reducir la dependencia del vehículo privado motorizado. La definición del modelo TOD según City and County of Denver (2006) es la siguiente:

> «TOD es más que un simple desarrollo urbano cercano al transporte público. Un TOD de éxito es capaz de crear barrios agradables, llenos de actividad y adaptados a las necesidades de los peatones; con una mezcla viviendas, comercio y la posibilidad de elegir entre diversos modos de transporte; una simbiosis de largo plazo entre los agentes públicos, privados y los propios residentes; además, facilita el acceso a los lugares de trabajo en la región, los centros administrativos o gubernamentales, los equipamientos sanitarios y los destinos culturales o de ocio».

Como lo indica el autor, el modelo consiste en fomentar el desarrollo urbanístico en torno a las estaciones de transporte público, esto con un radio de acción recomendado de 800 metros, por tanto se recomienda que las densidades en estas zonas de influencia puedan ser medias-altas, y que la distribución del espacio urbano permita la mezcla de usos. (Curtis, 2012; Renne, 2009).

Según Salvador Rueda, el Desarrollo Sostenible cuenta con cuatro características esenciales: Compacidad, Complejidad, Eficiencia y Estabilidad, el Modelo TOD pretende contribuir con ello, y cumplir con tres de los objetivos fundamentales planteados por el Urbanismo Sostenible, como son la reducción la cantidad de viajes motorizados, promover el incremento de los medios no motorizados como vías peatonales y bicicletas, así como reducir las distancias de viaje y aumento de la ocupación dentro de los vehículos motorizados.

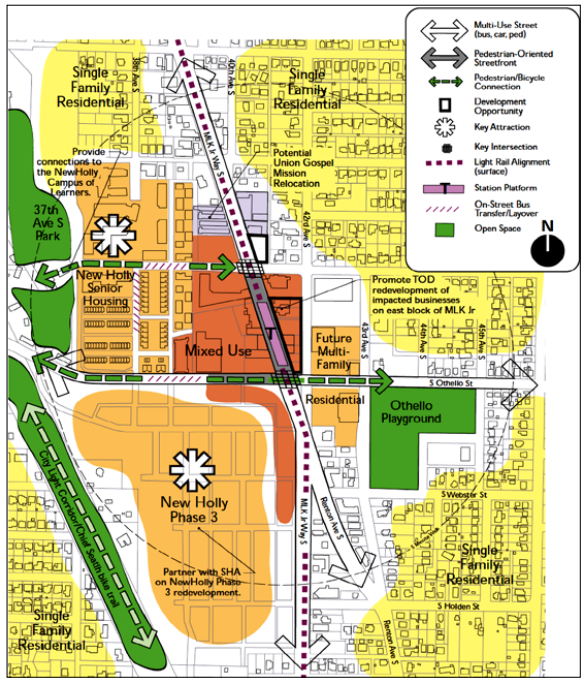
La aplicación del Modelo TOD no es un proceso sistemático ni completamente definido, por lo que es necesaria el estudio de la contextualización previa para su puesta en práctica. Según algunos casos internacionales como el caso de Thello Station en Seattle (EE.UU) utilizaron el potencial que tienen la localizaciones del tranvía para el desarrollo inmobiliario. ()

Antes de la intervención el uso residencial ocupaba un 60% principalmente con viviendas de baja densidad, un 13% comercial y un 17% de suelo vacante; el Plan se basó en la mezcla de usos urbanos del suelo, reordenación de los usos existentes entorno a la estación así como comercios, servicios, equipamiento educativo y social dirigidos al peatón en los alrededores de las estaciones de transporte y a lo largo del eje del tranvía.

Desde la primera intervención se ha incorporado aproximadamente 1400 viviendas, con diferentes opciones de alquiler, rentas bajas, así como para la venta y mercado libre. Los estacionamientos privados de la zona fueron reducidos y obligatoriamente de pago, con el objetivo de eliminar la demanda y promover el uso del transporte público.

Finalmente el promover este tipo de modelo urbano, ha permitido no solo el desarrollo de vivienda y comercio, sino también una revalorización del suelo por la calidad arquitectónica y urbana que dió como resultado dicho Plan.

CONCEPTO DE DISEÑO URBANO PARA LA ESTACIÓN DE OTHELLO



Fuente: City of Seattle (2014).

Imagen C2.21 Modelo de Desarrollo Urbano TOD, aplicado en Seattle
Fuente: TOD, City and County of Denver (2006)



Imagen C2.22 San José de noche.

2.5 ESTRATEGIA METODOLÓGICA
PARA LA RECUPERACIÓN DE ÁREAS URBANAS CENTRALES

El buen manejo del paisaje urbano de las áreas urbanas y crear vivencia citadina, puede reforzar el sentimiento de pertenencia, generar una revalorización de suelos e inmuebles y diversificar la gama de servicios, todo esto bajo una estructura que mejore la planificación, diseño y ejecución de las propuestas de recuperación urbana.

Anteriormente se mencionó los tratamientos urbanos para ejecutar un mejoramiento del entorno urbano deteriorado; las obras de rehabilitación, revitalización, regeneración y recuperación son las intervenciones que tienen un impacto y fuerte connotación económica y social, sin dejar de lado su relevancia física.

No obstante, el término de recuperación urbana es la que puede lograr un equilibrio entre las intervenciones de preservación y rehabilitación de estructuras existentes en conjunto con obras de reemplazo o transformación de otras, con el objetivo de lograr un desarrollo socio-económico moderado y el aprovechamiento pleno del potencial de desarrollo de las áreas centrales.

Habitualmente en nuestra ciudad josefina se podían encontrar pequeños artesanos y empresas de producción semi artesanal, talleres, entre otros emprendimientos de sus pobladores, actualmente el uso comercial se localiza en las principales vías y bulevares del casco central dichas actividades se benefician del fácil acceso al mercado, pero sus costos para ocuparlos son muy altos.

Existen desarrollos de impulso y desarrollo socio-económico en zonas aledañas al área de estudio; tal es el caso de Barrio Escalante y el actual auge en Barrio La California, ambos han despertado cierto interés municipal y de actores privados para que dichas zonas sean objeto de intervención más aún cuando se ha fortalecido la promoción inmobiliaria, aunque no se difiere de la tercera tipología expuesta por Chaves, 2018.

El recuperar activos urbanos, puede ejecutarse mediante acciones políticas y buenas prácticas urbanas, para ello es necesario obtener un mejor conocimiento de los procesos económicos y sociales que determinan el desarrollo urbano de la zona de estudio.

El artículo Compacidad Urbana: Estrategia Metodológica en pro de la Complejidad de las ciudades por la autora Mariaelisa Quintero (Quintero,2016) plantea un esquema metodológico cuyos atributos e indicadores no trasgreden normativas generales de ordenación urbana o ambiental que pueden tener las áreas urbanas, por lo que dicha estrategia puede integrarse a planes macro de ordenación urbanística, local, especial y ambiental para sectores de ciudades latinoamericanas.

La publicación responde a la creación de buenas prácticas para entornos sostenibles que contribuyan con los objetivos de compacidad urbana, los cuales se expondrán a continuación:

COMPONENTES DE ESTRATEGIA METODOLÓGICA

PRIMERA ETAPA

1.1 ANÁLISIS ELEMENTOS SUBYACENTES

Aquellos elementos que no son perceptibles a primera vista como lo son las condiciones físicas y naturales, algunas de ellas son:

- Ubicación y Localización
- Puntos de referencia
- Aspectos Topográficos
- Variables Climáticas
- Vulnerabilidades

1.2 ANÁLISIS ELEMENTOS ABSOLUTOS

Aquellos elementos de rasgos formales y funcionales del sector, se caracteriza por ser el trabajo con mayor investigación cualitativa del área de estudio:

- Zonas de núcleos urbanos
- Elementos de amortiguación urbana
- Usos de suelo establecidos
- Tipos de comercio y desarrollo económico
- Identificación de monumentos e inmuebles patrimoniales
- Mapeo de áreas recreativas
- Identificación de Espacio Público y su conectividad
- Zonificación de actividades culturales
- Zonificación de intereses y proyectos urbanos en curso
- Mapeo del desarrollo inmobiliario de la zona
- Condición y Tipo de población
- Tránsitos peatonales y conectividades
- Sistema de movilidad actual
- Sistema de Transporte Público
- Identificación de entornos verdes cercanos
- Mapeo de zonas en desuso y lotes baldíos
- Estado de la infraestructura actual

1.3 ANÁLISIS ELEMENTOS SEMÁNTICOS:

Aquellos elementos perceptivos y de significación respecto a la estética y dinámica urbana:

- Imagen Urbana
- Esquema gráfico del aspecto estético (Paisaje)
- Zonas de mayor actividad cultural
- Zonas de inseguridad ciudadana
- Vulnerabilidad

SEGUNDA ETAPA

Se realizan los análisis de los resultados obtenidos en la etapa anterior, con ello se establecerán los Criterios y Estrategias de Planes Maestros y Diseño Urbano.

El objetivo de esta etapa de análisis es responder a los indicadores y necesidades de incorporar variables para la compacidad urbana y la recuperación de áreas urbanas. Para ello esta etapa se subdivide en:

2.1 LOCALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMÁTICAS

Se identificarán aquellas zonas con potencial de intervención, el cual pueda integrarse a las dinámicas actuales y que puedan fortalecer la conectividad con los proyectos urbanos en camino:

- Factibilidad de intervención
- Áreas de oportunidad
- Retos para el desarrollo

2.2 DEFINICIÓN DE CRITERIOS DE DISEÑO

Si bien, las propuestas de diseño pueden plantearse de distintas maneras, existen criterios y normativas de diseño urbano a contemplar, por lo tanto se contemplarán los aspectos técnicos y el proceso proyectual para la recuperación del espacio urbano y arquitectónico.

- Criterios de diseño urbano
- Diagrama de relaciones e intereses
- Proceso Proyectual

TERCERA ETAPA

En esta etapa final, se considera la elaboración del Imagen Objetivo que se espera del sector estudiado, contempla aspectos de escenarios urbanos, un planteamiento conceptual del proceso, herramientas de gestión y de ejecución del proyecto:

- Elaboración de Imagen Objetivo
- Propuesta de Plan Maestro
- Propuesta de Diseño Urbano
- Materialización de estrategias a nivel de anteproyecto
- Instrumentos de gestión y planificación
- Conclusiones y Recomendaciones

I ETAPA

ENTORNO ACTUAL

- URBANO
- NATURAL
- SOCIOECONÓMICO
- CULTURAL

ASPECTOS DE REPOBLAMIENTO URBANO

- ANTECEDENTES HISTÓRICOS
- CRECIMIENTO POBLACIONAL
- ANÁLISIS USUARIO META
- TRANSFORMACIÓN USO DE LA TIERRA

II ETAPA

PLANTEAMIENTO GLOBAL

IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMÁTICAS

- FACTIBILIDAD DE INTERVENCIÓN
- ÁREAS DE OPORTUNIDAD
- RETOS PARA EL DESARROLLO (FODA)

DEFINICIÓN DE CRITERIOS DE DISEÑO

- CRITERIOS DE DISEÑO URBANO
- DIAGRAMA DE RELACIONES E INTERESES
- PROCESO PROYECTUAL

III ETAPA

PROPUESTA DE DISEÑO Y GESTIÓN

IMAGEN OBJETIVO
Conceptualización de la propuesta

PLAN MAESTRO (PLAN PROYECTO)

- COMPONENTES URBANOS
- DISEÑO URBANO
- MATERIALIZACIÓN ANTEPROYECTOS
- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN
- FASES DEL PLAN
- COSTOS Y FINANCIAMIENTO

2.6 ESTUDIO DE CASOS
NACIONALES E INTERNACIONALES

DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL BARRIO ESCALANTE

El Plan Maestro Barrio Escalante incluye temáticas, en cuanto a solucionar la problemática de parqueos, mejora en la accesibilidad, pacificación vial, activación de zonas en desuso dentro del barrio, potencialización de movilidad alternativa como la línea férrea y la ciclo-vía, mejoras en el espacio público, mayor iluminación, conectividad mediante áreas verdes, además de potencializar, consolidar y ordenar el atractor comercial del barrio como es el Paseo Gastronómico La Luz.

ACTORES

- Municipalidad de San José
- Asociación de vecinos de Barrio Escalante.
- Consejo Distrito Carmen.
- Paseo Gastronómico La Luz.
- Organizaciones públicas.
- Organizaciones privadas.



Imagen C2.22 Vista aérea del proyecto Barrio Escalante.
Fuente: Msj.go.cr, Tándem Arquitectura.

ESTRATEGIAS URBANAS

- 1200 m2 de pacificación vial

- 14000 m2 Mejora de la infraestructura ferroviaria.
- Diversifica el uso de las vías vehiculares

- Obras de ensanchamiento de aceras, esquinas a nivel, cruces viales, etc.
- Reducción de estacionamientos, usos de parqueos paralelos.
- Vinculación de espacio público a la acera e inmuebles del barrio.
- Parqueo de bicicletas y estaciones de alquiler de bicicletas.
- Recupera el eje ferroviario.

POBLACIÓN Y USUARIO META

- Vecinos de Barrio Escalante.
- Empresarios y empleados del Paseo Gastronómico La Luz.
- Trabajadores y propietarios del barrio
- Expansión de las actividades comerciales en el barrio.
- Usuarios del Tren Interurbano
- Actores proyecto.



Imagen C2.23 Vista aérea del proyecto Barrio Escalante.
Fuente: Msj.go.cr, Tándem Arquitectura.

REPOBLAMIENTO URBANO HACIENDA VIEJA

La Municipalidad de Curridabat, llevó a cabo el proyecto "Transiciones Urbanas", que bajo la visión de Ciudad Dulce en el presente año busca consolidar el carácter del barrio por medio de la coordinación de proyectos urbanos y arquitectónicos para el barrio Hacienda Vieja.

METODOLOGÍA PLAN PROYECTO

La metodología del proyecto realizado por el equipo de trabajo Tándem Arquitectura contempla:

Primera fase
- Plan de trabajo
- Análisis de la zona
- Delimitación de alcances

Segunda fase
- Estudio del territorio y su contexto
- Levantamiento fotográfico
- Revisión bibliográfica

Tercera fase
- Sesiones trabajo
- Diálogo y vinculación con actores
- Observaciones y retroalimentación

Cuarta fase
- Conceptualización
- Diseño propuestas urbanas y arquitectónicas
- Representación gráfica

ACTORES

- Municipalidad de Curridabat
- Fuerza Pública
- Organizaciones públicas.
- Organizaciones privadas.
- Vecinos
- Consultores

CIUDAD DULCE:

- 21 Barrios planificados
- 8 Transiciones diseñadas
- Planes Maestros en 20 propiedades
- (40 zonas planificadas (barrios, transiciones y fincas))
- 40.8% de ciudadanos beneficiados
- 63 parques rediseñados
- 100 ha de espacio público diseñadas
- + 2000 unidades residenciales propuestas
- + 85 talleres participativos realizados con más de 1500 asistentes



Imagen C2.24 Vista aérea del proyecto Hacienda Vieja.
Fuente: Tándem Arquitectura.



Imagen C2.25 Vista aérea del proyecto Hacienda Vieja.
Fuente: Tándem Arquitectura.

PLAN DE REPOBLAMIENTO URBANO SANTIAGO, CHILE

El programa de Repoblamiento del Centro de Santiago, Chile impulsó el mejoramiento de áreas residenciales mediante una iniciativa municipal y apoyo de la Corporación de Desarrollo de Santiago, en donde el cambio de la imagen urbana de un área deteriorada se transformó en zona de uso mixto con atractivo residencial para la clase media. Como parte del desarrollo integral de área de intervención se incluye programas de reconversión de usos de suelo ociosos, recuperación de edificaciones deterioradas y subutilizadas, dotación en la cantidad de parques y espacios públicos de la comuna en que se desarrolló el proyecto de repoblamiento.

La ejecución del programa tuvo uno de los mayores retos de incentivar y atraer nuevos habitantes a las áreas centrales de las ciudades, como parte del plan se concedió un subsidio "de renovación urbana" a las familias interesadas en comprar viviendas nuevas o rehabilitadas para residir en las áreas designadas como zonas de interés de recuperación. El cambio tanto de la imagen urbana como de la reactivación del sitio se dio gracias a un programa de intervenciones urbanas y mejoramiento de los espacios públicos aledaños.

El proceso de repoblamiento logró independizarse de los subsidios del MINVU esto gracias a las ventajas de habitar las áreas urbanas de la ciudad, entre los factores determinantes fue la localización estratégica y los servicios que ofrecía su contexto inmediato, todo ello contribuyó a que la zona tomara paulatinamente dinamismo propio, por tanto surgieron nuevos interesados en residir en el centro de la ciudad.

Las estrategias abordadas en el Plan fueron:

Mejoramiento Calidad de vida:

- Paseos peatonales y parques recreativos
- Erradicación de comercio ambulante
- Erradicación de parquímetros

Promoción Cultural:

- Centros de fomento cultural
- Teatros, Museos, Cines

Infraestructura Urbana:

- Remodelación de aceras
- Pintura de fachadas
- Mobiliario urbano

Seguridad Ciudadana:

- Erradicación de comercio ambulante
- Iluminación peatonal
- Ordenamiento del retiro de basuras

Apoyo Actividades Económicas:

- Comercio en la vía pública
- Reciclaje edificios de oficinas
- Incentivos tributarios
- Estacionamientos subterráneos

Instrumentos:

Unidad de vivienda:

- Promoción a potenciales interesados
- Promueve proyectos
- Organiza la demanda
- Vincula a Postulantes + Desarr. Inmob.



Imagen C2.26 Ciudad de Santiago Chile.
Fuente: Programa de Repoblamiento de Chile.

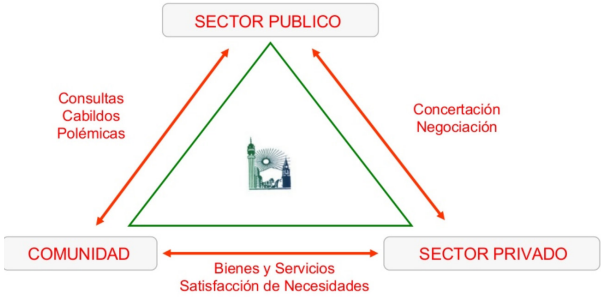


Imagen C2.27 Transparencia en el mercado.
Fuente: Programa de Repoblamiento de Chile.

Unidad de Gestión Inmobiliaria:

- Busca y estudia terrenos
- Asesora a desarrolladores
- Vincula proyectos con Unidad Vivienda

ReHa: Rehabilitación Habitacional

- Organiza vecinos y supervisión técnica
- Prepara proyectos de mejoras
- Licita obras y financia parcialmente

ÁREAS URBANAS DETERIORADAS QUITO, ECUADOR

La Municipalidad de Quito llegó a la conclusión que los esfuerzos limitados a la intervención del monumento no atacaban los problemas del deterioro den entorno edilicio privado, sin la participación de los propietarios y actores privados les resultaría difícil romper el ciclo de deterioro que afectaba el Centro Histórico desde mediados del siglo XX.

Desde inicios de los años 90 la municipalidad fue de las ciudades pioneras en la incorporación de la inversión privada en la recuperación del centro, por tanto, el sector público se centró en proyectos y tareas que sólo él podía resolver, tales como el mejoramiento de la infraestructura, mejorar en los espacios públicos además de la coordinación y regulación de las acciones por parte del sector privado.

Algunos de los inmuebles que fueron intervenidos en asociación con actores público-privado, contempló la incorporación de usos comerciales, de oficinas y residencias, cuyos proyectos tendieron ser inversiones altas en las primeras fases de recuperación, en el mediano plazo el sector privado tenía que asumir el protagonismo del proceso bajo los beneficios obtenidos de las utilidades por la venta o arrendamiento de los espacios a la masa de consumidores, interesados en trabajar, residir, comprar inclusive a recrearse en el centro histórico.

La estrategia Municipal para recuperar el centro, se basó en generar externalidades que atrajeran la inversión privada al centro histórico mediante el mejoramiento de la accesibilidad y la solución a los



Imagen C2.27 Ciudad de Quito, Ecuador..
Fuente: Plataforma Arquitectura.



Imagen C2.28 Plaza Huerto de San Agustín
Fuente: Plataforma Arquitectura.

conflictos de uso del espacio público, además en asociarse con inversores privados para rehabilitar edificios de importancia estratégica y de este modo demostrar la viabilidad de inversiones comerciales, residenciales y de servicios, y generar un ambiente de renovación y dinamismo que atrajeran otras inversiones privadas.

La primera etapa consta de la identificación de 154 manzanas donde se localizan los principales monumentos y edificios de interés arquitectónico. Posteriormente en 1995 se creó la Empresa de Economía Mixta de Desarrollo del Centro Histórico (ECH). Los proyectos por la ECH compiten con los destinos comerciales de la ciudad periférica, esto porque sus propuestas ofrecen buena accesibilidad, espacios públicos atractivos, volúmenes significativos de espacios comerciales y una adecuada diversificación del comercio, donde se pueda ofrecer al visitante la experiencia de trabajo, compra y recreación en un entorno patrimonial dentro del Centro Histórico.

Inversiones Públicas:

- Conservación de monumentos
- Recuperación de espacios públicos
- Recuperación de la imagen urbana
- Dotación de mobiliarios

Infraestructura Urbana:

- Mejoramiento de aceras
- Mobiliario urbano, señalización.
- Estacionamientos

Equipamiento Urbano:

- Centro cultural
- Museo de la Ciudad.

Inversiones Privadas:

- Comercio formal.
- Centros comerciales.
- Comercio informal.
- Hoteles.
- Programas de vivienda solidaria.

VALORACIÓN DEL CAPÍTULO



La Municipalidad de San José, en conjunto con otras entidades han puesto la mirada en la ejecución de Planes y Propuestas de Revitalización en las zonas anexas al área de estudio, el potencial con el que cuentan los Barrios La Soledad y González Lahmann es alto, esto debido a que se encuentra en una zona estratégica con fuertes conectividades a la zona comercial, cultural y de fomento habitacional que se propone en el Plan de Acción Centro Histórico de San José, y en la zonificación de Áreas con aptitudes para el desarrollo urbano, según el estudio de la MSJ y el BID.



En este primer capítulo se ha elaborado un marco referencial de las principales temáticas que se trabajarán para el desarrollo del proyecto, asimismo se brinda una síntesis de las normativas legales, así como los reglamentos vigentes a nivel nacional, regional y cantonal para el adecuado conocimiento básico que debe consultarse para las futuras propuestas que tengan como objetivo el mejoramiento de las condiciones tanto de espacios públicos como del sistema edificado y la habitabilidad en las áreas urbanas centrales que se pueden identificar dentro de la GAM.



Se presentó además un panorama general, contextualizado en las ciudades latinoamericanas con base en la publicación elaborada por El Banco Interamericano de Desarrollo (2004), nombrado 'Volver al centro: La recuperación de áreas urbanas centrales'", dicha bibliografía presenta las causas comunes de los problemas principales urbanos, así como las problemáticas derivadas a causa del deterioro urbano.



Según las tendencias de los nuevos planes de recuperación en la región, se identificaron aquellos requerimientos necesarios para la elaboración de un Plan Estratégico, cuya herramienta brindará tener un mayor control de las etapas, registros de actividades y tareas para la recuperación de áreas urbanas, que serán de utilidad para nuevas propuestas de proyectos urbanos en la GAM.



En síntesis, los resultados del capítulo brindan una demostración de las corrientes y teorías actuales en el ámbito de la Recuperación Urbana contextualizados áreas urbanas centrales, de esta manera la investigadora procederá a la aplicación de dicho conocimiento en el análisis dentro del área de estudio.

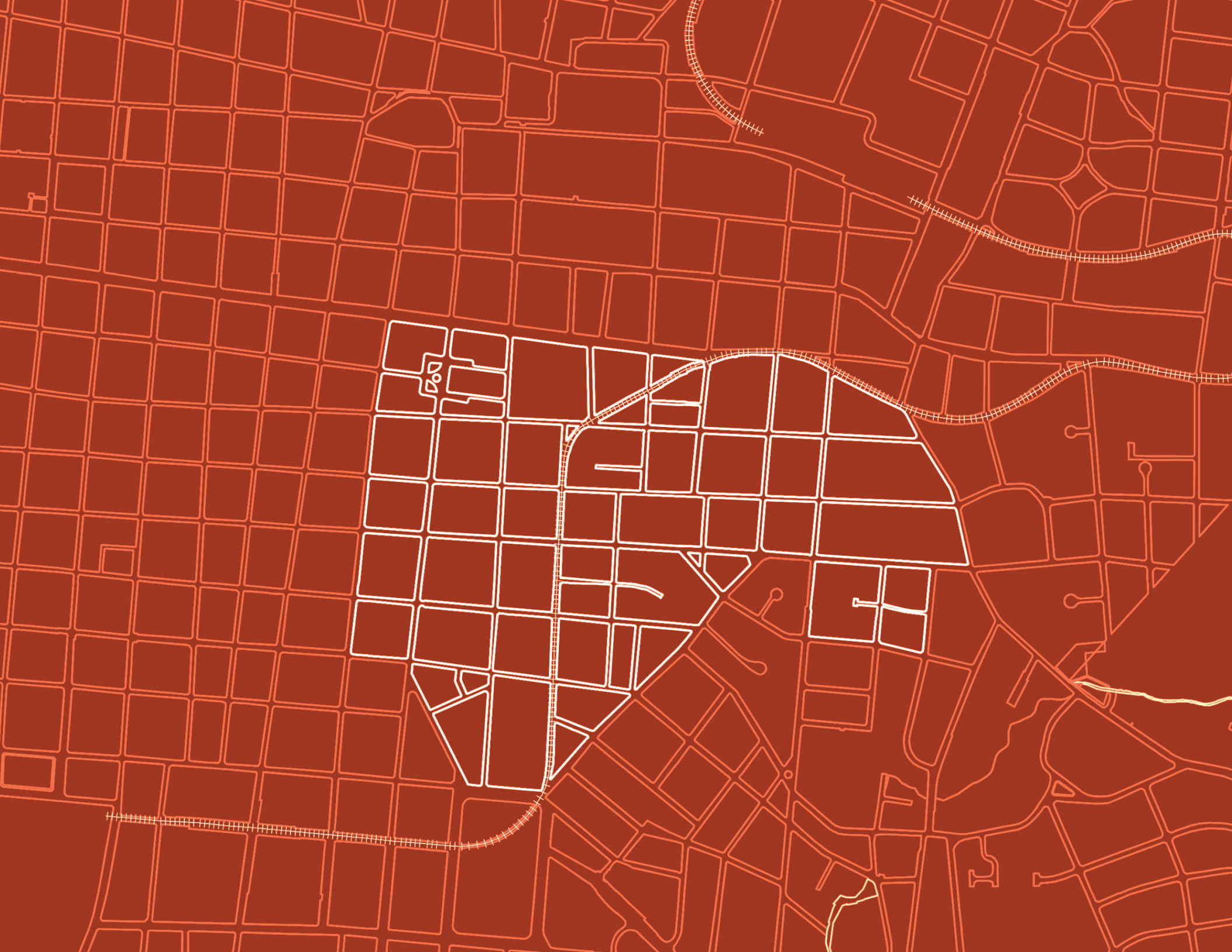




Imagen C3.1 Vista Plaza de la Justicia
Fuente: Crhoy.com



ANÁLISIS DE SITIO

3.1 Análisis del contexto

3.2 Entorno Urbano

3.3 Entorno Cultural

3.4 Entorno Natural

3.5 Entorno Socioeconómico

3.6 Síntesis para el análisis

ANÁLISIS
DEL ÁREA DE ESTUDIO

En este desarrollo capitular se abordará el análisis de la zona de estudio delimitada en el Problema de Investigación.

Primeramente se realiza un del análisis del contexto, que incluye antecedentes para recuperar la zona, una breve reseña histórica, ubicación y área de impacto del proyecto de Recuperación Urbana. Posteriormente, se realizará un análisis de la situación actual de los entornos: Urbano, Cultural, Natural y Socio Económico del lugar.

Se tendrá como resultado de este capítulo un panorama de las problemáticas a mitigar, así como elaboración de un programa urbano y sus posibles criterios de diseño urbano para llegar al planteamiento global de las necesidades de la zona.

A continuación se presenta un sub índice del proceso de análisis que se ha realizado en esta etapa del proyecto.

3.1 ANÁLISIS DEL CONTEXTO
- Ubicación
- Reseña Histórica
- Centro Histórico San José 1851
- Antecedentes de Repoblamiento Urbano
- Área de impacto
- Barrios Área de Estudio
- Zonificación y Uso de la tierra

3.2 ENTORNO URBANO
- Estructura Urbana
- Bordes
- Nodos y sendas urbanas
- Flujos vehiculares
- Redes de movilidad urbana
- Aplicación Modelo Urbano TOD
- Equipamiento urbano
- Escala urbana
- Llenos y vacíos urbanos
- Amenidades
- Paisaje Urbano
- Inseguridad ciudadana
- Sectores críticos

3.3 ENTORNO CULTURAL
- Zona de interés Cultural y Turístico
- Entorno Patrimonial
- Oferta Cultural, Turística

3.4 ENTORNO NATURAL
- Topografía
- Cobertura Vegetal
- Variables Climáticas
- Vulnerabilidades
- Contaminación

3.5 ENTORNO SOCIO ECONÓMICO
- Caracterización Demográfica
- Patrones de Decrecimiento poblacional
- Proyección de Repoblamiento urbano
- Población Meta
- Caracterización Económica
- Caracterización Habitacional

3.6 SÍNTESIS DE ANÁLISIS
- Árbol de Problemas
- Árbol de Objetivos
- Análisis FODA
- Análisis FODA Integrado

3.1 ANÁLISIS
DEL CONTEXTO

UBICACIÓN

El cantón San José es el cantón número 1 de la provincia de San José y se caracteriza por ser la provincia con mayor población habitacional en el país.

En contraparte, dentro del cantón central, y en especial los cuatro distritos principales se ha experimentado un decrecimiento poblacional considerable, y una migración de los pobladores hacia zonas periféricas debido a la concentración de usos comerciales e institucionales debido a que San José es el centro urbano de mayor relevancia socio económica y política del país, y las problemáticas urbanas mencionadas en el capítulo anterior están presentes en el área central del casco urbano josefino.

Dentro de los cuatro distritos principales integrados por Merced, Carmen, Hospital y Catedral se ubica el proyecto del Centro Histórico de San José y sus ensanches, proyecto que fundamenta parte de los objetivos de la presente investigación.

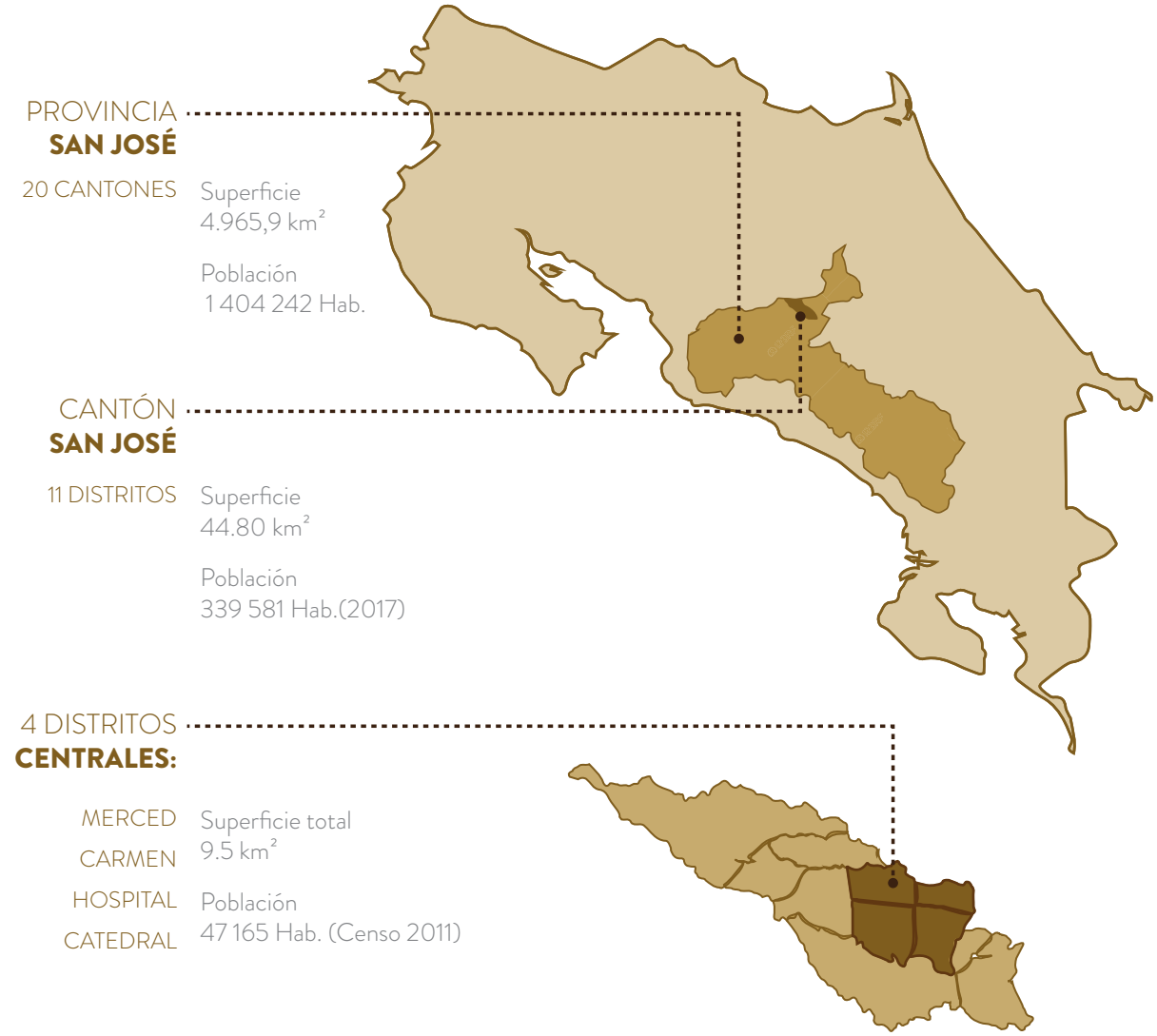


Imagen C3.2 Cantón de San José y sus distritos centrales.
Elaboración propia basado en Plan GAM 2013-2030.

RESEÑA HISTÓRICA DE LA CIUDAD DE SAN JOSÉ

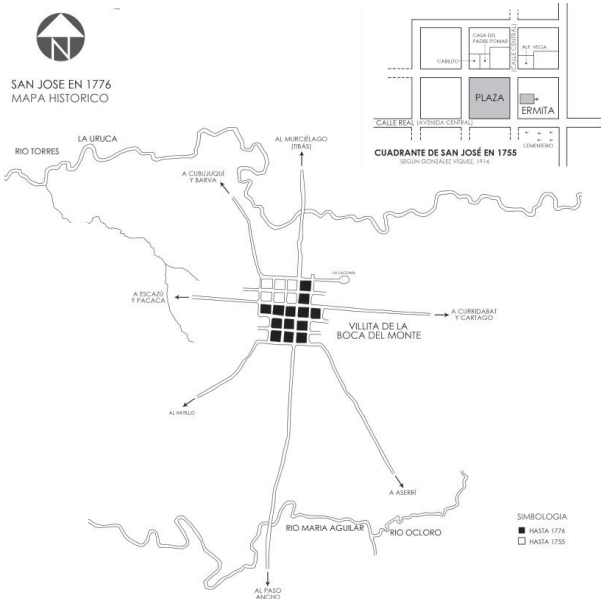


Imagen C3.3: Mapa poblado Coca del Monte. San José 1776.
Fuente: San José: Centro histórico y ensanches urbanos, 2012.

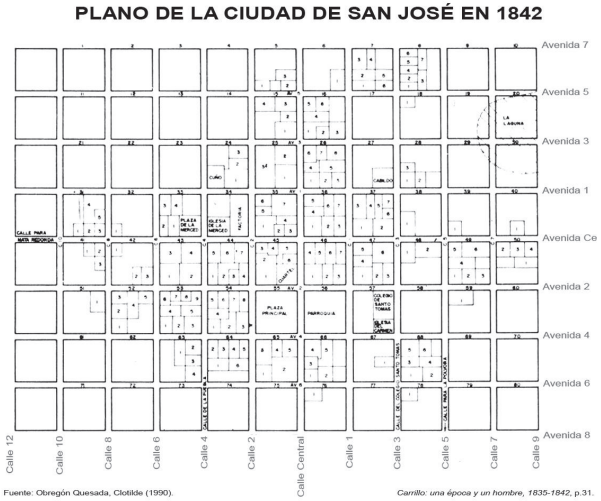


Imagen C3.4 Plano de la ciudad de San José en 1842.
Fuente: San José: Centro histórico y ensanches urbanos, 2012.



Imagen C3.5 Plano de la ciudad de San José en 1855.
Fuente: San José: Centro histórico y ensanches urbanos, 2012.

SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XVIII

San José en sus inicios se conformó por un poblado nombrado como la Boca del Monte, el cual empezó su consolidación con la construcción de una ermita localizada en Calle 2, Aves. 0 y 1, actualmente ocupado por la tienda Scaglietti. (Imagen C3.3)

En 1776 se construyó una nueva iglesia de adobes el cual con el tiempo llegaría a convertirse la Catedral Metropolitana. Finalizando esta época San José obtuvo la designación de capital del Estado, por lo que la ciudad comenzó a consolidar nuevas extensiones y desarrollo urbano.

PRIMERA MITAD DEL SIGLO XIX

Según la división territorial de 1841, San José se conformaba por dos principales barrios: barrio El Carmen y La Merced, para entonces la ciudad contaba con algunas edificaciones estatales y espacios para el disfrute de la población.

Se dio la expansión de producción cafetalera, el cual permitió abrir nuevas vías de comunicación e innovaciones en la infraestructura, gracias al fortalecimiento de la economía agro-exportadora se inició una serie de construcciones tanto privadas como estatales en la ciudad de San José. (Imagen C3.4)

Para entonces la actividad religiosa jugó un papel importante como elemento integrador de la población, por tanto, se dio la conformación de núcleos de población alrededor de las iglesias con su respectiva plaza o plazoleta.

La construcción de las iglesias La Merced, El Carmen, La Dolorosa y La Soledad se localizaron estratégicamente según los cuatro puntos cardinales demarcando la Catedral Metropolitana y la Plaza Principal como el núcleo central del conjunto urbano de la ciudad de San José. (C3.5)

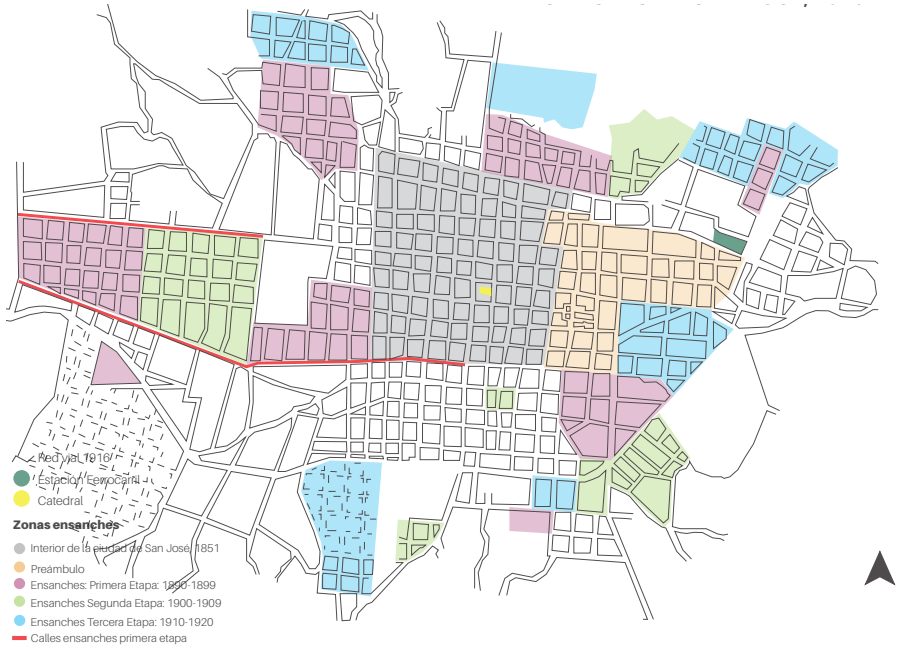


Imagen C3.6 Ensanches de la ciudad de San José. Año 1870 - 1920.
Fuente: Zona de Significación Cultural Amón - Otoya. Carmona, Oconitrillo, Valverde, 2017.

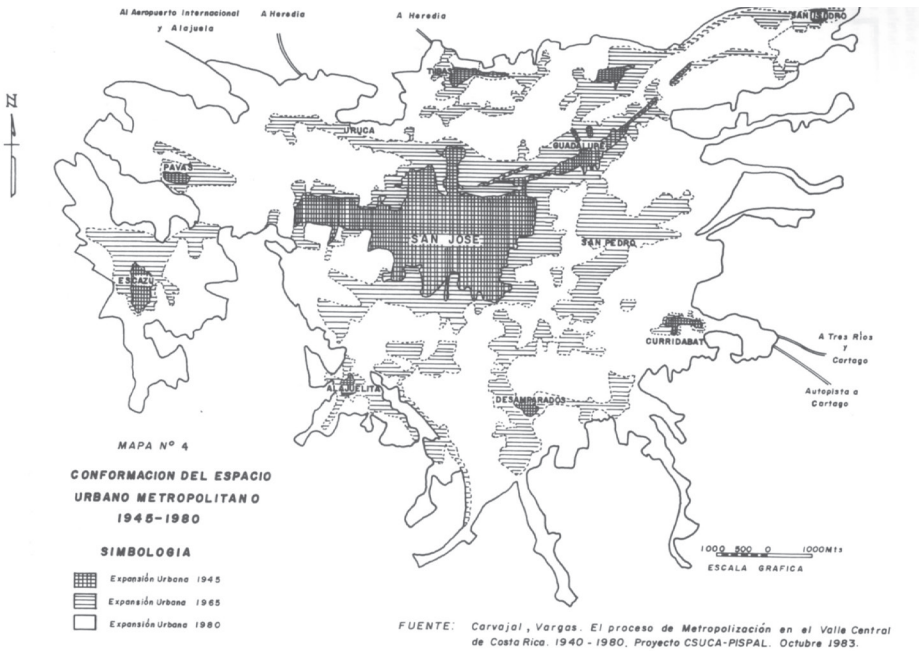


Imagen C3.7 Expansión urbana de la ciudad de San José. Año 1945 - 1980..
Fuente: El surgimiento de un espacio urbano metropolitano en el Valle Central de Costa Rica 1950-1980. Carvajal, Vargas, 1987.

FINALES SIGLO XIX PRINCIPIOS SIGLO XX

La estructura urbana de San José incorpora los ensanches de la ciudad principalmente en retícula hasta que los límites topográficos del Río Torres y Río María Aguilar.

Se crearon los bulevares arbolados como el Paseo de las Damas y Paseo Colón, se dio el proceso de arborización en plazas y parques con el ornato de la época. Conforme se avanzaba el siglo XX continuaron las transformaciones urbanas de abastecimiento de agua, alumbrado público, red de cloacas, y el tranvía de la época unió los principales puntos de la ciudad de norte a sur y de este a oeste.

El crecimiento de la ciudad estuvo condicionado por la construcción de nuevos edificios públicos que fungían como polos de atracción (Woodbridge, 2003), los procesos urbanos con el cambio de siglo tiene dos principales observaciones: la tendencia de abandonar el centro de la ciudad para trasladarse a nuevos barrios de la periferia. (Imagen C3.7)

El concepto de urbanismo contemplaba la unidad urbana como la sumatoria de inmuebles de calidad y no como una homogeneidad edificatoria, por lo que algunos de los inmuebles construidos fueron con influencias arquitectónicas del extranjero.

SEGUNDA MITAD SIGLO XX:

Durante el periodo 1950-1980 San José empieza a extenderse, donde la expansión de los servicios, las actividades financieras y comerciales provocaron la transformación morfológica y funcional de antiguos centros urbanos y de zonas agropecuarias.

En esta época se enfrentan los problemas de vivienda marginal en San José, donde el Estado proyecta y construye la “Ciudad Satélite de Hatillo” con sus extensiones; donde prevalece la construcción masiva de viviendas de un piso. En cuanto a tendencias de diseño arquitectónico, en ésta época se dirigieron a la incorporación del estilo moderno internacional, como se observa en la siguiente línea del tiempo.

LINEA DEL TIEMPO
CONTEXTO HISTÓRICO

CENTRO DE **SAN JOSÉ**

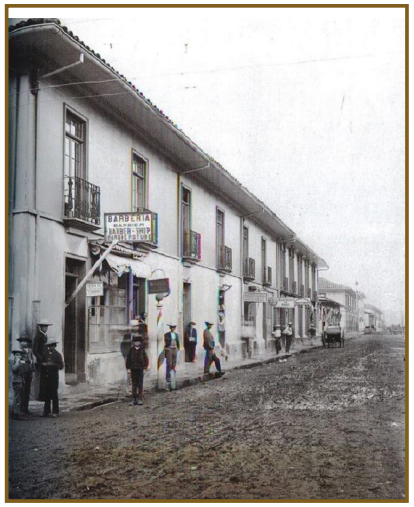


C3.8 IGLESIA DE LA MERCED SAN JOSÉ **N.E.**



C3.9 PLAZA REAL Y CASA DEL CABILDO **1799**

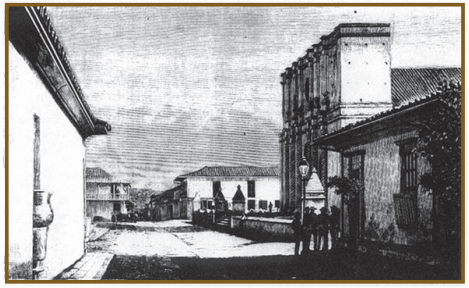
Establecida la Plaza Real de la Villa Nueva de la Boca del Monte de San José, en el actual Parque Central, en 1799 se edificó frente a su esquina noreste la Casa del Cabildo.



C3.10 AVENIDA CENTRAL SAN JOSÉ **1871**



C3.11 GRABADO CIUDAD DE SAN JOSÉ **1870**

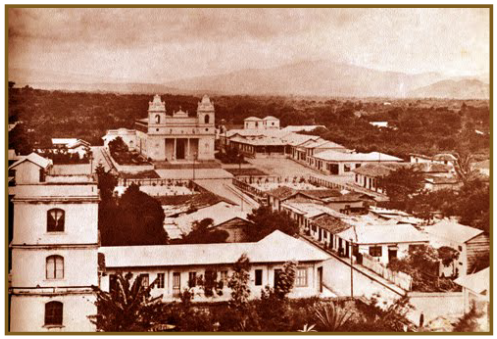


C3.12 GRABADO CATEDRAL DE SAN JOSÉ **1870**

1750-1800
PERIODO

1800-1850
PERIODO

1850-1900
PERIODO

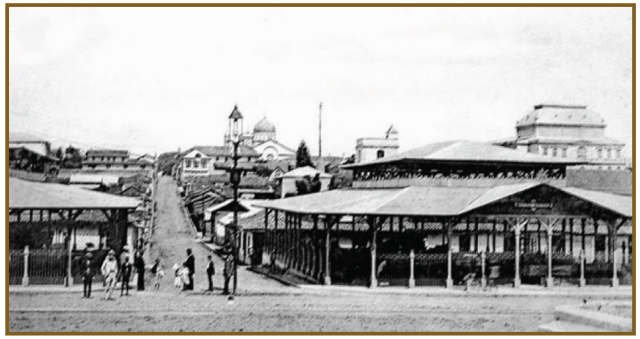


C3.19 BARRIO SOLEDAD **1850 - 1897**



C3.20 IGLESIA DE LA SOLEDAD **1850 - 1897**

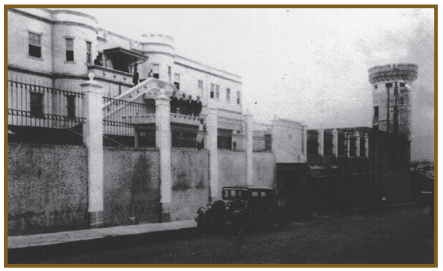
Antes de 1885, el espacio localizado frente a la Iglesia de la Soledad era un descampado sin ninguna utilidad pública.



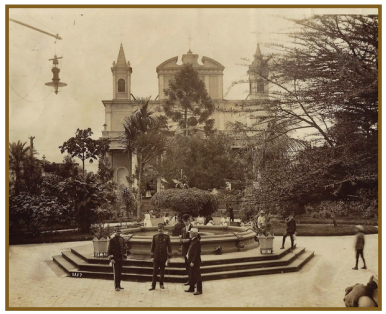
C3.21 MERCADOS MUNICIPALES DE LA SOLEDAD **1890**

En 1890, la Municipalidad de San José dispuso construir en el sitio los llamados “Mercaditos Municipales de La Soledad” los cuales funcionaron hasta 1908 debido a la baja afluencia de clientes.

ÁREA **DE ESTUDIO**



C3.13 CUARTEL BELLA VISTA CONSTRUIDO **1917**



C3.15 PARQUE CENTRAL **1923**



C3.14 AVENIDA CENTRAL DE SAN JOSÉ **1919**



C3.16 CONSTRU. TEATRO RAVENTÓS **1927-1928**



C3.17 PLAZA DE LA DEMOCRACIA **1987-1989**

"La plaza es un conjunto urbano que en su momento fue aplaudido porque vino a revalorizar el desconocido acceso al antiguo cuartel Bellavista, sin embargo tranformaciones recientes han alterado el diseño original." Sanou,2014.



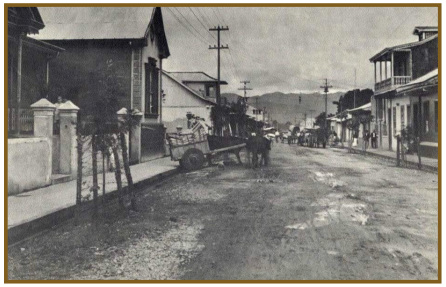
C3.18 CONSTRUCCIÓN DE NUEVA ASAMBLEA LEGISLATIVA **2018 - 2019**

Polémica por construcción de edificio que altera el paisaje y el conjunto patrimonial del Barrio Bella Vista.

1900-1950
PERIODO

1950-2000
PERIODO

2000-2019
ACTUALIDAD



C3.22 PASEO DE LOS ESTUDIANTES **1914**



C3.23 ANTIGUO BARRIO DE LA UNIVERSIDAD



C3.24 COMPLEJO TRIBUNALES DE JUSTICIA **1950 - 1960**
PLAZA DE LA JUSTICIA **1980**

"Conjunto contemporáneo de los primeros edificios construidos en el país con un lenguaje del Movimiento Moderno y conceptualmente común." Sanou, 2014



C3.25 EDIFICIO MODERNO CCSS **1966**
EDIFICIO BRUTALISMO **1976**

Construcción de edificios con influencia del Movimiento Moderno y Brutalismo.



C3.26 BARRIO CHINO **2012**

Polémica por intervención urbana de un Barrio Chino sobre el eje del Paseo de los Estudiantes.



Imagen C3.27 Vista desde Avenida 4 hacia la Iglesia de la Soledad.
Fuente: Conozcasucanton.com



Imagen C3.28 Vista panorámica hacia la ciudad de San José. Año 1927
Fuente: Conozcasucanton.com

CENTRO HISTÓRICO SAN JOSÉ 1851

Según el Acuerdo I, del Concejo Municipal, Artículo IV de la Sesión Ordinaria 141 del 8 de enero del 2013, el estudio que realizó el Arquitecto Investigador Andrés Fernández se retoma la información brindada por planos históricos de 1842 y 1851, Fernández resume las consideraciones para la delimitación del Centro Histórico de San José, en la siguiente síntesis:

> "Hacia 1850 el cuadrante de la ciudad de San José se extendía de norte a sur, de la avenida 7 a la avenida 10, y de este a oeste, de la calle 9 a la calle 12, dentro de los límites de ese cuadrante especialmente hacia su centro, se encontraban los principales edificios de la ciudad, al tiempo que ahí se desarrollaban también las más importantes actividades políticas, sociales, económicas y culturales de la capital de Costa Rica. Y, por último, que fue a partir de dicho perímetro, mediante el sistema de ensanches urbanos, que se extendió la ciudad de San José a partir de 1890; por lo que puede considerarse tal delimitación como la del Centro Histórico capitalino."

Para la determinación de los ensanches del Centro Histórico, los cuales hacen referencia a la ampliación de la cuadrícula española de la época bajo nuevos principios urbanos modernos, entre ellos el crecimiento poblacional y los efectos de los cambios políticos, económicos y sociales.

Dichos ensanches es una zona casi equivalente a los 4 distritos centrales de San José, el cual contiene la mayor densidad de inmuebles declarados por el Ministerio de Cultura y Juventud como Bienes patrimoniales o de interés cultural.

Según el Plan de Acción del Centro Histórico 2016-2021, el plan pretende ampliar la extensión y diversidad de acciones en mejoramiento de espacio público, accesibilidad, actividades culturales, promoción turística y mejoramiento en la movilidad, tales como reducción de la contaminación, sistema de buses, servicio del tren interurbano, red de ciclovías, peatonización y pacificación de manzanas, entre otros.

La Municipalidad trabaja en conjunto con los actores privados, para integrar los esfuerzos en una visión común de recuperación urbana como lo menciona en dicho documento:

> "La iniciativa busca vincular acciones municipales, gubernamentales: Hered privadas, en función de alcanzar una mayor eficiencia energética, mejor movilidad integrada, recuperación del espacio público, dinamización económica y protección del patrimonio arquitectónico y cultural. En conjunto se busca una recuperación integral del Centro Histórico."

A continuación, se presenta algunas de las acciones recientes, en cuanto programas de repoblamiento urbano y regeneración urbana que ha planteado la Comisión de Centro Histórico de la MSJ que podrán ser articulados a la propuesta de recuperación urbana en el área de estudio dentro del PROYECTO30.

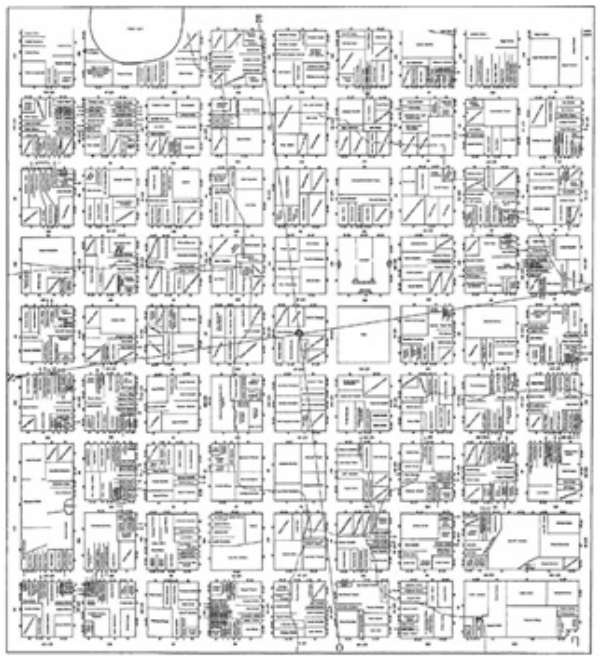
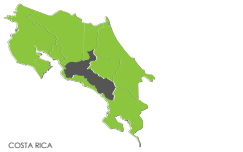
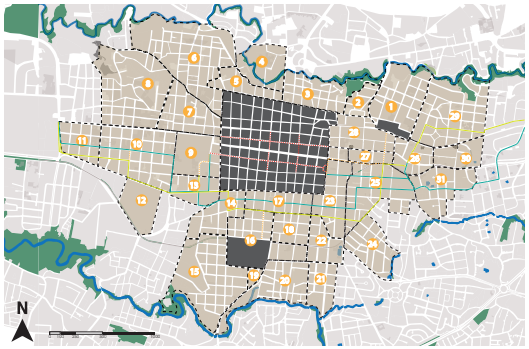


Imagen C3 29: Centro: Circuito C-9 Fuente: San José: Centro histórico y ensanches urbanos, 201El.no todavía. Plan CHSJ.



LOCALIZACIÓN SAN JOSÉ, COSTA RICA

LOCATION SAN JOSÉ



ENSANCHES CENTRO HISTÓRICO

EXPANSION HISTORICAL CENTER

- CICLOVÍA RUTA SABANA-SAN PEDRO (UCR)
- CICLOVÍA RUTA SAN PEDRO (UCR)-SABANA
- CONECTORES PEATONALES

1. ARANJUEZ
2. OTOYA
3. BARRIO AMÓN
4. BAJOS DE LA UNIÓN
5. PASO VACA
6. BARRIO MEXICO
7. COCA COLA
8. PITAHAYA
9. MERCED
10. SAN BOSCO
11. SAN FRANCISCO
12. CEMENTERIO GENERAL
13. SANTA LUCÍA
14. ÁNGELES
15. CRISTO REY
16. PACÍFICO
17. DOLOROSA
18. LABERINTO
19. CARIT
20. SAN CAYETANO
21. BARRIO LA CRUZ
22. PLAZA VÍQUEZ
23. SOLEDAD
24. BARRIO LUJÁN
25. GONZÁLEZ LAHMAN
26. CALIFORNIA
27. BELLA VISTA
28. CARMEN
29. BARRIO ESCALANTE
30. EMPALME
31. FRANCISCO PERALTA

EN EL AÑO DE 1755, SE CONOCE EL PRIMER ASENTAMIENTO DE LA CIUDAD DE SAN JOSÉ, CONOCIDA COMO VILLA DE LA BOCA DEL MONTE, LA CUAL CONTABA CON UNA ERMITA. PARA 1761 YA EXISTÍA UN TRAZADO DE CUADRANTES EN LA CIUDAD. EL PRESBÍTERO FLORENCIO DEL CASTILLO, GESTIONÓ EN 1813 EL TÍTULO DE CIUDAD A VILLA NUEVA DE SAN JOSÉ, CONSOLIDANDO ASÍ LA CIUDAD Y PERMITIENDO UN MAYOR DESARROLLO. PARA 1850 LOS CUADRANTES DE LA CIUDAD DE SAN JOSÉ SE EXTENDÍAN DE NORTE A SUR, DE AVENIDA 7 A LA AVENIDA 10 Y DE ESTE A OESTE DE LA CALLE 9 A LA CALLE 12, MISMOS QUE SON LEVANTADOS EN EL PRIMER MAPA OFICIAL DE SAN JOSÉ POR NICOLÁS GALLEGOS CASTRO EN 1851, A PETICIÓN DEL PRESIDENTE JUAN RAFAEL MORA PORRAS. A PARTIR DE AHÍ, SE FUERON DANDO ENSANCHES EN LA CIUDAD PROVOCANDO QUE LA MISMA CRECIERA HASTA LA ACTUALIDAD.

EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN JOSÉ SE CREÓ EL 8 DE ENERO DEL 2013 SEGÚN ACUERDO 1, SESIÓN ORDINARIA 141 DEL CONSEJO MUNICIPAL DE SAN JOSÉ, POR SOLICITUD DE LA CÁMARA DE HOTELES DE SAN JOSÉ Y LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ, DONDE SE ESTABLECE EL PERÍMETRO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO, DELIMITADO ENTRE LA AVENIDA 7 Y LA AVENIDA 10, Y LA CALLE 9 Y LA CALLE 12, ASÍ COMO LOS ENSANCHES AL ESTE, OESTE, NORTE Y SUR.

OFICINA DE FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN PÚBLICA URBANO TERRITORIAL
TECNOLÓGICO DE COSTA RICA

ELABORADO POR KEVIN PIEDRA SOLÍS, 2017 | ACTUALIZADO POR JORGE MORA JARA, 2018



PUNTOS DE INTERÉS

INTEREST POINTS

1. **PARQUE CENTRAL** — CENTRAL PARK — AV. 2 Y 4 - CALLE 0 Y 2
2. **CATEDRAL METROPOLITANA** — METROPOLITAN CATHEDRAL — AV. 2 Y 4 - CALLE 0
3. **TEATRO MELICO SALAZAR** — MELICO SALAZAR THEATER — AV. 2 - CALLE 0
4. **ANTIGUA SODA PALACE** — ANCIENT PALACE RESTAURANT — AV. CENTRAL Y 2 - CALLE 2
5. **LA HALAMBRA** — LA HALAMBRA BUILDING — AV. CENTRAL Y 2 - CALLE 2
6. **EDIFICIO BANCO CRÉDITO AGRÍCOLA DE CARTAGO** — CREDIT BANK OF CARTAGO — AV. 4 - CALLE 0 Y 2
7. **MERCADO CENTRAL** — CENTRAL MARKET — AV. CENTRAL - CALLE 6 Y 8
8. **IGLESIA NUESTRA SEÑORA DE LA MERCED** — OUR LADY OF MERCED CHURCH — AV. 2 Y 4 - CALLE 10 Y 12
9. **PARQUE BRAULIO CARRILLO** — BRAULIO CARRILLO PARK — AV. 2 Y 4 - CALLE 12 Y 14
10. **HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS** — SAN JUAN DE DIOS HOSPITAL — AV. CENTRAL - CALLE 14
11. **EDIFICIO DE CORREOS** — POST OFFICE BUILDING — AV. 1 Y 3 - CALLE 2
12. **EDIFICIO HERDOCIA** — HERDOCIA BUILDING — AV. 3 - CALLE 2
13. **ANTIGUO EDIFICIO LUIS OLLER** — ANCIENT LUIS OLLER BUILDING — AV. 2 Y 4 - CALLE 0 Y 2
14. **IGLESIA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN** — OUR LADY OF CARMEN CHURCH — AV. 2 Y 4 - CALLE 0 Y 2
15. **EDIFICIO STEINVORTH** — STEINVOTH BUILDING — AV. CENTRAL Y 1 - CALLE 1
16. **LIBRERÍA LEHMAN** — LEHMAN BOOKSTORE — AV. CENTRAL - CALLE 1 Y 3
17. **EDIFICIO KNOHR** — KNOHR BUILDING — AV. CENTRAL - CALLE 0 Y 2
18. **ANTIGUO BANCO ANGLO** — ANCIENT ANGLO BANK — AV. CENTRAL - CALLE 0 Y 2
19. **GRAN HOTEL COSTA RICA** — GRAND HOTEL COSTA RICA — AV. CENTRAL Y 2 - CALLE 3
20. **LAS ARCADAS** — LAS ARCADAS BUILDING — AV. CENTRAL Y 2 - CALLE 3
21. **TEATRO NACIONAL** — NATIONAL THEATER — AV. CENTRAL Y 2 - CALLE 3
22. **MUSEOS DEL BANCO CENTRAL Y PLAZA CULTURA** — CENTRAL BANK MUSEUMS AND CULTURE PLAZA — AV. CENTRAL Y 2- CALLE 3 Y 5
23. **ANTGUA GOBERNACIÓN SAN JOSE** — ANCIENT GOBERNORSHIP — AV. 2 - CALLE 3
24. **EDIFICIO MINISTERIO HACIENDA** — HACIENDA BUILDING — AV. 2 Y 4 - CALLE 0 Y 2
25. **ANTIGUA ESCUELA VITALIA** — ANCIENT VITALIA SCHOOL — AV. 4 - CALLE 3 Y 6
26. **COLEGIO DE SEÑORITAS** — MISSES SCHOOL — AV. 4 Y 6 - CALLE 3
27. **IGLESIA NUESTRA SEÑORA DOLOROSA** — OUR LADY OF SORROWS CHURCH — AV. 10 Y 12 - CALLE 0 Y 1
28. **IGLESIA NUESTRA SEÑORA DE LA SOLEDAD** — OUR LADY OF LONELINESS CHURCH — AV. 2 Y 4 - CALLE 9
29. **PLAZA GARANTÍAS SOCIALES** — SOCIAL GUARANTEES PARK — AV. 4 Y 6 - CALLE 5 Y 7
30. **EDIFICIO ANEXO CCSS** — ANNEX BUILDING CCSS — AV. 2 Y 4 - CALLE 5 Y 7
31. **EDIFICIO CCSS** — CCSS BUILDING — AV. 2 Y 4 - CALLE 5 Y 7
32. **TEATRO VARIEDADES** — VARIETY THEATER — AV. CENTRAL Y 1 - CALLE 5
33. **CASA FAMILIA ANDERSON SÁENZ** — ANDERSON SAENZ HOUSE — AV. CENTRAL Y 1 - CALLE 5
34. **EDIFICIO MAROY** — MAROY BUILDING — AV. 1 - CALLE 5
35. **CASA JIMÉNEZ DE LA GUARDIA** — JIMENEZ DE LA GUARDIA HOUSE — AV. 1 Y 1A - CALLE 5
36. **RESIDENCIA LAS ACACIAS** — ACACIAS HOUSE — AV. 1A - CALLE 7 Y 9
37. **TEMPLO DE LA MÚSICA** — TEMPLE MUSIC — AV. 1A Y 5 - CALLE 5 Y 9
38. **PARQUE MORAZÁN** — MORAZAN PARK — AV. 1A Y 5 - CALLE 5 Y 9
39. **EDIFICIO NUMAR** — NUMAR BUILDING — AV. 5 - CALLE 1
40. **EDIFICIO METÁLICO** — METALLIC BUILDING — AV. 5 - CALLE 7 Y 9
41. **PARQUE ESPAÑA** — SPAIN PARK — AV. 3 Y 7 - CALLE 9 y 11A
42. **EDIFICIO INS** — INS BUILDING — AV. 7 - CALLE 9
43. **CASA AMARILLA** — YELLOW HOUSE — AV. 7 - CALLE 11
44. **CENAC** — CENAC BUILDING — AV. 3 y 7- CALLE 11A
45. **PASEO DE LA DAMAS** — STREET OF THE LADIES — AV. 3 - CALLE 7 Y 19
46. **ALIANZA FRANCESA** — FRENCH ALLIANCE — AV. 7 - CALLE 5
47. **EDIFICIO T.S.E.** — T.S.E. BUILDING — AV. 3 - CALLE 15
48. **BIBLIOTECA NACIONAL** — NATIONAL LIBRARY — AV. 3 - CALLE 15 Y 17
49. **CUARTEL BELLA VISTA** — BARRACKS BELLA VISTA — AV. CENTRAL Y 2 - CALLE 15
50. **PLAZA DE LA DEMOCRACIA** — DEMOCRACY PARK — AV. CENTRAL Y 2 - CALLE 15
51. **MUSEO DEL JADE** — JADE MUSEUM — AV. CENTRAL Y 2 - CALLE 13 Y 13 BIS
52. **ASAMBLEA LEGISLATIVA** — LEGISLATIVE ASSEMBLY — AV. CENTRAL Y 1 - CALLE 15 Y 19
53. **MONUMENTO NACIONAL** — NATIONAL MONUMENT — AV. 1 Y 3 - CALLE 15 Y 19
54. **ESTACIÓN AL ATLÁNTICO** — ATLANTIC TRAIN STATION — AV. 3 - CALLE 17 Y 23
55. **MERCADO BORBÓN** — BORBÓN MARKET — AV. 3 Y 5 - CALLE 8 Y 10
56. **MERCADO CALLE 16** — CALLE 16 MARKET — AV. 1 Y TRANSVERSAL 14 - CALLE 16 Y 18
57. **MERCADO MUNICIPAL DE ARTESANÍAS** — MUNICIPAL CRAFTS MARKET — AV. 6 Y 8 - CALLE 5 Y 7

MUSEOS

MUSEUMS

- **MUSEOS DEL BANCO CENTRAL** — CENTRAL BANK MUSEUMS — AV. CENTRAL Y 2 - CALLE 3 Y 5
- **MUSEO DE JADE** — JADE MUSEUM — AV. CENTRAL Y 2 - CALLE 13 Y 13 BIS
- **MUSEO NACIONAL** — NATIONAL MUSEUM — AV. CENTRAL Y 2 - CALLE 15 Y 17
- **MUSEO ARTE Y DISEÑO CONTEMPORÁNEO** — MUSEUM OF CONTEMPORARY ART AND DESIGN — AV. 3 Y 7 - CALLE 15

RUTAS TURÍSTICAS

TOURIST ROUTES

Imagen C3.30 Delimitación Centro Histórico de San José y sus ensanches.
Fuente: Proyecto Fortalecimiento Gestión Urbano Territorial TEC.

PLAN DE REGENERACIÓN Y REPOBLAMIENTO URBANO

Según el documento de Plan de Acción del Centro Histórico de San José 2016 - 2021, especifica que según datos del último censo (2011), la población de los cuatro distritos centrales: El Carmen, Merced, Hospital y Catedral, tuvo una reducción sustancial de pobladores del centro urbano josefino. Para el año 1973 se registró un numero de 65.928 habitantes, y ya para el año 2011 los habitantes llegaron a ser 47.165 habitantes, dando como resultado un fenómeno de decrecimiento poblacional.

El desplazamiento de las edificaciones e instituciones importantes, tales como los ministerios, la Bolsa de Valores inclusive la sede municipal, entre otros, favorecieron para que el centro de San José perdiera el carácter de centro urbano principal; sumado a ello se da la expansión urbana hacia la periferia, donde se encuentran las nuevas centralidades urbanas, oficentros y gran cantidad de centros comerciales los cuales han debilitado el rol protagónico de los cuatro distritos centrales.

Como parte de las consecuencias urbanas los habitantes fueron dejando poco a poco la ciudad utilizándola principalmente para el comercio y servicios, mientras que los desarrollos habitacionales se localizaron cada vez más lejos del centro de la ciudad, ofreciendo a la población interesada opciones de compras, estudio, diversión, entre otros cercanos a otras zonas residenciales.

El centro de San José se ha consolidado por excelencia como un centro de trabajo, comercio y servicios, transitada por cerca de un millón de personas diariamente pero cada vez con menos habitantes. San José en un espacio con temporalidad de uso limitado, que, a pesar de ofrecer actividades comerciales de uso diurno, San José ofrece reducida oferta comercial y de entretenimiento en jornada nocturna.

Para contrarrestar los efectos negativos del despoblamiento urbano, la Municipalidad en conjunto con otros actores, han elaborado el **PLAN DE REGENERACIÓN Y REPOBLAMIENTO DEL CENTRO DE SAN JOSÉ.** Este Plan consiste sobre la explicación para la generación de condiciones básicas necesarias para el casco central de San José, y de esta manera poder recuperar su funcionabilidad habitacional, comercial, de servicios, competitividad urbana, tejido social y en general el mejoramiento de la calidad de vida citadina.

La renovación de parques y plazas, así como la creación de nuevos bulevares han contribuido a la recuperación parcial de San José, sin embargo de acuerdo con el documento, la visión del Plan de Regeneración y Repoblamiento de San José, será a largo plazo, por tanto los primeros resultados no serán visibles en los primeros cinco años, y que por ende el desarrollo del repoblamiento es un proceso que puede consolidar resultados concretos en las siguientes dos décadas.

La aplicación del Plan dependerá también en gran medida la visión del sector privado, inversionistas, desarrolladores y clientes finales. Recientemente, se ha proliferado proyectos privados, que promueven el desarrollo mercados inmobiliarios dirigidos a estratos altos y medio altos, con un alto costo de inversión, debido a que se encuentran ubicados en barrios con mejor conectividad, además de las amenidades que ofrecen en el mismo edificio. Como se observa en la imagen C3.31 algunos de estos proyectos son: Torres Paseo Colón y URBN Escalante, (C3.32 y C3.33) entre otros proyectos en construcción.

Dentro del plan de Repoblamiento mediante alianzas Público-Privadas son exentos los proyectos dirigidos a vivienda de interés social debido a que existen instituciones gubernamentales con dicho propósito. Por ende, mediante el Plan de Repoblamiento se brindarán ofertas de vivienda a la población interesada que cuente con ingresos medios, como lo indica el Plan *"(...)que puedan hacer frente a un crédito bancario para financiar su solución habitacional en altura, dentro de los desarrollos que la empresa privada lleve a cabo en el centro."*



Imagen C3.31 Oferta abierta de vivienda tipo condominio en San José. Año
Fuente: Proyecto Fortalecimiento Gestión Urbano Territorial TEC.

De los proyectos inmobiliarios cercanos a la zona de estudio que se encuentran en curso, está el complejo residencial TRÍ-O (Imagen C3.34) localizado en las inmediaciones de Barrio Luján. El proyecto abarca una hectárea de terreno por intervenir, el cual contempla la construcción de tres torres de apartamentos, comercio y amenidades para una población determinada, con ingresos económicos altos.

TRÍ-O es considerado otro de los proyectos inmobiliarios que pretenden repoblar San José pero que a su vez altera la escala urbana del contexto inmediato caracterizado por ser una zona residencial de baja escala.



Imagen C3.32 Torres Paseo Colón.
Fuente: Proycon.com



Imagen C3.33 Proyecto URBN Escalante.
Fuente: Urbnescalante.com



Imagen C3.34 Complejo Residencial TRÍ-O
Fuente: Elfinancierocr.com

TALLERES PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS EN CHSJ

El Resumen Ejecutivo para la Rehabilitación de edificios del 2016, fue trabajado en conjunto con diversos representantes de entidades públicas y privadas, con el objetivo de definir el esquema operativo que permita aprovechar el potencial de uso de las edificaciones en desuso o subutilización de San José.

Parte de las conclusiones de los talleres se resume en:

Delimitar Áreas prioritarias en Planes Reguladores para proponer incentivos crediticios y constructivos.

Utilización de edificios sin uso, para rehabilitar y crear opciones de vivienda.

Al inicio del Plan se debe concentrar opciones de oferta a trabajadores de áreas centrales.

Optar por nuevas formas de tenencia de vivienda, como colectiva, evolutiva, vertical, etc.

Alquiler de la vivienda con opciones de compra.



Imagen C3.35 Delimitación de los edificios subutilizados en el centro de San José
Fuente: Rehabilitación de Edificios Subutilizados para generar vivienda en el área central de San José. Pina, F. 2015.

REHABILIITACIÓN DE EDIFICIOS

El Plan retoma parte de las conclusiones obtenidas de la investigación elaborada por el Arquitecto Felipe Pina Castillo, nombrada Rehabilitación de Edificios Subutilizados para generar vivienda en el área central de San José. Según los talleres participativos las opciones de financiamiento son viables, pero con el fin de enfocarlas para la implementación del negocio de rehabilitación de edificios, pero para ello primero se debe garantizar:

-Un modelo inversión que sea atractivo para el propietario, que sea lo altamente rentable para su rehabilitación y no optar por el alquiler de los primeros niveles con mayor costo.

- Inversionista aproveche y explote las ganancias del comercio en el edificio rehabilitado.

- Respaldo institucional a inversionistas y propietarios.

Algunas estrategias para captar inversiones inmobiliarias es que la rehabilitación de edificios pueda incorporar vivienda, que la propuesta contenga usos mixtos y que sean propuestas atractivas para una variedad de usuarios, mediante una oferta heterogénea.

Cabe destacar también, que es responsabilidad del gobierno local hacer atractiva la ciudad de San José por medio de obras complementarias; ya que existe interés de personas para habitar y activar la ciudad.

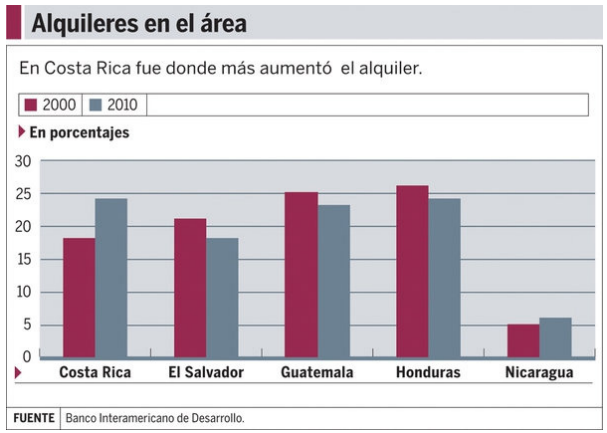


Imagen C3.36 Vivienda en alquiler en Centroamérica.
Fuente: Franidi.com

MODELO DE VIVIENDA EN ALQUILER

Como lo muestra la imagen C3.36, se observa el comportamiento de los alquileres en Centroamérica del 200o al 2010; para el caso costarricense según fuentes del BID la demanda de casas de alquiler ha crecido un 33% en cuestión de 10 años.

Dicho modelo de vivienda según el estudio técnico del Resumen Ejecutivo para el Repoblamiento, menciona que el efecto responde a los siguientes factores:

- La dificultad para acceder a un préstamo y el aumento del valor de la tierra.
- Mayor demanda en el cantón de San José.
- Es una alternativa para un estrato de la población que busca flexibilidad.
- La cercanía a universidades adquiere gran valor.

Según la tendencia el alza de este modelo de vivienda sigue creciendo, Costa Rica es el país con el aumento más significativo en Centroamérica, por ende, para controlar el aumento inadecuado de las viviendas en alquiler, la asamblea aprobó en marzo 2016 un proyecto de ley para regular los precios no incrementen anualmente por encima de la inflación.

ASOCIACIONES SOLIDARISTAS

Según el estudio, se concluye que en el centro de la capital hay más de 25 instituciones públicas con más de 60 mil funcionarios (Fuente CNE 2015), el cual implicaría una demanda habitacional atractiva, en cuanto a reducción de tiempos de viaje, facilidades y amenidades que puede ofrecer la ciudad.

La Asociación solidarista de empleados de San José cuenta con un rango entre 10 mil y 15 mil asociados, entre los cuales podrán tener un potencial de un modelo de negocio habitacional en el centro de San José, esto por tener su actividad laboral dentro de los distritos principales capitalinos.

Si bien, existe una potencial demanda, es necesario que las Asociaciones puedan brindar opciones de inversión en rehabilitación de edificios y posterior financiamiento, mediante sistema de ahorro y préstamo.

Como concluye dicho capítulo, es importante segmentar por demanda la oferta de vivienda que se plantee en la zona de estudio, para así identificar a cuales asociaciones solidaristas se puede ofrecer el proyecto, y que a su vez pueda atraer a otras asociaciones a invertir en la habitabilidad del centro de la ciudad josefina.

ÁREA DE IMPACTO
PROPUESTA DE RECUPERACIÓN URBANA

El área de estudio para la propuesta de recuperación urbana y arquitectónica contempla ser un proyecto articulador entre los intereses y nuevas políticas municipales, entre la regeneración del Centro Histórico con los proyectos localizados en los ensanches.

ZONA DE ESTUDIO MACRO

Como se observa la imagen C3.37 según el avance del estudio "Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva de los cuatro distritos centrales de San José" estudio respaldado por el BID, realizado el presente año por la Universidad de Costa Rica, como parte de sus conclusiones muestra las áreas con mayor potencial de desarrollo residencial.

Algunos de los factores para la identificación de dichas zonas es la existencia de vacíos, parqueos, edificios en deterioro y desocupados para su posible intervención e inserción de sistema edificatorio que responda tanto a las necesidades habitacionales como el equipamiento necesario para la habitabilidad citadina.

Como se observa en el Plano Urbano C3.1, la zona de intervención responde a la extensión del Proyecto de Recuperación de 30 manzanas, planteado por el Proyecto de Fortalecimiento de la Gestión Pública Territorial del TEC, además, se puede identificar que la potencialidad que tiene el área de estudio responde a la superposición de programas de desarrollo por parte de la Municipalidad de San José, tales como Ciudad Tecnológica, Ciudad Gobierno, Zona Zede y el Paseo Gastronómico La Luz en Barrio Escalante.

Actualmente dichos proyectos se encuentran en curso sin embargo la zona a intervenir podrá articular los proyectos con atracción de capital y fuentes de empleo, por lo tanto la zona se convertirá en una zona de mayor atracción poblacional, donde se podrá reforzar los intereses municipales en cuanto habilitar los barrios localizados en el Centro Histórico y sus ensanches, con una visión a mediano y largo plazo.

Por su parte el éxito que ha tenido Barrio Escalante por caracterizarse como un polo atractor de comercio gastronómico, el cual ha traído beneficios en el sector este del casco josefino, la zona de estudio se podrá articular a los emprendimientos y a los nuevos mercados en el sector de barrio La California, El Empalme y Escalante; es por tanto que la influencia que están generando dichas zonas refuerza que se promuevan los intereses municipales y del sector privado en cuanto a la rehabilitación no sólo del Centro Histórico, sino también de sus ensanches al este y al sur de los cuatro distritos principales de San José.

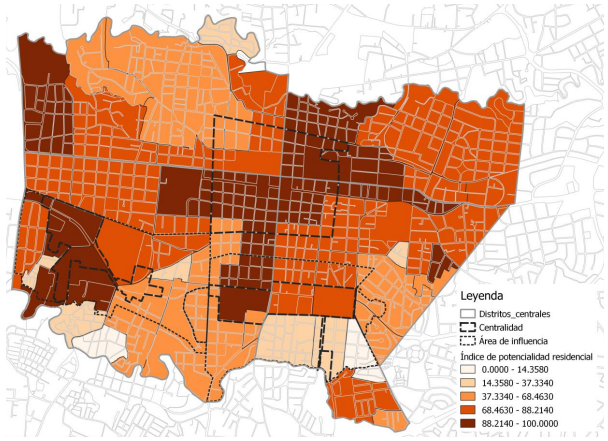
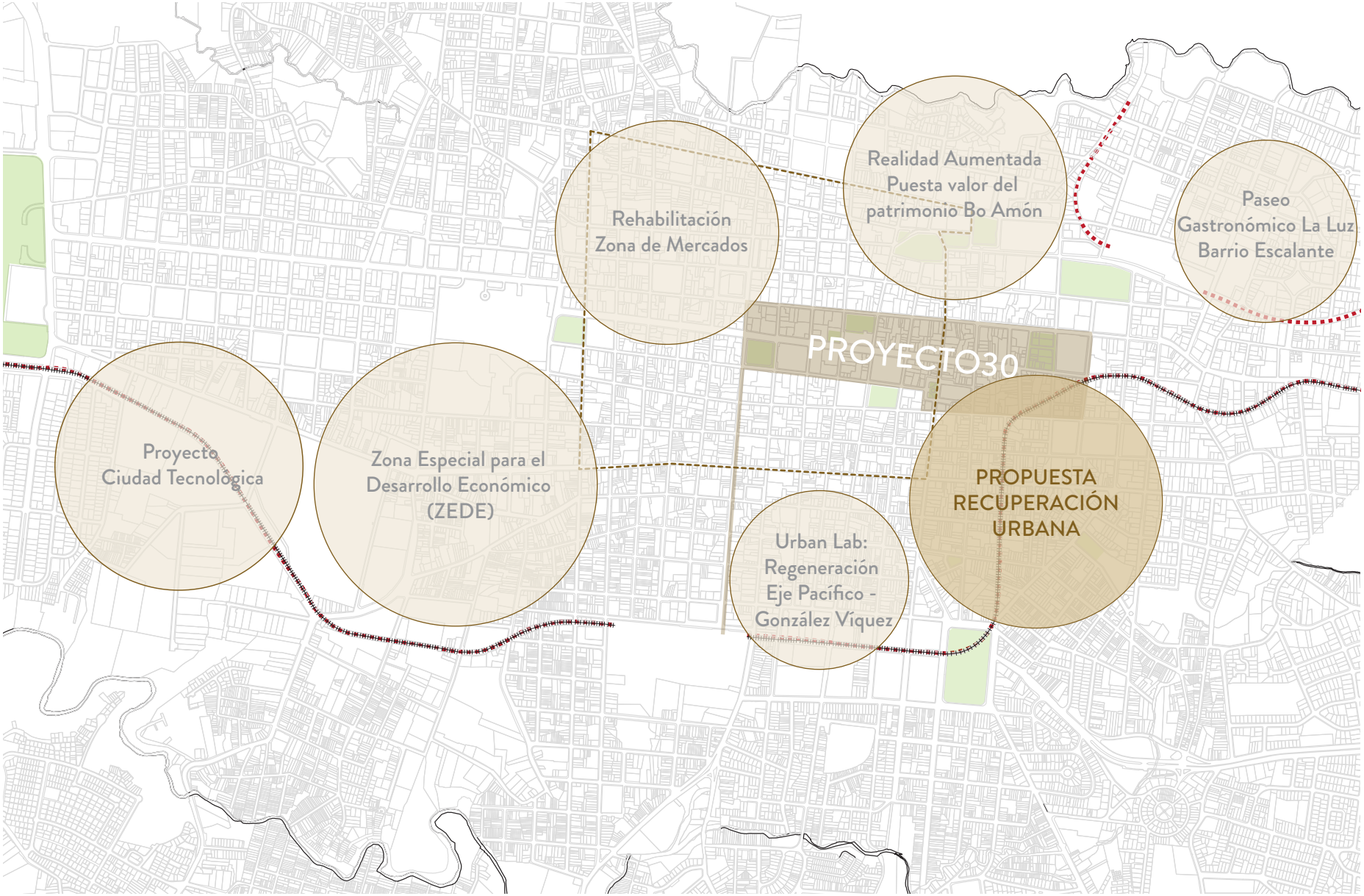


Imagen C3.37: Áreas potenciales de desarrollo residencial.
Fuente: Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva de los cuatro distritos centrales de San José. BID - UCR.

ZONA DE ESTUDIO

- Proyectos en curso
- Proyecto 30 Manzanas
- Área para la Recuperación Urbana
- Línea férrea
- Centro Histórico de San José



Plano Urbano C3.1: Áreas potenciales de desarrollo residencial. Elaboración propia.

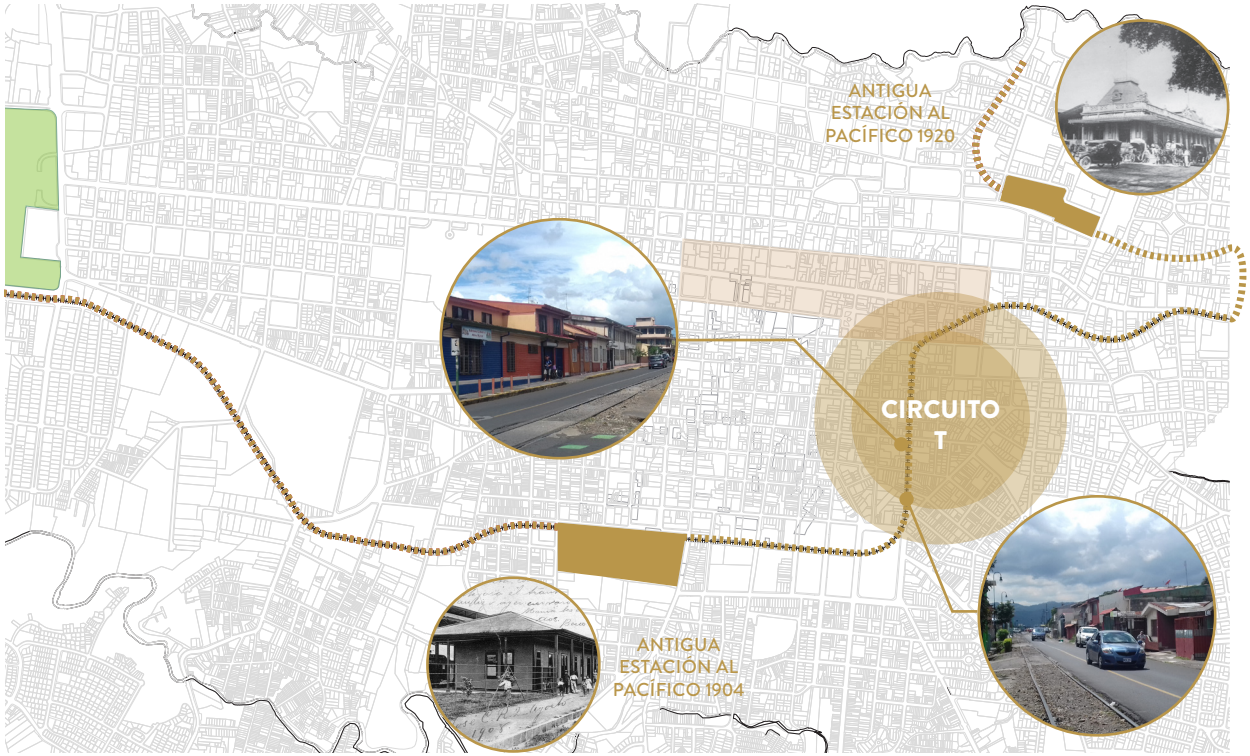
SIMBOLISMOS
FERROCARRIL INTERURBANO

Dentro del proceso histórico de San José, el trazado y construcción del ferrocarril tiene un valor simbólico a nivel nacional, esto por ser la obra de infraestructura más importante de la historia de Costa Rica, como lo menciona el abogado e historiador Tomás Federico Arias Castro:

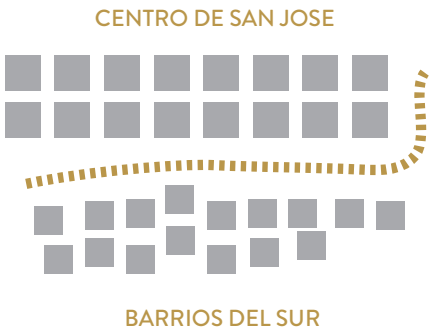
> "El Ferrocarril al Atlántico duró casi 30 años en terminarse y el del Pacífico solo 13, eso habla de las grandes dificultades que enfrentó el primero. Por eso se dice que el ferrocarril al Atlántico es quizá la obra de infraestructura e ingeniería más importante de la historia de Costa Rica, no ha habido otra de esa envergadura ni desarrollada en circunstancias como la de entonces" (La Nación, 2010)

En la publicación del artículo "Los "barrios del sur" del Cantón Central de San José, Costa Rica. Los corredores históricos y la vivienda de madera, 1910-1955" (Malavassi, 2013), menciona los corredores históricos en los barrios del sur, los cuales han tenido impacto urbano y social correlacionado con la Estación del Ferrocarril del Pacífico, debido al crecimiento urbano informal en la periferia del centro josefino, caracterizada por viviendas de baja escala y ocupadas principalmente por la clase obrera de la época.

Entre las zonas de influencia que determina la investigación de Malavassi, se menciona el Corredor Histórico de la Línea Férrea, la cual vincula los barrios Gonzáles Víquez y Barrio Luján integrados en la zona de estudio.



Plano Urbano C3.2: Barrios aledaños al Proyecto de Recuperación 30 manzanas y área de estudio. Elaboración propia.
Fuentes: Antigua Estación del Atlántico 1920: Costarica3d.blogspot.com Antigua Estación del Pacífico 1904: Costaricaenfotos.com



ZONA DE ESTUDIO

- Estaciones de Ferrocarril
- Área para la Recuperación Urbana
- Línea férrea

MODERNIZACIÓN DEL TREN URBANO

La Municipalidad de San José en conjunto con Tándem Arquitectura han elaborado una cartera de proyectos con el fin de regenerar la zona del distrito Hospital y Barrio Escalante, integrando zonas de renovación en las inmediaciones de la línea férrea. El presente año, el Incofer y Mideplan han realizado un estudio de Ingeniería de Valor del proyecto del Proyecto del Tren Rápido de Pasajeros (TRP) en la GAM. Como parte de los objetivos de dicho Plan es permitir la movilidad entre los distintos puntos, de una forma segura, limpia, rápida y eficiente, que contribuya con la descongestión vial en los centros urbanos.

Entre las propuestas a considerar por el Informe, están los nuevos servicios e infraestructura férrea en el límite d la zona de estudio, ya que se propone una nueva ruta de Tren Eléctrico Subterráneo que vincula la Estación del Pacífico y la Estación del Atlántico, y ello conllevará a implicaciones directamente en la infraestructura que queda en desuso dentro de la zona de estudio.

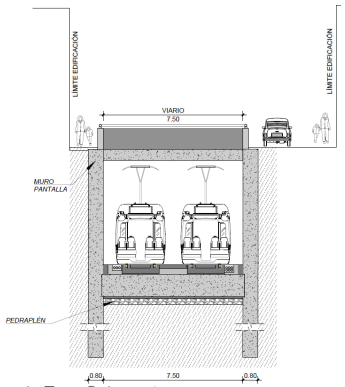


Imagen C3.38: Propuesta de Tren Subterráneo.
Fuente: Estudio de Ingeniería de Valor. Incofer, Mideplan



Plano Urbano C3.2: Barrios aledaños al Proyecto de Recuperación 30 manzanas y área de estudio. Elaboración propia.



Imagen C3.37: Actual cruce de línea férrea en Ave 2.
Fuente propia.

ZONA DE ESTUDIO

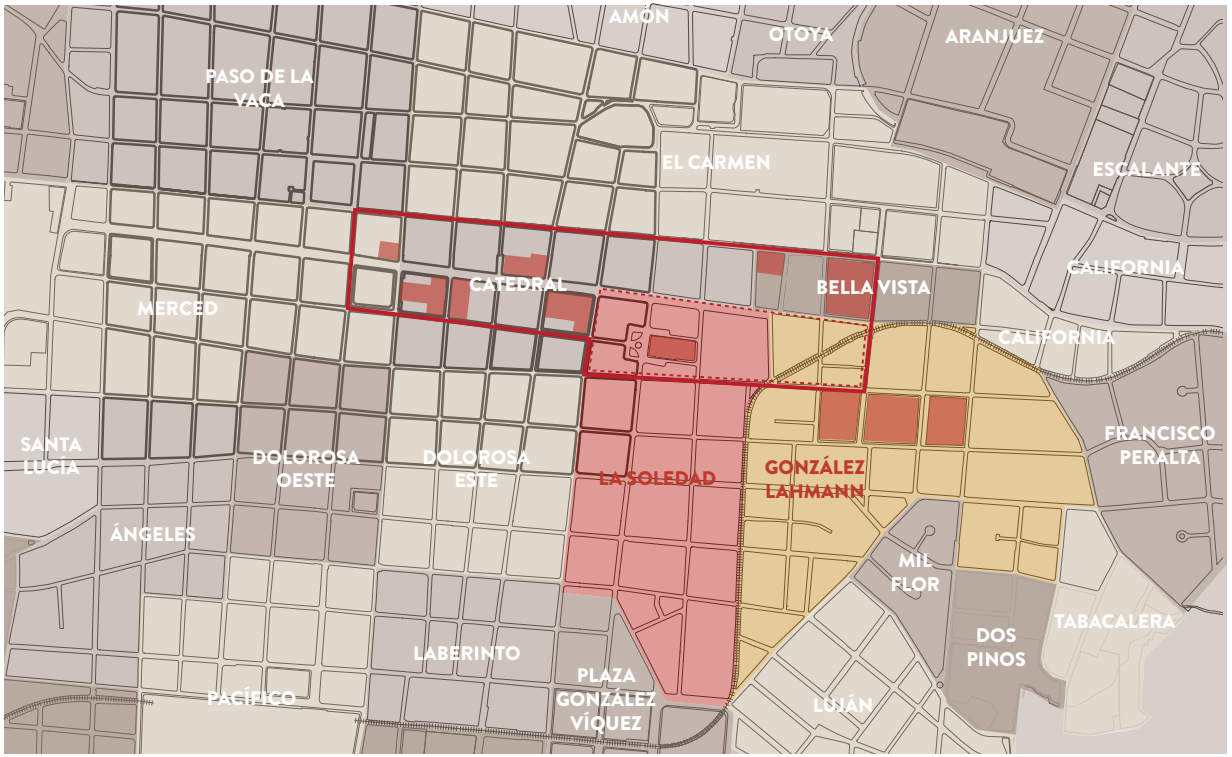
- Estaciones de Ferrocarril
- Área para la Recuperación Urbana
- Propuesta de nueva ruta de Línea férrea

BARRIOS
ÁREA DE ESTUDIO

Dentro de dichos barrios existen hitos importantes que sirven de referencia para localizar el área de estudio: el Barrio Catedral comprende el área con mayor relevancia en la estructura urbana de San José, involucra los dos bulevares peatonales más concurridos del Centro Histórico así como la Avenida Segunda el cual contiene el mayor flujo vehicular del casco josefino.

Sumado a ello el Barrio Catedral integra edificios con valor patrimonial de gran relevancia, como lo es el Teatro Nacional, los Museos del Banco Central de Costa Rica bajo la Plaza de la Cultura, el Teatro Popular Melico Salazar además de los edificios de la CCSS, edificaciones que son importantes puntos de referencia de los visitantes y transeúntes.

Los barrios La Soledad y González Lahmann contienen un potencial de desarrollo económico y residencial el cual no se ha explorado en su totalidad, los principales hitos de referencia es el Circuito Judicial y el polémico Barrio Chino, el cual surgió como parte de los proyectos municipales con pacificación peatonal sobre el eje que anteriormente se conocía como Paseo de los Estudiantes, cuyo proyecto tuvo como objetivo traer beneficios al sector comercial de la zona, sin embargo existen importantes condiciones de vulnerabilidad climática e inseguridad ciudadana, las cuales han atentado con los beneficios comerciales que podría impulsar un mejoramiento urbano en la dinámica actual de ambos barrios.



Plano Urbano C3.2: Barrios aledaños al Proyecto de Recuperación 30 manzanas y área de estudio. Elaboración propia.

BARRIOS

- Barrio La Soledad
- Barrio González Lahmann
- Hitos de referencia
- Proyecto 30 Manzanas

HITOS URBANOS

- Red de Bulevares peatonales
- Avenida Segunda
- Espacios públicos
- Hitos de referencia

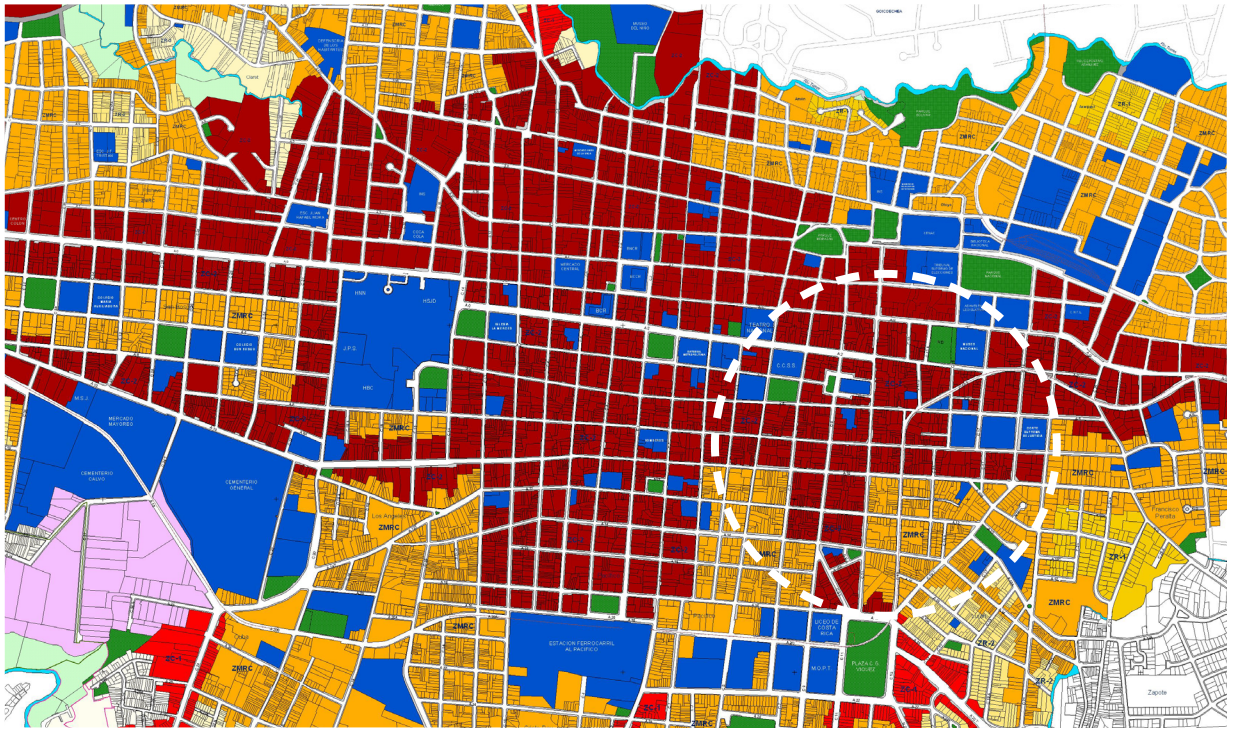


Plano Urbano C3.4: Edificaciones y bulevares peatonales en la zona de estudio. Elaboración propia.

ZONIFICACIÓN
ÁREA DE ESTUDIO

El casco central de San José tiene una predominancia comercial, de uso mixto e institucional. Dentro de los cuatro distritos cabe recalcar que gran parte del uso institucional se destina para cuatro hospitales estatales. A pesar de la migración de instituciones públicas en la periferia urbana, todavía se concentran oficinas gubernamentales, educativo, religioso, estaciones de los ferrocarriles, así como grandes centros de fomento cultural como son los museos y la Antigua Aduana. (Plano Urbano C3.5)

Como parte de la transformación del uso de la tierra, se observa una presión comercial importante, por lo que el carácter residencial en los distritos principales ha sido desplazado hacia los ensanches del Centro Histórico. El uso dentro del área de estudio (Plano Urbano C3.5) predomina el uso comercial localizado sobre las principales vías de alto flujo vehicular y peatonal, en cambio, el uso residencial se concentra en la zona más alejada del área de estudio.



Plano Urbano C3.5: Zonificación cuatro distritos principales del cantón de San José.
Fuente: Msj.go.cr.

CONSIDERACIONES

-Es necesario incorporar estrategias de planificación y diseño urbano para dotar el área de estudio un equilibrio entre los usos que se brindan actualmente .

-Incorporar usos residenciales compatibles con el Uso Mixto de Vivienda y Comercio en beneficio de la población actual así como para los nuevos pobladores.

ZONIFICACIÓN USO DE SUELO

- Zonas comerciales
- Uso Mixto de Vivienda y Comercio
- Institucional
- Parques
- Zonas Residenciales

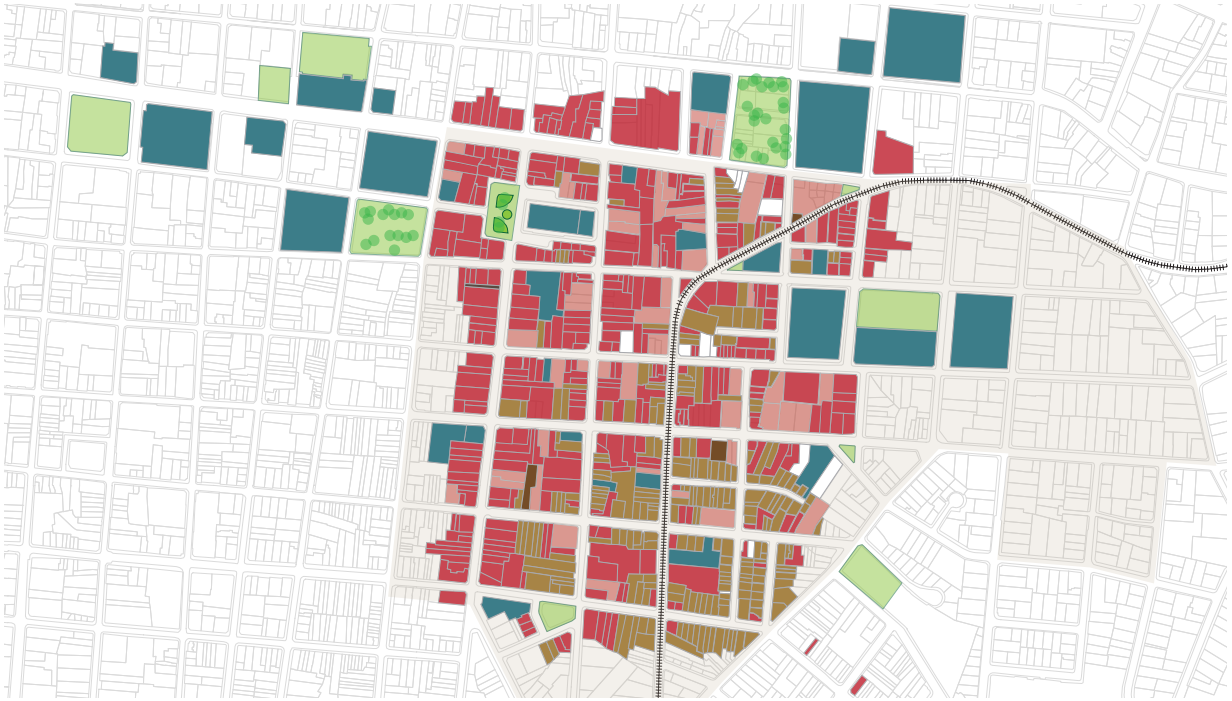


Plano Urbano C3.5: Zonificacióndel área de estudio.
Fuente: Elaboración propia, basado en Zonificación cuatro distritos principales del cantón de San José.

TRANSFORMACIÓN
USO DE LA TIERRA

Como se observa en el Plano Urbano C3.6 los usos de las propiedades e inmuebles no se encuentran divididas físicamente como lo establece uso de suelos del PDU. En la zona de estudio existen edificaciones que mantienen carácter residencial en zonas comerciales así también se presenta una extensión del comercio hacia las zonas residenciales, sin embargo se experimentan propiedades con cambios de uso residencial para la creación de un alto porcentaje de estacionamientos Públicos y privados.

Según el Plano Urbano C3.6 la oferta del sitio predomina comercio y servicios, en su mayoría destinado a oficinas y al Circuito Judicial, tales como librerías, papelerías, bufetes de abogados y sodas. En menor proporción existen locales de conveniencia como abastecedores, supermercados, tiendas de ropa, ferreterías, etc, los cuales se localizan, sobre el Barrio chino, Avenida 2 o bien en Barrio Luján. Y finalmente, en la zona existe una limitada oferta de cultura, recreación, hotelería, cafeterías, entretenimiento, centros de cuido y salud.



Plano Urbano C3.6 : Levantamiento en sitio del uso de la tierra actual. Elaboración propia.

CONSIDERACIONES

-Propuesta de mezcla de usos, la cual podrá facilitar el acceso a servicios y empleos, por tanto la zona convertirse en un sector potencial para el repoblamiento urbano.

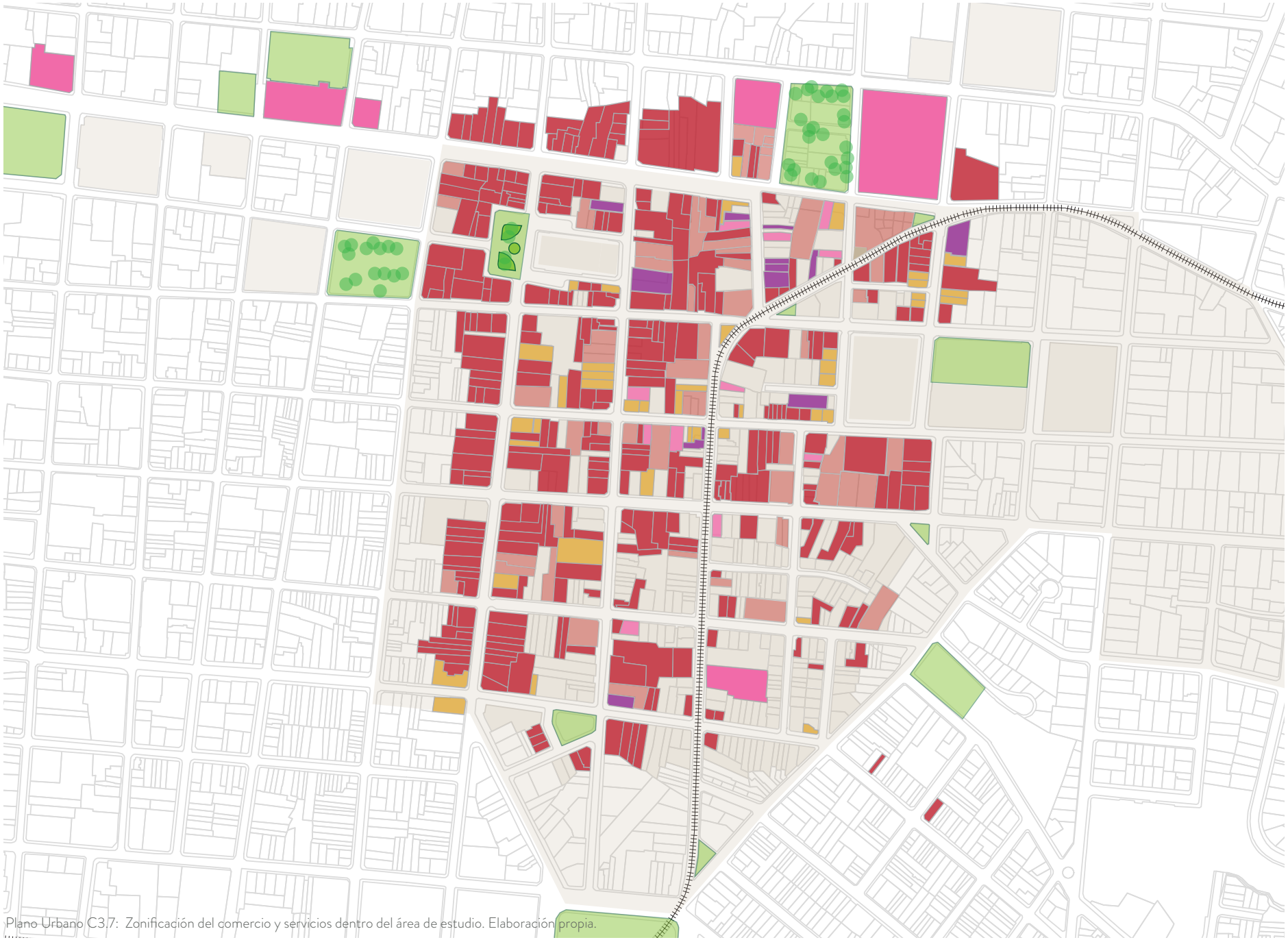
-Propiciar una mezcla social y funcional en los servicios que se brindan para los futuros usuarios meta.

USO DE LA TIERRA

- Uso Institucional
- Uso comercial
- Estacionamientos Públicos y Privados
- Áreas verdes, parques y plazas
- Área Residencial
- Lotes en desuso
- Sin uso específico

COMERCIO Y SERVICIOS

- Uso comercial
- Estacionamientos Públicos y Privados
- Áreas verdes, parques y plazas
- Bares y Restaurantes
- Cultura y Entretenimiento
- Hotelera y Hostelería



Plano Urbano C3.7: Zonificación del comercio y servicios dentro del área de estudio. Elaboración propia.

3.2 ENTORNO URBANO
ÁREA DE ESTUDIO

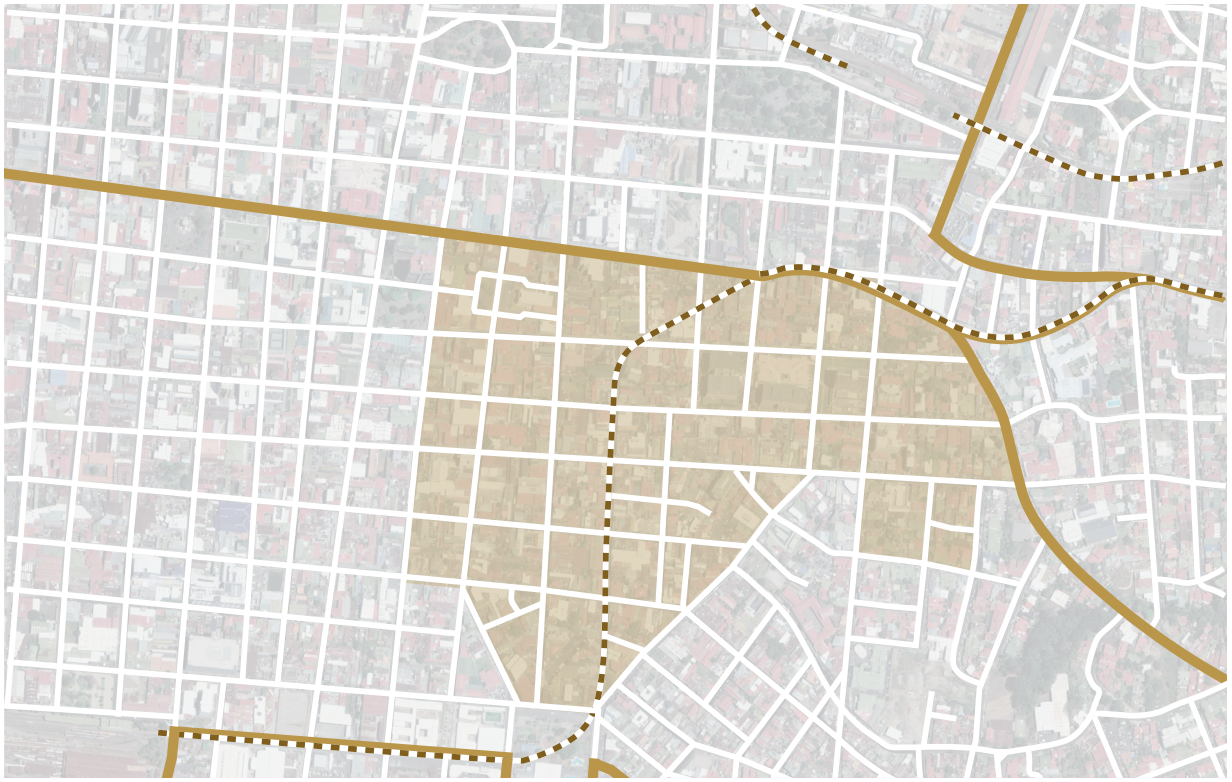
ESTRUCTURA URBANA

Como se observa en el Plano Urbano C3.8, la estructura urbana que tiene el área de estudio mantiene la retícula ortogonal que se extendió desde la fundación del centro urbano josefino, sin embargo debido a la adaptación topográfica del sistema ferroviario antiguo dicha línea férrea ha sido un elemento divisor barrial y del tejido urbano en el sector este del área de estudio.

Los ejes principales de movilidad en el mapa comprende la red vial nacional, por tanto dentro del casco urbano josefino el flujo peatonal y vehicular es principalmente de dirección Este - Oeste.

TIPOLOGÍA DE MANZANAS





Plano Urbano C3.8: Estructura urbana del área de estudio. Elaboración propia.



Imagen C3.38: Cruce de peatones sobre la línea férrea. Fuente propia.



Imagen C3.39: Parada Museo Tren urbano. Fuente propia.

BORDES URBANOS

Según Kevin Lynch en su libro “Imagen de la ciudad”, identifica elementos que componen una ciudad según la percepción de los habitantes. Los bordes son límites perceptuales y físicos que dividen naturalmente o artificialmente diferentes zonas dentro de la ciudad, como consecuencia los bordes urbanos pueden dificultar las dinámicas entre barrios aledaños y llegar a ser lugares abandonados, inseguros e inhóspitos.

En la zona de estudio se identifica un borde vehicular importante, la Avenida 2, la cual dificulta la articulación de la zona de estudio a los principales atractores urbanos como la plaza de la democracia y el Museo Nacional. Por su parte, el eje ferroviario es un importante elemento lineal que delimita los barrios La Soledad y González Lahmann sumado a ello, la línea férrea a lo largo de su eje proporciona desniveles de alturas entre los cruces de calles, por lo que altera el recorrido fluido a nivel peatonal y vehicular, alterando asimismo la accesibilidad universal de los transeúntes.



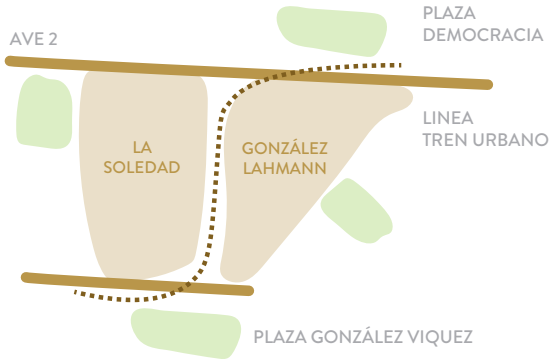
Plano Urbano C3.9:Bordes urbano en el área de estudio. Elaboración propia.

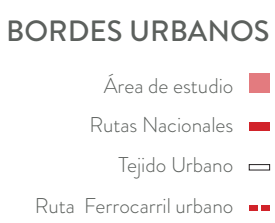
CONSIDERACIONES

-Articular los espacios de atracción facilitando la movilidad peatonal en el borde vehicular Ave 2.

-Integrar las dinámicas entre los barrios mediante el mejoramiento estético y funcional a lo largo de la línea férrea.

-Realizar intervenciones en zonas críticas en los bordes urbanos para mejorar la seguridad del sitio.





NODOS Y SENDAS

Bajo la mismos elementos que menciona Lynch es importante destacar las sendas mayormente transitadas por los peatones así como los nodos de mayor convergencia, esto para dotar los espacios con mejores condiciones a aquellos puntos estratégicos y cruces entre sendas.

Los parques cercanos a la zona de estudio tienen una importante afluencia de transeúntes y turistas que visitan los atractores culturales, sin embargo dentro de la zona las sendas son mayormente transitadas por las personas que laboran en la zona, por lo que la temporalidad de los nodos y sendas se da en horas en el ingreso y salida del horario de oficina.

La parada de tren, se localiza en el cruce estratégico de la zona, como se observa en la imagen A los transeúntes caminan sobre las vías vehiculares y férreas, por lo que será importante readecuar las intersecciones para la democratización del espacio urbano actual.

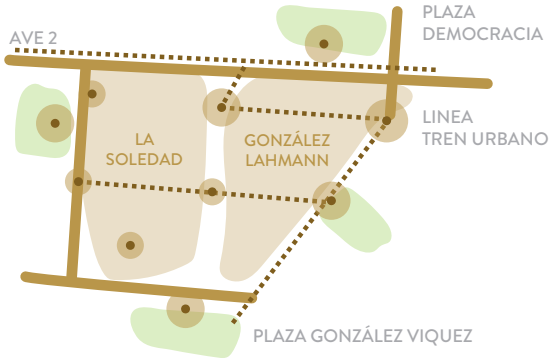
CONSIDERACIONES

-Diseño urbano que contemple mejoramiento de las vías y sendas, redistribución del área peatonal, vehicular y ferroviaria para el mejoramiento de la movilidad urbana de los transeúntes de la zona.

-Incorporar amenidades urbanas y mobiliario urbano en las sendas de mayor tránsito.



Plano Urbano C3.10: Nodos y Sendas en el área de estudio. Elaboración propia.



BORDES URBANOS

- Área de estudio
- Rutas Nacionales
- Tejido Urbano
- Ruta Ferrocarril urbano

SISTEMA DE BULEVARES

En el Plan de Acción del Centro Histórico San José, se menciona el rediseño del Espacio Público para la movilidad, dentro de los alcances en la Estrategia Operativa del Plan de Acción elaborada por la Escuela de Arquitectura y Urbanismo del TEC.

Tanto el Plan GAM como otras iniciativas, se menciona la Pacificación de manzanas centrales y movilidad compartida, con diseño que promueva el embellecimiento y la reducción de velocidad para promover un uso del espacio compartido, bajo el nuevo modelo expuesto en la imagen C3.40.

Dicha pacificación de manzanas centrales y movilidad compartida correspondería a cerrar el circuito entre calle 2, avenida central, avenida 4 y el bulevar de la Corte, el cual es parte de la estructura peatonal que contiene el área de estudio en conjunto con el bulevar del Barrio Chino.

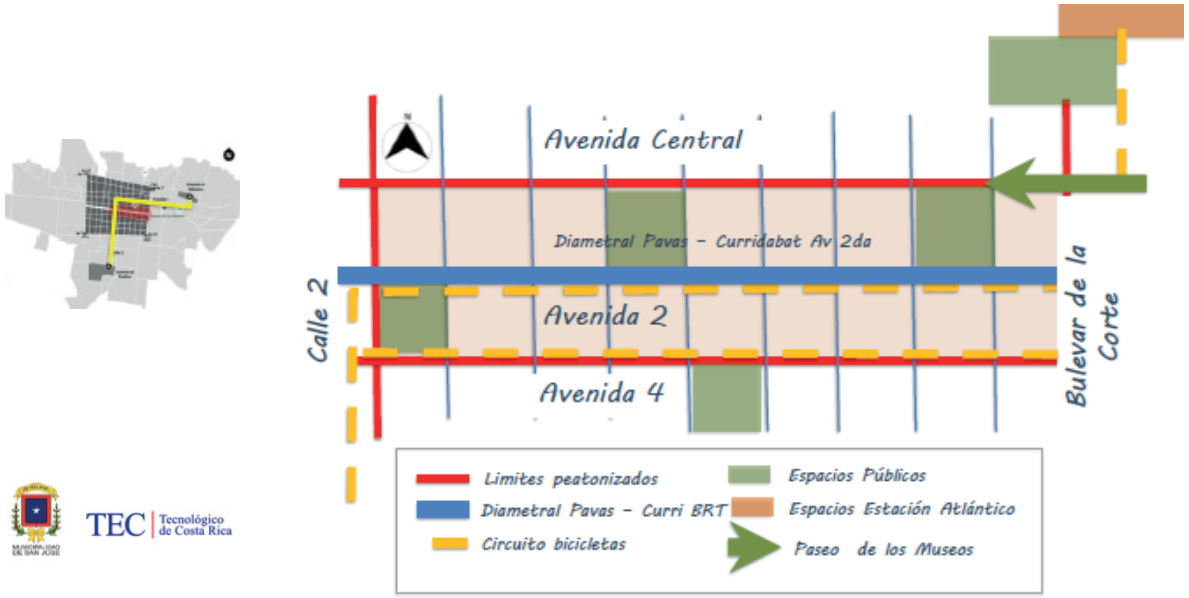


Imagen C3.40: Pacificación de manzanas en Centro Histórico San José .Fuente: CHSJ TEC

CONSIDERACIONES

-Pacificación de manzanas mediante circuito de bulevares, ampliación de aceras y amenidades urbanas.



TRANSITO PEATONAL SEGURO Y ACCESIBLE



USO COMPARTIDO FUERA DE HORAS PICO



Imagen C3.41: Ingreso sur del Bulevar Ricardo Jiménez Oreamuno Fuente propia.

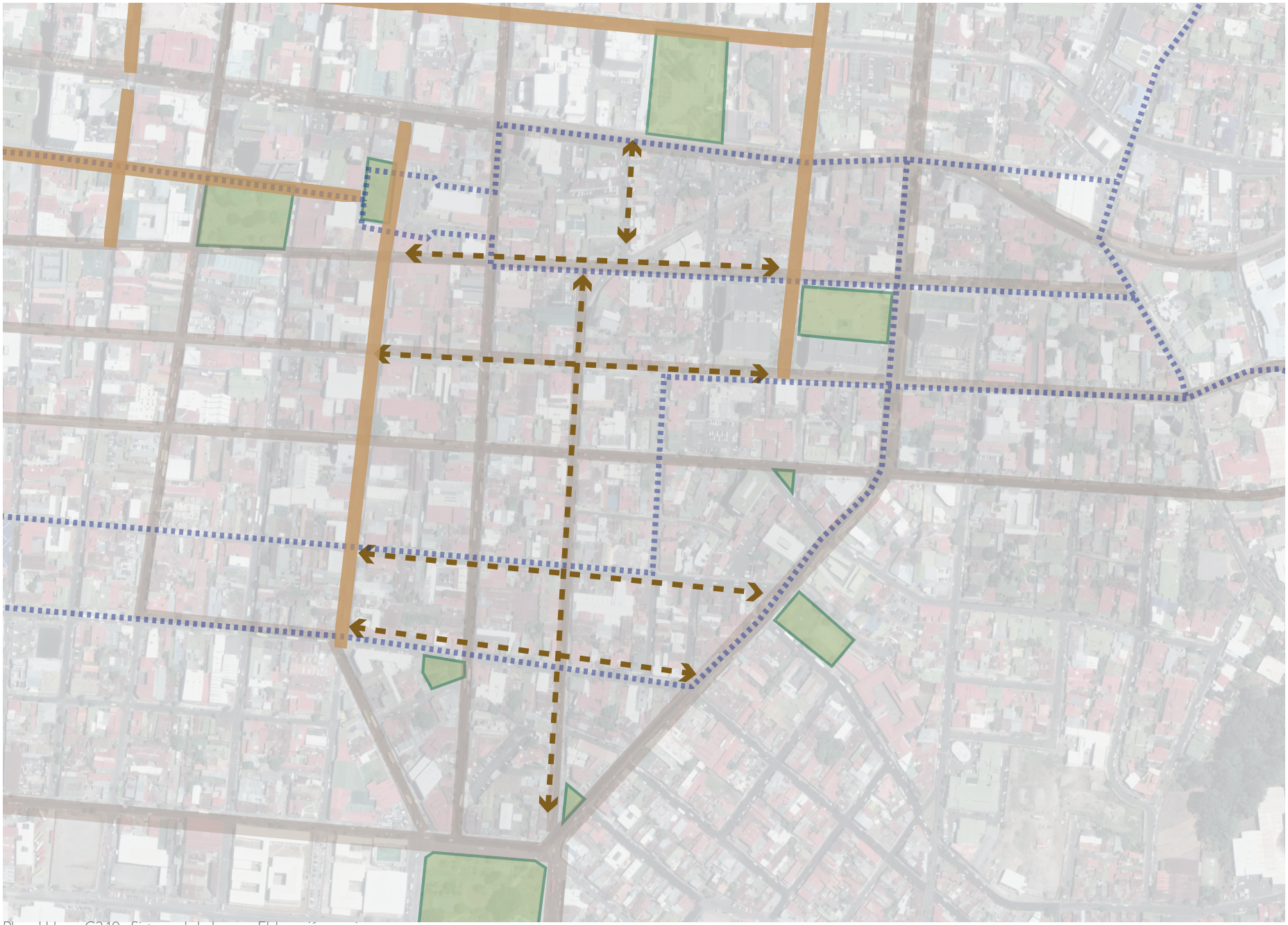
SISTEMA DE BULEVARES

Bulevares peatonales

Flujo vehicular constante

Rutas vehiculares de mayor tránsito

Ciclovías



Plano Urbano C3.10: Sistema de bulevares. Elaboración propia.

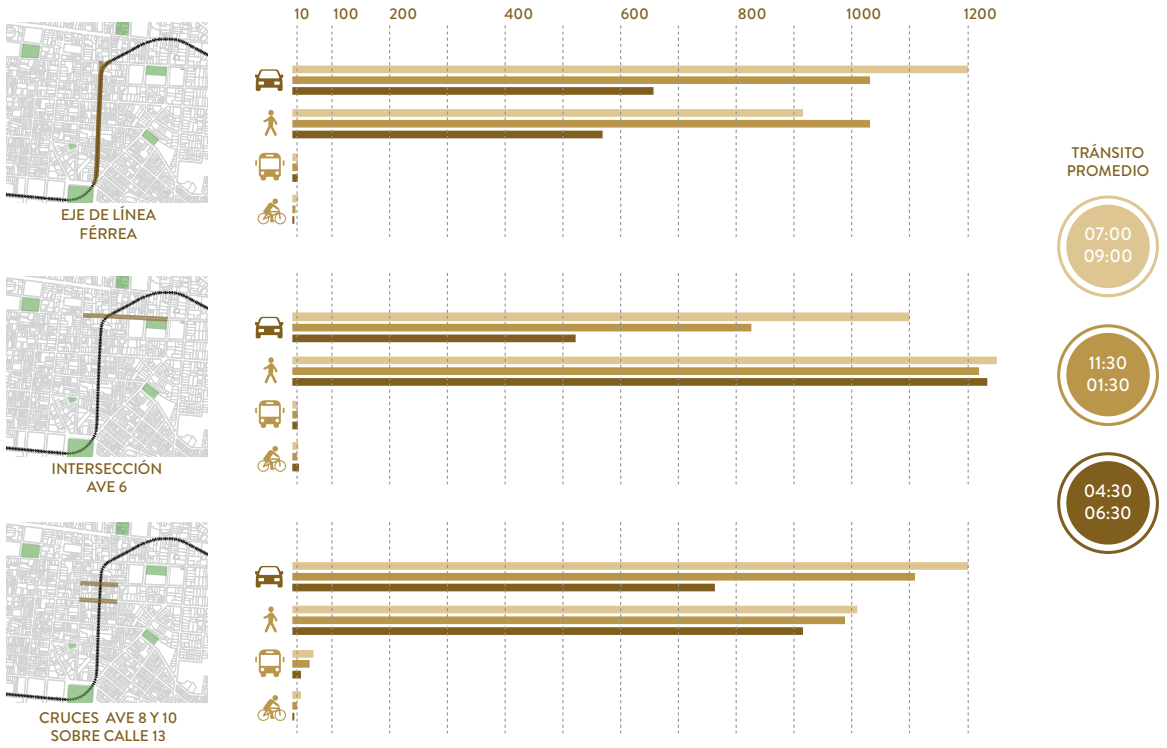
FLUJOS VEHICULARES

Con el fin de identificar el sistema de flujo vial motorizado en el área de estudio, y su posible pacificación, se utilizan herramientas de recolección de datos, para cuantificar el flujo de vehículos por minuto en las vías mayormente transitadas en la zona.

La muestra se realizó en tres principales rangos horarios: Ingreso laboral: 7:00 am a 9:00 am
Hora de almuerzo: 11: 30 am a 1:30 pm
Salida laboral: 4:30 pm a 6_30 pm

Para verificación de la muestra tomada en sitio, según los mapas de tráfico típico obtenidos de Google Traffic (C3.44 y C3.45) evidencian el frecuente uso de las calles y avenidas en hora pico.

A diferencia de los días laborales, el uso de las vías vehiculares se reducen durante los fines de semana. (Imágenes C3.46 y C3.47) otorgando la posibilidad de destinar calles de uso compartido y cierre de vías en fines de semana para uso recreativo.



Imágenes C3.42 Tráfico promedio de vehículos, peatones, buses y bicicletas. Muestra contabilizada en tres rangos horarios. Elaboración propia.

CONSIDERACIONES

-Disminuir las barreras con importante flujo vehicular, generando espacios de tránsito peatonal seguro y accesible.
-Pacificación de manzanas mediante circuito de bulevares, ampliación de aceras y amenidades urbanas.
-Calles de uso compartido y cierre estratégicas de vías para uso recreativo de la zona.



Imágenes C3.43. Tráfico hora pico 8:00am en Av. 8. Fuente propia.

FLUJOS VEHICULARES

Alto flujo vehicular
Flujo vehicular constante
Bajo flujo vehicular

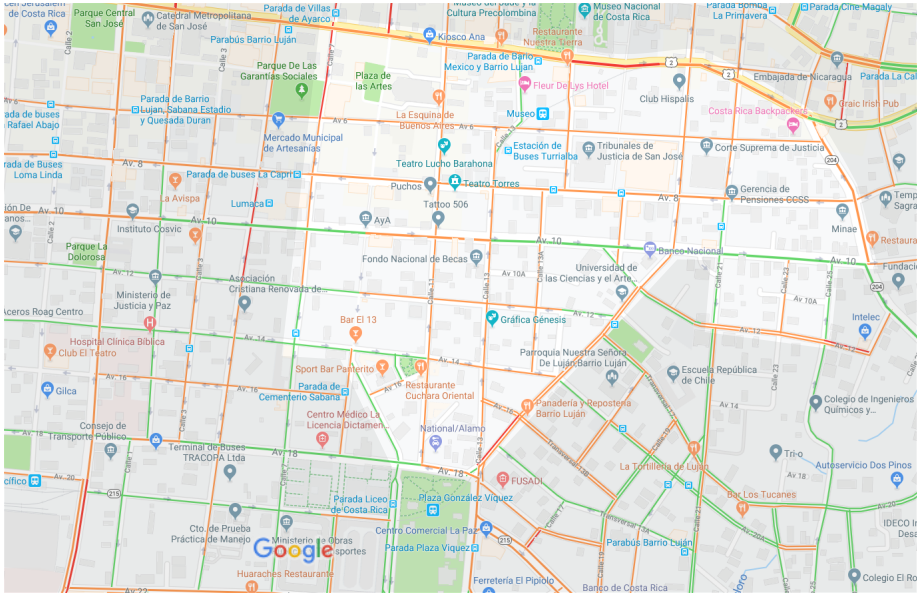


Imagen C3.44: Tráfico típico entre semana (7 am - 9 am)
Fuente: Google Traffic.

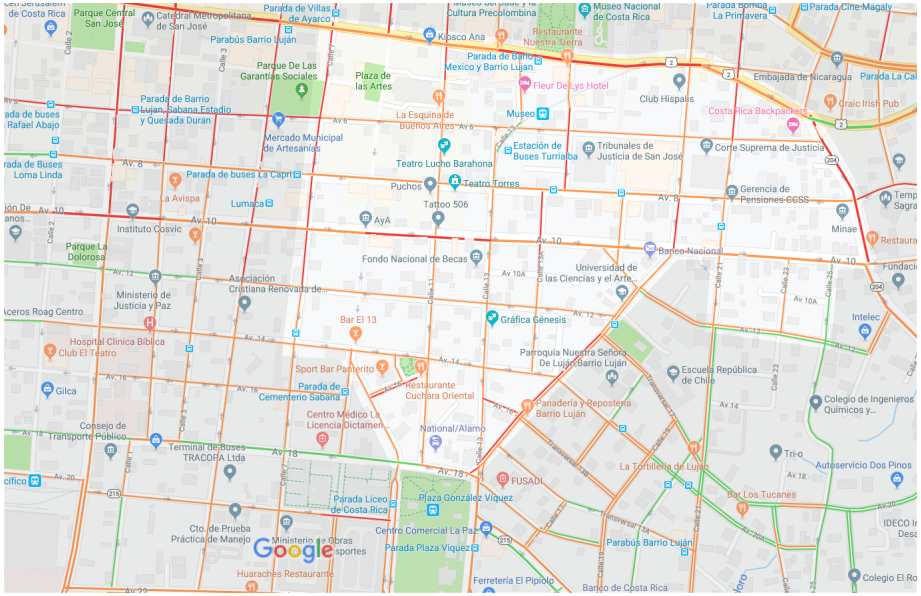


Imagen C3.45: Tráfico típico entre semana (4 pm - 6 pm)
Fuente: Google Traffic.

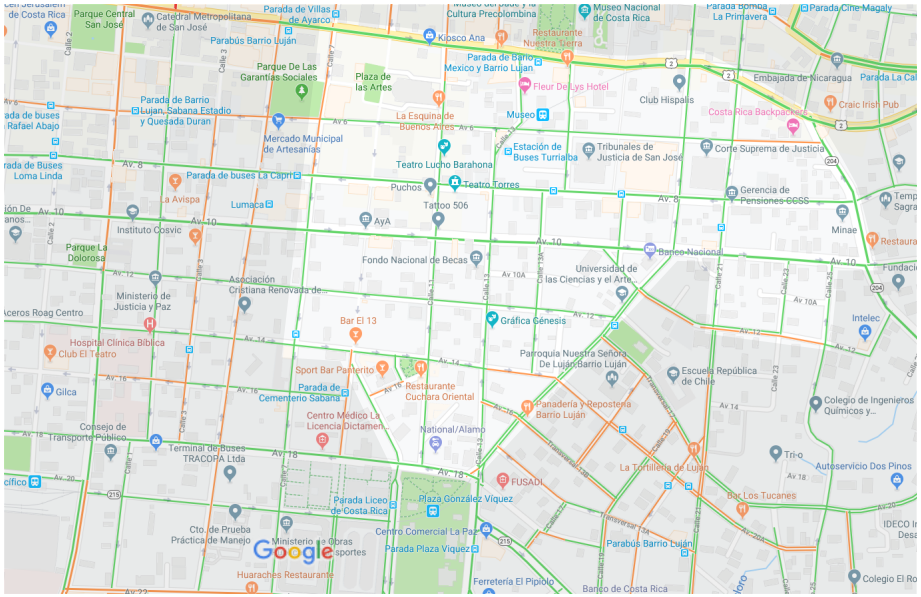


Imagen C3.46: Tráfico típico fines de semana (7 am - 9 am)
Fuente: Google Traffic.

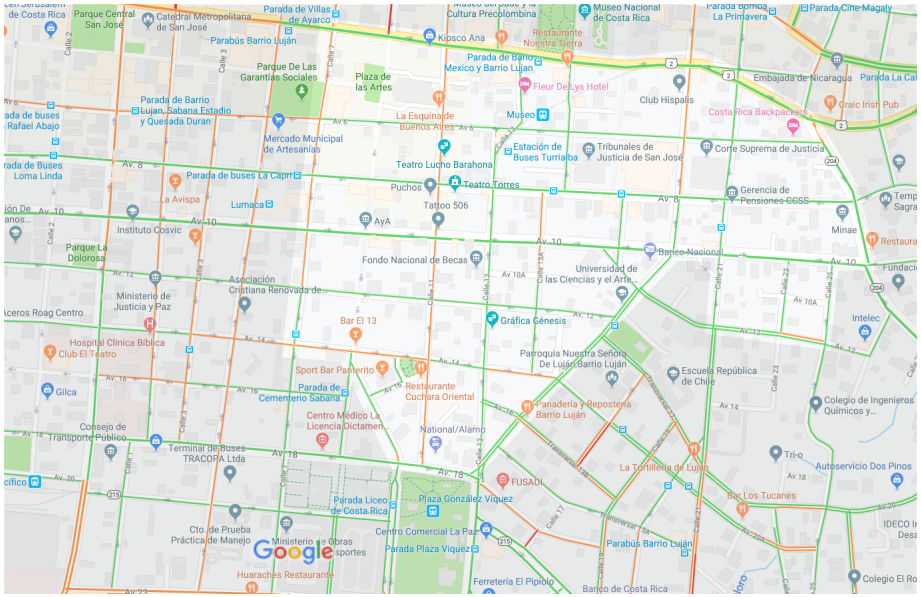


Imagen C3.47 Tráfico típico fines de semana (4 pm - 6 pm)
Fuente: Google Traffic.

REDES DE MOVILIDAD URBANA

Según los radios de movilidad de las Centralidades Densas Integrales (Imagen C3.00) la zona deberá contener la proximidad adecuada entre diferentes equipamientos y servicios en un rango caminable y con acceso de 30 minutos mediante el transporte público. (Imagen C3.48)

La zona de estudio es privilegiada gracias a la red de transporte público que atraviesan los barrios, al menos 5 rutas de buses transitan en los barrios y conectan con otros sectores de los cinco distritos centrales, como el bus de Cementerio Sabana y Sabana Estadio.(Plano Urbano C3.11). Además existen rutas que tiene su parada final en el sector Sur y Este de San José, el cual conectarías con sectores como: Desamparados, San Pedro, Curridabat,Tres Ríos, Aserrí, Acosa, Turrialba, Cartago, entre otros.

El tren urbano juega un papel importante en la zona, sin embargo la parada de tren en el barrio no tiene las condiciones adecuadas para el tren y peatones.

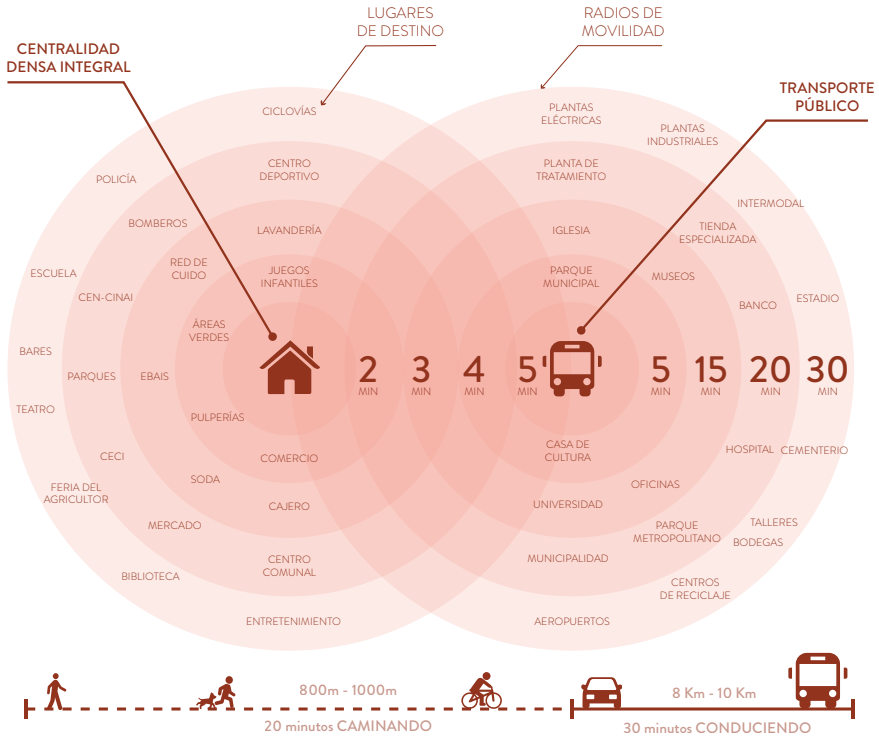


Imagen C3.48 : Radios de movilidad, Centralidades Densas Integrales. Elaboración propia. Fuente: Mivah.go.cr

CONSIDERACIONES

-Integrar red de movilidad alternativa mediante una intermodal de transporte, que incluya la parada de tren urbano, taxis, ciclovías y conectividad con el transporte público actual.

-Acondicionamiento de las paradas de buses actuales y en especial la parada del tren urbano, el cual obstruye el recorrido peatonal y vehicular en la zona.



Imagen C3.49 Actual cruce y parada de tren urbano. Fuente propia.

RECORRIDO TRANSPORTE PÚBLICO

- Bus Barrio La Cruz
- Bus Barrio Luján
- Bus Zapote por la Corte
- Bus Cementerio Sabana
- Bus Sabana Estadio
- Red de ciclovías
- Paradas de tren
- Paradas de buses



Plano Urbano C3.11: Red de movilidad urbana, transporte público y red de ciclovías actuales. Elaboración propia.

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Los equipamientos son los elementos que prestan servicios públicos a una comunidad determinada, dicha dotación se entienden como imprescindibles para el funcionamiento de la estructura social, por tanto la cobertura de equipamiento adecuado debe ser garantizado colectivamente, éstos buscan cumplir funciones de proveer servicios esenciales así como contribuir con la construcción y fortalecimiento de la vida colectiva, para brindar éstos inciden tres factores:

FACTOR CULTURAL: Atribución histórica y social para los habitantes de la ciudad.

FACTOR CUANTITATIVO: Un espacio es tanto más significativo para la colectividad cuanto más amplio es el numero de ciudadanos que lo utilizan.

FACTOR ESPACIAL: Inserción en la ciudad mediante centralidad geográfica, arquitectónica, vinculación con el recorrido y flujo colectivo del barrio.

Como se observa en el Plano Urbano 3.12; sobre las principales avenidas de la ciudad se localizan los grandes atractores culturales, parques y plazas públicas, siendo la zona de estudio un barrio poco residencial y más de uso comercial.



Plano Urbano 3.12 Equipamiento, comercio y servicios en el área de estudio. Elaboración propia.

10 min caminando

10 min en bicicleta

EQUIPAMIENTO INMEDIATO

0 a 5 min

0 - 800 mts

Juegos infantiles
Áreas verdes
Pulperías
Comercio
Lavandería
Cajero
Red de Cuido
Ebais
Soda
Parques
Centro Comunal
Mercados
Centro Deportivo
CECI

20 min caminando

20 min en bicicleta

EQUIPAMIENTO CERCANO

5 a 10 min

800 - 1000 mts

Escuela
Policía
Cen - Cinai
Ciclovías
Biblioteca
Entretenimiento
Bares
Feria Agricultor
Teatro
Transporte
Público
Bomberos

Según el concepto de Centralidades Densas Integrales anteriormente vistos se recomiendan radios de destino caminables para acceder a servicios, comercio, educación, cultura y salud, por lo que en el Mapa A se puede observar la factibilidad y la oferta actual en caso de incorporar nuevos residentes en destinos de . minutos máximo caminando.

Así como es el caso de los equipamientos con radios de movilidad no motorizada, se identifica el equipamiento más importante que sea de uso de transporte público, como se muestra en el Mapa B, en un plazo de 15 a 30minutos.



Plano Urbano 3.13 Equipamiento, comercio y servicio cercano al área de estudio. Elaboración propia.

CONSIDERACIONES

-Estimación del programa urbano con equipamiento y servicios para la población actual, e implementar los servicios complementarios para la nueva población residente.

-Vincular los atractores culturales y espacios colectivos a la zona de estudio, principalmente de acceso peatonal y movilidad no motorizada.

15 min en bus

10 min en carro

EQUIPAMIENTO PRÓXIMO

10 a 15 min — 0 - 8 km

Casa de la Cultura
Parque Municipal
Universidad
Oficinas
Museos
Iglesias

20 min en Metro / Tren

30 min en bus

30 min en carro

EQUIPAMIENTO DISTANCIADO

15 a 30 min — 8 - 10 km

Municipalidad
Hospital
Tienda Especializada
Parque Metropolitano
Bancos
Parque Industrial
Plantas Eléctricas
Talleres
Intermodales
Centros de Reciclaje
Estadio
Cementerio
Bodegas
Plantas de Tratamient
Aeropuertos

APLICACIÓN MODELO URBANO TOD

El área de estudio cuenta con el potencial de desarrollo urbano orientado al transporte (TOD), esto debido a su locación conveniente entre dos principales estaciones de ferrocarriles, lo que permite que los habitantes y trabajadores del barrio se desplacen por este medio de transporte a las cabeceras provinciales de Alajuela, Heredia, y Cartago. (Imagen C3.50)

Como se observa en la Imagen A la zona de estudio tiene un radio de influencia de 8 km a la redonda que se puede acceder mediante transporte público en un rango de 30 minutos aproximadamente, por lo que existe conectividad a centros urbanos como los cinco distritos principales de SJ, cantones como Curridabat, San Pedro, Zapote, Desamparados, Guadalupe, Calle Blancos y Tibás, además de conectividad con algunos centros urbanos no tan inmediatos como Pavas, Escazú y Alajuelita.

En el Plano Urbano C3.14 se observa el radio de influencia que tienen las estaciones de ferrocarril en el área de estudio, la ruta actual y las dos paradas del tren cercanas al área de estudio La línea férrea que atraviesa los barrios de estudio es el conector entre ambas estaciones, sin embargo durante el trayecto no existe un espacio intermodal definido.

A diferencia de las otras rutas del tren, el rango de horario del servicio de tren en el área de estudio es menor, (Imagen C3.51) por lo que será oportuno aumentar el rango de horario a medida que crezca la densidad y cantidad de habitantes en el radio de 800 mts de influencia determinado por el TOD.



Imagen C3.50 Radio de influencia en transporte público. Elaboración propia.

CONSIDERACIONES

- Generar un proyecto que integre la intermodalidad entre los diferentes sistemas de movilidad del sitio.

-Los barrios La Soledad y González Lahmann se encuentran entre los radios aproximados para el Desarrollo Urbano Orientado al Transporte.

-Reajuste de los usos urbanos para el desarrollo inmobiliario adecuado con sus respectivos usos comerciales, de servicio y equipamiento urbano.

ESTACIONES Y PARADAS TRANSPORTE PÚBLICO

- Estación Ferrocarril Atlántico
- Estación Ferrocarril Pacífico
- Área de influencia
- Parques
- Estación de Buses
- Eje líne férrea



Imagen C3.51 Horario y frecuencia de los servicios de tren en el sitio. Elaboración propia.



Plano Urbano C3.14 Radios de influencia de los ferrocarriles en la zona de estudio.



Imagen C3.52 Destinos mediante el Tren Urbano desde el área de estudio.

ESCALA URBANA

La zona presenta una escala urbana baja, en los principales ejes comerciales predominan edificiaciones de 2 y 3 pisos, aquellas edificaciones mayores a cuatro son principalmente de uso institucional, cultural y religioso, tales como el Caja Ande, Circuito del Poder Judicial, Museo Nacional, Museo de Jade y la Iglesia de la Soledad.

En la zona más residencial, predominan construcciones con máximo 2 niveles de altura, por lo que será importante como parte de los criterios de diseño urbano contemplar la escala urbana actual para no alterar agresivamente el paisaje urbano con edificaciones de gran altura.





Plano Urbano C3.15: Escala de alturas edificios de la zona. Elaboración propia.

CONSIDERACIONES

-Como parte de los criterios de diseño urbano, se recomienda contemplar el Aprovechamiento de suelo permitido en el PDU, esto sin exceder las alturas existentes en el paisaje urbano de la zona.

-Diseño entre el espacio público y privado de los componentes urbanos a incorporar en el Plan Maestro de la zona.

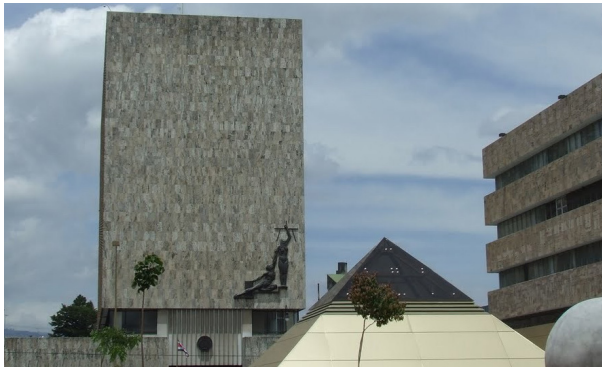


Imagen C3.53: Edificios del Circuito Judicial.

ESCALA DE ALTURAS

- Vacío Urbano
- 1 Nivel
- 2 Niveles
- 3 Niveles
- 4 Niveles
- 5 o más niveles

LLENOS Y VACÍOS URBANOS

En la zona de estudio se ha desarrollado una alto porcentaje de lotes para uso de aparcamiento público y privado, esto se debe a que muchas de las personas que laboran en el centro josefino viven fuera de él, además, las problemáticas de deficiencia en el transporte público también contribuyen a que las personas decidan trasladarse en vehículo propio.

La alta cantidad de comercio, parqueos y lotes baldíos, causa efectos en la migración de la población residente, por tanto reduce densidad poblacional y vivacidad urbana, ello propensa a que los barrios carezcan de actividad y se vuelvan lugares inseguros para vivir y transitar. Como parte de las nuevas disposiciones urbanas, es importante dotar de habitabilidad en los centros urbanos, para ello es necesario generar proyectos que integren programas de vivienda, espacios públicos de calidad, áreas de esparcimiento, alternativas de movilidad urbana, así como dotación de equipamiento público acorde a la población residente.



Plano Urbano C3.16: Vacíos en la trama urbana de la zona de estudio. Elaboración propia.

CONSIDERACIONES

-Localizar lotes subutilizados con mayor potencial de desarrollo en puntos críticos, nodos y sendas urbanas para la dotación de programas acorde al TOD, modelo de Desarrollo urbano Orientado al Transporte.

-Brindar espacios de esparcimiento que se articule con los principales espacios públicos en la zona de estudio.



Imagen C3.54: Vacíos urbanos en la zona de estudio. Elaboración propia.

VACÍOS URBANOS

Espacio construido

Parqueos públicos y/o privados

Lotes baldíos

AMENIDADES URBANAS

Las amenidades urbanas juegan un papel importante en la seguridad de los ciudadanos. Para la recuperación del espacio urbano, es importante incorporar este tipo de intervenciones que no implica gestionar grandes proyectos urbanos, sino de obras pequeñas obras que generen gran impacto y así convertir nuestras ciudades en lugares seguros y agradables.

Algunas amenidades de importancia son el mobiliario urbano, incluir estrategias de iluminación, vegetación, señalización, espacios con juegos infantiles, zonas de estancia, instalaciones para ejercitarse al aire libre, entre otras estrategias que promueva el desarrollo de una vida sana dentro de la ciudad.

La zona de estudio carece de amenidades urbanas que promuevan la estancia y disfrute activo entre los barrios Soledad y González Lahmann, como se observa en el mapa A las reducidas amenidades que presenta la zona de estudio se localizan alejadas y desarticuladas.



Plano Urbano C3.17: Amenidades en la zona de estudio. Elaboración propia.

CONSIDERACIONES

-Diseño urbano que contemple amenidades urbanas en las zonas más críticas y transitadas para catalizar los problemas de seguridad urbana.



Imagen C3.55: Plaza de las Artes. Jacqueline Arias.

AMENIDADES

Espacios urbanos con amenidades

Cobertura vegetal

PAISAJE URBANO

Los catálogos del paisaje se utilizan para zonas diferenciadas y así tener una mayor comprensión de los espacios urbanos, de sus transformaciones, procesos, dinámicas y sus problemáticas distintas para abordar de forma integral el área de estudio.

Según Briceño, Contreras y Owen (2012) El paisaje urbano es el resultado de la acción combinada de factores humanos, fenómenos físicos y factores naturales, que modifican permanentemente el espacio a través de la historia, por diversos procesos a lo largo del tiempo, dejando una huella visible en el desarrollo de las ciudades. (Briceño, Contreras y Owen, 2012).

El aporte de las unidades de paisaje en esta zona se realiza por la investigadora, sin embargo se recomienda que para una mejor visión integral se realicen trabajos de campo con la visión experta de un equipo de trabajo por parte de la MSJ y la visión de la comunidad involucrada mediante talleres participativos.

CONSIDERACIONES

Mediante la identificación de la caracterización objetiva, emotiva y perceptiva dentro de los barrios, se definirán los posibles proyectos que generen integración entre las zonas identificadas en el Mapa A como Unidades de Paisaje, esto mediante proyectos localizados estratégicamente que articulen y aborden las distintas problemáticas dentro del área de estudio.



Plano Urbano C3.18: Unidades de paisaje urbano. Elaboración propia.



Imagen C3.56 Monumentos plaza de las Artes. Fuente: Lateja.cr

BARRIO CHINO: PASEO DE LOS ESTUDIANTES







CARACTERIZACIÓN OBJETIVA

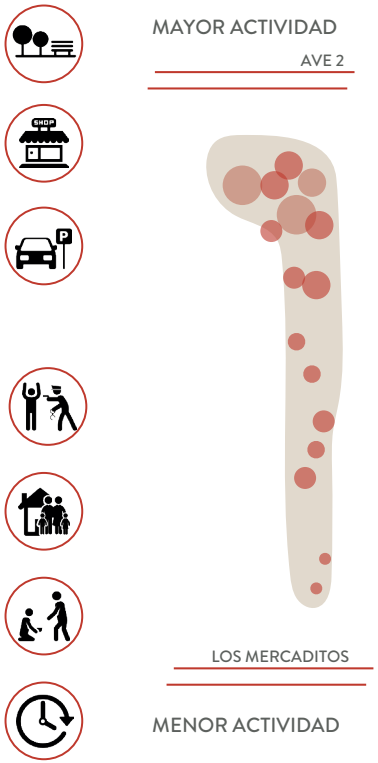
·Los cuadrantes con mayor uso comercial de la zona, existencia de comercio y servicios tales como tiendas, sodas, supermercados, entre otros.
·Cobertura vegetal baja a lo largo del eje.
·Pocos elementos que sobresalen en el paisaje mayor a tres niveles.

CARACTERIZACIÓN EMOTIVA

·Barrio inaugurado en el 2012, el cual se construye un bulevar peatonal para actividades comerciales.
·Anteriormente Paseo de los Estudiantes, nombrado así en homenaje a los estudiantes del Colegio Superior de Señoritas, Liceo de Costa Rica y Colegio Seminario por las manifestaciones realizadas a principios de SXX.

CARACTERIZACIÓN PERCEPTIVA

·Algunas ferias gastronómicas y actividades culturales se realizan al inicio del barrio, sin embargo se realizan durante los fines de semana y con una periocidad mensual baja.
·Percepción de inseguridad en la noche, ante las pocas iluminarias y baja actividad en el espacio público.



OBJETIVOS CALIDAD PAISAJÍSTICA

·Reactivar la zona por medio de proyectos que atraigan nuevos habitantes, ya sea temporales o fijos.
·Promover el desarrollo vertical mixto vivienda y comercio.
·Fomentar una conexión del sistema edilicio con la vida urbana del barrio.
·Reactivar la zona mediante amenidades y comercio con mayor temporalidad de apertura al público.
·Disminuir los vacíos urbanos subutilizados en el eje del barrio.

DINÁMICAS

·Existencia de pocas familias residentes.

·Temporalidad muy marcada, de día el barrio funciona como eje comercial y parada de buses al final del barrio.

·De noche se convierte en un lugar solitario utilizado para actos delictivos.

EJE LÍNEA FÉRREA







CARACTERIZACIÓN OBJETIVA

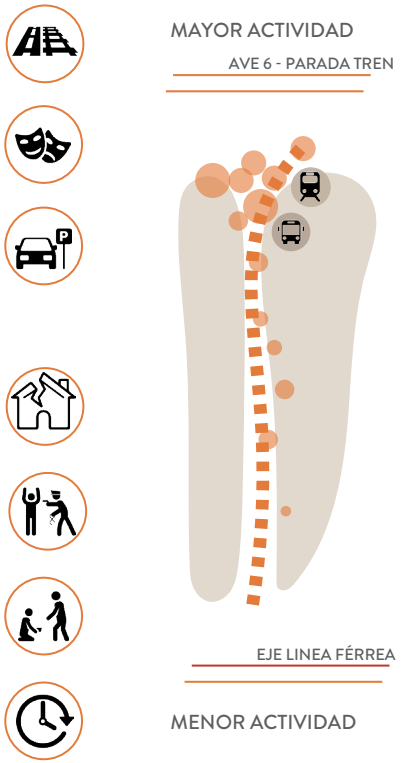
-Tipos de edificaciones de mediana altura, dos y tres niveles, pocos de mayor altura, un sector de la línea férrea es de uso comercial y el otro de uso mixto.
-Ausencia de vegetación que promueva el confort peatonal a lo largo del eje.
-Diferencias entre alturas de rasante y línea del tren que afecta la accesibilidad universal en cruces de calles.

CARACTERIZACIÓN EMOTIVA

•Línea férrea eje conector con la Plaza González Víquez y el sector sur con el casco central de San José.
•Temporalidad muy marcada, se considera zona de paso, por lo que carece de actividades adecuadas para desarrollarse y promueva la estancia durante el día.

CARACTERIZACIÓN PERCEPTIVA

•El espacio urbano presencia desproporción en las aceras, existe y residuos de lastre en la línea del tren que empobrece y ensucia la imagen del barrio.
•Edificaciones con permeabilidad baja, muros cerrados o presencia de rejas y portones que detona inseguridad ciudadana.



OBJETIVOS CALIDAD PAISAJÍSTICA

•Embellecimiento del paisaje urbano por medio del ensanchamiento de aceras, mobiliario urbano, estaciones de bicicletas, incorporación de iluminación y la eliminación del uso de las calles como parqueo.

•Consolidar el uso de la movilidad alternativa (ciclovía, tren y transporte público).

•Barrio con potencial para densificar, por la cercanía del centro, transporte, servicios y comercios.

DINÁMICAS

•Ocupación de las calles como parqueos de carros.

•Zona de paso hacia el centro de San José.

•Cierta democratización del espacio urbano entre peatón, ciclovía, bicicletas, transporte público y tren urbano.

CENTRO CÍVICO CULTURAL







CARACTERIZACIÓN OBJETIVA

·Fuerte vinculación con los edificios de relevancia cultural e institucional del sector, inicia desde el Parque Nacional, Tribunal Supremo de Elecciones, eje del bulevar Ricardo Jiménez, Museo Nacional, Complejo de la Asamblea Legislativa y Circuito Judicial.
·La altura de las edificaciones son los elementos que sobresalen en el perfil urbano con más de 3 o 4 niveles.

CARACTERIZACIÓN EMOTIVA

·Zona donde se encuentran los edificios declarados patrimoniales, por lo que es considerada de interés cultural e histórico.
·Edificaciones con distintas influencias de estilos arquitectónicos neoclásico, neocolonial, moderno, etc.
·Los parqueos de carros privados o públicos repercuten negativamente el paisaje patrimonial de la zona.

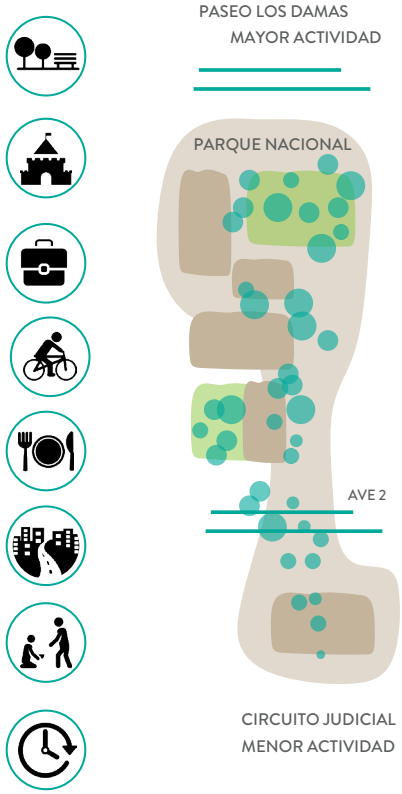
CARACTERIZACIÓN PERCEPTIVA

·Existe una consolidación de oficinas, la mayoría de las casas que se encuentran ahí han cambiado su uso a uno comercial, por lo que no hay interacción vecinal activa.
·Los espacios públicos son utilizados durante las horas libres de oficina (desayuno, almuerzo y salida), por lo que no se consideran sitios de estancia prolongada.

OBJETIVOS CALIDAD PAISAJÍSTICA

·Manejo del espacio público y ejes peatonales que respondan a la escala edilicia de la unidad de paisaje.

·Impulsar condiciones para el confort del peatón como el ensanchamiento de aceras, mobiliario urbano, iluminación urbana para una prolongación de la estancia.



DINÁMICAS

·Contiene elementos atractores culturales fuertes como el Museo Nacional y Museo de Jade.

·Vinculación con barrios próximos que contienen temporalidades opuestas, baja durante el día y alta en horas nocturnas, como Barrio La California, El Empalme y Barrio Escalante.

BARRIO RESIDENCIAL







CARACTERIZACIÓN OBJETIVA

·Homogeneidad de los tipos de edificación, la escala urbana es baja.
·Existen zonas con importante cobertura vegetal a nivel de acera y antejardines.
·El principal uso de suelo es Mixto, se percibe residencial con algunas excepciones de edificios que fueron modificados para uso comercial.

CARACTERIZACIÓN EMOTIVA

·Zona barrial la mayor parte de esta zona mantiene su uso residencial pero la incorporación de uso comercial ha desplazando poco a poco los residentes originarios.
·Existen tipologías constructivas originarias, en madera y de máximo 2 niveles que brindan una escala agradable para el peatón.

CARACTERIZACIÓN PERCEPTIVA

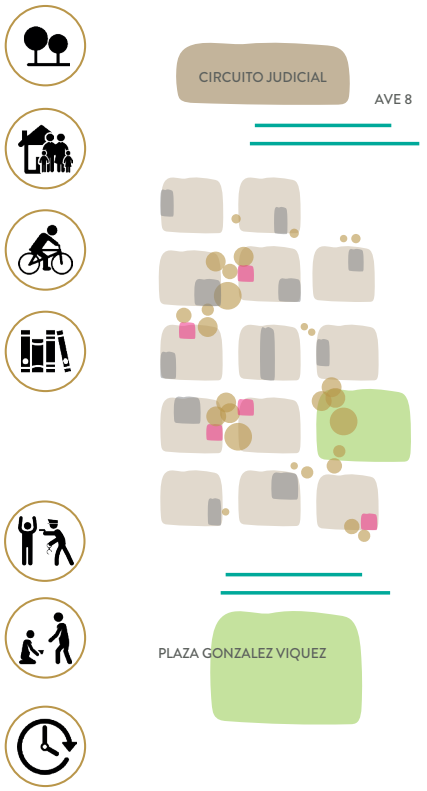
·Se percibe como un ambiente tranquilo y relajado, lejos del bullicio que caracteriza a San José, sin embargo, presenta poca actividad peatonal.
·Debido a la cercanía de las casas con el espacio urbano existente pocas permeabilidades de interior-exterior donde pocas veces se logra observar a nivel de la acera lo que sucede en las edificaciones o viceversa.

OBJETIVOS CALIDAD PAISAJÍSTICA

·Implementar el diseño de fachadas abiertas (no ciegas) para promover la seguridad del barrio.

·Fortalecer la interacción vecinal mediante espacios urbanos cercanos así como amenidades urbanas para los residentes y transeúntes.

·Integrar nuevos proyectos urbanos que no desplacen ni alteren negativamente el paisaje urbano de la zona residencial.



DINÁMICAS

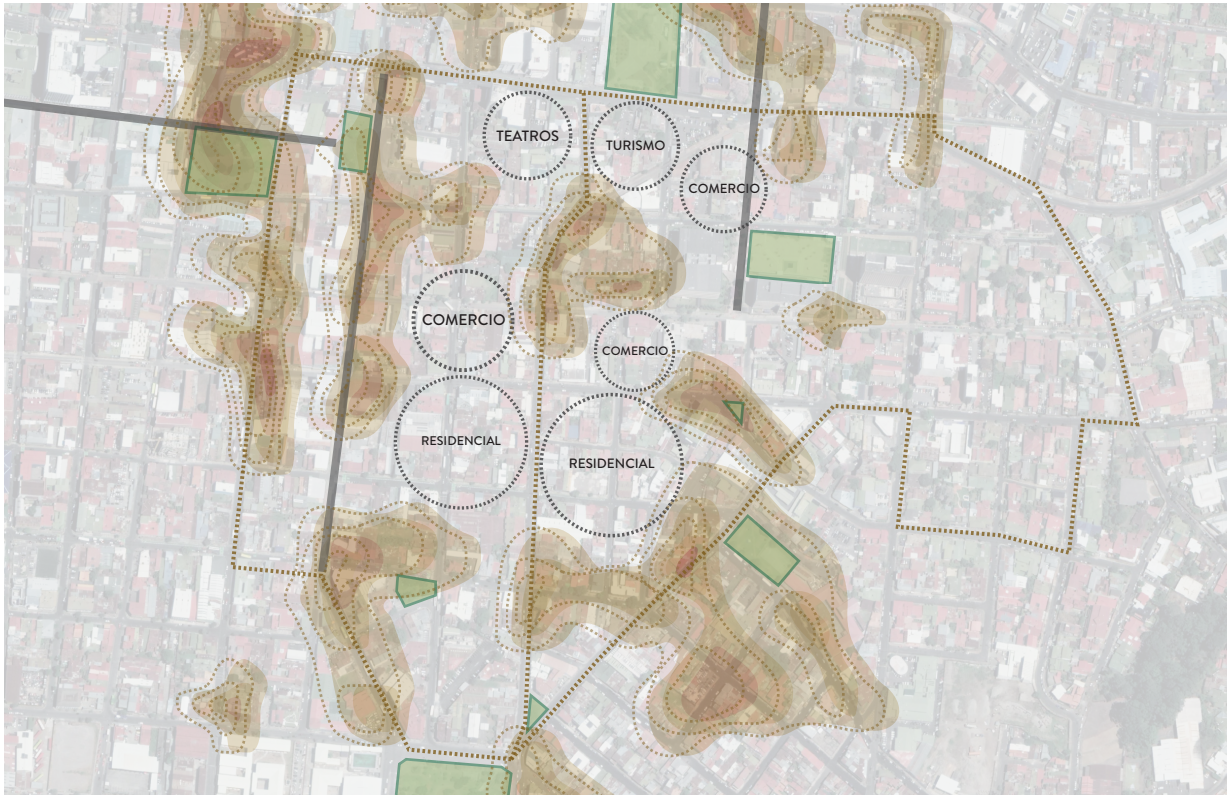
-La movilidad peatonal por la zona es reducida.

-Confort para los transeúntes en las zonas con mayor cobertura vegetal en las aceras.

INSEGURIDAD CIUDADANA

Según el Ministerio de Seguridad Pública en materia de inseguridad ciudadana se contempla delitos contra la propiedad, entre los cuales se incluyen hurtos, robos a viviendas, asaltos, tacha de vehículo, homicidios, entre otros. San José en sus cuatro distritos se ha caracterizado por ser una ciudad activa durante el día, pero mayormente insegura durante las horas nocturnas, debido a la poca actividad y factores de infraestructura urbana que incentiva lugares oscuros e inseguros para la práctica de dichos tipos de delitos.

Algunas de las zonas con mayor incidencia delictiva dentro del distrito Hospital se localiza en la zona de estudio. Según la sección de asaltos del Organismo de Investigación Judicial (OIJ) durante los últimos seis meses se reportan actos delictivos es en los alrededores del Parque de las Garantías Sociales, algunas zonas puntuales en el bulevar del Barrio Chino, la Plaza de la Democracia, en el eje de la línea férrea y parte de Barrio Luján.



Plano urbano C3.18: Áreas de inseguridad. Elaboración propia según la Sección de asaltos del OIJ.

CONSIDERACIONES

-Contemplar programa urbano en zonas solas, inseguras y deterioradas, abandonadas, e inseguras que propensen actos delictivo.

-Dotar condiciones como la iluminación y actividad constante el cual mantenga el barrio seguro durante distintas temporalidades.



Imagen C3.57: Barrio la Soledad en horas de la tarde noche. 6pm.

INSEGURIDAD CIUDADANA



Zonas con mayor reporte de actos delictivos

SECTORES CRÍTICOS

La zona de estudio presenta sectores con percepción de inseguridad durante los periodos prolongados, como se observa en la imagen. Durante horas nocturnas se localizan actividades de entretenimiento que activan un algunos puntos en la zona de estudio, sin embargo su actividad no trasciende y otros sectores pueden considerarse intransitables fuera de horario de oficina, debido a los altos casos de indigencia y delincuencia.

Dichos sectores se caracterizan por ser lugares solitarios, con residuos de basura, deteriorados y poco frecuentes por transeúntes como es el caso de las salidas de la línea del tren a Avenida Segunda y la salida a Plaza González Víquez. Además se observa algunos casos identificados en sitio, como es la Plaza de las Artes, Parque de las Garantías Sociales, así como las inmediaciones de Barrio Chino y Barrio Luján. Un caso particular importante es el Parque de los Mercaditos, caracterizado por ser el lugar mayormente frecuentado por actos delictivos, alcoholismo e indigencia.



Plano urbano C3.19: Levantamiento de lo sectores críticos zona. Elaboración propia.

CONSIDERACIONES

-Identificar sectores con mayor problemática, delincuencia, indigencia, abandono y vulnerabilidades climáticas para priorizar áreas y radios de acción.



Imagen C3.58 Indigencia en la zona de estudio.

SECTORES CRÍTICOS

Zonas con mayor localización de indigencia , abandonados o deteriorados.

Levantamiento de lugares con indigencia, drogadicción y residuos de basura.

3.3 ENTORNO CULTURAL
ÁREA DE ESTUDIO

ZONAS DE CONTROL ESPECIAL

Como parte de la Zona de Renovación Urbana planteada por el PDU, la Zona de Control Especial busca lograr la integración e identidad urbanística, que fomente la vocación y las características históricas, patrimoniales, culturales y turísticas que contiene el centro josefino.

Como se observa en la Imagen C3.59, los predios con Zona de Interés Cultural y Turístico (ZICT) del área de estudio comprende principalmente los predios con frente a los principales ejes de la estructuración urbana, el resto del contexto contempla las áreas de ZICT alrededor de los inmuebles declarados de valor patrimonial por el MCJD. A lo interno de los Barrios La Soledad y González Lahmann, contempla zonas ZICT localizados en los el Barrio Chino, Avenida 2nda, Circuito Judicial y sobre la Diagonal 10; las cuales presentan mayor comercio así como cercanía a los parques más significativos, por lo que se excluye los cuadrantes centrales del área de estudio.

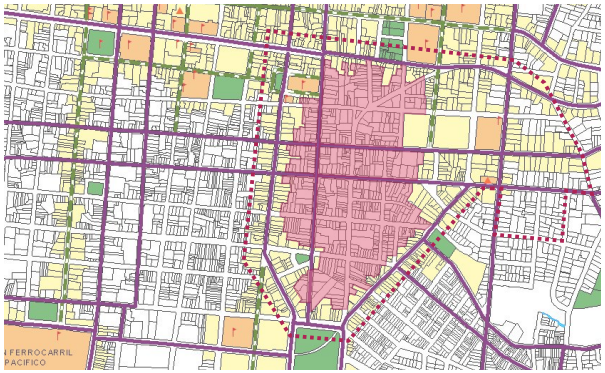


Imagen C3.60 Zonas de control Especial y Edificaciones Patrimoniales del cantón de San José. Fuente MSJ:

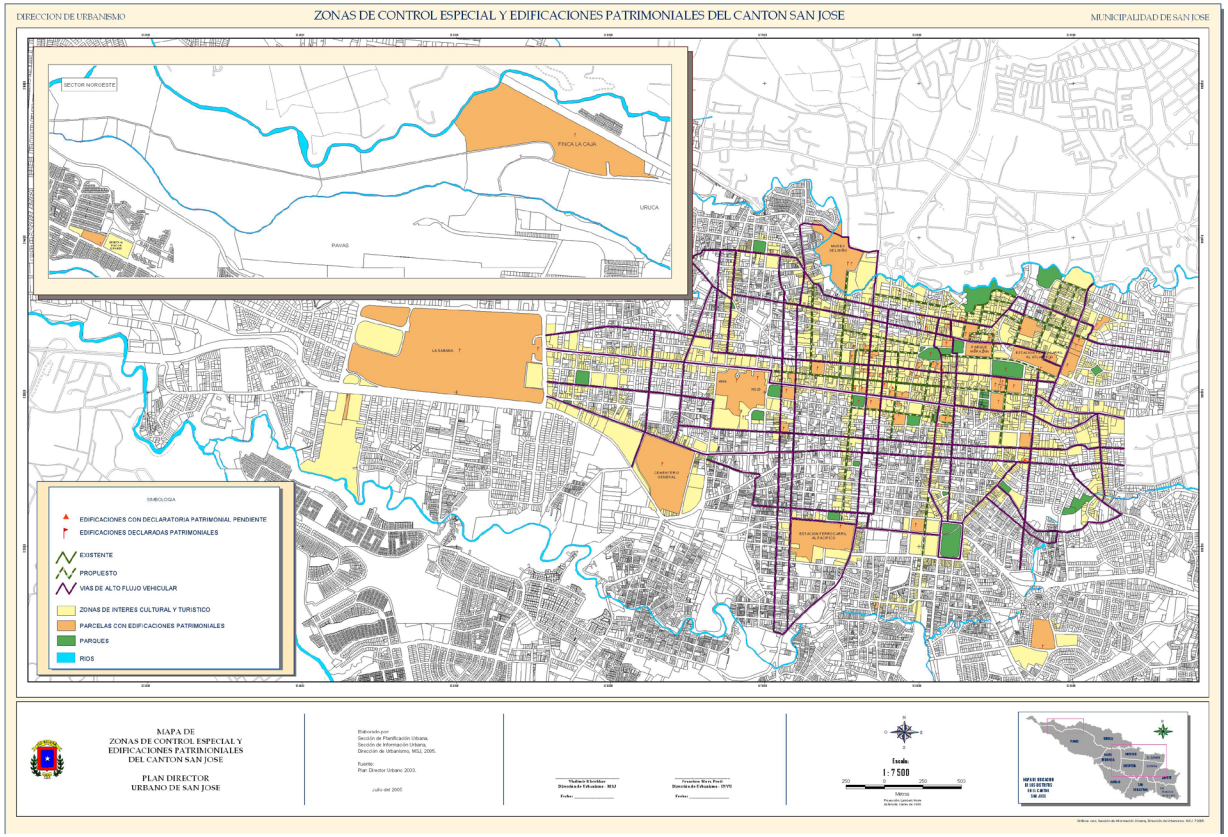


Imagen C3.59 Zonas de control Especial y Edificaciones Patrimoniales del cantón de San José. Fuente MSJ:

ZONAS CONTROL ESPECIAL

- Área de estudio
- Zona de interés Cultural y Turístico
- Área de estudio excluida de la Zona de interés Cultural y Turístico
- Parcelas con edificaciones patrimoniales
- Vías de Alto flujo vehicular



Iglesia de La Soledad



Museo Nacional de Costa Rica



Actual sede del Instituto Nacional de las Mujeres INAMU



Hotel Fleur de Lys



Edificios del Circuito Judicial y Plaza de la Justicia.



Edificios de la Caja Costarricense del Seguro Social CCSS.



Escuela España



Paseo de los Estudiantes, actual barrio chino.



Inmuebles de carácter residencial.

ENTORNO PATRIMONIAL

El distrito Catedral se caracterizó por ser barrios de clase alta que colindaban con otros de clase obrera y de artesanos, por lo que se pueden encontrar en la zona de estudio edificaciones de relevancia patrimonial como otras de menor escala.

INFLUENCIA NEOCLÁSICA

Característico del periodo Liberal, se encuentra como referencia la Catedral Metropolitana (anexa al área de estudio), Iglesia Nuestra Señora de la Soledad, el Colegio Superior de Señoritas, el Antiguo Archivo Nacional, Hotel La Mansión, entre otros.

INFLUENCIA NEOCOLONIAL

Principalmente destacan el Hotel Colonial y Oficinas del Instituto Nacional de las Mujeres INAMU.

FORTALEZA MILITAR

El Museo Nacional es un hito arquitectónico y cultural relevante en el área de estudio. El inmueble fue el antiguo Cuartel Militar Bellavista, cuya fachada enfatiza la apariencia de castillo medieval. Se construyó con el fin de ser una fortaleza con murallas perimetrales en gran parte almenadas, originalmente existían 4 torreones, de los que ahora solo existen 2.

INFLUENCIA VICTORIANA

Algunas de las edificaciones principales que responden a este estilo son el Hotel Fleur de Lys y Hostal 1110.

MODERNISMO Se encuentran el Circuito Judicial Corte Suprema de Justicia, Organismo de Investigación Judicial y los Juzgados Centrales.

BRUTALISMO

El principal inmueble como punto de referencia dentro del paisaje urbano de la zona es el edificio Anexo Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS) con influencia brutalista.

ART DECÓ

El centro educativa Escuela España, además de algunas edificaciones del contexto inmediato.

PASEO DE LOS ESTUDIANTES El Paseo fue nombrado así como homenaje a los estudiantes del Colegio Superior de Señoritas, del Liceo de Costa Rica y del Colegio Seminario, quienes realizaron una serie de protestas en calle 9, por hechos que en su entonces atropellaban la inconstitucionalidad del país a principios del Siglo XX.

En el año 2012 como parte de los proyectos municipales el Paseo de los estudiantes se convirtió en bulevar peatonal, otorgándole como nombre del proyecto Barrio Chino.

HABITACIONAL

Se pueden rescatar inmuebles de menor escala, como es la arquitectura habitacional de la época, así como algunas viviendas criollas de carácter sencillo y homogéneo.

MATERIALIDAD

Existe homogeneidad en la utilización del concreto en las edificaciones de mayor escala, así como destacables acabados de enchape en mármol en el Circuito Judicial. Se observa además materiales particulares como madera en las casas victorianas, criolla y habitacional, en su mayoría de colores llamativos.

En contraste, dentro del entorno patrimonial de la zona existen edificaciones que carecen de alguna identidad o estilo arquitectónico, usualmente carecen de intenciones de diseño urbano y control en la publicidad exterior.

ZONAS AMORTIGUAMIENTO

La especulación con los actuales permisos de construcción y desarrollos en los ensanches del Centro Histórico de San José evidencian que el volumen de la edificación hacen del terreno un negocio inmobiliario rentable.

Existe una carente regulación urbanística que determine las demandas, usos y alturas máximos de edificación, incentivos para la rehabilitación arquitectónica entre otras herramientas que pueden solucionar y disminuir el deterioro urbano josefino.

CONSIDERACIONES

-Las edificaciones declaradas con valor patrimonial deberán en lo posible respetarse, tanto en alturas que no sobrepasen los dos niveles, se recomendará estudios de factibilidad económica para determinar el Coeficiente de Aprovechamiento de Suelo adecuado.

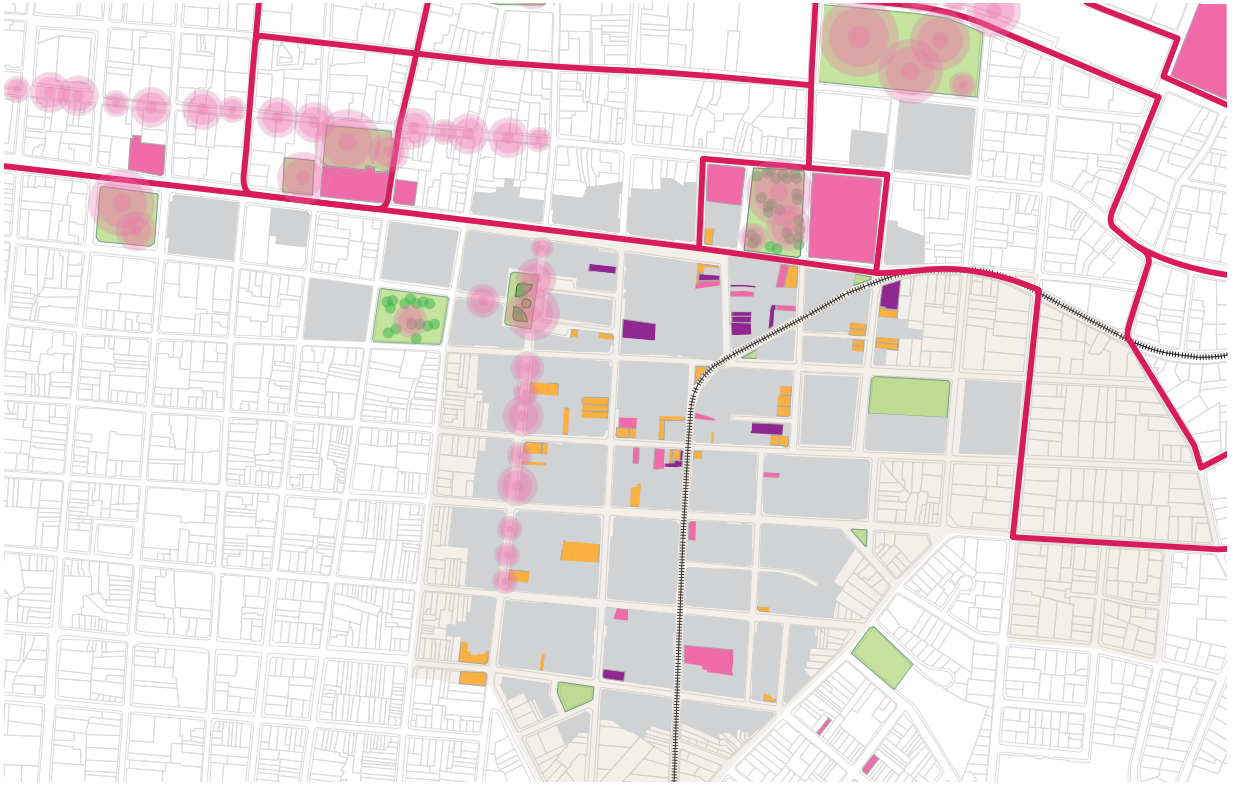
-Contemplar los tipos de materialidades de nuevos proyectos que sean compatibles con el contexto inmediato.

OFERTA CULTURA Y TURISMO

El sector con mayor atractor en oferta gastronómica y cultural de San José está mayormente consolidado en los barrios Amón, Otoya y Escalante, por lo que los eventos de mayor relevancia cultural se efectúan en el sector norte de la zona de estudio. Como se observa en el Plano Urbano C3.20, algunas de las rutas establecidas por la actividad cultural conocida como Art City Tour recorren los principales Museos, Parques y Plazas que se integran a las rutas, además se suman una serie de actividades organizadas por colectivos urbanos durante la actividad.

Por su parte, la zona de estudio cuenta con oferta en hotelería miembros de la Cámara Costarricense, hostelería, restaurantes y locales de entretenimiento principalmente de teatros independientes, sin embargo existe una fuerte desvinculación con la oferta cultural que se promociona en las principales actividades culturales de San José, a excepción de algunas ferias gastronómicas que se efectúan en el barrio chino.

Como se observa en el Plano Urbano C3.21 la zona de estudio contiene alrededor de 12 compañías de teatro independiente, los cuales ofrecen espectáculos para el disfrute del público con temáticas principalmente de comedia, su apertura al público es de temporalidad nocturna, con presentaciones de Jueves a Domingo. Dichas compañías ofrecen variedades de manifestaciones artísticas además de espectáculos teatrales, por lo que también en sus instalaciones se imparten talleres de actuación, elaboración de audiovisuales, conciertos, entre otros.



Plano urbano C3.20 Mapeo de los comercios dirigidos a turismo cultura y gastronomía. Elaboración propia.

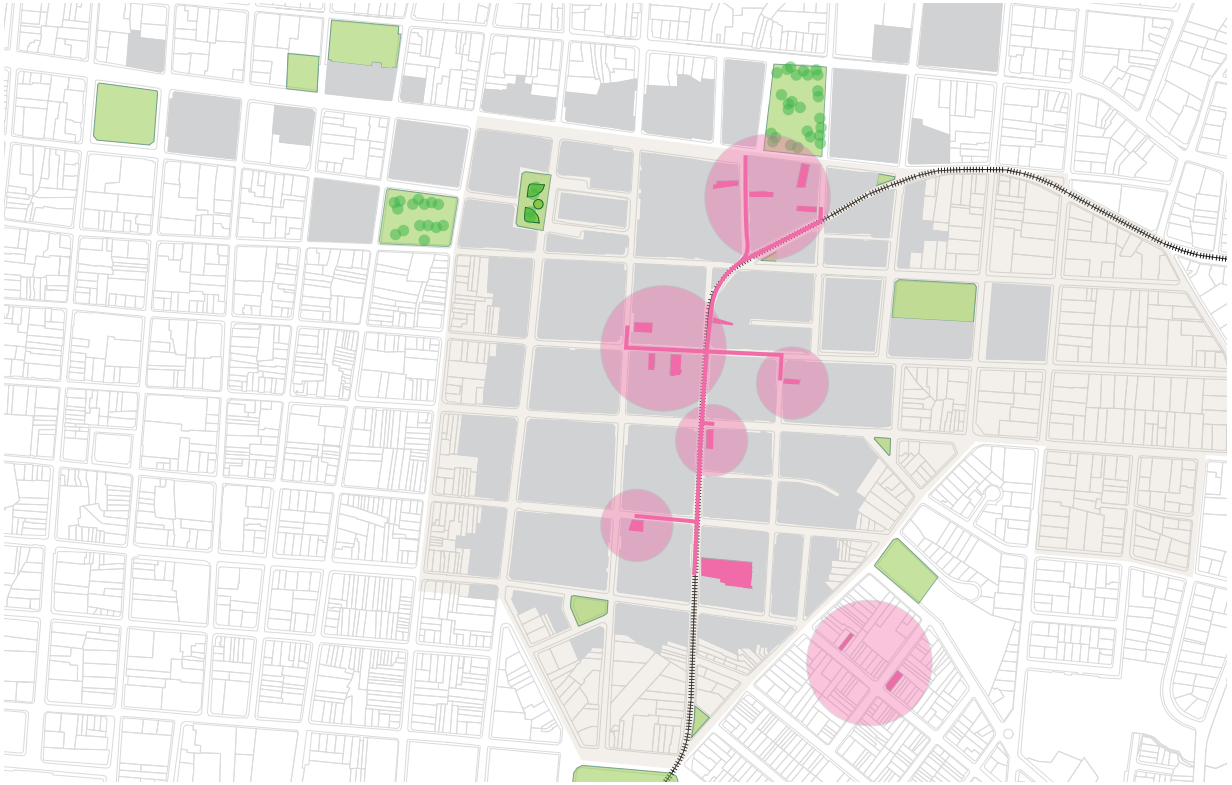


Imagen C3.61 Barrio chino y sus actividades gastronómicas, Fuente> columbia.co.cr

Algunas de las compañías de teatro dieron sus inicios a entre el 2000 y 2010, sin embargo cabe destacar que el actual sede del Teatro La Máscara data de 1983. Anteriormente la vivienda de ladrillo fue arrendada y remodelada con el fin de instalar ahí el teatro de la recién creada Compañía Nacional de Teatro, es hasta el año 1987 que dicha compañía se traslada a su actual sede en la Antigua Aduana y desde entonces el inmueble llegó a ser adjudicado al Teatro La Máscara.

Según Bernal García, actor y director del Teatro La Máscara, menciona algunas iniciativas que han tenido agrupaciones teatrales en su mayoría localizados en la zona de estudio, como son la Unión de Teatros Independientes (UTI) y el Circuito Teatros, ésta última conformada por ocho teatros independientes: La Máscara, Moliére, Luján, El Ángel Tibás, Chaplin, Flor Urbina, Torres y La Comedia. Dichas iniciativas surgieron a partir de la opción de promocionar al público en general la visita de otras obras teatrales entre las mismas compañías de teatro.

La localización del conjunto de compañía de teatros es cercana a los principales focos de cultura en la ciudad, por lo que la zona se puede potencializar como sector artístico - cultural importante, sin embargo es necesaria una mejora en el entorno urbano, generar un ambiente seguro, así como fortalecer la difusión de la oferta teatral en la zona mediante el apoyo del Ministerio de Cultura, la compañía Nacional de Teatro y el Departamento de Servicios Culturales de la Municipalidad de San José.



Plano urbano C3.21 Mapeo de los comercios dirigidos a turismo cultura y gastronomía. Elaboración propia.

CONSIDERACIONES

-Establecer el Circuito de Teatros Urbanos como un elemento articulador entre la oferta cultural de la zona de estudio, que fortalezca la identidad cultural del barrio que se vincule a las rutas culturales actuales y de activación urbana

-Mejorar el espacio urbano mediante señalética y amenidades urbanas que articulen el Circuito de Teatros Urbanos.

3.4 ENTORNO NATURAL
ÁREA DE ESTUDIO

TOPOGRAFÍA

La topografía a escala urbana es poco pronunciada, exceptuando algunos sectores con desniveles superiores a los 5 metros el cual se localiza al final de la Avenida Segunda.

Cabe destacar que en algunos desniveles topográficos establecen condiciones particulares en el ferroviario de la zona, como se observa en la imagen A, las cuales deberán ser considerados para una adecuación del diseño urbano apropiado para disminuir los bordes artificiales así como la segmentación urbana actual.

Se debe considerar la aplicación ley 7600 mejoramiento de aceras y cruces viales, peatonales con el eje ferroviario, debido a que el proyecto contiene cruces que dificultan la movilidad universal.

1162m ALTURA MÁXIMA

1 144m ALTURA MÍNIMA

18m DIFERENCIA ALTURA

CONSIDERACIONES

-Diseño urbano que disminuya los bordes topográficos de la zona.

-Accesibilidad universal en las intersecciones viales.



Plano Urbano C3.22 Topografía de la zona de estudio. Elaboración propia basado en mapa PRUGAM.



Imagen C3.62 Paso de la línea del tren. Jacqueline Arrias.

TOPOGRAFÍA

Área de estudio

Curvas de nivel a cada 5.00 m

Diferencia alturas curvas de nivel

Ruta Ferrocarril urbano

COBERTURA VEGETAL

Los efectos de la arborización urbana, brinda tanto a los transeúntes como a los habitantes, beneficios en la salud mental por medio de su belleza escénica así como el confort que produce la cobertura vegetal sobre el espacio urbano. Una adecuada arborización funcionará como barrera contra la contaminación sónica y purifica el aire emitido por los automotores.

La zona presenta un sistema de cobertura vegetal puntual y en algunos ejes viales de la zona (Plano Urbano C3.23). Los principales sectores arborizados son localizados en parques y plazas. En el artículo por Aarón Fallas en el 2017, el autor cuantificó el tamaño y la vegetación de 15 parques urbanos de San José, de los cuales 4 se localizan cercano a la zona de estudio. En relación de proporción de la cobertura, la Plaza de la Democracia es la única que contiene mayor especie de cobertura vegetal nativa que exótica.

La población residente de los Barrios La Soledad y González Lahmann es baja, así también los parques que ofrece, por lo que el área recreativa destinada para cada habitante es desproporcionada.

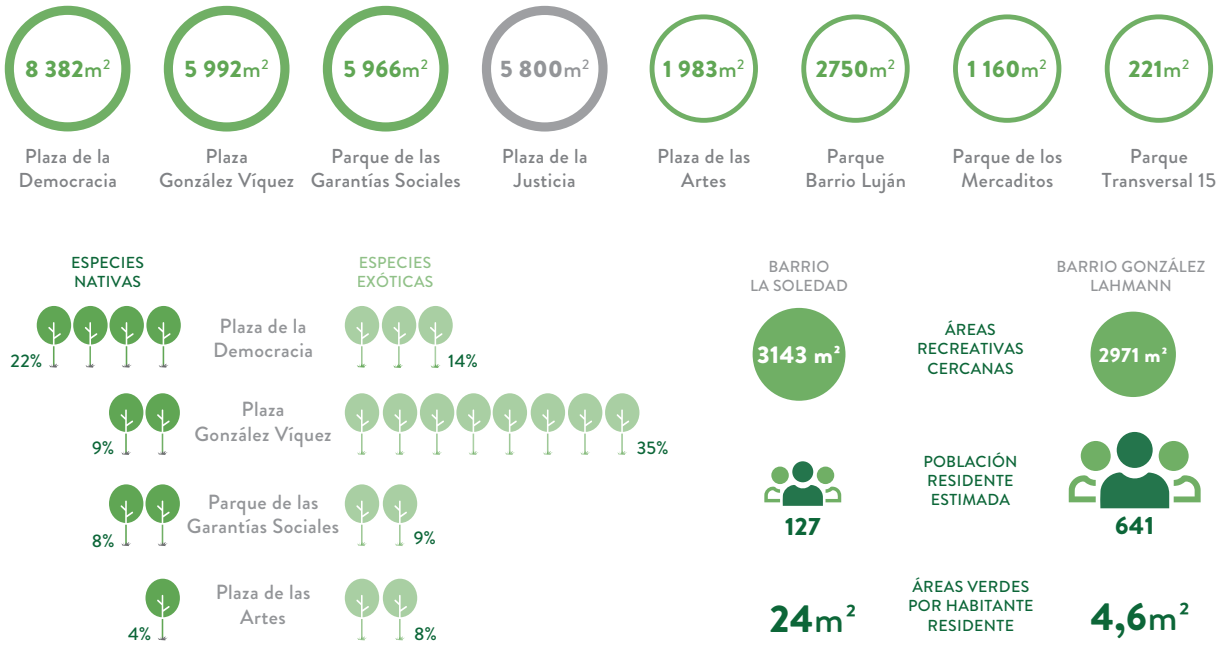


Imagen C3.63 . Dimensiones y cuantificación de la cobertura vegetal, Parques y Plazas Área de estudio. Elaboración propia.
Fuente: Tamaño y vegetación de parques urbanos. en el cantón Central de San José, Costa Rica. Fallas, A. 2017.

CONSIDERACIONES

-Tipología de vías con arborización principalmente especies nativas, que colaboren con la fauna local.

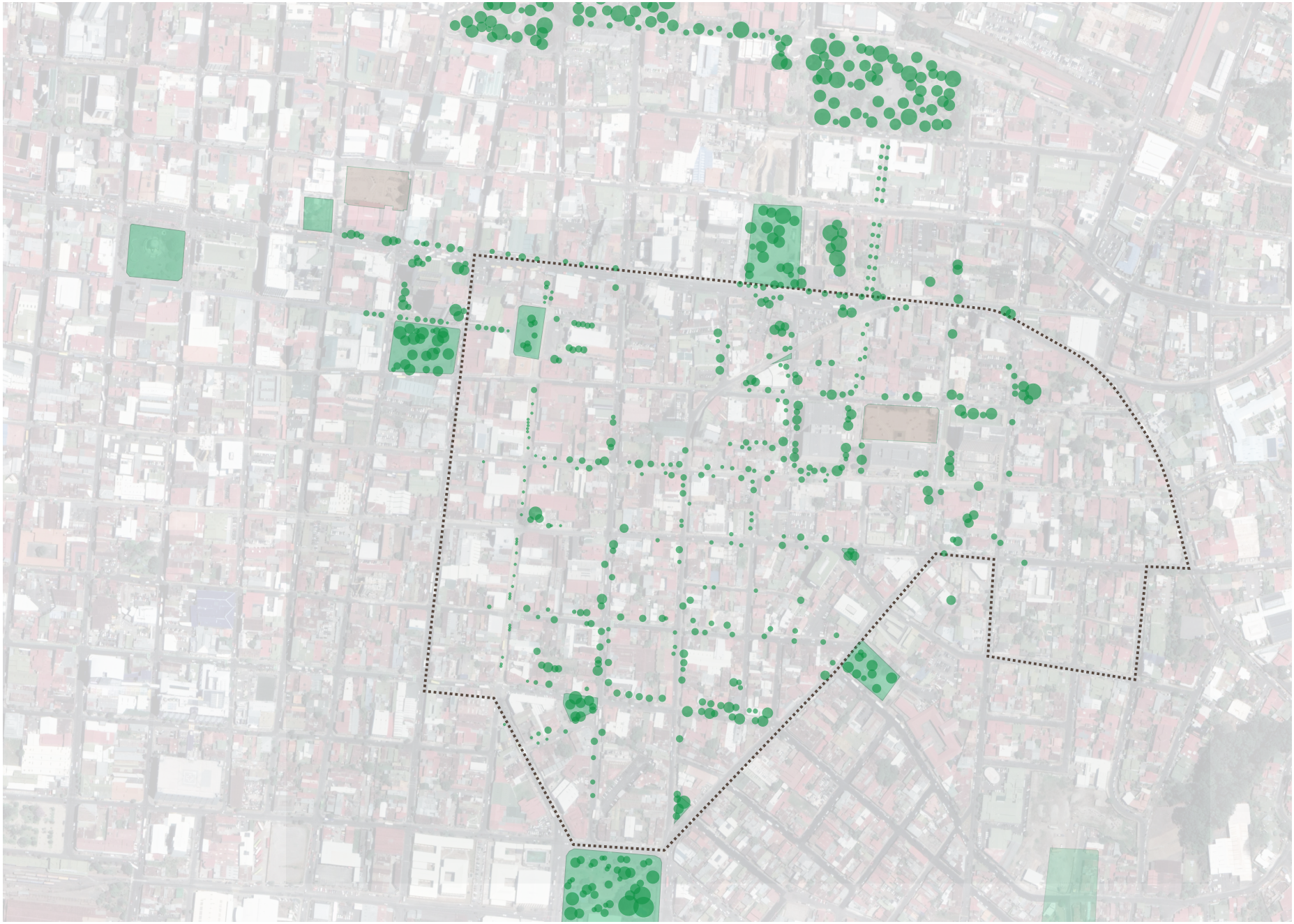
-Aumentar zonas verdes recreativas que se articule con los parques y cobertura vegetal actual.

-Reducir el porcentaje de área cubierta por pavimentos en los Parques y Plazas actuales.



Imagen C3.63. Arborización de la zona. Jacqueline Arias.





Plano urbano C3.23 Cobertura de vegetación actual. Elaboración propia.

VULNERABILIDADES

Algunas de las vulnerabilidades y alteraciones que percibe la zona de estudio es principalmente en época lluviosa, debido a que cuando su supera la capacidad de caudal en las alcantarillas con lluvias de alta intensidad, se produce un colapso peatonal, vehicular y comercial; la basura en el sistema de desagüe se suma a dichas problemáticas.

Según la nota por el medio La Nación nombrado "Municipios de San José y Montes de Oca ven imposible evitar inundaciones en zonas críticas" en junio del 2017, expone los puntos críticos con problemas de inundación, de los cuales seis pertenecen al municipio josefino. En el caso de Barrio Luján es situación conocida debido a que el Río ocloro cruza el poblado, y en el caso del Barrio Chino integra el reducido caudal diseñado bajo el proyecto del bulevard chino, así como la obsolescencia en la red de alcantarillado josefino, debido a las antiguas acequias en la periferia del barrio que fueron enterradas y han sobrepasado su vida útil.



Plano Urbano C3.24. Áreas inundables de la zona de estudio.

CONSIDERACIONES

-Incorporar estrategias de desagüe pluvial con indicadores en casos extremos como las condiciones climáticas recientes.
-Implementar materiales permeables en las propuestas de diseño urbano que reduzca el riesgo de inundación en el espacio urbano.
-Adecuar el actual sistema de recolección de desechos.



Imagen C3.64 Barrio Chino inundado.

ÁREAS DE VULNERABILIDAD

Zonas vulnerables a inundación

Dirección de evacuación pluvial

CONTAMINACIÓN

ACÚSTICA Los principales ejes vehiculares como Avenida 2, Ave. 6, Ave. 10, Calle 11 y Diagonal 10, al igual que el sistema ferroviario que atraviesa la zona pueden incidir en la contaminación sónica para los futuros habitantes del barrio, sin embargo dichos picos de ruidos producidos por automotores afectan actualmente durante las "hora pico" en los rangos de 6:30 a 9:30 am y 4:30 a 6:30 pm.

ATMOSFÉRICA Al igual que la contaminación acústica, el tránsito vehicular denso puede alterar el confort del aire en la zona. Existen algunas barreras de arborización localizadas en la zona de estudio que mejoran el confort de los transeúntes y residentes.

VISUAL Al igual que el resto del casco josefino, en el sector comercial de la zona de estudio existe una alta contaminación visual producida por las vallas publicitarias desproporcionadas, además de proliferación de locales comerciales con descuido estético y exceso de publicidad permitido.



Plano Urbano C3.25. Áreas de mayor contaminación sónica o visual. Elaboración propia..

CONSIDERACIONES

-Modelo urbano que promueva el uso de transporte público o movilidad alternativa para reducir la polución emitido por vehículos particulares.

-Incorporar barreras de cobertura vegetal, arborización y materiales permeables en áreas transitables.
-Rotulación comercial, señalética y puntos de información apropiado para la zona.



Imagen C3.65 Conflicto vehicular en la zona de estudio.

CONTAMINACIÓN

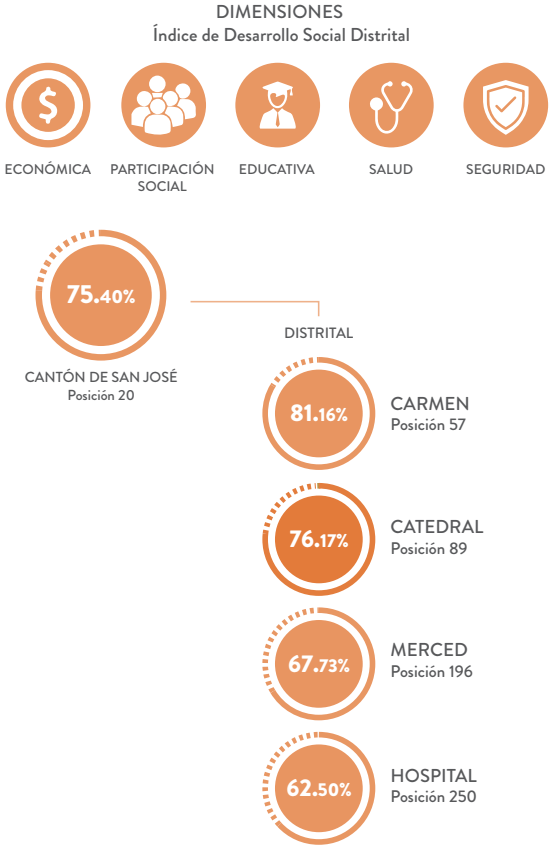
Ejes vehiculares con mayor contaminación sonora, visual y atmosférica

Levantamiento de lugares con indigencia, drogadicción y residuos de basura.

3.5 ENTORNO SOCIOECONÓMICO
ÁREA DE ESTUDIO

CARACTERIZACIÓN DEMOGRÁFICA

El Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN) publicó en el año 2017 el Índice de Desarrollo Social Distrital, el cual operacionaliza en términos numéricos de que la población tenga posibilidades de acceder y disfrutar de un conjunto de derechos básicos, entre los que se encuentran: Dimensión Económica, Participación social, Educativa , Salud y Seguridad.



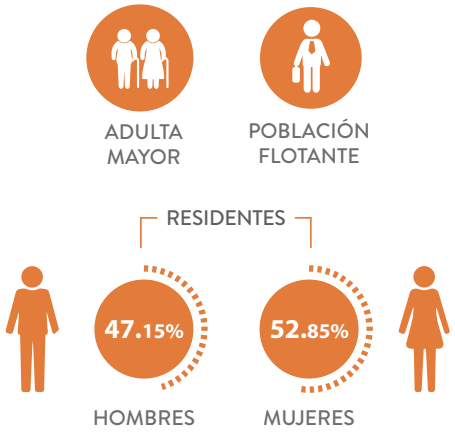
Según el IDS el cantón de San José presenta un índice cantonal de 75.40%, de los cuales sus cuatro distritos pertenecen a las áreas con nivel medio de desarrollo relativo a diferencia del distrito Carmen que se encuentra entre las áreas de mayor desarrollo. Como se observa en la Imagen C3.00 el distrito Catedral tiene un IDS de un 76,17%, colocándose en una posición 89 de los 483 distritos a nivel nacional. Si bien el IDS del distrito catedral suena algo esperanzador, presenta una población de 15.308 para una densidad de 6.626, la estructura de la población en el centro es diversa, pero a su vez focalizada por barrios y zonas.

Según el estudio del "Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva de los cuatro distritos centrales de San José" indica en su análisis social, que el perfil demográfico de los barrios del sur, tales como Cristo Rey, barrio Cuba, así como Merced y sus alrededores presentan un perfil demográfico de población Adulta Joven y Predominantemente Joven, cabe destacar que dichas zonas son las que contienen una alta presencia de tugurios y conflictos sociales. (Imagen C3.66)

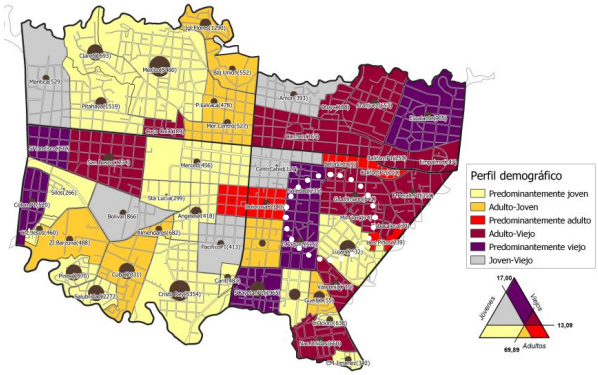
Cercano al área de estudio se localizan los barrios con predominancia en población Adulto, Adulto-Viejo y Predominantemente Viejo, entre los barrios más destacados son Amón, Otoya, Aranjuez, Escalante California, González Lahmann, Soledad, entre otros. Las tasas de dependencia en la zona de estudio está vinculada fuertemente a la población mayor con familias que residieron desde la fundación de los ensanches del centro josefino.

PERFIL DEMOGRÁFICO POR BARRIO

INDICADORES POR BARRIOS CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011



DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL DISTRITO CATEDRAL. CENSO 2011.



Mapa de perfil demográfico de los Cuatro Distritos Centrales por barrio
Fuente: Elaboración propia a partir de los Indicadores por Barrios proporcionados por la MSJ. Censo Nacional de Población y Vivienda 2011.

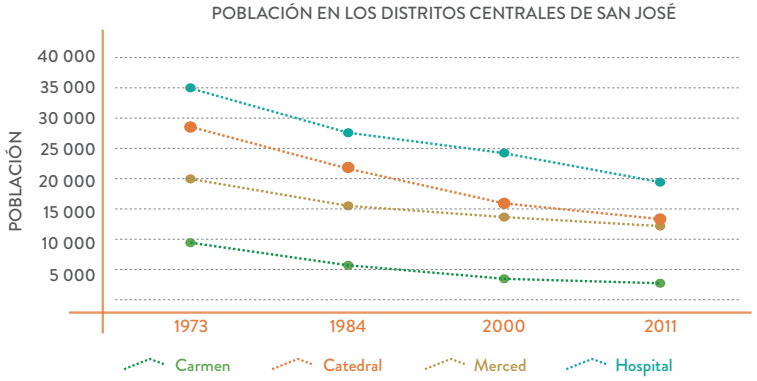
Imagen C3.66 Mapa de perfil demográfico de los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José. Fuente: Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva. UCR, 2018.

PATRONES DE DECRECIMIENTO POBLACIONAL

San José desde su consolidación como centro político, económico y social ha sido el cantón más poblado del país a pesar de su auge poblacional en el año 2000, según datos del Censo 2011 la población descendió de 309 672 a 288 054, datos registrados según la sumatoria en sus once distritos, con una densidad de 6455,7 habitantes por kilómetro cuadrado, siendo ésta una población urbana en su totalidad.

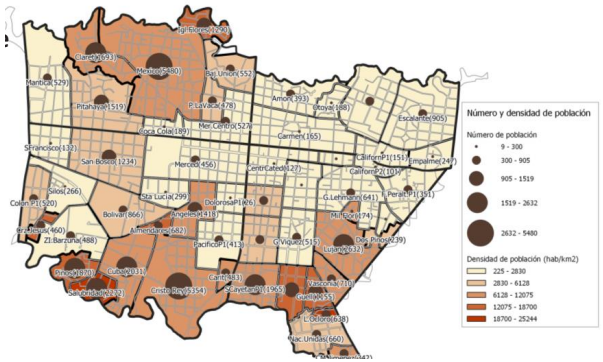
De los once distritos son cuatro de ellos los que han experimentado un importante decrecimiento poblacional: Carmen, Merced, Hospital y Catedral. Según la Imagen C3.67 se puede observar numérica y porcentualmente el efecto que ha producido el desplazamiento hacia zonas periféricas en la búsqueda de mejores condiciones de habitabilidad urbana. Como se expresa en la tabla del mismo gráfico, según fuentes de INEC, los distritos principales ha perdido cerca del 51,9 % de su población desde 1970 hasta el censo 2011, de los cuales los distritos Carmen y Catedral son quienes han tenido mayor porcentaje de migración poblacional, por tanto, la ciudad josefina es considerada como una ciudad para trabajar, utilizada únicamente de paso e intercambio de flujo.

Algunas observaciones importantes que se pueden destacar dentro de la zona identificada en la imagen C3.68 es la baja densidad de población principalmente en el distrito, en contraparte los barrios que corresponden a los distritos localizados en el sector noroeste y en especial hacia el sur del casco central se caracterizan por concentrar la mayor densidad poblacional del área urbana central.



	1973	1984	2000	2011	DIFERENCIA	PORCEN.
HOSPITAL	36 993	30 701	24 175	19 270	17 723	47,9 %
CATEDRAL	30 585	25 119	15 341	12 936	17 649	57,7 %
MERCED	21 386	17 491	13 565	12 257	9 129	42,7 %
CARMEN	9 089	7 087	3 360	2 702	6 387	70,2 %
	98 053	80 398	56 441	47 165	50 888	51,9 %

Imagen C3.67 Censo de la población de los años 1972, 1984, 2000 y 2011. Elaboración propia basado en datos de estimaciones y proyecciones de población, INEC.



Mapa de número y densidad de población de los Cuatro Distritos Centrales por barrio
Elaboración propia a partir de los Indicadores por Barrios proporcionados por la MSJ. Censo Nacional de Población y Vivienda 2011.

90 MINIMO

300 MÁXIMO

POBLACIÓN
Población aproximada en los barrios de estudio

225 MINIMO

DENSIDAD
Habitante / km²

Imagen C3.68 Mapa de perfil demográfico de los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José. Fuente: Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva. UCR, 2018.

PROYECCIÓN
REPOBLAMIENTO URBANO

Según proyecciones y estimaciones por el INEC que se muestra en la imagen C3.69, reporta un futuro "esperanzador" de la situación actual, en un plazo hasta el 2025 se esperaría atraer cerca de 2000 nuevos habitantes.

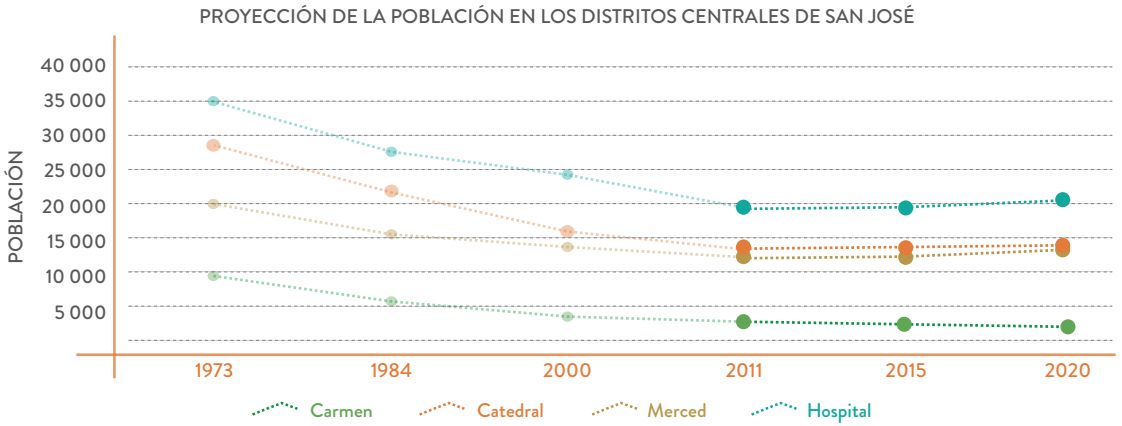
Si bien no existe herramientas de gestión claras, el porcentaje de repoblamiento es insuficiente y quedaría en manos de desarrolladores urbanos privados que estén interesados en invertir dentro del casco central de San José.

CONSIDERACIONES

-Dotar la zona con espacio urbano atractivo para la población, que brinde seguridad y vivacidad urbana.

-Proyectos inmobiliarios de forma vertical, con opciones de apartamentos, vivienda familiar, vivienda de alquiler, entre otros.

-Edificios de uso mixto, que albergue comercio, oficinas y servicios de conveniencia.

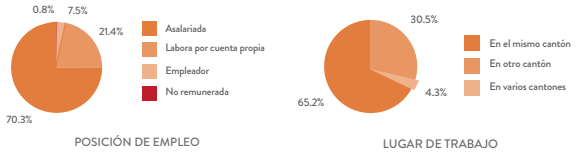


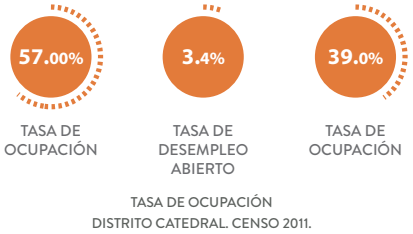
	2015	2020	2025	DIFERENCIA	PORCEN.
HOSPITAL	22 684	23 685	24 496	+ 1 812	7,9 %
CATEDRAL	15 225	15 588	15 794	+ 569	3,7 %
MERCED	14 594	15 203	15 689	+ 1 095	7,5 %
CARMEN	3 111	3 001	2 853	- 258	- 0,9 %

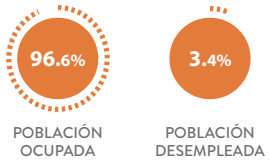
Imagen C3.69 Proyección poblacional al 2025, Elaboración propia basado en datos de estimaciones y proyecciones de población, INEC.

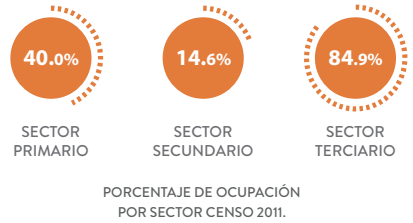
CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA

Según el último Censo 2017 especifica que el distrito Catedral contiene un total de 13 435 trabajadores (Directorio de empresas y establecimientos). La distribución de la población ocupada según el INEC Censo 2011 es de:









CARACTERIZACIÓN HABITACIONAL

Según el INEC, en el Censo de Población y vivienda a nivel cantonal las viviendas ocupadas en el cantón de San José se distribuyen de la siguiente manera:

En el distrito Catedral se indica que en el año 2011 de las 4 983 viviendas de las cuales el 88% se encontraban ocupadas y el restante 12% desocupadas.

De las viviendas ocupadas para entonces, se identifican 4390 viviendas individuales y únicamente 4 de tipo vivienda colectiva, tal como se muestra en el siguiente gráfico:



Imagen C3.70 Vivienda multifamiliar característico de la zona de estudio. Jacqueline Arias



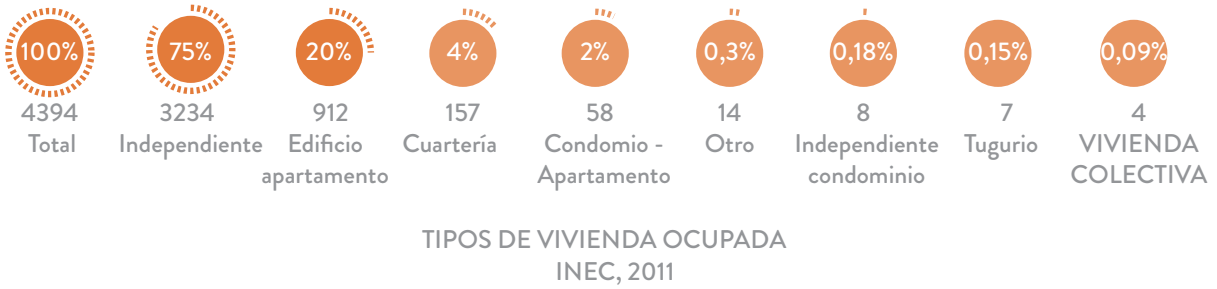


Imagen C3.71 Datos de tenencia de las viviendas ene l distrito Catedral. Elaboración propia basado en la Encuesta Nacional de Hogares, 2017 y 2018
Fuente: INEC Costa Rica.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Según la publicación del periódico La Nación el pasado 22 de agosto de 2018, titula que las opciones de vivienda para ingresos medios se alejan de la ciudad capital a zonas como por ejemplo: San Isidro, Grecia, La Guácima y San Rafael, Ciudad Colón y al oeste del cantón de Cartago, extendiendo la mancha urbana dentro de la GAM, cuyos proyectos son generalmente desarrollados en tipo condominio, con beneficios comunes como piscina, ranchos, seguridad las 24 horas, entre otros.

En el caso de los nuevos desarrollos inmobiliarios localizados en un radio de 1 km de la zona de estudio, tienen condiciones de compra y caracterización habitacional principalmente tipo condominio. Como se observa en el cuadro, existe opciones de vivienda vertical pero que requieren de un ingreso mensual superior a los $3200 equivalente a 1 944 000.00 de colones, según tipo de cambio 607.5 colones el dólar en el mes de marzo 2019.

Si bien la mensualidad para acceder a dichas viviendas ronda de los 574 000.00 a los 911 000.00 colones, con dicho requisito confirma que las unidades habitacionales ofertadas están dirigidas a poblaciones con ingresos estratos medios altos y altos, según INEC-Costa Rica. Encuesta Nacional de Hogares, 2017 y 2018.

AMENIDADES	DESARROLLOS INMOBILIARIOS			
	URBN ESCALANTE	LATITUD YOSES	TRI-O	ALMA ESCALANTE
Área infantil		■		
Área de mascotas	■			
Auditorio			■	
Bar	■			■
Casa Club		■		
Cine	■			
Gimnasio	■	■	■	■
Lavandería			■	
Mercadito			■	
Parqueo	■	■	■	■
Piscina	■	■	■	
Sala de juntas			■	
Salas de trabajo	■			
Yoga				■

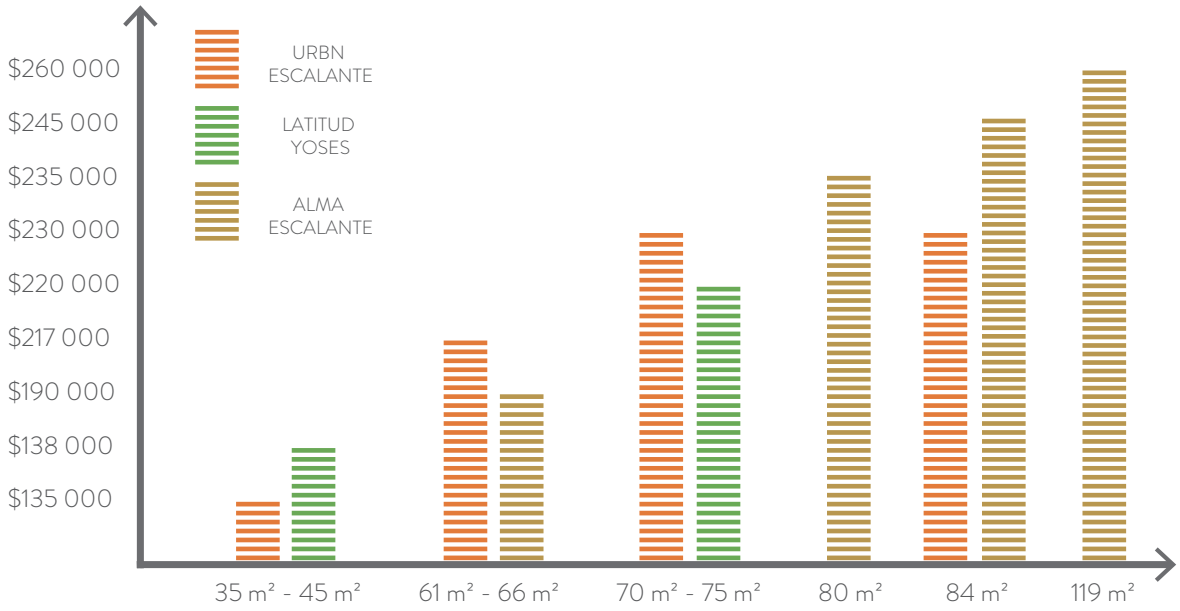


Imagen C3.72 Costo de la vivienda en desarrollos inmobiliarios cerca de la zona de estudio.

POBLACIÓN META

El Informe Estado de la Nación es un sistema de seguimiento y evaluación del país en materia de desarrollo humano, según el último informe en el 2017 en su segundo Capítulo en cuanto a Equidad e Integración social menciona que las políticas de vivienda no consideran la gestión del suelo, explícitamente:

"En Costa Rica los programas de financiamiento de vivienda de interés social han privilegiado mecanismos de apoyo a la demanda, como bonos y créditos subsidiados. Estudios recientes sobre el crecimiento urbano demuestran que, al no ser acompañadas por planes de gestión del territorio, esas iniciativas tienen una cuota de responsabilidad en la forma, estructura y estilo de crecimiento del espacio urbano, dado que, en la GAM, explican alrededor del 10% del nuevo suelo dedicado a uso residencial entre 2001 y 2011. "

Si bien, la expansión de la mancha urbana no es posible atribuirle completamente a la vivienda bajo programas de BFV, sin duda es un fuerte factor que existe entre la correlación de planificación de vivienda con las políticas de ordenamiento territorial, como consecuencia de esto la localización de los proyectos de interés social y las soluciones de vivienda individual no ha sido una prioridad para la política de vivienda en Costa Rica. Para las áreas urbanas centrales, en especial para el cantón central de San José es de importancia poder generar atracción e interés tanto público como privada para generar proyectos de vivienda que respondan a las necesidades de la población interesada en residir en áreas urbanas centrales.



En consideración y estudio de las tendencias actuales en cuanto a repoblamiento urbano de otras ciudades latinoamericanas que también han presentado procesos de despoblamiento, se generaron diversos tipos de políticas públicas e instrumentos financieros para incentivar el repoblamiento de sus centros urbanos.

Según la revista sobre la actualidad ambiental, publicó en el 2012 temas acerca del proceso de Despoblamiento y Repoblamiento de la ciudad de San José, en dicha publicación explica que las ciudades latinoamericanas pueden servir de referencia como ciudades homólogas a la josefina, entre los ejemplos que menciona se encuentran Buenos Aires, México D. F. y Santiago, que como parte de sus objetivos para la atracción de población se observa una importante localización de proyectos habitacionales dirigidos a poblaciones de clases medias profesionales, quienes pueden residir gracias a atributos de centralidad, proximidad espacial, conectividad laboral , así como la cercanía con redes de actividad académica, comercial, recreativa, centros de salud e interacción social.

Dicha tendencia de regreso para habitar al centro está asociada a los cambios demográficos experimentados, así como a la globalización económica y cultural, tales como nuevas estructuras familiares diversificadas, tendencias culturales asociadas a movimientos urbanos, los cuales se convierten en los principales motores del recambio poblacional de sus áreas urbanas centrales, sin embargo es necesario redirigir la demanda de vivienda nueva, para así vincularla a proyectos inmobiliarios de la zona de renovación urbana previamente definida por las entidades encargadas.

Es preocupante además que los ofertantes del mercado inmobiliario en eventos afines para la compra, venta y financiamiento de vivienda como lo es la feria Expocasa y Decoración estimen valores de vivienda o departamento de aproximadamente $70.000 y los $100.000, dirigidos a estratos medios, cuyo requisito es un ingreso familiar entre los $2.000 y $3.000 mensuales. Los montos mencionados distan de la realidad en cuanto a ingresos de estratos medios, como se observa en la Imagen C3.74, según la Encuesta Nacional de Hogares, 2017 y 2018 por el INEC Costa Rica indica que el ingreso promedio de los estratos medios se aproximan a los 460,000 colones por familia en el II Quintil y para el III Quintil los 726,000 colones por familia.

El acceso a la vivienda mediante dichos programas de financiamiento por desarrolladores inmobiliarios contempla una población con ingresos superiores, correspondientes a clase media alta. Para el abordaje dentro del área de estudio, se puede identificar posibles rangos y perfiles poblacionales que pueden llegar a habitar el centro urbano josefino.

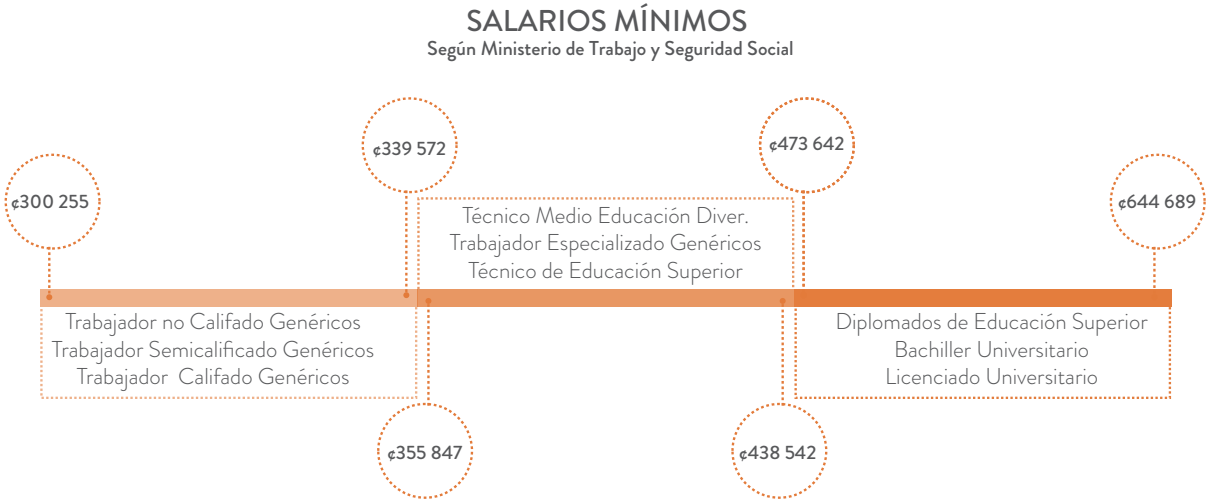


Imagen C3.73 Salarios Mínimos MTSS. Elaboración propia basado en el MTSS. Fuente: mtss.go.cr

El Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, anualmente publica los salarios mínimos que deben recibir los trabajadores tanto de entidades privadas como públicas, según la lista de ocupaciones 2018 el ingreso salarial mensual que puede clasificarse dentro de los estratos medios ronda entre los 300,000 colones y los 600,000 colones, en hogares donde el ingreso mensual sea compartido entre dos miembros familiares, cuyos desempeños sean: Trabajadores semicalificados, calificados, especializados, Técnicos medios y en Educación Superior, así como trabajadores con Diplomado o Bachiller Universitario.

Datos de ingreso económico por Hogar a nivel nacional. INEC

Quintil	Personas %	Ingreso por hogar Promedio
Total país	100,0	1 018 142
I	21,9	203 546
II	22,0	461 317
III	20,8	726 874
IV	19,0	1 130 684
V	16,3	2 568 482

Imagen C3.74 Datos de ingreso económico por familia a nivel nacional. Elaboración propia basado en la Encuesta Nacional de Hogares, 2017 y 2018
Fuente: INEC Costa Rica.

3.6 SÍNTESIS DE ANÁLISIS
PARA EL PLAN DE RECUPERACIÓN



TEMPORALIDAD

Zona con predominancia comercial de uso diurno

Oferta de entretenimiento nocturna con horarios limitados de apertura al público



DIVISIÓN BARRIAL

Eje de línea férrea actúa como divisor barrial

Concentración de focos de inseguridad ciudadana como delincuencia e indigencia



BARRERAS URBANAS

Bordes urbanos, barreras físicas y perceptuales generadas por la línea férrea, que alteran la transitabilidad accesible en las intersecciones viales



CONTAMINACIÓN

Alta cantidad de espacios subutilizados, lotes baldíos y zonas en abandono son los principales focos donde se concentran residuos de basura



INSEGURIDAD

Baja permeabilidad en fachadas, y reducidos elementos urbanos que aporten seguridad y confort en la zona de estudio.



INFRAESTRUCTURA VIAL

Desproporción del espacio urbano en los nodos de convergencia entre flujo peatonal, vehicular, tren urbano y red de ciclovía.



INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA

Nueva ruta del tren anexo al barrio, nula intermodalidad ni existencia de mobiliario destinado a los usuarios que utilizan la parada del tren.



ESCASO ESPACIO PÚBLICO

Reducidos espacios verdes y recreativos para los habitantes, transeúntes y trabajadores de la zona a intervenir.



POCA OFERTA HABITACIONAL

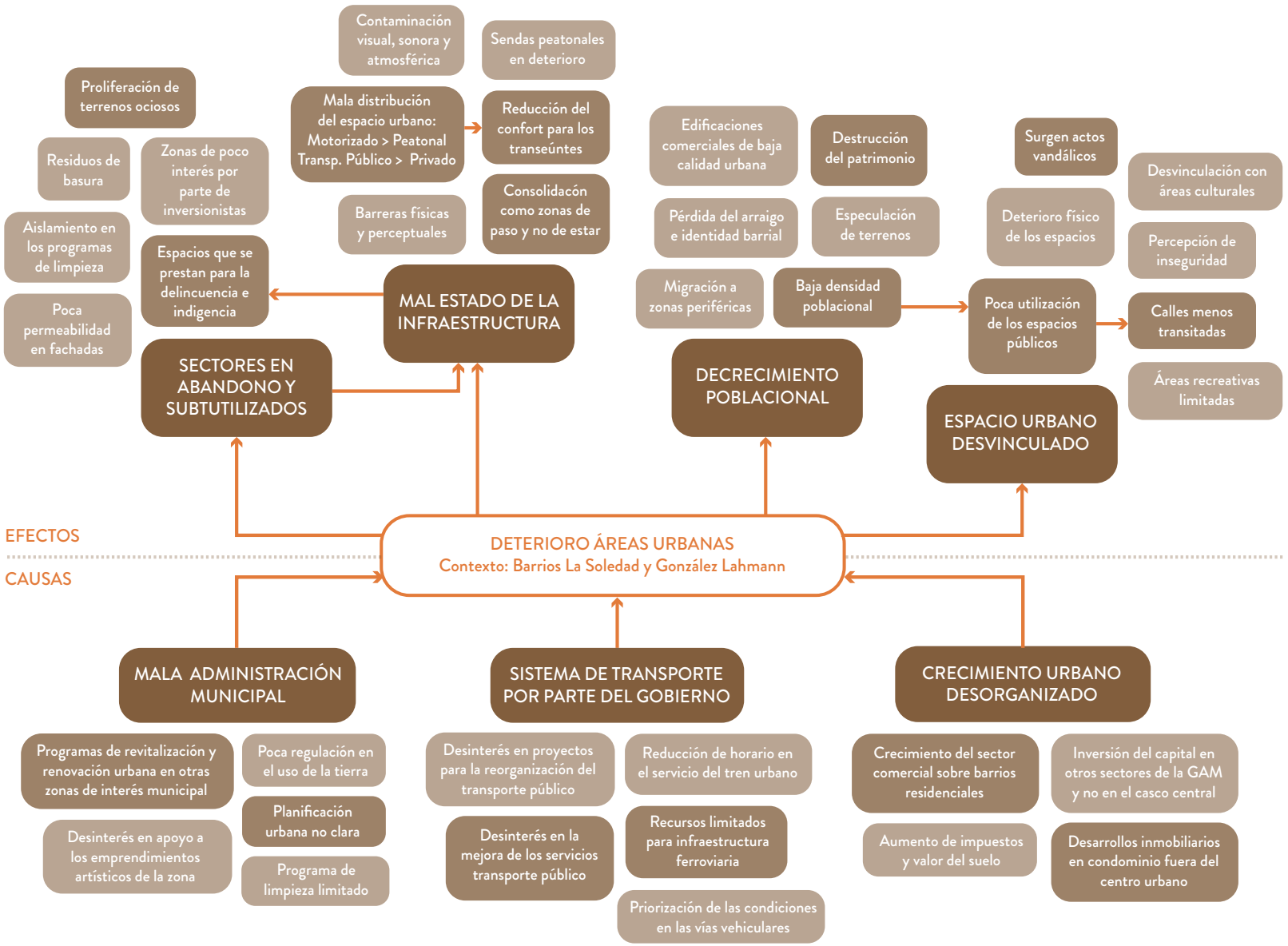
Incorporación de nuevos desarrollos inmobiliarios en barrios con mayor demanda comercial, localizados en los barrios del sector noreste de la capital.



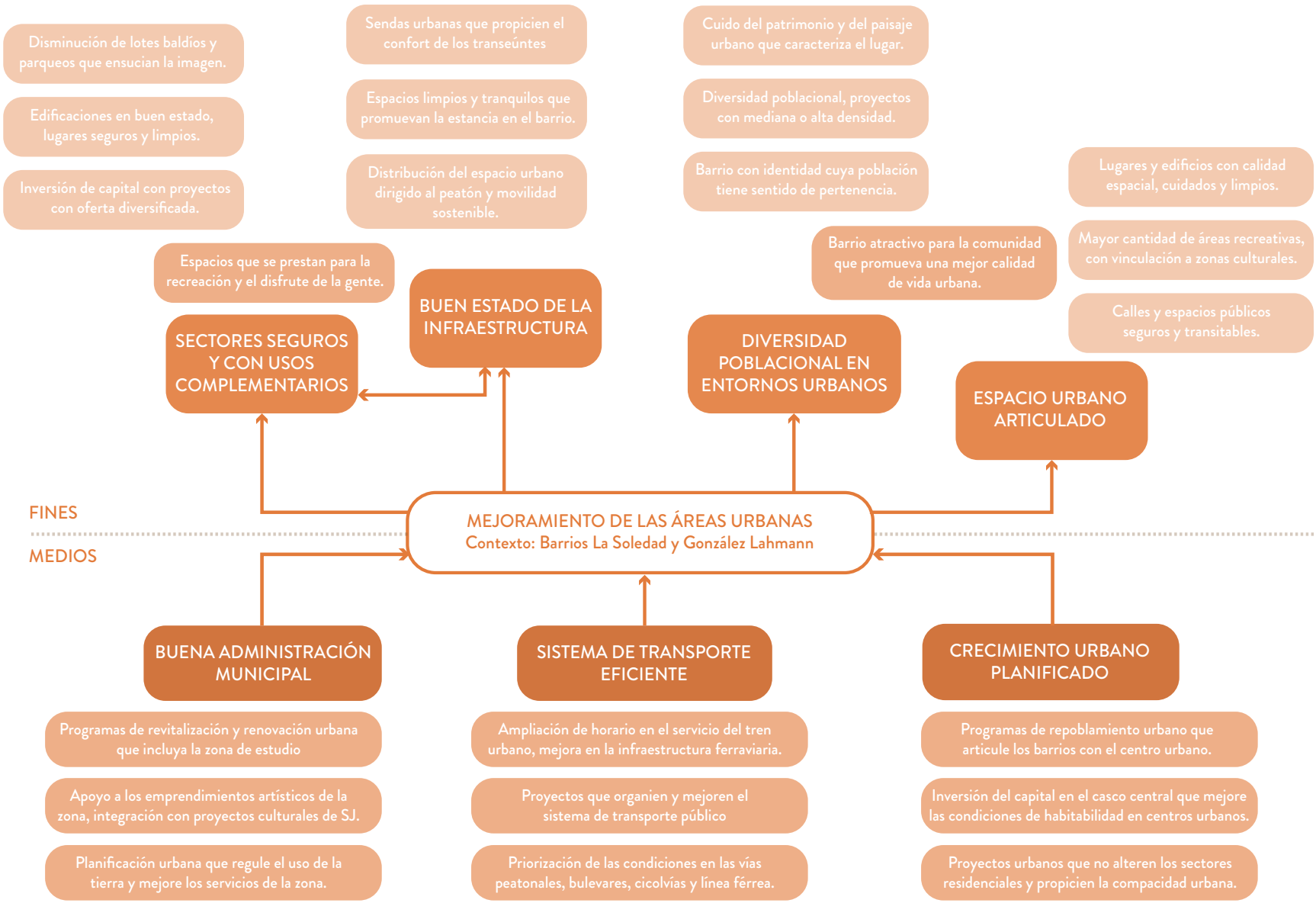
DESVINCULACIÓN RED CULTURAL

Poca vinculación entre la zona de estudio con las actividades culturales, comerciales y recreativas de la periferia

ÁRBOL DE PROBLEMAS



ÁRBOL DE OBJETIVOS



ANÁLISIS FODA ÁREA DE ESTUDIO

FORTALEZAS

-Zona estratégica para nuevos desarrollos urbanos por la conectividad con el centro urbano

-Eje de movilidad férrea con potencial de recuperación paisajística.

-Existencia de varios tipos de transporte que se pueden aprovechar para la movilidad urbana: ciclovía, tren y transporte público.

-Zona con oferta de manifestaciones escénicas y artísticas que pueden potencializar la zona como atractor cultural.

-Barrios y zona de estudio con potencial de convertirse en CDI.

OPORTUNIDADES

-Oferta de entretenimiento artístico cultural en sectores adyacentes a la zona de estudio.

-Cercanía con el centro de San José

-Localización entre dos principales estaciones de tren, por tanto la zona tiene el potencial de generar un Modelo de Desarrollo Urbano Orientado al Transporte.

-Reducida oferta inmobiliaria en la periferia del barrio para un público meta similar a la propuesta en la zona de estudio.

DEBILIDADES

-Temporalidad marcada debido al uso comercial y de servicios en horarios diurnos.

-Carencia de una identidad barrial, además de que presenta algunos periodos de inactividad tanto comercial como barrial.

-Reducidos espacios públicos y recreativos dentro del área de estudio, Y Uso de algunas calles como parqueo que alteran la imagen de la zona.

-Contaminación visual, sónica y residuos de basura en sectores específicos.

-Lenguaje arquitectónico poco definido, superposición de edificaciones con carácter comercial que no aportan calidad en la imagen urbana.

AMENAZAS

-Zonas con vulnerabilidades climáticas en los sectores circundantes

-Riesgos de gentrificación debido a nuevos proyectos inmobiliarios en Barrio Luján.

-La corriente de inseguridad y vandalismo del centro de San José por las noches.

-Especulación de terrenos debido a las cercanías con el centro urbano.

ANÁLISIS FODA INTEGRADO

ESTRATEGIAS FO
Usar las FORTALEZAS para aprovechar OPORTUNIDADES

-Propuesta de desarrollo urbano que contribuya con las Centralidades Densas Integrales, y que a su vez incluya oferta inmobiliaria a un público meta accesible.

-Aprovechar las manifestaciones escénicas y artísticas para potenciar la recuperación del espacio urbano sobre las inmediaciones de la línea férrea, cuya oferta cultural se articule con los sectores adyacentes a la zona de estudio.

-Mejorar la infraestructura para los diferentes tipos de transporte peatonal, vial, ferroviaria y red de ciclovías, que se articulen con los principales estaciones de tren y el con el centro de San José.

ESTRATEGIAS DO
Minimizar DEBILIDADES aprovechando OPORTUNIDADES

- Promover una identidad barrial que mediante la oferta de entretenimiento y cultura que reduzca los periodos de inactividad en el barrio, así como ampliar la temporalidad de las actividades comerciales de la zona.

-Incorporar nuevos espacios recreativos para el disfrute de la comunidad y atracción de visitantes, cuyos espacios se articulen con los espacios públicos importantes localizados en la periferia de la zona a intervenir.

-Reducir los factores de parqueos, proliferación del comercio y contaminación en los sectores críticos con el fin de mejorar la imagen urbana correlacionada con el entretenimiento artístico cultural.

ESTRATEGIAS FA
Usar FORTALEZAS para reducir impacto de AMENAZAS

-Promover oferta inmobiliaria compatible con la población actual del sitio, que evite la migración de los residentes y reduzca los riesgos de gentrificación en la zona.

-Ampliar los comercios dirigidos a artes escénicas y culturales, que atraiga nuevos visitantes en la zona en diferentes temporalidades del día, para así reducir los riesgos de inseguridad, vandalismo y focos de indigencia en la zona.

-Recuperación paisajística de los principales ejes y atractores urbano que fomenten un mejor aprovechamiento del suelo urbano en los barrios involucrados.

ESTRATEGIAS DA
Minimizar DEBILIDADES para evitar AMENAZAS

-Reducir los altos periodos de inactividad diurna y nocturna en la zona con el fin de evitar el aumento del vandalismo e inseguridad proveniente del centro de San José.

-Incorporar materialidades permeables y estrategias de desagüe en la zona, además del control de los residuos de basura para evitar las vulnerabilidad de inundación en la zona de estudio.

-Uso del los terrenos subutilizados, lotes baldíos y parqueos en los sectores críticos, con el fin de que sea factible la construcción de equipamiento y reduzca las problemáticas tanto espaciales como la especulación de dichos terrenos.

VALORACIÓN DEL CAPÍTULO

El Proyecto de Recuperación de las 30 manzanas, dio pie para identificar el área de estudio, cuya recuperación en el sector sureste debe ser abordado de manera integral por las condicionantes del lugar y no únicamente por delimitaciones físicas ente calles y avenidas.

Los barrios La Soledad y González Lahmann son parte de la extensión urbana que surge con el proceso de urbanización del centro josefino. Como se demostró en este capítulo ambos barrios han pasado por un proceso de transformación urbana, tanto por la incorporación de nuevos edificios así como la polémica construcción del Barrio Chino sobre el Paseo de los Estudiantes.

El análisis de la situación actual contempló aspectos urbanos, del entorno natural, cultural y socio económico, los cuales otorgan valor para una mejor compresión de la dinámica actual y de esta manera definir las líneas de trabajo a utilizar en el área de estudio.

Las recomendaciones a considerar bajo el análisis realizado se puede sintetizar de la siguiente manera:

1- La zonificación del área de estudio tiene predominancia comercial, por lo que se deben ajustar proyectos que respondan al uso a nivel de acera y que a su vez incorpore nuevas modalidades de equipamiento y vivienda en altura para promover la mezcla de usos en el sitio.

2- La estructura urbana en el sito es mayormente regular, sin embargo el eje de la línea férrea actúa como elemento divisor barrial. Es necesaria la incorporación del mejoramiento de la estética y funcionalidad del eje de movilidad que se presenta en el tramo ferroviario, debido a que en él se concentran focos de inseguridad, indigencia, suciedad y delincuencia que altera la permanencia en el sitio fuera de horario laboral.

3- La topografía del sitio es apropiada para generar diseño urbano con accesibilidad universal , debe considerarse los bordes físicos y perceptuales que causa la línea férrea en sus intersecciones, esto con el fin de generar sendas que promuevan la movilidad peatonal en el área de estudio.

4- Los efectos de contaminación y alta cantidad de espacios subutilizados como lotes vacíos, parqueos y zonas en abandono, alteran la percepción de seguridad en la zona de estudio por lo que es una prioridad de diseño atacar los sectores con mayor problemática que a su vez perjudican la imagen urbana del barrio.

5- El entorno construido mantiene una escala urbana baja, a excepción de algunas edificaciones institucionales, para una mejor relación de escala con el peatón se debe proponer mantener un perfil urbano que mantenga armonía con el contexto asimismo con las edificaciones con riqueza patrimonial y cultural, por lo que será necesario integrar una estrategia de manejo de alturas, fachadas y permeabilidades para un adecuado tratamiento arquitectónico del entorno construido.

6- Existe una red vial importante en la zona de las cuales son utilizadas principalmente en las mañanas y las tardes, durante el día el flujo vehicular disminuye considerablemente, por lo que se recomienda un mejoramiento de las vías generando movilidad compartida para el tránsito peatonal seguro.

7- La parada del tren interurbano se localiza sobre una esquina sin señalización ni mobiliario urbano, y en dicha se desplaza muchos peatones durante las hora pico, por lo que se recomienda desplazar la parada de tren a un espacio apto para la conectividad con otros medios de transporte como parada de taxis, sistema de buses y ciclovías.

8- Las zonas a intervenir contienen reducidos espacios verdes y recreativos, los pocos parques que existen se encuentran en la periferia de la zona de estudio, por lo que se recomienda generar espacios públicos adecuados a la identidad artística y cultural del barrio, y que a su vez sea de aprovechamiento para los habitantes del sector.

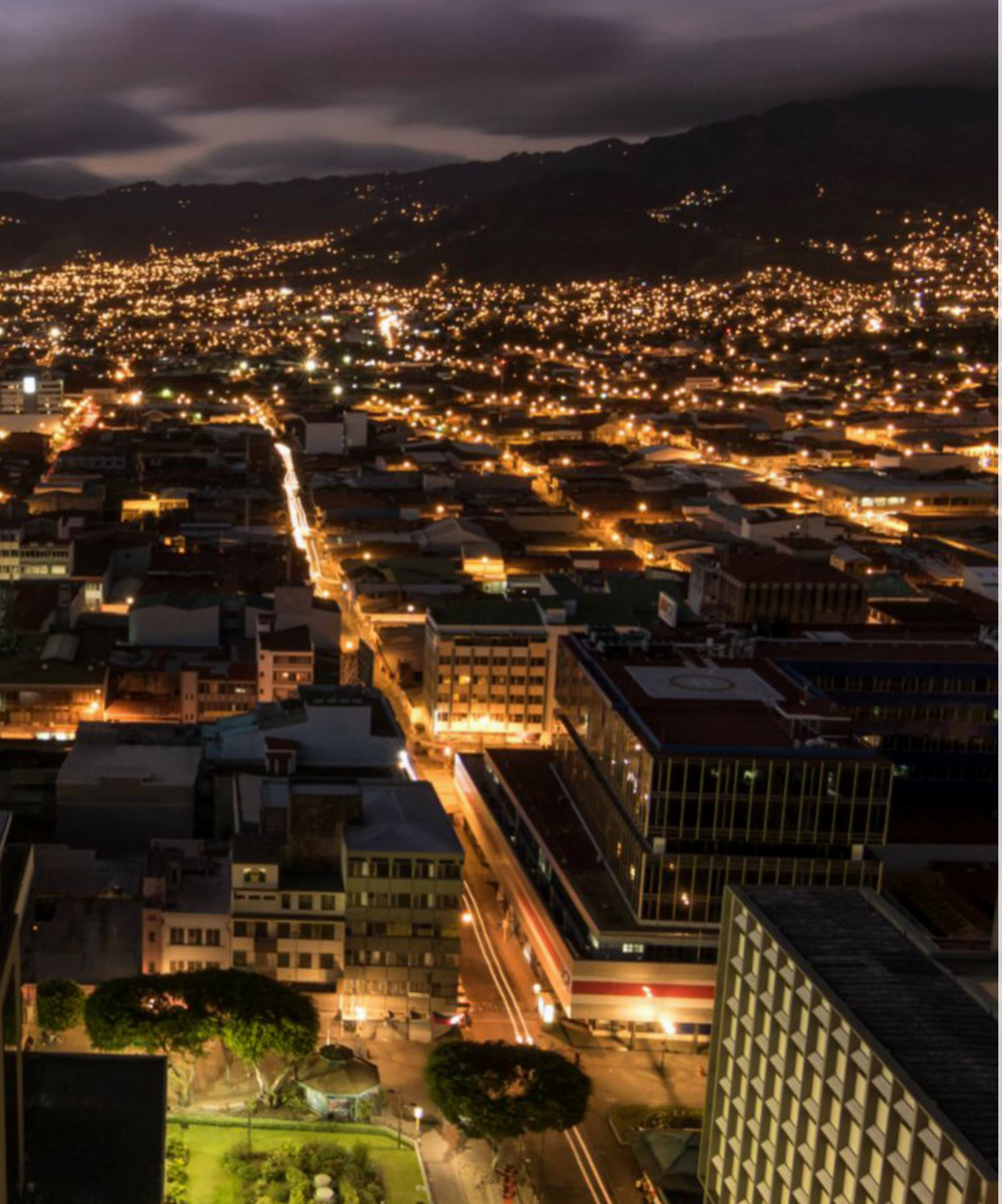
9- El decrecimiento poblacional y la migración hacia zonas periféricas alteraron el uso residencial de la zona otorgando mayor uso comercial, por lo que será necesaria una estimación del equipamiento de salud, educación y servicios para una adecuada proporción de dichos servicios a los proyectos de repoblamiento urbano a incorporar en la zona de estudio.

10- La zona de estudio contiene relevantes zonas para la reactivación cultural, comercial y habitacional, esto según las dinámicas de los paisajes urbanos identificados, por tanto se debe abordar un plan maestro que pueda abordar sectores estratégicos que se vinculen entre sí para un mejor tratamiento integral del área de estudio.

Una vez obtenido este análisis de la dinámica y problemáticas actuales, es necesario abordar un plan general mediante criterios de diseño urbano así como la priorización de las necesidades arquitectónicas y del usuario meta para evaluar su factibilidad y dar paso con la cartera de proyectos así como la etapa final del Plan Maestro para la recuperación urbana y arquitectónica de la zona estudiada.



Imagen C4.1 Vista aérea ciudad de San José
Fuente: Trippingbites.com



PROPUESTA DE DISEÑO Y GESTIÓN

4.1 Planteamiento General

4.2 Criterios Generales de Intervención

4.3 Imagen Objetivo

4.4 Propuesta de Recuperación Urbana

4.5 Materialización de Proyectos

4.6 Propuesta de Gestión

PLANTEAMIENTO GLOBAL
PLAN PROYECTO

CIRCUITO T

PROPUESTA DE RECUPERACIÓN URBANA
como parte de la extensión de "PROYECTO 30 MANZANAS"
del Centro Histórico de San José

Según el Reglamento de Renovación Urbana, un PLAN PROYECTO contempla estudios y propuestas que estarán dirigidos ya sea para conservar las áreas urbanas, prevenir su deterioro, rehabilitar las áreas urbanas disfuncionales, entre otras obras que figure la renovación urbana. La propuesta de Recuperación Urbana en el área de estudio, aplicará el proceso de conceptualización de un Plan Proyecto, que según la normativa legal contendrá como base:

1. **JUSTIFICACIÓN** del proyecto, contemplado en el Capitulo Introductorio, donde el Gobierno local certificará la existencia de la causa de la intervención para su posterior legalidad.

2. **DIAGNÓSTICO URBANO**, desarrollado en los objetivos 1 y 2 de la presente investigación.

3. **TIPOS DE INTERVENCIÓN** de conformidad al Reglamento de Renovación Urbana.

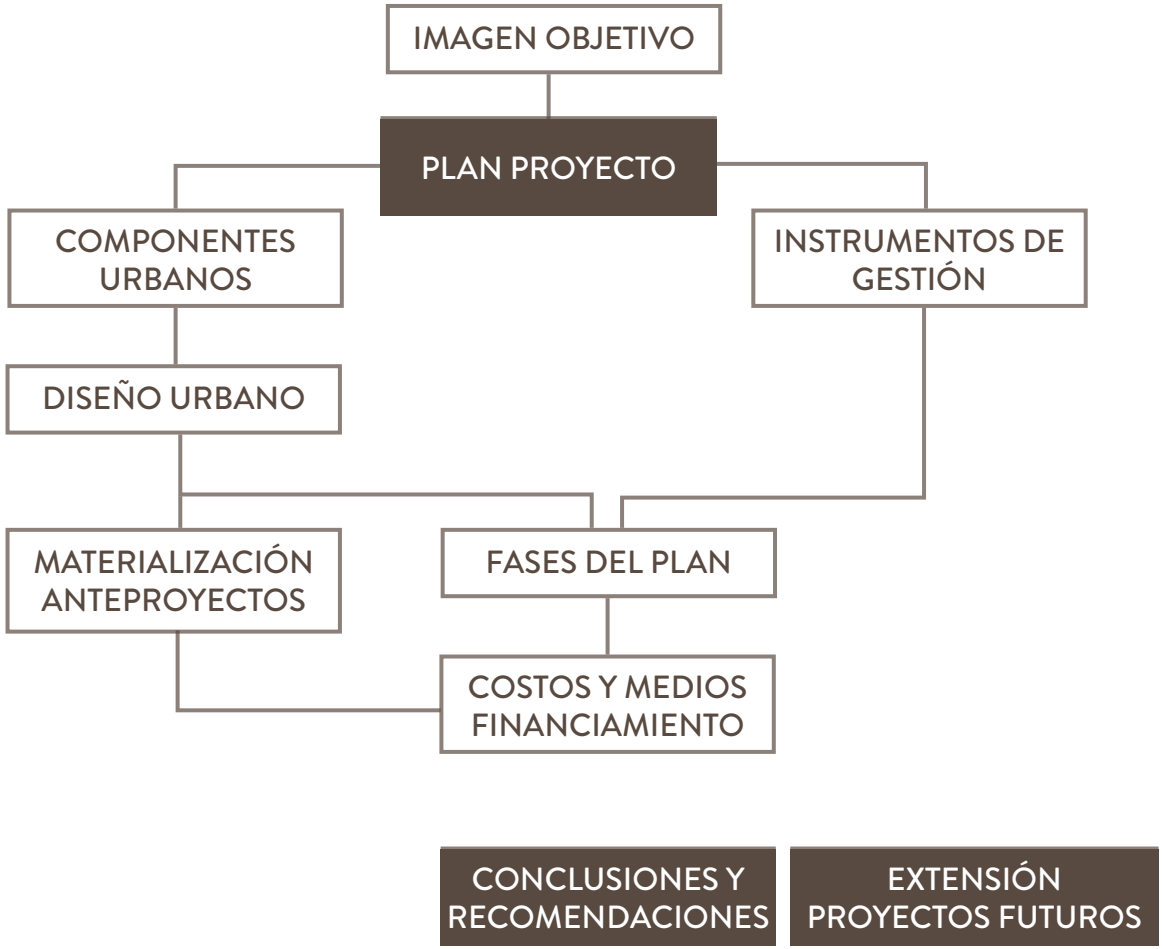
4. **DEFINICIÓN DE LOS ACTORES** que participarán en el Plan Proyecto.

5. **DELIMITACIÓN** del área del Plan Proyecto.

6. **FACTIBILIDAD Y PROYECCIÓN** para la determinación de fuentes de financiamiento.

7. Instrumentos de **GESTIÓN DEL SUELO** a utilizar, y

8. **PROPUESTA DE DISEÑO**, donde se elaborará la memoria descriptiva con la respectiva cartera de proyectos propuestos.



SITUACIÓN
SOCIO URBANA ACTUAL

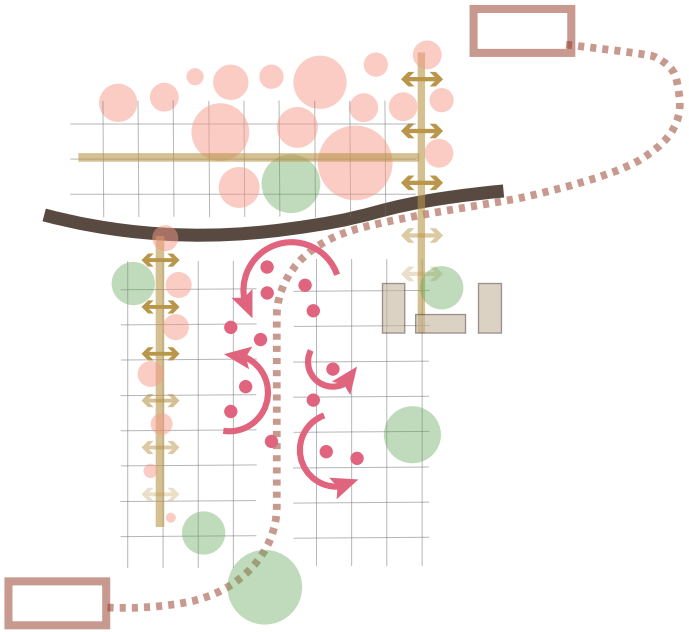


Imagen C4.1 Diagrama de la situación actual en la zona de estudio. Elaboración propia.

La dinámica de la zona de estudio es sectorizada, como lo gráfica el diagrama (Imagen C4.1) el elemento de la línea férrea actúa como elemento divisor ente barrios, pero que contiene en sus inmediaciones una serie de inmuebles que fomentan el arte y cultura principalmente teatral.

Las actividades culturales se desarrollan a lo interno del barrio sin tener vinculación con los otros sectores del barrio. En cuanto las actividades culturales que periódicamente se desarrollan en el Barrio Chino disminuyen con forme se alejan de la Plaza de las Artes.

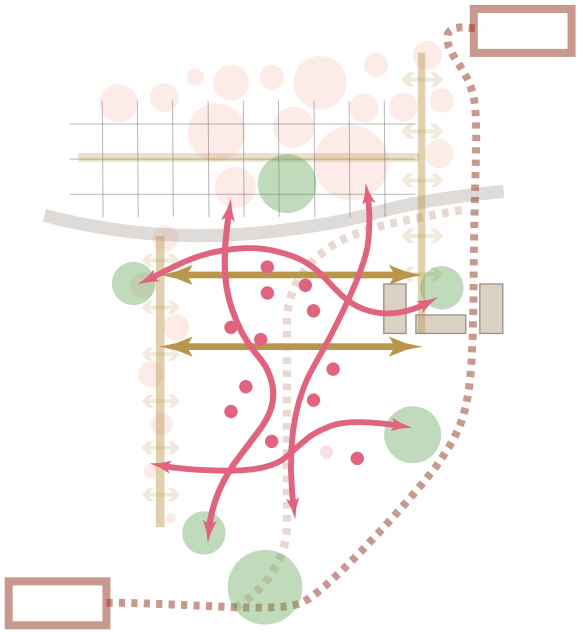


Imagen C4.2 Diagrama de las principales intenciones de intervención. Elaboración propia.

La situación ideal de la zona de estudio, es que exista una vinculación de las actividades teatrales y se articulen con la promoción cultural al sector norte de la zona de estudio y reactive de forma homogénea los barrios La Soledad y González Lahmann.

Con base al Plano Urbano C4.1 se identificará los sectores de intervención apropiados para una posible recuperación urbana de los barrios, que erradiquen las problemáticas de sectores críticos, identificadas en el capítulo anterior.

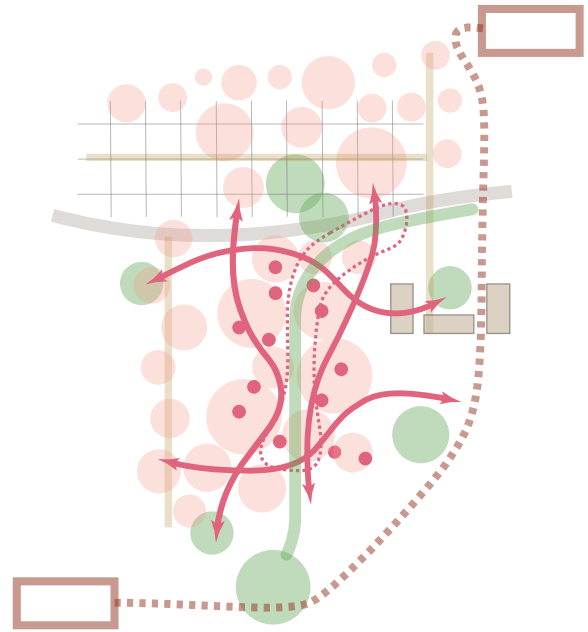


Imagen C4.3 Diagrama de las situación ideal en el barrio de estudio. Elaboración propia.

SIMBOLOGÍA





Plano Urbano C4.1: Identificación de las variables para la recuperación urbana en el área de estudio. Elaboración propia.

SECTORES
DE INTERVENCIÓN

SECTOR A

Zona con problemáticas de indigencia, contaminación sónica, visual y de residuos.

Es la sección de la línea férrea con mayor estado de abandono puesto que presenta un desnivel topográfico que separa la vialidad peatonal entre el bulevar Ricardo Jiménez y la parada del tren localizada cerca del sector B.

Como parte de las necesidades del sitio es mejorar el tratamiento del borde físico en las colindancias de la línea férrea, reubicación de la "Parada de tren: Museo", y generar intermodalidad entre los diferentes sistemas de transporte que presenta la zona de intervención.

SECTOR B

Zona con oferta de entretenimiento dirigido a las artes escénicas, sin embargo dicha apertura al público es durante los fines de semana y en horario nocturno.

Es un sector poco transitado y poco visitado peatonalmente debido a las condiciones del entorno urbano, por lo que demanda la existencia de parqueos públicos dirigido a los visitantes de los Teatros.

En las inmediaciones de la parada de buses a Turrialba, la zona es de poca permanencia por los usuarios debido a las condiciones degradadas de los edificios cercanos, escaso espacio público, mal estado de la línea férrea y reducida actividad comercial que dinamice en diferentes temporalidades.

SECTOR C

La zona no contiene problemáticas graves que altere la seguridad de los transeúntes, el ambiente es tranquilo y con menor contaminación visual y de residuos.

Se localizan amplios espacios de parqueo además de algunos lotes en desuso, por lo que se considera el sector con mayor potencial de adquisición para el desarrollo habitacional debido a la cercanía con las zonas comerciales, institucionales y con carácter barrial en las zonas adyacentes.

La zona habitacional se articulará con la ruta de la ciclovías que atraviesan la zona y el bulevar Ricardo Jiménez, por lo que serán importante integrar el barrio con los sectores A, B y D mediante diseño urbano y mejoramiento de vías.

SECTOR D

Riqueza de zona peatonal del Barrio Chino, sin embargo presenta periodos de inactividad e inseguridad que propician focos de concentración de indigencia, actos delictivos y contaminación de residuos.

Contempla la zona vulnerable a inundaciones del Barrio Chino, por lo que será importante diseño urbano y de recolección de desechos.

Dotar la zona con oferta que promueva la atracción turística en la zona así como usos complementarios de entretenimiento que aproveche el uso del bulevar y vinculación de la zona con espacios públicos como la Plaza de las Artes y Plaza González Víquez.

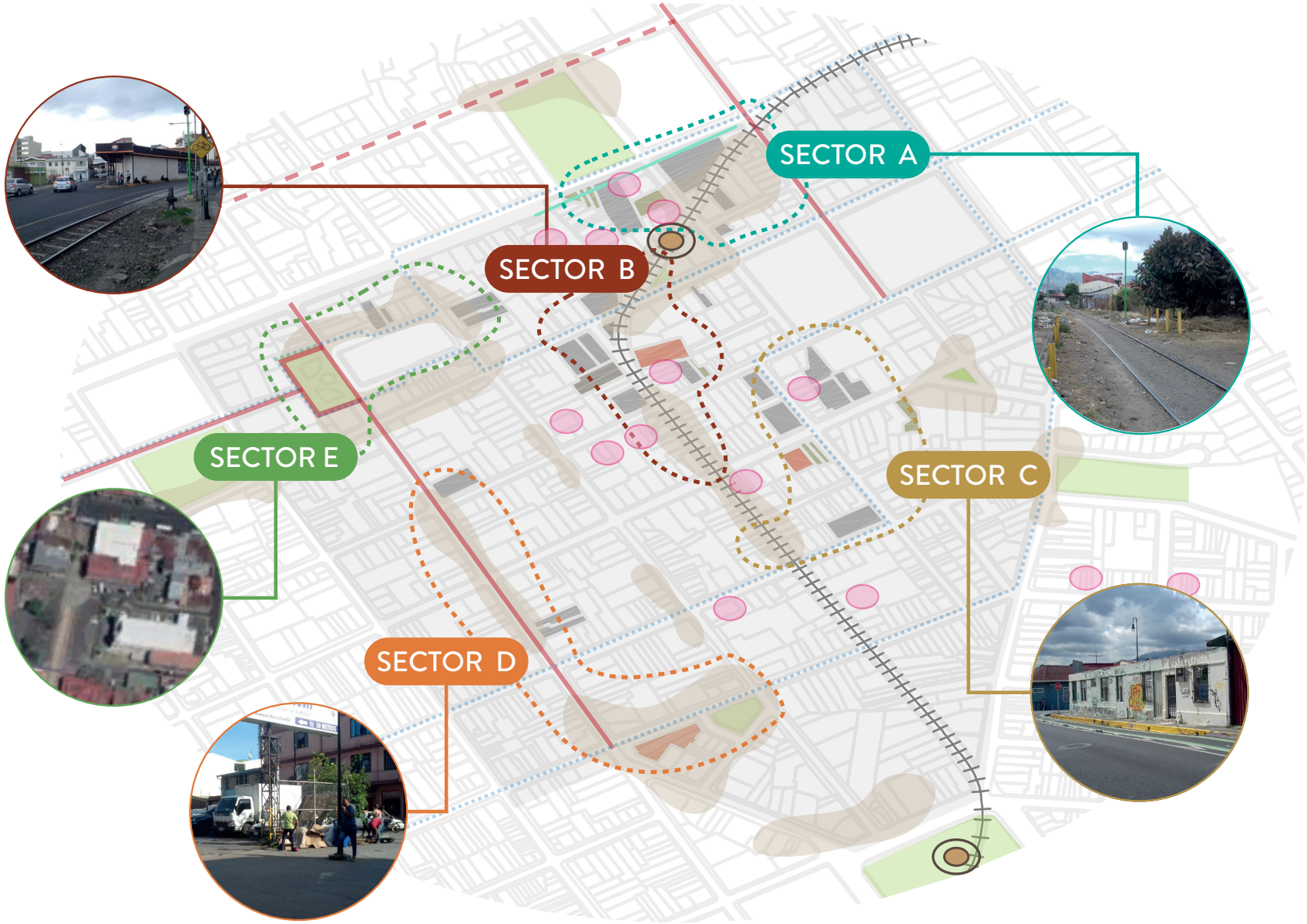
SECTOR E

La zona comercial donde comienza el Barrio Chino presenta focos de delincuencia e indigencia.

Espacio público con baja calidad espacial y con mobiliario urbano obsoleto, es un lugar inseguro con poca iluminación tanto en el bulevar como en las inmediaciones de la Plaza de las Artes.

Las ferias y actividades culturales son poco frecuentes en la zona, lo cual podrían potencializarse con un espacio público adaptado a actividades culturales.

Presencia de parqueo público en las inmediaciones de la Iglesia de la Soledad que alteran la imagen urbana y entorpecen la dinámica peatonal de la zona.



Plano Urbano C4.2: Sectores de intervención en el área de estudio. Elaboración propia.

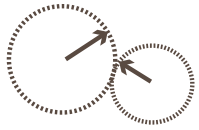
CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN
APLICACIÓN MODELO URBANO TOD

Según el artículo "EL MODELO TOD (TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT): Estudio de casos internacionales y proceso de implementación", las zonas con potencial de este tipo de desarrollo urbano debe localizarse en un rango de 1/2 milla, que equivalen a 800 mts entorno a las estaciones de transporte público.

El área de estudio se localiza entre las estaciones del Ferrocarril del Atlántico y del Pacífico, y cumple con ambos rangos de distancia caminable. Considerando la nueva ruta del Tren Urbano Subterráneo por el INCOFER, se propone dos nuevas paradas, una localizada en el Parque Barrio Luján y la segunda en el cruce con Avenida Segunda, el cual tendrá vinculación con el Museo Nacional.

Además, el área que actualmente es ocupado por la línea férrea se plantea ser un eje peatonal, compartido con el tránsito en bicicleta y vehicular existente. El diseño urbano que tendrá priorización de las sendas peatonales que conduzcan a ambas estaciones en un rango de 10 minutos caminables.

Como parte de la estrategia de recuperación urbana, se contemplan algunas pautas del Modelo TOD, como son la densificación, mezcla de usos, diversificación de la oferta residencial, comercial, institucional, equipamientos colectivos, desarrollo caminable, conexiones multimodales, reducción de estacionamientos, calles comerciales, espacios públicos y pacificación de vías. (Imagen C4.4)



RADIO DE ACCIÓN

1/2 Milla = 800 metros de una Estación Ferroviaria



ALTA DENSIDAD

Áreas que integre vivienda en altura y rangos de densificación



MEZCLA DE USOS

Red de servicios, diversidad de equipamiento educativo y social.



DESARROLLO CAMINABLE

Articulación de espacios públicos y conexiones peatonales.



CONEXIONES MULTIMODALES

Convergencia de modalidades de transporte en la zona



REDUCCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

Propiciar el uso del transporte público y del tren urbano



CALLES COMERCIALES Y CAFÉS

Principales ejes peatonales que conecten con las estaciones de transporte



PLAZA EN LA ESTACIÓN E INTERMODAL

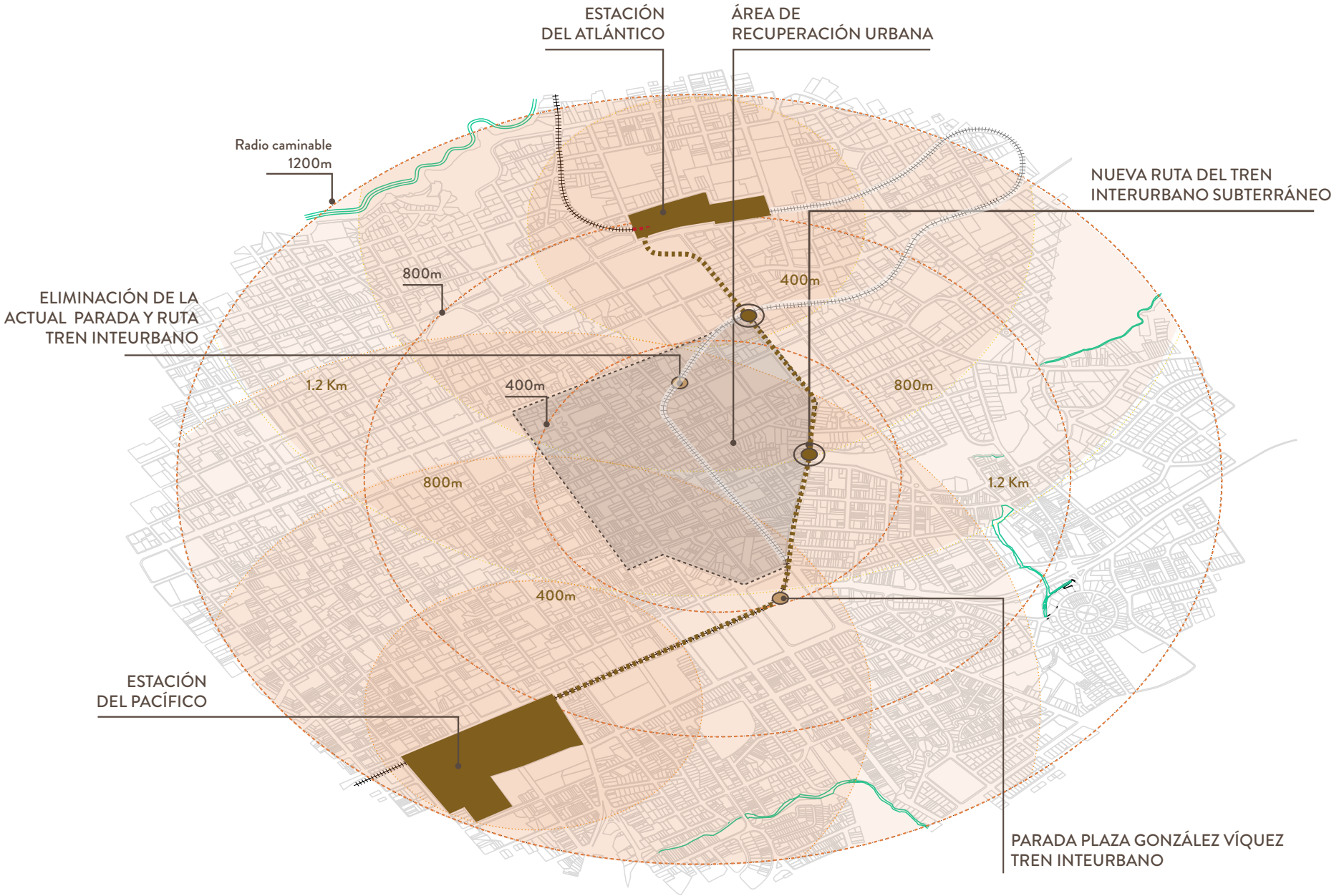
Propicie el uso del espacio público, receptor de transeúntes y viajeros



PACIFICACIÓN DE VÍAS

Diseño urbano que contemple nueva distribución del espacio urbano y tipos de vías

Imagen C4.4: Criterios generales de intervención en un Modelo de Desarrollo Urbano Orientado al Transporte. Elaboración propia.



Plano Urbano C4.3: Zonificación del comercio y servicios dentro del área de estudio. Elaboración propia.

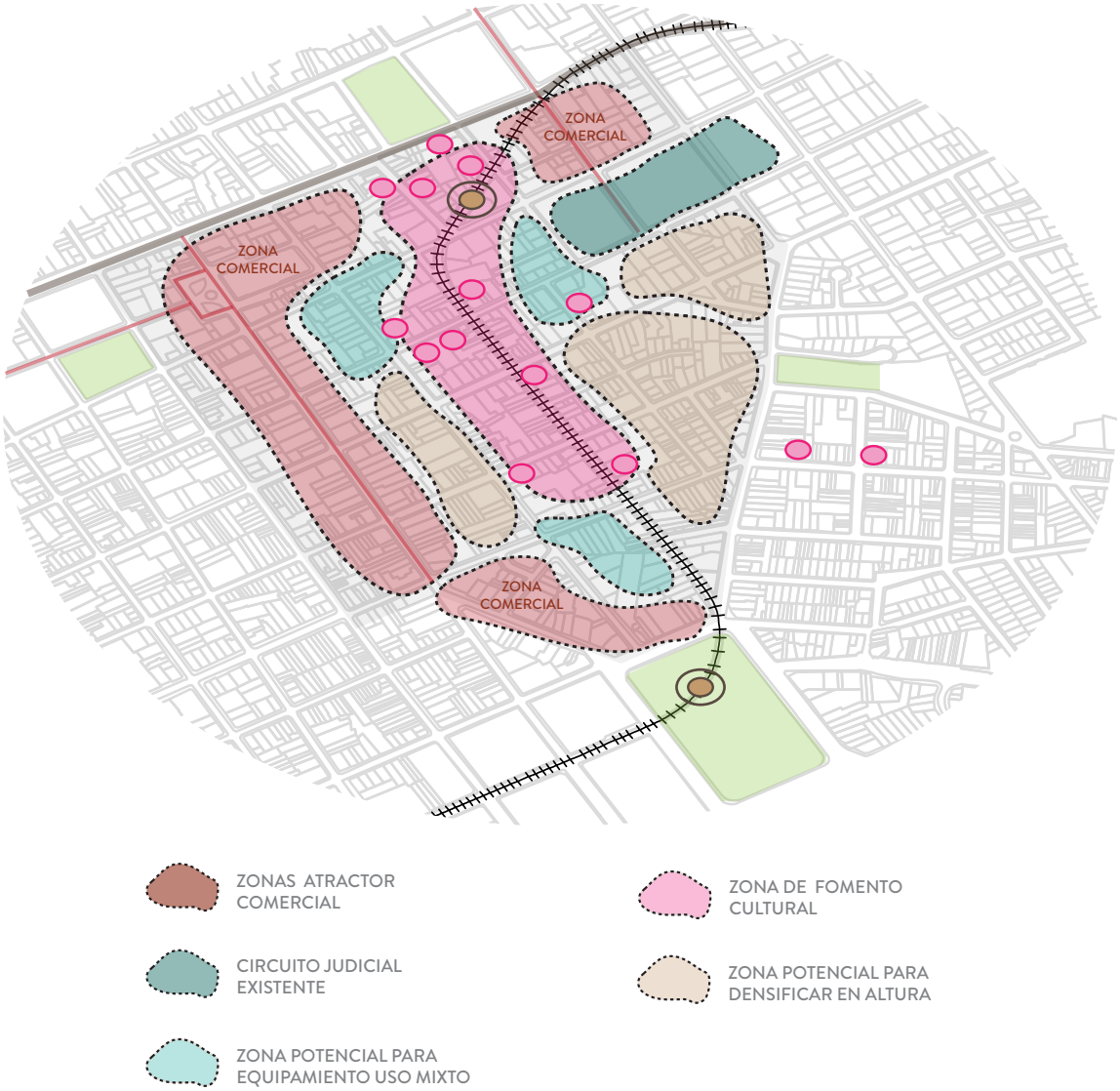
VOCACIÓN
ÁREA DE ESTUDIO

El área de estudio presenta zonas con potencial de desarrollo que se pueden utilizar como estrategia de emplazamiento de las pautas de Desarrollo Urbano Orientado al Transporte anteriormente expuestas, así como el potencial para reactivar la vida cívica, cultural, económica y recreativa entre los Barrios La Soledad y González Lahmann..

Como se derivó del análisis de estudio, la zona cuenta con un fomento cultural fuerte como los Teatros Urbanos, los cuales no se encuentran físicamente vinculados, sino que han surgido de manera independiente en las inmediaciones de la línea férrea actual y las cercanías de Barrio Luján.

Existe a su vez, el Circuito Judicial, el cual se vincula a la zona cultural del Paseo de los Museos, Parque Nacional y zonas de entretenimiento como Barrio La California y Barrio Escalante mediante el Bulevar Ricardo Jiménez. El Barrio la Soledad presenta mayor área comercial que el resto de la zona de estudio, por lo que el Bulevar del Barrio Chino y la Plaza de las Artes, se podrán vincular la propuesta de recuperación urbana que integre la zona de teatros independientes.

Finalmente, la zona cuenta con zonas de carácter residencial, con agradable escala urbana, por lo que en dicho sector se podrá incorporar nuevas soluciones de vivienda así como una serie de equipamientos complementarios que contribuyan con la habitabilidad y el repoblamiento del CHSJ.



Plano Urbano C4.4: Zonificación del áreas potenciales para el desarrollo urbano TOD. Elaboración propia.

CIUDADES PARA LA GENTE
LA DIMENSIÓN HUMANA EN EL ESPACIO PÚBLICO

El Programa de Espacios Públicos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) del Gobierno de Chile, en colaboración con el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo PNUD y la Organización Jan Gehl, publicaron en el 2017 una Guía de Recomendaciones de Diseño para Espacios Públicos.

En dicha publicación se aborda la dimensión humana en el espacio público, y brindan lineamientos así como sugerencias básicos para la regeneración de espacios públicos. El documento menciona cinco principales ámbitos de acción (Imagen C4.5) con la finalidad de crear ciudades para la gente: que sea segura, sana, sustentable, solidaria y vital.

Además la Guía sintetiza el proceso de análisis y gestión del espacio público para concebir y ejecutar proyectos centrados en las personas, por lo que se recomienda integrar equipos del gobierno local así como los actores involucrados para generar espacios en respuesta a la necesidades más específicas del usuario meta.

El presente proyecto, considera las observaciones del comportamiento actual en sitio documentadas en el capítulo anterior. Debido al alcance de la investigación se recomendará un diseño urbano que intervenga la zona y que se adecúe a la lista de las 5 dimensiones mencionadas en la Guía.



Imagen C4.5: Ámbitos de acción para la regeneración de espacios públicos. Elaboración propia.
Fuente: Guía de Recomendaciones de Diseño para Espacios Públicos. MINVU, PNUD, GEHL. 2017

IMAGEN OBJETIVO

IMAGEN OBJETIVO
CIRCUITO T

Como menciona Jan Gehl, la dimensión de Fomento Económico y Cultural es una estrategia para la regeneración de espacios públicos, debido a que el eje de la ruta del tren urbano será desplazado, el espacio liberado se propone que sea de uso peatonal.

Como parte de la regeneración de la línea férrea, se fomentará:

1. LA VIDA CÍVICA
Fomento de la vida cívica, integración de los espacios públicos entre el Circuito Judicial y el Antiguo Paseo de los Estudiantes,vinculando la zona de estudio al Centro Cívico Cultural de San José.

2. LA VIDA ECONÓMICA
Integración de las actividades económicas propias del barrio, principalmente Teatros Independientes y oferta de hotelería y gastronomía.

3. LA VIDA RECREATIVA
Establecer espacios que sirvan de dinamizadores urbanos, integrar las conexiones entre los parques aledaños al nuevo espacio público, comercio y cultura.

4. LA VIDA CULTURAL
Potencializar el espacio urbano como medio de expresión de los emprendimientos artísticos culturales de la zona, como lo son los Teatros Independientes.





Imagen C4.6: Fomento Económico y Cultural. Guía de Recomendaciones de Diseño para Espacios Públicos, 2017.

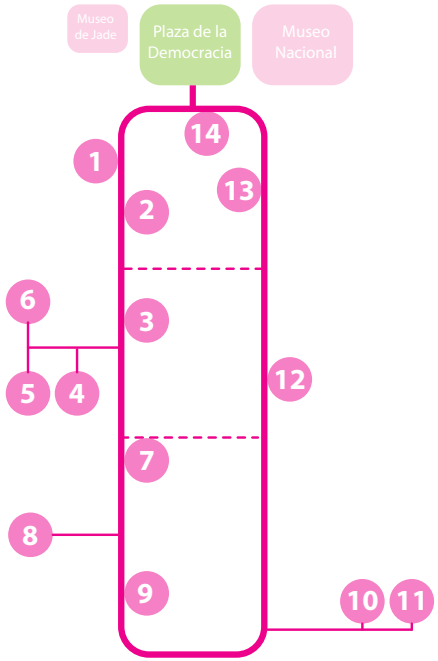
CIRCUITO
DE TEATROS INDEPENDIENTES

El Circuito de Teatros Independientes es una iniciativa de los mismos propietarios para impulsar la difusión de sus presentaciones teatrales al público en general mediante redes sociales, así también mediante el Sistema de Información Cultural de Costa Rica y Carteleras en línea como Puestaenescena.cr , que sirven como medios de difusión constante de las obras de teatro para atraer público a la zona, sin embargo todas las iniciativas han sido de promoción y difusión, por el momento no es un proyecto a nivel de mejora de la infraestructura actual.

Algunas de las dificultades de los Teatros de la zona, son los costos de operación cuando la afluencia de público disminuye, según Karina Conejo, artista de Teatro Urbano menciona que algunos de los factores que disminución de público se debe a la promoción de programas culturales dirigido a otras zonas de San José. Dichos eventos que funcionan como competencia entre la oferta cultural que suele ser gratuita y recreativa, por lo cual afecta principalmente a las compañías de teatro que alquilan el inmueble, tal como sucedió con la antigua sede de Teatro Urbano sobre Avenida 2.

"Mantenerse vigente ha sido muy duro y más en este país que no se apoya para nada el teatro, no hay ningún tipo de incentivo. Lo bueno de este teatro (La Máscara) es que ha tenido un público muy fiel, al que le han gustado las propuestas y ellos nos han dado vida" Bernal García.

Entrevista por Jacqueline Otey de Cr.hoy.com 2017



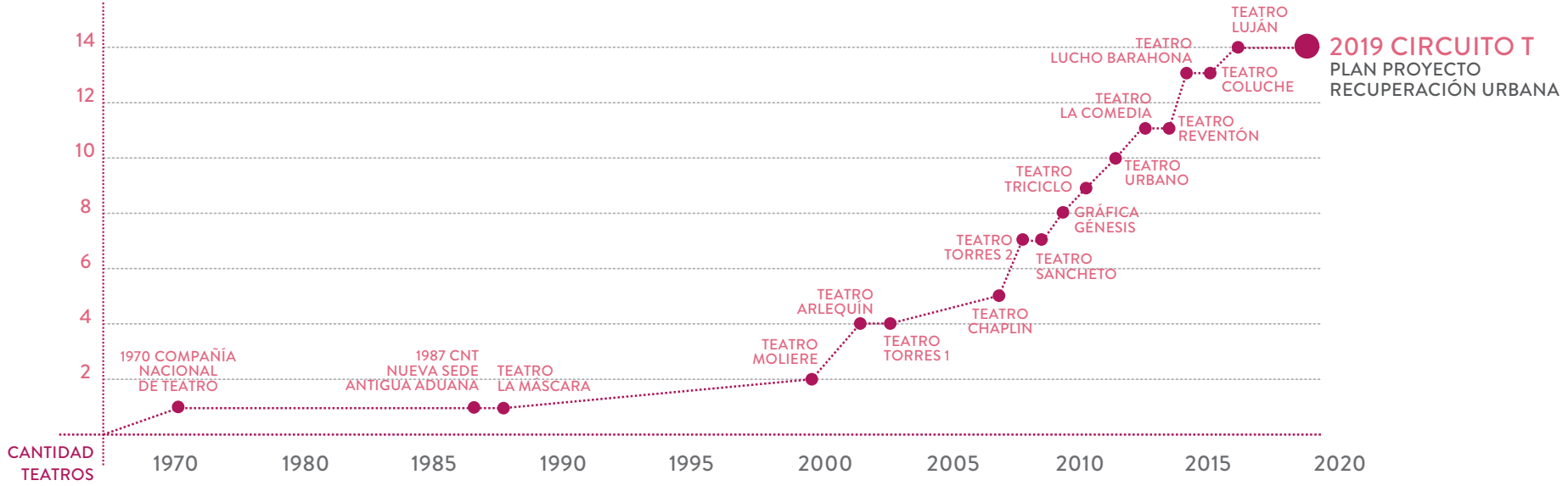
TEATROS	AÑO	CAPACIDAD	INMUEBLE
1. Teatro La Máscara	1987	210	Propio
2. Teatro Moliere	2000	200	Propio
3. Teatro Sancheto / La Comedia	2008	95	Arrendado
4. Teatro Torres 2	2008	132	Propio
5. Teatro Torres 1	2002	152	Propio
6. Teatro Lucho Barahona (Nueva Adm)	2014		Arrendado
7. Teatro Coluche	2014	+72	Propio
8. Teatro Chaplin	2006	130	
9. Gráfica Génesis	2009	100	
10. Teatro Reventón	2013		
11. Teatro Luján Costa Rica	2016	90	Propio
12. Teatro El Triciclo	2010	153	
13. Teatro Arlequín	2002	154	Propio
14. Antigua sede Teatro Urbano	2011	100	Arrendado

Fuentes: www.si.cultura.cr / www.puestaenescena.cr / Consulta fuentes primarias.
Circuito de Turismo Cultural Distrito Catedral, CICPC MCJ. Zamora, C , 2013

14
TEATROS EN LA ZONA DE ESTUDIO

140 PERSONAS
CAPACIDAD POR TEATRO (PROMEDIO)

1800 PERSONAS
CAPACIDAD TOTAL APROX. (ZONA DE TEATROS)



AÑO DE INAUGURACIÓN DE TEATROS INDEPENDIENTES EN LA ZONA DE ESTUDIO

En el gráfico se observa como los Barrios Soledad, González Lahmann y Barrio Luján han albergado gran cantidad de teatros. Según Zamora en el libro Circuito de Turismo Cultural: Distrito Catedral, el autor menciona que la primer sede de la Compañía Nacional de Teatro se emplazó en las inmediaciones del Cuartel Bella Vista, una vivienda antigua acondicionada para fines teatrales. Posteriormente al traslado de la Compañía a su nueva Sede en la Antigua Aduana, el actor y director Bernal García adquirió el primer inmueble teatral en la zona, 1988 se inauguró el Teatro La Máscara. (Zamora, C. 2013)

En el 2000 la oferta teatral en la zona fue incrementando principalmente a principios y finales de la década. Para el periodo entre 2014 y 2016, se reinauguraron algunos de los teatros que habían cerrado sus puertas al público y se incorporan nuevos espacios escénicos en la zona, consolidando un núcleo teatral en el centro de San José.

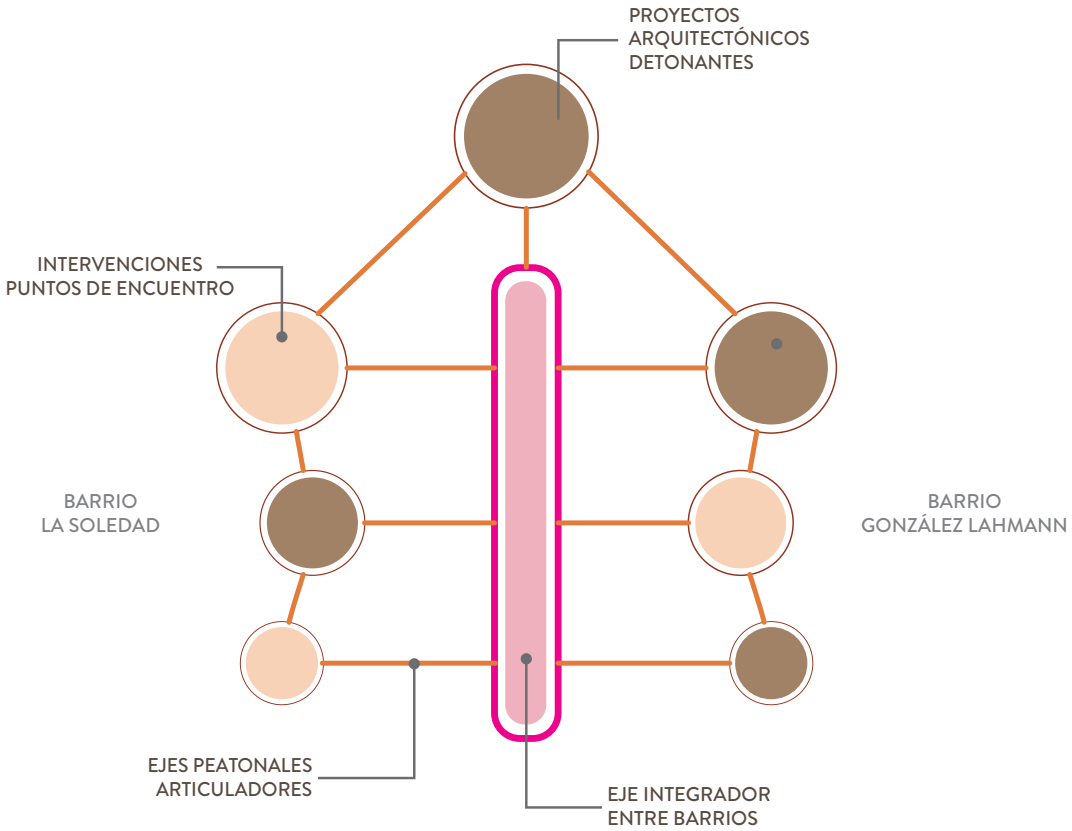
CIRCUITO T
CONCEPTUALIZACIÓN

INTENSIÓN PRINCIPAL
Mejorar el espacio urbano sobre la linea férrea de manera que articule los barrios y se potencie las actividades artísticas y culturales que se realizan en la zona.

PROYECTOS DETONANTES
Incorporación de infraestructura que requiere el sitio para la contribución con el repoblamiento urbano de San José, además de las dotaciones de servicios y equipamiento necesario para generar una habitabilidad atractiva en la zona.

INTERVENCIÓN PUNTO DE ENCUENTRO
Intervenciones y generación de puntos de encuentro que dote la zona de espacios públicos que generen lugares seguros, y así disminuir las problemáticas identificadas en los sectores abandonados, sucios e inseguros.

EJES PEATONALES ARTICULADORES
Red de mejoramiento de la imagen urbana y las vías, para el uso compartido entre peatones, ciclovías, transporte público y vehicular, que vinculen los proyectos entre ambos barrios con el eje de intervención sobre la línea férrea.



RED DE RECUPERACIÓN URBANA

Integración de los sectores de intervención mediante la convergencia de los flujos peatonales como elementos de espacio público seguros y atractivos para el tránsito así para el disfrute de la comunidad y los visitantes.

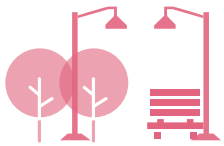
PAUTAS DE DISEÑO CIRCUITO T

Como parte de las estrategias en el Circuito T, se plantea realizar intervenciones que refuercen la identidad de la zona, utilizando el Circuito de Teatros Independientes como estrategia de recorrido urbano que integre los Teatros de la zona (Plano Urbano C4.5) esto mediante intervención de aceras, estrategias de iluminación y señalética que brinden un recorrido definido así como puntos de información en los inmuebles de teatros urbanos que conforman el Circuito T.

El circuito articulará los espacios públicos de la Plaza de las Artes, Plaza de la Democracia, Plaza de la Justicia, con el Bulevar del Barrio Chino y el Bulevar Ricardo Jiménez, cuyo recorrido permita vincularse a los espacios culturales y los recorridos que establece el Art City Tour que promociona la MSJ. Además como se observa en el Plano Urbano C4.6 el circuito contempla articular la oferta hotelera y gastronómica de la zona.

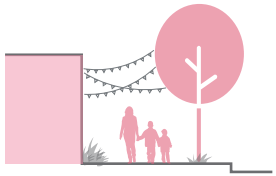


Plano Urbano C4.5: Propuesta de recorrido Circuito T. Elaboración propia.



SEGURIDAD

Estrategias de iluminación
Amenidades urbanas
Mobiliario



ACCESIBILIDAD

Ampliación de aceras
Articulación peatonal con los demás Teatros



SEÑALÉTICA

Rotulación
Recorrido definido
Puntos informativos



TEMPORALIDAD

Espacio público atractivo
Comercio y actividades complementarias



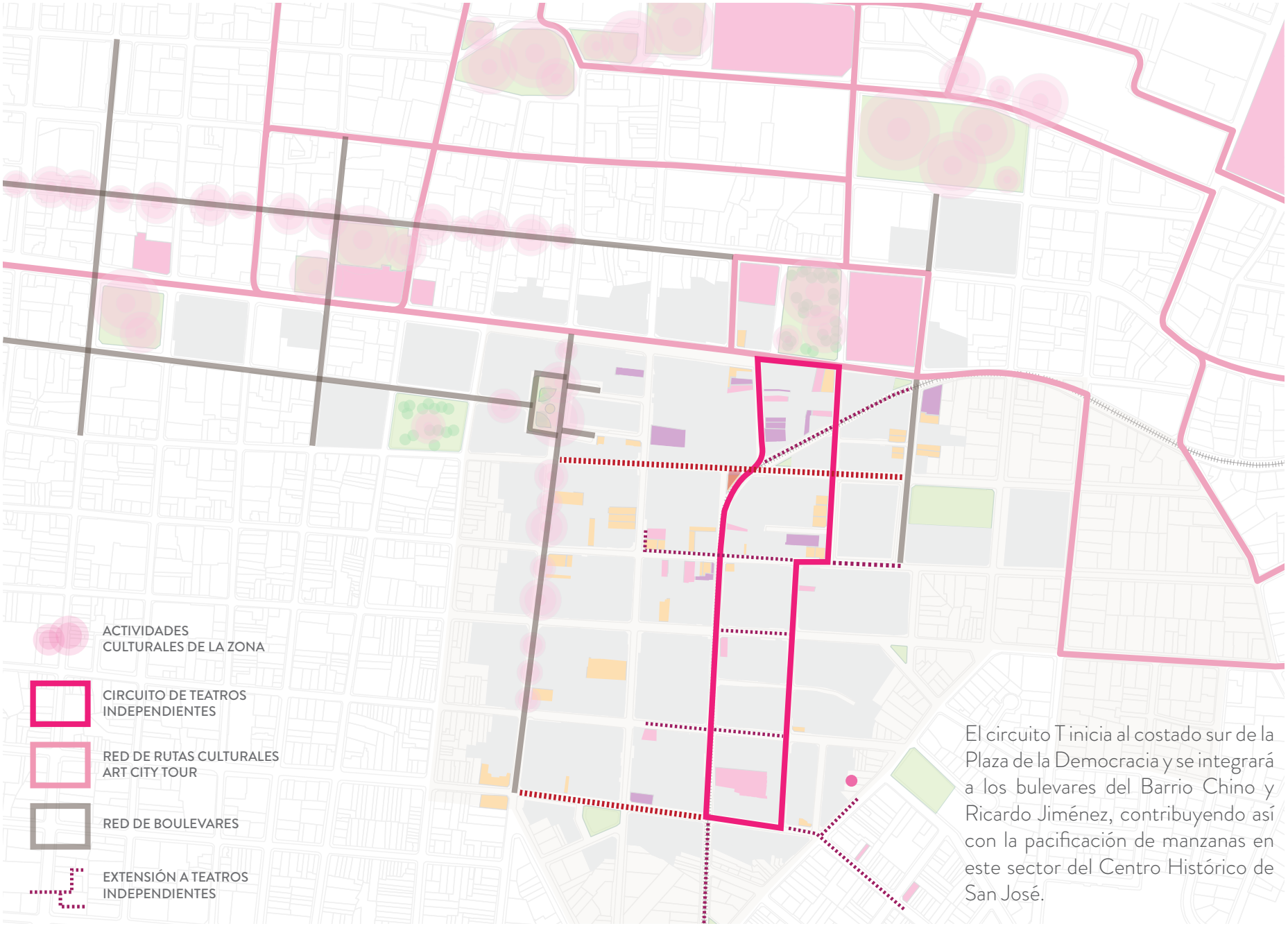
IDENTIDAD

Diseño urbano atractivo acorde al arte que se manifiesta en la zona



PROMOCIÓN

Inclusión de la oferta teatral en los pogramas culturales de la MSJ.



El circuito T inicia al costado sur de la Plaza de la Democracia y se integrará a los bulevares del Barrio Chino y Ricardo Jiménez, contribuyendo así con la pacificación de manzanas en este sector del Centro Histórico de San José.

Plano Urbano C4.6: Articulación de Circuito T con las actividades culturales actuales. Elaboración propia.









PUESTA *en* ESCENA









Imagen C4.7: Teatros independientes de la zona de estudio.

PROPUESTA DE RECUPERACIÓN URBANA
CIRCUITO T

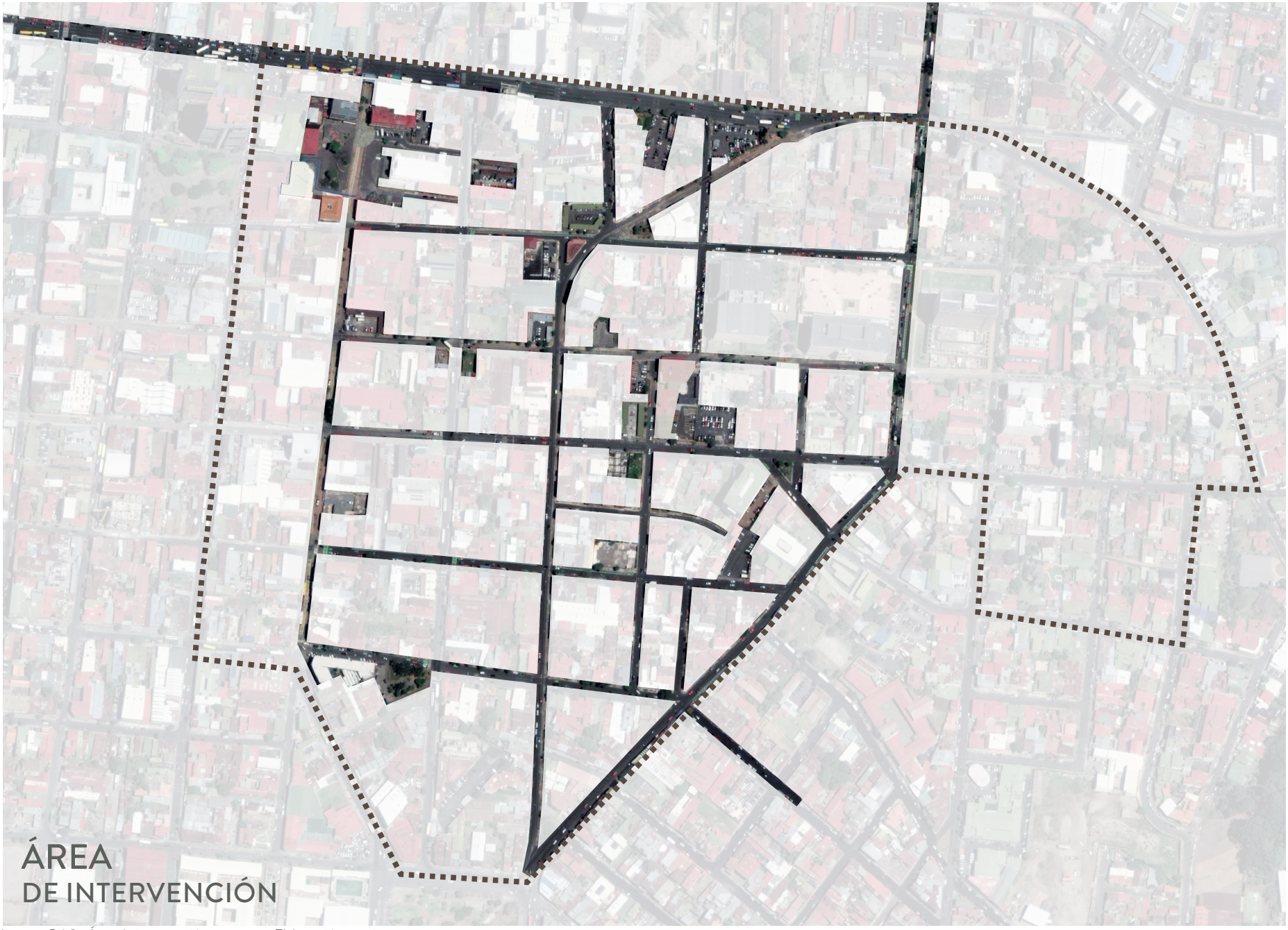


Imagen C4.8: Área de intervención propuesta. Elaboración propia.

PROGRAMA
Y COMPONENTES URBANOS

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

La zona de estudio contiene muchos estacionamientos y parqueos que se convierten en predios con oportunidad de desarrollo. (Imagen C4.8)

Los predios seleccionados para la inserción de nuevos usos se basaron en los siguientes criterios:

1. Lotes baldíos, y zonas en descuido, ya sea de propiedad privada o pública.

2. Áreas con mayor superficie que se encuentren en desuso o subutilizados.

3. Predios con cercanía entre sí, o en concordancia que puedan gestionarse mediante herramientas de gestión de suelo para un mayor aprovechamiento del suelo.

Los criterios de selección para los nuevos usos de la zona, se basaron en la Tabla de Usos Generales, la cual se puede consultar en los anexos de la investigación. Debido a la amplia gama de usos que se pueden incorporar en las Áreas Urbanas Centrales, se establecieron los usos detallados mayormente compatible con las necesidades del lugar y la población, subdividido por las zonas de intervención y su respectivo uso del suelo.

Los usos detallados recomendados para cada sector en el área de estudio, se resume de la siguiente manera:

	A	B	C		D	E
	ZC-2	ZC-2	ZC-2	ZMRC	ZC-2	ZC-2
HABITACIÓN						
UNIFAMILIAR	●			●	●	●
MULTIFAMILIAR		●	●	●		
COMERCIO						
CAFETERÍAS, PANADERÍAS, PULPERÍAS,	●	●	●	●	●	●
SUPERMERCADOS, CENTROS COMERCIALES	●	●	●		●	●
VENTA DE ARTESANÍAS, SODAS,	●	●	●		●	●
RESTAURANTES, VERDULERÍAS,	●	●	●	●	●	●
EQUIPOS OFICINA, LIBRERÍAS,	●	●	●	●	●	●
COMUNIDAD						
AUDITORIOS, BIBLIOTECA, MUSEOS,		●		●		
SALONES COMUNALES, SALA EXHIBICIONES	●	●	●	●	●	
TEATROS, SALONES MULTIUSOS	●	●	●	●	●	●
PARQUES URBANOS, JUEGOS RECREATIVOS,		●	●	●		
PLAZA, PLAZOLETA, RECINTO DE CONCIERTOS	●	●			●	●
DEPORTE						
GIMNASIOS Y ACADEMIAS	●	●	●	●	●	●
PISCINA			●	●		
POLIDEPORTIVOS, PLAZAS, CANCHAS			●	●		
EDUCACIÓN						
ACADEMIAS, ESCUELAS, GUARDERÍA INFANTIL,		●	●	●	●	
CENTRO ENSEÑANZA ESPECIAL,		●	●	●		
CENTROS DE ARTE, MANUALIDADES,		●	●	●	●	
ACADEMICOS, TECNICOS, UNIVERSITARIOS			●			
PROTECCIÓN AMBIENTAL						
ATENCIÓN A MASCOTAS			●	●		
RECREACIÓN						
ÁREAS COMUNALES, VERDES, INFANTILES		●	●	●		
BOLICHES CANTINA, BARES	●	●	●		●	●
CINES, CLUB SOCIAL, PARQUE DE MULTIUSOS	●	●	●	●	●	●
SALAS DE BILLAR, BAILE, PATINES Y FIESTAS		●	●	●		
SALUD						
EDUCACIÓN (CINAI) Y NUTRICIÓN (CEN)			●	●	●	●
EBAIS, CENTROS DE SALUD			●	●		
CONSULTORIOS Y SERVICIOS MÉDICOS	●		●	●	●	●
SERVICIOS						
ALBERGUE ANCIANOS, CULTO RELIGIOSO			●	●		
AGENCIAS DE VIAJES, ALQUILER BICICLETAS	●	●	●		●	●
OFICINAS, OFICINAS UNIPERSONALES, PYMES	●	●	●	●	●	●
VETERINARIA, SALONES BELLEZA, LAVANDERÍA			●	●		
TRANSPORTE						
PARADAS AUTOBUSES, ESTACIONES DE BUSES	●	●	●	●	●	●
INTERMODALES, TERMINAL DE BUSES Y TAXIS	●	●				
TURISMO						
ALBERGUES, HOSTELERÍA, HOTELES, BED & BRE.	●		●		●	●
TIENDAS SOUVENIRS, ALQUILER EQUIPO TURISMO	●	●	●		●	●
CENTRO DE INFORMACIÓN TURÍSTICA	●	●			●	●
VARIOS						
CAMPOS FERIALES		●			●	●
FERIA DE ORGÁNICOS Y AGRICULTOR	●		●	●	●	

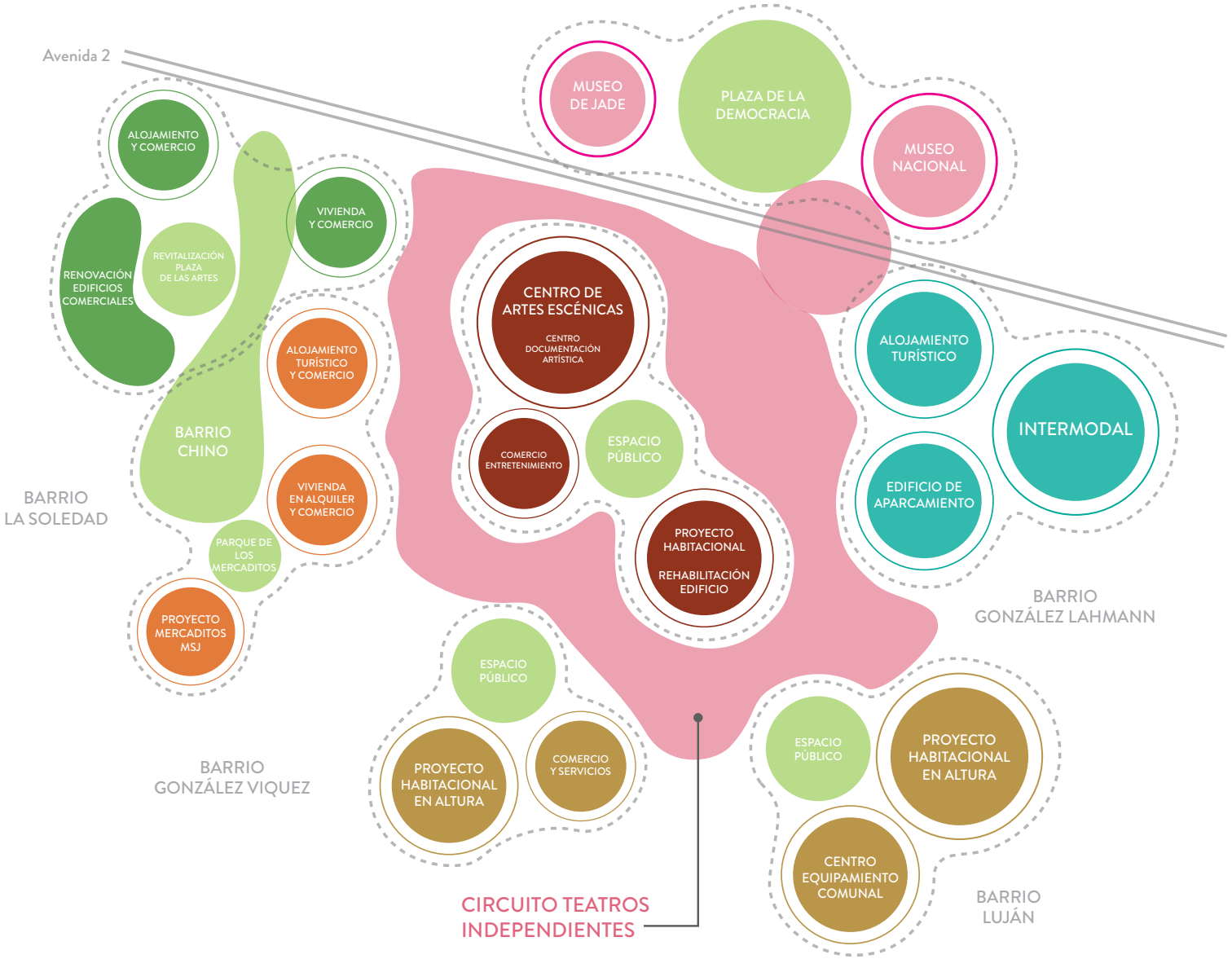


DIAGRAMA DE RELACIONES

Como se observa el diagrama, el Circuito T integrará los sectores de intervención con los componentes urbanos recomendados en la zona de estudio y parte del equipamiento y espacios públicos propuestos beneficiarán a las comunidades aledañas de Barrio Luján y Barrio González Víquez.

El programa general de la propuesta de Recuperación Urbana responderá a los criterios de desarrollo urbanos por el TOD y los ámbitos de La Dimensión Humana:

CIRCUITO T: Como parte de la estrategia de Fomento Económico Cultural se propone el mejoramiento de la accesibilidad e infraestructura dentro del recorrido del circuito para la reactivación económica y cultural de la zona.

SECTOR A: Recuperar la línea férrea como elemento peatonal en conjunto con el recorrido cultural. Para la liberación de los predios de parqueos privados, se propone una intermodal urbana en la salida de la Avenida 2 con una propuesta de aparcamiento vertical y subterráneo que libere la congestión vial dentro del Circuito T.

SECTOR B: Incorpora una redistribución del cruce vial y comercial que amplíe el espacio público para las actividades culturales del sector, un Centro de las Artes Escénicas, vivienda y comercio que sirvan de complemento al desarrollo económico cultural de la zona.

SECTOR C: Para contribuir con el Repoblamiento de San José se proponen contemplan dos nuevos proyectos habitacionales y equipamiento necesario para solventar las necesidades de la población actual y población meta, además de un pasaje comercial que otorgue dinamismo en la zona con con una temporalidad mayor.



SECTOR D: Integra proyectos que complementen la actividad comercial de la zona, como la vivienda en tipo alquiler y alojamiento turístico para que el barrio se vuelva más transitado peatonalmente y seguro. Se retomará el Edificio del actualmente del Concejo Municipal para devolver el uso inicial de Mercaditos donde en conjunto se renovará el Parque de los Mercadito, ahora ocupado por la indigencia.

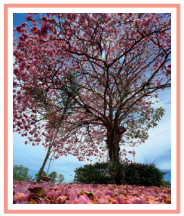
SECTOR E: La configuración de las manzanas peatonales alrededor de la Plaza de las Artes se vuelve una oportunidad de desarrollo habitacional, comercial y turístico, por tanto, se plantea revitalizar la plaza, dotarla de más espacios verdes y liberar el espacio actualmente destinado a parqueos alrededor de la iglesia de la Soledad.


SECTOR B
SECTOR A
SECTOR C
SECTOR E
RUTA CIRCUITO T
SECTOR D

ARBORIZACIÓN
CIRCUITO T

VEGETACIÓN CIRCUITO T

Árboles endémicos del Valle Central y que aportan embellecimiento a la ciudad de San José



ROBLE DE SABANA

Altura: 10 a 15 mts Copa: 6 a 8 mts

Embellecimiento del espacio público. Integra el recorrido peatonal del Circuito de Teatros.



JACARANDA

Altura: 10 a 15 mts Copa: 4 a 6 mts

Especies de las que mejor procesan los gases emitidos por vehículos. Uso en ejes transversales vehiculares.



CORTEZ AMARILLO

Altura: 8 a 10 mts Copa_: 6 a 8 mts

Embellecimiento del espacio público. Utilización en los bulevares actuales, y alamedas propuestas.



ARBOLES Y ARBUSTOS

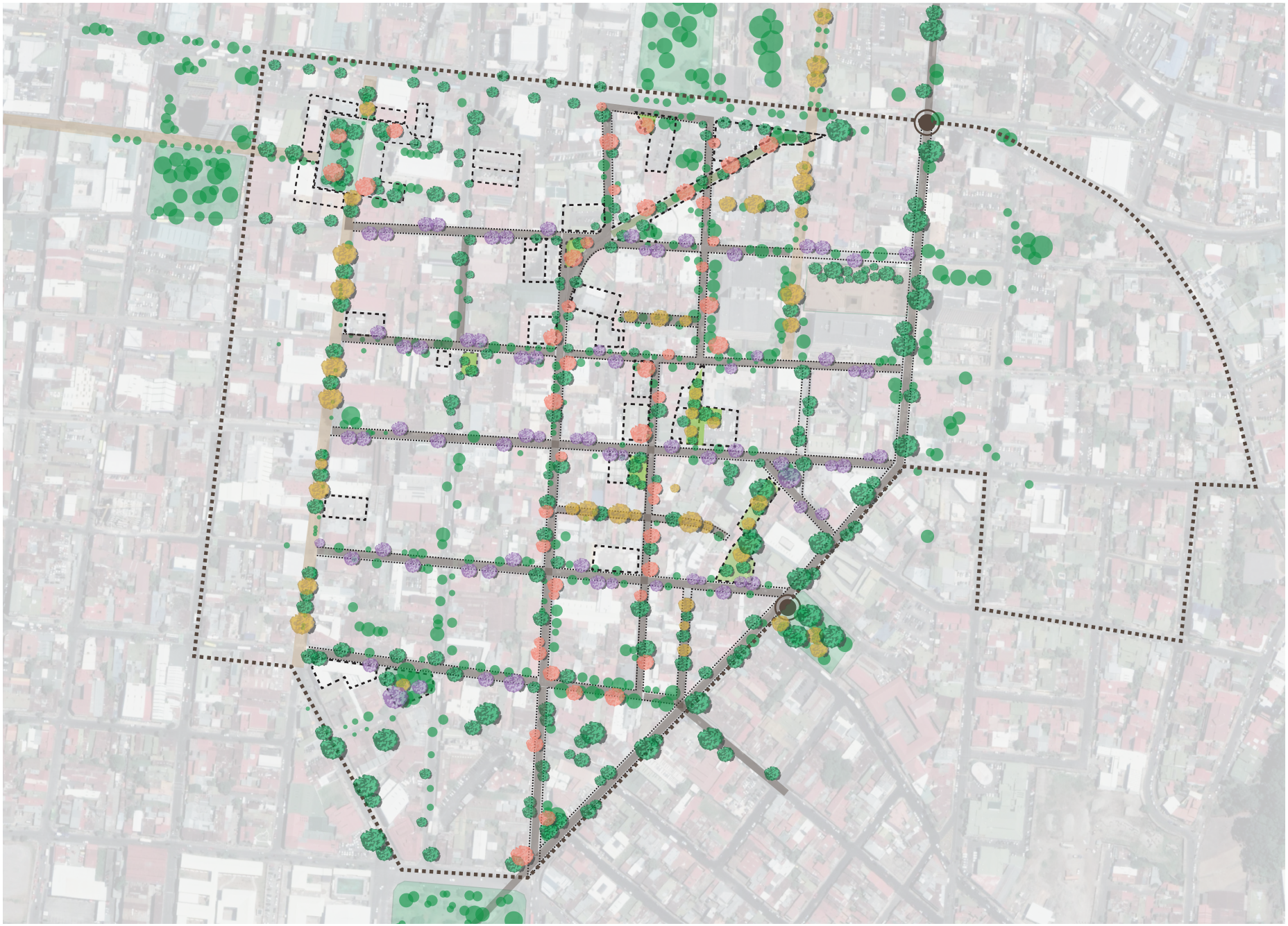
Especies nativas, de altura y copa variable que articulen los principales áreas verdes y los ejes arborizados del CircuitoT.

De la mano con la propuesta de tipología de vías para los barrios de intervención, se propone una cartera básica de la arborización urbana que responda a una estrategia del paisaje urbano y que a su vez, integre los sectores de intervención.

Para las vías que integran el Circuito T se propone el Roble Sabana, como elemento articulador de los teatros y asimismo aporten identidad paisajística a la zona. La arborización de Jacaranda, gracias a sus propiedades de purificador del CO2, se propone implementarlos en las principales vías vehiculares que atraviesan la zona en los sentidos Este - Oeste. La arborización de Cortez Amarillo, aportará embellecimiento de las calles compartidas, alamedas y bulevares peatonales, así como el pasaje comercial dentro del sector C. Finalmente, como complemento a los espacios públicos y las vías restantes, se considera arborización mediante árboles y arbustos de alta, mediana y baja altura que contribuya con el confort de los transeúntes y residentes de los barrios La Soledad y González Lahmann.

Entre los resultados de impacto al incrementar áreas destinadas para el espacio público y áreas recreativas, el CIRCUITO T proyectará:

	ACTUAL		PROYECTADO	
	BARRIO LA SOLEDAD	BARRIO GONZÁLEZ LAHMANN	BARRIO LA SOLEDAD	BARRIO GONZÁLEZ LAHMANN
DE ÁREAS RECREATIVAS	3143 m²	2971 m²	1748m² + 3143 m²	3123 m² + 2971 m²
POBLACIÓN RESIDENTE	127	641	127	641
NUEVAS PROPUESTAS HABITACIONALES			108	216
ÁREAS VERDES POR HABITANTE	24m²	4,6m²	20m²	7,1m²



Plano Urbano C4.7 Área de arborización propuesta. Elaboración propia.

TIPOLOGÍA DE VÍAS
CIRCUITO T

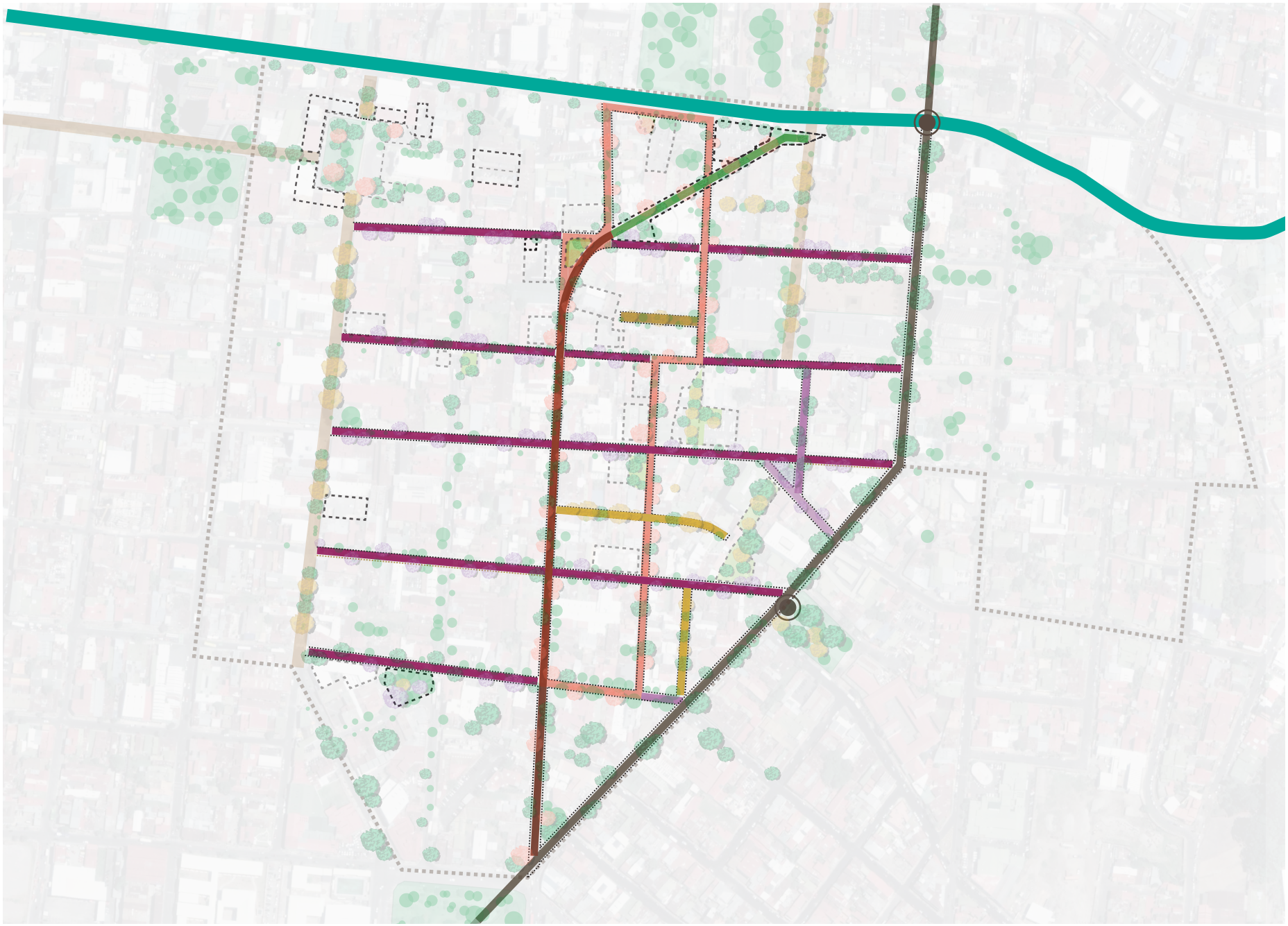
Entre las tipologías de vías propuestas, se caracterizan bajo las necesidades de cada sector y particularidades en común que presentan los Barrios La Soledad y González Lahmann.

Las intervenciones viales a continuación, muestra un diagrama básico del estado actual de las vías, un estudio de caso de referencia, la propuesta en sección del funcionamiento de la vía incorporando los usos complementarios y la integración de la escala urbana para un mejor aprovechamiento del espacio que favorezca las posibles relaciones entre los espacios intersticiales entre los edificios y la infraestructura urbana vial.

SIMBOLOGÍA

- BOULEVAR EXISTENTE
- CICLOVÍA EXISTENTE
- NUEVA PROPUESTA
- TIPO A - AVENIDA SEGUNDA
- TIPO B - PASO PEATONAL LÍNEA FÉRREA
- TIPO C - CALLE 13 LÍNEA FÉRREA
- TIPO D - PASAJES PEATONALES
- TIPO E - CALLES VEHICULARES
- TIPO F - NUEVA RUTA TREN SUBTERRÁNEO



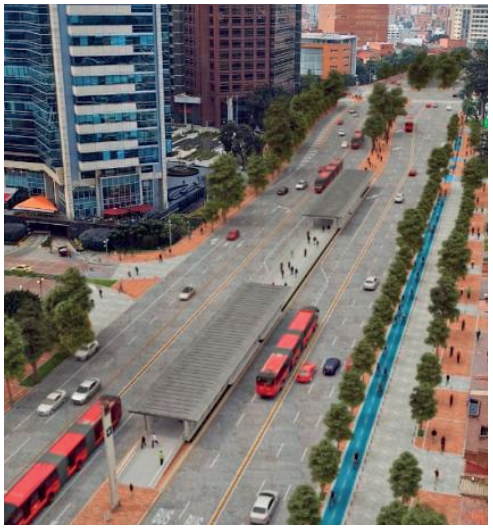


Plano Urbano C4.8: Tipologías de vías propuestas. Elaboración propia.

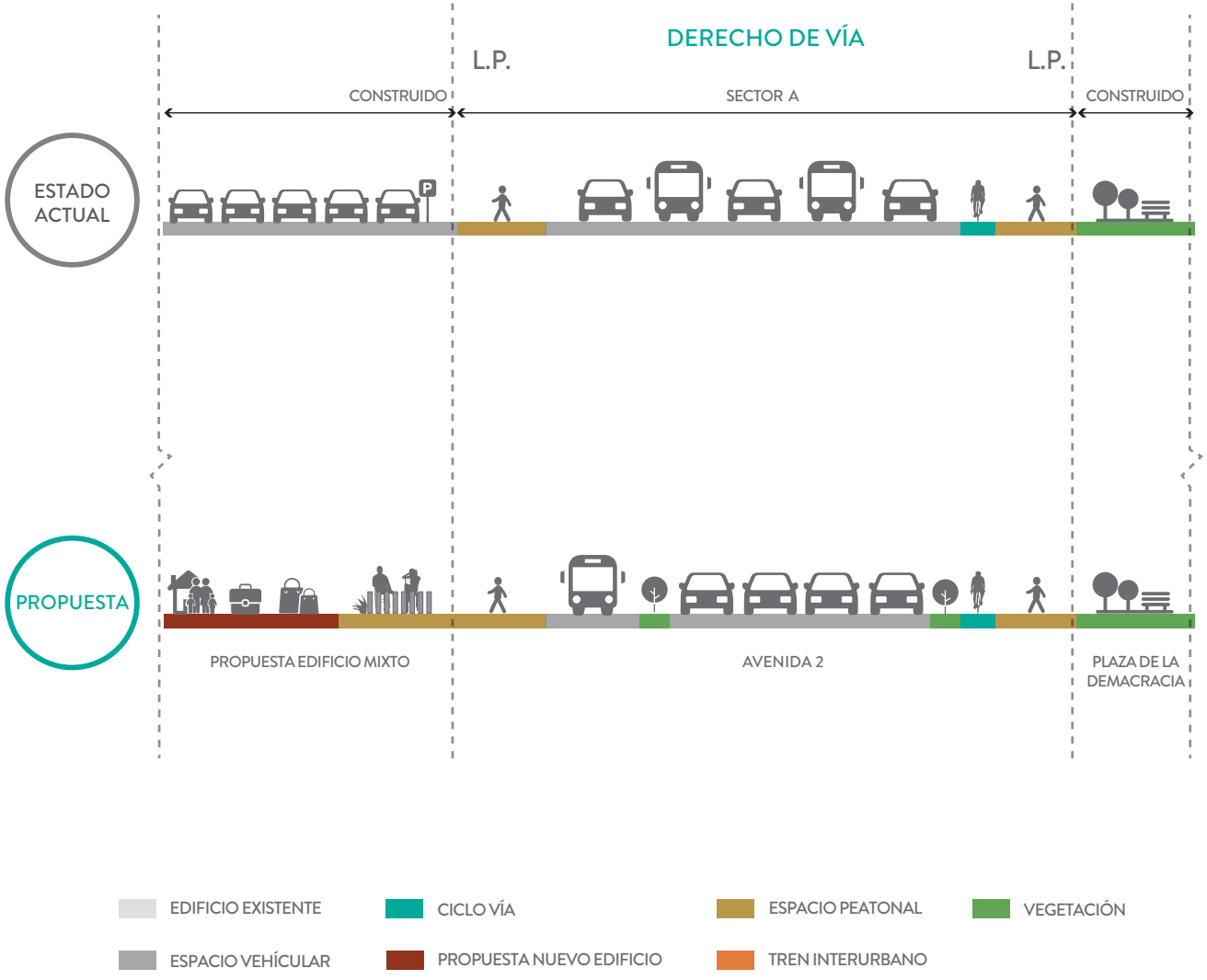
TIPO A
AVENIDA SEGUNDA



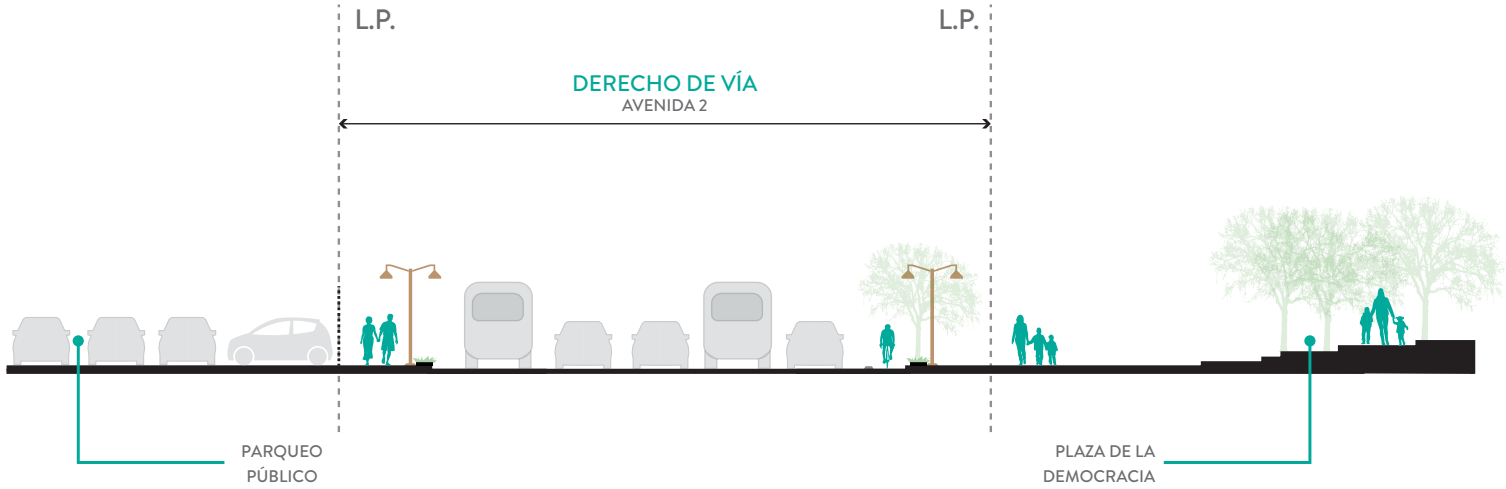
VÍAS A INTERVENIR

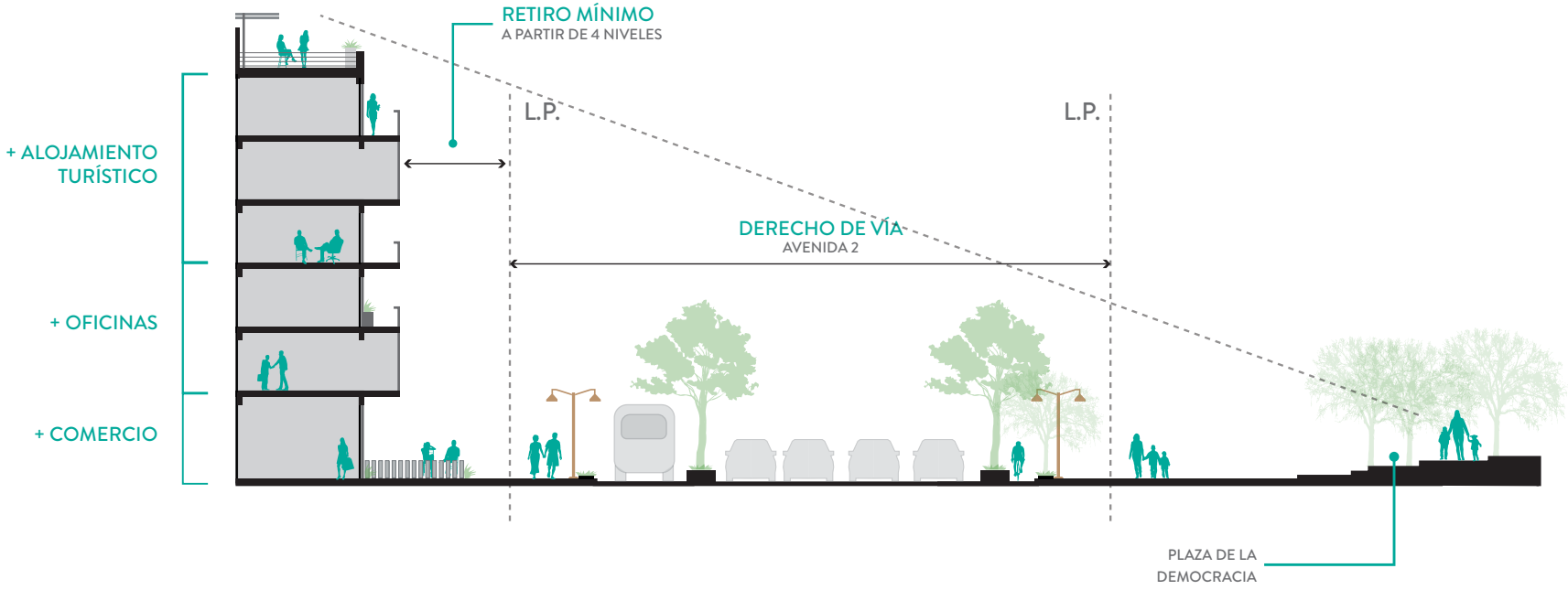


TRANSMILENIO BOGOTÁ



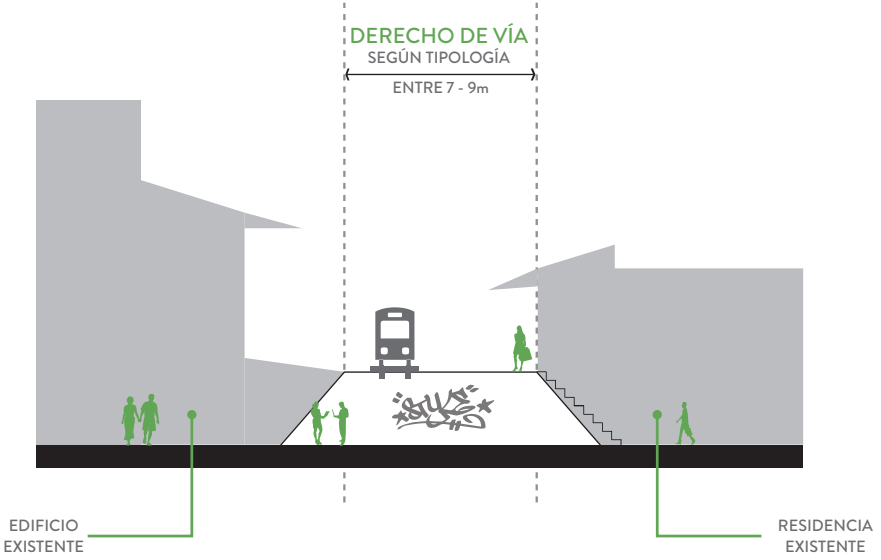
TIPO A
AVENIDA SEGUNDA





TIPO B
PASO PEATONAL LÍNEA FÉRREA



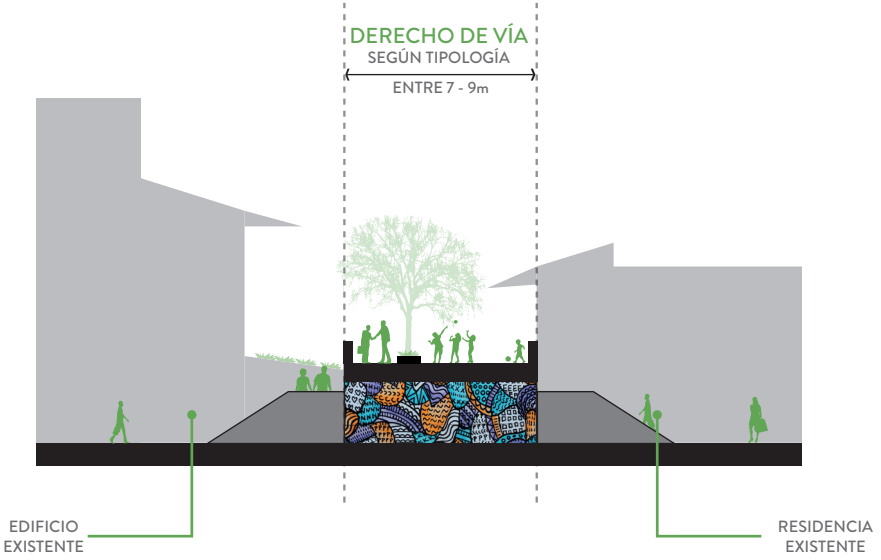




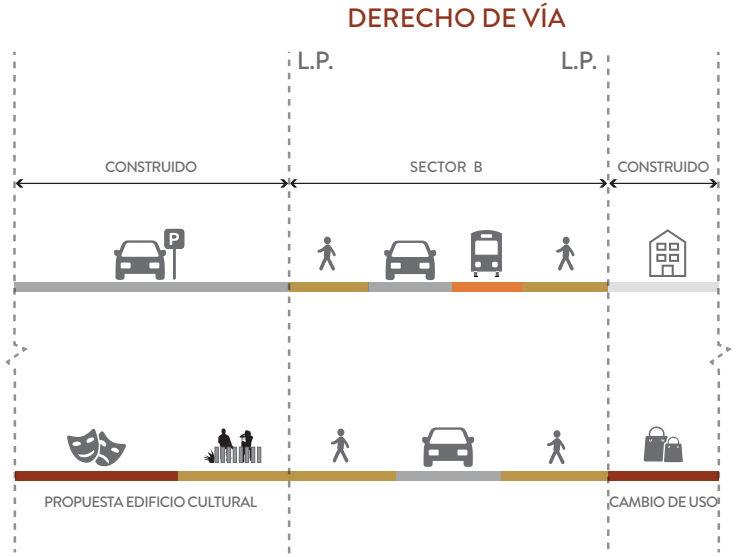
VÍAS A INTERVENIR

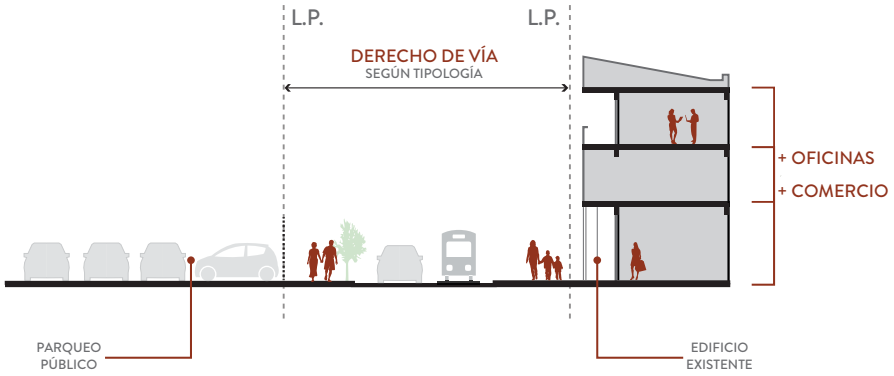


HIGH LINE NEW YORK



TIPO C
CALLE 13 LINEA FÉRREA



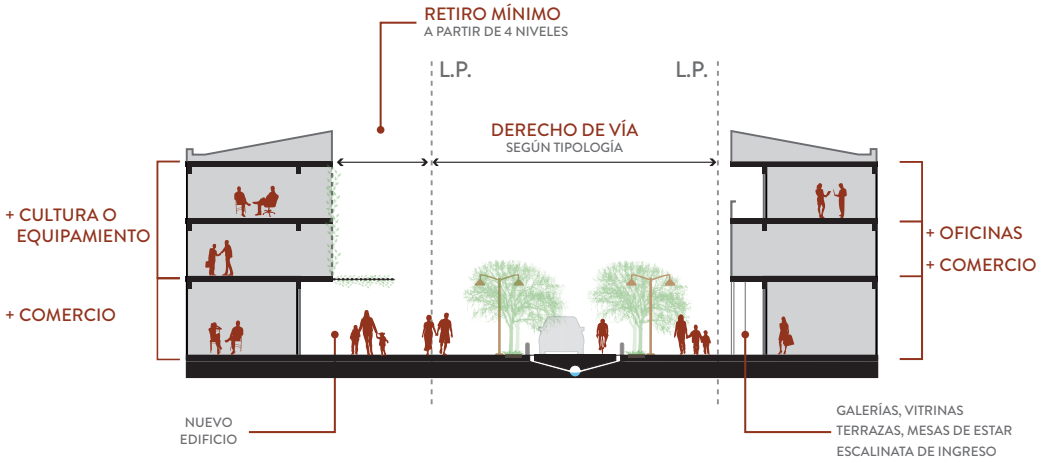




VÍAS A INTERVENIR

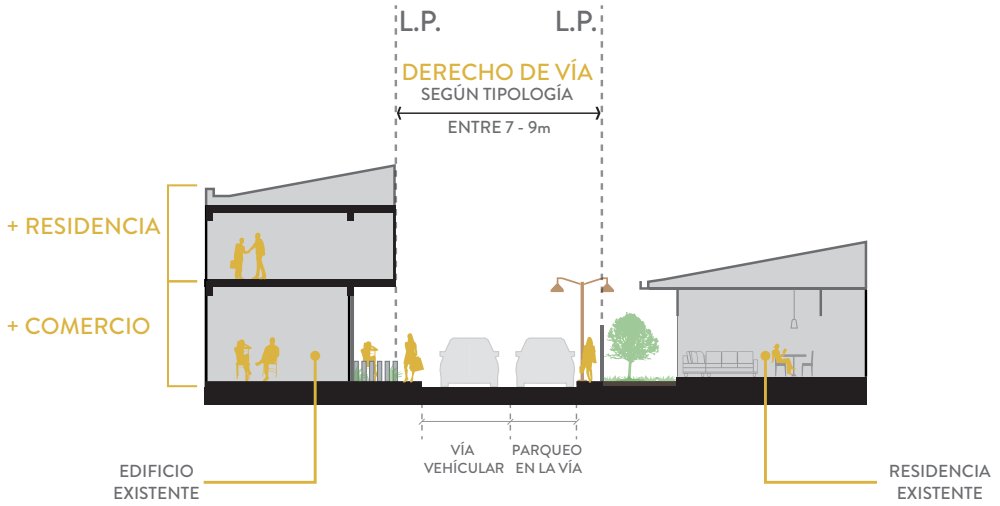


RETIRO PEATONAL, ARGENTINA



TIPO D
PASAJES PEATONALES



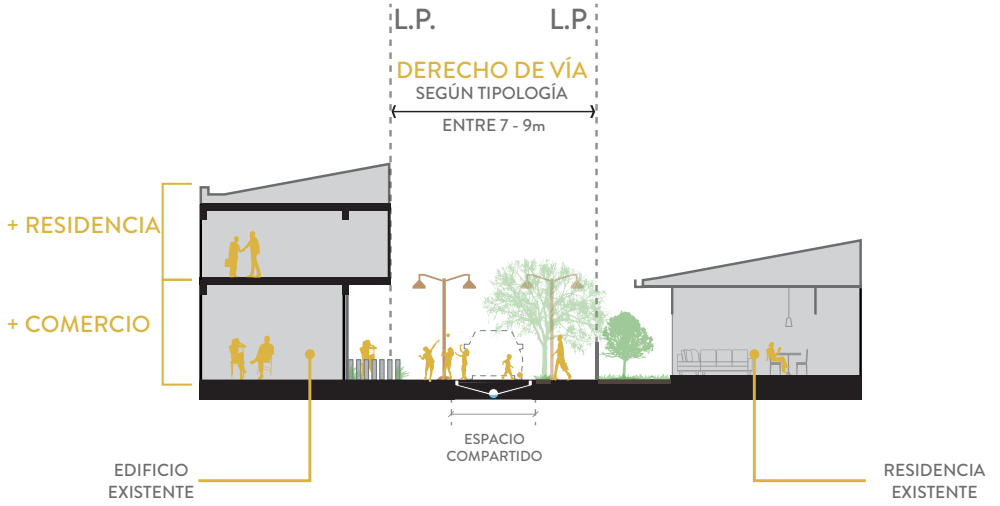




VÍAS A INTERVENIR

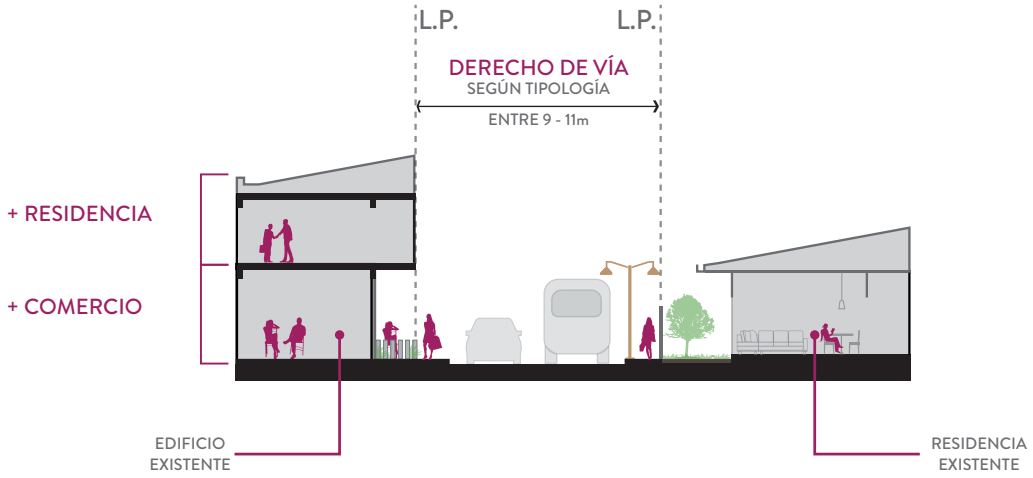


PASAJE JULIO S. DANTAS



TIPO E
CALLES VEHICULARES



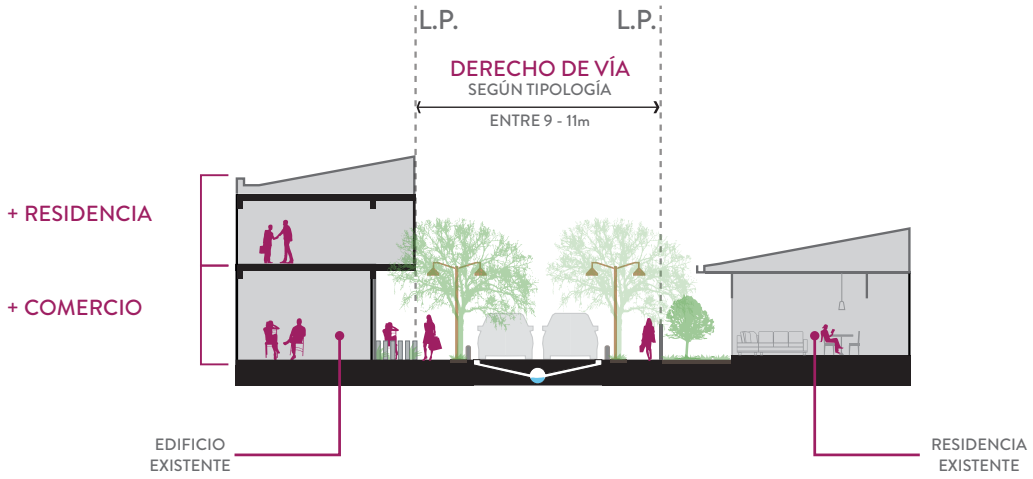




VÍAS A INTERVENIR



RETIRO PEATONAL, ARGENTINA



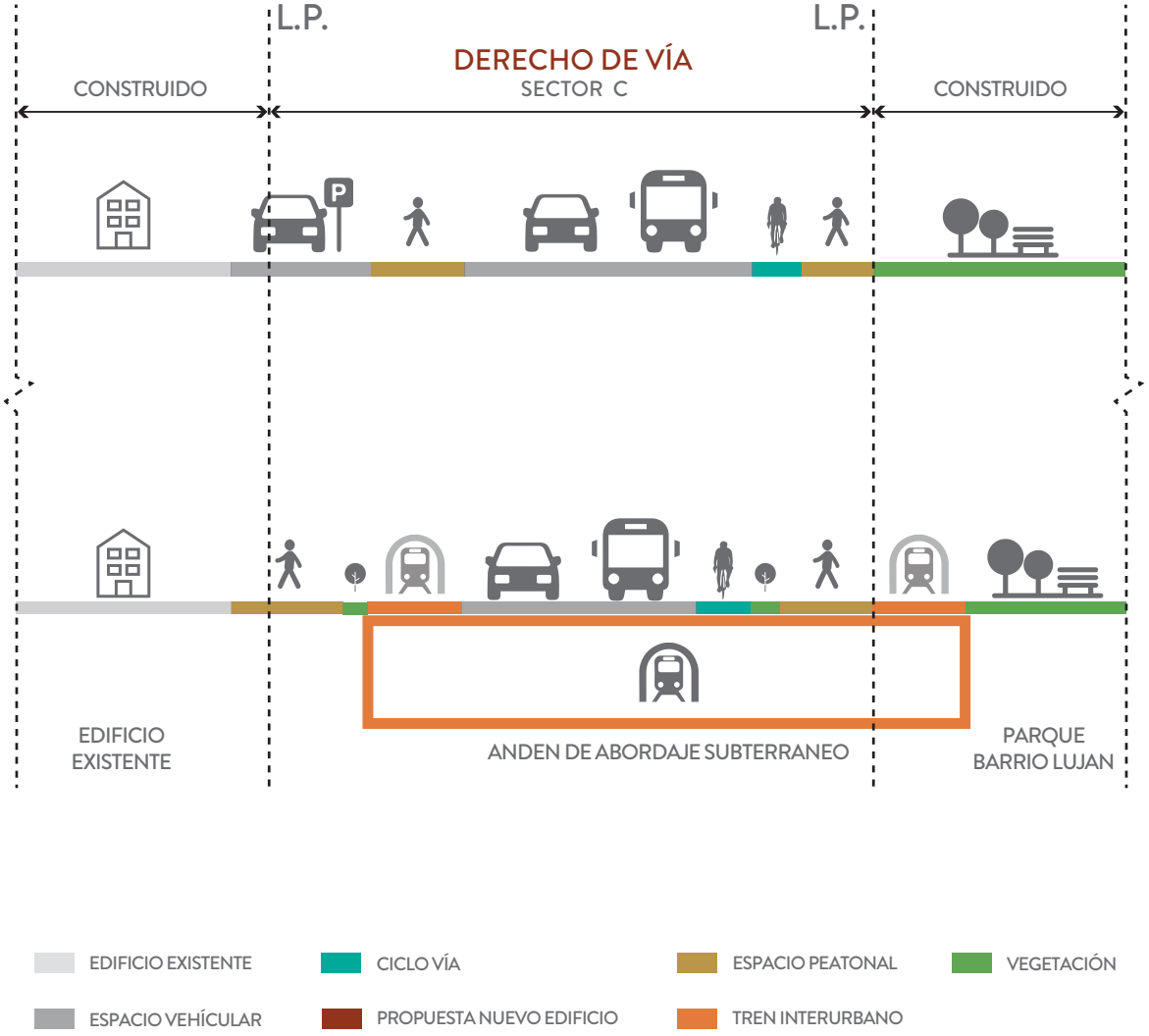
TIPO F
NUEVA RUTA TREN SUBTERRÁNEO



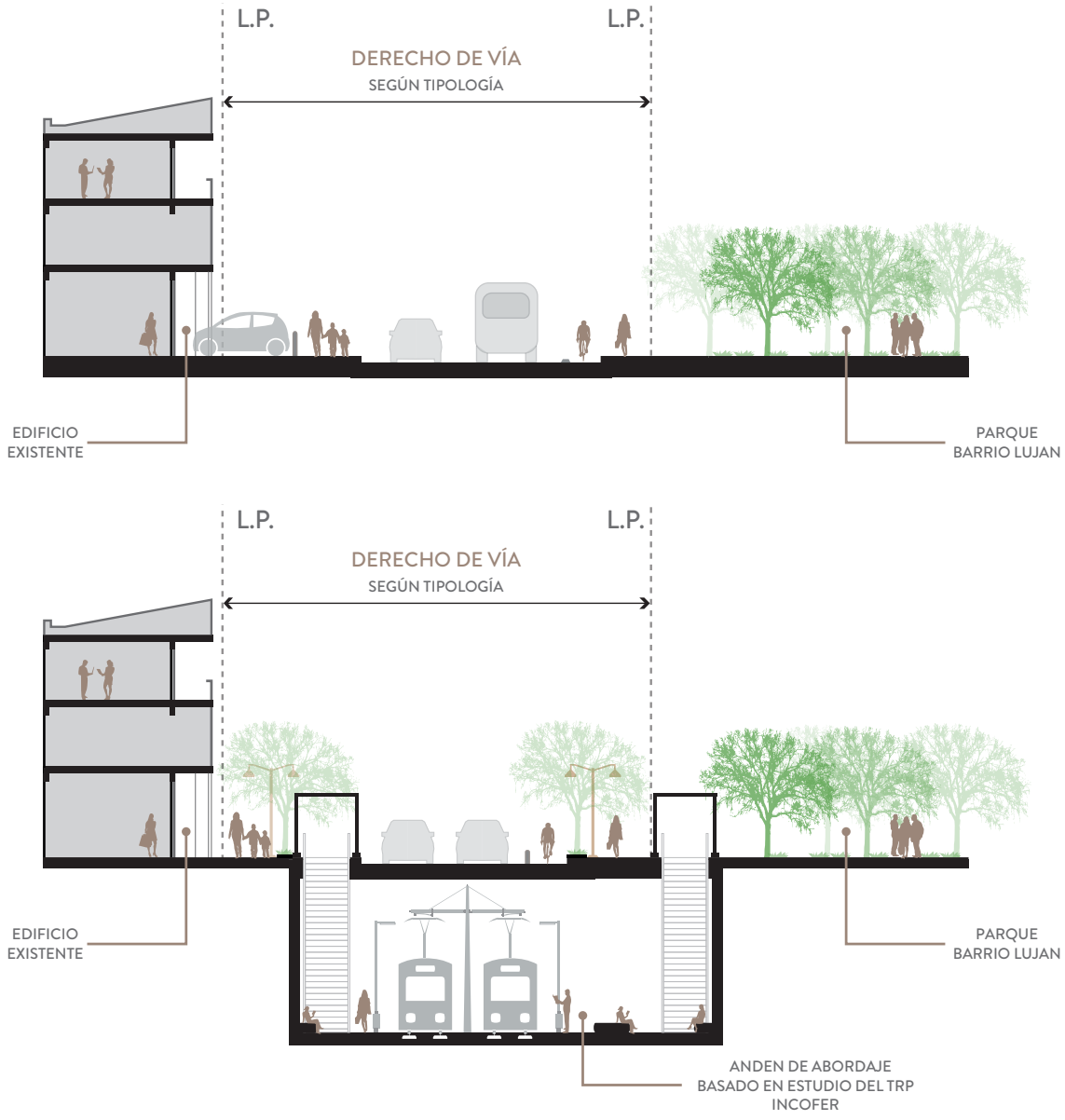
VÍAS A INTERVENIR



PERCHEL MÁLAGA



TIPO F
NUEVA RUTA TREN SUBTERRÁNEO



MATERIALIZACIÓN DE PROYECTOS
PROGRAMA DE USOS

El programa arquitectónico y usos propuestos, se desglosa por sectores de la siguiente manera:

CIRCUITO T

1. ACCESIBILIDAD E INFRAESTRUCTURA
2. AMENIDADES URBANAS
3. SEÑALÉTICA Y PROMOCIÓN

A

1. PASEO PEATONAL LÍNEA FÉRREA
2. INTERMODAL URBANA
3. ALOJAMIENTO TURÍSTICO

B

1. CRUCE VIAL
2. CENTRO DE LAS ARTES ESCÉNICAS
3. COMERCIO ENTRETENIMIENTO
4. REHABILITACIÓN EDIFICIO DE VIVIENDA
5. CENTRO DOCUMENTACIÓN ARTÍSTICA
6. VIVIENDA MULTIFAMILIAR

C

1. PASAJE PEATONAL Y COMERCIAL
2. VIVIENDA EN ALTURA
3. EQUIPAMIENTO CULTURAL Y EDUCATIVO
4. PARQUE RECREATIVO
5. VIVIENDA MULTIFAMILIAR
6. COMERCIO ENTRETENIMIENTO
7. REHABILITACIÓN EDIFICIO COMERCIO Y SERVICIO

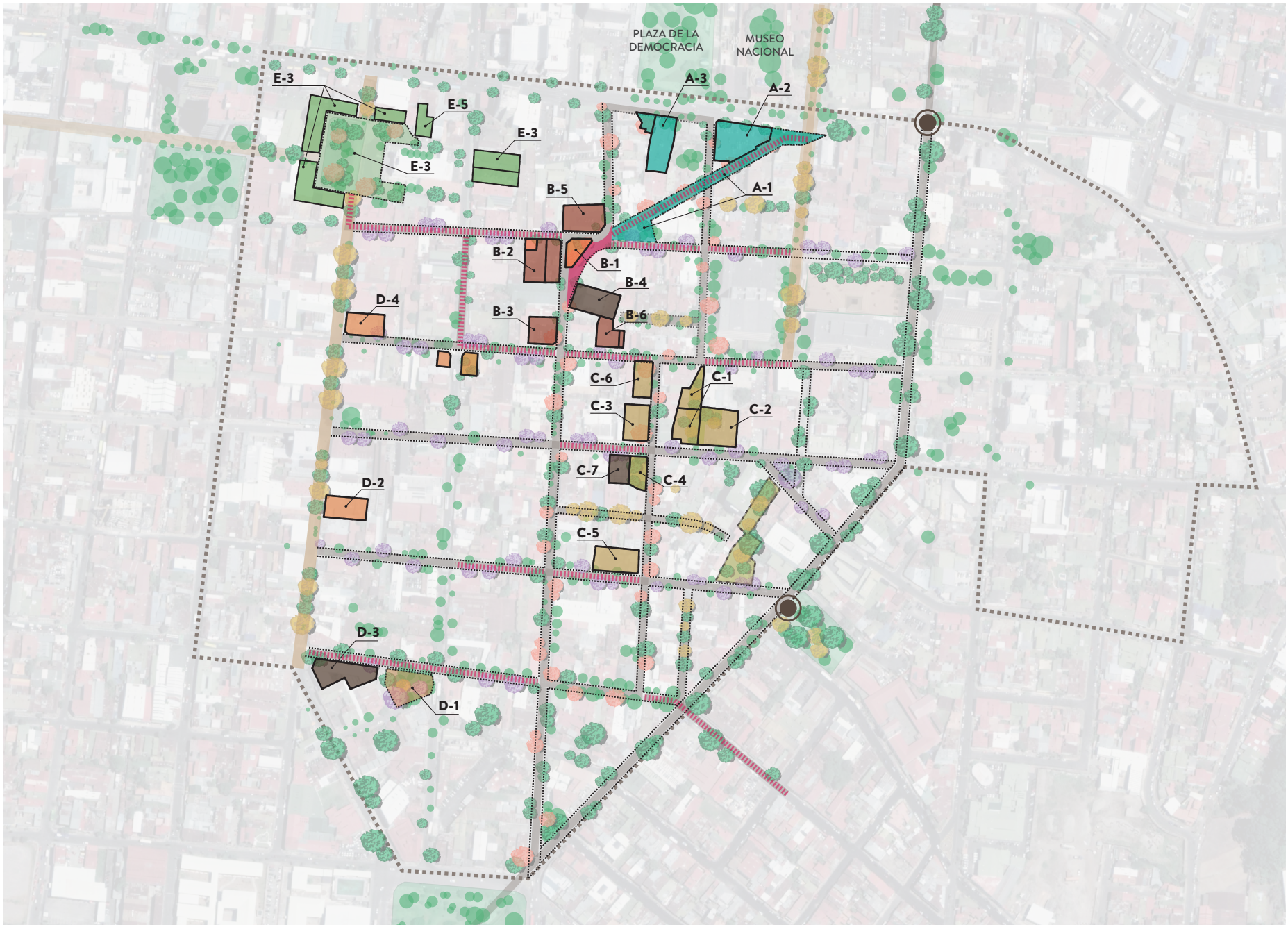
D

1. PARQUE DE LOS MERCADITOS
2. VIVIENDA DE ALQUILER Y COMERCIO
3. PROYECTO LOS MERCADITOS
4. ALOJAMIENTO TURÍSTICO

E

1. REVITALIZACIÓN PLAZA DE LAS ARTES
2. VIVIENDA EN ALTURA
3. RENOVACIÓN EDIFICIOS PLAZA DE LAS ARTES
4. ALOJAMIENTO TURÍSTICO

A continuación, se presentarán los programas detallados, así como una propuesta de diseño urbano y arquitectónico general de los principales proyectos del CIRCUITO T.



Plano Urbano C4.9: Predios y proyectos propuestos para el CIRCUITO T. Elaboración propia.

SECTOR A

13 759 m^2
ÁREA A INTERVENIR

ESPACIO PÚBLICO Y ACERAS

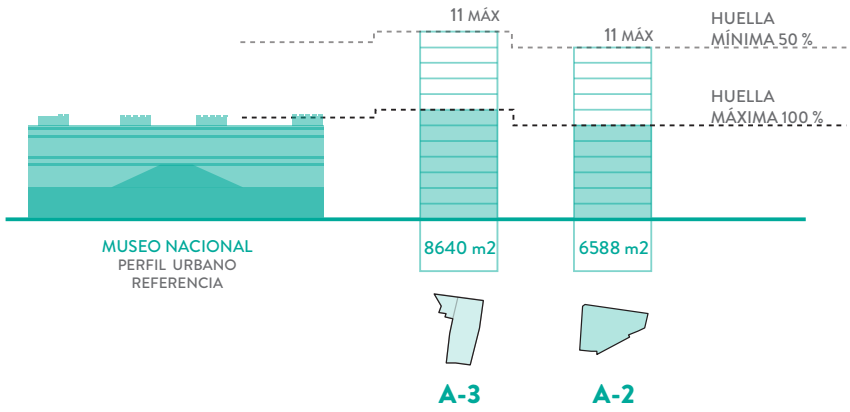
INTERMODAL

EDIFICIO APARCAMIENTO VEHICULAR
COMERCIO Y SERVICIOS - SUPERIOR

ALOJAMIENTO TURÍSTICO,
RESIDENCIAS ESTUDIANTILES



VISTA DEL CONJUNTO A



ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (AMC)
Zona Control Especial

430 m2
LOTES PROMEDIO

15 METROS
FRENTE MÍNIMO

ALINEADA A L.P.
RETIRO FRONTAL

85% - 100%
COBERTURA

1/3 ANTEJARDÍN
PERMEABILIDAD

LINEAMIENTOS URBANOS
Zona Comercio y Servicios-2 (ZC-2)

A-1 PASO PEATONAL LÍNEA FÉRREA

ACTUAL

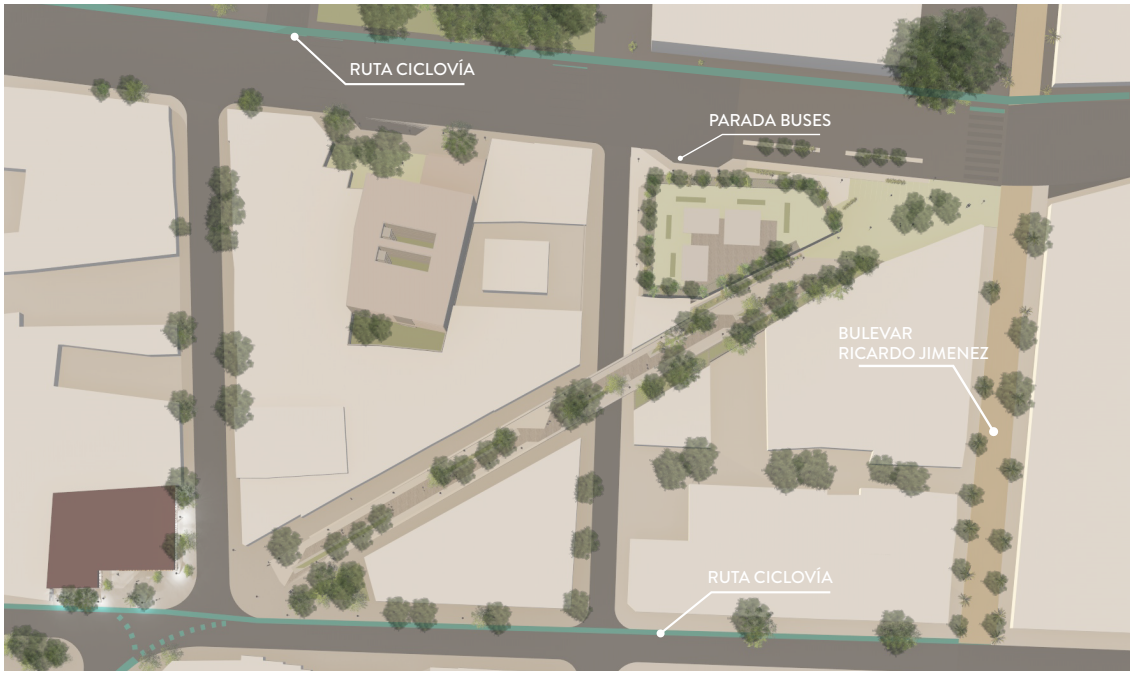
- Predio 861 m²
- Bordes peatonales
- Lote baldío
- Indigencia

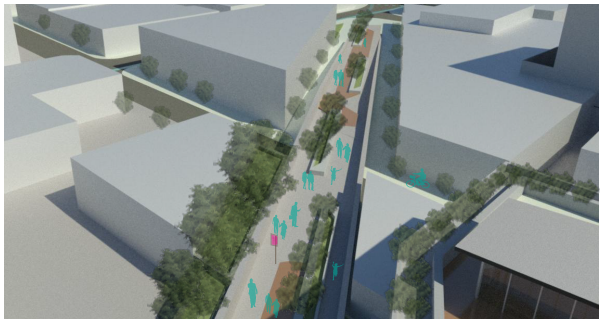
PROPUESTA

- **Área intervención 2531 m²**
- Cobertura Vegetal 1182 m²
- Área pavimentada 1349 m²

AMENIDADES URBANAS

- Arborización
- Ciclovía
- Mobiliario Urbano
- Estación Bicicletas
- Señalética
- Iluminación





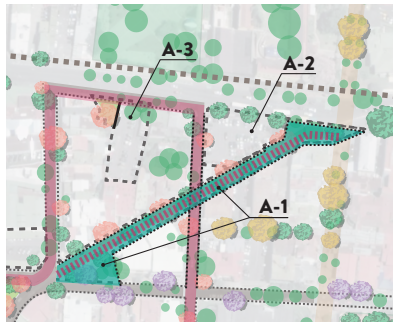
VISUALIZACIÓN PROPUESTA



ESTADO ACTUAL



HIGHLINE NEW YORK



EMPLAZAMIENTO

A-2 INTERMODAL URBANA

ACTUAL

- Predio 1236 m²
- Bordes peatonales
- Parqueo 60 carros
- Indigencia

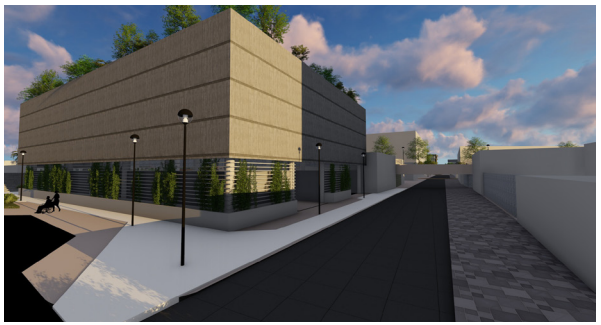
PROPUESTA

- **Área intervención 6525 m²**
- Cobertura Vegetal 749 m²
- Zona amortiguamiento Museo Nacional Máximo6 niveles

APROXIMACIÓN DEL PROGRAMA

- 80 Parqueos Subterráneos
- 100 Parqueos Verticales
- Espacio Público
- Parada de taxis
- Parada de buses
- Estación Bicicletas
- Iluminación
- Bar / Restaurante Comercio superior





VISUALIZACIÓN PROPUESTA



ESTADO ACTUAL



PARQUEO VERTICAL ROTATORIO



EMPLAZAMIENTO

A-3 ALOJAMIENTO TURÍSTICO

ACTUAL

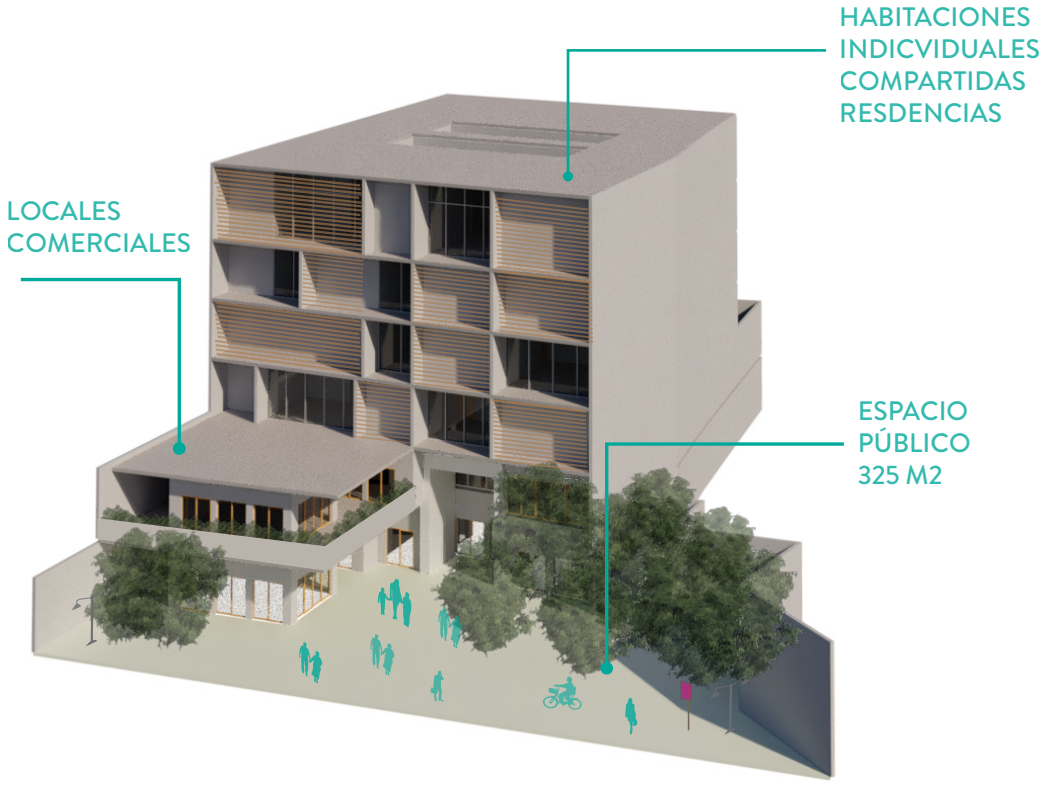
- 1er Predio 1238 m²
- Parqueo 60 carros
- 2ndo Predio 202 m²
- Lote baldío

PROPUESTA

- **Área intervención 4703 m²**
- Cobertura Vegetal 325 m²
- Zona amortiguamiento Museo Nacional Máximo 6 niveles

APROXIMACIÓN DEL PROGRAMA

- Habitaciones compartidas
- Habitaciones individuales
- Residencias Estudiantiles
- Espacio Público
- Puesto de información
- Oficinas Turístcias
- Locales comerciales
- Bar / Restaurante Comercio superior





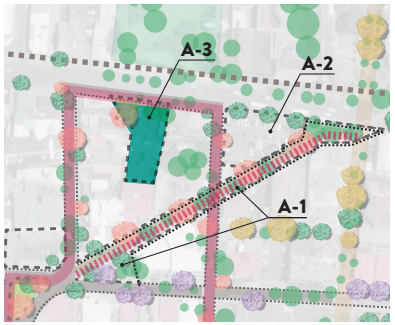
VISUALIZACIÓN PROPUESTA



ESTADO ACTUAL



EDIFICIO CRISTAL SAN JOSÉ



EMPLAZAMIENTO

SECTOR B

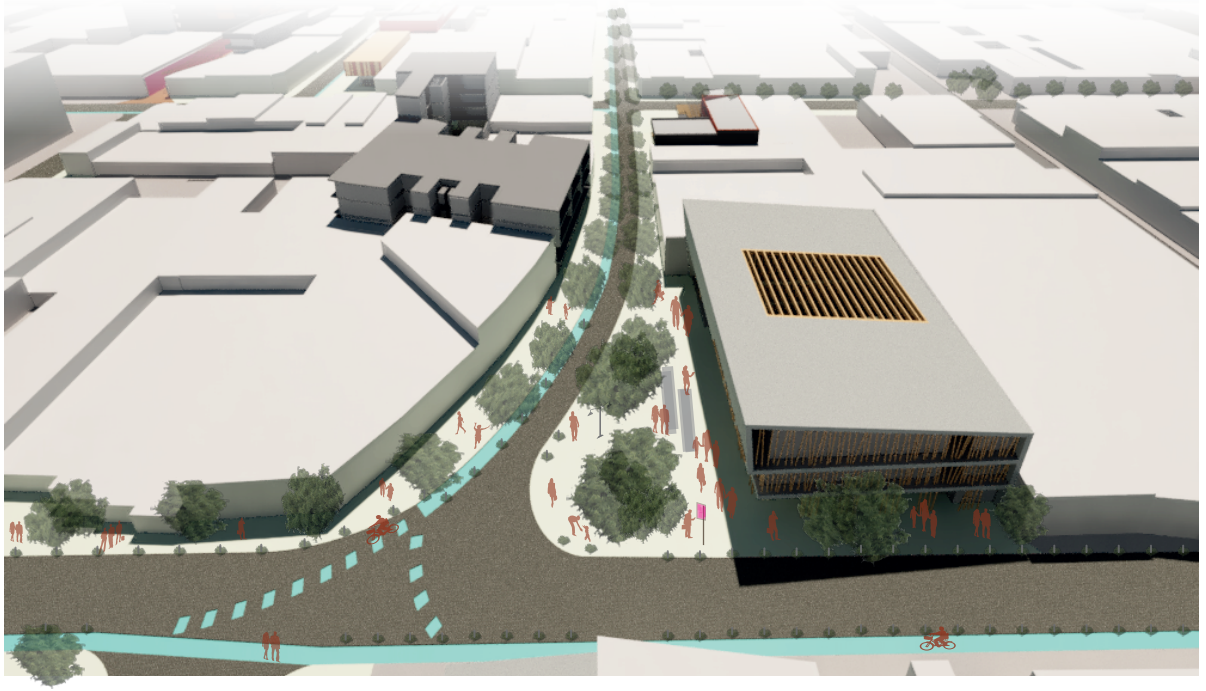
12 313m^2
ÁREA A INTERVENIR

CRUCE VIAL Y ESPACIO PÚBLICO

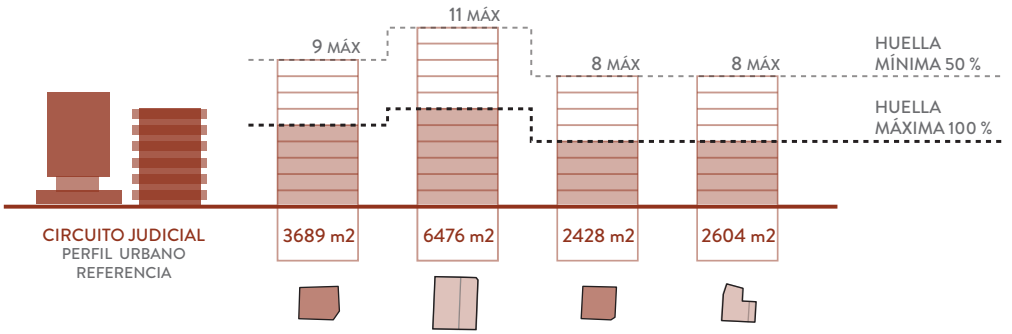
CENTRO CULTURAL DE LAS
ARTES ESCÉNICAS

ENTRETENIMIENTO Y CULTURA
APOYO AL CIRCUITO DE TEATROS

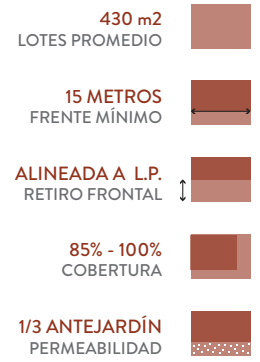
VIVIENDA EN ALTURA REHABILITACIÓN
EDIFICIO Y LOTE BALDÍO ANEXO



VISTA DEL CONJUNTO B



ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (AMC)
Zona Control Especial



LINEAMIENTOS URBANOS
Zona Comercio y Servicios-2 (ZC-2)

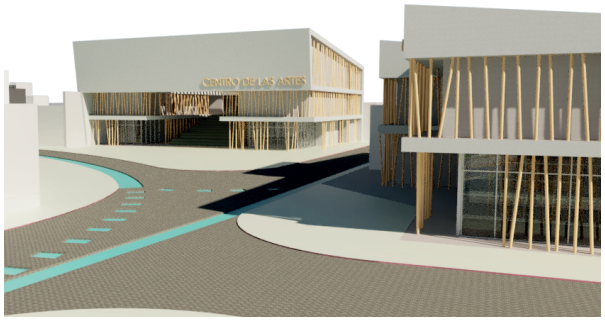
B-1 CRUCE VIAL

ACTUAL	PROPUESTA
Predio 170 m²	**Plaza 359 m²**
Redundancia vial	Espacio Público
Comercio	
Línea férrea	

AMENIDADES URBANAS

- Arborización
- Ciclovía
- Mobiliario Urbano
- Estación Bicicletas
- Señalética
- Iluminación





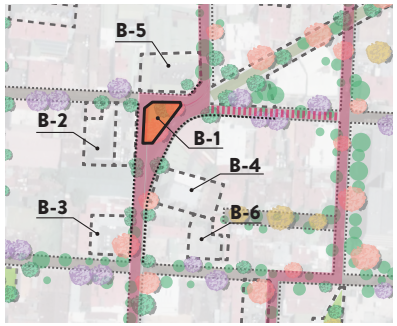
VISUALIZACIÓN PROPUESTA



ESTADO ACTUAL



MOBILIARIO URBANO KŌSEKI



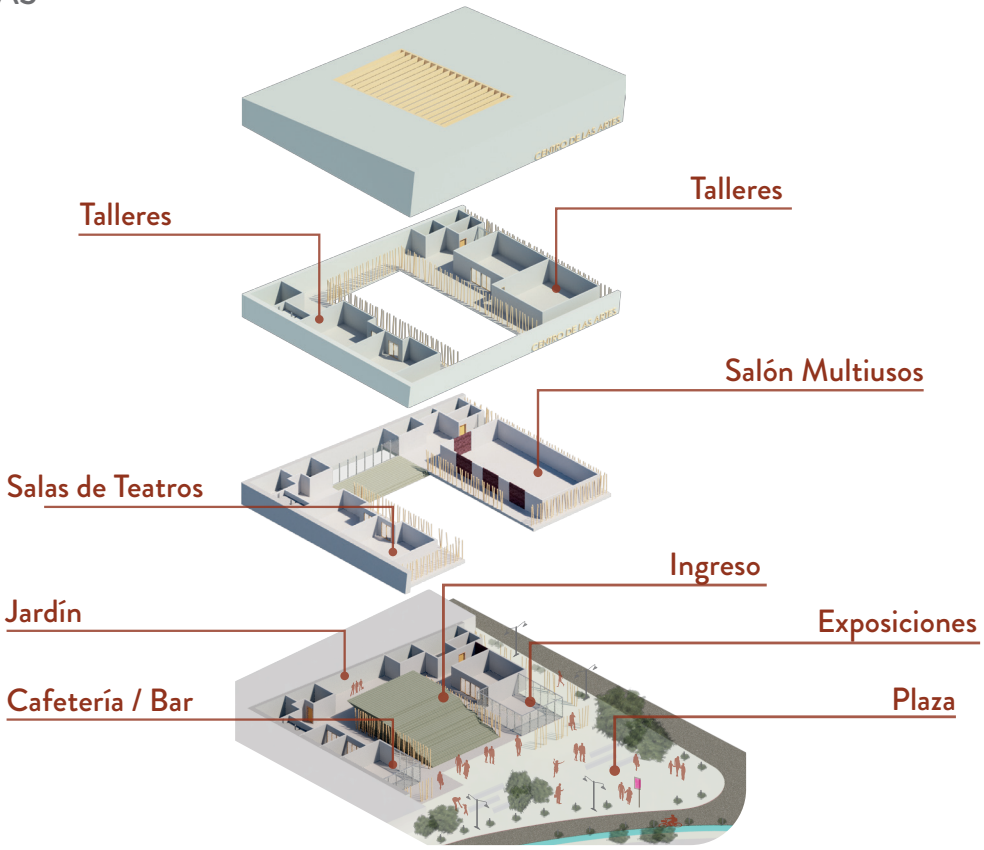
EMPLAZAMIENTO

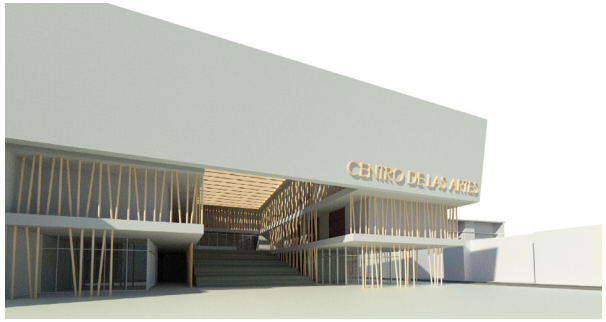
B-2 CENTRO DE LAS ARTES ESCÉNICAS

ACTUAL	PROPUESTA
1º Predio 478 m²	Huella 1 113 m2
Parqueo 25 carros	Espacio Público 182 m2
2ºPredio 817 m²	**C.A.E. 3 339m²**
Parqueo 35 carros	

APROXIMACIÓN DEL PROGRAMA

- Teatro Multiusos 400 personas
- Salas de teatros
- Salas de exposición
- Salas para talleres
- Jardín de esculturas
- Cafetería / Bar
- Tienda de regalos
- Vestíbulo y Taquilla

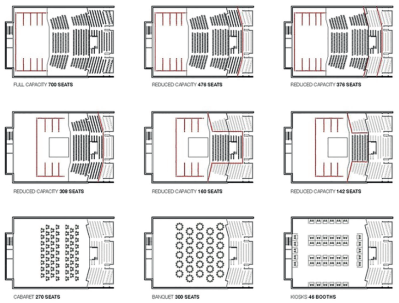




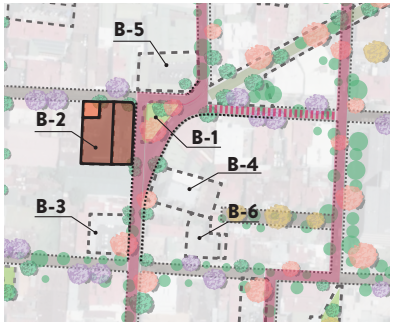
VISUALIZACIÓN PROPUESTA



ESTADO ACTUAL



TEATRO con múltiples configuraciones



EMPLAZAMIENTO

B-3 COMERCIO Y ENTRETENIMIENTO



ACTUAL

- Predio 607 m²
- Parqueo 30 carros

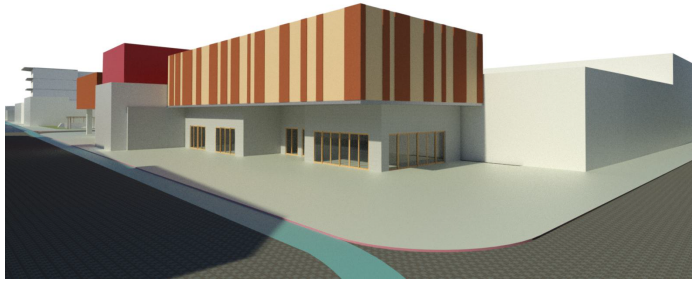
PROPUESTA

- Huella 417 m²
- Espacio Público 190 m²
- **Área construida 834 m2**



ESTADO ACTUAL

C-6 COMERCIO Y ENTRETENIMIENTO



ACTUAL

- Predio 486 m²
- Parqueo 30 carros

PROPUESTA

- Huella 364 m²
- Espacio Público 122 m²
- **Área construida 834 m2**



ESTADO ACTUAL

APROXIMACIÓN PROGRAMA

- Bar,Restaurante Cafeterías
- Salas Acústicas
- Locales comerciales 1er nivel



EMPLAZAMIENTO

B-4 REHABILITACIÓN EDIFICIO VIVIENDA



ACTUAL

- Predio 3800 m²
- Edificio deteriorado
- Indigencia

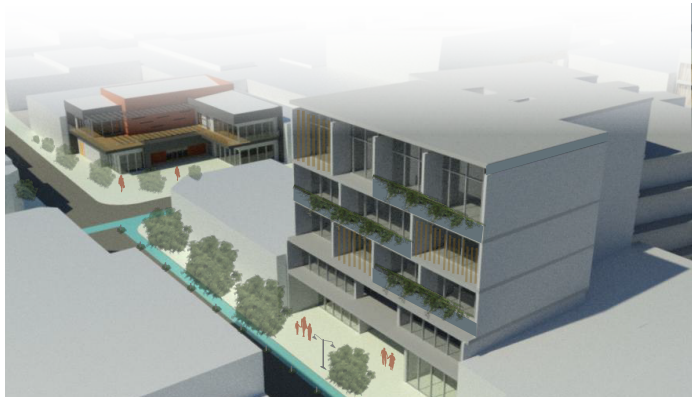
PROPUESTA

- Huella existente 925 m²
- Espacio Público nuevo 83 m²
- Rehabiltación 3800 m²
  Viviendas de 45 - 60 m²
  24 unid. habitacionales

APROXIMACIÓN DEL PROGRAMA

- Locales comerciales 1er nivel
- Conexión ciclovías
- Vivienda ingreso estratos medios
- Usos comunes
- Amenidades

B-6 VIVIENDA MULTIFAMILIAR



ACTUAL

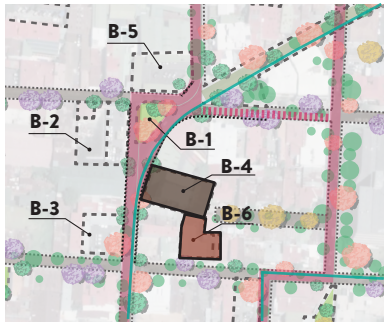
- Predio 651 m²
- Lote baldío
- Indigencia

PROPUESTA

- Huella 435 m²
- Espacio Público 63 m²
- Multifamiliar 2175 m²
  Viviendas de 65 - 75 m²
  11 unid. habitacionales



ESTADO ACTUAL



EMPLAZAMIENTO



ESTADO ACTUAL

B-3 COMERCIO Y ENTRETENIMIENTO



ACTUAL

- Predio 607 m²
- Parqueo 30 carros

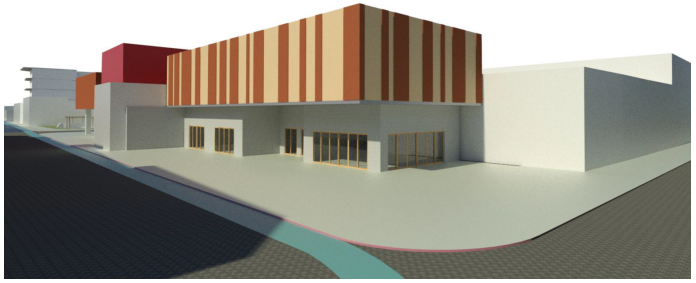
PROPUESTA

- Huella 417 m²
- Espacio Público 190 m²
- **Área construida 834 m2**



ESTADO ACTUAL

C-6 COMERCIO Y ENTRETENIMIENTO



ACTUAL

- Predio 486 m²
- Parqueo 30 carros

PROPUESTA

- Huella 364 m²
- Espacio Público 122 m²
- **Área construida 834 m2**



ESTADO ACTUAL

APROXIMACIÓN PROGRAMA

- Bar,Restaurante Cafeterías
- Salas Acústicas
- Locales comerciales 1er nivel



EMPLAZAMIENTO

SECTOR C

23 781m²
ÁREA A INTERVENIR

ESPACIO PÚBLICO

VIVIENDA EN ALTURA
PASAJE PEATONAL

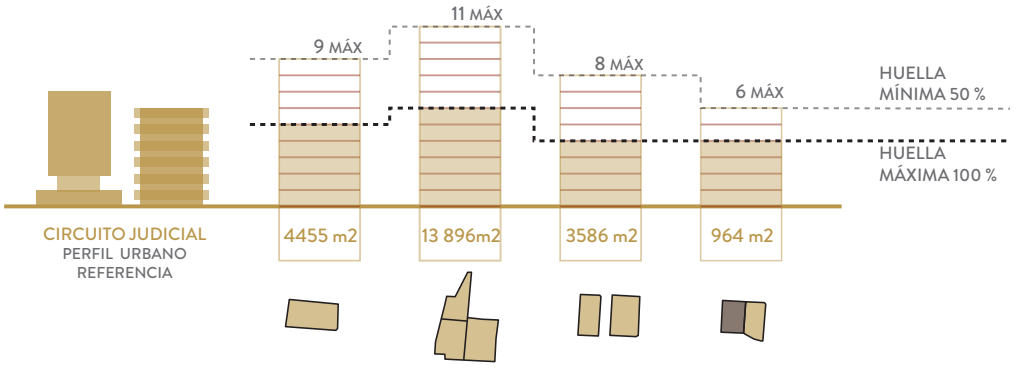
EQUIPAMIENTO CULTURAL ,
EDUCATIVO Y RECREATIVO

ENTRETENIMIENTO Y CULTURA
APOYO AL CIRCUITO DE TEATROS

EQUIPAMIENTO COMERCIAL
DE SALUD Y SERVICIO



VISTA DEL CONJUNTO C



ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (AMC)
Zona Control Especial

250 m2 - 450 m2
LOTES PROMEDIO

10 A 15 METROS
FRENTE MÍNIMO

ALINEADA A L.P.
RETIRO FRONTAL

85% - 100%
COBERTURA

1/3 ANTEJARDÍN
PERMEABILIDAD

LINEAMIENTOS URBANOS
Zona Comercio y Servicios-2 (ZC-2)
Zona Uso Mixto (ZMRC)

C-2 VIVIENDA EN ALTURA

ACTUAL

Predio
1245 m²

Parqueo
50 carros

PROPUESTA

Huella 950 m²

Espacio Público
255 m²

Área construida
5 450 m2

APROXIMACIÓN DEL PROGRAMA

Locales comerciales

Alquiler de oficinas

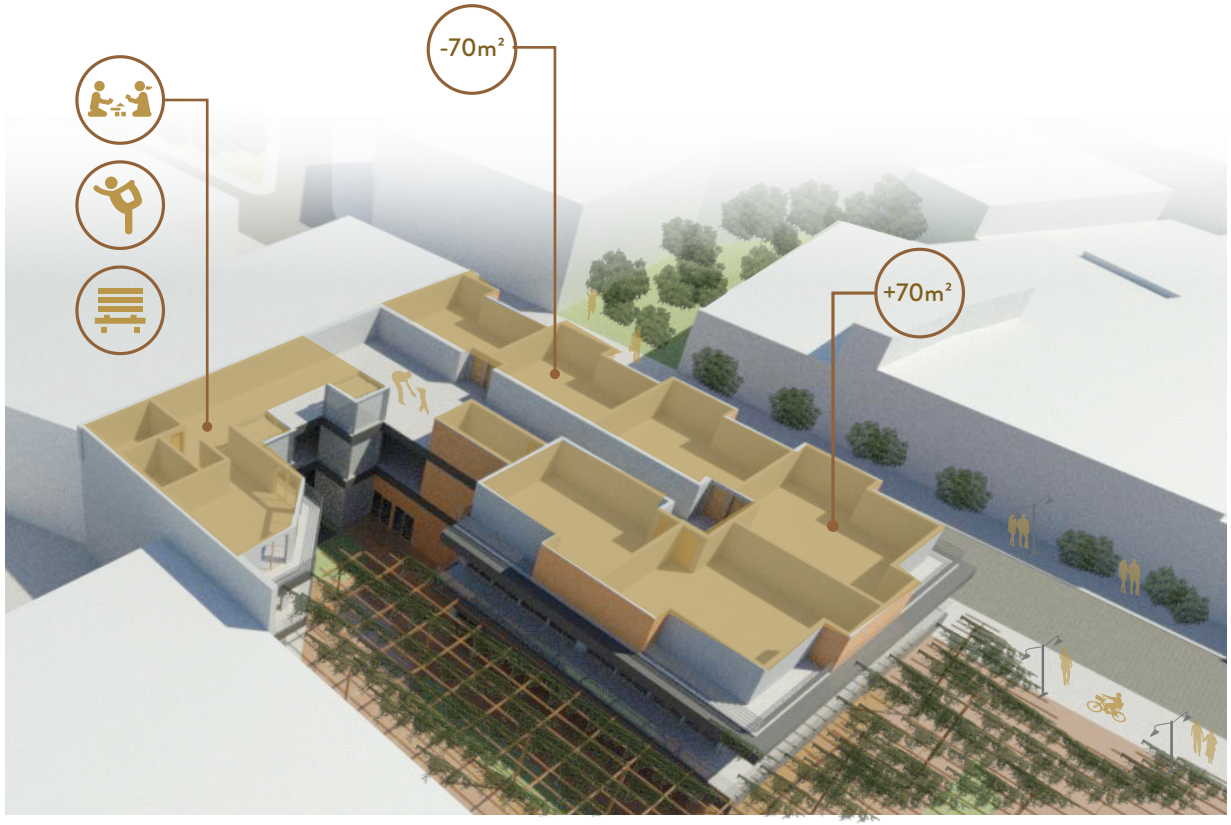
Usos comunes

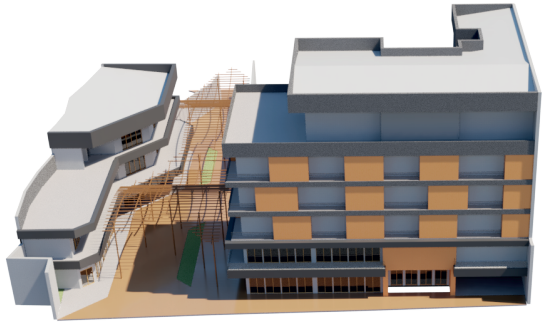
Áreas Recreativas

4 Aptos 45 m²
18 Viviendas 60-75m²

Zonas esparcmiento

Estación Bicicletas





VISUALIZACIÓN PROPUESTA



ESTADO ACTUAL



VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN EL BARRIO



EMPLAZAMIENTO

SECTOR D

13 889m^2
ÁREA A INTERVENIR

ESPACIO PÚBLICO

VIVIENDA EN ALTURA Y OFICINAS

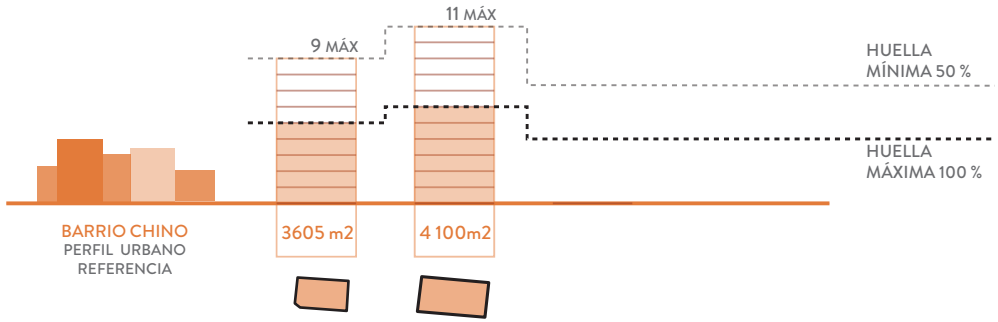
ALOJAMIENTO TURÍSTICO,
RESIDENCIAS ESTUDIANTILES

ENTRETENIMIENTO BARRIO CHINO

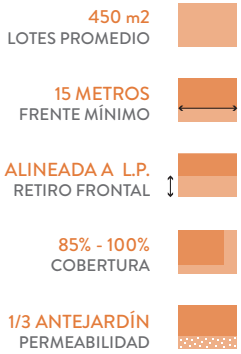
LOS MERCADITOS



VISTA DEL CONJUNTO D



ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (AMC)



LINEAMIENTOS URBANOS

Zona Comercio y Servicios 2 (ZC-2)

SECTOR E

10 925m²
ÁREA A INTERVENIR

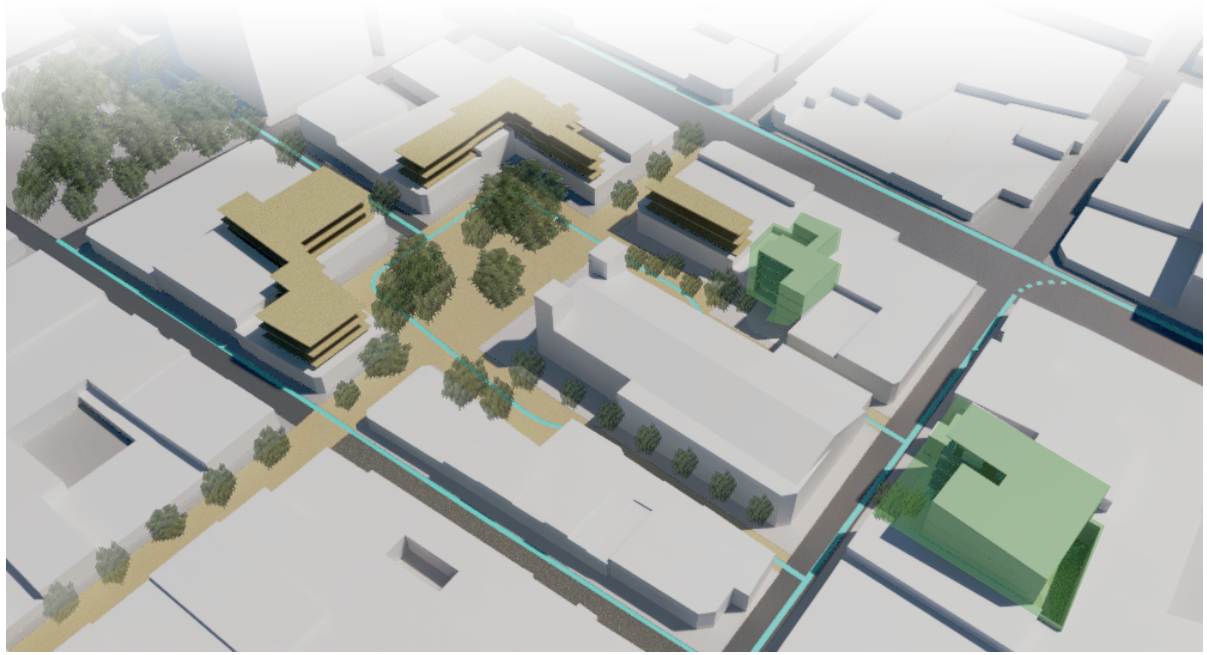
ESPACIO PÚBLICO
PLAZA DE LAS ARTES

VIVIENDA EN ALTURA

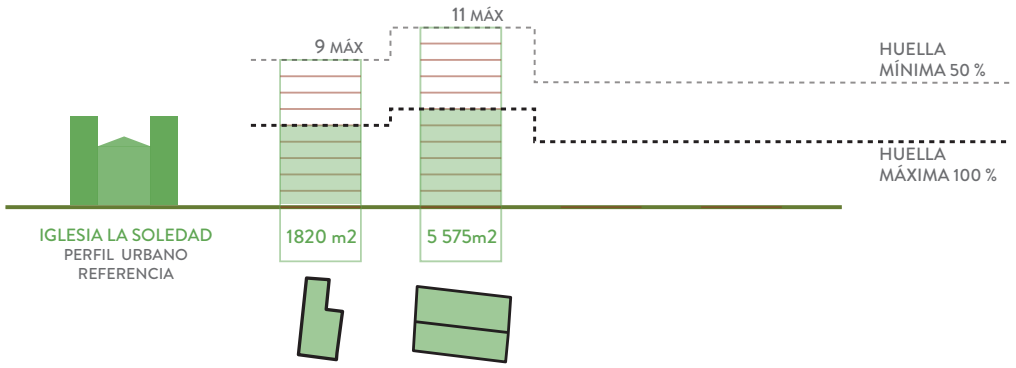
ALOJAMIENTO TURÍSTICO

ENTRETENIMIENTO Y CULTURA
APOYO AL CIRCUITO DE TEATROS

COMERCIOS Y SERVICIOS



VISTA DEL CONJUNTO E



ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (AMC)
Zona Control Especial

450 m2
LOTES PROMEDIO

15 METROS
FRENTE MÍNIMO

ALINEADA A L.P.
RETIRO FRONTAL

85% - 100%
COBERTURA

1/3 ANTEJARDÍN
PERMEABILIDAD

LINEAMIENTOS URBANOS
Zona Comercio y Servicios-2 (ZC-2)

PROPUESTA DE GESTIÓN
PLAN PROYECTO CIRCUITO T

ALCANCES
PLAN PROYECTO

USOS

• Diversificar la oferta de equipamiento para mejorar la oferta cultural, educativa y social acorde a la población proyectada.

REGLAMENTACIÓN

• Integrar el el PLAN PROYECTO en el Plan de Regeneración y Repoblamiento de la ciudad de San José.

• Ajuste del proyecto a las normativas básicas vigentes del Plan Nacional de Desarrollo Urbano.

ESPACIO PÚBLICO

• Red de mejoramiento de la imagen urbana y zonas verdes en parques, aceras y Circuito de Teatros Independientes.

• Ejes verdes de arborización y permeablidad del suelo urbano.

VIALIDAD

• Pacificación de vías, ensanchamiento de vías y mejora de la infraestructura vial.

• Zonas de encuentro intermodal, reducción de estacionamientos

• Cambio de uso de la vía férrea actual a vía de uso compartido: peatonal, ciclovía y vehicular.

CARTERA DE PROYECTOS

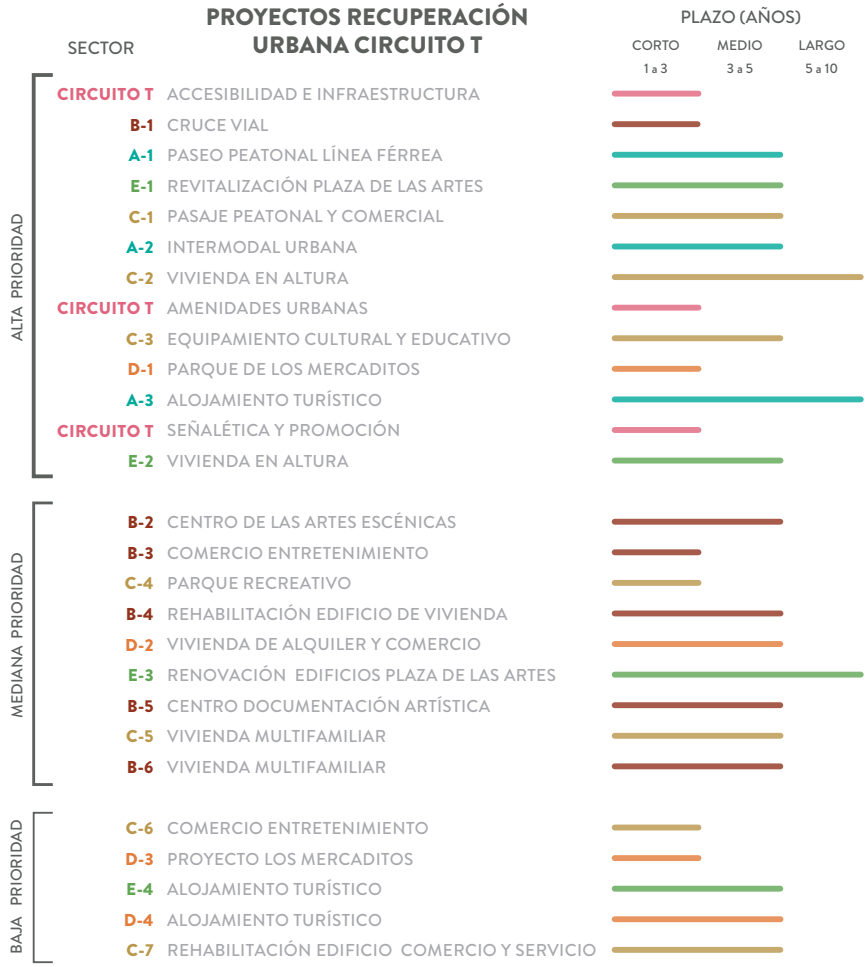
• Establecer proyectos de corto, mediano y largo plazo.

• Propuesta de actores que podrán involucrarse al PLAN PROYECTO.

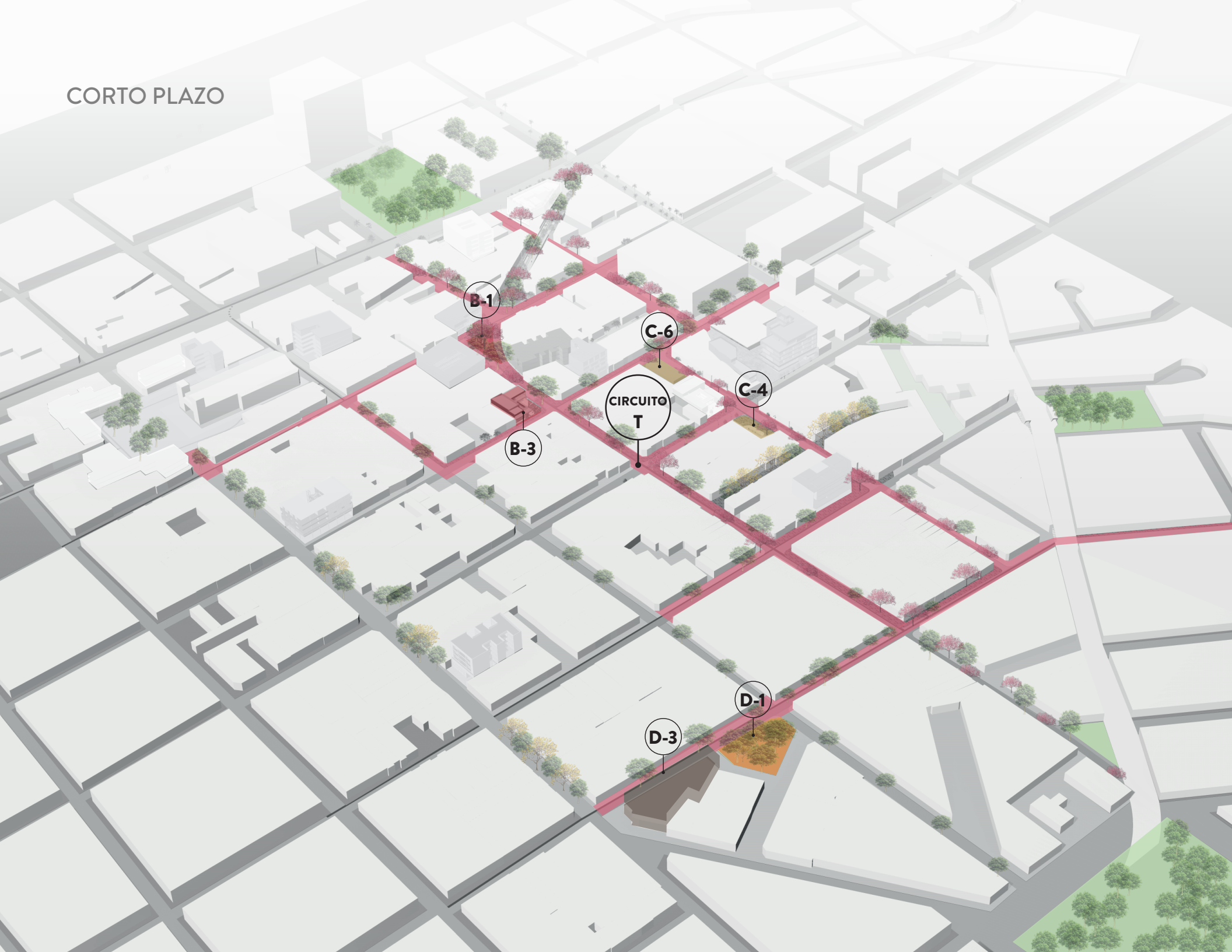
EVALUACIÓN
MULTICRITERIO

La Evaluación Multicriterio es una herramienta que asiste en los procesos decisorios en planes de proyectos urbanos con alta complejidad, dicha herramienta combina distintas dimensiones, criterios de evaluación y así poder ponderar las acciones en función del objetivo principal del Plan Proyecto. Para el caso del **CIRCUITO T**, la priorización de las cartera de proyectos se evalúa según seis dimensiones principales, en donde obtendrá un ponderado mayor los proyectos que involucren la Reactivación Económica de la zona y así como los proyectos que involucren intervenciones de Obra Pública. La ponderación detallada se podrá consultar en el los documentos de Anexo. Como se observa en el cuadro de sectores, los proyectos con mayor prioridad de intervención son:

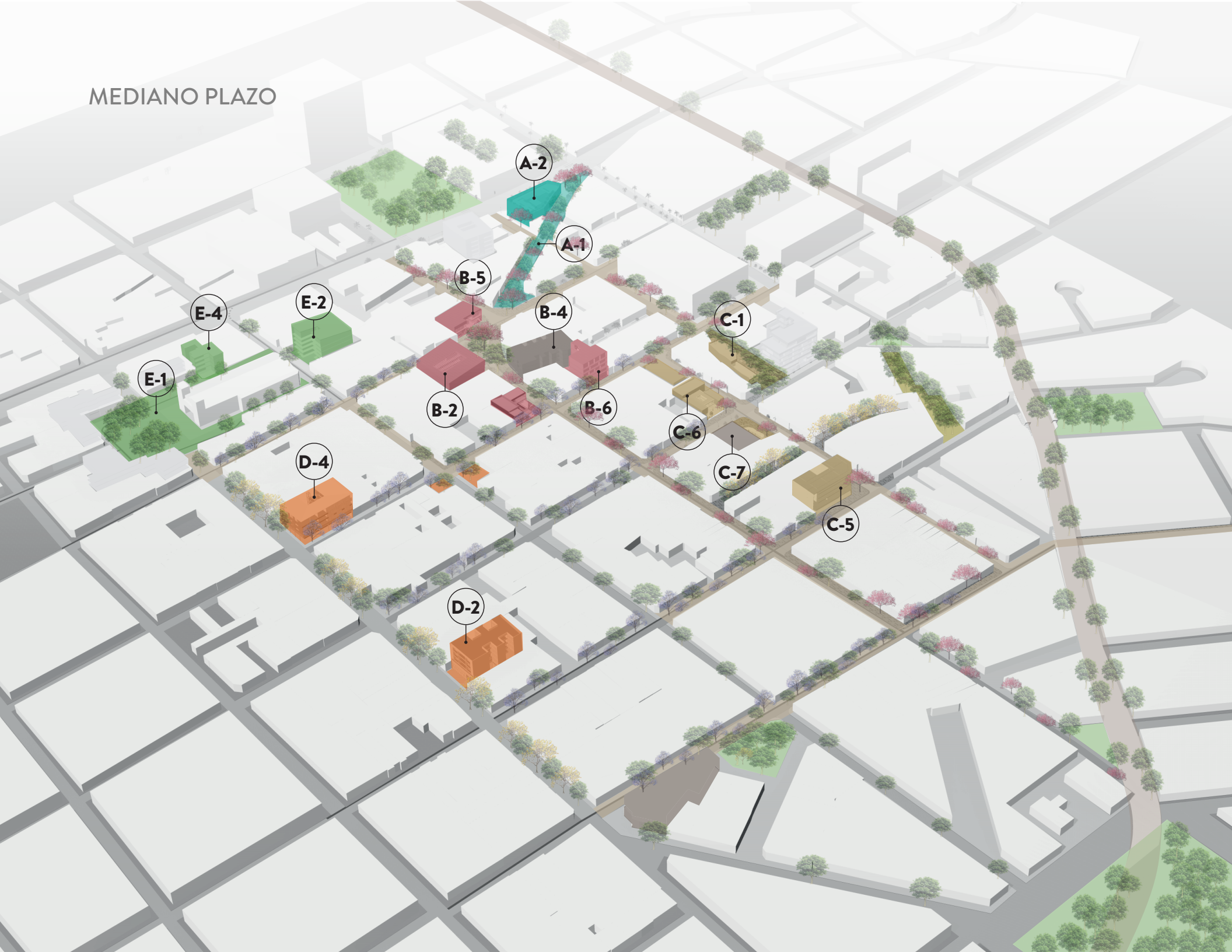
DIMENSIÓN	CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN DE PROYECTOS
GESTIÓN ADMINISTRATIVA (10%)	Formalización PLAN PROYECTO.
	Legalización y sus Reformas urbanas.
	Herramientas de Gestión de suelo y financiamento.
OBRA PÚBLICA (20%)	Tratamiento aguas pluviales, reducir áreas con vulverabilidad.
	Redistribución del espacio urbano y reparación de infraestructura vial.
	Movilidad sustentable para el peatón, la bicicleta y el transporte público.
AMBIENTAL (15%)	Corredores verdes, confort y arborización urbana.
	Áreas recreativas, parques y espacios públicos.
	Mitigar contaminación de basura, contaminación visual y sonora.
EQUIPAMIENTO URBANO (15%)	Servicios sociales, salud, cultura y educativo.
	Infraestructura de apoyo al emprendimiento cultural y teatral de la zona.
	Diversificar la oferta de comercio y servicios.
PATRIMONIO CULTURAL (15%)	Valorización del patrimonio arquitectónico, paisajístico y cultural.
	Promoción cultural, fortalecimiento de la identidad barrial.
	Diseño urbano a escala humana, zonas de amortiguamiento patrimonial.
REACTIVACIÓN ECONÓMICA (25%)	Atracción de turismo, entretenimiento, gastronomía y desarrollo de vivienda.
	Desarrollo económico acorde a los emprendimientos locales.
	Fuentes de empleo, atracción de nuevas empresas.



CORTO PLAZO



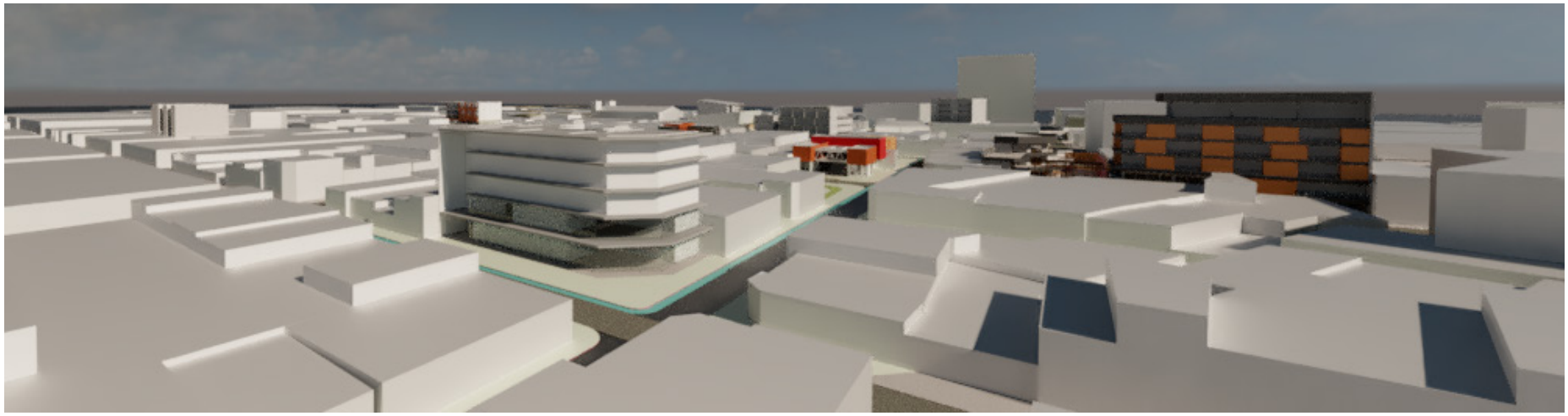
MEDIANO PLAZO



LARGO PLAZO







GESTIÓN DE PROYECTOS

Esta sección contempla algunas de las herramientas de Gestión que agilice la ejecución de los proyectos propuestos al Plan Proyecto CIRCUITO T. Algunos de los instrumentos de Gestión de suelo como los de Financiamiento se retoman del Marco Normativo expuesto en el segundo capítulo del presente documento, los cuales rigen a nivel nacional y cantonal.

PND Plan Nacional de Desarrollo

PRUGAM El Plan Regional Urbano del GAM

PLAN GAM Plan Regional de Desarrollo Urbano "Gran Area Metropolitana" 2013-2030

PDU Plan Director Urbano Municipalidad de San José

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES
ZONA DE RENOVACIÓN URBANA
ZONAS CONTROL ESPECIAL
ZONIFICACIÓN UROS DE SUELO
REGLAMENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS, VIALIDAD Y TRANSPORTE
REGLAMENTO DE PUBLICIAD EXTERIOR

LEY 4240 Ley de Planificación Urbana

REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA

PLAN PROYECTO

Bajo la normativa del artículo 16 del **REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA** por el INVU, indica que un Plan Proyecto podrá optar por aplicar algunas prácticas incentivables, a cambio de beneficios constructivos que otorgue la Municipalidad.

Algunas de dichas prácticas aplicables se resumen en:

- Donación de terrenos a la Municipalidad
- Restauración de inmuebles patrimoniales de Interés Histórico Arquitectónico Municipal y Nacional
- Ceder más área destinadas a espacio público según normativa
- Proveer vías peatonales a la ciudad.
- Implementar usos mixtos en el Proyecto
- Incorporar edificaciones de equipamiento para educación o salud
- Sustitución de actividades no permitidas en el uso de suelo
- Aporte e instalación de equipamiento urbano

INCENTIVOS OTORGADOS


+ COBERTURA

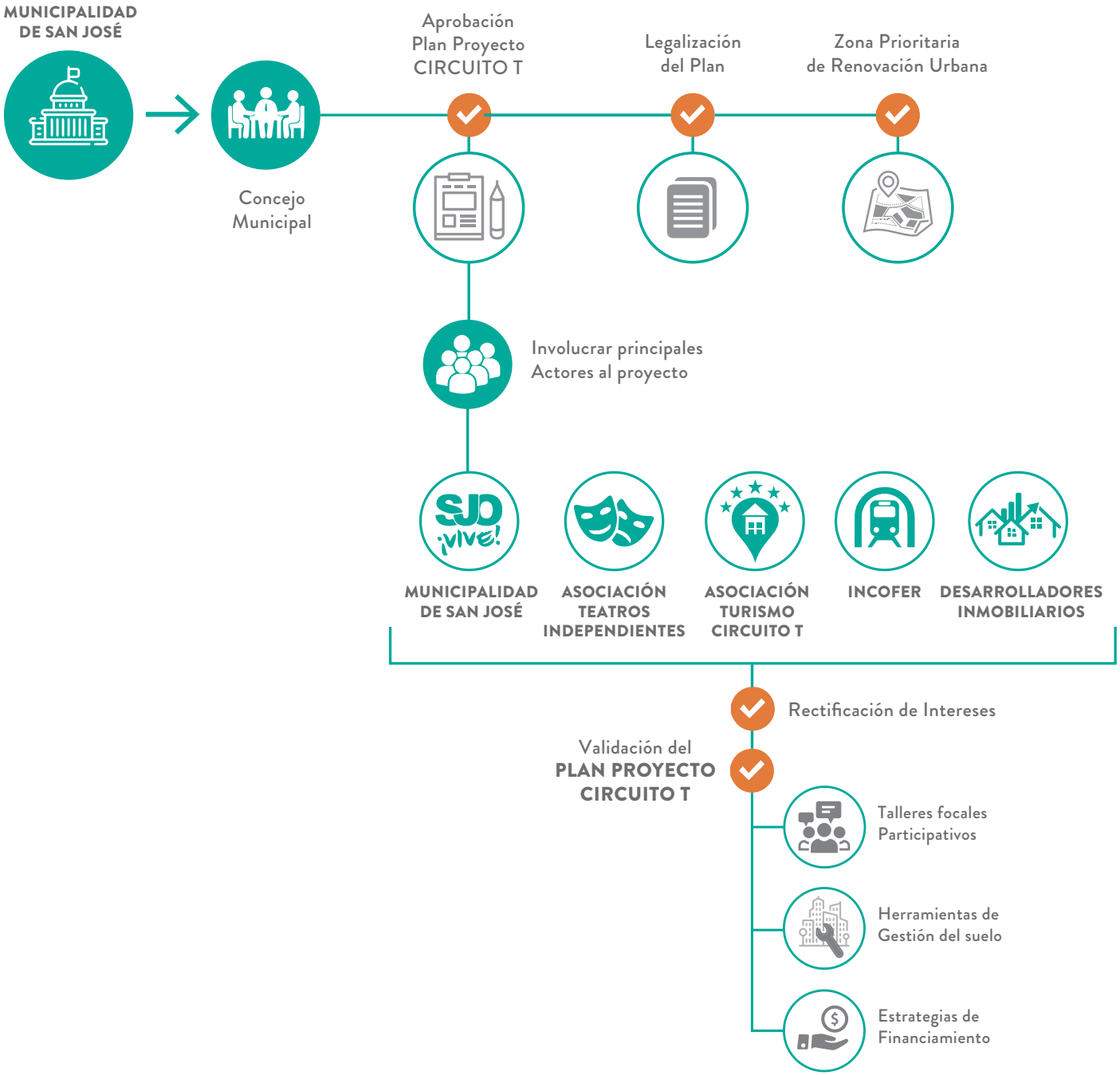

+ APROVECHAMIENTO DEL SUELO


+ ALTURA


+ EDIFICABILIDAD


+ SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES


EXONERACIÓN PARCIAL O TOTAL DE IMPUESTOS


MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ
Concejo Municipal
Aprobación Plan Proyecto CIRCUITO T
Legalización del Plan
Zona Prioritaria de Renovación Urbana
Involucrar principales Actores al proyecto
MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ
ASOCIACIÓN TEATROS INDEPENDIENTES
ASOCIACIÓN TURISMO CIRCUITO T
INCOFER
DESARROLLADORES INMOBILIARIOS
Rectificación de Intereses
Validación del PLAN PROYECTO CIRCUITO T
Talleres focales Participativos
Herramientas de Gestión del suelo
Estrategias de Financiamiento

ACTORES
DEL PLAN PROYECTO

Como parte de la estrategias para la implementación del PLAN PROYECTO, se propone los posibles Actores tanto públicos como privados, los cuales podrán contribuir al CIRCUITO T mediante: Obra Pública, Ambiental, Equipamientos colectivos, Patrimonio Cultural y que contribuya con la Re-activación económica del sector.

En el Plan Nacional de Ordenamiento Territorial menciona que:



ALIANZAS PÚBLICO-PRIVADAS
PLAN NACIONAL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

• Modelo de Gestión conjunto entre sector público y privado.
• Facilita procedimiento para compra de terrenos para equipamiento, vivienda, áreas verdes y áreas recreativas.

Como se observa en el Mapa de actores, el involucramiento de los actores será principalmente a nivel LOCAL y NACIONAL, teniendo como los principales actores a la Municipalidad de San José, la Unión de Teatros Independientes, la Asociación de Hoteles del Circuito T (a conformarse) y entidades como el Incofer y con el posible apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo.



POSIBLES ACTORES PÚBLICOS

OBRA PÚBLICA
- Municipalidad de San José
- INCOFER
- MOPT Ministerio de Obras Públicas y Transportes
- ICE Instituto Costarricense de Electricidad
- CNFL Compañía Nacional de Fuerza y Luz
- AyA Acueductos y Alcantarillados
- CTP Consejo de Transporte Público
- MSP Ministerio de Seguridad Pública

AMBIENTAL
- Instituto Costarricense de Turismo (ICT)
- AyA Acueductos y Alcantarillados
- Dirección Cooperación Internacional

EQUIPAMIENTO URBANO
- Tecnológico de Costa Rica (TEC)
- Universidad de Costa Rica (UCR)
- Poder Judicial
- Ministerio de Educación Pública (MEP)
- Instituto Nacional de Aprendizaje (INA)
- FONABE
- Concejo Municipal de San José

PATRIMONIO CULTURAL
- Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes (MCJD)
- Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural Costa Rica
- ICOMOS Costa Rica
- Museo Nacional de Costa Rica
- Fundación Memoria de las Artes Escénicas (MAE)
- Compañía Nacional de Teatro (CNT)
- INAMU Instituto Nacional de la Mujer
- ICODER

REACTIVACIÓN ECONÓMICA
- Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto (RREE)
- PYMES del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC)
- Banco Nacional de Vivienda (BANHVI)
- Sociedades SAFI - Banco Popular

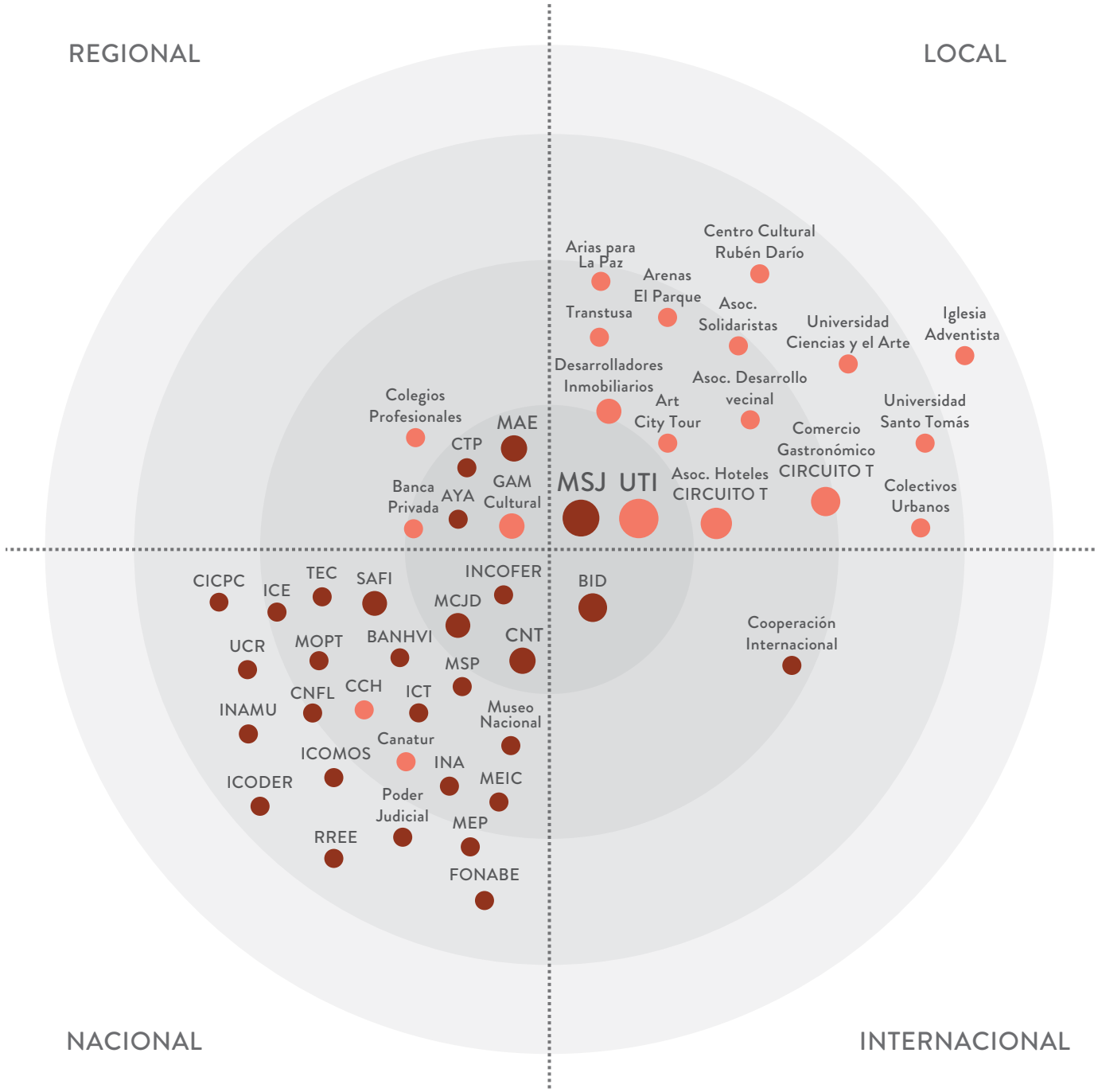
POSIBLES ACTORES PRIVADOS

REACTIVACIÓN ECONÓMICA
- UTI: Unión de Teatros Independientes
- Teatro La Máscara
- Teatro Moliere
- Teatro La Comedia
- Teatro Torres 2
- Teatro Torres 1
- Teatro Lucho Barahona
- Teatro Coluche
- Teatro Chaplin
- Gráfica Génesis
- Teatro Reventón
- Teatro Luján Costa Rica
- Teatro El Triciclo
- Teatro Arlequín

Hoteles y Hostales de la zona:
- Cámara Costarricense de Hoteles (CCH)
- Cámara Nacional de Turismo
- Hotel Posada del Museo
- Hotel Fleur de Lys
- Hotel Trianon
- The Freebird
- Hotel Doña Inés
- Hotel Colonial
- Hotel Casa León
- Hostel Shakti
- Hostel El Chante
- Hostal 1110 CR3
- La Casa de José No 5
- Scott's Place
- Casa Mayela

- Asociaciones Solidaristas
- Banca Privada
- Universidad de las Ciencias y el Arte
- Universidad de Santo Tomás
- Colegios Profesionales
- Desarrolladores Inmobiliarios

- Asociaciones de desarrollo vecinal
- Fundación Arias para La Paz
- Centro Cultural Rubén Darío
- GAM Cultural
- Art City Tour
- Colectivos Urbanos
- Iglesia Advestista del 7mo día
- Arenas El Parque
- Transtusa
- Comercio Gastronómico de la Zona


REGIONAL
LOCAL
NACIONAL
INTERNACIONAL
Arias para La Paz
Centro Cultural Rubén Darío
Arenas
El Parque
Transtusa
Asoc. Solidaristas
Universidad Ciencias y el Arte
Iglesia Adventista
Desarrolladores Inmobiliarios
Asoc. Desarrollo vecinal
Art City Tour
Universidad Santo Tomás
Colegios Profesionales
MAE
CTP
Comercio Gastronómico
CIRCUITO T
Banca Privada
AYA
GAM Cultural
MSJ
UTI
Asoc. Hoteles CIRCUITO T
Colectivos Urbanos
CICPC
ICE
TEC
SAFI
INCOFER
BID
MCJD
Cooperación Internacional
UCR
MOPT
BANHVI
CNT
MSP
CNFL
CCH
ICT
INAMU
Museo Nacional
Canatur
ICOMOS
INA
MEIC
ICODER
Poder Judicial
MEP
RREE
FONABE

HERRAMIENTAS
GESTIÓN DE SUELO

El **CIRCUITO T** contiene proyectos que deberán regirse por herramientas de gestión de suelo, que se adapten a las condiciones particulares de cada predio.

Entre las herramientas más adecuadas se encuentran:

REAJUSTE DE TERRENOS
REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA

- Integración Inmobiliaria.
- Propietarios ceden sus terrenos para nuevos proyectos urbanos.
- Reconfiguración de un sector urbano.

IMPUESTO PREDIAL PROGRESIVO
PLAN NACIONAL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- Aumento progresivo del IBI para las propiedades ociosas que al Municipio le interesa que sean desarrolladas.
- Desincentiva mantener lotes en desuso para optimizar el suelo urbano.

CONTRIBUCIONES ESPECIALES
REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA

- Tributos con la intención de recuperar la inversión inicial realizada.
- Ley de Planificación urbana permite hasta 1% para la mejora de obras urbanas.

CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN
CEM (Contribución Especial de Mejoras)
LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA

- El costo total de las obras, construccón de caminos, aceras, alcantarillado, etc será cargado y cobrado a los propietarios de los predios, según tasa de valorización.

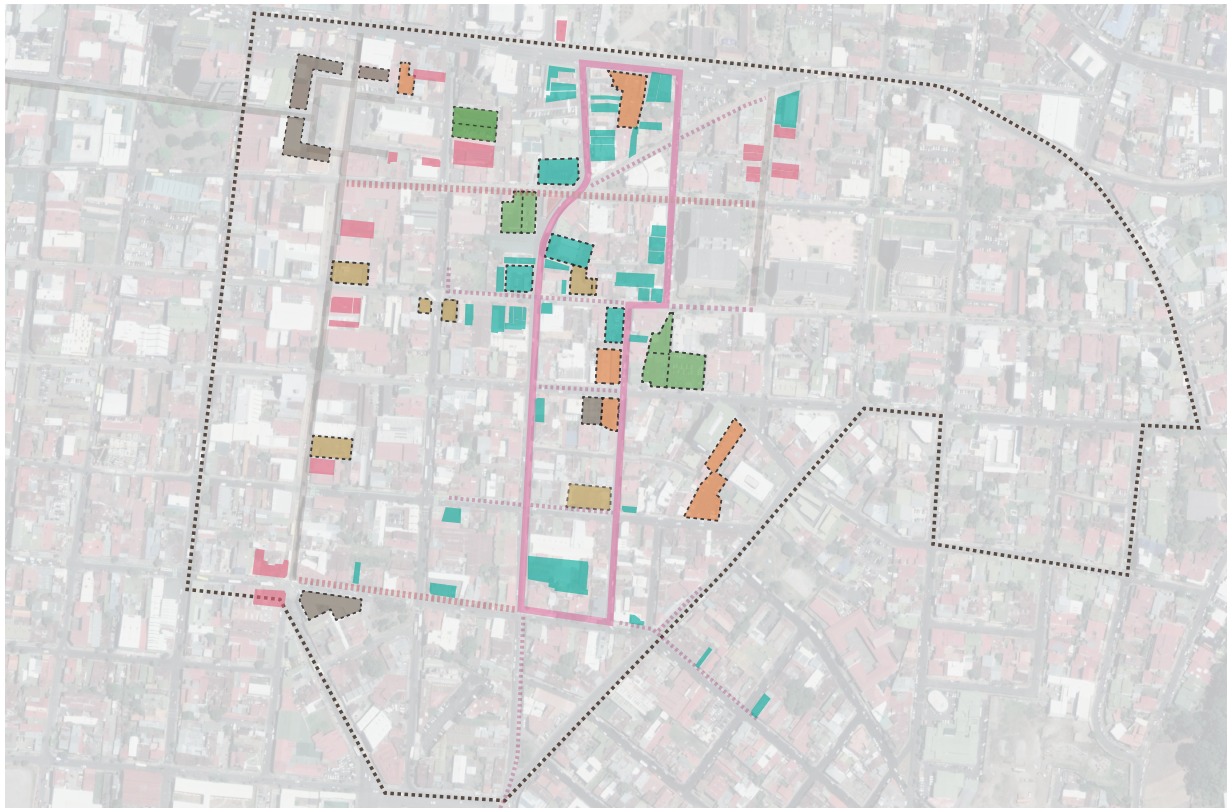


Imagen C4.20: Ejemplo de Aplicabilidad de Instrumentos de gestión de Suelo

INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

CERTIFICADOS DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO

- Permite a la Municipalidad piorizar y colocar en el mercado los proyectos con el fin de materializar el desarrollo de la ciudad.

DECLARATORIA DE INTERÉS PRIORITARIO

- Mapeo de los terrenos que se encuentran baldíos para su desarrollo.
- En caso de lo contrario la Municipalidad expropia para proyectos de interés público.

BANCO DE LOTES
VALORES DEL TERRENO

Entre los aspectos considerados para la gestión del suelo del CIRCUITO T, se contempló los valores del terreno mínimos que tendrá cada predio a intervenir.

El dato del valor por m2 de cada lote, fue obtenido del Mapa de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas del cantón de San José, por el Ministerio de Hacienda. Cabe destacar que el valor otorgado por cada predio contempla únicamente el valor del terreno sin costos de la infraestructura que contengan en la actualidad, por lo que para una los costos que se muestran a continuación será de referencia básica para valorar los costos de proyectos y un costo general aproximado de toda la intervención del Plan Proyecto de Recuperación Urbana CIRCUITO T.

PROPIEDAD		M2	VALOR POR M2	VALOR TOTAL
B-1	CRUCE VIAL	170	350 000	¢ 59 500 000
A-1	PASEO PEATONAL LÍNEA FÉRREA	N.A.	-	-
E-1	REVITALIZACIÓN PLAZA DE LAS ARTES	N.A.	-	-
C-1	PASAJE PEATONAL Y COMERCIAL - LOTE 1	638	350 000	¢ 223 300 000
	LOTE 2	728	350 000	¢ 254 800 000
A-2	INTERMODAL URBANA FRACCIÓN 1	706	900 000	¢ 635 400 000
	FRACCIÓN 2	530	350 000	¢ 185 500 000
C-2	VIVIENDA EN ALTURA	1347	350 000	¢ 471 450 000
C-3	EQUIPAMIENTO CULTURAL Y EDUCATIVO	768	350 000	¢ 268 800 000
D-1	PARQUE DE LOS MERCADITOS	N.A.	-	-
A-3	ALOJAMIENTO TURÍSTICO - LOTE 1	202	900 000	¢ 181 800 000
	LOTE 2 - FRACCIÓN 1	598	900 000	¢ 538 200 000
	LOTE 2 - FRACCIÓN 2	640	350 000	¢ 224 000 000
E-2	VIVIENDA EN ALTURA - LOTE 1	570	350 000	¢ 199 500 000
	LOTE 2	476	350 000	¢ 166 600 000
B-2	CENTRO DE LAS ARTES ESCÉNICAS - LOTE 1	817	350 000	¢ 285 950 000
	LOTE 2	478	350 000	¢ 167 300 000
B-3	COMERCIO ENTRETENIMIENTO	607	350 000	¢ 212 450 000
C-4	PARQUE RECREATIVO	361	350 000	¢ 126 350 000
B-4	REHABILITACIÓN EDIFICIO DE VIVIENDA	3800	350 000	¢ 1 330 000 000
D-2	VIVIENDA DE ALQUILER Y COMERCIO	878	300 000	¢ 263 400 000
E-3	RENOVACIÓN EDIFICIOS PLAZA DE LAS ARTES	N.A.	-	-
B-5	CENTRO DOCUMENTACIÓN ARTÍSTICA	790	300 000	¢ 237 000 000
C-5	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	954	140 000	¢ 133 560 000
B-6	VIVIENDA MULTIFAMILIAR - LOTE 1	590	350 000	¢ 206 500 000
	LOTE 2	61	350 000	¢ 21 350 000
C-6	COMERCIO ENTRETENIMIENTO	486	350 000	¢ 170 100 000
D-3	PROYECTO LOS MERCADITOS	N.A.	-	-
E-4	ALOJAMIENTO TURÍSTICO	475	350 000	¢ 166 250 000
D-4	ALOJAMIENTO TURÍSTICO	772	300 000	¢ 231 600 000
C-7	REHABILITACIÓN EDIFICIO COMERCIO Y SERVICIO	952	350 000	¢ 333 200 000
	TOTAL DE INVERSIÓN			**¢ 7 293 860 000**
	DÓLARES (JUNIO 2019)			**$ 12 156 435**

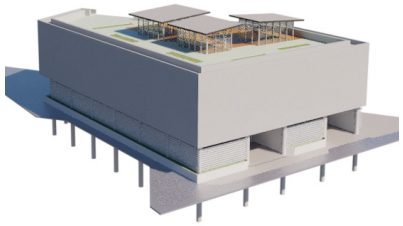
COSTOS DE PROYECTOS
POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

A-1 PASO PEATONAL LÍNEA FÉRREA



AREA TOTAL	2531 m²
CONSTRUCCIÓN	¢ 914 620 000
VALOR TERRENO	-
COSTO	¢ 914 620 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 1 523 440

A-2 INTERMODAL URBANA



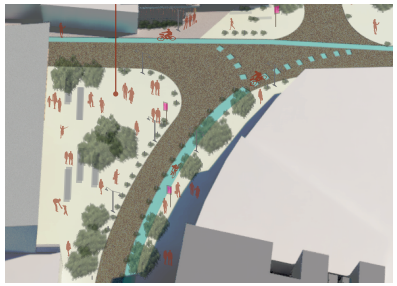
AREA TOTAL	6525 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 1 491 000 000
VALOR TERRENO	¢ 1 112 400 000
COSTO	¢ 1 263 400 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 2 105 666

A-3 ALOJAMIENTO TURÍSTICO



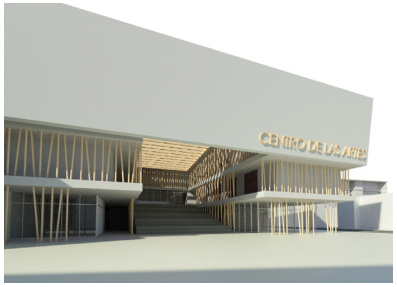
AREA TOTAL	4 703 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 2 586 650 000
VALOR TERRENO	¢ 1 296 000 000
COSTO	¢ 3 882 650 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 6 471 000

B-1 CRUCE VIAL



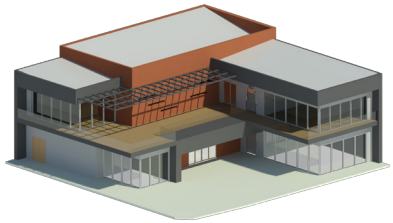
AREA TOTAL	359 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 197 450 000
VALOR TERRENO	¢ 59 500 000
COSTO	¢ 256 950 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 428 250

B-2 CENTRO DE LAS ARTES ESCÉNICAS



AREA TOTAL	3 521 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 1 936 550 000
VALOR TERRENO	¢ 453 250 000
COSTO	¢ 2 389 800 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 3 983 000

B-3 COMERCIO ENTETENIMIENTO



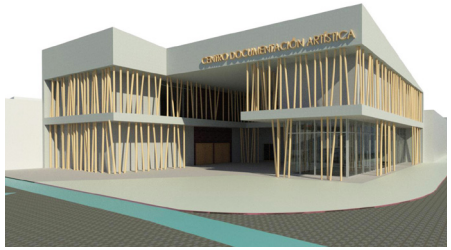
AREA TOTAL	1024 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 563 200 000
VALOR TERRENO	¢ 212 450 000
COSTO	¢ 775 650 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 1 292 750

B-4 REHABILITACIÓN EDIFICIO DE VIVIENDA



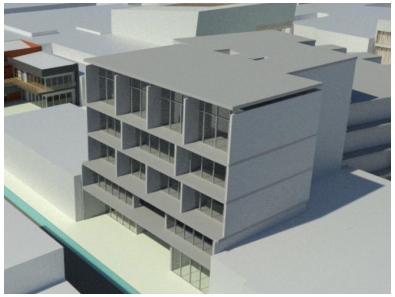
AREA TOTAL	3 883 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 2 135 650 000
VALOR TERRENO	-
COSTO	¢ 2 135 650 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 3 560 000

B-5 CENTRO DE DOCUMENTACIÓN ARTÍSTICA



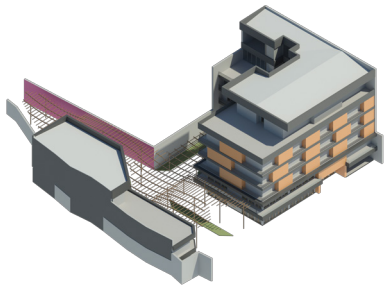
AREA TOTAL	1 288 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 708 400 000
VALOR TERRENO	¢ 237 000 000
COSTO	¢ 945 400 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 1 575 660

B-6 VIVIENDA MULTIFAMILIAR



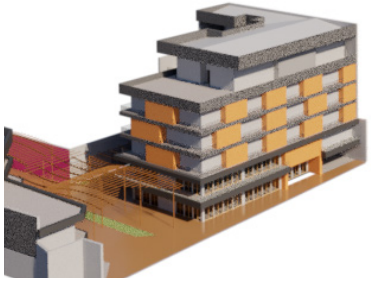
AREA TOTAL	2238 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 1 230 900 000
VALOR TERRENO	¢ 227 850 000
COSTO	¢ 1 458 750 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 2 431 000

C-1 PASAJE PEATONAL Y COMERCIAL



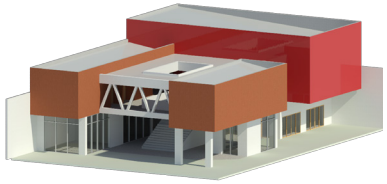
AREA TOTAL	4 975 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 2 736 250 000
VALOR TERRENO	¢ 478 100 000
COSTO	¢ 3 214 350 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 5 357 000

C-2 VIVIENDA EN ALTURA



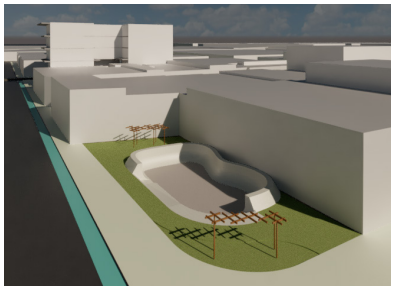
AREA TOTAL	5 705 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 3 137 750 000
VALOR TERRENO	¢ 350 000 000
COSTO	¢ 3 487 750 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 5 812 917

C-3 EQUIPAMIENTO CULTURAL Y EDUCATIVO



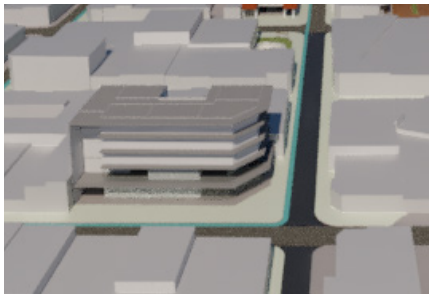
AREA TOTAL	5 095 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 2 802 250 000
VALOR TERRENO	¢ 268 800 000
COSTO	¢ 3 070 250 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 5 117 083

C-4 PARQUE RECREATIVO



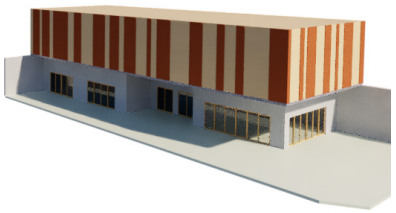
AREA TOTAL	361 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 198 550 000
VALOR TERRENO	¢ 126 350 000
COSTO	¢ 324 900 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 541 000

C-5 VIVIENDA MULTIFAMILIAR



AREA TOTAL	5 737 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 3 155 350 000
VALOR TERRENO	¢ 133 560 000
COSTO	¢ 3 288 910 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 5 481 517

C-6 COMERCIO ENTRETENIMIENTO



AREA TOTAL	956 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 525 800 000
VALOR TERRENO	¢ 170 100 000
COSTO	¢ 695 900 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 1 159 833

C-7 REHABILITACIÓN EDIFICIO COMERCIAL



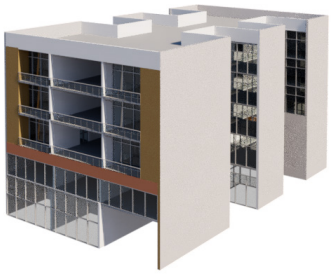
AREA TOTAL	952 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 523 600 000
VALOR TERRENO	-
COSTO	¢ 523 600 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 872 667

D-1 PARQUE DE LOS MERCADITOS



AREA TOTAL	1 178.5 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 648 175 000
VALOR TERRENO	-
COSTO	¢ 648 175 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 1 080 292

D-2 VIVIENDA DE ALQUILER Y COMERCIO



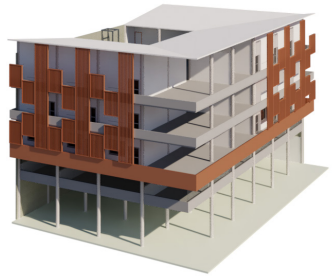
AREA TOTAL	4 390 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 2 414 500 000
VALOR TERRENO	¢ 263 400 000
COSTO	¢ 2 677 900 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 4 463 167

D-3 PROYECTO LOS MERCADITOS



AREA TOTAL	4 460 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 1 115 000 000
VALOR TERRENO	¢ -
COSTO	¢ 1 115 000 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 1 858 333

D-4 ALOJAMIENTO TURÍSTICO



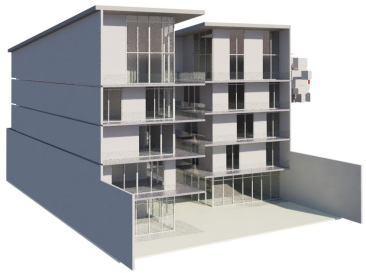
AREA TOTAL	3 860 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 2 123 000 000
VALOR TERRENO	¢ 231 600 000
COSTO	¢ 2 354 600 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 3 924 000

E-1 REVITALIZACIÓN PLAZA DE LAS ARTES



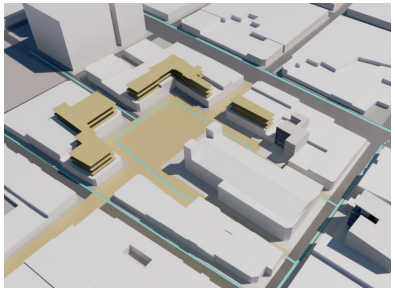
AREA TOTAL	3 660 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 2 013 000 000
VALOR TERRENO	-
COSTO	¢ 2 013 000 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 3 355 000

E-2 VIVIENDA EN ALTURA



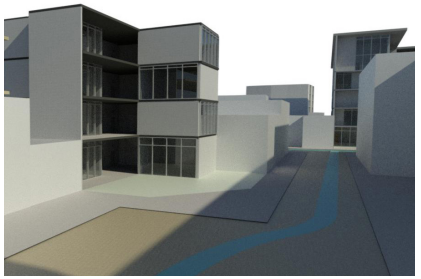
AREA TOTAL	3620 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 1 991 000 000
VALOR TERRENO	¢ 366 100 000
COSTO	¢ 2 357 100 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 3 928 500

E-3 RENOVACIÓN EDIFICIOS PLAZA DE LAS ARTES



AREA TOTAL	15 000 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 8 250 000 000
VALOR TERRENO	-
COSTO	¢ 8 250 000 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 13 750 000

E-4 ALOJAMIENTO TURÍSTICO



AREA TOTAL	3 645 M2
CONSTRUCCIÓN	¢ 2 004 750 000
VALOR TERRENO	¢ 166 250 000
COSTO	¢ 2 171 000 000
COSTO DÓLARES JUNIO 2019	$ 3 618 333

COSTO GENERAL
PROYECTO DE RECUPERACIÓN URBANA

CIRCUITO T

$ 1 521 250

1%	ESTUDIOS PRELIMINARES	5 212
6%	DISEÑO Y PLANOS CONSTRUCTIVOS	91 275
3%	INSPECCIÓN	45 637
1.5%	PERMISOS	22 819
12%	ADMINISTRACIÓN	182 550
3%	IMPREVISTOS	45 637

$ 1 924 381

SECTOR A

$ 10 100 106

1%	ESTUDIOS PRELIMINARES	101 001
6%	DISEÑO Y PLANOS CONSTRUCTIVOS	606 006
3%	INSPECCIÓN	303 003
1.5%	PERMISOS	151 501
12%	ADMINISTRACIÓN	1 212 012
3%	IMPREVISTOS	303 003

$ 12 776 634

SECTOR B

$ 13 270 660

1%	ESTUDIOS PRELIMINARES	132 706
6%	DISEÑO Y PLANOS CONSTRUCTIVOS	796 239
3%	INSPECCIÓN	398 119
1.5%	PERMISOS	199 059
12%	ADMINISTRACIÓN	1 592 479
3%	IMPREVISTOS	398 119

$ 16 787 384

SECTOR C

$ 24 342 017

1%	ESTUDIOS PRELIMINARES	243 420
6%	DISEÑO Y PLANOS CONSTRUCTIVOS	1 460 521
3%	INSPECCIÓN	730 260
1.5%	PERMISOS	365 130
12%	ADMINISTRACIÓN	2 921 042
3%	IMPREVISTOS	730 260

$ 30 792 651

SECTOR D

$ 11 325 792

1%	ESTUDIOS PRELIMINARES	113 257
6%	DISEÑO Y PLANOS CONSTRUCTIVOS	679 547
3%	INSPECCIÓN	339 773
1.5%	PERMISOS	169 886
12%	ADMINISTRACIÓN	1 359 095
3%	IMPREVISTOS	339 773

$ 14 327 126

SECTOR E

$ 24 651 833

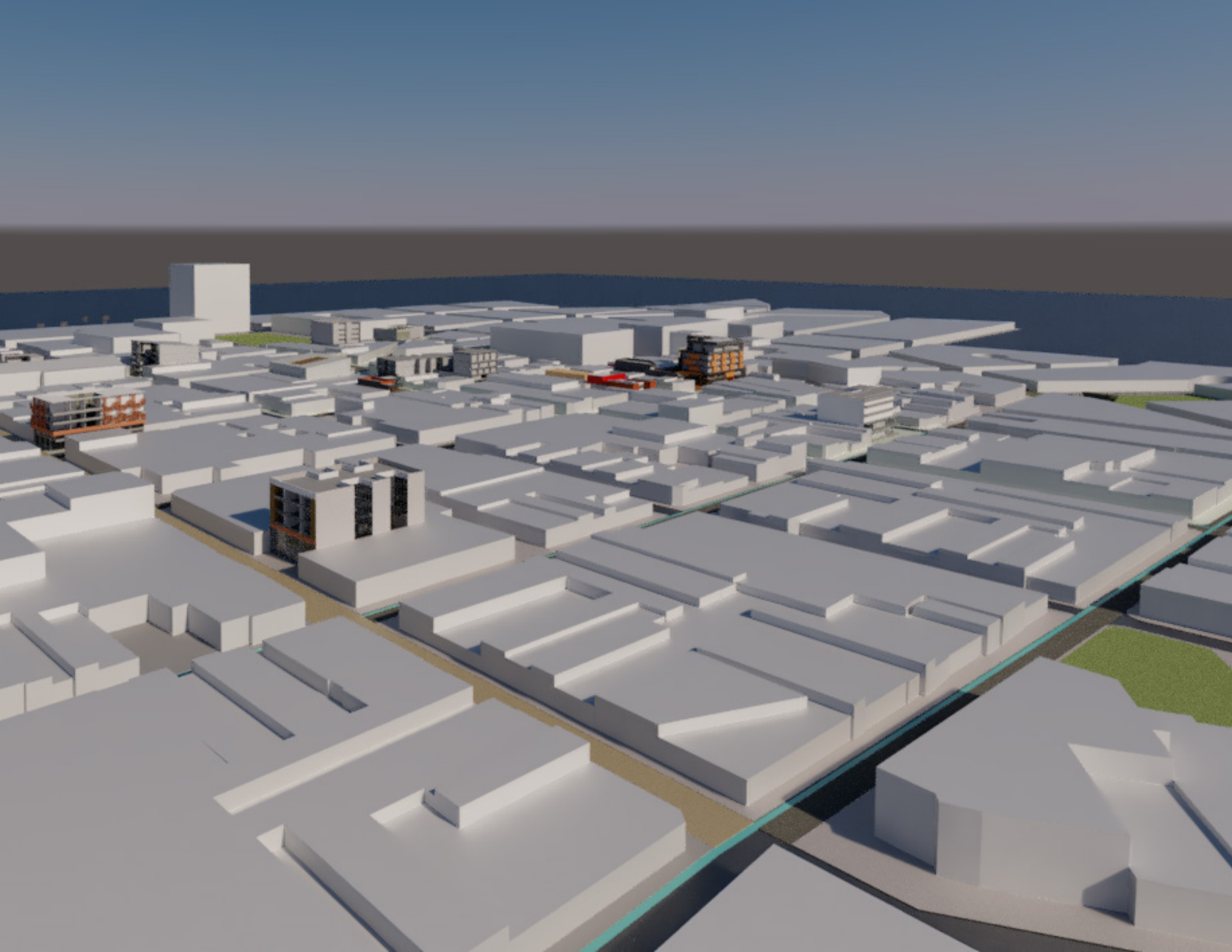
1%	ESTUDIOS PRELIMINARES	246 518
6%	DISEÑO Y PLANOS CONSTRUCTIVOS	1 479 109
3%	INSPECCIÓN	739 554
1.5%	PERMISOS	369 777
12%	ADMINISTRACIÓN	2 958 219
3%	IMPREVISTOS	739 554

$ 31 184 568

¢ 64 675 648 422

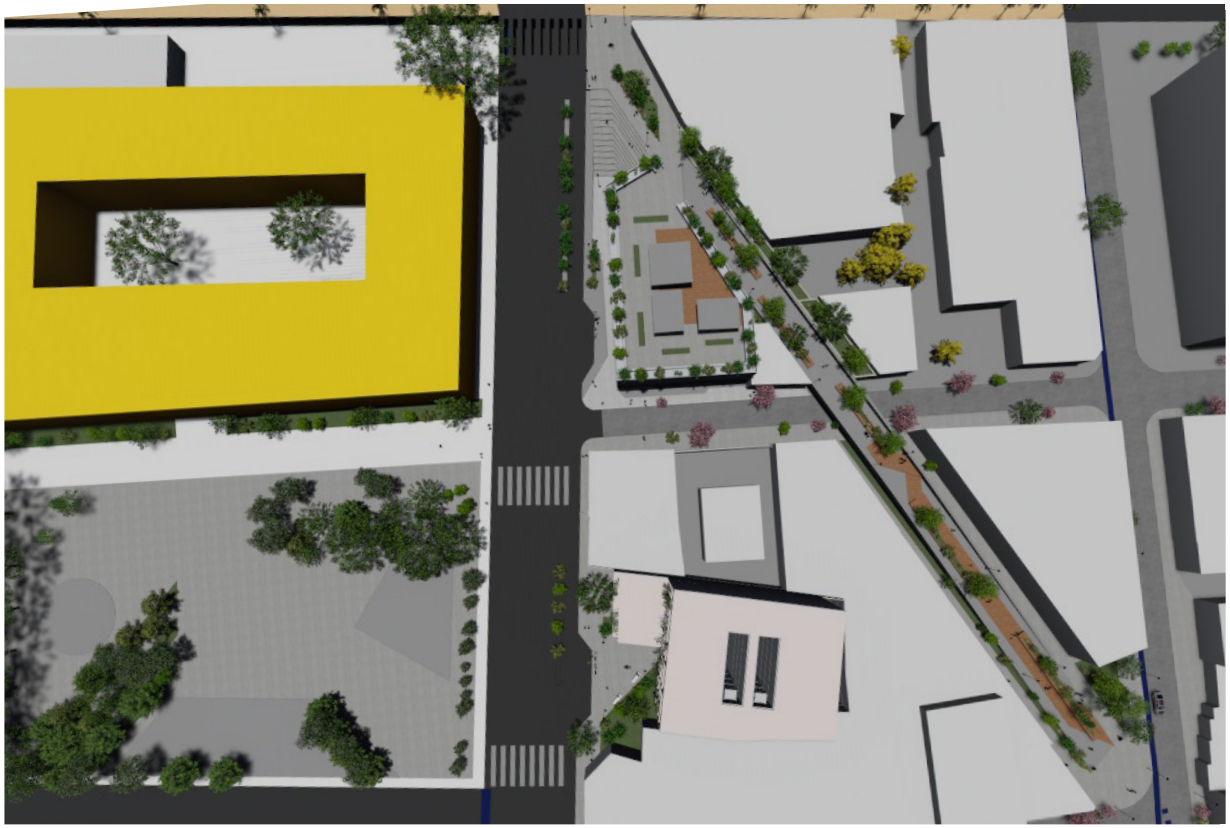
$ 107 792 747

COSTO TOTAL RECUPERACIÓN CIRCUITO T



VISUALIZACIÓN CIRCUITO T
PROYECTO DE RECUPERACIÓN URBANA

SECTOR A









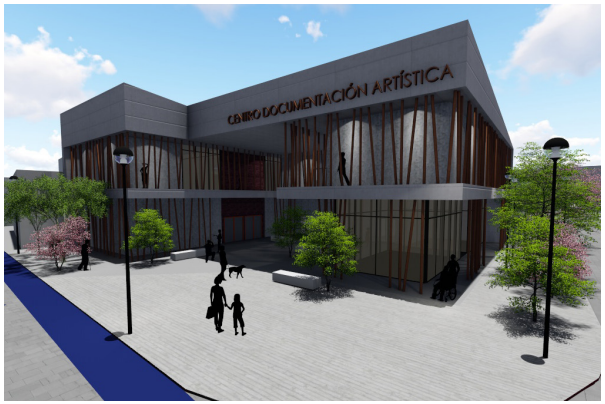




SECTOR B




CENTRO DE LAS ARTES


CENTRO DOCUMENTACIÓN ARTÍSTICA





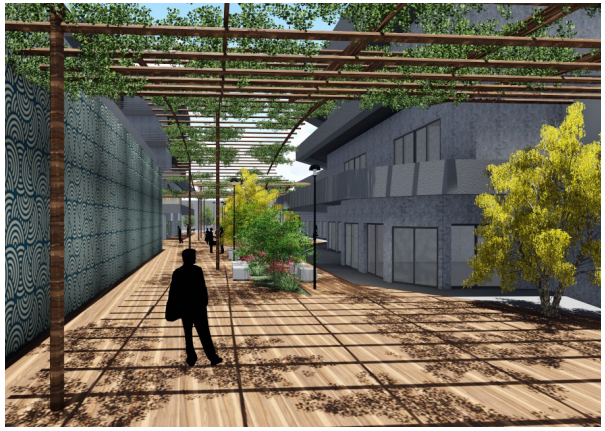

ENTRO DE LAS ARTES

SECTOR C













SECTOR D



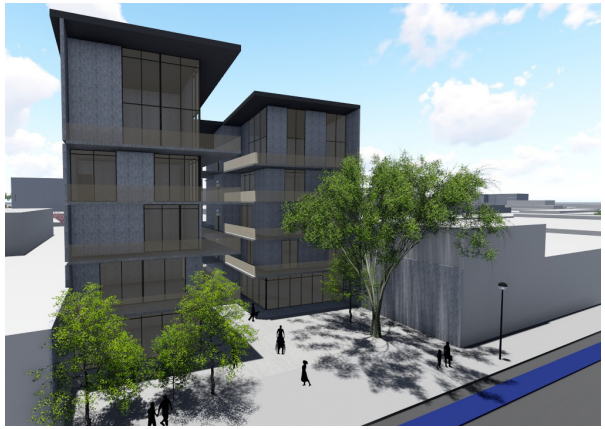






SECTOR E









CIRCUITO T







CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

5.2 Impacto - Beneficio

5.3 Extensión de proyectos futuros

5.4 Referencias Bibliográficas

5.5 Anexos

CONCLUSIONES
CIRCUITO T

El proceso investigativo de este documento inicia con el objetivo de mejorar el entorno urbano de dos barrios capitalinos, que contienen problemáticas comunes en ciudades contextualizadas al Centro Histórico de San José. Las estrategias de recuperación de áreas urbanas centrales que se consultaron para realizar la investigación, sirvieron de guía de cómo podrán abordarse dichas problemáticas urbanas, sin embargo, el conocimiento a profundidad de las necesidades de cada sector de la población involucrada es necesaria para dotar de proyectos y mejoramiento de las condiciones más allá de la infraestructura física.

La identificación del funcionamiento de los barrios es un proceso en el cual involucra no sólo identificar problemáticas para su erradicación, sino también la identificación de aquellas oportunidades de desarrollo en la zona de estudio.

Como parte de los resultados del Circuito T, los criterios de diseño urbano incorporan nuevas tendencias de desarrollo urbano acorde a las nuevas políticas y retos actuales para la gestión del territorio, como es el Desarrollo Urbano Orientado al Trasporte. Sumado a ello, la herramienta de "La Dimensión Humana en el Espacio Público: Recomendaciones para el Análisis y el Diseño" por el MINVU, PNUD y Jan Gehl, se menciona la oportunidad que existe en el diseño del espacio público, para el fomento de las actividades económicas, culturales y recreativas, debido a que éstas son la fuente de la vida de la ciudad.

Las necesidades de los emprendimientos culturales identificados en los Barrios La Soledad y González Lahmann, fortalecen y estructuran la Propuesta de Recuperación Urbana del Circuito T, por lo que la presente investigación visibiliza y toma partido del nombre "Circuito de Teatros", herramienta que surgió como medio difusor en redes sociales de la oferta teatral de la zona y no como un objetivo a largo plazo para la recuperación de la infraestructura que se encuentra en deterioro.

El fomento cultural, es entonces, el elemento estructurante de los criterios de diseño urbano que potencialicen de la dinámica entre ambos barrios, solucione otras problemáticas urbanas y que, mediante el Plan Proyecto propuesto, puedan llegar a articularse a la red de proyectos urbanos y programas de culturales gestionados por la Municipalidad de San José.

Finalmente, el proceso de diagnóstico no fue un proceso lineal, la ciudad está siempre en constante transformación y el surgimiento de nuevos proyectos que rodean la zona de estudio fortalecen aún más la necesidad de gestionar con visión macro todos los proyectos y propuestas que se trabajan paralelamente dentro de la ciudad capital.

El valor del desarrollo investigativo, es la visión de poder articularse con los programas de mejoramiento urbano, movilidad, repoblamiento urbano, reactivación económica y cultural, entre otros ejes temáticos que el Plan de Acción del CHSJ establece.

IMPACTO - BENEFICIO
CIRCUITO T

RECUPERACIÓN URBANA: El Plan Proyecto del CIRCUITO T, da como resultado una **red de recuperación de espacios deteriorados** y una dotación de equipamiento para generar un ambiente atractivo tanto para los residente como para los nuevos pobladores en los Barrios La Soledad, González Lahmann y los barrios anexos.

En resumen se proponen **2 Rehabilitaciones** de edificios subutilizados y en deterioro, **2 Revitalizaciones de Espacios Públicos** en Plaza de las Artes y Parque Los Mercaditos y **3 Alamedas peatonales** en los cuadrantes de carácter residencial, los cuales se localizan las zonas menos concurridas vehicularmente para un mejor uso del derecho de vía actual.

REPOBLAMIENTO DEL CENTRO HISTÓRICO: La contribución al Plan de Regeneración y Repoblamiento de la ciudad de San José es de **5 Proyectos de vivienda**, con al menos **350 nuevos habitantes**, de los cuales se proponen 2 edificios de vivienda en altura, 2 edificios de vivienda de tipo multifamiliar y 1 oferta de vivienda de tipo alquiler..

EL FOMENTO ECONÓMICO Y CULTURAL de la zona se enriquece gracias al **recorrido peatonal** seguro, el cual se **integra a la red de teatros**, los principales alojamientos turísticos y la oferta de gastronomía del sector.

TURISMO: Se dirigen **3 ofertas de alojamiento turístico**, el cual puede aplicar para modalidades de distintas categorías, y localizados **en los principales espacios con significación cultural**, como es a un costado de la Plaza de la Democracia, Antiguo Paseo de los Estudiantes y al costado norte de la Iglesia de la Soledad (Plaza de las Artes)

MOVILIDAD: El circuito T se integra a la red de bulevares más extensa del cantón de San José, además de la ruta de la ciclovía y el Tren Urbano que atraviesa la zona de estudio, lo que convierte al Proyecto de Recuperación una Propuesta beneficiosa para el desarrollo inmobiliario asimismo contribuir con las disposiciones de movilidad sostenible.

VALORIZACIÓN DEL TERRENO: La localización del Circuito T, adquiere mayor valor al destinarlo para un Modelo de Desarrollo Orientado al Transporte, debido a que se encuentra entre las dos estaciones de ferrocarriles en rangos caminables, valor de potencial renovación urbana en barios aledaños a la zona de estudio

AMBIENTAL: Se propone un **plan de estrategias de arborización urbana**, que se complemente con los recorridos peatonales de la zona.. Además se dispone de **3 predios para el uso exclusivo de área recreativa**, y donación de espacio público en los componentes arquitectónicos propuestos, los cuales en conjunto favorecerán con la comodidad de los usuarios y **la diversificación de la vegetación** del sector.

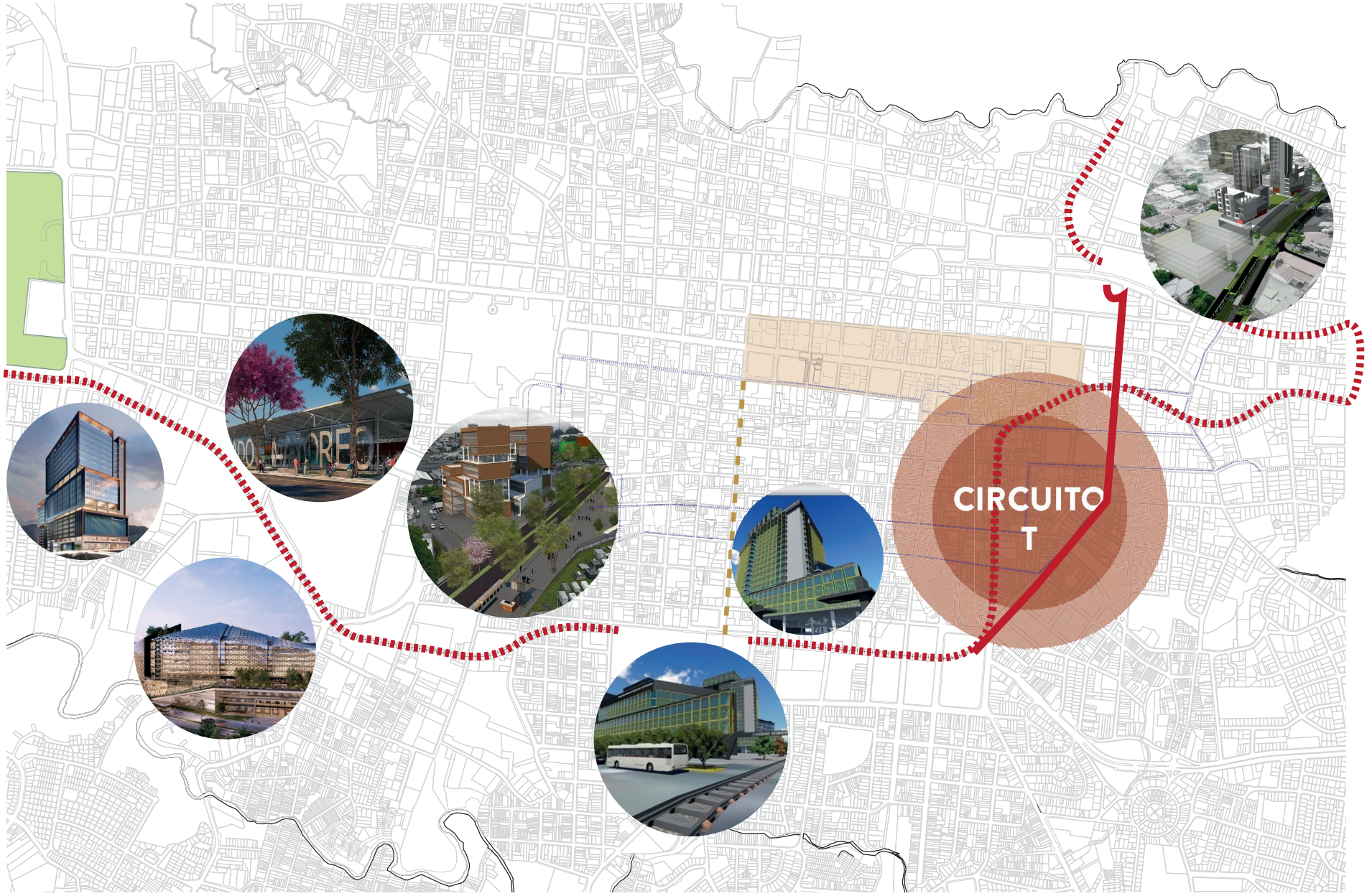
EXTENSIÓN DE PROYECTOS FUTUROS
CIRCUITO T

HERRAMIENTAS DE GESTIÓN: El PLAN PROYECTO es un documento basado en los requisitos mínimo del Plan Proyecto estipulado por el Reglamento de Renovación Urbana, en el cual podrá incorporarse como estudios preliminares para que, mediante el Concejo Municipal otorguen oficialmente la zona del Circuito T, una Zona de Renovación Urbana, y con ello agilizar los reajustes urbanísticos, de gestión del suelo y de financiamiento del plan.

ALIANZAS: Es importante consolidar el Circuito de Teatros Independientes, como una organización integrada por los propietarios de los teatros de la zona, quienes integrarán el equipo de actores del Plan Proyecto y colabore con los procesos de financiamiento, gestión y ejecución del plan. Asimismo, es necesaria la participación ciudadana de la población que habita ambos barrios, así también el involucramiento de los actores propuestos que serán beneficiados con el proyecto de Recuperación urbana.

EXTENSIÓN DEL PLAN PROYECTO: LA ZONA DE RENOVACIÓN podrá extenderse a los sectores de aledaños que presentan algunas deficiencias rápidamente identificables, como es el Barrio La California y el Empalme. Ambos barrios colindan con el proyecto del Paseo Gastronómico La Luz en Barrio Escalante y la Zona de Recuperación Urbana del Circuito T.

CUATRO DISTRITOS CENTRALES DE SAN JOSÉ: Otros de los sectores en el centro de San José que se encuentra inactivo en cuanto a programas o planes de renovación urbana, es las inmediaciones del Barrio México y los Barrios del sur, que contienen problemáticas de vivienda en baja densidad y algunas vulnerabilidades sociales que sería importante retomar, para que la ciudad capital mejore su calidad de habitabilidad de forma homogénea en sus cuatro distritos centrales.


CIRCUITO
T

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Comisión Centro Histórico de San José (2016). Propuesta del Plan de Acción para el Centro Histórico San José 1851. San José, Costa Rica: Tecnológico de Costa Rica.

•Comisión Centro Histórico de San José (2016). Paseo de los Museos. San José, Costa Rica: Tecnológico de Costa Rica.

•Comisión Centro Histórico de San José (2017). Revitalización del Centro Histórico de San José: Circuitos de cultura, arquitectura y habitabilidad. San José, Costa Rica: Tecnológico de Costa Rica.

•Comisión Centro Histórico de San José (2017). Avances del Plan de Acción. San José, Costa Rica: Tecnológico de Costa Rica.

•Acuerdo Municipal Oficio 3113-SM efectuado el Miércoles 09 de enero del 2013, Municipalidad de San José, Costa Rica

• Municipalidad de San José (2014). Reformas a los Reglamentos de Desarrollo Urbano del Cantón de San José. San José, Costa Rica. Imprenta Nacional

• Municipalidad de San José (2017). Plan de Desarrollo Municipal 2017-2020. Dirección Planificación Estratégica Institucional. Recuperado de la Comisión Centro Histórico San José 1851. San José, Costa Rica: Tecnológico de Costa Rica.

•Malavassi, Rosa E. (2017) Centro Histórico de San José de Costa Rica,una propuesta para su estudio. Centroamérica. Identidad y patrimonio cultural | Actas del I Simposio Internacional, Sevilla.

• Pina, Felipe. (2015) Rehabilitación de Edificios Subutilizados para generar vivienda en el área central de San José. Tecnológico de Costa Rica. San José, Costa Rica.

• Castro, Angie. (2014) Heredia Centro Histórico: Plan de Protección de una zona urbana histórica. Tecnológico de Costa Rica. San José, Costa Rica.

• Guevara, Mauricio. Navarro, Edelvaiz. (2014) Santo Domingo: Centro de interés histórico patrimonial. Propuesta de conservación del patrimonio urbano arquitectónico. Tecnológico de Costa Rica. San José, Costa Rica.

• Morera, María F. (2015) Plan Especial de Protección Centro Histórico de Cartago. Tecnológico de Costa Rica. San José, Costa Rica.

•Centro histórico, intervención urbanística y análisis urbano, Troitiño Vinuesa Miguel Ángel, M.A. 1992, pág. 26 Recuperado de: https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=86343

•Terán Alvarez, M., Terán Alvarez, M. (1976): «Prólogo» del libro dc E. Ruiz Palomeque: Ordenación y Transformaciones Urbanas del Casco Antiguo Madrileño durante los siglos XIX y XX. Instituto de Estudios Madrileños. Madrid, pág. 10.

•La conservación del patrimonio cultural en Costa Rica (2013), Aguilar Bonilla Mónica, Niglio Olimpia. Recuperado de: https://www.academia.edu/3684748/La_conservaci%C3%B3n_del_patrimonio_cultural_en_Costa_Rica

•39% del patrimonio arquitectónico de San José exige reparaciones (2014) Recuperado de : http://www.nacion.com/archivo/patrimonio-arquitectonico-San-Jose-reparaciones_0_1440455975.html

•Diccionario de la Real Academia Española: Patrimonio y Patrimonio Histórico, consultado el 19 octubre 2016. Recuperado de: http://dle.rae.es/?id=SBOxisN

•Diccionario de la Real Academia Española: Recuperar, consultado el 03 junio 2018. Recuperado de: http://dle.rae.es/?id=VXJKMGZ

•Prats, L. (1998). El concepto de patrimonio cultural. Política y sociedad, 27, 63-76. Recuperado de Academic Scholar

•Chateloin Felicia (2008). El Centro Histórico ¿Concepto o Criterio en Desarrollo? Recuperado de: http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376839855003

• Rodríguez, Patricia. (2008) El Centro Histórico: Del concepto a la acción integral. Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos - OLACCHI.

• Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1995) Ley 7555-Ley Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica. San José, Costa Rica.

• Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1968) Ley 4240-Ley de Planificación Urbana. San José, Costa Rica.

•Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (2014). Plan Nacional de Desarrollo Urbano para la Gran Área Metropolitana 2013 Dimensión Movilidad. San José, Costa Rica. MIVAH.

•Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (2017). INVU Reglamento de Renovación Urbana. San José, Costa Rica.

•Patiño Evelyn Z. (2012) Patrimonio y urbanismo. Estrategias metodológicas para su valoración e intervención, Pontificia Universidad Javeriana, Colombia.

•Fernández Cubero Ana (2010) Propuesta participativa para la revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala. Universidad Rafael Landívar de Guatemala y Universidad Politécnica de Madrid, Madrid. España.

•Gamboa, G. (2004) Casco Central de San José: algunos aspectos de su transformación de 1949 al 2003. Universidad de Costa Rica: Sistema de Estudios de Posgrado.

•Muñoz, Juan (2008) Análisis de Planes de Rehabilitación Integral de Centros Históricos en diferentes contextos. Universidad Politécnica de Cataluña, España.

•Espinosa E. (2013). Distancias caminables: redescubriendo al peatón en el diseño urbano. Ciudad de México, México. Editorial Trillas.

• Falini, Paola. (2016) Protección, reforma y renovación Urbana en Italia. COAM, Madrid, España.

•BID MSJ (2014) San José Capital: De la acción local a la sostenibilidad metropolitana. San José, Costa Rica.

•Municipalidad de San José. (2017) San José Urban Lab. Regeneración del Eje Pacífico - Gonzalez Víquez. San José, Costa Rica.

•Tándem Arquitectura. (2017) Zona Cero Zede Suroeste. Informe Final Municipalidad de San José. San José Costa Rica.

• UNESCO (2011) Nueva vida para las ciudades historicas: El planteamiento de los Paisajes Urbanos Históricos. París, Francia.

•Martinez, Tomás (2009) Nuevas Tendencias y Nuevas Polis: del encuentro al flujo. Tecnológico de Costa Rica.

• Organización de Naciones Unidas (2017). Nueva Agenda Urbana: Hábitat 3. Quito, Ecuador. ONU

•Naciones Unidas. (2015). Documento de Cultura Urbana y Patrimonio. Temas Habitat III. New York.

*Arroyo, L. (2015) Reconocimiento y análisis geográfico de inmuebles con valor histórico y patrimonial en el centro histórico de San José, 2015. Heredia, Costa Rica.

REFERENCIAS DE IMÁGENES

CAPÍTULO 1

Imagen C1.1 Vista aérea ciudad de San José. Fuente: Sercano.com

Imagen C1.2 Quisco del Parque Central de San José. Fuente: Revistacostarica.org

Imagen C1.3: Mapa oficial de delimitación del Centro Histórico y Ensanches. Fuente: Propuesta del Plan del CHSJ Estrategia 2016-2021

Imagen C1.4 Proyectos detonantes para la revitalización del CHSJ. Fuente: Propuesta del Plan del CHSJ Estrategia 2016-2021

Imagen C1.5 Propuesta del Paseo de los Museos, inicia en el Museo Nacional, pasa por el Museo del Jade, terminando en los Museos del Banco Central. Fuente: Propuesta del Plan del CHSJ Estrategia 2016-2021

Imagen C1.6 Propuesta Área de intervención Eje Calle 2. Fuente: Avances del Plan de Acción del CHSJ Setiembre 2017

Imagen C1.7 Propuesta Rehabilitación zona de Mercados. Fuente: Avances del Plan de Acción del CHSJ Setiembre 2017

Imagen C1.8: Área de Intervención Proyecto Ciudad Tecnológica. Fuente: Elfinancierocr.com

Imagen C1.9: ProyectImagen

C1.10: Exposición "Barrio Amón. Paisaje urbano histórico" Proyecto de Investigación Amón RA. Fuente: Tec.ac.cr/hoyeneltec/o Ciudad Tecnológica. Fuente: Tec.ac.cr/hoyeneltec/

Imagen C1.11: Ubicación de Proyectos Centro de San José Fuente: Avances del Plan de Acción del CHSJ Setiembre 2017

Imagen C1.12: Esquema de Proyectos simultáneos Convenio MSJ-TEC. Fuente: Avances del Plan de Acción del CHSJ Setiembre 2017

Imágenes C1.13: Estado actual del área para la Recuperación de 30 manzanas del Centro Histórico de San José. Fuente: Imágenes A,B,C, E,F,H,I Jacqueline Arias Flores. Imagen D: booking.com Imagen G: upload.wikimedia

Imagen C1.14: Bulevar Ricardo Jiménez Oreamuno. Fuente: Jacqueline Arias Flores.

Imagen C1.15: Metodología y Fases por la ICES. San José: De la acción local a la Sostenibilidad Metropolitana. Pág 30. Fuente: Msj.go.cr.

Imagen C1.16: Zonas con atractivos urbanos y aptitud de suelos urbanos. Fuente: Msj.go.cr. San José: De la acción local a la Sostenibilidad Metropolitana. Pág 86.

Imagen C1.17: Estrategias de intervención a futuro. Fuente: Msj.go.cr. San José: De la acción local a la Sostenibilidad Metropolitana. Pág 87.

Imagen C1.18: Esquema del Proyecto. URBAN LAB: Regeneración del Eje Pacífico – González Víquez . Pág 103. Fuente: https://issuu.com/rolandkrebs7/docs/20171117_udl_20san_20jose_20report_

Imagen C1.19: Atractivos Urbanos y Aptitud de suelos para URBAN LAB: Regeneración del Eje Pacífico – González Víquez . Pág 58.

Imagen C1.20: Proyectos avanzan para construcción de Ciudad Gobierno en Barrio La Cruz. Fuente: Larepublica.net

Imagen C1.21: Esquema del Proyecto. Informe Final Transversal 24: Zona ZEDE Suroeste. Pág 78-79. Fuente: Msj.go.cr

Imagen C1.22: Mapa proyectos vinculados al Tecnológico de Costa Rica. Fuente: Informe Final Transversal 24: Zona ZEDE Suroeste. Pág 34.

Imagen C1.23: Representación volumétrica de los edificios en el modelo BIM. Fuente: Malavassi, 2019. Pág 626

Imagen C1.24: Renderizado de la representación volumétrica de los edificios en el modelo BIM. Fuente: Malavassi, 2019.

Imagen C1.25: Barrio Colón, Ciudad de Guatemala. Fuente: Cubero, 2010.

Imagen C1.26: Proyecto Revitalización dela Unidad de Gestión Colón. Fuente: Cubero, 2010.

CAPITULO 2

Imagen C2.1 Iglesia y Plazoleta de Nuestra Señora de la Soledad. Fuente: Flickr.com

Imagen C2.2 San José de noche. Fuente: Grupoice.com

Imagen C2.3: Ejemplo de espacio urbano abierto, Colectivo Pausa Urbana en la Plaza de la Democracia. Fuente: Revista.delefoco.com

Imagen C2.4: Ejemplo de espacio urbano cerrado, Hacienda Espinal. Fuente: Estiloejecutivocr.com

Imagen C2.5 Centro Histórico de Quito. Fuente: Forosecuador.ec

Imagen C2.6 Objetivos de Desarrollo Sostenible. Fuente: Unhabitat.org

Imagen C2.7: Centralidades Densas Integrales. Plan GAM 2013. Fuente: Mivah.go.cr

Imagen C2.8 Nuevo modelo CDI: Concentrar los usos, equipamientos, servicios y acceso a transporte público en alcance no motorizado. Fuente: Consejo Nacional de Planificación Urbana Plan GAM 2013 - 2030. Págs 16 y 17.

Imagen C2.9: Ámbito de aplicación y vigencia del PNOT y PLANOT. Fuente: Mivah.go.cr

Imagen C2.10: Instrumentos para la Gestión del suelo PLANOT. Elaboración propia basado en el PLANOT disponible en el Mivah.go.cr.

Imagen C2.11: Centro Urbano de San José. Centro Cívico Nacional. Plan GAM 2011 - 2030. Pág. 118. Fuente: Mivah.go.cr

Imagen C2.12: Mapa de Zonas de Control Especial y Edificaciones Patrimoniales del Cantón de San José. Fuente: Mivah.go.cr

Imagen C2.13: Oportunidades del PDU, Elaboración propia, basado en Avance Junio 2016: Revitalización del Centro Histórico de San José Circuitos de cultura, arquitectura y habitabilidad. Junio 2016

Imagen C2.15 Teatro Nacional de Costa Rica. Fuente: Departures.com

Imagen C2.16: Elaboración propia basado en los objetivos específicos de la Manual de Disposiciones Técnicas del Cuerpo de Bomberos. Fuente: Bomberos.go.cr

Imagen C2.17: Tratamientos Urbanos. Fuente: Elaboración propia basado en documento Revitalización urbana y rehabilitación de Edificios en el Centro Histórico de San José (Laboratorio de Arquitectura IX- 2017) Tomás Martínez Baldares.

Imagen C2.18: Intervenciones Arquitectónicas. Fuente: Orozco, Escuela de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Málaga, 2017.

Imagen C2.19 Vista de los barrios de estudio. Tomado de Google Maps.

Imagen C2.20 Factores determinantes en los diferenciales de costos sociales. Fuente: BID, 2004.

Imagen C2.21 Modelo de Desarrollo Urbano TOD, aplicado en Seattle Fuente: TOD, City and County of Denver (2006)

Imagen C2.22 Vista aérea del proyecto Barrio Escalante. Fuente: Msj.go.cr, Tándem Arquitectura.

Imagen C2.23 Vista aérea del proyecto Barrio Escalante. Fuente: Msj.go.cr, Tándem Arquitectura.

Imagen C2.24 Vista aérea del proyecto Hacienda Vieja. Fuente: Tándem Arquitectura.

Imagen C2.25 Vista aérea del proyecto Hacienda Vieja. Fuente: Tándem Arquitectura.

Imagen C2.26 Ciudad de Santiago Chile. Fuente: Programa de Repoblamiento de Chile.

Imagen C2.27 Ciudad de Quito, Ecuador. Fuente: Plataforma Arquitectura.

Imagen C2.28 Plaza Huerto de San Agustín. Fuente: Plataforma Arquitectura.

CAPITULO 3

Imagen C3.1 Vista Plaza de la Justicia. Fuente: Crhoy.com

Imagen C3.2 Cantón de San José y sus distritos centrales. Elaboración propia basado en Plan GAM 2013-2030.

Imagen C3.3: Mapa poblado Coca del Monte. San José 1776. Fuente: San José: Centro histórico y ensanches urbanos, 2012.

Imagen C3.4 Plano de la ciudad de San José en 1842. Fuente: San José: Centro histórico y ensanches urbanos, 2012.

Imagen C3.6 Ensanches de la ciudad de San José. Año 1870 - 1920. Fuente: Zona de Significación Cultural Amón - Otoya. Carmona, Oconitrillo, Valverde, 2017.

Imagen C3.7 Expansión urbana de la ciudad de San José. Año 1945 - 1980..

Fuente: El surgimiento de un espacio urbano metropolitano en el Valle Central de Costa Rica 1950-1980. Carvajal, Vargas, 1987.

Imagen C3.7 a 3.26 Fotografías de Línea del tiempo:

Imagen C3.27 Vista desde Avenida 4 hacia la Iglesia de la Soledad. Fuente: Conozcasucanton.com

Imagen C3.28 Vista panorámica hacia la ciudad de San José. Año 1927. Fuente: Conozcasucanton.com

Imagen C3.29: Delimitación Centro Histórico de San José 1851. Fuente: San José: Centro histórico y ensanches urbanos, 2012.

Imagen C3.30 Delimitación Centro Histórico de San José y sus ensanches. Fuente: Proyecto Fortalecimiento Gestión Urbvano Territorial TEC.

Imagen C3.31 Oferta abierta de vivienda tipo condominio en San José. Año Fuente: Proyecto Fortalecimiento Gestión Urbano Territorial TEC..

Imagen C3.32 Torres Paseo Colón. Fuente: Proycon.com

Imagen C3.33 Proyecto URBN Escalante. Fuente: Urbnescalante.com

Imagen C3.34 Complejo Residencial TRÍ-O Fuente: Elfinancierocr.com Imagen C3.29:ión Centro Histórico de San José 1851. Fuente: San José: Centro histórico y ensanches urbanos

Imagen C3.35:ión Centro: Circuito C-9 Fuente: San José: Centro histórico y ensanches urbanos, 01El.Fiente:otros desarrollo de la una de estudio Tandem:

Imagen C3.35:ión Centro: Circuito C-9 Fuente: San José: Centro histórico y ensanches urbanos, 201El.Fiente: Plan CHSJ

Imagen C3.34 Delimitación Centro Histórico de San José y sus ensanches. Fuente: Proyecto Fortalecimiento Gestión Urbano Territorial TEC.

Imagen C3.35 Delimitación de los edificios subutilizados en el centro de San José. Fuente: Rehabilitación de Edificios Subutilizados para generar vivienda en el área central de San José. Pina, F. 2015.

Imagen C3.36 Vivienda en alquiler en Centroamérica. Fuente: Franidi.com.

Imagen C3.37: Áreas potenciales de desarrollo residencial. Fuente: Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva de los cuatro distritos centrales de San José. BID - UCR.

Imagen C3.38: Propuesta de Tren Subterráneo. Fuente: Estudio de Ingeniería de Valor. Incofer, Mideplan

Imagen C3.37: Actual cruce de línea férrea en Ave 2. Fuente propia.

Imagen C3.38: Cruce de peatones sobre la línea férrea. Fuente propia.

Imagen C3.39: Parada Museo Tren urbano. Fuente propia.

Imagen C3.40:: Pacificación de manzanas en Centro Histórico San José

Fuente: CHSJ TEC

Imagen C3.41: Ingreso sur del Bulevar Ricardo Jiménez Oreamuno Fuente propia.

Imágenes C3.42 Tráfico promedio de vehículos, peatones, buses y bicicletas. Muestra contabilizada en tres rangos horarios. Elaboración propia.

Imágenes C3.43. Tráfico hora pico 8:00am en Av. 8. Fuente propia.

Imagen C3.44: Tráfico típico entre semana (7 am - 9 am) Fuente: Google Traffic.

Imagen C3.45: Tráfico típico entre semana (4 pm - 6 pm) Fuente: Google Traffic.

Imagen C3.46: Tráfico típico fines de semana (7 am - 9 am) Fuente: Google Traffic.

Imagen C3.47 Tráfico típico fines de semana (4 pm - 6 pm)Fuente: Google Traffic.

Imagen C3.48 : Radios de movilidad, Centralidades Densas Integrales. Elaboración propia. Fuente: Mivah.go.cr

Imagen C3.49 Actual cruce y parada de tren urbano. Fuente propia.

Imagen C3.50 Radio de influencia en transporte público. Elaboración propia.
Imagen C3.51 Horario y frecuencia de los servicios de tren en el sitio. Elaboración propia.
Imagen C3.52 Destinos mediante el Tren Urbano desde el área de estudio.
Imagen C3.53: Edificios del Circuito Judicial.
Imagen C3.54: Vacíos urbanos en la zona de estudio. Elaboración propia

Imagen C3.55: Plaza de las Artes. Jacqueline Arias.
Imagen C3.56 Monumentos plaza de las Artes. Fuente: Lateja.cr
Imagen C3.57: Barrio la Soledad en horas de la tarde noche. 6pm.
Imagen C3.58 Indigencia en la zona de estudio.
Imagen C3.59 Zonas de control Especial y Edificaciones Patrimoniales del cantón de San José. Fuente MSJ:
Imagen C3.60 Zonas de control Especial y Edificaciones Patrimoniales del cantón de San José. Fuente MSJ:
Imagen C3.61 Barrio chino y sus atcividades gastronómicas, Fuente> columbia.co.cr
Imagen C3.62 Paso de la línea del tren. Jacqueline Arrias.
Imagen C3.63. Arborización de la zona. Jacqueline Arias.
Imagen C3.64 Barrio Chino inundado.
Imagen C3.65 Conflicto vehicular en la zona de estudio.
Imagen C3.66 Mapa de perfil demográfico de los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José. Fuente: Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva. UCR, 2018.
Imagen C3.67 Censo de la población de los años 1972, 1984, 2000 y 2011. Elaboración propia basado en datos de estimaciones y proyecciones de población, INEC.
Imagen C3.68 Mapa de perfil demográfico de los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José. Fuente: Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva. UCR, 2018.
Imagen C3.69 Proyección poblacional al 2025, Elaboración propia basado en datos de estimaciones y proyecciones de población, INEC.
Imagen C3.70 Vivienda multifamiliar característico de la zona de estudio. Jacqueline Arias.
Imagen C3.71 Datos de tenencia de las viviendas ene l distrito Catedral. Elaboración propia basado en la Encuesta Nacional de Hogares, 2017 y 2018
Fuente: INEC Costa Rica.
Imagen C3.72 Costo de la vivienda en desarrollos inmobiliarios cerca de la zona de estudio.
Imagen C3.73 Salarios Mínimos MTSS. Ela boración propia basado en el MTSS. Fuente: mtss.go.cr
Imagen C3.74 Datos de ingreso económico por familia a nivel nacional. Elaboración propia basado en la Encuesta Nacional de Hogares, 2017 y 2018
Fuente: INEC Costa Rica.

CAPITULO 4

Imagen C4.1 Diagrama de la situación actual en la zona de estudio. Elaboración propia.
Imagen C4.2 Diagrama de las principales intenciones de intervención. Elaboración propia.
Imagen C4.3 Diagrama de las situación ideal en el barrio de estudio. Elaboración propia.

Imagen C4.4: Criterios generales de intervención en un Modelo de Desarrollo Urbano Orientado al Transporte. Elaboración propia.
Imagen C4.5: Ámbitos de acción para la regeneración de espacios públicos. Elaboración propia.
Fuente: Guía de Recomendaciones de Diseño para Espacios Públicos. MINVU, PNUD, GEHL. 2017
Imagen C4.6: Fomento Económico y Cultural. Guía de Recomendaciones de Diseño para Espacios Públicos, 2017.
Imagen C4.7: Teatros independientes de la zona de estudio.
Imagen C4.8: Área de intervención propuesta. Elaboración propia.

ANEXOS

SECTOR A

INTERVENCIONES PROPUESTAS

INTERVENCIÓN	CONDICIÓN ACTUAL	NUEVO USO	CARACTERÍSTICAS DE LA INTERVENCIÓN	AREA M2	PRIORIDAD
-Parada del Tren Urbano	-Inexistencia de andén.	-Reubicación de parada	-Nuevo andén e Intermodal	NA	ALTA
-Puente línea del tren	-Mal estado de infraestructura sin acceso peatonal.	-Reacondicionamiento de puente con acceso peatonal.	-Ampliación sección del puente, limpieza del sitio y barreras de seguridad.	NA	ALTA
-Sector línea férrea	-Sector sin salida, suciedad, indigencia y fachadas colindantes en mal estado.	-Senda peatonal, ruta de ciclovía, arborización y mobiliario urbano a lo largo del eje.	-Redistribución de la senda, articular con Circuito T y Bulevar peatonal, reparación de fachadas, pintura y limpieza del sector.	2780 m2	ALTA
-Paradas de buses Sector Este, Bo México y Bo Luján	-Aglomeración de peatones y baja capacidad de usuarios.	-Reubicación de parada, crear nuevos espacios de estancia.	-Conexión peatonal con andén ferroviario, espacios con alta capacidad de personas y parada con bahía para buses.	NA	ALTA
-Paso peatonal Avenida 2	-Cruce vial, peatonal, ferroviario y ciclovía.	-Redistribución de flujos en el cruce de Avenida 2.	-Pacificación de vías y accesibilidad universal.	NA	ALTA
-Parqueo Público Ave 2, Calles 15 y 17	-Contaminación visual, edificio en mal estado, capacidad aprox 60 carros.	-Intermodal, Espacio Público, Oficinas, Locales Comerciales, Centro Gastronómico, Parqueo subterráneo.	-Parada de tren, buses, taxis, estación de bicicletas, paradero vehicular. Integrar topografía, espacios de tránsito y de estar, uso coeficiente de aprovechamiento del suelo y parqueo según normativa.	1236 m2 + CAS	ALTA
-Parqueo Público Ave 2, Calles 13 y 15	-Contaminación visual, capacidad aprox 60 carros.	-Alojamiento turístico tipo Hotelería, Hostelería, Centro de Información Turística, Residencias estudiantiles, Espacio Público, Locales comerciales, Parqueo subterráneo.	-Proyecto que integre los lotes con la intermodal, ingreso comercial, ingreso para el alojamiento turístico, oficinas turísticas, tienda souvenirs, espacios de tránsito y de estar, uso coeficiente de aprovechamiento del suelo y parqueo según normativa.	1238 m2 +CAS	MEDIA
-Lotes baldíos Ave 2, Calles 13 y 15	-Basura y suciedad, contaminación visual.			202 m2 +CAS	

SECTOR B

INTERVENCIONES PROPUESTAS

INTERVENCIÓN	CONDICIÓN ACTUAL	NUEVO USO	CARACTERÍSTICAS DE LA INTERVENCIÓN	AREA M2	PRIORIDAD
-Cruce vial -Sector línea férrea	-Cruce vial inseguro entre peatones, tren urbano y ciclovía, existe poca señalización. -Mal estado de infraestructura. -Suciedad, focos de indigencia.	-Redistribución de vías, aceras y señalización. -Senda peatonal, ruta de ciclovía, arborización y mobiliario urbano a lo largo del eje.	-Vía compartida sobre Calle 13. -Areas verdes, mejora espacio público. -Senda con señalética acorde al Circuito T, conexión peatonal entre Plaza de las Artes, Intermodal y Bulevar Ricardo Jiménez.	170 m2 400 m2	ALTA ALTA
-Local comercial Ave 6, Calles 13	-Aceras angostas, aglomeración de personas que transitan, y espera salida de los buses.	-Crear nuevos espacios de estancia y espacio público.	-Mobiliario con espacios amplios que sirvan de cruce peatonal y de estar.	170 m2	BAJA
-Edificio Subutilizado Calle 13, Aves 6 y 8 -Lote Baldío Ave 8, Calles 13 y 15	-Edificio de uso habitacional, mal estado de infraestructura, suciedad, presencia de indigencia. Acceso inseguro.	-Locales comerciales, 1er nivel. -Redistribución y remodelación de apartamentos. -Vivienda Multifamiliar.	-Estudio de la estructura actual, reajuste de ingreso peatonal al edifcio. Adecuación de las instalaciones para nuevo uso residencial. Vivienda para estratos medios.	3800 m2 590 m2 61 m2	ALTA MEDIA MEDIA ALTA
-Parqueo Público Ave 6, Calles 11 y 13	-Sitio inseguro para caminar y permanecer, uso diurno. -Capacidad aprox 50 carros.	-Actividades de apoyo al Circuito de Teatros, localización centrica. -Uso recreativo y centro de entretenimiento como cafeterías, bares, restaurantes de uso nocturno y de apoyo al Circuito T. -Comercio de conveniencia para los residentes de la zona.	-Proyecto céntrico, detonador de actividades culturales que integre los parqueos subutilizados con el Circuito de Teatros. -Centro Cultural de las Artes Escénicas. -Articulación con la Plaza de las Artes y Barrio chino. -Uso coeficiente de aprovechamiento del suelo y parqueo según normativa.	790 m2 + CAS 817 m2 +CAS 478 m2 +CAS 607 m2 +CAS	MEDIA MEDIA BAJA
-Parqueo Público y Comercio Ave 6, Calles 11 y 13	-Uso diurno -Capacidad aprox 35 carros.				
-Parqueo Público Dimayer Calle 13, Aves 6 y 8	-Uso diurno -Capacidad aprox 25 carros.				
-Parqueo Público Río de Plata Calle 13, Aves 6 y 8	-Uso diurno -Capacidad aprox 30 carros -Nocturno para los visitantes de los teatros fines de semana.				

SECTOR C

INTERVENCIONES PROPUESTAS

INTERVENCIÓN	CONDICIÓN ACTUAL	NUEVO USO	CARACTERÍSTICAS DE LA INTERVENCIÓN	AREA M2	PRIORIDAD
-Parqueo Público Ave 8, Calle 13A	-Uso diurno, y para Teatros de noche, inseguro para caminar. Capacidad aprox 30 carros.	-Locales de uso diurno y nocturno para el entretenimiento	-Cafeterías, bares, restaurantes que sirvan de comercio atractor al Circuito T. -Parqueo mínimo según normativa.	486 m2	BAJA
-Parqueo Público Ave 8, Calles 13A y 17	-Uso diurno Capacidad aprox 20 carros.	-Pasaje peatonal para promoción de comercio local entre Avenidas 8 y 10. -Comercio de conveniencia para los residentes de la zona. -Proyecto Habitacional en altura de vivienda multifamiliar.	-Pasaje para uso de comercio local. -Segundo y Tercer nivel destinado a locales, oficinas medianas y unipersonales. -Niveles superiores, tipos de vivienda para 2, 3 y 4 integrantes. -Uso coeficiente de aprovechamiento del suelo y parqueo según normativa.	638 m2 + CAS	ALTA
-Parqueo Público Ave 10, Calles 13A y 17	-Uso diurno Capacidad aprox 40 carros.			728 m2 + CAS	ALTA
-Parqueo Público La Corte Ave 10, Calles 13A y 17	-Uso diurno Capacidad aprox 50 carros			1245 m2 + CAS	ALTA
-Parqueo Público Ave 10, Calle 13A	-Uso diurno, y para Teatros de noche, inseguro para caminar. Capacidad aprox 30 carros.	-Equipamiento con espacios de uso comunal, educativo y recreativo.	-Centro comunal, centro de cuido, salas académicas, juegos infantiles, locales de conveniencia.	768 m2 + CAS	MEDIA
-Lote Baldío Ave 10, Calle 13A	-Lote con cobertura vegetal, esquinero, suciedad e indigencia.	-Espacios de uso recreativo y deportivo.	-Mobiliario con espacios amplios de estar, mobiliario deportivo, recreación y área de esparcimiento para mascotas.	361 m2 +CAS	ALTA
-Edificio Subutilizado Ave 10, Calles 13 y 13A	-Edificio en abandono, sin uso definido. Estructura expuesta y en deterioro.	-Redistribución y remodelación para equipamiento con espacios de uso comercial, salud y de servicio	-Estudio de la estructura actual, adecuación de las instalaciones para equipamiento público.	952 m2	MEDIA
-Edificio Demolido Ave 12, Calle 13A	-Estructura de fachada perimetral expuesta, alto grado de deterioro, futuro parqueo.	-Comercio de conveniencia para los residentes de la zona. -Proyecto habitacional en altura de vivienda multifamiliar.	-Primer nivel de uso comercial. -Segundo nivel para locales y oficinas. -Niveles superiores, tipos de vivienda para 3 y 4 integrantes. -Aprovechamiento del suelo.	954 m2 +CAS	MEDIA

SECTOR D

INTERVENCIONES PROPUESTAS

INTERVENCIÓN	CONDICIÓN ACTUAL	NUEVO USO	CARACTERÍSTICAS DE LA INTERVENCIÓN	AREA M2	PRIORIDAD
-Parqueo Público Calle 9, Ave 8	-Uso diurno, suciedad, inseguro para caminar. Capacidad aprox 25 carros.	-Locales comerciales uso diurno y nocturno. -Alojamiento turístico tipo Hotelería y Hostelería. -Iluminación y amenidades urbanas.	-Primer nivel de cafeterías, bares, restaurantes, comercio temporalidad alta. -Ingreso para el alojamiento turístico, oficinas turísticas, tienda de souvenirs. -Uso coeficiente de aprovechamiento del suelo y parqueo según normativa.	772 m2 + CAS	MEDIA
-Lote con demolición Calle 9, Lotes 10 y 12	-Mal estado de la estructura restante, suciedad, indigencia, lugar solitario, sin iluminación, zona con presencia de actos delictivos.	-Comercio de conveniencia para los residentes de la zona. -Proyecto Habitacional en altura de vivienda en alquiler. -Iluminación y amenidades urbanas.	-Primer nivel de cafeterías, bares, restaurantes, comercio de conveniencia. -Segundo y Tercer nivel destinado a locales, oficinas medianas y unipersonales. -Niveles superiores, tipos de vivienda en alquiler para 1, 2, y 3 integrantes. -Uso coeficiente de aprovechamiento del suelo y parqueo según normativa.	878 m2 + CAS	ALTA
-Parque de los Mercaditos	-Parque con poca o nula actividad, presencia de suciedad, indigencia, drogadicción, lugar solitario, poca iluminación, zona de actos delictivos.	-Espacios de uso recreativo y deportivo. -Senda peatonal de conexión al Circuito de Teatros.	-Mobiliario con espacios de estar, equipo deportivo y área de esparcimiento para mascotas. -Senda peatonal, ruta de ciclovía, arborización y mobiliario urbano.	802 m2 N.A	ALTA
-Proyecto Municipal Los Mercaditos	-Uso diurno para oficinas administrativas del Consejo Municipal de la Municipalidad de San José.	-Retomar su uso original de Los Mercaditos. -Incorporar espacios o locales con fines recreativos.	-Mercaditos para uso de comercio local. -Redistribución y remodelación para equipamiento con espacios de uso comercial y recreativo. -Salones para aprendizaje de artesanías.	2230 m2	MEDIA

SECTOR E

INTERVENCIONES PROPUESTAS

INTERVENCIÓN	CONDICIÓN ACTUAL	NUEVO USO	CARACTERÍSTICAS DE LA INTERVENCIÓN	AREA M2	PRIORIDAD
-Parqueo Público Ave 2A, Calle 9 y 11	-Uso diurno. Inseguro para caminar, focos de indigencia y delincuencia en la zona. Capacidad aprox 20 carros.	-Alojamiento turístico, -Comercio de uso diurno y nocturno. -Parqueo mínimo	-Cafeterías y restaurantes, comercio en el primer nivel. -Alojamiento turístico tipo Hotelería, Hostelería. -CAS y parqueo según normativa.	475 m2 + CAS	ALTA
-Parqueos Públicos Calle 11, Ave 2 y 6	-Uso diurno. -Inseguro para caminar, focos de indigencia y delincuencia en la zona. Capacidad aprox 25 carros. Capacidad aprox 20 carros.	-Comercio de conveniencia para los turistas de la zona. -Espacios de uso recreativo y deportivo. -Locales para oficinas pequeñas, medianas y unipersonales.	-Cafeterías y restaurantes, comerccio en el primer y último nivel. (Visuales) -Segundo y Tercer nivel destinado a locales, oficinas medianas y unipersonales. -Niveles superiores, tipos alojamiento turístico tipo Hotelería, Hostelería. -CAS y parqueo según normativa.	570 m2 + CAS 476 m2 + CAS	ALTA ALTA
-Plaza de las Artes -Barrio Chino	- Uso diurno, de noche es inseguro para permanecer y caminar. -Cobertura vegetal alta. -Arte Urbano, mobiliario y juegos infantiles en deterioro. -Parqueo público alrededor de la Iglesia La Soledad.	-Reparación y limpieza de zonas verdes. -Área de recreación y estancia. -Parqueo de bicicletas. -Puesto de vigilancia policial.	-Tratamiento de materiales de componentes actuales. -Zona de juegos recreativos para niños, espacio de vigilancia. -Espacios de estar, ilumiación y mobiliario urbano. -Bicicletas, bebederos. -Puesto de vigilancia policial.	3660 m2 N.A.	MEDIA MEDIA
-Edificio comercial Subutilizado Calle 9, Ave 2 y 4	-Edificio en abandono, sin uso definido, estructura expuesta y en deterioro.	-Comercio de uso diurno y nocturno. -Oficinas.	-Cafeterías y restaurantes, comercio en el primer nivel. -Segundo y tercer nivel para locales y oficinas pequeñas.		

ANÁLISIS MULTICRITERIO
CIRCUITO T

DIMENSIÓN	%	CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN	MÁXIMA PRIORIZACIÓN DE PROYECTOS	CIRCUITO T			SECTOR A			SECTOR B						SECTOR C							SECTOR D				SECTOR E			
				ACCESIBILIDAD E INFRAESTRUCTURA	SEÑALETICA Y PROMOCIÓN	AMENIDADES URBANAS	PASEO PEATONAL LÍNEA FÉRREA	INTERMODAL URBANA	ALOJAMIENTO TURÍSTICO	CENTRO DE LAS ARTES ESCÉNICAS	CENTRO DOCUMENTACIÓN ARTÍSTICA	CRUCE VIAL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	COMERCIO ENTRETENIMIENTO	REHABILITACIÓN EDIFICIO VIVIENDA	VIVIENDA EN ALTURA	PASAJE PEATONAL Y COMERCIAL	COMERCIO ENTRETENIMIENTO	EQUIPAMIENTO CULTURAL Y EDUCATIVO	PARQUE RECREATIVO	REHABILITACIÓN EDIFICIO COMERCIO Y SERVICIO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	ALOJAMIENTO TURÍSTICO	VIVIENDA DE ALQUILER Y COMERCIO	PARQUE DE LOS MERCADITOS	PROYECTO LOS MERCADITOS	REVITALIZACIÓN PLAZA DE LAS ARTES	VIVIENDA EN ALTURA	ALOJAMIENTO TURÍSTICO	RENOVACIÓN EDIFICIOS PLAZA DE LAS ARTES
GESTIÓN ADMINISTRATIVA	10%	Formalización PLAN PROYECTO	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	2	3	3	2	3	2	2	3	3	3	3	2	3
		Legalización y sus reformas urbanas	3	3	2	3	3	3	3	2	2	3	3	2	3	3	3	2	3	3	2	3	2	3	3	3	3	3	2	2
		Herramientas de Gestión de suelo y financiamiento	3	3	2	2	3	3	3	2	2	3	2	1	2	3	3	1	2	2	2	3	2	2	3	2	2	3	2	3
			0,9	0,9	0,7	0,8	0,9	0,9	0,9	0,7	0,7	0,9	0,8	0,5	0,8	0,9	0,9	0,5	0,8	0,8	0,6	0,9	0,6	0,7	0,9	0,8	0,8	0,9	0,6	0,8
OBRA PÚBLICA	20%	Tratamiento aguas pluviales, reducir áreas con vulverabilidad	3	3	1	2	3	2	2	1	1	3	3	2	2	1	2	2	2	3	3	2	2	3	3	2	3	3	2	2
		Redistribución del espacio urbano y reparación de infraestructura vial	3	3	2	3	3	3	2	3	3	3	1	3	2	2	2	2	3	3	1	3	2	1	3	1	2	2	3	2
		Movilidad sustentable para el peatón, la bicicleta y el transporte público	3	3	2	2	3	3	2	1	1	3	1	1	2	2	2	1	1	2	1	2	2	2	2	1	2	1	1	1
			1,8	1,8	1	1,4	1,8	1,6	1,2	1	1	1,8	1	1,2	1,2	1	1,2	1	1,2	1,6	1	1,4	1,2	1,2	1,6	0,8	1,4	1,2	1,2	1
AMBIENTAL	15%	Corredores verdes, confort y arborización urbana	3	2	2	3	3	3	2	2	2	3	1	2	2	3	3	2	2	3	1	2	1	2	3	1	3	2	1	2
		Áreas recreativas, parques y espacios públicos	3	2	2	3	3	3	2	3	2	3	2	3	3	3	2	3	3	3	2	2	2	2	3	2	3	2	2	2
		Mitigar contaminación de basura, contaminación visual y sonora	3	2	2	2	3	3	3	1	1	2	1	2	2	1	1	2	2	3	2	2	1	3	3	2	2	2	2	1
			1,35	0,9	0,9	1,2	1,35	1,35	1,05	0,9	0,75	1,2	0,6	1,05	1,05	1,05	0,9	1,05	1,05	1,35	0,75	0,9	0,6	1,05	1,35	0,75	1,2	0,9	0,75	0,75
EQUIPAMIENTO URBANO	15%	Servicios sociales, salud, cultura y educativo	3	1	2	1	2	1	3	3	3	2	2	2	3	3	3	1	3	2	3	2	2	2	2	2	2	2	1	3
		Infraestructura de apoyo al emprendimiento cultural y teatral de la zona	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	1	3	1	1	2	2	3	3	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1
		Diversificar la oferta de comercio y servicios	3	2	2	2	1	2	3	3	2	2	2	3	2	3	3	3	3	1	3	2	3	3	1	3	2	3	3	3
			1,35	0,9	1,05	0,9	0,9	0,75	1,2	1,35	1,2	1,05	0,75	1,2	0,9	1,05	1,2	0,9	1,35	0,9	1,05	0,75	0,9	0,9	0,75	1,05	0,75	0,9	0,75	1,05
PATRIMONIO CULTURAL	15%	Valorización del patrimonio arquitectónico, paisajístico y cultural	3	2	2	3	3	3	2	2	3	2	2	1	2	2	2	1	2	1	2	2	2	3	2	3	3	3	3	3
		Promoción cultural, fortalecimiento de la identidad barrial	3	3	3	2	3	1	2	3	3	3	2	3	1	2	3	3	3	2	1	1	1	2	2	1	3	1	1	2
		Diseño urbano a escala humana, zonas de amortiguamiento patrimonial	3	3	3	3	3	3	1	3	3	3	3	2	2	3	3	2	2	3	1	2	2	2	3	2	3	3	3	3
			1,35	1,2	1,2	1,2	1,35	1,05	0,75	1,2	1,35	1,2	1,05	0,9	0,75	1,05	1,2	0,9	1,05	0,9	0,6	0,75	0,75	1,05	1,05	0,9	1,35	1,05	1,05	1,2
RECATIVACIÓN ECONÓMICA	25%	Atracción de turismo, entretenimiento, gastronomía y desarrollo de vivienda	3	3	3	3	2	3	3	2	2	2	3	3	3	3	3	3	2	3	2	3	3	3	3	2	3	3	3	3
		Desarrollo económico acorde a los emprendimientos locales	3	3	3	2	2	2	2	3	2	2	3	3	2	3	3	3	3	1	2	2	2	2	2	3	3	3	2	2
		Fuentes de empleo, atracción de nuevas empresas	3	2	3	2	1	2	3	2	2	2	3	2	3	3	2	2	2	1	3	2	2	2	1	3	2	2	2	2
			2,25	2	2,25	1,75	1,25	1,75	2	1,75	1,5	1,5	2,25	2	2	2,25	2	2	1,75	1,25	1,75	1,75	1,75	1,75	1,5	2	2	2	1,75	1,75
			MÁX	CIRCUITO T			SECTOR A			SECTOR B						SECTOR C							SECTOR D				SECTOR E			
			9	7,7	7,1	7,25	7,55	7,4	7,1	6,9	6,5	7,65	6,45	6,85	6,7	7,3	7,4	6,35	7,2	6,8	5,75	6,45	5,8	6,65	7,15	6,3	7,5	6,95	6,1	6,55