

# [RE] Habitar\_

# A/O

Trabajo final de graduación / 2021

Escuela de Arquitectura y Urbanismo / Instituto Tecnológico de Costa Rica

José Roberto Fernández Rodríguez / Sebastian Retana Tenorio



# [RE] Habitar Amón Otoyá\_

## Plan Estratégico de Repoblamiento para los Barrios Históricos de Amón y Otoyá\_

Trabajo final de graduación para optar por el grado académico  
de Licenciatura en Arquitectura

Modalidad: Proyecto urbano  
Línea temática: Ciudad y territorio

José Roberto Fernández Rodríguez | Sebastian Retana Tenorio  
San José, Costa Rica  
Junio, 2021



Autor: J. Roberto Fernández Rodríguez, Sebastian Retana Tenorio, 2021.  
Esta obra está licenciada bajo la Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0 Internacional. Para ver una copia de esta licencia, visite <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>.



# Constancia

de defensa pública del trabajo final de graduación

## Constancia de defensa pública del proyecto final de graduación

El presente trabajo final de graduación titulado: [RE] Habitar Amón Otoya\_Plan Estratégico de Repoblamiento para los Barrios Históricos de Amón y Otoya; fue realizado durante el primer semestre del año 2021, ha sido defendido el día 22 de junio del 2021 ante el Tribunal Evaluador integrado por: Dr. Arq. David Porras Alfaro, MGP. Arq. José Pablo Bulgarelli Bolaños y Arq. Juan Pablo Campos Navarro.

El desarrollo del proyecto realizado por los estudiantes:

José Roberto Fernández Rodríguez, carné 2015013663, cédula 4-0235-0225, y Sebastian Retana Tenorio, carné 2015092251, cédula: 1-1639-0128. Se llevó a cabo bajo la tutoría del Dr. Arq. David Porras Alfaro.

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

Privado

\_\_\_\_\_

Público

\_\_\_\_\_

Calificación

\_\_\_\_\_

X

96.5

\_\_\_\_\_ Dr. Arq. David Porras Alfaro

**Tutor**

\_\_\_\_\_ MGP. Arq. Jose Pablo Bulgarelli Bolaños

**Lector**

\_\_\_\_\_ Arq. Juan Pablo Campos Navarro

**Lector**

\_\_\_\_\_ José Roberto Fernández Rodríguez

**Estudiante**

\_\_\_\_\_ Sebastian Retana Tenorio

**Estudiante**



# Resumen

Los cuatro distritos centrales de la capital han experimentado, al igual que varias ciudades en el mundo, un fenómeno de pérdida de habitantes. Esta situación ocasionada por los cambios de paradigma acerca de vivir en la ciudad, la débil regulación del mercado del suelo y los procesos de valorización de otros sectores de la GAM, generan afectaciones sobre los componentes que estructuran el centro urbano de la capital. Los barrios históricos de Amón y Otoya forman parte de las zonas que experimentan este fenómeno. Ante esta situación, estudios académicos e institucionales han evidenciado la necesidad de intervención para la preservación y protección del valor histórico, cultural, barrial y residencial. Este trabajo final de graduación surge a partir del proyecto de extensión e investigación de la Escuela de Arquitectura y Urbanismo "Re Habitar el Centro" y posee como base institucional y académica los estudios que se han desarrollado respecto a la zona de estudio. Como objetivo busca desarrollar una propuesta de regeneración urbana que contemple el repoblamiento y la recuperación de la vitalidad urbana de los barrios Amón y Otoya mediante un plan estratégico y el diseño de dos componentes arquitectónicos. La metodología de plan estratégico propone tres fases de trabajo: el diagnóstico urbano y análisis del usuario, la formulación y gestión, y el desarrollo de estrategias. Finalmente, se desarrolla a nivel de anteproyecto dos componentes arquitectónicos del mapa estratégico, correspondientes a proyectos de vivienda.

# Abstract

The four central districts of the capital have experienced, as have several cities in the world, a phenomenon of loss of inhabitants. This situation, caused by changes in the paradigm of living in the city, non-regulation of the land market, and the valorization processes in other sectors of the GAM, has affected the components that structure the urban center of the capital. The historic neighborhoods of Amon and Otoya are among the areas experiencing this phenomenon. In view of this situation, academic and institutional studies have shown the need for intervention for the preservation and protection of the historical, cultural, neighborhood and residential value. This final graduation work arises from the extension and research project of the School of Architecture and Urbanism "Re Habitar el Centro" and has as its institutional and academic basis the studies that have been developed regarding the study area. It proposes to develop an urban regeneration proposal that contemplates the repopulation and recovery of the urban vitality of the Amon and Otoya neighborhoods through a strategic plan and the design of two architectural components. This strategic plan methodology proposes three work phases: urban diagnosis and user analysis, formulation and management, and strategy development. Finally, two architectural components of the strategic map are developed at the pre-project level; these are two housing projects.

# Dedicatoria

## José Roberto Fernández Rodríguez

A Dios, porque sin Él no hubiera podido alcanzar esta meta en mi vida. A mi mamá y papá, por su constante dedicación, esfuerzo, sacrificio, apoyo y ayuda que me han brindado a lo largo de la vida y por todas las palabras de aliento que me han dado desde el momento que me planteé estudiar arquitectura.

También va dedicado a todas las personas que conocí a lo largo de la carrera, tanto amigos, compañeros, profesores y administrativos, ustedes me ayudaron a llegar a esta meta.

## Sebastian Retana Tenorio

Este trabajo de graduación se lo dedico a mi familia que a lo largo de la carrera han sido mi mayor apoyo, los cuales han estado presentes en cada uno de los momentos que atravesé en esta etapa universitaria y que me brindaron lo necesario para concluirla desde las cosas materiales hasta el apoyo emocional.

También a mis compañeros de carrera que estuvieron desde el 2015 conmigo, con los que compartí momentos especiales en los cuales aprendimos, nos divertimos y nos apoyamos en este proceso.

# Agradecimientos

## José Roberto Fernández Rodríguez

Primeramente, a Dios por darme la oportunidad de cumplir esta meta en mi vida, sin Su voluntad no hubiera podido llegar a este punto de la carrera. A mi mamá y papá, por impulsarme a perseguir mis sueños, por darme las mejores palabras de apoyo y consejos, y por haber dado lo mejor de cada uno para que pudiera alcanzar este sueño y la serie de metas que logré a lo largo del camino. A nuestro tutor David Porras y lectores Jose Pablo Bulgarelli y Juan Pablo Campos por todo el compromiso, sacrificio y ayuda brindada a lo largo de este proceso. Muchas gracias por su tiempo, consejos y recomendaciones. A mi amigo y compañero de tesis, Sebastian, por ser el mejor amigo y compañero de trabajo, y por toda la ayuda y apoyo dado a lo largo de los años que llevamos conociéndonos. A mis amigos y amigas que la carrera me ha permitido conocer, gracias por todas las risas, buenos momentos, por el apoyo y cariño dado, y por permitirme aprender de cada uno de ustedes. Al Tecnológico de Costa Rica y la Escuela de Arquitectura por brindarme las bases académicas y personales para poder desenvolverme en el mundo profesional. A profesores y compañeros que me han brindado su ayuda y conocimiento, de quienes he aprendido tanto de una manera profesional como personal. Finalmente, a todas las personas que han participado directa o indirectamente en este proceso de trabajo final de graduación.

## Sebastian Retana Tenorio

En primer lugar agradezco a mis papas que siempre me han apoyado en cumplir mis sueños, a mis hermanos que me motivan todos los días a seguir mis deseos y me acompañan en los mejores momentos de mi vida. A Roberto Fernández, con el que he compartido más de 5 años de trabajo conjunto, además de ser el principal apoyo de la universidad, el mejor amigo que siempre está dispuesto a escuchar y motivar a pesar de cualquier situación. A nuestro tutor David Porras Alfaro, que nos ha guiado en todo este proceso para sacar el mejor provecho de nuestro trabajo. Además de ser un excelente tutor, es un gran profesional que aporta conocimiento en cualquier ámbito. A nuestros lectores Jose Pablo Bulgarelli y Juan Pablo Campos, que han apoyado y nutrido el proceso con su tiempo conocimiento y recomendaciones. Al Tecnológico de Costa Rica y la Escuela de Arquitectura y Urbanismo que me dio todas las bases para prepararme como profesional y enfrentar el mundo laboral con conocimientos esenciales para el ejercicio de la arquitectura. A mis amigos y compañeros de la carrera de arquitectura que fueron un gran apoyo a nivel académico y personal en más de 6 años de estudio en el TEC, me enseñaron a crecer como persona integral, además de regalarme momentos de diversión. Finalmente a las personas que de alguna manera formaron parte de mi paso por la universidad y ayudaron al desarrollo de este trabajo de graduación.

# ÁREA TEMÁTICA

## Recuperación de áreas centrales con inserción de proyectos de vivienda

Plan estratégico de repoblamiento para los barrios históricos de Amón y Otoya

El presente trabajo final de graduación se enmarca dentro de las líneas de investigación de la escuela de Arquitectura y Urbanismo como proyecto urbano. Específicamente, trata la línea temática de ciudad y territorio con la inserción de proyectos habitacionales. Este proyecto se caracteriza por poseer una temática urbana. Sin embargo, también incluye la dimensión arquitectónica. Lo anterior se debe a que dentro de la elaboración del plan estratégico de repoblamiento se proponen diversos proyectos, entre ellos, de vivienda vertical multifamiliar como parte de sus componentes.

San José, al igual que muchas ciudades urbanas latinoamericanas, ha experimentado en los últimos años un acelerado crecimiento urbano. Esto, aunado a cambios de paradigma en la utilización del suelo, nuevas corrientes de pensamiento, procesos de terciarización y gentrificación en las áreas centrales e inversión de capital privado en las zonas periféricas de los centros urbanos, ha conducido a muchas ciudades, entre ellas San José, a experimentar el problema del

despoblamiento de sus áreas centrales. Sin embargo, esta problemática puede significar para las ciudades una oportunidad de crecimiento económico, político, social, cultural y medio ambiental por medio de la recuperación de áreas centrales y su puesta en valor (Rojas, 2004).

El concepto de recuperación de un área central supone una serie de estrategias en búsqueda de una intensificación de uso del suelo urbano donde se opte por una densificación controlada, y una variabilidad de funciones y actividades económicas, contrarrestando las prácticas que optan por una dispersión de la mancha urbana (Rojas, 2004). Desde una perspectiva institucional, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) entiende el concepto de recuperación de las áreas centrales desde un enfoque de regeneración urbana. Señala acerca de este concepto que es el “proceso integral y dinámico 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” (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, 2017, p. 13).

Barrio Amón y Otoya forman parte de los distritos centrales de San José que se han visto inmersos dentro de la problemática del despoblamiento de las áreas urbanas. No obstante, su posición geográfica, su amplia oferta de servicios, su cercanía a sistemas de transporte público y su dinámica sociocultural posicionan a estos barrios como puntos clave de recuperación de las áreas centrales. Planes institucionales como el Plan GAM 2013-2030, el Plan de Regeneración y Repoblamiento de San José y el Plan Director Urbano de San José reafirman la posición estratégica de estos dos barrios históricos.

En esta misma línea, bajo el modelo de ciudad compacta y centro urbano integral que se aspira, es que se señala la importancia de repoblar los centros urbanos que han perdido residentes, en este caso, los barrios históricos de Amón y Otoya. Por tal motivo, resulta necesario desarrollar un plan estratégico de repoblamiento que

tome en consideración la generación de proyectos de vivienda vertical multifamiliar. Siguiendo con el objetivo de repoblamiento, iniciativas públicas y privadas han desarrollado proyectos habitacionales, sin embargo, estos resultan ser muy polarizados ya que son dirigidos únicamente hacia las clases bajas y la población de alto poder adquisitivo, dejando de lado la clase media, el grupo poblacional de mayor tamaño en Costa Rica. Interpolando ambas variables, surge la necesidad de proponer un plan estratégico de repoblamiento para Amón y Otoya, que contemple el repoblamiento y busque recuperar la vitalidad urbana de la zona.

**En conclusión, el presente trabajo final de graduación se caracteriza como proyecto urbano, enmarcado dentro de la temática de ciudad y territorio. Este propone un plan estratégico de repoblamiento urbano para los barrios históricos de Amón y Otoya, donde se proponen diversos proyectos, entre ellos, modelos de vivienda vertical; se desarrollan dos de estos en la última fase del trabajo final de graduación.**

# CA. 01

## Aspectos introductorios

Introducción	18
Delimitación y alcance	20
Justificación	24
Antecedentes	31
Estado de la cuestión	45
Marco conceptual	55
Marco normativo	80
Problema	86
Objetivos	90
Marco metodológico	92

# CA. 02

## Diagnóstico urbano y vivienda

Introducción	104
Análisis macro	107
Dimensión físico-espacial	108
Dimensión movilidad	112
Dimensión ambiental	116
Dimensión sociocultural	120
Dimensión económica	124
Análisis micro	131
Dimensión físico-espacial	132
Dimensión movilidad	152
Dimensión ambiental	158
Dimensión sociocultural	168
Dimensión económica	178
Dimensión perceptual	192
Perspectiva académica e institucional	202
Análisis de casos de estudio	212
Valoraciones generales	223
Análisis de variables	229

# CA. 03

## Análisis del usuario

Introducción	248
Diagnóstico del usuario	249
Delimitación del usuario	250
Usuarios del sitio	252
Percepción del sitio por usuarios	254
Perfiles de usuarios	258
Perfil de usuario urbano	260
Valoraciones generales	264
Perfil de usuario arquitectónico	266
Valoraciones generales	270
Valoraciones finales	272

# CA. 04

## Plan estratégico

Introducción	278
Visión estratégica	282
Formulación de líneas estratégica	292
Propuesta estratégica	298
Línea estratégica de vivienda	302
Línea estratégica comercial-cultural	314
Línea estratégica infraestructura	328
Línea estratégica ambiental	342
Línea estratégica de gestión	352
Plan de acción	366

# CA. 05

## Anteproyectos de vivienda

Introducción	378
Vivienda para Barrio Amón	381
Vivienda para Barrio Otoyá	449
Costos y financiamiento	529

# CA. 06

## Conclusiones y recomendaciones

Conclusiones	540
Recomendaciones	543
Bibliografía	545
Índice de imágenes	553
Anexos	565

# CA.01

Aspectos Introdutorios

# INTRODUCCIÓN

## Recuperación de áreas centrales con inserción de proyectos de vivienda

Plan estratégico de repoblamiento para los barrios históricos de Amón y Otoya

El presente proyecto de graduación se enmarca dentro de las líneas de investigación de ciudad y territorio. Como proyecto urbano trata el problema del fenómeno de pérdida de habitantes en los distritos centrales de San José. Específicamente toma como lugar de estudio los barrios históricos de Amón y Otoya. Este tema del despoblamiento en los sectores centrales de la capital ha sido abordado desde múltiples puntos de vista, como el área académica, institucional y privada, los cuales han visibilizado la necesidad de desarrollar planes urbanos que busquen dar respuesta al problema, generando así, un impacto positivo sobre todos los componentes estructurantes que conforman el centro de San José. Por ejemplo, Casa Cultural Amón han planteado la necesidad de conformar una zona de control especial para ambos barrios.

En relación con lo anterior, este proyecto de graduación reconoce el valor de dicha documentación y propone un plan estratégico que busque dar respuesta a la pregunta **¿Cómo desarrollar una propuesta de regeneración urbana**

**que contemple el repoblamiento y la recuperación de la vitalidad urbana de los barrios Amón y Otoya mediante un plan estratégico y el diseño de dos componentes arquitectónicos?** Para explicar esta propuesta, el documento escrito se estructura en cinco capítulos, los cuales presentan el desarrollo de las distintas fases y etapas que tuvo el presente proyecto de graduación en su búsqueda por entender la pregunta de investigación.

En el primer capítulo se explican los aspectos introductorios que definen la naturaleza, pertinencia y alcance del proyecto. También, se establecen los objetivos y la metodología que ordenan y muestran el proceso de resolución de la pregunta de investigación. Además, se profundiza en la fundamentación conceptual que hay detrás el plan estratégico de repoblamiento para los barrios Amón y Otoya y en el marco normativo que regula el contexto en el que está inmerso la propuesta, así como, las distintas actividades, estrategias, acciones (urbanas y arquitectónicas) y proyectos que giran en torno al plan.

En el segundo capítulo, de acuerdo con lo referido en la metodología, se desarrolla el diagnóstico urbano y de vivienda. Este busca caracterizar el sitio de estudio y comprender su estado actual en sus dimensiones físico-espaciales, de movilidad, ambientales, socioculturales, económicas y de percepción. Luego, se realiza un estudio de casos de las propuestas de vivienda que se están desarrollando actualmente en la ciudad San José, tanto en sus zonas centrales como periféricas, esto con el fin de conocer el desarrollo del sector inmobiliario. La información obtenida de ambos ejercicios se someten en un proceso de análisis de variables y características.

El tercer capítulo se enfoca en el diagnóstico de los usuarios temporales y permanentes que se encuentran en la zona de estudio. Se analizan sus características y sus deseos, así como, la ubicación espacial de las actividades que se realizan. También, se profundiza en los estilos de vida, deseos y necesidades del público meta al cual está enfocado el plan estratégico. Esta suma de variables se agrupa

por factores comunes, generando perfiles de usuarios urbanos y de vivienda. El cuarto capítulo contiene la presentación, desarrollo y explicación del plan estratégico de repoblamiento. En este capítulo se detallan todas las variables que involucra la propuesta (visión, objetivos, estrategias, acciones, proyectos) y sus procesos de ejecución y monitoreo mediante la propuesta de actores involucrados, plazos de ejecución, costos e indicadores.

Por último, el quinto capítulo presenta el diseño a nivel de anteproyecto de dos componentes del plan estratégico de repoblamiento, en este caso, dos propuestas de vivienda. Se expone todos los detalles del proceso de diseño arquitectónico que conlleva (análisis de sitio, idea, exploración formal y resolución del proyecto). Además, se señala los costos de ambos proyectos, así como, las fuentes de financiamiento. Una vez concluido lo anterior, se procede a detallar las conclusiones que se obtuvieron del presente proyecto y se señalan las recomendaciones y sugerencias para futuros proyectos.

## ALCANCES Y DELIMITACIONES

El presente trabajo final de graduación surge como una continuación del proyecto de extensión de la Escuela de Arquitectura y Urbanismo, “Re Habitar”, a cargo de los arquitectos Mauricio Otárola y Esteban Castro, con la colaboración de la Casa Cultural Amón, Arq. Juan Pablo Campos, Lic. Alexandra De Simone Castellón y Lic. Mariela Hernández Ramírez. Este tiene como objetivo general desarrollar una propuesta de regeneración urbana que contemple el repoblamiento y la recuperación de la vitalidad urbana de los barrios Amón y Otoya mediante un plan estratégico y el diseño de dos componentes arquitectónicos.

Barrio Amón y Otoya constituyen dos barrios de gran importancia para la ciudad de San José, tanto por su dinámica política, económica y sociocultural. Este papel relevante ha sido reconocido desde el ámbito institucional y académico, lo que ha llevado a generar una amplia bibliografía respecto al sitio. El presente trabajo de graduación reconoce el valor de estos documentos, por tanto, los toma como base teórica y metodológica para el desarrollo de los distintos objetivos de investigación.

Como se menciona anteriormente, el alcance de la propuesta constituye la elaboración de un plan estratégico de repoblamiento para los barrios históricos de Amón y Otoya que recupere la vitabilidad del sector. Este proyecto apunta a un plan estratégico barrial que incluya varias fases de ejecución, modelos de gestión y monitoreo. El plan estratégico incluye desde una perspectiva teórica el planteamiento de proyectos de vivienda vertical multifamiliar alternativa para la clase media, por tanto, el presente trabajo concluye con el diseño a nivel de anteproyecto de dos modelos habitacionales.

Por último, se pretende que los resultados del presente trabajo sean insumos de gran relevancia para distintas instituciones, como la Municipalidad de San José, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Urbanos, los cuáles han mostrado interés en el desarrollo de propuestas urbanas que busquen un modelo de centro urbano integral y compacto. También, para organizaciones y agentes urbanos de los barrios. Así mismo, se busca que este trabajo de graduación sirva como base teórica y punto de partida para otros proyectos e investigaciones que se desarrollen desde la academia.

## Delimitación disciplinaria

El presente trabajo de graduación se enmarca dentro de la línea de investigación de la Escuela de Arquitectura y Urbanismo de territorio, ciudad y paisaje. Con el fin de plantear una propuesta acorde a una realidad integral nacional, el desarrollo del proyecto está enmarcado dentro de un proceso interdisciplinario. Dicho proceso comprende profesionales afines a las áreas del urbanismo y arquitectura, así como, economía.

Con relación a lo descrito, el respectivo estudio y análisis posee dos fases de trabajo. La primera fase aborda una línea de investigación de proyecto urbano, donde sus herramientas metodológicas, así como, el producto se basan en un fundamento teórico-conceptual urbano.

La segunda fase trata del diseño de un anteproyecto de vivienda vertical multifamiliar, por tal motivo, dicha etapa adquiere un carácter proyectual y de investigación arquitectónica.

Dado lo anterior, el proyecto se delimita geográficamente al estudio y análisis de los barrios históricos de Amón y Otoya (imagen 1.1). Tales barrios se encuentran ubicados en el cantón Central de San José, específicamente en el distrito Carmen. Limitan al norte con el río Torres, al sur con avenida 7, al oeste con calle Central y el este con la línea ferroviaria. Estos dos barrios han sido sectores de la capital caracterizados históricamente por una fuerte dinámica residencial. Son barrios con una gran riqueza histórica y cultural. Sin embargo, se han visto envueltos en un continuo proceso de

despoblamiento. Dado lo anterior, han ido paulatinamente cambiando su uso de suelo de una zona residencial a una de carácter comercial y de servicios.

## Delimitación social

El presente proyecto de graduación se delimita socialmente al estudio y análisis de los agentes urbanos que frecuentan y hacen uso de los barrios Amón y Otoya. El proyecto, al plantear un plan estratégico de repoblamiento para un contexto urbano, la delimitación social de este abarca un número muy amplio y variado de usuarios. Por lo tanto, parte de las acciones a tomar durante el proceso de la investigación son dirigidas a realizar un diagnóstico social de la dinámica sociocultural que está tomando lugar en el área de estudio.

Ahora bien, el proyecto incluye dentro de su último objetivo la elaboración de dos modelos de vivienda multifamiliar vertical. Estos proyectos son dirigidos hacia la clase media-alta, esto lleva a que este sea el segundo grupo de análisis dentro de la delimitación social.

Tal grupo socioeconómico representa el sector demográfico de mayor porcentaje en el país, por tal motivo, su caracterización y especificación resulta fundamental para el desarrollo de los siguientes capítulos.

Históricamente la clase media ha constituido el grupo poblacional de mayor número en Costa Rica, además, de acuerdo con el Estado de la Nación, constituye el sector que posee un mayor déficit de acceso a la vivienda (Estado de la Nación, 2016).

Las políticas públicas y los programas sociales han hecho esfuerzos pero son insuficientes. Recientemente se creó el “Programa integral de financiamiento de vivienda para familias de ingresos medios”, sin embargo, la mayor parte de las ofertas van dirigidas a las demás clases sociales. Esto arroja una oportunidad de trabajo con un grupo cuyas necesidades de habitación no han sido solucionadas.

En relación con lo anterior, planes regionales y municipales como el “Plan GAM 2013-2030” y el “Plan de

Regeneración y Repoblamiento de San José” mencionan la importancia de trabajar con la clase media en los proyectos de regeneración urbana que requiere la capital de Costa Rica. El desarrollo del trabajo delimita la clase media al subgrupo conformado por personas con edades entre los 18 hasta los 35 años de edad. Además, se deben encontrar dentro del sector laboral activo, o bien, que estudien y trabajen al mismo tiempo.

## Delimitación temporal

Este trabajo de graduación comprende un estudio y análisis de los barrios históricos de Amón y Otoya. Dentro de sus objetivos se encuentra la realización de un diagnóstico urbano, la caracterización del perfil de usuario, la delimitación del plan estratégico de repoblamiento que tiene un plazo de ejecución de 0-15 años y el diseño de dos anteproyectos de vivienda vertical multifamiliar. El tiempo de desarrollo de estas fases se enmarca dentro del primer semestre del 2020 y el primer semestre del año 2021.

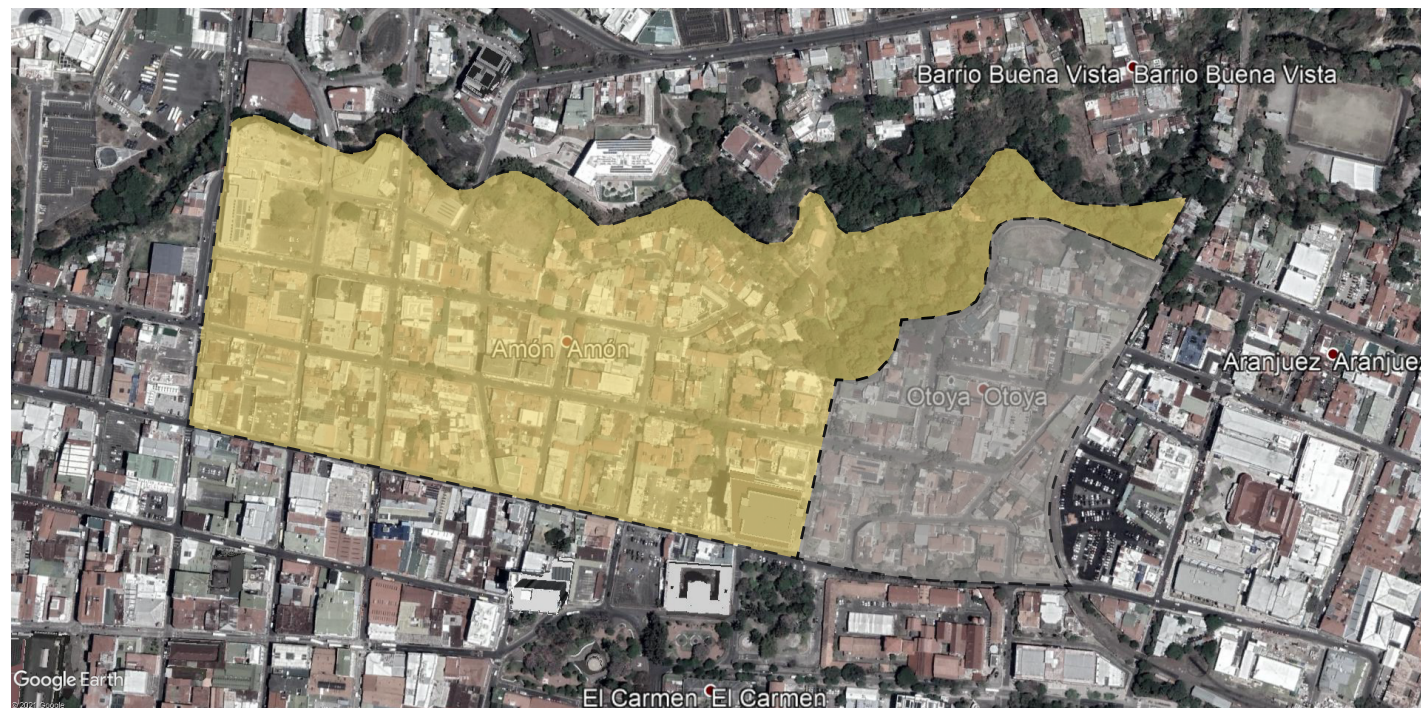


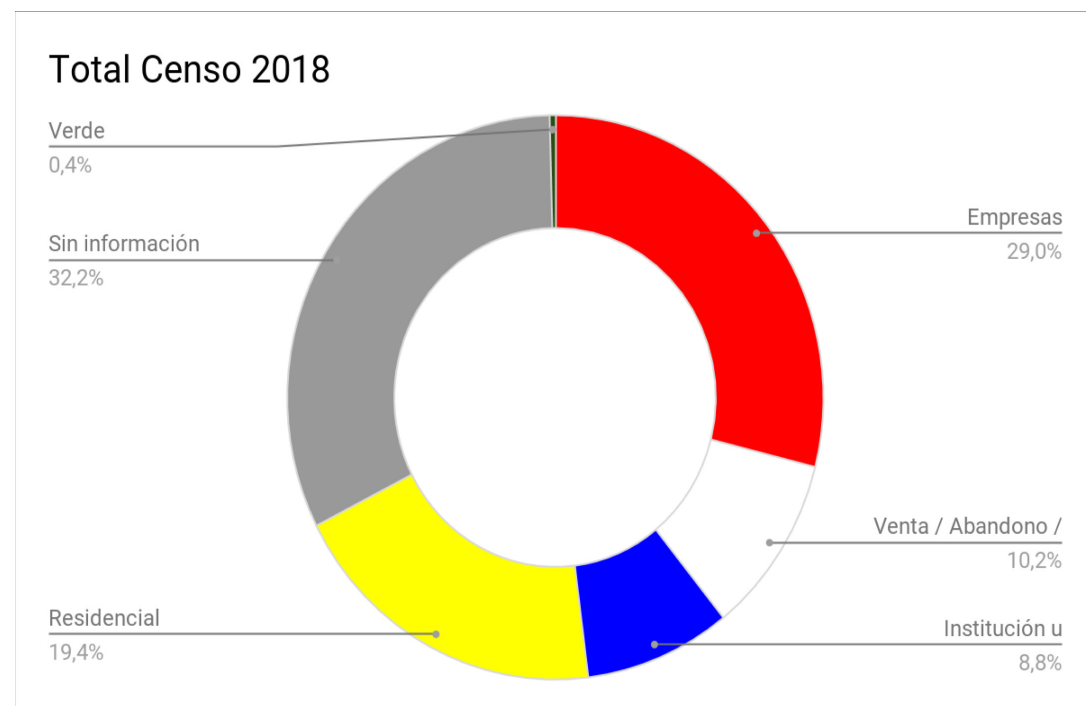
Imagen 1.1

Delimitación de Barrio Amón y Barrio Otoya.  
Fuente: Elaboración propia.

# JUSTIFICACIÓN

San José, al igual que muchas ciudades alrededor del mundo, ha experimentado procesos de despoblamiento de su centro urbano. Ocurre que la población de un determinado núcleo urbano comienza a desplazarse hacia las periferias del mismo, las nuevas áreas residenciales que se forman en las zonas que bordean una ciudad generan una expansión de su mancha urbana. Estos extensos modelos urbanos generan afectaciones en relación con el consumo eficiente de recursos y el agotamiento del suelo urbano.

La ciudad de San José, específicamente lo que respecta a sus cuatro distritos centrales, empezó a experimentar dicho fenómeno a finales del siglo XX, propiamente a partir de la década de los ochenta. Para tales años, la capital experimentó un cambio de uso del suelo urbano, Barrio Amón y Otoya no escaparon de esa realidad (Casa Cultural Amón, 2018), donde lo que antes eran áreas residenciales comenzaron a albergar usos comerciales y de servicios (imagen 1.2). Lo anterior se conoce como un proceso de tercerización de las ciudades (Borja y Muxí, 2004).



**Imagen 1.2**  
Usos Barrio Amón 2018.  
Fuente: Casa Cultural Amón.

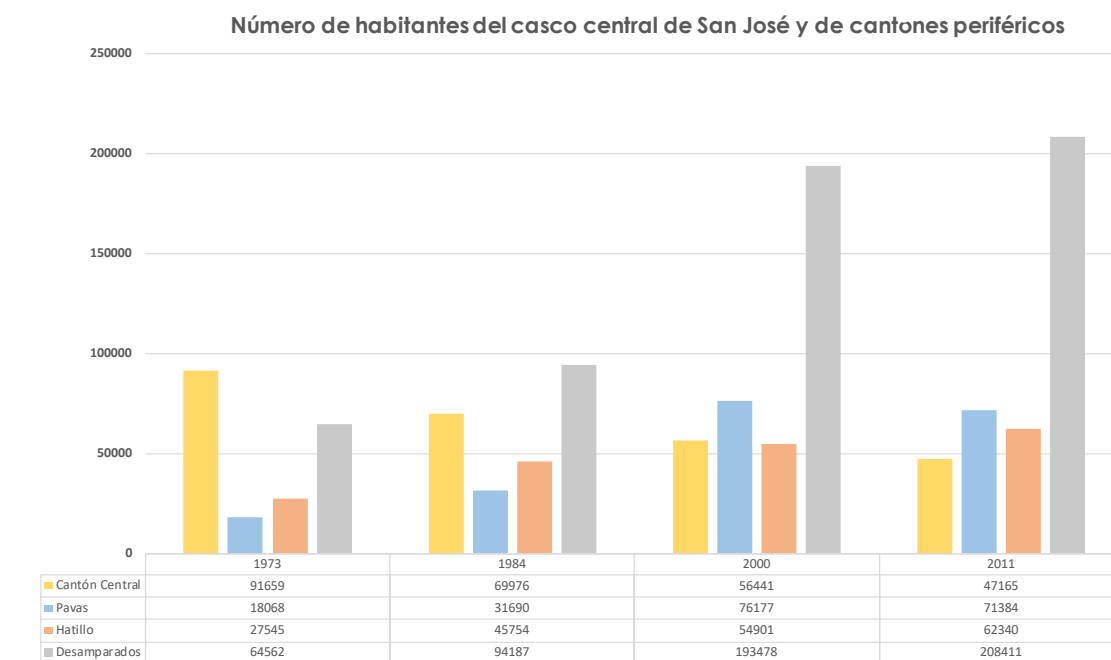
Tales procesos de expansión de la mancha urbana se han visto impulsados por dinámicas económicas y sociales, tanto a nivel nacional como regional (Pujol y Pérez, 2012). En el aspecto económico, un cambiante e incontrolado mercado de suelos ha generado que vivir en la ciudad sea excesivamente caro, en contraposición, a los precios más accesibles que se pueden encontrar en las periferias. Relativo a lo social, a partir del año 1963, la población costarricense ha experimentado un crecimiento demográfico exponencial. Sumado a esto, la calidad de vida mejora, por tanto, se tiene un mayor número de personas ocupando el suelo urbano y buscando un lugar donde vivir. (Bulgarelli, comunicación web, febrero, 18, 2021).

Los diferentes censos nacionales realizados a lo largo de la historia evidencian este fenómeno de pérdida de residentes que ha sufrido San José en sus distritos centrales. Como indica la imagen 1.3, los distritos centrales de San José (Carmen, Merced, Hospital

y Catedral) han ido perdiendo sus habitantes paralelamente a otras zonas periféricas como los distritos de Pavas y Hatillo y el cantón de Desamparados que desde el año de 1973 se han ido densificando. El cantón de San José es el más poblado del país con 288 054 habitantes, sin embargo, solo el 16% de esa población habita en los cuatro distritos centrales de la capital.

Agregando a lo anterior, el Estado de la Nación 2016, con base en el Censo Nacional del 2011, indica la problemática de que un alto porcentaje

de la población no residente del casco central de San José realice actividades varias en el diariamente. Por ejemplo, en el cantón de San José laboran aproximadamente 254 336 personas, de las cuales el 69 % habita fuera del centro de la capital, dejando únicamente un 31 % de residentes. Dicho fenómeno logra apreciarse en otras actividades como las recreativas y las de estudio en centros académicos.



**Imagen 1.3.** Número de habitantes del casco central de San José y de cantones periféricos. Fuente: INEC.

Desde la perspectiva institucional se enfatiza en la necesidad de poder emprender un proceso de regeneración urbana en el que dentro de sus ejes de acción se visibilice la necesidad de un repoblamiento de los distritos centrales de la capital. El Diagnóstico cantonal de 2011, elaborado por la Municipalidad de San José, aclara: “La solución de los asentamientos precarios, de la renovación de la vivienda y el entorno de los antiguos barrios centrales, el desarrollo de vivienda para clase media, aún se encuentra sin solución” (Municipalidad de San José, 2011, p.45). También, el Plan GAM 2013-2030, propuesto por la Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, expone una propuesta de recuperación de la ciudad bajo un esquema de Centralidades Densas Integrales.

Bajo la misma línea institucional, la Municipalidad de San José plantea mediante el Plan 4D (2019) la necesidad de un proceso de regeneración del centro de la capital. Dentro de sus líneas de acción, este plan enfatiza en la necesidad de repoblar las zonas centrales de la capital como una estrategia de recuperación social, económica, urbana y ambiental de la misma. Como parte de las propuestas, Barrio Amón y Otoya, junto con la Zona del Paso de la Vaca y la Zona del Pacífico, se delimitan bajo el objetivo de regeneración arquitectónica, ambiental y turística. Esto con base en las características económicas, políticas, sociales, ambientales y culturales que presentan estos dos barrios históricos.

También, a partir del proceso de reforma que se está realizando al Plan Director Urbano en el 2021 por parte de la

Municipalidad de San José en conjunto con actores urbanos como vecinos y representantes del sector privado, se evidencia la necesidad de intervención en los cuatro distritos centrales de San José. La Municipalidad de San José clasifica Barrio Amón y Otoya dentro de la Zona de Renovación Urbana (ZRU). De acuerdo con el Plan Director Urbano de San José y sus “Reformas a los Reglamentos de Desarrollo Urbano del Cantón San José”, acoge la definición de Zona de Renovación Urbana que presenta la Ley de Planificación Urbana, esta zona es descrita como:

**“...para conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en decadencia, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios y las facilidades comunales, o cualquier otra condición adversa a la seguridad, salubridad y bienestar general” (Municipalidad de San José, 2021, p. 20).**

Además de la Zona de Renovación Urbana, dentro del plan de reformas planteadas por la Municipalidad de San José se trata el tema del repoblamiento. A partir de la Comisión Interinstitucional del Programa de Regeneración y Repoblamiento se plantean las normas y programas necesarios para llevar a cabo procesos que permitan una nueva ganancia de residentes en los distritos centrales de la capital. Esta comisión se posiciona como el ente articulador entre los actores públicos y privados en los procesos de mediación que se lleven a cabo para la realización de proyectos provenientes del Banco de Proyectos de Renovación (BPR).

También, la Municipalidad como ente regulador del espacio urbano reconoce que el tema de repoblamiento interesa e involucra a muchos actores públicos y privados, por lo tanto, se posiciona como una figura receptiva de proyectos externos que busquen el beneficio de la ciudad. Esto además abre la posibilidad de incentivos para el sector privado y busca también brindar un escenario favorable de inversión desde la figura del “Plan Parcial” (Municipalidad de San José, 2021).

Dentro del mismo marco institucional, la Municipalidad de San José (2021) plantea en el documento “Reformas a los Reglamentos de Desarrollo Urbano del Cantón San José” las Zonas de Control Especial. Estas son áreas urbanas que por sus características y cualidades son ordenadas bajo regulaciones especiales. Estas zonas acaparan los puntos declarados como interés de regeneración urbana y reconversión productiva, las áreas circundantes a inmuebles patrimoniales, parques y plazas de los cuatro distritos centrales de San José. De acuerdo con la Municipalidad de San José (2021), las zonas anteriormente descritas gozan de una aplicación especial de las normas para lograr los siguientes objetivos:

- El fomento del empleo de calidad, y/o aporte a la innovación productiva, mediante la localización de actividades económicas.
- Promover los encadenamientos productivos empresariales entre micro, pequeñas y medianas empresas.
- Fortalecer la vocación productiva del Cantón de San José, como comercio y servicios.

- Promover la vivienda social y vivienda para clase media, mediante soluciones que concentran una alta densidad poblacional, priorizando a los habitantes de estos sectores y del cantón.
- Potenciar el sentido de pertenencia e identidad de los habitantes de la zona.
- Promover la recuperación de plusvalías, para garantizar la creación de suelo público y financiar las mejoras del territorio (Municipalidad de San José, 2021, p.22)

Con base en lo anterior, se evidencia en uno de los objetivos la necesidad de generar vivienda accesible para la población dentro del tejido urbano de San José. Otros esfuerzos institucionales por tratar el tema de la vivienda dentro de la ciudad han terminado en desarrollo de modelos habitacionales que buscan soluciones alternativas a los desarrollos tradicionales y adecuadas para los contextos urbanos. Por ejemplo, en el año 2020, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) en conjunto con el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA), el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y el sector privado generaron un modelo de vivienda urbana (VIUS) inclusiva y sostenible que tenga como finalidad la reconfiguración de las ciudades, la accesibilidad a la vivienda digna, la integración comunitaria y la revitalización económica. Este modelo está pensado para una escala media y asentarse en predios en desuso y abandonados. Además, busca mostrar la importancia de la articulación interinstitucional con el sector privado (Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, 2018).

El modelo descrito anteriormente muestra como desde la perspectiva institucional y del sector privado se evidencia la necesidad de generar modelos de vivienda inclusivos dentro de los espacios urbanos y que brinden soluciones alternativas dentro del marco de la habitabilidad, sostenibilidad económica y gestión. Promover modelos de vivienda destinados a generar comunidad, inclusivos y que brinden distintas opciones tipológicas para la amplia variedad de usuarios que conforman las ciudades resulta necesario en un marco donde los centros urbanos se ven envueltos en una dinámica de pérdida de residentes (Chaves, 2018).

Desde el ámbito académico se refuerza la visión por parte de las instituciones de la necesidad de recuperación de los distritos centrales de San José. El Instituto Tecnológico de Costa Rica (TEC) en su posición como actor desde el Campus Tecnológico Local San José, ha trabajado en el estudio de necesidades y estrategias de intervención en Barrio Amón, entendiendo que este puede ser un núcleo de recuperación urbana y de fortalecimiento del centro de San José. Estos esfuerzos, concuerdan con la misión del TEC que es “contribuir al desarrollo integral del país mediante la formación de recursos humanos, la investigación y la extensión; las políticas generales y los ejes del conocimiento”. Estos estudios se recopilan en trabajos como “Necesidades de intervención integral para el desarrollo del distrito del Carmen en el marco de un CDI distrital según el Plan GAM 2013-2030”, entre otros.

El presente proyecto de graduación busca apoyarse en estas iniciativas y responder al porqué es necesario una intervención de los barrios de Amón y Otoya como medio para mantener la vitalidad urbana de la zona y su paisaje urbano. Proponer un plan de repoblamiento del centro de la capital implica recuperar su sentido de habitabilidad. Lo anterior se entiende como una regeneración urbana donde se recupera la puesta en valor del centro de San José, añadiendo nuevas variables físicas, socioculturales, económicas, políticas y medioambientales; variables propias de un contexto temporal, físico, social e institucional.

En suma, múltiples estudios estadígrafos como los distintos censos realizados a partir del año 1960 y los estudios generados por el Instituto Tecnológico de Costa Rica desde la Unidad de Cultura y Deporte San José y la Casa Cultural Amón evidencian el paulatino proceso de pérdida de residentes del centro de la capital y como la migración poblacional hacia sectores periféricos conlleva a una serie de consecuencias que afectan a varios sectores que conforman una ciudad. Plantear una propuesta estratégica de repoblamiento resulta importante en un contexto donde la ciudad de San José está alcanzando sus límites de expansión y es necesario optar por un modelo que fomente la compacidad urbana y la mixtura de usos. El centro de San José se había caracterizado históricamente por su carácter residencial, recuperar este valor resulta fundamental en función de apostar por una ciudad más sostenible y competitiva.



## ANTECEDENTES

A partir de una primera aproximación bibliográfica se analizan tendencias de desarrollo de zonas centrales de ciudades latinoamericanas con problemáticas similares a las encontradas en el centro de San José.

Posteriormente se presentan los documentos e ideas en relación a la temática de repoblamiento y las acciones tomadas desde las instituciones como la Municipalidad de San José y la parte académica como el Instituto Tecnológico de Costa Rica, en adelante TEC.

El tema del repoblamiento de las ciudades es estudiado a nivel mundial, existen múltiples proyectos que tratan las temáticas de repoblamiento y modelos de vivienda en las ciudades. A continuación se presentan casos de estudio para evidenciar las tendencias y propuestas en torno al repoblamiento y proyectos de vivienda. En primer lugar, se exponen ejemplos de intervenciones en centros históricos como Ciudad de México y Santiago de Chile.

Existen investigaciones que estudian los modelos de vivienda en las actuales ciudades latinoamericanas. Un ejemplo es el repoblamiento y recuperación del Centro Histórico de la Ciudad de México. Los programas de gobierno que se realizan en el Centro Histórico no poseen estrategias de planificación, por lo que se proponen dos formas de intervención dirigidas a diferentes actores y territorios sin vínculos. Por un lado, las inversiones millonarias para regenerar un pequeño territorio y, por otro, inversiones públicas y subsidios destinados a atender sectores en riesgo de derrumbe donde habita población de bajos ingresos (Ettinger, et al, 2019).

La problemática que se observa es que ambos tipos de intervención no tienen vínculos entre sí y no se complementan: la inversión público-privada en el distrito de negocios, genera un impacto positivo en esa zona, sin embargo no genera ningún beneficio en la zona tugurizada del centro; mientras que las acciones orientadas a la vivienda dispersas en la otra parte del territorio difícilmente pueden revertir por sí solas el deterioro edilicio y social, así como la creciente actividad del comercio informal que invade la vía pública y ocupa los edificios como almacenes (Ettinger, et al, 2019).

En la Ciudad de México no hay una correspondencia directa entre la construcción de vivienda y la reversión de las tendencias de despoblamiento. Algunas de las causas de la problemática de producción de viviendas son que las acciones habitacionales son mucho menores que la dinámica de expulsión de la población. Los modelos de vivienda se destinan a usos más rentables, y la producción de vivienda, particularmente la que se destina a la

población de mayores ingresos, implica el desplazamiento de más pobladores a las periferias (Ettinger, et al, 2019).

Otra ciudad latinoamericana que presenta retos similares es el caso del centro de Santiago de Chile, el cual constituye una opción residencial significativa y creciente. Es una mezcla social de interés para investigar. El proyecto de “La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socio espaciales significativos” estudia el proceso de repoblamiento de esta ciudad donde convergen habitantes de ingresos medios, de ingresos altos, pero también de bajos ingresos que generalmente son invisibilizados como actores sociales relevantes (Contreras, 2011).

En este caso las políticas urbanas y habitacionales son determinantes, especialmente para asegurar mezclas socio residenciales y estrategias de ocupación equitativa de la centralidad. La movilidad hacia el centro de Santiago revela procesos intensos de diferenciación social. En una manzana



Imagen 1.4. Santiago de Chile. Fuente: Imagenescityexpress

conviven nuevos residentes de ingresos medios, antiguos residentes y emigrantes latinoamericanos de bajos ingresos. Cada uno de estos actores imprimen cambios socioespaciales significativos a los barrios que colonizan, pero también reflejan elecciones residenciales diversas y complejas en escenarios de renovación y recuperación urbana.

La recuperación urbana del centro de Santiago es significativa, especialmente porque clases medias profesionales y técnicas pueden acceder a la vivienda en propiedad ubicadas en zonas de la ciudad con mayor valor territorial y con mejores atributos de localización. El repoblamiento no necesariamente ofrece renovación urbana. Más bien una especie de acción inmobiliaria intensiva que análogo a la agricultura puede producir una baja en su productividad (Contreras, 2011).

Las problemáticas que se presentan en ambos casos son similares a las que ocurren en los cuatro distritos centrales de San José. Se muestra un ejemplo de México que evidencia la falta de comunicación entre actores privados

y públicos, y las dificultades para incluir a las diferentes clases sociales. Por otro lado, el ejemplo de Santiago de Chile propone un repoblamiento inclusivo donde las diferentes clases sociales conviven en un mismo espacio, esto por medio de políticas urbanas y habitacionales que aseguren el acceso a la vivienda en el centro de las ciudades.

Anivelnacionallasituacióndelapérdida de población de las zonas centrales de San José es un tema que ha generado interés por parte de la Municipalidad de San José. En 2004, el Gobierno de Costa Rica aprobó el Decreto Ejecutivo No 31730-MIDEPLAN-MIVAH, que crea el Programa de Renovación Urbana y Repoblamiento del Cantón Central de San José. Este Decreto permitió la creación de un órgano de coordinación interinstitucional asesor de políticas de regeneración urbana, denominada la Comisión de Regeneración y Repoblamiento Urbano de San José.

Esta comisión se integra por un representante del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), un representante del Ministro de Obras Públicas y Transportes (MOPT), un representante del Ministerio de Cultura y Juventud (MCJ), un representante del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), un representante del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AYA), un representante de la Municipalidad de San José, un representante de la Gerencia del Banco Nacional de Costa Rica (BNCR) y un

representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal (Banco Popular), Además, un representante del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), un representante de la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC), un representante de la Maestría de Diseño Urbano, actualmente en 2021 Maestría Profesionales en Desarrollo Urbano y Gestión Territorial, de la Universidad de Costa Rica, y un representante del Instituto de Arquitectura Tropical. La coordinación de esta comisión corresponde a la Alcaldía de San José.

El mismo año 2004 se generó el Informe de la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José. En este informe se identifican las problemáticas y se propone una regeneración del centro de la capital. En sus conclusiones el informe establece el repoblamiento urbano analizado desde lo social, lo económico, lo urbano y lo ambiental. La principal idea es recuperar la importancia de la capital. Se busca devolver el valor arquitectónico y social de la capital, generar atracción a las inversiones y devolver la competitividad

de las zonas centrales de San José (Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, 2004).

El informe de la comisión recomienda una gestión por medio de un proceso de tres fases para lograr la regeneración. En primer lugar están las acciones de corto plazo las cuales consisten en la ejecución de proyectos localizados en áreas prioritarias, implican tanto las de carácter público y privado. Dentro de estas acciones está principalmente implementar proyectos estratégicos de regeneración y repoblamiento.

En referencia a los barrios Amón y Otoya se plantean proyectos de carácter privado, con mejoras complementarias en infraestructura y servicios urbanos para la atracción de inversión. También se propone implementar proyectos de alta densidad en conjunto con la empresa privada y el Sistema Nacional Bancario (Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, 2004).

De manera complementaria estos proyectos requieren medidas de seguridad ciudadana, recuperación del espacio público, arborización y medidas que generen una mejora en el entorno. En segundo lugar está el desarrollo de un Plan de Renovación Urbana, para lograr esta fase es necesaria su validez a través del Plan Director Urbano de San José y con fundamento en la Ley de Planificación Urbana (1982), acompañado de modificaciones en el marco jurídico, las acciones económicas y el aseguramiento de los terrenos para los proyectos. En tercer lugar están las acciones de largo plazo las cuales contemplan la aplicación de medidas de carácter estatal, principalmente cambios en los servicios como el transporte masivo, la seguridad ciudadana, las obras de electrificación subterránea, los sistemas de alcantarillado sanitario y las plantas de tratamiento de aguas servidas (Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, 2004).

En relación con las características de los proyectos de vivienda el informe de la comisión plantea que el proceso

de repoblamiento debe orientarse a los diferentes tipos de familia y clases sociales. Esto se complementa mediante proyectos arquitectónicos con diversidad funcional, con accesos seguros y ambientación natural, con integración funcional y espacial al tejido urbano, así como con arquitectura con sentido climático, tipológico y estético de acuerdo con el lugar.

Además, las instituciones públicas deben asegurar la implementación de las mejoras de la infraestructura general y las facilidades comunales necesarias para que el sector privado invierta con soporte y seguridad sobre esta base urbana. Se deben considerar estrictos y efectivos controles a los sectores comerciales a través de la patente, considerando los usos deseables y compatibles con la introducción de usos residenciales en los cuatro distritos centrales de la capital. Adicionalmente deben asegurarse una serie de medidas sobre los espacios públicos, control de actividades informales (Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, 2004).

El diagnóstico realizado establece claramente la misión y la visión respecto al programa de repoblamiento, además, evidencia que hay una contracción muy fuerte de la inversión inmobiliaria privada en los cuatro distritos centrales de San José. Además, como menciona el informe la segunda fase se refiere a la generación de un plan de renovación urbana que permita reorientar el proceso actual. La división por fases del proceso de gestión facilita la organización e implementación de diferentes partes de un proceso.

Es importante conocer cuáles proyectos son los de mayor facilidad de implementación y cuales requieren la gestión entre instituciones públicas, lo que lleva mayor tiempo de organización. Para la generación del Plan Estratégico de Repoblamiento propuesto en este proyecto de graduación, es importante tomar en cuenta estas fases de intervención propuesta en el informe de la Comisión de Regeneración y Repoblamiento Urbano de San José.

Posteriormente, en el 2005 la Municipalidad de San José impulsó la introducción de una serie de incentivos para promover la renovación en los cuatro distritos centrales en las Reformas de los Reglamentos del Plan Director Urbano de 2005 (RDU 2005). Estos cambios se consolidaron con las reformas de 2014 (RDU 2014). En estas reformas se plantea un centro histórico que concentra la mayor parte del patrimonio cultural y arquitectónico de San José, este centro comprende las cuadras entre las avenidas 7 y 10 y las calles 9 y 12 y está considerada como Zonas de Interés Cultural y Turístico (ZICT).

Estas reformas en los RDU propiciaron que entre 2004 y 2015 se desarrollarán hasta 78 proyectos de repoblamiento, principalmente en torres de viviendas verticales. Sin embargo, según menciona Andrés Jiménez estas propuestas de repoblamiento se han orientado al sector de mayores ingresos de la población, dejando por fuera a sectores de ingresos medios y bajos de la sociedad costarricense. (Jiménez, 2021)

En este contexto en 2016, se presenta el Plan de Acción "San José Capital: de la Acción Local a la Sostenibilidad Metropolitana", impulsado por el BID para identificar los principales problemas a resolver y las estrategias a implementar para alcanzar un desarrollo sostenible en la AMSJ, señala el importante papel que en ello debía jugar la recuperación de los cuatro distritos centrales de San José.

Además, desde la parte institucional el Instituto Tecnológico de Costa Rica y la Municipalidad de San José firmaron un convenio de colaboración académica y profesional para trabajar en el Centro Histórico, que dio sus frutos en el Plan de Acción para el Centro Histórico de San José 1851 (2016). En ellos se incluyen propuestas de actuación como el Plan de Reforma del Plan Director Urbano de San José (PDU). También se busca aprovechar esta zona central para que funcione como lo hace actualmente pero con una calidad mayor a nivel ambiental, y una mejor imagen, además de fortalecer el atractivo para las inversiones y el turismo, mejorar su competitividad y su eficacia funcional.

Entre las propuestas que se plantean desarrollar en el centro histórico y que podrían aplicarse a los barrios Amón y Otoya están el desarrollo de edificios que combinan pisos comerciales en la planta baja, con apartamentos en los pisos de arriba además de la renovación del sector de Amón, Otoya-Aranjuez, procurando la conservación del patrimonio en el reforzamiento del potencial turístico y residencial, además del establecimiento de un nuevo sistema de movilidad, de terminales y estacionamientos (Municipalidad de San José, Instituto Tecnológico de Costa Rica, 2015).

A nivel de vivienda se recomiendan acciones como la focalización y localización de incentivos, inversión pública y acciones específicas dentro de los planes reguladores hacia la consolidación de los CDI. El repoblamiento de los centros urbanos debe enfocarse hacia un usuario compatible con el concepto de vivienda en altura. Deberían considerarse algunos criterios de atracción a proyectos de repoblamiento, costos iguales o menores a la oferta de

vivienda existente, seguridad mayor al de las zonas periféricas, mayores facilidades de servicios, menor tiempo de transporte, más tiempo disponible (Municipalidad de San José, Instituto Tecnológico de Costa Rica, 2015).

En relación con el aspecto administrativo se plantean estímulos gubernamentales para el repoblamiento como la relación entre el precio de venta de los terrenos al pago del impuesto territorial, creación de créditos blandos para las zonas de repoblamiento, además de cambios en normativa de construcción para provocar densificación y estímulos a desarrolladores. Un punto importante a tomar en cuenta es la conexión que debe de haber entre los proyectos de vivienda y los servicios que da la comunidad para generar una complementariedad de usos (Municipalidad de San José, Instituto Tecnológico de Costa Rica, 2015).

El planteamiento del Centro Histórico dicta pautas para la intervención del centro de San José en busca de una reactivación tanto económica como de repoblamiento. Los barrios Amón y

Otoya se encuentra al margen de la delimitación del Centro Histórico, sin embargo, al ser uno de los primeros ensanches y poseer el valor patrimonial, se hace necesario su intervención y conservación. Los aspectos señalados en el Centro Histórico son aplicables a los barrios debido a que se ven envueltas dentro de similares dinámicas urbanas.

Desde la academia también se han realizado investigaciones para estudiar los barrios Amón y Otoya. El TEC en su posición como actor desde el Campus Tecnológico Local San José, ha trabajado en el estudio de necesidades y estrategias de intervención en Barrio Amón, entendiendo que este puede ser un núcleo de recuperación urbana y de fortalecimiento del centro de San José. Estos esfuerzos, concuerdan con la misión del TEC que es "contribuir al desarrollo integral del país mediante la formación de recursos humanos, la investigación y la extensión; las políticas generales y los ejes del conocimiento" En el estudio se identifican necesidades de intervención interdisciplinaria para la promoción del crecimiento y desarrollo

en el distrito Carmen a partir del modelo de Centralidades Densas Integrales (CDI). La metodología empleada para el desarrollo del trabajo abarca mecanismos como mapeos, revisión bibliográfica y análisis. El enfoque cualitativo y el estudio fenomenológico permiten tener acceso al sujeto o sujetos en estudio, en este caso los vecinos y vecinas del distrito Carmen, con el fin de detectar, con una opinión objetiva, los problemas encontrados en la zona de estudio (Illama, et al, 2017).

El distrito Carmen, a pesar de contar con las mejores condiciones urbanas en cuanto a infraestructuras, servicios, accesibilidad y espacios públicos; ha perdido en 50 años el 70% de su población (INEC, 2011). Esto ha presentado un proceso de decaimiento de la actividad residencial y ha reducido las posibilidades de desarrollo económico a mediana y pequeña escala, dependiendo altamente de la actividad institucional de la zona. El estudio muestra que la vivienda en las ciudades presenta una nueva característica de altura o alta densidad.

Sin embargo, la tendencia actual radica en desarrollar viviendas dirigidas a una clase social en específico, dichos desarrollos se alejan mucho de lo que una familia de clase media o baja puede acceder. De manera que se debe garantizar el derecho a la vivienda a toda la población implementando desarrollos de vivienda con precios asequibles (Illama, et al, 2017).

El estudio plantea la siguiente pregunta ¿Cuáles iniciativas de investigación y/o extensión son las que pueden acercar al distrito El Carmen entre su situación actual y el CDI óptimo planteado por el Plan GAM 2013-2030?. En respuesta a esa pregunta se proponen un total de 17 proyectos de los cuales a nivel de diseño e implementación física en el sitio se presentan: el diseño de una plataforma de financiamiento para la rehabilitación de edificios de uso residencial, la propuesta de integración del parque Bolívar al espacio urbano del CDI Carmen, estrategias de mitigación del impacto del flujo vehicular en el distrito Carmen, diseño de una plataforma de comunicación de la oferta habitacional y de servicios, creación de una

plataforma tecnológica que permita hacer encadenamientos productivos entre los empresarios de la zona, además el diagnóstico y recuperación del río Torres en el Distrito Carmen. y la propuesta de desestimulación del ingreso de vehículos privados al CDI el Carmen (Illama, et al, 2017).

La investigación concluye con la identificación de aspectos importantes sobre el sitio. Se generan ambigüedades en mapas, esto se debe a que según el Plan Director Urbano (PDU) la zona en estudio es considerada de interés Turístico – Cultural. Sin embargo, existe una ambigüedad en el mapa del PDU ya que en algunos barrios como Amón, Otoya y Aranjuez se dejan espacios sin esta temática. Esto abre la opción al establecimiento de usos no compatibles con los barrios contenidos en el distrito en estudio. Además, la ausencia de usos y servicios, equipamiento colectivo e instituciones dificultan la conformación de la categoría de CDI distrital. Sin embargo, por otro lado existen usos y servicios y equipamiento colectivo propios de un CDI provincial. En el distrito se aprecia una especialización de uso,

esto obedece al gran número de locales dedicados a la gastronomía, arte y cultura, es por esto que la vocación encontrada es gastronómico-cultural, con esta vocación o especialización del espacio se potencia el carácter de Zona de Interés Turístico Cultural establecida por el PDU (Illama, et al, 2017).

El estudio de las necesidades de intervención interdisciplinaria para la promoción del crecimiento y desarrollo en el distrito Carmen a partir del modelo de Centralidades Densas Integrales (CDI), realiza un análisis del estado del sitio al momento de realizar el estudio, lo que da información sobre las problemáticas que han afectado al sitio en los últimos años. Se identifican problemáticas en relación al enfoque que toman los modelos de vivienda presentes en la ciudad de San José, además de mostrar la importancia de la infraestructura y servicios necesarios para la atracción de inversión inmobiliaria al distrito Carmen. Estos factores son importantes para el posterior planteamiento del Plan Estratégico de Repoblamiento.



**Imagen 1.5**  
Ubicación de proyectos propuestos Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.  
Fuente: Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.

- P1. Circuito turístico-cultural
- P2. Intermodal San José - Heredia - Moravia - Guadalupe
- P3. Amón Verde: Jardín Botánico - Sendero Torres - Museo Amón
- P4. Complejo Morazán - Uso Mixto (Énfasis Cultural)
- P5. Complejo del Moro - Uso Mixto (Residencia + Comercio)
- P6. Complejo Otoya - Uso Mixto (Residencia + Comercio)

A nivel de trabajos de graduación, en la Escuela de Arquitectura y Urbanismo del Tecnológico de Costa Rica se han generado proyectos en relación con los barrios Amón y Otoya. El proyecto Zona de Significación realiza un análisis exhaustivo de los barrios para generar una delimitación de un conjunto de significación cultural en torno a estos barrios con el fin de solventar la problemática que existe con respecto al patrimonio arquitectónico de la capital, además, genera una serie de criterios y pautas a seguir, para la detección de conjuntos urbanos con valor patrimonial en otras zonas de Costa Rica (Carmona, et al, 2017).

Primeramente, se determina el período histórico y el contexto espacial de la consolidación de los barrios Amón y Otoya, estableciendo criterios que determinen una zona de interés histórico. Esto con el fin de conocer su historia a hasta la actualidad desde una perspectiva política, económica y social. Además, se analizan las tipologías arquitectónicas, detectando conjuntos urbanos con lenguajes arquitectónicos característicos. Posteriormente, se

realiza un análisis social de los usuarios de los barrios Amón y Otoya, determinando las zonas urbanas de mayor significancia social para la población. Este análisis determina la delimitación de una zona de significación cultural que responde al análisis histórico, estético y social. Además, se plantea un listado de recomendaciones sobre el tratamiento que se debe tener en la zona delimitada a nivel edilicio, equipamiento público, legal y social (Carmona, et al, 2017).

Finalmente, se realiza como propuesta un Plan Estratégico el cual consta de un portafolio de seis proyectos a desarrollar. La propuesta está desarrollada en 6 ejes temáticos: Patrimonio, Ambiental, Cultural, Movilidad, Vivienda y Uso de suelo. Los proyectos buscan mejorar el área de estudio en aspectos como la movilidad, la densidad habitacional o el repoblamiento urbano, la valoración del paisaje natural, así como la valoración del carácter cultural y patrimonial del sitio. Un factor importante para determinar las ubicaciones de los proyectos propuestos fue la identificación de las zonas con menor actividad social a nivel

urbano. Estas zonas son consecuencia de la subutilización del suelo ya sea por el abandono de terrenos o por usos comerciales que van en detrimento del carácter barrial y la dinámica social, como es el caso de los parqueos públicos (Carmona, et al, 2017).

A nivel nacional en la realización de planes urbanos y estrategias de repoblamiento también interviene el sector privado. En el proyecto hacienda vieja se experimentó con una metodología innovadora para la regeneración del sector de Hacienda Vieja en Curridabat. El proyecto cuenta con diferentes actores tanto públicos como privados, el equipo está conformado por el gobierno local, equipo técnico y actores locales.

Se realiza un análisis del territorio en estudio para identificar las características actuales, necesarias para el proceso de transición urbana que propone la municipalidad. El producto principal del proyecto es presentar un plan maestro para la zona de Hacienda Vieja en Curridabat como parte del proyecto municipal "Ciudad



Imagen 1.6  
Plan Maestro Hacienda Vieja.  
Fuente: Tandem Arquitectos.

Dulce", en el se da una aproximación de los costos de la propuesta, además de generar herramientas de gestión para la ejecución (Tandem Arquitectos, 2018).

Además promueven proyectos de usos mixtos que fortalezcan las dinámicas de la comunidad y generen una apropiación del barrio (Tandem Arquitectos, 2018).

Se presenta un plan de ejecución con 3 diferentes etapas: corto, mediano y largo plazo. Para cada una de las etapas se estudian diferentes ámbitos, movilidad, paisaje y proyectos. Se presentan instrumentos de gestión del suelo para la agilización en la aplicación del plan regulador y normas ya existentes en búsqueda de incentivar la creación de proyectos de interés público. El proyecto se desarrolla dentro del concepto "Hacienda Vieja Ciudad Compacta" donde se planea un escenario de crecimiento urbano que toma en consideración las estrategias de mejoramiento, además se hace una proyección del crecimiento poblacional. Las estrategias incluyen la intervención en lotes baldíos, viviendas en venta o alquiler, para fortalecer el núcleo urbano (imagen 1.6).

La delimitación social y la Zona de Significancia Cultural resulta de suma importancia en el presente trabajo de investigación del Plan Estratégico de Repoblamiento, puesto que se cuenta con una base teórica que permite desarrollar proyectos posteriores como es el caso del presente proyecto de graduación. Debido a la pandemia se han encontrado dificultades para realizar procesos participativos con la comunidad por lo que los insumos obtenidos del trabajo de significación dan pautas culturales, arquitectónicas y sociales para la definición de las estrategias del Plan Estratégico de Repoblamiento. De igual manera la ejecución por medio de fases facilita la organización del plan de repoblamiento y el modelo de gestión a implementar en la propuesta.



## ESTADO DE LA CUESTIÓN

A partir de una primera aproximación bibliográfica referente al tema en cuestión, se ha obtenido documentación que se vincula con la temática de estudio. Esta bibliografía ha sido obtenida desde un ámbito académico e institucional, pues estos campos han sido los que se han acercado en mayor medida a tratar la temática de repoblamiento de áreas centrales.

El desarrollo de bibliografía respecto a la temática ha sido de cierto modo amplio. Sin embargo, existe un vacío en relación con propuestas de repoblamiento que se generan para el sitio de estudio, así como, de modelos de vivienda. A continuación se presenta un conjunto de propuestas relacionadas con el tema de estudio.

En materia urbana, las instituciones estatales han realizado estudios sobre la regeneración y repoblamiento de las áreas centrales. En el Plan 4D Plan de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José (4D-2050) se propone regenerar el centro urbano y la economía de San José. El plan es el resultado de la integración de propuestas impulsadas por la Municipalidad de San José junto con otras instituciones como el MIVAH, el INVU y las universidades estatales. La principal estrategia propuesta es mejorar la competitividad de la ciudad de San José a través de la renovación de espacios urbanos. El plan apuesta por un enfoque innovador, abordando la reconversión productiva de la ciudad desde la regeneración urbana. Las problemáticas que se abordan son: la escasez de demanda y oferta residencial asequible, la deficiencia en infraestructura y alta vulnerabilidad frente al cambio climático, el inadecuado sistema de movilidad urbana, la falta de integración del tejido social y el modelo productivo obsoleto (Municipalidad de San José, 2019)

A partir del diagnóstico de la situación actual, el Plan de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José (4D-2050) (Municipalidad de San José, 2019), formula tres objetivos prioritarios:

**OP1: Repoblamiento inclusivo y mantenimiento de la población residente.** En este objetivo se busca favorecer el mantenimiento de la población residente y atraer a los cuatro distritos centrales (4DC) de San José a una población mixta tanto en cualificación como en ingresos, favoreciendo el acceso a la vivienda de toda la ciudadanía, generando una mixtura de clases sociales en las zonas centrales de San José. Esto por medio de la rehabilitación de la vivienda existente y el desarrollo de una oferta variada de soluciones habitacionales, de forma que se consiga revertir la pérdida de población en este sector.

**OP2: Regeneración sostenible del soporte urbano reforzando su capacidad de adaptación y mitigación ante riesgos e impactos del cambio climático.**

Este objetivo propone regenerar el soporte físico para favorecer el repoblamiento y la reconversión productiva del área, apoyado en un sistema de movilidad más sostenible, una adecuada mezcla de usos, una mejor oferta y calidad de espacio público, garantizando el acceso y cercanía a equipamientos y servicios sociales y atendiendo a la necesidad de renovación y dotación de infraestructuras para generar mayor capacidad de acogida del soporte urbano.

**OP3 Reconversión productiva.** Con este objetivo se busca estimular la competitividad e innovación del tejido empresarial existente, así como promover el de nueva creación en los 4DC de San José mediante el refuerzo de sectores económicos con incipiente potencial de generación de ventaja competitiva como son la cultura, el turismo y la tecnología.

Dentro del Objetivo Prioritario 1 se encuentra la Línea estratégica LE1: Promoción de oferta residencial para la atención de los diversos sectores

de la población con estrategias de articulación y organización de la demanda. Esta línea propone una oferta residencial que atienda a los diversos sectores de la población con estrategias de mejoramiento del parque residencial existente y el desarrollo de una oferta variada de soluciones habitacionales, distinguiendo varios tipos de áreas de actuación: densificación, regeneración urbana integral, rehabilitación y consolidación de lo existente, así como un área específica de rehabilitación del Centro Histórico.

Otras líneas como la oferta adecuada y de calidad de espacios públicos, zonas verdes y recreativas, y equipamientos para servicios sociales y culturales; una movilidad sostenible, y el mantenimiento y mejora de las redes de infraestructura de servicios básicos. Se centran en la regeneración del soporte físico para permitir el repoblamiento inclusivo y la reconversión productiva de los 4DC (Municipalidad de San José, 2019).

A nivel de gobernanza en la línea estratégica LE8 se consideran actuaciones que inciden de forma

transversal en las demás líneas estratégicas, ya que aborda el desarrollo de instrumentos de implementación de las propuestas planteadas, teniendo en cuenta los aspectos de gobernanza, gestión, financiación y marco regulatorio, incidiendo en el fortalecimiento de la coordinación interinstitucional, a cargo de la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento (Municipalidad de San José, 2019).

Dentro de este planteamiento, los barrios Amón y Otoya se ubican dentro del Programa de rehabilitación urbana y mejoramiento barrial (Imagen 1.7). En él se plantean diferentes estrategias de intervención por fases para el mejoramiento barrial. Algunas de estas estrategias son la recuperación integral de las edificaciones y los espacios públicos, el aprovechamiento de edificaciones subutilizadas. Además de proyectos de acupuntura urbana que permiten el desarrollo de micro condominios con enfoque residencial para vivienda de interés social y clase media. El aprovechamiento de los predios de estacionamiento de un

solo nivel para la introducción de otros usos vinculados al repoblamiento y la reconversión productiva. Finalmente, el incremento de la conectividad entre las zonas habitacionales y los diferentes espacios públicos y áreas verdes (Municipalidad de San José, 2019).

En este plan se realiza un análisis de dimensiones partiendo de la dimensión social, donde se identifica el despoblamiento que coincide con una demanda de vivienda limitada y un mercado que no va dirigida a los grupos sociales que son parte de esa demanda, como la clase media o baja. Además, se presentan desequilibrios socioeconómicos y demográficos entre distritos y barrios heterogéneos, además de la existencia de asentamientos informales ubicados en zonas de riesgo ambiental.

En la dimensión urbano ambiental se observa la presencia de edificios vacíos o en desuso en el área y por los problemas del parque edificado, de densidad especialmente baja. De igual manera, la concentración de determinados usos, especialmente

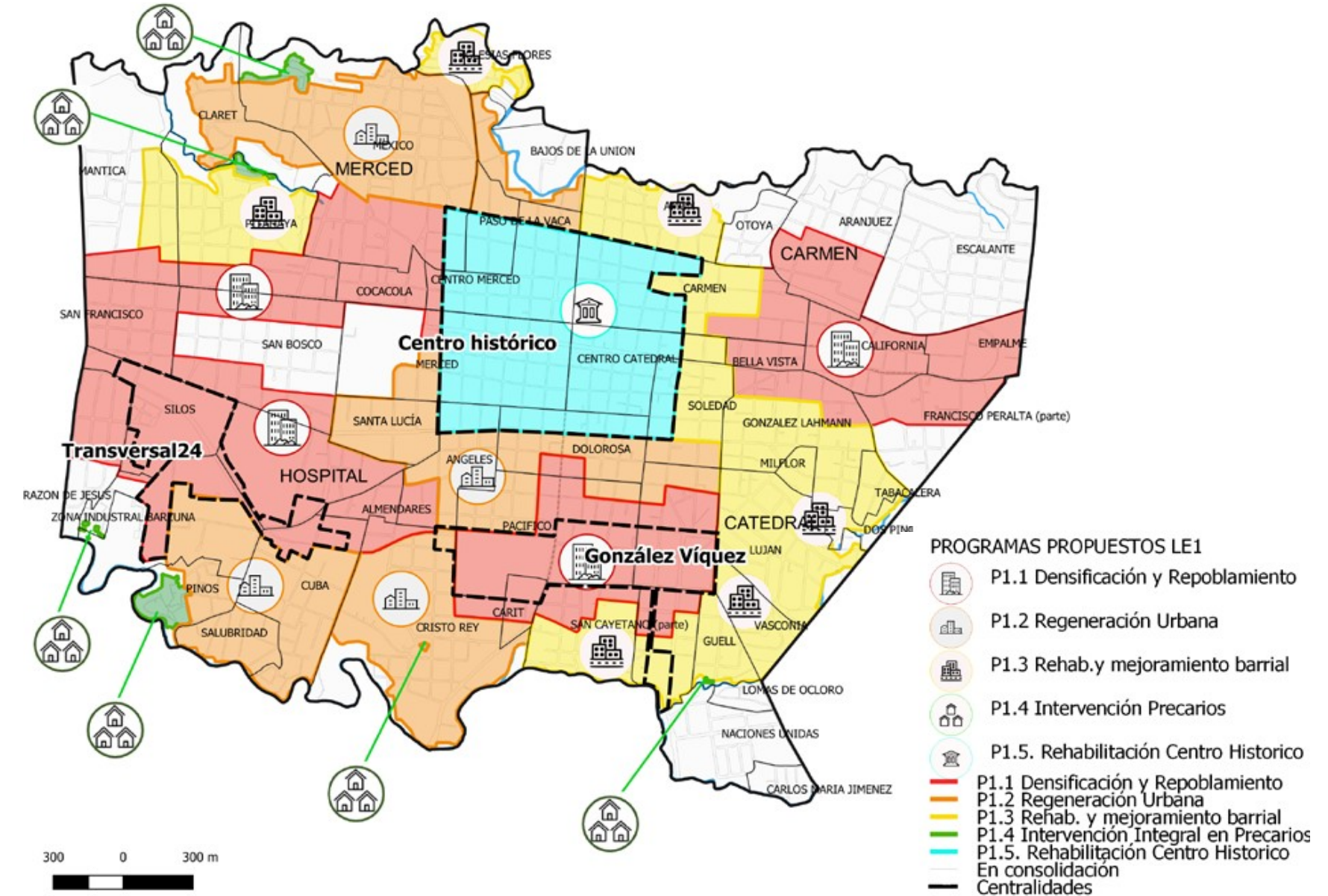
comerciales e institucional, producen la sub-utilización diurna y nocturna, que afecta a la vitalidad de muchos sectores del centro y aumentan la sensación de inseguridad (Municipalidad de San José, 2019).

La falta de oferta variada que pueda satisfacer la demanda de grupos de nivel socioeconómico medio y bajo, se añade a la deficiente dotación de infraestructuras urbanas y de servicios complementarios para el desarrollo de la vida urbana, le resta atractivo a las zonas centrales. También se identifica una escasez de espacios públicos y áreas verdes en algunas zonas, un mal estado de la infraestructura peatonal y la inadecuada gestión de los residuos sólidos. Estos problemas generan una percepción negativa de las zonas centrales.

En relación con la dimensión económica, en la actualidad el modelo productivo de San José es poco competitivo, por el excesivo peso del sector comercial y la baja competitividad de las empresas. Por otro lado, existe un importante potencial para impulsar la reconversión

productiva, gracias a los activos patrimoniales y culturales del área, su buena conexión y el futuro desarrollo de elementos clave para la innovación tecnológica y el turismo (Municipalidad de San José, 2019).

Este Plan de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José (4D-2050), es un insumo importante para conocer la posición de la Municipalidad sobre las intervenciones en los 4 distritos centrales de San José. Se establecen zonas de importancia como el Centro Histórico de San José (CHSJO), Distrito de Innovación –T24 (DI-T24), y González Viquez (Ciudad Gobierno), las cuales son propuestas que se están implementando en la ciudad. Sin embargo, algunas propuestas no son compatibles con la reglamentación actual. Es debido a esta dificultad que en los últimos años se ha trabajado en la actualización del PDU para el año 2021.



**Imagen 1.7**  
Plan de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José (4D-2050).  
Fuente: Municipalidad de San José.

Estas modificaciones vienen de un esfuerzo conjunto con organizaciones e instituciones barriales como es el caso de la Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José. En este documento se establecen diferentes reformas como ajustes de uso de suelo, también la modificación en el Mapa de Zonas de Interés Turístico-Patrimonial, para incluir a Barrio Amón dentro de una zona especial de rehabilitación urbana, con un enfoque cultural, turístico e histórico que potencie el valor que posee actualmente (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019).

Se plantean reformas con relación a los procedimientos de homologaciones de las actividades; revisión de las zonas y formas de intervención, esto con el objetivo de utilizar las patentes municipales como un mecanismo de control de las actividades a realizar en Barrio Amón. Además, se hace una revisión de las normas sobre los espacios públicos, vialidad y transporte y obras en el espacio público, como las intervenciones en calles, usos

de parqueos y publicidad exterior (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019). Para implementar los cambios se presentan seis campos de trabajo para realizar las acciones de mejora regulatoria:

1. Delimitación de las zonas y sus actividades permitidas y no permitidas.
2. Actividades prohibidas y tipologías de uso del suelo deseadas.
3. Acciones de conservación de edificaciones de interés histórico-patrimonial.
4. Mejoras en el cumplimiento de las normas de accesibilidad en el espacio público.
5. Implementación del sistema de incentivos simbólicos.
6. Regulación de cuotas máximas de estacionamientos.

A modo de conclusión se establecen recomendaciones a realizar como la definición de una nueva categoría para el Barrio Amón con el nombre de "Cluster turístico-cultural de la zona Amón y Otoya" o de igual manera

agregar a la "Zona de interés cultural turístico" a todo el Barrio Amón. Además de la promoción de proyectos multifuncionales complementarios al uso del suelo del barrio, mediante el énfasis como la vivienda, emprendimientos culturales, pequeños hoteles y gastronomía, se busca el surgimiento de PYMES y micro PYMES. En relación con los usos se recomienda definir el tipo de hotel o hospedaje con especificidad en los textos y tablas anexas de usos permitidos y no permitidos. Finalmente se busca la coherencia de los mapas de zonificación con los mapas del Centro Histórico de la ciudad de San José y sus ensanches. Mediante una propuesta clara para la conservación de edificios patrimoniales o de valor patrimonial (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019).

Por el otro lado la municipalidad dentro de las actualizaciones para el año 2021 realizó una audiencia pública el día 17 de abril del 2021 para presentar las modificaciones al Plan Director Urbano. Dentro de estos cambios se modifican los Reglamentos de Desarrollo Urbano (RDU), estos

son instrumentos de planificación a mediano plazo. Los RDU forman parte del Sistema de Planificación Urbana de la Municipalidad de San José, los componentes de este Sistema de Planificación Urbana son el Plan Director Urbano de San José – 2040 (PDU-2040), instrumento de planificación urbana municipal a largo plazo (20-25 años). Es una guía metodológica para la gestión urbana de la Municipalidad de San José, en los temas relacionados con las redes de espacios verdes y el tejido urbano.

También se encuentran el Plan de Desarrollo Municipal de San José (PDM 2021 - 2024) y los Reglamentos de Desarrollo Urbano (RDU) del Cantón de San José, los cuales son instrumentos de planificación urbana municipal a mediano plazo (4-8 años). Los tres instrumentos de planificación establecen un modelo de ordenación del territorio cantonal y propuestas de desarrollo en cuatro áreas o dimensiones del desarrollo urbano: ambiental, socio-cultural, económico y político-institucional, con el enfoque de sostenibilidad transversal a estos.

Dentro de este sistema el papel de la Municipalidad en el proceso de desarrollo urbano se ejecuta mediante los instrumentos como la facilitación de información urbanística, otorgamiento de licencias urbanísticas, desarrollo de programas y proyectos, control de las actividades urbanas, normas urbanísticas diferenciadas, y la aplicación de sanciones. La municipalidad en sus reglamentos no menciona ser un actor protagonista sino más bien servir como agente facilitador de las propuestas de intervención (Municipalidad de San José, 2021).

Dentro de los puntos de actualización de importancia se encuentran la delimitación de zonas potenciales a intervención como son zonas de intervención general, zonas de renovación urbana, y zonas de interés cultural y turístico.

Además, existen las Zonas de Control Especial las cuales por sus características particulares se someten a regulaciones especiales. Estas zonas corresponden en su mayoría a los predios ubicados en el Centro Histórico de San José (CHSJO),

Distrito de Innovación T24, y González Víquez (Ciudad Gobierno); así como a los predios que bordean los inmuebles con declaratoria patrimonial, parques y plazoletas en los distritos Carmen, Merced, Hospital y Catedral.

Estas zonas son objeto de la aplicación de reglamentación especial para el fomento del empleo de calidad, y aporte a la innovación productiva, mediante la localización de actividades económicas, además de promover los encadenamientos productivos empresariales entre micro, pequeñas y medianas empresas, fortalecer la vocación productiva del cantón de San José, como comercio y servicios (Municipalidad de San José, 2021).

En relación con la vivienda, estas zonas buscan promover la vivienda social y vivienda para clase media, mediante soluciones que concentran una alta densidad poblacional, priorizando a los habitantes de estos sectores y del cantón. Finalmente se busca potenciar el sentido de pertenencia e identidad de los habitantes de la zona y promover la recuperación de plusvalías, como

forma de garantizar la creación de suelo público y financiar las mejoras del territorio (Municipalidad de San José, 2021).

Como se observa en el año 2021, se están proponiendo cambios importantes en materia de desarrollo urbano. Estas reformas al Plan Director Urbano permiten una mejor implementación de estrategias urbanas para el mejoramiento de la ciudad. En relación al repoblamiento, provee herramientas para facilitar el desarrollo de modelos habitacionales en los cuatro distritos centrales así como las mejoras en infraestructura, tanto en transporte como parques áreas públicas y servicios públicos. Es importante tomar en cuenta para el Plan Estratégico de Repoblamiento las nuevas disposiciones que a pesar de no haberse aprobado formalmente se encuentran en proceso de tramitación.

Ahora bien, desde una dimensión arquitectónica, se han realizado proyectos de vivienda para la clase media que establecen modelos contemporáneos del habitar. Estos

proyectos no se encuentran en la zona de estudio, sin embargo, son de un contexto similar. El trabajo de graduación titulado “Laboratorio Habitacional Curridabat” es uno de los documentos encontrados respecto a la temática. Este analiza los conceptos de vivienda, ciudad y legislación como temáticas vinculadas, las cuales se integran y dan forma a una sola unidad. Además, usa el Plan Regulador de Curridabat como una herramienta de diseño.

Este proyecto plantea un estudio de diferentes escalas urbanas para saber la repercusión espacial de la normativa en cada una de ellas, además, se estudian las diferentes tendencias arquitectónicas referentes a la tipología de vivienda. El conjunto de estudios integrado con el análisis de la normativa del lugar dan las pautas de diseño para el proyecto de vivienda colectiva. Por último, el proyecto se dirige hacia la población de clase media debido a que es un sector que posee una demanda de vivienda creciente que todavía no se ha atendido (Chaves, 2017).

De igual manera en la tesis “Arquitectura habitacional e interacción social: Conjunto habitacional para clase media”, se genera un estudio de las dinámicas que giran en torno a la vivienda, el cual pretende servir como ejemplo para futuros proyectos habitacionales dirigidos a la clase media. Se realiza un análisis de la oferta inmobiliaria y las condiciones específicas del grupo en estudio. La propuesta de diseño finalmente busca integrar aspectos sociales del usuario con los espacios arquitectónicos del proyecto. Se pretende aportar una visión integral a la necesidad de vivienda, de manera que todas las partes involucradas obtengan beneficios el estado reduce la faltante de la oferta de vivienda para clase media, el desarrollador al tener una ganancia económica con el proyecto y el comprador al tener la seguridad de comprar una residencia que se ajuste a sus necesidades (Cordero, 2016).

En la línea de planes de repoblamiento de Zonas centrales basados en la rehabilitación de edificios en desuso, la tesis “Cohabitación de la Avenida

Central” investiga sobre el reciclaje de edificios subutilizados a lo largo de la avenida Central. Se propone alternativas para la densificación de los espacios en desuso y subutilizados, en forma de intervenciones de edificaciones existentes y con carácter histórico. El objetivo es una densificación de manera integral complementando el uso habitacional a los usos existentes de oficinas, comercio y espacio público que actualmente son parte de la avenida Central (Villalobos, 2017).

Finalmente, en la tesis “Propuesta de Vivienda alternativa para jóvenes en el cantón de Montes de Oca” se propone una alternativa a esta problemática mediante un modelo de vivienda accesible a la clase media principalmente adultos jóvenes de menos de 35 años. Esta población posee necesidades e intereses distintos a las otras etapas de la adultez por lo que se plantea el proyecto de vivienda accesible. Se pone en estudio los costos y la rentabilidad de un modelo que encaje en las necesidades de esta población (Araya, 2020).

El proyecto toma en cuenta el concepto de viviendas compactas, se busca diseñar las unidades habitacionales lo más compacto posible con el objetivo de disminuir el costo final. También existe variedad dentro de la oferta residencial de la propuesta, con la finalidad de acoplarse a las necesidades e intereses de los usuarios. Además, en relación al mobiliario, se propone que las viviendas de alquiler cuentan con un mobiliario básico; que facilite el proceso de apropiación y en especial en usuarios jóvenes iniciándose en su proceso de independización (Araya, 2020).

Otro de los temas que desarrolla es la Gestión Local, generando una propuesta conjunta entre la Municipalidad de Montes de Oca, bancos y entes privados. Se realizan escenarios de gestión, considerando posibles actores involucrados en el desarrollo del proyecto, principalmente actores locales. El proyecto promueve nuevos modelos de gestión estatal para el desarrollo de vivienda. Se resalta la importancia de la colaboración entre el sector público y privado generando opciones de vivienda con mejores

condiciones económicas, facilitando a los jóvenes de clase media encontrar viviendas que se adecuen a su condición como lo son las viviendas de alquiler (Araya, 2020).

Las propuestas realizadas en el país a través de la academia generan un cambio en los modelos de vivienda actuales, donde la oferta de vivienda está relacionada con la rentabilidad económica de las empresas privadas. Es necesario generar una articulación entre los diferentes actores como empresa privada e instituciones públicas para lograr la realización de estas propuestas. Hasta el año 2021 ninguna de estas propuestas ha sido ejecutada, sin embargo, generan insumos de gestión y diseño para la realización del Plan Estratégico de Repoblamiento del presente trabajo de graduación.

La presente sección expone los conceptos clave para el entendimiento y justificación teórica de una propuesta de repoblamiento para los barrios históricos de Amón y Otoya. En primer lugar, se busca informar al lector sobre los términos más significativos para la comprensión del trabajo final de graduación. En segundo lugar, se expone la postura que se tiene frente a tales conceptos y su relación con el objeto de estudio. En tercer lugar, se demuestra el nivel de conocimiento respecto al tema y problema de estudio.

El plan estratégico de repoblamiento dentro de sus acciones incluye el desarrollo de proyectos estratégicos. Varios de estos son de carácter arquitectónico y poseen una modalidad de vivienda. El último objetivo propone la resolución de dos de estos. Es decir, el trabajo de graduación involucra tanto una dimensión urbana como arquitectónica. Por tal motivo, los conceptos que se desarrollan a continuación se enmarcan dentro de las dimensiones urbana (plan estratégico de repoblamiento) y arquitectónica (modelo de vivienda).

En primer lugar, se aborda desde una perspectiva urbana el eje de repoblamiento de un centro urbano. Se busca explicar el trasfondo teórico que involucra un proceso de repoblamiento. Para ello es necesario entender las ideas contemporáneas que explican lo que es un centro urbano integral, así como las teorías que hablan acerca de procesos de regeneración urbana y ciudad compacta. Paralelamente, se desarrollan las características que conforman el contexto de estudio, en este caso, barrios históricos; y cómo repercuten en la toma de decisiones de control urbano.

Una vez entendiendo el concepto de repoblamiento urbano y sus teorías urbanas, se procede a definir el modelo metodológico, plan estratégico, mediante el cual se va a desarrollar la idea de regeneración urbana. Para motivos del presente trabajo de graduación resulta fundamental comprender este concepto y cómo ha evolucionado desde el seno de la economía y la administración de empresas hasta convertirse en una base conceptual aplicable en el urbanismo.

Seguidamente, se desarrolla el eje del entendimiento de la vivienda colectiva vertical multifamiliar en un contexto de ciudad y su papel como medio de abordaje del proceso de repoblamiento urbano. Para comprender su definición y repercusión dentro de un contexto definido, resulta de gran relevancia entender los conceptos de habitar en la individualidad y en la colectividad, así como, analizar la idea de unidad habitacional y como esta se desarrolla en sinergia con un contexto social, político, económico y cultural determinado. Además, debido al planteamiento de vivienda colectiva se profundiza en la idea de tejido social, y cómo esta relación entre habitantes y usuarios de la ciudad aportan al concepto de construir comunidad.

Finalmente, se profundizará en el modelo de gestión económico. Se torna imperativo dar un sustento teórico a la dimensión que abarca cómo un proyecto se vuelve factible para la población meta, en este caso clase media, y cómo se vuelve rentable para el inversionista.

## Repoblamiento urbano

El repoblamiento de áreas urbanas nace como método de recuperación de centros de ciudades degradados. En el caso de Costa Rica, ante la problemática de una disminución gradual de los residentes de las áreas centrales de la capital y la falta de espacio urbanizable, se enmarca el repoblar como una estrategia para que el casco central de San José recupere su competitividad urbana, su funcionalidad como centro comercial, habitacional y de servicios, (Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, 2013).

San José, a mediados de los años sesenta del siglo XX, entró dentro de un paulatino proceso de crecimiento hacia las periferias de sus barrios centrales, lo que originó que la capital fuera expandiendo gradualmente su mancha urbana hacia zonas circundantes. Este fenómeno genera un modelo de ciudad dispersa, el cual propicia que los cuatro distritos centrales presenten condiciones urbanas que traen consigo una serie de problemáticas:

**“emigración de inversiones, inseguridad, patologías sociales, crecimiento negativo de la población, abandono y deterioro edilicio, riesgo de pérdida de patrimonio arquitectónico o histórico declarado, pérdida o ausencia de espacios públicos de adecuada calidad, aprovechamiento ineficiente del espacio público, densidades de población muy bajas, congestión vial y contaminación ambiental y un deterioro progresivo de la calidad de vida urbana” (Municipalidad de San José, 2019, p.3).**

El repoblamiento supone una gran oportunidad para los centros urbanos en un contexto donde se aboga por un modelo de ciudad compacta. Según plantea Rojas (2004), el repoblar implica una revalorización del área urbana en cuestión, donde se plantean líneas de acción en búsqueda de una puesta en valor y una recuperación del área deteriorada. Además, el repoblar logra adaptarse a las distintas realidades que presenta cada contexto dado.

San José, y específicamente Barrio Amón y Otoya, no escapan de la realidad que viven múltiples ciudades latinoamericanas que poseen centros urbanos despoblados y en proceso de deterioro. Sin embargo, estos barrios cuentan con las condiciones urbanas necesarias para adaptarse a un proceso de repoblamiento (Klotchkov, 2013).

El repoblar un área central implica aspirar hacia un modelo de centro urbano integral y compacto (Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, 2013). Entonces, para una mayor comprensión teórica de lo que engloba la idea del repoblamiento urbano, resulta importante abarcar un análisis del concepto de centro urbano integral. Entender su trasfondo teórico y conocer sus principales características permitirá tener una visión más clara acerca de qué modelo urbano se está proponiendo bajo una estrategia de repoblamiento.

El concepto de centro urbano integral históricamente ha sido abordado de distintas maneras, desde una perspectiva

académica hasta institucional. Al ser un concepto formado por dos términos para efectos del presente trabajo de graduación se analizará primero cada parte por separado y luego en conjunto. Empezando por una definición de centro urbano, el Diccionario de Geografía Urbana lo enmarca como:

**“Área polivalente y compleja, cargada de valores y significados, definida por su accesibilidad, por su carácter tridimensional, por la presencia de actividades terciarias de gestión y dirección pública y privada, por el comercio y, también, por funciones culturales y de diversión, que la convierte en espacio de animación, convivencia y encuentro. (...) El centro urbano se caracteriza siempre por su valor multifuncional (residencial, comercial, religioso, administrativo, lúdico), frente al carácter con una tendencia más monofuncional de los espacios periféricos” (Zoido, et al, 2013, p. 90).**

De acuerdo con lo anterior, se entiende por centro urbano integral aquella zona multifuncional de una ciudad, donde convergen varios tipos de uso de suelo. Además, es el centro de la dinámica social, cultural, económica y política de una región. La conceptualización de un centro urbano bajo la idea de usos mixtos implica la activación del mismo en diferentes franjas horarias. Por ejemplo, un centro urbano puede activarse durante el día gracias a las dinámicas comerciales, sociales, culturales y laborales; luego, en la noche o fines de semana este puede experimentar otro tipo de actividad gracias al uso residencial, recreativo y de ocio.

Así mismo, Miralles, Marquet y Ángel (2012) añaden que una de las cualidades más importantes de un centro urbano es su diversidad social y urbana. Este componente, visto desde la variabilidad de usos, habitantes y usuarios de una ciudad, resulta ser fundamental para que un centro urbano se vuelva competitivo, innovador e integral. Dado lo anterior, son diferentes modalidades las que pueden interactuar entre sí, por

ejemplo, residenciales, políticas, de negocios, culturales, históricas, sociales, de servicio, recreativas y de ocio. Tales modalidades de uso son las que propician una interacción e integración de diversos grupos sociales, y por consiguiente, añaden una cualidad fundamental de todo centro urbano, el tejido social.

Ahora bien, el concepto de “integral” dentro de la idea de centro urbano viene precedido por el hecho de que el urbanismo actual busca un concepto de ciudad compacta. Tal concepto de compacidad involucra las siguientes características:

**“la ocupación intensa y racional del territorio; la construcción de una estructura urbana funcional, que permite a los ciudadanos acceder a los bienes y servicios urbanos con facilidad y en corto tiempo; la prioridad al transporte público sobre el uso del automóvil privado, entre otros” (Salazar y Roa, 2008, citado en Chaves, 2017, p. 51).**

El modelo compacto se diseña bajo una visión integradora y de proximidad entre los diferentes usos que puede tener una ciudad. Así como, que propicie entre la población el **“contacto, el intercambio y la comunicación, que son, como se sabe, la esencia de la ciudad” (Rueda, 2007, p.12).**

Por lo tanto, una visión integral de centro urbano consiste en la conexión y proximidad entre los diferentes usos que conforman la ciudad, creciendo en forma de centros densos con actividades comerciales y sociales,

utilizando el uso mixto como base de su programa arquitectónico. La ciudad integral y compacta parece mejor que la dispersa, fundamentalmente porque consume menos suelo, agua y energía y porque favorece la utilización del transporte público (INVU, 1968).

El Plan GAM 2013-2030, en su apartado sobre el Modelo Urbano Territorial, menciona como las Centralidades Densas Integrales (CDI) permiten tener mayores aportes a la dinámica urbana con respecto a una eficiencia y sostenibilidad ambiental.

Como se observa en la imagen 1. 8, un modelo de ciudad sostenible apuesta por una serie de cualidades necesarias para el buen desarrollo urbano. Entre las principales características están: habitabilidad en la vivienda, cohesión social, espacio público de calidad, movilidad sostenible, biodiversidad urbana y diversidad de usos y funciones urbanas. El Plan GAM reconoce el valor y la importancia de estas cualidades urbanas, las cuales aportan a la mejora de la calidad de vida de los habitantes (Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, 2013).

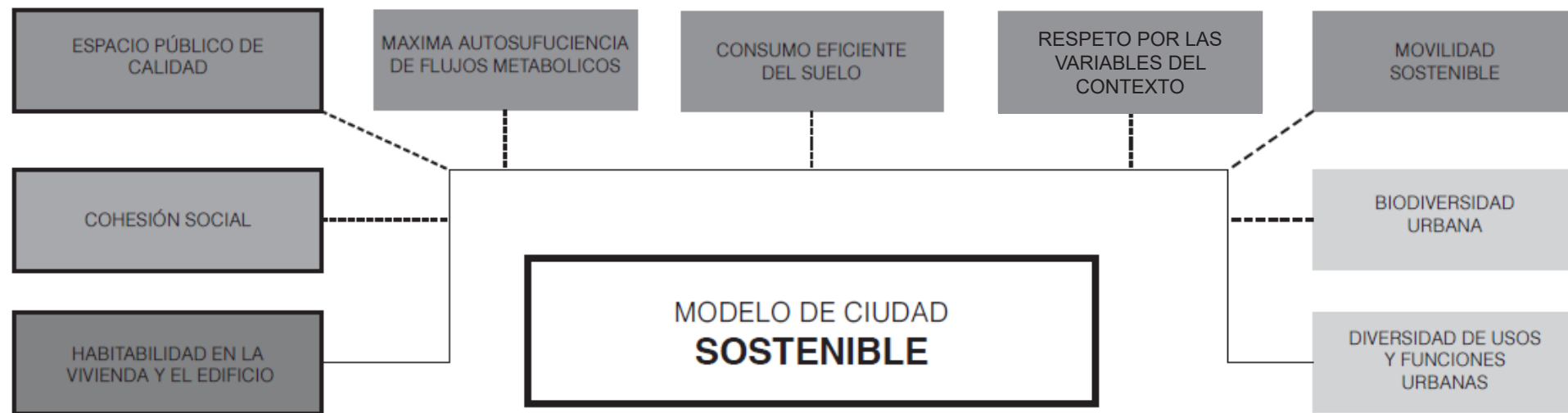


Imagen 1.8. Modelo de ciudad sostenible. Fuente: Elaboración propia.

Algunos aportes que menciona el Plan GAM 2013-2030 son:

- Mayor eficiencia en el consumo del suelos.
- Desarrollo económico y autonomía de núcleos urbanos.
- Reducción de viajes motorizados y fortalecimiento del transporte público.
- Modelo de ciudades densas.
- Reequilibrio del entorno natural, agrícola y urbanizado.
- Promotor de construcción sostenible.
- Valoración del paisaje.

En suma, para efectos del presente trabajo de graduación se entiende por Centro Urbano Integral como un modelo compacto y dinámico que integra una variabilidad de usos, entre los más importantes el residencial, y aboga por un sistema de ciudad más social, eficiente y sostenible. Habiendo comprendido el concepto de centro urbano integral, resulta necesario analizar el sitio en el cual se proyectará este modelo urbano y como las características propias del lugar de estudio determinan la toma de decisiones a posterior.

Entendiendo los conceptos previos de repoblamiento y centro urbano integral, es necesario comprender el contexto que significa Amón y Otoyá. De acuerdo con las definiciones dadas con anterioridad, ambos barrios cuentan con características muy específicas en materia social, cultural, económica y política, además de contar con una ubicación que les permite verse inmersos en una amplia red de dotación de servicios, así como, de movilidad. Ahora bien, hay una característica de estos barrios que no se puede obviar, su dimensión histórica y patrimonial. Por tal motivo, es importante entender el concepto de barrio histórico y como su papel determina la elaboración de un plan estratégico de repoblamiento.

Aldo Rossi (2015) señala que un barrio es aquel sector de la ciudad que se convierte en un reflejo de la misma, estrechamente relacionado con sus características y cualidades y su transformación histórica. Además, agrega desde una visión social que la figura de barrio **“está caracterizada por cierto paisaje urbano, cierto contenido social y una función propia; de donde**

**un cambio de uno de estos elementos es suficiente para fijar el límite del barrio” (Rossi, 2015, p. 47).** Por otra parte, Kevin Lynch (1998) sugiere desde una óptica de legibilidad en la ciudad que los barrios constituyen puntos de referencia para los usuarios.

Agregando a lo anterior, la idea de barrio se relaciona con el concepto de identidad y sentido de pertenencia. Se entiende que dentro de los distintos agentes urbanos que conforman un barrio surgen similitudes o “grados de homogeneidad” que originan que se diferencie de las demás áreas urbanas que conforman una ciudad. Tales características propias de cada barrio generan un sentido de pertenencia individual o colectivo entre los distintos habitantes y usuarios barriales. Por lo tanto, el concepto de barrio trasciende tanto una dimensión física como un colectivo imaginario (Londoño, 2001).

Ahora bien, entendiendo el concepto de barrio se procede a definir el término de histórico. Según el diccionario de Geografía Urbana, un centro histórico es aquel de mayor antigüedad

dentro de una ciudad. Ampliando la definición anterior, se entiende como el sitio cargado con la mayor cantidad de memorias históricas y culturales, viéndose reflejado tanto en un patrimonio histórico tangible como intangible (Zoido, et al, 2013).

Fernando Carrión (2000) en su artículo titulado “Lugares o flujos centrales: los centros históricos urbanos”, propone una conceptualización del barrio histórico basada en tres variables necesarias para su entendimiento urbano: espacio, tiempo y patrimonio.

En primer lugar, la dimensión físico-espacial se fundamenta en la “concepción monumental”, es decir, lo histórico se hace presente en elementos arquitectónicos y urbanos, y el espacio

se va construyendo en función de la estructura social. En segundo lugar, lo temporal se refiere a la reminiscencia, el hecho de enmarcar y recordar un período de tiempo. Por último, lo patrimonial es el eje que articula los conceptos de espacio y tiempo para dar lugar al sentido de herencia tangible o intangible. Además, el patrimonio también incluye implícitamente la variable social, ya que el traspaso del bien patrimonial sólo puede lograrse desde una óptica “socio-generacional” (Carrión, 2000).

Como logra apreciarse en las imágenes (1.9, 1.10, 1.11), los inmuebles arquitectónicos poseen una importante carga histórica y emocional para el área de estudio. Cada uno de ellos

representa un valor estético para el paisaje barrial y un valor de significancia cultural. El patrimonio construido de Barrio Amón y Barrio Otoyá constituye una importante herencia sociocultural tanto para la población residente como para aquellos usuarios que visitan los barrios (Carmona, et al, 2017). Esta condición histórica le aporta un sentido de identidad y como menciona Carrión (2000), resulta ser una herencia tangible e intangible para el contexto.

En síntesis, un barrio histórico es aquel lugar de una ciudad que cuenta con una importante significancia cultural y social (Carmona, et al, 2017), y que posee un importante porcentaje de elementos históricos y patrimoniales que crean un sentido de pertenencia y

herencia. Por lo tanto, este aporta una serie de variables para considerar en función de plantear una propuesta de repoblamiento basada en un modelo de centro urbano integral que se adecúe a las condiciones históricas del contexto.

Una vez entendido los conceptos de repoblamiento y centro urbano integral, así mismo lo que significa que un contexto sea un barrio histórico, resulta de gran importancia comprender la teoría que hay detrás del proceso de un proyecto de carácter urbano. Existen muchas teorías urbanas que explican el método de abordaje en un proyecto urbanístico. Tales teorías varían mucho entre sí, debido a que los centros poblacionales son muy complejos y poseen distintas capas de información y variables por considerar. Ahora bien, para efectos de este trabajo de graduación se procederá a explicar el fundamento conceptual que hay detrás del término de regeneración urbana. Este concepto será la base teórica para la elaboración del plan estratégico de repoblamiento para los barrios históricos de Amón y Otoyá.

El concepto de regeneración urbana nace en un contexto reciente bajo una óptica de reutilización de la ciudad y rendimiento económico de un área urbana (Couch, 2010). Unos años más tarde, a inicios del siglo XXI está asociado a la sostenibilidad económica y social de una ciudad, esto debido a que sus respectivas dinámicas nunca permanecen inertes a lo largo del tiempo. Peter Roberts (2000) señala que la ciudad nunca podrá ser percibida como un producto terminado, sino que se encuentra en un continuo proceso de adaptabilidad al contexto, como en constante cambio y evolución.

Ampliando la definición anterior, según el Diccionario de Geografía Urbana (2015) se entiende la regeneración urbana como un proceso integrador en varias perspectivas de un plan, por ejemplo, dimensiones de intervención, funciones urbanas, actores y recursos. Además menciona que:

**“promueve un proceso con carácter inclusivo e integrador, capaz de provocar iniciativas, proyectos y actuaciones, siendo**

**un instrumento de gestión colectiva del territorio con capacidad para utilizar, como recursos propios, programas urbanos muy diferenciados, de cariz más social, económico o cultural” (Diccionario de Geografía Urbana, 2015, p. 518).**

También, cada centro urbano es único, posee características físicas, políticas, económicas, sociales y culturales que lo hacen distinto del resto. Por tal motivo, el concepto de regeneración urbana adquiere un mayor significado, debido a que ofrece una respuesta propia de cada sitio, generando un planteamiento estratégico que busca una sinergia entre las diferentes partes que conforman una ciudad.

En suma, la regeneración urbana **persigue equilibrar y desarrollar la complejidad y diversidad de la estructura social, productiva y urbana de la ciudad, el buen diseño urbano y la calidad del espacio público y su forma urbana son y serán factores fundamentales en el desarrollo de los objetivos propuestos (García, 2017, p. 218).**



Imagen 1.9. Fotografía Castillo del Moro. Fuente: Amón\_RA



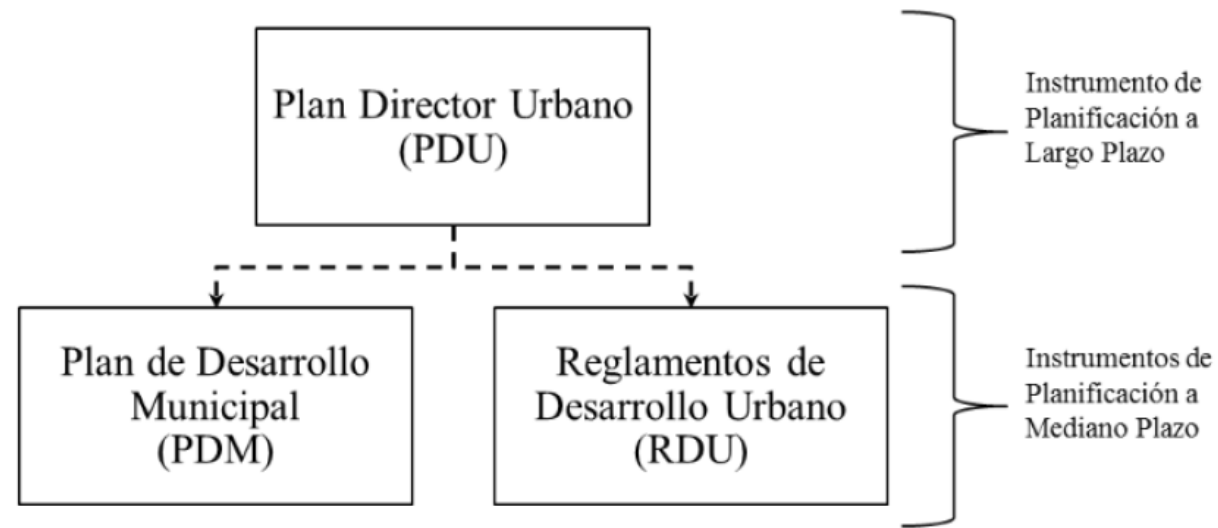
Imagen 1.10. Fotografía Centro de Cine. Fuente: MiCosta RicadeAntaño.



Imagen 1.11. Fotografía Casa Amarilla. Fuente: MiCosta RicadeAntaño.

La Declaración de Toledo (2010) menciona que los objetivos de una regeneración urbana deben ir dirigidos hacia el desarrollo y equilibrio de los distintos sistemas urbanos, económicos y sociales, paralelamente a una preocupación por la sostenibilidad medioambiental de las ciudades.

La Municipalidad de San José entiende que la política de intervención urbana debe ir dirigida hacia un trabajo multidimensional en un contexto cambiante, que abarque otras variables además de la físico-espacial, por ejemplo, economía, sociabilidad y medioambiente. Por tal motivo, el Plan de Desarrollo Municipal del 2012 establece que el concepto bajo el cual se debe afrontar las problemáticas que aquejan a la zona central de la capital es el de regeneración urbana. Desde el ámbito municipal se entiende este concepto como un proceso interdisciplinario (imagen 1.12), que involucra a varios agentes urbanos que conforman el casco central josefino y que busca revalorizar la imagen de una ciudad (Municipalidad de San José, 2012).



#### SISTEMA DE PLANIFICACIÓN URBANA DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ

Imagen 1.12. Sistema de planificación Urbana. Fuente: Municipalidad de San José

Barrio Amón y Barrio Otoya están inmersos en una dinámica socioeconómica, política y cultural única a diferencia de los distintos centros urbanos que conforman la capital. Para dar una propuesta de repoblamiento para dichos barrios se vuelve imprescindible que se abarque la misma desde una visión holística. Donde no solamente se vean aspectos de calidad del espacio público y arquitectónico, sino, proponer una idea integral de cómo un adecuado modelo de gestión puede volver sostenible una propuesta urbano-arquitectónica en el tiempo.

Debido a lo anterior, resulta necesario comprender el modelo metodológico bajo el cual se trabajará la regeneración urbana. El plan estratégico será la base metodológica en la que tendrá sustento la propuesta de repoblamiento para estos barrios.

La planificación estratégica tiene su inicio en la primera mitad del siglo XX. Este término se comienza a acuñar en el ámbito académico a finales de la Primera Guerra Mundial, principalmente en Estados Unidos y algunos países de Europa. Es el economista John Maynard

Keynes quien propone la planificación a largo plazo como sustento conceptual para el desarrollo de obras de infraestructura en las ciudades como medida de estabilización económica (Hall et al, 1936).

Es a partir de los años 1950 que la planificación estratégica empieza a ser acogida por diversas empresas privadas a lo largo del mundo. Es en esta década que empieza a estructurarse la metodología a partir de objetivos estratégicos, escenarios y proyecciones (Drucker, 1954). Seguidamente, a finales de la década de los sesenta se evidencia la necesidad de herramientas estructurantes en la planificación estratégica. Esto hace que este modelo sea usado por las empresas privadas de mayor renombre a nivel mundial (Berteaux, 1969).

San Francisco resulta ser un escenario importante dentro del entendimiento del concepto de plan estratégico. Esto debido a que se convierte en el primer escenario de la historia en el que se aplica un plan estratégico urbano. Es en la década de 1980 en la que

un grupo de empresarios del sector privado trasladan los conocimientos y herramientas de áreas de la economía y la administración de empresas al urbanismo (Fernández-Güell, 2006). Luego de esto, la planificación estratégica fue adoptada en muchos territorios del mundo por parte del sector privado como público (Kaufman, Jacobs, 1987).

Con base en lo anterior, se evidencia como el plan estratégico nace en un ámbito económico como un método para contrarrestar la difícil situación económica y planificar a largo plazo bajo un modelo flexible y adaptativo a las cambiantes condiciones económicas, políticas y sociales que representaban muchos contextos durante gran parte del siglo XX. Esta metodología se volvió atractiva para el urbanismo, por tal motivo, es adoptada para la planificación de las ciudades.

Sin embargo, Fernández-Güell (2006) indica que la metodología aplicada al sector privado no debe ser replicada para la planificación de contextos urbanos. Menciona que

existen diferencias marcadas en cada ámbito, entre las más importantes están: definición de propiedad, clientes, competidores, colaboradores, definición de misión, alcances, escenarios y recursos.

Durante mucho tiempo la planificación estratégica fue entendida como una metodología ordenada y sistemática orientada a ser el futuro de la planificación de las ciudades mediante un análisis interno y externo del contexto de estudio, identificando así las posibles amenazas y debilidades, y los puntos fuertes y débiles de cada zona de estudio (Anderson, 1984).

En una definición más reciente de plan estratégico, Borja y Castells (1998) señalan que la planificación estratégica consiste en la definición de una ciudad a largo plazo mediante la unificación de los papeles de los agentes privados y públicos. A estos se suman la participación ciudadana como un eje estratégico en la búsqueda de éxito de cualquier plan estratégico. Además, enfatizan en que la planificación estratégica no debe verse como una

normativa inmutable en el tiempo, si no, como un plan de acción que guíe las tomas de decisión y sirva como una base para la articulación entre todos los agentes que intervienen.

Fernández-Güell (2006) brinda un entendimiento conceptual más actual que reúne los dos puntos de vista expuestos anteriormente. Menciona que la planificación estratégica debe verse como:

**“un proceso sistemático, creativo y participativo que sienta las bases de una actuación integrada a largo plazo, que define el modelo futuro de desarrollo, que formula estrategias y cursos de acción para alcanzar dicho modelo, que establece un sistema continuo de toma de decisiones y que involucra a los agentes locales a lo largo de todo el proceso” (Fernández-Güell, 2006, p. 46).**

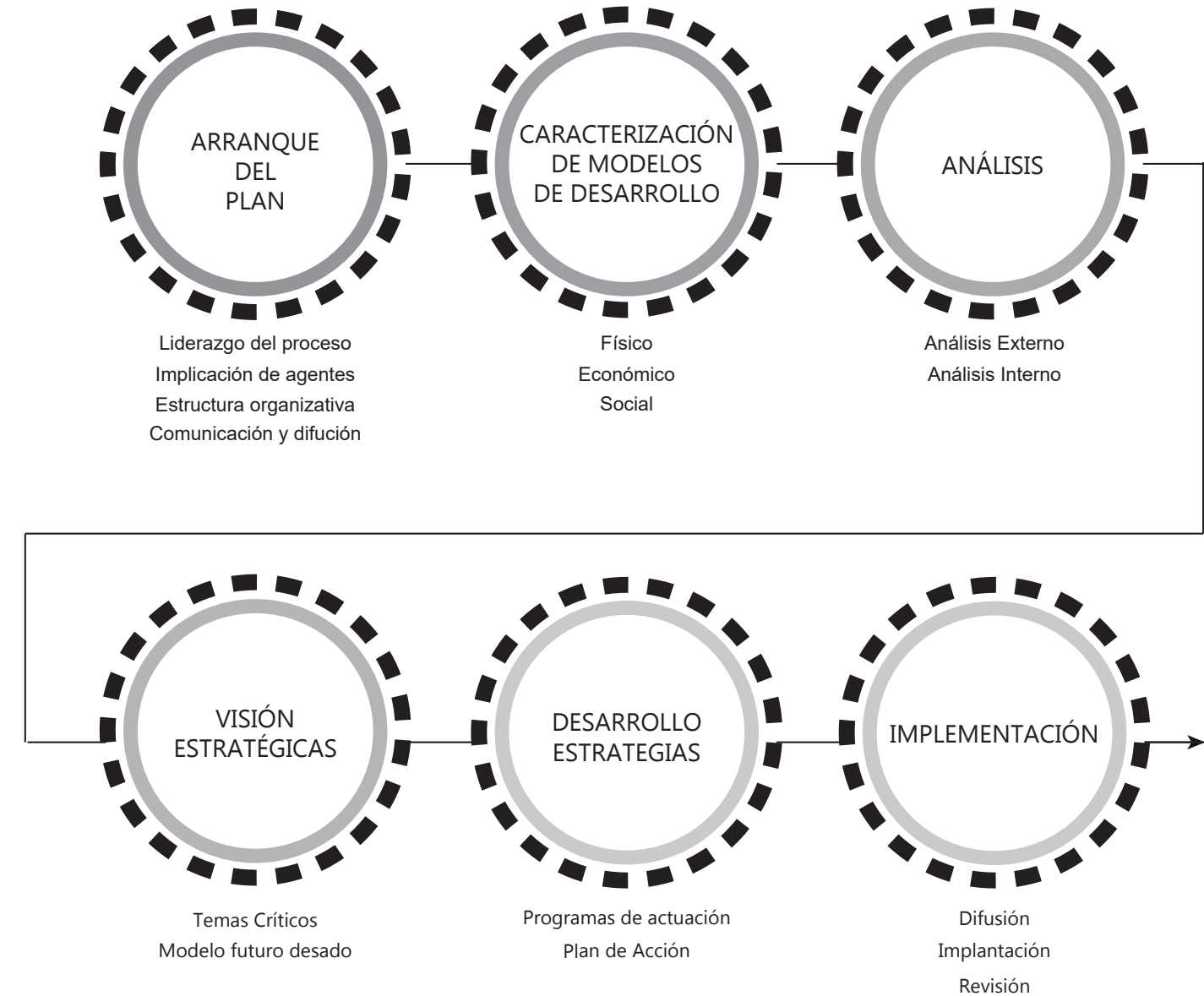
Para efectos del presente trabajo de graduación se toma como base conceptual del plan estratégico la brindada por Fernández-Güell (2006)

en su libro “Planificación Estratégica de las Ciudades”. De esta definición brindada se desprende la importancia de enfocar el repoblamiento bajo una teoría de regeneración urbana, ya que esta presenta muchas similitudes en su comprensión conceptual con lo que significa realizar un plan estratégico. También, Fernández Güell (2006) plantea una metodología para desarrollar un plan estratégico. Como se observa en la imagen 1.13, este método posee seis fases de acción: arranque del plan, caracterización, análisis de variables, estrategias y visión, desarrollo de estrategias y finalmente la implementación.

En conclusión, este trabajo de graduación presenta el repoblamiento urbano como el eje central de la investigación. Su comprensión se subdividió en la conceptualización del repoblamiento urbano, centro urbano integral, barrio histórico, regeneración urbana y plan estratégico. Este eje busca ser la base teórica de la propuesta de elaboración de un plan estratégico de repoblamiento para los barrios históricos de Amón y Otoya.

Esta propuesta aspira a generar un plan estratégico basado en los requerimientos, características y estrategias que engloba el concepto de centro urbano integral. Por tal motivo, su entendimiento como área multifuncional y compacta resulta de gran importancia para el desarrollo de las fases metodológicas. Además, la comprensión del sitio en estudio como un centro urbano con carácter histórico y, específicamente, las características que engloba la dimensión histórica, permite considerar desde una perspectiva teórica las variables que encierran los barrios de Amón y Otoya.

Finalmente, el proceso de resolución del problema urbano partirá desde una metodología de planificación estratégica. La cual toma como base la teoría de regeneración urbana, entendiendo esta como el método bajo el cual se puede abordar la investigación de una manera integral y poder dar un producto contextualizado a las necesidades de las diferentes variables que ofrece el sitio y el proyecto.



**Imagen 1.13**  
Planificación Estratégica de las Ciudades.  
Fuente: Elaboración propia con base en Fernández-Güell.

## Vivienda colectiva

Como se expuso anteriormente, el concepto de centro urbano integral se fundamenta en un modelo de ciudad compacta donde se prioriza la diversidad y la interacción de diferentes usos urbanos. Amón y Otoyá, al igual que muchos otros sectores del casco central josefino, han sufrido las consecuencias del despoblamiento.

El presente proyecto de graduación busca proponer un plan estratégico de repoblamiento, el cual dentro de sus líneas estratégica de acción incluye la dimensión habitacional. Por tal motivo, resulta de gran importancia una comprensión del concepto de vivienda como unidad mínima, así como, el concepto de vivienda colectiva.

Primeramente, el diccionario de Geografía Urbana (2015) define vivienda como un lugar cerrado que puede ser habitado por una o varias personas, siendo importante tomar en consideración sus circunstancias de uso. Se entiende cerrado como un sinónimo de intimidad necesaria, la

cual alude a la seguridad y al espacio íntimo como una medida mínima de confortabilidad. El ser humano dentro de su habitar cotidiano se desenvuelve entre la dimensión privada y la colectiva, por tanto, esta dimensión mínima de privacidad es estatus al cual aspira todo ser humano.

La idea de vivienda posee una concepción más allá de la construcción física o material, posee una connotación semiótica de refugio e intimidad para el ser humano. La mínima dimensión de privacidad, que permite el descanso y el disfrute. La vivienda, aunque sea la dimensión mínima, no puede ser concebida como un objeto aislado, sino debe ser vista como parte del sistema urbano de una ciudad.

Con relación al sistema vivienda-ciudad, Josep María Montaner y Zaida Muxi (2010, p. 8) mencionan:

**“...debemos entender la vivienda como parte de la ciudad y como lugar para habitar el presente, albergar nuestro pasado y proyectar el futuro; un lugar donde**

**vivir cómodamente, que responda al deseo de valores simbólicos, individuales y comunitarios, de privacidad y sociabilidad, y no solo como un producto de mercado, inversión y consumo.”**

Por otro lado, la vivienda colectiva es aquella destinada a ser habitada por un colectivo, es decir, por un grupo de personas que no necesariamente presentan lazos familiares entre sí que viven bajo reglas comunes. En su mayoría, estos modelos de vivienda se hacen presente en edificios de uso residencial que ofrecen una gama diversa de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

A nivel institucional la vivienda colectiva suele entenderse como:

**“...toda edificación destinada a ser habitada por personas usualmente sin vínculos familiares que hacen vida en común por razones de salud, enseñanza, religión, trabajo u otras causas. Usualmente, en las viviendas colectivas no existen vínculos familiares y una**

**tercera persona impone reglas de convivencia que los residentes deben respetar. Las viviendas colectivas alojan a los hogares colectivos” (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2011, p. 5).**

A nivel teórico o académico, el concepto de vivienda abarca una connotación diferente al expuesto desde una visión institucional. Según Montaner y Muxi (2010, p. 8), la vivienda debe ser reinterpretada

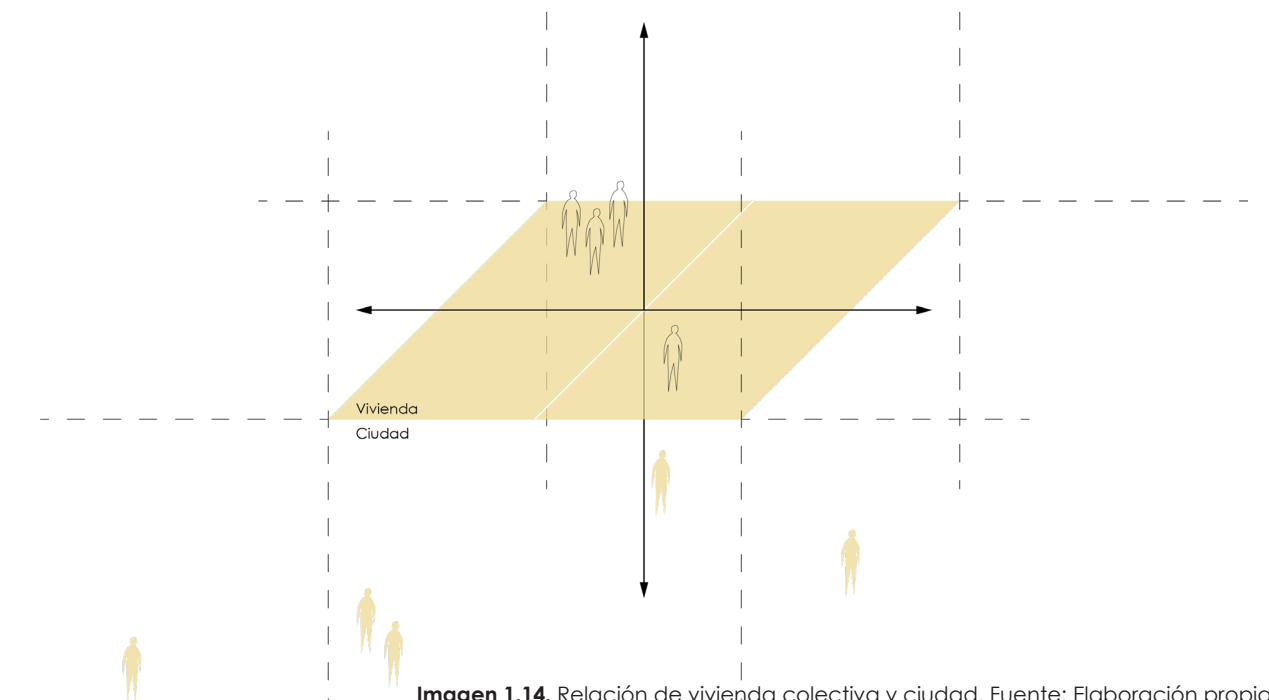
**“más allá del ámbito estrictamente privado, potenciando las actividades compartidas y comunitarias, su capacidad de relación y mejora de las estructuras urbanas, permitiendo llevar una vida completa (trabajo, educación, cultura, ocio, naturaleza) y evitando la construcción meramente numérica de viviendas.”**

Los modelos de vivienda, deben “ser mostrados en relación con el tipo de ciudad que proponen, porque no se trata sólo de edificios, son parte

de una ciudad concreta con la que interactúan” (Mozas, J., Ollero, Á. S., & Fernández, A. P., 2015, p.14).

Bajo esta premisa, busca la creación de un sentido de comunidad a través de vínculos sociales y culturales, que contribuya a la construcción de una vivencia social del hábitat residencial. Además, esta visión que se ofrece de vivienda busca mostrar los beneficios que implican la vida en comunidad, por ejemplo, la seguridad, las instalaciones comunes y el consumo de los recursos y servicios compartidos.

En síntesis, la vivienda colectiva resulta ser un concepto que se encuentra en constante evolución, esto debido a que las maneras de habitar el espacio y las dinámicas socioculturales cambian con el tiempo. Para efectos del presente trabajo de graduación (imagen 1.14), se entiende la vivienda colectiva como el espacio colectivo íntimo donde se desarrollan las necesidades básicas del ser humano. Además, esta se encuentra inmersa dentro de un tejido urbano compartido, el cual termina complementando la vivencia que significa habitar la ciudad.



Como se menciona anteriormente, el término de habitar resulta ser un concepto que se encuentra en una continua transformación. Los modos de vida de la población van cambiando a lo largo de los años y se encuentran en función de las dinámicas políticas, económicas y socioculturales de una determinada época temporal.

Este concepto se encuentra íntimamente relacionado con la idea de vivienda colectiva. Por este motivo, es de gran importancia para el desarrollo teórico del eje de vivienda vertical una exposición y análisis de distintas posturas referentes al tema del habitar. De esta manera se pretende generar un trasfondo teórico holístico en relación con el tema de vivienda colectiva. Históricamente, las soluciones tradicionales de vivienda que se encuentran en el mercado, como las casas de interés social o las torres habitacionales, se han caracterizado por un homogeneización del espacio arquitectónico y han carecido de una contextualización del sitio, usuario y la temática de vivienda como tal.

Resulta necesario realizar un cuestionamiento de la dimensión mínima que ocupa todo ser humano, el habitar. Según la Real Academia Española, habitar significa vivir o morar. Perec (1999) amplía este término señalando que la palabra habitar viene del latín *habitare*, del frecuentativo de *habere*, que es tener. Se entiende el habitar como la acción de tener de manera reiterada, los lugares en los que se permanece, las acciones que realizamos todos los días (Perec, 1999).

La idea de habitar es un concepto que ha acompañado la vida cotidiana de los seres humanos desde sus inicios. Históricamente las personas buscan espacios donde poder cumplir con sus necesidades esenciales como el aseo, ocio, alimentación, descanso y trabajo, y también con saciar un sentimiento de seguridad y protección. La cotidianidad va generando una sensación de pertenencia y convierte espacios físicos en lugares habitables. El ser humano, al cambiar de un lugar de trabajo o de casa, comienza una etapa de generación de una nueva cotidianidad, este asentamiento no

sucede de manera inmediata, es un proceso de continuas modificaciones y repeticiones que terminan por formar el habitar propio de cada persona (Heidegger, 2012).

La comercialización de la vivienda en la actualidad, únicamente vende un espacio genérico sin tomar en cuenta las necesidades reales de un determinado usuario. Estas soluciones se producen en masa y sólo intensifican una fragmentación urbana al ser respuestas habitacionales polarizadas, es decir, se dirigen hacia un sector de la población de reducido tamaño. El ser humano posee necesidades físicas e intangibles, entendiendo lo intangible como todo el sentido de pertenencia, deseos y necesidades mentales.

Gran parte del ejercicio actual de la arquitectura se ha concentrado en la producción en masa de modelos habitacionales. Estas soluciones se han concentrado en resolver aquellos requisitos físicos como el cobijo y la protección de la intemperie, pero ha dejado de lado aquellas necesidades que son propias de cada

usuario, por tanto, las personas no sienten pertenencia por el espacio arquitectónico y no se identifican con el mismo. Porque solo se les fue dado, es genérico, no transformable y no permite la apropiación por parte del usuario (Perec, 1999).

Partiendo del concepto anterior del habitar es importante entender que una parte implícita en la cotidianidad humana es la convivencia y las interacciones sociales con las demás personas. El habitar no es una idea única, esta se nutre del contexto y está directamente relacionada con el término *cohabitar*. Para el presente trabajo el cual busca generar una propuesta de vivienda colectiva, es necesario entender este término.

El *cohabitar* es entendido como el proceso de compartir la cotidianidad con el habitar de los demás. Es un término que se refiere a lo común o la parte colaborativa del habitar.

**“Si entendemos entonces que el espacio se construye a través de relaciones sociales, podemos**

**reconocer la construcción relacional de nuestras identidades personales. Se vuelve imprescindible el encuentro con otros sujetos, puesto que somos, esencialmente, seres sociales en permanente interacción” (López, 2018, p. 4).**

Según Subirats y Montaner (2012) el bienestar actual tiende a convertirse cada vez más en una demanda personal y comunitaria, articulada alrededor de la vida cotidiana y en los espacios de interacción común. El *hábitat* popular y los espacios comunes donde se producen, podrían tener un papel fundamental a la hora de repensar el habitar contemporáneo y sus relaciones políticas y económicas.

De igual manera López (2018) expone que “la introducción de la dimensión de ‘lo común’ a la formación académica plantea nuevos caminos de exploración. El análisis a partir de las espacialidades de lo común permite una reflexión más profunda sobre el *hábitat* contemporáneo y plantea incluso la posibilidad de esbozar

estrategias proyectuales alternativas a partir de ellos” (López, 2018, p. 19). Desde la universidades, hay un gran campo para generar insumos sobre los modelos contemporáneos de habitar, y experimentar el habitar humano y la vivienda en relación con las otras personas. Es un campo de exploración reciente que requiere ser estudiado.

En suma, es importante tener presente los conceptos de habitar y cohabitar a la hora del desarrollo de los modelos de vivienda vertical multifamiliar, esto debido a que el proyecto incluye un cuestionamiento de las respuestas arquitectónicas producidas en masa. Cuestionar dichas soluciones implica analizarla idea de la vivienda y el *habitar* y el *cohabitar*, conceptos estrechamente ligados. Estos cuestionamientos son útiles para tomar conciencia de la importancia que va demandando el estudio del sitio en su dimensión social y el proceso participativo para la toma de decisiones. Se plantea una vivienda colectiva, la cual implica una relación directa con la ciudad, así como con las interacciones entre personas que se dan en los espacios comunes.

En síntesis, de acuerdo con las definiciones expuestas anteriormente, se toma el concepto de vivienda colectiva como la unidad primaria de intimidad del ser humano, unidad en la que se establecen los límites privados de cada persona que habita la vivienda.

Seguidamente, luego del habitar individual se abre paso la cohabitación en el espacio común. Es en esta interacción público-privado donde se forja la idea de comunidad y sentido de pertenencia por el lugar donde se habita y sus integrantes. Además, conceptualizando la vivienda como un subsistema de la ciudad que se encuentra en constante interacción con la misma, es que la relación privado-público de la vivienda colectiva se entrelaza con la dinámica social de la ciudad, construyendo así, el concepto de tejido social (Pallasmaa, 2016). Para lograr los objetivos que propone el concepto de vivienda colectiva esta debe cumplir con una serie de requisitos en relación con el programa arquitectónico, urbano y la gestión. Según Chaves (2017), la tipología de vivienda colectiva:

**“se ha caracterizado por poseer densidad habitacional, (...) siendo el factor residencial predominante en el proyecto; espacios comunes para sus habitantes, equipamiento necesario para el mantenimiento y uso adecuado de la o las edificaciones y el uso de espacios comerciales, de servicios o recreativo respondiendo a las necesidades tanto de sus habitantes como de personas externas a este. El uso mixto del proyecto es una de sus cualidades primordiales, buscando formar parte del dinamismo que responde al tipo de ciudad, y sociedad, en la que se vive actualmente” (Chaves, 2017, p. 67).**

La vivienda colectiva constituye el eje mediante el cual el repoblamiento urbano se apoya para recuperar la habitabilidad de los barrios históricos de Amón y Otoyá y atraer nuevamente habitantes a la ciudad sin desplazar a la comunidad asentada en la zona, ayudando así, a la integración comunitaria (Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, 2020).

Para el diseño del modelo de vivienda vertical multifamiliar es que la relación de los conceptos de vivienda vertical, habitar y cohabitar podrán dar un sustento teórico para los cuestionamientos que se realizarán en materia de espacio, forma, programa, usuario y demás componentes arquitectónicos que busquen estructurar una solución. El siguiente paso trata de entender el concepto teórico que yace detrás de los procesos de gestión que se ven inmersos dentro de la dinámica económica de la vivienda.

## Dinámica económica de la vivienda

Ahora bien, se profundiza en el entendimiento de las dinámicas económicas que giran en torno a la propuesta de repoblamiento y, específicamente, a la temática de vivienda. Por tanto, primeramente se analiza el concepto de gentrificación ya que es un fenómeno que ocurre con frecuencia al desarrollarse proyectos urbanísticos y arquitectónicos. Entender sus características, cómo ocurre y de qué manera tratarlo desde una visión de regeneración urbana resulta importante para el desarrollo del presente trabajo.

Además, se estudian conceptos económicos del mercado inmobiliario, esto con el objetivo de entender las dinámicas y los factores que afectan la tendencia de precios en torno al acceso a la vivienda y como estos se contextualizan a la zona de estudio. Finalmente, se procede con el entendimiento de la clase media y su delimitación para efectos del usuario meta. Los conceptos de mercado inmobiliario y clase media se articulan

para establecer en el proyecto una propuesta de gestión que permita el acceso a vivienda a la clase media, la cual forma parte de la economía y dinámica de la zona en estudio.

En primer lugar, para entender el proceso de cambio que se da en las ciudades, se explica el concepto de gentrificación. El término históricamente ha tenido distintos significados y comprensiones, esto dependiendo del contexto en el que se trata de explicar y de los autores que lo definen de diversas maneras de acuerdo a su visión positiva o negativa.

Uno de los procesos que se vinculan a la gentrificación es la restauración y ocupación de propiedad urbana deteriorada, sobre todo en barrios de familias de ingresos bajos, por parte de familias de ingresos medianos y altos. Según Rojas (2004),

**“se usa para denotar el desplazamiento de familias de clase media hacia ciertas zonas urbanas bien localizadas que hace que el valor de la propiedad se incremente, y como efecto**

**secundario se expulsa a las familias más pobres” (Rojas, 2004, p. 43).**

Otra definición describe la gentrificación como:

**“las distintas dimensiones de una transformación socioeconómica urbana que, además de los cambios físicos producidos por la rehabilitación de los activos inmobiliarios, incluye cambios en la estructura del empleo (...), así como cambios en la prestación de servicios en las áreas afectadas” (Rojas, 2004, p 43).**

Otros autores tienen una visión de gentrificación como un cambio positivo. Según Contreras (2011), es un proceso de recomposición social del espacio urbano caracterizado por la llegada de usuarios nuevos de clases medias y altas a zonas deterioradas. Es la búsqueda de una vida a favor de un contexto urbano, con mayor mezcla social, con proximidad a redes sociales, familiares y laborales enfocado en un nuevo estilo de habitar y cohabitar.

Existe el pensamiento que **“los impactos negativos son menores cuando los programas de recuperación urbana concentran sus esfuerzos en preservar y mejorar en forma integral la estructura física y social de las zonas” (Rojas, 2004, p. 46)**. Los efectos de la gentrificación ocasionan cambios negativos en las áreas urbanas, por ejemplo, el desplazamiento de la población original para dar espacio a tiendas y lugares de servicio. Sin embargo, la recuperación de esas zonas de manera integral potencia de manera positiva la vivencia en la ciudad.

De modo que, como respuesta correctiva hacia el fenómeno de la gentrificación, muchos autores plantean la tesis de procesos de retorno a las zonas centrales de la ciudad. Las causas están asociadas a un crecimiento periférico que pierde velocidad y a transformaciones demográficas, económicas y culturales que comienzan a producirse con mayor intensidad en los espacios centrales. Además, los centros urbanos se nutren de una mayor y creciente oferta comercial, en especial, cafés,

restaurantes, galerías de arte y centros comerciales. También, está renovada oferta viene en conjunto con obras de mejoramiento vial (García-Doménech, 2015).

Actualmente, se desarrollan formas de reconstrucción y densificación, especialmente en barrios residenciales históricos y patrimoniales, donde los antiguos residentes exigen la permanencia y se oponen a cambios que no incluyan su participación. Esto por la existencia de normas rígidas que dificultan la recuperación de inmuebles históricos y patrimoniales, y la escasa o rígida participación de sus antiguos residentes (Contreras, 2011).

Uno de los fenómenos sociales que ocurren en las áreas centrales de las ciudades es la movilización de jóvenes que expresan una fuerte apreciación por los centros urbanos (Raspall, 2017). Esta población se familiariza con una serie de valores urbanos que se tornan atractivos e interesantes. La oferta cultural, la comodidad de desplazamiento y la preferencia por una vida metropolitana hacen que

los habitantes individuales y parejas jóvenes aún sin hijos muestran una gran preferencia por las áreas centrales.

Situando este fenómeno en contexto nacional, se han dado iniciativas desde instituciones gubernamentales para tratar el desplazamiento de la población, por ejemplo, el Plan de Regeneración y Reconversión Productiva de los Cuatro Distritos Centrales de San José y las reformas planteadas al Plan Director Urbano de San José. Su finalidad es el repoblamiento de zonas urbanas. Los proyectos de repoblamiento están dirigidos a conservar las áreas urbanas, prevenir su deterioro y rehabilitar las áreas disfuncionales (Municipalidad de San José, 2021).

Según su clasificación, la presente propuesta de plan de repoblamiento entraría como regeneración urbana, debido a que los barrios Amón y Otoya presentan potencial de renovación y repoblamiento, como se mencionó, el concepto de regeneración engloba la idea de renovación. Estos procesos deben buscar una transformación del sitio de estudio que lo convierta en un

contexto más funcional y accesible, en búsqueda de un beneficio común para todos los usuarios (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, 2017). El INVU da pautas dirigidas hacia un adecuado abordaje de soluciones referente a un centro urbano, entre las más importantes están:

**“los Proyectos de Renovación Urbana podrán incluir la peatonalización 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 con sus propias necesidades y según la normativa vigente” (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, 2017, p. 20).**

Además, con el objetivo de promover la inversión y ejecución en los proyectos de renovación urbana que contrarresten los procesos de gentrificación que han sufrido las zonas centrales de la capital, el gobierno municipal puede hacer uso de instrumentos de Gestión del Suelo, por ejemplo, Ley de Planificación Urbana y el Plan Director Urbano (Municipalidad de San José, 2021). Esto le permite tener cierto control sobre las dinámicas de uso de suelo que se están dando y también establecer incentivos para futuros planes de regeneración urbana.

En síntesis, se puede observar que los cambios sociales y estructurales en la dinámica urbana de las ciudades van formando nuevos modelos de habitabilidad que responden en gran medida a la oferta del mercado en que se encuentra y el valor del suelo, factores que aumentan conforme pasan los años y depende de la dinámica económica que está aconteciendo a su alrededor.

Entendiendo para efectos del presente trabajo la gentrificación como un proceso de despoblamiento en el que

los habitantes de una zona central son desplazados hacia las periferias debido a varios factores como los altos precios del suelo generados por un cambio en la dinámica socioeconómica del sitio, se plantea este fenómeno como una tendencia a contrarrestar. El plan de repoblamiento busca ver los barrios históricos de Amón y Otoya como centros integrales, compactos y sociales. Donde en lugar de expulsar habitantes a otras zonas, gracias a la dotación de servicios comerciales y un valor del suelo regulado de manera institucional, se pueda disminuir los efectos negativos de la gentrificación. Todas estas acciones se plantean bajo una lógica de regeneración urbana y una metodología de plan estratégico que busca generar una respuesta al problema de estudio contextualizada a los barrios históricos de Amón y Otoya.

Bajo la misma idea de elaborar un plan estratégico de repoblamiento sin ocasionar fenómenos de gentrificación y desde una perspectiva de regeneración urbana, resulta importante para el planteamiento de modelos de vivienda vertical

multifamiliar entender las dinámicas del mercado inmobiliario. Uno de los motivos por los que la población no vive en los centros de ciudad es por los altos precios del suelo. Por tanto, se pretende comprender cómo se da esta dinámica y cuáles son sus componentes.

Agregando a lo anterior, es de suma importancia comprender los conceptos económicos que influyen en el mercado inmobiliario, para dar una respuesta actualizada a las demandas del sector de vivienda, así como los actores involucrados en la dinámica inmobiliaria que afecta directamente al acceso a vivienda en el mercado actual. En el campo de la generación de vivienda, se pueden encontrar diferentes actores que intervienen de manera directa en la dinámica inmobiliaria:

En primer lugar, están los promotores inmobiliarios, empresas encargadas de comercializar los lotes que los propietarios ponen en venta. Además, son quienes facilitan los contactos entre los actores involucrados. En segundo lugar, los inversores son los agentes económicos que aportan

dinero en el desarrollo inmobiliario, durante el período de desarrollo, en el caso que los promotores no posean sus propios medios económicos. Por lo general los inversores son entidades financieras públicas o privadas que prestan su dinero para el desarrollo del proyecto. Finalmente, están las empresas constructoras, encargadas de coordinar los procesos constructivos en el tiempo de desarrollo del proyecto. Estas no requieren grandes inversiones de capital, por lo que las barreras de entrada suelen ser bajas. Las inversiones más importantes que aportan es en capital humano (Raspall, 2017).

Como se observa en la imagen 1.15, el propietario del lote determina el precio de venta de acuerdo a lo que dictamina el mercado. Este agente urbano entabla negociaciones con los promotores para cerrar la venta del bien. La figura del promotor es importante ya que funciona también como el intermediario entre el dueño y los inversores. Estos últimos son quienes aportan los recursos para la inversión esperando las ganancias de vuelta y se apoyan en las constructoras.

Para tener claro el contexto en el que se va a desarrollar el proyecto, es necesario entender el mercado. Este mediante un análisis de oferta-demanda define el producto final en función de las necesidades que se encuentran presentes dentro un determinado usuario. Además, se involucra por conocer la dinámica política, económica y sociocultural de la zona delimitada, este análisis termina contribuyendo también a la propuesta final de vivienda (Ferrer, 2008).

El mercado se encuentra en un constante cambio, es un factor dinámico que se manifiesta en diversos indicadores, por ejemplo, la cantidad de suelo que se ofrece, la velocidad con que la demanda absorbe el mercado y el precio de venta que se establece. Los incrementos en el valor del suelo urbano alimentan la especulación por parte de los propietarios o los inversionistas, los cuales buscan capitalizar estos movimientos del mercado a su favor, esto genera un proceso exponencial de crecimiento del valor de los suelos en los centros urbanos (Raspall, 2017).

No obstante, McCarthy (2016) menciona que el valor de mercado de los suelos urbanos es uno de los activos más importantes que tienen las municipalidades para poder desarrollar una urbanización de manera correcta. Esta debe entenderse como un proceso en el que se le brinden las mismas condiciones urbanas y oportunidades tanto a los residentes más antiguos como aquellos nuevos habitantes que se están asentando sobre el suelo urbano. La regulación del mercado de los suelos resulta una de las mejores herramientas que se tiene a la hora de planificar y regular el suelo urbano.

**“La salud fiscal de las ciudades es una condición necesaria para gestionar nuestro futuro urbano mundial. La salud fiscal permite a los gobiernos municipales invertir en la infraestructura social y económica que promueve una mayor calidad de vida, sostiene el crecimiento económico y ayuda a los municipios a prepararse ante cualquier crisis natural o financiera y mitigar sus efectos” (McCarthy, 2016, p. 2)**

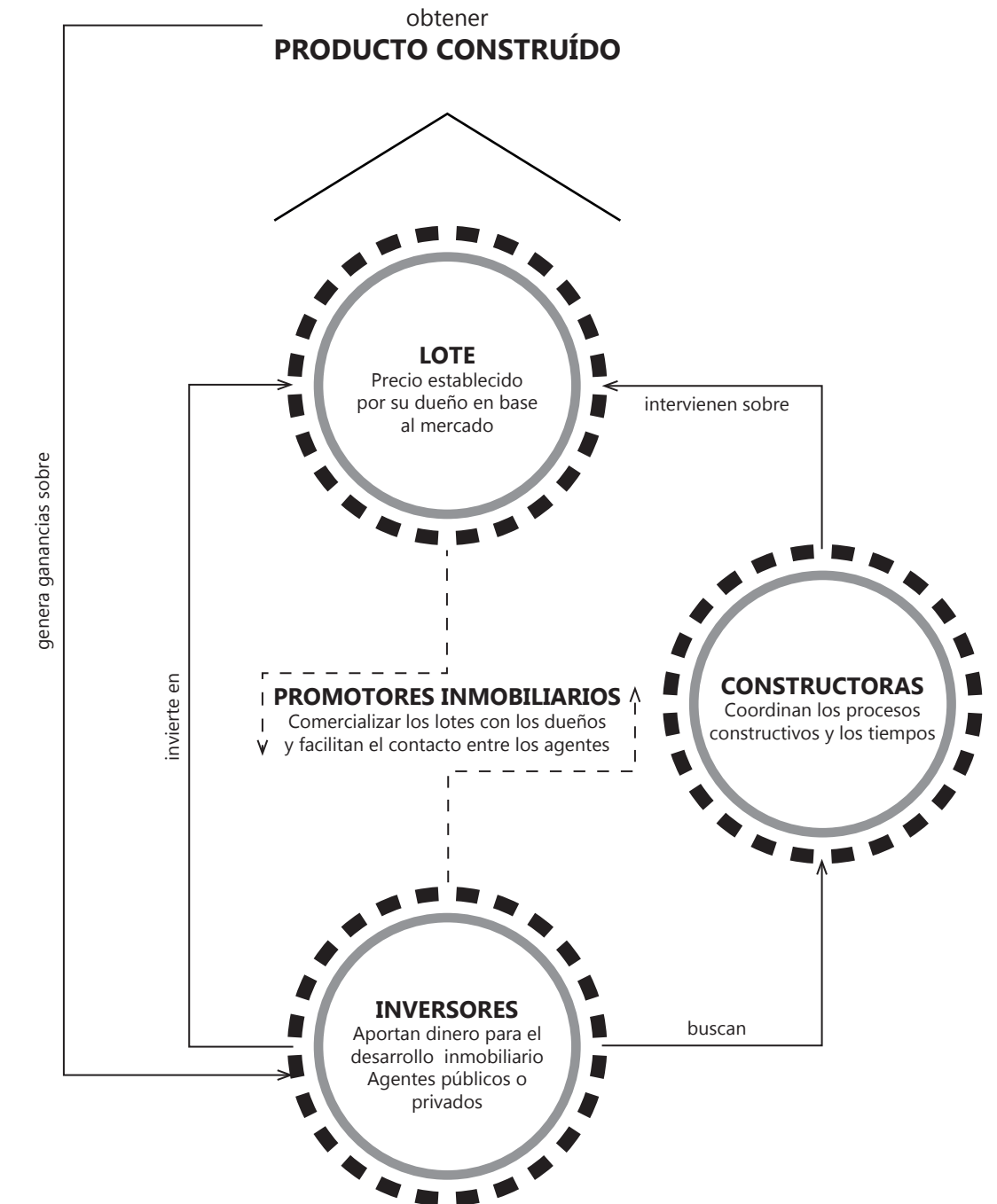


Imagen 1.15. Actores del sector vivienda. Fuente: Elaboración propia.

Además del mercado, al realizar un proyecto de vivienda está presente el concepto de la rentabilidad. En su artículo “Indicadores de rentabilidad”, Ferrer (2008) explica **“la rentabilidad financiera o del capital, es una medida del rendimiento obtenido por sus capitales propios, referida a un determinado periodo de tiempo” (Ferrer, 2008, p. 93).**

Para efecto de este trabajo, la rentabilidad se toma como factor determinante del precio final del proyecto, esta es esencial en la formulación y desarrollo de proyectos en un contexto dinámico y cambiante como lo es barrio Amón y Otoya. Este concepto está relacionado con los propietarios o dueños de una edificación, en contraposición al término de rentabilidad económica, el cual se asocia con el papel de los usuarios o compradores finales. En el mercado actual el indicador de rentabilidad financiera se busca maximizar en beneficio de los desarrolladores, estos son los actores principales en la dinámica de vivienda actual.

Sin embargo, el aumento de la rentabilidad para los desarrolladores implica una disminución de la rentabilidad económica de los usuarios. Esta dinámica explica la problemática de acceso a vivienda que posee la clase media. Los desarrolladores usan técnicas como la especulación sobre el valor del suelo urbano. En este método el propietario establece el precio las rentas futuras, que por lo general son superiores a las actuales; es decir, anticipa el precio. La renta que se determina no es la del uso actual sino la del uso potencial. (Raspall, 2017)

Según datos de la Cámara Costarricense de la Construcción, en su Informe Económico del sector construcción de marzo 2020 que habla acerca de la tendencia del mercado de la construcción, desde septiembre del 2018 el mercado de la construcción comenzó un proceso de desaceleración. Esto empezó a hacerse evidente a partir de marzo 2019. Específicamente, en febrero 2020 la tasa interanual de construcción privada fue de -11,9%.

Esto refleja una menor construcción de viviendas de clase media y de interés social, así como de edificios residenciales. Sin embargo, es importante acotar que se dio un incremento en la construcción de viviendas de alto valor, locales comerciales y bodegas. En relación con la construcción de edificaciones públicas, producto de la desaceleración que inició a partir de febrero 2018, este sector ha mostrado un decrecimiento desde abril 2018 hasta la actualidad. Particularmente a febrero 2020, la construcción pública decreció un -22,1% de forma interanual (Cámara Costarricense de la Construcción, 2020).

Para el 2020 se proyecta que el sector muestre un decrecimiento de -8,7%. Esto como resultado de la desaceleración en la construcción de proyectos. Las principales causas son los efectos del Covid 19 sobre la economía nacional y en los ingresos de los hogares y empresas. A su vez, para el 2021 se espera un crecimiento de 2,8% para la construcción, a causa de la recuperación del crecimiento de la obra pública y construcción privada.

Con respecto a los metros cuadrados de construcción, en los primeros meses del 2020, se tramitó cerca de 7 474 064 metros cuadrados, lo que representa 1.000.512 metros cuadrados más que en el 2019. Se observa que la mayor cantidad de metros cuadrados tramitados entre enero y marzo corresponde al sector vivienda, que representó el 45,34%. De este porcentaje la vivienda unifamiliar representó el 39,20% del total tramitado, mientras que condominios representó el 6,14% (Cámara Costarricense de la Construcción, 2020).

El mercado de la vivienda, desde su producción hasta la comercialización articula una serie de funciones normalmente desempeñadas por los distintos actores explicados anteriormente. En esta dinámica se relaciona un amplia diversidad de estrategias y formas de producción. La promoción inmobiliaria, que constituye la forma de producción predominante en las grandes ciudades, se caracteriza porque el agente que tiene el control económico de la producción es un agente capitalista. Esto determina

que las viviendas se producen para el mercado, por lo que no existe identidad entre usuario final y desarrollador.

Finalmente, una vez entendido los principales conceptos que rigen la dinámica económica de la vivienda, es necesario entender al usuario que será parte de esta dinámica, en este caso la clase media. Esta clase socioeconómica resulta ser la de mayor tamaño en Costa Rica, por lo tanto, su entendimiento y posterior delimitación es de suma importancia para el desarrollo de propuestas de vivienda colectiva en un contexto urbano, y específicamente, con características barriales. Este grupo de población cuenta con características, económicas, educativas y profesionales que lo definen. Sin embargo, se compone adicionalmente por aspectos culturales y sociales. El estrato social medio o clase media se refiere según Instituto Nacional de Estadística y Censos (2009) a los hogares con ingresos entre ₡359.008 y ₡1.256.528, con base en los datos de la Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples (EHPM).

Es Costa Rica, esta clase social requiere del apoyo del sector público y privado, especialmente, en tema de accesibilidad a la vivienda. La encuesta del Instituto Nacional de Estadística y Censos (2019) realizada entre julio 2018 y julio 2019, sobre el ingreso de los hogares según fuentes económicas y características de las personas por quintil y decil de ingreso per cápita, retrata que la clase media es la mayoritaria en el país. Esto se debe a que en áreas urbanas los quintiles medios II, III y IV, que corresponden con la clase media, media-baja y media-alta respectivamente, concentran tres quintas partes de los hogares.

Esta clase social ha ido evolucionando a lo largo de los años. Actualmente se encuentra compuesta por grupos diferentes, delimitados unos de otros por niveles de ingresos y años de educación. Primeramente, un subgrupo de la clase media se encuentra conformado por personas con una escolaridad promedio de 7,7 años (quintil II), en su mayoría técnicos que cursaron carreras cortas y graduados de colegios que se insertan a labores

administrativas o de atención al público. Seguidamente, el segundo subgrupo lo componen personas con promedio de 8,8 años (quintil III), el cual corresponde a empresarios y profesionales con educación superior. Por último, el tercer grupo trata de personas con promedio de escolaridad de 10,4 años (quintil IV), el cual corresponde a empresarios y profesionales con cargos de superiores o gerentes (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2019). La clase media:

**“representa a un amplio sector de la población costarricense, que posee algunas características que lo diferencian de otros sectores de la población (nivel educativo, ocupación, ciclo de vida del hogar, lugar de residencia, por ejemplo); lo anterior incide en la forma en que se construyen las expectativas de este grupo poblacional en materia de vivienda, y en cómo la oferta actual no permite que se concilien los gustos con las posibilidades financieras reales de los hogares” (Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, 2013, p. 23).**

El tema de la gestión de modelos habitacionales es fundamental en el desarrollo de la presente investigación. Las políticas públicas y los programas sociales han hecho esfuerzos pero han sido insuficientes. Recientemente en 2019 se creó el Programa integral de financiamiento de vivienda para familias de ingresos medios. Sin embargo, la mayor parte de las ofertas del mercado inmobiliario actual van dirigidas a las demás clases, la clase alta posee los modelos de vivienda vertical y la clase baja los bonos de vivienda y vivienda de bien social.

Tomando en cuenta lo expuesto anteriormente, además de la delimitación social del presente trabajo, se delimita como usuario final al subgrupo de la clase media que comprende edades entre 18 y 35 años, el cual está generalmente conformado por las personas del quintil III, lo que corresponde a empresarios y profesionales con educación superior.

En la región Central del país, este subgrupo cuenta con un oferta de 198 148 hogares, los cuales tiene una

cantidad de miembros promedio de 3,26. El ingreso promedio de estos hogares es de 861 892 colones por mes. Debe considerarse que las limitantes de este grupo son muchas. La capacidad de ahorro, el acceso a crédito de vivienda, las opciones de compra, así como los gastos previos en el proceso de construcción de una casa nueva, representan ejemplos de las dificultades a las que se enfrenta este subgrupo a la hora de adquirir una vivienda (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2019).

En conclusión es necesario entender los conceptos anteriores en el contexto en estudio. Conocer la dinámica actual de los barrios Amón y Otoya es de suma importancia para entender los cambios que se han producido en materia económica y social. Además, identificar las razones de la actual dinámica inmobiliaria permite dar una solución de repoblamiento que concuerde con las necesidades de los barrios, así como los demás componentes identificados como parte del mejoramiento estratégico de los mismos.

También, la clase media representa a un sector de la población con una dinámica socioeconómica, política y cultural única, la cual busca modelos de vivienda que cumplan con sus necesidades y capacidades económicas. Estos factores representan insumos necesarios para la generación de un modelo de repoblamiento desde una visión integral.

Los conceptos expuestos anteriormente son el sustento teórico para el abordaje de los objetivos de la investigación. En primer lugar, el repoblamiento urbano se entiende como el proceso de cambio necesario para lograr un modelo de centro urbano integral en los barrios históricos Amón y Otoya. Este proceso de cambio hacia un modelo compacto se respalda en la teoría expuesta en el concepto de regeneración urbana.

Para efectos de este trabajo, se entiende el sitio de estudio como un contexto que puede adoptar un modelo de centro urbano integral con características históricas y patrimoniales que son importantes preservar. Este proyecto reconoce las características

históricas como variables por tomar en cuenta en el plan estratégico de repoblamiento.

En segundo lugar, es de suma importancia entender la idea de la vivienda colectiva como la unidad primaria de intimidad, para posteriormente dar paso a la cohabitación en el espacio común o la ciudad. Dentro del plan estratégico de repoblamiento se incluye la línea estratégica de vivienda como parte de las acciones a realizar.

Este componente forma parte de todo un plan que se localiza en un contexto de ciudad y toma un papel como medio de abordaje del proceso de repoblamiento urbano. Su importancia radica en las posibilidades que brinda por volver los centros urbanos más inclusivos, integrales, compactos y dar respuesta a la necesidad de vivienda (Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, 2020). Para comprender su definición de forma integral se toman las dos fases del habitar, el habitar individual y el habitar colectivo.

Finalmente, conocer los cambios que se han producido en materia económica y social, así como la dinámica inmobiliaria actual, permite dar una solución de repoblamiento que concuerde con las necesidades de los barrios Amón y Otoya. El mercado y las variables económicas del usuario en estudio se tornan necesarias para dar un sustento teórico a la dimensión que abarca la factibilidad para la población meta.

# MARCO NORMATIVO

El presente trabajo de graduación plantea la elaboración de un plan estratégico de repoblamiento para los barrios históricos de Amón y Otoya enfocada en el repoblamiento y la recuperación de la vitalidad de la zona.

Como se menciona, este trabajo toma lugar en los barrios históricos Amón y Otoya, por tal motivo, se debe tener presente una serie de normativas y planes que actúan sobre la ciudad. Por el sitio en el que se localiza el proyecto se debe contemplar el Plan Director Urbano de San José y sus respectivas actualizaciones que están tomando lugar durante el 2021. Además, se toma en cuenta las disposiciones y normativas dadas en materia de planificación en la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento de Renovación Urbana.

También, las instituciones han generado diferentes planes y documentos proponiendo estrategias en relación a un repoblamiento de los distritos centrales del cantón de San José. El presente trabajo de graduación reconoce el valor de estos planes, por esta razón, se considera los lineamientos

expuestos en el Plan GAM 2013-2030, el Plan de Regeneración y Reconversión Productiva de los Cuatro Distritos Centrales de San José y la Guía para el diseño y construcción del espacio público en Costa Rica.

El proyecto de graduación, dentro de la elaboración del plan estratégico de repoblamiento, involucra la generación de modelos de vivienda. Como se menciona adelante en el marco metodológico, la última fase trata acerca del diseño de dos anteproyectos de vivienda vertical para la clase media. Por esta razón, resulta necesario incluir dentro del análisis de la normativa reglamentos que regulan el diseño y las construcciones en Costa Rica. En esa misma línea, para el diseño de una vivienda vertical multifamiliar se toma en consideración el Reglamento de Construcciones, el Código de Seguridad Humana NFPA 101 y la Ley 7600 de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad. Además, por la tipología de vivienda multifamiliar se incluye el análisis de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

## MARCO LEGAL

Reglamento / Ley	Capítulo	Año	Institución	Artículo / Nombre
Ley de Planificación Urbana	Capítulo I	1968	INVU	Artículo 3°
				Artículo 38°
				Artículo 43°
				Artículo 45°
				Artículo 52°
				Artículo 53°
				Artículo 54°
				Artículo 55°
Artículo 66°				
Reglamento / Ley	Capítulo	Año	Institución	Artículo / Nombre
Reglamento de Renovación Urbana	Capítulo I	2017	INVU	Artículo 1°: Objetivo del reglamento
				Artículo 3°: Alcance de la Renovación Urbana
				Artículo 6°: Causas de la renovación urbana
				Artículo 10°: Objetivo del Proyecto de Renovación
				Artículo 14°: Aplicación de Instrumentos
				Artículo 15°: Prácticas Incentivables
				Artículo 16°: Definición de Incentivos
				Artículo 17°: Conseción de mayor edificabilidad por inversión en espacio público
				Artículo 22°: Sociedades Publicas de economía mixta para la Renovación Urbana
Reglamento / Ley	Capítulo	Año	Institución	Artículo / Nombre
Plan Director Urbano de San José: Reglamento de disposiciones generales del Plan Director Urbano	Capítulo I	1995	Municipalidad de San José	Artículo 3°: Áreas de acción
	Capítulo II			Artículo 18°: Normas Generales de Edificación
				Artículo 19°: Licencias de obras de edificación y de otras obras análogas

Reglamento / Ley	Capítulo	Año	Institución	Artículo / Nombre
Plan Director Urbano de San José: Reglamento de zonificación del uso del suelo	Capítulo I	1995	Municipalidad de San José	Artículo 2°: Clasificación genérica del suelo
				Artículo 3°: Naturaleza de los usos del suelo
				Artículo 4°: Clasificación funcional del suelo del Cantón de San José en Zonas de Uso
				Artículo 5°: Generalidades y clasificación de las Zonas de Uso Residencial
				Artículo 6°: Zona Residencial Alta Densidad (ZRAD)
				Artículo 7°: Zona Residencial Media Densidad (7RMD)
				Artículo 8°: Zona Residencial Baja Densidad (ZRBD)
				Artículo 9°: Zona Residencial a Densificar en Altura (ZRDA)
				Artículo 22°: Zona Mixta Residencial
				Artículo 43°: Zona de Control Especial Amón-Otoya-Aranjuez
Capítulo IV				
Capítulo VII				
Reglamento / Ley	Capítulo	Año	Institución	Artículo / Nombre
Reglamento de Construcciones	Capítulo I	2018	Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos	Artículo 1°: Objetivo
	Capítulo III			Artículo 13°: Accesibilidad
				Artículo 14°: Diseño Sostenible
				Artículo 19°: Edificaciones de uso mixto
	Capítulo VI			Artículo 94°: Evaluación del Impacto Ambiental
				Artículo 102°: Certificado de Uso de Suelo
				Artículo 103°: Disposiciones de Espacios y Dimensiones
				Artículo 104°: Altura de piso a cielo
				Artículo 105°: Materiales de construcción
				Artículo 106°: Iluminación
				Artículo 108°: Ventilación
				Artículo 109°: Control de contaminación por ruido
				Artículo 126°: Construcciones cerca de colindancias
				Artículo 127°: Ventanas a colindancia
				Artículo 129°: Patios de luz
Artículo 130°: Vestíbulos y áreas de dispersión				

Reglamento / Ley	Capítulo	Año	Institución	Artículo / Nombre			
Reglamento de Construcciones	Capítulo VIII	2018	Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos	Artículo 153°: Piezas habitables y no habitables			
				Artículo 154°: Dimensiones mínimas			
				Artículo 155°: Área por unidad habitacional			
				Artículo 156°: Vías internas en edificaciones para uso residencial			
				Artículo 157°: Áreas por pieza			
				Artículo 158°: Altura de piso a cielo			
				Artículo 159°: Tamaño de puertas			
				Artículo 160°: Área de ventana			
				Artículo 162°: Número máximo de unidades habitacionales por lote			
				Artículo 163°: Iluminación y ventilación			
				Artículo 164°: Espacios comunes de circulación			
				Artículo 165°: Paredes comunes o en colindancia			
				Artículo 166°: Medios de egreso			
Reglamento / Ley	Capítulo	Año	Institución	Artículo / Nombre			
Ley Reguladora de la Propiedad en Condominios	Capítulo I	1999	Asamblea Legislativa	Artículo 5°			
	Capítulo II			Artículo 6°			
				Artículo 7°			
				Artículo 8°			
				Artículo 9°			
				Artículo 10°			
	Capítulo IV			Artículo 11°			
				Artículo 24°			
				Artículo 25°			
				Artículo 26°			
				Artículo 27°			
	Capítulo VI						Artículo 35°

Reglamento / Ley	Capítulo	Año	Institución	Artículo / Nombre
NFPA 101 Código de Seguridad Humana	Capítulo VI	2018	National Fire Protection Association	Sección 6.1.8.1 Definición - Ocupación Residencial
				Sección 6.1.14.1 Definición - Ocupación Mixta
	Capítulo VII			Sección 7.2 Componentes de los medios de egreso
				Sección 7.4 Número de medios de egreso
				Sección 7.5 Disposición de los medios de egreso
				Sección 7.6 Medición de la distancia del recorrido hacia las escaleras
	Capítulo X			Sección 7.7 Descarga de las salidas
				Sección 10.2 Acabados Interiores
	Capítulo XXX			Sección 10.3 Contenidos y Mobiliario
				Sección 30.1 Requisitos Generales
				Sección 30.2 Requisitos para los medios de egreso
				Sección 30.3 Protección
				Sección 30.5 Servicios de los edificios
Reglamento / Ley	Capítulo	Año	Institución	Artículo / Nombre
Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad	Capítulo I	1996	Ministerio de Salud	Artículo 2º: Definiciones
	Capítulo IV			Artículo 41º: Especificaciones técnicas reglamentarias
				Artículo 44º: Ascensores

# PROBLEMA

San José, específicamente sus distritos centrales, durante gran parte del siglo XX se comportó como un centro de ciudad residencial, donde la compacidad y la variabilidad de usos eran atributos del centro de la capital. Además, como parte de los antecedentes que forman la historia del casco central de San José, este modelo urbano gozaba de un gran tejido social, donde las actividades cotidianas eran realizadas por los residentes josefinos. De esta manera se generaba un sentido de pertenencia y de comunidad respaldado por un alto nivel de habitabilidad y humanización de la ciudad (Madrigal, comunicación web, marzo, 16, 2021).

Paulatinamente, el modelo de ciudad compacta que representaba el centro de San José fue transformándose bajo un patrón de dispersión. Los distritos centrales josefinos comenzaron a perder sus habitantes mientras que los cantones periféricos se empezaron a densificar. El despoblamiento del centro de la capital supone un proceso de casi cinco décadas donde la mancha urbana ha estado extendiendo su cobertura continuamente. Dicha

transformación del modelo urbano ha implicado procesos de conurbación y suburbanización en los sectores periféricos del casco central de San José, además, ha promovido una creciente emigración de los distritos centrales de la capital (Municipalidad de San José, 2019).

Los censos realizados por el INEC a través de los años confirman el fenómeno de disminución de la población residente del casco central de San José. De acuerdo a los datos del INEC, en el año 1973 los distritos centrales contaban con una población de 91 659 habitantes. Esta cifra contrarresta con el censo realizado en el año 2011 donde se muestra que el centro de la capital cuenta con apenas 47 165 habitantes. Paralelamente a la pérdida de habitantes que ha sufrido del centro de San José, se aprecia como en el mismo lapso de tiempo distritos periféricos de la capital como Desamparados, Hatillo y Pavas han registrado una alta tasa de nuevos habitantes.

El mercado y los desarrolladores han especulado sobre el valor del suelo, los precios no han sido controlados por las instituciones públicas lo que ha ocasionado que los precios de la tierra aumenten, volviendo más atractivo las zonas periféricas para invertir en vivienda. Esto ha generado la pérdida de población residente en el centro de la capital. El casco central josefino ha adquirido un carácter de zona de transición, donde la mayoría de la población que lo frecuenta no es habitante del lugar.

La poca presencia de pobladores supone una pérdida del sentido de pertenencia, lo que desencadena en un paulatino deterioro físico-espacial del lugar impulsado por la “Teoría de las Ventanas Rotas” de James Wilson y George Kelling. Esto, además, genera problemas sociales como delincuencia y drogadicción, y provoca una pérdida de la cohesión social. También, un modelo de ciudad dispersa representa un escenario poco sostenible en materia social, ambiental, económica y de gobernabilidad.

Agregando a lo anterior, desde el ámbito público y privado se han desarrollado soluciones de vivienda en las cercanías del casco central josefino, sin embargo, estas han estado dirigidas hacia la clase baja y alta de la población costarricense, dejando por fuera a la clase media.

**“El desarrollo habitacional en la GAM se ha polarizado enormemente con desarrollos típicos de bonos de vivienda por un lado y desarrollos inmobiliarios horizontales y/o verticales por otro, que atienden a la población de mayor poder adquisitivo, descuidando a una gran parte de la población” (Pina, 2017, pp. 22).**

En síntesis, el problema de la pérdida de población de los distritos centrales de San José ha significado un proceso que lleva dándose desde finales del siglo XX. Este problema supone una serie de consecuencias que afectan diferentes dimensiones de la capital, como la físico-espacial, sociocultural, económica, política y medioambiental. Desde iniciativas públicas y privadas

se ha intentado dar respuesta a esta problemática, sin embargo, las propuestas no han sido dirigidas para toda la población y la clase media siempre es excluida de ellas.

Barrio Amón y Otoya son contextos que no escapan de la realidad del problema de la pérdida de población, son pocos los habitantes residentes que quedan en el sitio y las consecuencias se hacen visibles en estos. Planes institucionales como el Plan GAM 2013-2030 y el Plan de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José (4D-2050) sitúan ambos barrios como puntos estratégicos, gracias a su oferta de servicios, espacios públicos, posición dentro de la trama urbana, cercanía a medios de transporte público y variabilidad de usos. Estas condiciones son útiles para formular planes de repoblamiento urbano y modelos de vivienda para la clase media, con el fin de ir evolucionando hacia un modelo denso, integral y compacto. Por lo tanto, con base en los puntos mencionado anteriormente, es que surge la pregunta de investigación:

*¿Cómo desarrollar una propuesta de regeneración urbana que contemple el repoblamiento y la recuperación de la vitalidad urbana de los barrios Amón y Otoya mediante un plan estratégico y el diseño de dos componentes arquitectónicos?*



Imagen 1.16  
Fotografía estado actual del sitio.  
Fuente: Elaboración propia.

## OG OBJETIVO GENERAL

Desarrollar una propuesta de regeneración urbana que contemple el repoblamiento y la recuperación de la vitalidad urbana de los barrios Amón y Otoya mediante un plan estratégico y el diseño de dos componentes arquitectónicos.

## OE OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Identificar problemáticas, estrategias de intervención y componentes, mediante un diagnóstico urbano de los barrios Amón y Otoya, como insumos a la propuesta de regeneración urbana.
2. Caracterizar el perfil que conforma la clase media en sus variables económicas, sociales, culturales como insumo para la definición de los criterios y pautas de diseño de las propuestas de vivienda vertical multifamiliar.
3. Proponer un plan estratégico de repoblamiento para los barrios históricos Amón y Otoya, que respondan a los resultados del diagnóstico urbano.
4. Elaborar anteproyectos arquitectónicos de vivienda vertical multifamiliar para cada barrio histórico que responda a los objetivos y estrategias del plan estratégico de repoblamiento.

# MARCO METODOLÓGICO

Este trabajo de graduación trata acerca de una propuesta de repoblamiento urbano para los barrios históricos de Amón y Otoya. Dentro de sus objetivos se busca desarrollar dos de los proyectos que se generan a partir del plan estratégico, en este caso, dos modelos de vivienda. Con base en lo anterior, el presente trabajo aborda un problema de carácter mixto ya que, aborda tanto una dimensión urbana como arquitectónica.

En esa misma línea, para el desarrollo de los distintos objetivos, el trabajo se sustenta en variables de tipo cualitativas y cuantitativas. Por lo tanto, la metodología se desarrolla bajo un enfoque mixto (Sampieri, 2010). El proceso de resolución del problema de investigación integra ambos enfoques. Por un lado, los métodos cuantitativos abarcan herramientas como cuestionarios y levantamiento de variables económicas, demográficas y espaciales. Por otro lado, se apoya en herramientas de tipo cualitativo como entrevistas, trabajo de campo, revisión bibliográfica, fichas descriptivas y diagramación.

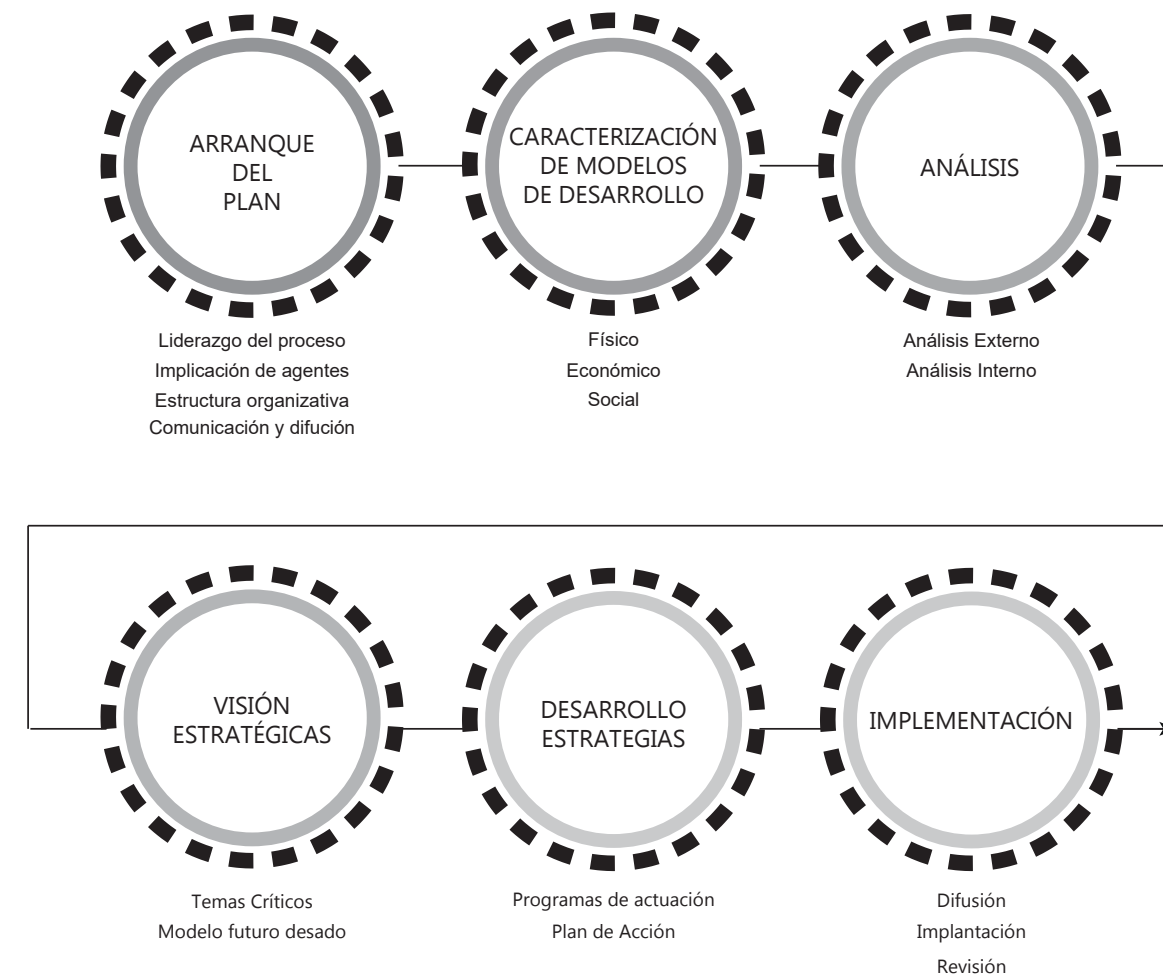
El alcance de la metodología de investigación es de carácter descriptivo. Este busca “especificar propiedades y características importantes de cualquier fenómeno que se analice” (Sampieri, 2014). Como se menciona anteriormente, se enfoca en describir un fenómeno y sus componentes, detallar cómo son y cómo se manifiestan. En el caso del presente trabajo de graduación, se caracteriza un modelo de repoblamiento urbano y se busca entender su naturaleza y dar detalle de sus distintos componentes.

Para el modelo metodológico se toma como referencia el libro “Planificación estratégica de ciudades” donde se establecen las fases de una planificación estratégica. Se empieza por el arranque del plan. Esta tarea supone fijar el liderazgo del proceso, conseguir la implicación de los principales agentes socioeconómicos, establecer una estructura organizativa y participativa operativa y diseñar una política de comunicación exhaustiva para difundir públicamente los objetivos del plan. Seguidamente se da la caracterización de los modelos de desarrollo.

Estos modelos describen los patrones de desarrollo físico, económico y social que han llevado a la situación actual de la ciudad. Posteriormente se realiza el análisis externo, el cual relaciona las oportunidades y amenazas derivadas de los acontecimientos externos que afectan a la ciudad pero que están fuera de su control. En paralelo se da el análisis interno, donde se diagnostican los principales elementos de la oferta urbana, entre los cuales sobresalen los recursos humanos, las actividades productivas, las comunicaciones, la calidad de vida y el apoyo público. (Fernandez-Guell, 1997)

Con los análisis realizados se procede a la formulación de la visión estratégica. La visión estratégica corresponde al modelo de futuro deseado para la comunidad urbana. Los desajustes entre la visión deseada y la realidad existente permiten identificar los temas que sean críticos para el futuro desarrollo socioeconómico de la ciudad. Una vez formulada la visión deseada, se procede a diseñar las estrategias para aumentar la competitividad, habitabilidad y sostenibilidad de la ciudad, a desarrollar

los programas de actuación y a elaborar un plan de acción. Finalmente está la implantación, donde se aborda la difusión del plan, su implantación y su revisión (Fernandez-Guell, 1997).



**Imagen 1.17**  
Planificación Estratégica de las Ciudades.  
Fuente: Elaboración propia con base en Fernández-Güell.

De igual manera, en la tesis “Plan estratégico urbano sostenible para el corredor del tren Heredia” (Quesada, 2020) se define un modelo para desarrollar un plan estratégico, con las siguientes partes:

1. Diagnóstico (Caracterización de modelos).
2. Análisis y Síntesis de Resultados.
3. Formulación y Gestión del Plan.
4. Desarrollo de estrategias.

Por consiguiente, la metodología del presente trabajo se desarrolla en tres fases de ejecución que buscan ir sentando las bases para la resolución del problema de investigación. Cada una de estas fases cuenta con actividades que pretenden ser un medio por el cual lograr los productos planteados en el desarrollo de la metodología. Cada fase del proceso profundiza en la caracterización de la zona de estudio y del usuario meta, para así obtener una síntesis de estrategias que se puedan utilizar en la propuesta del plan estratégico de repoblamiento y desarrollar los anteproyectos de proyectos estratégicos.

La fase inicial comprende la ejecución de las actividades correspondientes al diagnóstico y análisis. Primeramente, se realiza un diagnóstico urbano. En este se desarrollan tres actividades: la comparación de bibliografía existente respecto al sitio de estudio, análisis de casos de estudio referentes a propuestas del mercado inmobiliario actual y recolección y análisis de las características morfológicas y físico-espaciales del sitio. Seguidamente, se procede con el desarrollo del objetivo dos, el cual trata acerca de la caracterización del perfil de usuario del proyecto. Se hace uso de herramientas cuantitativas, como cuestionarios, para recolectar datos y generar conclusiones.

Además, se apoya en métodos cualitativos como fichas descriptivas para facilitar la organización de las necesidades que caracteriza el perfil del usuario y las pautas de diseño que responden al mismo. Posteriormente, se realiza el análisis de la información mediante el análisis interno y externo, utilizando la herramienta de FODA y FODA Integrado. Esta herramienta se

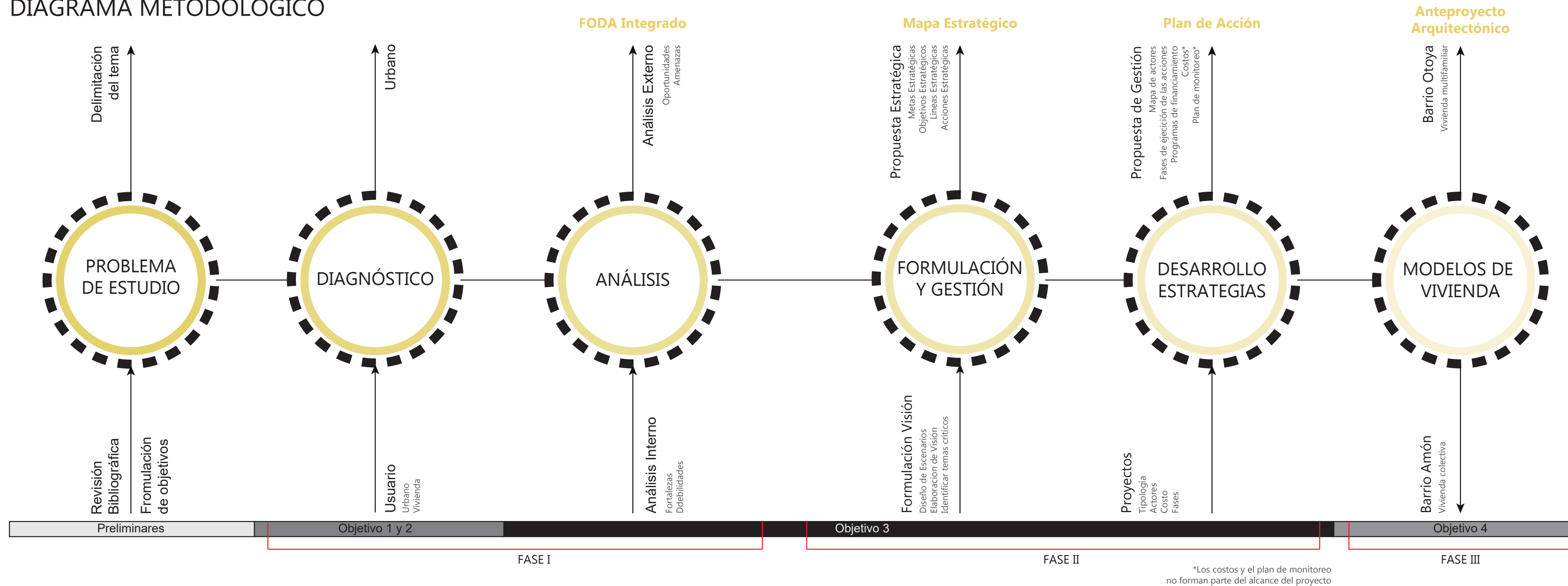
relaciona con el análisis y síntesis de resultados que propone la metodología de plan estratégico. Ya que permite realizar un análisis de las variables externas (oportunidades y amenazas) e internas (fortalezas y debilidades). Además, mediante el enlace de las variables en el FODA integrado, se obtiene las estrategias que serán la guía del plan estratégico de repoblamiento.

Es importante señalar que se encuentran dificultades para realizar procesos participativos por lo que se toman los resultados de proyectos participativos realizados anteriormente en el sitio.

La fase dos de la metodología corresponde al desarrollo del Plan Estratégico de Repoblamiento. Dicha fase trata acerca de la formulación de la visión estratégica, además del desarrollo de las estrategias y gestión del Plan Estratégico, los cuales responden a las conclusiones obtenidas del análisis interno y externo. Seguidamente, definen los proyectos desarrollados en cada estrategia, para su evaluación y elaboración del plan de acción.

Finalmente, la tercera y última fase trata acerca del diseño de anteproyectos de proyectos estratégicos. En base a los antecedentes justificación y estado de la cuestión se observa la faltante de modelos de vivienda específicos para el sitio de estudio por lo que se opta por desarrollar los anteproyectos de los vivienda. En la ejecución del cuarto objetivo, se analiza el entorno inmediato en su dimensión físico-espacial, climática y medioambiental. También, se define el programa arquitectónico y se genera el problema de diseño. Con todos estos insumos, se procede a realizar los dos diseños a nivel de anteproyecto arquitectónico.

# DIAGRAMA METODOLÓGICO



# F1

## O1

Comparación de bibliografía del sitio

Revisión bibliográfica  
Entrevista  
Cuadro comparativo

Documento de tesis  
Autores de la tesis  
Agentes barriales

Análisis de casos del sitio

Fichas descriptivas  
Levantamiento

Sitio  
Mercado inmobiliario  
Desarrolladores inmobiliarios

Mapeos  
Levantamiento fotográfico  
Observación  
Fichas descriptivas

Mapeos  
Levantamiento fotográfico  
Observación  
Fichas descriptivas

Sitio  
Datos cartográficos  
Datos meteorológicos  
Normativa

Encontrar las problemáticas y características sociales, económicas y fisicoespaciales del sitio que sirvan como insumos para la formulación del plan de repoblamiento.

Obtener estrategias de ubicación e intervención en el sitio de estudio

## O2

Caracterizar el perfil de usuario que corresponde al grupo delimitado de la clase media

Encuestas  
Fichas descriptivas  
Cuadros comparativos

Estudiantes  
Población del sitio  
Trabajadores

Listado de necesidades del perfil de usuario

Pautas de diseño que respondan al perfil de usuario caracterizado

# F2

# O3

**Formulación de la visión**

Diseño de escenarios  
Elaboración de visión  
Identificación de temas críticos

FODA  
FODA integrado

**Propuesta estratégica**

Líneas estratégicas  
Objetivos estratégicos  
Acciones  
Proyectos

FODA  
FODA integrado  
Bibliografía  
Normativa  
Agentes barriales

**Propuesta de gestión**

Mapa de actores  
Fases de ejecución  
Estudio de costos

Bibliografía  
Mercado inmobiliario  
Agentes barriales  
Proyectos

**Visión estratégica**  
**Mapa estratégico**  
**Proyectos**  
**Plan de acción**

# F3

# O4

**Analizar el entorno físico-espacial inmediato**

Mapeos  
Levantamiento fotográfico  
Observación  
Cuadro comparativo

Sitio  
Datos cartográficos  
Datos meteorológicos  
Normativa

**Definir programa arquitectónico y problema de diseño**

Revisión bibliográfica  
Diagramación  
Representación arquitectónica

Normativa  
Municipalidad  
Medios audiovisuales  
Medios físicos

**Diseñar el anteproyecto de vivienda vertical multifamiliar alternativa**

Diagramación  
Representación arquitectónica

Herramientas tecnológicas  
Herramientas físicas

**Anteproyecto arquitectónico de vivienda vertical multifamiliar alternativa**

Diagnóstico Urbano y de  
Vivienda

# CAJAZ

# INTRODUCCIÓN

En el siguiente capítulo se realiza un diagnóstico urbano de la zona de estudio, Barrio Amón y Barrio Otoya. Este diagnóstico urbano se subdivide en cinco dimensiones de análisis: físico-espacial, ambiental, sociocultural y económica. Cada dimensión trata de recolectar información relevante en dos escalas: macro y micro. Esto para obtener un abordaje integral de la zona de estudio y su contexto.

Como parte del diagnóstico urbano se incluye una visión de diferentes autores de bibliografía referente al sitio de estudio y de agentes urbanos dentro de los barrios históricos de Amón y Otoya. Su perspectiva referente a temáticas relacionadas con las dimensiones de análisis resulta fundamental en el proceso de lograr obtener una visión holística e integral de la zona de estudio. También, como parte de un análisis

macro acerca de la temática de vivienda multifamiliar, se realiza un estudio de casos de proyectos inmobiliarios en la zona central de la capital, así como, en las periferias. Este estudio pretende arrojar resultados referentes a la oferta en temas de vivienda que se está realizando en San José.

Finalmente, se integran todos los resultados con el objetivo de obtener conclusiones respecto a un entendimiento del sitio y de la dinámica de la oferta inmobiliaria en el país. De acuerdo con el marco metodológico, se utiliza la metodología de plan estratégico (Fernández-Guell, 1997) para sintetizar el análisis de las conclusiones que se obtienen a partir de cada dimensión de estudio.

# DIAGNÓSTICO URBANO

En este apartado se realiza un análisis de las características que conforman las distintas dimensiones urbanas de la zona de estudio. Se consideran las dimensiones físico - espacial, ambiental, de movilidad, sociocultural, económica y de vivienda.

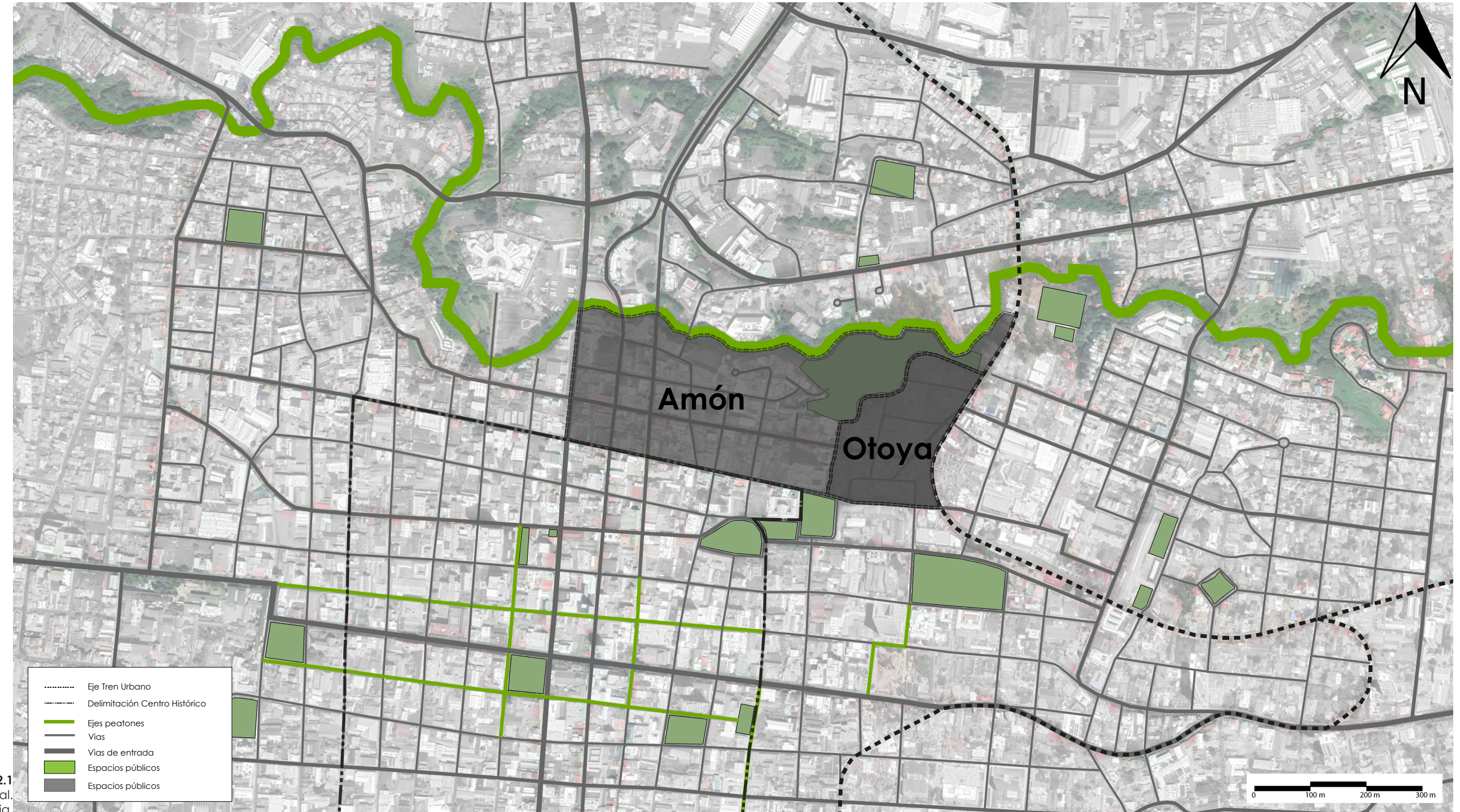
El objetivo de este diagnóstico consiste en obtener una visión integral del estado actual de los barrios históricos de Amón y Otoya. En aras de caracterizar holísticamente la zona de estudio, se integran tres instrumentos cualitativos. Estos fueron: revisión bibliográfica, recolección de datos y entrevistas.

Por último, se integran todas las variables y resultados obtenidos en la aplicación de la herramienta FODA y FODA integrado con el fin de obtener las problemáticas relacionadas con el sitio y las estrategias de intervención.

# ANÁLISIS

## MACRO\_

# DIMENSIÓN FÍSICO-ESPACIAL



**Imagen 2.1**  
Mapa macro dimensión físico-espacial.  
Fuente: Elaboración propia.

El sitio en estudio se encuentra en el distrito de Carmen del cantón de San José. Dentro de este distrito están los barrios Amón, Aranjuez, California, Carmen, Empalme, Escalante y Otoya. Este distrito se encuentra entre los cuatro distritos centrales de San José, por lo que recibe influencia de las dinámicas del centro de la capital. De igual manera en el límite norte está el distrito de San Francisco del cantón de Goicoechea, que presenta cercanía con Barrio Amón. Al igual que el centro de la capital este distrito presenta características similares como la presencia de instituciones de nivel nacional y universidades, además, de zonas industriales. A nivel macro se toman en cuenta los principales ejes de entrada y salida del centro de la capital los cuales delimitan el tránsito y los flujos principales que influyen en el sitio de estudio.

Dentro de los principales ejes de conexión se encuentra la Ruta 32, el cual es el principal punto de entrada al centro de la ciudad desde la zona norte del GAM y el Caribe. La ruta 108 es el principal eje de conexión de la zona de Goicoechea con el centro de San José, además conecta los sectores de La Uruca. Otro de los puntos de entrada al centro son las Avenida 3, donde ingresan los habitantes del este del GAM. La avenida 8 también funciona como entrada y paso hacia el oeste de la capital. De igual manera la avenida Central, avenida 7, y avenida 10 son ejes de salida y entrada al centro de la capital. A nivel de calles las calles 1 y 3 son las de mayor flujo, esto se debe a que conectan con la Ruta 32. También la calle Central posee un flujo importante en sentido sur-norte.

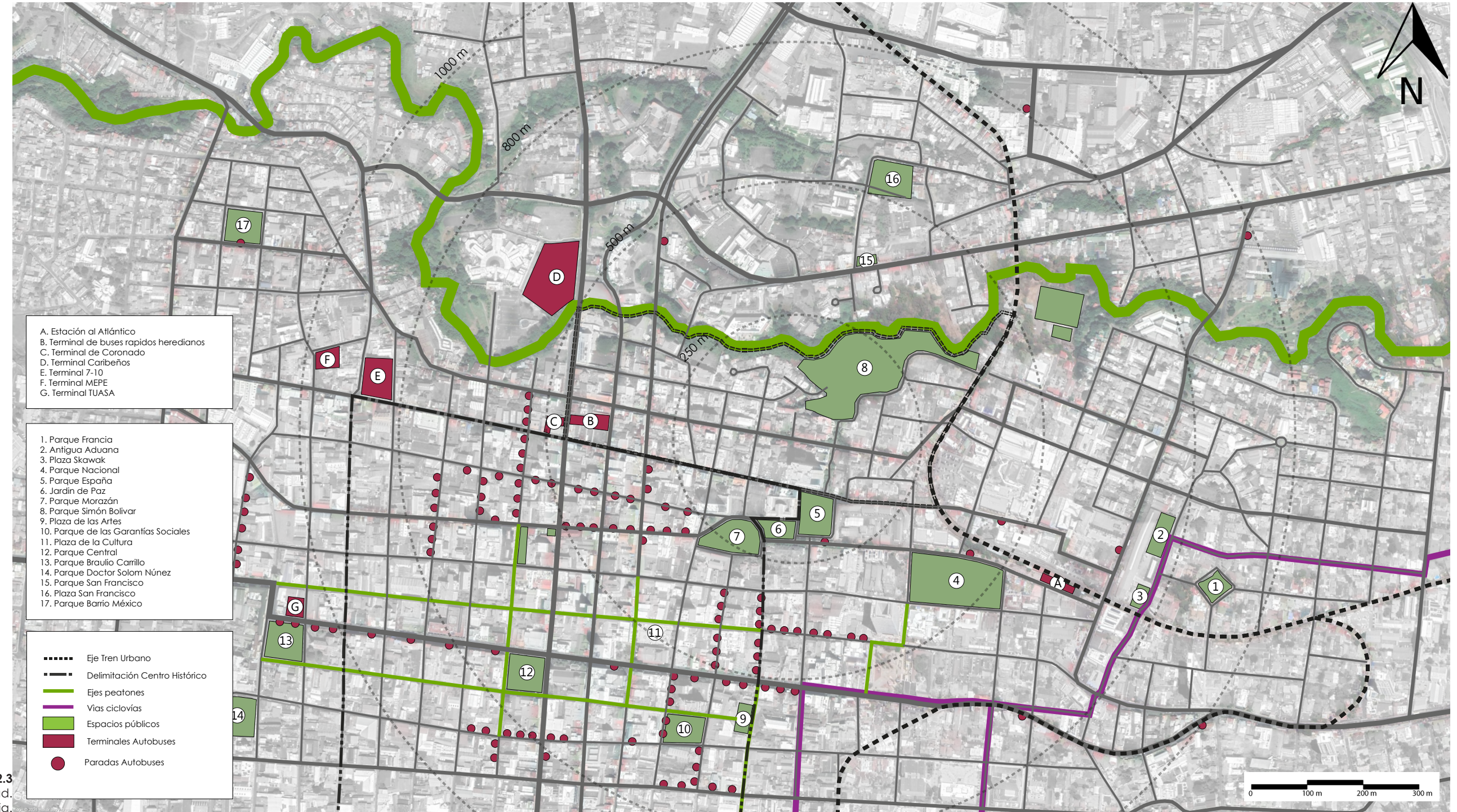
En relación con la morfología urbana se presentan cuadras en su mayoría ortogonales, con orientación al norte, esto se da principalmente en lo referente al Centro Histórico. A medida que se aleja del centro se dan alteraciones en la trama, esto ocurre en los primeros ensanches, como Barrio Amón, Aranjuez y Otoya. El establecimiento de nuevas familias de gran poder adquisitivo en estas zonas y la construcción de viviendas al norte del centro urbano ocasionó alteraciones debido a las fuertes pendientes y límites naturales como el eje del río Torres.

La zona central de San José se encuentra ampliamente urbanizada, el espacio libre es escaso y las áreas verdes se limitan a parques puntuales y ejes verdes como los márgenes de los ríos.



Imagen 2.2  
Fotografía Barrio Amón.  
Fuente: Elaboración propia.

# DIMENSIÓN MOVILIDAD



**Imagen 2.3**  
Mapa macro dimensión movilidad.  
Fuente: Elaboración propia.

El distrito Carmen es un área de paso de las principales rutas de autobuses del este y norte de la capital. En un radio de 500 metros se encuentran las paradas de Guadalupe, Calle Blancos, Tres Ríos, Moravia, Montes de Oca, Tibás, Curridabat, Santo Domingo y Heredia Centro. A nivel regional en un radio de 800 metros se presentan estaciones de importancia para la zona del Caribe y el Pacífico. La terminal Caribeños (Imagen 2.6) es la conexión principal a la zona de Guápiles, Sarapiquí, el Caribe Central y Sur. De igual manera la estación 7-10 conecta con la zona de Jacó, Cóbano, Monteverde, San Carlos y Nicaragua.

Por último, el Tren Urbano considerado otra opción de transporte público. La Estación al Atlántico es un punto de conexión interprovincial con los centros de ciudad de Heredia, Cartago y Alajuela. Sin embargo, el servicio no cumple con las condiciones óptimas, debido a que no se cuenta con la cantidad adecuada de trenes y horarios.

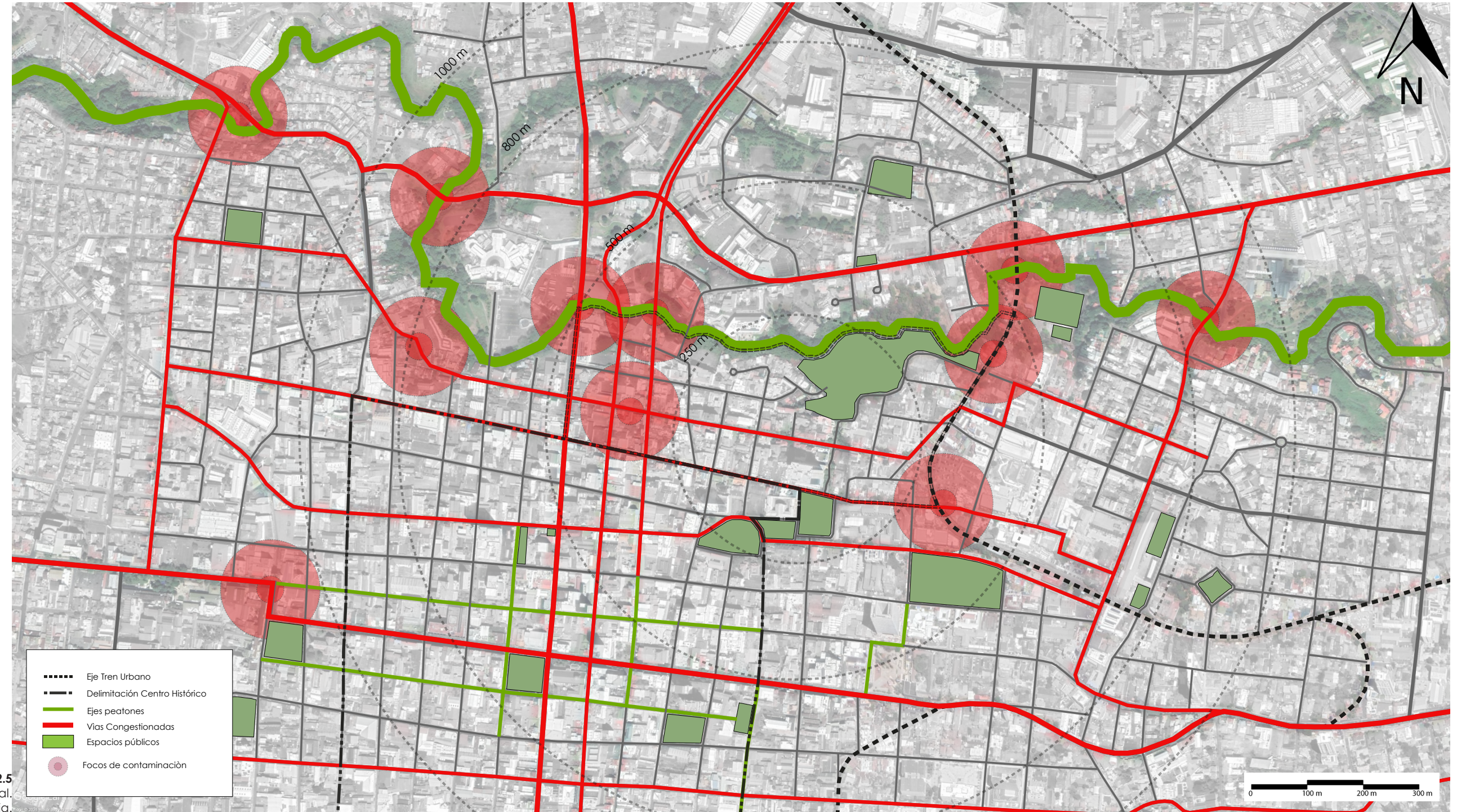
Los flujos de transporte público se dan con mayor intensidad en el distrito Carmen con cercanía a espacios públicos. Con respecto a los flujos peatonales se incrementan en el centro, cerca de parques y servicios públicos. Sin embargo, las condiciones públicas no son las más óptimas para potenciar los recorridos peatonales entre estos sitios con el área de estudio. Por ejemplo, muchas aceras presentan lesiones físicas en su perfil, no poseen una uniformidad y sus dimensiones son reducidas. Esto lleva a ser una de las razones del alto uso del automóvil dentro del centro urbano.

Existen rutas de ciclovías en el centro de San José que unen el Parque Metropolitano La Sabana con la UCR. La ruta recorre sectores de la Avenida 8, Avenida 10, Avenida 12, Avenida Segunda, Calle 25 y Avenida 7 de la zona de Barrio Escalante.

Las zonas centrales de San José presentan una dinámica de movilidad donde el 80% de las personas que circulan lo hacen por medio de transporte público, el otro 20% lo hacen por medio de vehículo privado. Sin embargo, a la hora de hablar de las vías e infraestructura se invierten los porcentajes y la movilidad privada en automóvil ocupa el 80% del espacio del centro de San José (Vega, comunicación web, abril, 5, 2021). Existen carriles exclusivos de transporte público como es el caso de la avenida 3 sin embargo la presencia del automóvil en las calles aún es prioritaria. También, existe la condición de que por el sitio de estudio pasa avenida 9, la cuál es una vía de travesía y de comunicación entre hospitales, lo que limita intervenciones físicas sobre esta.



Imagen 2.4  
Fotografía Gran Terminal del Caribe.  
Fuente: Fantástic Costa Rica



**Imagen 2.5**  
Mapa macro dimensión medioambiental.  
Fuente: Elaboración propia.

En el aspecto medioambiental el contexto circundante a los barrios Amón y Otoya se caracteriza por la presencia de edificios vacíos o en desuso que genera focos de contaminación y botaderos. Esto se da por la concentración de determinados usos que producen la sub utilización diurna y nocturna, que afecta a la dinámica barrial y aumentan la sensación de inseguridad. Se identifica una escasez de espacios públicos y áreas verdes en algunas zonas, aunque en el espacio que se relaciona directamente con los barrios se encuentran espacios públicos como el Parque Morazán, Parque España, Parque Nacional y la Plaza de la Cultura. Además, la presencia del eje natural del Río Torres y el Parque Simón Bolívar son zonas de cobertura vegetal que incluyen flora y fauna permanente en el sitio.

Sin embargo, el río Torres es una de las zonas más contaminadas del GAM como se observa en la imagen 2.6. Esto se debe a que recoge los desperdicios de cantones como Goicoechea, Montes de Oca, y San José. A nivel perceptual es la espalda de la ciudad, este problema genera que sea una zona insegura y propensa a la drogadicción. Los principales focos de contaminación se encuentran ubicados en zonas residenciales cercanas al río donde se da un mal manejo de aguas residuales. También en los puentes que conectan el norte y el sur de la ciudad se da la acumulación de desechos sólidos y caída de productos químicos que son arrastrados por el agua al cauce del río.

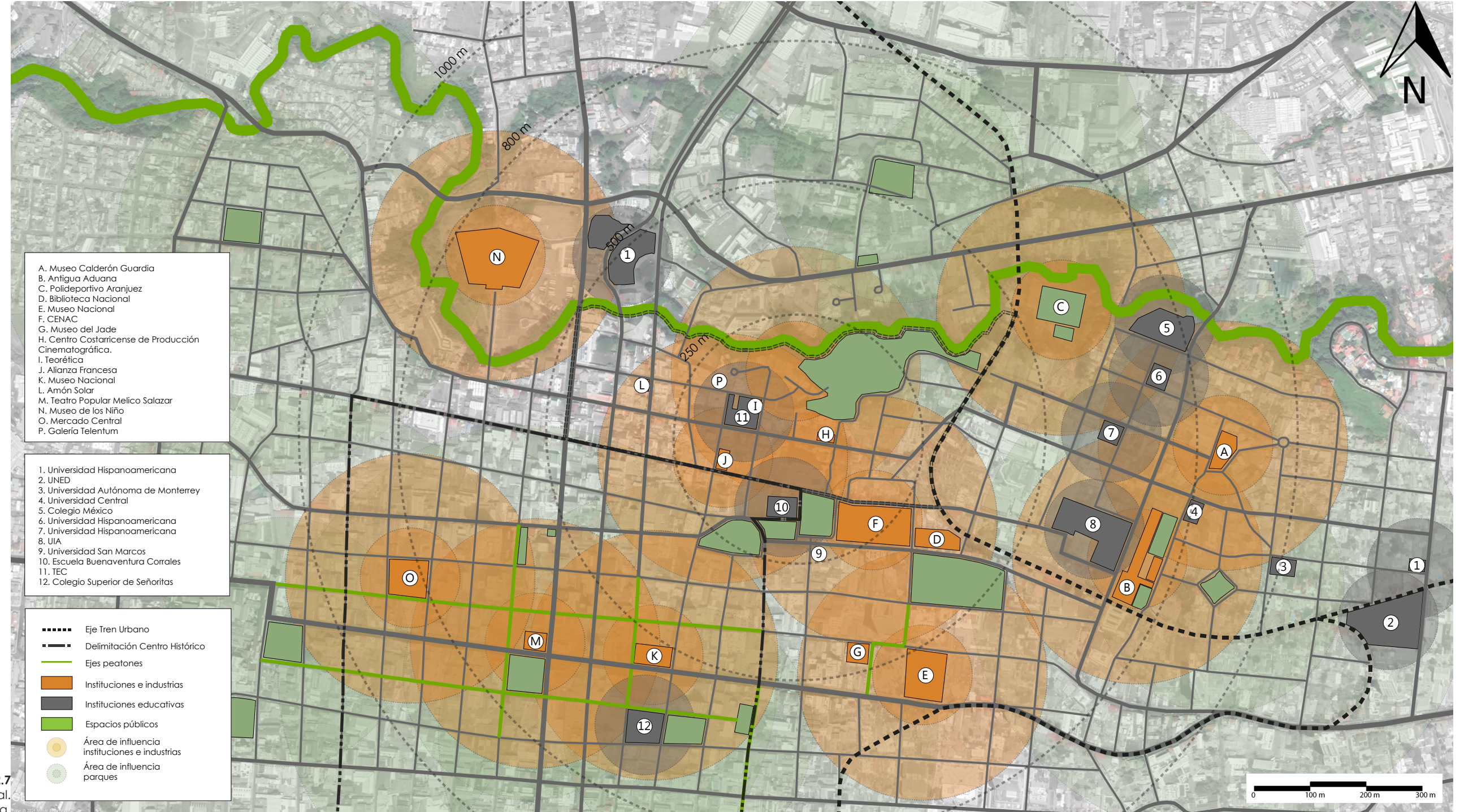
Existen iniciativas como el Comité Local del Corredor Biológico Interurbano Río Torres Reserva de la Biosfera (CBIRT-RB), del cual el TEC forma parte, donde se busca la recuperación de este importante eje verde. Además las Rutas Naturbanas que proponen conectar a las personas a la ciudad a través de la naturaleza, específicamente a través de las zonas verdes circundantes a los ríos Torres y María Aguilar. Esta es una propuesta que incluye la parte paisajística y natural con la movilidad alternativa como la bicicleta y sendas para el peatón.

Finalmente, una de las mayores causas de la contaminación del aire es la congestión vehicular en horas específicas de la mañana y tarde cuando las personas se dirigen a sus trabajos, esto se da principalmente en las avenidas 5, 7 y 9 y avenidas 2 y 10. Los problemas de congestión vehicular, un sistema de transporte público poco eficiente y una insuficiente infraestructura para la movilidad peatonal, ocasionan problemas de movilidad que saturan las redes viales del centro de San José. De igual manera la contaminación sónica es causada por la industria y el transporte motorizado.



Imagen 2.6  
Fotografía contaminación del río Torres.  
Fuente: Ecolicias

# DIMENSIÓN SOCIOCULTURAL



**Imagen 2.7**  
Mapa macro dimensión sociocultural.  
Fuente: Elaboración propia.

En relación con el contexto cultural, el centro de San José, y en especial el distrito Carmen, es un foco importante que alberga a instituciones culturales como la Municipalidad de San José, Antigua Aduana (Centro Nacional de Cultura), Casa del Cuño, el Museo de los Niños, el CENAC, el Museo Nacional, Museo del Oro, Museo de Jade, Teatro Nacional, Biblioteca Nacional Miguel Obregón Lizano, Estación del Ferrocarril al Atlántico, en conjunto con el Museo de Formas, Espacios y Sonidos, Parque Zoológico y Jardín Botánico Nacional Simón Bolívar, y Centro de Cine. Estas instituciones generan un foco de difusión de la historia y cultura de la sociedad costarricense, además albergan eventos como el Transitarte, Amón Cultural, la Feria del Libro. Estos eventos también son organizados por la Alianza Francesa, Teorética, Casa del Barrio Amón y Casa Cultural Amón. La población transita el sitio por motivos de entretenimiento y aprendizaje cultural lo que genera una relación directa con los parques y comercio gastronómico presente en la zona circundante a los barrios Amón y Otoya. La infraestructura patrimonial presente en el distrito Carmen principalmente concentra funciones culturales, gastronómicas y educativas.

En relación con la parte educativa, se encuentran escuelas de importancia histórica como la Escuela Buenaventura Corrales, además de la Escuela República del Perú y la Escuela República de México. A nivel de secundaria se encuentran a menos de 800 metros el Colegio República de México y el Liceo de Señoritas. En el área se encuentra la Universidad Hispanoamericana, la Universidad Internacional de las Américas, la Universidad San Marcos, la Universidad

Latinoamericana de Ciencia y Tecnología (ULACIT), la Universidad Central de Costa Rica.

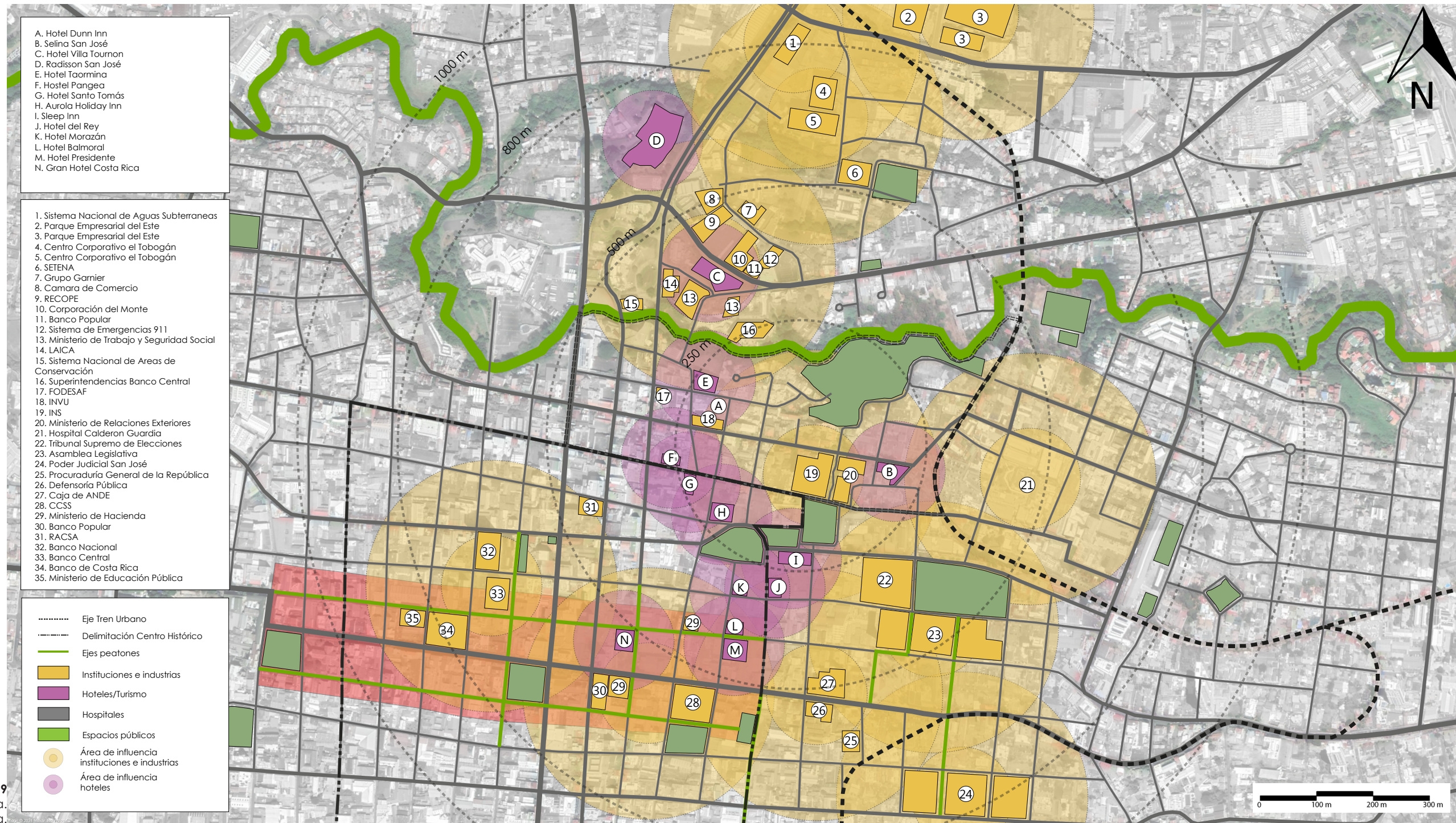
Además, en el ámbito de las universidades públicas se ubica el Campus Tecnológico Local de San José del Tecnológico de Costa Rica. Esta presencia de centros educativos cercanos genera un tránsito constante de estudiantes, por lo que esta población es una de las principales en la definición de los perfiles de usuario.

El distrito Carmen es el de menor dimensión y población de los cuatro distritos centrales de San José. Sin embargo confluyen en él múltiples zonas verdes y dinámicas culturales que lo vuelven atractivo para la población. El contexto inmediato de los barrios Amón y Otoya crean una relación entre lo histórico, cultural y comercial, donde las poblaciones de diversos grupos sociales realizan sus actividades de entretenimiento, cultura (Imagen 2.8), estudio o trabajo.



Imagen 2.8  
Fotografía dinámica cultural Parque España.  
Fuente: Amón.cr

# DIMENSIÓN ECONÓMICA



**Imagen 2.9**  
Mapa macro dimensión económica.  
Fuente: Elaboración propia.

La dinámica comercial de las zonas circundantes a los barrios se compone de pequeños comercios como PYMES y micro PYMES. La principal concentración de estos comercios se da en lo que en el Plan 4D se denomina el Centro Histórico. Este centro histórico se compone de las cuadras presentes entre las avenidas 7 y 10 y las calles 12 y 9. Dentro de esta zona están las avenidas central y avenida 4 las cuales son de movilidad peatonal lo que genera que la velocidad de tránsito favorezca la interacción con los comercios como en la imagen 2.9. También, la industria naranja/creativa (arte, diseño y comercio) posee una importante influencia en el área circundante al sitio de estudio.

Los barrios Amón y Otoya se encuentran entre los cuatro distritos centrales de San José donde hay centros médicos de escala nacional. El Hospital Calderón Guardia atiende a personas que residen al este de San José y en las provincias de Limón y Cartago. A 800 metros se encuentra también el Hospital San Juan de Dios, el cual atiende a la zona sur y oeste del GAM. Estos dos hospitales se ubican dentro del tercer nivel de atención que incluye a hospitales generales clase A. En la zona circundante a estos centros médicos se genera una dinámica comercial en relación a la oferta médica como clínicas privadas, servicios complementarios y comercio gastronómico para los trabajadores y pacientes.

De igual manera el sector turismo es un factor importante de los distritos centrales, en especial el distrito Carmen donde se presenta un foco de hoteles como el Holiday Inn, Hotel Presidente, además en el distrito de San Francisco de

Goicoechea se ubica el Hotel Radisson. La zona es visitada por turistas internacionales que se ven atraídos por la oferta de entretenimiento, gastronomía y cultura. Además, en el contexto cercano se ubican instituciones públicas de escala nacional como el Banco Central, Poder Judicial, Asamblea Legislativa de Costa Rica, Tribunal Supremo de Elecciones de Costa Rica (TSE), Instituto Nacional de Seguros (INS), Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Instituto Meteorológico Nacional (IMN), Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto (ubicado en la Casa Amarilla) y Ministerio de Cultura y Juventud. Esta presencia de instituciones genera un tránsito de trabajadores constante, generalmente esta población busca opciones gastronómicas y de entretenimiento.

Al norte se encuentra el distrito de San Francisco, el cual alberga a diferentes instituciones gubernamentales como la Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE), el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, el Viceministerio de Telecomunicaciones, la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), la Cámara de Comercio de Costa Rica, el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC) o la Superintendencia de Pensiones (SUPEN). También se pueden encontrar en el distrito la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología (ULACIT), el Sistema de Emergencias 9-1-1, la Liga Agrícola Industrial de la Caña de Azúcar (LAICA) y el Periódico La República. La mayor cantidad de industrias se concentran en el norte del sector analizado, con una aglomeración importante en Tibás y Calle Blancos, donde se ubica la Zona Franca del Este.



Imagen 2.10  
Fotografía dinámica comercial Avenida Central.  
Fuente: Americanway.

## Valoraciones generales

- La infraestructura pública del centro de San José presenta grados de deterioro físico, lo que provoca una percepción negativa en los usuarios que visitan la zona.
- Presencia de zonas subutilizadas que provocan sectores de baja densidad (parqueos, lotes baldíos y edificios vacíos).
- Los barrios presentan una cercanía con centros culturales como museos, galerías e instituciones como el Ministerio de Cultura y Juventud.
- El sitio de estudio presenta una cercanía a barrios con centros de estudio como universidades, colegios y escuelas, que sirven como focos de atracción de población estudiantil.
- Barrio Amón y Otoya poseen cercanía a centros de trabajo, instituciones públicas, comercios y empresas privadas.
- Existe una cercanía con espacios públicos como el Parque Morazan, Parque España, Plaza de la cultura, Plaza de la Democracia y Parque Nacional.
- Existencia de planes institucionales que incentiven el desarrollo urbano en la zona como el Plan 4D, Ley Planificación Urbana, Plan Director Urbano de la Municipalidad de San José.
- El contexto en el que está inmerso los barrios presenta una importante congestión vehicular en las principales avenidas (avenida 10, 8, 2, 9, 7) y calles (calle 0,1, 3, 20, 23) circundantes a los barrios.
- Hay una poca o nula articulación entre los principales flujos peatonales existentes (avenida central, avenida 4 y Paseo de los estudiantes).
- El transporte público presenta falencias que causan una percepción negativa en los usuarios (condiciones físicas y administrativas).
- Presencia cercana de iniciativas como Rutas Naturbanas y propuestas por parte del Comité Local del Corredor Biológico Interurbano Río Torres Reserva de la Biosfera.
- El río Torres presenta problemas de contaminación por la acción de vertederos de basura y poca regulación por el depósito de aguas negras y grises.
- Cercanía con zonas verdes como el río Torres, Parque Zoológico y Jardín Botánico Nacional Simón Bolívar y polideportivo Aranjuez.
- Algunos barrios del distrito Carmen presentan un carácter gastronómico, artístico - cultural, académico y de entretenimiento que atrae a muchos usuarios con su oferta y servicios. Además, presentan una fuerte presencia de la industria naranja y creativa.

**ANÁLISIS**

**MICRO\_**

## Localización + ubicación

### San José, Costa Rica

El plan estratégico de repoblamiento se localiza en San José, Costa Rica. Específicamente, toma lugar en el cantón de San José. Este cantón es uno de los 20 cantones que forman parte de la capital. Esta zona corresponde a la región más poblada y urbanizada del país.

### Distrito Carmen

El distrito Carmen, junto con Catedral, Hospital y Merced, corresponden a los distritos centrales del cantón de San José. Carmen es el distrito de menor extensión territorial y densidad demográfica de los cuatro distritos centrales del cantón de San José. Este distrito está conformado por 7 barrios (Amón, Otoya, Aranjuez, Escalante, Carmen, California y Empalme). También, es uno de los 25 distritos con mejor índice de Desarrollo Social (Municipalidad de San José, 2017).

### Barrio Amón y Otoya

La zona de estudio del presente trabajo de graduación toma lugar en los barrios histórico de Amón y Otoya. Estos dos barrios históricos forman parte del distrito del Carmen. Ambos se ubican en el sector noreste de San Jose. Limitan al norte con el distrito de San Francisco, al sur con el barrio del Carmen, al este con barrio Aranjuez y al oeste con el distrito de la Merced.

Barrio Amón y Otoya constituyen dos de los barrios más antiguos de la provincia de San José. Su historia data desde finales del siglo XIX, originalmente fueron barrios residenciales y en ellos se concentró gran parte del desarrollo arquitectónico de San José. Esto se evidencia en un alto porcentaje de edificaciones con declaratoria patrimonial (13) y otras más que se encuentran en proceso de declaratoria.

Actualmente, ambos barrios se encuentran en un continuo proceso de pérdida de población residente, fenómeno que engloba a los cuatro distritos centrales de San José.

### Localización

San José, Costa Rica

Cantón de San José, Distrito Carmen

1. Barrio Amón

2. Barrio Otoya

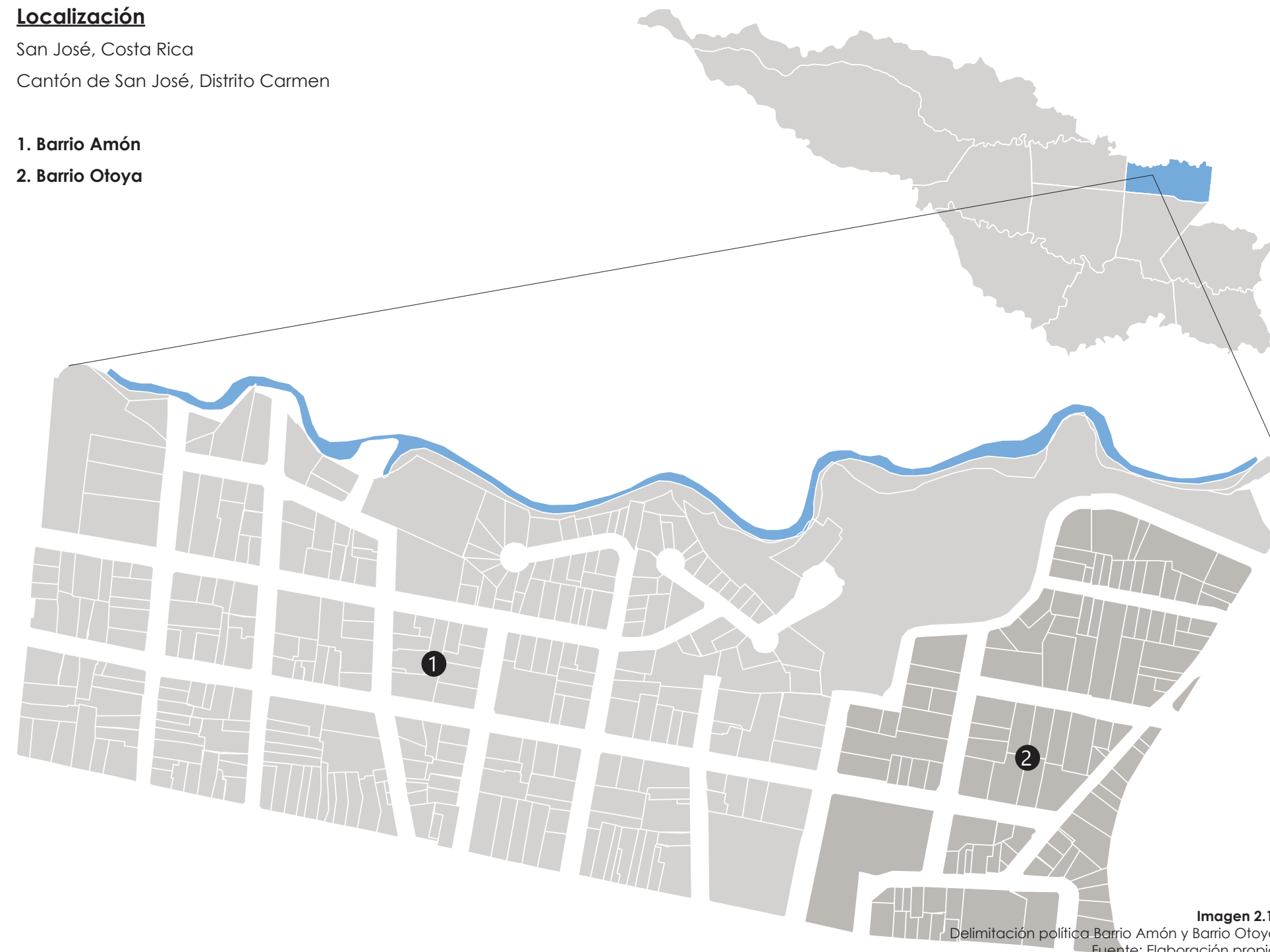


Imagen 2.11

Delimitación política Barrio Amón y Barrio Otoya.  
Fuente: Elaboración propia.

# Perfiles urbanos y edificaciones

En relación con las características físicas del sitio de estudio, se observa que tanto Barrio Amón como Barrio Otoya cuentan con un porcentaje mayoritario de perfiles urbanos homogéneos (imagen 2.12). Esto quiere decir que no existen cambios bruscos en las alturas de los edificios. El promedio de niveles que ronda la zona de estudio son los dos niveles de altura. Existe edificaciones que rompen con esta homogeneidad, por ejemplo, el edificio del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Sin embargo, estas edificaciones se encuentran en puntos estratégicos donde la topografía irregular compensa esas diferencias de altura.

También, se aprecia que un alto porcentaje de las edificaciones se encuentran en condiciones edificatorias de buen estado. Además, se observa que los materiales predominantes dentro de los perfiles urbanos son la lámina metálica, la madera, la piedra, el ladrillo y el concreto.

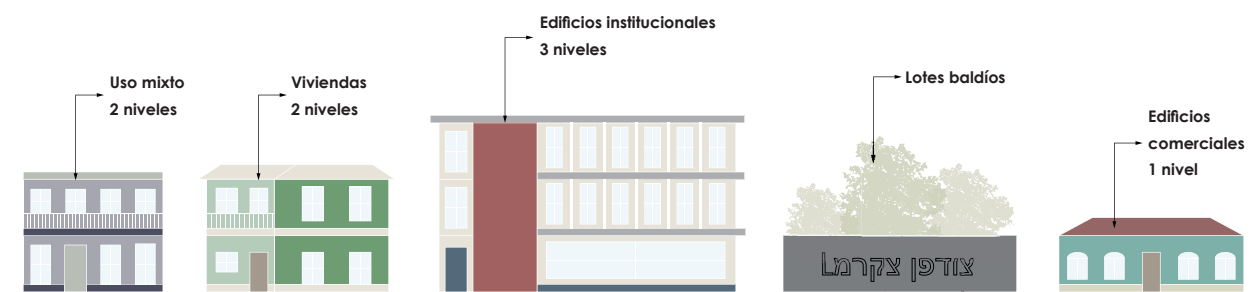
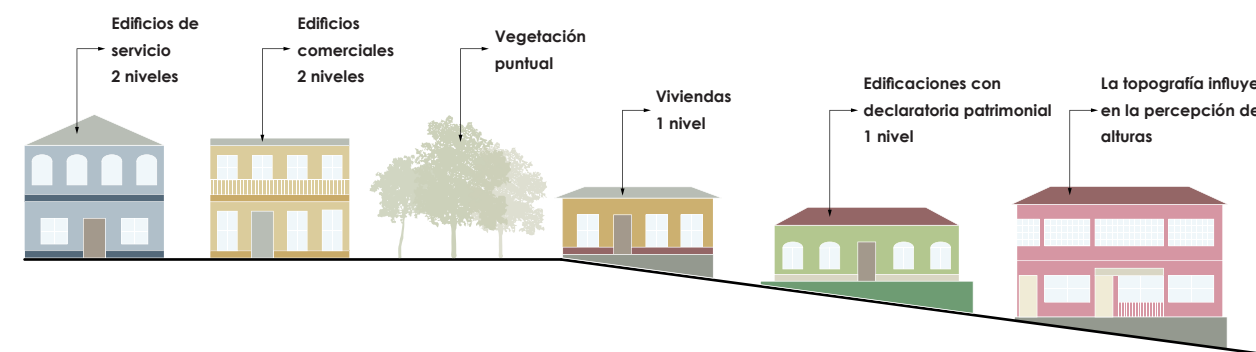
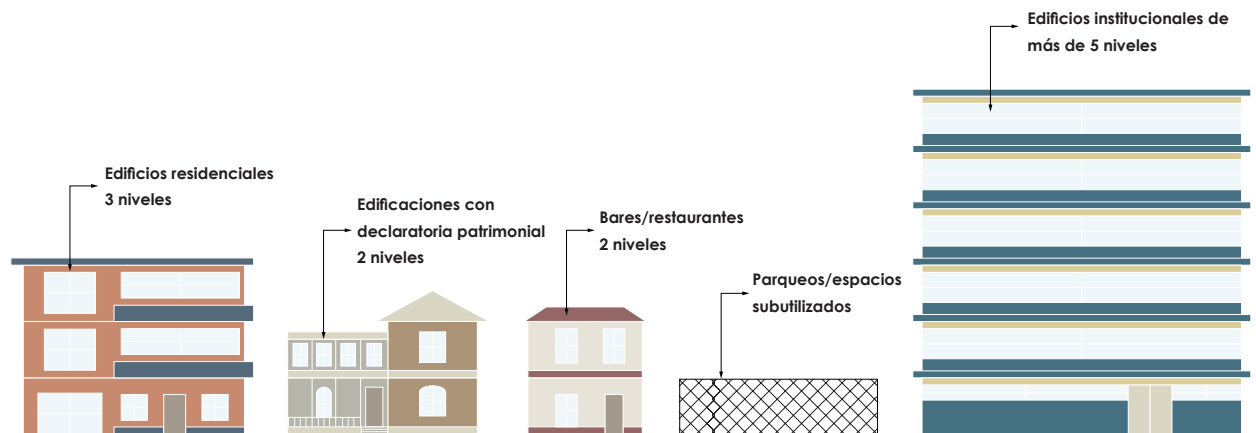


Imagen 2.12. Perfiles urbanos Barrio Amón y Barrio Otoya. Fuente: Elaboración propia.

Las edificaciones del sitio de estudio presentan una serie de características que hacen de la zona única dentro de la capital. Primeramente, un alto porcentaje de las edificaciones se encuentra en buen estado (imagen 2.13), también, algunas llegan a tener el estatus de un estado edificatorio excelente. A pesar del fenómeno de pérdida de residentes en la zona, las edificaciones de estos dos barrios poseen un estado físico positivo.

Producto del importante legado histórico con el que cuentan estos dos barrios, en la zona de estudio se observa una importante variedad de estilos arquitectónicos, entre ellos: victoriano, neomudéjar, neoclásico, neocolonial, ecléctico, neobarroco, art decó y arquitectura típica costarricense (arquitectura vernacular). Esta variedad arquitectónica se da gracias al uso residencial que tenían los barrios antiguamente, familias de altas clases sociales y extranjeras. Muchas de las edificaciones datan desde finales del siglo XIX y esto le aporta un gran sentido de identidad a Barrio Amón y Otoya.

Debido a ese carácter histórico, un alto porcentaje de las edificaciones cuentan con declaratoria patrimonial (14) (imagen 2.14, 2.15), o bien, poseen un importante valor histórico y están en proceso de optar por la misma (imagen 2.16). Varias de ellas aun albergan sus usos originales como vivienda, otras, han sido restauradas y acondicionadas para albergar otros usos como restaurantes, galerías e instituciones públicas. En fin, su valor histórico y estético resulta de gran importancia para la zona de estudio.

Estos inmuebles patrimoniales e históricos coexisten en el mismo lugar con edificaciones más recientes que corresponden a usos principalmente institucionales, por ejemplo, el Instituto Nacional de Seguros, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Instituto Tecnológico de Costa Rica. Sin embargo, estas construcciones ya se perciben como parte del contexto edificatorio.



Imagen 2.13. Fotografía Casa Coto Cubero. Fuente: Elaboración propia.

Imagen 2.14. Fotografía Alianza Francesa. Fuente: Elaboración propia.

Imagen 2.15. Fotografía Castillo del Moro. Fuente: Elaboración propia.

Imagen 2.16. Fotografía Edificio Dunn Inn. Fuente: Elaboración propia.

# Conservación del patrimonio

Se observa que en el sitio de estudio existe una importante influencia de edificaciones de carácter patrimonial. Estos dos barrios cuentan con una importante historia ya que son de los primeros centros residenciales de San José. Fueron parte del foco del cual se empezó a desarrollar la capital. Esta condición les ha permitido contar con un importante número de inmuebles.

En total se contabiliza un número de catorce edificaciones con declaratoria de Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Como se observa en la imagen 2.20, estos inmuebles se localizan a lo largo de toda la zona de estudio. Sin embargo, se concentra en el sector este.

De manera general la mayoría de los inmuebles se encuentran en un estado físico bueno o excelente, a excepción de la Casa Knöhr Hoffmann. Además, son muy pocos los inmuebles que han cambiado su uso original por usos comerciales e institucionales.

Aparte de los inmuebles que cuentan con declaratoria de Patrimonio Nacional, existen otro número amplio de inmuebles que cuentan con características históricas, físicas y culturales necesarias para optar por una declaratoria de patrimonio. Existe un total de diecisiete inmuebles que cuentan con una propuesta para ser declarados Patrimonio Histórico-Arquitectónico (Carmona, et al, 2017). Entre ellos se encuentran casas, comercios, instituciones, oficinas y hoteles. La gran mayoría se encuentran en un buen estado físico.



Imagen 2.17

Fotografía Casa Cipriano Herrera.  
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 2.18

Fotografía Castillo del Moro.  
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 2.19

Fotografía Apartamentos Jiménez.  
Fuente: Elaboración propia.



- Edificios declarados Patrimonio Histórico - Arquitectónico
- Edificios con propuesta de declaratoria de Patrimonio Histórico - Arquitectónico

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Castillo del Moro</li> <li>2. Casa Huete Quirós</li> <li>3. Casa Coto Cubero</li> <li>4. Alianza Francesa</li> <li>5. Casa González Feo</li> <li>6. Casa Calvo Peña</li> <li>7. Centro de Cine</li> <li>8. Casa Brenes Méndez</li> <li>9. Casa Amarilla (Ministerio de Relaciones Exteriores)</li> <li>10. Casa de la familia Knöhr Hoffmann</li> <li>11. Apartamentos Jiménez</li> <li>12. Molinos Victoria</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>13. Casa Castro Madriz (demolido)</li> <li>14. Casa Castro Madriz (demolido)</li> <li>15. Casa Otilio Ulate</li> <li>16. Casa Lehman</li> <li>17. Casa de Obregón Loria</li> <li>18. Casa Cipriano Herrera del Pesal</li> <li>19. Casa Aguilar Bolandí</li> <li>20. Pulpería Marinita</li> <li>21. Casa Pagés</li> <li>22. Casa Álvarez Melgar</li> <li>23. Edificio Dunn Inn</li> <li>24. Edificio Dunn Inn</li> <li>25. Casa Verde</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>26. Casa Museo</li> <li>27. Casa Victoriano Clásico</li> <li>28. Antigua Delegación de México</li> <li>29. Casa Café Mundo</li> <li>30. Embajada de México</li> <li>31. Casa de Ivette Guier</li> <li>32. Balastrada, Escalinata, Muro de Piedra</li> </ul> |
|---|--|--|

Imagen 2.20  
Ubicación de edificaciones con declaratoria patrimonial y de valor histórico.  
Fuente: Elaboración propia.

# Análisis perceptual

Barrio Amón y Otoyá presentan una amplia diversidad arquitectónica. En el sitio interactúan varios estilos arquitectónicos de carácter histórico, así como, edificaciones más recientes como los edificios del Instituto Tecnológico de Costa Rica (imagen 2.21).

En total se observan ocho estilos arquitectónicos en la zona de estudio: Neoclásico, ecléctico, neocolonial, victoriano, neomudéjar, arte decó, neobarroco y criollo. Además de estos, en los barrios se presentan edificaciones con un estilo arquitectónico más contemporáneo. Estas responden principalmente a instituciones y comercios, así como, la zona residencial que se ubica al norte de Barrio Amón. Esta condición de diversidad arquitectónica proporciona al usuario una experiencia perceptual distinta al resto de la capital, generando así, un sentido de identidad con el sitio. Prueba de ello es que los barrios forman parte de actividades culturales y de turismo.

Como parte de la diversidad arquitectónica presente en los barrios, se puede apreciar una amplia variedad de materiales tanto en la construcción de los inmuebles, como en fachadas y espacio público. Entre los materiales que más se observan son: teja, ladrillo, madera, concreto, lámina metálica, piedra, cerámica, mosaicos y hasta mármol.

Esta diversidad presente en la zona de estudio le aporta a esta una gran diversidad en texturas, colores, formas y patrones (imagen 2.22). Esta condición física del sitio permite darle al usuario una experiencia visual atractiva. Además, la existencia de edificaciones tan particulares como los inmuebles patrimoniales generan un sentido de identidad con el sitio.

Sin embargo, en el sitio se observan condiciones físicas que van deteriorando la experiencia perceptual por parte de los usuarios. Tal es el caso del estado físico que presentan algunos inmuebles. Por ejemplo, hacia el oeste se percibe como se va degradando el estado de las edificaciones.



Imagen 2.21  
Fotografía Casa Verde. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 2.22  
Fotografía Edificio Dunn Inn. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 2.23  
Fotografía edificaciones en desuso. Fuente: Elaboración propia.

También, se presentan zonas con un importante porcentaje de degradación urbana, principalmente entre calle 1 y 5 y, Av 11 y 7, al igual que se observa un porcentaje de degradación urbana en la zona este cercana al Simón Bolívar.

En varias de estas zonas degradadas se encuentran edificios patrimoniales por lo que el buen estado de los inmuebles no se ve acompañado de una estética urbana. Además, esta condición representa un estado de inconformidad en los usuarios que transitan los barrios ya que asocian estas zonas con problemas sociales como vandalismo y delincuencia (imagen 2.23, 2.24).

Es importante señalar que dentro de las zonas con degradación urbana se visualizan elementos como contaminación visual debido a vallas publicitarias, cortinas metálicas, actos de vandalismo y evidencias de deterioro físico sobre vía pública y los inmuebles. Estos elementos degradan el paisaje urbano de los barrios y generan una dicotomía entre el estado de las edificaciones y el estado del espacio urbano (imagen 2.25)

También, en varios puntos el paisaje urbano se ve afectado por lotes que se encuentran en desuso. Estos corresponden a lotes baldíos o bien parqueos (imagen 2.26). Estos lotes se encuentran cercados por elementos físicos que actúan como barreras y degradan el paisaje urbano histórico.

Desde el análisis perceptual a nivel de peatón se observa que un amplio porcentaje de las aceras en la zona de estudio se encuentran en un estado deteriorado. Es común observar que estas están construidas por una variedad de materiales y texturas generando una discontinuidad en el perfil de las mismas.

Además, se ven afectadas por otros factores como la topografía, desniveles generados por rampas y gradas, y el efecto de ruptura que generan en ciertos puntos las raíces de los árboles sobre las vías. Estos señalamientos provocan que la experiencia del usuario no sea la mejor y demuestra que el manejo del espacio público en la zona de estudio es deficiente, además, evidencia que el mismo no es accesible y no fomenta la movilidad alternativa.



Imagen 2.24  
Fotografía edificaciones en desuso. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 2.25  
Fotografía zona degradada. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 2.26  
Fotografía lotes en desuso. Fuente: Elaboración propia.

# Hitos, nodos y sendas urbanas

Según el análisis urbano que propone Lynch (1998) en la zona de estudio y sus inmediaciones se puede observar hitos, nodos y sendas principales y secundarias. Ubicar estos elementos urbanos supone una gran importancia para entender la situación actual de los barrios y su contexto circundante.

A escala micro, se puede apreciar como a lo interno del área de estudio existen cinco hitos de importancia que son utilizados como referencia por los usuarios y que son generadores de movimiento dentro de los barrios. Estos serían el INVU, el TEC, el INS, la Casa Amarilla y el Boulevard del Centro de Cine. El sexto hito de importancia es el Simón Bolívar que posee un valor memorable a nivel histórico y paisajístico. A escala media, en las inmediaciones se puede observar varios hitos que poseen una gran relevancia no solo en el contexto del Distrito Carmen, si no, a nivel cantonal e interprovincial. Estos hitos serían el Parque Morazán, Parque España, Parque Nacional, Estación del Atlántico y el Hospital Calderón Guardia. También se localizan el Holiday Inn, el CENAC, el Polideportivo de Aranjuez y la Superintendencia como importantes puntos de referencia.

En relación con los nodos presentes en el área de estudio, se puede apreciar como hacía el sur de los dos barrios existe una importante red de nodos conformada por parques, instituciones públicas, puntos de movilidad y sitios de interés

cultural. De esta interconexión de nodos, los más importantes son el INS, la Estación del Atlántico y los tres parques (Morazán, España y Nacional). Hacia el este (Aranjuez) y el norte (San Francisco) se localizan otros tres nodos que aportan una importante concentración social en diferentes temporalidades. Estos son el Hospital Calderón Guardia, el Polideportivo de Aranjuez y el Edificio del Banco Central. Este último es un nodo que ha llegado a dinamizar los sectores norte de los barrios gracias a su articulación con el proyecto de las Rutas Naturbanas.

A lo interno de los barrios en estudio, Amón es el único barrio que presenta nodos relevantes. Estos poseen un carácter institucional y de movilidad, a diferencia del Simón Bolívar. Los nodos son el INS, el INVU y el TEC. Por la parte de movilidad se aprecia el importante nodo de la Terminal de Buses de Heredia, sitio que aporta un flujo social constante a todas horas del día. Si bien Otoya no presenta nodos, posee una cercanía en su perímetro con puntos de gran importancia para la Capital.

Ahora bien, respecto al análisis de las sendas presentes en la zona de estudio, se observa que los principales lugares de flujo de personas se ubican en las avenidas 9, 7, 5 y 3. Estas se ven articuladas transversalmente por otras sendas principales, las cuales son calle 1, 3, 5 y 9. A nivel interno de los barrios se observan dos sendas secundarias, que dependiendo de la actividad cultural que toma lugar pasan a ser sendas principales por los lugares que se encuentran en su recorrido. Estas son: Av 11, Av 9 a partir de calle 9 y 7.

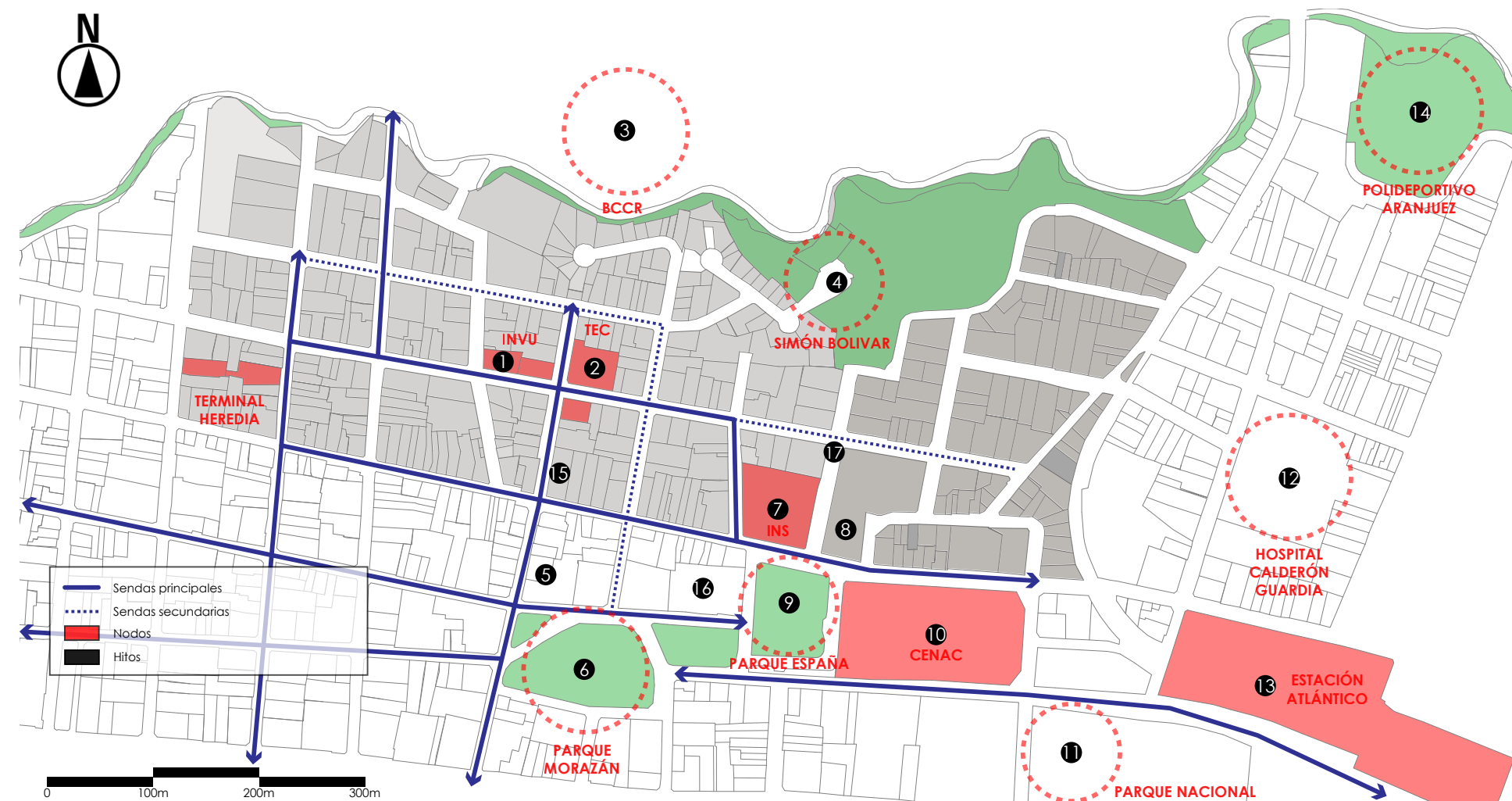


Imagen 2.27. Mapa de sendas, nodos e hitos. Fuente: Elaboración propia.

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| 1. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo | 10. CENAC                     |
| 2. Tecnológico de Costa Rica                  | 11. Parque Nacional           |
| 3. Banco Central                              | 12. Hospital Calderón Guardia |
| 4. Simón Bolívar                              | 13. Estación del Atlántico    |
| 5. Holiday Inn                                | 14. Polideportivo de Aranjuez |
| 6. Parque Morazán                             | 15. Alianza Francesa          |
| 7. Instituto Nacional de Seguros              | 16. Escuela Metálica          |
| 8. Casa Amarilla                              | 17. Boulevard Centro de Cine  |
| 9. Parque España                              |                               |

# Presiones sobre el desarrollo

La municipalidad de San José a través de su Plan Regulador establece restricciones en relación con las alturas y metros cuadrados máximos de construcción, dependiendo del uso de suelo de cada propiedad.

## Área máxima de construcción (AMC).

Es la cantidad máxima de metros cuadrados que es posible construir en un predio, se determina mediante la aplicación de dos fórmulas, dependiendo de la zona en donde se ubique la propiedad.

## Zonas Comerciales

Para ZC-1, ZC-2, ZC3, Servicios Institucionales, Comunales o Gubernamentales, Industriales o Mixto Industria Comercio (ZMIC), la fórmula a utilizar es:

## AMC= Área del lote \* CAS

Donde CAS es el Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo.

## Zonas residenciales

Para ZR-1, ZR-2, ZR-3, ZR-4, y zonas mixtas residencia comercio (ZMRC) la fórmula a aplicar para obtener el AMC es:

## AMC = (Área del lote – Retiros) \* AE

Donde, AE corresponde a la Altura del Edificio = Derecho de vía + (antejardín o retiro oficial + retiro voluntario)\* Coeficiente de altura

Además se establecen incentivos en relación al espacio público cedido a la ciudad.

## Incentivo por cesión de áreas al uso público.

El AMC podrá aumentar en el tanto el desarrollador otorgue en su propiedad, servidumbre al uso público, mediante escritura pública debidamente inscrita.

Se obtiene dividiendo el valor original de AMC entre un Factor Comunal (FC), que se determina de la siguiente manera: AMC/ FC.

Donde FC= 1-(% de área urbana cedida al uso público/100)\*2.



Imagen 2.28  
Fotografía INS. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 2.29  
Fotografía Condominio Travancor. Fuente: Elaboración propia.

## REGULACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DE USO DE SUELO

### Zona Residencial-1 (ZR-1).

Tienen el propósito de albergar las edificaciones de uso residencial, con sus respectivos servicios y equipamientos complementarios.

Sus requisitos son:

- Superficie mínima del lote: 400 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo del lote: 15 m.
- Retiro frontal: Ver Mapa de Retiros.
- Coeficiente de Altura: 2.

### Zona mixta residencial comercial (ZMRC)

Se busca reforzar o mantener la función residencial existente en el área señalada, pero aceptando a la vez su coexistencia con actividades comerciales y de servicios no molestos.

Requisitos:

- Superficie mínima del lote: 250 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo del lote: 10 m
- Retiro frontal: Ver Mapa de Retiros de los RDU.
- Coeficiente de Altura: 2.5.

### Zona Comercio y Servicios-2 (ZC-2).

En esta zona se busca desarrollar las actividades de comercio y servicios de alcance nacional.

Requisitos:

- Superficie mínima del lote: 400 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo del lote: 15 m
- Retiro frontal: Ver Mapa de Retiros
- CAS: los valores van desde 2, para lotes menores a 200 m<sup>2</sup>, hasta un valor de 10.37 para lotes mayores a 7000 m<sup>2</sup>

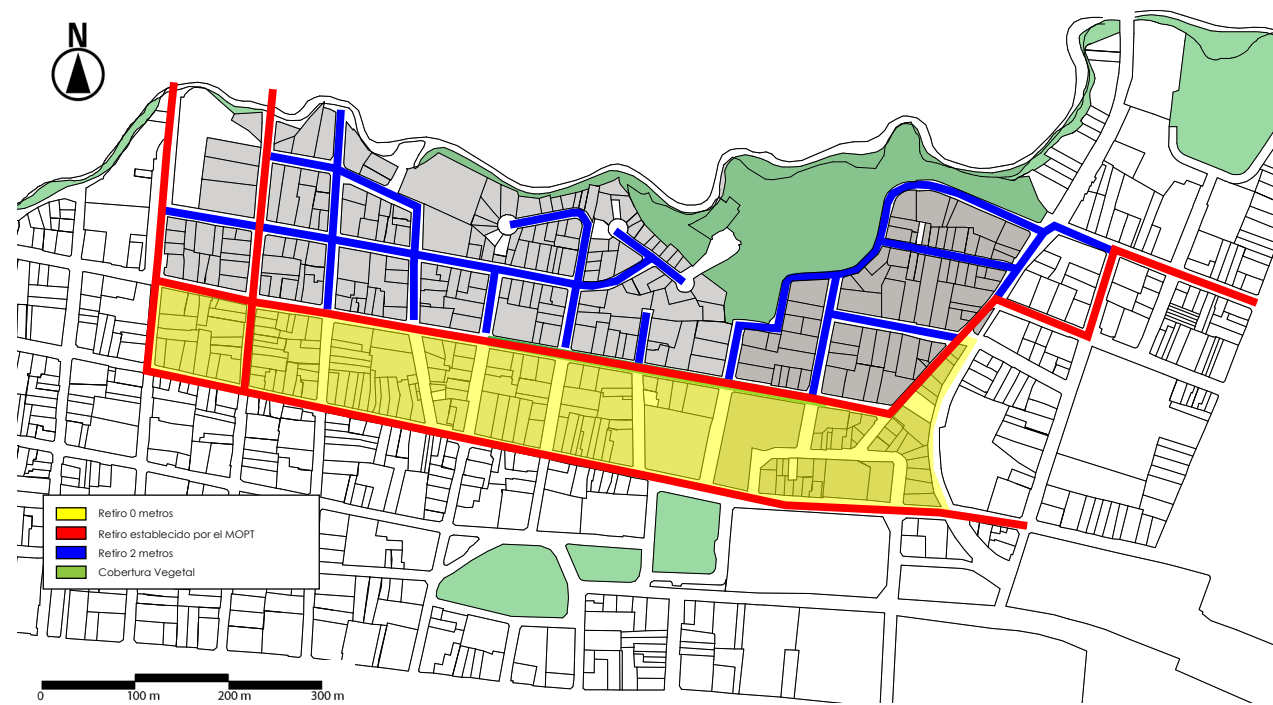
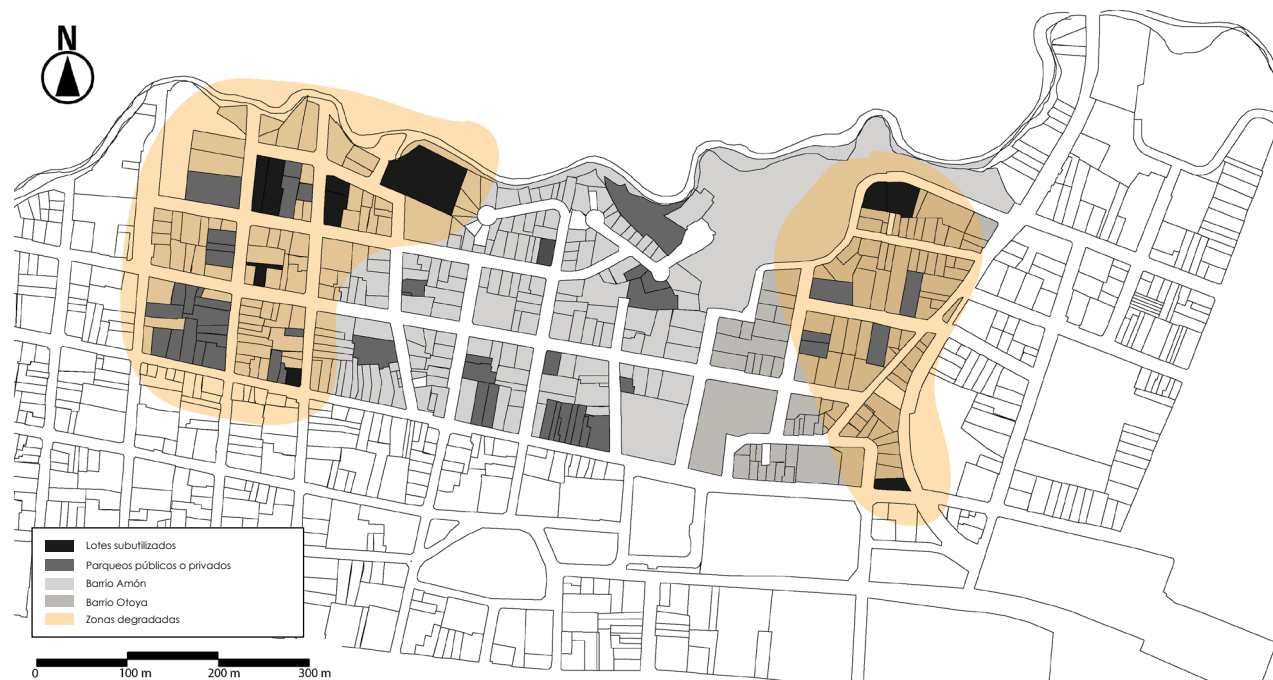


Imagen 2.30  
Mapa de retiros Amón y Otoya. Fuente: Elaboración propia.

Además de las normativas y regulaciones que controlan el desarrollo urbano en el centro de San José, existen en el sitio condiciones físicas, sociales y económicas que ejercen presiones sobre el desarrollo y limitan la inversión privada. Estas condiciones son: deterioro de la infraestructura pública (falta de arborización e iluminación pública, estado degradado de aceras), niveles de contaminación sobre vía pública y el río Torres, edificaciones degradadas, problemáticas sociales y desarrollo de ciertas actividades económicas como turismo sexual y bares.

Como se puede observar en la imagen 2.31, en el sitio de estudio existen zonas que presentan un importante estado de deterioro urbano. Esta situación física de los barrios viene precedida por focos de contaminación, procesos de deterioro de la infraestructura pública y los inmuebles arquitectónicos, cercanía a otras zonas degradadas como "Tierra Dominicana" y presencia de problemáticas sociales y de actividades económicas como bares y prostíbulos. Estas zonas generan una visión negativa de los barrios en el sector privado, lo que limita la inversión en el sitio.



Como se mencionó, además de las zonas que presentan un porcentaje de degradación urbana existen problemáticas sociales y actividades económicas que ejercen una presión sobre el nivel de atractivo que tienen los barrios para el sector privado. Situaciones de drogadicción, inseguridad ciudadana y habitantes de calle no han sido resueltas por parte de instituciones públicas y privadas.

**Imagen 2.31**  
Mapa zonas degradadas. Fuente: Elaboración propia.

Además de las variables internas que ejercen una presión sobre el desarrollo en los barrios Amón y Otoya, existen otras externas que generan una competitividad urbana. Esto es que existen sitios dentro de San José que ofrecen mejores condiciones urbanas para atraer la inversión privada y nuevos residentes. También, más allá de condiciones físicas y espaciales, toma lugar dinámicas socioculturales, políticas y económicas que mejoran la percepción positiva y la experiencia.

Barrio Escalante, uno de los barrios que conforma el distrito Carmen, posee una importante identidad gastronómica y cultural, semejante a lo que ofrece Barrio Amón y Otoya. Además, poseen similitudes en relación con el carácter histórico de sus edificaciones y el tipo de usuario urbano que frecuenta la zona. Sin embargo, Escalante se ha posicionado como un competidor en materia de inversión privada y pública. Este barrio posee una serie de condiciones urbanas (imagen 2.33) que lo vuelven más atractivo para visitar e invertir, a diferencia de Amón y Otoya; esto a pesar de características similares.



**Imagen 2.32.** Fotografía dinámica Barrio Escalante. Fuente: HolaesLola



**Imagen 2.33.** Fotografía dinámica Barrio Escalante. Fuente: Veciños Activos News

# Espacio público

En la zona de estudio se logra observar que existe una escasez de espacios públicos y áreas verdes. De acuerdo a la imagen 2.37, se logra ubicar únicamente dos puntos que adquieren un carácter de espacio público, estos son el boulevard que respecta a calle 11 (imagen 2.36) y un microparque que se ubica sobre la línea férrea en el límite este de Barrio Otoyá (imagen 2.34). Además, las edificaciones presentes en los barrios no se proyectan sobre la vía pública, lo que ocasiona que ninguno de los inmuebles aporten espacio público a los barrios. En el contexto circundante inmediato si se encuentran espacios públicos de mayor escala, por ejemplo, los parques y las Rutas Naturbanas. También, la infraestructura pública no se encuentra en buen estado (imagen 2.35); no es accesible, presenta lesiones y una discontinuidad en los perfiles, existe una heterogeneidad en las texturas de piso, mala iluminación, ausencia de mobiliario público, falta de arbolización y desbalance en el espacio para movilidad alternativa.



Imagen 2.34  
Fotografía espacio público existente.  
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 2.35  
Fotografía cobertura vegetal en vía pública.  
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 2.36  
Fotografía boulevard calle 11.  
Fuente: Elaboración propia.

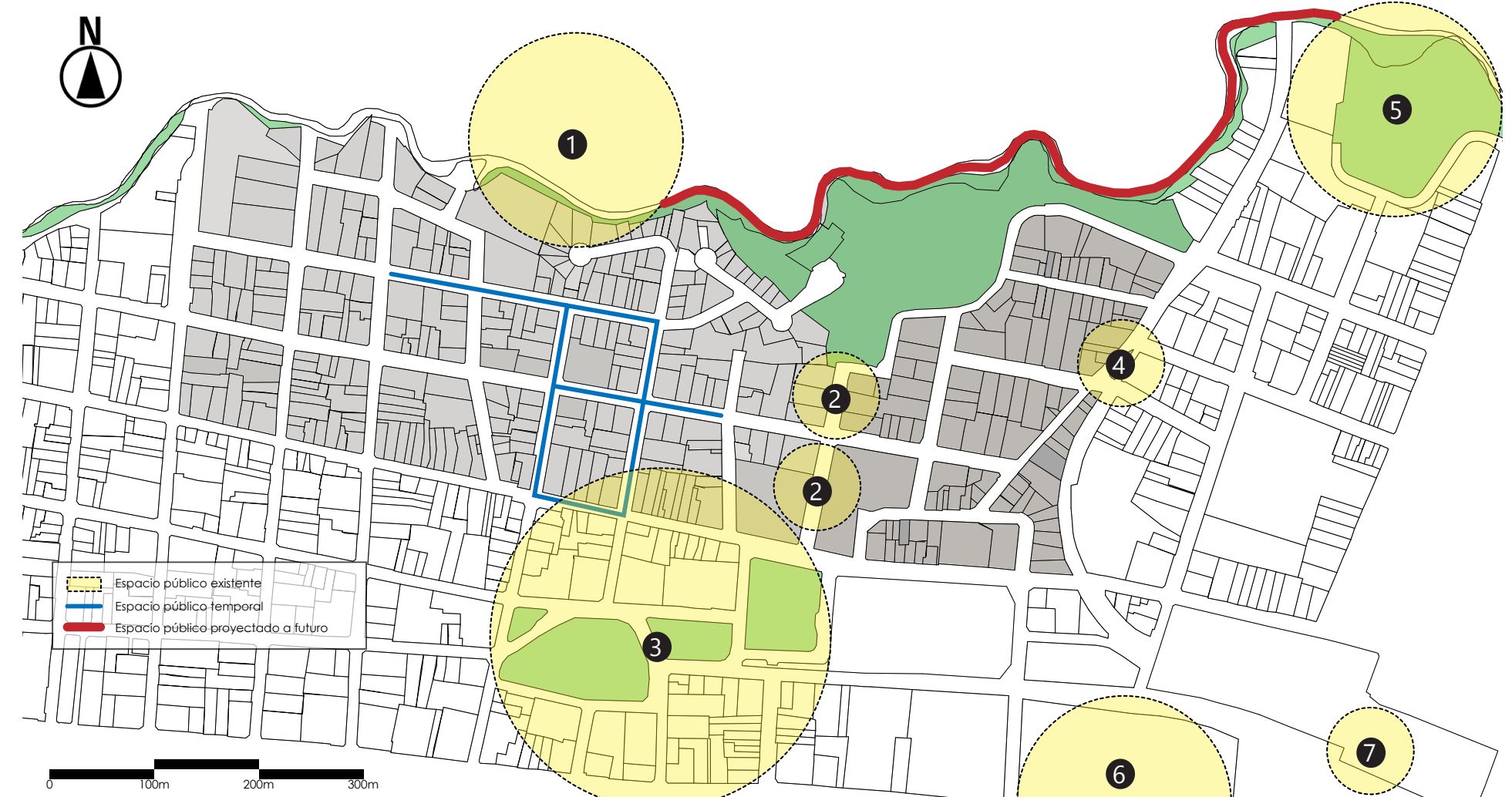


Imagen 2.37  
Mapa espacio público existente.  
Fuente: Elaboración propia.

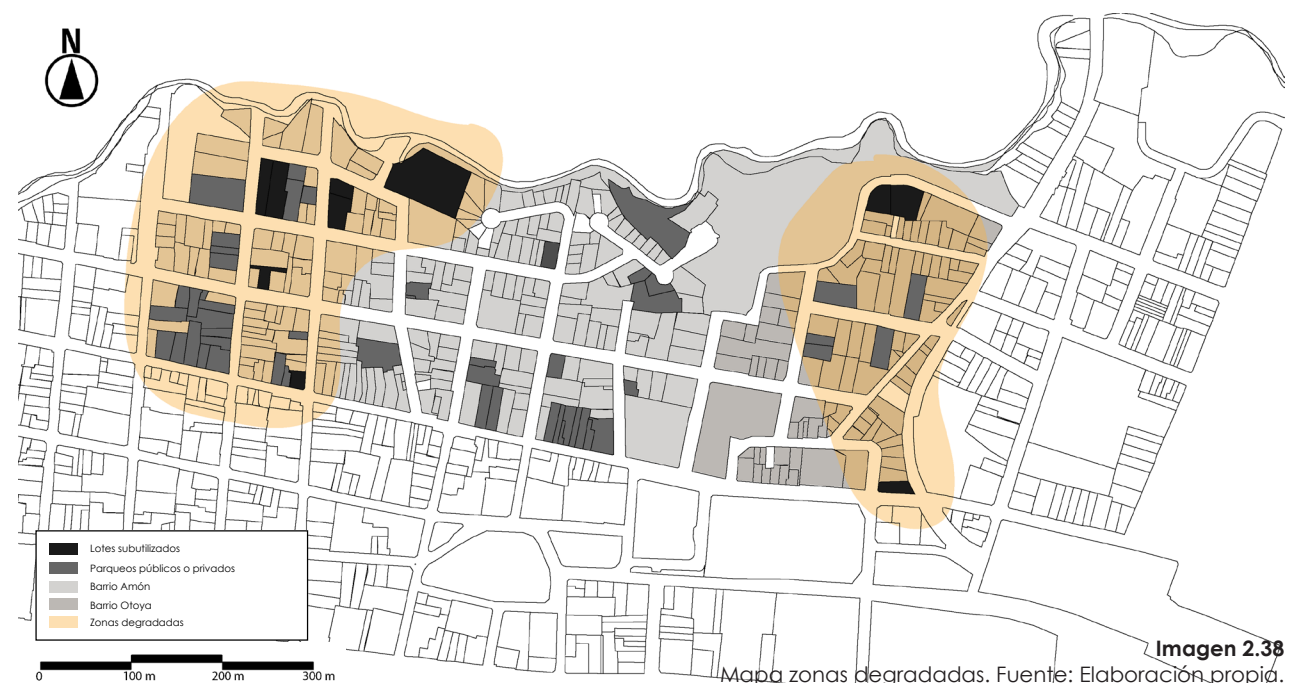
1. Rutas Naturbanas
2. Boulevard Calle 11
3. Parque Morazán y España
4. Microparque sobre línea férrea
5. Polideportivo de Aranjuez
6. Parque Nacional
7. Plaza Estación del Atlántico

# Zonas en estado de deterioro

A pesar del valor histórico y estético de los barrios se observan zonas urbanas degradadas en el área de estudio. Los espacios degradados se ubican mayoritariamente en los sectores este y oeste de la zona de estudio (imagen 2.38). Los sectores degradados se evidencian mediante espacios públicos en mal estado, puntos de contaminación, edificaciones en mal

estado y zonas con problemáticas sociales como indigencia y delincuencia (imagen 2.39-2.42). Como se mencionó, este estado de deterioro que presentan algunos sectores de los barrios ocasiona que se genere una percepción negativa acerca de los mismos. Esto a su vez provoca que cada vez menos usuarios hagan uso del sitio y este vaya perdiendo activación del espacio.

Específicamente, lo que respecta a avenida 13, avenida 7, calle 1 y calle 3 en Barrio Amón, y avenida 13, calle



15 y el eje de la línea de tren son zonas que presentan un considerable estado de deterioro urbano. Por lo general es causado por la existencia de lotes baldíos, poco mantenimiento de la vía pública, infraestructura circundante deteriorada, depósitos de basura, pocos flujos peatonales y pobre iluminación pública.

Además, existen un porcentaje considerable de predios en desuso (imagen 2.43 y 2.44). Estos lotes son usados para parqueos y poseen una temporalidad de uso muy limitado, o bien, están abandonados. Esta situación se suma a edificaciones que se encuentran en estado de abandono, generando así, sectores de densidad baja. Del total de predios el 7% se encuentra sin edificar.

Estas zonas en estado de deterioro favorecen la aparición de problemas sociales en el sitio de estudio como la delincuencia y la drogadicción, repercutiendo en la percepción general del barrio por parte de la población.



## Valoraciones generales

- Barrio Amón y Otoya constituyen dos barrios del Distrito del Carmen que poseen un importante valor histórico, patrimonial y cultural dentro del contexto de San José.
- Barrio Amón y Otoya, a diferencia de otros barrios josefinos, aún conservan una escala edificatoria barrial en la que un gran porcentaje de sus edificaciones posee un estado físico bueno y muy bueno.
- La zona de estudio presenta una gran variedad arquitectónica gracias a la presencia de ocho estilos arquitectónicos que se observan en edificaciones patrimoniales, históricas y de años más recientes.
- El valor patrimonial que presentan los barrios aporta un sentido de identidad que atrae un tipo de agente interesado por la dinámica cultural que busca visitar el sitio, o bien, asentarse en él.
- Los barrios Amón y Otoya poseen flujos de usuarios determinados por la presencia dentro de su delimitación política y en zonas cercanas, de sitios que adquieren un carácter de hito y nodo.
- Los barrios Amón y Otoya poseen zonas (principalmente en los sectores noreste, noroeste y suroeste) con un porcentaje de deterioro urbano y edilicio, las cuales en conjunto con problemas sociales que toman lugar en las mismas zonas generan una percepción negativa del sitio en los usuarios temporales que lo visitan.
- Los barrios Amón y Otoya presentan una deficiencia en la cantidad del espacio público. El sitio no presenta zonas que posean los requisitos físicos y de gestión necesarios para funcionar como espacio público.
- La infraestructura pública de los barrios (iluminación, mobiliario, arborización, señalética, estado físico de aceras, accesibilidad) posee niveles de deterioro, llevando así a que los usuarios tengan una percepción negativa de la misma y esta no impulse los tipos de movilidad alternativa y pasiva.
- Los barrios Amón y Otoya presentan características físico-espaciales, dinámicas económicas y sociales que ejercen una presión sobre el desarrollo del sitio, generando así, condiciones no tan favorables para la inversión privada.
- Los barrios Amón y Otoya presentan zonas subutilizadas ocasionado por la presencia de lotes baldíos y parqueos públicos y privados. Estas zonas rompen con el perfil urbano barrial y crean alrededor de ellas sitios degradados.

## Flujos principales y secundarios

Barrio Amón y Otoyá se encuentran inmersos en un contexto de ciudad que ha presentado problemas de congestión vial a lo largo de los años. Ya sea para asistir a los centros de trabajo y estudio dentro de la capital, o bien, utilizar el centro de San José como un medio de conexión para dirigirse a otros puntos de la capital u otras provincias, los niveles de tráfico vehicular han incrementado exponencialmente a lo largo del tiempo (Municipalidad de San José, 2021).

Propiamente a lo que respecta a la zona de estudio, los barrios han sido utilizados de manera intensiva como un sitio de paso. Esto por usuarios que se dirigen hacia lugares del cantón Central de San José, Heredia, Goicochea, Tibás, San Pedro, etc. Esto provoca que calles y avenidas dentro del sitio presenten niveles altos, medios y bajos de flujos vehiculares dependiendo de la hora del día.

Como se observa en la imagen 2.45, durante horas de la mañana las vías que presentan un alto tránsito vehicular son: avenida 9, avenida 11, calle 1, calle 3 a partir de avenida 11 y calle 7. Las vías que presentan un flujo medio son: calle 3 hasta avenida 11 y calle 5. Las avenidas son las que presentan el mayor problema ya que los altos flujos continúan hacia otros sectores fuera de la zona de estudio, por ejemplo, avenida 9 que es utilizada como salida del centro de San José. También, calle 1 al ser una de las vías principales de entrada a San José presenta altos flujos vehiculares hasta llegar a la avenida Central.

Según indica la imagen 2.46, en horas de la tarde los niveles de tránsito varían. Las vías que presentan un alto flujo vehicular son: avenida 11, avenida 7, calle Central, calle 3 y calle 5. Estas son las principales vías de salida del centro de la capital en horas pico. Las vías que presentan un tránsito medio son: avenida 9 hasta calle 7 y calle 7.



**Imagen 2.45**  
Congestión vehicular en las mañanas.  
Fuente: Elaboración propia.



**Imagen 2.46**  
Congestión vehicular en las tardes.  
Fuente: Elaboración propia.

## Puntos y ejes de movilidad

En relación con el tema de movilidad que presentan los dos barrios con su contexto, el sitio de estudio presenta una gran conexión con lo que son las zonas de mayor importancia dentro de los cuatro distritos centrales de la capital y también con otras zonas fuera de la misma. Esta cualidad que presenta la zona se da gracias a la ubicación que toman los dos barrios dentro del tejido urbano de San José.

Como se describe anteriormente en el apartado de análisis a una escala macro, tanto Barrio Amón como Otoya presentan una gran cercanía con sitios de interés en la capital. Las distancias permiten que se pueda acceder a distintos lugares desde la movilización peatonal, alternativa y automovilística. También en la zona convergen varias de las más importantes líneas de buses que conectan con otros centros urbanos, y está presente una línea de movilidad interprovincial como el tren.

Como se puede observar en la imagen 2.47, cercano al sitio de estudio se logra ubicar un total de 16 paradas de buses que conectan con lugares como Heredia, Tibás, Moravia, Guadalupe, Sabana y San Francisco. Además de las paradas de autobuses, se encuentra cercano a los barrios un medio de transporte interprovincial como el tren gracias a la presencia de la Estación del Atlántico. Esta estación permite movilizarse a sitios como Heredia, San Pedro y Cartago. También, se puede localizar un importante eje de movilidad alternativa que se tiene proyectado su finalización en los próximos años, como es el proyecto de Rutas Naturbanas.

Sin embargo, si bien se cuentan con las condiciones de cercanía a otros lugares de interés, la infraestructura pública no permite que la movilización por distintos medios tenga una percepción positiva por parte de la población que frecuenta la zona.

En primer lugar, no existen sendas peatonales claras y la infraestructura de las aceras y demás mobiliario público se encuentra en un mal estado físico.

En segundo lugar, el transporte público es ineficiente y presenta falencias que perjudican la experiencia del usuario. Esto lleva a muchas personas a preferir opciones de transporte motorizado privado. Tercero, no existen las condiciones adecuadas en la infraestructura pública entre los nodos de transporte más importantes que potencien las opciones de movilidad alternativa como la bicicleta, la zona únicamente cuenta con un pequeño tramo del proyecto de las Rutas Naturbanas.

Por último, no existe una articulación entre los distintos modos de transporte, por ejemplo, existen pocas sendas peatonales o de movilidad alternativa que busquen articular la Estación del Atlántico con otros medios de transporte. También el sitio presenta una seria problemática en cuanto a los cogestionamientos vehiculares en diferentes horas del día, esto se debe a que la zona se ha convertido en un lugar de paso para muchos usuarios. Estos congestionamientos deterioran el paisaje urbano mediante altos índices de contaminación.

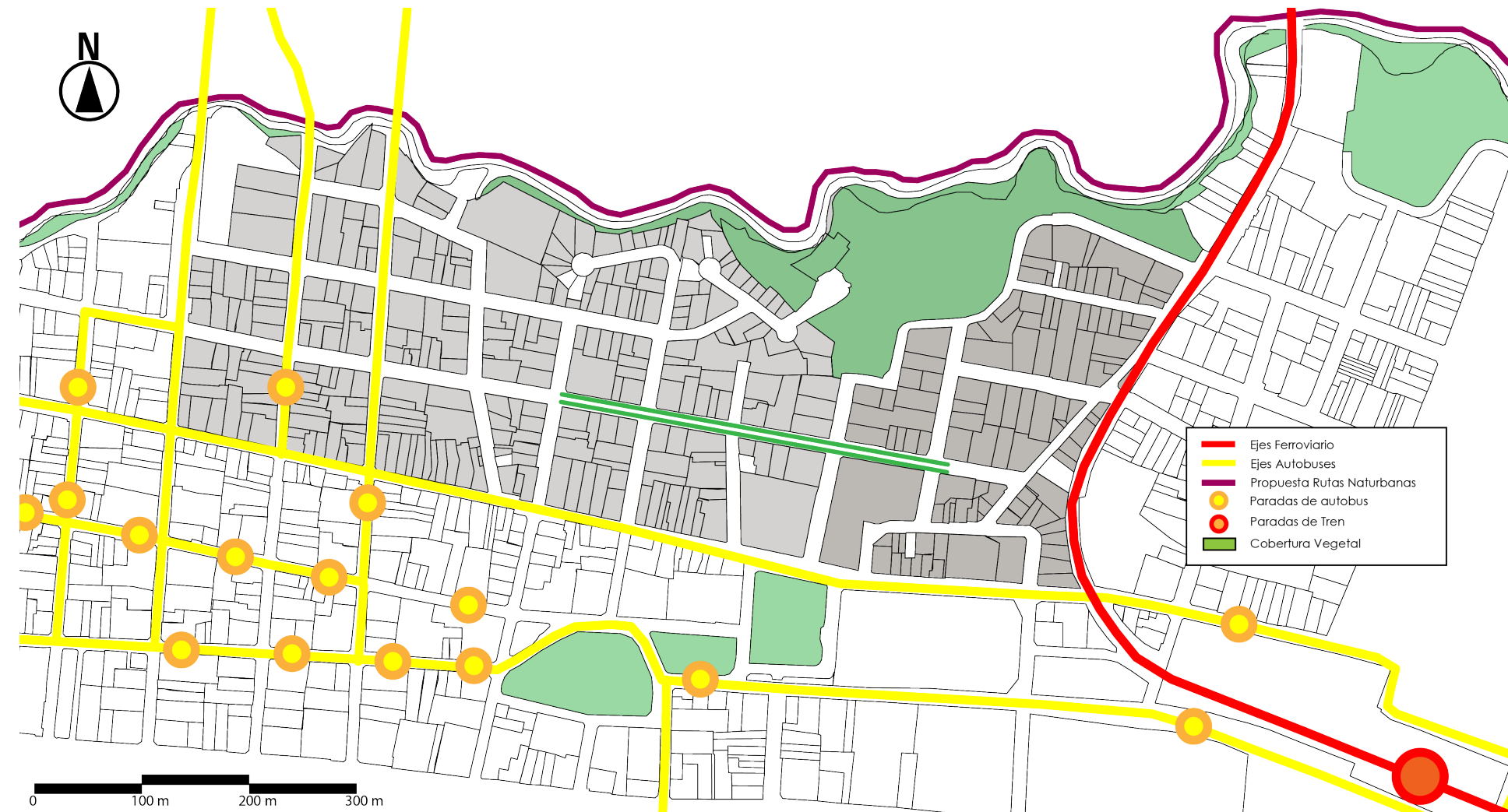


Imagen 2.47  
Mapa movilidad. Fuente: Elaboración propia.

## Valoraciones generales

- Los Barrios Amón y Otoya se encuentran inmersos en un contexto que presenta una alta conectividad en relación con los medios de transporte público y privado. Ya sea por la presencia de distancias caminables desde el sitio de estudio, así como, de numerosas paradas de bus y tren, desde los barrios se puede acceder a una gran cantidad de sitios de interés en San José y fuera de la capital.
- Los barrios Amón y Otoya presentan la debilidad de que muchas vías públicas (avenida 11, 9 y 7, y calle 1, 3, 5 y 7) poseen problemas de congestión vial. Esta situación resulta ser una extensión de la problemática que se replica en todo el centro de San José. La zona de estudio, por su ubicación, adquiere un carácter de paso ya que representa el punto de entrada y salida de San José. Alrededor de los barrios existen importantes centros urbanos como Goicochea, Tibás, Montes de Oca, y el resto de los distritos centrales de San José.
- Barrio Amón y Otoya presentan condiciones físicas que no favorecen el impulso a medios de movilidad alternativa y pasiva dentro de los barrios y con otros sitios de interés en San José. Además, la ausencia de sendas pasivas de movilidad más las condiciones del espacio público (aceras deterioradas, falta de vegetación, deficiente iluminación pública, altos flujos vehiculares) generan una percepción negativa en los usuarios permanentes y temporales.



Imagen 2.48  
Proyecto Rutas Naturbanas. Fuente: Rutas Naturbanas.

## Climatología

En relación con la climatología y las condiciones ambientales de los barrios históricos de Amón y Otoya, hay una serie de condiciones que son importantes rescatar ya que son muy propias de la zona.

La temperatura media va de los 20 a 26 °C, el punto más alto son 32°C y el más bajo 13°C. Los meses más calientes son marzo y abril. Mientras que los meses más fríos son noviembre y diciembre. Estos

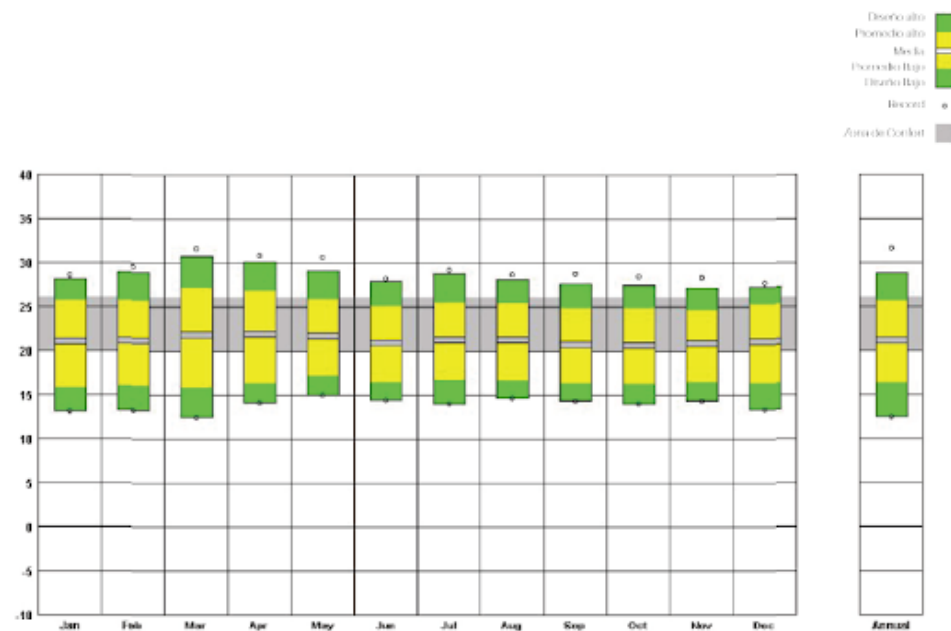


Imagen 2.49

Temperaturas medias de los barrios Amón y Otoya.  
Fuente: Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.

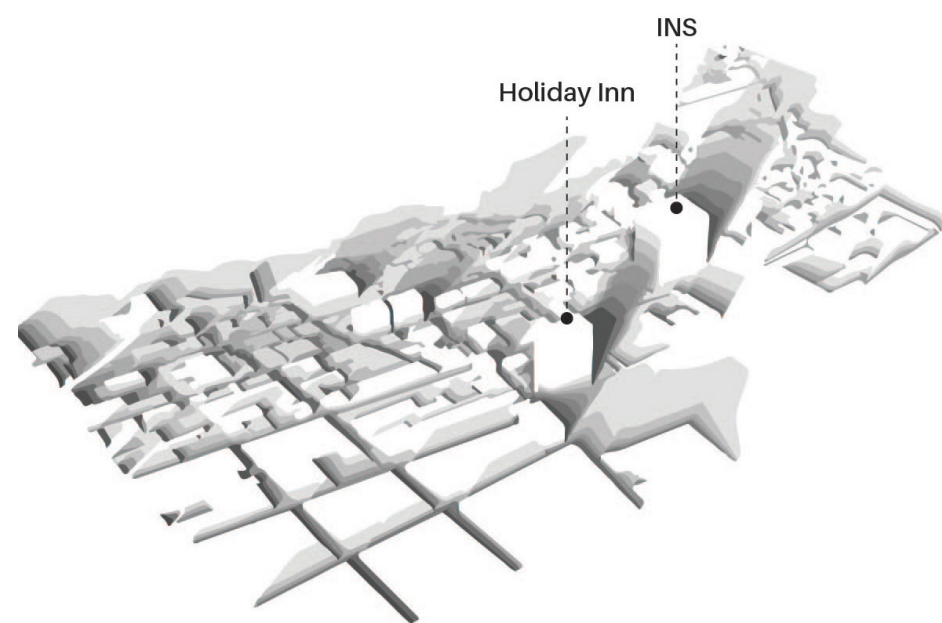


Imagen 2.50

Sombras generadas por edificaciones.  
Fuente: Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.

barrios en este apartado comparten la misma condición climatológica que el resto de la zona del centro de la capital. Sin embargo, la sensación térmica si varía debido a la cercanía con el río Torres, la disposición topográfica y las sombras de vientos que son generadas por edificios de gran altura en la zona.

Los barrios Amón y Otoya presentan una uniformidad en las sombras debido a que los perfiles urbanos son homogéneos. La mayor parte del año cuando el sol está al sur las sombras caen al norte. Sin embargo, debido a

la fuerte pendiente, en los puntos más bajos existen problemas de sombra. Hay edificios que sobresalen sobre la escala promedio como el Holiday Inn, el INS y el INVU lo que genera sombras mayores sobre el contexto.

En relación al viento, se observa que la dirección predominante proviene del noreste. Además, existe una problemática con los edificios de mayor altura que generan sombras de viento fuertes en las partes suroeste de los edificios. Estas sombras de viento influyen en la sensación térmica de

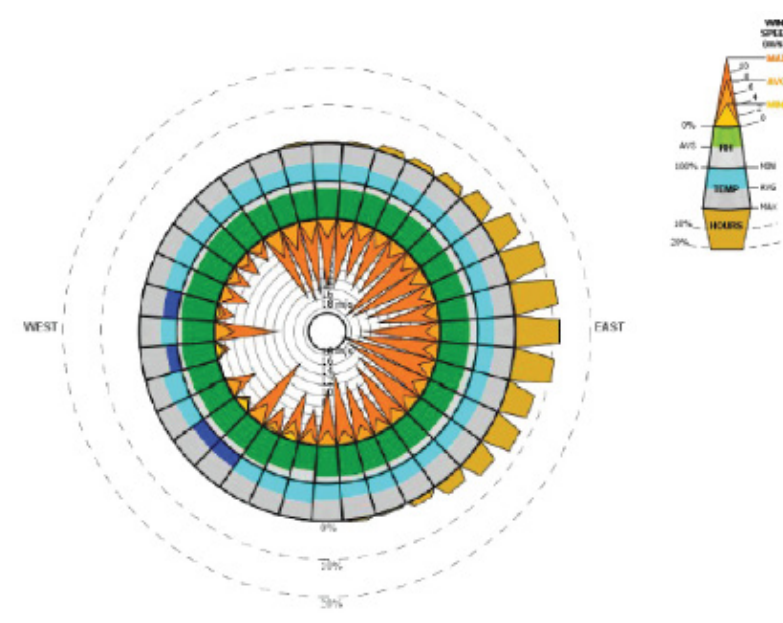


Imagen 2.51

Vientos predominantes del sitio.  
Fuente: Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.

los usuarios, ya que las ráfagas que se generan tienden a causar muchas molestias, por lo que el peatón prefiere transitar por otras zonas.

La situación se ve intensificada con la lluvia ya que se vuelve muy complicado transitar por los lugares señalados. En la misma línea de las precipitaciones, estas ocurren de acuerdo a las características generales del centro de San José. Ahora bien, se observa la problemática de los rebalses a las orillas del río Torres y las calles inundadas debido al exceso de basura en las alcantarillas.

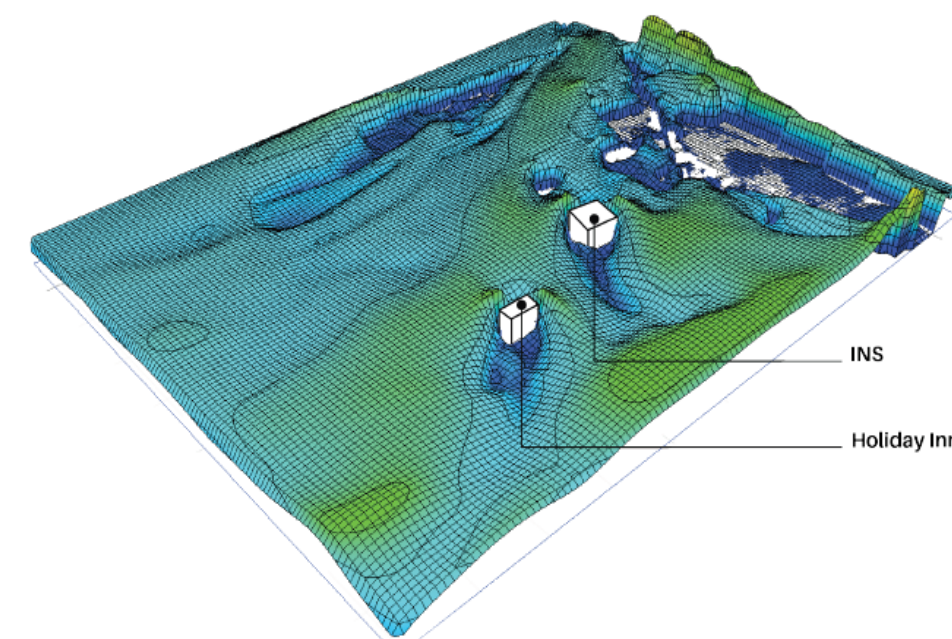


Imagen 2.52

Sombras de viento generadas por edificaciones.  
Fuente: Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.

# Topografía

Como se mencionó anteriormente en el análisis de los perfiles urbanos, la topografía posee una caracterización importante dentro del estado físico-espacial de la zona (imagen 2.53). Se aprecia que las fuertes pendientes caracterizan a Barrio Amón y Otoyá. Esta condición topográfica se evidencia en una pronunciada pendiente orientada hacia el norte, específicamente hacia la ribera del río Torres. Esto ocasiona que las escorrentías sigan una dirección al norte de los barrios en una pendiente descendiente hacia el río Torres (imagen 2.54).

La topografía en la zona de estudio juega un importante papel perceptual. Por ejemplo, hace ver los recorridos peatonales más extensos, lo que ocasiona en los usuarios una sensación de extensión amplificada (imagen 2.55). También, juegan un papel de límite espacial. Perceptualmente, el límite entre barrio Amón y Otoyá es la fuerte pendiente que existe en avenida 9, entre las calles 7 y 9.



Imagen 2.53. Mapa topografía. Fuente: Elaboración propia.

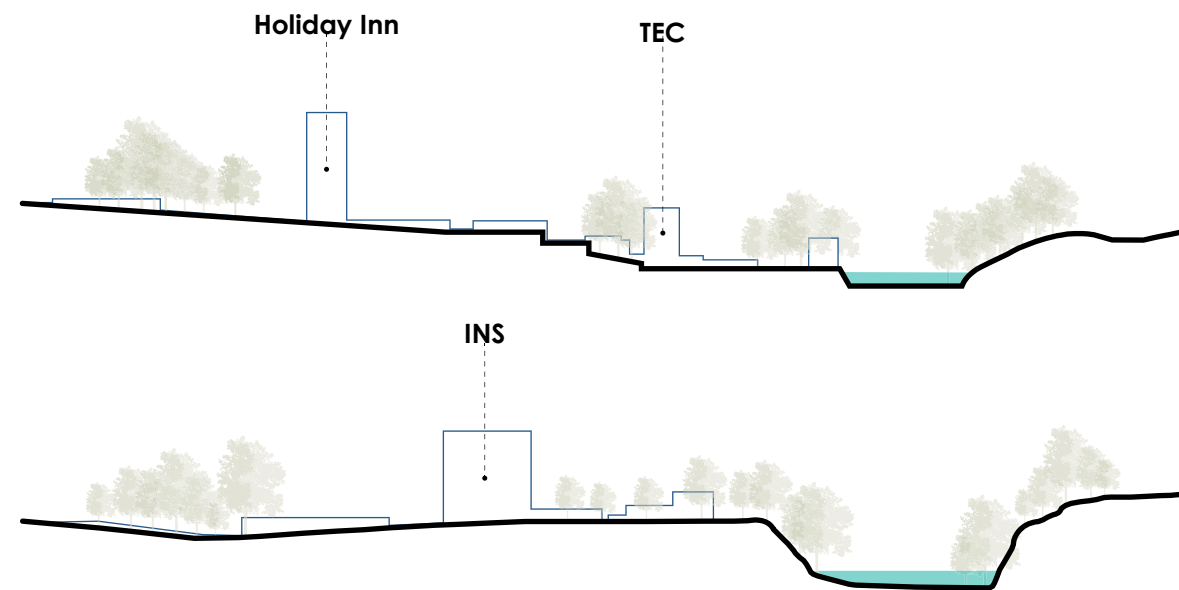


Imagen 2.54. Perfiles topográficos. Fuente: Elaboración propia con base en Zona de Significación Cultural Amón y Otoyá.



Imagen 2.55. Fotografía pendiente calle 1. Fuente: Elaboración propia.

# Cobertura vegetal

Los barrios Amón y Otoya se encuentra en contacto con amplias zonas verdes en sus límites. Al norte se encuentra el eje natural del río Torres, este eje natural representa una importante mancha vegetal no solamente para los barrios sino para el contexto de San José. Igualmente, en el sector norte, se ubica el Parque Zoológico y Jardín Botánico Nacional Simón Bolívar, el cual es un histo natura dentro de los dos barrios. Al sur de los barrios se encuentran los

parques España, Morazán, Nacional y el Jardín de Paz y Morazán. Estos parques representan un importante foco de vegetación y paisajismo de la ciudad (imagen 2.57). Excluyendo esas zonas, se identifican algunos puntos específicos de vegetación sobre vía pública, pero no hay como tal una cobertura. En Av 7 existe un eje con cobertura parcial de vegetación en aceras, el cual se ubica desde la parte posterior del INS hasta Calle 3. No obstante, existe una propuesta de reforestación con árboles de Uruca sobre aceras, por parte de la asociación de vecinos de Barrio Amón.

Como se observa en las imágenes número 2.58, 2.59 y 2.60, la vegetación que se encuentra sobre vía pública por lo general es de escala alta y media. No se visualiza un uso intensivo de estrategias de vegetación baja como jardineras, elementos florales que estén dirigidos en impulsar el paisaje vegetal de los barrios y estrategias de delimitar especies vegetales para atraer variedad de fauna. Entre las especies vegetales que más predominan en la zona están el árbol de corcho, el roble sabana, el manzanita y el árbol de uruca (imagen 2.56).



Árbol de Uruca



Corcho



Roble Sabana

Imagen 2.56. Especies de árboles presentes en el sitio. Elaboración propia.

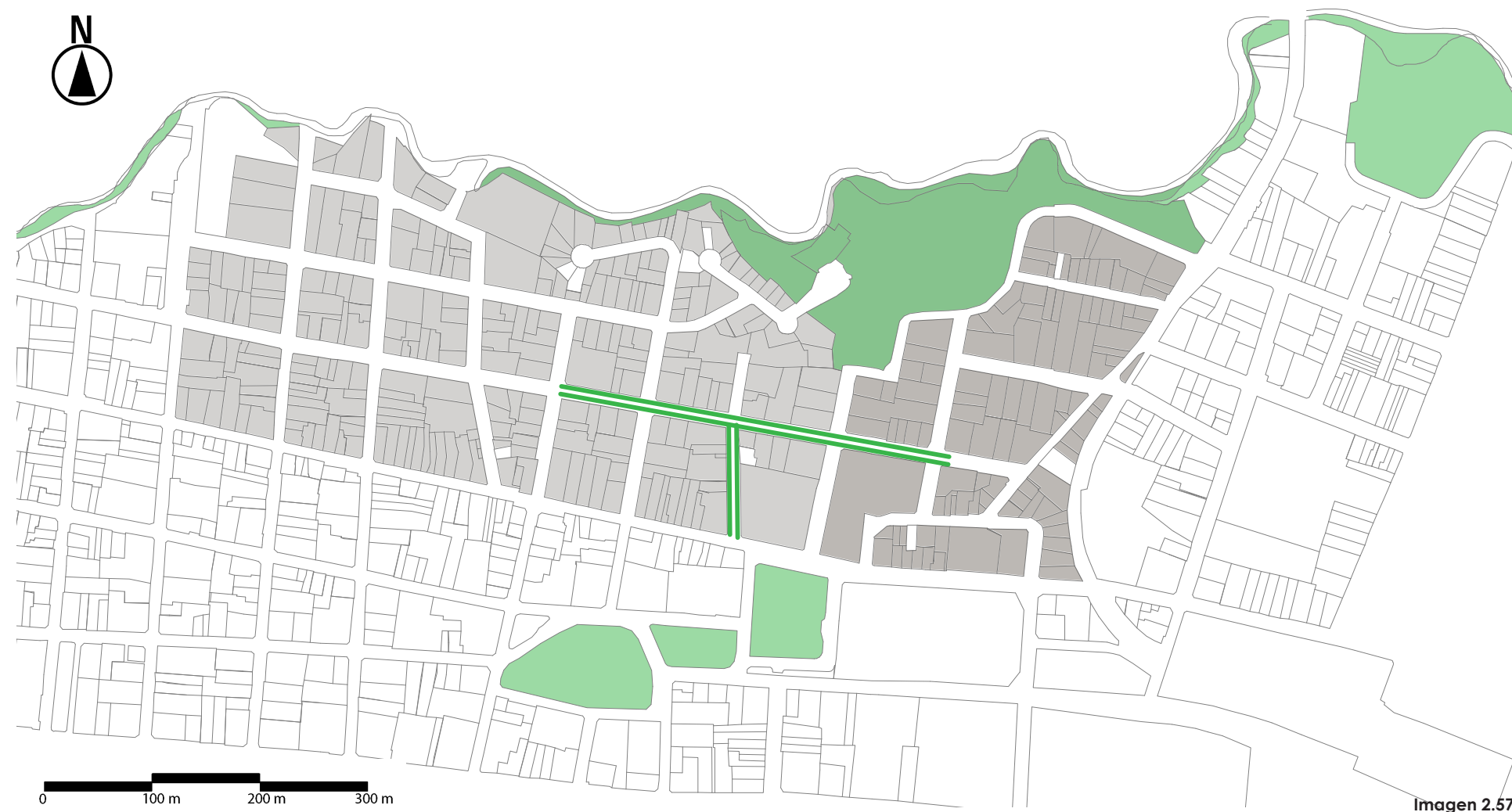


Imagen 2.57. Mapa zonas de cobertura vegetal. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 2.58. Fotografía cobertura vegetal calle 15. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 2.59. Fotografía cobertura vegetal Avenida 9 con calle 9. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 2.59. Fotografía cobertura vegetal Avenida 9. Fuente: Elaboración propia.

# Contaminación

A nivel de contaminación ambiental, se observa un elevado nivel de contaminación que existe en el río Torres. Esta se conforma principalmente de los desagües de desechos por parte de empresas y comercios, y de depósitos de basura que se dan en las riberas del río (imagen 2.61). Su alto nivel de contaminación se ve reflejado en un degradado nivel paisajístico y en otras problemáticas puntuales como olores y pequeños rebalses en época lluviosa.

Actualmente, el eje de río Torres ha sido objeto de múltiples estudios y ha estado en la óptica de varias instituciones públicas y empresas privadas que buscan revertir su estado de deterioro, como el proyecto de Rutas Naturbanas, el cual dentro de sus ejes de acción está la puesta en valor del río.

Además de la contaminación en el río Torres, se aprecia que, en la trama urbana se dan puntos focalizados de contaminación. Especialmente, se localizan depósitos de basura sobre vía pública y desechos generados por la

población que se encuentra en estado de indigencia (imagen 2.62). Estos puntos se ubican principalmente en los sectores noreste y sureste de la zona de estudio (imagen 2.64).

Finalmente, se observan fenómenos de contaminación sónica y aérea ocasionados por los fuertes congestionamientos en la zona de estudio (imagen 2.63). Estos ocurren principalmente en franjas horarias entre las 7:00 a.m. - 9:00 a.m. y 4:00 p.m. - 6:00 p.m. Los puntos de congestión se ubican en Av 7, 9 y 11, y en Ca 1 y 5.



**Imagen 2.61**

Fotografía contaminación en lotes baldíos.  
Fuente: Elaboración propia.



**Imagen 2.62**

Fotografía contaminación en aceras.  
Fuente: Elaboración propia.



**Imagen 2.63**

Fotografía congestión vehicular.  
Fuente: Elaboración propia.



**Imagen 2.64**

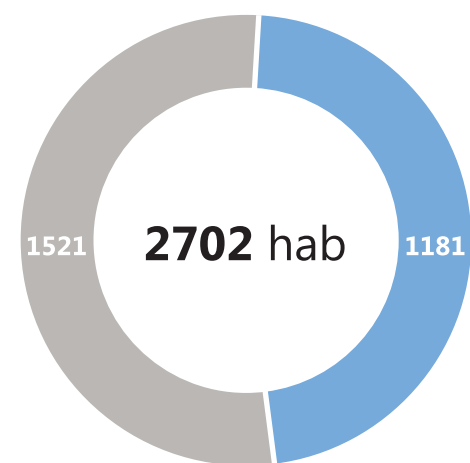
Mapa de contaminación. Fuente: Elaboración propia.

## Valoraciones generales

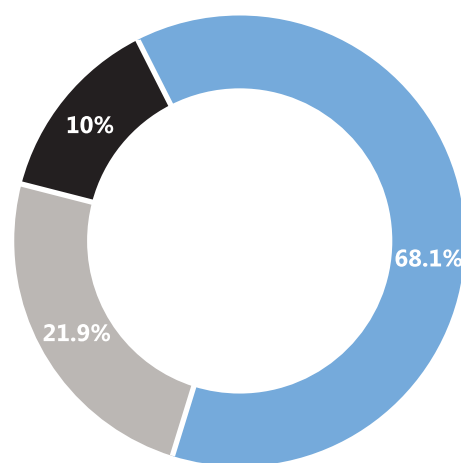
- Barrio Amón y Otoyá poseen características físicas, como la presencia de edificaciones altas que rompen con el perfil barrial como el edificio del INS, INVU y el Holiday Inn, que alteran las condiciones ambientales del sitio. Lo anterior ocurre debido a que estas características generan sombras solares y de viento que modifican la sensación térmica de los usuarios.
- Los barrios Amón y Otoyá presentan una condición topográfica importante, esto porque existen considerables pendientes orientadas hacia el norte de los barrios. Específicamente, las calles 1, 3, 5 y 7 y la avenida 9 son las vías que presentan las mayores pendientes dentro del sitio de estudio. También, en el sector noreste, cercano al Parque Zoológico y Jardín Botánico Nacional Simón Bolívar, presenta accidentes topográficos también debido a la ribera del río Torres.
- Cercano a los barrios Amón y Otoyá existen importantes espacios con amplias coberturas vegetales, estos son, Parque Morazán, Parque España, Parque Zoológico y Jardín Botánico Nacional Simón Bolívar, río Torres y el Polideportivo de Aranjuez. A excepción del Simón Bolívar y parte del río Torres, estos espacios sirven para la recreación y el disfrute de los usuarios temporales y permanentes de los barrios y sus inmediaciones.
- Los barrios Amón y Otoyá presentan un deficiente porcentaje de áreas verdes y cobertura vegetal sobre la vía pública. Esta ausencia de áreas verdes coincide con los escasos espacios públicos que se observan en la zona de estudio. Además, este deficiente porcentaje de cobertura vegetal incide directamente sobre la percepción y el grado de satisfacción que poseen los usuarios al momento de transitar sobre las diferentes aceras.
- Los barrios Amón y Otoyá presentan problemas de contaminación en distintas maneras. En primer lugar, se da vertederos de basura sobre vía pública y en el río Torres, esto causa problemas ambientales debido a la degradación del río y genera un impacto negativo en la percepción de los usuarios acerca del sitio de estudio. En segundo lugar, debido a los altos niveles de tráfico de vehículos en la zona se da un importante porcentaje de contaminación del aire y sonora. Además, el smog producido por los automóviles tiene impactos negativos en el estado físico de las edificaciones e infraestructura pública.

## Demografía

Con base en el Censo del 2011 realizado por el INEC, se obtiene que demográficamente, el distrito del Carmen cuenta con una población de 2702 habitantes, en la que 1521 son mujeres y 1181 son hombres (imagen 2.40). Esta población se conforma de un 10% de niños, 68.1% adultos y 21.9% adulto mayor (imagen 2.65). Además, el distrito del Carmen posee una densidad de 1613,4 hab/km<sup>2</sup>.



**Población total del Distrito del Carmen**  
1521 femenina - 1181 masculina



**La población adulta es la más abundante,**  
seguido de adulto mayor y último niños

Específicamente, la zona de estudio aporta un 18.17% de la población total del distrito, esto representa aproximadamente unos 500 habitantes entre los dos barrios (imagen 2.66). Es importante anotar que Barrio Otoya posee una mayor densidad poblacional que Barrio Amón. Esto ocurre debido a que ambos barrios cuentan con el mismo número de viviendas, 103, por consiguiente, Barrio Amón al poseer una mayor extensión territorial, su densidad disminuye en proporción a Barrio Otoya (Oconitrillo, et al, 2017).

**Imagen 2.65**  
Gráficos de población de los barrios Amón y Otoya.  
Fuente: Elaboración propia.

Los dos barrios se han visto inmersos en un fenómeno de pérdida de sus residentes desde el siglo XX. Este fenómeno se sigue apreciando hoy en día cuando se sigue observando como lo que antes eran casas de habitación pasan a transformarse en comercios, cafeterías, restaurantes u otro tipo de negocio. Así, los barrios han ido disminuyendo su densidad poblacional. Actualmente la población que logra observarse en una mayor cantidad es la persona adulta mayor (Casa Cultural Amón, 2018).

Este fenómeno de pérdida de residentes que está ocurriendo en los Barrios Amón y Otoya también ocurre en los demás distritos que conforman el centro de San José. De acuerdo al Censo 2011, en el distrito del Carmen logra observarse un total de 1253 viviendas. De las cuales 221 se encuentran desocupadas y 1042 ocupadas. El promedio de ocupantes por vivienda en el distrito del Carmen es de dos integrantes. Barrio Amón y Otoya no escapan de la realidad que está viviendo el resto de los barrios del distrito Carmen.



**Imagen 2.66**  
Mapa población de los barrios Amón y Otoya. Fuente: Elaboración propia.

Sin embargo, a pesar de la pérdida de residentes, aún logra observarse una considerable concentración de viviendas en el área de estudio ocupada por personas mayores. En Barrio Amón, esta concentración se puede apreciar en el sector norte del Barrio, específicamente en avenida 11, avenida 13, calle 7, transversal 7 y diagonal 11. Barrio Otoya posee un carácter más residencial que Amón, por lo que no se ve una concentración de vivienda como tal, si no, que está distribuida de una manera más equitativa entre todo el territorio que respecta Barrio Otoya (imagen 2.69).



**Amplio porcentaje de población adulta y adulta mayor**

**Imagen 2.67**  
Porcentaje de población adulta y adulta mayor.  
Fuente: Freepik



**Existe un faltante de dotación de vivienda en la zona de estudio**

**Imagen 2.68**  
Porcentaje de vivienda.  
Fuente: Freepik.



**Imagen 2.69.** Mapa de ubicación de viviendas. Fuente: Elaboración propia.

## Dinámica sociocultural

Barrio Amón y Otoya son dos sitios de San José que presentan una serie de características que les dan una identidad y un factor diferenciador de los demás contextos josefinos a nivel sociocultural.

Primeramente, ambos barrios heredan una arquitectura histórica y patrimonial que los vuelve atractivos al sector comercial, institucional y político, por lo cual, diversos comercios e instituciones, como el Instituto Tecnológico de Costa Rica, buscan establecerse en este sector como una manera de revalorizar la arquitectura patrimonial y con ella obtener un valor agregado a su servicio.

Casos como el de la Alianza Francesa, de Casa Verde y Centro de Cine demuestran el interés que poseen distintas instituciones educativas públicas como privadas por asentarse en el sector, a la vez que se genera una puesta en valor de los inmuebles arquitectónicos. Estas prácticas aportan al sitio de estudio una dinámica social conformada principalmente por usuarios jóvenes que tienen un interés educativo y cultural. Estos usuarios urbanos activan temporalmente estos focos y sus alrededores.

También, existen otras instituciones públicas importantes como el INVU y el INS que son importantes nodos a nivel urbano que día con día aportan un flujo importante de usuarios en el sitio de estudio. Estos nodos son de gran importancia para



Imagen 2.70. Fotografía actividades Amón Cultural. Fuente: Amón.cr

los barrios ya que permiten activar los espacios urbanos que los rodean, por ejemplo, comercios y espacios públicos. No obstante, la dinámica que generan se limitan únicamente a una temporalidad diurna y en marcados momentos del día.

Un importante factor de la dinámica sociocultural es que esta zona de San José se ha convertido en un polo gastronómico de la capital, impulsado por una variedad en su oferta de restaurantes y cafés. Esto se da gracias a que los comercios han visto en los barrios una oportunidad de asentar sus negocios y poder darle una temática acorde a la historia de Amón y Otoya. Además de la oferta gastronómica, los barrios poseen una vocación educativa y cultural, donde existe una variedad de museos, galerías de artes y sitios de interés público. A nivel sociocultural y turístico, los barrios cuentan con una fuerte identidad gastronómica, cultural y patrimonial.

El carácter cultural de la zona de estudio se ve reflejado también mediante la realización de actividades culturales de gran importancia, por ejemplo, Amón Cultural y Transitarte. Estas actividades por lo general son realizadas en el espacio público con el apoyo de importantes agentes culturales y



Imagen 2.71. Logo Amón. Fuente: Amón.cr

educativos, por ejemplo, Alianza Francesa, Teorética, Xasa del Barrio Amón y Casa Cultural Amón. También, el valor patrimonial presente en los barrios refuerza la importancia de estos centros históricos para la construcción de una identidad dentro de la capital. La utilización activa permite dar a conocer estas edificaciones por medio de usos que se adecuen a su historia y arquitectura.

A nivel comunal se logra observar que existe una importante unión de vecinos de los dos barrios comprometidos con el bienestar de los mismos. Entre los comités y asociaciones existentes, los principales son: Comité Pro-mejores de Barrio Otoya y Aranjuez y la Asociación para la Conservación y Desarrollo de Barrio Amón. Ambas velan por aspectos de seguridad, limpieza y desarrollo de los barrios. Además, se encargan de gestionar y promover proyectos culturales, sociales y económicos.

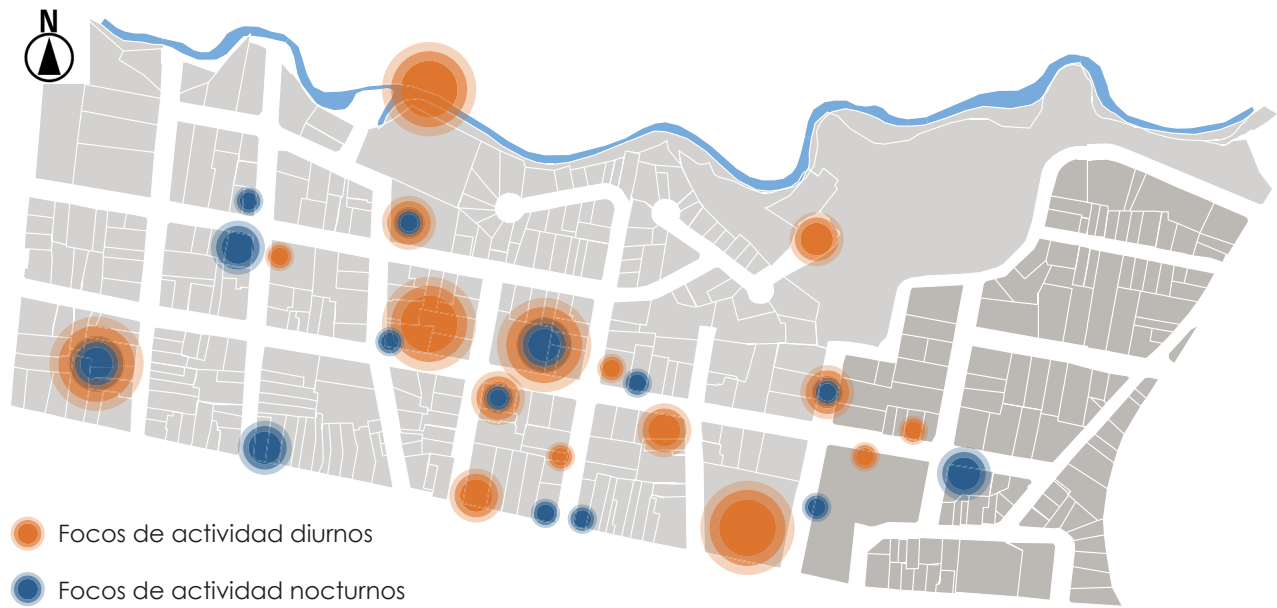


Imagen 2.72. Logo Asociación para la Conservación y Desarrollo de Barrio Amón. Fuente: Asociación para la Conservación y Desarrollo de Barrio Amón.

Ahora bien, un aspecto importante en la dinámica sociocultural de los barrios es que ambos presentan una dicotomía en cuanto a sus franjas horarias de uso por parte de la población. Como se observa en la imagen 2.74, por un lado, en el día se concentra la mayor cantidad de actividades en el sector central de la zona de estudio. Esta actividad corresponde a usuarios que se dirigen a sus lugares de trabajo, estudio o con motivos recreativos. Esta zona central se compone principalmente de instituciones, comercios y restaurantes. No se puede obviar también que la Terminal de Buses de Heredia es un foco de movimiento constante durante horas diurnas. Por otro lado, durante la noche el porcentaje de uso del barrio disminuye considerablemente. Ahora los sectores que presentan un mayor movimiento son las periferias, estas corresponden principalmente a hoteles, bares, restaurantes y puntos de movilidad como las paradas de buses de Heredia. Sin embargo, el Tecnológico de Costa Rica es una institución que también en la noche genera un movimiento de usuarios gracias a las clases y talleres que se imparten.



**Imagen 2.73**  
Fotografía Avenida 9. Fuente: Elaboración propia.



**Imagen 2.74**  
Mapa de focos de actividad de barrio Amón y Barrio Otoya.  
Fuente: Elaboración propia con base en Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.

## Problemáticas sociales

En la zona de estudio se presenta una serie de problemáticas sociales como drogadicción, indigencia, prostitución, turismo sexual, cuarterías y delincuencia. Estas situaciones se ubican principalmente en la ribera del río Torres e inmediaciones de la Alianza Francesa. Se observa que la mayoría de la problemática social dentro de los barrios se debe a la presencia de agentes externos a estos. También, los barrios presentan características físicas deterioradas en estos sectores y hay un predominio de usos de los barrios en franjas horarias diurnas. Es importante señalar que se da una presencia de “áreas barrera”, estas son sectores de la ciudad en las que se conjugan bajas condiciones de habitabilidad y poca actividad de uso. Esto ocasiona la formación de sectores con índices significativos de delitos y vulnerabilidad social. Estos factores terminan generando una percepción negativa al público, el cual limita el uso de los barrios debido a estas situaciones.



**Imagen 2.75**  
Fotografía de asalto en Barrio Amón. Fuente: Diario Extra

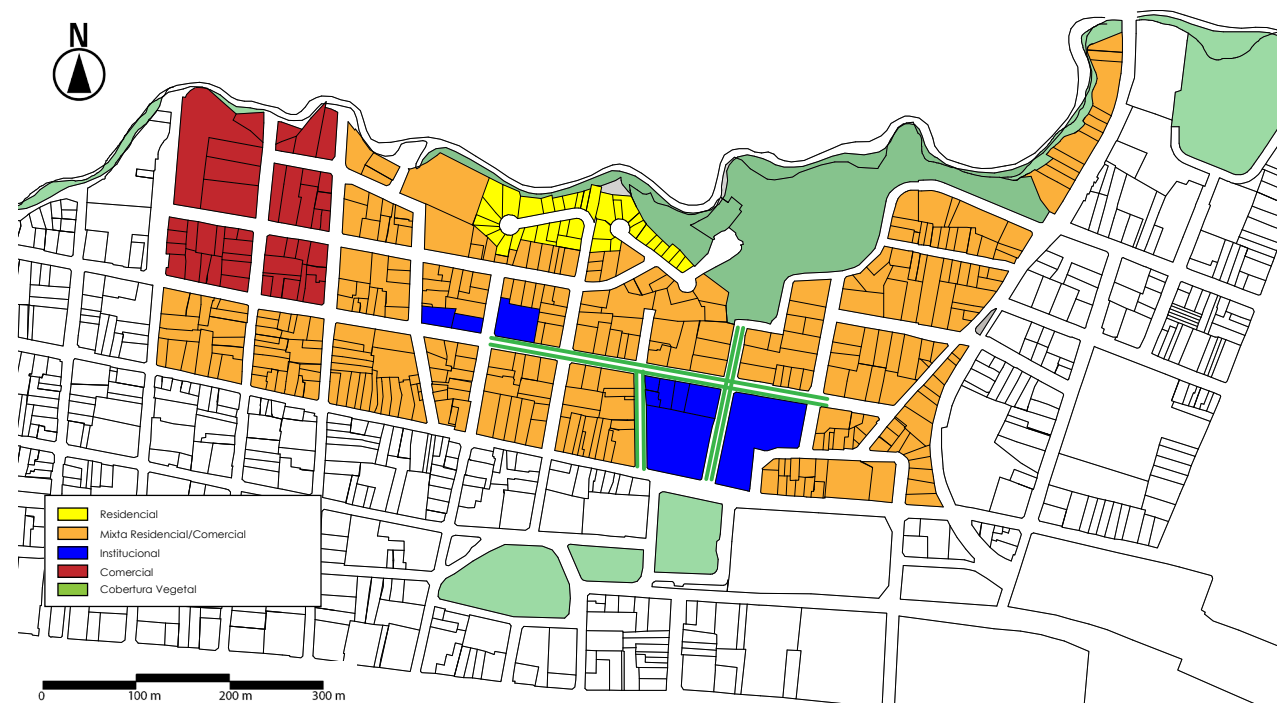
## Valoraciones generales

- Barrio Amón y Otoyá poseen una población residente asentada en el sitio, la cual en su mayoría es adulta y adulta mayor. Espacialmente, la población residente de los barrios ha sido desplazada hacia el sector norte, este fenómeno ocurre con mayor claridad en Barrio Amón al observarse el núcleo residencial sobre avenida 13 y calle 7.
- Los barrios Amón y Otoyá sufren el mismo fenómeno que logra apreciarse en los cuatro distritos centrales de San José, la pérdida de población residente que se desplaza hacia otros sectores más periféricos de la capital, o bien, hacia otras áreas urbanas dentro del Gran Área Metropolitana.
- La dinámica sociocultural de los barrios está determinada en función del valor patrimonial e histórico de sus edificaciones, la presencia de instituciones públicas y académicas, el desarrollo de actividades turísticas y culturales, el impulso al sector gastronómico y artístico, y el valor social de las organizaciones vecinales.
- Los barrios Amón y Otoyá cuentan con la presencia de organizaciones enfocadas en la mejora de los distintos componentes urbanos. Existen juntas vecinales, grupos artísticos, ONG's, organizaciones privadas, etc.
- Un factor dentro de la dinámica sociocultural de los barrios es la marcada dicotomía de temporalidades. Por un lado, durante el día es cuando los barrios poseen un mayor uso gracias a la presencia de instituciones públicas y académicas, al comercio y a los flujos peatonales producto de los recorridos realizados por los peatones durante el día. Por otro lado, en las noches el uso de los barrios decae y las actividades que se generan son producto de la presencia de hoteles enfocados en extranjeros, bares y turismo sexual. Debido a la caída del estado de activación de los barrios en las noches es que se generan otros problemas sociales como delincuencia y drogadicción.
- Los barrios Amón y Otoyá presentan problemáticas sociales producto de la cercanía a otros sitios de la capital que presentan también conflictos sociales como "Tierra Dominicana", del descenso en la presencia de población en los barrios a lo largo del día debido a las actividades comerciales que se generan, del fenómeno de pérdida de residentes en el centro de San José y problemáticas que se encuentran sin resolver por parte de las autoridades e instituciones pertinentes.

## Uso de suelos PDU

Como se observa en la imagen 2.76, en la zona de estudio conformada por los barrios Amón y Otoya se encuentran cuatro usos de suelo normados por el Plan de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de San José. Las cuatro zonas de uso que se encuentran en el área de estudio son: Zona Residencial I, Zona Mixta Residencia y Comercio, Zona Comercial II y Zona Institucional.

De los cuatro usos que se aprecian en la normativa, la Zona Mixta es la más importante para la zona de estudio. Esta zona se proyecta con el objetivo de preservar los usos residenciales y densificar, además generar usos comerciales y servicios no molestos. Además, estos dos barrios se encuentran dentro de la Zona de Renovación Urbana (ZRU). Esto provoca que la municipalidad brinde incentivos a proyectos que se ubiquen en estas zonas y cumplan con lineamientos en beneficio de rehabilitar zonas deterioradas.

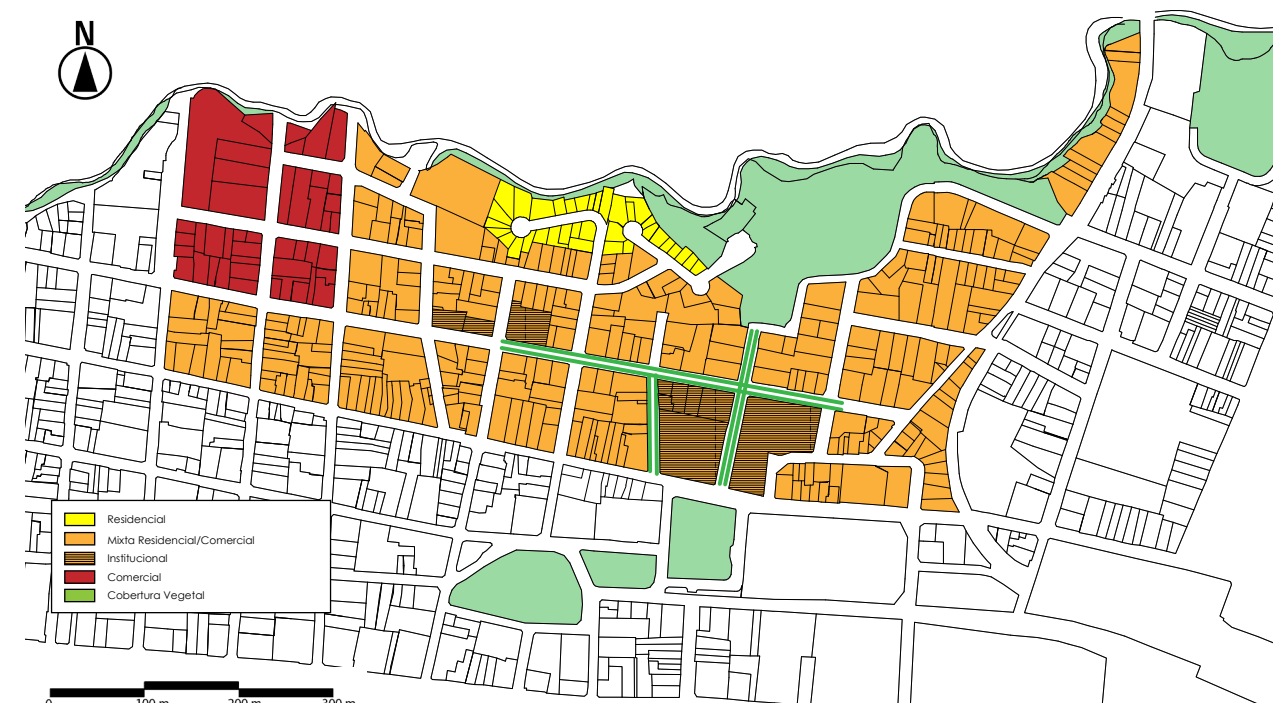


**Imagen 2.76**  
Mapa de uso de suelos.  
Fuente: Municipalidad de San José.

## Uso de suelo reforma PDU 2021

En la reforma planteada por la Municipalidad de San José al Plan Director Urbano en el 2021 se observa que en la zona de estudio conformada por los barrios Amón y Otoya se encuentran tres usos de suelo normados. Las tres zonas de uso que se encuentran en el área de estudio son: Zona Residencial I, Zona Mixta Residencia y Comercio y Zona Comercial II (imagen 2.77).

A diferencia de su antecesor modelo de zonificación, la nueva reforma elimina los usos institucionales de la zona. Únicamente mantiene los usos que respectan al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Instituto Tecnológico de Costa Rica e Instituto Nacional de Seguros. Esto como parte de un estudio de los usos actuales que se encuentran en los barrios. Se observan también como mantiene la importancia de los usos de suelo mixtos como parte de la estrategia de aumentar la productividad de los barrios (Municipalidad de San José, 2021).

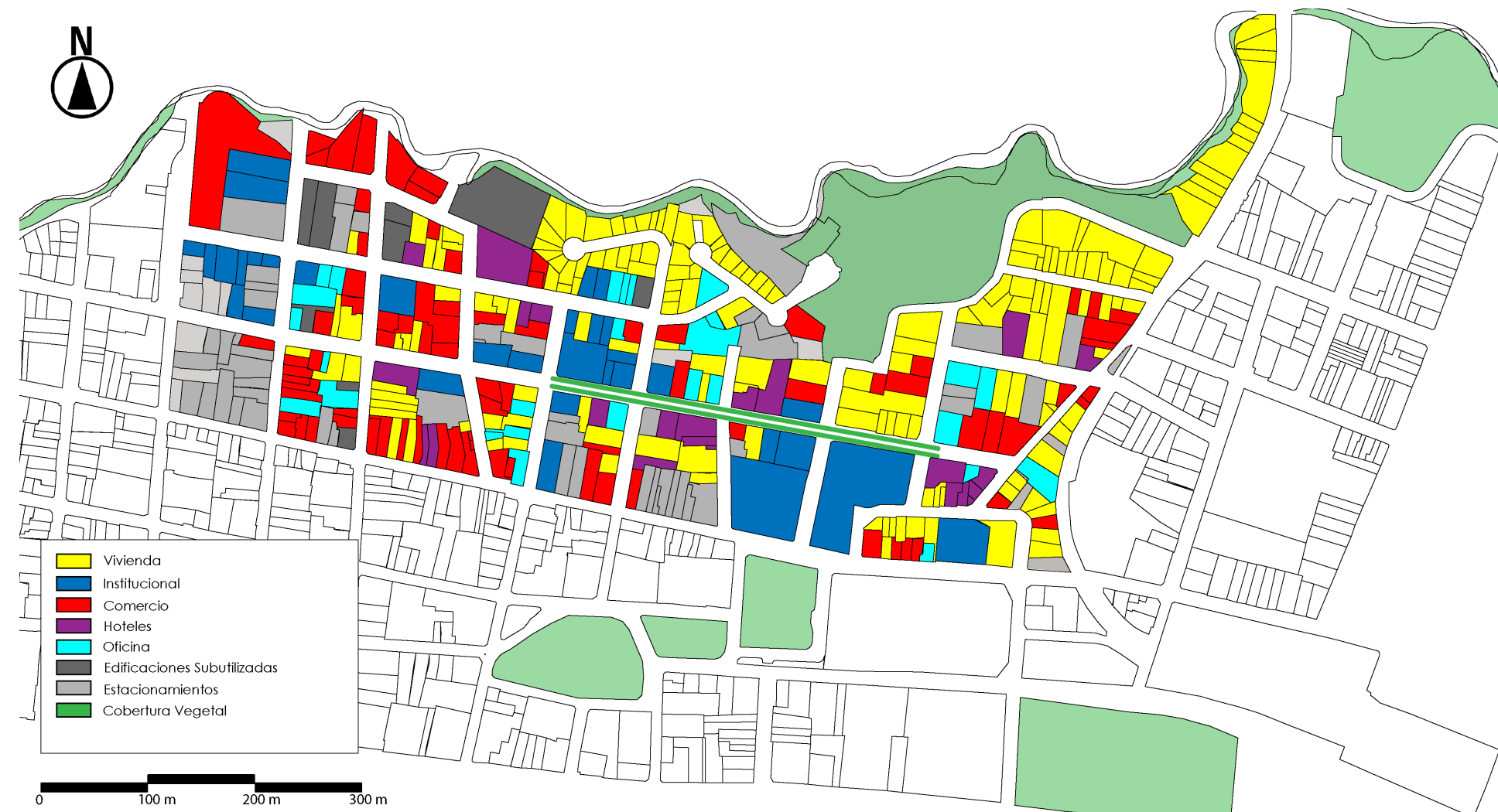


**Imagen 2.77**  
Mapa de uso de suelos 2021.  
Fuente: Municipalidad de San José.

## Uso de la tierra

Según la imagen 2.80, en la zona de estudio se aprecia una especialización de uso, esto obedece al gran número de locales dedicados a la venta de comidas, las cuales representan 61 comercios del total. De igual manera, están los que se dedican a la cultura, que representan 11 comercios del total. Es por esto que la vocación comercial es principalmente gastronómico-cultural.

Sin embargo, entre las actividades contempladas dentro del PDU como licorerías, hoteles, pensiones y similares, se ha permitido la entrada de establecimientos conocidos como clubes nocturnos, los cuales también forman parte de la dinámica económica de los barrios. De manera general se observa que los barrios cuentan con diversidad en tipologías económicas. En Barrio Amón y Otoya se encuentran parqueos, instituciones, comercios de salud, oficinas, comercios gastronómicos, galerías, comercios de servicios, y hoteles.



# Valores del suelo

El precio del suelo en las zonas centrales es uno de los principales factores a considerar al momento de inversión. La zona central de San José es de los puntos del país donde el metro cuadrado posee más valor. Sin embargo, no todas los sectores tienen el mismo valor. Específicamente los Barrios Amón y Otoya se dividen en 5 zonas en referencia a los Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas del año 2014:

1. Escuela Buenaventura Corrales: esta zona se encuentra al sur de los barrios específicamente el sector circundante a la escuela con el mismo nombre y los parques España y Morazán. Esta zona posee el mayor valor con 500 000 colones por metro cuadrado.

2. Antigua Cervecería Traube: esta zona se ubica en el sector oeste de barrio Amón, a pesar de ser una de las zonas más degradadas presenta un precio aproximado de 400 000 por metro cuadrado.

3. Barrio Amón: es la de mayor extensión e incluye al sector de mayor valor histórico de los barrios por este motivo posee un valor de aproximado de 350 000 por metro cuadrado.

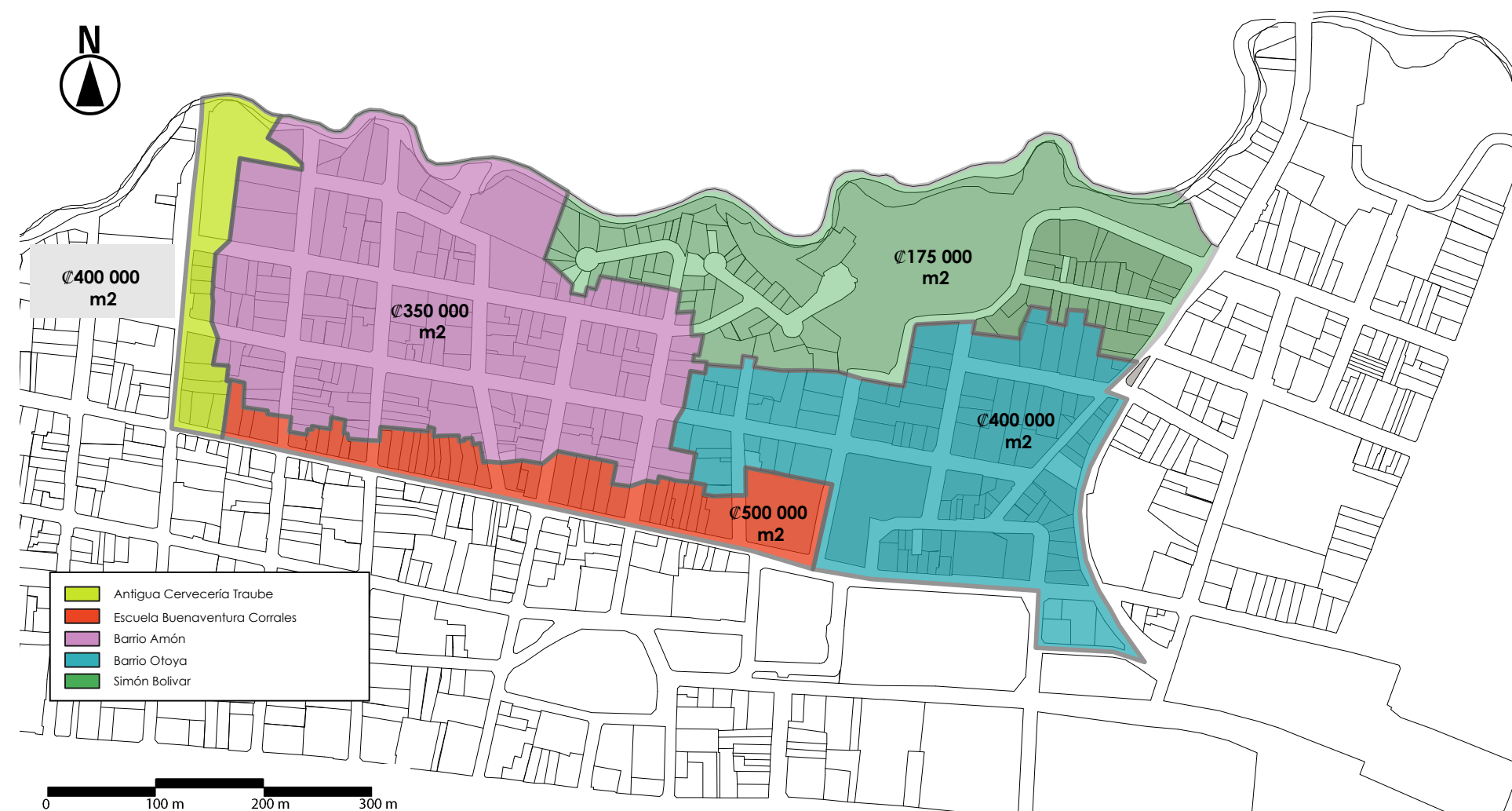
4. Barrio Otoya: este sector incluye en su mayoría a Otoya es una zona más institucional y tranquila. Posee un precio de 400 000 por metro cuadrado.

5. Simón Bolívar: son las zonas más cercanas al río torres e incluyen las zonas residenciales que permanecen en los barrios. Su valor por metro cuadrado es de 175 000 aproximadamente. Es la zona de menor precio y más alejada del centro de San José.

Según indica la imagen 2.81, de acuerdo a los valores del suelo la zona del cercana al Simón Bolívar posee el valor de suelo más bajo de los barrios, a diferencia de los valores presentes en las zonas de Barrio Amón y Otoya. Estos valores van aumentando conforme se acercan al centro de la capital.

Como se observa los valores del precio son un factor de peso debido a que comparado con los valores de las periferias son más altos. Esto en el ámbito de rentabilidad económica de la inversión de actores privados genera poca atracción de inversión.

Sin embargo, el valor cultural, histórico y arquitectónico genera atracción por parte de los usuarios. Es necesario establecer un equilibrio entre la inversión y las ganancias para promover proyectos en el sitio. Los sectores cercanos al río son una oportunidad para desarrollar proyectos de menor altura, mientras que en las zonas más cercanas al centro es necesario aumentar la capacidad e implementar otros usos como los comerciales que generen mayor rentabilidad.



**Imagen 2.81**  
Mapa de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas.  
Fuente: Municipalidad de San José.

## Dinámica económica

De manera general se puede observar en el sitio de estudio una fuerte presencia por parte del sector institucional. También, el comercio ha ido creciendo paralelamente a un proceso de pérdida de residentes. Este está enfocado mayoritariamente en el sector gastronómico y turístico, observándose así, una importante cantidad de restaurantes, cafeterías y hoteles. También, se observa una importante influencia de la industria naranja y comercio relativo al arte. Luego, en menor medida se puede encontrar un tipo de comercio de venta de productos varios y mercancía. Este tipo de comercio queda en función de las franjas horarios por parte de las instituciones, del porcentaje de visitación que se



Imagen 2.82  
Fotografía Hotel Don Carlos. Fuente: Elaboración propia.

tenga del turismo nacional e internacional y de la realización de actividades culturales y recreativas. Como se menciona, el comercio está enfocado mayoritariamente para usuarios externos a los barrios, no existen opciones comerciales en función de los residentes actuales y futuros de Amón y Otoya. Al igual que ocurre con los servicios, los barrios no cuentan con opciones de escala micro que busquen nutrirse de los habitantes de la zona. Esto afecta además en la percepción y sentido de comunidad que puede obtenerse de los dos barrios.

Las situaciones antes descritas no ocurren de manera uniforme en toda el área de estudio, la dinámica general se va conformando por pequeñas atmósferas urbanas. Por tal motivo, para entender espacialmente como se está comportando la dinámica económica de la zona de estudio es necesario la definición de tres sectores, estos son, el sector este, sector central y sector oeste. Tanto en el sector este como en el sector central se da un predominio del uso residencial sobre el comercio, de una manera más intensa se da propiamente en el sector este. En el área central entran a participar otros usos importantes como lo son el institucional, las oficinas y los servicios. Finalmente, es en el sector oeste donde predomina el uso comercial sobre la residencia. El tipo de actividad económica también varía en función del sector este al oeste. Mientras que la región este los comercios tienen un enfoque gastronómico y cultural, en el sector oeste tienen una orientación hacia un tipo de comercio de venta de artículos y bienes básicos. El área central presenta una mezcla de los dos enfoques comerciales.

## Oferta de servicios

La oferta de servicios en la zona de estudio requiere entenderse a partir de dos escalas de análisis. Primeramente, es importante apreciar que tanto Barrio Amón y Otoya al formar parte del distrito del Carmen se encuentran inmersos dentro de una importante dinámica política, económica y social de San José. Además, su ubicación les proporciona un punto estratégico dentro de la ciudad, ya que no están directamente insertos en el centro comercial y político del cantón de San José, lo que permite mantener un carácter barreal, pero si presentan una cercanía ventajosa a todos los puntos importantes del casco central josefino.

Entendiendo el contexto geográfico y político anterior, surgen dos escalas de análisis para comprender la oferta de servicios presente en los barrios. A escala macro y media se puede observar que el sitio está totalmente cubierto por una amplia cantidad de servicios necesarios para tener una alta calidad de vida. Por ejemplo, en radios caminables se pueden encontrar centros de salud, de educación, de recreación, parques y comercio variado. Además, Barrio Amón y Otoya se ven cubiertos por un gran número de servicios de movilidad, como el tren y líneas de buses. También, cerca de los barrios hay proyectos en desarrollo que buscan recuperar la movilidad peatonal e impulsar medios de transporte alternativo como las bicicletas. Por ejemplo, el desarrollo del programa de ciclovías en San José y el proyecto de Rutas Naturbanas a desarrollarse sobre el eje de río Torres.

Sin embargo, si se analiza a escala micro la zona de estudio como un sistema aislado de su contexto, se aprecia que los dos barrios cuentan con una faltante de servicios, por ejemplo, áreas públicas recreativas y comercio de tipo barrial. A nivel interno de los barrios los servicios puntuales que predominan son de carácter institucional como el INVU y el INS, y de tipo cultural-educativo como la Alianza Francesa, Casa Cultural Amón y el Tecnológico de Costa Rica. También, se observa un importante servicio de movilidad provincial como la Terminal de Buses de Heredia.

Otro factor importante es la infraestructura pública. Como observación general se tiene que la zona cuenta con una adecuada dotación de hidrantes, y alumbrado público. No obstante, este último podría mejorar su cobertura ya que, en las zonas norte de los barrios, principalmente hacia los sectores este y oeste, y sobre Avenida 7 se tiene el problema de faltante de iluminación pública. Estos sectores coinciden con los espacios que presentan un mayor estado de deterioro físico a nivel urbano y arquitectónico.

Otra problemática que se observa es que la infraestructura de saneamiento, alcantarillado sanitario y pluvial es obsoleta y no posee un plan de mantenimiento estructurado. Se cumple solamente con la demanda actual. Esto representa un factor negativo para la instalación de empresas que proyectan crecer o para la inversión de nuevas empresas. También supone una barrera para la densificación y el repoblamiento del área.

# Tendencias de desarrollo: Sector público

La situación del progresivo deterioro urbano, ambiental, social y económico en la que se ha visto envuelto el Cantón Central de San José, ha llevado a la Municipalidad de San José a plantear objetivos en busca del mejoramiento de la ciudad:

- Repoblamiento inclusivo y mantenimiento de la población.
- Regeneración sostenible del soporte urbano.
- Reconversión productiva.
- Fomento de la competitividad del cantón desde la innovación en servicios (tecnológicos y no tecnológicos).
- Incentivo y fortalecimiento de la competitividad turística sostenible del cantón.
- Desarrollo de instrumentos de gobernanza, gestión y financiamiento.

Como logra observarse en la imagen 2.83, estos objetivos están planteados con el fin de recuperar una puesta en valor de los cuatro distritos centrales y volver más competitivo el centro de la capital.

Barrio Amón, de acuerdo a este plan, se ubica en una zona de rehabilitación y mejoramiento barrial. Barrio Otoya aún permanece sin una definición de zona. Sin embargo, está colindante con zonas de rehabilitación y mejoramiento barrial, y densificación y repoblamiento.

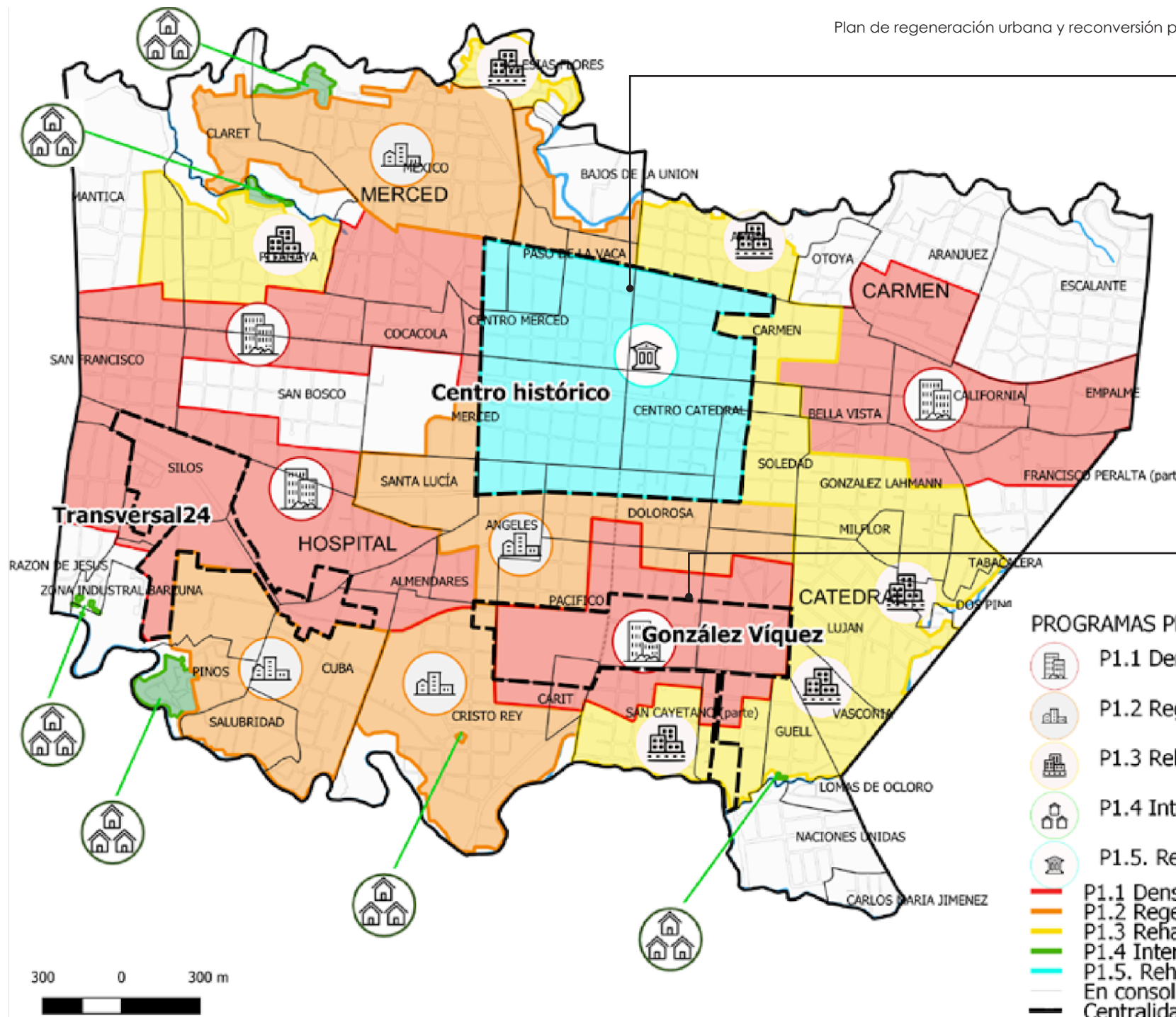


Imagen 2.83

Plan de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José (4D-2050).  
Fuente: Municipalidad de San José.



Centro Histórico



González Viquez

Imagen 2.84

Vista satelital centro Histórico y Plaza Gonzales Viquez. Fuente: Google Earth.

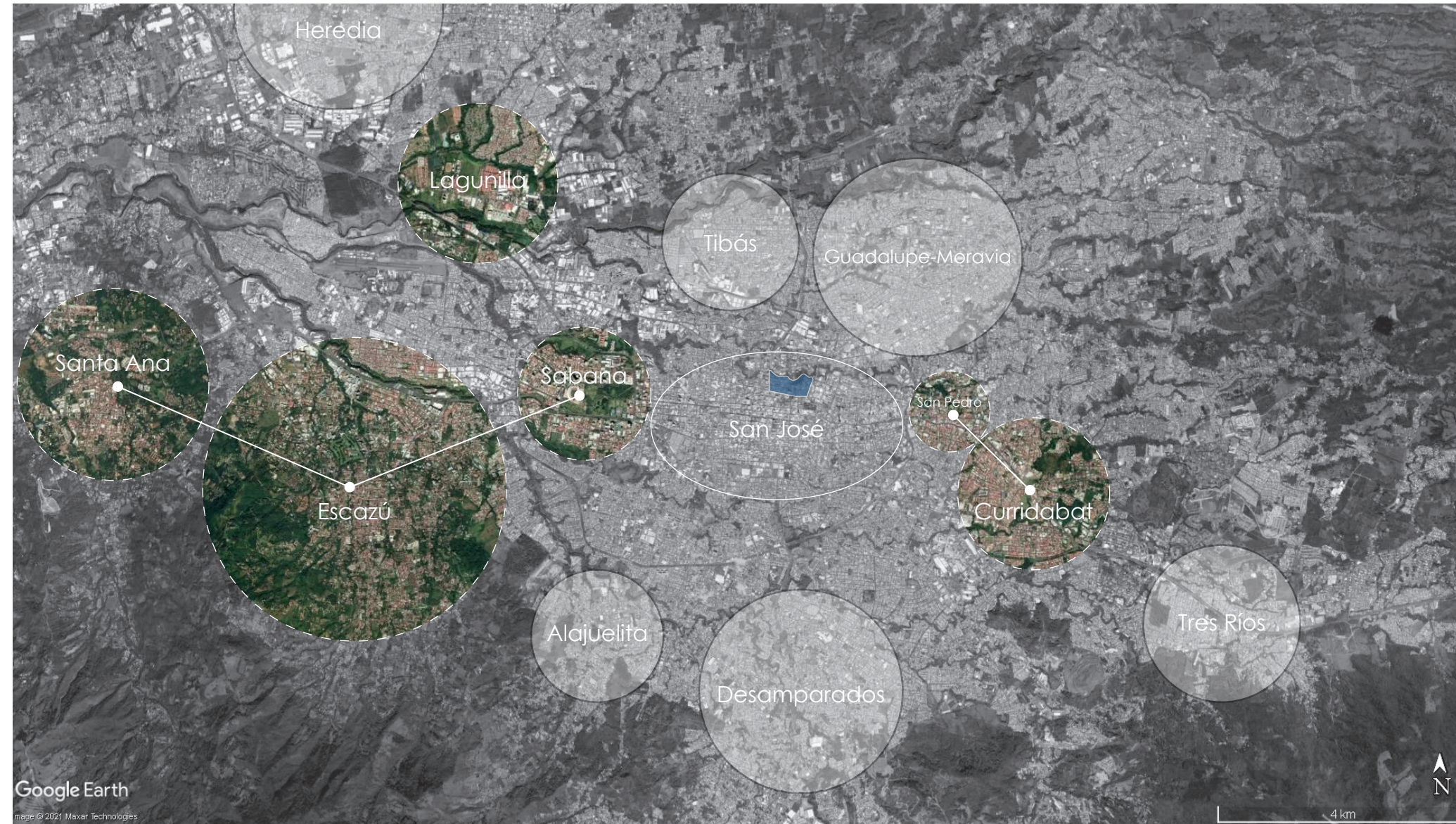
# Tendencias de desarrollo: Sector privado

El sector privado en los últimos años ha estado migrando hacia los sectores periféricos de la capital donde logran encontrar condiciones favorables para importantes desarrollos económicos, sociales y políticos (imagen 2.85). Estos sitios son:

- Curridabat
- Sabana
- Escazú
- Santa Ana
- Lagunilla
- San Pedro

Los principales desarrollos privados competen a proyectos de uso mixto donde se ofrece comercio, zonas de entretenimiento y recreación, oficinas y residencias. En estos complejos es común observar los desarrollos tipo burbuja, los cuales en su interior brindan todos los servicios que puedan encontrarse en la ciudad.

La tendencia es poblar las zonas periféricas, ocasionando centros en zonas alejadas de la ciudad. Por eso logra observarse también importantes crecimientos urbanos en sitios como Desamparados, Guadalupe y Tres Ríos. En estos lugares igualmente existe un importante respaldo del sector privado.



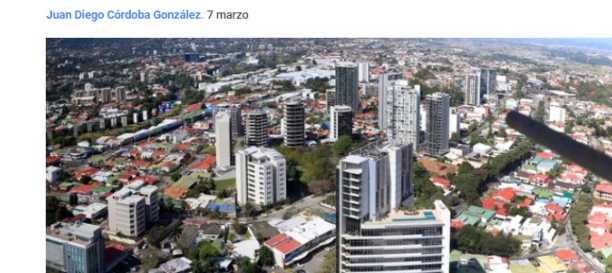
Centros urbanos de la GAM. Fuente: Google Earth. **Imagen 2.85**



Vista aérea de Avenida Escazú. Fuente: Archilovers. **Imagen 2.86**

## LA NACIÓN 96 torres impulsan repoblamiento de San José

Construtoras e inmobiliarias levantaron edificios durante 15 años de plan municipal; una sola empresa ha construido 1.500 apartamentos



San José concentró el 26% de todos los metros cuadrados de apartamentos verticales construidos en la GAM entre los años 2010 y 2018, según el Informe Estado de la Nación. Foto: Rafael Pacheco



Aquellas grandes casas de familias tradicionales y los pocos terrenos disponibles en zonas céntricas, sirven ahora para la construcción de múltiples torres que atraigan nuevos inquilinos a la capital.

Noticia sobre repoblamiento de San José. Fuente: nacion.com. **Imagen 2.87**

## Valoraciones generales

- En los barrios Amón y Otoya se ha dado una actualización de los usos de suelo a partir del Plan de Reformas del Plan Director Urbano 2021, esta se encuentra en proceso. En la actualización los usos de suelo institucionales han sido cambiados por usos mixtos (residenciales y comerciales), esto con el objetivo de aumentar la productividad de los barrios.
- Barrio Amón y Otoya poseen una especialización de uso, principalmente enfocado en el sector gastronómico y en segundo lugar el cultural. Por tal motivo, se puede denominar la vocación comercial del sitio de estudio como gastronómico-cultural. Además, posee un porcentaje de comercio variado como ventas de artículos varios.
- Dentro de la delimitación política de los barrios Amón y Otoya se ubican diferentes zonificaciones de valores del suelo. Siendo los sectores ubicados al norte cercanos al Parque Zoológico y Jardín Botánico Nacional Simón Bolívar los que poseen un valor más bajo y lo que se ubican al este de la zona de estudio y al sur sobre Avenida 11 los más caros.
- La oferta comercial que poseen los barrios Amón y Otoya está orientada mayoritariamente hacia usuarios externos al sitio de estudio. Se observa un reducido número de comercios enfocados hacia los residentes de los barrios, demostrando así, que hay una faltante de servicios de escala barrial.
- La dinámica económica de los barrios Amón y Otoya se fundamenta en tres aspectos: en primer lugar, existe un importante porcentaje de usos institucionales, por ejemplo, el TEC, el INVU y el INS, y usos enfocados hacia el turismo como hoteles y bares. Segundo, hay una vocación comercial gastronómico-cultural, dándole así una identidad barrial a la zona y a sus agentes urbanos. Por último, hay un porcentaje de comercio enfocado hacia la venta de productos varios como ferreterías y bazares.
- Debido a la ubicación que poseen los barrios Amón y Otoya dentro del contexto económico, político, social y cultural que presenta San José es que la zona de estudio tiene una gran cobertura en servicios. Además, en relación con la infraestructura pública esencial exista una gran dotación, por ejemplo, alcantarillado público, red eléctrica, agua potable, alumbrado público e hidrantes.
- En las tendencias de desarrollo del sector público en los barrios Amón y Otoya y sus inmediaciones se encuentra las actualizaciones al Plan Director Urbano en el 2021 y el Plan de Regeneración y Reconversión Productiva de los Cuatro Distritos Centrales de San José.
- Los barrios Amón y Otoya enfrentan una amenaza con las tendencias de desarrollo del sector privado que están ocurriendo en los últimos años. Esto se debe a que este sector se está movilizándose hacia otros puntos de la GAM como Escazú, Santa Ana y Curridabat para generar inversiones. Esto ocurre porque estos sectores ofrecen unas condiciones urbanas (infraestructura, dinámica social y económica, incentivos, servicios) más favorables y atractivas para la inversión.

# DIMENSIÓN PERCEPTUAL

En la presente sección se expone la percepción del espacio urbano que se tiene por parte de diferentes agentes y usuarios barreales. Como parte de la bibliografía que se ha generado acerca del sitio de estudio, se toma el trabajo de graduación titulado “Zona de Significación Cultural Amón Otoyá” como referencia para conocer el estado perceptual que existe de ambos barrios por parte de los distintos usuarios que conviven en el.

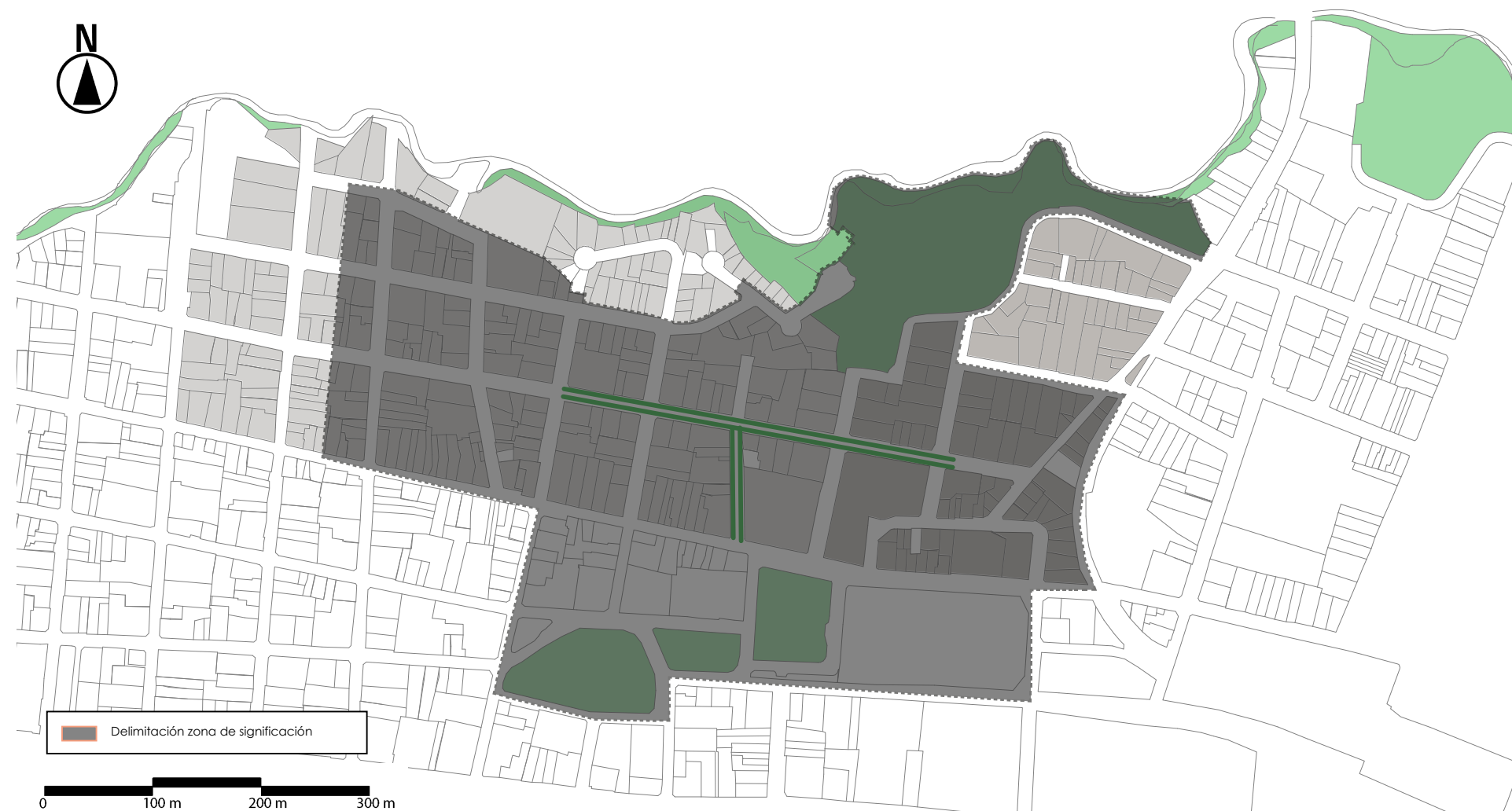
Carmona, Oconitrillo y Valverde (2017) realizan una serie de talleres participativos con el fin de conocer la percepción que se tiene en aspectos de delimitación espacial, vínculo, memoria, identidad, caracterización e identificación. Dentro de la muestra de agentes urbanos se tiene vecinos de Amón y Otoyá, comerciantes de ambos barrios, artistas relacionados con los barrios, profesorado del TEC y estudiantes del TEC. La información se sintetiza en una serie de mapeos que localizan espacialmente cual es la zona a conservar, cuales son los focos negativos y los focos positivos de los barrios.

## Delimitación social

El resumen de la muestra conformada por vecinos, comerciantes, artistas, personal académico y estudiantes muestra que los sectores que presentan un mayor grado de indentificación son las avenidas 7 y 9. También, se observa tras unir todas la capas de información de todos los agentes urbanos que se delimita una zona de conservación comprendida entre las calles 3 y 15.

Como se evidencia en la imagen 2.88, una de las conclusiones más importantes es que los sectores que se encuentran con un mayor porcentaje de deterioro urbano, a excepción de la zona residencial ubicada al norte de Barrio Amón, fueron excluidos de la zona de conservación y no poseen un valor significativo para los usuarios que frecuentan los barrios.

Además, se ve como el grupo de parques ubicados al sur de los barrios es percibido como parte de la delimitación perceptual, y se integran con un foco cultural importante como el CENAC.



**Imagen 2.88**  
Delimitación de zona de significación cultural.  
Fuente: Elaboración propia con base en Zona de Significación Cultural Amón y Otoyá.

## Aspectos positivos

En primer lugar, se puede observar como los espacios que presentan un mayor porcentaje de percepción positiva por parte de los usuarios son avenida 11, avenida 9 entre calle 3 y calle 7, Avenida 7 entre calle 1 y calle 5, calle 7 y la zona que compone calle 8 y sus alrededores (imagen 2.89). Estos sectores coinciden con los puntos culturales, gastronómicos e institucionales más importantes y representativos de los barrios. Además, reúnen en sus recorridos importantes inmuebles arquitectónicos de carácter patrimonial e histórico.

Ahora bien, se evidencia a partir de los resultados que el valor arquitectónico de las distintas edificaciones que conforman ambos barrios es el aspecto que posee un mayor grado de percepción positiva. El valor histórico y estético de los inmuebles representa un factor muy valorado por los usuarios. Estos además de funcionar como hitos urbanos representan un valor agregado al paisaje edilicio de la zona y al sentido de identidad con los barrios.

Es importante señalar que estos inmuebles con alto valor arquitectónico albergan las principales actividades que se realizan en los barrios. Usos institucionales, culturales y gastronómicos son los más frecuentes que se pueden encontrar dentro de las edificaciones. Esto representa una situación favorable para la percepción social de ciertos sectores de los barrios. Lo anterior debido a que estos usos potencian el valor adquirido por parte de los inmuebles, al mismo tiempo que estos dan un impulso identitario a las actividades culturales, comerciales e institucionales que se realizan.

Otro aspecto relevante que surge es la percepción que se tiene del Parque Morazán y España. Ambos parques son entendidos que no forman parte de la delimitación administrativa de Barrio Amón y Otoya, no obstante, los usuarios urbanos reconocen en estos un valor positivo muy importante para las dinámicas barriales. Uno de los factores que favorecen esta situación es la cercanía espacial que se tiene con los parques, además de ser espacios destinados para la recreación y disfrute.



Imagen 2.89  
Mapa de zonas positivas de barrio Amón y Barrio Otoya.  
Fuente: Elaboración propia con base en Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.

## Aspectos negativos

En relación con los focos de percepción negativa, se logra observar a partir de los resultados que los usuarios perciben de manera dispersa por todo el sitio de estudio zonas puntuales que representan una problemática. Esta percepción se ve impulsada en varias zonas debido al estado de deterioro físico del espacio urbano y de los inmuebles arquitectónicos que los rodean. En otras, ocurre debido a problemáticas sociales que toman lugar en determinados momentos del día, por ejemplo, la drogadicción y la percepción de inseguridad.

En la mayoría del área de estudio los focos negativos representan zona puntuales como esquinas y mitades de cuadras. Sin embargo, existen varias zonas que presentan una visión negativa más extendida a nivel espacial, estas son al norte de los barrios y sobre calle 1 y calle 3. Estas zonas están muy presentes dentro de la imagen perceptual que se tiene de los barrios y su condición puede verse impulsada dependiendo de la franja horaria (imagen 2.90).

Otro aspecto importante a resaltar es que la mayoría de los focos de percepción negativa ubicados en los barrios por parte de los usuarios se encuentran dentro de la delimitación social llamada como zona a conservar. Esto representa una variable importante a tomar en cuenta ya que esta zona identificada por los usuarios como la de mayor valor de los barrios no se ve afectada por la existencia de focos de percepción negativos. Esto muestra que tanto Barrio Amón como Otoya representan un importante valor de identidad para los usuarios a pesar de los problemas, valor que resulta necesario conservar y proteger.

Ahora bien, se observa que existen zonas que representan una percepción negativa para los usuarios y que no están contempladas dentro del área a conservar. Por lo tanto, son áreas que requieren una intervención para recuperar su puesta en valor y empiecen a ser identificadas como zonas de valor positivo dentro de los barrios.

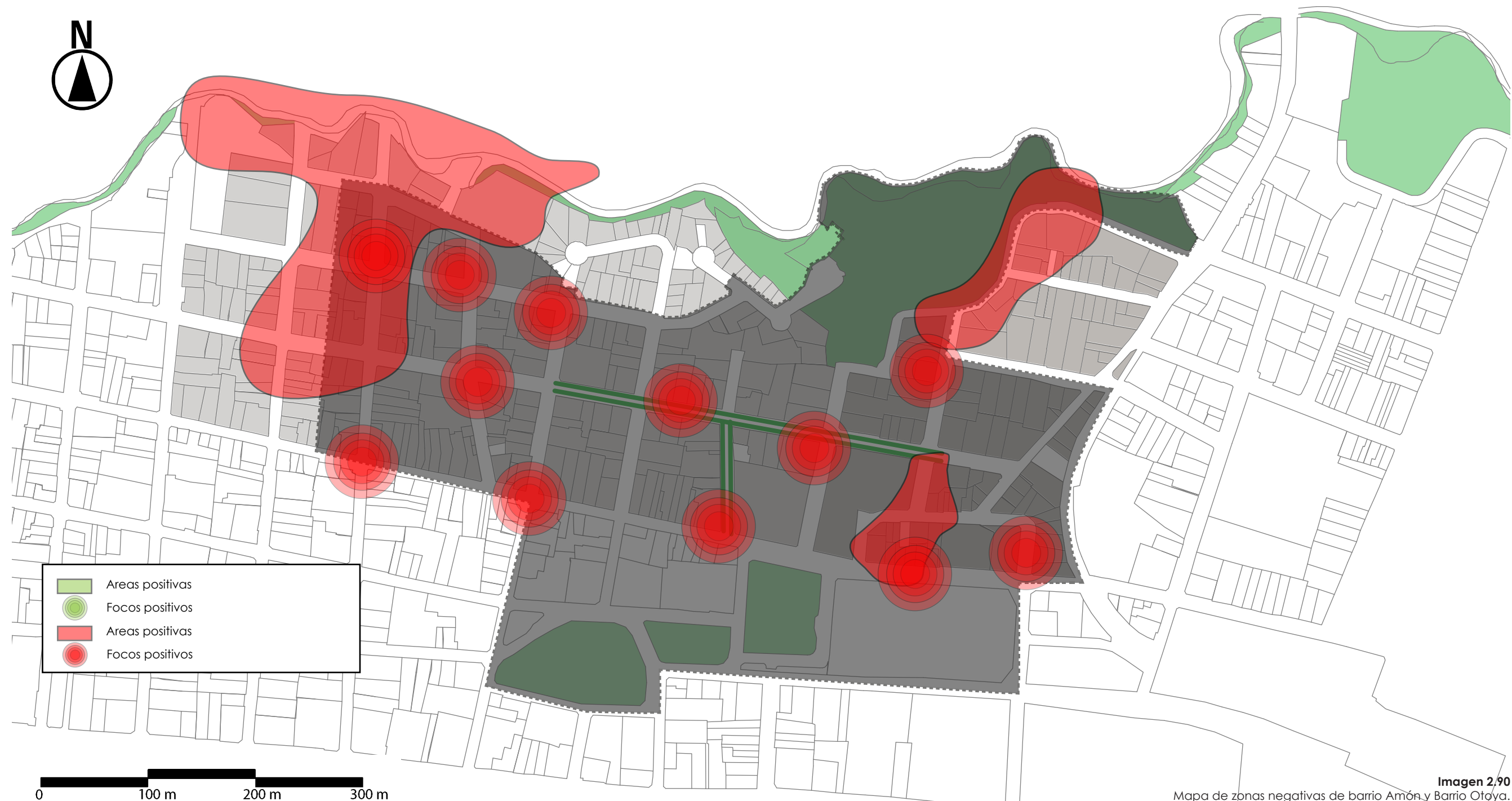


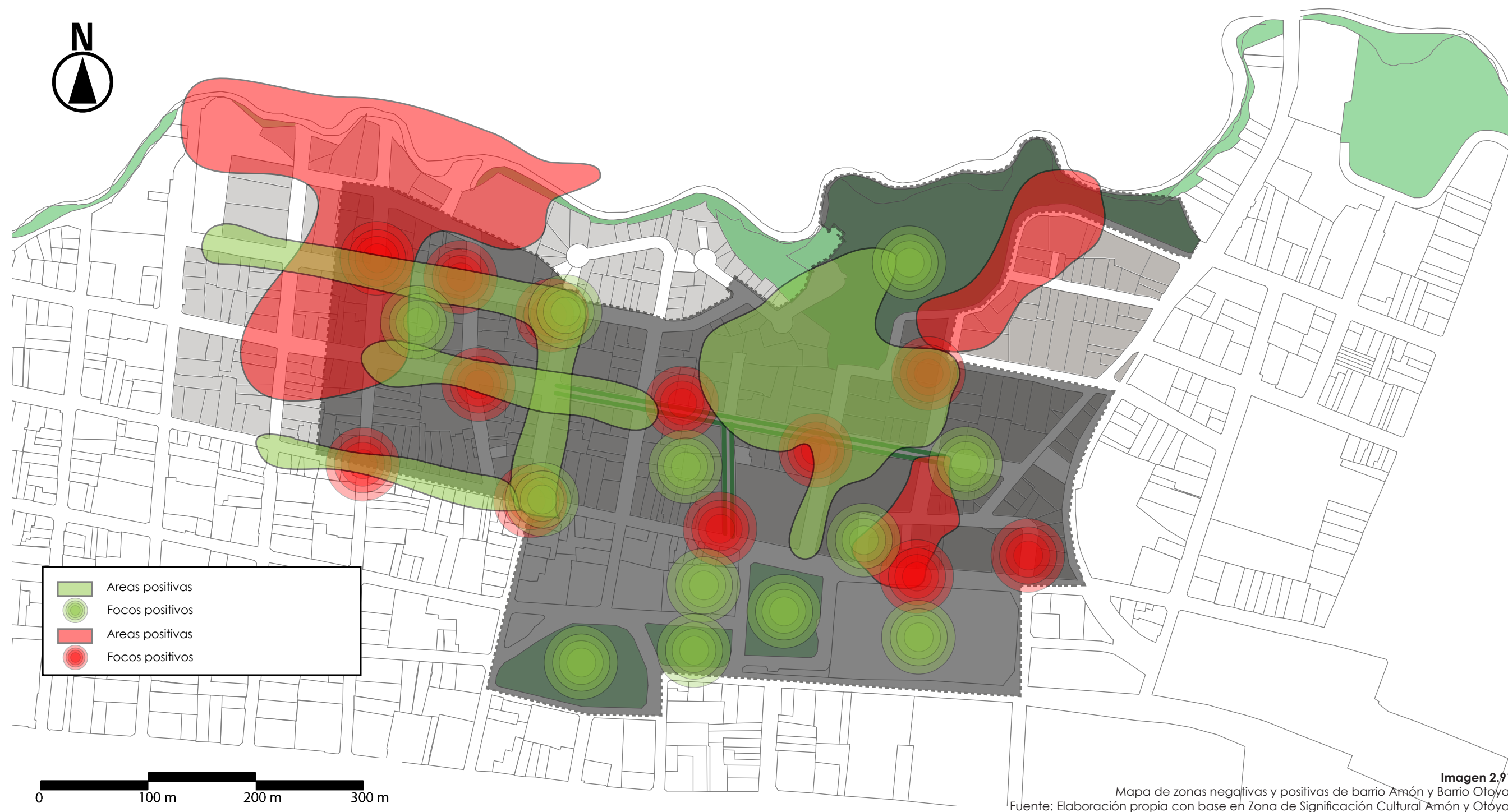
Imagen 2.90  
Mapa de zonas negativas de barrio Amón y Barrio Otoya.  
Fuente: Elaboración propia con base en Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.

# Delimitación social perceptual

En síntesis, se puede observar a partir de la percepción por parte de los usuarios que frecuentan la zona de estudio que existe una marcada zona que cuenta con las características y cualidades necesarias para ser considerada como área a conservar. Esta área resultante no comprende la totalidad de la delimitación administrativa de los dos barrios. En cambio, incorpora zona que están por fuera de la misma como lo son la red de parques al sur y puntos culturales importantes como el CENAC (imagen 2.91).

Dentro de esa zona se logra apreciar focos de percepción positiva y negativa conviviendo entre sí. Lo que conduce al escenario de que esta zona presenta un fuerte valor identitario no se ve afectada por las problemáticas perceptuales que hay en ella. Al contrario, estos focos negativos son necesarios de resolver con el objetivo de proteger y conservar la percepción positiva que se tiene acerca de estos sectores.

También, se observa que existen otras zonas que se encuentran por fuera de la delimitación del área a conservar que presentan una importante urgencia de intervención ya que son sectores altamente degradados física y socialmente y esto conduce a un impacto en la percepción social hacia los barrios.



## Valoraciones generales

- Los barrios Amón y Otoya, de acuerdo al análisis perceptual por parte de distintos agentes barriales permanentes y temporales, posee una zona a conservar por su valor histórico, estético y cultural (Carmona, et al, 2017).
- De acuerdo con la percepción social de los barrios Amón y Otoya, los factores positivos que perciben los usuarios se encuentran en los puntos de carácter cultural y gastronómico. Además, las edificaciones de carácter patrimonial e histórico le añaden un valor a la identidad del sitio.
- Los sectores que poseen una percepción negativa por parte de los agentes barriales se ubican en su mayoría fuera de la zona de conservación. Estos se localizan en los sectores noroeste, noreste, y suroeste de los barrios. Estos puntos coinciden con los sitios que presentan un mayor porcentaje de degradación urbana y arquitectónica.



Imagen 2.92  
Vista Barrio Amón. Fuente: Elaboración propia.

# PERSPECTIVA ACADÉMICA E INSTITUCIONAL

Como parte de las estrategias para construir una visión integral y actual de los barrios Amón y Otoya, se plantea a través de la realización de entrevistas semiestructuradas obtener una perspectiva institucional y académica de temáticas que encierra la dinámica barrial de la zona de estudio.

Estas entrevistas son dirigidas hacia profesionales que forman parte de instituciones relacionadas con el sitio de estudio como la Municipalidad de San José. Además, se incluye también un agente importante dentro de la dinámica barrial, como es la Casa Cultural Amón.

Por último, para incluir una perspectiva académica se dirige también la entrevista a profesionales que han tratado el tema del repoblamiento y hayan realizado estudios y proyectos acerca de los barrios Amón y Otoya. Por tal motivo, se obtiene la visión de un integrante del equipo investigador del proyecto Amón\_RA y del geógrafo urbano e investigador de la UCR, el máster Andrés Jimenez Corrales

Los insumos de las entrevistas se tabulan en una matriz de información con el objetivo de poder confrontar las distintas opiniones en relación con el tema y el problema de estudio.

# PERFIL DE LOS ENTREVISTADOS

## MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE

**Ing. Luis Mauricio Vega Ramírez**

Coordinador del departamento de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de San José.

## CASA CULTURAL AMÓN

**Lic. Alexandra De Simone Castellón, Lic. Mariela Hernández Ramírez, Arq. Juan Pablo Campos Navarro**

Gestores del área de cultura y deporte del TEC y de proyecto Amón Cultural Casa Cultural Amón.

## INSTITUTO TECNOLÓGICO DE COSTA RICA

**Arq. Jose Pablo Bulgarelli**

Profesor e investigador de la carrera de Arquitectura del Instituto Tecnológico de Costa Rica.

## UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

**Lic. Andrés Jimenez Corrales**

Geógrafo urbano Investigador de la Universidad de Costa Rica.

# Entrevista

Arq. Jose Pablo Bulgarelli

Visión académica  
Tecnológico de Costa Rica

## ¿Cómo comprende el fenómeno de despoblamiento de las zonas centrales de San José?

1. Estos procesos tienen casi poco que ver con la arquitectura o la calidad espacial del espacio urbano, se da por razones económicas y sociales.
2. El mercado de suelos no se ha controlado hasta el momento, no hay una entidad que regule este bien.
3. Las desarrolladoras inmobiliarias no se han puesto de acuerdo para poder fijar los precios más accesibles, hay demasiada especulación del suelo.
4. El despoblamiento en realidad es una consecuencia del mercado de suelos sin control.

## Ámbito socio-cultural

1. Las personas residentes de barrio Amón y Otoya, al no sentirse seguras en su propio barrio impide que se genere una socialización con los usuarios que visitan el sitio por razones de entretenimiento, trabajo y estudio.
2. Hay muy pocos lugares donde no sólo nosotros nos podemos encontrar como seres humanos, sino espacios para convivir. No hay espacios de socialización donde la gente se encuentra o donde la gente va a ver y hacer visto, por lo tanto, no se genera ese sentido de comunidad tan fuerte como puede existir en otros lugares.
3. El despoblamiento afecta la seguridad, afecta por lo menos esa percepción de la seguridad y ver personas activando el espacio público.
4. La gente que vive fuera de los barrios podría estigmatizar, si ese barrio se percibe como peligroso las personas que lo habitan van a ser peligrosas. Entonces ya existe un estigma sobre esa población.

## Ámbito económico

1. Se podría tener un millón de personas habitando todos los días en los barrios que si no existe un sentido de comunidad, si no se trabaja en espacios para que la economía se apropie del espacio urbano y de verdad reclame el espacio urbano, no serán efectivas las estrategias de únicamente densificar.
2. Uno de los posibles escenarios es que se se empiecen a crear burbujas urbanas, condominios en apartamentos que por seguridad se encierra y la gente que viene de condominio va a tenerlo impecable porque va a pagar sus cuotas pero el espacio público va a estar descuidado.
3. El problema es que no hay nadie que se sienta perteneciente, el que reclame ese espacio urbano, estos son problemas más sociales aunque también se puede meter un poco la gestión o la política en sí.

## Ámbito físico-espacial

1. La mayoría del espacio urbano es ocupado inclusive las calles están destinadas para vehículos de alto tránsito pero ese uso puede afectar a los demás usos.
2. Se desliga la población del espacio público, la administración lo limpia pero no le pertenece a la población, y cuando no se siente esa pertenencia con algo se deja morir y eso pasa con la ciudad. Al final no les están perteneciendo a alguien, y por lo tanto, el espacio urbano es tierra de nadie.
3. No ha habido desde las autoridades una forma para generar mayores oportunidades de transporte.
4. No hay suficiente cantidad de personas para apropiarse del espacio urbano.

## ¿Cómo el repoblamiento podría transformar estos tres ámbitos de los barrios Amón y Otoya?

1. Hacer que el uso de la movilidad dentro del espacio urbano sea adecuada entre menos carros menos contaminación sónica y ambiental.
2. Podemos tener la mejor política pública pero si no hay una comunidad que se organice y que se apropie del espacio urbano nadie se va a apropiarse.
3. Tiene que haber una autoridad que permita que el mercado del suelo pueda ser regulado mediante leyes.
4. En otros países lo que han hecho las municipalidades es comprar el terreno y proponer edificios. Se tiene que tener conciencia de que se podrá hacer en tanto y se generen las condiciones económicas y políticas para todos los actores sociales y agentes que intervienen en el mercado de la vivienda.

# Entrevista

Ing. Luis Mauricio

Vega Ramírez

Visión institucional

Municipalidad de San José

## ¿Cómo comprende el fenómeno de despoblamiento de las zonas centrales de San José?

1. Desde la creación del Plan Director urbano en 1995, la ciudad esta creciendo sin una idea de ciudad. Cuando se constituye el Plan Director Urbano, y cuando se hace el decreto de repoblamiento ya hay una pérdida de comercio y de población.
2. No se trabajó con una idea de ciudad, sino que se trabajó en una nueva idea, la intervencion fue muy sutil, en su momento solo la peatonalizacion de la avenida Central.
3. Los problemas de la ciudad persisten porque es solo un núcleo comercial.
4. El plan regulador no podía atender el problema de inseguridad del centro.
5. Todos los problemas no se han resuelto al día de hoy.

## Ambito socio-cultural

1. Los indigentes y la seguridad han aumentado, esas problemáticas han ido desmotivando a los inversores a invertir en los cuatro distritos centrales.
2. En la ciudad transitan aproximadamente un millón de personas, de estas el 80% en transporte público que cuando llegan al centro se convierten en peatones. Sin embargo, el espacio de las calles es ocupado solamente por el transporte público en un 20%. Al final lo que tenemos es una ciudad poco apropiada para los peatones.

## Ámbito económico

1. Los inversionistas buscan seguridad, y buena infraestructura.
2. San José ha recibido una fuga de comercios y población a cantones periféricos.
3. San José ha ido muriendo, es solo un núcleo comercial.
4. La actividad comercial se mueve en relación al transporte.

## Ambito fisico-espacial

1. Hace falta más inversión, sobre todo en control urbano.
2. Por más estrategias o políticas que la municipalidad cumpla, si no invierte en obra pública, parques, infraestructura, no se mejora la imagen de la ciudad.
3. La obra pública debe ser diferenciada para cada parte de la ciudad.

## ¿Cómo el repoblamiento podría transformar estos tres ámbitos de los barrios Amón y Otoya?

1. Es un reto muy grande. Es un trabajo de coordinación entre la municipalidad de San José y a nivel interinstitucional.
2. Se necesita presupuesto para invertir.
3. Cuando se va a hablar de vivienda se debe considerar la parte de la renta diferencial del suelo, la pregunta que se debe hacer es quienes están haciendo vivienda actualmente.
4. La empresa privada es quien plantea proyectos de vivienda.
5. Como convivir con los vecinos actuales de Amón y Otoya.
6. El estado no esta viendo la clase media baja y clase baja.
7. Se debe analizar ¿Cuál es la percepción y opinión que tienen los vecinos a este tipo de desarrollo vertical? ¿Cuáles zonas son las que están dispuestas a recibir ese tipo de vivienda? ¿Cómo convivir con los vecinos actuales de Amón y Otoya?

# Entrevista

## Lic. Andrés Jiménez Corrales

Visión académica

Instituto de Investigaciones Sociales de la Universidad de Costa Rica

### ¿Cómo comprende el fenómeno de despoblamiento de las zonas centrales de San José?

1. Para entender la disminución de población hay que entender el proceso de urbanización que viene sucediendo en el Gran Área Metropolitana desde 1950, empieza a generarse una urbanización extendida de la ciudad, manchas urbanas que estaban aisladas empiezan a juntarse.
2. Las empresas inmobiliarias empiezan a tener una mayor importancia en el proceso de urbanización de San José, específicamente, después de la década de 1980 donde el estado empieza a retirarse como un actor clave que guía y media la organización.
3. El proceso va mutando, cuando se llega al momento de saturación de inversión lo que se hace es caer en un proceso de abandono selectivo y se empiezan a realizar la urbanización en otros espacios.
4. Se hizo una ampliación del decreto ejecutivo del año 2004, donde los incentivos ahora abarcan a todo el cantón, entonces aquí ya se puede vislumbrar que la inversión ya no se quede en San José centro y que empiece a localizarse en otros espacios donde el precio de la tierra es menor, lo que da más rédito económico.

### Ámbito socio-cultural

1. Se habla de una ciudad abandonada, una ciudad sucia y que podemos poner un sinnúmero de adjetivos, pero no va de la mano con la desvalorización del precio de la tierra en San José, no ha perdido la plusvalía que sigue siendo sumamente alta.
2. La diversidad no es un problema, pero hay grupos que se están oponiendo, las trabajadoras sexuales y la gente del barrio, esa diversidad es algo que desde una óptica no se acepta.
3. Hablar de despoblamiento es como tratar de invisibilizar a las personas que sí viven en la ciudad. Entonces mi crítica va a que todo aquel discurso de las autoridades municipales y de algunos profesionales y muchos ligados al urbanismo o la arquitectura utilizan el discurso como una forma de invisibilizar a la gente que vive en la ciudad.
4. Se debe generar un sentido de identidad y de comodidad que son muy importantes para generar un apego por un territorio, pues este programa de repoblamiento nunca va a lograr esto porque no genera alguna propuesta enfocada para que las personas que vivan se sientan identificadas.

### Ámbito económico

1. La dinámica cultural gastronómica que existe se está creando para gente de afuera. Y esto ha sido parte de la lógica de cómo se ha estado tratando todo este proyecto de ciudad que hasta el momento está destinado a la atracción de población que en este momento no está viviendo en el centro.
2. La actividad económica para la gente debería ir con sus necesidades, con sus deseos, con sus sugerencias. Debería ser una actividad acorde al contexto social del sitio.

### Ámbito físico-espacial

1. Las inmobiliarias están sacando provecho de espacios públicos, ofrecen apartamentos en función de la cercanía con parques o demás espacios destinados a la recreación y disfrute. Se utiliza el espacio público como una forma de generar un modelo atractivo para esta nueva población. Este proceso condiciona las nuevas formas de habitar los contextos urbanos.
2. La desvalorización y el estado del entorno físico es algo que va de la mano, no es que sucede algo primero y luego sucede lo otro, o sea no es primero el deterioro físico y después ya la desvalorización.
3. Los capitales utilizados están saturados entonces se mueven a otro espacio que está desvalorizado y donde los precios de la tierra sean más bajos, se compra más con menor precio, entonces esa es la lectura que hace el inversor del capital financiero al territorio.

### ¿Cómo el repoblamiento podría transformar estos tres ámbitos de los barrios Amón y Otoya?

1. Al invertir se empieza a cambiar la estructura del espacio físico y en este lugar que antes estaba desvalorizado se empieza a generar un proceso de revalorización simbólica, entonces se inicia un proceso de estabilización que tiene una contraparte con un proceso de inversión que va a impactar el espacio percibido.
2. La regeneración y rehabilitación son conceptos técnicos que deben tener una política que la quiera llevar a cabo y materializar la idea de lo que es una regeneración o una renovación o un repoblamiento. Muchas veces eso no se cuestiona y nada más se ofrece como la solución a todo.
3. Generar un tipo de modelo donde tal vez no sea dependiente de las intenciones del sector inmobiliario de la construcción para generar otras opciones de vivienda. Hay casos como las cooperativas de vivienda que se han aplicado en El Salvador, Chile y Uruguay, es otra forma de gestar el proyecto para la gente sin vivienda.

# Entrevista

Lic. Alexandra De

Simone Castellón

Lic. Mariela

Hernández Ramírez

Arq. Juan Pablo

Campos Navarro

Visión social

Casa Cultural Amón

Tecnológico de Costa Rica

## ¿Cómo comprende el fenómeno de despoblamiento de las zonas centrales de San José?

1. En general no podemos extraer el barrio de su contexto inmediato que es el del centro de San José, que como tal, tuvo un proceso en el que fue cambiando la parte residencial a la parte comercial. En primer lugar, marca un cambio de uso entonces muchos de los edificios empezaron a convertirse en edificios comerciales inclusive se construyeron nuevos.
2. Se ha detectado también un cambio generacional. Ya en las últimas generaciones se marcó mucho el vender o ceder y sobre todo hay factores inmobiliarios como el valor del terreno y estar justamente en el centro causa que sea atractivo para la parte comercial.
3. Hasta hace un tiempo tenía mucho uso comercial de servicios y ya a partir de los noventas se marcó más un comercio de venta de productos y sobre todo la parte gastronómica, lo cultural.

## Ámbito socio-cultural

1. Gravísimos problemas sociales con personas en situación de calle, el barrio quedó colindando con una zona de la ciudad donde se fue empujado el sector más marginal y desposeído de la población.
2. Ha habido un polo de influencia muy negativo, se impulsó que las casas grandes de Amón se convirtieran en hoteles boutique que implicó atraer a inversionistas norteamericanos y terminó siendo un conjunto de personajes ligados a el negocio del turismo sexual.
3. La zona de mayor belleza escénica que tiene el barrio y que todavía conserva algunas de las casas señoriales es una zona de guerra y nadie quería irse a vivir a una zona de guerra.
4. La parte residencial ha ido siendo relegada o se ha empujado al límite empujada la ciudad se va metiendo y los residentes que han resistido más son los que se van quedando en las orillas en el límite del barrio.
5. Se convierte en un lugar inhabitable no solo por las decisiones de los propietarios o herederos de alquilar o vender, sino porque también es un lugar poco atractivo para vivir por sus condiciones físicas y sociales.

## Ámbito económico

1. El papel de la municipalidad cada vez se nota con una intención de que les resulta rentable es la patente comercial porque es lo que le genera ingresos, cada reforma lo que ha venido marcando es pasar a un uso mas comercial o mixto e ir quitando lo residencial.
2. Un factor muy importante es la movilización de una red, hay un grupo de empresas culturales muy interesantes, hay una pequeña asociación de vecinos también está súper comprometida, también la red de seguridad ciudadana.
3. Hay propietarios que se han convertido en un espacio ya sea para alquiler o para su propio negocio, un espacio que es parte de residencia habitacional y parte de residencia creativa y sigue estando sumamente condensado toda la parte residencial en la parte norte de Barrio Amón.
4. Hay mucha gente ahí que tiene que salir a otros lados a hacer las compras, faltan algunos servicios básicos que la gente necesita tener a mano donde viven, se quedan cortos inclusive estando en el centro de la zona más comercial para los residentes se vuelve un poco complicado.

## Ámbito físico-espacial

1. Los barrios son un lugar con tránsito atroz de carros, mucha contaminación ligada a ese tránsito.
2. No es un lugar atractivo para vivir en este momento la gente lo percibe como feo, inseguro, sucio y habitado circulado por estas personas.
3. Hay carencia de espacios para el ocio para la recreación sobre todo para la parte de deporte y cultura al aire libre porque si se han abierto muchos espacios como galerías y espacios de exhibición y el trabajo artístico pero por ejemplo no hay en donde correr. El más cercano que está es el polideportivo de Aranjuez que tiene también una serie de problemáticas por la ubicación y demás o espacios para disfrutar de la belleza que tiene el lugar.
4. Existe la posibilidad de intervenir el Simón Bolívar que es enorme pero estaba como una política de puerta cerrada.
5. Falta iluminación y eso es bueno ahí nosotros tenemos un proyecto que requiere mucho esfuerzo y requiere mucha articulación de fuerzas no sólo públicas sino también privadas que pongan la plata y es un proyecto de iluminación de edificaciones.

## ¿Cómo el repoblamiento podría transformar estos tres ámbitos de los barrios Amón y Otoya?

1. El concepto de resistencia es muy importante, implica acompañarnos, accionar y generar procesos de alianza constantes.
2. Lo más adecuado para estos dos barrios es la rehabilitación, primero contener esa degradación urbana que ha venido afectando sobre todo la parte oeste.
3. Hay que recuperar ese estado en el que estuvo donde tenía calles bonitas y edificios bonitos bien conservados.
4. Pacificación de vías y ampliación de aceras que genere pequeños espacios públicos. Pasar a los usos mixtos y tiene que ser controlado.
5. Es muy importante el control de los usos permitidos y de lo no permitido, dar beneficios a lo que sí queremos, espacios de cultura o el tema de la residencia.
6. Beneficios e incentivos para que se puedan desarrollar proyectos porque si no se deja de la mano del mercado privado.
7. Un clúster turístico cultural.
8. Tiene que ser un plan muy equitativo, es satisfacer las necesidades de cada uno de los grupos sin que se desbalance.

# ANÁLISIS CASOS DE ESTUDIO: DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Dentro del planteamiento del objetivo general de este trabajo de graduación, se menciona la elaboración de un plan estratégico de repoblamiento para los barrios históricos de Amón y Otoya. Dentro de este plan se enfatiza en la necesidad que el mismo busque dar respuesta de acceso a la vivienda para la clase media. Por tanto, la temática de la vivienda posee una gran relevancia dentro del trabajo de graduación.

Con base en lo anterior, se plantea un análisis de casos de estudios enfocados en proyectos inmobiliarios que se han desarrollado dentro del Gran Área Metropolitana, específicamente en la

provincia de San José y sus alrededores. Este análisis se propone con el objetivo de entender la dinámica actual de la oferta de vivienda para la población costarricense, así como, las problemáticas que aquejan a la clase media en su proceso por acceder a una vivienda.

El análisis se separa en dos ejes de estudio, por un lado, se estudian los proyectos de vivienda que se ubican en zonas centrales del cantón de San José. Por otro lado, se estudian los desarrollos inmobiliarios que se localizan en zonas periféricas de la ciudad de San José. Mediante el instrumento de fichas

descriptivas se realiza la recolección de datos referentes a metros cuadrados, niveles, amenidades, ubicación, tipologías de habitación y precios de venta. Posteriormente, los datos recaudados son contrapuestos y analizados mediante cuadros comparativos, de los cuales se obtienen conclusiones para la temática de vivienda vertical para la clase media.

Las conclusiones del estudio de casos en conjunto con el entendimiento del sitio de estudio, generaron pautas de diseño de cómo debe ser el abordaje de los proyectos de vivienda alternativa vertical para la clase media.

# DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN ZONAS CENTRALES

Como se mencionó anteriormente, el análisis de caso de estudio se categoriza en dos subgrupos, desarrollos inmobiliarios en zonas centrales y desarrollos inmobiliarios en zonas periféricas. Primeramente, se analizan los desarrollos inmobiliarios en zonas centrales. Se escogen cuatro casos de estudio, que, debido a sus características en común, generan insumos importantes para el entendimiento de la vivienda colectiva y su dinámica dentro del mercado inmobiliario.

Las similitudes que se tomaron en cuenta a la hora de realizar la escogencia de proyectos fueron: año reciente de construcción, una altura total no mayor a diez niveles, se ofrecen amenidades al usuario y dentro de su programa de habitaciones se ofrece al comprador más de una tipología de apartamento.

# V

<b>101 Escalante</b>	San José	6 Niveles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gimnasio</li> <li>Coworking hubs</li> <li>Terraza,</li> <li>Startup hub</li> <li>Yoga deck</li> <li>Piscina</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Una habitación: 50 m<sup>2</sup></li> <li>Dos habitaciones: 75 m<sup>2</sup></li> </ul>	\$205.000,00	\$3.266,67	
<b>ALMA Escalante</b>	San José	10 Niveles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gimnasio</li> <li>Coworking space</li> <li>Terraza</li> <li>Zona de yoga</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Una habitación: 61 m<sup>2</sup></li> <li>Tipo studio: 61 m<sup>2</sup></li> <li>Dos habitaciones: 84 m<sup>2</sup></li> <li>Tres habitaciones: 119 m<sup>2</sup></li> </ul>	\$230.428,57	\$2.883,02	
<b>37 Dent Flats</b>	Montes de Oca	9 Niveles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terraza</li> <li>Sky lounge</li> <li>Espacios verdes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Una habitación: 60 m<sup>2</sup></li> <li>Dos habitaciones: 65 m<sup>2</sup></li> <li>Tres habitaciones: 96 m<sup>2</sup></li> </ul>	\$172.033,33	\$1.668,28	
<b>Torres las Loras</b>	Montes de Oca	10 Niveles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gimnasio</li> <li>Deck</li> <li>Terraza</li> <li>Piscina</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Una habitación: 64 m<sup>2</sup></li> <li>Dos habitaciones: 84 m<sup>2</sup></li> <li>Tipo studio: 43 m<sup>2</sup></li> </ul>	\$199.027,25	\$2.812,48	
<b>Promedio</b>						<b>\$2.931,72</b>	<b>Por m<sup>2</sup></b>

Los proyectos que se analizaron fueron: 101 Escalante, Alma de Escalante, 37 Dent Flats y Torre Las Loras (imagen 2.91-2.94). Se observa que los cuatro proyectos comparten varias similitudes, las cuales suponen la tendencia general de los desarrollos inmobiliarios en altura de los últimos años. Estos ofrecen a los clientes varias opciones de tipologías de vivienda, buscando una flexibilidad en cuanto a la variedad de usuarios que puede abarcar, así como, diferentes modalidades del mismo tipo de apartamento. Los precios de venta son considerablemente elevados, lo cual hace suponer que estos apartamentos únicamente pueden ser costeados por compradores pertenecientes a una clase alta.

Por el precio de venta, se incluye el apartamento completamente amueblado, y con todos los acabados finalizados. Además, es importante apreciar que los desarrolladores no ofrecen opciones de modificación del

espacio interno. También, por el precio de venta se incluye uno o dos espacios de parqueo, acceso a las amenidades, y servicios de recolección de basura, código postal y limpieza y mantenimiento de las áreas comunes. Respecto a las áreas comunes, estas se resumen en todos los casos a espacios de terraza y amenidades puntuales, por ejemplo, gimnasio y espacios de trabajo colaborativo.

Finalmente, respecto a la integración de los proyectos con su contexto, a excepción de 101 Escalante, los proyectos se venden como uso mixto. Estos liberan los primeros dos niveles para destinarlos a usos comerciales y de oficina. Sin embargo, únicamente 37 Dent Flats genera un tipo de propuesta urbana para el espacio público, esto evidencia que los proyectos inmobiliarios presentan débiles intenciones de aportar, desde el desarrollo privado, insumos para la generación de espacio público.



Imagen 2.93. Proyecto 101 Escalante. Fuente: Roblesarquitectura.



Imagen 2.95. Proyecto 37 Dent. Fuente: Issuu.



Imagen 2.94. Proyecto Alma de Escalante. Fuente: Almainmobiliaria.

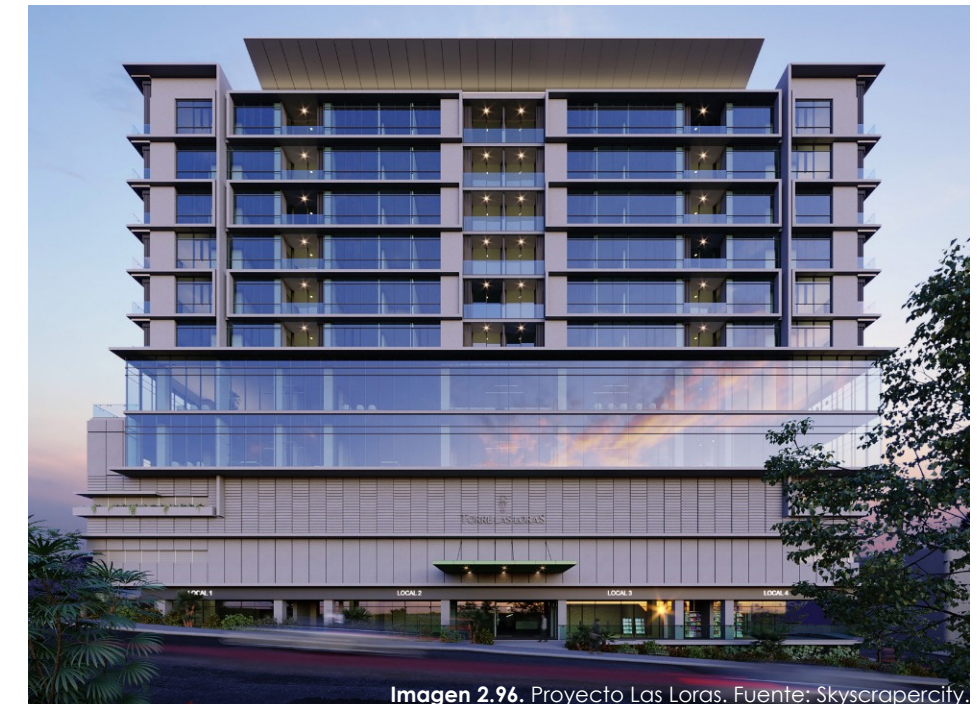


Imagen 2.96. Proyecto Las Loras. Fuente: Skyscrapercity.

# DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN PERIFERIAS

Seguidamente, se analizan los desarrollos inmobiliarios ubicados en las periferias del cantón de San José. Durante la recolección de información se obtiene que estos desarrollos cuentan con una mayor variedad en cuanto a tipologías de edificación y niveles de altura. Por lo tanto, la información recabada se subdivide en dos categorías: desarrollos verticales y desarrollos horizontales. Se entiende como edificación horizontal aquella que cuenta con un máximo de tres niveles de altura y desarrollo vertical aquel con cuatro o más niveles de altura.

Igualmente, para la comparación de proyectos se escogen aquellos que reúnen características en común. Estas son: año reciente de construcción, una altura no mayor a diez niveles, se ofrecen amenidades al usuario y varias tipologías de apartamentos.

	V									
	V	<b>Condominio Monte Alto</b>	Curridabat	7 Niveles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Piscina</li> <li>Casa club</li> <li>Área de juegos</li> <li>Gimnasio</li> <li>Coworking</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 habitaciones</li> <li>Modelo A: 66 m<sup>2</sup></li> <li>Modelo B: 81 m<sup>2</sup></li> <li>Modelo C: 92 m<sup>2</sup></li> </ul>	\$121.333,33	\$1.536,61		
		<b>Condominio Fuente del Sol</b>	Desamparados	6 Niveles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona de eventos sociales</li> <li>Parque de juegos</li> <li>Parques para perros</li> <li>Senderos para caminar</li> <li>Piscina y gimnasio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 habitaciones</li> <li>Modelo A: 78 m<sup>2</sup></li> <li>Modelo B: 78 m<sup>2</sup></li> <li>Modelo C: 85 m<sup>2</sup></li> <li>Modelo D: 85 m<sup>2</sup></li> </ul>	\$108.500,00	\$1.391,03		
		<b>Condominio Natu</b>	Montes de Oca	4 Niveles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zonas verdes</li> <li>Gimnasio y piscina</li> <li>Espacio de yoga</li> <li>Áreas sociales</li> <li>Sala de juegos</li> <li>Sala de fiestas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 habitaciones</li> <li>Modelo B: 85 m<sup>2</sup></li> <li>Modelo E: 98 m<sup>2</sup></li> <li>Modelo F: 105 m<sup>2</sup></li> <li>3 habitaciones</li> <li>Modelo G: 109 m<sup>2</sup></li> <li>Modelo I: 127 m<sup>2</sup></li> </ul>	\$172.033,33	\$1.668,28		
	H	<b>Condominio los Alamos</b>	Goicoechea	2 y 3 Niveles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Casa club</li> <li>Piscina y gimnasio</li> <li>Area de juegos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 habitaciones</li> <li>Modelo A: 216 m<sup>2</sup></li> <li>Modelo B: 146 m<sup>2</sup></li> </ul>	\$181.807,50	\$1.015,95		
		<b>Condominio Barlovento</b>	Curridabat	2 Niveles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parques infantiles</li> <li>Canchas de baloncesto</li> <li>Parques para perros</li> <li>Senderos para caminar</li> <li>Piscina y gimnasio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 habitaciones</li> <li>Modelo A: 160 m<sup>2</sup></li> <li>Modelo B: 142 m<sup>2</sup></li> <li>Modelo C: 223 m<sup>2</sup></li> </ul>	\$223.333,33	\$1.274,31		
		<b>Condominio Cedro Real</b>	Heredia	1 y 2 niveles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Piscina y gimnasio</li> <li>Casa club</li> <li>Áreas de juegos</li> <li>Área de mascotas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 habitaciones: 90 m<sup>2</sup></li> <li>3 habitaciones</li> <li>Modelo B: 129 m<sup>2</sup></li> <li>Modelo C: 148 m<sup>2</sup></li> <li>Modelo D: 165 m<sup>2</sup></li> </ul>	\$165.400,00	\$1.243,61		
										<b>Promedio \$1.467,56 Por m<sup>2</sup></b>

Se observa que los seis proyectos presentan soluciones habitacionales con varias opciones de vivienda, buscando una flexibilidad en cuanto a la variedad de usuarios que puede abarcar. Los precios de venta son mas accecibles que en las zonas centrales, esto ocasiona que los usuarios prefieran vivir en zonas alejadas del centro. De manera general estos condominios apuntan a sectores populares como la clase media, que con opciones de financiamiento puede optar por una de estas viviendas.

La oferta de acabados y mobiliario depende del sector y el pedido del cliente, ya que los modelos cuentan con variedad a la hora de ser modificado. Por lo general se entregan las viviendas con los acabados listos. Sin embargo, en la mayoría de casos los modelos de vivienda no se encuentran amueblados. En estos condominios, al estar en las periferias, se ofrece mayor espacio en las habitaciones, además de

espacios comunes más amplios. Por el precio de venta se incluye acceso a las amenidades, y servicios de recolección de basura, servicios de alcantarillado y electricidad, además de limpieza y mantenimiento de las áreas comunes. Las amenidades comunmente ofrecidas son piscina, áreas verdes, casa club, parques infantiles y de mascotas.

En relación con la integración de los proyectos con su contexto, los proyectos se venden como condominios cerrados con un uso exclusivo de vivienda. Los proyectos en las periferias se encuentran aislados de su contexto con altos niveles de seguridad en sus accesos que imposibilitan su relación con el entorno. El usuario al que se dirige prefiere la seguridad en sus viviendas y los precios en relación al espacio que se ofrece.



Imagen 2.97. Proyecto Natu. Fuente: Carazoarquitectura.



Imagen 2.99. Proyecto Barlovento. Fuente: Altavistacr.

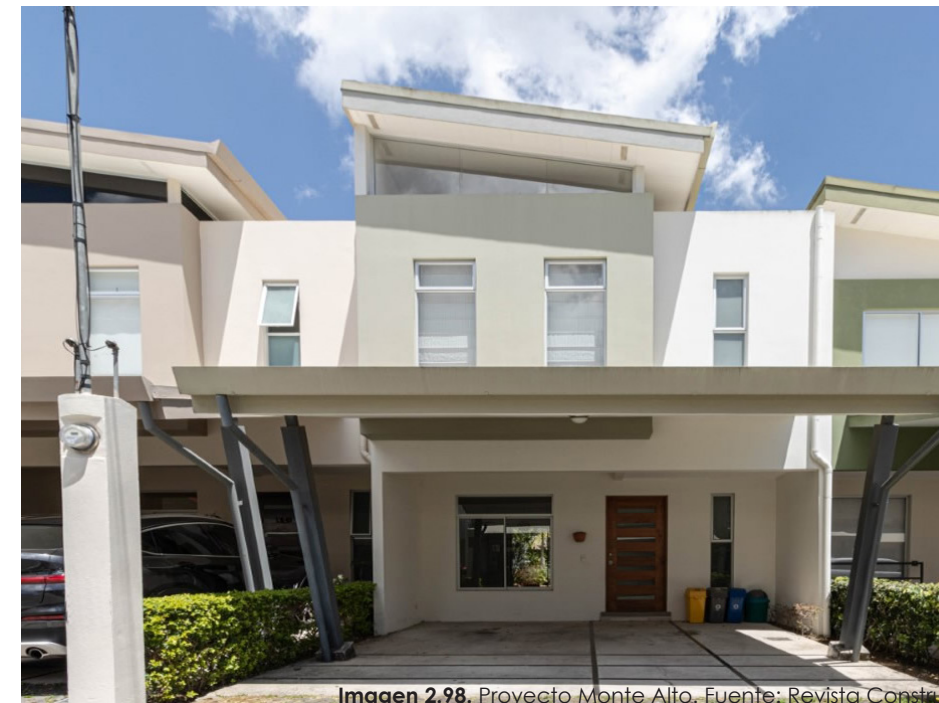


Imagen 2.98. Proyecto Monte Alto. Fuente: Revista Construc.



Imagen 2.100. Proyecto Los Alamos. Fuente: Eurohogar.

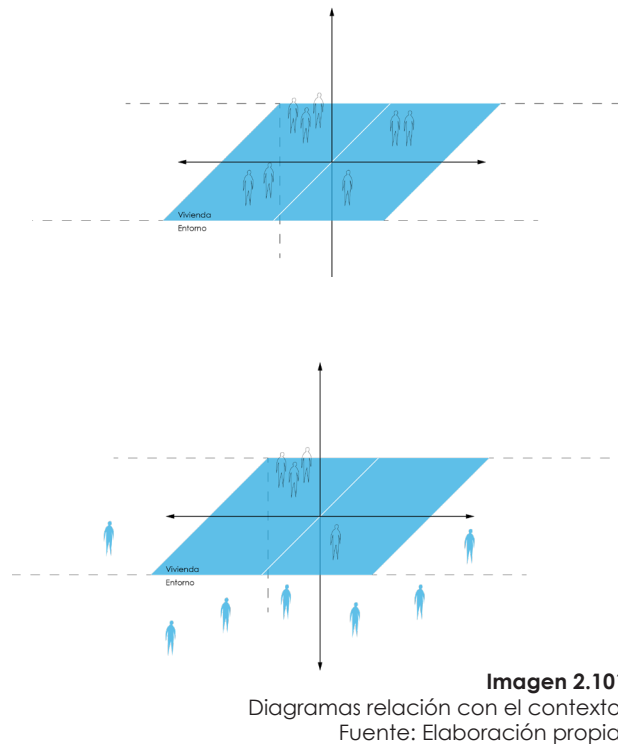
## PAUTAS DE DISEÑO GENERALES

A continuación, se presentan las principales conclusiones que arrojó el análisis de los proyectos de desarrollos inmobiliarios. Los resultados obtenidos a partir del análisis de proyectos inmobiliarios en zonas centrales y zonas periféricas se integran para generar conclusiones que orienten las propuestas de vivienda vertical para la clase media. Estos modelos habitacionales son de los ejes principales del plan estratégico de repoblamiento para los barrios históricos de Amón y Otoya. Las conclusiones se orientan tanto a la conceptualización de los modelos habitacionales, así como, a su relación con el contexto.

## Relación con el Contexto

La oferta en áreas periféricas se limita a la vivienda, sin incorporar comercio o alguna actividad complementaria. Los modelos en su mayoría se aíslan de su entorno provocando burbujas cerradas donde la interacción se da solo a lo interno del condominio.

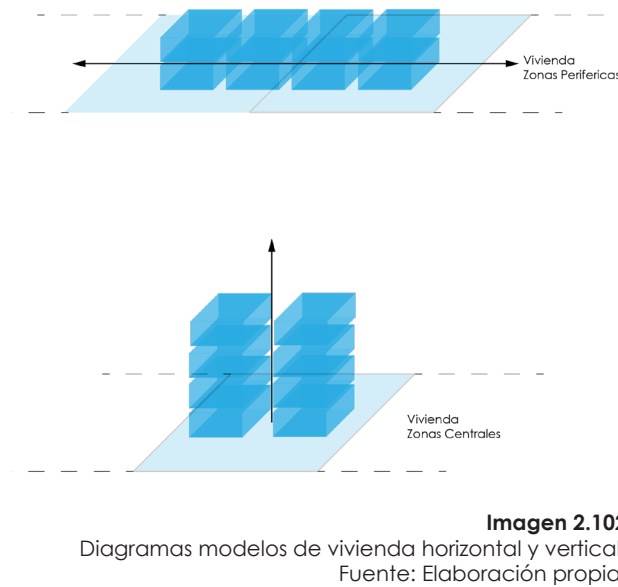
En las zonas centrales se da una mayor integración con el entorno por medio de usos complementarios como comercios en los niveles inferiores que permiten una interacción de personas externas al condominio.



## Precios

El promedio del precio por m<sup>2</sup> de los proyectos en las periferias es \$1500 menor que el precio promedio de los proyectos en zonas centrales. El modelo promedio de las zonas periféricas se compone de un área de 116 m<sup>2</sup> con dos habitaciones, 2 baños, sala, comedor y cocina. Con un precio promedio de \$152.109,58. Por otro lado el modelo promedio de las zonas centrales se compone de un área de 66 m<sup>2</sup> con dos habitaciones, 2 baños, sala-comedor y cocina. Con un precio promedio de \$217.363,96.

En las zonas centrales se requiere reducir los m<sup>2</sup> por vivienda, además de aumentar los niveles para hacer rentables los proyectos.



## Tipologías de Vivienda

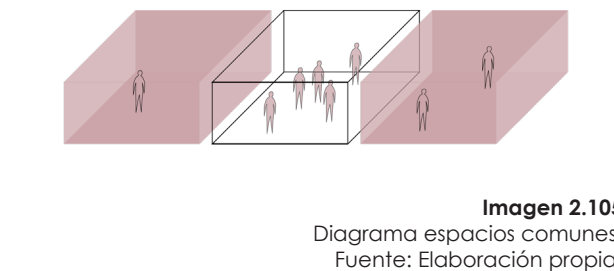
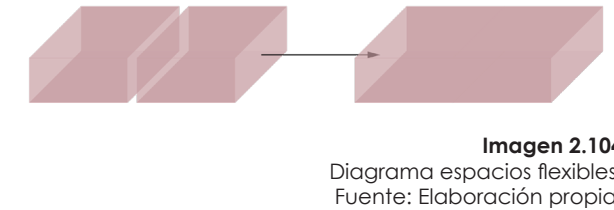
Es importante tomar en cuenta el diseño de diferentes tipologías de unidades habitacionales, con el objetivo de poder brindarle a los usuarios una variedad de opciones de vivienda.

## Espacios Flexibles

Es importante tomar en cuenta propuestas de vivienda que sean inclusivas, es decir, que tomen en cuenta varios tipos de usuarios. Desde personas solas hasta familias de núcleo pequeño. Estas propuestas deben contemplar espacios flexibles, por ejemplo, que puedan ser multifuncionales.

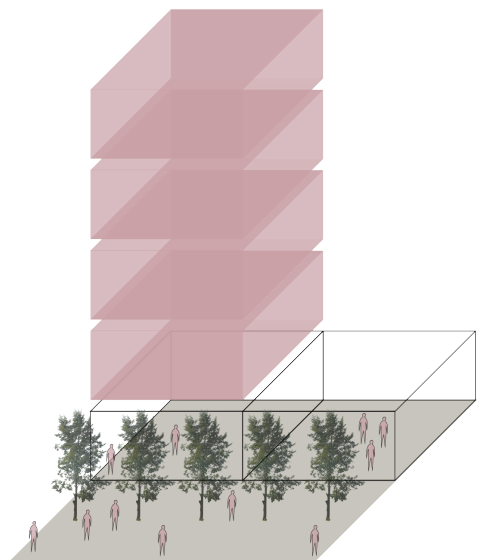
## Espacios comunes

La mayoría de los espacios comunes se limitan a zonas en las azoteas y amenidades, por ejemplo, gimnasio y espacios de co-working. Bajo la idea de vivienda colectiva impulsada por una conceptualización de cohabitación, es importante generar espacios de encuentro común o que alberguen programa colectivo dentro de los niveles que poseen unidades habitacionales. Esto para generar espacios que potencien la oportunidad de creación de sentido de comunidad y pertenencia.



## Usos Mixtos

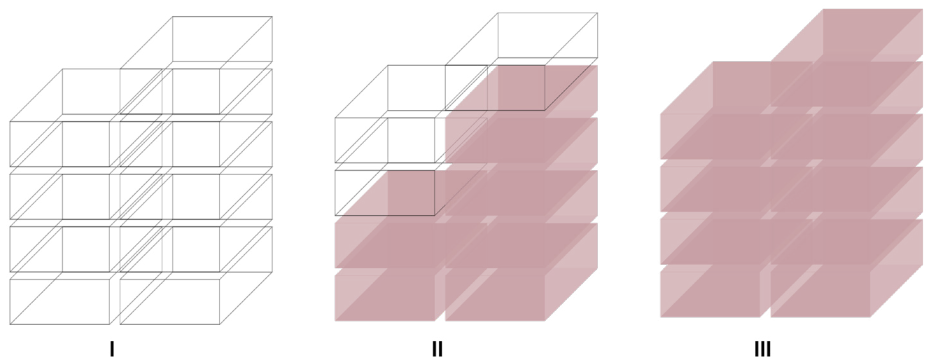
Es importante manejar el concepto de uso mixto de los proyectos, de esta manera se pueden volver más rentables y ofrecer nuevas opciones programáticas a la ciudad.. También, es necesario que el programa complementario no se limite únicamente a la estancia privada. Lo ideal es que este programa se proyecte sobre el espacio público.



**Imagen 2.106**  
Diagrama usos mixtos.  
Fuente: Elaboración propia.

## Vivienda Progresiva

Dentro del plan estratégico de repoblamiento se vuelve imprescindible proponer diferentes modelos de vivienda alternativa para la clase media. Con el objetivo de proponer una opción económica accesible, un modelo habitacional adecuado es el concepto de vivienda progresiva. Todos los proyectos analizados ofrecen al usuario una edificación completamente finalizada, esto genera que los precios de venta sean considerablemente altos. Una opción de modelo de vivienda que vaya completándose a sí misma a lo largo del tiempo y mediante la acción de los usuarios representa una opción que puede dar una respuesta accesible a la clase media.



**Imagen 2.107**  
Diagrama vivienda progresiva.  
Fuente: Elaboración propia.

# ANÁLISIS DE DATOS Y CARACTERIZACIÓN DEL SITIO DE ESTUDIO

A continuación, se presentan las conclusiones obtenidas a partir de los resultados mostrados. Las diferentes variables que arrojó la revisión bibliográfica, la recolección de datos y las entrevistas serán integradas y procesadas mediante la metodología de FODA y FODA integrado.

Mediante este análisis de los diferentes resultados se generan las principales problemáticas que aquejan la zona de estudio, así como, un conjunto de estrategias de intervención en el sitio con miras de elaborar un plan estratégico de repoblamiento que responda a las problemáticas del contexto.

# ANÁLISIS EXTERNO

## OPORTUNIDADES

- **O1-** Cercanía de los barrios con centros culturales y de estudio como CENAC, Antigua Aduana, Paseo de los Museos, universidades y galerías.
- **O2-** Carácter gastronómico y cultural que presentan algunos barrios del distrito Carmen.
- **O3-** Cercanía con las principales rutas terminales de autobuses del este y norte del GAM, y la zona del Caribe y del Pacífico.
- **O4-** Ubicación próxima a la zona de entrada en el sector norte y este del centro de la capital, lo que genera flujos constantes de personas.
- **O5-** Cercanía con espacios públicos como el Parque Morazan, España, Plaza de la cultura, Plaza de la Democracia y Parque Nacional.
- **O6-** Cercanía con zonas verdes como el río Torres y polideportivo Aranjuez.
- **O7-** Presencia cercana de Iniciativas como Rutas Naturbanas y propuestas por parte del Comité Local del Corredor Biológico Interurbano Río Torres Reserva de la Biosfera.
- **O8-** Cercanía a la Estación al Atlántico que es un punto de conexión interprovincial con los centros de ciudad de Heredia, Cartago y Alajuela.
- **O9-** Cercanía de zonas industriales y centros de trabajo, instituciones públicas, comercios y empresas privadas, en el distrito Carmen y el distrito de San Francisco del cantón de Goicoechea.
- **O10-** Atractivo turístico de la zona central de San José en materia de entretenimiento, gastronomía y cultura.
- **O11-** Cercanía a centros médicos de nivel nacional como el Hospital Calderón Guardia.
- **O12-** Propuestas en movilidad blanda mediante ciclovías y sendas peatonales, por ejemplo, Rutas Naturbanas y alquiler de bicicletas.
- **O13-** Existencia de planes institucionales que incentiven el desarrollo urbano en la zona como el Plan 4D, Ley Planificación Urbana, Plan Director Urbano de la Municipalidad de San José.

# ANÁLISIS EXTERNO

## AMENAZAS

- **A1-** Congestión vehicular en las zonas centrales de la capital.
- **A2-** Ausencia de una red de conexión entre los principales flujos peatonales existentes. (Avenida Central, avenida 4, paseo de los estudiantes y Boulevard del Correo).
- **A3-** Presencia de zonas subutilizadas que provocan sectores de baja densidad (parqueos, lotes baldíos y edificios subutilizados).
- **A4-** El eje del río Torres es uno de los focos de mayor contaminación del GAM.
- **A5-** Migración del sector privado hacia otros centros urbanos que ofrecen mejores condiciones físicas, económicas y sociales de inversión.
- **A6-** Alto valor del precio del suelo en las zonas centrales de San José.
- **A7-** Existe una dinámica de pérdida de habitantes en las zonas centrales de San José
- **A8-** Percepción negativa por parte de la población a vivir en el centro urbano de la ciudad debido al estado degradado que presentan algunas zonas capital.
- **A9-** Difícil coordinación interinstitucional para el desarrollo de proyectos y su monitoreo.
- **A10-** El sector central de la capital posee un carácter de paso debido a los usuarios temporales que lo frecuenta.
- **A11-** Tendencias actuales de desarrollos inmobiliarios cambian la percepción sobre los modelos de vivienda vertical.
- **A12-** El transporte público presenta falencias que causan una percepción negativa en los usuarios (condiciones físicas y administrativas).
- **A13-** La propuesta de zonificación del Plan Director Urbano no favorece la mixtura y diversidad de usos.

# ANÁLISIS INTERNO

## FORTALEZAS

- **F1-** Existe un importante valor cultural, histórico y estético que refuerza la identidad de la zona y la vuelve atractiva al sector comercial, institucional y político gracias a una importante influencia y diversidad de edificaciones de carácter patrimonial e histórico.
- **F2-** Barrio Amón y Otoya, a diferencia de otros barrios josefinos, aún conservan una escala edificatoria barrial en la que un gran porcentaje de sus edificaciones posee un estado físico bueno y muy bueno.
- **F3-** Realización de actividades culturales de gran importancia, por ejemplo, Amón Cultural y Transitarte.
- **F4-** Polo gastronómico de la capital, impulsado por una variedad en su oferta de restaurantes y cafés.
- **F5-** Vocación educativa y cultural gracias a la variedad de galerías de artes (Teorética, Talentum), instituciones públicas (TEC, Casa Cultural Amón) y organizaciones privadas (Alianza Francesa).
- **F6-** Existen organizaciones de vecinos en ambos barrios, comprometidos con el bienestar de los mismos como el Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez y la Asociación para la Conservación y Desarrollo de Barrio Amón.
- **F7-** El sitio se encuentra dentro de la Zona de Control Especial y Protección Barrial.
- **F8-** La dinámica económica asegura un flujo constante de usuarios los cuales son en su mayoría institucionales y académicos.
- **F9-** Existe una percepción social que delimita una zona de significación positiva para conservar (Carmona, et al, 2017).
- **F10-** Los barrios Amón y Otoya poseen flujos de usuarios determinados por el carácter institucional por la presencia de sitios como el INS, INVU, y TEC.
- **F11-** Existencia de una población residente asentada en los Barrios Amón y Otoya.

# ANÁLISIS INTERNO

## DEBILIDADES

- **D1-** Experiencia perceptual negativa en las zonas delimitadas por calle 1 y 3, y avenidas 11, 9 y 7; el sector entre calle 5 y 7, y la avenidas 7; en Otoya la zona de las avenidas 11 y 13 que circundan el Zoológico y Jardín Botánico Simón Bolívar.
- **D2-** Barrio Amón y Otoya presentan algunas condiciones físicas (altos flujos vehiculares, estado irregular y fragmentado de las aceras, deficiente porcentaje de cobertura vegetal, difícil accesibilidad, y baja iluminación en las noches) que no favorecen los medios de movilidad blanda.
- **D3-** Percepción negativa sobre el espacio público de la zona debido al estado de deterioro de la infraestructura pública (altos flujos vehiculares, estado irregular y fragmentado de las aceras, deficiente porcentaje de cobertura vegetal, difícil accesibilidad, baja iluminación en las noches y contaminación del aire y de la vía pública por vertederos de basura).
- **D4-** Los barrios Amón y Otoya presentan una cantidad reducida de espacios públicos de estancia y disfrute.
- **D5-** Falta de servicios de escala barrial que complementen con los residentes de los barrios Amón y Otoya.
- **D6-** Los barrios Amón y Otoya presentan características físico-espaciales (deterioro urbano y edilicio en los sectores mencionado en D1), económicas (valor del suelo, turismo sexual, bares) y sociales (Inseguridad, drogadicción y habitantes de calle) que ejercen una presión sobre el desarrollo del sitio, generando así, condiciones no tan favorables para la inversión privada.
- **D7-** Presencia de espacios subutilizados como edificios, lotes baldíos y parqueos.
- **D8-** Los usuarios que visitan la zona de estudio se caracterizan por ser población temporal principalmente institucional y académica, esto genera una temporalidad diurna.
- **D9-** El comercio está enfocado mayoritariamente para usuarios externos a los barrios.
- **D10-** Por lo general los de las edificaciones no se proyectan al espacio público ocasionando una percepción negativa en el usuario que frecuenta el espacio.
- **D11-** La actividad nocturna genera una percepción negativa en los usuarios de los barrios.
- **D12-** Los barrios Amón y Otoya presentan un deficiente porcentaje de áreas verdes y cobertura vegetal sobre la vía pública.

# F.O.D.A INTEGRADO

## FO: fortalezas-oportunidades

- **F1-F5-F7-O1.** Potenciar la identidad cultural, histórica y estética de la zona mediante una integración permanente de agentes locales con vocación educativa y cultural, con centros culturales como museos, galerías e instituciones como el Ministerio de Cultura.
- **F2-F7-O13.** Implementar una normativa propia para el sitio amparada en los planes institucionales de la zona como el Plan 4D, Ley Planificación Urbana, Plan Director Urbano de la Municipalidad de San José, protegiendo la escala barrial.
- **F1-F4-O1-O2-O10.** Aprovechar las edificaciones de carácter patrimonial e histórico dándoles un uso gastronómico, de entretenimiento y cultural para la atracción turística y la conservación de los inmuebles.
- **F1-F5-O1-O9.** Difundir desde el ámbito académico e institucional el valor de la arquitectura histórica y patrimonial para el fortalecimiento de la identidad de los barrios en los usuarios de paso que la frecuenta.
- **F1-F3-F5-O1-O5-O10.** Establecer líneas de gestión entre centros culturales como museos, galerías e instituciones a cargo de los espacios públicos para una continua generación de actividades culturales de gran importancia, como Amón Cultural y Transitarte.
- **F7-O5-O6-O12.** Impulsar el carácter de Zona de Control Especial y Protección Barrial mediante proyectos de movilidad alternativa complementarios a iniciativas como Rutas Naturbanas, ciclovías, el Corredor Biológico Interurbano Río Torres.
- **F8-F10-O1-O3-O5-O8-O9-O12.** Integrar los nodos arquitectónicos, espacios públicos cercanos y propuestas de movilidad alternativa generando una zona articulada entre sí y con su contexto circundante.
- **F6-F9-O13.** Promover una gestión basada en la participación ciudadana activa de los agentes barriales para la implementación y generación de nuevos planes institucionales que conserven la zona de significación positiva (Carmona, et al, 2017).
- **F11-O1-O9.** Aprovechar la cercanía con centros de estudio, trabajo y zonas industriales para aumentar la población residente y proteger la población actual.

# F.O.D.A INTEGRADO

## FA: fortalezas-amenazas

- **A1-F2-F7-F9.** Disminuir la congestión vehicular en las principales avenidas (avenida 10, 8, 2, 9, 7) y calles (calle 0,1, 3, 20, 23) circundantes a los barrios. mediante el desarrollo de la zona de significación positiva (Carmona, et al, 2017) y conservación de la escala barrial.
- **A3-A8-F6-F7.** Generar desde el ámbito institucional incentivos y beneficios para agentes barriales que realicen mejoras en la infraestructura urbana que mejoren la percepción de ciudad degradada.
- **A3-A8-F1-F4-F5.** Aprovechar la dinámica económica, educativa y cultural, que asegura un flujo constante de usuarios, para reactivar las zonas subutilizadas, cambiando la percepción de ciudad degradada.
- **A7-A5-A8-F5-F8-F10.** Fortalecer el sector vivienda mediante modelos dirigidos a las poblaciones de los centros de estudio, zonas industriales y centros de trabajo cercanos a los barrios.
- **A9-F6.** Fortalecer la organización de vecinos de los dos barrios comprometidos con el bienestar de los mismos como el Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez y la Asociación de Vecinos de Barrio Amón para facilitar la coordinación interinstitucional.
- **A4-F6.** Impulsar proyectos de integración comunal para la recuperación ambiental del río Torres.
- **A10-F1-F3-F4-F5-F8-F10.** Atraer usuarios temporales mediante la realización de actividades que refuercen la identidad cultural, histórica, comercial, y gastronómica de los barrios.
- **A13-F6-F7-F9.** Generar líneas de gestión que involucre a agentes barriales en la toma de decisiones de futuras actualizaciones del plan regulador que se ajuste a la delimitación de la zona de significación positiva a conservar (Carmona, et al, 2017).

# F.O.D.A INTEGRADO

## DO: debilidades-oportunidades

- **D1-D3-D7-D10-O5-O6-O7-O9.** Generar ejes de vinculación entre las zonas verdes como el río Torres, Simón Bolívar y polideportivo Aranjuez, que sirvan de apoyo a los centros de estudio, de trabajo y habitacionales reduciendo la percepción negativa y la presencia de espacios subutilizados.
- **D2-O1-O3-O5-O7-O8-O9-O12.** Generar sendas peatonales que conecten las principales vías de movilidad tanto transporte público como iniciativas alternativas con los nodos presentes y cercanos al sitio.
- **D1-D2-D3-D4-D8-O1-O3-O5-O8-O9.** Vincular los diferentes nodos, espacios públicos y zonas verdes mejorando la calidad de espacio público presente en la zona disminuyendo la percepción negativa y aumentando los tiempos de estancia de los usuarios.
- **D6-D8-O1-O2-O9.** Fomentar un modelo de vivienda basado en el carácter cultural, histórico y estético de la zona de estudio que respete la escala barrial para disminuir el fenómeno de pérdida de habitantes.
- **D7-O1-O9.** Rehabilitar edificios subutilizados para la generación de usos mixtos de vivienda que brinden opciones a las poblaciones de los centros de estudio, trabajo y zonas industriales.
- **D5-D9-O13.** Fomentar la actualización de planes institucionales que impulsen el establecimiento de servicios de escala barrial que estén en función de las necesidades de los residentes de los barrios y que fortalezcan el sentido de comunidad.
- **D6-O13.** Fomentar el ejercicio interinstitucional para la mejora de la infraestructura de saneamiento, alcantarillado sanitario y pluvial en búsqueda de ofrecer opciones más atractivas para la inversión.
- **D3-D12-O5-O6-O7.** Aumentar la cobertura vegetal sobre el espacio público vinculando los parques y las zonas verdes como el río Torres, Parque Zoológico y Jardín Botánico Nacional Simón Bolívar y polideportivo Aranjuez.
- **D4-D8-O1-O2-O10.** Fortalecer el carácter comercial, educativo, gastronómico y cultural de la zona, que potencie la estadía de usuarios temporales, con el fin de que no sólo se desplacen a la ciudad por un motivo particular, sino que a su vez interactúen con esta.
- **D5-D8-D9-D11-O1-O2-O9-O10.** Fortalecer las dinámicas de entretenimiento, gastronomía y cultural mediante la articulación de centros académicos, culturales y laborales y comerciales aumentando así las franjas de uso temporal de los barrios.

# F.O.D.A INTEGRADO

## DA: debilidades-amenazas

- **D1-D3-D7-D10-A3-A8.** Mejorar la experiencia perceptual y la infraestructura pública de los sectores deteriorados de los barrios para así reducir la percepción de ciudad degradada y la presencia de zonas subutilizadas.
- **D1-D3-D4-D6-D7-D10-D11-A5-A6-A7-A8.** Mejorar las condiciones urbanas del sitio como dotación y mejoramiento de espacio público, infraestructura urbana, embellecimiento de las fachadas deterioradas y mayor porcentaje de cobertura vegetal para incentivar la inversión privada en vivienda que respete la escala barrial de la mano con las instituciones públicas.

# CA.03

Análisis del Usuario

# INTRODUCCIÓN

En el siguiente capítulo se realiza un análisis del usuario meta del presente trabajo de graduación. Este capítulo responde al segundo objetivo: caracterizar el perfil que conforma la clase media en sus variables económicas, sociales y culturales para la definición de los criterios y pautas de diseño a incorporar en las propuestas de vivienda vertical multifamiliar.

Primeramente, se realiza una síntesis de la delimitación del usuario con base en la delimitación social y el análisis teórico del marco conceptual. Seguidamente, se exponen los resultados obtenidos a partir de la realización de un cuestionario en línea. Estos resultados se sintetizan en dos grupos diferenciados, estos son usuarios urbanos y usuarios de perfil de vivienda.

Respectivamente, por un lado se analizan los principales usuarios urbanos que frecuentan la zona de estudio y su percepción respecto al sitio, además, se estudia las actividades que detonan esa visita. Por otro lado, se realiza un perfil de usuario para obtener las necesidades y pautas de diseño de los modelos alternativos de vivienda vertical multifamiliar.

Finalmente, se obtienen las conclusiones finales del capítulo que servirán como insumos para la posterior realización del plan estratégico de repoblamiento y los anteproyectos de vivienda vertical multifamiliar.

# DIAGNÓSTICO DEL USUARIO

En este apartado se realiza primeramente una delimitación del usuario meta del trabajo de graduación. Esta delimitación surge de la integración de la delimitación social y del análisis teórico realizado en el marco conceptual, y busca dar una visión holística del usuario del proyecto.

Seguidamente, se analiza el usuario actual del sitio de estudio. Se toma como referencia la realización de un cuestionario virtual. Se generan una serie de preguntas con el objetivo de obtener una caracterización del usuario que frecuenta mayoritariamente el sitio. Además, se busca averiguar la percepción de estos usuarios acerca del sitio. Estas preguntas son dirigidas hacia aspectos de estado físico, servicios, espacio público, seguridad, vegetación, accesibilidad y limpieza.

## DELIMITACIÓN DEL USUARIO

Como se mencionó anteriormente en los alcances del presente trabajo de graduación, se tiene por objetivo el desarrollo de una propuesta de regeneración urbana que contemple el repoblamiento y la recuperación de la vitalidad urbana de los barrios Amón y Otoya mediante un plan estratégico y el diseño de dos componentes arquitectónicos. De lo anterior se desprende que el proyecto cuenta con dos fases de trabajo, el desarrollo del plan estratégico y el diseño de dos modelos de vivienda vertical multifamiliar. Ambos usuarios no son

excluyentes entre sí, pero el segundo es más específico. La primera fase al ser un desarrollo urbano no se puede centrar hacia un tipo o varios tipos de usuario en específico. Además, la zona de estudio se encuentra inmersa en un contexto muy dinámico y cambiante. Este por sus características sociales, económicas, políticas y culturales aporta una amplia variedad de usuarios. No obstante, se realiza un diagnóstico de los usuarios más predominantes en el sitio y cuales son sus motivos de visita, sea por trabajo, estudio, recreación, tránsito, o bien, sean residentes (imagen 3.1).

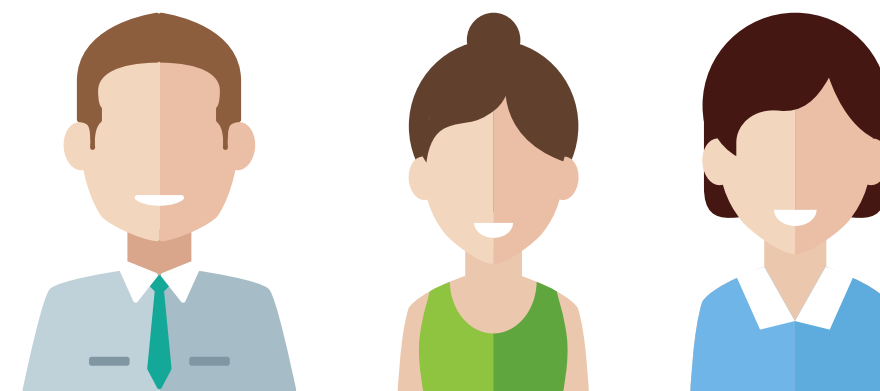


Imagen 3.1. Fotografía actividades Amón Cultural. Fuente: Amón.ci

Ahora bien, para la etapa del diseño de proyectos de vivienda vertical multifamiliar resulta adecuado focalizar un perfil de usuario. Para este caso, se centra en el análisis de la clase media de Costa Rica. Esta constituye el grupo poblacional en el país con un mayor tamaño. Históricamente se ha caracterizado por ser el sector que posee un mayor déficit de acceso a la vivienda, esto a causa de la polarización de las ofertas de vivienda. Los modelos de vivienda inclusiva en centros urbanos son necesarios (Municipalidad de San José, 2021).

El subgrupo de clase media destinado para ser el usuario meta de los modelos habitacionales es el que corresponde al conformado por personas del quintil III. Las personas que forman parte de este sector cuentan con edades de entre los 18 y 40 años de edad y poseen una escolaridad que alcanza los estudios de educación superior, además, la mayoría forman parte de la fuerza laboral en forma de profesionales y empresarios. Entre otras características están que cuentan con una oferta de 198 148 hogares con un promedio de 3,26 miembros por hogar.

También, cuentan con un ingreso promedio de 861 892 colones por mes y enfrentan limitantes como capacidad de ahorro, el acceso a crédito de vivienda y las opciones de compra. Este grupo denominado quintil III forma parte de una diferenciación que realiza el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo con el objetivo de categorizar con mayor detalle los grupos poblacionales que forman parte de Costa Rica.



**El 60% de la población de Costa Rica pertenece a la clase media  
Del 65%, un 32% forma parte del grupo denominado Quintil III**

Imagen 3.2. Figura población de clase media. Fuente: Freepik



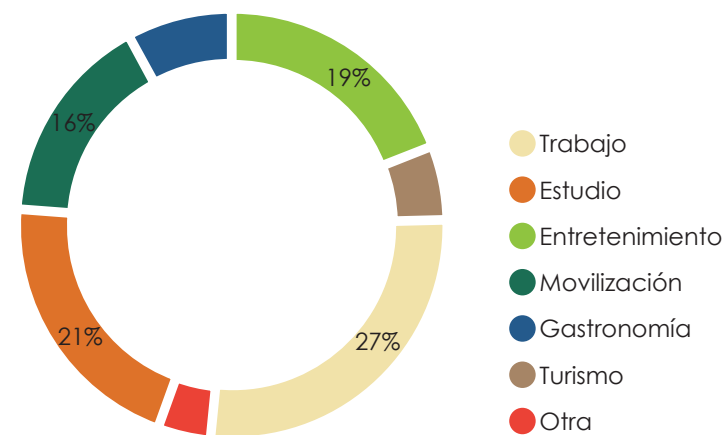
**La mayoría de la población perteneciente a este subgrupo de la  
clase media enfrenta problemas de acceso a la vivienda**

Imagen 3.3. Figura acceso a vivienda clase media. Fuente: Freepik

# USUARIOS DEL SITIO

A continuación, se procede a presentar los resultados obtenidos a partir de la realización de un cuestionario virtual para obtener una caracterización de los usuarios que frecuentan la zona de estudio y su percepción de esta.

Del total de encuestados (131) se observa que la mayoría de usuarios que frecuentan el sitio cuentan con edades de entre los 18-25 años, 26-30 años y más de 40 años. Estos datos coinciden con las actividades que tienen mayor fuerza en los barrios, estas son las académicas y los centros de trabajo.



Las actividades predominantes en el sitio corresponden a usos institucionales, académicos y comerciales

Imagen 3.4. Gráfico actividades predominantes. Fuente: Elaboración propia

El 87,5% de los usuarios provienen de cantones fuera del cantón de San José y el 55,2% reside fuera de la provincia de San José. El medio de transporte más usado para movilizarse al sitio es el automóvil, seguido del transporte público, como el tren y buses, y en un porcentaje menor medios de transporte alternativos como la bicicleta.

En cuanto a las actividades realizadas por los usuarios en el sitio, se observa que el trabajo y el estudio con un 27% y 21%, respectivamente, son las actividades de mayor influencia

dentro de los barrios Amón y Otoya. Les sigue con un 19% actividades de entretenimiento tipo festivales, galerías y ferias. Es importante notar que se percibe un considerable porcentaje en cuanto al uso que se le da al sitio como un lugar de paso para llegar a otras zonas de la capital. Estas actividades presentan una dicotomía en cuanto a su ubicación espacial dentro de los barrios. Por un lado, las actividades diurnas se concentran en las zonas centrales y respecta a usos académicos e institucionales. Por otro lado, las nocturnas se ubican en las periferias y corresponden a bares, restaurantes y centros de entretenimiento (imagen 3.5).

En conjunto, se aprecia que el perfil de usuario que frecuenta la zona de estudio trata acerca de jóvenes y adultos jóvenes que tienen por motivo razones académicas y de trabajo. Sin embargo, existe un importante porcentaje de usuarios intermitentes constituidos por los que ven el sitio como un atractivo para visitar y los que lo usan como lugar de conexión con otras zonas de la capital (imagen 3.6).

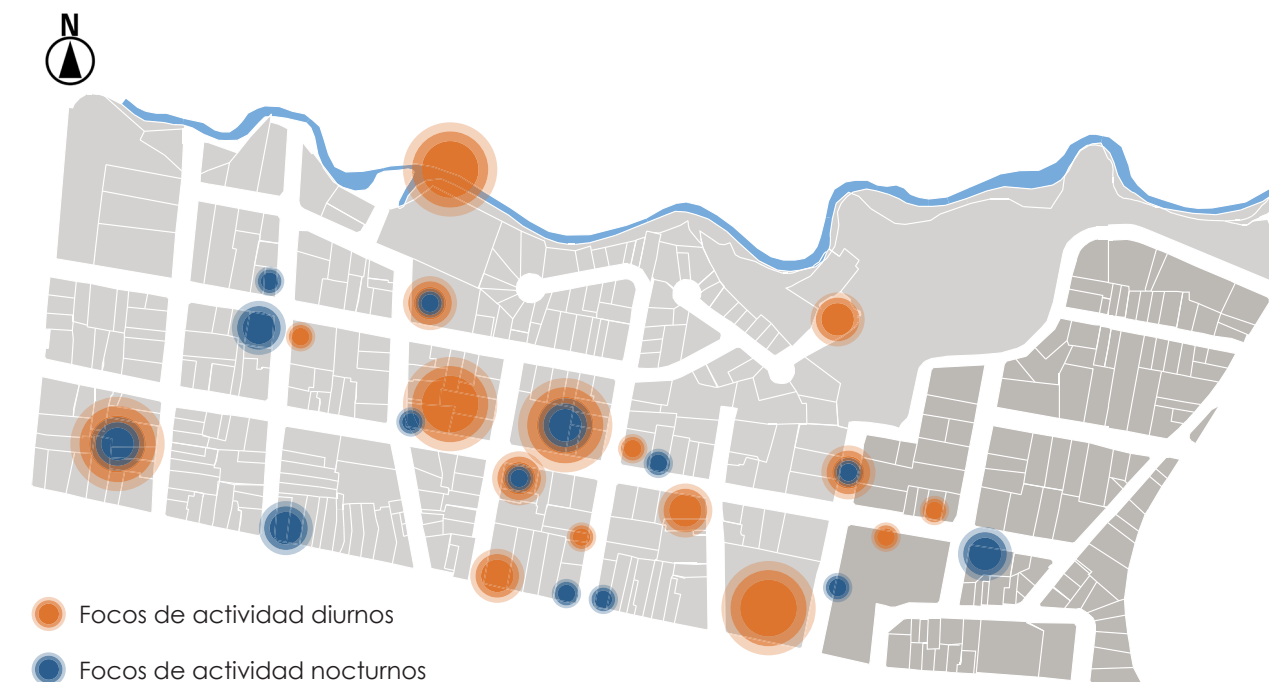


Imagen 3.5. Mapa de focos de actividad de barrio Amón y Barrio Otoya. Fuente: Elaboración propia con base en Zona de Significación Cultural Amón y Otoya



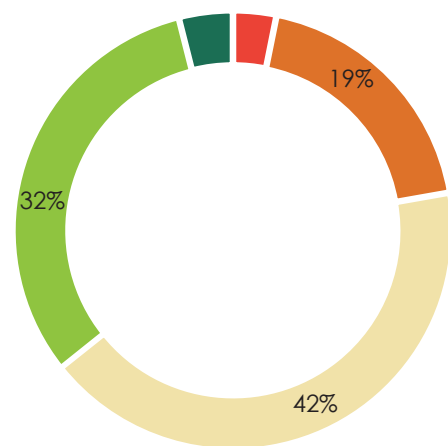
Perfil de usuario de la zona posee una variabilidad en cuanto a ocupación y características de edad, grado académico y aficiones

Imagen 3.6. Figura Perfiles de usuario. Fuente: Freepik

# PERCEPCIÓN DEL SITIO POR PARTE DE LOS USUARIOS

## Estado físico

Del total de encuestados un 42% percibe que barrio Amón y Otoya cuentan con un estado físico regular. Este estado físico respecta a la calidad de las aceras, el estado de la infraestructura del sitio y demás elementos físicos del lugar. Un 32% considera que cuenta con un nivel satisfactorio y hay un importante porcentaje que considera que estos dos barrios presentan una infraestructura física deficiente. Finalmente, muy pocas personas considera que el estado físico del sitio es bastante adecuado.

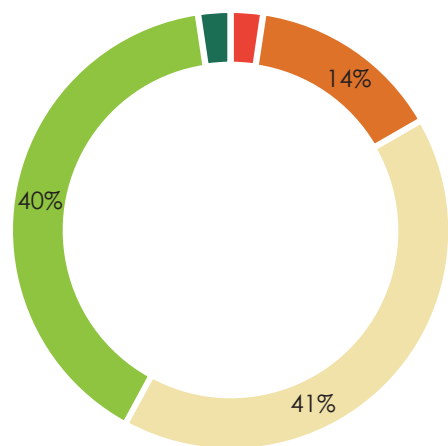


● Muy deficiente ● Deficiente ● Ni deficiente ni satisfactorio ● Satisfactorio ● Muy Satisfactorio

**Imagen 3.7**  
Gráfico percepción del estado físico.  
Fuente: Elaboración propia.

## Oferta de servicios

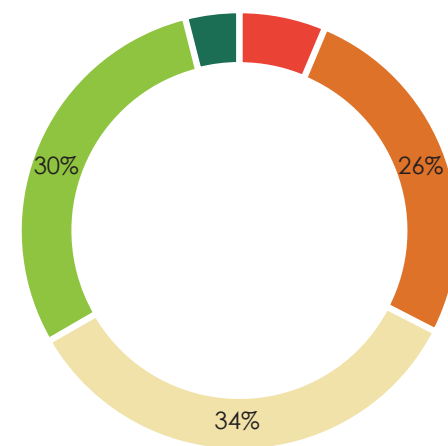
En relación con la oferta de servicios que hay en la zona de estudio, dos grandes grupos del total de encuestados poseen opiniones divididas. Por un lado, un 41% percibe que esta es regular, por otro lado, un 40% considera que la oferta es buena. En menor medida un 14% del total de encuestados sienten que el sitio de estudio cuenta con una deficiente oferta de servicios. Al igual que en el estado físico, pocas personas ubican la oferta de servicios en los extremos de muy buena o muy deficiente.



**Imagen 3.8**  
Gráfico percepción oferta de servicios.  
Fuente: Elaboración propia.

## Espacio público

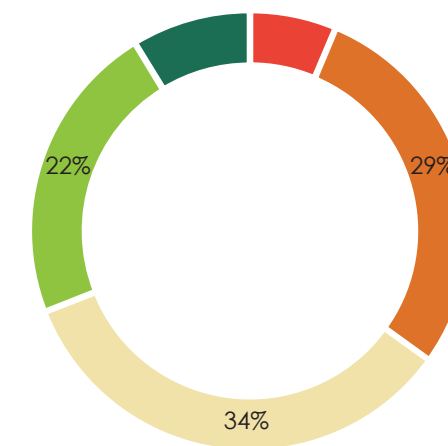
Respecto a la calidad del espacio público que se hace presente en la zona de estudio, así como de su estado físico, un 34% de los encuestados percibe que la calidad de este no es ni buena ni mala, posee un estado regular. Seguidamente, un 30% considera que cuenta con una calidad satisfactoria. Sin embargo, hay un importante porcentaje que surge a partir de la suma de los niveles deficiente y muy deficiente. En total, un 32% ve de mala calidad el espacio público del sitio.



**Imagen 3.9**  
Gráfico percepción del espacio público.  
Fuente: Elaboración propia.

## Vegetación

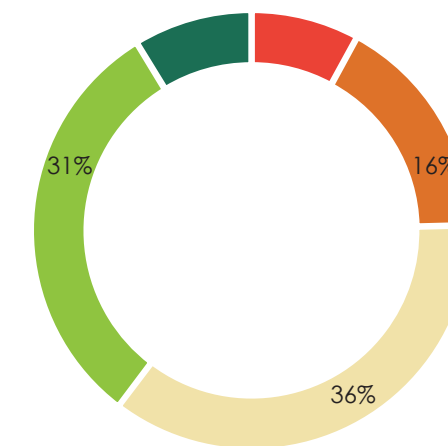
De acuerdo con los resultados obtenidos a partir de la realización del cuestionario, se observa que se posee una percepción desfavorable de la vegetación del sitio. Un 34% del total de encuestados considera como regular la presencia de vegetación del sitio. En segundo lugar, un 29% la percibe como deficiente. No obstante, se aprecia que un porcentaje percibe como satisfactorio y muy satisfactorio el estado de la vegetación en los barrios Amón y Otoya.



**Imagen 3.10**  
Gráfico percepción de vegetación.  
Fuente: Elaboración propia.

## Accesibilidad

Acerca de la accesibilidad en la zona de estudio se aprecia que existe un alto porcentaje de encuestados que la consideran como regular. Aparte de eso, se observa igualmente un importante número de personas que perciben la accesibilidad de la zona como satisfactoria. Igualmente existe un porcentaje no despreciable que considera que esta posee muchos factores por mejorar, por ejemplo, el estado físico de muchas aceras y un mejor manejo de la topografía irregular.



**Imagen 3.11**  
Gráfico percepción de accesibilidad.  
Fuente: Elaboración propia.

## Seguridad

Respecto a la percepción de seguridad dentro de los barrios Amón y Otoya se aprecia que un alto porcentaje considera que este es uno de los aspectos más deficientes de la zona. Del total de encuestados un 45% considera la seguridad como un elemento deficiente de los barrios. Seguidamente, un 32% percibe la seguridad del sitio como regular y un 13% como muy deficiente. Únicamente un 10% siente este aspecto como un elemento satisfactorio.

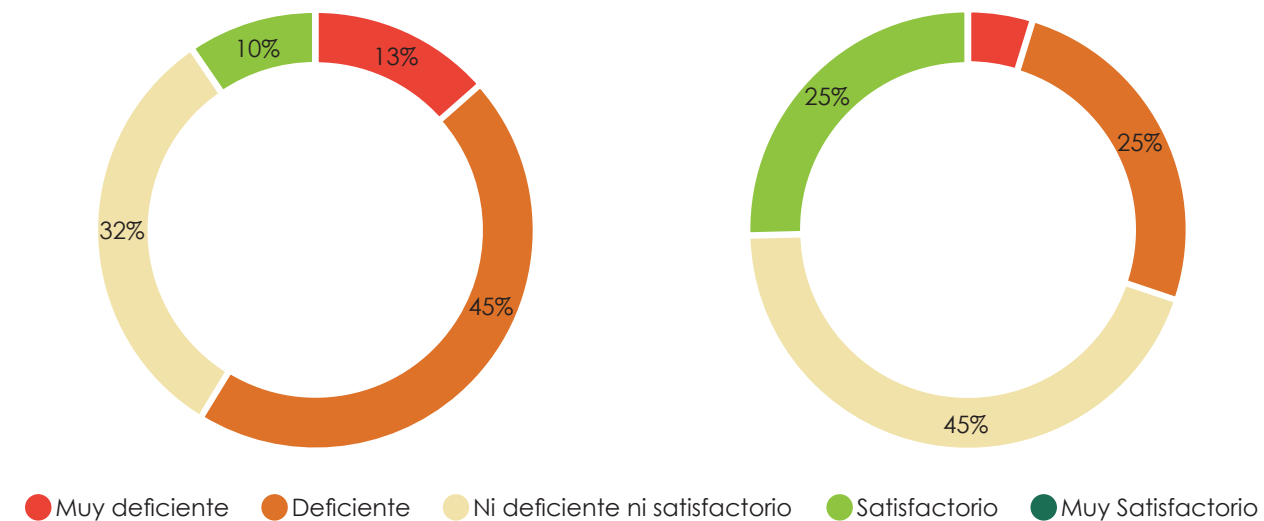


Imagen 3.12

Gráfico percepción de seguridad. Fuente: Elaboración propia.

## Limpeza

Finalmente, en relación con el aspecto de la limpieza del sitio, esta al igual que la seguridad posee una percepción negativa. Un 45% del número total de encuestados percibe este aspecto como regular. También, se observa un fenómeno curioso ya que existe una dicotomía de percepciones en el segundo lugar porcentual. Tanto la calificación deficiente como satisfactoria cuentan con un 25%. Por último, un 5% considera este aspecto como algo muy deficiente de la zona.

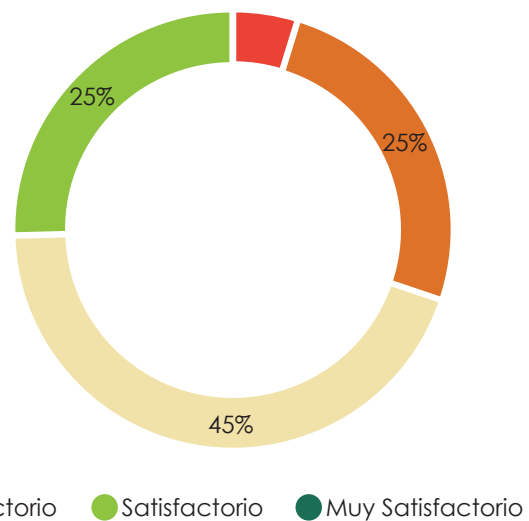


Imagen 3.13

Gráfico percepción de limpieza. Fuente: Elaboración propia.

## Satisfacción

De manera general, un amplio número de encuestados respondieron que se sienten confortables cuando visitan los barrios de Amón y Otoya. Esto a pesar que en los diferentes apartados respecto a condiciones del sitio consideraban que poseían estados regulares y deficientes. Se observa que un 70% del total de encuestados se sienten a gusto cuando visitan el sitio ya sea por razones de estudio, trabajo, entretenimiento o paso.

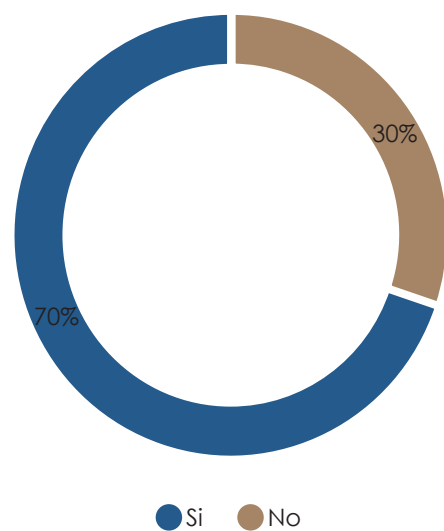


Imagen 3.14

Gráfico nivel de satisfacción en relación al sitio. Fuente: Elaboración propia.

Como se expone en el apartado de satisfacción, una gran mayoría de encuestados se sienten a gusto cuando visitan Barrio Amón y Otoya. Desde su visión como visitantes se observa una gran aceptación por lo que ofrece el sitio. Sin embargo, existe apartados como la seguridad, limpieza y el estado físico que a percepción de los usuarios requieren mejorarse.

Ahora bien, el porcentaje de aceptación respecto al sitio disminuye cuando se cuestiona si es un lugar óptimo para vivir. Menos de la mitad de los encuestados, específicamente un 43%, consideran que el sitio de estudio es un lugar óptimo para vivir. El porcentaje disminuye más cuando solo un 37% responde que si vivirían en la zona.

Como se observa en el gráfico 3.12, razones como inseguridad, modelos tradicionales de vivienda vertical y la vida en la ciudad son las de mayor peso que ven los encuestados como motivo para no vivir en Barrio Amón y Otoya. Las razones de menos peso son el espacio reducido y los altos precios.

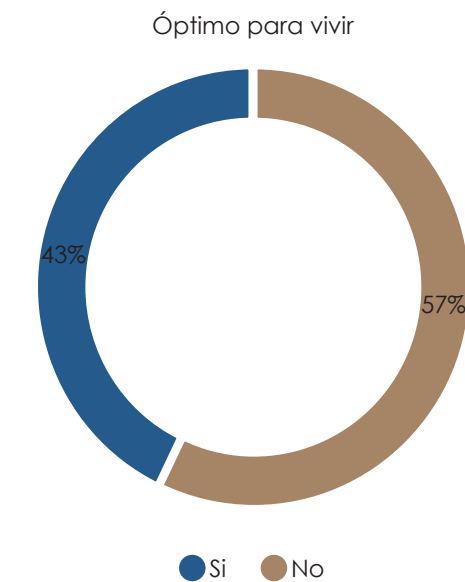


Imagen 3.15  
Gráfico de aceptación a vivir en ciudad. Fuente: Elaboración propia.

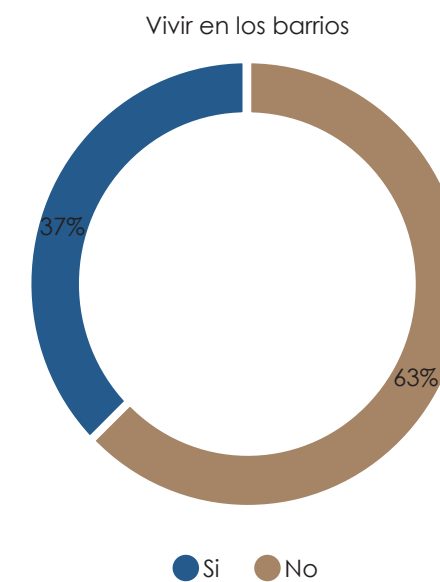


Imagen 3.16  
Gráfico de aceptación a vivir Barrio Amón y Barrio Otoya. Fuente: Elaboración propia.

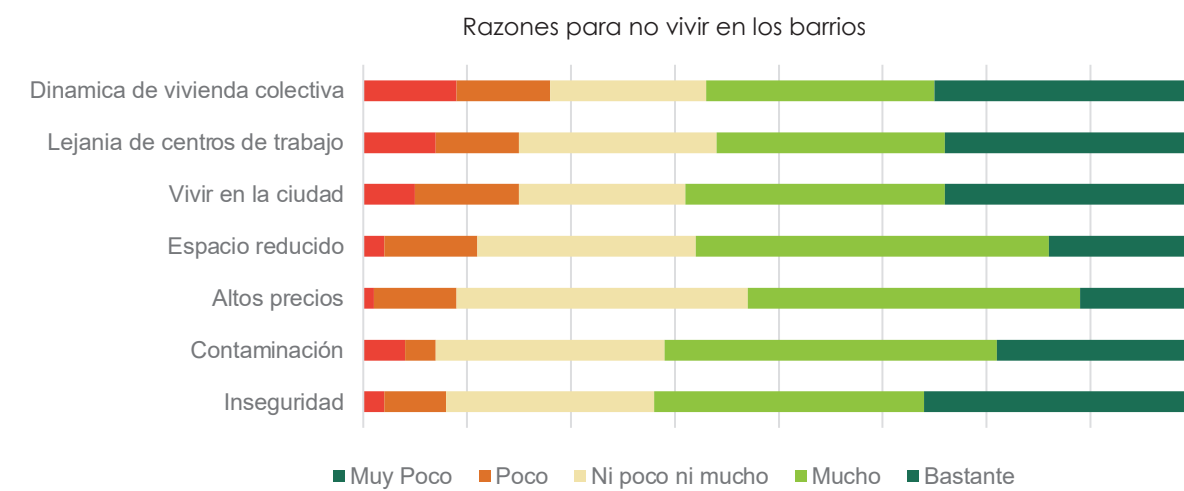


Imagen 3.17  
Gráfico razones para no vivir en los barrios. Fuente: Elaboración propia.

# PERFILES DE USUARIOS

A partir del planteamiento del objetivo general del presente trabajo de graduación, elaborar un plan estratégico de repoblamiento para los barrios históricos de Amón y Otoyá que busque dar respuesta de acceso a la vivienda para la clase media, se desprende la necesidad de desarrollar una planteamiento que logre integrar dos perfiles de usuario. Por un lado, se tiene un usuario urbano dinámico y cambiante, por otro lado, un perfil constituido por personas de la clase media a las que se le dirige las propuestas de vivienda. Estos usuarios no son excluyentes entre sí, sino que se articulan en una comunidad.

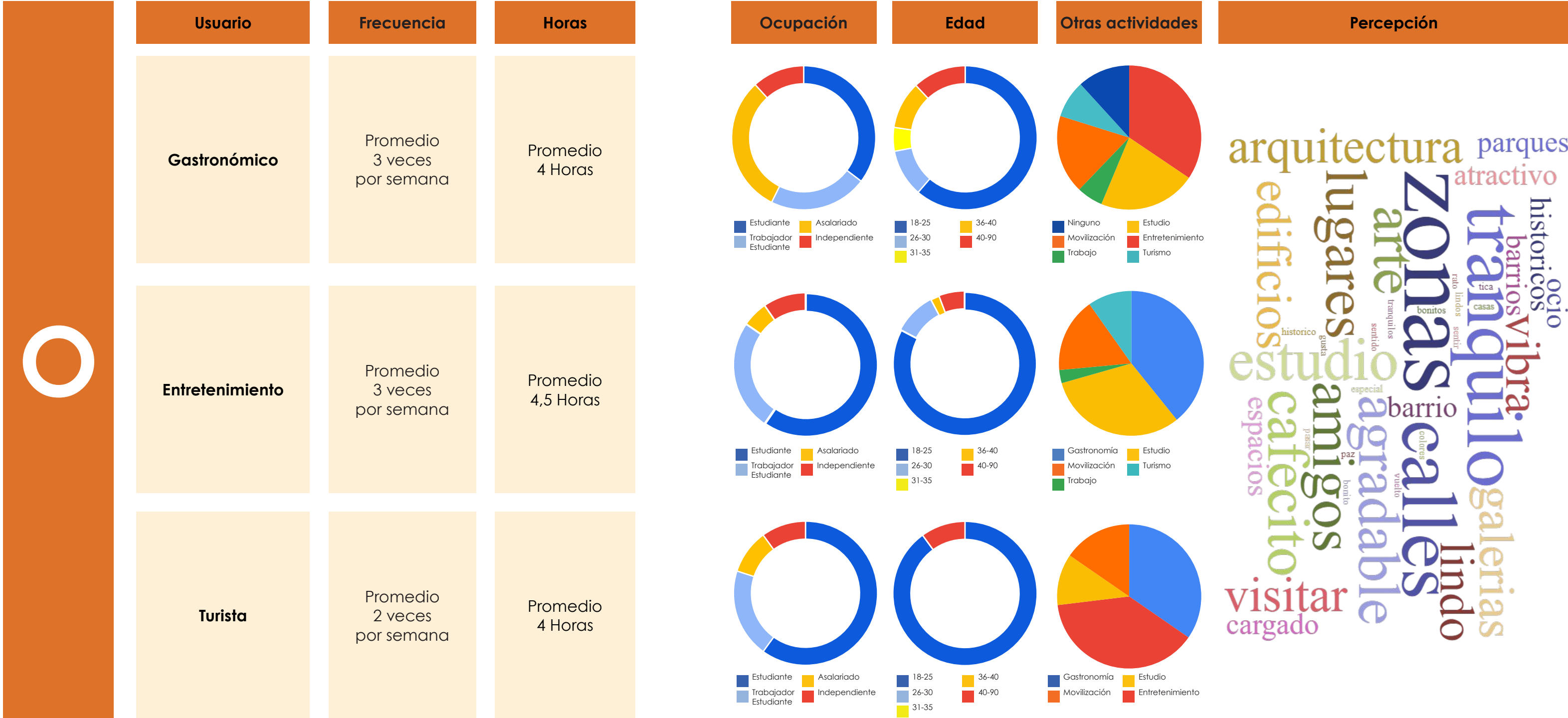
Con base en lo anterior, se presenta a continuación la síntesis de los perfiles de usuarios. Los diferentes perfiles de usuarios, estos se agrupan en dos grandes grupos, los usuarios urbanos y los de vivienda. Estos perfiles son la síntesis de la realización y posterior análisis de las respuestas de los encuestados.

Los resultados que construyen los perfiles de usuarios se presentan a partir de matrices de información. Estas involucran variables de edad, formación académica, ocupación, preferencias, limitaciones, usos y preferencias de espacios.

Lo que respecta a los usuarios urbanos, estos se agrupan en dos grupos. Los usuarios que visitan la zona por motivos de ocio. El otro grupo está compuesto por aquellos que frecuentan el sitio más por razones funcionales como estudio y trabajo.

En relación con los perfiles de usuarios de vivienda, los aspectos que se analizan son: Aceptación de modelos de vivienda colectiva, cantidad de personas con las que se compartiría la vivienda, el uso y prioridad de los espacios y el porcentaje de aceptación para ser compartidos en un modelo de vivienda colectiva.

# PERFILES DE USUARIO URBANO



# PERFILES DE USUARIO URBANO



## VALORACIONES GENERALES

Se observa que los usuarios académicos, de entretenimiento y turistas están formados principalmente por personas jóvenes entre 18 y 30 años, en su mayoría estudiantes. Los cuales usan los barrios como espacios de ocio. Esto resulta importante ya que estos usuarios le aportan variedad social al contexto.

Por tal motivo, resulta fundamental preservar las actividades que proporcionan un espacio de entretenimiento y fortalecerlas con usos que aporten variedad de oferta y servicios al sitio.

A diferencia de los usuarios más jóvenes, los usuarios de mayor edad usan los barrios de manera más funcional. Realizan actividades laborales y transitorias. Esto gracias a que en el sitio existe importante focos laborales como el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Instituto Nacional de Seguros.

En cuanto a la temporalidad, los usuarios académicos y laborales son los que permanecen más tiempo en los barrios Amón y Otoya. Estos generan la activación diurna principal. Esto

responde a que las actividades que realizan estos usuarios poseen horarios establecidos. Por tanto, marcan intensidades de uso en la mañana, a medio día y en la tarde noche.

La oferta gastronómica de los barrios atrae usuarios de diversas edades y ocupaciones. Además complementa en su mayoría con otras actividades como el entretenimiento y el estudio. Barrio Amón y Otoya, gracias a sus restaurantes, cafeterías y galerías se posicionan como lugares atractivos, principalmente para los jóvenes.

El entretenimiento y la gastronomía son las actividades complementarias que más comparten los diferentes usuarios. De igual manera los usuarios académicos y laborales que existen en la zona, ayudan a la realización de estas actividades.

Sin embargo, todas las actividades se realizan a lo interno de los lugares, salvo ocasiones como Amón Cultural, no se desarrolla actividad sobre el espacio público, o bien, este escasea y no logra darles soporte a estas actividades complementarias.

De manera general se perciben aspectos positivos en los barrios como la arquitectura, los espacios para convivir y parques cercanos al sitio. Se percibe como zona de ocio para relajarse y disfrutar del caminar. Compartir con familia y amigos, además de disfrutar de la comida y los cafés existentes. Las personas se interesan en la arquitectura y el valor histórico. Además, cuenta con usuarios permanentes gracias a las instituciones, lugares académicos y los focos de población que aun viven en los barrios.



Imagen 3.18  
Fotografía comercio Barrio Amón. Fuente: Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.



Imagen 3.19  
Fotografía Café Europa. Fuente: Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.



Imagen 3.20  
Fotografía Tecnológico de Costa Rica. Fuente: Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.

# PERFILES DE USUARIO DE VIVIENDA

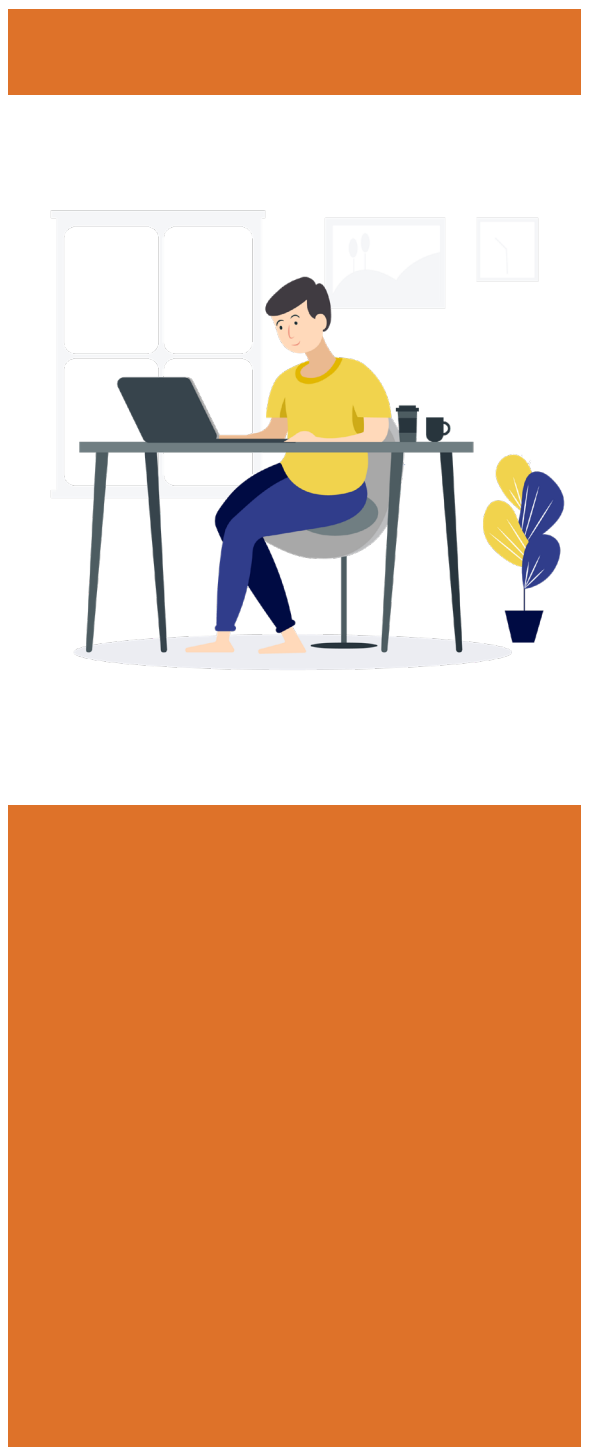
## V

Usuario	Modelo de vivienda
Estudiante	<b>Vivienda Colectiva</b> Aceptación del modelo de vivienda colectivo
	<b>Cantidad de personas</b> Personas con las que se compartiría la vivienda
Trabajador y estudiante	<b>Vivienda Colectiva</b> Aceptación del modelo de vivienda colectivo
	<b>Cantidad de personas</b> Personas con las que se compartiría la vivienda

	Espacios			
Uso	Dormitorio	Dormitorio	Baño	
	Baño	Cocina	Sala	
	Sala	Comedor	Terraza	
	Terraza	Lavado		
			<b>Prioridad</b>	
	Uso	Dormitorio	Dormitorio	Baño
		Baño	Cocina	Sala
		Sala	Comedor	Terraza
		Terraza	Lavado	
				<b>Prioridad</b>

Espacios compartidos	
Lavado	84%
Terraza	80%
Comedor	80%
Sala	80%
Cocina	80%
Baño	16%
Dormitorio	0%

Un 84% de los usuarios estudiantes estarían dispuestos a compartir los espacios como el cuarto de lavado, terraza, cocina y comedor. Estos espacios tienen más de un 80% de aceptación para ser compartidos. En contraposición, espacios como el baño y el dormitorio se piensan como lugares de mayor privacidad.



# PERFILES DE USUARIO DE VIVIENDA

## V

Usuario	Modelo de vivienda
Trabajador asalariado	<b>Vivienda Colectiva</b> Aceptación del modelo de vivienda colectivo
	<b>Cantidad de personas</b> Personas con las que se compartiría la vivienda
Trabajador independiente	<b>Vivienda Colectiva</b> Aceptación del modelo de vivienda colectivo
	<b>Cantidad de personas</b> Personas con las que se compartiría la vivienda

	Espacios		
Uso	Dormitorio	Dormitorio	Baño
	Baño	Cocina	Sala
	Sala	Comedor	Terraza
	Terraza	Lavado	
Prioridad	Dormitorio	Dormitorio	Baño
	Baño	Cocina	Sala
	Sala	Comedor	Terraza
	Terraza	Lavado	

Espacios compartidos	
Lavado	100%
Terraza	100%
Comedor	100%
Sala	100%
Cocina	100%
Baño	0%
Dormitorio	0%

Un 22% de los usuarios trabajadores asalariados estarían dispuestos a compartir los espacios como el cuarto de lavado, terraza, comedor, sala y cocina. Estos espacios tienen más de un 80% de aceptación para ser compartidos. En contraposición, espacios como el baño y el dormitorio se piensan como lugares de mayor privacidad.



## VALORACIONES GENERALES

Se observa que los usuarios estudiantes o que estudian y trabajan, poseen una mayor tendencia a aceptar los modelos de vivienda colectiva. De igual manera las personas jóvenes entre 18 y 30 años están más dispuesta a compartir vivienda con otras personas. Al ser nuevas generaciones poseen una percepción distinta al compartir espacios con otras personas, o bien, habitar en modelos de vivienda vertical multifamiliar.

Esto coincide con lo que se expone en diferentes planes como el Plan GAM 2013, en el que se señala que la población joven es la indicada para vivir en modelos de vivienda dentro de la ciudad.

En relación al uso de los espacios, se observa una tendencia a permanecer en mayor medida en espacios como el dormitorio y cocina. En contraste con espacios como la sala y el comedor que presentan un uso menor. Se ve una singularidad importante, un espacio como la terraza posee un uso mayor que lugares como los mencionados anteriormente.

El uso de espacios de ocio como sala, comedor y terraza tiene un mayor uso por parte de usuarios asalariados y trabajadores independientes, mientras que los estudiantes utilizan más los espacios privados.

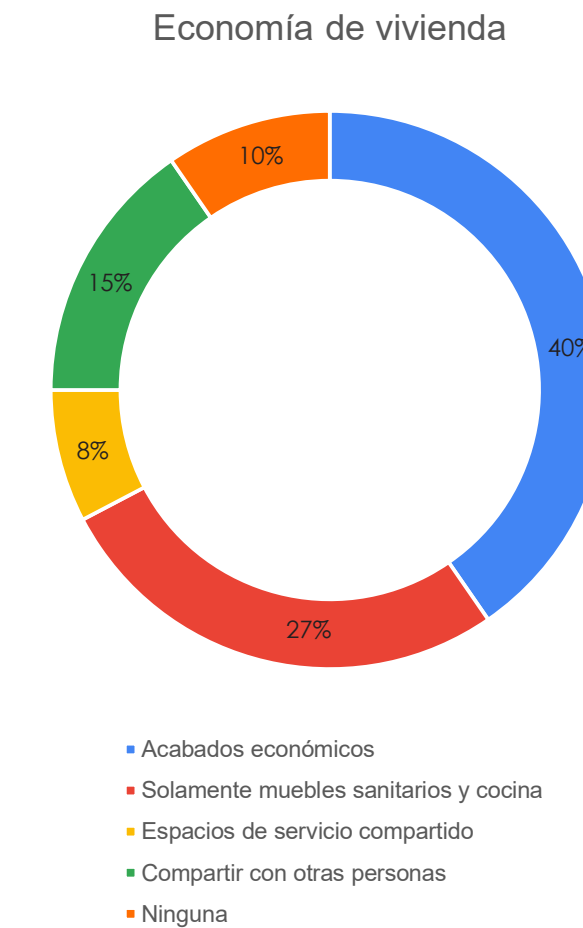
La prioridad o importancia es más alta en espacios como el dormitorio, baño y cocina lo cual concuerda con el uso que se les da. Los espacios de ocio poseen un menor grado de importancia y por último el cuarto de lavado es más esencial en usuarios trabajadores.

Los espacios de servicios como cuarto de lavado y cocina, son espacios con una alta aceptación a ser compartidos. Los espacios de ocio como la sala, comedor y la terraza igualmente poseen altos porcentajes de aceptación. Sin embargo, los espacios más íntimos como baño y dormitorio siguen una tendencia hacia la privacidad.

Por último, en el gráfico de economía de vivienda se observan diferentes aspectos que los usuarios estarían dispuestos a aceptar con tal de reducir los costos de la vivienda.

Un 40% estaría dispuesta a reducir costos en los acabados y utilizar acabados económicos que posteriormente pueden ser modificados. Seguidamente, un 27% estaría dispuesto a recibir una vivienda con solamente los muebles sanitarios y de cocina necesarios. El 15% estaría dispuesta a compartir la vivienda con otras personas para sumar ingresos y reducir los costos por persona. Un 8% estaría dispuesto a compartir espacios de servicio. Finalmente, un 10% no estaría dispuesto a aceptar ninguna de las opciones anteriores.

Este gráfico muestra que la mayoría de los encuestados estarían dispuestos a ceder en algún aspecto de los mencionados anteriormente con el objetivo de acceder a un espacio de vivienda dentro de la ciudad. Esto contrasta con las opciones de vivienda tradicional en que hay modelos totalmente acabados y esto repercute en el alto precio de los mismos.



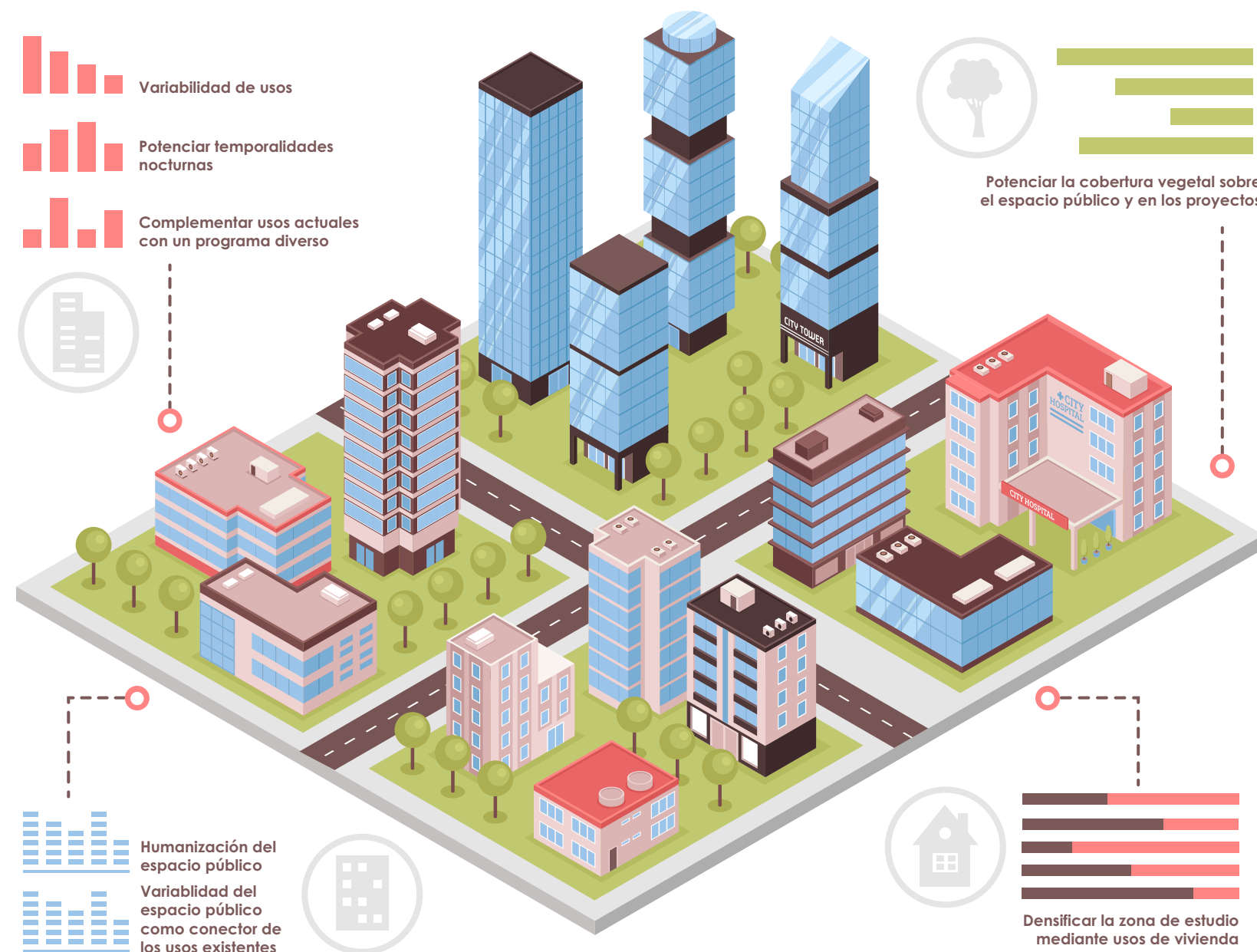
**Imagen 3.21**  
Gráfico economía de vivienda. Fuente: Elaboración propia.

# MODELO URBANO PROGRESIVO

- La actividad gastronómica y cultural es un gran atractor de usuarios al barrio, es necesario potenciar esta actividad en diferentes horas del día. Los usos nocturnos deben integrarse con otras actividades complementarias, como las diurnas de estudio y trabajo, para lograr una mayor atracción de usuarios en las noches.
- La creación de ofertas variadas en comercios, servicios y actividades de escala barrial puede atraer usuarios de edades mayores a los 40 años, principalmente aquellos que viven en los barrios.
- La inseguridad existente en el centro de la ciudad, y la dinámica que se desarrolla en los barrios y sus cercanías no es atractivo para establecer una vivienda para la mayoría de la población. Es necesario realizar intervenciones por parte de instituciones que integren acciones en busca de solucionar estas problemáticas.
- Es necesario una mayor variabilidad y oferta de espacio público que sirva como conexión entre los servicios existentes y los usuarios presentes en el barrio.
- Resulta importante desarrollar proyectos enfocados en la mejora de las condiciones urbanas del espacio público, por ejemplo, dotación de una mayor cobertura vegetal, mobiliario urbano, buen estado de la infraestructura pública, generando así, una mayor humanización del espacio público y por ende mejorar la experiencia perceptual de los usuarios.
- Generar un plan estratégico que posea un impacto progresivo en el sitio por medio de etapas o fases, graduando paulatinamente las dinámicas presentes en el sitio. De esta manera, se busca evitar un proceso de gentrificación que perjudique a los residentes actuales de los barrios y optar por un modelo enfocado en el reforzamiento del tejido social.

# MODELO URBANO PROGRESIVO

Generar un impacto gradual en el sitio por medio de un modelo gestionado por fases de ejecución



**Imagen 3.22**  
Diagrama modelo urbano progresivo.  
Fuente: Elaboración propia con base en Freepik

## MODELO DE VIVIENDA INTEGRAL

- Crear modelos de vivienda tradicionales que permitan la privacidad en todos sus espacios. Esto en respuesta a las necesidades de los usuarios trabajadores asalariados e independientes.
- Los modelos colectivos deben estar enfocados a usuarios jóvenes entre 18 y 30 años que tiene mayor aceptación con estos modelos. Estos usuarios poseen una mayor disposición e interés por la vida en la ciudad. Los barrios Amón y Otoya ofrecen servicios atractivos para estas poblaciones como la gastronomía, el arte y la cultura. Igualmente, sectores cercanos a los barrios ofrecen opciones atractivas en entretenimiento a los usuarios.
- Retomando las conclusiones de los estudios de caso de la vivienda en el capítulo dos, es necesario generar propuestas de edificios de vivienda que integren diferentes tipologías, lo cual permite una mayor aceptación de los usuarios de diferentes características y vuelve los modelos más inclusivos.
- Se observa una tendencia por parte de los usuarios por aceptar un modelo de vivienda en el que se entregue con acabados económicos para reducir costos, y que se puedan modificar posteriormente a solicitud y gusto de los usuarios.
- Los usuarios estudiantiles, de acuerdo a su necesidades, requieren un espacio privado de menor tamaño en comparación con usuarios trabajadores que requieren de mayor espacio privado.
- Existe una variedad en los perfiles de usuario, es importante que los modelos de vivienda integren en su programa arquitectónico las diferentes modalidades de vivienda referentes a cada uno de los perfiles de usuario.

## MODELO DE VIVIENDA INTEGRAL

Generar un modelo que incluya diferentes tipologías de vivienda para diferentes usuarios



**Imagen 3.23**  
Diagrama modelo de vivienda integral.  
Fuente: Elaboración propia con base en Freepik



Plan Maestro Estratégico  
de Repoblamiento

# INTRODUCCIÓN

El siguiente capítulo responde al objetivo específico número tres, el cual busca proponer un plan estratégico de repoblamiento para los barrios históricos de Amón y Otoyá, que responda a los resultados del diagnóstico urbano. Por lo tanto, a continuación se exponen todos los componentes que conforman la propuesta urbana.

Primeramente, se explican todos los procesos efectuados para sintetizar la visión estratégica del plan. Por lo tanto, se muestra el diseño de escenarios y se detallan los principios fundamentales de la visión estratégica. Una vez expuesto las bases conceptuales, se expone el objetivo estratégico general del plan y la visión estratégica que guía y fundamenta las siguientes fases de conformación del plan para los barrios.

En segundo lugar, se detalla la fase de

formulación de las líneas estratégicas del plan. Se explica cómo se agruparon las variables y pautas generadas del análisis interno y externo del diagnóstico urbano, y luego, se muestra el resultado final que significa la base de desarrollo del plan estratégico de repoblamiento.

Seguidamente, se explica a detalle todo el plan mediante la matriz estratégica. Esta se organiza y expone para cada línea estratégica propuesta. Además, por cada apartado se enfatiza en el mapa de actores y sus porcentajes de participación. También, se incluye el mapa estratégico con el programa de proyectos y su categorización.

Finalmente, se realiza un énfasis en el plan de acción a desarrollar y sobre sus fases de ejecución.

# PLAN ESTRATÉGICO DE REPOBLAMIENTO

Como se mencionó en el marco conceptual y metodológico del presente proyecto de graduación, para la resolución del plan estratégico de repoblamiento se toma como referencia el libro “Planificación estratégica de ciudades” de Fernandez-Guell, 1997. En este libro se establecen las fases a seguir para implementar una planificación estratégica.

Como se observa en la imagen 4.1, la metodología detalla seis fases de acción, las cuales aportan un insumo necesario para el entendimiento global de un plan estratégico. Se empieza por el arranque del plan, el cual supone fijar el liderazgo del proceso, ubicar los principales agentes socioeconómicos, establecer una estructura organizativa y participativa. Esta fase se detalla en la matriz estratégica.

Seguidamente, está la caracterización de los modelos de desarrollo. Estos modelos describen los patrones de desarrollo físico, económico y social que han llevado a la situación actual de la ciudad. Esta fase tiene como sinónimo el diagnóstico urbano y de la vivienda realizado en el segundo capítulo. Posteriormente, se realiza el análisis de las variables y principales valoraciones obtenidas a partir del diagnóstico.

Por un lado, está el análisis externo, el cual relaciona las oportunidades y amenazas derivadas de los acontecimientos externos que afectan al sitio de estudio. Por otro lado, el análisis interno donde se diagnostican las fortalezas y debilidades que presentan por situaciones internas que ocurren en el área de estudio (Fernandez-Guell, 1997).

Con los análisis externos e internos realizados se procede con la formulación de la visión estratégica. La visión estratégica corresponde al modelo de futuro deseado para el sitio de estudio, como se proyecta la zona en los distintos componentes que la estructuran. Esta visión se construye a partir de cómo se piensan los escenarios futuros con y sin intervención, y está ligada a los principios conceptuales que rigen la propuesta estratégica.

Una vez formulada la visión deseada se procede a diseñar las estrategias y posteriormente agruparlas por líneas estratégicas. Cada una de las líneas se desarrollan mediante una metodología de matriz o mapa estratégico en el que se incluyen los objetivos estratégicos, las estrategias, las acciones y los proyectos. En esta etapa se diseñan los programas de actuación y el plan de acción, el cual especifica cómo actuar.

Por último, se da la implantación, donde se aborda la difusión del plan, su desarrollo y su revisión de acuerdo al plan de acción (Fernandez-Guell, 1997). Por consiguiente, el desarrollo del

plan estratégico de repoblamiento se estructura de acuerdo con la metodología explicada anteriormente. La fase de caracterización de los modelos de desarrollo y el análisis externo e interno de las variables obtenidas a partir de la caracterización se genera en el capítulo dos correspondiente al diagnóstico urbano y de la vivienda.

Las últimas dos etapas referentes a la visión estratégica y desarrollo de estrategias se presenta en este capítulo. En relación con la visión estratégica, se incluye el diseño de escenarios, los conceptos fundamentales de la visión, el objetivo general y finalmente, la visión estratégica. En cuanto al desarrollo de estrategias, primeramente se explica su formulación mediante la agrupación por temáticas de las estrategias obtenidas a partir del FODA integrado. Luego se detalla el desarrollo de cada línea estratégica y por último, se menciona el plan de acción a seguir.

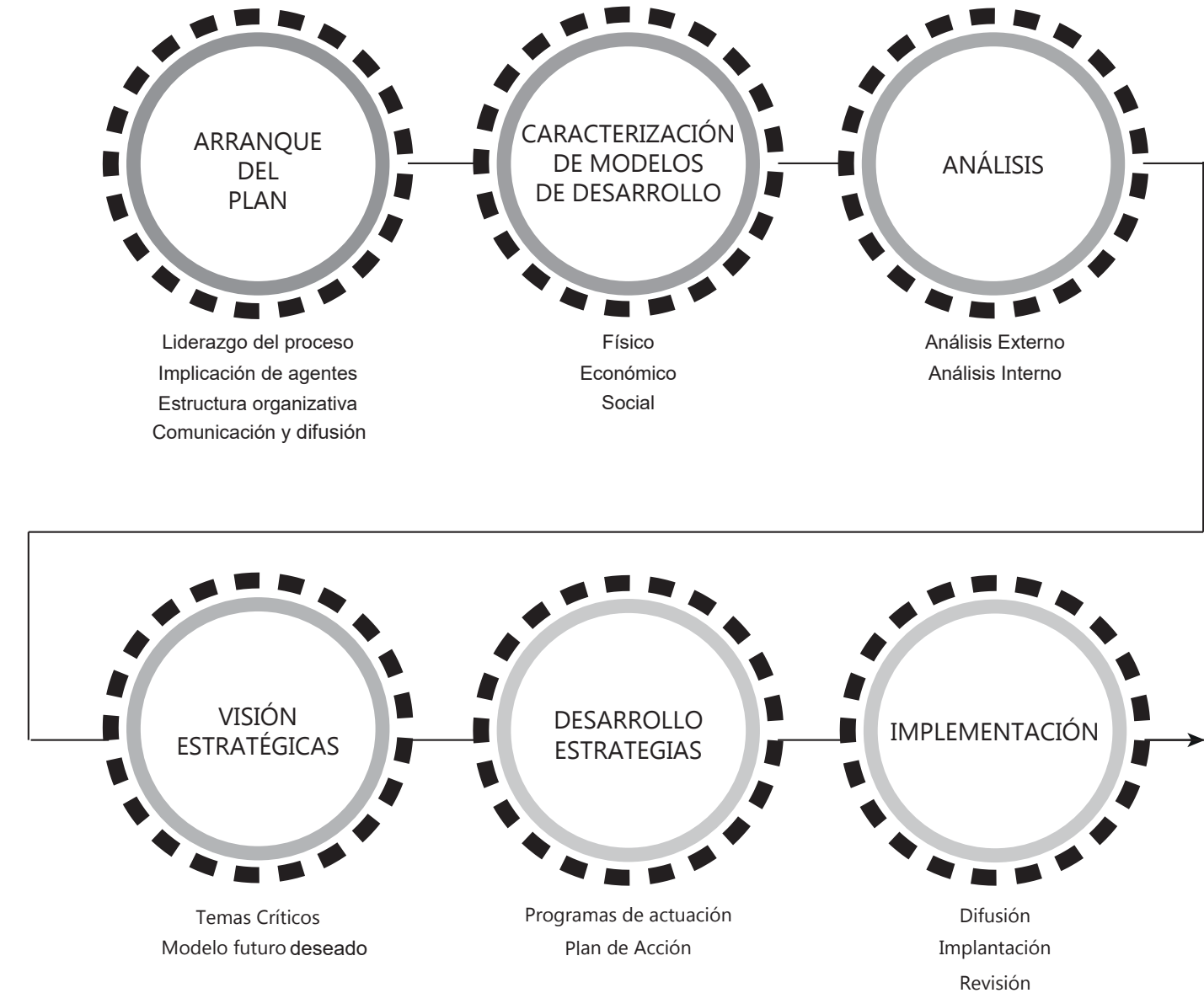


Imagen 4.1. Planificación Estratégica de las Ciudades. Fuente: Fernández-Güell

# VISIÓN ESTRATÉGICA\_

A continuación, se presenta el desarrollo de las tres etapas que conducen a la construcción de la visión estratégica del plan de repoblamiento. Esta visión estratégica corresponde a la base conceptual que tendrá el desarrollo de las distintas líneas estratégicas a través de sus objetivos, estrategias, acciones y proyectos.

Primeramente, se expone el diseño de escenarios mediante dos tablas en las que proyecta cómo será el sitio de estudio, en el ámbito físico, social, económico y de la dinámica de la vivienda, con y sin intervención de un plan estratégico.

Seguidamente, se explica los fundamentos conceptuales de la visión estratégica. Estos conceptos se abordan por primera vez en el marco conceptual y se retoman para servir como base teórica de la propuesta de repoblamiento.

Por último, se expone el objetivo estratégico general y la visión estratégica resultante de las etapas previas de análisis y fundamentación. Esta visión marca el punto de partida del desarrollo del plan estratégico de repoblamiento para los barrios históricos de Amón y Otoyá.

# DISEÑO DE ESCENARIOS

## Escenario sin intervención

- Los usuarios de los barrios no se sienten pertenecientes al espacio público y este continúa su proceso de deterioro. El espacio público continúa su desarrollo en función de los altos flujos vehiculares y cada vez va perdiendo su uso por parte del peatón y de medios no motorizados.
- Se brinda desde las autoridades un bajo control sobre el mantenimiento y generación de estrategias para el mejoramiento de la infraestructura pública.
- Ante la continua pérdida de residentes se da una desvalorización de la infraestructura pública que a su vez sigue afectando la percepción de los barrios, ambos son procesos paralelos y cíclicos.

- Las personas no se sienten seguras en los barrios lo que impide los procesos de socialización.
- Los problemas sociales como indigencia y asaltos van en aumento debido a la cercanía con zonas conflictivas como el Paso de la Vaca y los espacios en desuso de los barrios, como lotes baldíos y zonas públicas.
- La parte residencial continúa siendo relegada hacia las partes cercanas al río Torres, son pocos los residentes que permanecen en los barrios.

- Se siguen permitiendo usos, como bares y hoteles boutique, que no van acorde con las características físicas, sociales y culturales de los barrios Amón y Otoya.
- Los comercios están enfocados en usuarios externos a los barrios lo que genera que los residentes se movilicen a otras zonas para adquirir sus servicios básicos.
- La actividad comercial está ligada a usos diurnos como instituciones, lo que limita la temporalidad de uso de los barrios.
- Se carecen de servicios que fomenten la integración de la comunidad de ambos barrios.

- Se empiezan a crear burbujas urbanas que por seguridad se cierran a la ciudad, ocasionando que el espacio público se descuide.
- Inserción de propuestas inmobiliarias, como torres de apartamentos de gran escala, que no vayan acorde con las características físicas e históricas de los barrios.



## Escenario con intervención

- Apropriación y uso del espacio público por parte de peatones y medios de movilidad blanda.
- Promover desde la municipalidad el cumplimiento y actualización del control de usos.
- Generar un proceso de revalorización simbólica del entorno físico de los barrios, esto tiene como contraparte un proceso de inversión que va a impactar el espacio público.
- Pacificación de vías, ampliación de las aceras para generar esos pequeños espacios públicos al aire libre del que los usuarios puedan apropiarse.
- Promover la rehabilitación de espacios subutilizados para contener la degradación urbana.

- Una comunidad que se organice y que se apropie del espacio urbano.
- Una comunidad con participación activa de los procesos institucionales referentes al estado de bienestar de los barrios.
- Una comunidad con un fuerte tejido social entre los nuevos residentes y los vecinos con mayor tiempo de estancia en los barrios.
- Participación equitativa para satisfacer las necesidades de cada uno de los actores sin un desbalance hacia un sector en específico.
- Movilización de una red de empresas culturales, asociaciones de vecinos, y de seguridad ciudadana.

- Control de los usos permitidos, incentivando, motivando y dando beneficios relacionados con las dinámicas culturales y económicas del sitio.
- Clúster turístico cultural que promueva la vida, el ambiente, la ciudadanía, los espacios públicos de interacción, y el valor del arte como espacio expresivo de la sociedad.
- Establecimiento de usos comerciales y servicios que incentiven una integración comunal, entre los mismos residentes de los barrios y con los usuarios temporales que los visitan.

- Generar un modelo que no sea dependiente de las intenciones del sector inmobiliario de la construcción. Explorar nuevas alternativas como las cooperativas de vivienda.
- Impulso a una vinculación pública-privada donde el municipio pone a disposición un banco de tierras y por medio de financiamiento privado se desarrollan los proyectos habitacionales.



Imagen 4.6  
Fotografía intervención Calle de la Amargura. Fuente: Expresarte



Imagen 4.8  
Fotografía Ciudad Dulce Curridabat. Fuente: Municipalidad de Curridabat



Imagen 4.7  
Fotografía Mercado Escalante. Fuente: Elaboración propia



Imagen 4.9  
Edificio comunitario Bill Sorro. Fuente: Plataforma Arquitectura

# PRINCIPIOS DE LA VISIÓN

- **Rehabitar:** este principio supone el concepto central del plan estratégico, habla de cómo incluir nuevos habitantes en un centro urbano mediante una propuesta holística e integral, y que se apoye en las características del sitio.
- **Modelo de ciudad compacta/centro urbano integral:** este principio se basa en generar las condiciones urbanas adecuadas para convertir el área de estudio en un sitio más eficiente, caminable, que potencie los modelos de movilidad blanda e inclusivo. Donde se busque la diversidad de usos, con condiciones urbanas humanizadas para potenciar la activación y apropiación del espacio público por parte de los usuarios permanentes y temporales.
- **Desarrollo sostenible:** como se observa en la imagen 4.10, este principio se basa en el modelo de ciudad sostenible donde se apuesta por un desarrollo responsable con las dinámicas económicas, políticas, sociales y culturales del sitio de estudio. Además, como muestra la imagen, que se generen las condiciones urbanas adecuadas buscando el bien común.
- **Reforzamiento del tejido social:** este principio está dirigido principalmente hacia la idea de generar una comunidad con una fuerte cohesión social entre los nuevos residentes con los vecinos actuales de los barrios.
- **Valorización de la identidad cultural:** este principio se basa en ver la dinámica e identidad histórica y cultural de los barrios como uno de sus patrimonios tangibles e intangibles más importantes a valorar en el plan.

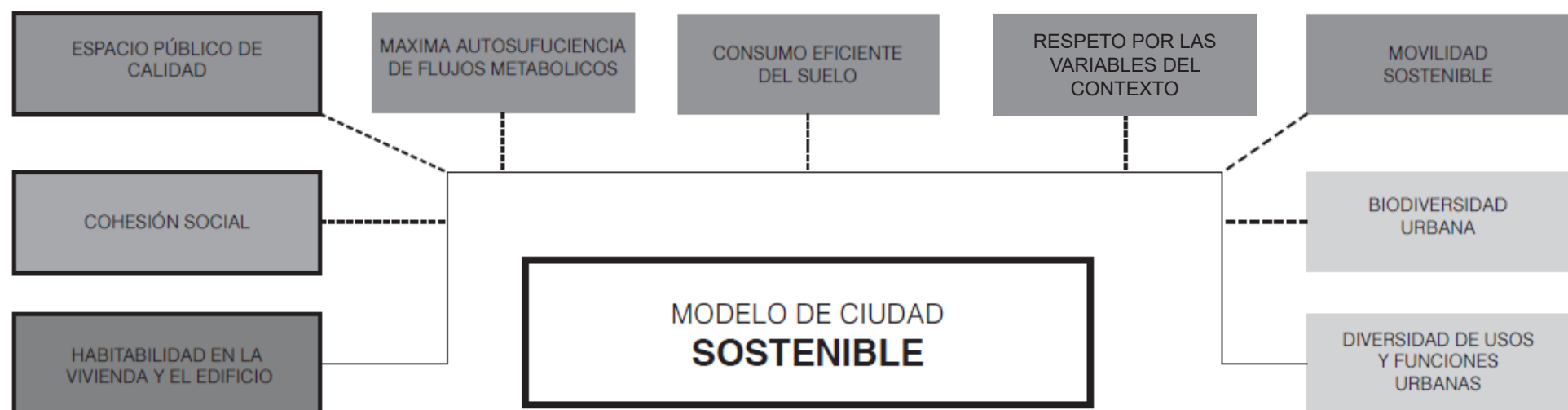


Imagen 4.10. Modelo de ciudad sostenible. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 4.11  
Nube de palabras plan estratégico de repoblamiento.  
Fuente: Elaboración propia.

# OG

OBJETIVO  
GENERAL

Desarrollar un plan estratégico de regeneración urbana para el repoblamiento, vitalidad urbana y puesta en valor de los barrios históricos de Amón y Otoya.

# VE

VISIÓN  
ESTRATÉGICA

Promover los barrios Amón y Otoya como modelos de ciudad compacta, que estén en la línea del desarrollo sostenible y que apuesten por el reforzamiento del tejido social y la valorización de la identidad cultural.

# FORMULACIÓN

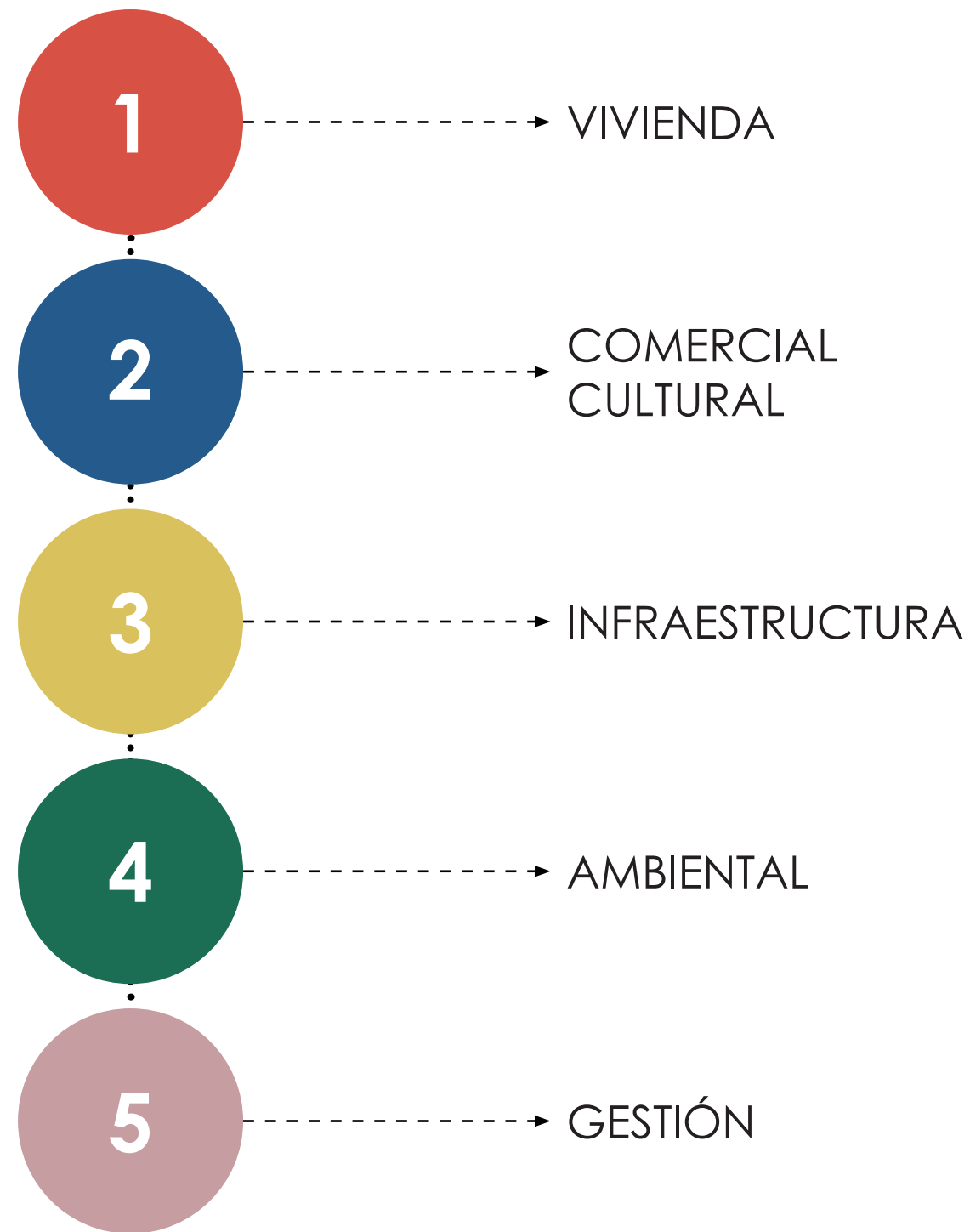
## LÍNEAS ESTRATÉGICAS\_

A continuación, se presenta el desarrollo de la formulación de las líneas estratégicas del plan de repoblamiento. Previamente, en el capítulo de diagnóstico urbano y de la vivienda, se realizó la caracterización de las distintas dimensiones que conforman el sitio de estudio en sus escalas macro y micro, y se realizó el análisis externo e interno de las variables generadas a partir de la caracterización.

Posterior al análisis, mediante la herramienta de FODA integrado se obtienen las estrategias que darán forma al plan estratégico de repoblamiento.

En el presente capítulo se expone el paso siguiente a la conformación de las estrategias por medio de la herramienta de FODA integrado. Estas fueron agrupadas por afinidad entre ellas en cinco subgrupos. Cada grupo de estrategias posee una temática importante para el plan y cada una de estas temáticas constituye las líneas estratégicas que estructuran el plan de repoblamiento (imagen 4.12), estas son:

- Vivienda
- Comercio y cultura
- Infraestructura
- Ambiente
- Gestión



## LÍNEAS ESTRATÉGICAS

Imagen 4.12  
Esquema líneas estratégicas.  
Fuente: Elaboración propia.

## ESTRATEGIA VIVIENDA

**F11-O1-O9.** Aprovechar la cercanía con centros de estudio, trabajo y zonas industriales para aumentar la población residente y proteger la población actual.

**A7-A5-A8-F5-F8-F10.** Fortalecer el sector vivienda mediante modelos dirigidos a las poblaciones de los centros de estudio, zonas industriales y centros de trabajo cercanos a los barrios.

**D6-D8-O1-O2-O9.** Fomentar un modelo de vivienda basado en el carácter cultural, histórico y estético de la zona de estudio que respete la escala barrial para disminuir el fenómeno de pérdida de habitantes.

**D7-O1-O9.** Rehabilitar edificios subutilizados para la generación de usos mixtos de vivienda que brinden opciones a las poblaciones de los centros de estudio, trabajo y zonas industriales.

## ESTRATEGIA COMERCIAL CULTURAL

**F1-F4-O1-O2-O10.** Aprovechar las edificaciones de carácter patrimonial e histórico dándoles un uso gastronómico, de entretenimiento y cultural para la atracción turística y la conservación de los inmuebles.

**F1-F5-F7-O1.** Potenciar la identidad cultural, histórica y estética de la zona mediante una integración permanente de agentes locales con instituciones afines a la cultura.

**A10-F1-F3-F4-F5-F8-F10.** Atraer usuarios temporales mediante la realización de actividades que refuerce la identidad cultural, histórica, comercial, y gastronómica de los barrios.

**F1-F3-F5-O1-O5-O10.** Establecer líneas de gestión entre centros culturales como museos, galerías e instituciones a cargo de los espacios públicos para una continua generación de actividades culturales de gran importancia, como Amón Cultural y Transitarte.

**A3-A8-F1-F4-F5.** Aprovechar la dinámica económica, educativa y cultural, que asegura un flujo constante de usuarios, para reactivar las zonas subutilizadas, cambiando la percepción de ciudad degradada.

**D5-D8-D9-D11-O1-O2-O9-O10.** Fortalecer las dinámicas de entretenimiento, gastronomía y cultural mediante la articulación de centros académicos, culturales y laborales y comerciales aumentando así las franjas de uso temporal de los barrios.

**D4-D8-O1-O2-O10.** Fortalecer el carácter comercial, educativo, gastronómico y cultural de la zona, que potencie la estadía de usuarios temporales, con el fin de que no sólo se desplacen a la ciudad por un motivo particular, sino que a su vez interactúen con esta.

# ESTRATEGIA INFRAESTRUCTURA

**F7-O5-O6-O12.** Impulsar el carácter de Zona de Control Especial y Protección Barrial mediante proyectos de movilidad alternativa complementarios a iniciativas como Rutas Naturbanas, ciclovías y el Corredor Biológico Interurbano Río Torres.

**D1-D2-D3-D4-D8-O1-O3-O5-O8-O9.** Vincular los diferentes nodos, espacios públicos y zonas verdes mejorando la calidad de espacio público presente en la zona disminuyendo la percepción negativa y aumentando los tiempos de estancia de los usuarios.

**D2-O1-O3-O5-O7-O8-O9-O12.** Generar sendas peatonales que conecten las principales vías de movilidad tanto transporte público como iniciativas alternativas, con los nodos presentes y cercanos al sitio.

**F8-F10-O1-O3-O5-O8-O9-O12.** Integrar los nodos arquitectónicos, espacios públicos y propuestas de movilidad alternativa generando una zona articulada entre sí y con su contexto circundante.

**A1-F2-F7-F9.** Disminuir la congestión vehicular en las principales avenidas (avenida 10, 8, 2, 9, 7) y calles (calle 0,1, 3, 20, 23) circundantes a los barrios, mediante el desarrollo de la zona de significación positiva (Carmona, et al, 2017) y conservación de la escala barrial.

**A3-A8-F6-F7.** Generar desde el ámbito institucional incentivos y beneficios para agentes barriales que realicen mejoras en la infraestructura urbana que mejoren la percepción degradada.

**D1-D3-D4-D6-D7-D10-D11-A5-A6-A7-A8.** Mejorar las condiciones urbanas del sitio como dotación y mejoramiento de espacio público, infraestructura urbana, embellecimiento de las fachadas deterioradas y mayor porcentaje de cobertura vegetal para incentivar la inversión privada en vivienda que respete la escala barrial de la mano con las instituciones públicas.

**D1-D3-D7-D10-A3-A8.** Mejorar la experiencia perceptual y la infraestructura pública de los sectores deteriorados de los barrios para así reducir la percepción de ciudad degradada y la presencia de zonas subutilizadas.

**A4-F6.** Impulsar proyectos de integración comunal para la recuperación ambiental del Río Torres.

**D3-D12-O5-O6-O7.** Aumentar la cobertura vegetal sobre el espacio público vinculando los parques y las zonas verdes como el río Torres, Parque Zoológico y Jardín Botánico Nacional Simón Bolívar y polideportivo Aranjuez.

**D1-D3-D7-D10-O5-O6-O7-O9.** Generar ejes de vinculación entre las zonas verdes como el río Torres, Simón Bolívar y polideportivo Aranjuez, que sirvan de apoyo a los centros de estudio, de trabajo y habitacionales reduciendo la percepción negativa y la presencia de espacios subutilizados.

# ESTRATEGIA GESTIÓN

**F1-F5-F7-O1.** Potenciar la identidad cultural, histórica y estética de la zona mediante una integración permanente de agentes locales con vocación educativa y cultural, con centros culturales como museos, galerías e instituciones como el Ministerio de Cultura.

**F1-F5-O1-O9.** Difundir desde el ámbito académico e institucional el valor de la arquitectura histórica y patrimonial para el fortalecimiento de la identidad de los barrios en los usuarios de paso que la frecuenta.

**F2-F7-O13.** Implementar una normativa propia para el sitio amparada en los planes institucionales de la zona como el Plan 4D, Ley Planificación Urbana, Plan Director Urbano de la Municipalidad de San José, protegiendo la escala barrial.

**D5-D9-O13.** Fomentar la actualización de planes institucionales que impulsen el establecimiento de servicios de escala barrial que estén en función de las necesidades de los residentes de los barrios y que fortalezcan el sentido de comunidad.

**D6-O13.** Fomentar el ejercicio interinstitucional para la mejora de la infraestructura de saneamiento, alcantarillado sanitario y pluvial en búsqueda de ofrecer opciones más atractivas para la inversión.

**A13-F6-F7-F9.** Generar líneas de gestión que involucre a agentes barriales en la toma de decisiones de futuras actualizaciones del plan regulador que se ajuste a la delimitación de la zona de significación positiva a conservar (Carmona, et al, 2017).

**F6-F9-O13.** Promover una gestión basada en la participación ciudadana activa de los agentes barriales para la implementación y generación de nuevos planes institucionales que conserven la zona de significación positiva (Carmona, et al, 2017).

**A9-F6.** Fortalecer la organización de vecinos de los dos barrios comprometidos con el bienestar de los mismos como el Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez y la Asociación de Vecinos de Barrio Amón para facilitar la coordinación interinstitucional.

# ESTRATEGIA AMBIENTAL

# PROPUESTA ESTRATÉGICA\_

A continuación se presenta el desarrollo del plan estratégico de repoblamiento para los barrios históricos de Amón y Otoyá. El detalle de los objetivos estratégicos, estrategias, acciones, actores involucrados y proyectos, se sintetiza mediante una matriz estratégica. Como muestra la imagen 4.14, la matriz se compone de las siguientes categorías:

- **Objetivo estratégico:** corresponde a los resultados que busca obtener cada línea estratégica.
- **Código:** es el código de referencia al FODA integrado donde se generaron las estrategias.
- **Estrategias:** son las estrategias necesarias a cumplir para lograr lo que se propone en cada objetivo.
- **Acciones:** son las acciones necesarias a implementar por cada estrategia que se propone.

- **Actual:** varias de las acciones propuestas ya se están realizando desde instituciones públicas, académicas, empresas privadas y grupos vecinales. Por lo tanto, esta categoría muestra cuáles de ellas ya están en fase de ejecución.
- **Referencia:** en caso de las acciones que ya se están realizando se coloca la referencia de donde ubicarlas.
- **Actores:** corresponde a la propuesta de cuáles son los agentes urbanos involucrados por cada acción que se debe ejecutar.
- **Plazo:** se refiere al plan de acción propuesto, especifica la etapa del plan en la que cada acción debe ejecutarse.
- **Proyecto:** son los proyectos que surgen a partir de las acciones.
- **Tipo de proyecto:** los proyectos propuestos se clasifican en: arquitectónico, urbano y de gestión.

Como se observa en la imagen 4.13, el modo de lectura de la matriz estratégica es el siguiente: se inicia por los objetivos estratégicos y se lee de izquierda a derecha por cada dos páginas y se termina en referencias. La lectura continúa en la siguiente página donde se colocan nuevamente las acciones y se termina en los tipos de proyecto.

La explicación del plan estratégico se realiza por cada línea estratégica, además, aparte de la matriz estratégica, se incluye por cada una un mapa de actores, índices de avance de cada acción, tipos de actores y categorías de proyecto. Cada línea estratégica finaliza con un mapa estratégico en el que se muestran ubicados espacialmente dentro de los barrios cada proyecto propuesto.

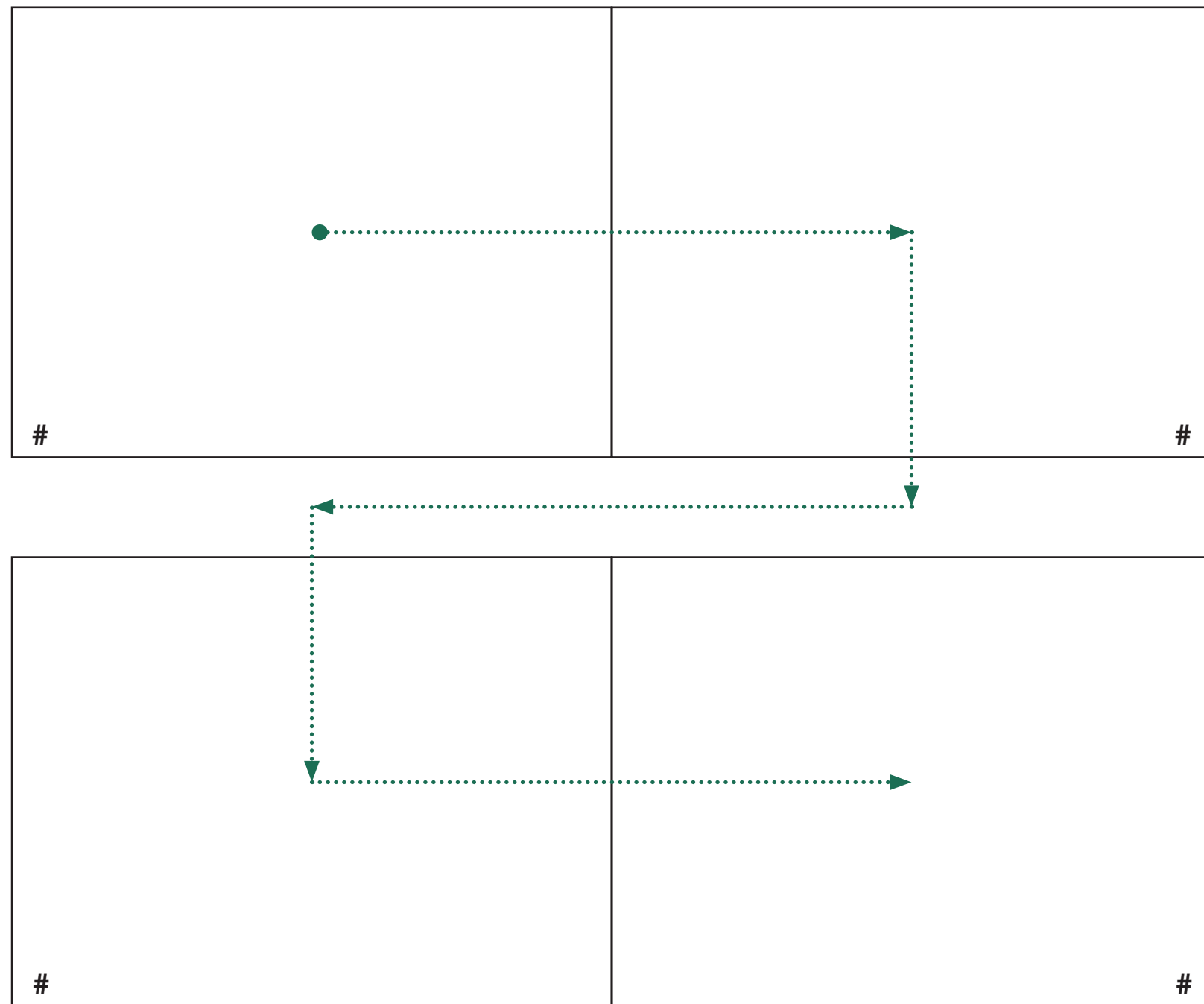


Imagen 4.13. Esquema lectura de plan estratégico. Fuente: Elaboración propia.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	CÓDIGO	ESTRATEGIAS	ACCIONES	ACTUAL sí   no	

REFERENCIA	ACTORES	PLAZO				PROYECTO	TIPO DE PROYECTO
		actual	corto	mediano	largo		

Imagen 4.14. Esquema lectura de plan estratégico. Fuente: Elaboración propia.

# LÍNEA 1

## VIVIENDA

La primera línea estratégica se refiere a la temática de la vivienda. Esta línea está enfocada en generar modelos de vivienda para un público meta compuesto por una población joven y adulta, que se encuentre en una etapa productiva, perteneciente a la clase media y media alta, y que tenga disposición a desarrollar vida en la ciudad. El fin último de esta línea es rehabilitar la zona de estudio mediante la inserción paulatina de nuevos residentes que lleguen a reforzar el sector vivienda dentro de la ciudad y que coexistan en armonía con los vecinos actuales de los barrios.

Como se detalla a continuación, dentro del portafolio de proyectos de la línea de vivienda proponen cinco tipos de vivienda. Es importante previo a la lectura de la matriz explicar cada uno:

- **Proyectos mixto Tipo E:** vivienda estudiantil: vivienda enfocada para la población estudiantil de la zona y alrededores.
- **Proyectos mixto Tipo C:** vivienda colectiva: modelo de vivienda inclusivo dirigido hacia poblaciones jóvenes.
- **Proyectos mixto Tipo P:** vivienda progresiva: modelo de vivienda económica donde cada proyecto se va desarrollando conforme aumenta el número de usuarios.
- **Proyecto mixto Tipo M:** vivienda multifamiliar: modelo más tradicional dirigido hacia personas jóvenes, parejas y familias de núcleos pequeños.
- **Proyectos mixto Tipo R:** vivienda en edificios rehabilitados: modelos generados a partir de la rehabilitación de edificios subutilizados.

### OBJETIVOS ESTRATÉGICOS | línea estratégica vivienda



OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	CÓDIGO	ESTRATEGIAS
Proponer modelos de vivienda inclusiva dirigida hacia una población en etapa productiva, atrayendo usuarios que frecuentan los barrios y sus alrededores.	F11-O1-O9	Aprovechar la cercanía con centros de estudio, trabajo y zonas industriales para aumentar la población residente y proteger la población actual.
	A7-A5-A8-F5	Fortalecer el sector vivienda mediante modelos dirigidos a las poblaciones de los centros de estudio, zonas industriales y centros de trabajo cercanos a los barrios.
Desarrollar un modelo de vivienda inclusiva que se adapte a las características físicas, económicos, culturales y sociales de los barrios.	D6-D8-O1-O2-O9	Fomentar un modelo de vivienda basado en el carácter cultural, histórico y estético de la zona de estudio que respete la escala barrial para disminuir el fenómeno de pérdida de habitantes.
	D7-O1-O9	Rehabilitar edificios subutilizados para la generación de usos mixtos de vivienda que brinden opciones a las poblaciones de los centros de estudio, trabajo y zonas industriales.

ACCIONES	ACTUAL sí   no		REFERENCIA
Identificar los lotes posibles a intervenir para el desarrollo de modelos de vivienda multifamiliar inclusiva.			N.A
Generar incentivos y facilidades de pago para el público meta (estudiantes, trabajadores, emprendedores) por parte de instituciones, centro de trabajo y de estudio que faciliten el acceso a la vivienda.			N.A
Generar modelos de vivienda vertical multifamiliar inclusiva con diferentes enfoques (estudiantiles, colectiva, familiar, progresiva) que satisfagan las necesidades del público meta (estudiantes, trabajadores, emprendedores).			N.A
Generar modelos de vivienda accesibles para la clase media que presenten opciones arquitectónicas innovadoras que permitan bajar el precio de la misma, por ejemplo, vivienda progresiva, vivienda compartida, vivienda flexible.			N.A
Generar actividades participativas para definir qué tipo de espacio comunal, comercio, o servicio, ven los agentes vecinales necesarios a incluir en los proyectos de vivienda.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para Barrio Amón, Distrito Carmen, San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019)
Generar modelos de vivienda de escala barrial que ofrezca programas arquitectónicos acordes a la identidad de los barrios.			N.A
Establecer un límite de altura para las edificaciones nuevas que no rompan con la escala barrial.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para Barrio Amón, Distrito Carmen, San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019)
Identificar de la mano de la municipalidad y el Centro de Patrimonio las edificaciones posibles a rehabilitar para vivienda.			N.A
Conformación de una comisión técnica que evalúe el estado de la infraestructura de la edificaciones a rehabilitar.			N.A
Desarrollar proyectos de vivienda mediante un cambio de uso de edificios subutilizados.			N.A

ACCIONES	ACTORES
Identificar los lotes posibles a intervenir para el desarrollo de modelos de vivienda multifamiliar inclusiva.	Públicos: Municipalidad de San José, INVU, MIVAH, BANHVI
Generar incentivos y facilidades de pago para el público meta (estudiantes, trabajadores, emprendedores) por parte de instituciones, centro de trabajo y de estudio que faciliten el acceso a la vivienda.	Públicos: INVU, BANHVI, Universidades (Becas, CONARE), Ministerio de Trabajo, Municipalidad de San José Privados: Empresa Privada, Bancos
Generar modelos de vivienda vertical multifamiliar inclusiva con diferentes enfoques (estudiantil, colectiva, familiar, progresiva) que satisfagan las necesidades del público meta (estudiantes, trabajadores, emprendedores).	Públicos: INVU, MIVAH, Universidades, Municipalidad de San José Privados: Desarrolladoras, Constructoras,
Generar modelos de vivienda accesibles para la clase media que presenten opciones arquitectónicas innovadoras que permitan bajar el precio de la misma, por ejemplo, vivienda progresiva, vivienda compartida, vivienda flexible.	Públicos: INVU, MIVAH, Universidades, Municipalidad de San José Privados: Desarrolladoras, Constructoras,
Generar actividades participativas para definir qué tipo de espacio comunal, comercio, o servicio, ven los agentes vecinales necesarios a incluir en los proyectos de vivienda.	Públicos: Municipalidad de San José. Comunitarios: Asociación de Vecinos de Barrio Amón
Generar modelos de vivienda de escala barrial que ofrezca programas arquitectónicos acordes a la identidad de los barrios.	Públicos: INVU, MIVAH, Universidades, Municipalidad de San José Privados: Desarrolladoras, Constructoras,
Establecer un límite de altura para las edificaciones nuevas que no rompan con la escala barrial.	Públicos: Municipalidad de San José. Comunitarios: Asociación de vecinos de Barrio Amón, Asociación de vecinos Barrio Otoya
Identificar de la mano de la municipalidad y el Centro de Patrimonio las edificaciones posibles a rehabilitar para vivienda.	Públicos: Municipalidad de San José, Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, Universidades. Comunitarios: Asociación de vecinos de Barrio Amón, Asociación de vecinos Barrio Otoya
Conformación de una comisión técnica que evalúe el estado de la infraestructura de la edificaciones a rehabilitar.	Públicos: Municipalidad de San José, Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, Universidades. Comunitarios: Asociación de vecinos de Barrio Amón, Asociación de vecinos Barrio Otoya
Desarrollar proyectos de vivienda mediante un cambio de uso de edificios subutilizados.	Públicos: Municipalidad de San José, Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, Universidades. Privados: desarrolladoras, constructoras. Comunitarios: Asociación de vecinos de Barrio Amón, Asociación de vecinos Barrio Otoya

PLAZO				PROYECTO	TIPO DE PROYECTO
actual	corto	mediano	largo		
				Identificación y valoración de los lotes a utilizar para los proyectos de vivienda	Gestión Institucional
				Bono para la vivienda inclusiva	Gestión Mixta Institucional-Privado
				Proyectos mixto Tipo E: vivienda estudiantil Proyectos mixto Tipo C: vivienda colectiva Proyectos mixto Tipo P: vivienda progresiva Proyecto mixto Tipo M: Multifamiliar	Arquitectónico
				Jornadas de encuentros Amón y Otoya para la definición de las necesidades en los proyectos de vivienda, Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José	Gestión Institucional-Social
				Proyectos mixto Tipo E: vivienda estudiantil Proyectos mixto Tipo C: vivienda colectiva Proyectos mixto Tipo P: vivienda progresiva Proyecto mixto Tipo M: Multifamiliar	Arquitectónico
				Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José	Gestión Institucional-Social
				Identificación y valoración de los edificios subutilizados a usar para los proyectos de vivienda	Gestión Institucional-Social
				Comisión técnica para la evaluación de la infraestructura de edificaciones subutilizadas	Gestión Institucional-Social
				Proyectos mixto Tipo R: vivienda en edificios rehabilitados	Arquitectónico

# Mapa de actores

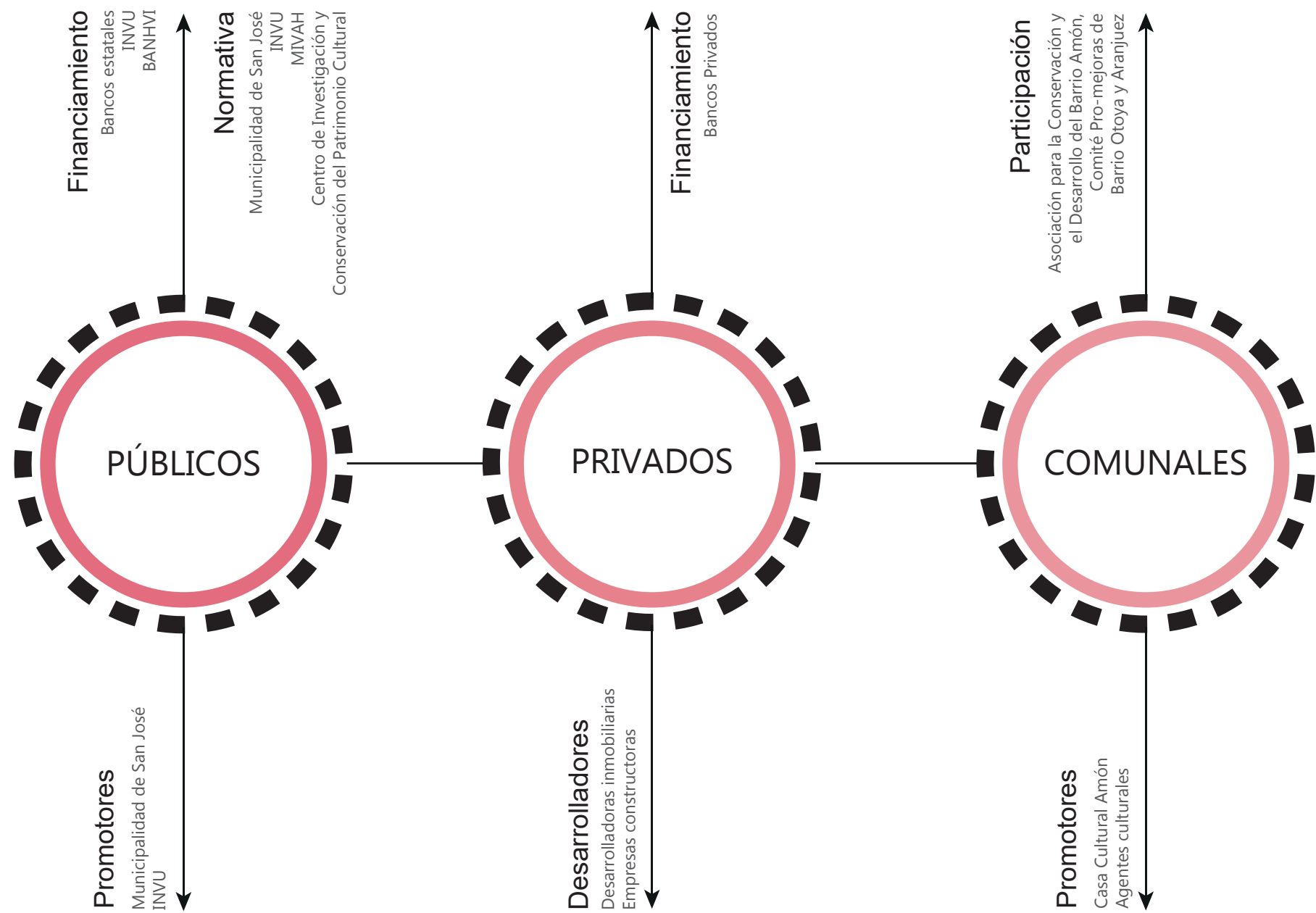


Imagen 4.15. Diagrama actores línea estratégica de vivienda. Fuente: Elaboración propia.

Como se observa en el gráfico 4.1, en relación a la línea estratégica de vivienda, actualmente existen propuestas en relación a las acciones planteado, aproximadamente un 22% de las acciones están realizándose actualmente. El otro 78% corresponde a acciones que no están planteadas. En específico, esta línea estratégica se encuentra poco avance y tiene más margen de desarrollo.

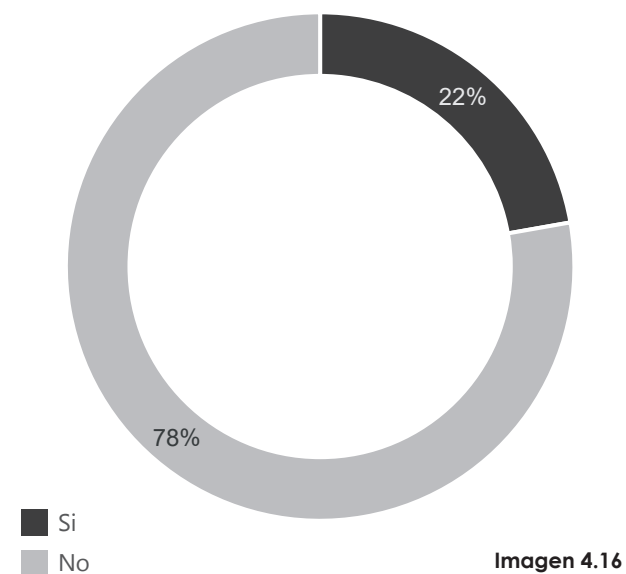


Imagen 4.16. Gráfico avance de línea estratégica de vivienda. Fuente: Elaboración propia.

En relación con los actores presentes en la línea estratégica de vivienda se presenta una intervención en su mayoría pública, la cual genera las condiciones necesarios para la implementación de modelos de vivienda en la ciudad. Seguidamente, el aporte de actores privados representa un 25%, estos principalmente son desarrolladoras, promotores privados y agentes financieros privados. Por último, el restante 25% son los actores sociales, los cuáles son el vínculo con la comunidad y las dinámicas sociales y culturales presentes en los barrios (gráfico 4.2).

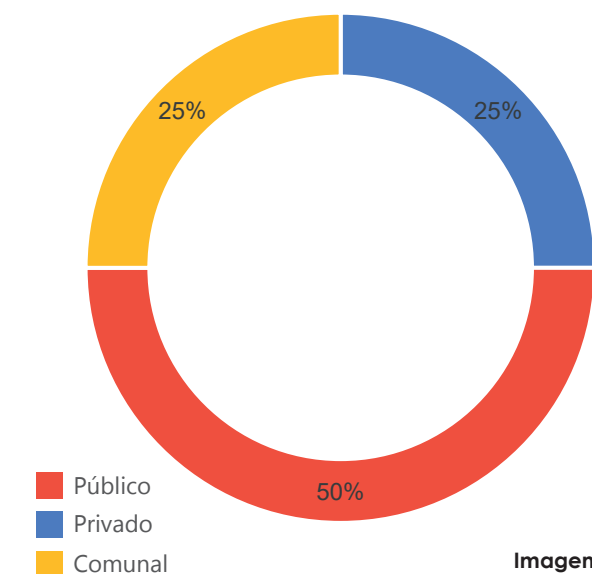


Imagen 4.17. Gráfico participación actores línea estratégica de vivienda. Fuente: Elaboración propia.

La tipología de la línea estratégica de vivienda consiste principalmente de proyectos arquitectónicos, un 60% son proyectos de modelos de vivienda.

Se encuentran 4 tipos de modelos de vivienda: vivienda colectiva, vivienda progresiva, vivienda multifamiliar, y vivienda estudiantil. Estos tipologías responden a los diferentes usuarios que habitarán en la ciudad o transitan constantemente en ella. El 40% restante son acciones de gestión que complementan los proyectos arquitectónicos y permiten su implementación.

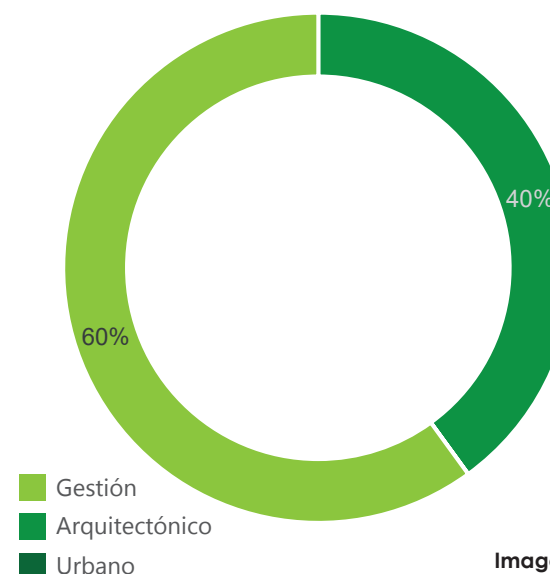


Imagen 4.18. Gráfico tipología de proyectos línea estratégica de vivienda. Fuente: Elaboración propia.

# Programa de proyectos



**Imagen 4.19**  
Mapa localización de proyectos línea estratégica de vivienda.  
Fuente: Elaboración propia.

## Arquitectónico

- C1.** Proyecto mixto de vivienda colectiva
- C2.** Proyecto mixto de vivienda colectiva
- C3.** Proyecto mixto de vivienda colectiva
- C4.** Proyecto mixto de vivienda colectiva
- C5.** Proyecto mixto de vivienda colectiva
  
- M1.** Proyecto mixto de vivienda multifamiliar
- M2.** Proyecto mixto de vivienda multifamiliar
- M3.** Proyecto mixto de vivienda multifamiliar
- M4.** Proyecto mixto de vivienda multifamiliar
- M5.** Proyecto mixto de vivienda multifamiliar
  
- P1.** Proyecto mixto de vivienda progresiva
- P2.** Proyecto mixto de vivienda progresiva
- P3.** Proyecto mixto de vivienda progresiva
- P4.** Proyecto mixto de vivienda progresiva
  
- E1.** Proyecto mixto de vivienda estudiantil
- E2.** Proyecto mixto de vivienda estudiantil

# Valor de lotes para vivienda

Proyecto	Catastro	Area en m2	Precio por m2	Precio lote	Area Total m2	Precio total
C1	117014232013	4033,63	∅350.000,00	∅1.411.770.500,00	4033,63	∅1.411.770.500,00
	104818131982	1104,81	∅350.000,00	∅386.683.500,00	1820,15	∅637.052.500,00
C2	104818121982	715,34	∅350.000,00	∅250.369.000,00		
	C3	104818121982	3131,19	∅350.000,00	∅1.095.916.500,00	3131,19
C4	104818121982	1259,4	∅800.000,00	∅1.007.520.000,00	1259,4	∅1.007.520.000,00
C5	104818121982	1196,27	∅225.000,00	∅269.160.750,00	1196,27	∅269.160.750,00
M1	104064241997	1.756,86	∅600.000,00	∅1.054.116.000,00	3142,78	∅1.747.076.000,00
	111903522007	1.385,92	∅500.000,00	∅692.960.000,00		
M2	120417932018	2.903,38	∅500.000,00	∅1.451.690.000,00	2903,38	∅1.451.690.000,00
M3	100116591972	802,71	∅400.000,00	∅321.084.000,00	802,71	∅321.084.000,00
M3	100116581972	1.053,28	∅400.000,00	∅421.312.000,00	1053,28	∅421.312.000,00
	100635691992	262,18	∅175.000,00	∅45.881.500,00	1901,94	∅332.839.500,00
	105707981999	510,22	∅175.000,00	∅89.288.500,00		
M5	105726131999	1.129,54	∅175.000,00	∅197.669.500,00		
P1	102284361995	397,66	∅350.000,00	∅139.181.000,00	397,66	∅139.181.000,00
P2	108090602002	1.161,84	∅350.000,00	∅406.644.000,00	1161,84	∅406.644.000,00
	105399911984	459,89	∅400.000,00	∅183.956.000,00	779,84	∅311.936.000,00
P3	103705051979	319,95	∅400.000,00	∅127.980.000,00		
	P4	106053701985	439,86	∅400.000,00	∅175.944.000,00	439,86
E1	108086572000	839,35	∅350.000,00	∅293.772.500,00	839,35	∅293.772.500,00
E2	109530802004	825,13	∅400.000,00	∅330.052.000,00	825,13	∅330.052.000,00

# LÍNEA 2

## COMERCIAL CULTURAL

La segunda línea estratégica se refiere a la temática de comercio y cultura. Esta línea está enfocada en revalorizar la imagen, la identidad y la dinámica cultural, comercial e histórica de los barrios. Barrio Amón y Otoya son de los sitios con mayor belleza escénica de la capital, por lo tanto, es necesario preservar esas cualidades a la vez que se regulan las propuestas comerciales de la zona.

Para efectos del presente plan estratégico, se entiende el comercio y la cultura como dos conceptos que se complementan. Por un lado, es necesario que el comercio vaya acorde a las características culturales, históricas, estéticas y sociales de la zona. Además, el valor cultural supone un elemento añadido del cual el comercio hace uso para proponer usos que se integren con la dinámica existente. También, es fundamental que la propuesta comercial esté dirigida también para los usuarios permanentes de los barrios, y no solo aquellos externos a los mismos.

Por otro lado, la puesta en valor de las dinámicas culturales y sociales, así como, de los inmuebles patrimoniales y de valor histórico, requieren de una propuesta económica que permita hacer rentables los proyectos. Además, el sitio requiere de usos que logren ampliar las franjas horarias de uso y que se consolide, en conjunto con el sentido de lugar, una dinámica económica atractiva para usuarios permanentes y temporales de los barrios Amón y Otoya.

### OBJETIVOS ESTRATÉGICOS | línea estratégica comercial cultural



OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	CÓDIGO	ESTRATEGIAS
Impulsar la imagen histórica del sitio mediante la intervención de edificaciones históricas y patrimoniales.	<b>F1-F4-O1-O2-O10</b>	Aprovechar las edificaciones de carácter patrimonial e histórico dándoles un uso gastronómico, de entretenimiento y cultural para la atracción turística y la conservación de los inmuebles.
Posicionar a los Barrios Amón y Otoyá como puntos de apoyo cultural de instituciones públicas y privadas reforzando la identidad de la zona.	<b>F1-F5-F7-O1</b>	Potenciar la identidad cultural, histórica y estética de la zona mediante una integración permanente de agentes locales con instituciones afines a la cultura.
	<b>A10-F1-F3-F4-F5-F8-F10</b>	Atraer usuarios temporales mediante la realización de actividades que refuerce la identidad cultural, histórica, comercial, y gastronómica de los barrios.
	<b>F1-F3-F5-O1-O5-O10</b>	Establecer líneas de gestión entre centros culturales como museos, galerías e instituciones a cargo de los espacios públicos para una continua generación de actividades culturales de gran importancia, como Amón Cultural y Transitarte.

ACCIONES	ACTUAL sí   no		REFERENCIA
Proponer proyectos de rehabilitación de edificaciones patrimoniales y con valor histórico para su protección.			Zona de Significación Cultural Amón Otoyá (Carmona, et al, 2017)
Proponer usos diversificados y con amplia oferta horaria para atraer a usuarios temporales.			N.A
Planteamiento de un branding (diseño de marca) del sector como espacio cultural y gastronómico.			N.A
Establecer espacios de participación ciudadana.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019) - Plan de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José (4D-2050) (Municipalidad de San José, 2019) - Reformas a los Reglamentos de Desarrollo Urbano del Cantón San José (Municipalidad de San José, 2021)
Establecer ejes patrimoniales, culturales y comerciales en la zona.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019) - Zona de Significación Cultural Amón Otoyá (Carmona, et al, 2017)
Generar modelos de vivienda de escala barrial que ofrezca programas arquitectónicos acordes a la identidad de los barrios.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019)
Establecer un límite de altura para las edificaciones nuevas que no rompan con la escala barrial.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019) - Necesidades de intervención integral para el desarrollo del distrito del Carmen en el marco de un CDI distrital según el Plan GAM. (Ilama, et al, 2017). Plan de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José (4D-2050) (Municipalidad de San José, 2019)
Potenciar las actividades temporales en aquellas zonas de recorrido o sendas que se destacan dentro de la ciudad.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019)
Intervenir el espacio público para permitir la estadia en torno a actividades culturales.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019) - Zona de Significación Cultural Amón Otoyá (Carmona, et al, 2017)

ACCIONES	ACTORES
Proponer proyectos de rehabilitación de edificaciones patrimoniales y con valor histórico para su protección.	Públicos: Municipalidad de San José, Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, Universidades. Privados: desarrolladoras, constructoras. Comunitario: Asociación de Vecinos Barrio Amón, Asociación de Vecinos Barrio Otoya y Aranjuez
Proponer usos diversificados y con amplia oferta horaria para atraer a usuarios temporales.	Públicos: Municipalidad de San José, Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, Universidades. Privados: desarrolladoras, constructoras. Comunitario: Asociación de Vecinos Barrio Amón, Asociación de Vecinos Barrio Otoya y Aranjuez
Planteamiento de un branding (diseño de marca) del sector como espacio cultural y gastronómico.	Públicos: Municipalidad de San José, Universidades. Privados: Empresas de publicidad Comunitario: Comunitario: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Establecer espacios de participación ciudadana.	Públicos: Municipalidad de San José, Universidades. Comunitario: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Establecer ejes patrimoniales, culturales y comerciales en la zona.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT, Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural Privados: Constructoras. Bancos Nacionales e internacionales Comunitario: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Generar modelos de vivienda de escala barrial que ofrezca programas arquitectónicos acordes a la identidad de los barrios.	Públicos: Municipalidad de San José, Universidades. Comunitario: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Establecer un límite de altura para las edificaciones nuevas que no rompan con la escala barrial.	Públicos: Municipalidad de San José, Universidades. Comunitario: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Potenciar las actividades temporales en aquellas zonas de recorrido o sendas que se destacan dentro de la ciudad.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT, Ministerio de Cultura Privados: Patrocinadores, comercios Comunitario: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez, agentes culturales
Intervenir el espacio público para permitir la estadía en torno a actividades culturales.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT, Ministerio de Cultura Privados: Constructoras., patrocinadores, comercios Comunitario: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez

PLAZO				PROYECTO	TIPO DE PROYECTO
actual	corto	mediano	largo		
				Puesta en valor de las edificaciones patrimoniales y con valor histórico de los barrios Amón y Otoya	Arquitectónico
				Programa cultural-comercial para la reactivación de los barrios Amón y Otoya	Gestión Institucional - Privada - Social
				Diseño del Marca barrial de Amón y Otoya	Gestión Institucional - Privada - Social
				Red Vecinal Amón-Otoya	Gestión Institucional-Social
				Corredor Comercial Circuito Histórico Patrimonial (Carmona, et al, 2017)	Urbano
				Programas de fortalecimiento de identidad cultural	Gestión Institucional-Social
				Puntos de encuentro históricos-culturales	Gestión Institucional-Social
				Programas de fortalecimiento de identidad cultural	Gestión Institucional-Social
				Apropiación del espacio público: humanización de las condiciones urbanas sobre el espacio público	Urbano

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	CÓDIGO	ESTRATEGIAS
Potenciar la dinámica e identidad comercial y cultural actual mediante el mejoramiento de la infraestructura pública y acciones de gestión que fortalezcan el desarrollo de estos usos.	<b>A3-A8- F1- F4- F5</b>	Aprovechar la dinámica económica, educativa y cultural, que asegura un flujo constante de usuarios, para reactivar las zonas subutilizadas, cambiando la percepción de ciudad degradada.
	<b>D5-D8-D9- D11-O1-O2- O9-O10</b>	Fortalecer las dinámicas de entretenimiento, gastronomía y cultural mediante la articulación de centros académicos, culturales y laborales y comerciales aumentando así las franjas de uso temporal de los barrios.
	<b>D4-D8-O1- O2-O10</b>	Fortalecer el carácter comercial, educativo, gastronómico y cultural de la zona, que potencie la estadía de usuarios temporales, con el fin de que no sólo se desplacen a la ciudad por un motivo particular, sino que a su vez interactúen con esta.

ACCIONES	ACTUAL sí   no		REFERENCIA
Proponer proyectos de carácter cultural, académico y comercial que den apoyo a edificaciones patrimoniales y con valor histórico.			N.A
Implementar proyectos multifuncionales para diversificar la oferta horaria de los barrios.			N.A
Proponer incentivos a los servicios culturales y comerciales para que se apropien del espacio público y aceras inmediatas al local.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019)
Intervenir el espacio público de los nodos para permitir que los espacios de estadía en torno a estas actividades existentes se activen.			N.A
Planteamiento de un branding (diseño de marca) del sector como espacio cultural y gastronómico.			N.A
Generar un circuito cultural para la visita a sitios patrimoniales y de valor histórico con tours guiados.			N.A

ACCIONES	ACTORES
Proponer proyectos de carácter cultural, académico y comercial que den apoyo a edificaciones patrimoniales y con valor histórico.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT, Ministerio de Cultura, Universidades Privados: Patrocinadores, comercios Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez, agentes culturales
Implementar proyectos multifuncionales para diversificar la oferta horaria de los barrios.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT, Ministerio de Cultura, Universidades Privados: Patrocinadores, comercios, desarrolladores, constructoras. Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez, agentes culturales
Proponer incentivos a los servicios culturales y comerciales para que se apropien del espacio público y aceras inmediatas al local.	Público: Municipalidad de San José Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Intervenir el espacio público de los nodos para permitir que los espacios de estadía en torno a estas actividades existentes se activen.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT Privados: Constructoras. Bancos Nacionales e internacionales Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez
Planteamiento de un branding (diseño de marca) del sector como espacio cultural y gastronómico.	Públicos: Municipalidad de San José, Universidades. Privados: Empresas de publicidad Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez
Generar un circuito cultural para la visita a sitios patrimoniales y de valor histórico con tours guiados.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT, Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural Privados: Constructoras. Bancos Nacionales e internacionales Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez

PLAZO				PROYECTO	TIPO DE PROYECTO
actual	corto	mediano	largo		
				Proyectos mixtos Tipo CE: cultural educativo	Arquitectónico
				Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019)	Gestión Institucional-social
				Apropiación del espacio público: humanización de las condiciones urbanas sobre el espacio público	Urbano
				Diseño del Marca barrial de Amón y Otoya	Gestión Institucional - Privada - Social
				Circuito Histórico Patrimonial (Carmona, et al, 2017)	Urbano

# Mapa de actores

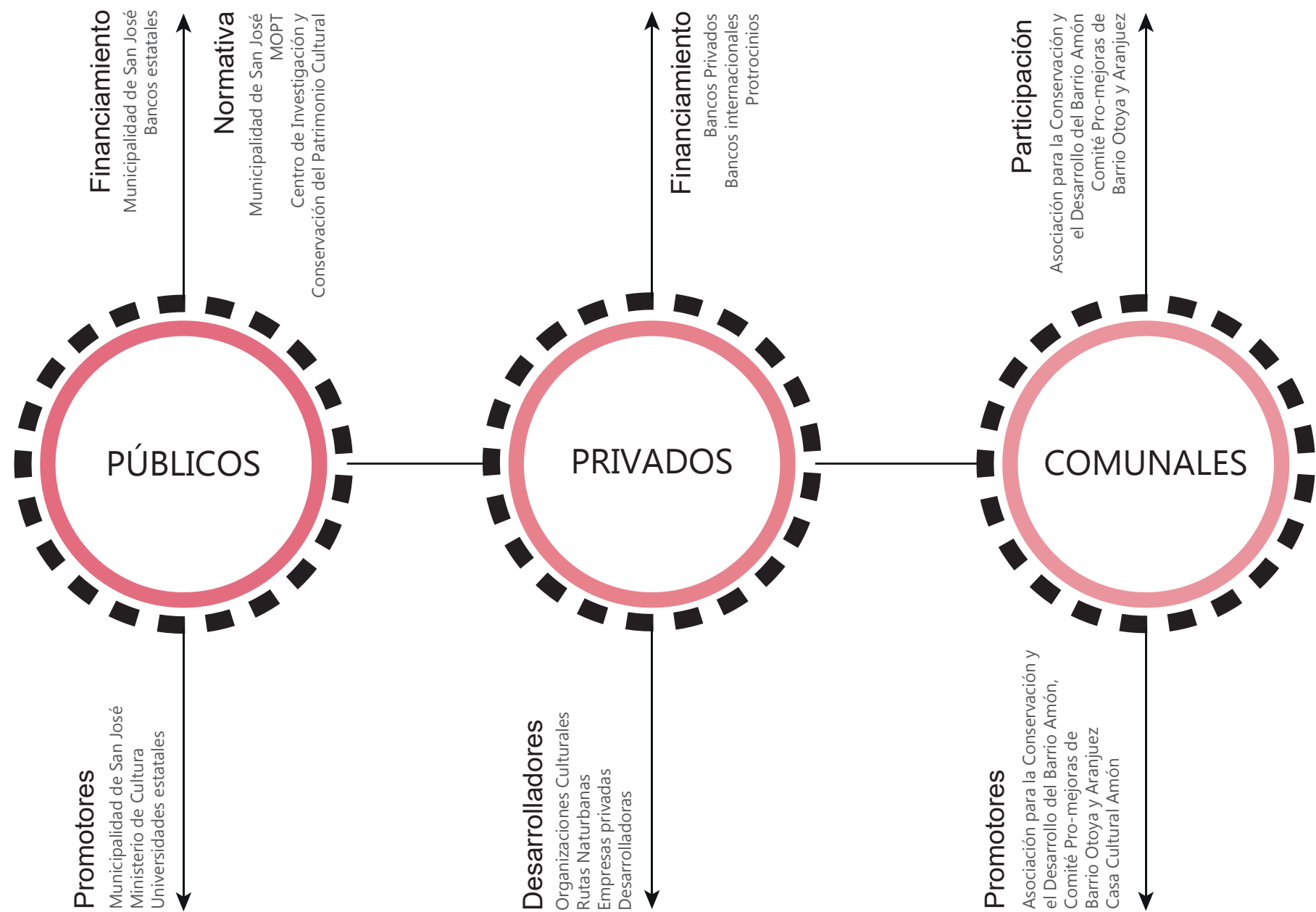
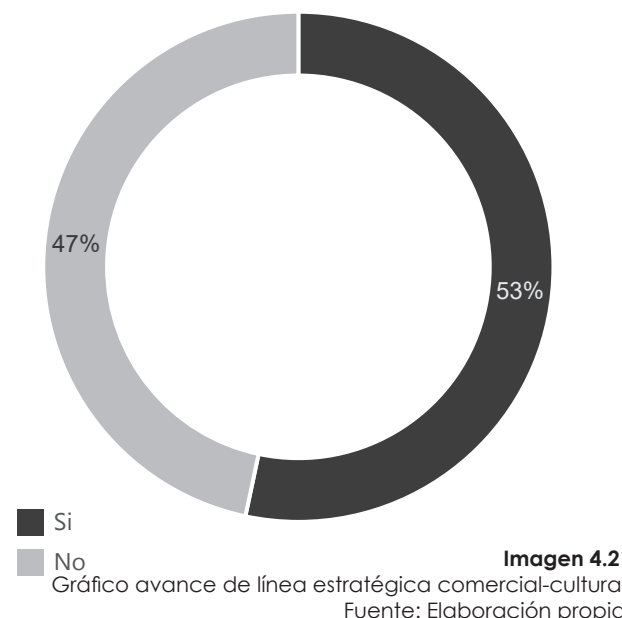
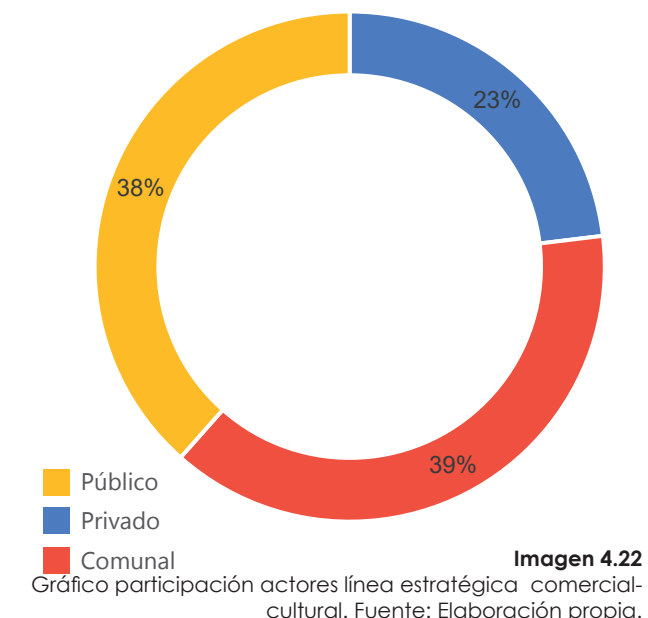


Imagen 4.20. Diagrama actores línea estratégica comercial-cultural. Fuente: Elaboración propia.

Como se observa en el gráfico 4.4, en relación con la línea comercial cultural, actualmente existe una mayoría de acciones con una propuesta desarrollada, el 53% de las acciones están realizándose o tiene un planteamiento establecido. El otro 47% corresponde a acciones que no están planteadas. En específico, esta línea estratégica se encuentra a la mitad de su desarrollo.

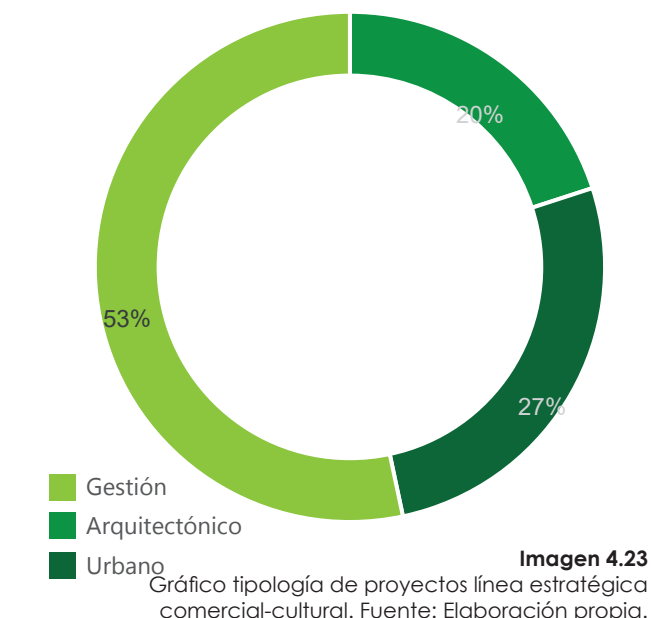


En relación con los actores presentes en la línea estratégica comercial cultural, se presenta una intervención en su mayoría pública y comunal, respectivamente un 38% y 39%. Estos actores generan vínculos entre instituciones y agentes sociales para la implementación de acciones comerciales y culturales, además, fomentan y administran estas acciones. Seguidamente, el aporte de actores privados representa un 23%, estos principalmente son actores comerciales, promotores privados y agentes financieros privados (gráfico 4.5).

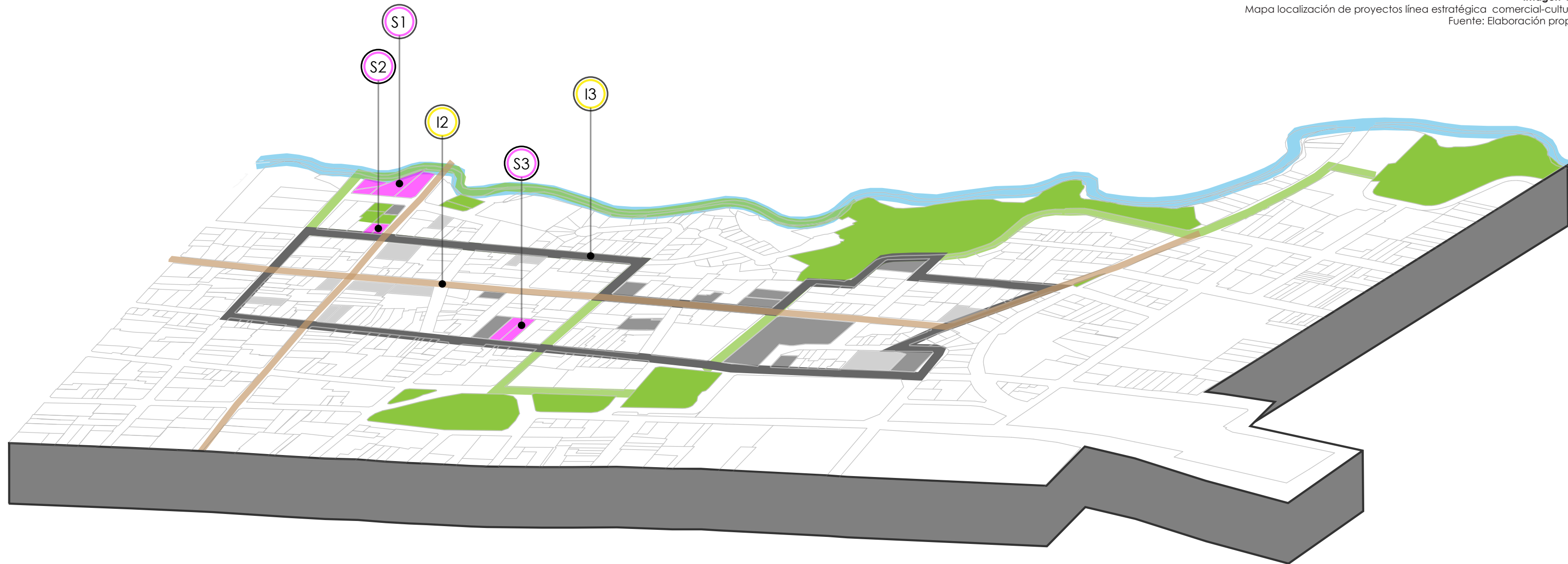


La tipología de la línea estratégica de comercio y cultura consiste principalmente en proyectos de gestión, un 53% son acciones que permiten e impulsan intervenciones a nivel social y económico.

El 27% son acciones urbanas que ejecutan espacialmente cambios en la ciudad. Finalmente, un 20% corresponden a proyectos arquitectónicos que complementan a los proyectos urbanos y promueven las dinámicas culturales y educativas presentes en los barrios (gráfico 4.6).



# Programa de proyectos



**Imagen 4.19**  
Mapa localización de proyectos línea estratégica comercial-cultural.  
Fuente: Elaboración propia.

- Urbano**
- I2. Corredor Comercial
  - I3. Circuito Histórico Patrimonial
- Arquitectónico**
- S1. Proyecto mixto Tipo CE: Río Torres
  - S2. Proyecto mixto Tipo CE: apoyo Amón Solar
  - S3. Proyecto mixto Tipo CE: apoyo Alianza Francesa
  - Puesta en valor de las edificaciones patrimoniales
  - Puesta en valor de las edificaciones con valor histórico

# LÍNEA 3

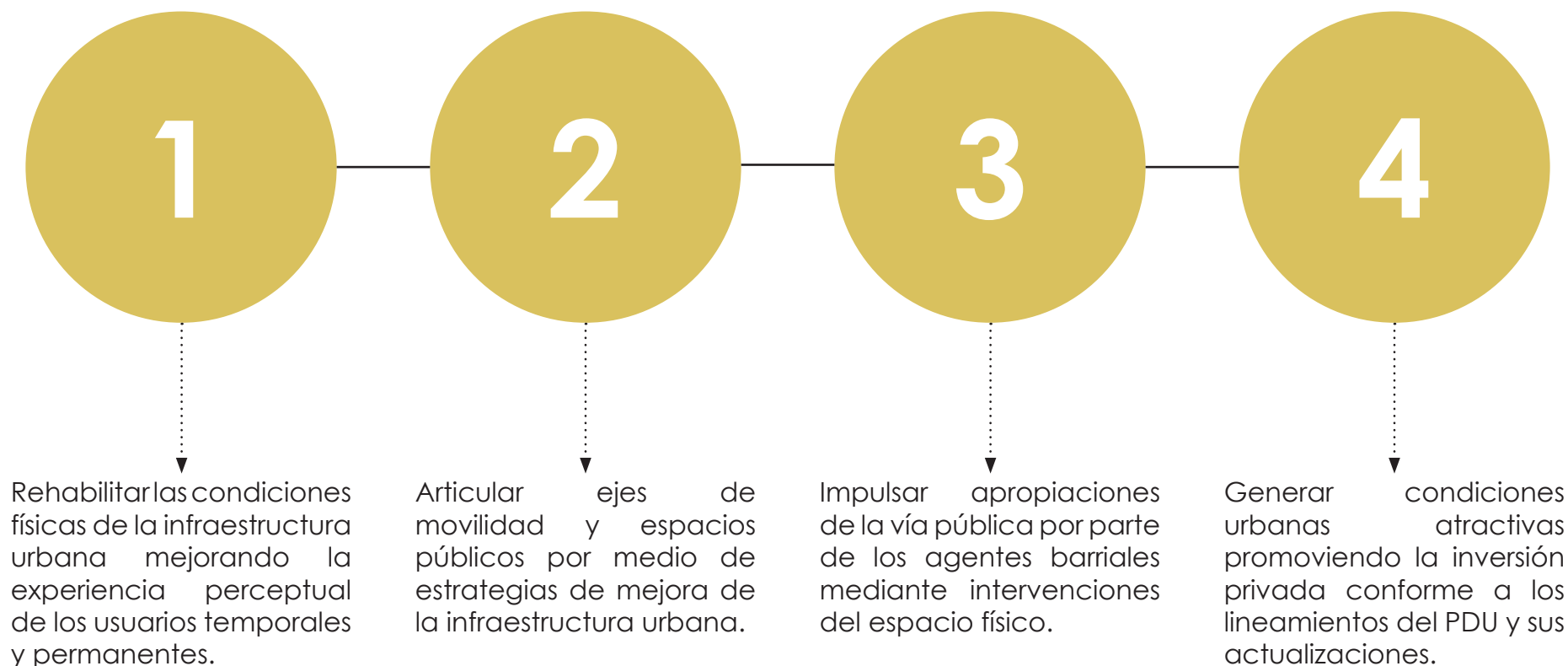
## INFRAESTRUCTURA

La tercera línea estratégica se refiere a la temática de infraestructura. Esta línea está enfocada en mejorar las condiciones urbanas y el estado de la infraestructura, buscando así, un ambiente urbano óptimo para el desarrollo de los barrios Amón y Otoya.

Los objetivos estratégicos de la presente línea están enfocados en cuatro aspectos fundamentales de acuerdo a los principios de ciudad compacta y desarrollo sostenible. En primer lugar, rehabilitar las condiciones físicas de la infraestructura urbana mejorando la experiencia perceptual de los usuarios temporales y permanentes. Enfocado en el aspecto de medios de movilidad blanda, el segundo punto busca articular ejes de movilidad y espacios públicos por medio de estrategias de mejora de la infraestructura urbana.

Además, parte fundamental de esta línea está en impulsar apropiaciones de la vía pública por parte de los agentes barriales mediante intervenciones del espacio físico. Finalmente, es necesario realizar mejoras urbanas para posicionar los barrios como un sitio atractivo para la inversión privada. Estas mejoras deben ir acompañadas de un plan de mantenimiento y actualización por parte de las instituciones públicas que ejercen algún tipo de regulación en el área de estudio.

### OBJETIVOS ESTRATÉGICOS | línea estratégica infraestructura



OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	CÓDIGO	ESTRATEGIAS
Rehabilitar las condiciones físicas de la infraestructura urbana mejorando la experiencia perceptual de los usuarios temporales y permanentes.	F7-O5-O6-O12	Impulsar el carácter de Zona de Control Especial y Protección Barrial mediante proyectos de movilidad alternativa complementarios a iniciativas como Rutas Naturbanas, ciclovías, el Corredor Biológico Interurbano río Torres .
	D1-D2-D3-D4-D8-O1-O3-O5-O8-O9	Vincular los diferentes nodos, espacios públicos y zonas verdes mejorando la calidad de espacio publico presente en la zona disminuyendo la percepción negativa y aumentando los tiempos de estancia de los usuarios.
Articular ejes de movilidad y espacios públicos por medio de estrategias de mejora de la infraestructura urbana.	D2-O1-O3-O5-O7-O8-O9-O12	Generar sendas peatonales que conecten las principales vías de movilidad tanto transporte público como iniciativas alternativas con los nodos presentes y cercanos al sitio.
	F8-F10-O1-O3-O5-O8-O9-O12	Integrar los nodos arquitectónicos, espacios públicos cercanos y propuestas de movilidad alternativa generando una zona articulada entre sí y con su contexto circundante.

ACCIONES	ACTUAL sí   no		REFERENCIA
Generar ejes peatonales que conecten los diferentes espacios públicos y zonas verdes importantes.			Zona de Significación Cultural Amón Otoya (Carmona, et al, 2017)
Generar una red de micro espacios públicos que se enlacen con los grandes existentes.			N.A
Instalar mobiliario urbano en los ejes de movilidad existentes.			N.A
Establecer una gestión institucional que vele por el adecuado mantenimiento de los ejes de movilidad.			N.A
Generar estaciones intermodales que unifiquen los diferentes medios de transporte existentes.			N.A
Generar una red de micro espacios públicos que se enlacen con los grandes existentes.			N.A
Generar ejes peatonales que conecten los diferentes nodos e hitos presentes en el sitio.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019) - Zona de Significación Cultural Amón Otoya (Carmona, et al, 2017)
Establecer sendas peatonales que conecten los principales puntos de movilidad cercanos a los barrios.			N.A
Mejoramiento del confort y percepción en vías públicas que conectan con espacios públicos y comerciales.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019)
Establecer mejoras en la infraestructura que impulsen la movilidad alternativa (Parqueos de bicicletas, rutas de ciclovías, alquiler de bicicletas).			N.A

ACCIONES	ACTORES
Generar ejes peatonales que conecten los diferentes espacios públicos y zonas verdes importantes.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT Privados: Constructoras, Bancos Nacionales e internacionales Comunitario: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Generar una red de micro espacios públicos que se enlacen con los grandes existentes.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica Privados: Constructoras, Bancos Nacionales e internacionales Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Instalar mobiliario urbano en los ejes de movilidad existentes.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica Privados: Constructoras, Bancos Nacionales e internacionales Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Establecer una gestión institucional que vele por el adecuado mantenimiento de los ejes de movilidad.	Públicos: Municipalidad de San José, Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Generar estaciones intermodales que unifiquen los diferentes medios de transporte existentes.	Públicos: Municipalidad de San José, MOPT, CTP, CONAVI, INCOFER Privados: Empresas Autobuseras, Omnibici, Rutas Naturbanas.
Generar una red de micro espacios públicos que se enlacen con los grandes existentes.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT Privados: Constructoras, Bancos Nacionales e internacionales Comunitarios: Asociación de vecinos de Barrio Amón, Asociación de vecinos Barrio Otoya
Generar ejes peatonales que conecten los diferentes nodos e hitos presentes en el sitio.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT Privados: Constructoras, Bancos Nacionales e internacionales Comunitarios: Asociación de vecinos de Barrio Amón, Asociación de vecinos Barrio Otoya
Establecer sendas peatonales que conecten los principales puntos de movilidad cercanos a los barrios.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT Privados: Constructoras, Bancos Nacionales e internacionales Comunitarios: Asociación de vecinos de Barrio Amón, Asociación de vecinos Barrio Otoya
Mejoramiento del confort y percepción en vías públicas que conectan con espacios públicos y comerciales.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT Privados: Constructoras, Bancos Nacionales e internacionales Comunitarios: Asociación de vecinos de Barrio Amón, Asociación de vecinos Barrio Otoya
Establecer mejoras en la infraestructura que impulsen la movilidad alternativa (Parqueos de bicicletas, rutas de ciclovías, alquiler de bicicletas).	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT Privados: Constructoras, bancos nacionales e internacionales, Omni Bici, Rutas Naturbanas. Comunitarios: Asociación de vecinos de Barrio Amón, Asociación de vecinos Barrio Otoya

PLAZO				PROYECTO	TIPO DE PROYECTO
actual	corto	mediano	largo		
				Corredor Comercial Corredor Verde Círculo Histórico Patrimonial (Carmona, et al, 2017)	Urbano
				Red de Micro parques	Urbano
				Apropiación del espacio público: humanización de las condiciones urbanas sobre el espacio público	Urbano
				Comisión Técnica Barrial para el Cuidado de la Infraestructura Urbana	Gestión Institucional-Social
				Estación Intermodal El Norte (Carmona, et al, 2017)	Arquitectónico
				Red de Micro parques	Urbano
				Corredor Comercial Corredor Verde Círculo Histórico Patrimonial (Carmona, et al, 2017)	Urbano
				Paseo de Conexión el Carmen	Urbano
				Corredor Comercial Corredor Verde Círculo Histórico Patrimonial (Carmona, et al, 2017) Paseo de conexión el Carmen	Urbano
				Red de movilidad alternativa Amón-Otoya	Urbano

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	CÓDIGO	ESTRATEGIAS
Impulsar apropiaciones de la vía pública por parte de los agentes barriales mediante intervenciones del espacio físico.	<b>A1-F2-F7-F9</b>	Disminuir la congestión vehicular en las principales avenidas (avenida 10, 8, 2, 9, 7) y calles (calle 0,1, 3, 20, 23) circundantes a los barrios. mediante el desarrollo de la zona de significación positiva (Carmona, et al, 2017) y conservación de la escala barrial.
	<b>A3-A8-F6-F7</b>	Generar desde el ámbito institucional incentivos y beneficios para agentes barriales que realicen mejoras en la infraestructura urbana que mejoren la percepción de ciudad degradada.
Generar condiciones urbanas atractivas promoviendo la inversión privada conforme a los lineamientos del PDU y sus actualizaciones.	<b>D1-D3-D4-D6-D7-D10-D11-A5-A6-A7-A8</b>	Mejorar las condiciones urbanas del sitio como dotación y mejoramiento de espacio público, infraestructura urbana, embellecimiento de las fachadas deterioradas y mayor porcentaje de cobertura vegetal para incentivar la inversión privada en vivienda que respete la escala barrial de la mano con las instituciones públicas.
	<b>D1-D3-D7-D10-A3-A8</b>	Mejorar la experiencia perceptual y la infraestructura pública de los sectores deteriorados de los barrios para así reducir la percepción de ciudad degradada y la presencia de zonas subutilizadas.

ACCIONES	ACTUAL sí   no		REFERENCIA
Desarrollar estrategias de pacificación vial circundante a los sitios de interés cultural, histórico y comercial.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019)
Desarrollar mejoras infraestructura urbana (Ensanchamiento y restauración de aceras, arborización, fachadas) en los sitios de interés cultural comercial e histórico para que puedan apropiarse del espacio público.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019)
Realizar intervenciones del espacio público por parte de vecinos y agentes barriales.			N.A
Generar una red de micro parques que enlacen los espacios públicos existentes y sirvan como espacio de descansos urbanos.			N.A
Establecer estrategias de pacificación vial.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019) - Zona de Significación Cultural Amón Otoya (Carmona, et al, 2017)
Establecer proyectos de mejoramiento de la iluminación pública, limpieza, mantenimiento de la vía pública y dotación de mobiliario urbano (Basureros, bancas, maceteras, señalética, elementos decorativos).			N.A
Mejora de la accesibilidad y dotación de cobertura vegetal sobre vía pública.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019)
Incremento del nivel de confort y percepción en vías públicas que conectan con espacios públicos y comerciales.			

ACCIONES	ACTORES
Desarrollar estrategias de pacificación vial circundante a los sitios de interés cultural, histórico y comercial.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT Privados: Constructoras. Bancos Nacionales e internacionales Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Desarrollar mejoras infraestructura urbana (Ensanchamiento y restauración de aceras, arborización, fachadas) en los sitios de interés cultural comercial e histórico para que puedan apropiarse del espacio público.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT Privados: Constructoras. Bancos Nacionales e internacionales Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Realizar intervenciones del espacio público por parte de vecinos y agentes barriales.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Generar una red de micro parques que enlacen los espacios públicos existentes y sirvan como espacio de descansos urbanos.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT Privados: Constructoras. Bancos Nacionales e internacionales Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Establecer estrategias de pacificación vial.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT, CTP Privados: Constructoras. Bancos Nacionales e internacionales Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Establecer proyectos de mejoramiento de la iluminación pública, limpieza, mantenimiento de la vía pública y dotación de mobiliario urbano (Basureros, bancas, maceteras, señalética, elementos decorativos).	Públicos: Municipalidad de San José Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Mejora de la accesibilidad y dotación de cobertura vegetal sobre vía pública.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT, CTP Privados: Constructoras. Bancos Nacionales e internacionales Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Incremento del nivel de confort y percepción en vías públicas que conectan con espacios públicos y comerciales.	

PLAZO				PROYECTO	TIPO DE PROYECTO
actual	corto	mediano	largo		
				Corredor Comercial Corredor Verde Circuito Histórico Patrimonial (Carmona, et al, 2017) Paseo de conexión el Carmen	Urbano
				Jornadas de encuentros barriales en pro de la mejora del espacio público	Gestión Institucional-Social
				Red de Micro parques	Urbano
				Corredor Comercial Corredor Verde Circuito Histórico Patrimonial (Carmona, et al, 2017) Paseo de conexión el Carmen	Urbano
				Apropiación del espacio público: humanización de las condiciones urbanas sobre el espacio público	Urbano

# Mapa de actores

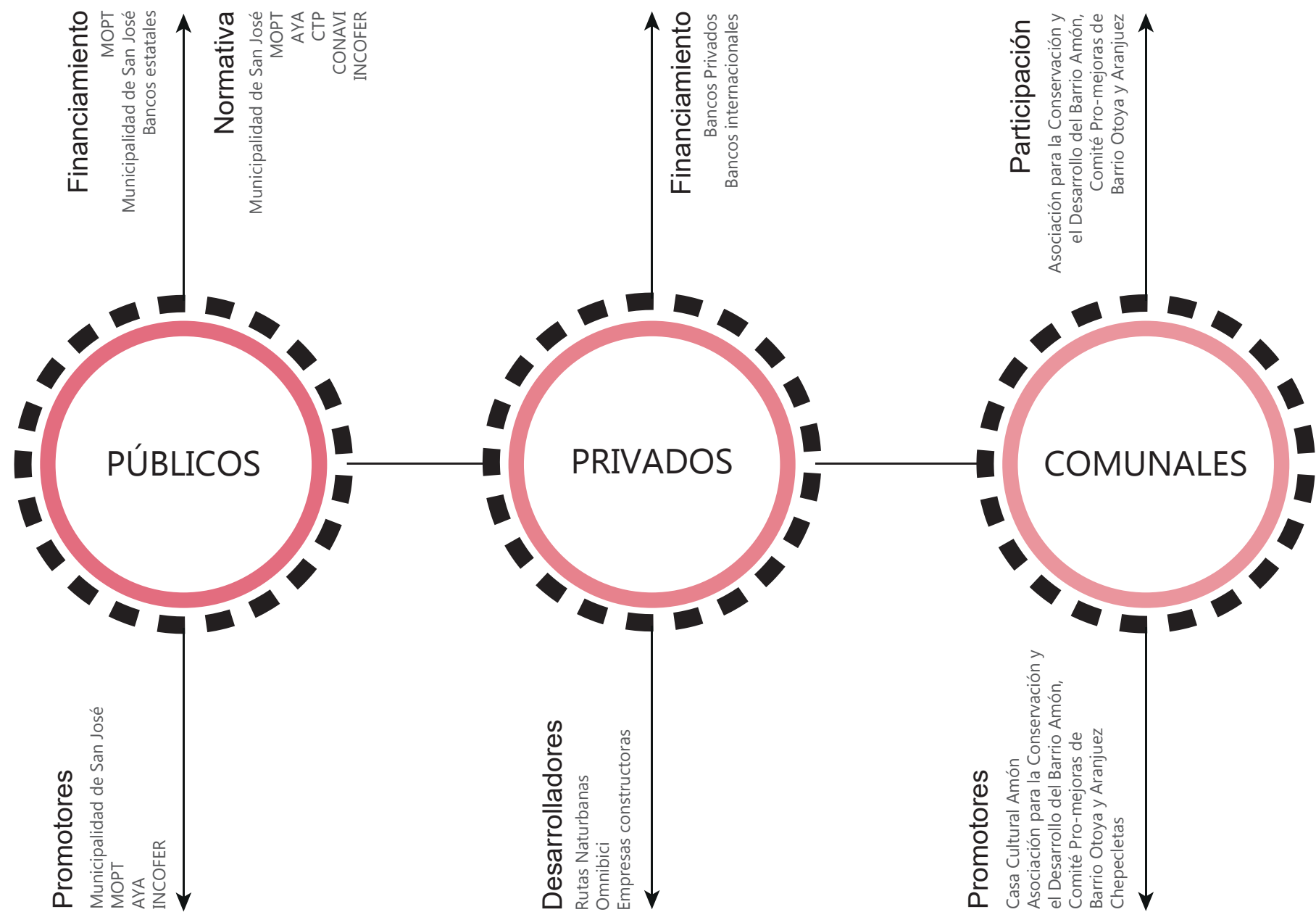


Imagen 4.25 . Diagrama actores línea estratégica infraestructura. Fuente: Elaboración propia.

Como se observa en el gráfico 4.7, en relación a la línea estratégica de infraestructura, aproximadamente un 44% de las acciones están realizándose actualmente. El otro 56% corresponde a acciones que no están planteadas.

En específico esta línea estratégica presenta propuestas planteadas desde la academia como corredores comerciales, culturales y corredor verde (Carmona, et al, 2017). Sin embargo, son proyectos que no se han ejecutado.

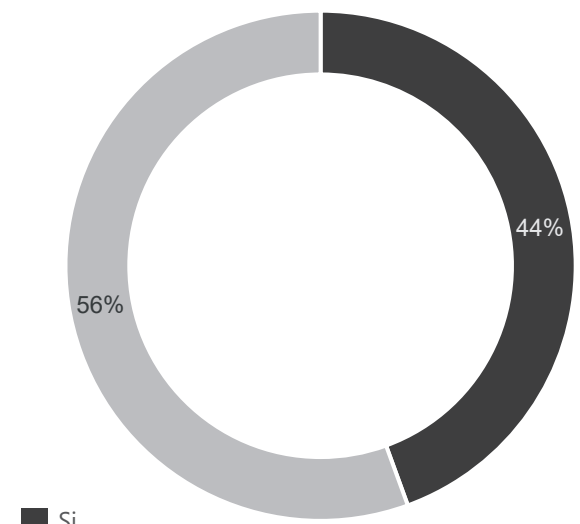


Imagen 4.26 . Gráfico avance de línea estratégica infraestructura. Fuente: Elaboración propia.

En relación con los actores presentes en la línea estratégica de infraestructura se presenta una intervención equilibrada. La acción pública (36%), promueve y genera las condiciones necesarias para la implementación de proyectos e intervenciones urbanas que requieren la comunicación entre diferentes instituciones. Seguidamente, el aporte de actores privados representa un 30%, estos principalmente son desarrolladoras, promotores privados y agentes financieros privados. Por último, el restante 25% son los actores sociales, los cuales generan insumos sociales y culturales de los barrios (gráfico 4.8).

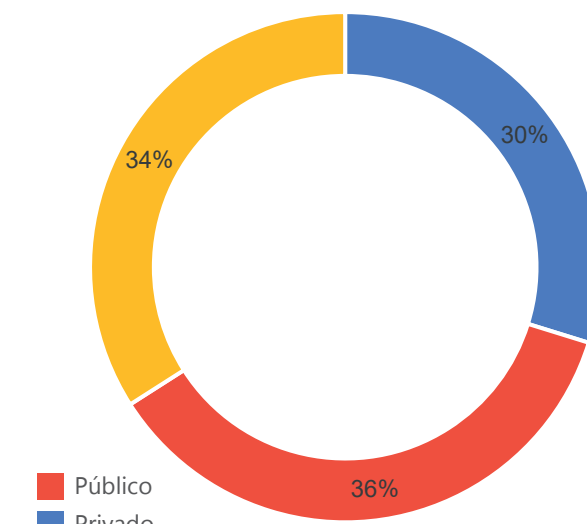


Imagen 4.27 . Gráfico participación actores línea estratégica infraestructura. Fuente: Elaboración propia.

La tipología de la línea estratégica de infraestructura consiste principalmente de proyectos urbanos, un 82% son proyectos de intervención en calles, parques y espacio público.

Las acciones de gestión corresponden a un 12%, estas acciones de gestión que complementan a los proyectos urbanos y permiten la correcta implementación y comunicación entre los actores involucrados. Finalmente, un 6% son proyectos arquitectónicos con un enfoque de transporte como la Estación Intermodal Norte (Carmona, et al, 2017) (gráfico 4.9).

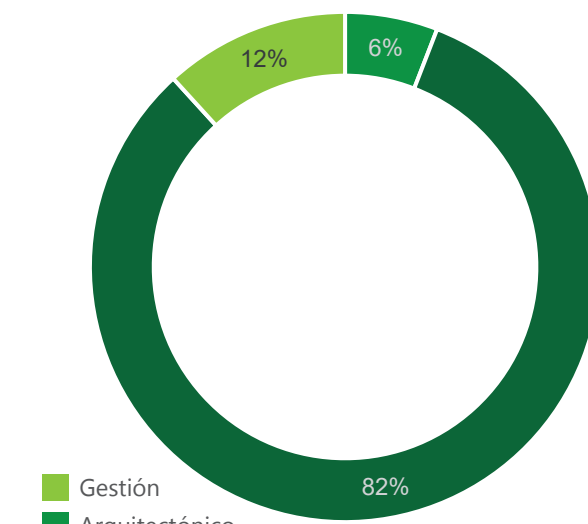
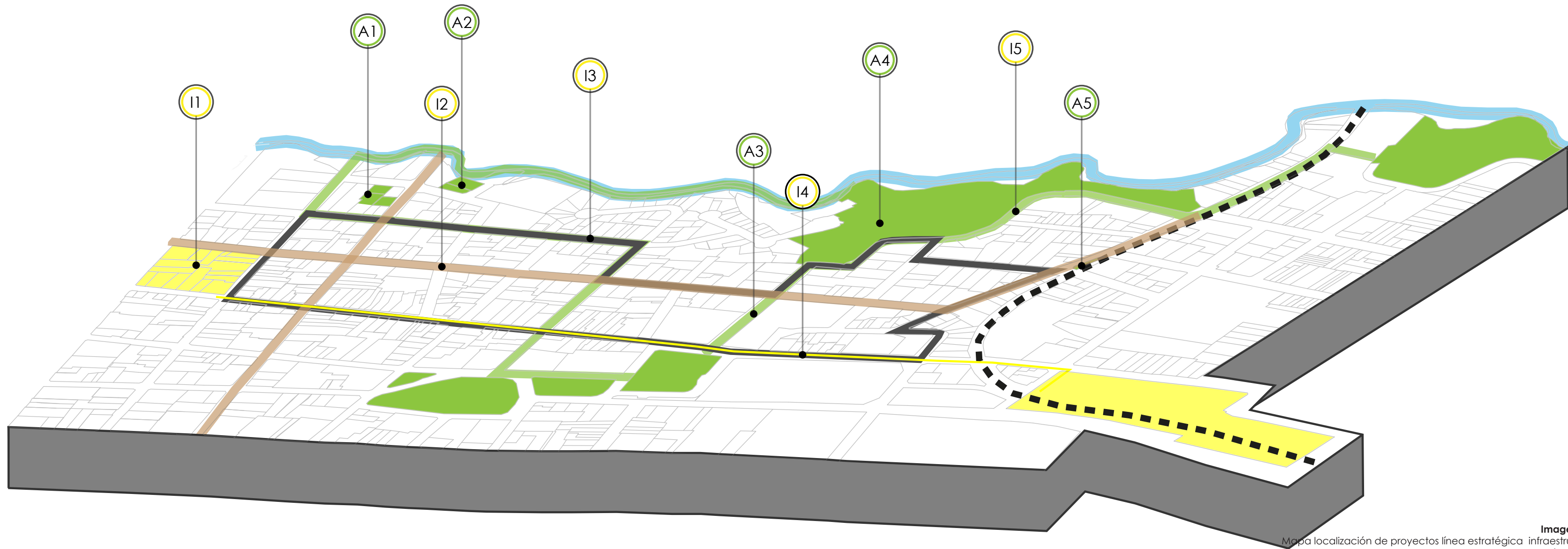


Imagen 4.28 . Gráfico tipología de proyectos línea estratégica infraestructura. Fuente: Elaboración propia.

# Programa de proyectos



## Urbano

- A1. Micro parque
- A2. Micro parque
- A3. Micro parque
- A4. Parque Nacional Urbano Simón Bolívar
- A5. Micro parque

- I1. Estación intermodal Norte
- I2. Corredor Comercial
- I3. Circuito Histórico Patrimonial
- I4. Paseo de conexión el Carmen
- I5. Corredor Verde

Imagen 4.29

Mapa localización de proyectos línea estratégica infraestructura.  
Fuente: Elaboración propia.

# LÍNEA 4 AMBIENTAL

La cuarta línea estratégica se refiere a la temática ambiental. Esta línea está enfocada en mejorar las condiciones ambientales de los barrios Amón y Otoya. Esta línea se desarrolla mediante tres objetivos estratégicos que buscan dar respuesta a tres componentes ambientales: la recuperación ambiental del río Torres, el incremento del porcentaje de cobertura vegetal sobre vía pública y espacio público, y establecer líneas de gestión entre los distintos agentes urbanos concernientes a la dimensión ambiental.

El río Torres es un importante hito natural no únicamente del sitio de estudio, sino de toda la capital. Por lo tanto, se busca promover la participación ciudadana en los procesos de recuperación ambiental del río Torres. Estos procesos son importantes ya que suponen una puesta en valor de este componente ambiental que va a favorecer la percepción del mismo y va a brindar opciones de desarrollo, por ejemplo, el proyecto de Rutas Naturbanas.

También, de acuerdo a las valoraciones obtenidas del diagnóstico urbano y su posterior análisis interno y externo, se observó que los barrios Amón y Otoya tenían una faltante en los porcentajes de cobertura vegetal sobre vía pública y espacio público. Esto lleva a plantear los dos siguientes objetivos: incrementar el porcentaje de cobertura vegetal de los barrios y generar una articulación de los espacios verdes de la zona reforzando el valor ambiental de los barrios.

## OBJETIVOS ESTRATÉGICOS | línea estratégica ambiental



OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	CÓDIGO	ESTRATEGIAS
Promover la participación ciudadana en los proceso de recuperación ambiental del río Torres.	<b>A4-F6</b>	Impulsar proyectos de integración comunal para la recuperación ambiental del Río Torres.
Incrementar el porcentaje de cobertura vegetal de los barrios.	<b>D3-D12-O5-O6-O7</b>	Aumentar la cobertura vegetal sobre el espacio público vinculando los parques y las zonas verdes como el río Torres, Parque Zoológico y Jardín Botánico Nacional Simón Bolívar y polideportivo Aranjuez.
Generar una articulación de los espacios verdes de la zona reforzando el valor ambiental de los barrios.	<b>D1-D3-D7-D10-O5-O6-O7-O9</b>	Generar ejes de vinculación entre las zonas verdes como el río Torres, Simón Bolívar y polideportivo Aranjuez, que sirvan de apoyo a los centros de estudio, de trabajo y habitacionales reduciendo la percepción negativa y la presencia de espacios subutilizados.

ACCIONES	ACTUAL sí   no		REFERENCIA
Generar proyectos participativos de limpieza y recuperación ambiental del río Torres.			Plan Nacional de Descarbonización (Gobierno de Costa Rica, 2019) Rutas Naturbanas (Rutas Naturbanas, 2016)
Desarrollar proyectos público-privados para activar el río Torres.			
Establecer un programa de recuperación ambiental y monitoreo del eje del río Torres.			
Establecer las especies vegetales adecuadas para la zona que impulsen el paisaje urbano y natural.			N.A
Implementar proyectos de dotación de cobertura vegetal en aceras y espacio público.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019)
Generar un eje vegetal que recorra todas las zonas verdes de los barrios.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019) - Zona de Significación Cultural Amón Otoyá (Carmona, et al, 2017)
Recuperar el espacio del Parque Zoológico y Jardín Botánico Nacional Simón Bolívar como un parque urbano.			Parque Nacional Urbana Simón Bolívar (Chávez, 2021)
Impulsar el proyecto de Rutas Naturbanas como eje ambiental y de movilidad alternativa.			Rutas Naturbanas (Rutas Natrubanas, 2016)
Establecer las especies vegetales a utilizar en los proyectos de dotación de cobertura vegetal en aceras y espacios públicos.			N.A
Establecer vínculos entre las instituciones a cargo de los espacios verdes y organizaciones ambientales.			Comité Local del Corredor Biológico Interurbano Río Torres Reserva de la Biosfera (CBIRT-RB) (2017)

ACCIONES	ACTORES
Generar proyectos participativos de limpieza y recuperación ambiental del río Torres.	Pública: Municipalidad de San José, Municipalidad de Goicoechea, MINAE, SETENA Privadas: Rutas Naturbanas, Río Urbano Amigos del río Torres, ONGs, Empresa Privada, Comunitarios: Comité Local del Corredor Biológico Interurbano Río Torres, Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Desarrollar proyectos público-privados para activar el río Torres.	
Establecer un programa de recuperación ambiental y monitoreo del eje del río Torres.	
Establecer las especies vegetales adecuadas para la zona que impulsen el paisaje urbano y natural.	Pública: Universidades, Municipalidad de San José, Municipalidad de Goicoechea, MINAE, SETENA Privadas: Rutas Naturbanas
Implementar proyectos de dotación de cobertura vegetal en aceras y espacio público.	Pública: Municipalidad de San José, Municipalidad de Goicoechea, MINAE, SETENA Privadas: Rutas Naturbanas, Río Urbano Amigos del río Torres, ONGs, Empresa Privada, Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Generar un eje vegetal que recorra todas las zonas verdes de los barrios.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT, MINAE, SETENA Privados: Constructoras, Bancos Nacionales e internacionales, Rutas Naturbanas Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Recuperar el espacio del Parque Zoológico y Jardín Botánico Nacional Simón Bolívar como un parque urbano.	Públicos: Municipalidad de San José, Tecnológico de Costa Rica, MOPT, MINAE, SETENA, Privados: Constructoras, Bancos Nacionales e internacionales, Rutas Naturbanas Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Impulsar el proyecto de Rutas Naturbanas como eje ambiental y de movilidad alternativa.	Pública: Municipalidad de San José, Municipalidad de Goicoechea, MINAE, SETENA Privadas: Rutas Naturbanas, Río Urbano, Amigos del río Torres, ONGs, Empresa Privada, Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez
Establecer las especies vegetales a utilizar en los proyectos de dotación de cobertura vegetal en aceras y espacios públicos.	Pública: Universidades, Municipalidad de San José., MINAE, SETENA Privadas: Rutas Naturbanas
Establecer vínculos entre las instituciones a cargo de los espacios verdes y organizaciones ambientales.	Pública: Municipalidad de San José, Municipalidad de Goicoechea, MINAE, SETENA, Universidades Privadas: Organizaciones ambientales Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras del Barrio Otoya y Aranjuez

PLAZO				PROYECTO	TIPO DE PROYECTO
actual	corto	mediano	largo		
				Rutas Naturbanas	Urbano
				Identificación y valoración de las especies vegetales a utilizar en el espacio público	Gestión Institucional-Privada
				Apropiación del espacio público: humanización de las condiciones urbanas sobre el espacio público	Urbano
				Corredor Verde (Carmona, et al, 2017)	Urbano
				Parque Nacional Urbana Simón Bolívar (Chávez, 2021)	Urbano
				Rutas Naturbanas	Urbano
				Identificación y valoración de las especies vegetales a utilizar en el espacio público	Gestión Institucional-Privada
				Comité Local del Corredor Biológico Interurbano Río Torres Reserva de la Biosfera (CBIRT-RB)	Gestión Institucional - Privada - Social

# Mapa de actores

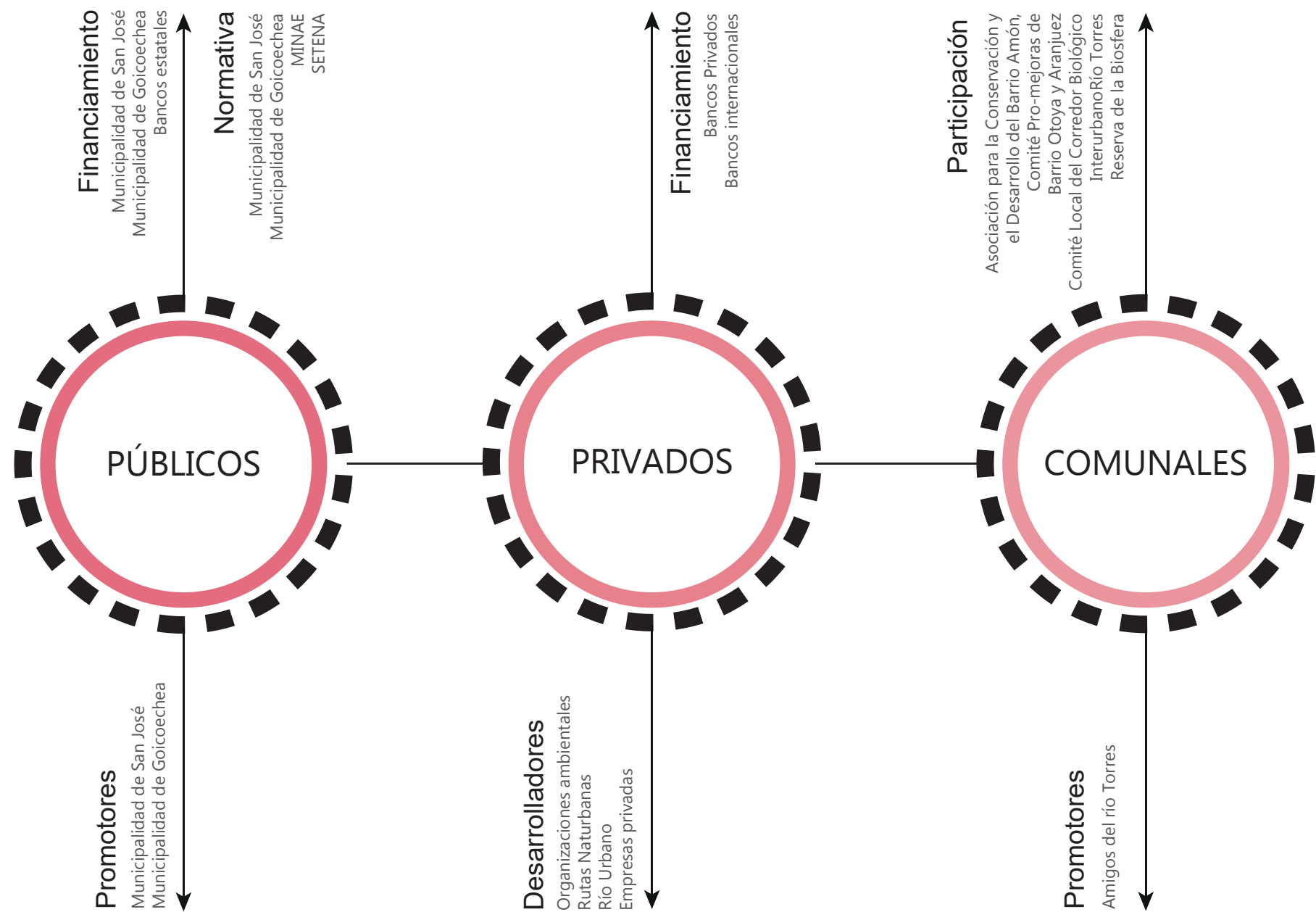


Imagen 4.30 . Diagrama actores línea estratégica ambiental. Fuente: Elaboración propia.

Como se observa en el gráfico 4.10, en relación a la línea estratégica ambiental, actualmente existe un avance del 70% en las acciones propuestas en relación con el ambiente. El otro 30% corresponde a acciones que actualmente no se están realizando, sin embargo, existe una base sólida para la implementación de nuevos proyectos.

Existen propuestas de articulación e implementación como las Rutas Naturbanas.

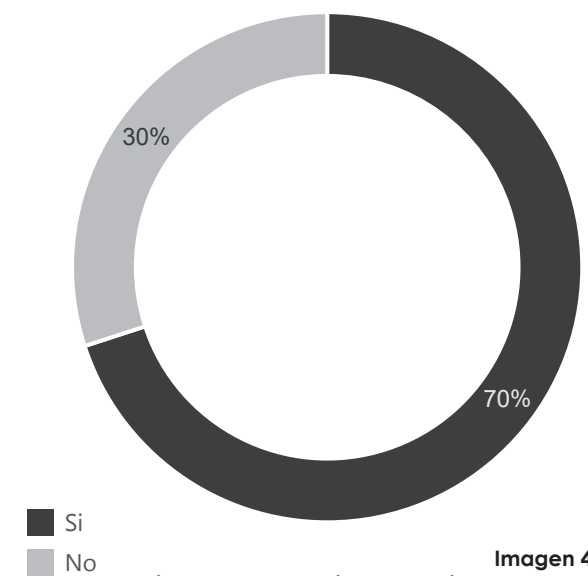


Imagen 4.31 Gráfico avance de línea estratégica ambiental. Fuente: Elaboración propia.

En relación con los actores presentes en la línea estratégica ambiental se presenta una intervención equilibrada con una tendencia hacia los actores privados y sociales que generan alianzas para la intervención principalmente en el eje del río como el Proyecto de Rutas Naturbanas. Ambos actores poseen un 36% de participación.

Por último, los actores públicos son el 28%, generan las condiciones necesarios para la implementación de intervenciones en la vía pública, parques y espacios públicos de la ciudad (gráfico 4.11).

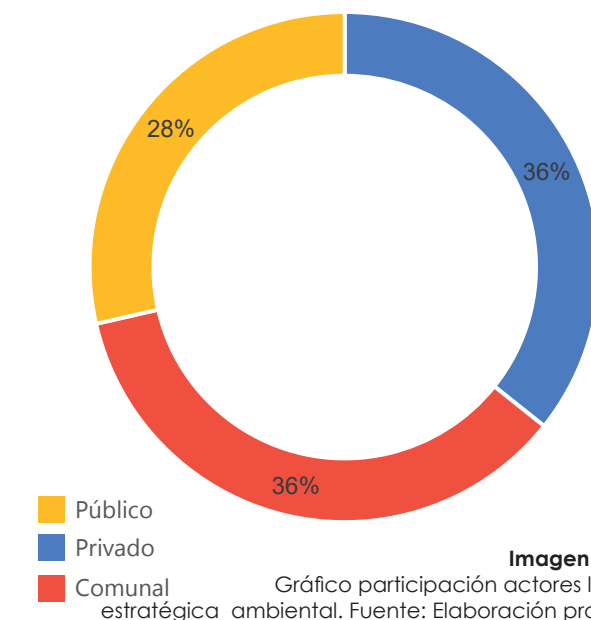


Imagen 4.32 Gráfico participación actores línea estratégica ambiental. Fuente: Elaboración propia.

La tipología de la línea estratégica ambiental consiste principalmente en proyectos urbanos, un 70% son proyectos de intervención urbana.

El 30% restante son acciones de gestión que complementan a los proyectos urbanos en temas de administración y viabilidad facilitando la implementación (gráfico 4.12).

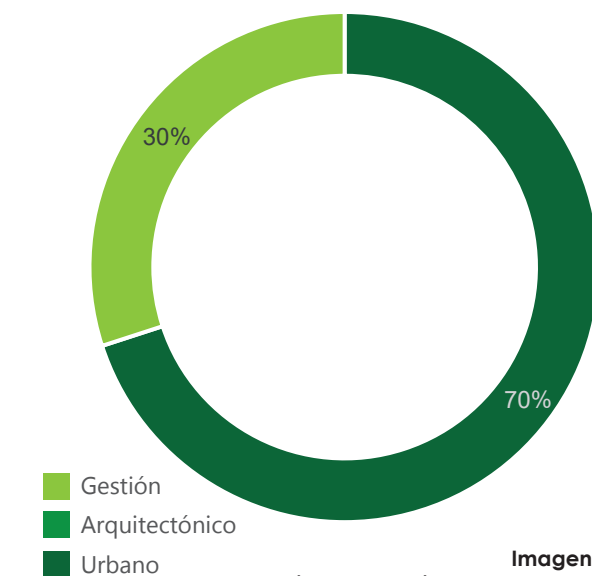
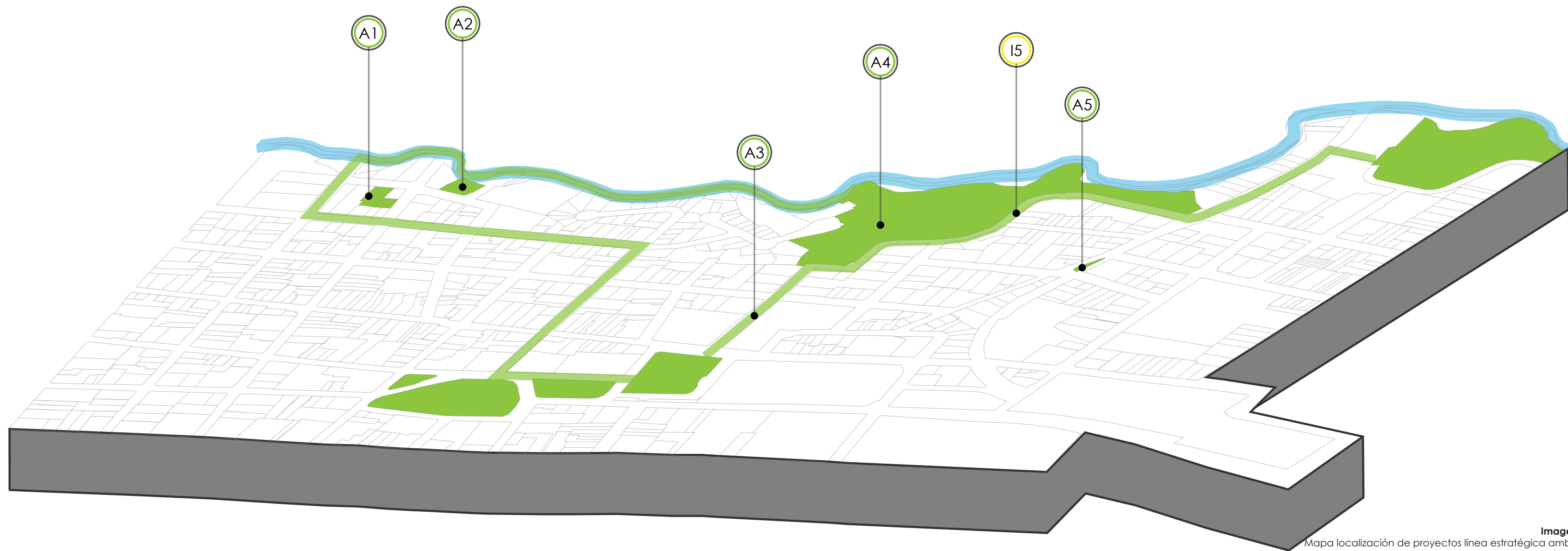


Imagen 4.33 Gráfico tipología de proyectos línea estratégica ambiental. Fuente: Elaboración propia.

# Programa de proyectos



## Urbano

- A1. Micro parque
- A2. Micro parque
- A3. Micro parque
- A4. Parque Nacional Urbano Simón Bolívar
- A5. Micro parque

I5. Corredor Verde

**Imagen 4.34**  
Mapa localización de proyectos línea estratégica ambiental.  
Fuente: Elaboración propia.

# LÍNEA 5

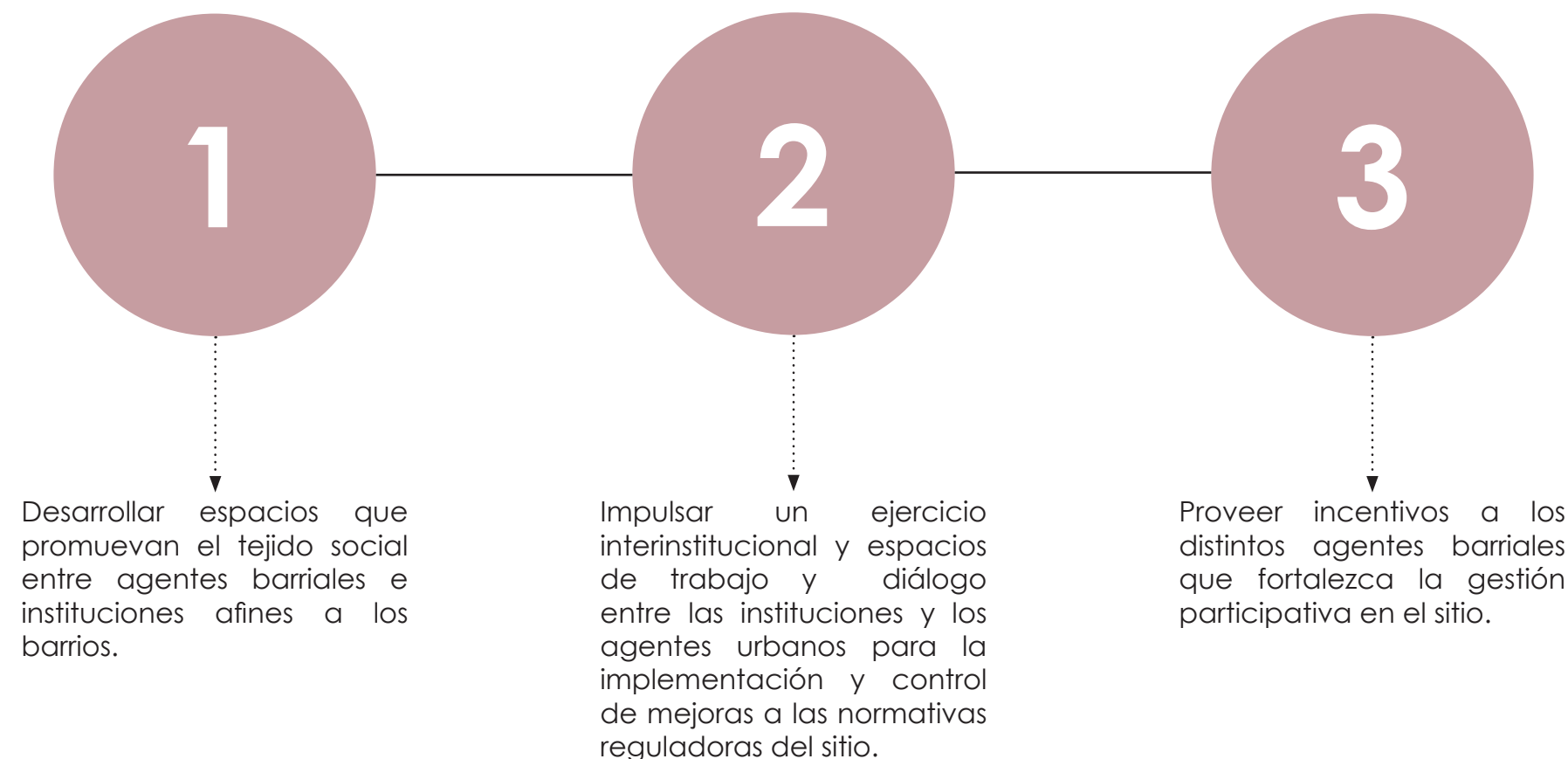
## GESTIÓN

Por último, la quinta línea estratégica se refiere a la temática de gestión. Esta línea está enfocada en sentar los procesos de articulación entre los distintos agentes urbanos para impulsar la participación ciudadana y el buen ejercicio institucional. Se busca potenciar los conceptos de desarrollo sostenible, tejido social y valorización de la identidad cultural a través de los siguientes objetivos estratégicos:

- Desarrollar espacios que promuevan el tejido social entre agentes barriales e instituciones afines a los barrios.
- Impulsar un ejercicio interinstitucional y espacios de trabajo y diálogo entre las instituciones y los agentes urbanos para la implementación y control de mejoras a las normativas reguladoras del sitio.
- Proveer incentivos a los distintos agentes barriales que fortalezca la gestión participativa en el sitio.

Mediante el tejido social, los espacios de diálogo y el buen ejercicio institucional, y los beneficios en función de una apropiación del espacio público desde la gestión comunitaria, se busca promover una comunidad activa, participativa y responsable con los barrios Amón y Otoya, donde esté incluida en todos los procesos de cambio y actualización de leyes y reglamentos por parte de todas las instituciones que ejercen alguna normativa sobre el sitio de estudio.

### OBJETIVOS ESTRATÉGICOS | línea estratégica de gestión



OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	CÓDIGO	ESTRATEGIAS
Desarrollar espacios que promuevan el tejido social entre agentes barriales e instituciones afines a los barrios.	F1-F5-F7-O1	Potenciar la identidad cultural, histórica y estética de la zona mediante una integración permanente de agentes locales con vocación educativa y cultural, con centros culturales como museos, galerías e instituciones como el Ministerio de Cultura.
	F1-F5-O1-O9	Difundir desde el ámbito académico e institucional el valor de la arquitectura histórica y patrimonial para el fortalecimiento de la identidad de los barrios en los usuarios de paso que la frecuenta.

ACCIONES	ACTUAL sí   no		REFERENCIA
Impulsar programas de fortalecimiento cultural entre instituciones y grupos vecinales.			N.A
Abrir espacios participativos para generar un branding (diseño de marca).			N.A
Promover la visita a sitios patrimoniales con tours guiados.			N.A
Posicionar los centros académicos y culturales como focos de generación y divulgación de la identidad del sitio.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019) - Plan de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José (4D-2050) (Municipalidad de San José, 2019) - Zona de Significación Cultural Amón Otoya (Carmona, et al, 2017)
Brindar incentivos para la realización de actividades culturales en el espacio urbano.			N.A
Brindar incentivos para que las instituciones públicas y privadas ocupen las edificaciones patrimoniales e históricos.			N.A

ACCIONES	ACTORES
Impulsar programas de fortalecimiento cultural entre instituciones y grupos vecinales.	Públicos: Municipalidad de San José, Ministerio de Cultura, Universidades, Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez, agentes culturales
Abrir espacios participativos para generar un branding (diseño de marca).	Públicos: Municipalidad de San José, Universidades. Privados: Empresas de publicidad Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez
Promover la visita a sitios patrimoniales con tours guiados.	Públicos: Municipalidad de San José, Ministerio de Cultura, Universidades, Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez, agentes culturales
Posicionar los centros académicos y culturales como focos de generación y divulgación de la identidad del sitio.	Públicos: Municipalidad de San José, Ministerio de Cultura, Universidades, Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez, agentes culturales
Brindar incentivos para la realización de actividades culturales en el espacio urbano.	Públicos: Municipalidad de San José, Ministerio de Cultura, Universidades, Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez, agentes culturales
Brindar incentivos para que las instituciones públicas y privadas ocupen las edificaciones patrimoniales e históricos.	Públicos: Municipalidad de San José, Ministerio de Cultura, Universidades, Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez, agentes culturales

PLAZO				PROYECTO	TIPO DE PROYECTO
actual	corto	mediano	largo		
				Programas de fortalecimiento de identidad cultural	Gestión Institucional-Social
				Diseño del Marca barrial de Amón y Otoya	Gestión Institucional - Privada - Social
				Programa turístico de visita a sitios patrimoniales e históricos	Gestión Institucional-Social
				Programas de fortalecimiento de identidad cultural	Gestión Institucional-Social
				Jornadas de encuentros barriales en pro de la mejora del espacio público	Gestión Institucional-Social
				Plan de protección de edificaciones patrimoniales e históricas	Gestión Institucional-Social

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	CÓDIGO	ESTRATEGIAS
Impulsar un ejercicio interinstitucional y espacios de trabajo y diálogo entre las instituciones y los agentes urbanos para la implementación y control de mejoras a las normativas reguladoras del sitio.	<b>F2-F7-O13</b>	Implementar una normativa propia para el sitio amparada en los planes institucionales de la zona como el Plan 4D, Ley Planificación Urbana, Plan Director Urbano de la Municipalidad de San José, protegiendo la escala barrial.
	<b>D5-D9-O13</b>	Fomentar la actualización de planes institucionales que impulsen el establecimiento de servicios de escala barrial que estén en función de las necesidades de los residentes de los barrios y que fortalezcan el sentido de comunidad.
	<b>D6-O13</b>	Fomentar el ejercicio interinstitucional para la mejora de la infraestructura de saneamiento, alcantarillado sanitario y pluvial en búsqueda de ofrecer opciones más atractivas para la inversión.
	<b>A13-F6-F7-F9</b>	Generar líneas de gestión que involucre a agentes barriales en la toma de decisiones de futuras actualizaciones del plan regulador que se ajuste a la delimitación de la zona de significación positiva a conservar (Carmona, et al, 2017).
Proveer incentivos a los distintos agentes barriales que fortalezca la gestión participativa en el sitio.	<b>F6-F9-O13</b>	Promover una gestión basada en la participación ciudadana activa de los agentes barriales para la implementación y generación de nuevos planes institucionales que conserven la zona de significación positiva (Carmona, et al, 2017).
	<b>A9-F6</b>	Fortalecer la organización de vecinos de los dos barrios comprometidos con el bienestar de los mismos como el Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez y la Asociación de Vecinos de Barrio Amón para facilitar la coordinación interinstitucional.

ACCIONES	ACTUAL sí   no		REFERENCIA
Generar espacios de articulación interinstitucional y vecinal.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019)
Generar una red de actores vecinales, comerciales, culturales, académicos, e institucionales.			N.A
Fomentar actualizaciones al Plan Regulador que se ajusten a las dinámicas urbanas del sitio.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019) - Reformas a los Reglamentos de Desarrollo Urbano del Cantón San José (Municipalidad de San José, 2021)
Abrir constantes espacios de diálogo para proponer, ejecutar y monitorear entre instituciones públicas, privadas y actores vecinales.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019) - Reformas a los Reglamentos de Desarrollo Urbano del Cantón San José (Municipalidad de San José, 2021)
Generar espacios de articulación interinstitucional y vecinal.			Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019)
Establecer intervenciones sobre el espacio público por parte de los vecinos.			N.A
Dar incentivos a los agentes barriales (Comerciantes, vecinos, centros culturales) para velar por el estado físico de la infraestructura urbana.			N.A
Generar una red de actores vecinales, comerciales, culturales, académicos, e institucionales.			N.A

ACCIONES	ACTORES
Generar espacios de articulación interinstitucional y vecinal.	Públicos: Municipalidad de San José, Universidades Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez
Generar una red de actores vecinales, comerciales, culturales, académicos, e institucionales.	Públicos: Municipalidad de San José, Universidades Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez
Fomentar actualizaciones al Plan Regulador que se ajusten a las dinámicas urbanas del sitio.	Públicos: Municipalidad de San José, Universidades Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez
Abrir constantes espacios de diálogo para proponer, ejecutar y monitorear entre instituciones públicas, privadas y actores vecinales.	Públicos: Municipalidad de San José, Universidades Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez
Generar espacios de articulación interinstitucional y vecinal.	Públicos: Municipalidad de San José, Universidades Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez
Establecer intervenciones sobre el espacio público por parte de los vecinos.	Público: Municipalidad de San José Privado: comercios Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez
Dar incentivos a los agentes barriales (Comerciantes, vecinos, centros culturales) para velar por el estado físico de la infraestructura urbana.	Público: Municipalidad de San José Privado: comercios Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez
Generar una red de actores vecinales, comerciales, culturales, académicos, e institucionales.	Públicos: Municipalidad de San José, Universidades Comunitarios: Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, Comité Pro-mejoras de Barrio Otoya y Aranjuez

PLAZO				PROYECTO	TIPO DE PROYECTO
actual	corto	mediano	largo		
				Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019)	Gestión Institucional-Social
				Red Vecinal Amón-Otoya	Gestión Institucional-Social
				Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019) - Reformas a los Reglamentos de Desarrollo Urbano del Cantón San José (Municipalidad de San José, 2021)	Gestión Institucional - Privada - Social
				Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José (Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón, 2019)	Gestión Institucional-Social
				Jornadas de encuentros barriales en pro de la mejora del espacio público	Gestión Institucional-Social
				Apropiación del espacio público: humanización de las condiciones urbanas sobre el espacio público	Gestión Institucional - Privada - Social
				Red vecinal Amón-Otoya	Gestión Institucional-Social

# Mapa de actores

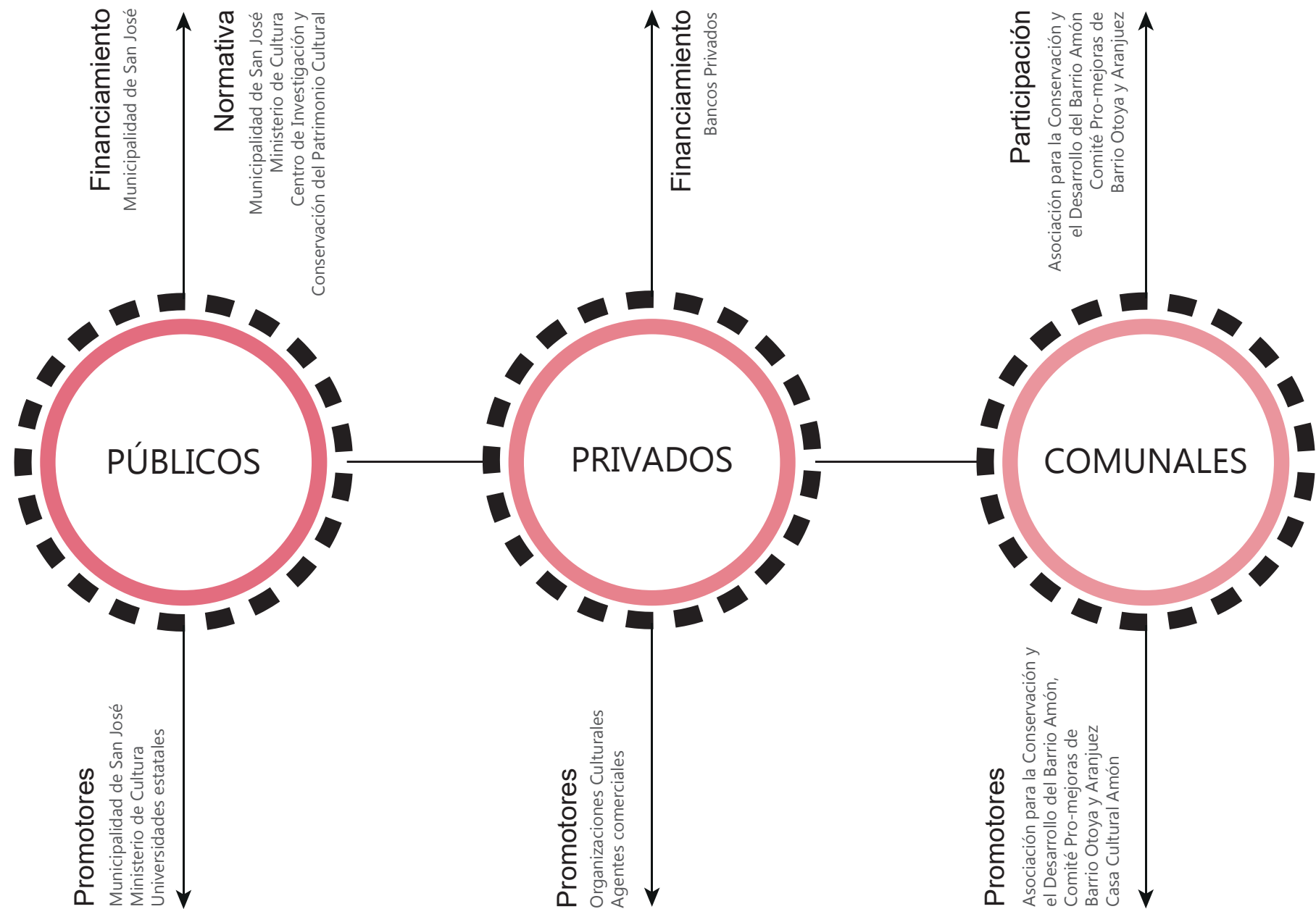


Imagen 4.35. Diagrama actores línea estratégica gestión. Fuente: Elaboración propia.

Como se observa en el gráfico 4.13, en relación a la línea estratégica de gestión, actualmente existen propuestas en relación a las acciones planteadas, aproximadamente un 43% de las acciones están realizándose actualmente. El otro 57% corresponde a acciones que no se están realizando actualmente.

Esta línea estratégica no se ha desarrollado y presenta bases principalmente a nivel administrativo e institucional para generar las acciones faltantes.

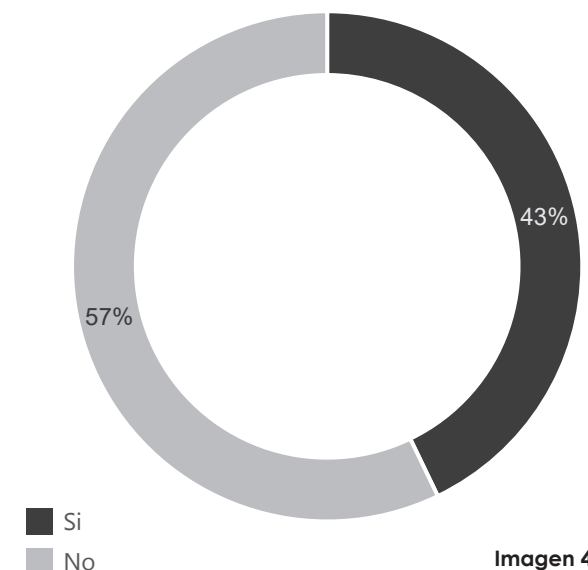


Imagen 4.36. Gráfico avance de línea estratégica gestión. Fuente: Elaboración propia.

En relación a los actores presentes en la línea estratégica de gestión, se presenta una intervención en su mayoría pública y comunal, respectivamente un 47% y 46%. Estos actores generan las condiciones necesarias para la implementación de nuevas acciones de gestión. Seguidamente, el aporte de actores privados representa un 7%, estos principalmente son agentes financieros privados, agentes comerciales u culturales (gráfico 4.14).

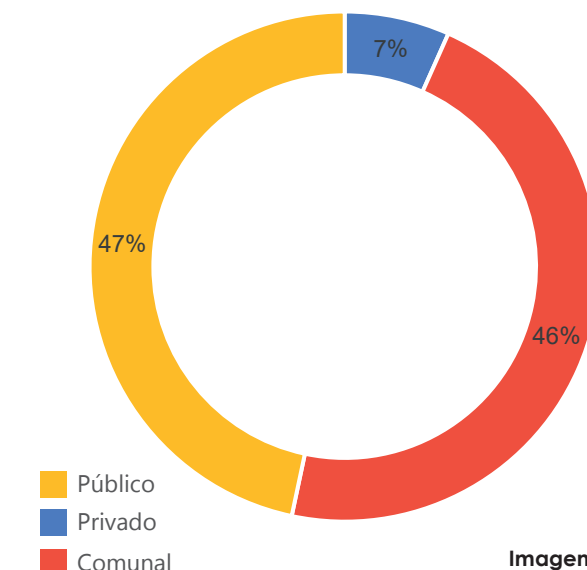


Imagen 4.37. Gráfico participación actores línea estratégica gestión. Fuente: Elaboración propia.

La tipología de la línea estratégica de gestión consiste completamente de proyectos de gestión.

Se encuentran 4 tipos de modelos de gestión: gestión Institucional-Social, gestión Institucional-Privada-Social, gestión Mixta Institucional-Privado, y gestión Institucional. Estos tipos responden a los diferentes niveles de relación entre los actores involucrados (gráfico 4.15).

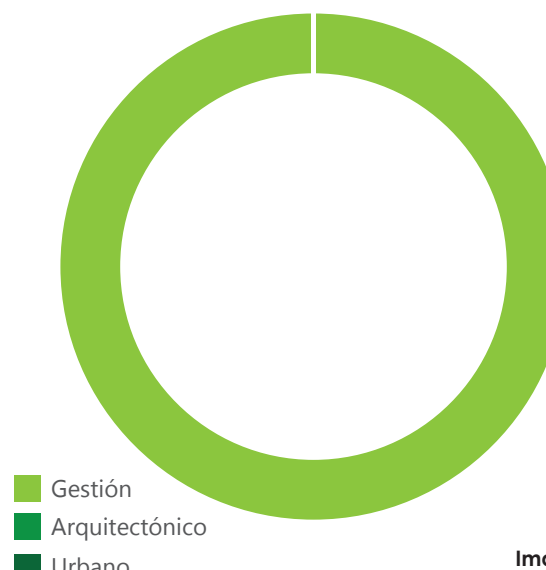
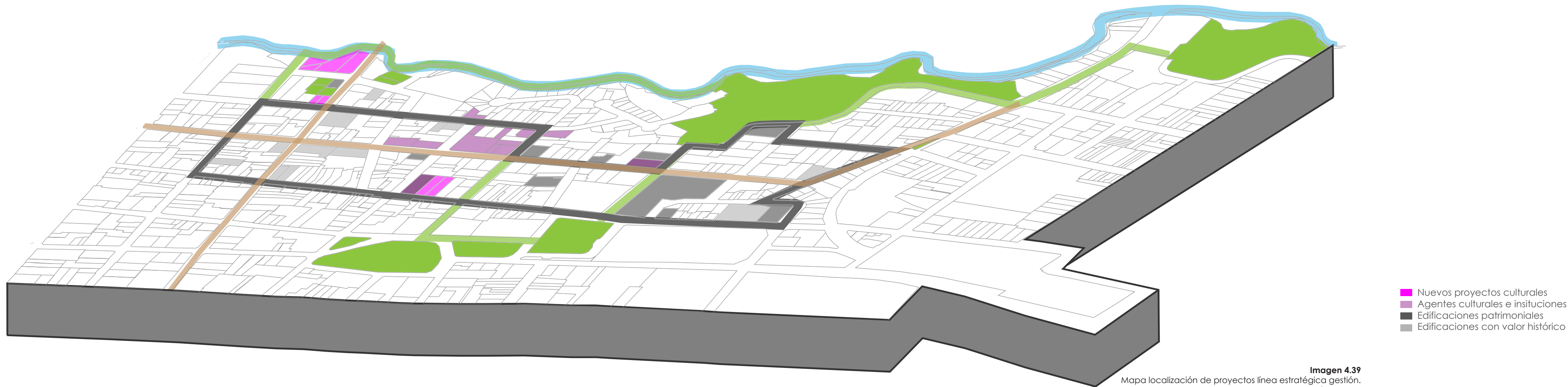


Imagen 4.38. Gráfico tipología de proyectos línea estratégica gestión. Fuente: Elaboración propia.

# Programa de proyectos



**Imagen 4.39**  
Mapa localización de proyectos línea estratégica gestión.  
Fuente: Elaboración propia.

# PLAN DE ACCIÓN\_

A continuación, se presenta el plan de acción del proyecto. Este se explica a través del mapa estratégico y del esquema de desarrollo del plan. El mapa estratégico incluye todos los proyectos generados en la matriz estratégica. Este mapa muestra espacialmente cómo se complementan entre sí las distintas líneas estratégicas que estructuran el plan de repoblamiento. Además, muestra cómo se entiende el rehabilitar desde una visión integral y holística que conceptualiza este concepto como un estado de comunión entre modelos habitacionales y sus residentes con servicios, usos, actores vecinales y agentes urbanos del contexto.

Además del mapa estratégico, se explica el plan de desarrollo del proyecto. Esto significa que se detallan las fases de ejecución de cada proyecto. En total se tienen cuatro fases:

1. **Actual:** corresponde a los proyectos que se están desarrollando actualmente.
2. **Corto plazo:** corresponde a los proyectos que se deben realizar en un plazo máximo de cinco años.
3. **Mediano plazo:** se refiere a los proyectos que se realizan en un plazo aproximado de diez años.
4. **Largo plazo:** corresponde a aquellos proyectos que se realizan en un plazo aproximado de quince años.

# Mapa estratégico

## Arquitectónico

- C1. Proyecto mixto de vivienda colectiva
- C2. Proyecto mixto de vivienda colectiva
- C3. Proyecto mixto de vivienda colectiva
- C4. Proyecto mixto de vivienda colectiva
- C5. Proyecto mixto de vivienda colectiva

- M1. Proyecto mixto de vivienda multifamiliar
- M2. Proyecto mixto de vivienda multifamiliar
- M3. Proyecto mixto de vivienda multifamiliar
- M4. Proyecto mixto de vivienda multifamiliar
- M5. Proyecto mixto de vivienda multifamiliar

- P1. Proyecto mixto de vivienda multifamiliar
- P2. Proyecto mixto de vivienda multifamiliar
- P3. Proyecto mixto de vivienda multifamiliar
- P4. Proyecto mixto de vivienda multifamiliar

- E1. Proyecto mixto de vivienda estudiantil
- E2. Proyecto mixto de vivienda estudiantil

- S1. Proyecto mixto Tipo CE: Río Torres
- S2. Proyecto mixto Tipo CE: apoyo Amón Solar
- S3. Proyecto mixto Tipo CE: apoyo Alianza Francesa
- Puesta en valor de las edificaciones patrimoniales
- Puesta en valor de las edificaciones con valor histórico

## Urbano

- A1. Micro parque
- A2. Micro parque
- A3. Micro parque
- A4. Parque Nacional Urbano Simón Bolívar
- A5. Micro parque

- I1. Estación intermodal Norte
- I2. Corredor Comercial
- I3. Circuito Histórico Patrimonial
- I4. Paseo de conexión el Carmen
- I5. Corredor Verde

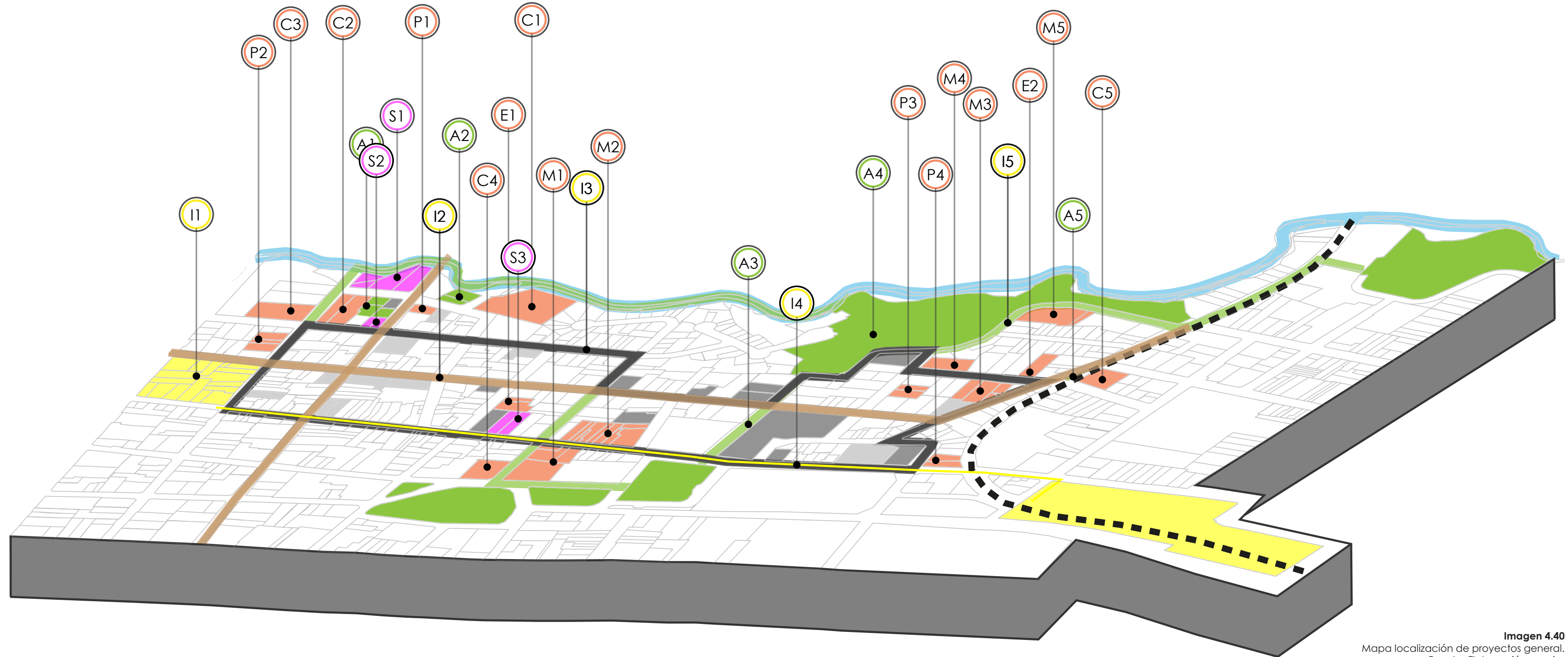


Imagen 4.40  
Mapa localización de proyectos general.  
Fuente: Elaboración propia.

# Desarrollo del plan



**Gráfico 4.41**  
Esquema general del plan de acción del plan estratégico.  
Fuente: Elaboración propia.

# PROYECTOS A DESARROLLAR MODELOS DE VIVIENDA

Como se mencionó en los objetivos específicos del presente trabajo de graduación, además de la dimensión urbana existe una modalidad arquitectónica. El quinto capítulo corresponde al desarrollo a nivel de anteproyecto de dos proyectos seleccionados del portafolio. Estos dos diseños buscan mostrar las estrategias y pautas abordadas en un contexto de ciudad con las variables físicas, ambientales, económicas, sociales y culturales de Barrio Amón y Otoya.

Dado que la temática del plan estratégico es el repoblamiento, se decide realizar el diseño de dos modelos habitacionales del portafolio de proyectos de la línea estratégica de vivienda. Además, como se detalló en los capítulos uno y dos, existe un faltante de vivienda y se observa una clara disminución en la cantidad de residentes que habitan en los barrios. Por lo tanto, resulta ser la línea estratégica que presenta una mayor necesidad de intervención y es la que tiene, de acuerdo al plan de acción, un menor desarrollo en comparación con las otras líneas estratégicas.

Se selecciona un proyecto de cada barrio, buscando generar un modelo de vivienda contextualizado a su entorno inmediato y que se logren ver las diferencias entre cada uno. Como se observa en la imagen 4.21, los proyectos seleccionados son: por parte de Barrio Amón, Proyecto Mixto Tipo C1, vivienda colectiva, y por parte de Barrio Otoya, Proyecto Mixto Tipo M5, vivienda multifamiliar. Los criterios de selección se explican a continuación.



Imagen 4.41  
Localización de proyectos a desarrollar a nivel de anteproyecto.  
Fuente: Elaboración propia.

## Criterios de selección

<b>Uso actual</b>	Se seleccionan los lotes que actualmente se encuentran baldíos o sin un uso activo. Son vacíos en la ciudad que requieren de poca intervención inicial a la hora de construir.
<b>Zona</b>	Se seleccionan los lotes que se ubican en zonas donde se identifican porcentajes de degradación urbana como son los márgenes del río Torres. Estas zonas requieren de una intervención rápida ya que concentran problemáticas como contaminación, problemas sociales y deterioro físico, estos problemas repercuten en la percepción pública de los barrios.
<b>Tamaño</b>	Los lotes seleccionados son los que presentan un mayor tamaño en cuanto a metros cuadrados de área (lote C1: 4033.63 m <sup>2</sup> , lote M5: 1901.94 m <sup>2</sup> ), por lo tanto, permiten una mayor cantidad de unidades habitacionales y una oferta más diversa de usos complementarios. Esta condición favorece el repoblamiento en las primeras dos etapas del plan.
<b>Precio</b>	Los lotes se ubican en las áreas de menor costo por m <sup>2</sup> de los barrios, Zona Amón (350.000 colones por m <sup>2</sup> ) y Zona Simón Bolívar (175.000 colones por m <sup>2</sup> ), según el mapa de valores de terreno por zonas homogéneas.

Como se observa en la tabla de criterios de selección, son cuatro los aspectos que dictaron la escogencia de los proyectos de vivienda a desarrollar en el último capítulo del presente trabajo de graduación. Estos lotes seleccionados se proyectan como aquellos que van a albergar los modelos de vivienda que sirvan como base conceptual y guía de diseño para el resto de los proyectos propuestos. Además, son los lotes que presentan las características más favorables de intervención, debido al tamaño y precio por metro cuadrado de los mismos.

También, otro criterio fue la zona en la que se ubican ambos lotes. El contexto inmediato a cada uno de los espacios presentan un mayor porcentaje de índices de degradación urbana, por ejemplo, deterioro en el estado físico de las aceras y edilicio en edificaciones cercanas al lote, índices de contaminación por vertederos de basura y la presencia del río Torres, y problemas sociales causados por las razones anteriores, además de la cercanía a otras zonas de la capital que presentan problemáticas mayores como el "Paso de la Vaca".

Priorizar la intervención de estas zonas mediante proyectos de vivienda significa un efecto de causa consecuencia en donde las condiciones urbanas de estas zonas irán evolucionando en una mejoría. Esto a su vez tiene un impacto en la percepción pública de usuarios y agentes urbanos como instituciones públicas y empresas privadas, lo que facilitará el desarrollo de las siguientes etapas del plan estratégico de repoblamiento.

Anteproyectos de  
**CASA** U5

Vivienda

# INTRODUCCIÓN

A continuación se presenta el desarrollo de los diseños realizados a nivel de anteproyecto de dos modelos de vivienda escogidos del portafolio de proyectos del plan estratégico de repoblamiento para los barrios históricos de Amón y Otoya.

Primeramente, se presenta el Proyecto de Uso Mixto C1, vivienda colectiva, para Barrio Amón. Seguidamente, se muestra el diseño del proyecto para Barrio Otoya, Proyecto de Uso Mixto M5, vivienda multifamiliar. Ambos proyectos muestran el desarrollo proyectual de acuerdo con el proceso de diseño que conllevó cada uno.

Finalmente, se muestra el análisis de costos de cada proyecto, obteniendo su presupuesto parcial y el costo de cada componente de los modelos de vivienda. Se incluye también, los modos de gestión y financiamiento de cada proyecto, así como, los actores involucrados con el desarrollo de cada edificio de vivienda.

# ANTEPROYECTOS DE VIVIENDA

Como se mencionó en el capítulo anterior, se decide desarrollar dos proyectos de vivienda del portafolio correspondiente a la línea estratégica de vivienda. Se escogen un proyecto de cada barrio, los seleccionados son:

1. Proyecto Mixto Tipo C1, vivienda colectiva
2. Proyecto Mixto Tipo M5, vivienda multifamiliar

Estos dos proyectos serán desarrollados a nivel de anteproyecto. Cada uno busca mostrar las pautas y estrategias a seguir en el diseño de modelos de vivienda dentro de la ciudad.

Los criterios de selección de los lotes se basó en los siguientes aspectos:

1. Uso actual
2. Zona
3. Tamaño
4. Precio

Estos criterios muestran que los lotes seleccionados son aquellos que actualmente son lotes baldíos, se ubican en una zona degradada, que poseen bastantes metros cuadrados de superficie para construir y que tienen un precio de venta bajo en comparación con otros lotes que se ubican en el área de estudio.

VIVIENDA

RIBERA AMÓN\_

# ANÁLISIS DEL SITIO



Imagen 5.1  
Localización vivienda colectiva Amón. Elaboración propia.

# Localización

El sitio seleccionado se ubica en el margen del río Torres en la intersección de la calle 3A y avenida 13. La cercanía con el río provoca que el margen norte del lote se encuentre con alto grado de contaminación.

Es un lote que actualmente está en abandono por lo que es utilizado por personas en situación de calle.

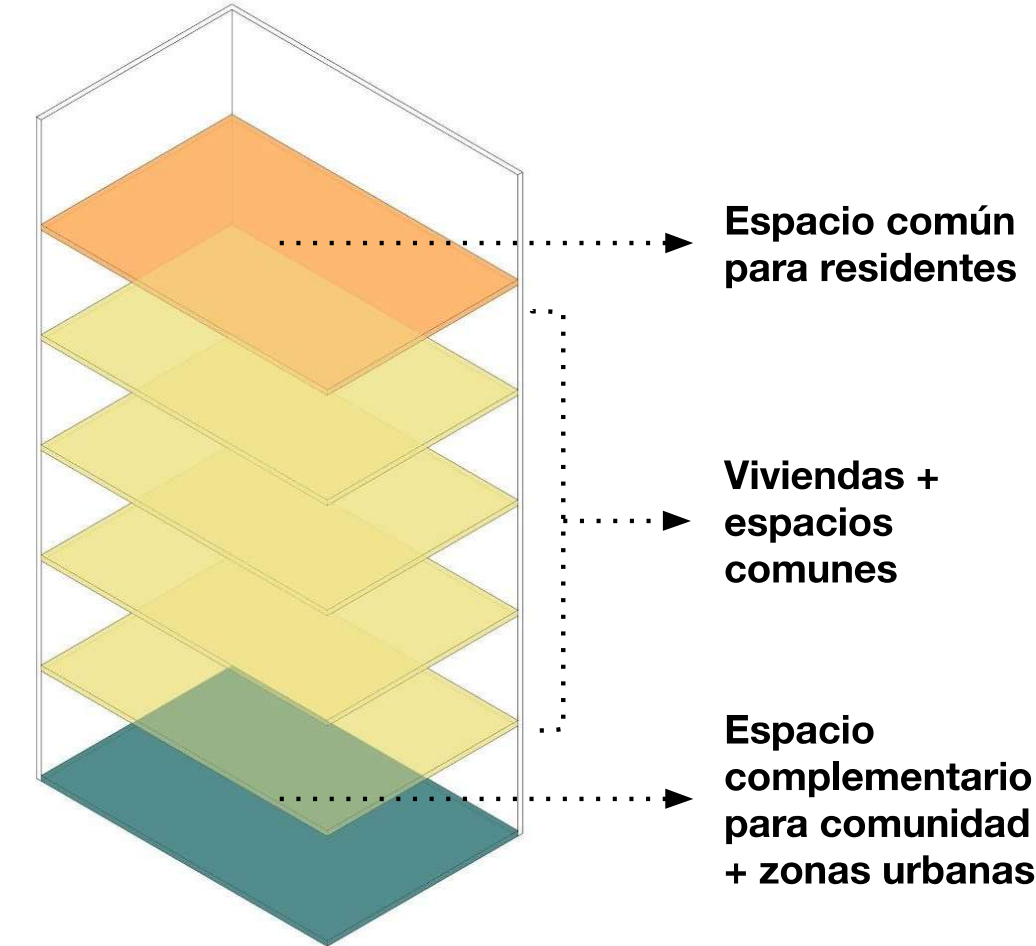
Los perímetros en contacto con la calle se encuentran cerrados por muros de la construcción que estaba ubicada anteriormente en el sitio.

El terreno se encuentra nivelado actualmente a un nivel inferior al de la calle. Los perímetros poseen un desnivel a nivel de acera de aproximadamente 1,5 metros.

El sitio posee visuales hacia el río las cuales no tienen cerramientos actualmente. Desde el edificio del Banco Central es posible observar el interior del lote. Hay una relación visual con el otro lado del río.



# Características del lote



## Vivienda Colectiva | Barrio Amón

Área del lote: 4033.63 m<sup>2</sup>  
 Retiro oficial: 2 m  
 Altura máxima: 15 m  
 Número de pisos: 5  
 Área máxima de construcción: 15 668.15 m<sup>2</sup>  
 Unidades habitacionales: 61  
 Aforo aprox por unidades habitacionales: 122 personas

### Espacio común para residentes

Terraza + Sala de estar + Espacios de co-working

### Espacio común para residentes

Unidades habitacionales + cocina, comedor y lavandería común

### Espacio común para residentes

Espacios de co-working + mercadito + gimnasio + comercio + zonas verdes y espacio público

Imagen 5.6. Esquema características del lote. Fuente: Elaboración propia.

## Variables físicas

Al norte, oeste y noreste se encuentra una importante mancha vegetal, lo que corresponde al eje del río Torres. Esta zona representa un atractivo visual y conceptual para la implementación en el proyecto.

Los vientos son predominantes del noreste, el eje del río es una barrera natural que cambia la temperatura y velocidad del viento en relación a lo que sucede en la colindancia sur donde se encuentra el hotel y se da una aceleración debido a la altura que posee.

El lote presenta un desnivel de 1 metro en dirección al norte. Actualmente el terreno se encuentra nivelado.

En relación al asoleamiento, este presenta su punto más crítico hacia las colindancias orientadas al sur, por lo tanto, es necesario aprovechar la orientación del lote para realizar aberturas hacia el norte.

Se debe dejar un retiro mínimo de 10 metros con el río Torres, el área útil se reduce 20% aproximadamente



Imagen 5.7. Mapa características físicas del sitio. Fuente: Elaboración propia.

# CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO

## Vivienda Colectiva para Usuarios de Clase Media

La vivienda colectiva consiste en un modelo de residencias donde se enfatiza en los espacios compartidos, esto genera una mayor interacción entre los usuarios. Algunos de los espacios que se comparten son cocina, comedor, lavandería y salas de estar.

Estos espacios son los que tuvieron mayor aceptación para compartidos en referencia a la caracterización del usuario de vivienda hecha al principio de este capítulo.

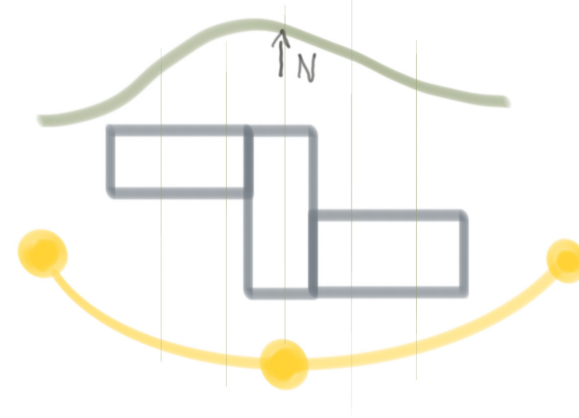
## Uso del río Torres como un eje visual y articulador del espacio público.

- Espacio común generador de comunidad, sobre este se proyectan todas las diferentes zonas que conforman el programa arquitectónico. El primer nivel es un conjunto de usos comerciales recreativos y culturales.
- Espacio articuladores permite incluir el espacio público dentro del proyecto, darle escala humana y rodearlo de usos para su activación. Conexión entre espacios públicos que generen 3 subespacios (público, semipúblico, y privado).
- Conexión con la naturaleza, la figura de jardín, terrazas y visuales hacia al norte generará un enlace con el río Torres, el cual se comporta como el tercer frente del lote. Se aprovecha el río para aumentar el frente del lote debido a que solo posee relación con la calle en el sector suroeste.
- Reforzar el límite del río para lograr que el río sea otra fachada. Acomodar el edificio en sentido al norte. No son solo las plazas si no los espacios de circulación y con los comercios del primer nivel.

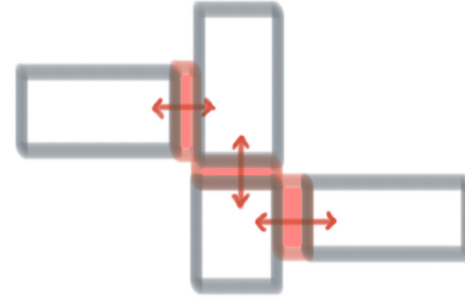


Imagen 5.8. Mapa conceptos en el sitio. Fuente: Elaboración propia.

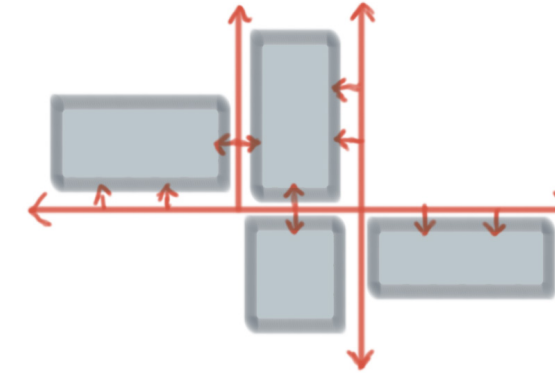
# Pautas de diseño



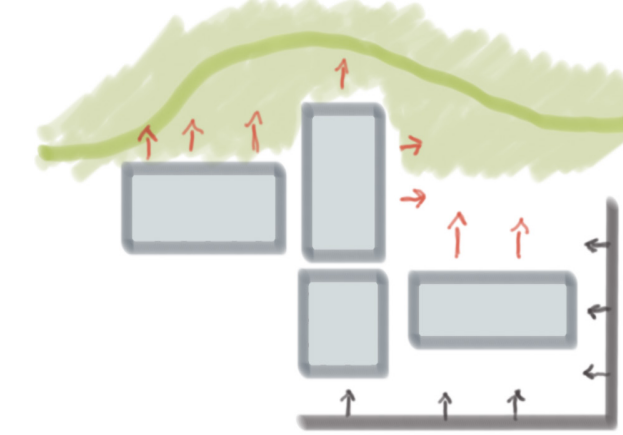
**Imagen 5.9.** Diagrama conceptual.  
Fuente: Elaboración propia.



**Imagen 5.10.** Diagrama conceptual.  
Fuente: Elaboración propia.



**Imagen 5.11.** Diagrama conceptual.  
Fuente: Elaboración propia.



**Imagen 5.12.** Diagrama conceptual.  
Fuente: Elaboración propia.

- Orientar el proyecto en dirección a los puntos cardinales. Aprovechar la mayor cantidad de visuales hacia el río desde los volúmenes. La orientación facilita la implementación de estrategias bioclimáticas para el evitar el asoleamiento en espacios interiores.
- Separar el proyecto en módulos independientes estructuralmente. La distribución de fuerzas en casos de sismos es más eficiente y evita daños estructurales. Se aprovechan los espacios entre estos para colocar las circulaciones horizontales.
- Las circulaciones son los vacíos que articulan los edificios. Generar una permeabilidad de las circulaciones para permitir establecer visuales hacia la ciudad y el eje del río.
- Las visuales se orientan hacia el norte debido a que las fachadas sur y este dan a las colindancias del barrio por lo que se establecen las zonas de servicio y circulación en esas fachadas.

# Programa

El programa consiste en diferentes componentes entre los que se encuentra el área de vivienda, área comercial, área de servicios, áreas compartidas, circulaciones y áreas complementarias como plazas y áreas verdes.

La organización programática se ordena en relación al grado de privacidad y la relación con la ciudad. A nivel de relaciones entre los componentes, en primer lugar, se encuentran en relación directa con la ciudad las áreas complementarias y el comercio, los cuáles son los espacios públicos del proyecto.

Posteriormente, en el siguiente nivel de privacidad se encuentran las áreas compartidas de las viviendas como las salas compartidas, cocinas compartidas y servicios como lavandería.

En el último nivel de privacidad están las unidades habitacionales, estas tienen relación directa con los espacios comunes y visualmente hacia el eje vegetal del río Torres.

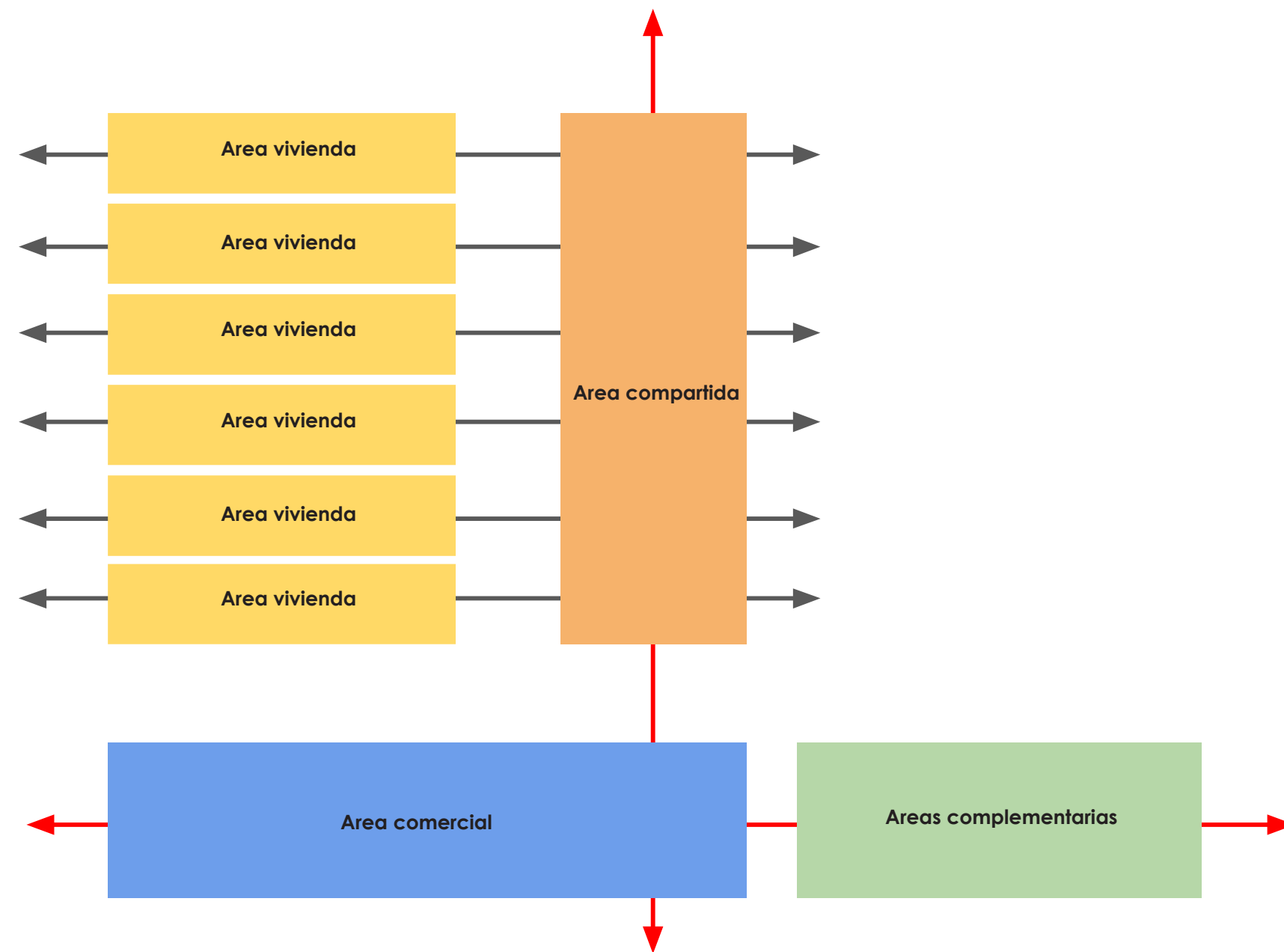


Imagen 5.13. Diagrama programático. Fuente: Elaboración propia.

# Exploración formal

Se realiza una exploración espacial de los diferentes volúmenes y programa sobre el lote tomando en consideración las características mencionadas en la parte de análisis del sitio. Se presentan un conjunto de 4 diferentes etapas de exploración con cada uno de los aspectos analizados y su evolución.

En la primera etapa se ubican los volúmenes de vivienda en dirección al eje del río para aprovechar las visuales. El programa compartido (Anaranjado) ver figura 5.14 es el articulador de los demás programas, por lo tanto, se ubica en el centro y de él sale el programa de vivienda. Finalmente, como base se ubica el programa comercial en el primer nivel.

En la segunda etapa se cambia la posición de los volúmenes de vivienda ubicándolos más al norte y creando un espacio de entrada en la esquina suroeste del lote (ver figura 5.15) El volumen en general es más compacto y se da una mayor intercepción de los volúmenes. El programa de comercio está incluido debajo de los volúmenes de vivienda.

En la tercera etapa cambia la orientación de los volúmenes en dirección al norte para aprovechar la mayor cantidad de visuales y aumentar el porcentaje de fachada que da hacia el río. Se da una mayor jerarquía a los volúmenes de vivienda. El programa de comercio del primer nivel se separa del volumen principal. (ver figura 5.16)

Por ultimo, en la cuarta etapa, se toman en cuenta las colindancias inmediatas al sur (Hotel) y al este (sector residencial de Barrio Amón). Los volúmenes principales de vivienda se proyectan hacia el norte mientras que los espacios compartidos y de circulación se ubican hacia las colindancias (ver figura 5.17). Se integra el programa comercial en el primer nivel mediante distintos volúmenes localizados en los diferentes espacios con una proyección al espacio público.

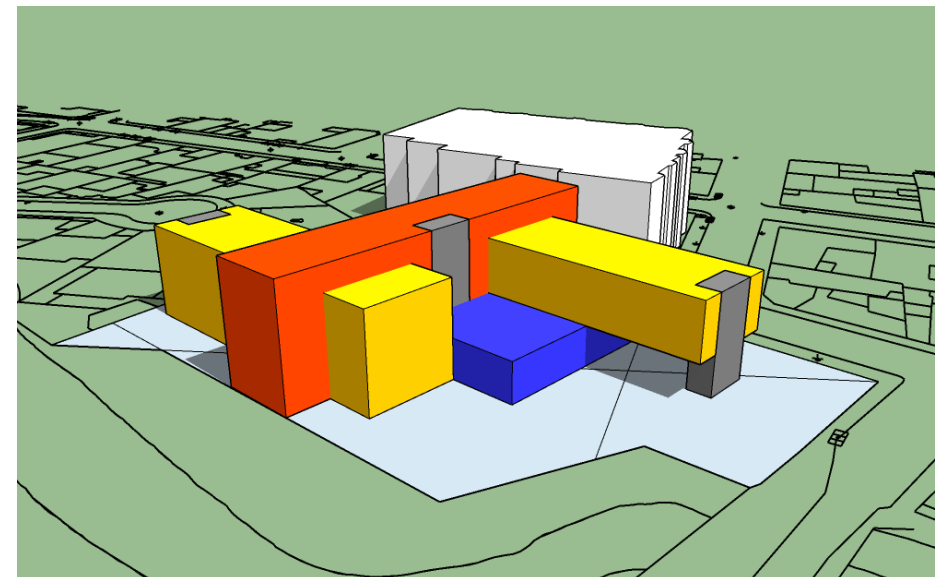


Imagen 5.14. Exploración formal.  
Fuente: Elaboración propia.

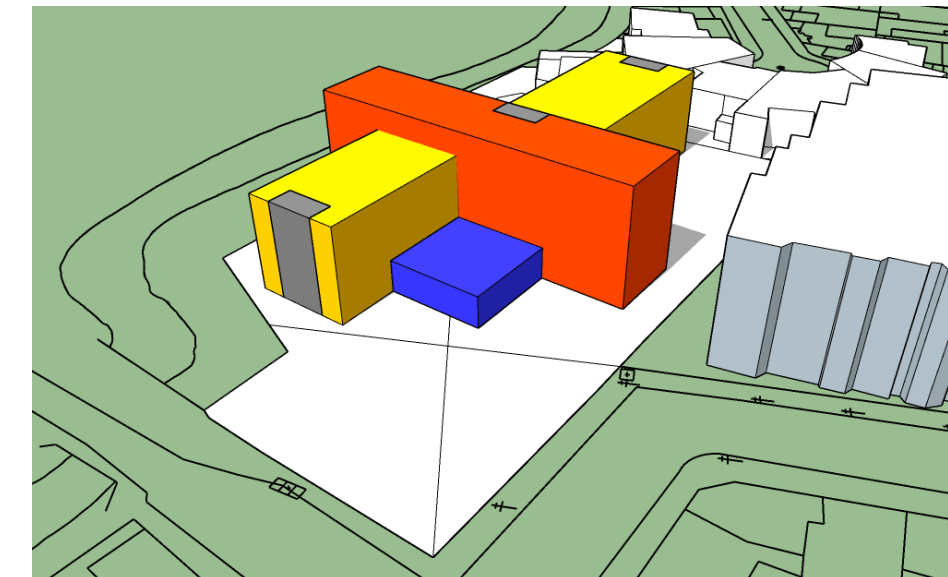


Imagen 5.15. Exploración formal.  
Fuente: Elaboración propia.

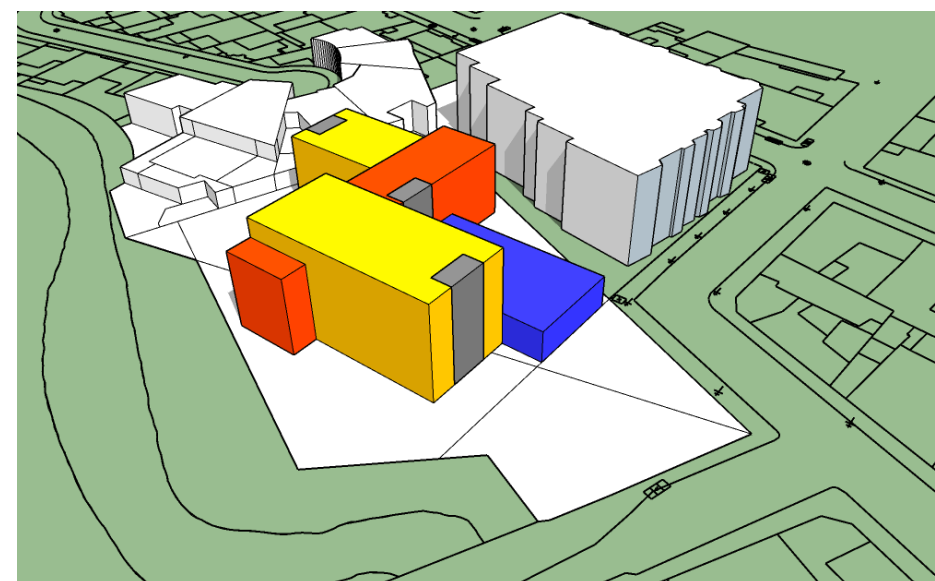


Imagen 5.16. Exploración formal.  
Fuente: Elaboración propia.

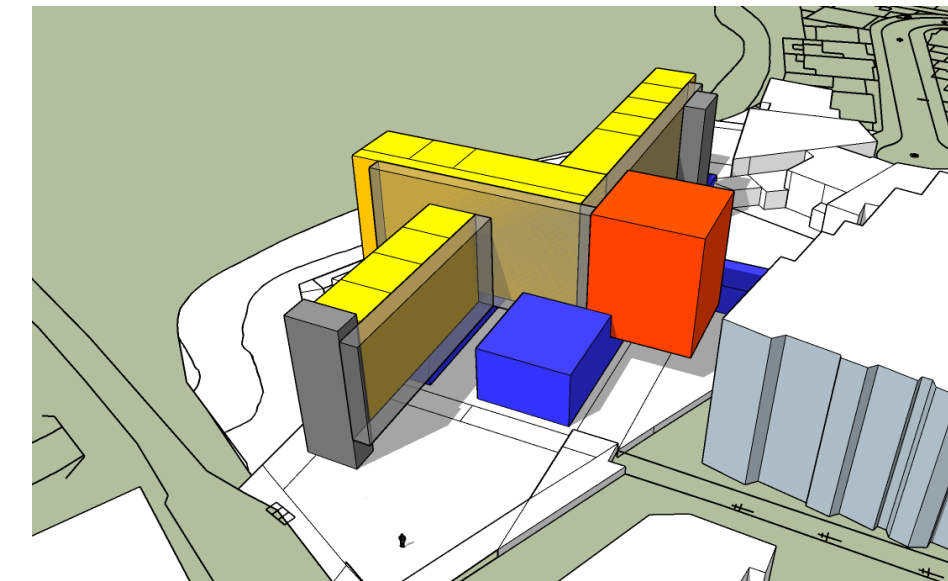


Imagen 5.17. Exploración formal.  
Fuente: Elaboración propia.

## Exploración formal

La definición volumétrica final responde a las pautas de diseño iniciales y la exploración en el modelo 3D.

Se elige una orientación de los ejes estructurales al norte, esto con el fin de aprovechar al máximo las visuales hacia el río. De igual manera esa orientación facilita la implementación de estrategias para reducir el asoleamiento en las caras que dan al norte.

Se establecen vacíos en el nivel 1 que generan los espacios públicos del proyecto. Estos espacios son las plazas, zonas verdes, ejes de circulación. La relación con la ciudad se da por medio de una plaza de entrada en la esquina suroeste del lote.

A partir de esta plaza y el eje de circulación de la acera se accede al proyecto atravesando el volumen hacia el segundo eje de importancia que es el margen del río, el cual es un paseo peatonal que funciona como tercer frente del lote generando más espacio público y dando un mayor valor al río.

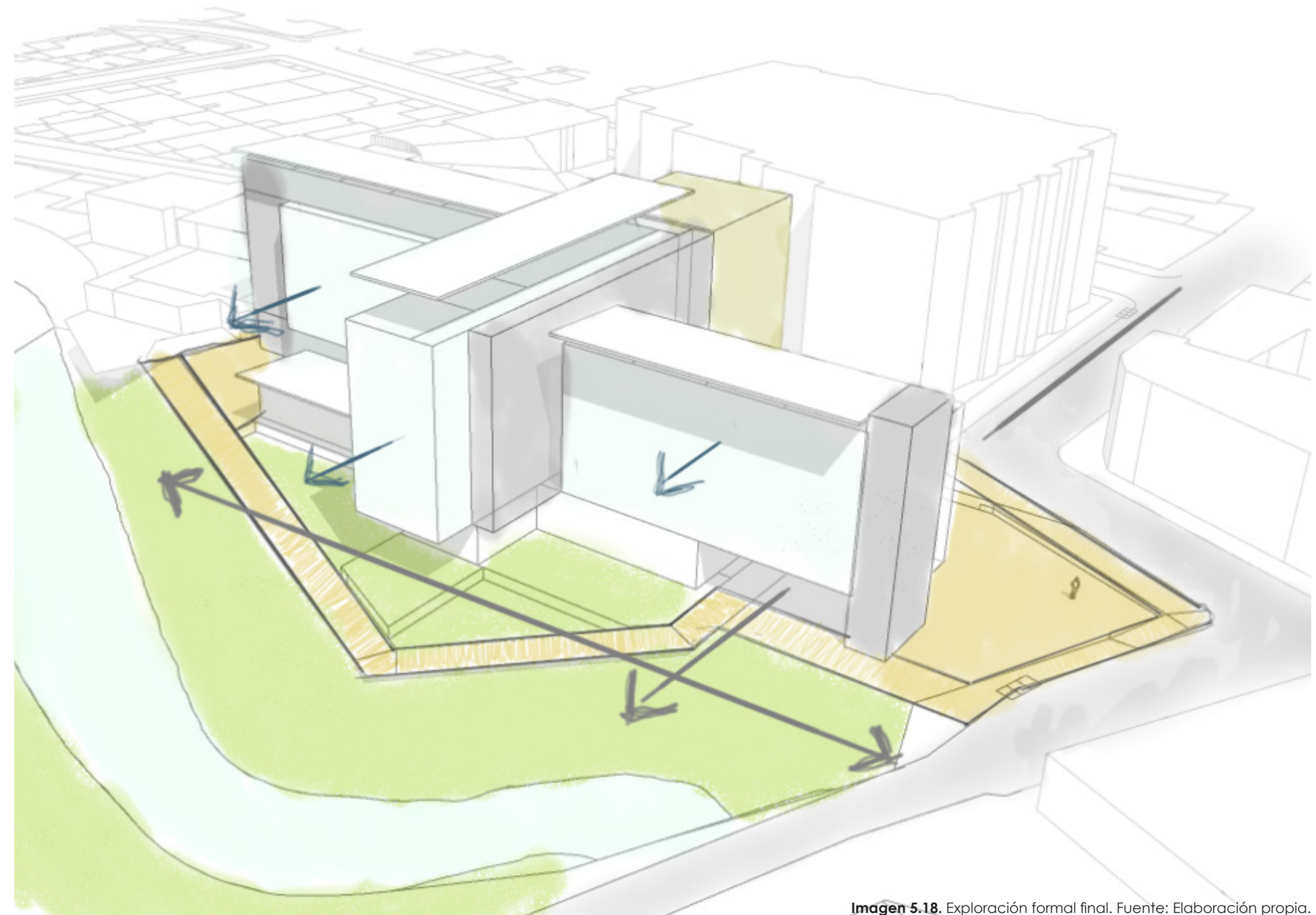


Imagen 5.18. Exploración formal final. Fuente: Elaboración propia.

# RESOLUCIÓN DEL ANTEPROYECTO

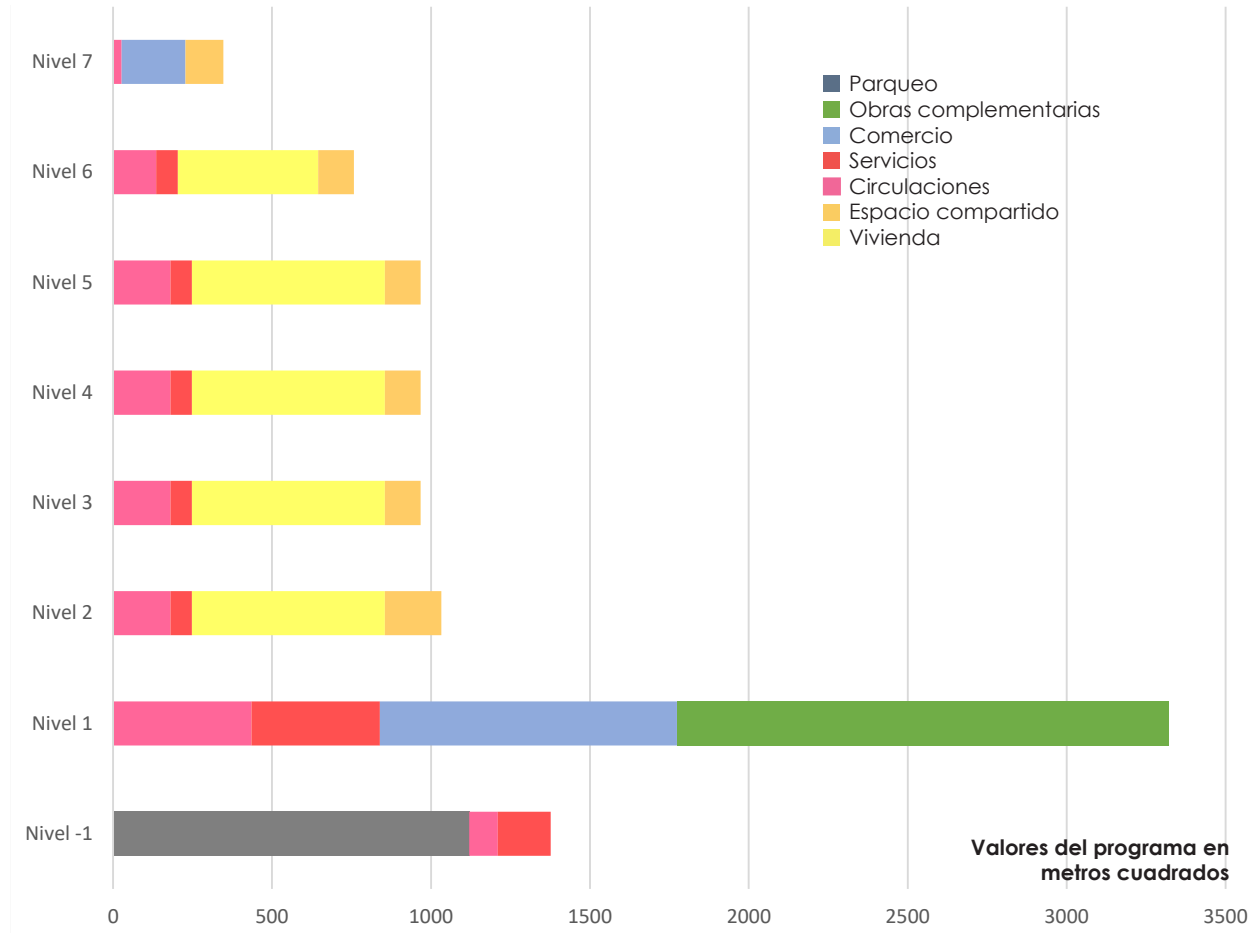


Imagen 5.19. Gráfico programático por nivel. Fuente: Elaboración propia.

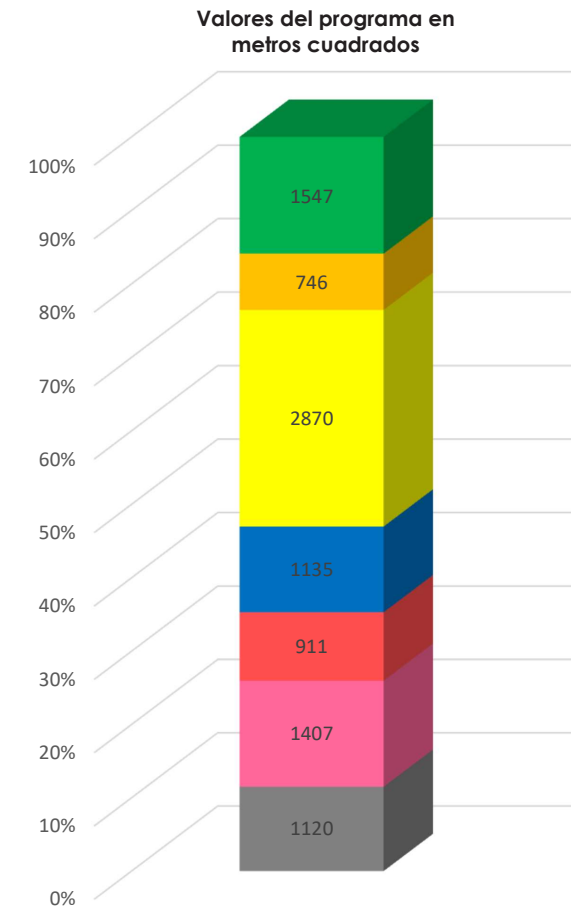


Imagen 5.20. Gráfico programático general. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 5.21. Render plaza de entrada. Fuente: Elaboración propia.

# PLANTA NIVEL -1

El nivel del sótano se compone principalmente del área de parqueo.

El proyecto cuenta con 33 espacios de parqueo los cuales están considerados como un extra a las unidades habitacionales, esto con el objetivo de promover la movilidad blanda como bicicletas y transporte público.

Además, este nivel contiene el área de servicios e instalaciones electromecánicas principales del proyecto. Se ubican los cuartos eléctrico y mecánico. También el cuarto para el sistema de supresión de incendios y una bodega general. Finalmente, en la entrada al parqueo se coloca el cuarto de seguridad general del proyecto.



Imagen 5.22. Gráfico programático nivel -1. Fuente: Elaboración propia.

- Parqueo
- Obras complementarias
- Comercio
- Servicios
- Circulaciones
- Espacio compartido
- Vivienda

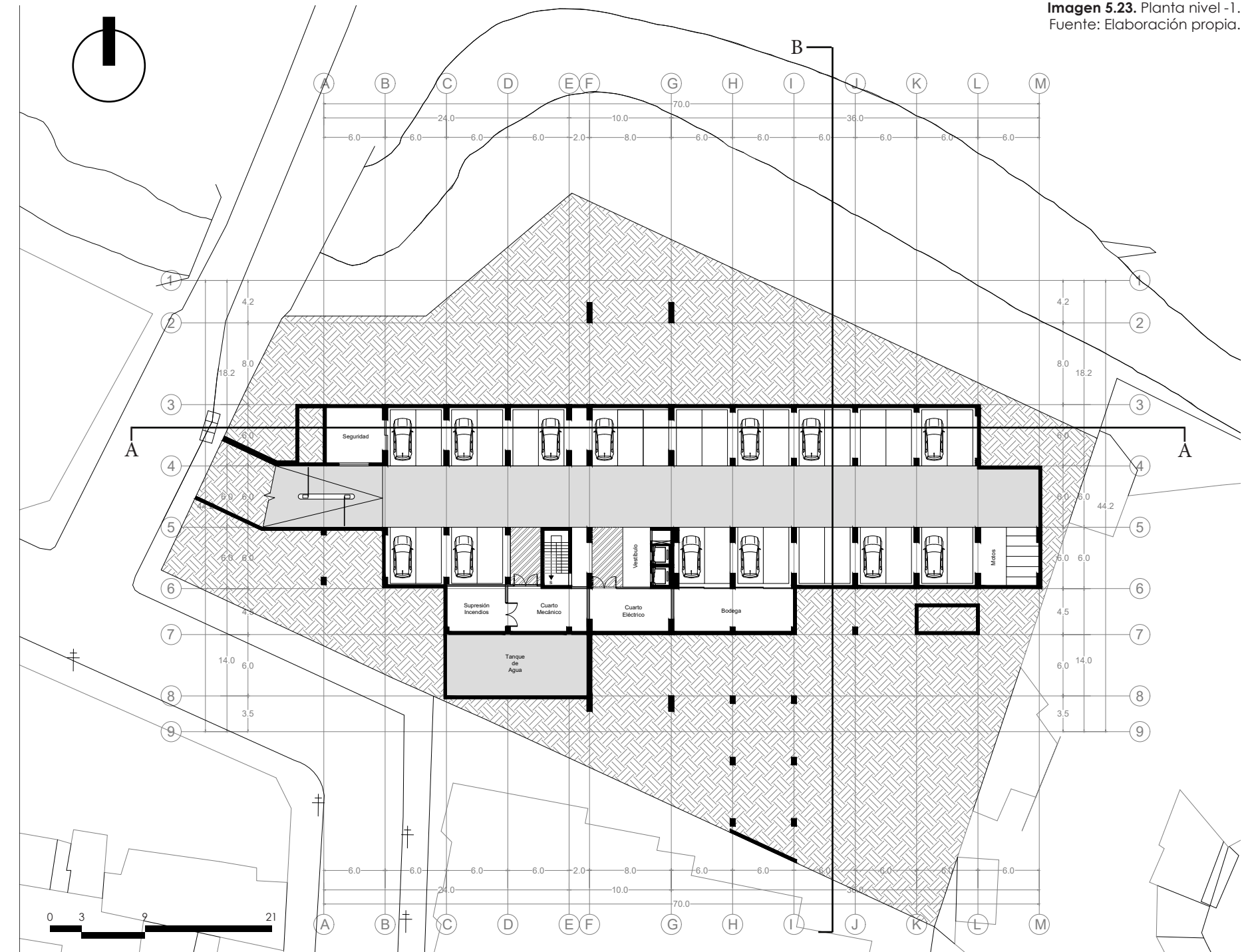


Imagen 5.23. Planta nivel -1. Fuente: Elaboración propia.

# NIVEL 1

actividades de observación por medio de mobiliario urbano como bancas e iluminación.

El proyecto posee un frente hacia la calle pública en el sector suroeste, desde este punto se ingresa al proyecto por medio de la plaza principal, la cual posee mobiliario para sentarse, generando espacio de estancia con vegetación. A partir de la plaza principal se transita al interior del proyecto por medio de pasillos abiertos a la ciudad, estos flujos son el vínculo entre los diferentes espacios presentes en el primer nivel.

En primer lugar se tiene los comercios los cuales están pensados para pequeños emprendimientos que necesitan un espacio en la ciudad, los locales van desde los 56 m<sup>2</sup> hasta los 100 m<sup>2</sup>. Cada uno de estos comercios se proyectan hacia el espacio público, por medio de terrazas con vistas al río o hacia el espacio público como las plazas.

En el sector oeste del proyecto se ubica el mercado el cual posee un carácter gastronómico o de productos alimenticios, se genera un espacio

de interacción social con mobiliario como mesas. El sector del mercado se relaciona directamente con el eje al norte por medio de una terraza con vistas al río. De igual manera al sur se extiende a la plaza sureste del proyecto donde se encuentran terrazas el área de juegos para niños, vegetación con zonas de estar y mobiliario urbano de bancas.

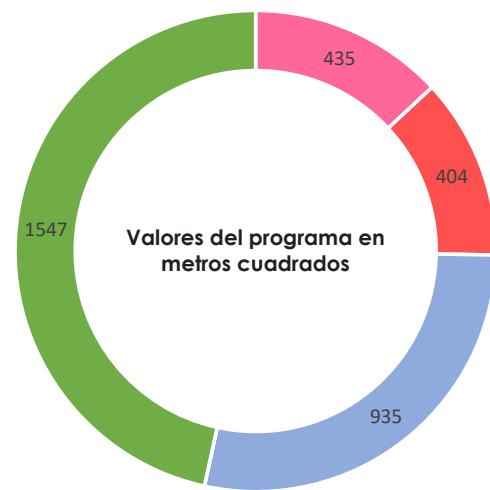


Imagen 5.24. Gráfico programático nivel 1. Fuente: Elaboración propia.

- Parqueo
- Obras complementarias
- Comercio
- Servicios
- Circulaciones
- Espacio compartido
- Vivienda

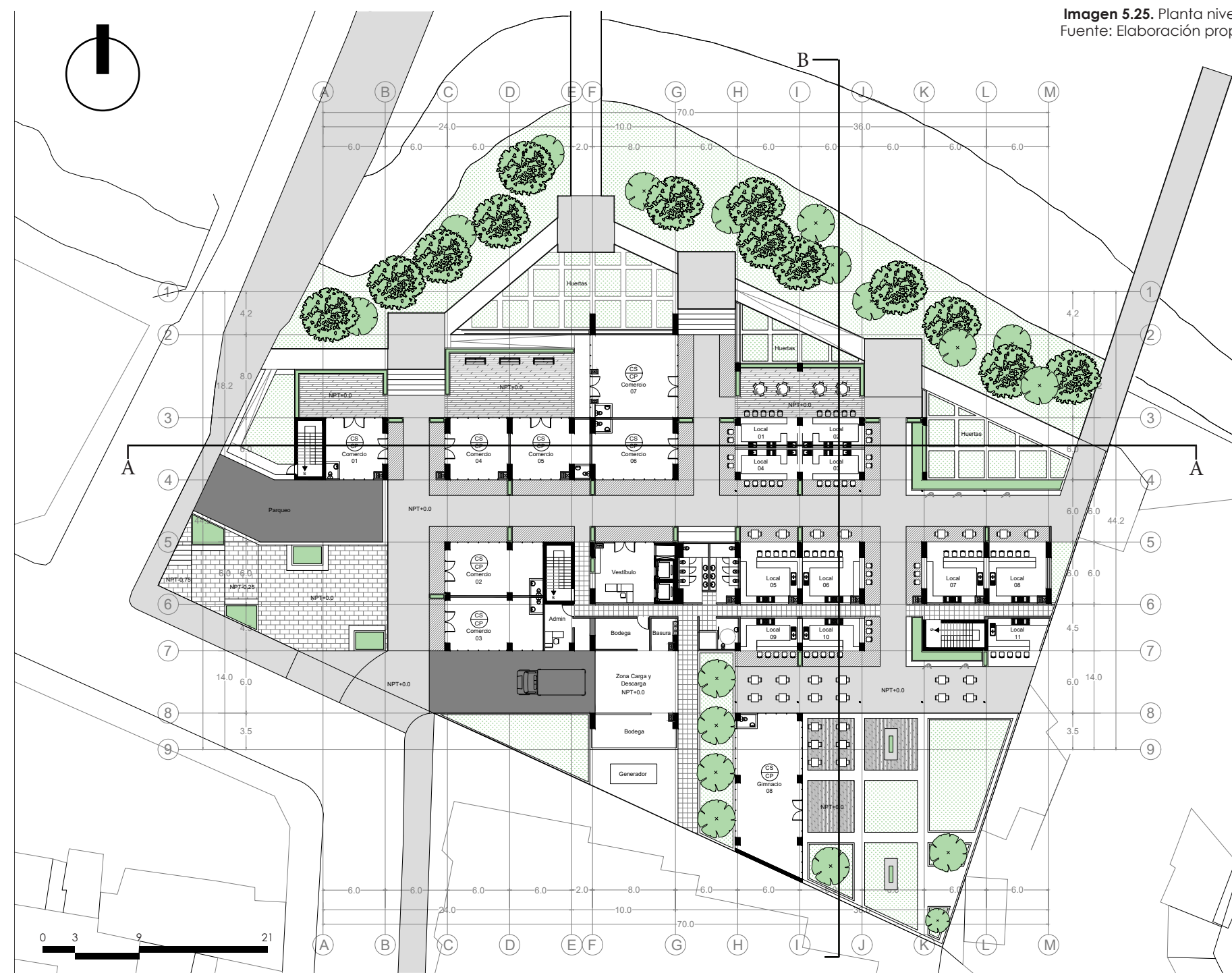


Imagen 5.25. Planta nivel 1. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 5.26. Render plaza de entrada. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 5.27. Render mercado. Fuente: Elaboración propia.

# TIPOLOGÍAS DE APARTAMENTOS

Existen 3 modelos de vivienda:

El primer modelo consiste en un apartamento tipo estudio, está pensado para usuarios individuales o parejas. Este modelo es de tipo colaborativo donde se comparten espacios como cocina sala de estar, lavandería. Posee un área de 36 m<sup>2</sup>, donde se ubican una pequeña área de preparación de alimentos con una refrigeradora pequeña, un fregadero, el baño, una pequeña sala de estar con balcón hacia el eje del río y finalmente, la zona del dormitorio.

El segundo modelo consiste en un apartamento de una habitación, está pensado para usuarios individuales o parejas, sin embargo a diferencia del primero este posee una cocina completa, y espacios de estar más amplios. Posee un área de 48 m<sup>2</sup> es un modelo con mayor privacidad y las vistas son hacia el eje en dirección este.

El tercer modelo consiste en un apartamento de 2 habitaciones, está pensado para pequeñas familias, grupos de amigos, o parejas. posee una

cocina completa, y espacios de estar propios. Es una tipología de vivienda más tradicional donde se prioriza la privacidad. Posee un área de 72 m<sup>2</sup>, las vistas son hacia el este y norte del terreno en relación al eje del río torres.

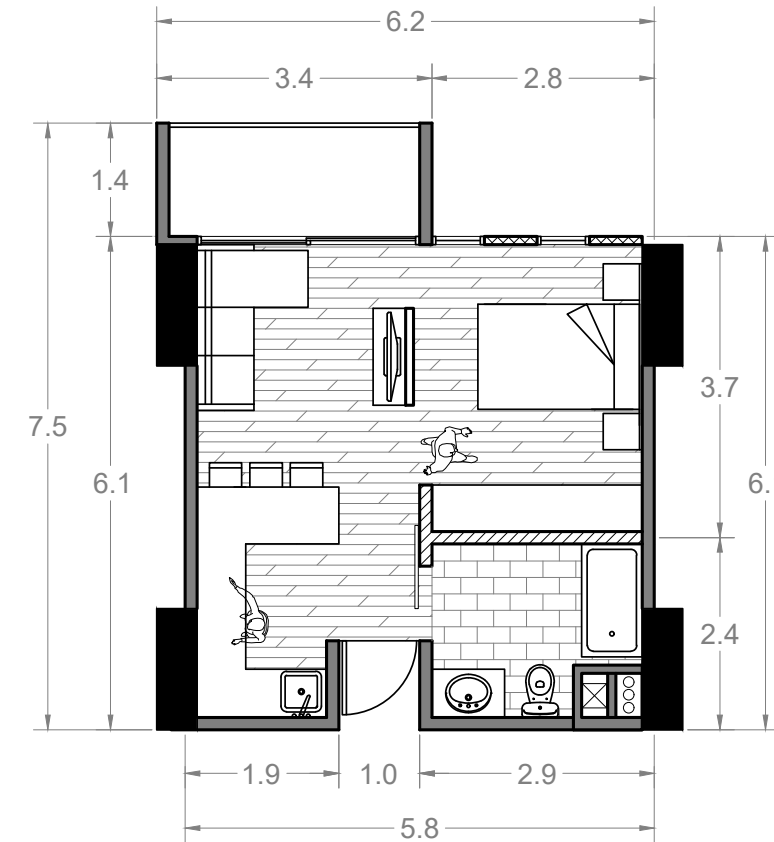


Imagen 5.28. Planta modelo de vivienda A.  
Fuente: Elaboración propia.

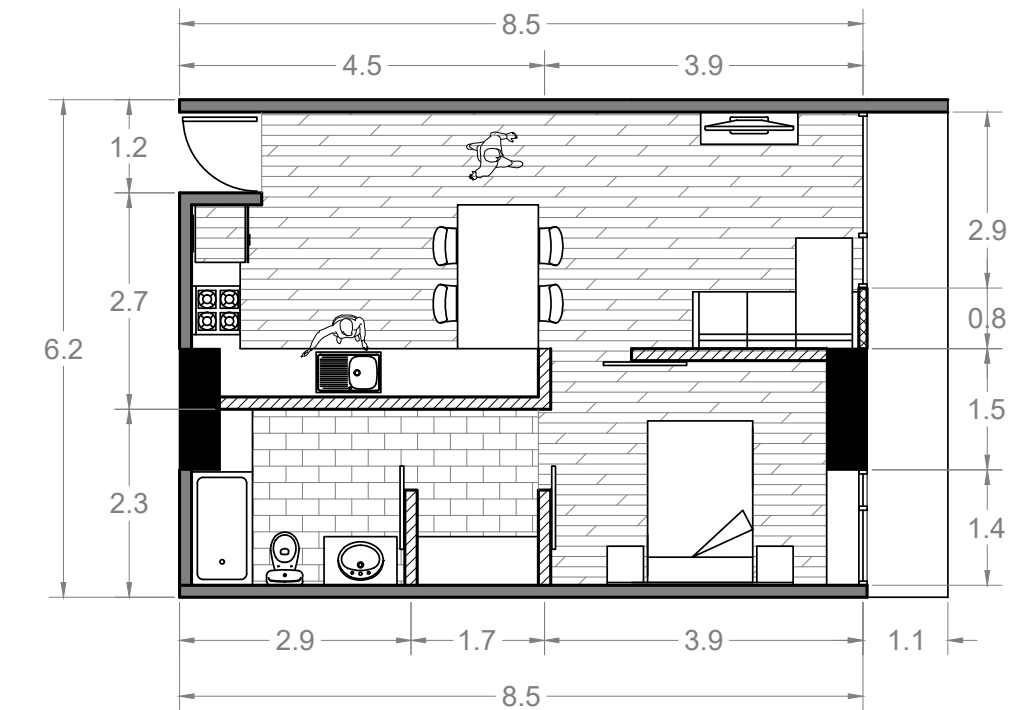
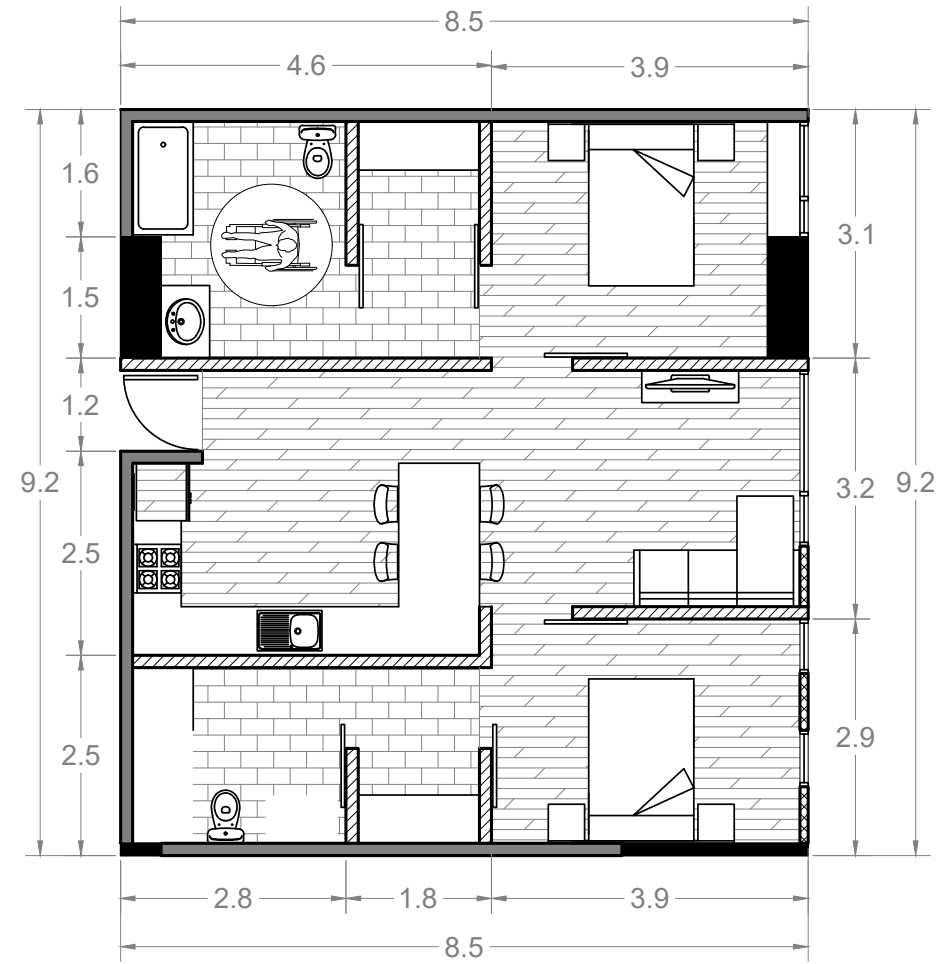
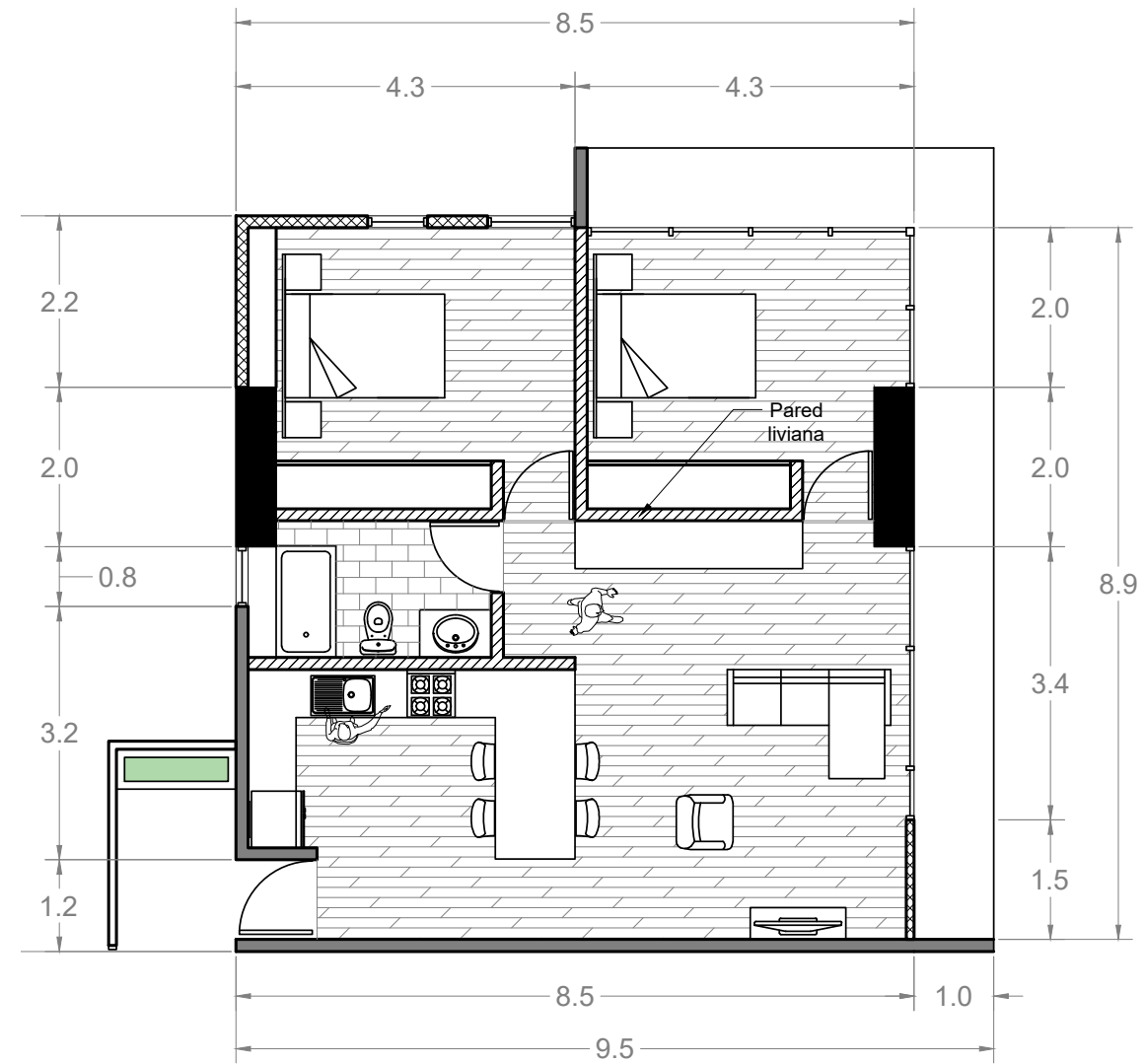


Imagen 5.29. Planta modelo de vivienda B.  
Fuente: Elaboración propia.



**Imagen 5.30.** Planta modelo de vivienda C.  
Fuente: Elaboración propia.



**Imagen 5.31.** Planta modelo de vivienda D.  
Fuente: Elaboración propia.

## NIVEL 2

El segundo nivel corresponde al uso de vivienda. La tipología principal de este proyecto es la vivienda colaborativa por lo que se prioriza en los modelos de apartamentos pequeños donde se comparten espacios de servicio como cocina y lavandería. Estos espacios compartidos se ubican en el volumen central del proyecto al sur del lote en colindancia con el hotel Taormina. Las visuales de este espacio son al este y el oeste hacia las plazas del proyecto.

En total se encuentran 10 apartamentos tipo estudio, un apartamento de una habitación y 2 apartamentos de 2 habitaciones. La capacidad máxima de este nivel tomando en cuenta a 2 personas por habitación es de 30 habitantes.

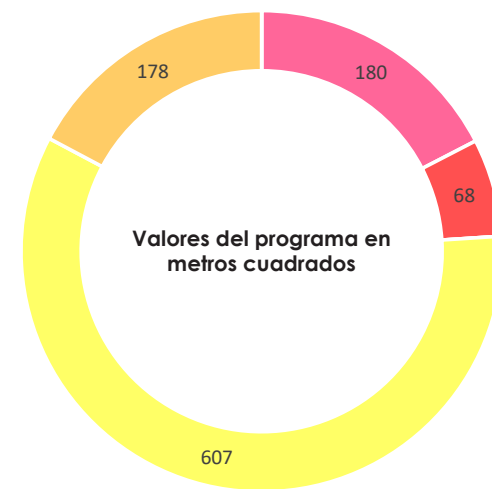


Imagen 5.32. Gráfico programático nivel 2. Fuente: Elaboración propia.

- Parqueo
- Obras complementarias
- Comercio
- Servicios
- Circulaciones
- Espacio compartido
- Vivienda

Imagen 5.33. Planta nivel 2. Fuente: Elaboración propia.



# NIVEL TÍPICO 3-5

Los niveles comprendidos entre el nivel 3 y 5 poseen las misma configuración espacial, las viviendas se desarrollan en el volumen central, el volumen este y el volumen oeste. Se repite el espacio compartido de cocina, sala de estar, lavandería y desechos al sur del proyecto.

En total se encuentran 10 apartamentos tipo estudio, un apartamento de una habitación y 2 apartamentos de 2 habitaciones. La capacidad máxima de este nivel tomando en cuenta a 2 personas por habitación es de 30 habitantes.

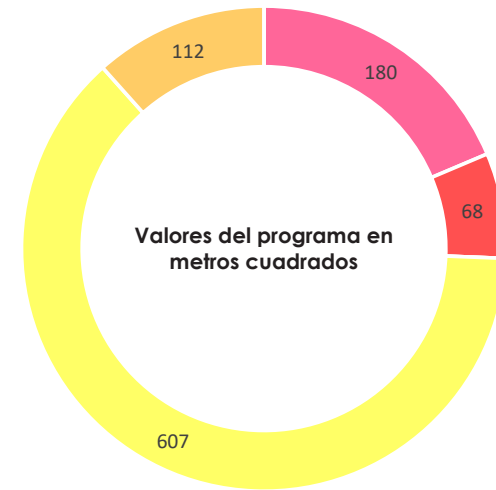


Imagen 5.34. Gráfico programático nivel 3-5. Fuente: Elaboración propia.

- Parqueo
- Obras complementarias
- Comercio
- Servicios
- Circulaciones
- Espacio compartido
- Vivienda



Imagen 5.35. Planta nivel 3-5. Fuente: Elaboración propia.

# NIVEL 6

El nivel 6 de igual manera corresponde al uso de vivienda. A diferencia de los otros niveles este solo se desarrolla en el volumen central y el volumen este. Se repite el espacio compartido de cocina, sala de estar, lavandería y desechos.

En total se encuentran 6 apartamentos tipo estudio, un apartamento de una habitación y 2 apartamentos de 2 habitaciones.

La capacidad máxima de este nivel tomando en cuenta a 2 personas por habitación es de 22 habitantes.

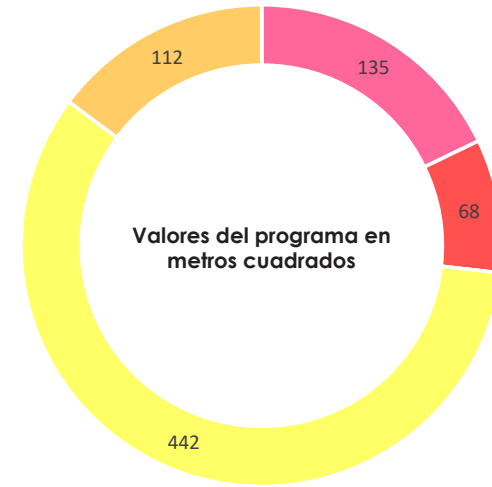


Imagen 5.36. Gráfico programático nivel 6. Fuente: Elaboración propia.

- Parqueo
- Obras complementarias
- Comercio
- Servicios
- Circulaciones
- Espacio compartido
- Vivienda



Imagen 5.37. Planta nivel 6. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 5.38. Render modelo A. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 5.39. Render pasillo niveles de vivienda. Fuente: Elaboración propia.

# NIVEL 7

El séptimo piso consiste en áreas comunes. Estas son los espacio comunes que generan interacción entre los diferentes usuarios tanto de vivienda como urbanos

Al sur del vestíbulo se encuentra el área común de terraza privada para los residentes de la vivienda. Este espacio consta de un una parrilla, un área para preparar alimentos y mesas.

Al norte se encuentra un espacio de trabajo colaborativo (coworking) que puede ser utilizado tanto por los usuarios de vivienda como por los usuarios urbanos. Se aprovecha el espacio del último nivel por sus visuales hacia el río y la ciudad.

El espacio colaborativo es flexible, se puede dividir en tres salas según se requiera. Para hacer rentable el espacio se plantea generar un precio de por el uso del espacio. El acceso es para residentes, usuarios urbanos y usuarios externos a los barrios.



Imagen 5.40. Gráfico programático nivel 7. Fuente: Elaboración propia.

- Parqueo
- Obras complementarias
- Comercio
- Servicios
- Circulaciones
- Espacio compartido
- Vivienda

Imagen 5.41. Planta nivel 7. Fuente: Elaboración propia.





Imagen 5.42. Render espacio de coworking. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 5.43. Render espacio de coworking. Fuente: Elaboración propia.

# PLANTA TECHOS

El proyecto posee 3 tipologías de techo:

En primer lugar está la cubierta verde la cual se localiza en el volumen noreste del proyecto. Esta cubierta es la visual que tienen los apartamentos del segundo nivel por lo que tiene la posibilidad de sembrar vegetación pequeña para generar una transición entre el volumen construido y el eje del río Torres.

En segundo lugar está la cubierta de losa de concreto la cual se ubica en las circulaciones horizontales los núcleos de circulación vertical y en el volumen central a en los contornos. Esta cubierta tiene una pendiente aproximada de 2% para la evacuación de aguas.

Por último se tiene la cubierta con el sistema Total Span, esta se ubica en los volúmenes este y oeste cubriendo los módulos de vivienda. La pendiente de estas zonas es de 15% y se depositan las aguas en sentido norte-sur.

En las cubiertas se encuentran las salidas de las ventilaciones de los comercios del primer nivel. Estos llegan a través de ductos localizados a cada 6 metros.

De igual manera los bajantes del techo se ubican al lado de los ductos de ventilación a cada 6 metros.

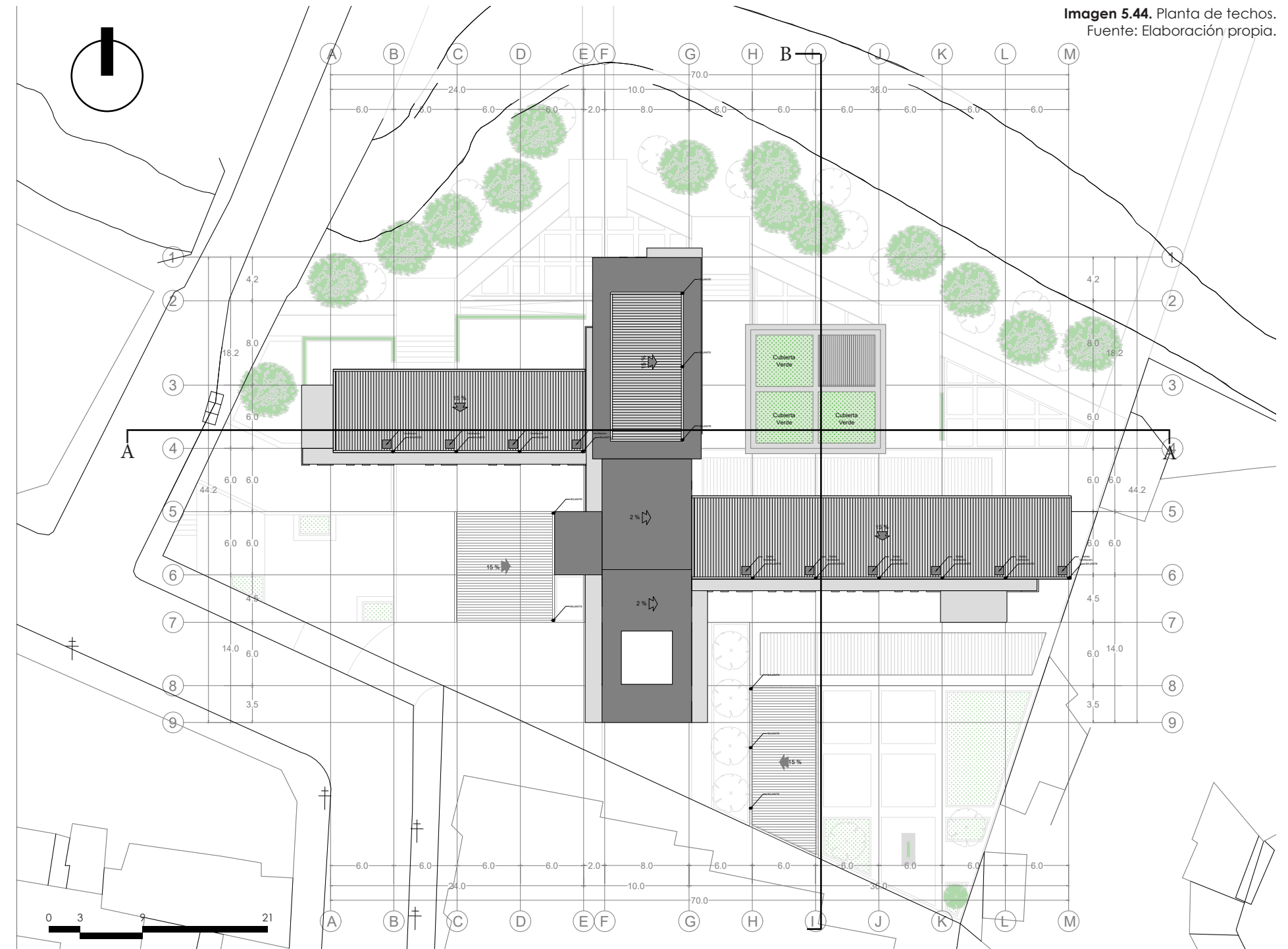


Imagen 5.44. Planta de techos. Fuente: Elaboración propia.

# ESTRUCTURA

La estructura principal del edificio esta formado por marcos rigidos de concreto armado, la cuadrícula principal esta formado por cuadrados de 6x6 metros. esta modulación busca ser compatible con sistemas de acero y construcción liviana que se vende en múltiplos de 6 o 3 metros.

La columnas estan configuradas en forma rectangular para aprovechar la sección transversal y utilizarlas como muros de cortante. Existen 2 tipos de columnas de 1,5x0,5 metros y la segunda de 1x0,5 metros.

Las circulaciones verticales funcionan como elementos rigidizadores de la estructura y estan compuestos en su perímetro por muros de cortante en ambos sentidos de movimiento.

Finalmente, la estructura del techo esta compuesta por una estructura metálica de tubos estructurales de 20x10 cm.

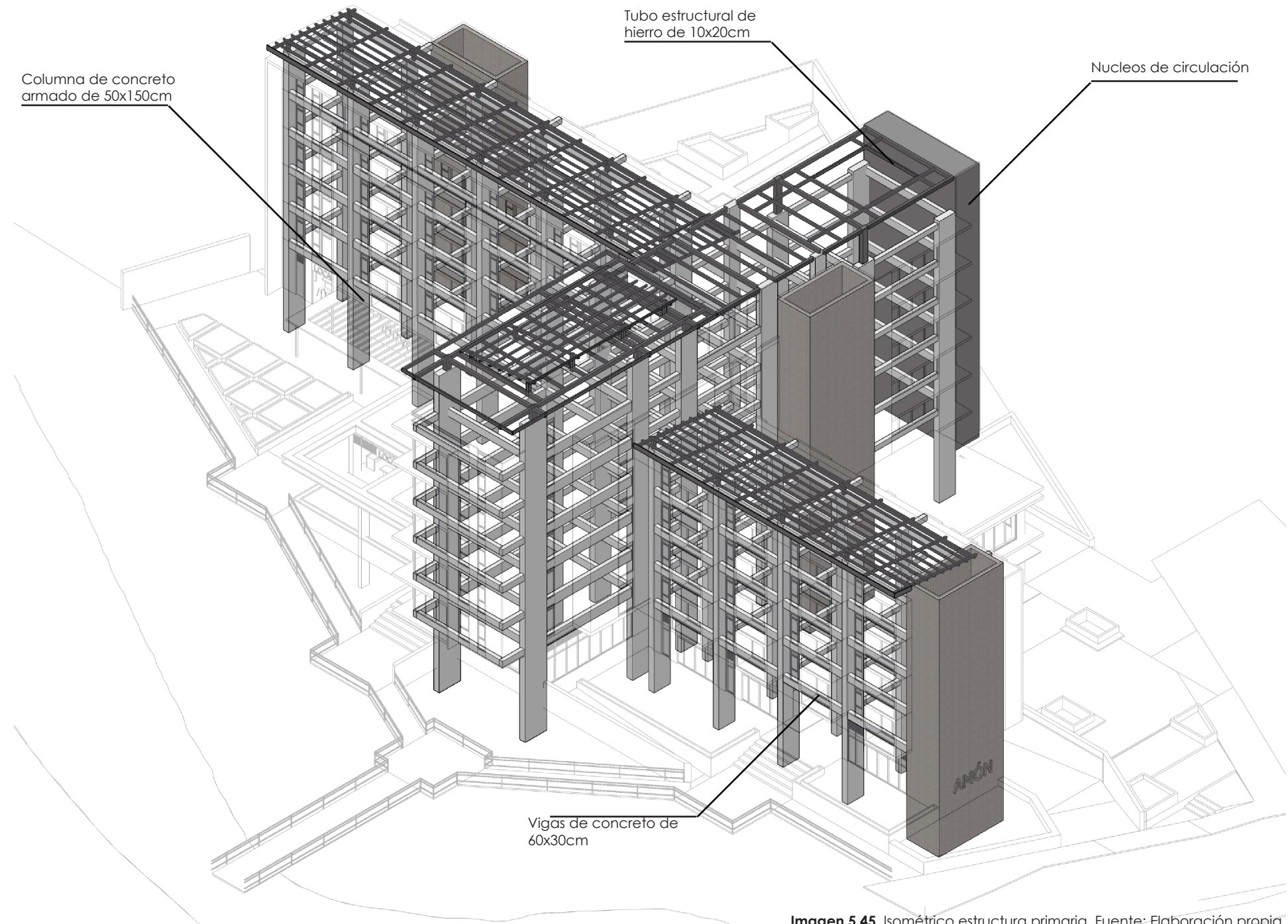


Imagen 5.45. Isométrico estructura primaria. Fuente: Elaboración propia.

# ESTRUCTURA

La estructura secundaria de cerramientos esta compuesta por un sistema de construcción liviana.

Los cerramientos entre unidades habitacionales se compone de paredes de muro seco de láminas de yeso con características cortafuego. La estructura interna esta formada por studs y tracks de aluminio calibre 0.70.

Los cerramientos externos del edificio se compone de láminas de fibrocemento simulación de madera para una mayor protección contra los agentes externos como la lluvia.

Las ventanas se configuran con marcos de aluminio de color negro y láminas de vidrio templado. De igual manera la baranda esta formado por una estructura similar.

Finalmente, la estructura de entrepiso esta compuesta por viguetas y bloques de concreto. En la parte superior se ubica una sobrelosa de 5 cm. En el caso del dormitorio y sala los se dejan con la estructura de estrepiso expuesta para el ahorra en costos.

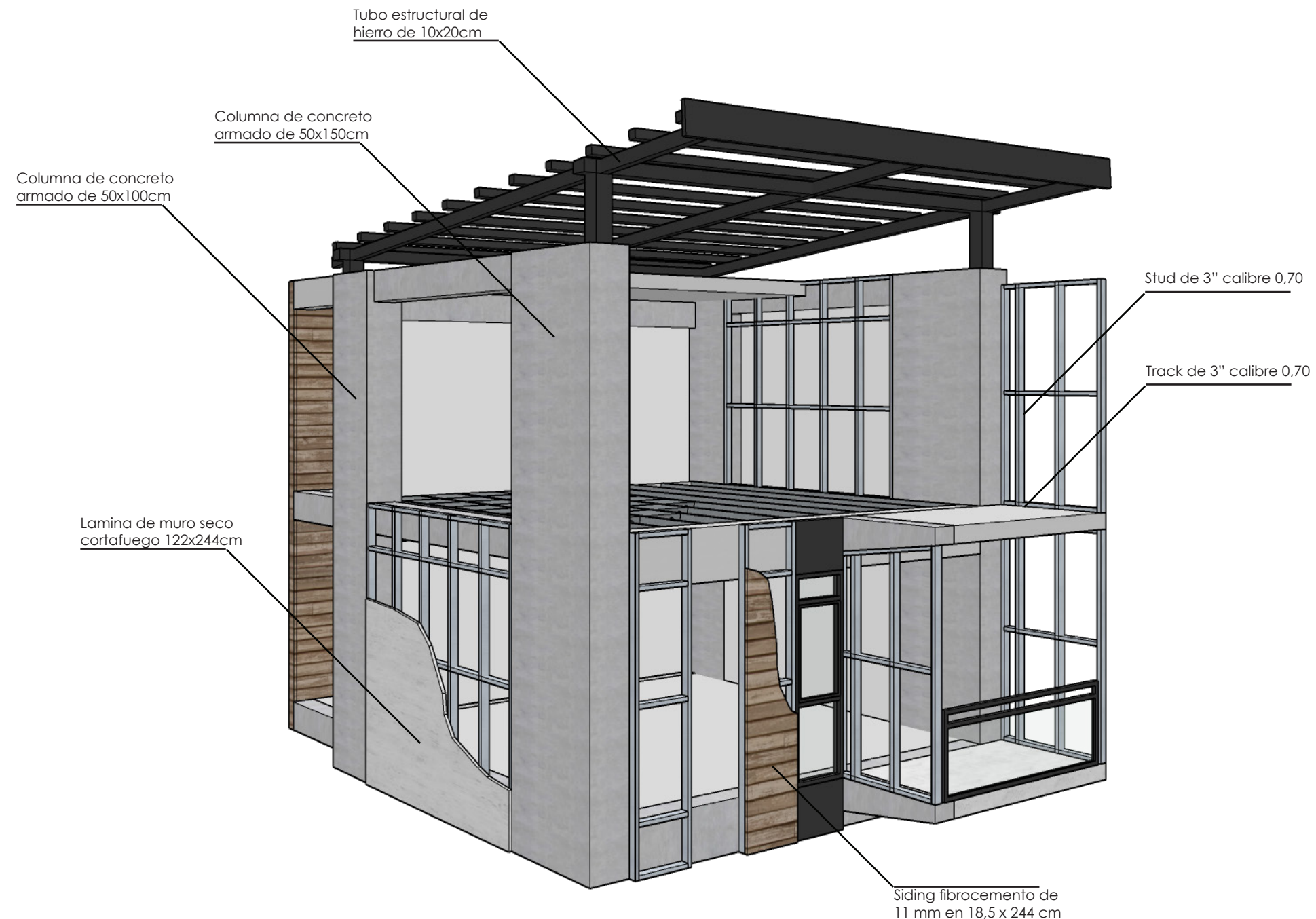
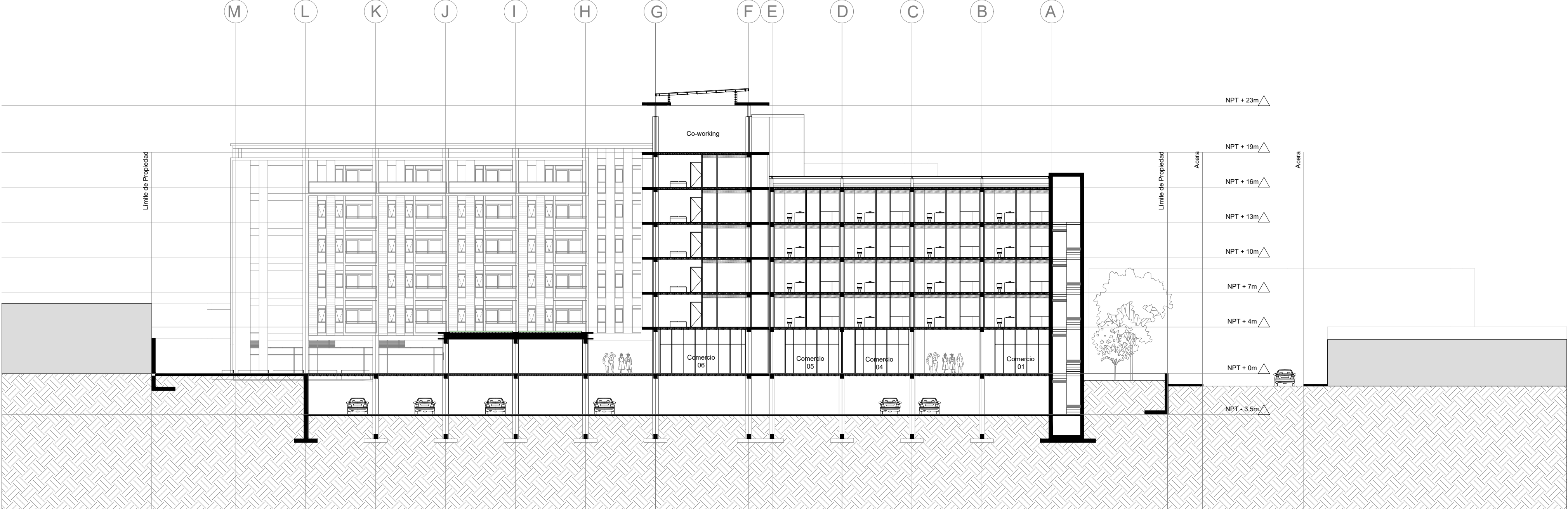


Imagen 5.46. Isométrico estructura secundaria. Fuente: Elaboración propia.

# ESTRUCTURA

## Corte A-A

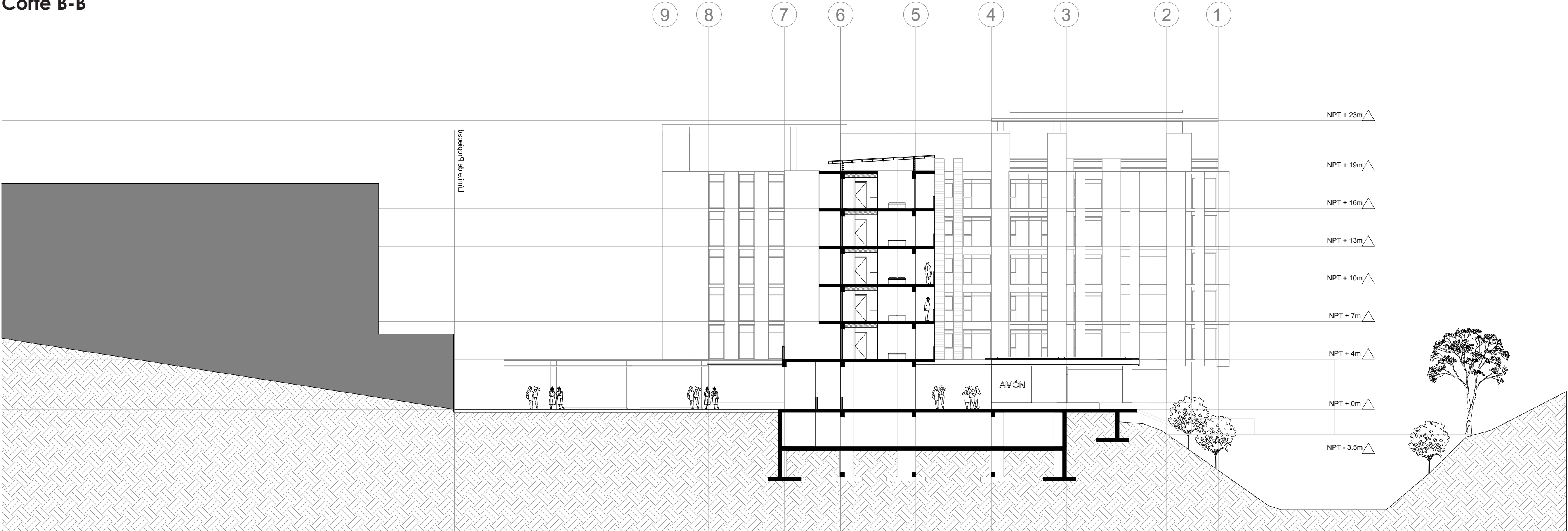
Imagen 5.47. Corte A-A. Fuente: Elaboración propia.



# ESTRUCTURA

## Corte B-B

Imagen 5.48. Corte B-B. Fuente: Elaboración propia.



# BIOCLIMÁTICA

Las estrategias bioclimáticas consisten en reducir el nivel de asoleamiento de las caras al norte y este del proyecto. Además a nivel interno se establece un flujo de aire en los módulos habitacionales.

Como primer estrategia se ubican las fachadas de mayor importancia al norte, ya que es la orientación donde se recibe menos asoleamiento durante el año.

La segunda estrategia consiste en la generación de balcones y aleros en todos los niveles para la protección del sol en los puntos críticos como el solsticio de verano (21 de Junio).

La tercer estrategia consiste en permitir una ventilación cruzada en las habitaciones por medio de aberturas en forma de parrillas en las paredes que dan hacia las circulaciones. Esto permite la salida del aire que entra por las ventanas. En los últimos niveles se puede apreciar una mejor circulación del aire debido a la pendiente del techo.

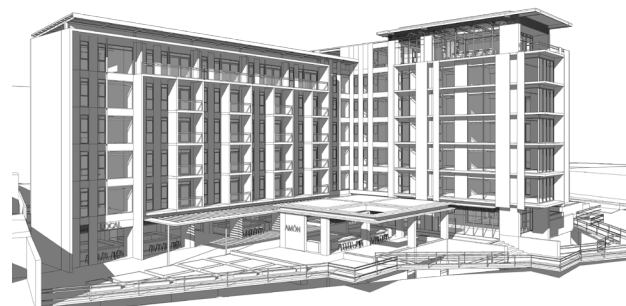


Imagen 5.49. Asoleamiento vista noreste Junio 21 7:00 am. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 5.50. Asoleamiento vista noreste Junio 21 12:00 pm. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 5.51. Asoleamiento vista noroeste Junio 21 12:00 pm. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 5.52. Asoleamiento vista noroeste Junio 21 5:00 pm. Fuente: Elaboración propia.

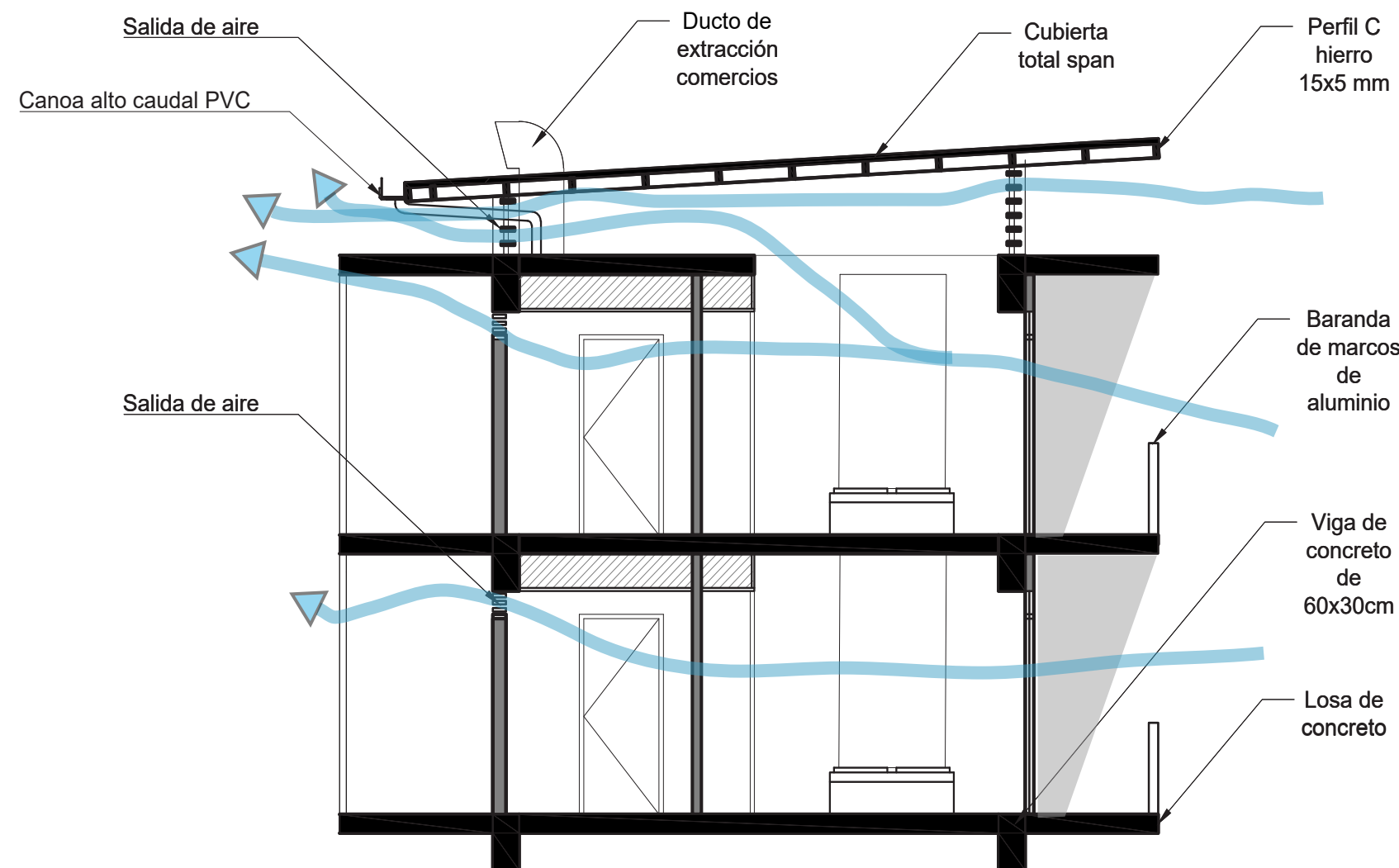


Imagen 5.53. Corte estrategias bioclimáticas. Fuente: Elaboración propia.

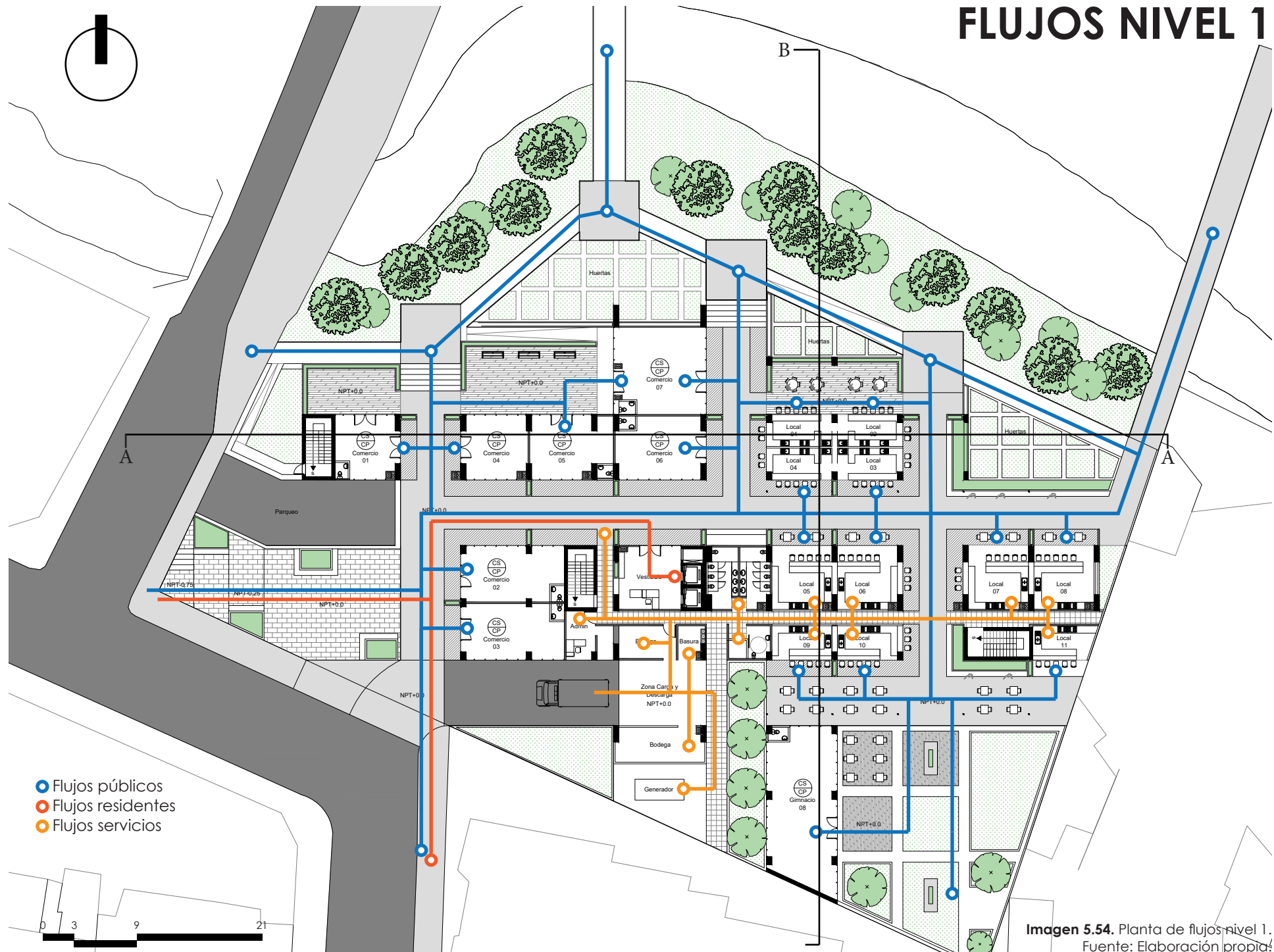


Imagen 5.54. Planta de flujos nivel 1.  
Fuente: Elaboración propia.

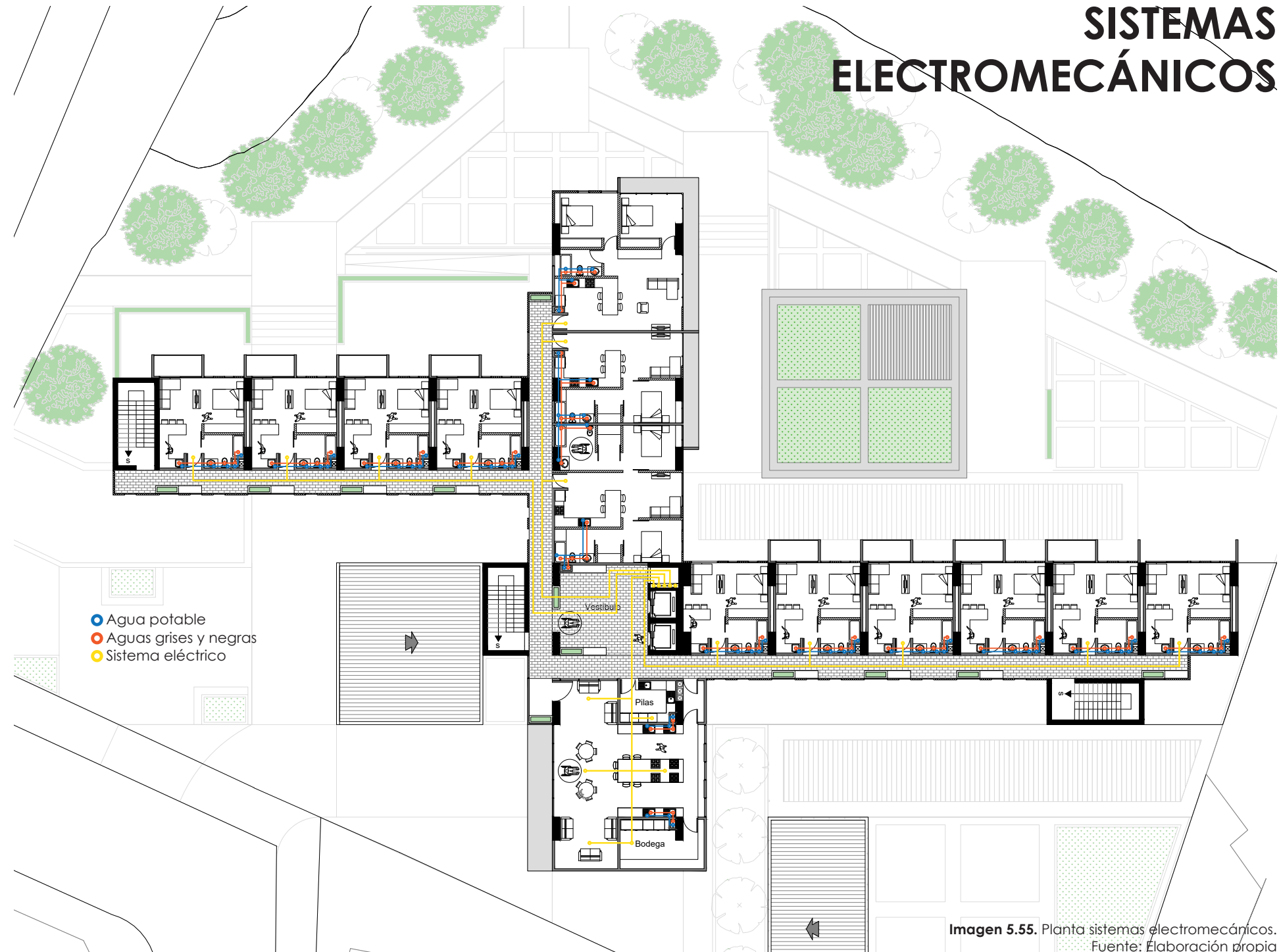


Imagen 5.55. Planta sistemas electromecánicos.  
Fuente: Elaboración propia.

# ELEVACIONES

Fachada Sur  
Fachada Oeste

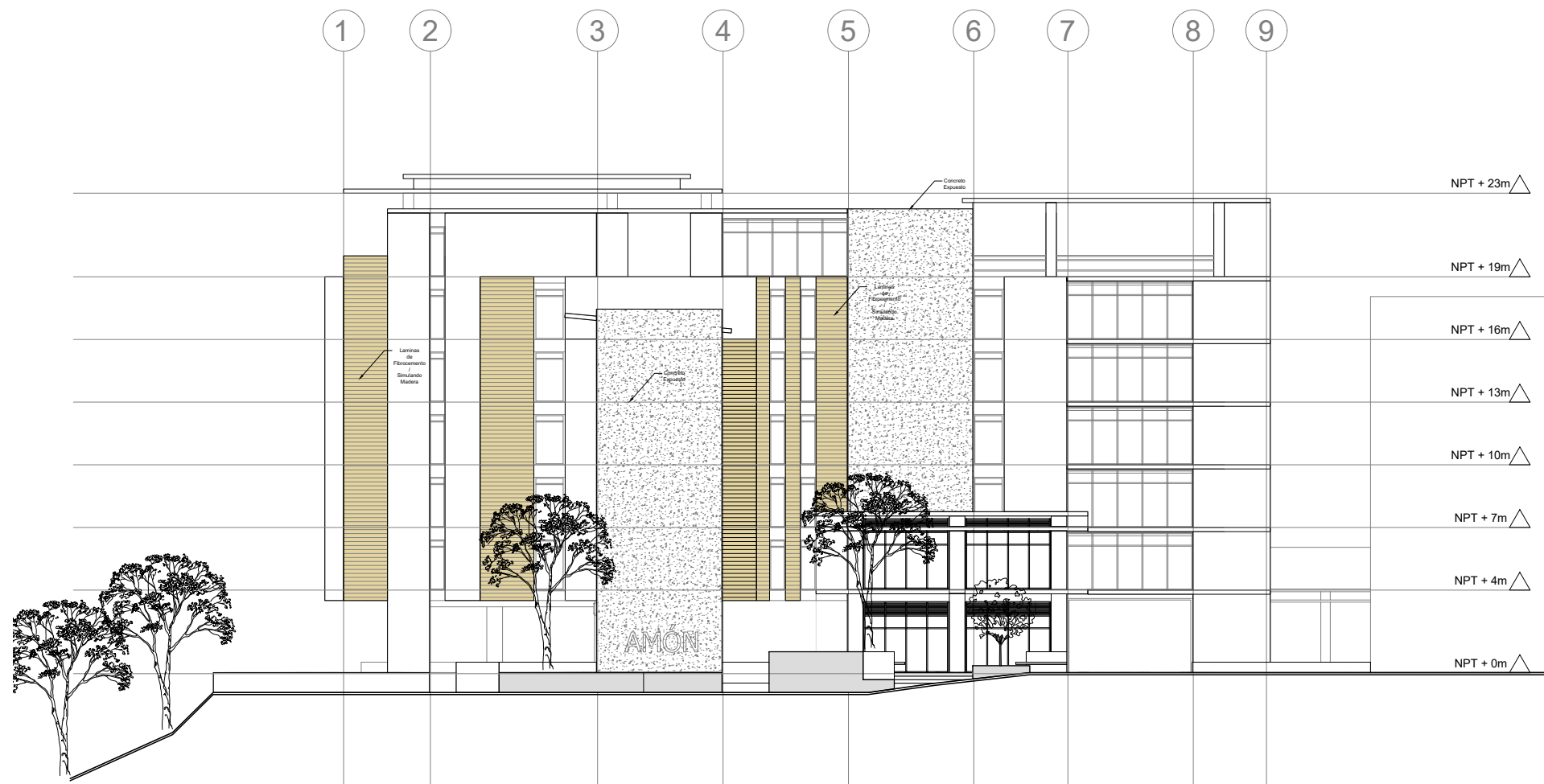


Imagen 5.56. Fachada oeste. Fuente: Elaboración propia.

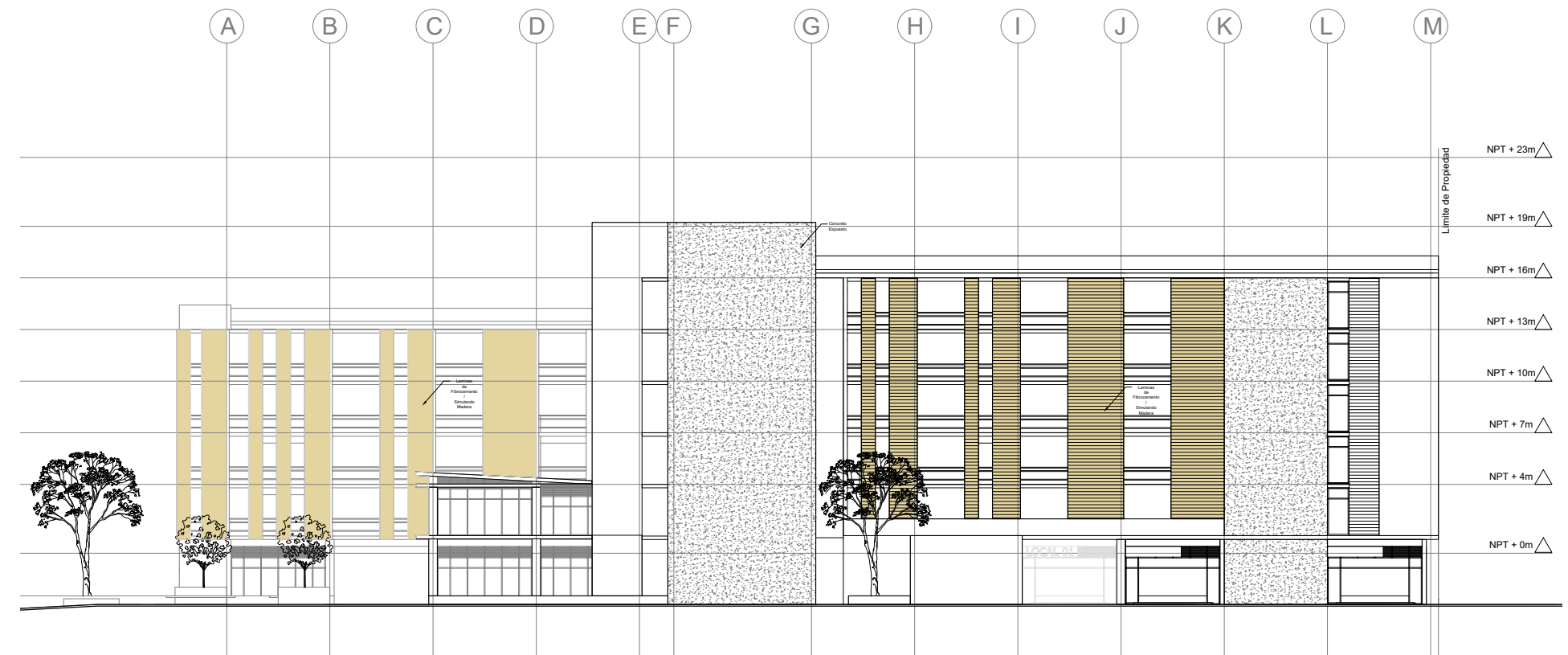


Imagen 5.57. Fachada sur. Fuente: Elaboración propia.

# ELEVACIONES

## Fachada Norte

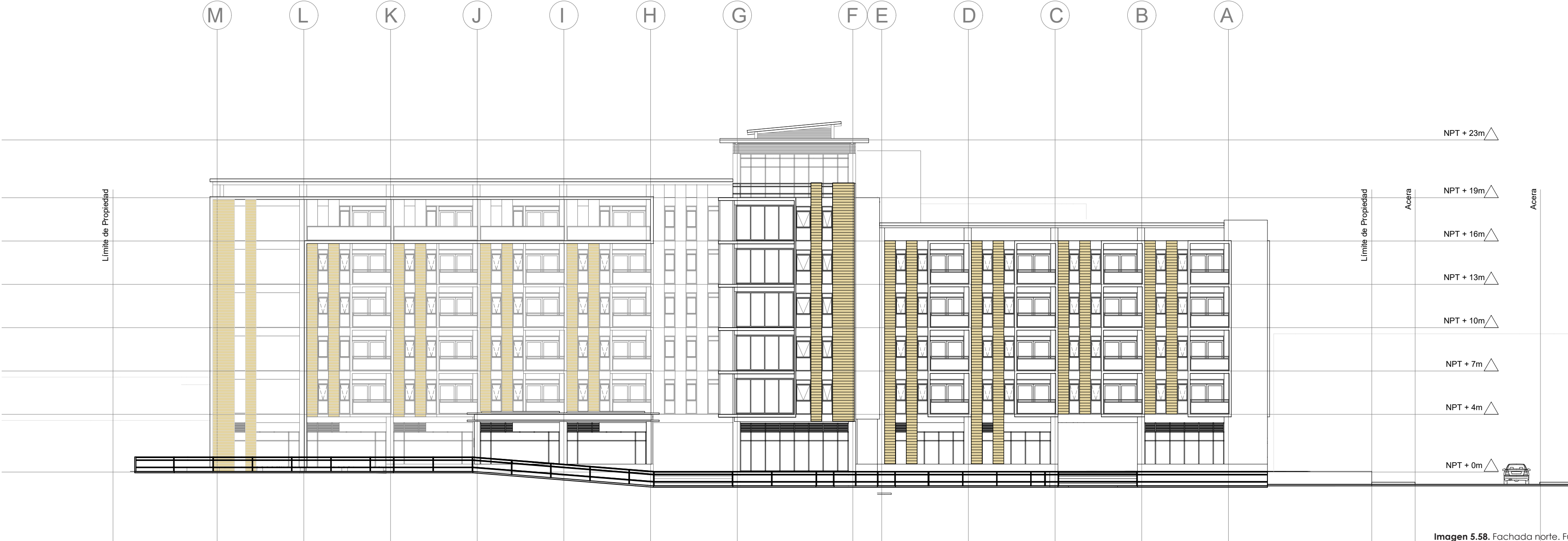


Imagen 5.58. Fachada norte. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 5.59. Render terrazas comerciales. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 5.60. Render terrazas comerciales. Fuente: Elaboración propia.

# ESPACIO PÚBLICO

El espacio público del proyecto es el área de interacción entre los diferentes usuarios tanto de la ciudad como los residentes del proyecto.

Las plazas cumplen la función de ser la transición entre la ciudad y los usos comerciales del proyecto, son una extensión de la ciudad hacia el interior del proyecto.

Las áreas verdes están compuestas principalmente por huertas urbanas para el uso de la comunidad. Además permite la ubicación de árboles para

proteger del asoleamiento a los usuarios.

El eje del río se establece como un paseo natural el cual se aprovecha por medio de una estructura para el uso peatonal y pequeños espacios de estar con visuales directas al río.

Se colocan terrazas para generar una transición entre los comercios y el eje vegetal del río. Estas terrazas sirven como espacios para establecer mobiliario como mesas y sitios para sentarse y ser de utilidad para los comercios.



Imagen 5.61. Render plaza de entrada. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 5.62. Render isométrico espacio público. Fuente: Elaboración propia.

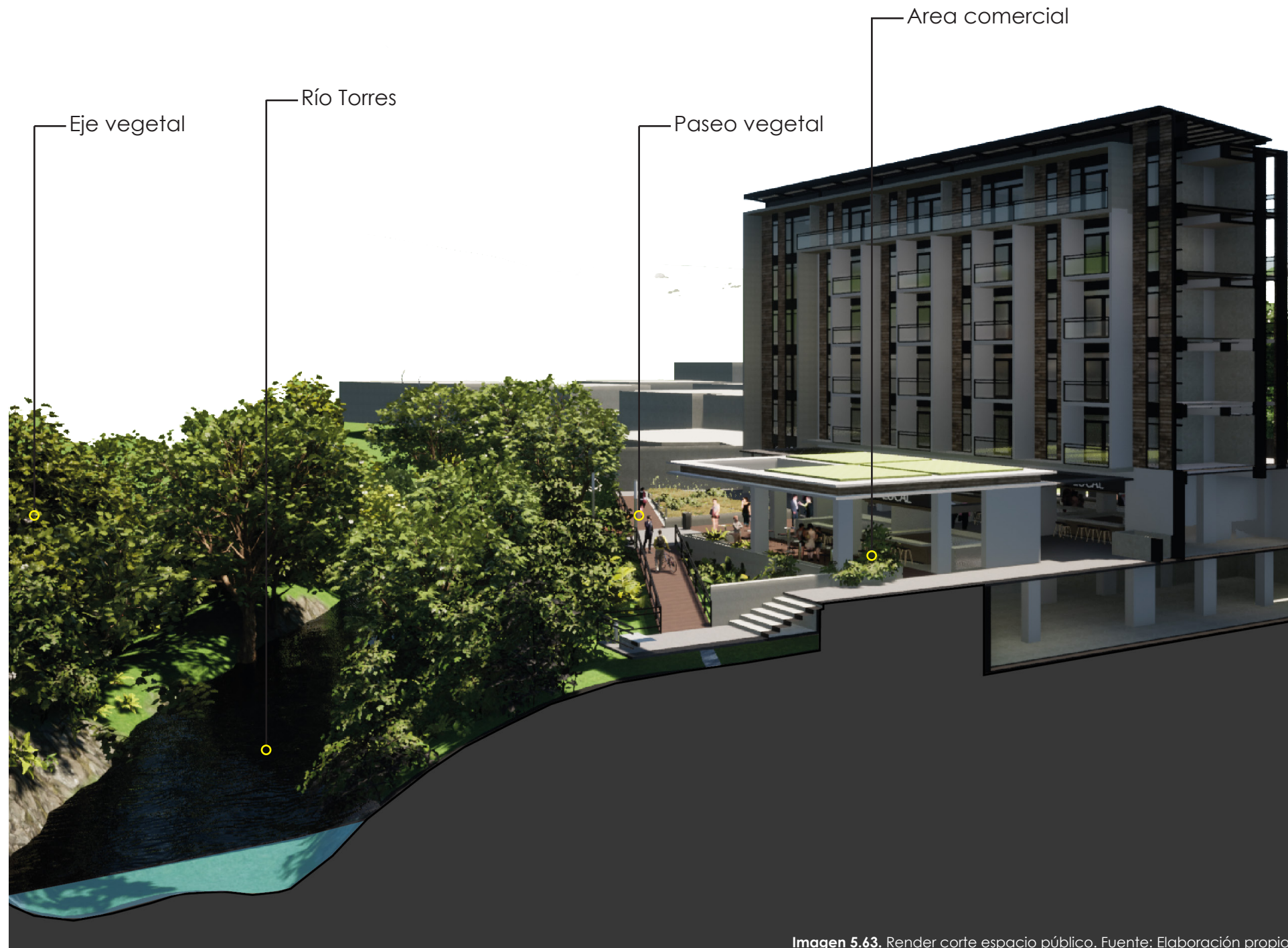


Imagen 5.63. Render corte espacio público. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 5.64. Render terrazas comerciales. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 5.65. Render terrazas comerciales. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 5.66. Render puente peatonal. Fuente: Elaboración propia.

VIVIENDA

NEXO OTOYA\_

# ANÁLISIS DEL SITIO



## Localización

Como parte de los proyectos que se gestionan a partir del plan estratégico de repoblamiento, se desarrolla el proyecto de vivienda multifamiliar M5, el cual se ubica en el sector norte de Barrio Otoyá, en la zona que colinda con el Parque Zoológico y Jardín Botánico Simón Bolívar. Específicamente, el lote se localiza sobre Avenida 13, en la esquina noroeste de la cuadra.

Como se menciona, este lote se ubica en el sector más al norte del sitio de estudio, además, colinda con el eje natural del río Torres y con Barrio Aranjuez. El contexto inmediato posee un carácter mayoritariamente residencial y es una zona de bajo tránsito vehicular y peatonal. Además, este lote se ubica sobre el Eje Ambiental que ha sido propuesto en el plan estratégico de repoblamiento.

# El área de estudio

El sitio corresponde a un lote baldío ubicado en el norte de Barrio Otoyá, colindando con el eje natural del río Torres y el Parque Zoológico y Jardín Botánico Simón Bolívar. El área inmediata al lote presenta una serie de características que determinan el estado físico del contexto. En primer lugar, se ubica en una zona que posee una importante influencia natural como lo es el eje natural del río Torres y el Parque Zoológico y Jardín Botánico Simón Bolívar. Esta cobertura vegetal acompaña el perímetro del lote en su totalidad, ofreciendo así, visuales desde el lote hacia su contexto natural en un cien por ciento. En segundo lugar, la infraestructura circundante presenta problemas como lesiones físicas en las aceras, vertederos de basura puntuales e insuficiente iluminación pública. Por último, el sitio presenta una considerable pendiente orientada hacia el oeste, sin embargo, esta coincide con la topografía del lote (imagen 6.2 - 6.5).



**Imagen 6.2**  
Fotografía estado actual del lote.  
Fuente: Elaboración propia.



**Imagen 6.4**  
Fotografía estado actual del lote.  
Fuente: Elaboración propia.



**Imagen 6.3**  
Fotografía estado actual del lote.  
Fuente: Elaboración propia.



**Imagen 6.5**  
Fotografía estado actual del lote.  
Fuente: Elaboración propia.

1. Al norte, oeste y noreste se ubica un importante área de cobertura vegetal, lo que corresponde al eje del río Torres y al Parque Zoológico y Jardín Botánico Simón Bolívar, esto representa un gran atractivo visual y ambiental.
2. Los vientos predominantes en el lote provienen del noreste. Su incidencia y velocidad se intensifican debido a la presencia de la mancha vegetal que rodea el perímetro del sitio.
3. En relación con el asoleamiento, este presenta su punto más crítico hacia las colindancias orientadas

- al sur. Además, en el este también presenta una colindancia y solo en el oeste no, por lo tanto, es necesario aprovechar la orientación del lote hacia el norte para realizar aberturas en este sentido.
4. El lote presenta un desnivel importante orientado hacia el oeste, el desnivel total de línea de calle al punto más alto del lote es de 3 metros.
5. El contexto presenta un perfil urbano de entre dos y cuatro niveles de altura, donde esta altura de 4 niveles es compensada con la topografía.



**Imagen 6.6**  
Mapa características físicas del sitio.  
Fuente: Elaboración propia.

# Topografía y contexto

Como se mencionó, el lote de estudio posee una condición topográfica especial. Existe un desnivel de tres metros orientado hacia el sector oeste del terreno. Esta pendiente que posee el lote no coincide con la que presenta la avenida 13, ya que esta tiene un porcentaje de inclinación menor que este. Ambas pendientes se unen en un mismo nivel en la esquina noroeste. Además, la condición topográfica del contexto inmediato aporta otra variable, esta hace que las edificaciones de mayor altura (4 niveles) no rompan con la línea barrial que posee el sector (imagen 6.8). Este contexto inmediato se conforma mayoritariamente de vivienda, seguido de comercio y servicios (imagen 6.7).

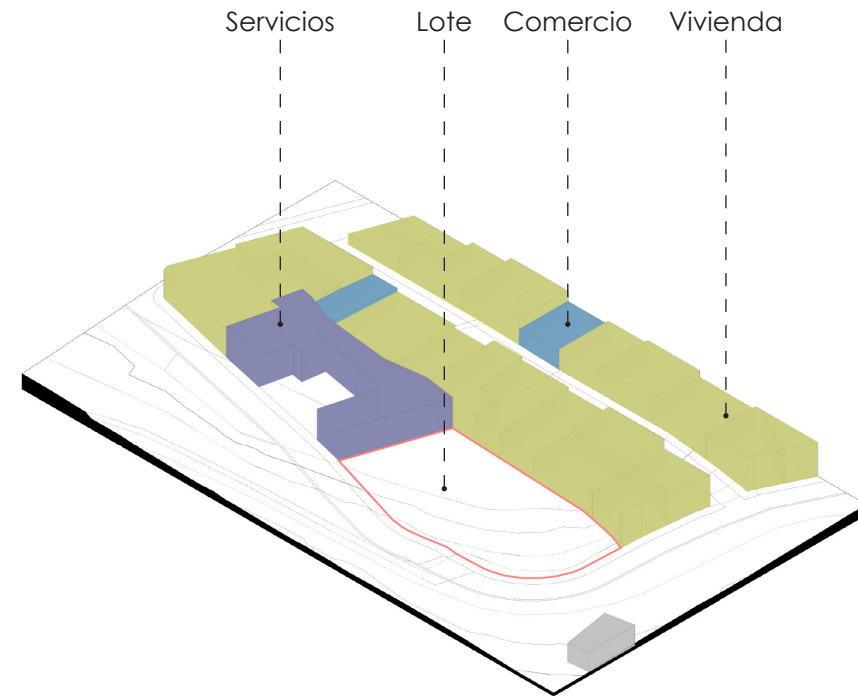


Imagen 6.7. Diagrama del contexto. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.9. Fotografía contexto avenida 13. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.10. Fotografía contexto avenida 13. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.11. Fotografía contexto avenida 11. Fuente: Elaboración propia.

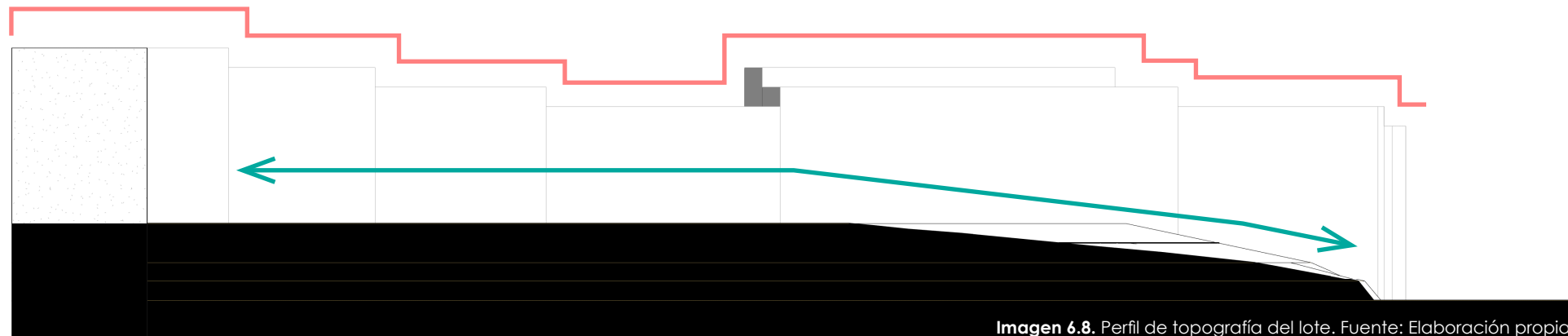


Imagen 6.8. Perfil de topografía del lote. Fuente: Elaboración propia.

El contexto inmediato al lote posee un carácter mayoritariamente residencial, donde la mayoría de las viviendas se encuentran en un buen estado edilicio. Esta característica va con la identidad que presenta Barrio Otoya de ser una zona con un importante porcentaje de viviendas. Además, la presencia del Parque Zoológico y Jardín Botánico Simón Bolívar representa una oportunidad de valor agregado al proyecto por la propuesta de recuperación de esta zona natural.

Cercano al lote no se observan importantes nodos urbanos, esto debido a la alta presencia residencial. Esto lleva a que los flujos peatonales y vehiculares en la zona son moderadamente bajos. Esto conduce también a que se observa una escasez de espacio público y áreas de reunión y disfrute para los vecinos de la zona, así como, usuarios temporales. Es importante mencionar que el área de estudio funciona muchas veces como punto de conexión entre Barrio Aranjuez con Barrio Amón.

Aparte del amplio uso residencial que se observa cercano al lote de estudio, se puede apreciar otros usos como instituciones, comercios, servicios, zonas de trabajo y espacios subutilizados como parqueos. Es importante apuntar también la cercanía que posee con Barrio Aranjuez, ya que este posee una dinámica comercial, de servicios e institucional muy importante, mayoritariamente enfocada en brindar apoyo al Hospital Calderón Guardia.

## Usos y programa

- Área del lote: 1901.94 m<sup>2</sup>
- Retiro oficial: 2 m
- Altura máxima: 15 m
- Conexión a alumbrado y alcantarillado público
- Número de pisos: 5
- Área máxima de construcción: 8609.7 m<sup>2</sup>
- Unidades habitacionales: 31
- Aforo aproximado por unidades habitacionales: 82 personas

### Espacio privado para residentes

Unidades habitacionales

### Espacio común para residentes

Terraza + cocina y comedor común + lavandería común + área de trabajo

### Espacio común para residentes y comunidad

Co-working + café + espacio comunal + comercio + zonas verdes + espacio público

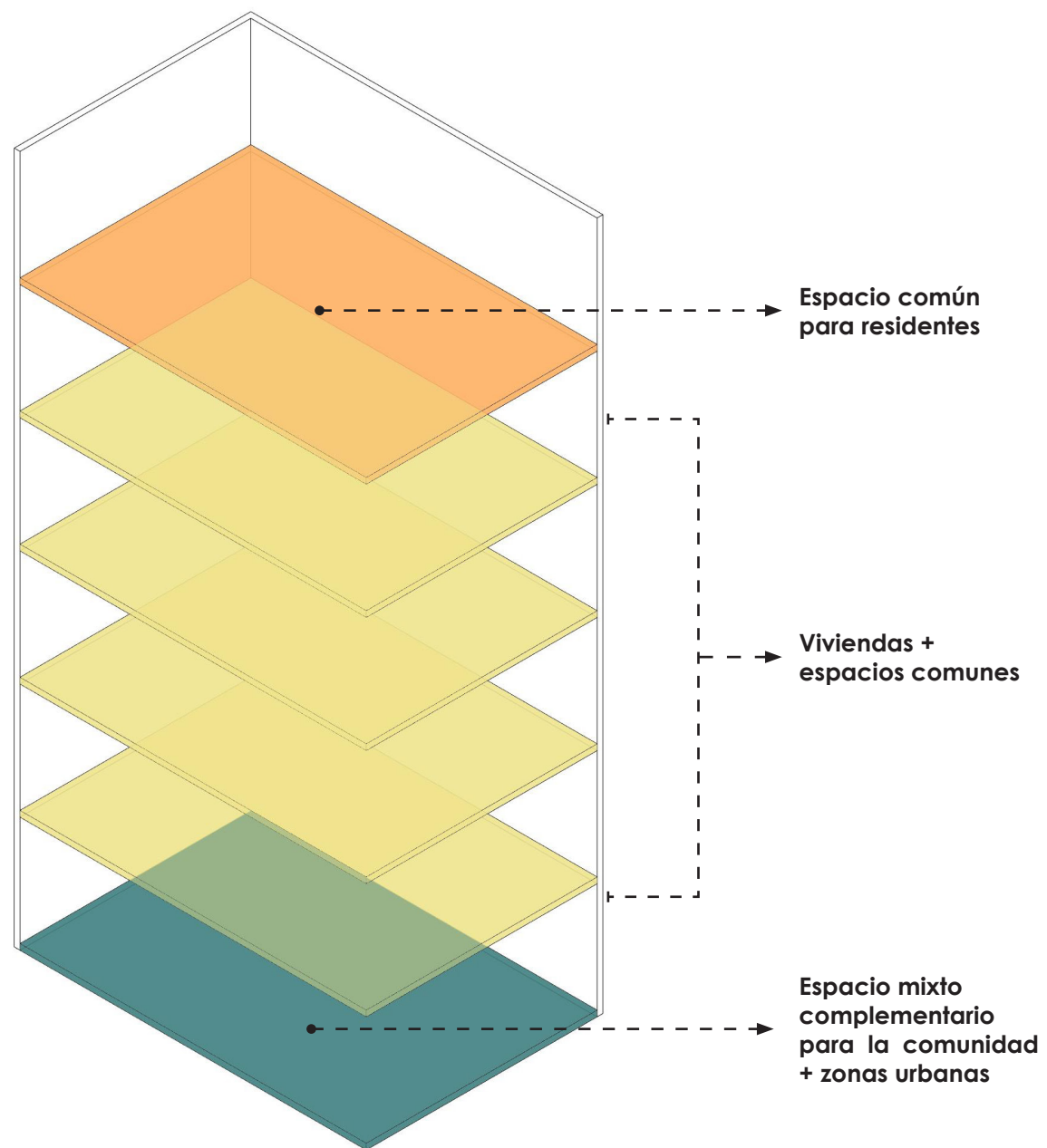


Imagen 6.12. Esquema de usos y programa. Fuente: Elaboración propia.

## Valoraciones

- Aprovechar las visuales que ofrece la importante mancha vegetal del río Torres y del Parque Zoológico y del Parque Zoológico y Jardín Botánico Simón Bolívar para generar aperturas que estén orientadas a este eje.
- Ubicar el proyecto sobre el perímetro del lote para aprovechar la exposición que puede brindar la esquina.
- Desarrollar el proyecto en función de la construcción del borde como estrategia para concentrar el espacio público y zonas de apoyo al programa comercial y comunal a lo interno del lote.
- Asentar el proyecto sobre la curva de nivel más alta (3m) para utilizar el desnivel a favor para efecto de ubicar en la parte más baja el parqueo a nivel de calle y programa comercial.
- Separar el proyecto de las colindancias como medio de respeto hacia el contexto y ubicar las aberturas hacia el norte y oeste, y a lo interno del lote.

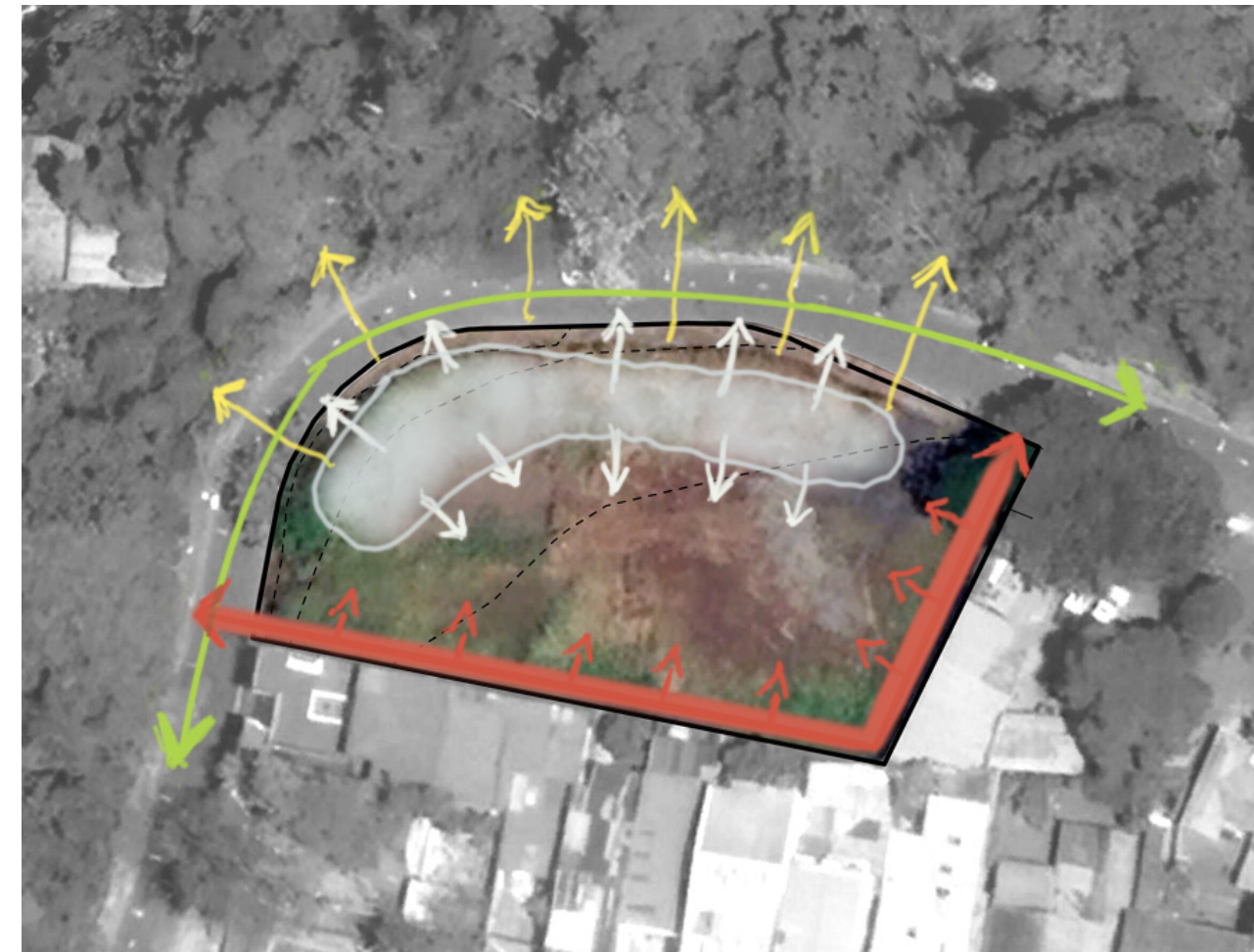


Imagen 6.13  
Mapa pautas de diseño.  
Fuente: Elaboración propia.

# CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO

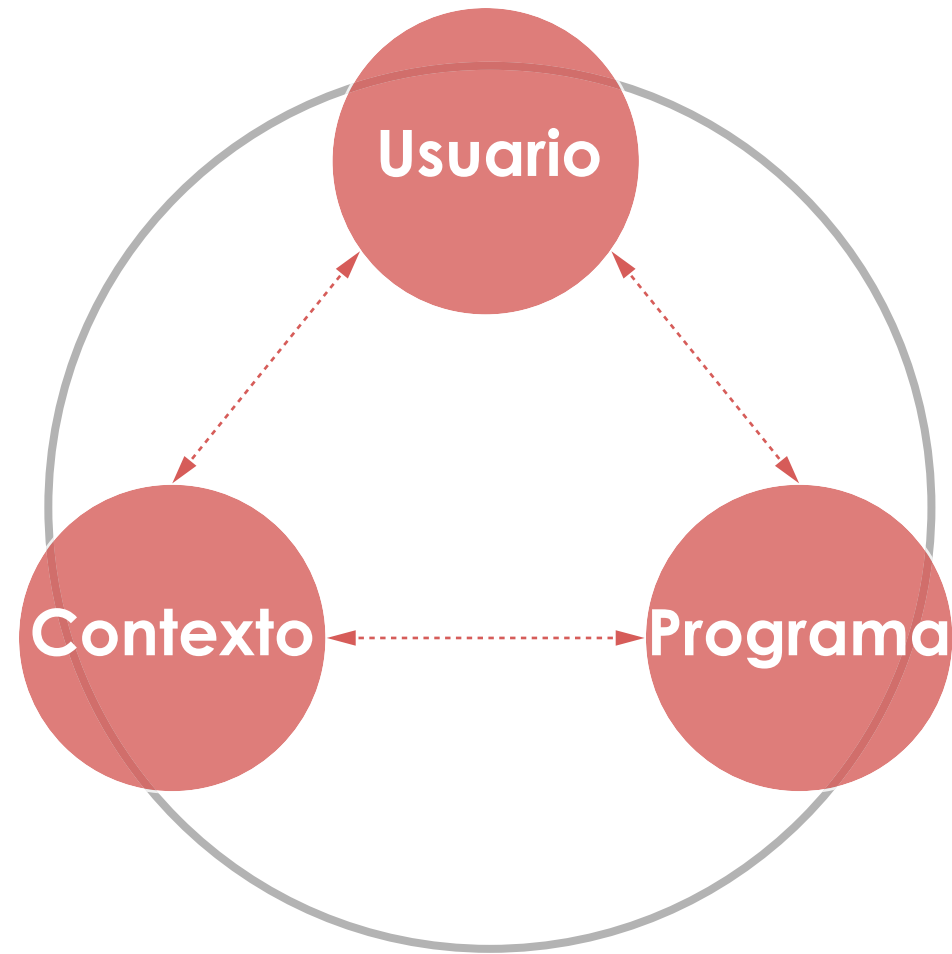


Imagen 6.14. Esquema concepto. Fuente: Elaboración propia.

## Síntesis de variables

- **Contexto:** el sitio presenta mayoritariamente usos residenciales en comparación con otros como comercio, servicios y espacios de trabajo. Estos usos permiten conservar la escala barrial de la zona, ya que a diferencia de otras partes de San José, Barrio Otoya conserva características de una dinámica barrial. Además, está en relación con un importante hito natural como el río Torres y el Parque Zoológico y Jardín Botánico Simón Bolívar.
- **Usuario:** personas jóvenes y adultas entre los 20 y 35 años de edad, las cuáles se encuentran en un etapa productiva de la vida cursando estudios académicos y trabajando. Además, se presentan como núcleos familiares reducidos o en soltería y pertenecen a la clase media-alta.
- **Programa:** proyecto de vivienda multifamiliar con usos mixtos dirigidos hacia los residentes de la vivienda, así como, para uso de la comunidad de Barrio Otoya y cercanías.

## Concepto

¿Cómo diseñar un modelo de vivienda que responda a las necesidades del usuario meta y que sirva como punto de enlace entre los usuarios de vivienda con el contexto social y natural?

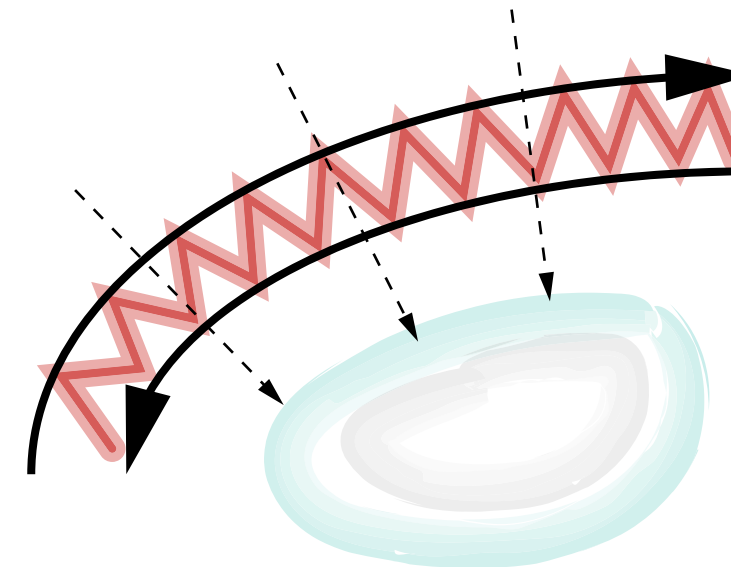


Imagen 6.15. Diagrama conceptual. Fuente: Elaboración propia.

### Construcción periférica del borde

Se aborda el proyecto desde la idea de utilizar el borde del lote como un elemento para jerarquizar mediante la construcción de este. Se asienta el proyecto sobre el límite y a partir de ese punto se genera el programa arquitectónico. Al colocar el proyecto en este punto, se busca separar la edificación de sus colindancias como un gesto de respeto y concentrar el espacio público a lo interno del lote y no en sus periferias. Además, todo el volumen se orienta hacia el eje natural.

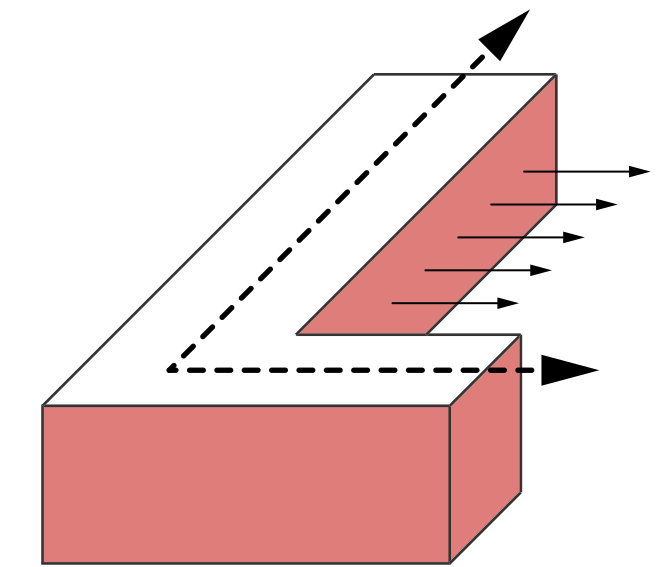


Imagen 6.16. Diagrama conceptual. Fuente: Elaboración propia.

- Elemento transitorio, permite incluir el espacio público dentro del proyecto, darle escala humana y rodearlo de usos para su activación, pero a su vez, representa una zona de privacidad y convivencia para los residentes del edificio.
- Conexión con la naturaleza, la figura del borde permite proyectar sobre el perfil del lote el programa y generar un enlace con el eje natural del río Torres. Además, permite liberar el volumen y proporciona espacios mejor ventilados e iluminados (imagen 6.15 y 6.16).

## Intenciones y pautas de diseño

**Imagen 6.17:** Orientar las viviendas hacia el eje natural del río Torres y del Parque Zoológico y Jardín Botánico Simón Bolívar para aprovechar las visuales que puede ofrecer este hito natural. Además, trabajar con volúmenes delgados para mejorar la iluminación y la ventilación de los espacios internos. Se busca que todas las tipologías de apartamentos, en su disposición estén orientadas en favor del eje natural.

**Imagen 6.18:** Separar el volumen de sus colindancias para respetar su contexto inmediato evitando la aparición de paredes ciegas desproporcionadas. Además, se busca con la liberación del volumen de sus colindancias que se mejoren las condiciones climáticas al tener mejor iluminación y ventilación natural.

**Imagen 6.19:** Posicionar el volumen sobre el perímetro del lote desarrollando así el programa arquitectónico sobre este borde y concentrando el espacio público y las zonas verdes a lo interno del lote. Se busca darle escala humana al espacio público y rodearlo de usos que permitan su activación y fortalezca el tejido social de los residentes de los modelos con sus vecinos de la comunidad.

**Imagen 6.20:** Usar el desnivel que presenta el lote a favor para generar el programa arquitectónico en el nivel del sótano y que este último este al mismo nivel de la vía pública, evitando así, el uso de rampas para acceder al parqueo. Además, esta condición topográfica se usa para poder generar volúmenes que vayan acorde al perfil urbano del barrio, ya que se coloca el módulo de más niveles en la curva de nivel más baja del lote.

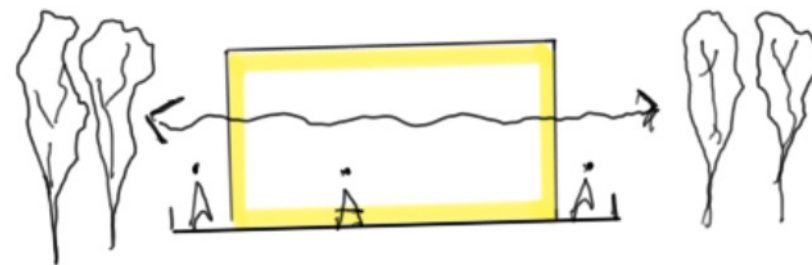


Imagen 6.17. Diagrama conceptual. Fuente: Elaboración propia.

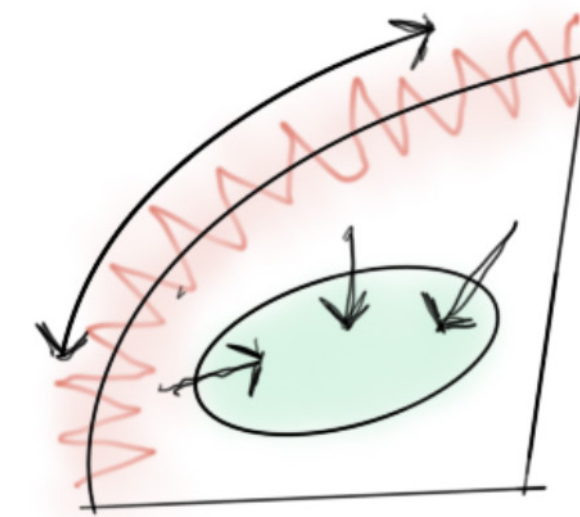


Imagen 6.19. Diagrama conceptual. Fuente: Elaboración propia.

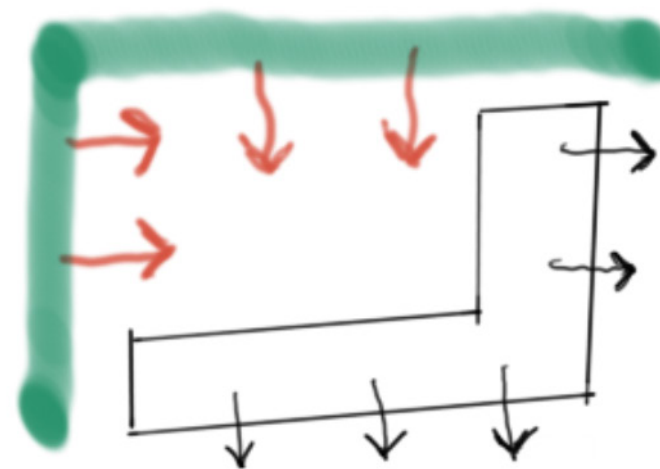


Imagen 6.18. Diagrama conceptual. Fuente: Elaboración propia.

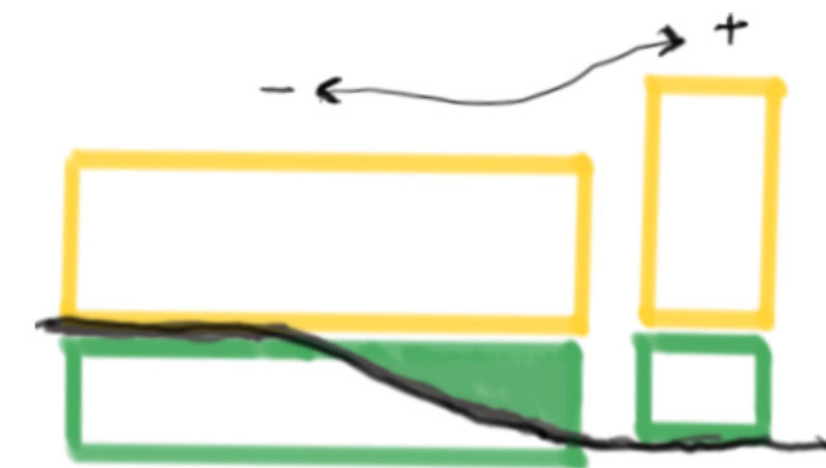


Imagen 6.20. Diagrama conceptual. Fuente: Elaboración propia.

## Exploración formal

Se analizan las condiciones físicas, ambientales, sociales, económicas y culturales del sitio para comprender como la volumetría responde a las variables planteadas en el análisis de sitio, así como, a la pregunta de diseño y las diferentes pautas de diseño que acompañan y estructuran el concepto.

## Contexto

Se levanta y se ubica un primer volúmen uniforme sobre el borde del lote como el punto de germen del proyecto. Se liberan las colindancias y se proyectan los espacios de vivienda sobre las visuales del río Torres, buscando de esta manera, que todos los apartamentos tengan al menos una visual orientada a favor de este hito natural. Este volúmen inicial se posiciona sobre la curva de nivel más alta y se genera una especie de pasarela que flota sobre el resto del lote (imagen 6.21).

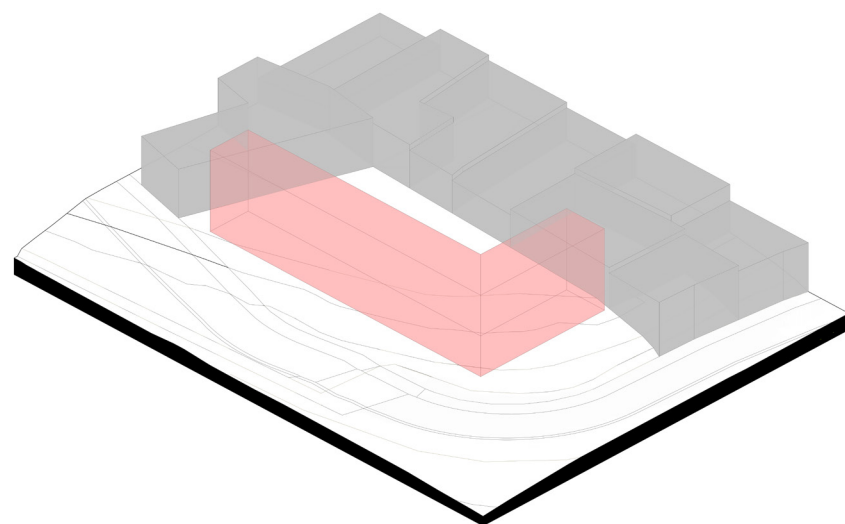


Imagen 6.21. Diagrama exploración contexto. Fuente: Elaboración propia.

## Concepto

Se explora cómo se puede generar un volumen pasarela que recorre todo el perímetro del lote y a la vez, empiece a confinar el espacio público a lo interno del lote. Esto con el objetivo de poder darle escala humana y rodearlo de programa tipo comercio, espacios comunales, de trabajo y recreación para potenciar su activación. Este espacio central busca ser un punto de encuentro entre los residentes del edificio con la comunidad (imagen 6.22).

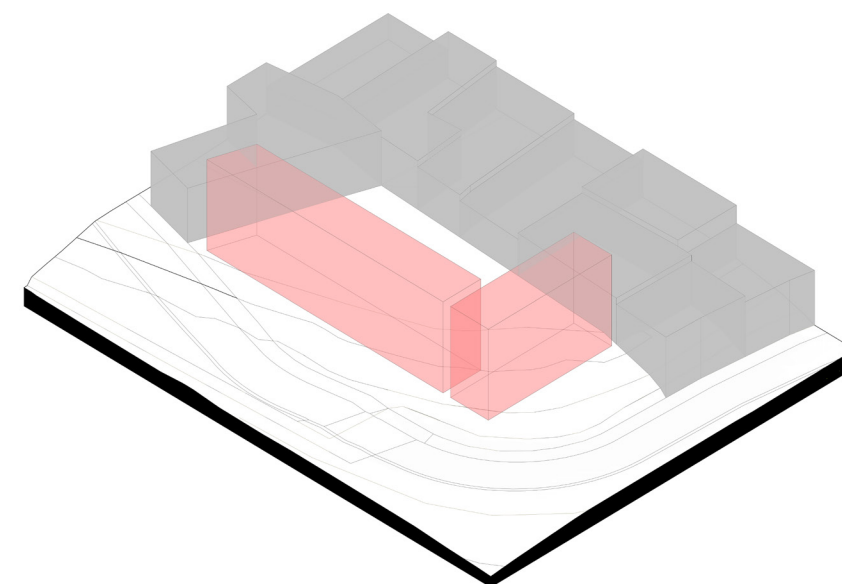


Imagen 6.22. Diagrama exploración concepto. Fuente: Elaboración propia.

## Apertura

El volúmen original que tenía un carácter de uniformidad empieza a fragmentarse y a adaptarse a su contexto. Se tiene así, dos volúmenes de diferente altura (4 y 5 niveles) que busquen ir desarrollando una disminución en altura conforme se va acercando a las colindancias. Dentro de las pautas se tiene que el proyecto busca ser respetuoso con su contexto, por lo tanto, no se plantea un volúmen único con solo una altura, si no, una serie de volúmenes de alturas varias que permita ir disminuyendo su altura (imagen 6.23).

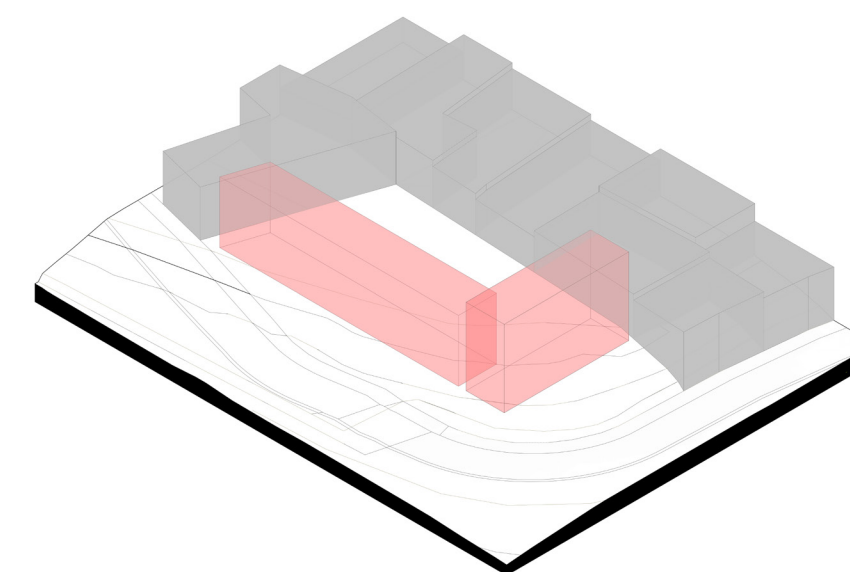


Imagen 6.23. Diagrama exploración apertura. Fuente: Elaboración propia.

## Espacio público

Se genera un volúmen secundario que confina el área central correspondiente al espacio público y a su vez lo separa obteniendo así una subzona dirigida a albergar un uso recreativo y de zonas verdes. De este modo se explora el como tener dos atmósferas de áreas públicas dentro del lote. La primera como un espacio de apoyo y proyección del programa del primer nivel y la segunda como un área dedicada al disfrute y recreación. Este volúmen secundario surge como un espacio para concentrar las áreas comunes de los residentes (lavandería común, cocina y comedor común, y terraza y áreas de trabajo) (imagen 6.24).

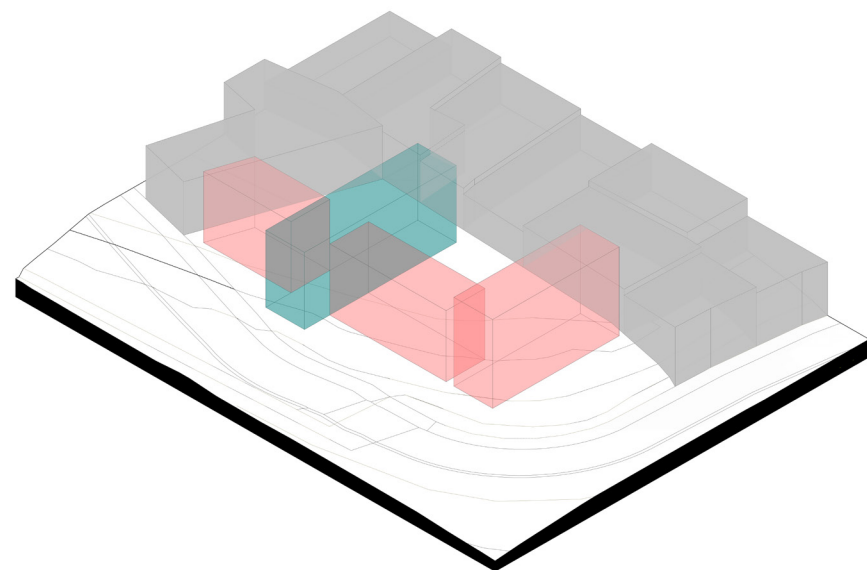


Imagen 6.24. Diagrama exploración espacio público. Fuente: Elaboración propia.

## Topografía y nivel -1

El volúmen secundario interseca el volumen principal y este se desfasa un porcentaje respecto al perfil de calle para que el volúmen secundario adquiera una mayor presencia y actúe como un elemento de contraste dentro de la horizontalidad de la fachada principal. Se realiza la excavación del terreno que respecta al espacio del sótano y se proyecta a la par de este los usos comerciales para aprovechar que en este punto del lote existe una relación directa con el perfil de la vía pública (imagen 6.25).

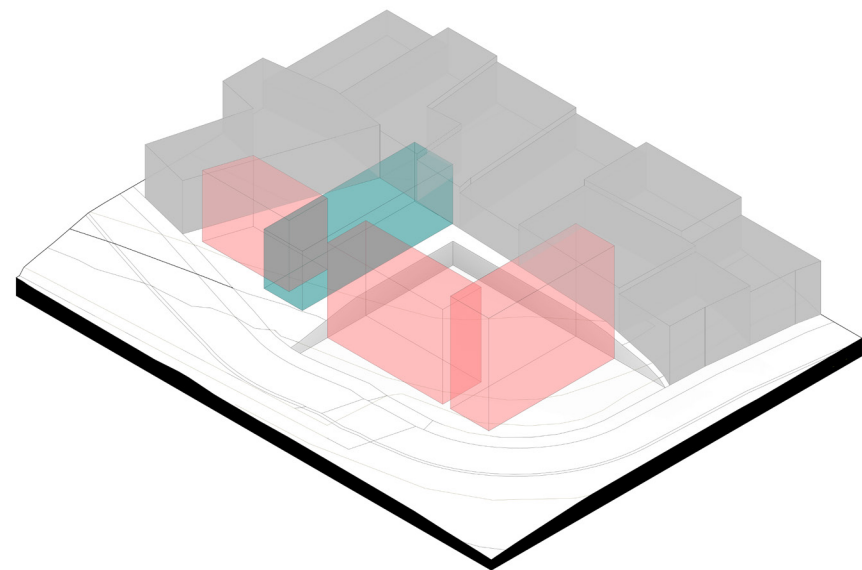


Imagen 6.25. Diagrama exploración topografía. Fuente: Elaboración propia.

## Conjunto final

Finalmente, se obtiene un conjunto conformado por cuatro volúmenes de diferente altura cada uno. Por un lado, se tienen los tres volúmenes que conforman la pasarela que recorre el perímetro del lote, logrando proyectar los espacios de vivienda sobre las visuales que ofrece el eje natural del río Torres y concentrando lo que es el espacio público a lo interno del lote. Estos tres volúmenes van disminuyendo su altura conformen se acercan a la colindancia ubicada al este del lote. Por otro lado, se tiene el cuarto volúmen que interseca la pasarela y compositivamente actúa como un elemento generador de contraste, programáticamente, condensa los espacios comunes (imagen 6.26).

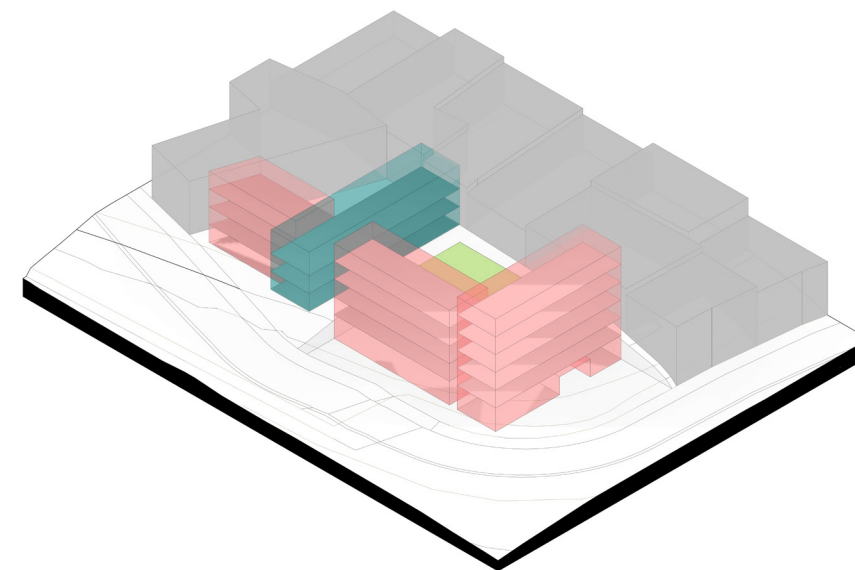


Imagen 6.26. Diagrama de exploración de conjunto final. Fuente: Elaboración propia.

# Programa

En el nivel-1, se ubica el parqueo y todos los cuartos de apoyo y servicio. Este nivel se encuentra a la misma altura que la calle, por lo que se prescinde de rampa de acceso. Además, esta cualidad que permite el desnivel del terreno ofrece la oportunidad de ubicar comercio en este nivel (imagen 6.27). En el primer nivel se ubica los usos mixtos que corresponden a comercio, co-working/espacio comunal y cafetería, además de los servicios. Estos espacios se proyectan sobre el espacio público central y el área verde (imagen 6.28). La vivienda se ubica en el sector norte y oeste del lote, acompañando el perímetro del terreno. Esta se abre hacia las visuales del río Torres y las circulaciones horizontales se orientan hacia el área central. Las zonas comunes se concentra en el volúmen derecho y se abren hacia los espacios públicos. Los espacios de apoyo como los cuartos eléctricos, mecánicos y de mantenimiento se ubican dentro del bloque de circulaciones verticales (imagen 6.29).

Nivel -1

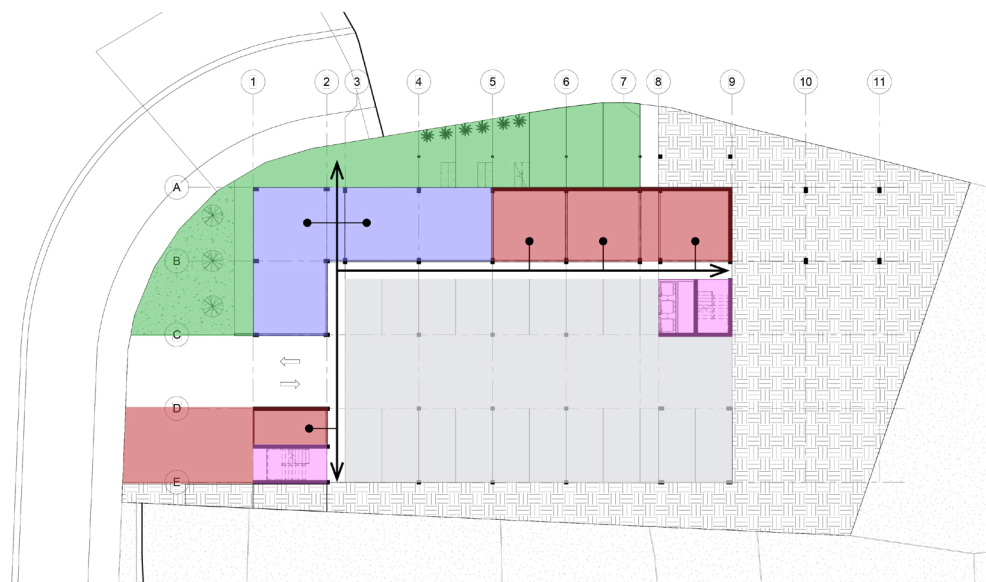


Imagen 6.27. Diagrama programático nivel -1. Fuente: Elaboración propia.

Nivel 1

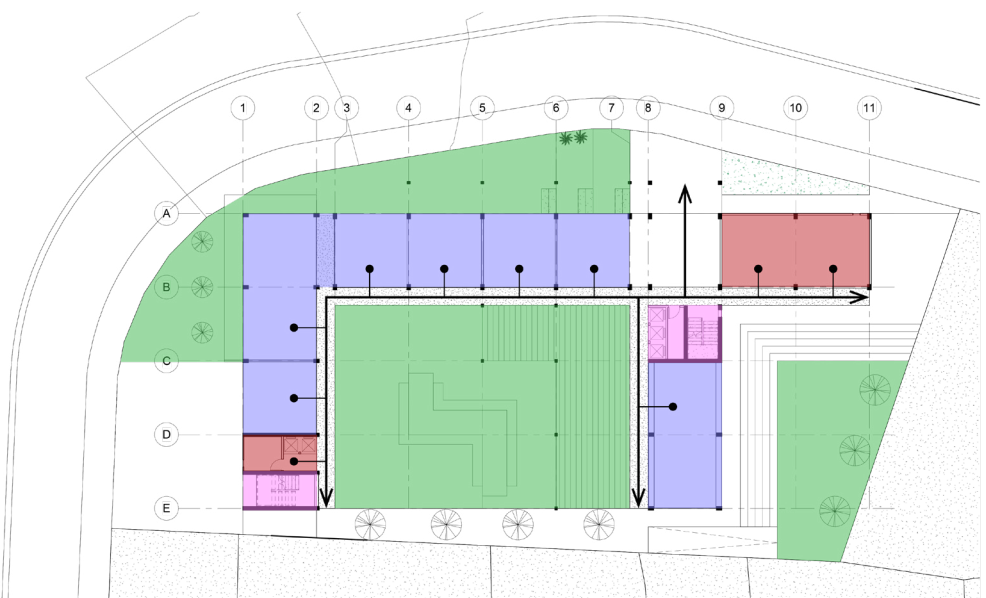


Imagen 6.28. Diagrama programático nivel 1. Fuente: Elaboración propia.

Nivel vivienda

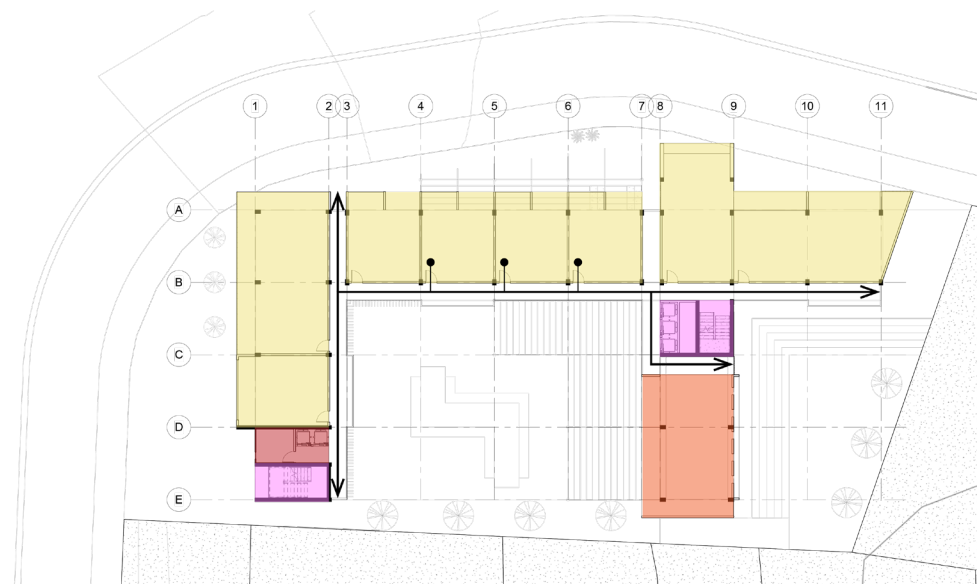


Imagen 6.29. Diagrama programático nivel vivienda. Fuente: Elaboración propia.

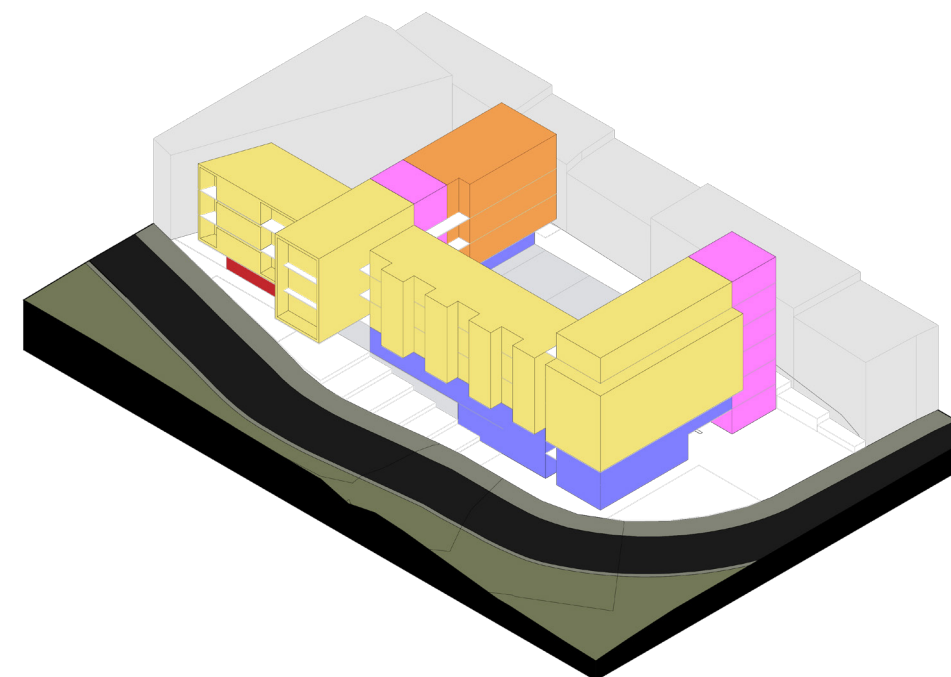


Imagen 6.30. Isométrico programático. Fuente: Elaboración propia.

1140 m<sup>2</sup>

346 m<sup>2</sup>

300 m<sup>2</sup>

667 m<sup>2</sup>

648 m<sup>2</sup>

413 m<sup>2</sup>

360 m<sup>2</sup>

Vivienda

Espacio común

Área de apoyo

Uso mixto

Área pública

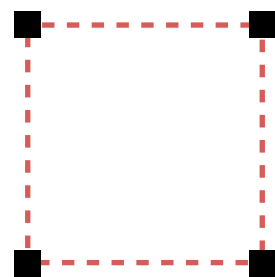
Parqueo

Circulación

# Concepto estructural

En relación con el concepto estructural que se aplica al proyecto de vivienda, existen tres puntos importantes que dan forma a la propuesta:

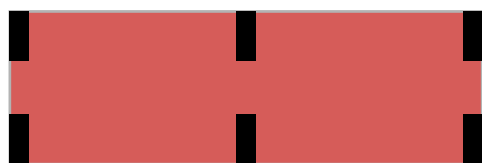
1. Se utiliza un sistema constructivo tradicional, el cual consiste en marcos rígidos de concreto. Estos marcos se estructuran bajo una grilla estructural de 6x6 m. Para rigidizar la estructura se utilizan núcleos rígidos que corresponden a las circulaciones verticales (imagen 6.31).
2. Se trabaja el conjunto de la propuesta como una serie de edificios independientes entre sí, en donde cada uno actúa como un elemento aislado (imagen 6.33).
3. Se utilizan volúmenes delgados, por lo tanto, en vez de emplear columnas se trabajan pequeños muros transversales que ayuden a contrarrestar los esfuerzos (imagen 6.32).



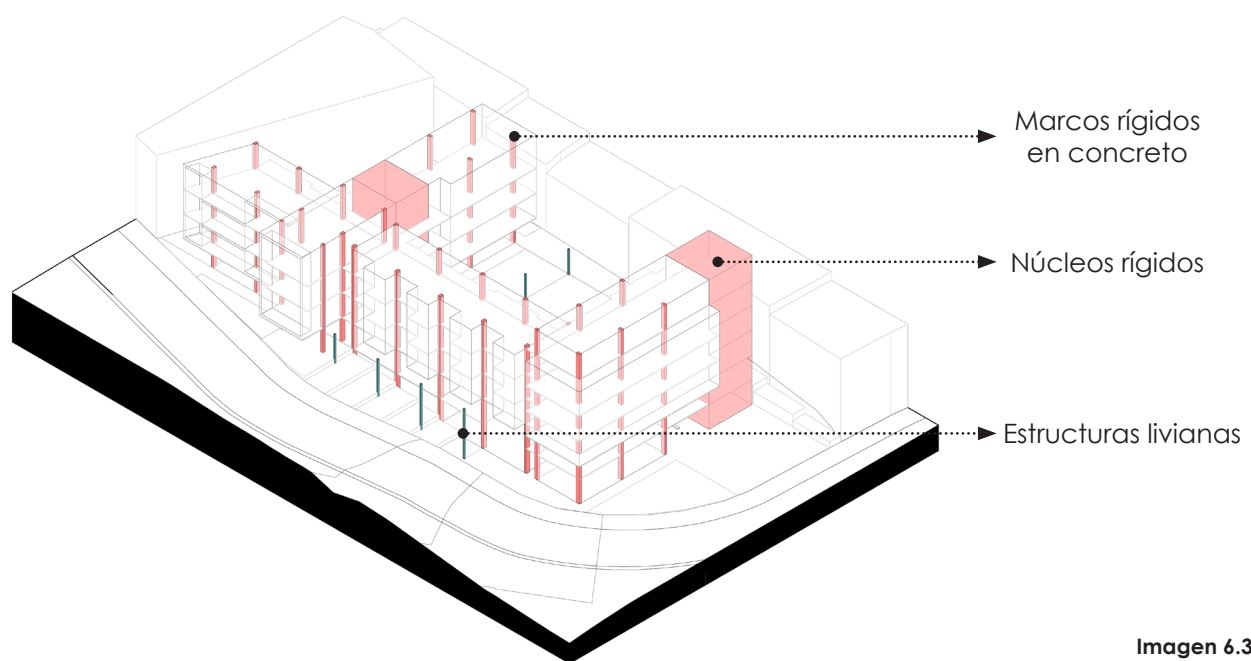
**Imagen 6.31**  
Diagrama concepto estructural.  
Fuente: Elaboración propia.



**Imagen 6.33.**  
Diagrama concepto estructural.  
Fuente: Elaboración propia.



**Imagen 6.32.**  
Diagrama concepto estructural.  
Fuente: Elaboración propia.



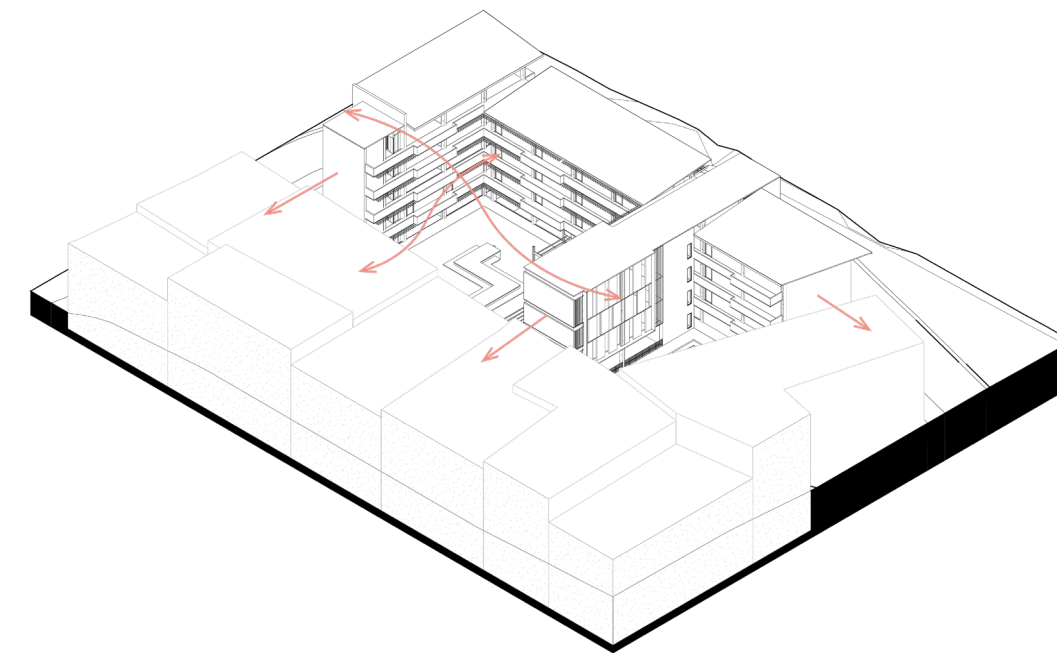
**Imagen 6.34**  
Isométrico estructural conceptual. Fuente: Elaboración propia.

# Consideraciones finales

- Se plantea darle una valorización al hito natural del río Torres, por lo que el proyecto se orienta hacia este hito natural.
- No se busca trabajar con un volúmen uniforme, por lo que se plantea un juego de alturas y desniveles que vayan en disminución conforme se acerca a las colindancias sur y este. Con esto se busca mostrar también el respeto que se tiene por el sitio de estudio.
- Se libera el proyecto de sus colindancias y se emplaza sobre el borde del lote, proyectando así el espacio interno sobre el contexto y concentrando el espacio público a lo interno del lote.
- Se busca que el espacio interno de los diferentes programas, así como las fachadas, se proyecten sobre su espacio público inmediato, generando así, mejores condiciones de percepción del usuario en el espacio urbano inmediato al lote y a lo interno del mismo.



**Imagen 6.35.** Isométrico relación con el eje vegetal. Fuente: Elaboración propia.



**Imagen 6.36.** Isométrico relación colindancias. Fuente: Elaboración propia.

# RESOLUCIÓN DEL ANTEPROYECTO

## Programa arquitectónico

El programa arquitectónico se estructura en tres grandes componentes, como se observa en la imagen 6.37, estas tres categorías son: áreas para el personal administrativo y de mantenimiento, espacios para los residentes y el programa dirigido para uso de la comunidad. Es importante anotar que esta última categoría contiene espacios que pueden hacer uso igualmente los residentes del edificio. El objetivo de dichas áreas es servir como un punto de encuentro entre vecinos de los barrios con los residentes, fortaleciendo así, el sentido de comunidad. El detalle completo del programa puede observarse en los anexos.



Imagen 6.37. Esquema programático. Fuente: Elaboración propia.

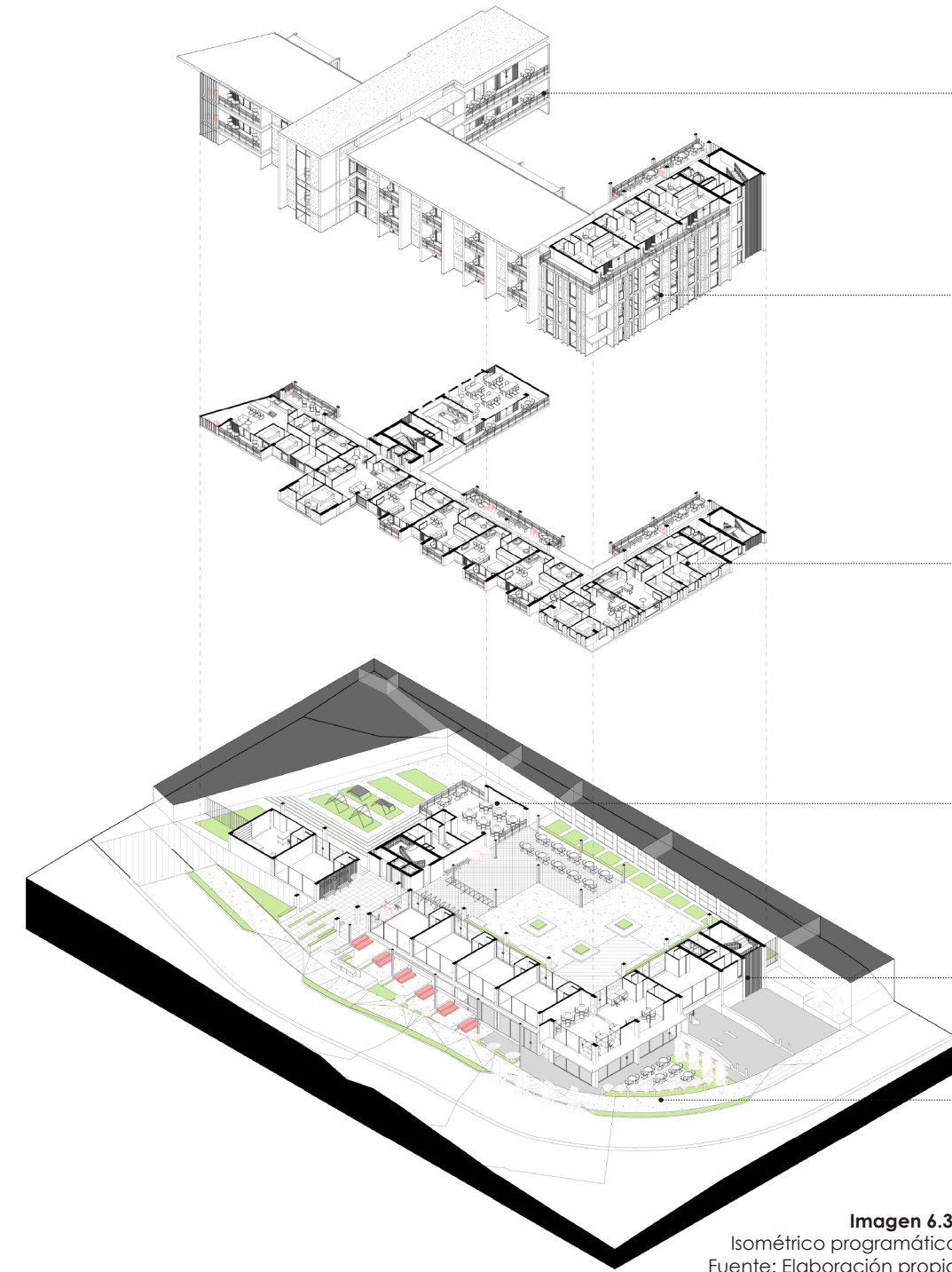


Imagen 6.38 Isométrico programático. Fuente: Elaboración propia.

**Áreas comunes:** esta zona contiene espacios dirigidos para los residentes de los apartamentos, principalmente para aquellos de los modelos A. Estas áreas comunes se componen de lavandería común, cocina y comedor común, sala de estar y terraza.

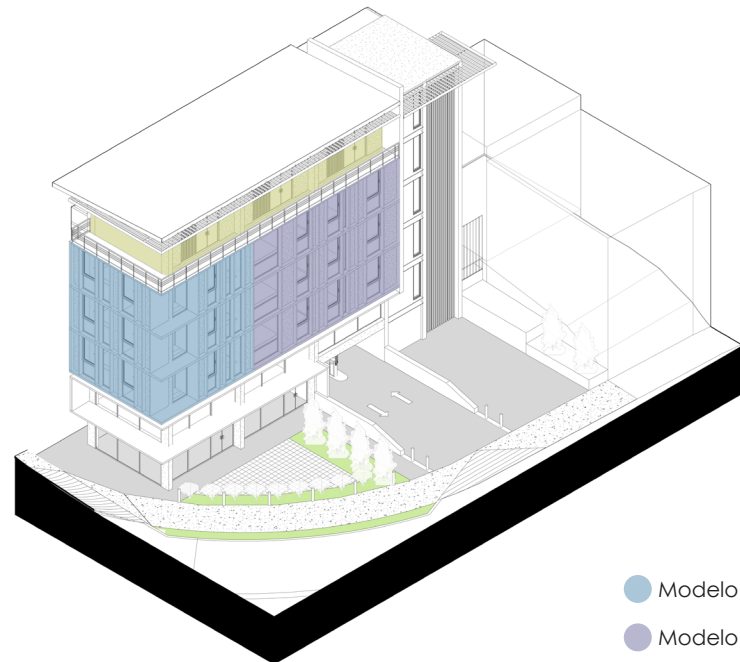
**Vivienda:** el proyecto cuenta con un total de 27 unidades habitacionales divididas entre 4 tipologías de apartamento. Esto genera un aforo aproximado de 75 residentes nuevos en el área de estudio. Estos nuevos residentes están divididos entre personas solteras, parejas y núcleos familiares de 3 a 5 integrantes.

**Tipologías de viviendas:** el proyecto presenta una total de cuatro tipologías de apartamento: Modelo A, dirigido para personas jóvenes y solteras, o bien, parejas. Modelo B, C y D son dirigidos para parejas o núcleos familiares de entre 3 y 5 integrantes.

**Espacios comunes:** el proyecto cuenta con un total de 8 locales comerciales con posibilidad de aumentar a 10. Además, presenta otros dos espacios para disfrute, recreación y trabajo como lo es una cafetería y un área de co-working que posee la flexibilidad de convertirse es un espacio comunal.

**Servicios:** los espacios de apoyo como los cuartos de máquinas, mantenimiento, residuos y bodegas están ubicados en el nivel de sótano.

**Espacio público:** en la propuesta de área pública se genera cuatro áreas, la plaza central como resultante de la intención de concentrar el espacio público a lo interno del lote, el área de recreación, la escalinata de acceso del nivel -1 al nivel 1 y la pequeña plaza frontal en el nivel -1.

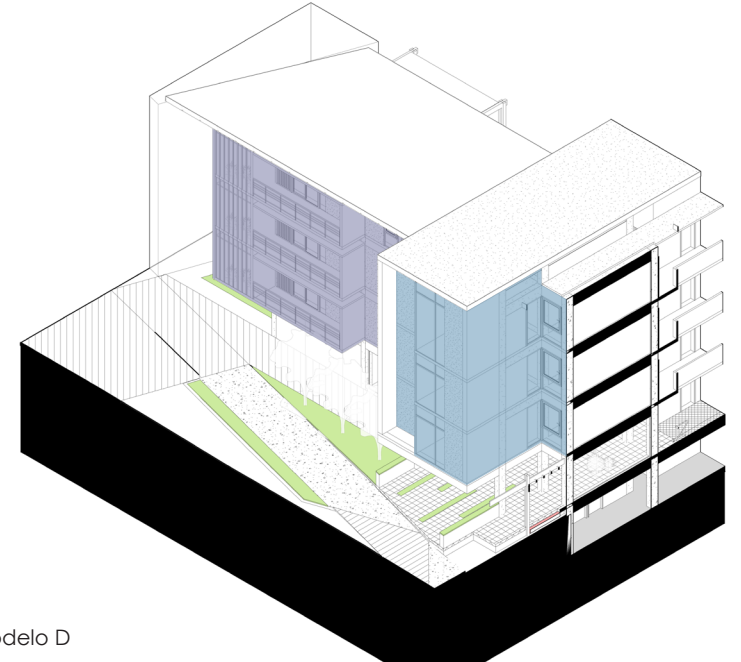


- Modelo C
- Modelo B
- Modelo A

**Imagen 6.39**  
Isométrico programático módulo oeste.  
Fuente: Elaboración propia.

**Módulo Oeste**

El módulo oeste se conforma de las tres tipologías de apartamento que se diseñan. Del nivel 2 al nivel 4 se encuentran las tipologías de apartamentos de dos y tres habitaciones. Estos modelos son dirigidos hacia familias pequeñas o grupo reducida de personas. Además de estos modelos, en el quinto nivel se encuentran los modelos tipo A, es decir los apartamentos tipo estudio. Estas tipologías están dirigidas hacia un tipo de usuario joven que sea soltero o bien, parejas.



- Modelo D
- Modelo B

**Imagen 6.40**  
Isométrico programático módulo noreste.  
Fuente: Elaboración propia.

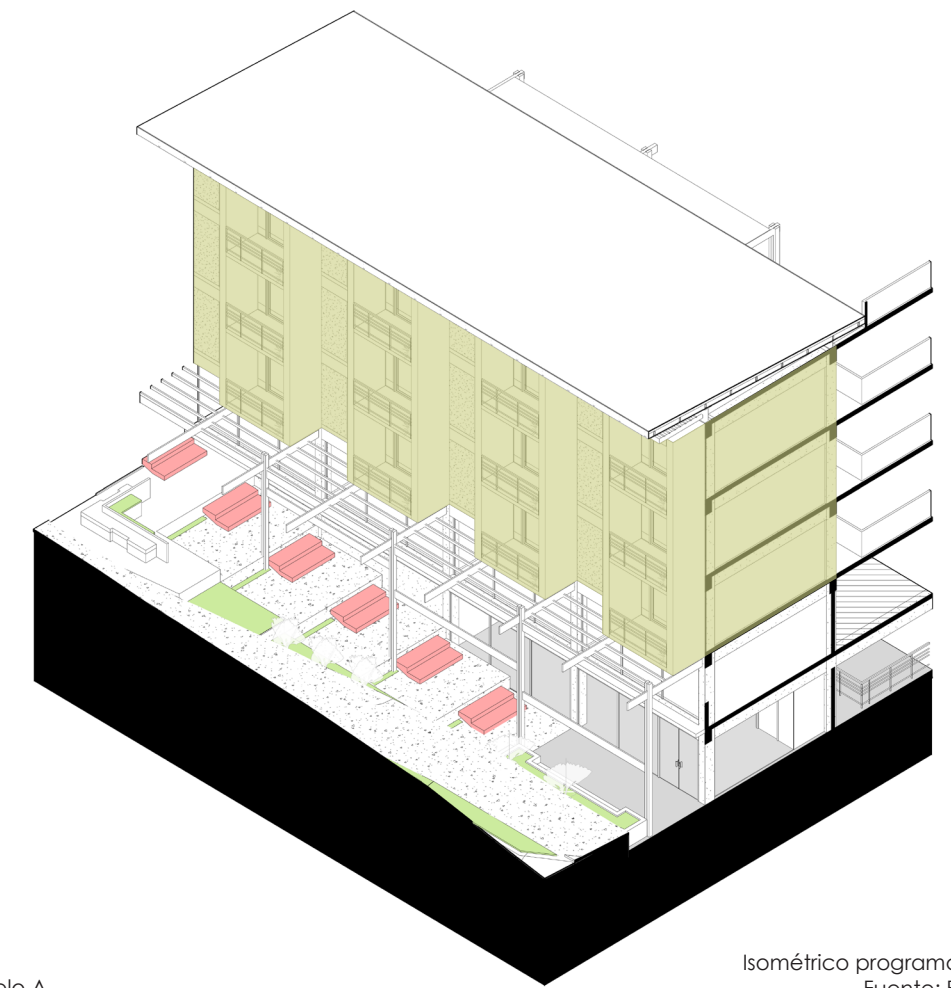
**Módulo Noreste**

En el módulo noreste se conforma de las tipologías de apartamento B y D. Estas están dirigidas principalmente para un público meta conformado por familias pequeñas o parejas. Además, en el volumen del centro en su parte posterior se concentra las áreas comunes para uso de los residentes. Estos espacios corresponden a la lavandería común y sala de estar y trabajo, cocina y comedor común, y la terraza.

**Módulo norte**

En el módulo norte se concentran la mayoría de los modelos de apartamento tipo A. Estas son las unidades habitacionales tipo estudio, están dirigidas a un tipo de usuario joven, soltero y que se encuentre en una etapa donde esté cursando estudios académicos y trabajando.

En este módulo se encuentra un total de 12 unidades habitacionales tipo A. Los residentes de estos apartamentos son el público meta de las áreas comunes, ya que estas contienen servicios que puede ser utilizados por estos usuarios. Estos modelos tipo A son los apartamentos más accesibles económicamente a cambio de un espacio útil más reducido y con un programa interno base. El objetivo es que las áreas comunes sean un auxiliar de este programa para cada unidad habitacional.



- Modelo A

**Imagen 6.41**  
Isométrico programático módulo norte.  
Fuente: Elaboración propia.

# NIVEL -1

## parqueo-servicios-comercio

En el nivel -1 se incluyen todos los espacios del programa destinados a servicios. Estos son: cuarto eléctrico, cuarto mecánico, cuarto de supresión de incendios, cuarto de mantenimiento, cuarto de residuos, bodega y zona de carga y descarga. También se incluye, de acuerdo a la propuesta programática y a las pautas de diseño de aprovechar el desnivel de lote, dos locales comerciales. El estacionamiento cuenta con un total de 17 espacios de estacionamiento y un espacio de estacionamiento de motocicletas.

NIVEL -1	
Espacio	Área unitaria (m2)
Local 1	72
Local 2	72
Cuarto mecánico	36
Cuarto eléctrico	36
Supresión incendios	18
Cuarto mantenimiento	10
Cuarto de residuos	16
Cuarto de residuos	18
Bodega	18
Carga y descarga	54
Parqueo	210
Obras exteriores	115
Total	675

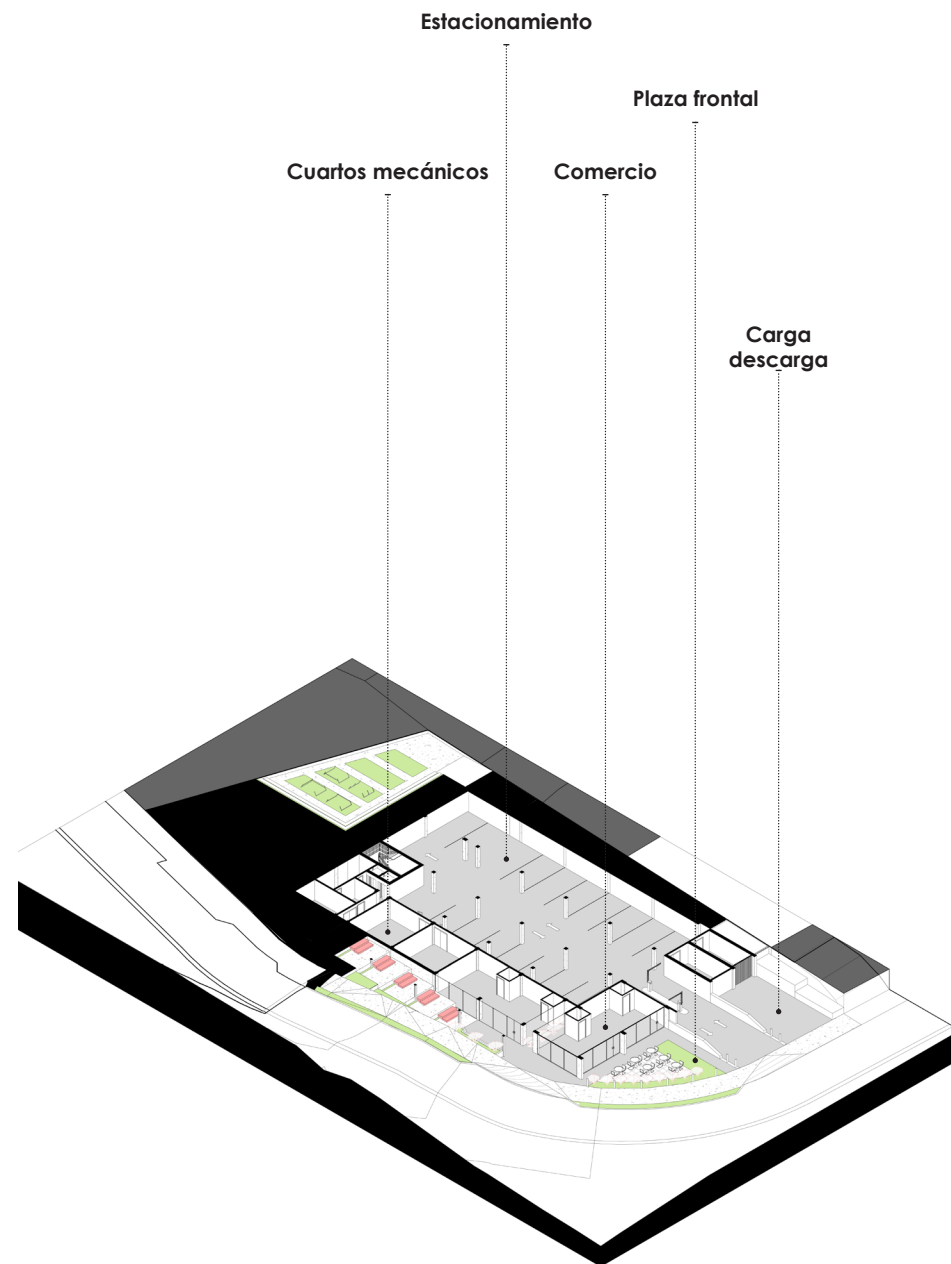


Imagen 6.42. Isométrico nivel -1. Fuente: Elaboración propia.

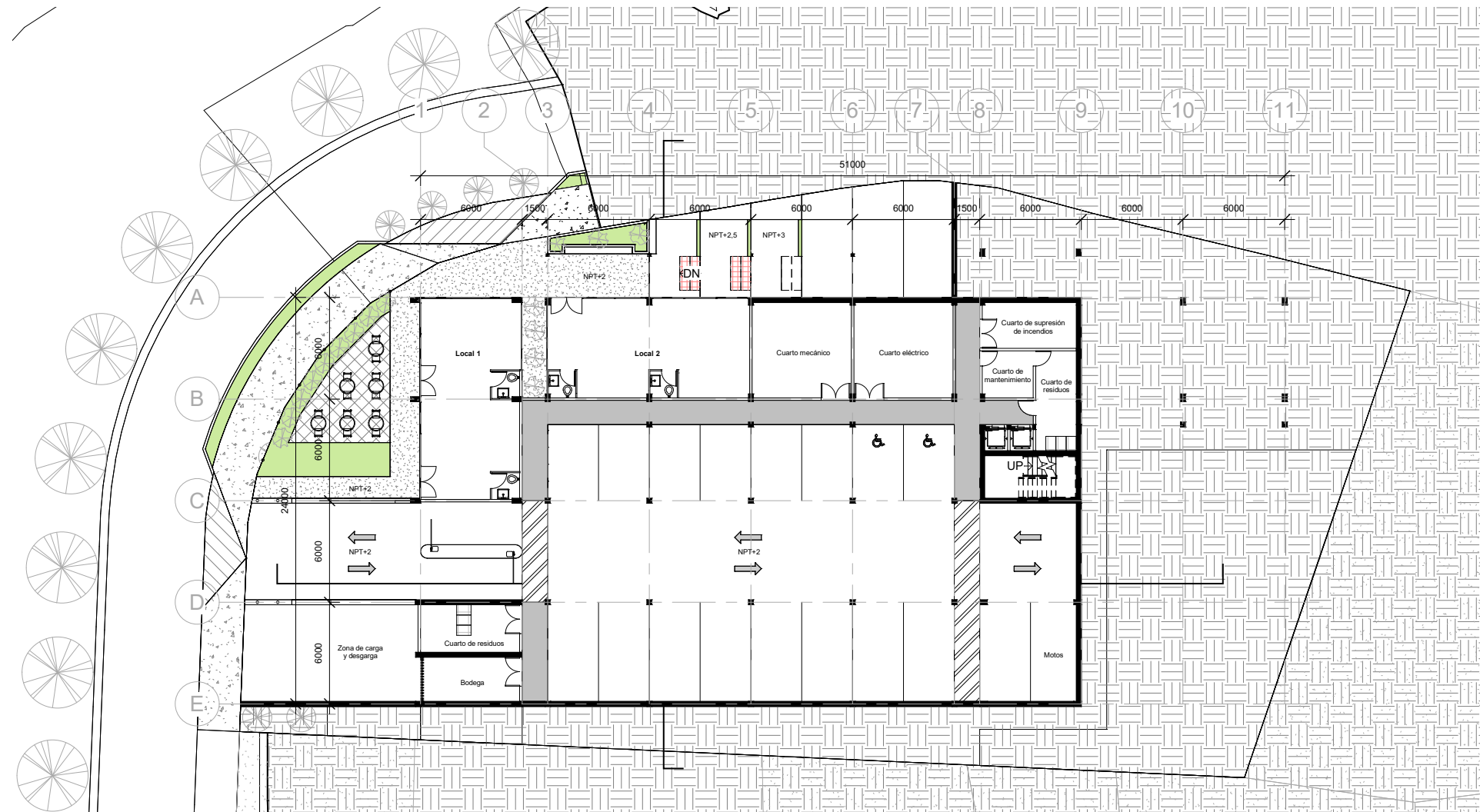


Imagen 6.43. Planta nivel -1. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.44. Render nivel de calle. Fuente: Elaboración propia.

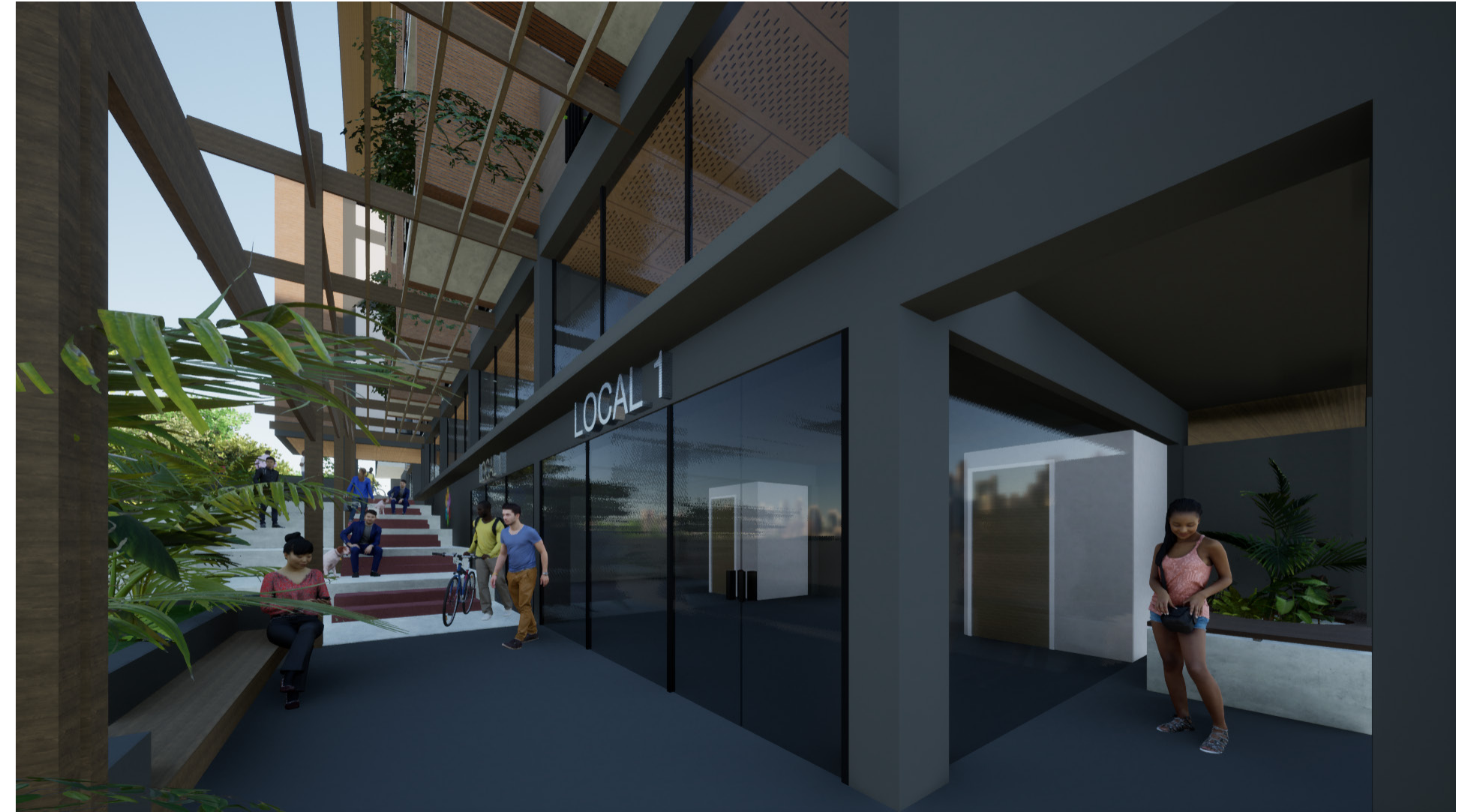
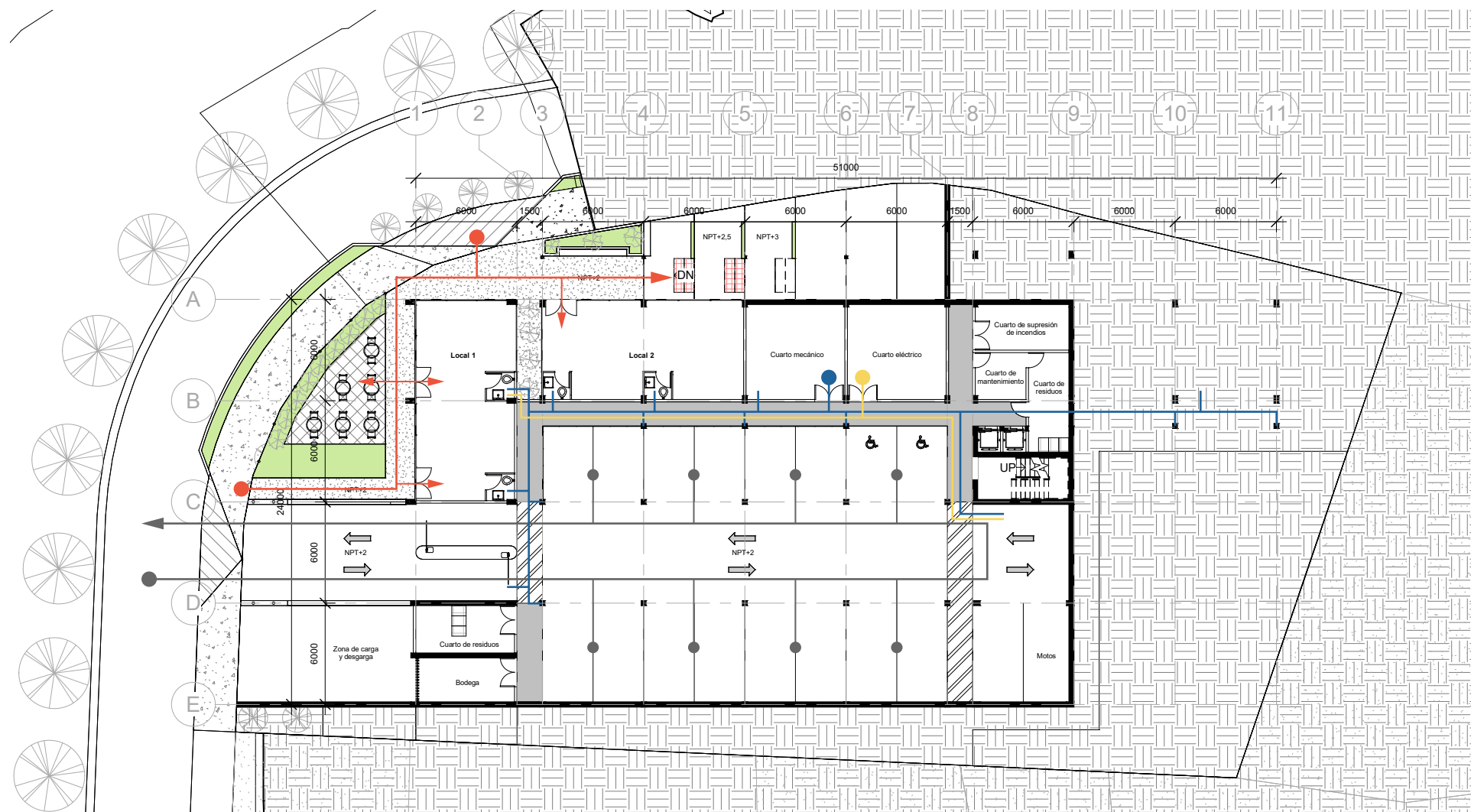


Imagen 6.45. Render nivel de calle. Fuente: Elaboración propia.

# Flujos eléctricos, mecánicos y de usuarios | Nivel -1



- Flujos de recorridos de los usuarios
- Recorridos de los circuitos eléctricos
- Recorridos mecánicos
- Flujos de recorridos vehiculares

Imagen 6.46. Diagrama de flujos planta nivel -1. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.47. Render nivel de calle. Fuente: Elaboración propia.

# NIVEL 1

## comercio-servicios-espacio público

El primer nivel alberga el programa comercial, comunal, público y administrativo del proyecto. Se genera un total de 6 locales comerciales. Además, se incluye dentro del área comercial una cafetería y un espacio de co-working. Dentro de la propuesta de espacio público se proponen tres espacios: el espacio central donde se incluye parqueo de bicicletas, una escalinata de acceso paralela a la vía pública y un espacio verde/anfiteatro al aire libre.

NIVEL 1	
Espacio	Área unitaria (m2)
Coworking	72
Local 3	36
Local 4	36
Local 5	36
Local 6	36
Local 7	36
Local 8	36
Cafetería	72
Administración	36
Mantenimiento	18
Circulaciones verticales	54
Obras exteriores	940
Total	1408

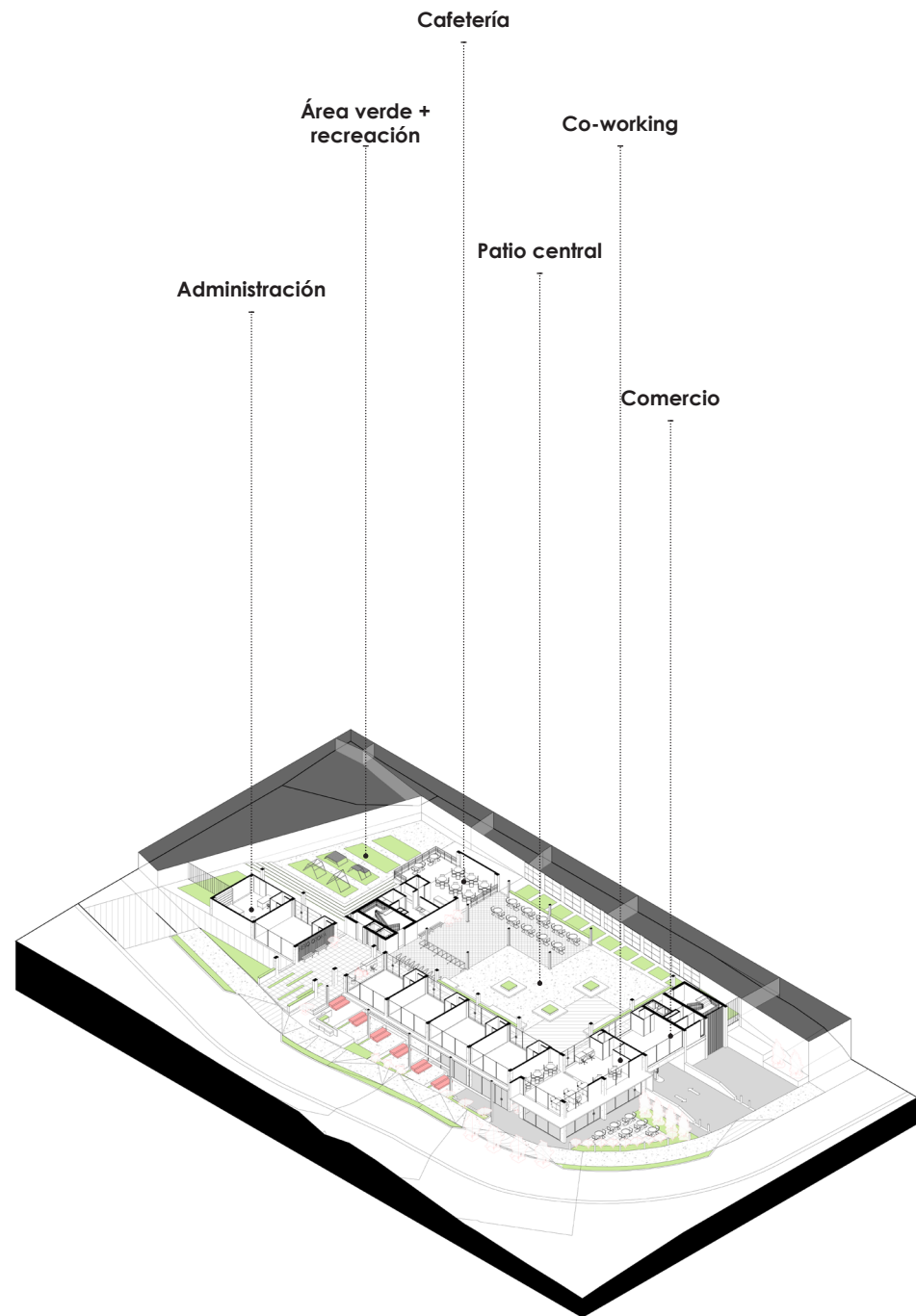


Imagen 6.48. Isométrico nivel 1. Fuente: Elaboración propia.

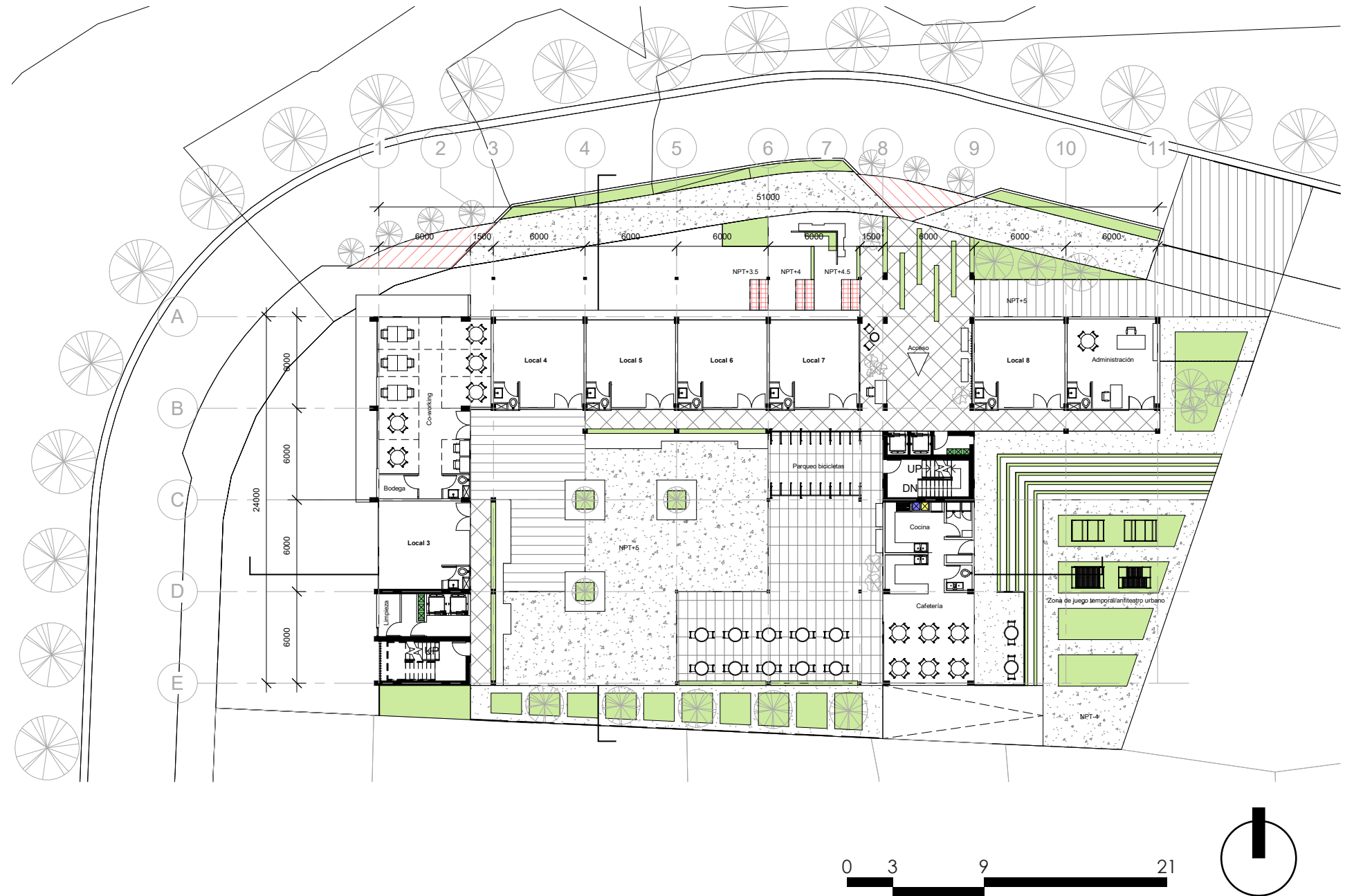
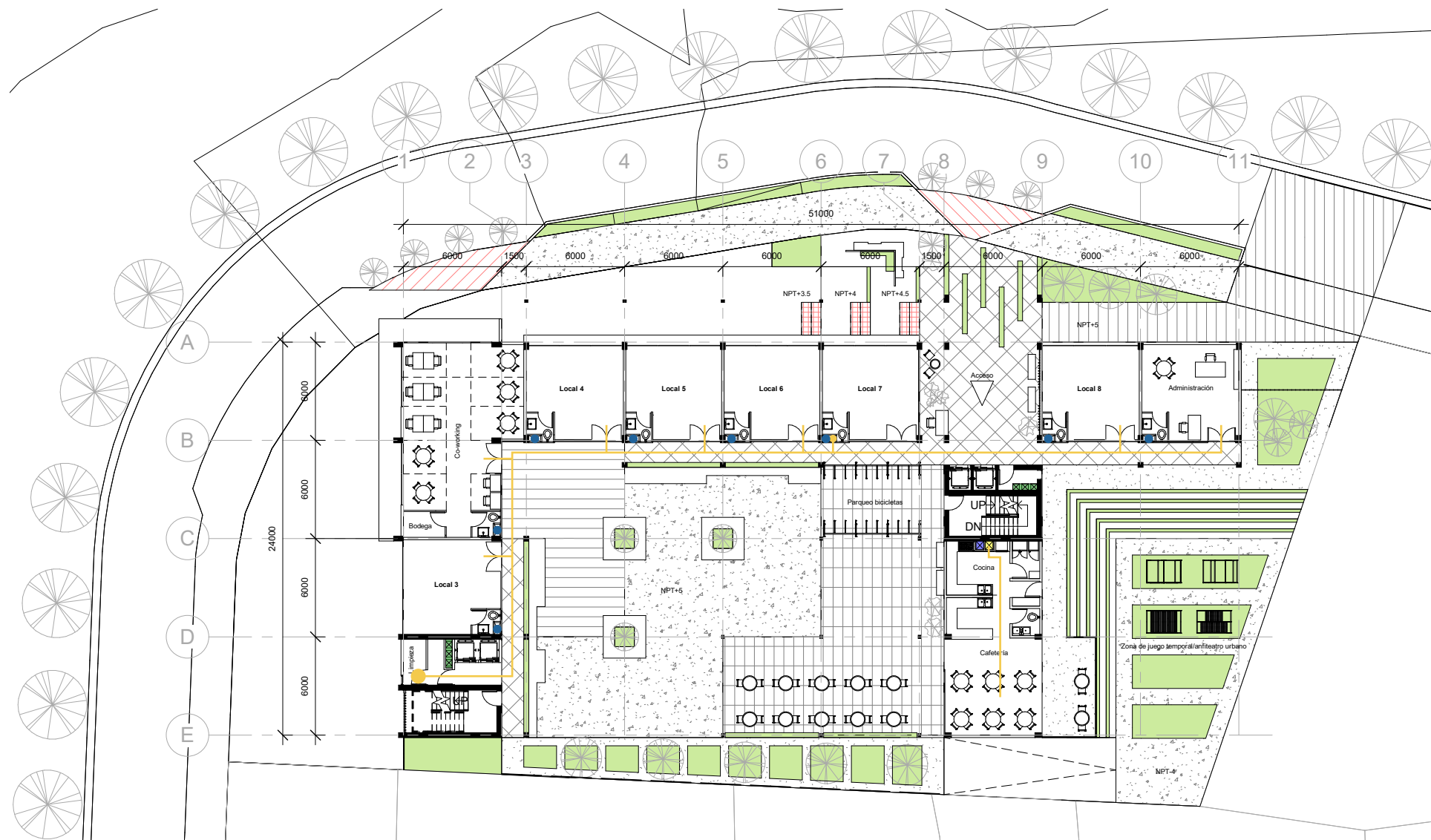


Imagen 6.49. Planta nivel 1. Fuente: Elaboración propia.

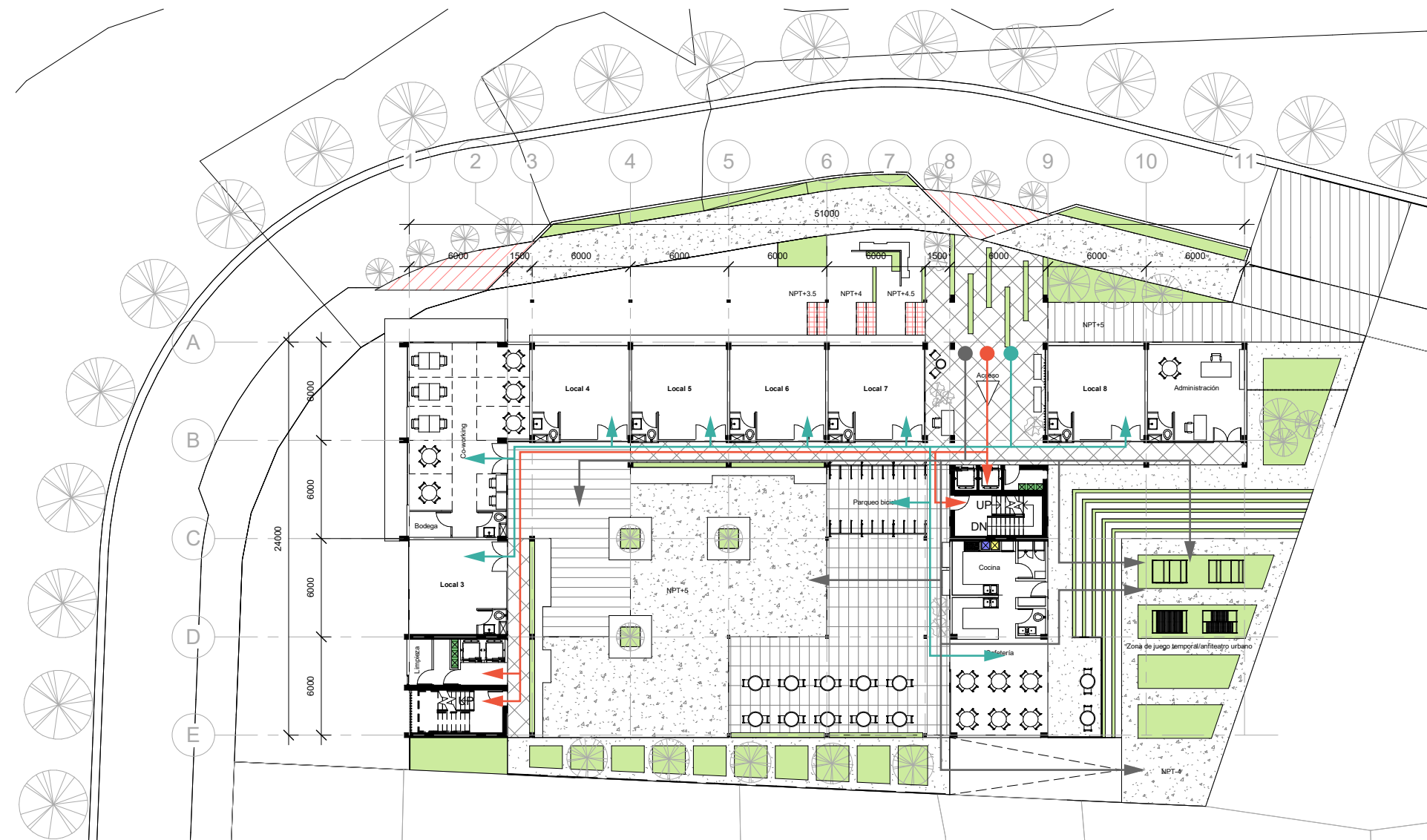
# Flujos eléctricos y mecánicos | Nivel 1



- Recorridos de los circuitos eléctricos
- Recorridos mecánicos

Imagen 6.50. Diagrama de flujos eléctricos y mecánicos planta nivel 1. Fuente: Elaboración propia.

# Flujos de usuarios de vivienda y comunidad | Nivel 1



- Flujos de recorridos de los usuarios de vivienda
- Flujos de recorridos a los usos comerciales
- Flujos de recorridos a los espacios público

Imagen 6.51. Diagrama de flujos de usuarios planta nivel 1. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.52. Render entrada principal. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.53  
Render anfiteatro al aire libre.  
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.54  
Render plaza interna.  
Fuente: Elaboración propia.

# NIVEL 2

## vivienda-espacios comunes

En relación con la propuesta programática de los niveles de vivienda, el proyecto presenta por cada nivel un total de 8 unidades habitacionales divididas entre 4 tipologías de apartamento. Están las unidades tipo estudio que son los modelo A, luego las unidades de dos habitaciones que son los modelos C y D, y por último las unidades de tres habitaciones, los modelos B. Además, en este nivel se incluye el espacio común correspondiente a la lavandería común y área de trabajo y estar. Esta propuesta programática se repite del nivel 2 al nivel 4, cambiando solo los espacios comunes.

NIVEL 2	
Espacio	Área unitaria (m2)
Habitación modelo A	42
Habitación modelo A	42
Habitación modelo A	42
Habitación modelo A	42
Habitación modelo B	80
Habitación modelo B	80
Habitación modelo C	60
Habitación modelo D	72
Lavandería común	72
Mantenimiento	18
Circulaciones verticales	54
Circulaciones	108
Total	712

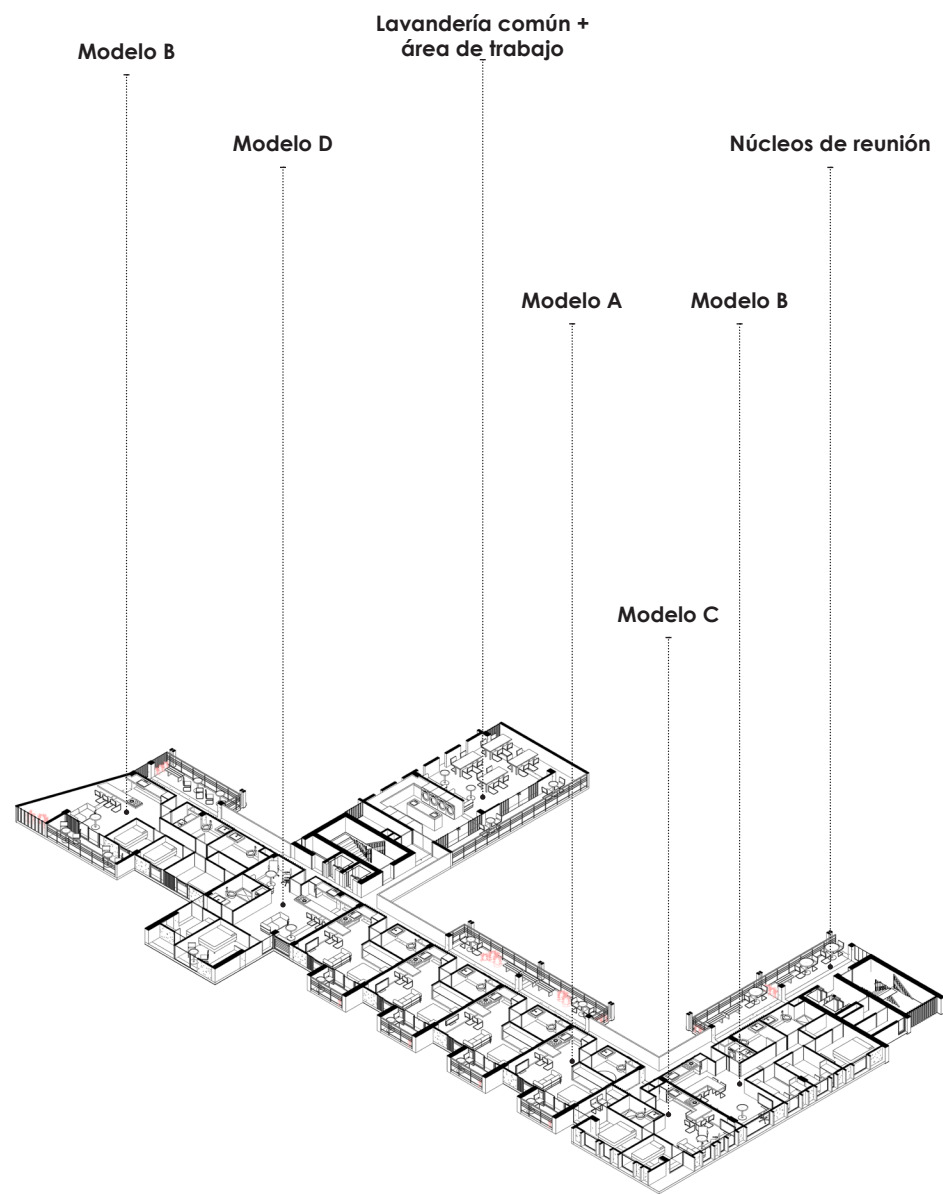


Imagen 6.55. Isométrico nivel 2. Fuente: Elaboración propia.

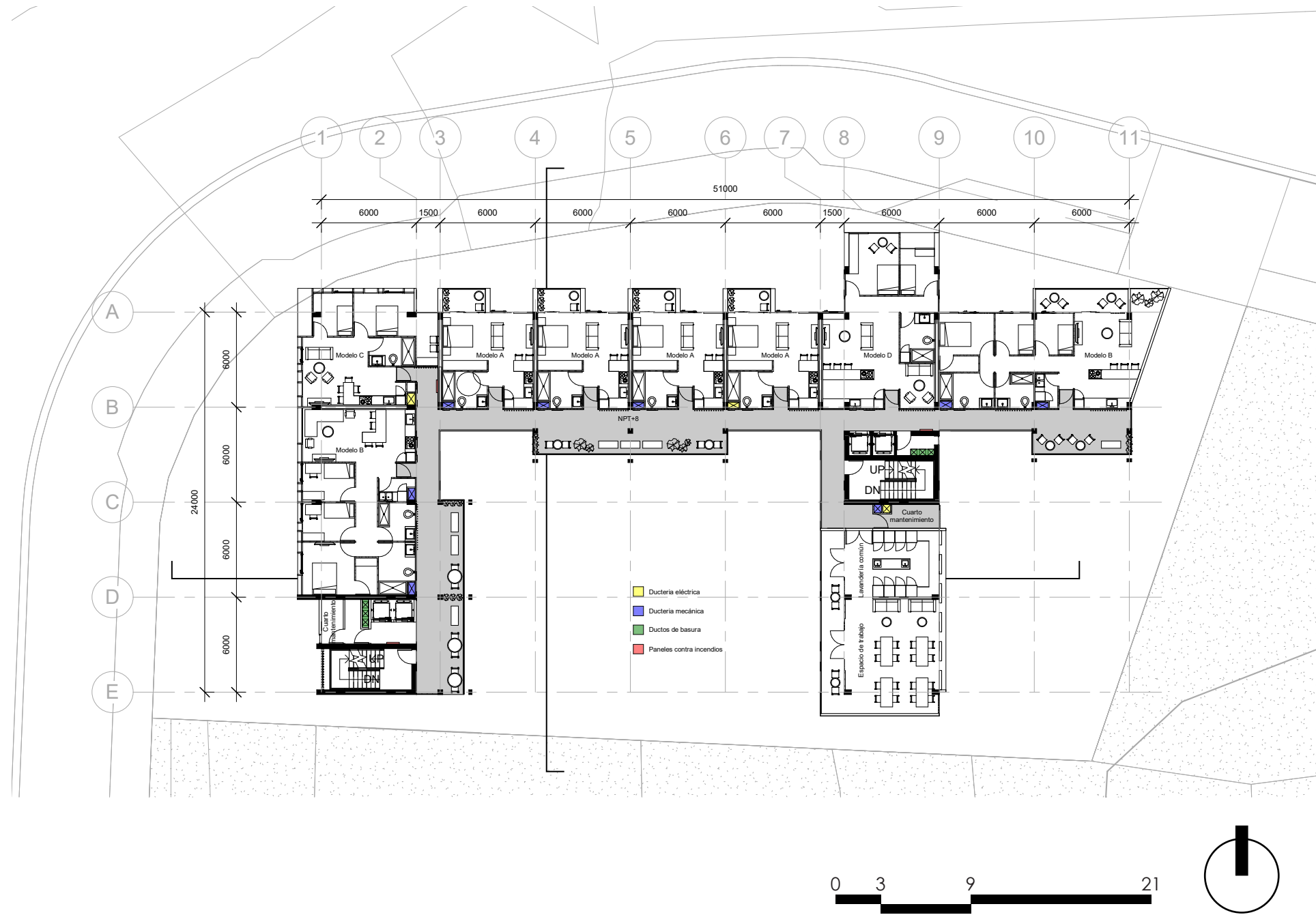
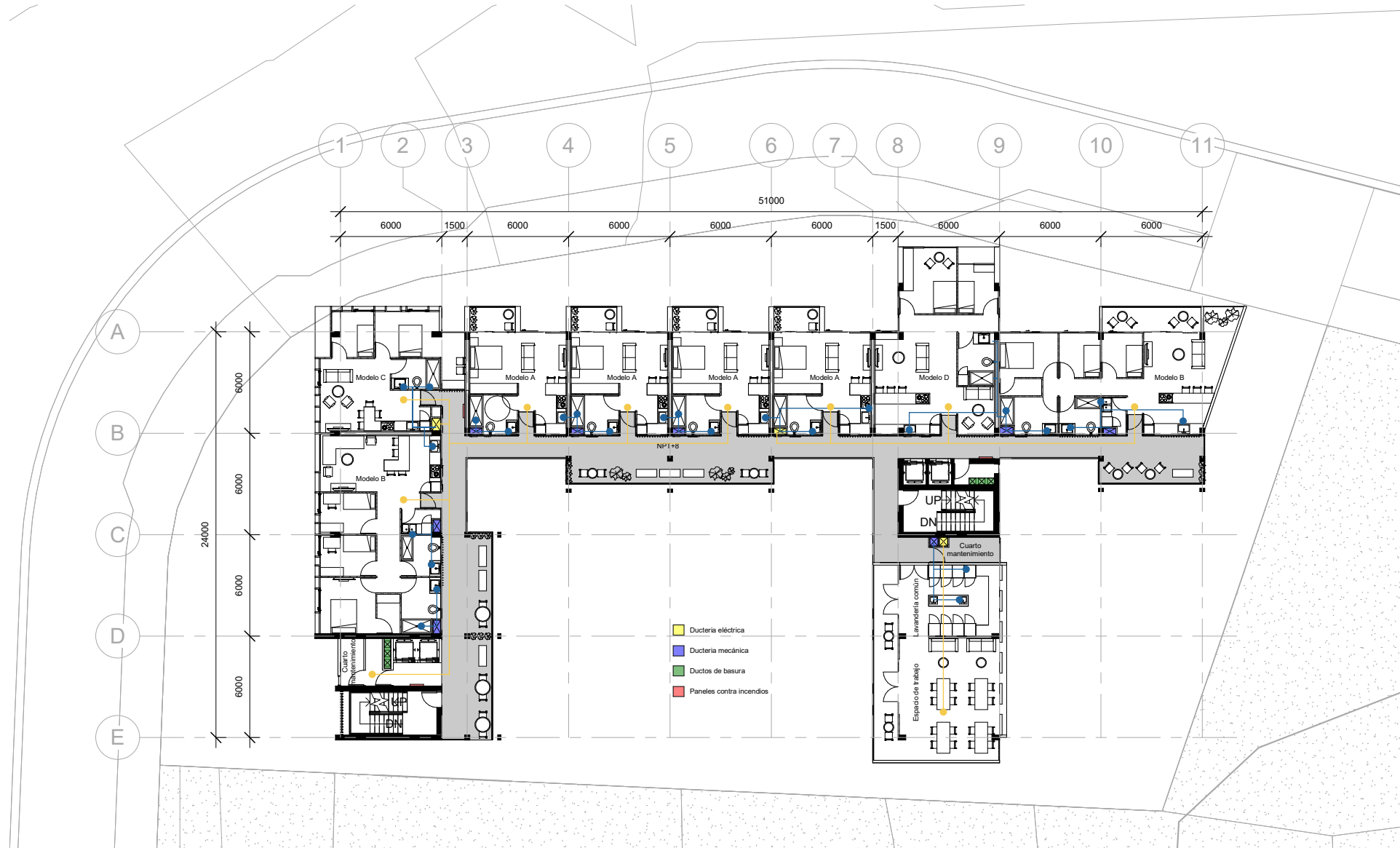


Imagen 6.56. Planta nivel 2. Fuente: Elaboración propia.

# Flujos eléctricos y mecánicos | Nivel 2

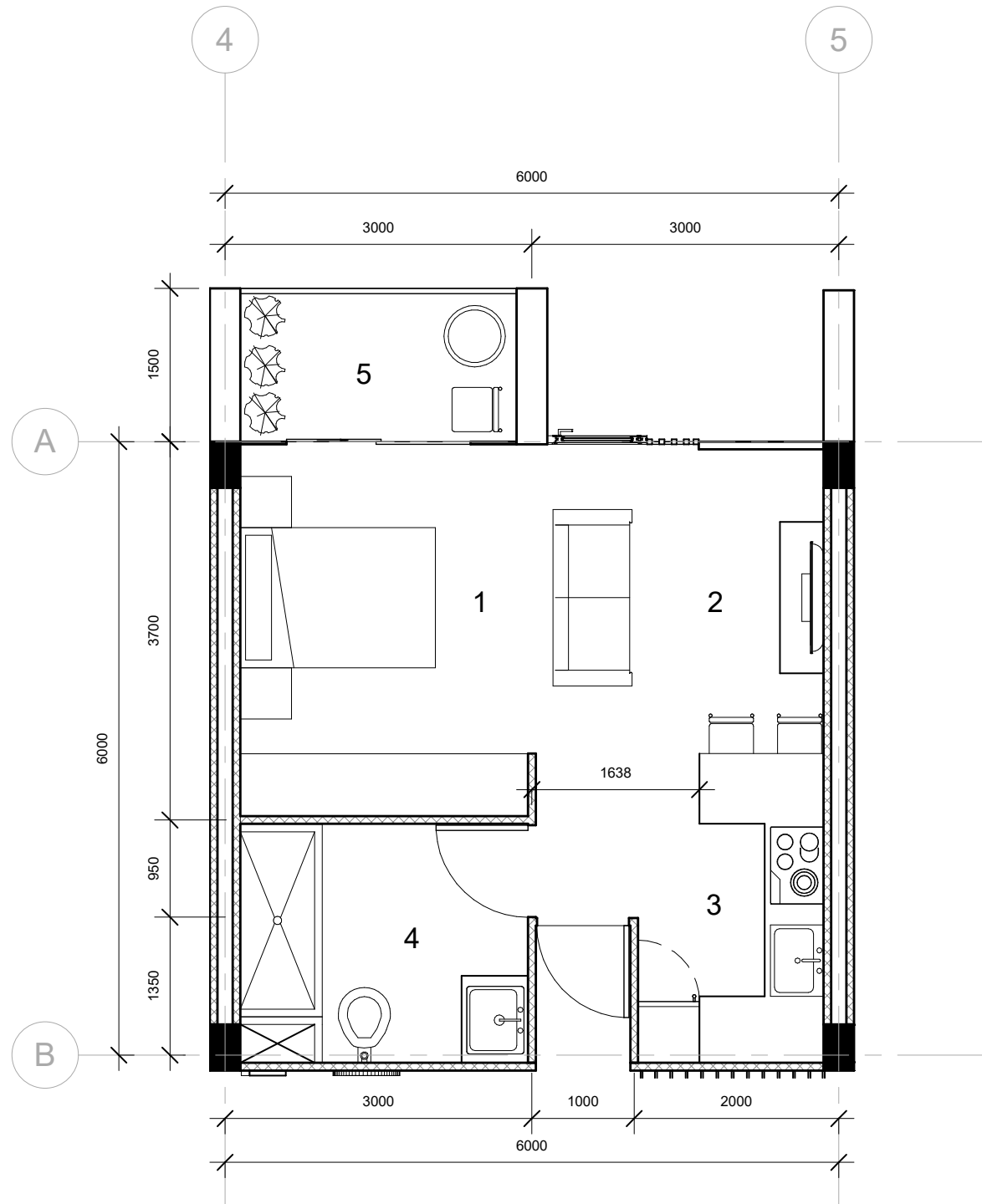


- Recorridos de los circuitos eléctricos
- Recorridos mecánicos

Imagen 6.57. Diagrama de flujos eléctricos y mecánicos planta nivel 2. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.58. Render pasillo módulo vivienda. Fuente: Elaboración propia.



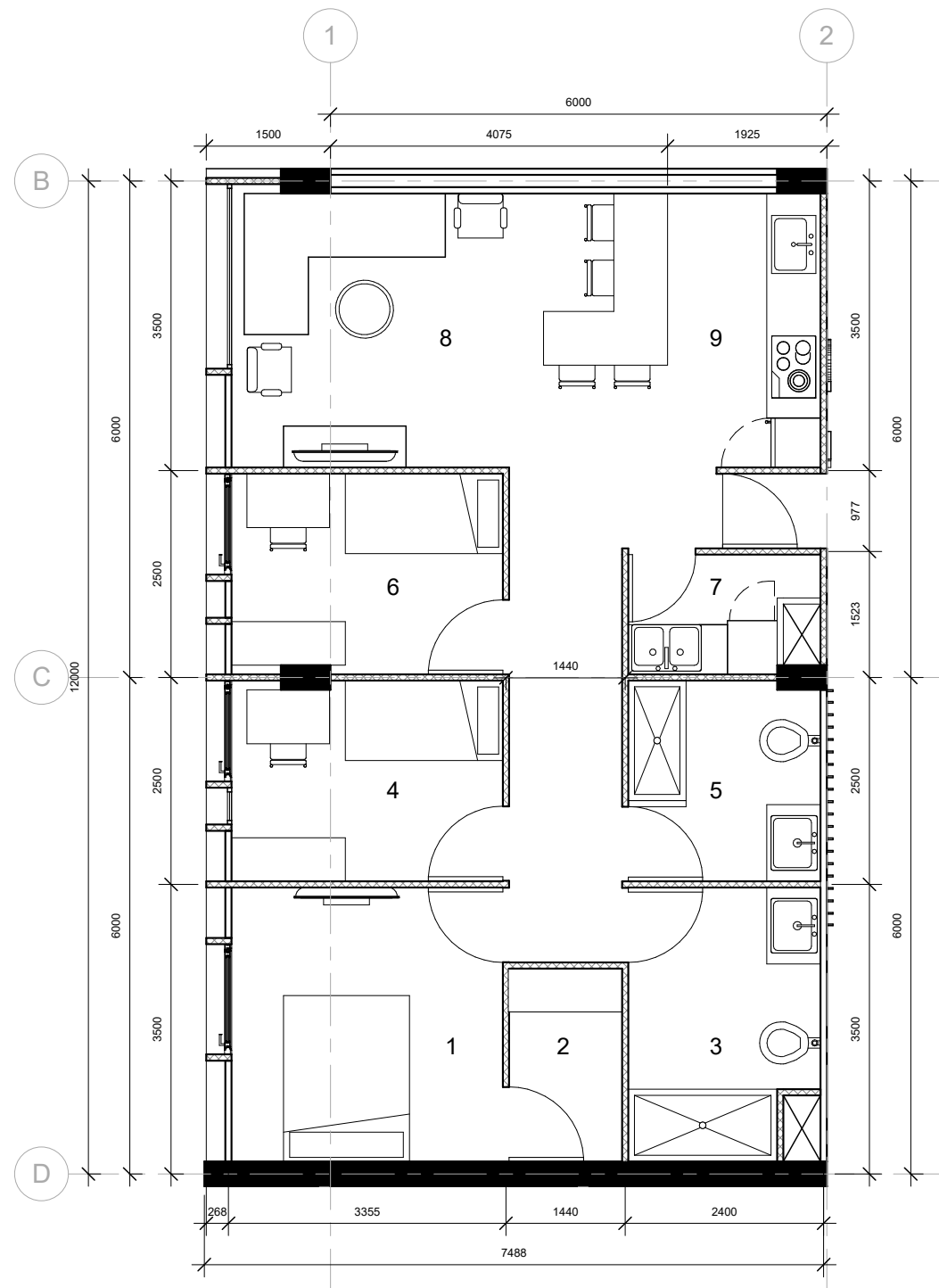
## Modelo A

- 1. Dormitorio
- 2. Sala de estar
- 3. Cocina
- 4. Baño
- 5. Balcón

Imagen 6.59. Planta modelo A. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.60. Render modelo A. Fuente: Elaboración propia.

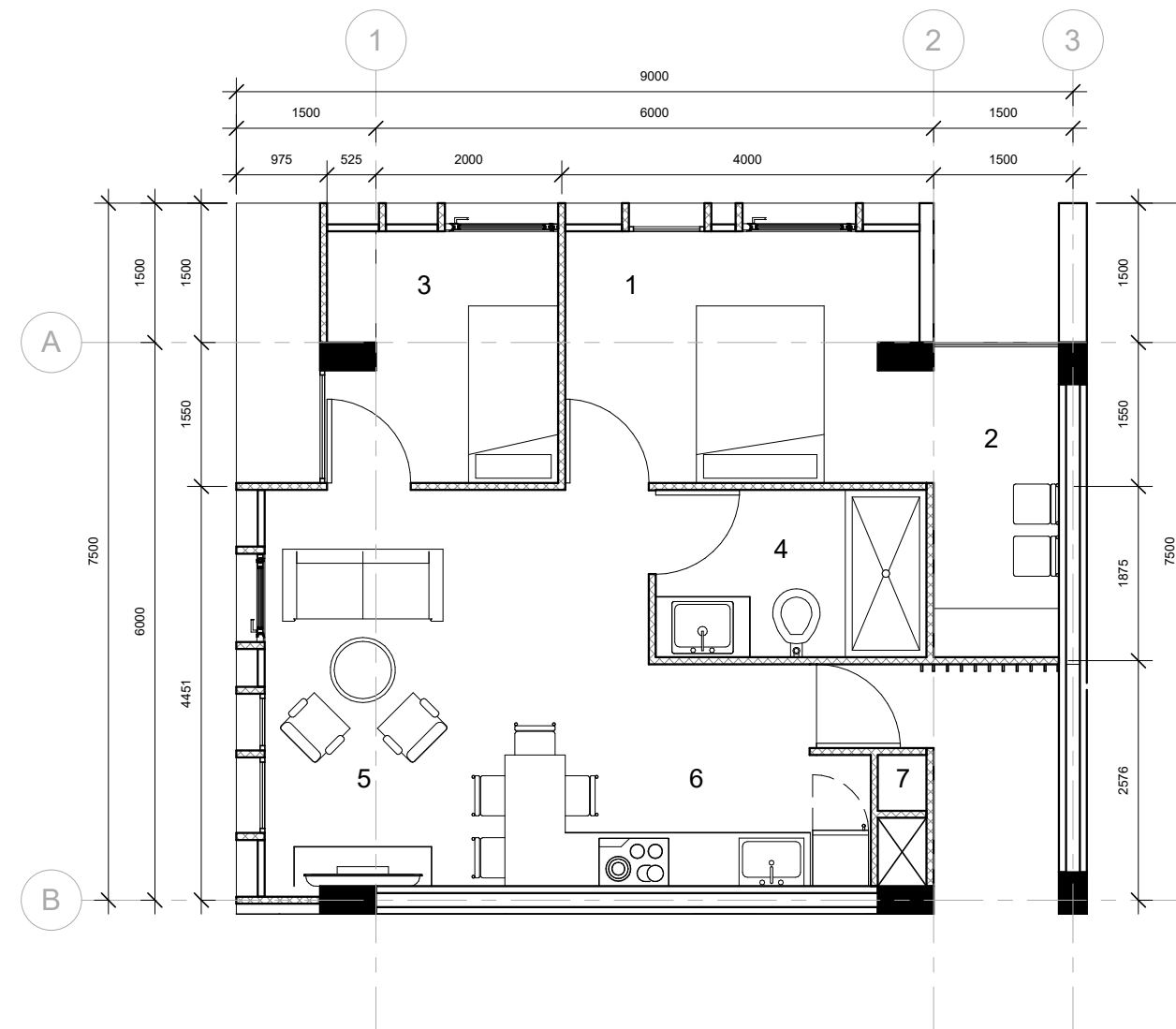


## Modelo B

1. Dormitorio principal
2. Walk-in-closet
3. Baño principal
4. Dormitorio secundario 1
5. Baño secundario
6. Dormitorio secundario 2
7. Lavandería
8. Sala de estar
9. Cocina

Imagen 6.61. Planta modelo B. Fuente: Elaboración propia.

## Modelo C



1. Dormitorio principal
2. Walk-in-closet
3. Dormitorio secundario
4. Baño
5. Sala de estar
6. Cocina
7. Lavandería

Imagen 6.62. Planta modelo C. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.63. Render relación pasillos con plaza interna. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.64. Render plaza interna. Fuente: Elaboración propia.

# NIVEL 3

## vivienda-espacios comunes

Como se mencionó, la propuesta programática relacionada con las unidades habitacionales se replica del nivel 2 al nivel 4. Sin embargo, cada nivel sí presenta una diferencia en relación con el espacio para áreas comunes. En el caso del tercer nivel se propone una zona de cocina y comedor común. Estos espacios comunes están pensados para que sirvan como un apoyo al programa de vivienda de las unidades habitacionales tipo estudio. No obstante, estos espacios pueden ser utilizados por todos los residentes del edificio.

NIVEL 3	
Espacio	Área unitaria (m2)
Habitación modelo A	42
Habitación modelo A	42
Habitación modelo A	42
Habitación modelo A	42
Habitación modelo B	80
Habitación modelo B	80
Habitación modelo C	60
Habitación modelo D	72
Cocina común	72
Mantenimiento	18
Circulaciones verticales	54
Circulaciones	108
Total	712

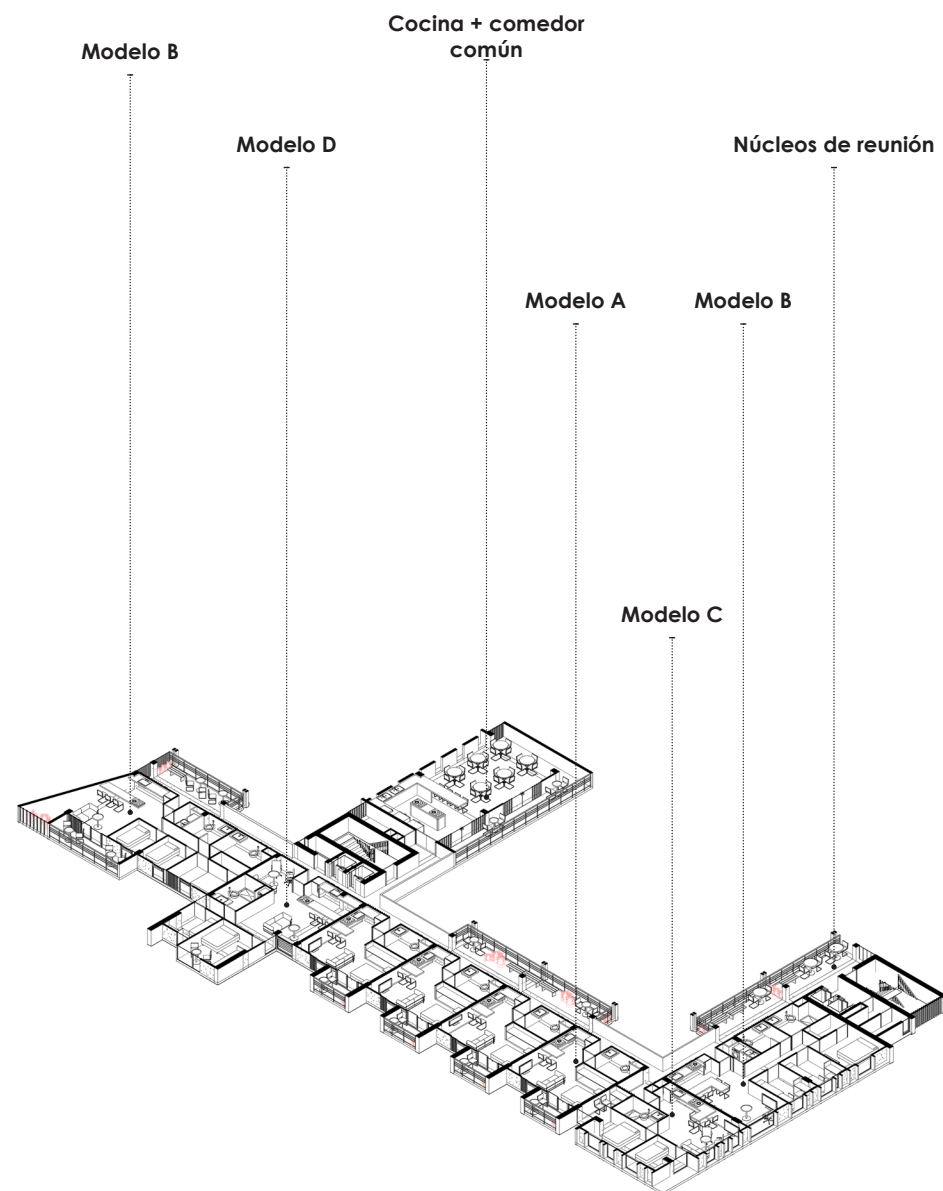


Imagen 6.65. Isométrico nivel 3. Fuente: Elaboración propia.

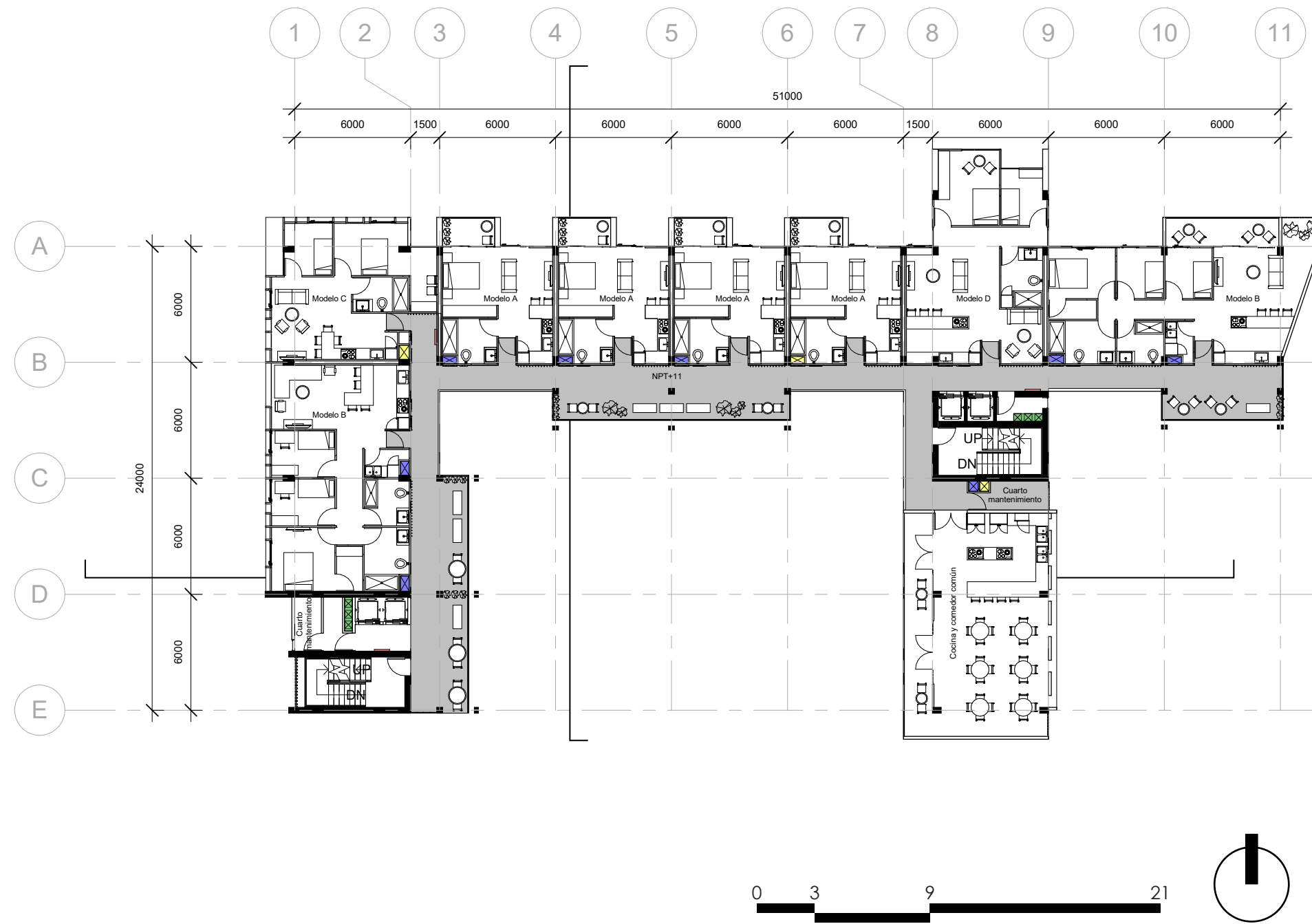


Imagen 6.66. Planta nivel 3. Fuente: Elaboración propia.

# NIVEL 4

## vivienda-espacios comunes

En el nivel número cuatro se localiza, además de las unidades habitacionales, una terraza. Este espacio está destinado a funcionar como un área para la recreación, disfrute y encuentro de residentes. Todos los espacios comunes están pensando para que tengan visuales a los dos espacios públicos más importantes del proyecto, además, son el núcleo de la integración entre los residentes del proyecto.

NIVEL 4	
Espacio	Área unitaria (m2)
Habitación modelo A	42
Habitación modelo A	42
Habitación modelo A	42
Habitación modelo A	42
Habitación modelo B	80
Habitación modelo B	80
Habitación modelo C	60
Habitación modelo D	72
Terraza	72
Mantenimiento	18
Circulaciones verticales	54
Circulaciones	108
Total	712

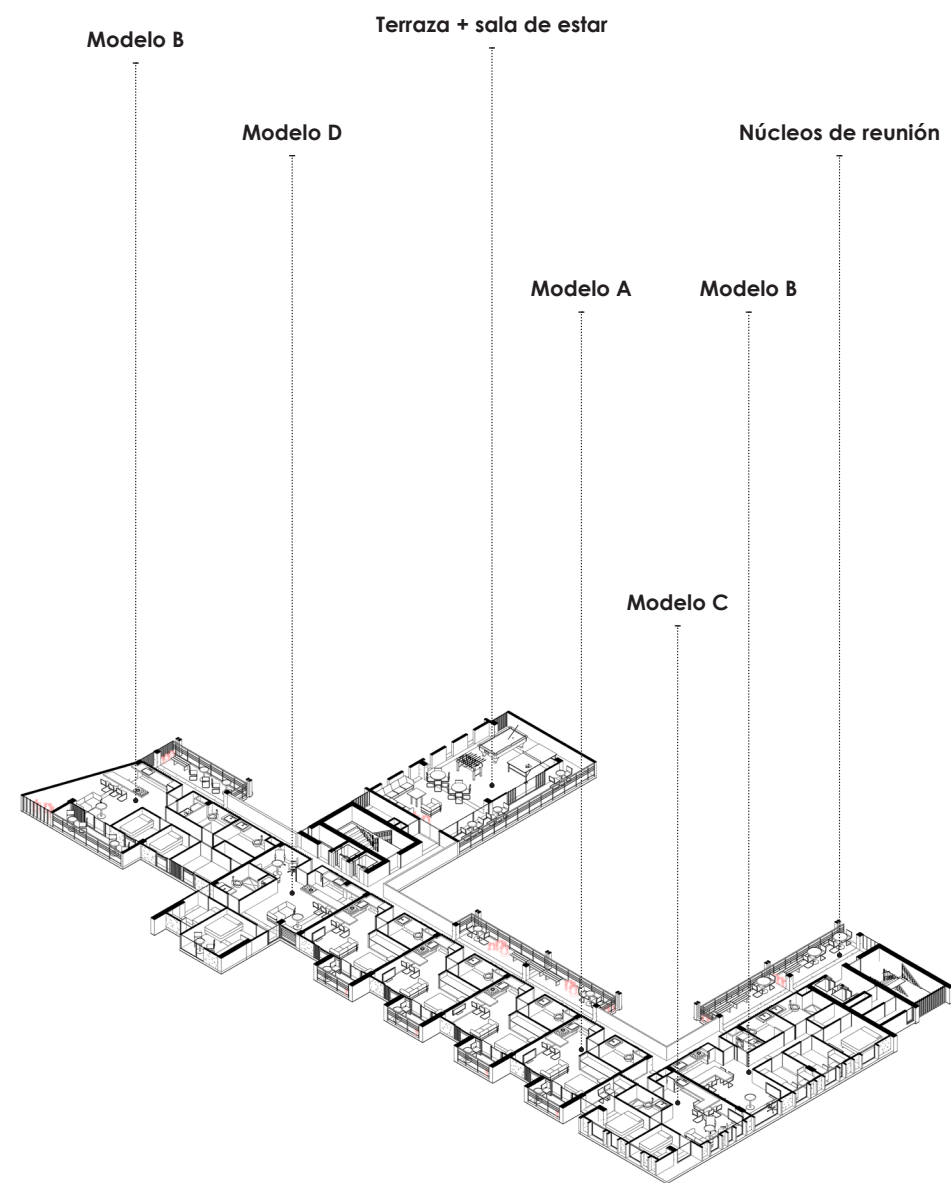


Imagen 6.67. Isométrico nivel 4. Fuente: Elaboración propia.

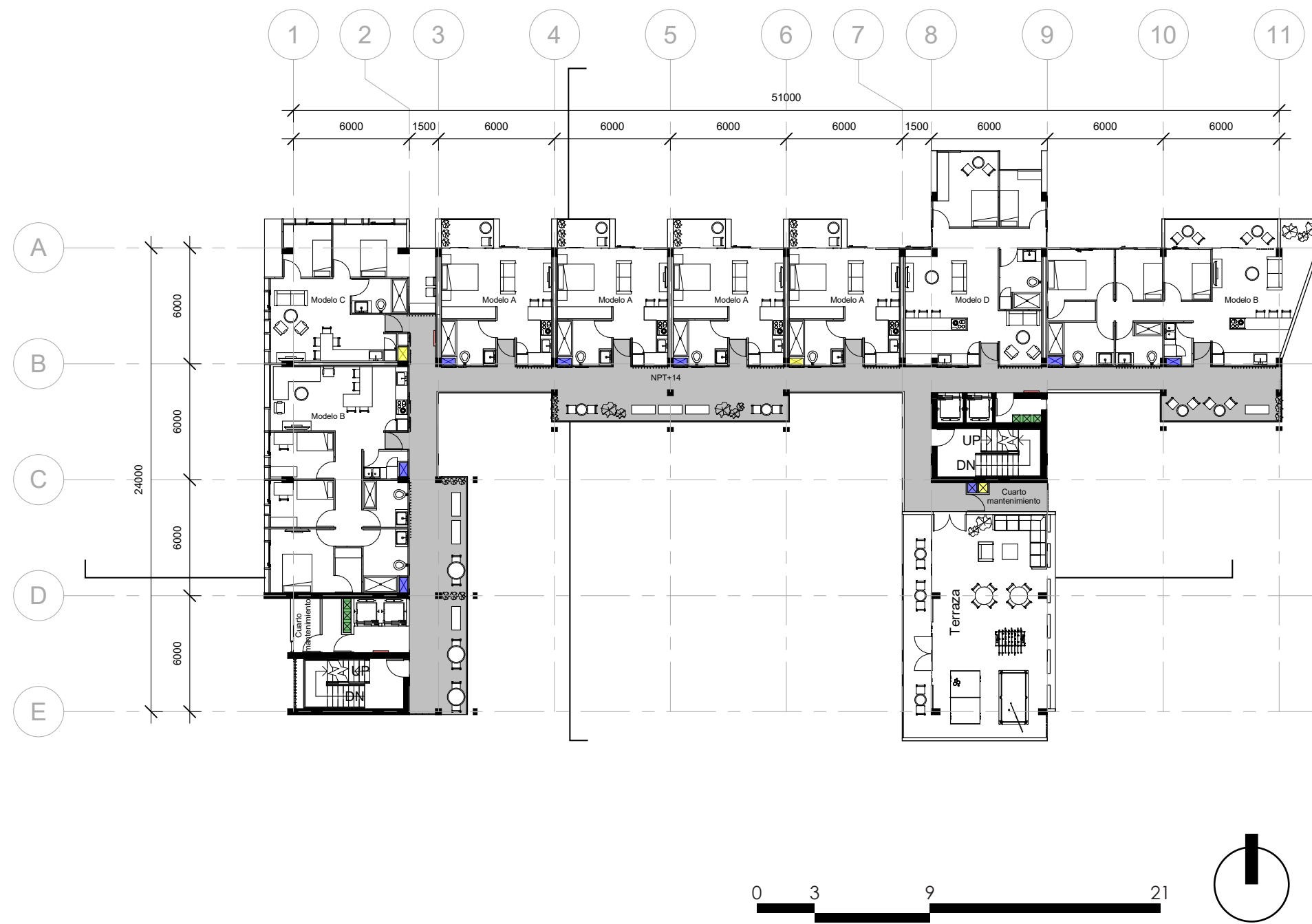


Imagen 6.68. Planta nivel 4. Fuente: Elaboración propia.

# NIVEL 5 vivienda

El módulo oeste posee un piso de altura mayor que el resto de los volúmenes que conforman el conjunto. Por lo tanto, el quinto nivel solamente existe en este módulo y corresponde a tres unidades habitacionales de tipo estudio. Estas unidades habitacionales cuentan con una gran visual hacia el eje natural del río Torres. Este nivel no cuenta con un espacio para áreas comunes, es destinado únicamente para vivienda.

NIVEL 5	
Espacio	Área unitaria (m2)
Habitación modelo A	42
Habitación modelo A	42
Habitación modelo A	42
Mantenimiento	9
Circulaciones verticales	27
Circulaciones	48
Total	210

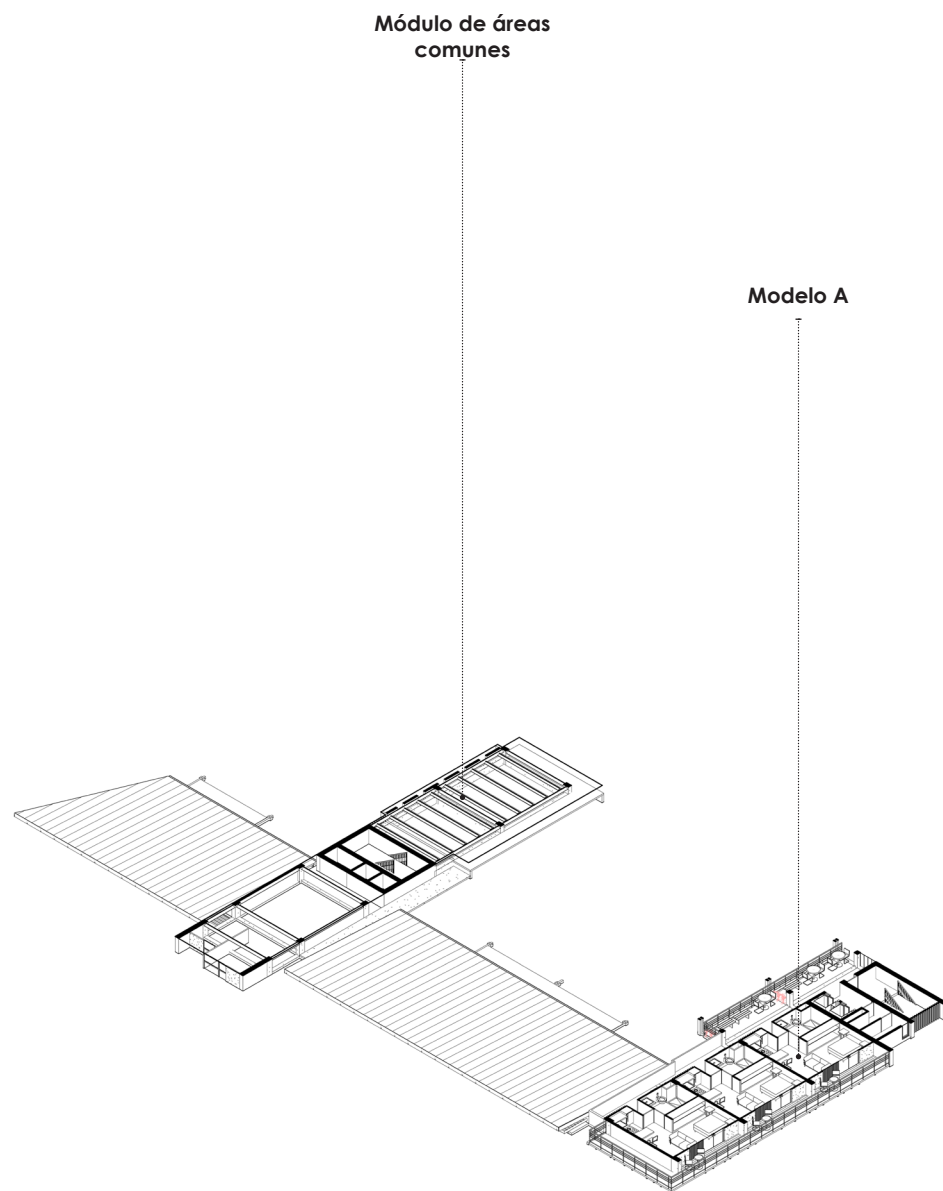


Imagen 6.69. Isométrico nivel 5. Fuente: Elaboración propia.

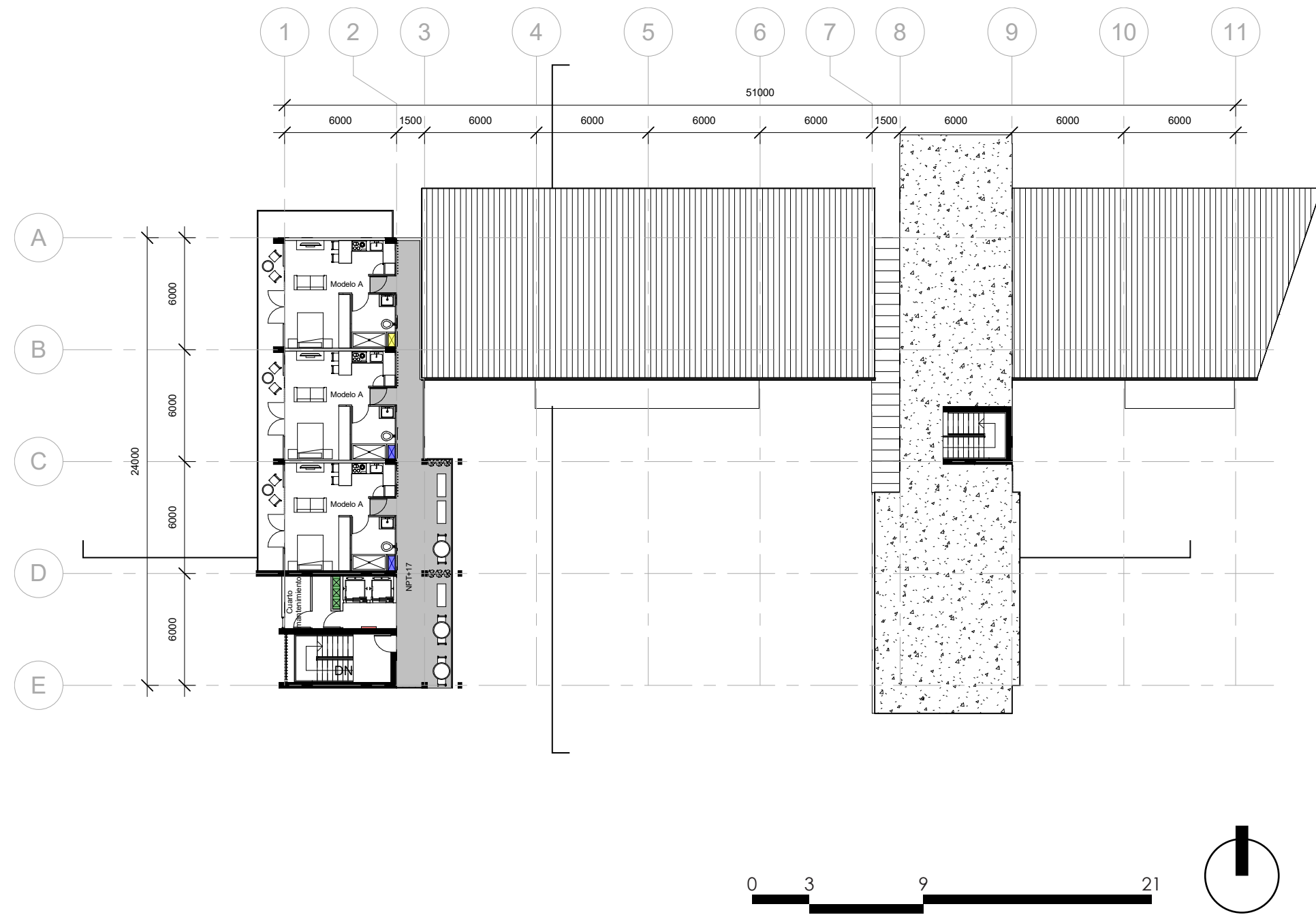


Imagen 6.70. Planta nivel 5. Fuente: Elaboración propia.

# CONJUNTO

## planta de cubiertas

Como se observa en las imágenes 6.71 y 6.72, el conjunto del proyecto consta de cuatro volúmenes principales, de los cuales se forman tres módulos de vivienda y un módulo destinado para albergar las áreas comunes. En relación con las unidades habitacionales, todas están orientadas hacia el eje del río Torres, esto es parte de las intenciones iniciales de diseño en donde se buscaba que todo el proyecto estuviera orientado sobre el hito natural aprovechando el borde del lote. Ahora bien, en relación con el módulo que contiene las áreas comunes este posee visuales a los dos espacios públicos más importantes del proyecto, la plaza interna y el anfiteatro urbano.

En relación con el manejo de las cubiertas, estas poseen una pendiente orientada hacia las áreas públicas del proyecto, esto con el fin de darle énfasis a los espacios públicos y asentar las dos fachadas de cara a la vía pública. El volumen central, al poseer una función compositiva de elemento generador de contraste tiene como cubierta una losa, esto también para dejar el espacio para colocar las máquinas necesarias procedentes de la cocina común.



Imagen 6.71. Isométrico conjunto. Fuente: Elaboración propia.

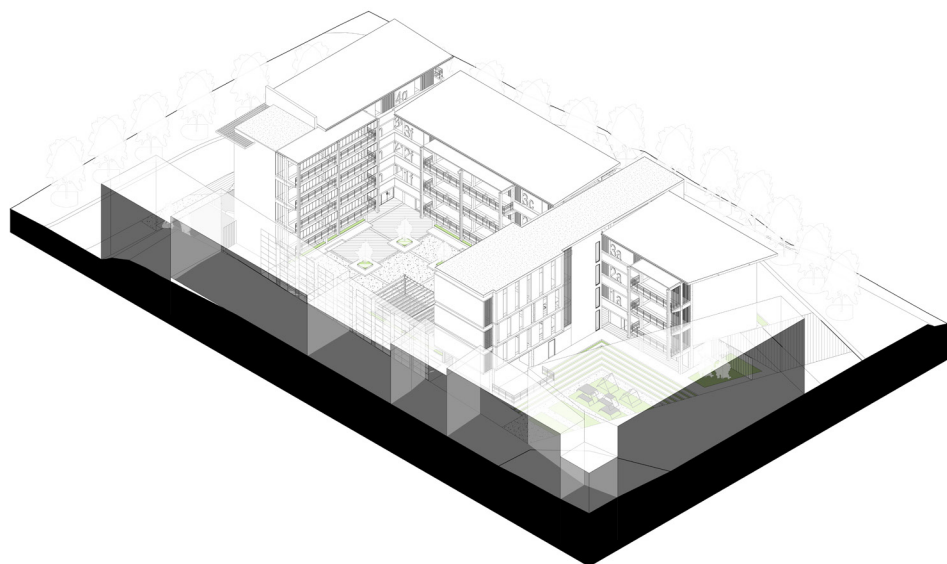


Imagen 6.72. Isométrico conjunto. Fuente: Elaboración propia.

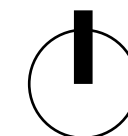
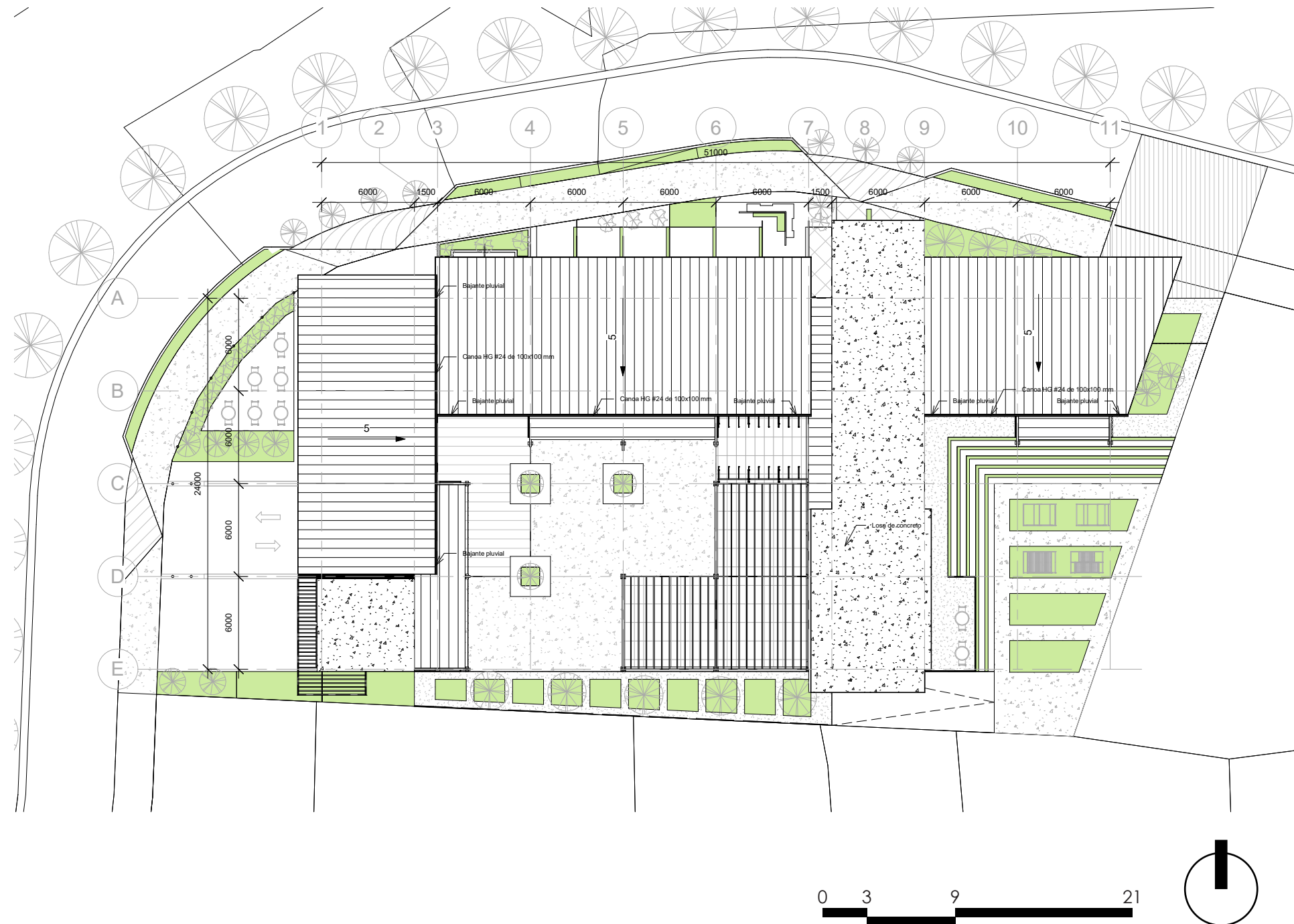
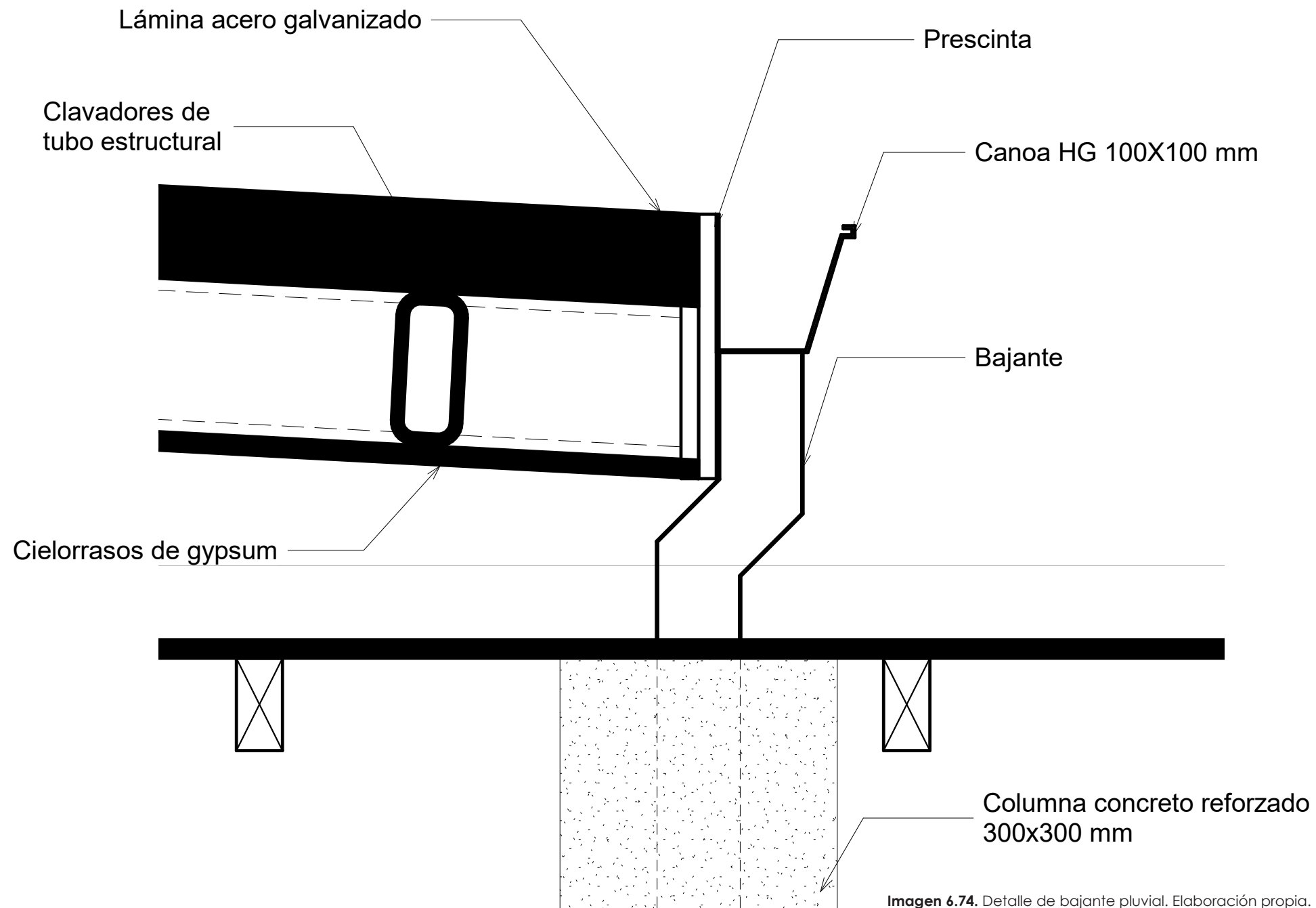


Imagen 6.73. Planta conjunto. Fuente: Elaboración propia.

# Detalle de los bajantes pluviales



## Bajantes pluviales dentro de columna

Como se observa en la imagen 6.74, los bajantes pluviales se colocan dentro de las columnas que brindan soporte a las circulaciones horizontales para acceder a las unidades habitacionales. En la imagen 6.75 se señala que el bajante pluvial se ubica a centro de la columna y esta se refuerza mediante cuatro varillas más para compensar la pérdida de concreto debido al volumen que ocupa el bajante. Además, los anillos se deben colocar con una mayor frecuencia para aumentar la capacidad a resistir los esfuerzos laterales.

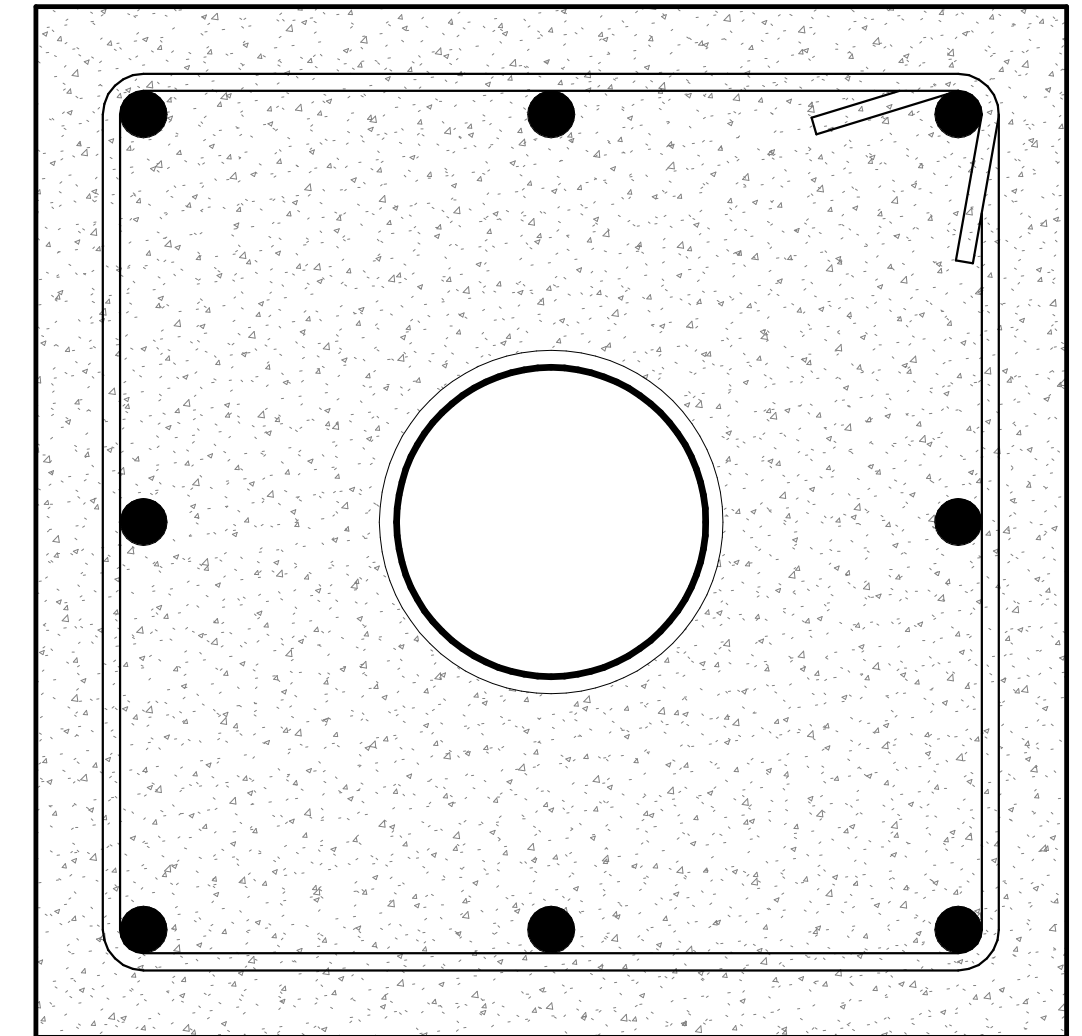


Imagen 6.75. Detalle de columna de concreto reforzado con bajante pluvial. Elaboración propia.



Imagen 6.76. Render fachada norte. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.77. Render conjunto. Fuente: Elaboración propia.

# Espacio público

- **Eje natural:** el eje natural del río Torres adquiere un papel protagónico en la propuesta de espacio público. Este tiene una función paisajística de enmarcar la vía pública y las aceras.
- **Vegetación:** se utiliza vegetación de baja y mediana altura para generar espacios de sombra al peatón sin restarle visibilidad al proyecto.
- **Aceras:** la infraestructura pública de las aceras se interviene mediante una estrategia de pacificación vial. Se aumenta el ancho de estas y se genera un diseño paisajístico donde se modifica el perfil del borde mediante para generar zonas de cobertura vegetal baja y otras donde se acentúa los accesos al proyecto (acceso principal, acceso al comercio en el nivel -1 y acceso al sótano) mediante un cambio en la textura y materialidad.
- **Escalinata:** se propone una escalina que acompaña el perfil del lote en su parte norte como un medio de acceso del nivel -1 al nivel 1 y como una estrategia de generar espacio público de encuentro casual.

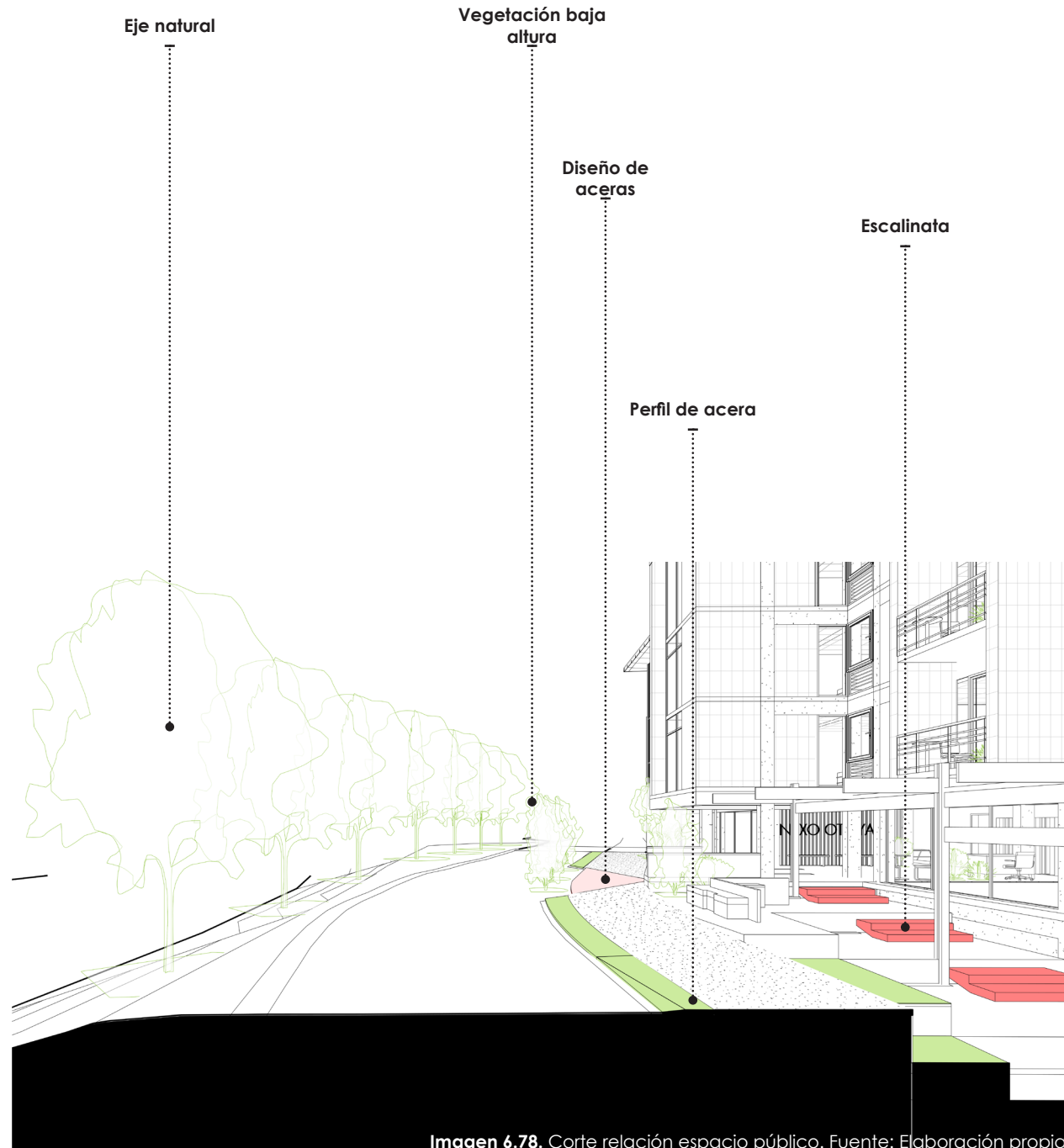


Imagen 6.78. Corte relación espacio público. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.79  
Render relación con espacio público.  
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.80  
Render espacio público (escalinata).  
Fuente: Elaboración propia.

# Estructura

Se propone un sistema constructivo tradicional compuesto por marcos rígidos de concreto. El conjunto se estructura mediante una grilla de 6x6 metros. Estas medidas proporcionan volúmenes delgados, por lo que se opta por utilizar en lugar de columnas una serie de pequeños muros de corte. las dimensiones de estos muros de corte son: módulo norte, noreste y de áreas comunes, 450 x 300 mm, y en el módulo oeste, 600 x 300 mm.

Se localizan dos núcleos rígidos que corresponden a las circulaciones verticales, estos brindan apoyo a los dos volúmenes más extensos, el módulo oeste y el módulo de áreas centrales. Este último volumen, al tener como cubierta una losa, se estructura mediante vigas H 300 mm, a diferencia del resto de los volúmenes que poseen una estructura de cubierta compuesta por cadenillos de tubo estructural de acero. En relación con el entrepiso, se utiliza un sistema constructivo de viguetas prefabricadas.

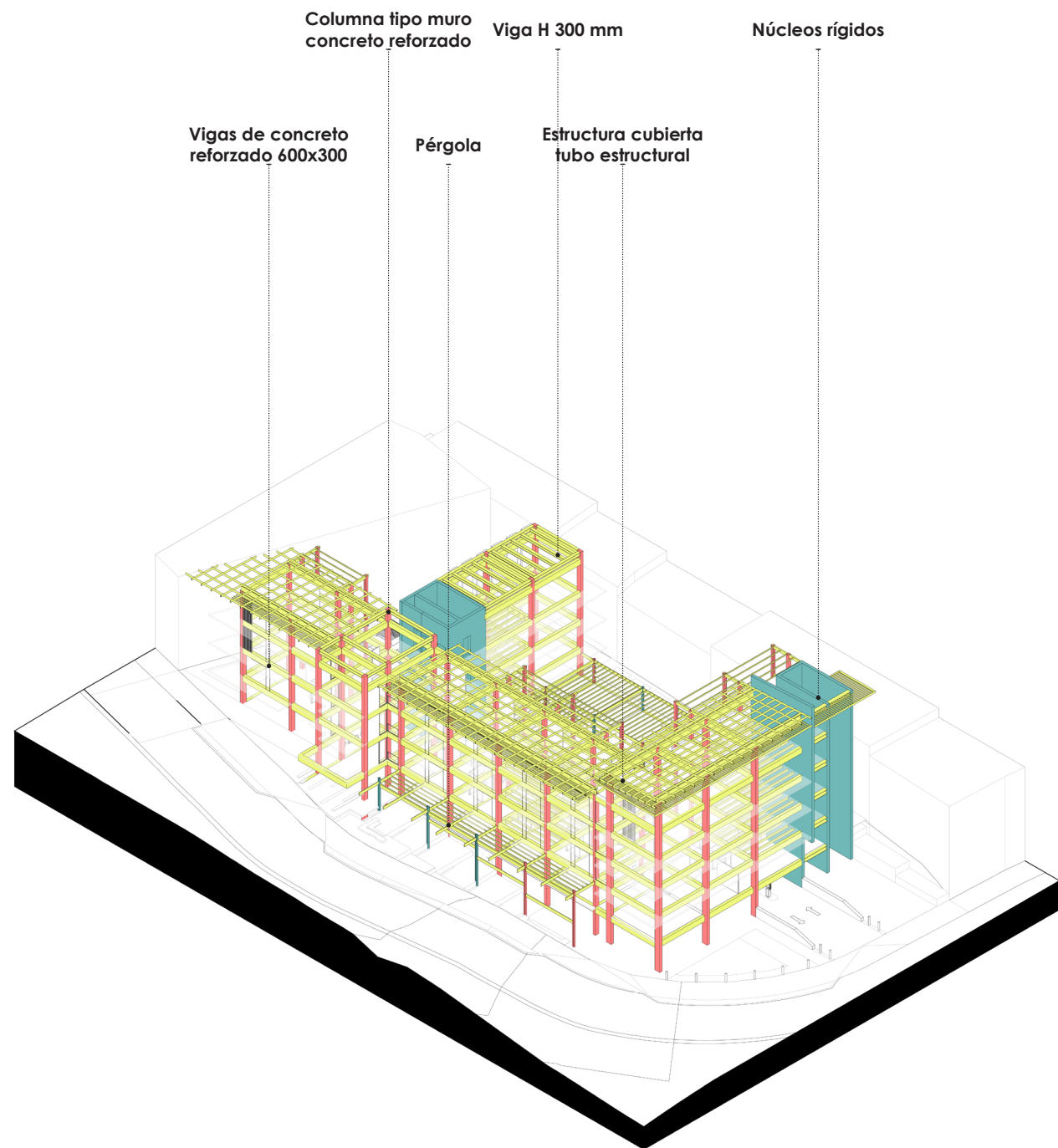


Imagen 6.81. Isométrico de estructura principal. Fuente: Elaboración propia.

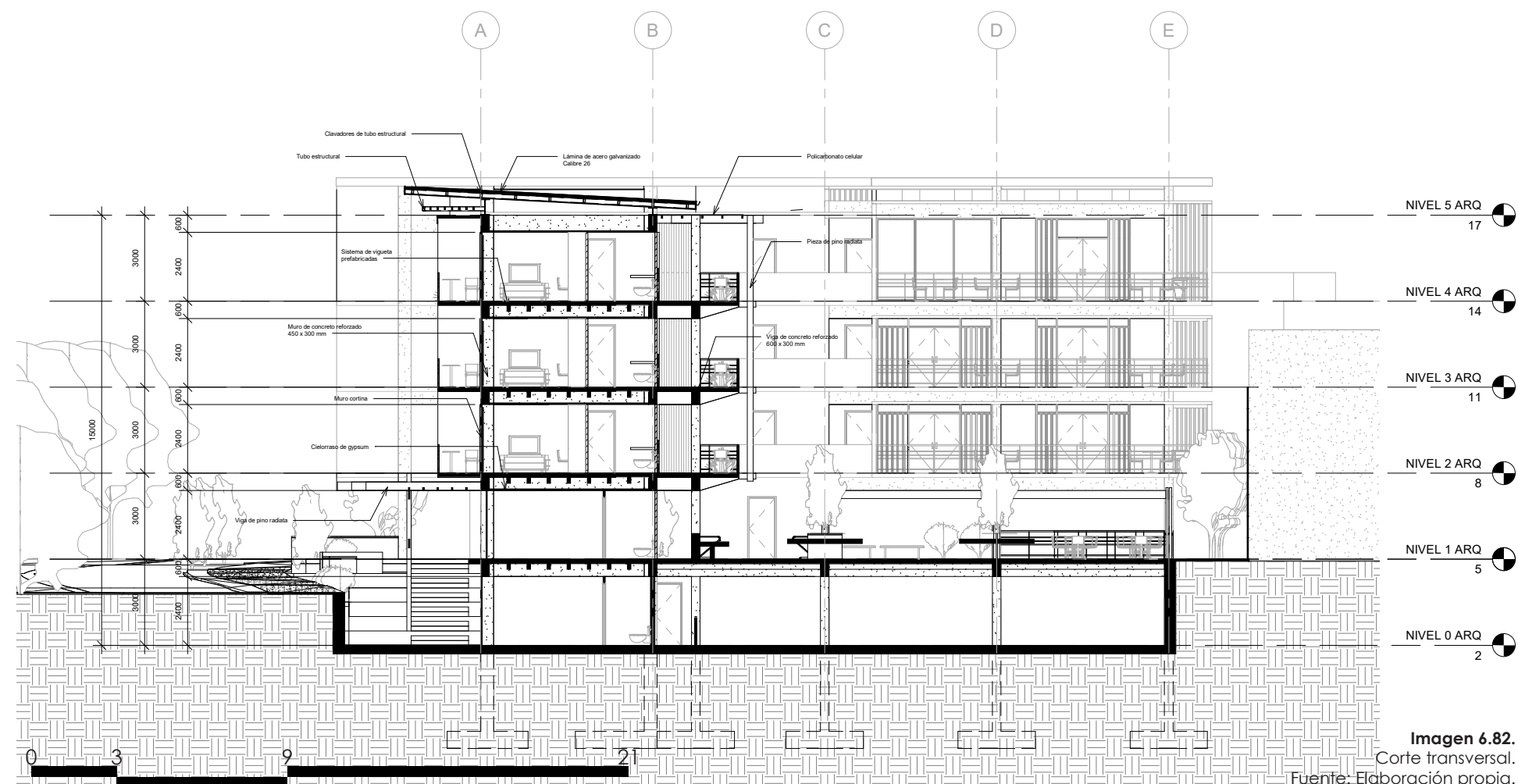


Imagen 6.82. Corte transversal. Fuente: Elaboración propia.

Es importante señalar que el proyecto cuenta con una serie de estructuras terciarias que tiene como objetivo brindar espacios de sombra y funcionar como soporte para paneles que actúen como protección solar y contra la lluvia. En primer lugar, sobre la plaza central del proyecto y la escalinata se propone una pérgola que genere una protección solar al usuario. La pérgola de la plaza central funciona como una extensión de la cafetería, en la que se coloca mobiliario para consumir el producto y de descanso. En los niveles de vivienda se genera una estructura de madera sobre los pasillos. Estos elementos puntuales de pino radiata se colocan en los espacios de reunión que se proponen como puntos de encuentro casual. Sirven para brindar soporte a las láminas de policarbonato celular y a las cubiertas secundarias que brindan protección solar y de lluvia.

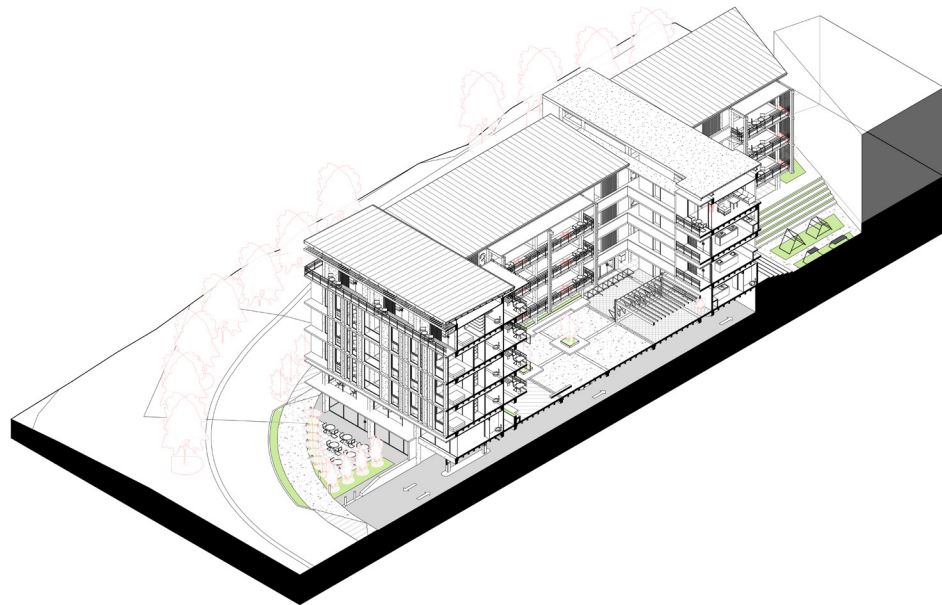


Imagen 6.83. Isométrico corte longitudinal. Fuente: Elaboración propia.

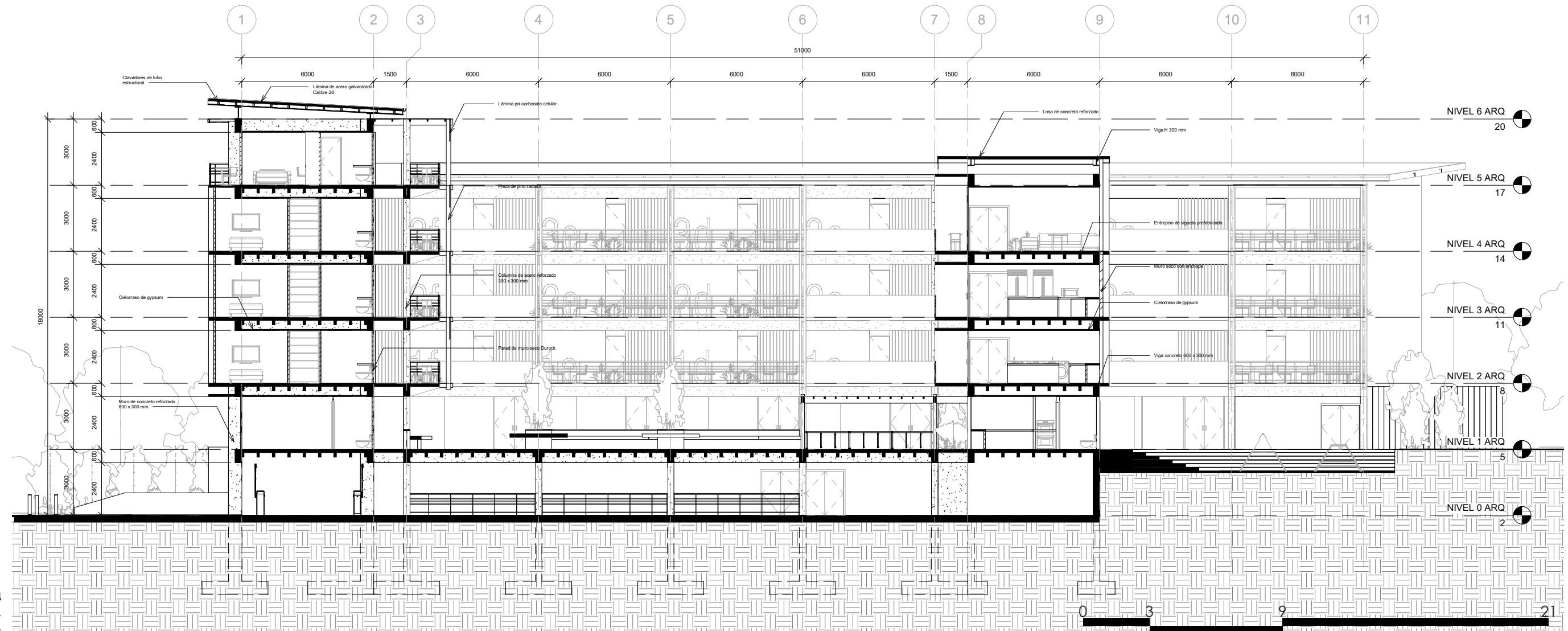


Imagen 6.84  
Corte longitudinal.  
Fuente: Elaboración propia.

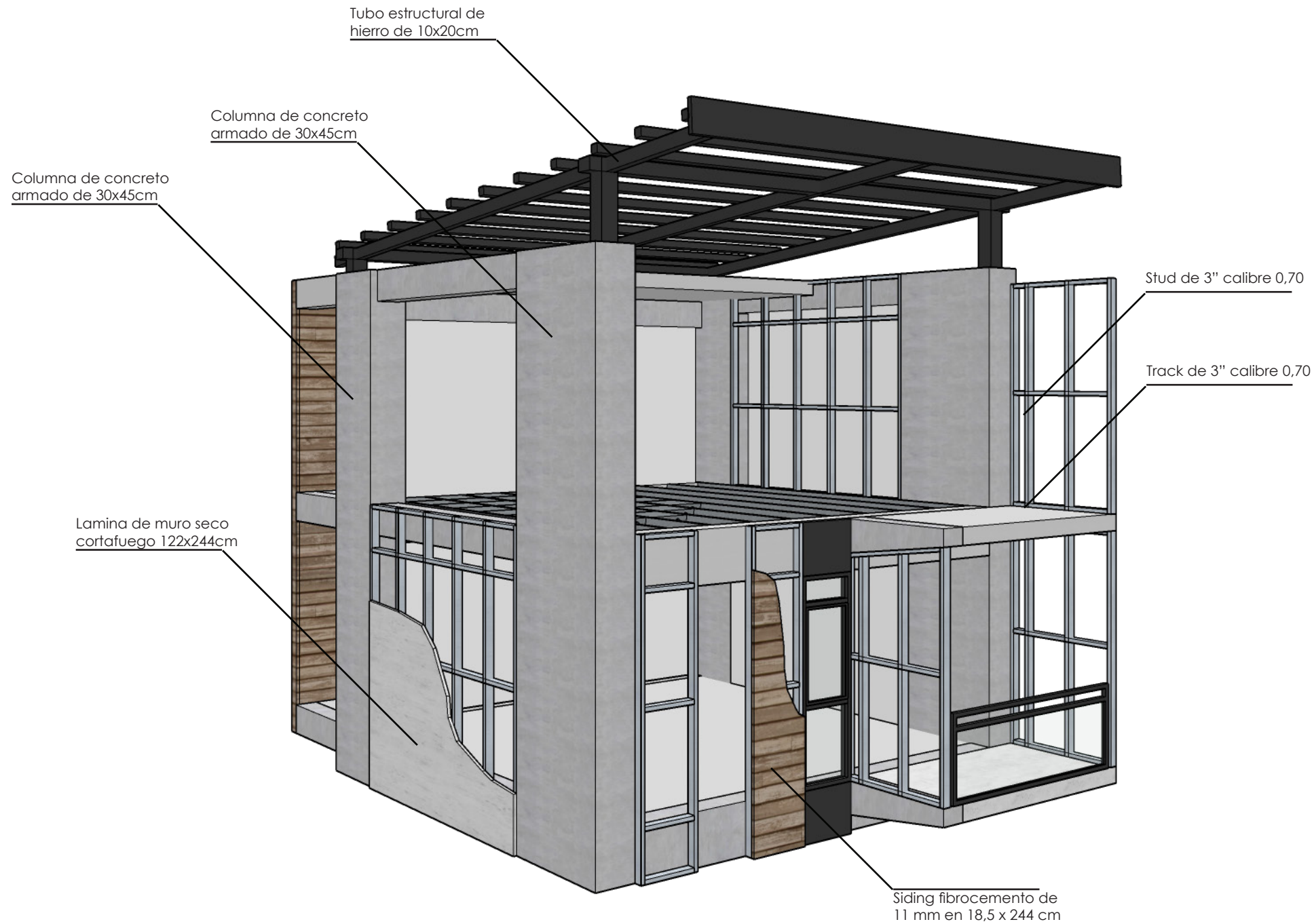


Imagen 6.85. Detalle estructural unidades habitacionales. Fuente: Elaboración propia.

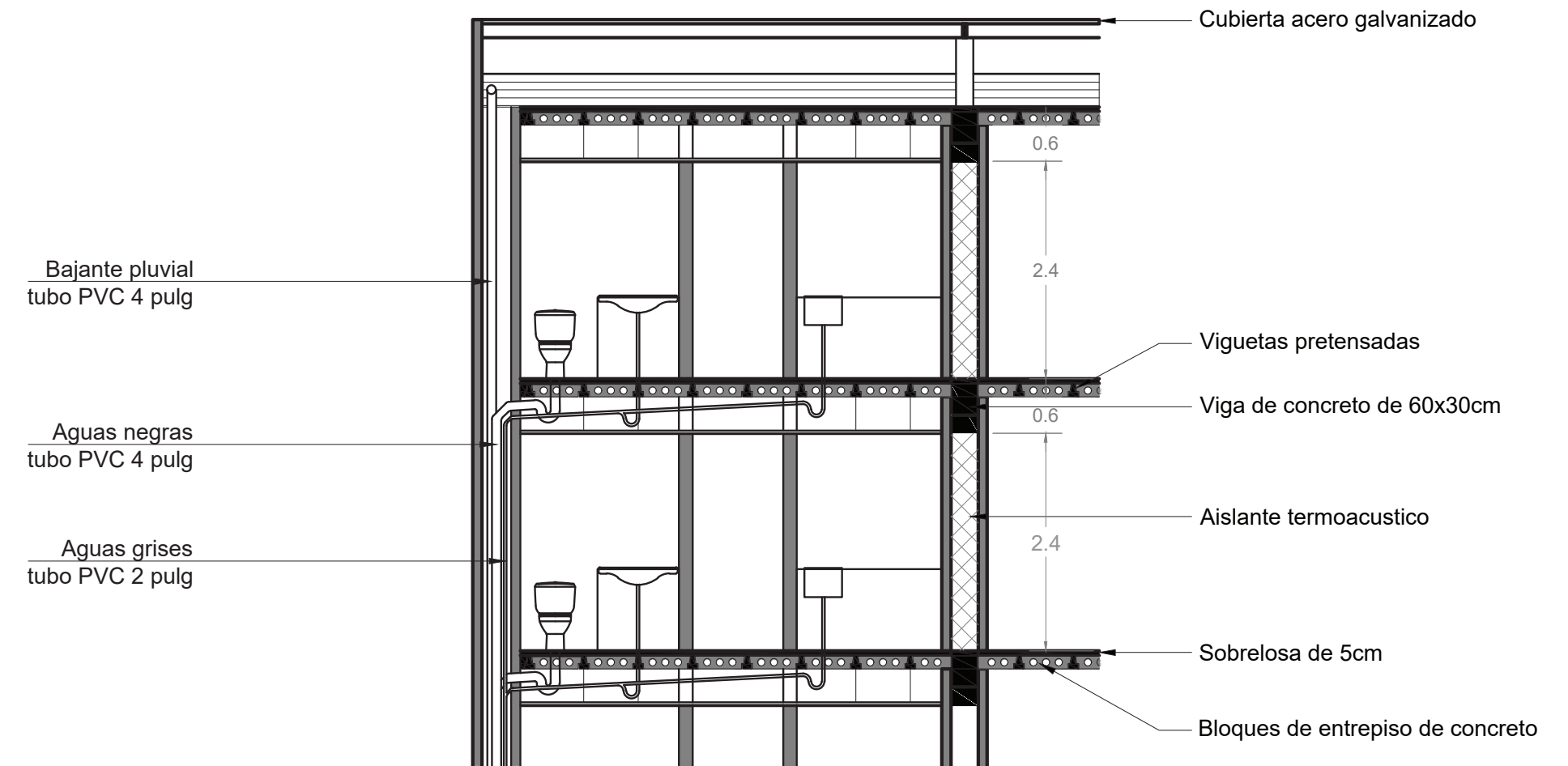


Imagen 6.86. Detalle estructural tuberías mecánicas y cielorraso. Fuente: Elaboración propia.

# Estrategias bioclimáticas

El planteamiento inicial en relación con el emplazamiento del proyecto y las estrategias de diseño permite apreciar los beneficios ante las condiciones climáticas del contexto. En primer lugar, la orientación del proyecto hacia el norte permite gozar de amplias aperturas para iluminar adecuadamente los espacios internos sin tener problemas de asoleamiento excesivo (imagen 6.88). Además, esta disposición permite aprovechar los flujos de viento que provienen del norte y noreste. Estos flujos logran utilizarse de mejor manera al trabajar con volúmenes delgados.

El volúmen que posee una orientación hacia el oeste es que el presenta una mayor exposición solar, por lo que se decide realizar un diseño de fachada modulado que integre elementos transversales y paralelos a la fachada que ayuden a mejorar el confort interno de las unidades habitacionales ubicadas en este sector.

El elemento de la plaza interna permite también mejorar los niveles de confort, ya que ayuda en los porcentajes de iluminación y ventilación natural de las unidades habitacionales, de los espacios comunes y del programa que se ubica en el primer nivel. Las circulaciones se orientan a este espacio, por lo que se diseña una estructura terciaria que de apoyo a paneles y cubiertas secundarias que protejan estos espacios de la incidencia solar y de la lluvia (imagen 6.87).

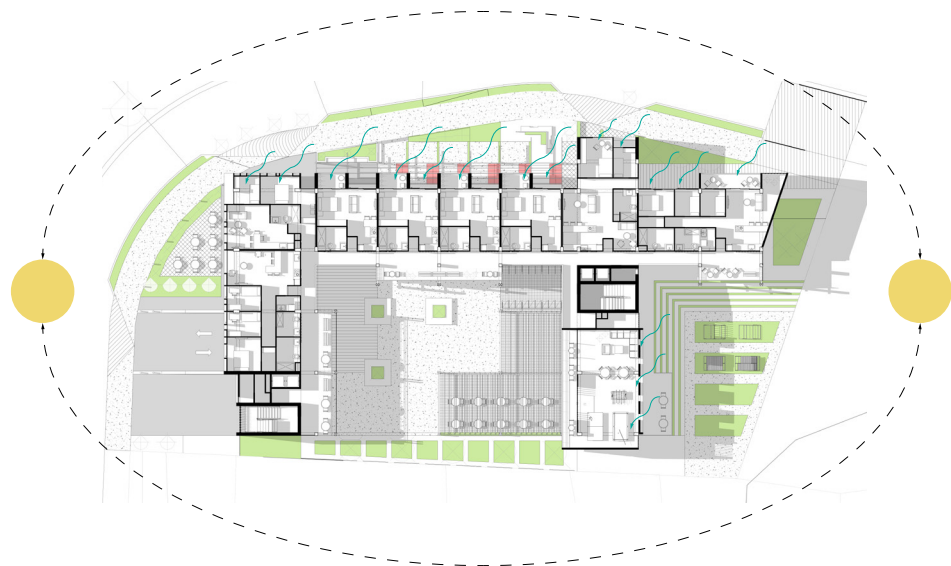


Imagen 6.87. Corte planta estrategias bioclimáticas. Fuente: Elaboración propia.

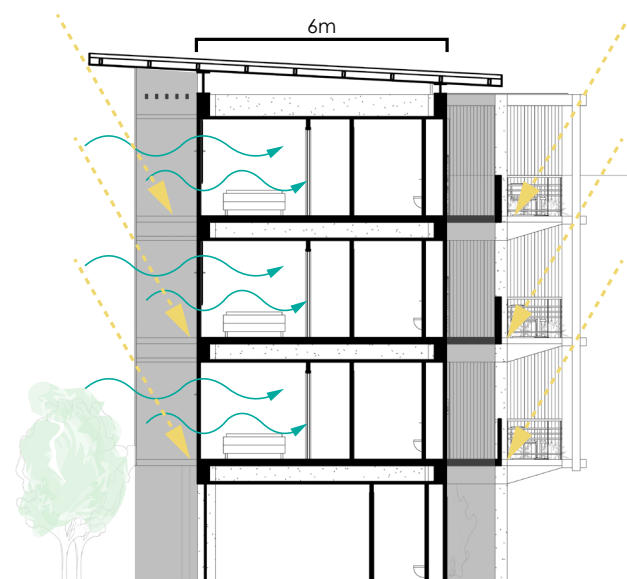


Imagen 6.88. Corte estrategias bioclimáticas. Fuente: Elaboración propia.

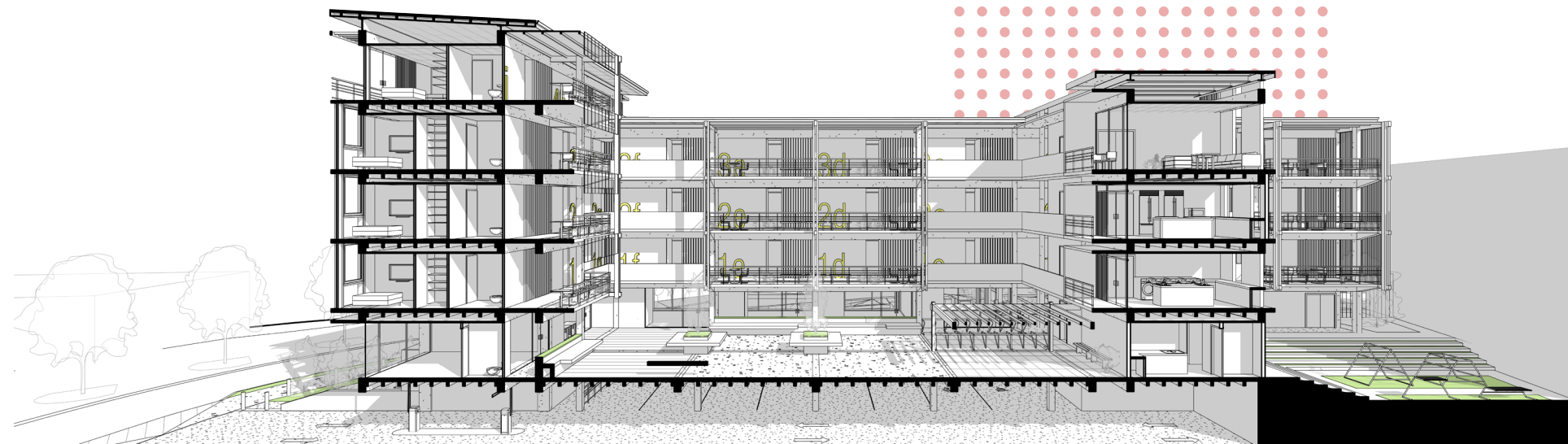
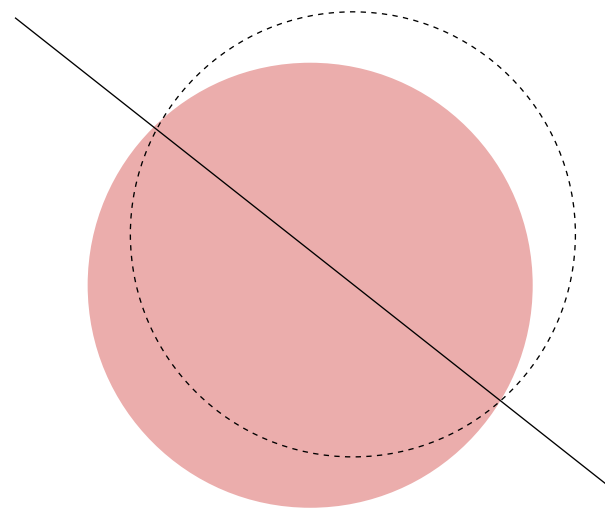


Imagen 6.89. Corte perspectiva longitudinal. Fuente: Elaboración propia.

# Estrategias bioclimáticas

En los volúmenes orientados hacia el norte, se utilizan también estrategias de fachada para minimizar el impacto solar y de la lluvia que en la mayoría de los casos proviene al igual que los flujos de viento, del norte y noreste. Volumétricamente se realiza una composición de salientes y vacíos que permite proteger los espacios habitables de las unidades. Además, la figura del balcón ayuda a ventilar naturalmente las unidades en momentos de lluvia, ya que proporciona un espacio de protección y transición entre el exterior e interior.

En este diseño de fachadas, las intenciones con la ventanería favorecen al manejo de las condiciones climáticas de las unidades habitacionales. Se diseña una composición a base de ventanas abatibles, paneles fijos y marcos de aluminio verticales que favorezcan también a la composición estética del proyecto. Viendo este como un conjunto, se aprecia que posee una importante horizontalidad, por lo tanto, se busca a nivel de fachada generar un contraste con esta condición mediante elementos verticales.

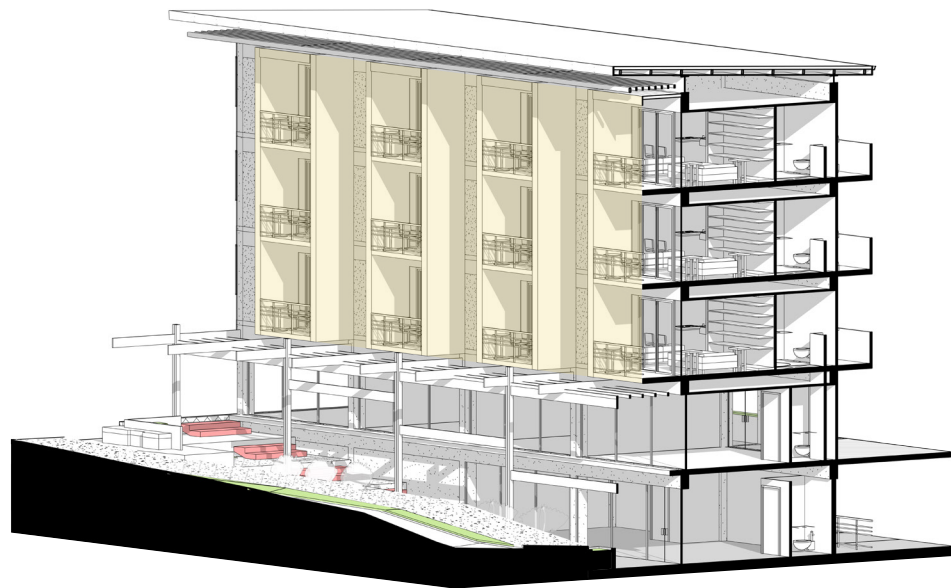


Imagen 6.90. Isométrico estrategias bioclimáticas. Fuente: Elaboración propia.

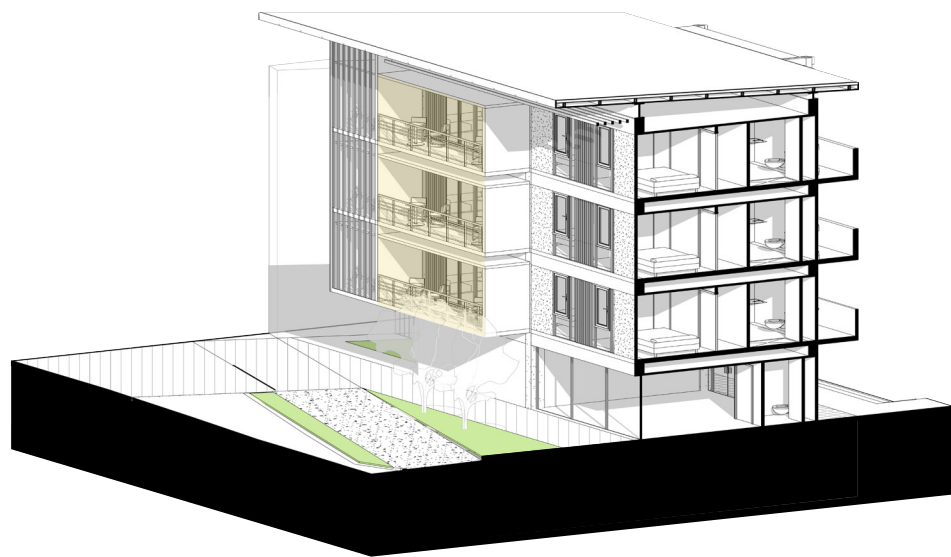


Imagen 6.91. Isométrico estrategias bioclimáticas. Fuente: Elaboración propia.

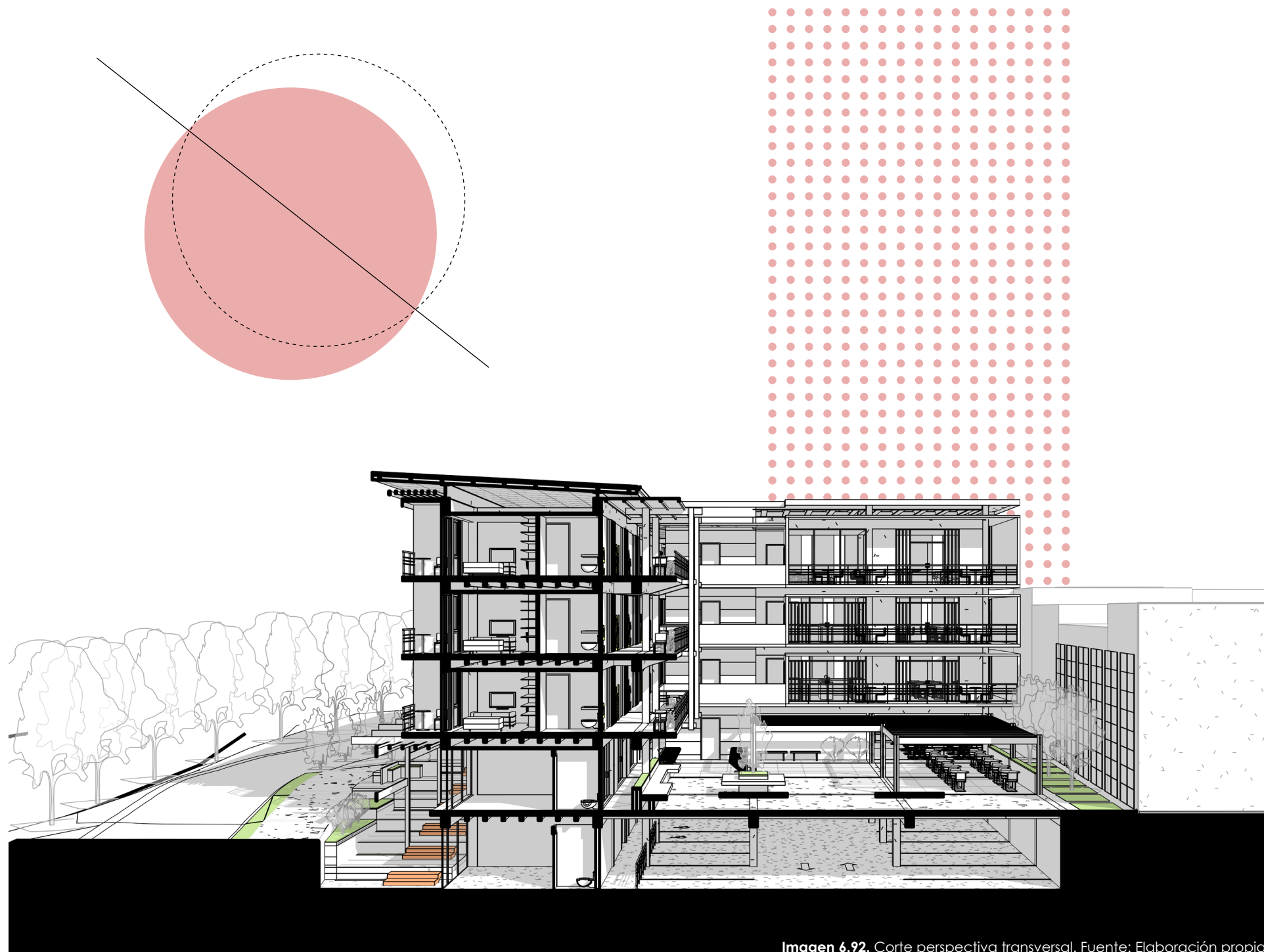


Imagen 6.92. Corte perspectiva transversal. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.93. Render fachada oeste. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.94. Render fachada norte. Fuente: Elaboración propia.

# Materialidad y visualizaciones

## Unidades habitacionales

En relación con la materialidad de las unidades habitacionales, se busca una propuesta más económica en cuanto a los acabados. Se emplean pisos con un acabado en concreto pulido, el cual no representa un alto costo de construcción y posee un fácil mantenimiento. En paredes se busca generar un contraste respecto a la textura del piso, por lo tanto, se utiliza colores oscuros en sitios puntuales para acentuar la espacialidad de la unidad habitacional. Además, se utilizan texturas de madera en sitios puntuales para generar contraste con el concreto. Es importante señalar la importancia conceptual que posee la conexión con el eje natural del río Torres, por lo que se plantea una ventanería modulada de manera tal que se proveche al máximo las visuales sin elevar el costo (imagen 6.94).



Imagen 6.95. Fachada norte. Fuente: Elaboración propia.

## Elevaciones externas e internas

El proyecto se ubica en una zona que posee un perfil urbano de dos-cuatro niveles, por lo que se proporciona las fachadas en función de estas alturas. Se busca proyectar un lenguaje contemporáneo con incursión de detalles de arquitectura tropical mediante un trabajo de doble cubierta, vegetación, balcones y colores blancos, grises y cafés. Los cerramientos del proyecto se diseñaron en función de no generar un fuerte contraste con su contexto inmediato. Por lo tanto, se utilizan colores, texturas y materiales que se encuentran con frecuencia en Barrio Otoya.

Una característica fundamental es que este proyecto se encuentra dentro del eje ambiental, por lo que se plantea una arborización de mediana y baja altura en su contexto inmediato. Además, la conexión con el río Torres provoca que se genere fachadas que presenten transparencias y que se proyecten sobre el espacio público inmediato.



Imagen 6.96. Render modelo A. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.97. Render conjunto. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.98. Fachada oeste. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.99. Render plaza interna. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.100  
Render nivel de calle.  
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.101. Render plaza interna. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 6.102. Render fachada norte. Fuente: Elaboración propia.

**COSTOS**

**VIVIENDAS\_**

## Programa Integral de Financiamiento de Vivienda para Familias de Ingresos Medios (BANHVI, 2021)

1. Pueden optar por este programa parejas casadas o en unión libre con o sin hijos, parejas del mismo sexo con al menos tres años de convivencia, mujeres jefas de hogar, entre otros núcleos familiares, que no cuenten con los recursos suficientes para obtener una casa propia, puedan resolver su problema habitacional.

2. Contar con ingresos familiares entre ₡415.447 y ₡1.661.790.

3. Los/as interesadas/os deben formalizar un crédito en alguna de las entidades que ofrecen el programa.

4. El Banhvi otorga un Bono Familiar de Vivienda de entre ₡4,4 millones a ₡6,3 millones (dependiendo de sus ingresos) que pueden ser aplicado a la prima de forma total o parcial. Opcionalmente se puede aplicar a la cuota del crédito.

5. La tasa de interés máxima de las operaciones es equivalente a Tasa

Básica Pasiva (TBP) más 2,20 puntos porcentuales durante los primeros 3 años del crédito y de TBP más 2,65 puntos porcentuales a partir del año 4.

6. Se puede aplicar para: compra de vivienda existente, compra de lote y construcción, construcción en lote propio y para la reparación, ampliación, mejora y terminación de la vivienda propia.

7. Aplica para el financiamiento de soluciones de hasta ₡65.801.000 que es el tope de vivienda de interés social vigente.

### Mucap.

Gastos de formalización reducidos, trámites de aprobación ágiles y atención personalizada. Tasa Básica Pasiva (TBP) más un 2,20% durante los tres primeros años y a partir del cuarto año la TBP del momento más un 2,65%.

### Grupo Mutual.

Programa Integral de Acceso a la Vivienda para las Familias de Ingresos Medio, en todas sus agencias y sucursales. TBP más un 2,20% durante los tres primeros años y a partir del cuarto año la TBP del momento más un 2,65%.

### Banco de Costa Rica.

Vivienda Accesible, utiliza recursos propios para la parte del crédito, con TBP más 2 puntos durante todo el plazo, ofrece el bono de vivienda para ser aportado a la prima.

### Banco Nacional.

Vivienda para Todos, ingresos totales desde los ₡270.000. Tasa de 8.90% fija 3 años y TBP más 3.90% el resto del plazo. Utiliza recursos propios para la parte de crédito y otorga descuentos en la comisión de trámite de formalización.

### Banco Popular.

Vivienda Comunitaria para familias con ingresos desde ₡403.983 hasta ₡1.656.816 mensuales. TBP más un 2,20% durante los tres primeros años y a partir del cuarto año la TBP del momento más un 2,65% y un plazo máximo del crédito es de 25 años.

### Coopeservidores.

Credi-Bono, el plazo en esta entidad es a 30 años. TBP más un 2,20% durante los tres primeros años y a partir del cuarto año la TBP del momento más un 2,65%.

### Coocique

Hogar Plus, el crédito lo ofrece con 30 años plazo con una tasa de interés de TBP más 2,20% durante los primero 3 años y luego del cuarto año TBP más 2,65%.

### CrediINVU

Se otorga un financiamiento hasta por el 90% del valor de inmueble dado en garantía, según avalúo. Relación cuota/ingreso: 35% de ingreso líquido (máximo) de la persona solicitante.

### Planes de Ahorro y Préstamo (INVU)

Cuota fija durante todo el periodo. Primera etapa del ahorro, luego préstamo. Oportunidad de elegir tanto el plazo en que desea cancelar como la tasa fija.

### Proyectos para clase media (INVU)

Crear opciones de vivienda para que la clase media costarricense pueda resolver su necesidad de vivienda.

Para la estimación de costo de construcción de los componentes desarrollados en esta propuesta, se utiliza el Manual de valores base unitaria por tipología constructiva del Ministerio de hacienda.

El costo del lote se estimó a partir del valor por m2 cuadrado mapa de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas de la municipalidad de San José. Este precio es una estimación y no representa el costo real del lote. El precio total es de 1 411 770 500,00 colones.

Componente	Espacios	Area total	Costo de m2 por tipología	Total
Parqueo	Parqueo	1120	¢250 000,00	¢280 000 000,00
Comercial / habitacional	Circulación	1407	¢350 000,00	¢492 450 000,00
	Servicios	911	¢350 000,00	¢318 850 000,00
Comercial	Comercio	1135	¢350 000,00	¢397 250 000,00
Habitacional	Vivienda	2870	¢425 000,00	¢1 219 750 000,00
	Espacio Compartido	746	¢425 000,00	¢317 050 000,00
Comercial	Obras complementarias	1547	¢30 000,00	¢46 410 000,00
Sub Total				¢3 071 760 000,00
Costos Indirectos	Documentos	Estudios Preliminares	0,50%	¢15 358 800,00
		Anteproyecto	1,00%	¢30 717 600,00
		Planos	4,00%	¢122 870 400,00
	Ejecución	Inspección	3,00%	¢92 152 800,00
		Dirección Técnica	5,00%	¢153 588 000,00
		Administración	12,00%	¢368 611 200,00
Precio Lote				¢1 411 770 500,00
Precio Total				¢5 266 829 300,00

Componente	Nivel	Precio Construcción	Costos Indirectos	Costos Lote	Precio Total	Area Vendible	Precio por m2
Parqueo	-1	¢369 950 000,00	¢94 337 250,00	¢0,00	¢464 287 250,00	1120	¢414 542,19
Comercial	1,7	¢737 310 000,00	¢188 014 050,00	¢705 885 250,00	¢1 631 209 300,00	1135	¢1 437 188,81
Habitacional	2,3,4,5,6	¢1 964 500 000,00	¢500 947 500,00	¢705 885 250,00	¢3 171 332 750,00	2870	¢1 104 993,99

Comercial	Area	Unidades	Precio por comercio
Comercio 1, 4	50	2	¢71 859 440,53
Comercio 2, 3	73	2	¢104 914 783,17
Comercio 5, 6	60	2	¢86 231 328,63
Comercio 7	70	1	¢100 603 216,74
Gimnasio	96	1	¢137 970 125,81
Local 1,2,3, 4	32	4	¢45 990 041,94
Local 5, 8	40	2	¢57 487 552,42
Local 6, 7	54	2	¢77 608 195,77
Local 9	26	1	¢37 366 909,07
Local 10	36	1	¢51 738 797,18
Local 11	25	1	¢35 929 720,26
Coworking	200	1	¢287 437 762,11
Habitacional	Area	Unidades	Precio por unidad habitacional
Modelo A	40	46	¢44 199 759,58
Modelo B	50	5	¢55 249 699,48
Modelo C	78	5	¢86 189 531,18
Modelo D	78	5	¢86 189 531,18

El costo final por m2 de cada componente se utiliza para sacar el precio de venta aproximado de cada comercio y unidad habitacional. Se divide el costo entre el area vendible de cada componente.

En relación a los comercios se tiene un precio por m2 de 1 437 188,81 colones, por lo que los precios varían entre 71 859 449,53 y 287 437 762,11 colones.

En los modelos de vivienda el precio por m2 es de 104 993,99 colones, esto da precios de unidades habitacionales entre 44 199 759,58 y 86 189 531,18 colones.

Para la estimación de costo de construcción de los componentes desarrollados en esta propuesta, se utiliza el Manual de valores base unitaria por tipología constructiva del Ministerio de hacienda.

El costo del lote se estimó a partir del valor por m2 cuadrado mapa de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas de la municipalidad de San José. Este precio es una estimación y no representa el costo real del lote. El precio total es de 332 839 500,00 colones.

Componente	Espacios	Area total	Costo de m2 por tipología	Total
Parqueo	Parqueo	210	€250 000,00	€52 500 000,00
Comercial / habitacional	Circulación	615	€350 000,00	€215 250 000,00
	Servicios	323	€350 000,00	€113 050 000,00
Comercial	Comercio	504	€350 000,00	€176 400 000,00
Habitacional	Vivienda	1506	€425 000,00	€640 050 000,00
	Espacio Compartido	216	€425 000,00	€91 800 000,00
Comercial	Obras complementarias	1055	€30 000,00	€31 650 000,00
Sub Total				€1 320 700 000,00
Costos Indirectos	Documentos	Estudios Preliminares	0,50%	€6 603 500,00
		Anteproyecto	1,00%	€13 207 000,00
		Planos	4,00%	€52 828 000,00
	Ejecución	Inspección	3,00%	€39 621 000,00
		Dirección Técnica	5,00%	€66 035 000,00
		Administración	12,00%	€158 484 000,00
Precio Lote				€332 839 500,00
Precio Total				€1 990 318 000,00

Espacio	Nivel	Precio Construcción	Costos Indirectos	Costos Lote	Precio Total	Area Vendible	Precio por m2
Parqueo	-1	€178 450 000,00	€45 504 750,00	€0,00	€223 954 750,00	210	€1 066 451,19
Comercial	-1,1	€192 000 000,00	€48 960 000,00	€166 419 750,00	€407 379 750,00	504	€808 293,15
Habitacional	2,3,4,5	€950 250 000,00	€242 313 750,00	€166 419 750,00	€1 358 983 500,00	1506	€902 379,48

Comercial	Area	Unidades	Precio por comercio
Local 1	72	2	€58 197 107,14
Local 2	72	2	€58 197 107,14
Local 3	36	2	€29 098 553,57
Local 4	36	1	€29 098 553,57
Local 5	36	1	€29 098 553,57
Local 6	36	4	€29 098 553,57
Local 7	36	2	€29 098 553,57
Local 8	36	2	€29 098 553,57
Cafeteria	72	1	€58 197 107,14
Coworking	72	1	€58 197 107,14
Habitacional	Area	Unidades	Precio por unidad habitacional
Modelo A	42	15	€37 899 938,25
Modelo B	80	6	€72 190 358,57
Modelo C	60	3	€54 142 768,92
Modelo D	72	3	€64 971 322,71

El costo final por m2 de cada componente se utiliza para sacar el precio de venta aproximado de cada comercio y unidad habitacional. Se divide el costo entre el area vendible de cada componente.

En relación a los comercios se tiene un precio por m2 de 808 293,15 colones, por lo que los precios varían entre 29 098 553,57 y 58 197 107,14 colones.

En los modelos de vivienda el precio por m2 es de 902 379,48 colones, esto da precios de unidades habitacionales entre 37 899 938,25 y 64 971 322,71 colones.

# VALORACIONES FINANCIAMIENTO

## Proyección de la población nueva con la implementación de la propuesta.

La propuesta del plan estratégico de repoblamiento estaría incluyendo a usuarios nuevos a la zona de estudio en un total de 2283 habitantes. Estos nuevos usuarios serían los residentes de los 16 proyectos de vivienda y 571 unidades habitacionales presentes en el plan de repoblamiento. Esto tomando en cuenta el área total de los lotes y dividiéndolo entre el Área Tributaria Asignada Con alcantarillado sanitario para una unidad de 2 habitaciones del reglamento de Construcciones del INVU.

En relación con los usuarios actuales que se estiman en unas 500 personas se estaría aumentando la población en un 400% con la implementación del Plan Estratégico de Repoblamiento.

## Presupuesto en comparación con modelos actuales

En relación con el precio de los modelos de vivienda propuestos en este trabajo de graduación se obtiene un precio promedio por m<sup>2</sup> para las unidades de vivienda. Estos se comparan con los precios por m<sup>2</sup> del análisis de la oferta inmobiliaria.

El anteproyecto de vivienda colectivo en Amón posee un precio por m<sup>2</sup> de ₡1 104 993,99 (\$1.782,24). En comparación con el precio por m<sup>2</sup> de las opciones de vivienda en zonas centrales, el cual es de \$2 931,72 (₡1.817.666,4), se representa una disminución del 39,2% (₡712.672,41) del precio. Por otro lado en relación a la oferta en zonas periféricas, con precio por m<sup>2</sup> de \$1 467,56 (₡909.887,2), el precio del modelo propuesto es mayor en un 17,7% (₡195.106,79).

El precio aproximado del lote es un factor importante en el valor final por m<sup>2</sup>. El modelo propuesto es una solución más barata en comparación con los modelos de zonas centrales. Sin embargo, resultaría más caro en comparación con la oferta de modelos de las periferias.

El anteproyecto de vivienda colectivo en Amón posee un precio por m<sup>2</sup> de ₡902 379,48 (\$1.455,45). En comparación con el precio por m<sup>2</sup> de las opciones de vivienda en zonas centrales, el cual es de \$2 931,72 (₡1.817.666,4), se representa una disminución del 50,4% (₡915.286,92) del precio. Por otro lado en relación a la oferta en zonas periféricas, con precio por m<sup>2</sup> de \$1 467,56 (₡909.887,2), el precio del modelo propuesto es menor en un 0,8% (₡7.507,7).

El precio aproximado del lote es un factor importante en el valor final por m<sup>2</sup>. Sin embargo, el modelo propuesto resultaría más barato en comparación con los 2 casos.



Conclusiones y  
Recomendaciones

# CONCLUSIONES

Con base en el objetivo general, que consiste en desarrollar una propuesta de regeneración urbana que contemple el repoblamiento y el rescate de la vitalidad urbana de los barrios Amón y Otoya mediante un plan estratégico y el diseño de dos componentes arquitectónicos, se establece como propuesta de regeneración urbana un plan maestro de repoblamiento para los barrios Amón y Otoya. Además, como componentes arquitectónicos se desarrollan dos proyectos de vivienda, uno en barrio Amón y otro en barrio Otoya.

Para la implementación del Plan Estratégico de Repoblamiento se concluye que es necesario seguir los siguientes conceptos generales:

- **Rehabitar:** incluir nuevos habitantes en un centro urbano mediante una propuesta holística e integral, y que se apoye en las características del sitio.
- **Modelo de ciudad compacta:** generar las condiciones urbanas para convertir el área de estudio en un sitio más eficiente, caminable, inclusivo, que potencie los modelos de movilidad blanda. Donde se busque la diversidad de usos, con condiciones urbanas humanizadas para potenciar la activación y apropiación del espacio público por parte de los usuarios permanentes y temporales.
- **Desarrollo sostenible:** se apuesta por un desarrollo responsable con las dinámicas económicas, políticas, sociales y culturales del área de estudio.

La metodología del plan estratégico incluye dentro de sus fases la parte de diagnóstico y análisis. La investigación realiza en los barrios Amón y Otoya da a conocer diferentes aspectos que se presentan en el sitio.

Se da un proceso de pérdida de habitantes hacia zonas periféricas, el uso de vivienda se desplaza hacia el límite de la ciudad. Esto se da por el mercado actual, el cual establece precios altos en el centro de la ciudad incluso en espacios con una desvalorización o percepción negativa. Además, los barrios han recibido la influencia de sectores problemáticos cercanos como el Paso de la Vaca o Tierra Dominicana, lo que cambia las dinámicas existentes en los barrios.

La población tiene una percepción positiva en general de los barrios; sin embargo, aspectos puntuales como la limpieza, seguridad y zonas degradadas contrarrestan esa visión positiva lo que limita el uso activo de la zona por parte de distintos usuarios. Los barrios poseen la mayor belleza escénica, no obstante, los usos formales e informales no van acorde a ese valor tangible e intangible, que lo diferencian de otros sectores del centro de San José.

Uno de los factores de mayor peso que provoca la poca apropiación del espacio público es el carácter de paso, que está en función de los altos flujos vehiculares. Esto es una problemática que no se puede solucionar a lo interno de los barrios, sino que es un fenómeno que requiere una

propuesta integral en el sector central de San José. Se identifican diferentes tipos de usuarios, están los usuarios urbanos que desarrollan actividades intermitentes en los barrios, y los usuarios de vivienda que son agentes permanentes. Se concluye que existe una disposición por parte de la población entre los 18 y 35 años a vivir en proyectos de vivienda compartida en las zonas centrales de la capital. Sin embargo, la principal limitante es la ausencia de propuestas de vivienda que vuelva más accesible vivir en el centro de la capital.

En relación con las conclusiones de los objetivos 3 y 4, se toman como base para lograr la ejecución del plan estratégico los siguientes aspectos. En primer lugar, el ámbito de gestión es la base para la implementación del plan. Posteriormente, el ámbito urbano corresponde a las intervenciones en el espacio público y las mejoras en la infraestructura, y finalmente, el ámbito arquitectónico se vincula a los proyectos a desarrollar en las fases intermedias y finales del plan de acción.

Se concluye que el ámbito de gestión es la base para el desarrollo del plan, permite la organización entre diferentes actores y hacer más factibles los proyectos urbanos y arquitectónicos a implementar. Los proyectos de gestión se ubican principalmente en el primer y segundo plazo del plan (entre los primeros 5 años aproximadamente) para dar paso en las fases posteriores a los proyectos urbanos y de vivienda.

El proceso de gestión del plan debe ser un proceso equitativo entre los actores públicos, privados y comunales para

satisfacer las necesidades de cada uno sin desbalancear los intereses hacia un sector en específico. Actualmente, hay organizaciones a nivel vecinal en ambos barrios, sin embargo, no existe relación administrativa oficial entre ellas, por lo que se requiere un trabajo conjunto para la implementación de estrategias del plan.

Se concluye que las actualizaciones al Plan Director Urbano y planes institucionales como el Plan 4D poseen una visión general con estrategias genéricas y no contextualizadas. Es necesario desarrollar planes a menor escala adaptados a cada zona de la ciudad.

En segundo lugar, a nivel urbano, se concluye que el modelo de ciudad para el sitio debe cumplir con las siguientes características. Un comercio de escala barrial y dirigido hacia personas propias del sitio es el mejor aliado para proteger el valor histórico, patrimonial y cultural de los barrios. Se ocupa generar un comercio que vaya con la temática de la zona. Lo patrimonial e histórico debe tener un uso activo y rentable que asegure su protección y conservación.

La herencia arquitectónica, histórica y social, es el principal activo y valor que poseen los barrios, por lo tanto debe ser la base para cualquier futura intervención o actualización de planes. Se concluye que el diseño de una marca de ciudad es de las mejores estrategias para generar un impacto en el corto plazo que cambie la percepción de abandono y deterioro acelerado de los barrios. También, las zonas de mayor degradación urbana y percepción negativa cercana

al eje del río Torres son en las que se proyecta una mayor rentabilidad. Empezar por proyectos ubicados en estas zonas genera un cambio más inmediato en la percepción.

En tercer lugar, en respuesta al cuarto objetivo del proyecto de graduación se concluye que el modelo de vivienda a desarrollar en el sitio se basa principalmente en las características de los perfiles de usuario. Los principales aspectos a considerar en la propuesta de vivienda son:

Los proyectos de vivienda son los puntos clave del plan para fortalecer el sentido de comunidad y tejido social de los barrios. Ya que son los espacios donde se va a generar la mayor interacción entre los nuevos residentes y los residentes actuales. Por este motivo es que se priorizan las áreas públicas y los espacio de reunión en estos proyectos de vivienda.

Como se observa en la formulación del plan estratégico, es necesaria una gestión paralela entre los proyectos arquitectónicos de vivienda y estrategias de actores sociales, las inmobiliarias y la municipalidad para la promoción de vivienda, generando un modelo que no sea dependiente de las intenciones del sector inmobiliario de la construcción, esto con el objetivo de brindar mayor oportunidad de acceso a financiamiento.

En relación al precio, el proyecto propuesto en Barrio Amón es una solución más barata en comparación con los modelos de zonas centrales. Sin embargo, resultaría más caro en comparación con la oferta de modelos de las periferias. En

cambio, el proyecto en Barrio Otoya resultaría más barato con relación a los casos de zonas centrales y las periferias. El factor principal que define los precios finales es el valor aproximado del lote donde se va a construir.

La rentabilidad de los lotes es mayor en las cercanías del eje del río debido al bajo promedio de precio por m<sup>2</sup> en comparación con los lotes cercanos a los parques España y Morazán. Para sacar mayor rentabilidad en los lotes de mayor precio es necesario incluir más niveles de construcción y aumentar la altura de los proyectos.

## RECOMENDACIONES

La gestión debe de estar conformada por una comunidad con participación activa en las distintas etapas (gestión, ejecución, monitoreo) del proceso. Existe voluntad de los agentes barriales, sin embargo, estas intenciones no logran todo el alcance deseado a nivel institucional. Se deben formalizar desde las instituciones públicas un papel de gestor de espacios de participación, generando reuniones periódicas y con influencia real en la actualización de las normativas.

De parte de la comunidad se pueden generar propuestas de mejoramiento de infraestructura pero se requiere que los encargados institucionales adquieran un papel protagónico responsable y con un buen ejercicio de la interinstitucionalidad para que se de una percepción positiva de la ciudad.

La implementación del plan por parte de la Municipalidad de San José e instituciones vinculadas debe ser un proceso progresivo por medio de etapas o fases, cambiando paulatinamente las dinámicas presentes en los barrios. De esta manera evitar que se perjudique de manera negativa a los residentes actuales y que logre adaptarse a las dinámicas futuras que intervengan en el sitio.

El sector privado debe de generar propuestas de vivienda que integren diferentes tipologías, con modelos más inclusivos. Incluir viviendas tradicionales que prioricen la privacidad en todos sus espacios. en respuesta a las necesidades

de los usuarios de mayor edad y familias. Se observa que los modelos colectivos poseen mayor aceptación por los usuarios jóvenes entre 18 y 30 años, por lo que la vivienda colectiva está enfocada a estudiantes y adultos jóvenes.

El plan estratégico de repoblamiento deja las bases para que la academia continúe con su papel activo dentro de los barrios, mediante el desarrollo de propuestas urbanas, arquitectónicas y de gestión. Se recomienda que se impulse la investigación de nuevos modelos de vivienda que se adapten a las necesidades actuales de la población y del mercado inmobiliario.

**Bibliografía**

**B**

# BIBLIOGRAFÍA

- Asociación para la Conservación y el Desarrollo del Barrio Amón. (2019). Propuesta conjunta de mejora a los lineamientos del PDU para el Barrio Amón, Distrito Carmen - San José. San José, Costa Rica.
- Bulgarelli, J.P. (18 de febrero de 2021). Entrevista de Jose Pablo Bulgarelli Bolaños [Comunicación Web]. Perspectivas de los ámbitos sociales, económicos y físicos de las zonas centrales de San José específicamente en los barrios Amón y Otoya. San José, Costa Rica
- Cabrera, N. (2019). Gentrificación en áreas patrimoniales latinoamericanas: cuestionamiento ético desde el caso de Cuenca, Ecuador. *Urbe Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 11, e20180201. Doi:10.1590/2175-3369.011.e20180201
- Cámara Costarricense de la Construcción. (Marzo, 2020). *Informe económico del sector construcción*. San José, Costa Rica: Cámara Costarricense de la Construcción.
- Cardenas, S. (2017). Medir el uso del espacio público urbano seguro. *Sociedad y Economía*, 33, 33-54. doi:10.25100/sye.v0i33.5620
- Carmona, M., Oconitrillo, D., Valverde, D. (2016). *Amón – Otoya: Un significado Cultural* (Proyecto final de graduación para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura, Instituto Tecnológico de Costa Rica, San José, Costa Rica).
- Carrión, F. (2000) Lugares o flujos centrales: los centros históricos urbanos. *CEPAL*, 29, 45-46. Santiago: Naciones Unidas.
- Castrillo, M., Matesanz, A., Domingo Sánchez, D., & Sevilla, A. (2014). ¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado. *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, 126, 129–39.
- Chaves, A. (2017). *LHC: Laboratorio Habitacional Curridabat, Anteproyecto de Vivienda Colectiva* (Proyecto final de graduación para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura, Instituto Tecnológico de Costa Rica, San José, Costa Rica).
- Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *Eure*, 37(112), 89-113. doi: 10.4067/S0250-71612011000300005
- Cordero, A. (2016). *Arquitectura habitacional e interacción social: Conjunto habitacional para clase media*. (Proyecto final de graduación para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura, Instituto Tecnológico de Costa Rica, San José, Costa Rica).
- Couch, C., Sykes, O., & Wolfgang Börstinghaus, W. (2011). Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: The importance of context and path dependency. *Progress in Planning*, 75 (1): 1–52. doi:10.1016/j.progress.2010.12.001.
- De Simone, A., Hernández, M., Campos, J.P. (21 de abril de 2021). Entrevista Casa Cultural [Comunicación Web]. Perspectivas de los ámbitos sociales, económicos y físicos de las zonas centrales de San José específicamente en los barrios Amón y Otoya. San José, Costa Rica
- Delgadillo, V. M. (2008). Repoblamiento y recuperación del Centro Histórico de la ciudad de México, una acción pública híbrida, 2001-2006. *Economía, sociedad y territorio*, 8(28), 817-845. doi: 10.22136/est002008219
- Ettinger, C. R. & Mercado, E. (2019). Entre el despoblamiento y la gentrificación en México. El Centro histórico de Morelia. *Bitácora Urbano Territorial*, 1 (29), 33-41. doi:10.15446/bitacora.v29n1.70151
- Fernández K. (2016). *Proyecto de renovación urbana y repoblamiento inclusivo en el distrito central de Desamparados* (Proyecto final de graduación para optar por el grado y título de Maestría Profesional en Vivienda y Equipamiento Social, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica).
- Ferrer, M. (2008). Indicadores de Rentabilidad. *Revista de Ciencias Sociales*, 14(1), 88-109.
- García-Doménech, S. (2015). Espacio público y comercio en la ciudad contemporánea. *Dearq. Revista de Arquitectura*, 17, 26-39. doi: 10.18389/dearq17.2015.02
- Gehl, J. (1971). *La Humanización del Espacio Urbano*. España: Reverte.
- George, G. (2017). *The Logistics of Harmonious Co-living : Exploring contemporary co-living through design interventions*. Recuperado de: <http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:lnu:di-va-65639>
- Glaeser, E. (2011). *El Triunfo de las Ciudades*. España: Editorial Taurus.
- Gutiérrez, A. (2010). La iniciativa comunitaria URBAN y la construcción inconclusa de una política urbana para la Unión Europea. *Papeles De Geografía*, 52, 159-167. Recuperado de: <https://revistas.um.es/geografia/article/view/114481>
- Hall, P. (1996). *Las Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. España: Editorial El Serbal.
- Heidegger, M. (2015). *Construir, Habitar, Pensar*. Barcelona: La Oficina.
- llama, M; Martínez, T; Hernández, E; Arroyo; M. (2017). Necesidades de intervención integral para el desarrollo del distrito del Carmen en el marco de un CDI distrital según el Plan GAM. San José, Costa Rica: Instituto Tecnológico de Costa Rica.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2019). *ENAH0. 2019. Ingreso de los hogares según fuente y características de las personas por quintil y decil de ingreso per cápita, julio 2018 y julio 2019*. San José, Costa Rica: Instituto Nacional de Estadística y Censos.

- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2009). *Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples*. San José, Costa Rica: Instituto Nacional de Estadística y Censos.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2011). *Manual para el Empadronamiento de Viviendas Colectivas*. San José, Costa Rica: Instituto Nacional de Estadística y Censos.
- INVU. (1968). *Plan Nacional de Desarrollo Urbano. Fase I y II*. San José, Costa Rica: INVU.
- INVU. (2014). PLAN GAM-2013-2030. San José, Costa Rica: INVU.
- INVU. (2007). *Reglamento de Renovación Urbana*. San José, Costa Rica: INVU.
- Londoño, D. (2001) El barrio...¿una dimensión incomprendida?. *Revista Páginas*, 59, 61-70.
- Jimenez, A. (20 de marzo de 2021). Entrevista de Andrés Jiménez Corrales [Comunicación Web]. Perspectivas de los ámbitos sociales, económicos y físicos de las zonas centrales de San José específicamente en los barrios Amón y Otoya. San José, Costa Rica
- López, V. F. (Junio, 2018). *Estrategias para la cohabitación a partir de los espacios comunes: articulaciones proyectuales a través del análisis de casos en Rosario, Argentina*. Trabajo presentado en el X Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Córdoba.
- Lynch, K. (1998). *La imagen de la ciudad*. España: Gustavo Gili.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2012). *Estrato Socio Económico Medio*. Costa Rica: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2013). *Plan Nacional de Desarrollo Urbano para la Gran Área Metropolitana 2013*. San José, Costa Rica: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.
- Miralles, C., Marquet, O., & Castela, M. A. (2012). *Un análisis de la ciudad compacta a través de los tiempos de desplazamiento*. Trabajo presentado en International Conference Virtual City and Territory. Rio de Janeiro: UFRJ.
- Montaner, J. M. (2002). *Las Formas del Siglo XX*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Montaner, J. M. (2006). *Habitar el presente: Vivienda en España: Sociedad, ciudad, tecnología y recursos*. Madrid: Ministerio de Vivienda
- Montaner, J. M., Muxí Martínez, Z. (2010). Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI. *Dearq*, 06, 82-99. doi:10.18389/dearq6.2010.09
- Mozas, J., Ollero, Á. S., & Fernández, A. P. (2015). *Why density?: Debunking the myth of the cubic watermelon*. Vitoria-Gasteiz: a+t architecture publishers.
- Municipalidad de San José. (2004). *Plan de Repoblamiento y Regeneración de San José*. Costa Rica: Municipalidad de San José.
- Municipalidad de San José. (2012). *Plan de Desarrollo Municipal 2012-2016*. San José, Costa Rica: Municipalidad de San José.
- Municipalidad de San José, (2019). *Plan de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José (4D-2050)*. San José, Costa Rica: Municipalidad de San José.
- Municipalidad de San José, (2021). *Reformas a los Reglamentos de Desarrollo Urbano del Cantón San José*. San José, Costa Rica: Municipalidad de San José.
- Navas, M. G. (2019). La regeneración urbana implementada en Guayaquil y Barcelona. Desvelando la retórica proyectual del espacio público. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(3), 91-100. doi:10.15446/bitacora.v29n3.70047
- Pacheco, M. (2017). [RE] S.J.O: *Diseño de una propuesta de repoblamiento en el casco central de San José, a través del aprovechamiento de edificios en desuso y/o subutilizados*. (Proyecto final de graduación para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica).
- Pallasmaa, J. (2016). *Habitar*. España: Editorial Gustavo Gili. Recuperado de: <https://ebookcentral.proquest.com/lib/itcrsp/detail.action?docID=4499105>.
- Perales, J. A. (2014). De los Objetivos del Milenio al desarrollo sostenible: Naciones Unidas y metas globales post-2015. En M. Mesa (Eds.), *Focos de tensión, cambio geopolítico y agenda global* (pp. 49-84). España: Centro de Educación e Investigación para la Paz.
- Perec, G. (1999). *Especies de Espacios*. Barcelona: Montesinos.
- Pina, F. (2015). *Rehabilitación de Edificios Subutilizados para generar vivienda en el área central de San José* (Proyecto final de graduación para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura, Instituto Tecnológico de Costa Rica, San José, Costa Rica).
- Presidencia Española. (Junio, 2010). *Declaración de Toledo*. Toledo, España: Presidencia Española.
- Raspall, T. (2017). Actores y estrategias empresarias en el mercado inmobiliario. un análisis de la oferta de vivienda nueva en la ciudad de buenos aires durante los primeros años de la posconvertibilidad. *Cuaderno Urbano .Espacio, Cultura, Sociedad*, 23(23), 7-32. doi: 10.30972/crn.23232687
- Roberts, P., & Sykes, O. (2000). *Urban Regeneration: A Handbook*. London: SAGE Publications Ltd. doi:10.4135/9781446219980.
- Rodríguez, M., Sánchez, E., & García, G. (2019). Vivienda vertical social en la frontera norte de México: criterios para una densificación sustentable. *Revista INVI*, 34(95), 167-194. doi: 10.4067/S0718-83582019000100167
- Rojas, E. (2004). *Volver al Centro. La recuperación de áreas urbanas centrales*. Washington D.C., Estados Unidos: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Rossi, A. (2015). *La arquitectura de la ciudad*. España: Gustavo Gili.
- Rueda, S. (2007) *Plan de Movilidad y Espacio Público de Vitoria-Gasteiz*. España: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- Sarquis, J. (2011). *La arquitectura de la vivienda para la clase media: coloquio*. Argentina: Editorial Nobuko. Recuperado de: <https://ebookcentral.proquest.com/lib/itcrsp/detail.action?docID=319591>

Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano. (2004). Informe de la Comisión de Repoblamiento y regeneración urbana de San José. San José, Costa Rica.

Villalobos, W. (2017). *Co habitación de la Avenida Central*. (Proyecto final de graduación para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica).

Subirats, J., Montaner, J. M. (2012), *Repensar las políticas urbanas*. Barcelona: Diputació de Barcelona.

Zoido, F., Vega, S., Piñeiro, Á, Morales, G., Mas, R., Lois González, R. C.,... González, J. (2013). *Diccionario de urbanismo, geografía urbana y ordenación del territorio*. Madrid: Cátedra-Madrid

Tandem Arquitectos. (2018). *Transición Hacienda Vieja*. San José, Costa Rica: Tandem Arquitectos.

Urrutia, J. P., & Cáceres, M. (2019). Co-residencia: independencia en la restricción. *ARQ*, 101, 108-119. doi: 10.4067/S0717-69962019000100108

Valencia, M. A. (2019). ¿Gentrificación en zonas patrimoniales? Estudio de cinco casos en Santiago de Chile. *Revista INVI*, 34(95), 71-99. doi:10.4067/S0718-83582019000100071

Vega, L.M. (5 de abril de 2021). Entrevista de Andrés Jiménez Corrales [Presencial]. Perspectivas de los ámbitos sociales, económicos y físicos de las zonas centrales de San José específicamente en los barrios Amón y Otoya. San José, Costa Rica

# ÍNDICE IMÁGENES



# ÍNDICE

## CAPÍTULO 1

- 1.1 Delimitación de Barrio Amón y Barrio Otoya. Fuente: Elaboración propia.
- 1.2 Usos Barrio Amón 2018. Fuente: Casa Cultural Amón.
- 1.3 Número de habitantes del casco central de San José y de cantones periféricos. Fuente: INEC.
- 1.4 Santiago de Chile. Fuente: <https://imagenes.cityexpress.scdn6.secure.raxcdn.com/sites/default/files/2018-04/santiago-de-chile.jpg>
- 1.5 Ubicación de proyectos propuestos Zona de Significación Cultural Amón y Otoya. Fuente: Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.
- 1.6 Plan Maestro Hacienda Vieja. Fuente: Tandem Arquitectos.
- 1.7 Plan de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José (4D-2050). Fuente: Municipalidad de San José.
- 1.8 Modelo de ciudad sostenible. Fuente: Elaboración propia.
- 1.9 Fotografía Castillo del Moro. Fuente: <https://www.tec.ac.cr/proyectos/>

- amonra.
- 1.10 Fotografía Centro de Cine. Fuente: Mi Costa Rica de Antaño.
- 1.11 Fotografía Casa Amarilla. Fuente: Mi Costa Rica de Antaño.
- 1.12 Sistema de planificación Urbana. Fuente: Municipalidad de San José.
- 1.13 Planificación Estratégica de las Ciudades. Fuente: Fernández-Güell.
- 1.14 Relación de vivienda colectiva y ciudad. Fuente: Elaboración propia.
- 1.15 Actores del sector vivienda. Fuente: Elaboración propia.
- 1.16 Fotografía estado actual del sitio. Fuente: Elaboración propia.
- 1.17 Planificación Estratégica de las Ciudades. Fuente: Fernández-Güell.

## CAPÍTULO 2

- 2.1 Mapa macro dimensión físico-espacial. Fuente: Elaboración propia.
- 2.2 Fotografía Barrio Amón. Fuente: Elaboración propia.
- 2.3 Mapa macro dimensión movilidad. Fuente: Elaboración propia.
- 2.4 Fotografía Gran Terminal del Caribe. Fuente: <http://www.fantasticcostarica.com/assets/destinations/san-jose/bus-terminals/gran-terminal-del->

- [caribe/2017-07-19\\_luis-chavarria\\_frontend-view\\_1200x800.jpg](caribe/2017-07-19_luis-chavarria_frontend-view_1200x800.jpg)
- 2.5 Mapa macro dimensión medioambiental. Fuente: Elaboración propia.
- 2.6 Fotografía contaminación del río Torres. Fuente: [https://www.ecoticias.com/userfiles/extra/MCSR\\_88.jpg](https://www.ecoticias.com/userfiles/extra/MCSR_88.jpg)
- 2.7 Mapa macro dimensión sociocultural. Fuente: Elaboración propia.
- 2.8 Fotografía dinámica cultural Parque España. Fuente: <https://amon.cr/amon-cultural/>
- 2.9 Mapa macro dimensión económica. Fuente: Elaboración propia.
- 2.10 Fotografía dinámica comercial Avenida Central. Fuente: <https://www.americanway.com/public/uploads/Avenida%20Central%20and%20Mercado%20Central%20San%20Jose.jpg>
- 2.11 Delimitación política Barrio Amón y Barrio Otoya. Fuente: Elaboración propia.
- 2.12 Perfiles urbanos Barrio Amón y Barrio Otoya. Fuente: Elaboración propia.
- 2.13 Fotografía Casa Coto Cubero. Fuente: Elaboración propia.
- 2.14 Fotografía Alianza Francesa. Fuente: Elaboración propia.

- 2.15 Fotografía Castillo del Moro. Fuente: Elaboración propia.
- 2.16 Fotografía Edificio Dunn Inn. Fuente: Elaboración propia.
- 2.17 Fotografía Casa Sipriano Herrera. Fuente: Elaboración propia.
- 2.18 Fotografía Fotografía Castillo del Moro. Fuente: Elaboración propia.
- 2.19 Fotografía Apartamentos Jiménez. Fuente: Elaboración propia.
- 2.20 Ubicación de edificaciones con propuesta o declaratoria patrimonial y de valor histórico. Fuente: Elaboración propia.
- 2.21 Fotografía Casa Verde. Fuente: Elaboración propia.
- 2.22 Fotografía Edificio Dunn Inn. Fuente: Elaboración propia.
- 2.23 Fotografía edificaciones en desuso. Fuente: Elaboración propia.
- 2.24 Fotografía edificaciones en desuso. Fuente: Elaboración propia.
- 2.25 Fotografía zona degradada. Fuente: Elaboración propia.
- 2.26 Fotografía lotes en desuso. Fuente: Elaboración propia.
- 2.27 Mapa de sendas, nodos e hitos. Fuente: Elaboración propia.
- 2.28 Fotografía INS. Fuente: Elaboración propia.

- 2.29 Fotografía Condominio Travancor. Fuente: Elaboración propia.
- 2.30 Mapa de retiros Amón y Otoya. Fuente: Elaboración propia.
- 2.31 Mapa zonas degradadas. Fuente: Elaboración propia.
- 2.32 Fotografía dinámica Barrio Escalante. Fuente: <http://www.holaeslola.com/2015/12/vuelve-el-festival-de-barrio-escalante/>
- 2.33 Fotografía dinámica Barrio Escalante. Fuente: <https://distritocarmen.vecinosactivos.news/wp-content/uploads/sites/3/2018/02/descarga.jpg>
- 2.34 Fotografía espacio público existente. Fuente: Elaboración propia.
- 2.35 Fotografía cobertura vegetal en vía pública. Fuente: Elaboración propia.
- 2.36 Fotografía boulevard calle 11. Fuente: Elaboración propia.
- 2.37 Mapa espacio público existente. Fuente: Elaboración propia.
- 2.38 Mapa zonas degradadas. Fuente: Elaboración propia.
- 2.39 Fotografía lotes en desuso. Fuente: Elaboración propia.
- 2.40 Fotografía contaminación del río Torres. Fuente: Elaboración propia.
- 2.41 Fotografía zona degradada. Fuente: Elaboración propia.

- Fuente: Elaboración propia.
- 2.42 Fotografía zona degradada. Fuente: Elaboración propia.
- 2.43 Fotografía lotes en desuso. Fuente: Elaboración propia.
- 2.44 Fotografía lotes en desuso. Fuente: Elaboración propia.
- 2.45 Congestión vehicular en las mañanas. Fuente: Elaboración propia.
- 2.46 Congestión vehicular en las tardes. Fuente: Elaboración propia.
- 2.47 Mapa movilidad. Fuente: Elaboración propia.
- 2.48 Proyecto Rutas Naturbanas. Fuente: Rutas Naturbanas.
- 2.49 Temperaturas medias de los barrios Amón y Otoya. Fuente: Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.
- 2.50 Sombras generadas por edificaciones. Fuente: Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.
- 2.51 Vientos predominantes del sitio. Fuente: Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.
- 2.52 Sombras de viento generadas por edificaciones. Fuente: Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.
- 2.53 Mapa topografía. Fuente: Elaboración propia.
- 2.54 Perfiles topográficos. Fuente: Elaboración propia.

- Elaboración propia con base en Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.
- 2.55 Fotografía pendiente calle 1. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.56 Especies de árboles presentes en el sitio. Elaboración propia.
  - 2.57 Mapa zonas de cobertura vegetal. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.58 Fotografía cobertura vegetal calle 15. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.59 Fotografía cobertura vegetal Avenida 9 con calle 9. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.60 Fotografía cobertura vegetal Avenida 9. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.61 Fotografía contaminación en lotes baldíos. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.62 Fotografía contaminación en aceras. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.63 Fotografía congestiónamiento vehicular. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.64 Mapa de contaminación. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.65 Gráficos de población de los barrios Amón y Otoya. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.66 Mapa población de los barrios Amón y Otoya. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.67 Porcentaje de población adulta y adulta mayor. Fuente: Freepik
  - 2.68 Porcentaje de vivienda. Fuente: Freepik.
  - 2.69 Mapa de ubicación de viviendas. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.70 Fotografía actividades Amón Cultural. Fuente: <https://amon.cr/>
  - 2.71 Logo Amón. Fuente: <https://amon.cr/>
  - 2.72 Logo Asociación para la Conservación y Desarrollo de Barrio Amón. Fuente: Asociación para la Conservación y Desarrollo de Barrio Amón.
  - 2.73 Fotografía Avenida 9. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.74 Mapa de focos de actividad de barrio Amón y Barrio Otoya. Fuente: Elaboración propia con base en Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.
  - 2.75 Fotografía de asalto en Barrio Amón. Fuente: [https://files.diarioextra.com/files/Dnews/images/detail/316421\\_remesero.jpg](https://files.diarioextra.com/files/Dnews/images/detail/316421_remesero.jpg).
  - 2.76 Mapa de uso de suelos. Fuente: Municipalidad de San José.
  - 2.77 Mapa de uso de suelos 2021. Fuente: Municipalidad de San José.
  - 2.78 Fotografía INVU. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.79 Fotografía Centro de Cine. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.80 Mapa usos de la tierra. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.81 Mapa de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas. Fuente: Municipalidad de San José.
  - 2.82 Fotografía Hotel Don Carlos. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.83 Plan de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José (4D-2050). Fuente: Municipalidad de San José.
  - 2.84 Vista satelital centro Histórico y Plaza Gonzales Viquez. Fuente: Google Earth.
  - 2.85 Centros urbanos de la GAM. Fuente: Google Earth.
  - 2.86 Vista aérea de Avenida Escazú. Fuente: [https://cdn.archilovers.com/projects/b\\_730\\_c08a1539-4abb-4f81-a28d-57e2fd65baac.jpg](https://cdn.archilovers.com/projects/b_730_c08a1539-4abb-4f81-a28d-57e2fd65baac.jpg).
  - 2.87 Noticia sobre repoblamiento de San José. Fuente: [nacion.com](http://nacion.com).
  - 2.88 Delimitación de zonas de significación cultural. Fuente: Elaboración propia con base en Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.
  - 2.89 Mapa de zonas positivas de barrio Amón y Barrio Otoya. Fuente: Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.
  - 2.90 Mapa de zonas negativas de barrio Amón y Barrio Otoya. Fuente: Elaboración propia con base en Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.
  - 2.91 Mapa de zonas negativas y positivas de barrio Amón y Barrio Otoya. Fuente: Elaboración propia con base en Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.
  - 2.92 Vista Barrio Amón. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.93 Proyecto 101 Escalante. Fuente: [https://roblesarq.com/wp-content/uploads/2018/01/31082016-101Escalante\\_ALTA\\_036AMOR.jpg](https://roblesarq.com/wp-content/uploads/2018/01/31082016-101Escalante_ALTA_036AMOR.jpg)
  - 2.94 Proyecto Alma de Escalante. Fuente: [http://almainmobiliaria.com/desarrollosinmobiliarios/alma\\_escalante/](http://almainmobiliaria.com/desarrollosinmobiliarios/alma_escalante/)
  - 2.95 Proyecto 37 Dent. Fuente: [https://issuu.com/crsir/docs/presentacion\\_37\\_dent\\_flats](https://issuu.com/crsir/docs/presentacion_37_dent_flats)
  - 2.96 Proyecto Las Loras. Fuente: [https://www.skyscrapercity.com/attachments/66121590\\_929038207443449\\_349801373744758784\\_n-jpg.215566/](https://www.skyscrapercity.com/cdn-cgi/image/format=auto,onerror=redirect,width=1920,height=1920,fit=scale-down/https://www.skyscrapercity.com/attachments/66121590_929038207443449_349801373744758784_n-jpg.215566/)
  - 2.97 Proyecto Natu. Fuente: <http://carazoarquitectura.com/project/natu/>
  - 2.98 Proyecto Monte Alto. Fuente: <https://revistaconstruir.com/concasa-invertira-us40-millones-proyecto-residencial-curridabat-costarica/>
  - 2.99 Proyecto Barlovento. Fuente: <https://www.altavistacr.com/propiedad/casa-en-condominio-barlovento-tres-rios/>
  - 2.100 Proyecto Los Alamos. Fuente: <https://eurohogar.co.cr/proyecto/los-alamos/>
  - 2.101 Diagramas relación con el contexto. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.102 Diagramas modelos de vivienda horizontal y vertical. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.103 Diagrama variedad de tipologías de vivienda. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.104 Diagrama espacios flexibles. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.105 Diagrama espacios comunes. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.106 Diagrama usos mixtos. Fuente: Elaboración propia.
  - 2.107 Diagrama vivienda progresiva. Fuente: Elaboración propia.

## CAPÍTULO 3

- 3.1 Fotografía actividades Amón Cultural. Fuente: <https://amon.cr>.
- 3.2 Figura población de clase media. Fuente: Freepik.
- 3.3 Figura acceso a vivienda clase media. Fuente: Freepik.
- 3.4 Gráfico actividades predominantes. Fuente: Elaboración propia.
- 3.5 Mapa de focos de actividad de barrio Amón y Barrio Otoya. Fuente: Elaboración propia con base en Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.
- 3.6 Figura Perfiles de usuario. Fuente: Freepik.
- 3.7 Gráfico percepción del estado físico. Fuente: Elaboración propia.
- 3.8 Gráfico percepción oferta de servicios. Fuente: Elaboración propia.
- 3.9 Gráfico percepción del espacio público. Fuente: Elaboración propia.
- 3.10 Gráfico percepción de vegetación. Fuente: Elaboración propia.
- 3.11 Gráfico percepción de accesibilidad. Fuente: Elaboración propia.
- 3.12 Gráfico percepción de seguridad. Fuente: Elaboración propia.
- 3.13 Gráfico percepción de limpieza.

Fuente: Elaboración propia.

- 3.14 Gráfico nivel de satisfacción en relación al sitio. Fuente: Elaboración propia.
- 3.15 Gráfico de aceptación a vivir en ciudad. Fuente: Elaboración propia.
- 3.16 Gráfico de aceptación a vivir Barrio Amón y Barrio Otoya. Fuente: Elaboración propia.
- 3.17 Gráfico razones para no vivir en los barrios. Fuente: Elaboración propia.
- 3.18 Fotografía comercio Barrio Amón. Fuente: Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.
- 3.19 Fotografía Café Europa. Fuente: Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.
- 3.20 Fotografía Tecnológico de Costa Rica. Fuente: Zona de Significación Cultural Amón y Otoya.
- 3.21 Gráfico economía de vivienda. Fuente: Elaboración propia.
- 3.22 Diagrama modelo urbano progresivo. Fuente: Elaboración propia/ Freepick.com.
- 3.23 Diagrama modelo de vivienda integral. Fuente: Elaboración propia/ Freepick.com.

## **CAPÍTULO 4**

- 4.1 Planificación Estratégica de las Ciudades. Fuente: Fernández-Güell.
- 4.2 Fotografía congestión vehicular. Fuente: Elaboración propia.
- 4.3 Fotografía línea ferroviaria. Fuente: Elaboración propia.
- 4.4 Fotografía actividad nocturna. Fuente: <https://media-cdn.tripadvisor.com/media/photo-s/09/d3/d5/11/nightlife-at-antik-bar.jpg>.
- 4.5 Proyecto Torre Amón Amón. Fuente: [http://res.cloudinary.com/socialmanage/image/fetch/c\\_fit,f\\_auto,q\\_71,w\\_2000/http://carazoarquitectura.com/wp-content/uploads/2020/05/Amon\\_Final.jpg](http://res.cloudinary.com/socialmanage/image/fetch/c_fit,f_auto,q_71,w_2000/http://carazoarquitectura.com/wp-content/uploads/2020/05/Amon_Final.jpg).
- 4.6 Fotografía intervención Calle de la Amargura. Fuente: <https://expresartenewsblog.files.wordpress.com/2020/02/image.png?w=567>.
- 4.7 Fotografía Mercado Escalante. Fuente: Elaboración propia.
- 4.8 Fotografía Ciudad Dulce Curridabat. Fuente: <https://www.curridabat.go.cr/>.
- 4.9 Edificio comunitario Bill Sorro. Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/932561/edificio-comunitario-bill-sorro-kennerly-architecture-and->

planning.

- 4.10 Esquema modelo de ciudad sostenible. Fuente: Elaboración propia.
- 4.11 Nube de palabras plan estratégico de repoblamiento. Fuente: Elaboración propia.
- 4.12 Esquema líneas estratégicas. Fuente: Elaboración propia.
- 4.13 Esquema lectura de plan estratégico. Fuente: Elaboración propia.
- 4.14 Esquema lectura de plan estratégico. Fuente: Elaboración propia.
- 4.15 Diagrama actores línea estratégica de vivienda. Fuente: Elaboración propia.
- 4.16 Gráfico avance de línea estratégica de vivienda. Fuente: Elaboración propia.
- 4.17 Gráfico participación actores línea estratégica de vivienda. Fuente: Elaboración propia.
- 4.18 Gráfico tipología de proyectos línea estratégica de vivienda. Fuente: Elaboración propia.
- 4.19 Mapa localización de proyectos línea estratégica de vivienda. Fuente: Elaboración propia.
- 4.20 Diagrama actores línea estratégica comercial-cultural. Fuente: Elaboración propia.
- 4.21 Gráfico avance de línea estratégica comercial-cultural. Fuente: Elaboración

propia.

- 4.22 Gráfico participación actores línea estratégica comercial-cultural. Fuente: Elaboración propia.
- 4.23 Gráfico tipología de proyectos línea estratégica comercial-cultural. Fuente: Elaboración propia.
- 4.24 Mapa localización de proyectos línea estratégica comercial-cultural. Fuente: Elaboración propia.
- 4.25 Diagrama actores línea estratégica infraestructura. Fuente: Elaboración propia.
- 4.26 Gráfico avance de línea estratégica infraestructura. Fuente: Elaboración propia.
- 4.27 Gráfico participación actores línea estratégica infraestructura. Fuente: Elaboración propia.
- 4.28 Gráfico tipología de proyectos línea estratégica infraestructura. Fuente: Elaboración propia.
- 4.29 Mapa localización de proyectos línea estratégica infraestructura. Fuente: Elaboración propia.
- 4.30 Diagrama actores línea estratégica ambiental. Fuente: Elaboración propia.
- 4.31 Gráfico avance de línea estratégica ambiental. Fuente: Elaboración propia.
- 4.32 Gráfico participación actores

línea estratégica ambiental. Fuente: Elaboración propia.

- 4.33 Gráfico tipología de proyectos línea estratégica ambiental. Fuente: Elaboración propia.
- 4.34 Mapa localización de proyectos línea estratégica ambiental. Fuente: Elaboración propia.
- 4.35 Diagrama actores línea estratégica gestión. Fuente: Elaboración propia.
- 4.36 Gráfico avance de línea estratégica gestión. Fuente: Elaboración propia.
- 4.37 Gráfico participación actores línea estratégica gestión. Fuente: Elaboración propia.
- 4.38 Gráfico tipología de proyectos línea estratégica gestión. Fuente: Elaboración propia.
- 4.39 Mapa localización de proyectos línea estratégica gestión. Fuente: Elaboración propia.
- 4.40 Mapa localización de proyectos general. Fuente: Elaboración propia.
- 4.41 Esquema general del plan de acción del plan estratégico. Fuente: Elaboración propia.
- 4.41 Localización de proyectos a desarrollar a nivel de anteproyecto. Fuente: Elaboración propia.

## **CAPÍTULO 5**

- 5.1 Localización vivienda colectiva Amón. Fuente: Elaboración propia.
- 5.2 Fotografía estado actual del lote. Fuente: Elaboración propia.
- 5.3 Fotografía estado actual del lote. Fuente: Elaboración propia.
- 5.4 Fotografía estado actual del lote. Fuente: Elaboración propia.
- 5.5 Fotografía estado actual del lote. Fuente: Elaboración propia.
- 5.6 Esquema características del lote. Fuente: Elaboración propia.
- 5.7 Mapa características físicas del sitio. Fuente: Elaboración propia.
- 5.8 Mapa conceptos en el sitio. Fuente: Elaboración propia.
- 5.9 Diagrama conceptual. Fuente: Elaboración propia.
- 5.10 Diagrama conceptual. Fuente: Elaboración propia.
- 5.11 Diagrama conceptual. Fuente: Elaboración propia.
- 5.12 Diagrama conceptual. Fuente: Elaboración propia.
- 5.13 Diagrama programático. Fuente: Elaboración propia.
- 5.14 Exploración formal. Fuente: Elaboración propia.

- 5.15 Exploración formal. Fuente: Elaboración propia.
- 5.16 Exploración formal. Fuente: Elaboración propia.
- 5.17 Exploración formal. Fuente: Elaboración propia.
- 5.18 Exploración formal final. Fuente: Elaboración propia.
- 5.19 Gráfico programático por nivel. Fuente: Elaboración propia.
- 5.20 Gráfico programático general. Fuente: Elaboración propia.
- 5.21 Render plaza de entrada. Fuente: Elaboración propia.
- 5.22 Gráfico programático nivel -1. Fuente: Elaboración propia.
- 5.23 Planta nivel -1. Fuente: Elaboración propia.
- 5.24 Gráfico programático nivel 1. Fuente: Elaboración propia.
- 5.25 Planta nivel 1. Fuente: Elaboración propia.
- 5.26 Render plaza de entrada. Fuente: Elaboración propia.
- 5.27 Render mercado. Fuente: Elaboración propia.
- 5.28 Planta modelo de vivienda A. Fuente: Elaboración propia.
- 5.29 Planta modelo de vivienda B. Fuente: Elaboración propia.
- 5.30 Planta modelo de vivienda C. Fuente: Elaboración propia.
- 5.31 Planta modelo de vivienda D. Fuente: Elaboración propia.
- 5.32 Gráfico programático nivel 2. Fuente: Elaboración propia.
- 5.32 Planta nivel 2. Fuente: Elaboración propia.
- 5.34 Gráfico programático nivel 3-5. Fuente: Elaboración propia.
- 5.35 Planta nivel 3-5. Fuente: Elaboración propia.
- 5.36 Gráfico programático nivel 6. Fuente: Elaboración propia.
- 5.37 Planta nivel 6. Fuente: Elaboración propia.
- 5.38 Render modelo A. Fuente: Elaboración propia.
- 5.39 Render pasillo niveles de vivienda. Fuente: Elaboración propia.
- 5.40 Gráfico programático nivel 7. Fuente: Elaboración propia.
- 5.41 Planta nivel 7. Fuente: Elaboración propia.
- 5.42 Render espacio de coworking. Fuente: Elaboración propia.
- 5.43 Render espacio de coworking. Fuente: Elaboración propia.
- 5.44 Planta de techos. Fuente: Elaboración propia.
- 5.45 Isométrico estructura primaria. Fuente: Elaboración propia.
- 5.46 Isométrico estructura secundaria. Fuente: Elaboración propia.
- 5.47 Corte A-A. Fuente: Elaboración propia.
- 5.48 Corte B-B. Fuente: Elaboración propia.
- 5.49 Asoleamiento vista noreste Junio 22 7:00 am. Fuente: Elaboración propia.
- 5.50 Asoleamiento vista noreste Junio 22 12:00 pm. Fuente: Elaboración propia.
- 5.51 Asoleamiento vista noroeste Junio 22 7:00 am. Fuente: Elaboración propia.
- 5.52 Asoleamiento vista noroeste Junio 22 12:00 pm. Fuente: Elaboración propia.
- 5.53 Corte estrategias bioclimáticas. Fuente: Elaboración propia.
- 5.54 Planta de flujos nivel 1. Fuente: Elaboración propia.
- 5.55 Planta sistemas electromecánicos. Fuente: Elaboración propia.
- 5.56 Fachada oeste. Fuente: Elaboración propia.
- 5.57 Fachada sur. Fuente: Elaboración propia.
- 5.58 Fachada norte. Fuente: Elaboración propia.
- 5.59 Render terrazas comerciales. Fuente: Elaboración propia.
- 5.60 Render terrazas comerciales. Fuente: Elaboración propia.
- 5.61 Render plaza de entrada. Fuente: Elaboración propia.
- 5.62 Render isométrico espacio público. Fuente: Elaboración propia.
- 5.63 Render corte espacio público. Fuente: Elaboración propia.
- 5.64 Render terrazas comerciales. Fuente: Elaboración propia.
- 5.65 Render terrazas comerciales. Fuente: Elaboración propia.
- 5.66 Render puente peatonal. Fuente: Elaboración propia.
- 6.1 Localización vivienda multifamiliar Otoya. Fuente: Elaboración propia.
- 6.2 Fotografía estado actual del lote. Fuente: Elaboración propia.
- 6.3 Fotografía estado actual del lote. Fuente: Elaboración propia.
- 6.4 Fotografía estado actual del lote. Fuente: Elaboración propia.
- 6.5 Fotografía estado actual del lote. Fuente: Elaboración propia.
- 6.6 Mapa características físicas del sitio. Fuente: Elaboración propia.
- 6.7 Diagrama del contexto. Fuente: Elaboración propia.
- 6.8 Perfil de topografía del lote. Fuente: Elaboración propia.
- 6.9 Fotografía contexto avenida 13. Fuente: Elaboración propia.
- 6.10 Fotografía contexto avenida 13. Fuente: Elaboración propia.
- 6.11 Fotografía contexto avenida 11. Fuente: Elaboración propia.
- 6.12 Esquema de usos y programa. Fuente: Elaboración propia.
- 6.13 Mapa pautas de diseño. Fuente: Elaboración propia.
- 6.14 Esquema concepto. Fuente: Elaboración propia.
- 6.15 Diagrama conceptual. Fuente: Elaboración propia.
- 6.16 Diagrama conceptual. Fuente: Elaboración propia.
- 6.17 Diagrama conceptual. Fuente: Elaboración propia.
- 6.18 Diagrama conceptual. Fuente: Elaboración propia.
- 6.19 Diagrama conceptual. Fuente: Elaboración propia.
- 6.20 Diagrama conceptual. Fuente: Elaboración propia.
- 6.21 Diagrama exploración contexto. Fuente: Elaboración propia.
- 6.22 Diagrama exploración concepto. Fuente: Elaboración propia.
- 6.23 Diagrama exploración apertura. Fuente: Elaboración propia.
- 6.24 Diagrama exploración espacio público. Fuente: Elaboración propia.
- 6.25 Diagrama exploración topografía. Fuente: Elaboración propia.
- 6.26 Diagrama de exploración de conjunto final. Fuente: Elaboración propia.
- 6.27 Diagrama programático nivel -1. Fuente: Elaboración propia.
- 6.28 Diagrama programático nivel 1. Fuente: Elaboración propia.
- 6.29 Diagrama programático nivel vivienda. Fuente: Elaboración propia.
- 6.30 Isométrico programático. Fuente: Elaboración propia.
- 6.31 Diagrama concepto estructural. Fuente: Elaboración propia.
- 6.32 Diagrama concepto estructural. Fuente: Elaboración propia.
- 6.33 Diagrama concepto estructural. Fuente: Elaboración propia.
- 6.34 Isométrico estructural conceptual. Fuente: Elaboración propia.
- 6.35 Isométrico relación con el eje vegetal. Fuente: Elaboración propia.
- 6.36 Isométrico relación colindancias. Fuente: Elaboración propia.
- 6.37 Esquema programático. Fuente: Elaboración propia.

- 6.38 Isométrico programático. Fuente: Elaboración propia.
- 6.39 Isométrico programático módulo oeste. Fuente: Elaboración propia.
- 6.40 Isométrico programático módulo noreste. Fuente: Elaboración propia.
- 6.41 Isométrico programático módulo norte. Fuente: Elaboración propia.
- 6.42 Isométrico nivel-1. Fuente: Elaboración propia.
- 6.43 Planta nivel-1. Fuente: Elaboración propia.
- 6.44 Render nivel de calle. Fuente: Elaboración propia.
- 6.45 Render nivel de calle. Fuente: Elaboración propia.
- 6.46 Diagrama de flujos planta nivel -1. Fuente: Elaboración propia.
- 6.47 Render nivel de calle. Fuente: Elaboración propia.
- 6.48 Isométrico nivel 1. Fuente: Elaboración propia.
- 6.49 Planta nivel 1. Fuente: Elaboración propia.
- 6.50 Diagrama de flujos eléctricos y mecánicos planta nivel 1. Fuente: Elaboración propia.
- 6.51 Diagrama de flujos de usuarios planta nivel 1. Fuente: Elaboración propia.
- 6.52 Render entrada principal. Fuente: Elaboración propia.
- 6.53 Render anfiteatro al aire libre. Fuente: Elaboración propia.
- 6.54 Render plaza interna. Fuente: Elaboración propia.
- 6.55 Isométrico nivel 2. Fuente: Elaboración propia.
- 6.56 Planta nivel 2. Fuente: Elaboración propia.
- 6.57 Diagrama de flujos eléctricos y mecánicos planta nivel 2. Fuente: Elaboración propia.
- 6.58 Render relación pasillos con plaza interna. Fuente: Elaboración propia.
- 6.59 Planta modelo A. Fuente: Elaboración propia.
- 6.60 Render modelo A. Fuente: Elaboración propia.
- 6.61 Planta modelo B. Fuente: Elaboración propia.
- 6.62 Planta modelo C. Fuente: Elaboración propia.
- 6.63 Render relación pasillos con plaza interna. Fuente: Elaboración propia.
- 6.64 Render plaza interna. Fuente: Elaboración propia.
- 6.65 Isométrico nivel 3. Fuente: Elaboración propia.
- 6.66 Planta nivel 3. Fuente: Elaboración propia.
- 6.67 Isométrico nivel 4. Fuente: Elaboración propia.
- 6.68 Planta nivel 4. Fuente: Elaboración propia.
- 6.69 Isométrico nivel 5. Fuente: Elaboración propia.
- 6.70 Planta nivel 5. Fuente: Elaboración propia.
- 6.71 Isométrico conjunto. Fuente: Elaboración propia.
- 6.72 Isométrico conjunto. Fuente: Elaboración propia.
- 6.73 Planta conjunto. Fuente: Elaboración propia.
- 6.74 Detalle de bajante pluvial. Fuente: Elaboración propia.
- 6.75 Detalle de columna de concreto reforzado con bajante pluvial. Fuente: Elaboración propia.
- 6.76 Render fachada norte. Fuente: Elaboración propia.
- 6.77 Render conjunto. Fuente: Elaboración propia.
- 6.78 Corte relación espacio público. Fuente: Elaboración propia.
- 6.79 Render relación con espacio público. Fuente: Elaboración propia.
- 6.80 Render espacio público. Fuente: Elaboración propia.

- 6.81 Isométrico de estructura principal. Fuente: Elaboración propia.
- 6.82 Corte transversal. Fuente: Elaboración propia.
- 6.83 Isométrico corte longitudinal. Fuente: Elaboración propia.
- 6.84 Corte longitudinal. Fuente: Elaboración propia.
- 6.85 Detalle estructural unidades habitacionales. Fuente: Elaboración propia.
- 6.86 Detalle estructural tuberías mecánicas y cielorraso. Fuente: Elaboración propia.
- 6.87 Corte planta estrategias bioclimáticas. Fuente: Elaboración propia.
- 6.88 Corte estrategias bioclimáticas. Fuente: Elaboración propia.
- 6.89 Corte perspectiva longitudinal. Fuente: Elaboración propia.
- 6.90 Isométrico estrategias bioclimáticas. Fuente: Elaboración propia.
- 6.91 Isométrico estrategias bioclimáticas. Fuente: Elaboración propia.
- 6.92 Corte perspectiva transversal. Fuente: Elaboración propia.
- 6.93 Render fachada oeste. Fuente: Elaboración propia.
- 6.94 Render fachada norte. Fuente: Elaboración propia.
- 6.95 Fachada norte. Fuente: Elaboración propia.
- 6.96 Render modelo A. Fuente: Elaboración propia.
- 6.97 Render conjunto. Fuente: Elaboración propia.
- 6.98 Fachada oeste. Fuente: Elaboración propia.
- 6.99 Render plaza interna. Fuente: Elaboración propia.
- 6.100 Render nivel de calle. Fuente: Elaboración propia.
- 6.101 Render plaza interna. Fuente: Elaboración propia.
- 6.102 Render fachada norte. Fuente: Elaboración propia.

Anexos



# MATRIZ DE RECOLECCIÓN BIBLIOGRÁFICA

## dimensión económica

Fuente	Dinámica comercial	Tipologías	Oferta de servicios
<b>Tesis Amon/Otoya</b>	Transecto oeste: En este transecto se evidencia una fuerte predominancia de usos comerciales, sobre el uso residencial. En este caso los comercios comunes como talleres, tiendas, carnicerías, panaderías y demás, representan el mayor porcentaje de uso de suelo, sobrepasando el 27% de uso residencial. Transecto central: Como se observa, en este transecto básicamente se triplica el uso residencial con un 64% predominando sobre el uso comercial. Es importante anotar que hay una fuerte disminución en el porcentaje de comercios comunes, el cual pasó de un 27% a un 4%. Así mismo, la categoría de oficinas presente en este transecto del área de estudio, su mayor porcentaje, con un 14%. Transecto este: En este transecto básicamente se observa una notable predominancia del uso residencial sobre el comercial. El uso residencial abarca el 71% del total de predios.	Parqueos, institucional, comercial salud, comercial oficinas, comercial restaurantes, comercial galerías, comercial cantinas, comercial servicios, comercial hoteles	Escala macro: Se puede observar en el mapa, que tanto barrio Amón como barrio Otoya, están cubiertos por el servicio de dos de los hospitales más importantes del país: el Calderón Guardia y el Hospital San Juan de Dios. Los barrios están a menos de un kilómetro de ambas instituciones, sin embargo el Calderón Guardia es el más cercano a la zona de estudio. La zona de estudio a nivel general, por su dimensión y cercanía con el centro de la ciudad, está totalmente cubierta por todos los servicios necesarios para tener una alta calidad de vida. Sobre servicios de educación se puede observar que los barrios tienen acceso inmediato a escuelas primarias y universidades, sin embargo dentro del radio caminable no encontramos instituciones que impartan la enseñanza secundaria. A nivel de movilidad interprovincial e internacional, encontramos terminales muy cercanas a la zona de estudio. Estas se encuentran, en su mayoría, colindando con la zona oeste de barrio Amón. Entre estas terminales están: las del Caribe, Aiquelto, la Coca-Cola y Transica. En cuanto a espacios verdes, los barrios están bien servidos al sur por la red de parques presente. Lo importante de destacar es que los habitantes del barrio no necesitan obligatoriamente trasladarse mediante vehículo particular, ya que todo está a distancias muy cortas. Esto potencializa la sostenibilidad de la zona en estudio. Escala micro: A nivel interno de los barrios, los servicios disponibles que priman son los institucionales. No hay presencia de servicios de salud, ni de áreas públicas recreativas. Sin embargo estos servicios, como se vio anteriormente, están
<b>Plan Regulador de San José</b>	Zona orientada a la generación de viviendas, comercio y fuentes de empleo Son zonas del cantón en proceso de transformación, que se ubican generalmente en áreas de transición, entre centros o corredores comerciales y de servicios y las áreas residenciales existentes, dándose una mezcla funcional de residencia y comercio. Sin embargo, la dinámica comercial y de servicios se encuentra en una tendencia de desplazamiento hacia los distritos no centrales. Las zonas centrales se encuentran en un proceso de pérdida de competitividad.	La tipología se dirige principalmente hacia una dinámica económica terciaria, específicamente centrándose en el comercio y servicio. El fuerte del sector comercial se encuentra en actividades de hotelería, servicios de comida y venta de artículos varios. Además, hay una importante presencia de turismo gracias a las galerías de arte, museos y edificaciones de carácter patrimonial e histórico.	Modelo de transporte público obsoleto y que propicia los congestionamientos viales. Se cuenta con una amplia cobertura de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial. Sin embargo, ese se encuentra en condiciones deficientes. Se cuenta con servicios de policía municipal, recolección de basura, ofertas laborales, cercanía a medios de transporte públicos, oferta comercial, cultural y zonas verdes
<b>Plan de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José</b>	En la actualidad el modelo productivo de San José es poco competitivo, por el excesivo peso del sector comercial y la baja competitividad de las empresas (en su mayoría PYMES y MIPYMES) para introducirse en las cadenas de valor de la economía global. Por otro lado, existe un importante potencial para impulsar la reconversión productiva, gracias a los activos patrimoniales y culturales del área, su buena conexión y el futuro desarrollo de elementos clave para la innovación tecnológica y el turismo (cultural, de salud y de convenciones).		Infraestructuras de saneamiento obsoletas y sin plan de mantenimiento estructurado. Mala calidad del Transporte Público, poco atractiva y poco eficiente. Falta de atractivo para la instalación de empresas que proyectan crecer y la inversión de nuevas empresas. Las infraestructuras de alcantarillado sanitario y pluvial presentan deficiencias, que suponen una barrera para la densificación y el repoblamiento del área y que generan algunos problemas en la actualidad. Estos resultan especialmente graves en los asentamientos informales existentes en los ADC, áreas de riesgo ambiental por inundación y deslizamiento vinculados a los ríos María Aguilar y Torres, en los que la pobreza se une a la alta vulnerabilidad ambiental. Es el distrito de menor dimensión y población de los cuatro, coincidiendo con la presencia en él de múltiples zonas verdes y equipamientos de relevancia, como la Estación del Atlántico
<b>Necesidades de intervención integral para el desarrollo del distrito del Carmen en el marco de un CDI distrital según el Plan Gam 2013-2030</b>	Proceso de decaimiento de la actividad residencial y ha reducido las posibilidades de desarrollo económico a mediana y pequeña escala, dependiendo altamente de la actividad institucional de la zona. A esta situación se añade el impacto de las dinámicas de alta carga vehicular, un alto porcentaje de estacionamientos públicos y privados, su integración modal y limitadas condiciones de movilidad.	En el distrito se aprecia una especialización de uso, esto obedece al gran número de locales dedicados a la venta de comidas (61 en total) así como también están los que se dedican a la cultura (en total 11), es por esto que la vocación encontrada es GATRONOMICO – CULTURA. Los barrios del norte de San José han sido los elegidos para convertirse en el polo gastronómico de la capital, esto gracias a su arquitectura y apacible ambiente. Operan 61 establecimientos gastronómicos. El PDU señala entre las "Actividades permitidas: ... licorerías (ventas al por menor); hotel, pensiones y similares..." lo cual ha permitido la entrada de establecimientos conocidos como Clubes Nocturnos que agrava el problema de deterioro de la imagen de los barrios.	Existe ausencia de Usos y servicios. Equipamiento colectivo e instituciones para lograr con totalidad la categoría de CDI Distrital sin embargo por otro lado existen Usos/ Servicios y Equipamiento Colectivo propios de un CDI Distrital e inclusive Provincial. Se concluye que el faltante en cuanto a usos y servicios en el distrito El Carmen es bastante elevado, esto para la categoría de CDI distrital que es la que se analiza en esta investigación.

# MATRIZ DE RECOLECCIÓN BIBLIOGRÁFICA

## dimensión sociocultural

Fuente	Dinamica Social	Tipos habitantes	Tipos Usuario
<b>Tesis Amon/Otoya</b>	Se presenta problemáticas sociales como drogadicción e indigencia, prostitución y delincuencia, principalmente en las regiones noreste, ribera del río Torres e inmediaciones de la Alianza Francesa. Se concluye que la mayoría de la problemática social dentro de los barrios, se debe a agentes externos a estos y por sus características físicas e inactividad en ciertas zonas y a ciertas horas del día. Se puede observar que los grandes focos de actividad durante el día se localizan en la parte central de la zona en estudio. Estos focos sociales empiezan a disminuir su actividad hacia el este y el oeste. En las próximas páginas se va a poder observar que los usos con mayor actividad durante el día corresponden a los institucionales y académicos. Se puede observar que los grandes focos de actividad durante la noche se localizan en la periferia (zonas este y oeste) de la zona en estudio. En los siguientes mapas se especifican los tipos de actividad que se realizan durante la noche, y podemos observar que los usos con mayor actividad son los bares, restaurantes, y a menor escala pero distribuidos por toda la avenida 7 y 9, focos de prostitución.	10% población de niños, 68.1% adultos y 21.9% adulto mayor	
<b>Plan Regulador de San José</b>			Un alto número de población "flotante" que se desplaza diariamente al centro por motivos laborales, de estudio, comercio, servicios y recreativos. Esta población es difícil de determinar de que zonas procede ya que el centro recibe usuarios de toda el GAM y zonas rurales.
<b>Plan de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José</b>	Se ve principalmente marcada por tres cuestiones clave: 1) el desdoblamiento que, salvo excepciones puntuales en barrios de Carmen, resulta común a todo el área, coincidiendo con una demanda de vivienda insatisfecha y la existencia de una oferta que no va dirigida a los estratos sociales que son parte de esa demanda en los ADC; 2) la existencia de fuertes desequilibrios socioeconómicos y demográficos entre distritos y barrios heterogéneos; 3) la existencia en el área de asentamientos informales ubicados en zonas de riesgo ambiental, que en un escenario de aumento de riesgos por el cambio climático requieren urgentemente de una alternativa habitacional, la falta de oferta variada que pueda satisfacer la demanda de estratos de nivel socioeconómico medio y bajo;		Gran volumen de población flotante que se desplaza cada día al centro
<b>Necesidades de intervención integral para el desarrollo del distrito del Carmen en el marco de un CDI distrital según el Plan Gam 2013-2030</b>	Amón, Otoya, Aranjuez y Escalante, se caracterizaron por ser barrios fundados por y para la clase burguesa josefina, como consecuencia de esto hoy se hereda una arquitectura de encanto que atrae a más de un comerciante a establecerse en esta zona. Los últimos años, los barrios del norte de San José han sido los elegidos para convertirse en el polo gastronómico de la capital, esto gracias a su arquitectura y apacible ambiente. Los espacios verdes localizados en el distrito El Carmen, por sus dimensiones, corresponde a un CDI Provincial o Cantonal, esto podría verse como un incentivo para lograr un mayor aprovechamiento de los mismos, ya que se tratan de parques o espacios verdes en constante mantenimiento. Con una vocación educativa y cultural, el patrimonio viene a reforzar la importancia de consolidación del CDI Distrital que permita dar a conocer estas edificaciones con usos que se adecuen a su historia, arquitectura y lo que las mismas representan. A esto se suma una oferta de vivienda escasa en el centro de San José, con un parque residencial deteriorado y elevados precios del suelo, en el que predominan los predios pequeños, que dificultan el desarrollo inmobiliario. Esta situación afecta especialmente al acceso a la vivienda de las clases medias y bajas, que acentúa los desequilibrios sociales presentes en el área.		Este pequeño sector de San José ha sido de preferencia para muchas personas quienes prefieren comer o tomarse un café en una de sus edificaciones históricas antes de estar dentro de un centro comercial.

# ENTREVISTAS

perspectiva acerca de las temáticas económicas, socioculturales y físico-espaciales

## Objetivo de la entrevista

**Tema por tratar:** Características Socioculturales, económicas y físico espaciales de los Barrios Amón y Otoya

**Tipo de entrevista:** entrevista estructurada

**Personas por entrevistar:** Autores tesis Amón Otoya, Tomás Martínez Baldares (Director del Instituto Nacional de Vivienda y Ubanismo), funcionario de la Municipalidad de San José y Casa Cultural.

## Guion

1. Bienvenida.
2. Explicación de la temática de la entrevista.

La recolección de las características socioculturales, económicas y físico espaciales de los Barrios Amón y Otoya corresponde con la primera fase del presente trabajo de investigación, el cual, tiene como objetivo generar un diagnóstico urbano. Es necesario comprender las dinámicas presentes en el sitio para encontrar las problemáticas y posibles estrategias de intervención, las cuales vayan acorde con el contexto. Estas temáticas se abordan desde el repoblamiento urbano con base en teorías como los CDI, renovación urbana y regeneración urbanas, esto en el contexto de un barrio histórico.

3. Indagación de características socioculturales.
4. Indagación de características Económicas.
5. Indagación de características Físico-espaciales.
6. Cierre

## Preguntas

### **Pregunta inicial**

1. ¿Cómo comprende el fenómeno de despoblamiento de las zonas centrales de San José?

### **A nivel sociocultural**

1. ¿Cuál es su perspectiva respecto a la dinámica sociocultural de los barrios históricos de Amón y Otoya?
2. ¿Cómo considera que ha influido el despoblamiento de las áreas centrales en la dinámica sociocultural de los barrios Amón y Otoya?
3. ¿Cómo proyectaría a futuro la dinámica sociocultural de los barrios de Amón y Otoya?

### **A nivel económico**

1. ¿Cómo comprende la dinámica económica de los barrios?
2. ¿Qué procesos de cambio han determinado la dinámica económica actual de los barrios históricos de Amón y Otoya?
3. ¿Cómo visualiza un futuro escenario económico de los barrios Amón y Otoya?

### **A nivel físico-espacial**

1. ¿Cómo ha repercutido el despoblamiento en el estado físico-espacial de Barrio Amón y Otoya?
2. ¿Cuáles son las carencias en infraestructura que poseen Barrio Amón y Otoya?
3. ¿Cuáles son las fortalezas en infraestructura que poseen Barrio Amón y Otoya?
4. ¿Cuáles sectores de la zona de estudio presentan un estado físico-espacial degradado?

### **Pregunta de cierre**

1. ¿Cómo el repoblamiento podría transformar estos tres ámbitos de los barrios Amón y Otoya?

# CUESTIONARIO

## análisis y caracterización del usuario meta

Como parte del trabajo de graduación “Plan Estratégico de repoblamiento para los barrios históricos de Amón y Otoya” de la escuela de Arquitectura y Urbanismo del Tecnológico de Costa Rica, se realiza un cuestionario para caracterizar el perfil de usuario del proyecto.

El planteamiento del proyecto incluye un plan estratégico de repoblamiento que brinde una opción de vivienda vertical multifamiliar para la clase media. Esto en respuesta a la problemática de despoblamiento de los distritos centrales de San José. Esta problemática, al igual que en muchos centros urbanos alrededor del mundo, ha generado una expansión de la mancha urbana y un agotamiento del suelo para urbanizar. Los Barrios Amón y Otoya constituyen dos puntos de gran importancia dentro de la capital, así lo ve la Municipalidad de San José al incluirlos dentro de la Zona de Renovación Urbana (ZRU). Por tal motivo, se proyectan como focos para desarrollar un proceso de repoblamiento del centro de la capital.

### 1. Datos personales

#### Edad:

#### Profesión:

(Puede seleccionar varias)

- Estudiante
- Trabajador Independiente
- Trabajador Asalariado
- Trabajador y estudiante
- Emprendedor
- Otro

#### Lugar de residencia:

(Pasa a la sección 2)

### 2. Actividades de barrio Amón y Otoya

#### ¿Con que nivel de frecuencia semanal visita Amón y Otoya?

- Ninguna
- 1-2 veces
- 3-4 veces
- 5-6 veces
- 7 veces

#### ¿Cuáles actividades realiza cuando visita Barrio Amón y Otoya?

- Ninguna
- Estudio
- Trabajo
- Turismo
- Entretenimiento
- Gastronomía
- Medio de movilización a otros puntos
- Residencia

#### ¿Cuánto tiempo permanece cuando realiza esas actividades?

Una vez realizadas estas actividades, ¿Encuentra motivo para permanecer en los barrios? En caso que su respuesta sea sí, mencionar el motivo.

(Pasa a la sección 3)

### 3. Aspectos del Sitio

Con base en sus experiencias visitando los barrios Amón y Otoya dé su percepción respecto a los siguientes aspectos.

#### Criterios:

1. Muy deficiente
2. Deficiente
3. Ni suficiente ni satisfactorio
4. Satisfactorio
5. Muy satisfactorio

#### Aspectos:

- Estado físico
- Oferta de servicios
- Seguridad del sitio
- Nivel de limpieza
- Espacio público
- Vegetación
- Accesibilidad

#### ¿Se siente a gusto cuando visita los barrios Amón y Otoya?

Si ( )  
No ( )

#### ¿Considera que es un sitio óptimo para vivir?

Si ( )  
No ( )

#### ¿Se imagina viviendo en los barrios Amón y Otoya?

Si ( ) (Pasa a la sección 4)  
No ( ) (Pasa a la sección 7)

### 4. Uso de la Vivienda

Con base en su experiencia dé su criterio respecto a los diferentes espacios de una vivienda.

Califique el nivel de uso de los siguientes espacios

#### Criterios:

1. Muy poco
2. Poco
3. Ni poco ni mucho
4. Mucha
5. Bastante

#### Espacios:

- Dormitorio
- Baño
- Cocina
- Sala
- Comedor
- Terraza
- Cuarto de lavado

#### Califique el nivel de importancia siguientes espacios dentro de una vivienda

#### Criterios:

1. Muy poco
2. Poco
3. Ni poco ni mucho
4. Mucha
5. Bastante

Espacios:

- Dormitorio
- Baño
- Cocina
- Sala
- Comedor
- Terraza
- Cuarto de lavado

**¿Ve necesario incluir todos los espacios mencionados anteriormente en un modelo de vivienda dentro de los Barrios Amón y Otoya?**

Si ( )  
No ( )

**Entendiendo la vivienda colectiva como:**

“...toda edificación destinada a ser habitada por personas usualmente sin vínculos familiares que hace vida en común por razones de salud, enseñanza, religión, trabajo u otras causas. Usualmente, en las viviendas colectivas no existen vínculos familiares y una tercera persona impone reglas de convivencia que los residentes deben respetar. Las viviendas colectivas alojan a los hogares colectivos” (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2011, p. 5).

**¿Le llama la atención un modelo de vivienda colectiva?**

Si ( )  
No ( )

**¿Estaría dispuesto/a a convivir con otras personas fuera de su núcleo social o familiar?**

Si ( ) (Pasa a la sección 5)  
No ( ) (Pasa a la sección 6)

## 5. Vivienda colectiva

Con base en su respuesta afirmativa a convivir con otras personas fuera de su núcleo social o familiar, dé su respuesta respecto de los siguientes espacios de vivienda.

**¿Cuales de estos espacios estaría dispuesto/a a compartir con otras personas? (Puede seleccionar varias)**

- Dormitorio
- Baño
- Cocina
- Sala
- Comedor
- Terraza
- Cuarto de lavado

**Califique el nivel de importancia de los siguientes aspectos a la hora de adquirir una vivienda**

Criterios:

1. Muy poco
2. Poco
3. Ni poco ni mucho
4. Mucha
5. Bastante
6. Acabados

Aspectos:

- Mobiliario
- Precio
- Espacio útil
- Iluminación
- Parqueo
- Amenidades/espacios comunes
- Modificaciones del espacio
- Servicios incluidos

(Pasa a la sección 8)

## 6. Vivienda multifamiliar

Con base en su respuesta afirmativa a convivir con otras personas fuera de su núcleo social o familiar, dé su respuesta a las siguientes preguntas:

**¿Con cuantas personas conocidas viviría en un modelo habitacional?**

- Ninguna
- 1
- 2
- 3
- Más de 3

**Califique el nivel de importancia de los siguientes aspectos a la hora de adquirir una vivienda**

Criterios:

1. Muy poco
2. Poco
3. Ni poco ni mucho
4. Mucha
5. Bastante
6. Acabados

Aspectos:

- Mobiliario
- Precio
- Espacio Útil
- Iluminación
- Parqueo
- Amenidades/Espacios comunes
- Modificaciones del espacio
- Servicios Incluidos

(Pasa a la sección 8)

## 7. Razones para no vivir en Barrio Amón y Otoya

Con base en su respuesta negativa a vivir en los barrios Amón y Otoya, califique el nivel de importancia de las siguientes razones:

Criterios:

1. Muy poco
2. Poco
3. Ni poco ni mucho
4. Mucha
5. Bastante

Aspectos:

- Contaminación
- Inseguridad ciudadana
- Altos precios
- Espacio Útil
- Espacio Reducido
- Parqueo
- Vivir en la ciudades
- Lejanías de centros de trabajo y estudio
- Vivir una dinámica de vivienda colectiva

(Pasa a la sección 8)

## 8. Economía de vivienda

Con el objetivo de obtener una propuesta de vivienda más económica a la que se ofrece en el mercado:

Con el objetivo de obtener una propuesta de vivienda más económica a la que se ofrece en el mercado ¿Cuál de estos opciones estaría dispuesto a aceptar? (Puede seleccionar varias)

- Compartir vivienda con otras personas
- Recibir la vivienda con acabados económicos que puedan modificarse posteriormente
- Recibir la vivienda solamente con muebles sanitarios y de cocina
- Recibir una vivienda sin espacios de servicio (cocina, cuarto de lavado) para ser compartidos en áreas comunes
- Ninguna
- Otra

## MARCO LEGAL

Reglamento / Ley	Capítulo	Año	Institución	Artículo / Nombre
Ley de Planificación Urbana	Capítulo I	1968	INVU	Artículo 3°
				Artículo 38°
				Artículo 43°
				Artículo 45°
				Artículo 52°
				Artículo 53°
				Artículo 54°
				Artículo 55°
				Artículo 66°
Reglamento / Ley	Capítulo	Año	Institución	Artículo / Nombre
Reglamento de Renovación Urbana	Capítulo I	2017	INVU	Artículo 1°: Objetivo del reglamento
				Artículo 3°: Alcance de la Renovación Urbana
				Artículo 6°: Causas de la renovación urbana
				Artículo 10°: Objetivo del Proyecto de Renovación
				Artículo 14°: Aplicación de Instrumentos
				Artículo 15°: Prácticas Incentivables
				Artículo 16°: Definición de Incentivos
				Artículo 17°: Conseción de mayor edificabilidad por inversión en espacio público
				Artículo 22°: Sociedades Publicas de economía mixta para la Renovación Urbana
Reglamento / Ley	Capítulo	Año	Institución	Artículo / Nombre
Plan Director Urbano de San José: Reglamento de disposiciones generales del Plan Director Urbano	Capítulo I	1995	Municipalidad de San José	Artículo 3°: Áreas de acción
	Capítulo II			Artículo 18°: Normas Generales de Edificación
				Artículo 19°: Licencias de obras de edificación y de otras obras análogas

Reglamento / Ley	Capítulo	Año	Institución	Artículo / Nombre
Plan Director Urbano de San José: Reglamento de zonificación del uso del suelo	Capítulo I	1995	Municipalidad de San José	Artículo 2°: Clasificación genérica del suelo
				Artículo 3°: Naturaleza de los usos del suelo
				Artículo 4°: Clasificación funcional del suelo del Cantón de San José en Zonas de Uso
				Artículo 5°: Generalidades y clasificación de las Zonas de Uso Residencial
				Artículo 6°: Zona Residencial Alta Densidad (ZRAD)
				Artículo 7°: Zona Residencial Media Densidad (7RMD)
				Artículo 8°: Zona Residencial Baja Densidad (ZRBD)
				Artículo 9°: Zona Residencial a Densificar en Altura (ZRDA)
				Artículo 22°: Zona Mixta Residencial
				Artículo 43°: Zona de Control Especial Amón-Otoya-Aranjuez
Capítulo IV				
Capítulo VII				
Reglamento / Ley	Capítulo	Año	Institución	Artículo / Nombre
Reglamento de Construcciones	Capítulo I	2018	Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos	Artículo 1°: Objetivo
	Capítulo III			Artículo 13°: Accesibilidad
				Artículo 14°: Diseño Sostenible
				Artículo 19°: Edificaciones de uso mixto
	Capítulo VII			Artículo 94°: Evaluación del Impacto Ambiental
				Artículo 102°: Certificado de Uso de Suelo
				Artículo 103°: Disposiciones de Espacios y Dimensiones
				Artículo 104°: Altura de piso a cielo
				Artículo 105°: Materiales de construcción
				Artículo 106°: Iluminación
				Artículo 108°: Ventilación
				Artículo 109°: Control de contaminación por ruido
				Artículo 126°: Construcciones cerca de colindancias
				Artículo 127°: Ventanas a colindancia
				Artículo 129°: Patios de luz
Artículo 130°: Vestíbulos y áreas de dispersión				

Reglamento / Ley	Capítulo	Año	Institución	Artículo / Nombre
Reglamento de Construcciones	Capítulo VIII	2018	Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos	Artículo 153º: Piezas habitables y no habitables
				Artículo 154º: Dimensiones mínimas
				Artículo 155º: Área por unidad habitacional
				Artículo 156º: Vías internas en edificaciones para uso residencial
				Artículo 157º: Áreas por pieza
				Artículo 158º: Altura de piso a cielo
				Artículo 159º: Tamaño de puertas
				Artículo 160º: Área de ventana
				Artículo 162º: Número máximo de unidades habitacionales por lote
				Artículo 163º: Iluminación y ventilación
				Artículo 164º: Espacios comunes de circulación
Artículo 165º: Paredes comunes o en colindancia				
Artículo 166º: Medios de egreso				
Reglamento / Ley	Capítulo	Año	Institución	Artículo / Nombre
Ley Reguladora de la Propiedad en Condominios	Capítulo I	1999	Asamblea Legislativa	Artículo 5º
	Capítulo II			Artículo 6º
				Artículo 7º
				Artículo 8º
				Artículo 9º
				Artículo 10º
	Capítulo IV			Artículo 11º
				Artículo 24º
				Artículo 25º
				Artículo 26º
	Capítulo VI			Artículo 27º
				Artículo 35º

Reglamento / Ley	Capítulo	Año	Institución	Artículo / Nombre
NFA 101 Código de Seguridad Humana	Capítulo VI	2018	National Fire Protection Association	Sección 6.1.8.1 Definición - Ocupación Residencial
	Capítulo VII			Sección 6.1.14.1 Definición - Ocupación Mixta
				Sección 7.2 Componentes de los medios de egreso
				Sección 7.4 Número de medios de egreso
				Sección 7.5 Disposición de los medios de egreso
				Sección 7.6 Medición de la distancia del recorrido hacia las escaleras
	Capítulo X			Sección 7.7 Descarga de las salidas
				Sección 10.2 Acabados Interiores
	Capítulo XXX			Sección 10.3 Contenidos y Mobiliario
				Sección 30.1 Requisitos Generales
				Sección 30.2 Requisitos para los medios de egreso
				Sección 30.3 Protección
				Sección 30.5 Servicios de los edificios
	Reglamento / Ley			Capítulo
Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad	Capítulo I	1996	Ministerio de Salud	Artículo 2º: Definiciones
	Capítulo IV			Artículo 41º: Especificaciones técnicas reglamentarias
				Artículo 44º: Ascensores

Nexo Oloya   Vivienda para Barrio Oloya												
Componente	Subcomponente	Espacios	Cantidad de espacios	Mobiliario	Equipos esenciales	Ventilación natural	Iluminación natural	Área unitaria de espacios	Porcentaje de espacios con circulación	Totales (m2)		
Edificio	Habitacional	Apartamento A	15	Piezas sanitarias, Muebles de cocina	Tubería de agua potable, Tubería de agua caliente, Salida de TV, Wifi, tomacorrientes			30	20	540		
		Apartamento B	6	Piezas sanitarias, Muebles de cocina	Tubería de agua potable, Tubería de agua caliente, Salida de TV, Wifi, tomacorrientes			67	20	80,4		
		Apartamento C y D	6	Piezas sanitarias, Muebles de cocina	Tubería de agua potable, Tubería de agua caliente, Salida de TV, Wifi, tomacorrientes			60	20	72		
		Lavandería	1	Repisas, estantes, sillas, mesas	Ductos de ventilación, Tubería de agua potable, Tubería de agua caliente, Lavadoras, Secadoras			36	20	43,2		
		Cocina común	1	Repisas, estantes, mesas, superficies para la preparación de alimentos	Ductos de ventilación, Tubería de agua potable, Tubería de agua caliente, Extractor de aire, Tubería de agua caliente, Salida de TV, Wifi, tomacorrientes			36	20	43,2		
		Salas de estar	2	Mesas, sillas, estantes, sillones	Salida de TV, Wifi, tomacorrientes			36	20	43,2		
	Áreas comunes-residentes	Comedor común	Comedor común	2	Mesas, sillas, estantes	Salida de TV, Wifi, tomacorrientes			36	20	43,2	
			Terraza	1	Mesas, sillas, estantes	Mobiliario de exteriores, Wifi, tomacorrientes			72	20	86,4	
		Áreas comunes-servicios de apoyo	Cuarto Eléctrico	1	N.A.		Ductos de ventilación, Tubería de agua potable, Tubería de agua caliente, sillas, mesas			7	15	8,05
			Cuarto Mecánico	1	N.A.		Bombas y tableros			8	15	9,2
Cuarto de supresión de incendios			1	N.A.		Bombas, tanques y tableros			8	15	9,2	
Cuarto residuos			1	N.A.		Basureros			20	15	23	
Planta de tratamiento			1	N.A.		N.A.			50	15	57,5	
Cuarto de mantenimiento			5	Repisas, estantes, mesas, sillas, pala	Tubería de agua potable, tomacorrientes, tuberías de aguas grises			3	15	3,45		
Bodega			1	Repisas y estantes	N.A.			25	15	28,75		
Zona de carga y descarga			1	Repisas, escritorio, mesa, silla	N.A.			25	15	28,75		
Área comunes-complementario	Administración	Administración	1	Repisas, escritorio, mesa, silla	Salida de TV, Wifi, tomacorrientes			20	15	23		
		Tanque de captación	1	N.A.	Bombas, tanques y tableros			15	15	17,25		
	Planta eléctrica	1	N.A.	Salida especiales, tableros			36	0	36			
	Cuarto de seguridad	1	Mesas, sillas, estantes	Salida de TV, Wifi, tomacorrientes			9	15	10,35			
	Tanque de gas	1	N.A.	Bombas, tanques y tableros			10	15	11,5			
	Estacionamiento para bicicletas	Estacionamiento para bicicletas	1	N.A.	N.A.			30	20	36		
		Estacionamiento Automóviles	20	N.A.	N.A.			12,5	20	15		
	Estacionamiento discapacitado	Estacionamiento discapacitado	4	N.A.	N.A.			16	20	19,2		
		Ascensores	10	N.A.	N.A.			5	0	5		
	Escaleras	Escaleras	10	N.A.	N.A.			12,5	0	12,5		
Locales de alquiler		9	N.A.	Mesas, sillas, sillones, estantes, repisas	Salida de TV, Wifi, tomacorrientes, SS			30	20	36		
Área comunes-complementario	Espacios de coworking	Espacios de coworking	1	Mesas, sillas, sillones, estantes, repisas	Salida de TV, Wifi, tomacorrientes			90	20	108		
		Café	1	Mesas, Sillas, Cocina, Mesas de preparación	Ductos de ventilación, Tubería de agua potable, Tubería de agua caliente, Extractor de aire, Tubería de agua caliente, Bodega, Salida de TV, Wifi, tomacorrientes			60	20	72		
	Apoyo comunal	1	Mesas, Sillas	Mesas, Sillas, Tomacorrientes			90	20	108			
	Servicios sanitarios	1	Pieza sanitaria, lavamanos, repisa	Salida de agua potable, desagüe de aguas negras, tomacorrientes			50	10	55			
	Patio Común	1	Mobiliario urbano	Iluminación exterior			432	0	432			
	Huertas urbanas	1	N.A.	Sistema de riego			108	0	108			
	Zona Juegos y Ejercicio	1	Mobiliario infantil, maquinas de ejercicio	Iluminación exterior			108	0	108			
	Área Pública	Área Pública	1	N.A.	N.A.			3334,6		3334,6		
		Escaleras	15	N.A.	N.A.			500,19		500,19		
	Total										3854,79	

Vivienda Barrio Amón											
Componente	Subcomponente	Espacios	Cantidad de espacios	Mobiliario	Equipos esenciales	Ventilación natural	Iluminación natural	Área unitaria de espacios (m2)	Porcentaje de espacios con circulación	Totales por Área (m2)	
Edificio	Habitacional	Modelo A	50	Piezas sanitarias, Muebles de cocina	Tubería de agua potable, Tubería de agua caliente, Salida de TV, Wifi, tomacorrientes			31	20	37,2	
		Modelo B	4	Piezas sanitarias, Muebles de cocina	Tubería de agua potable, Tubería de agua caliente, Salida de TV, Wifi, tomacorrientes			62,5	20	75	
		Modelo C y D	8	Piezas sanitarias, Muebles de cocina	Tubería de agua potable, Tubería de agua caliente, Salida de TV, Wifi, tomacorrientes			74	20	88,8	
		Lavandería	5	Repisas, estantes, sillas, mesas	Ductos de ventilación, Tubería de agua potable, Tubería de agua caliente, Lavadoras, Secadoras			18	20	21,6	
		Cocina común	4	Repisas, estantes, mesas, superficies para preparación de alimentos	Ductos de ventilación, Tubería de agua potable, Tubería de agua caliente, Extractor de aire, Tubería de agua caliente, Cuarto frío, Bodega			30	20	36	
		Salas de estar	4	Mesas, sillas, estantes, sillones	Salida de TV, Wifi, tomacorrientes			30	20	36	
	Áreas comunes-servicios de apoyo	Comedor común	Comedor común	4	Mesas, sillas, estantes	Salida de TV, Wifi, tomacorrientes			30	20	36
			Terraza	1	Mesas, sillas, estantes	Mobiliario de exteriores, Wifi, tomacorrientes			172	20	206,4
		Cuarto Eléctrico	1	N.A.	tableros			72	15	82,8	
		Cuarto Mecánico	1	N.A.	Bombas y tableros			72	15	82,8	
Área comunes-complementario	Espacios de coworking	Espacios de coworking	1	Mesas, sillas, sillones, estantes, repisas	Bombas, tanques y tableros			50	15	57,5	
		Planta de tratamiento	6	N.A.	Basureros			20	15	23	
	Cuarto de mantenimiento	5	Repisas, estantes, mesas, sillas, pala	Tubería de agua potable, tomacorrientes, tuberías de aguas grises			10	15	11,5		
	Bodega	1	Repisas y estantes	N.A.			62	15	71,3		
	Zona de carga y descarga	1	N.A.	N.A.			62	15	71,3		
	Administración	1	Repisas, escritorio, mesa, silla	Salida de TV, Wifi, tomacorrientes			20	15	23		
	Planta eléctrica	1	N.A.	Bombas, tanques y tableros			78	15	89,7		
	Cuarto de seguridad	1	Mesas, sillas, estantes	Salida especiales, tableros			72	0	72		
	Tanque de gas	1	N.A.	Bombas, tanques y tableros			36	15	41,4		
	Estacionamientos	Estacionamiento para motos	Estacionamiento para motos	1	N.A.	N.A.			30	20	36
Estacionamiento Automóviles			33	N.A.	N.A.			15	20	18	
Circulación y rampa		Circulación y rampa	1	N.A.	N.A.			377	20	452,4	
		Estacionamiento discapacitado	2	N.A.	N.A.			16	20	19,2	
Ascensores		Ascensores	10	N.A.	N.A.			5	0	5	
		Escaleras	15	N.A.	N.A.			1170	0	1170	
Área comunes-complementario		Locales de alquiler	Locales de alquiler	8	N.A.	Salida de TV, Wifi, tomacorrientes, SS			36	20	43,2
			Espacios de coworking	1	Mesas, sillas, sillones, estantes, repisas	Bombas, tanques y tableros, tomacorrientes			100	20	120
		Mercadillo	Mercadillo	1	Mesas, Sillas, Cocina	Ductos de ventilación, Tubería de agua potable, Tubería de agua caliente, Extractor de aire, Tubería de agua caliente, Bodega, Salida de TV, Wifi			392	20	470,4
			Gimnasio Común	1	Maquinas de ejercicio, Escritorio	Salida de TV, Wifi, tomacorrientes, SS			120	20	144
	Servicios sanitarios	1	Pieza sanitaria, lavamanos, repisa	Salida de agua potable, desagüe de aguas negras y jabonosas, tomacorrientes			50	10	55		
	Huertas urbanas	Huertas urbanas	2	N.A.	Sistema de riego			72	0	72	
		Zona Juegos y Ejercicio	1	Mobiliario infantil, maquinas de ejercicio	Iluminación exterior			670	0	670	
	Conexión ruta natural	Conexión ruta natural	1	Mobiliario urbano	Iluminación exterior			467	0	467	
		P plazas	1	Mobiliario urbano	Iluminación exterior			266	0	266	
	Total										9738,6



[RE] Habitar\_

A/O