



VIVIENDA PARA UN CORONADO INTEGRAL

PARQUE RESIDENCIAL ARTICULADOR DE DESARROLLOS
HABITACIONALES Y ESPACIOS PÚBLICOS EN FINCA VARGAS

REBECA BRENES ZÚÑIGA

ESCUELA DE ARQUITECTURA
FACULTAD INGENIERÍA
UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

PROYECTO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR POR EL GRADO DE LICENCIATURA EN ARQUITECTURA

2014

VIVIENDA PARA UN CORONADO INTEGRAL

PARQUE RESIDENCIAL ARTICULADOR DE DESARROLLOS
HABITACIONALES Y ESPACIOS PÚBLICOS EN FINCA VARGAS



COMITÉ ASESOR

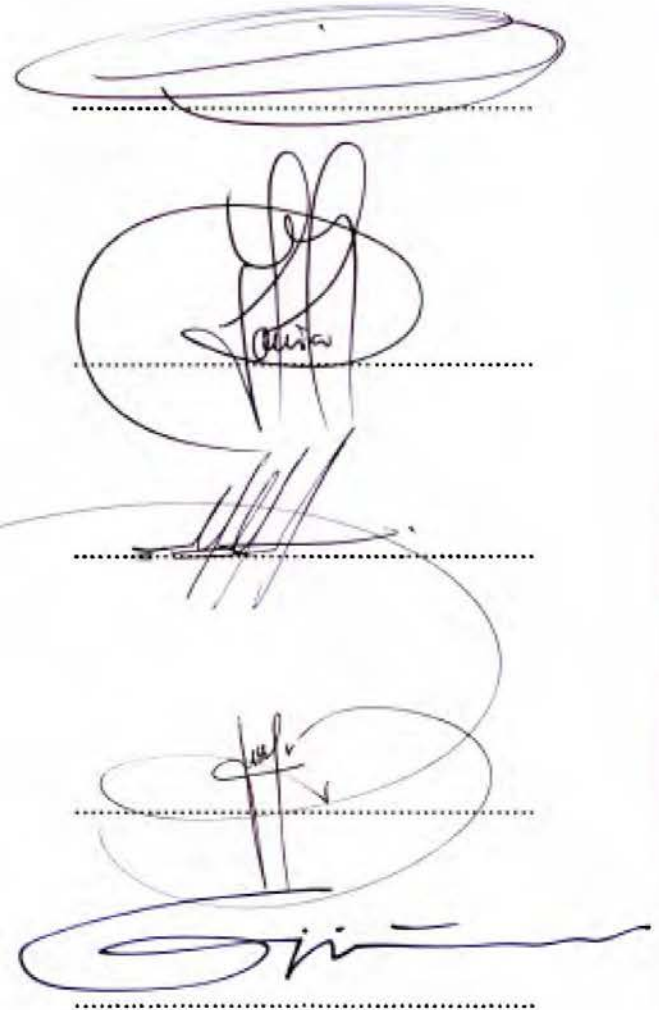
Arq. Carlos Azofeifa Ortiz, Mágister
Director

Arq. Dania Chavarría Núñez, Mágister
Lectora

Arq. Manuel Morales Alpízar
Lector

Arq. Jessica Martínez Porras
Lectora Invitada

Arq. Gillio Alessandro Francesca Campos
Lector Invitado



RESUMEN

UN CENTRO URBANO CONTIENE ELEMENTOS ESENCIALES PARA LA VIDA DE UN CIUDADANO. EL CIUDADANO, DEPENDE DE UN CONJUNTO DE ACTIVIDADES URBANAS Y DE LAS RELACIONES ENTRE ELLAS, SEAN ÉSTAS ECONÓMICAS, SOCIALES O CULTURALES. ADEMÁS, EXISTEN DIVERSAS MANERAS EN LAS QUE ÉSTAS INTERACTÚAN EN EL TIEMPO Y ESPACIO URBANO DE LA CIUDAD.

EN EL CASO DE SAN ISIDRO DE CORONADO, EL AUMENTO EN EL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN, QUE HOY SE OBSERVAN COMO MÚLTIPLES CONJUNTOS RESIDENCIALES AISLADOS UNOS DE LOS OTROS, HA OCASIONADO QUE LOS ESPACIOS URBANOS, NO SEAN PROPICIOS PARA UN DESARROLLO POSITIVO DE LA CALIDAD DE VIDA DE SUS RESIDENTES Y DE SU COMUNIDAD. ES ASÍ COMO EL PARQUE DE CORONADO ES EL ÚNICO ESPACIO PÚBLICO PARA TODA LA POBLACIÓN DEL DISTRITO.

EN ESTA INVESTIGACIÓN, ESPECÍFICAMENTE INTERESA ANALIZAR EL CONJUNTO DE ACTIVIDADES DEL SECTOR URBANO Y LAS RELACIONES QUE MANTIENEN ENTRE SÍ, DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LAS NECESIDADES ESPACIALES QUE EXISTEN ACTUALMENTE DENTRO DEL SECTOR RESIDENCIAL, PLANIFICANDO TAMBIÉN, EL NUEVO PROYECTO DE VIVIENDA VERTICAL QUE EL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (INVU) DESEA REALIZAR. ASÍ MISMO, SE DEBEN DE CONSIDERAR LAS NUEVAS NECESIDADES EN EL CONJUNTO URBANO, QUE ESTE DESARROLLO GENERARÁ EN SAN ISIDRO.

POR ESTA RAZÓN, SE PROPONEN LINEAMIENTOS DE DISEÑO URBANO PARA EL CENTRO URBANO DE CORONADO, QUE INTEGRE EL ÁREA HABITACIONAL CON LA COMERCIAL Y ASÍ MISMO CON LOS ESPACIOS PÚBLICOS QUE FUNCIONEN COMO ARTICULADORES, ESENCIALES PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD SOCIAL Y CULTURAL DE LOS POBLADORES.

DEDICATORIA

Este proyecto, se lo dedico a mi familia, mis padres, mi hermano quienes me han apoyado durante todo este proceso de aprendizaje y crecimiento. Y principalmente mi esposo, que me ha apoyado durante todos estos años, ha sido mi compañero de tareas y gran soporte durante todos los momentos.

A mis compañeros de Arquis, con quienes aprendí de la vida y el verdadero amor por la arquitectura y el arte del espacio.

De todo corazón, gracias por todo el apoyo y cariño durante todos estos años...

AGRADECIMIENTOS

Principalmente agradezco a mis Tutores, Carlos Azofeifa, Dania Chavarría y Manuel Morales, que durante la realización de esta Tesis me han dado grandes conocimientos y sobre todo paciencia y sabiduría para afrontar los retos.

A Gillio Francesa y Jessica Martínez por su ayuda como funcionarios del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, quienes me ayudaron a comprender las necesidades la institución y sus acercamientos al proyecto.

A la Asociación de Desarrollo Integral de San Antonio de Coronado, por su gran aporte y acogerme con sus brazos abiertos dentro de la organización comunal.

De nuevo, agradecer a mi esposo, mis padres y toda mi familia que me apoyó y ayudó durante los momentos más difíciles de esta carrera.

Y }nalmente, a todos los profesores y compañeros que me enseñaron tanto durante esta etapa tan importante para mi vida.

ÍNDICE

Comité Asesor	i	Cuarta Etapa: Propuesta Habitacional	59
Resumen	iii		
Dedicatoria	iv	Capítulo 06 Investigación Urbana Y Social	60
Agradecimientos	v	Introducción	61
		Antecedentes Coronado	62
Capítulo 01 Aspectos Generales	x	Análisis Social	68
Introducción	1	Análisis Físico	80
Alcances	3	Análisis Entorno Inmediato	86
Justificación	4	Análisis F.o.d.a	102
Factibilidad	6	Conclusiones	103
		Análisis Legislativo	106
Capítulo 02 Problema De Investigación	8		
Introducción	9	Capítulo 07 Objetivos De Intervención	118
Estado De La Cuestión	10	Objetivos De Intervención	119
El Problema	19		
Sub Problemas	22	Capítulo 08 Lineamientos De Diseño Urbano	120
Árbol De Problemas	23	Introducción	121
Objeto De Estudio	24	Criterios De Diseño	122
Delimitaciones	24	Lineamientos Para Espacios Públicos	126
		Lineamientos De Diseño Comunal	128
Capítulo 03 Objetivos De Investigación	28	Lineamientos De Comercio Y Productividad	129
Objetivos De Investigación	29	Lineamientos De Conectividad Y Transporte	130
		Lineamientos De Crecimiento Urbano	131
Capítulo 04 Marco Teórico	30	Lineamientos De Vivienda Integral	132
Introducción	31		
Marco Teórico	32	Capítulo 09 Propuesta De Diseño	134
Marco Referencial	42	Introducción	135
		La Conceptualización	136
Capítulo 05 Estrategia Metodológica	50	Configuración De Unidades Residenciales	138
Introducción	51	Conjunto De El Parque Residencial	140
Tipo De Investigación Y Enfoque	52	Programa Arquitectónico Del Proyecto	142
Etapas Y Fases De Investigación	53	Ámbitos Del Parque Residencial	143
Metodología	54	Espacios Públicos	144
Primera Etapa: Análisis Urbano	56	El Centro Cultural	149
Segunda Etapa: Participación	57	Mediateca	150
Tercera Etapa: Lineamientos	58	Mini Auditorio	151

Aulas Y Talleres	152
Secciones Centro Cultural	153
Nivel Subterráneo	154
Sector Comercial	155
Las Viviendas Verticales	156
Kioskos Y Plazas Internas	157
Las Viviendas Verticales	158
Unidades Habitacionales	159
Secciones Arquitectónicas	164
Accesos Al Parque Residencial	166
Vistas Externas Del Parque Residencial	167
Capitulo 10 Conclusiones	170
Conclusiones	171
Anexos	174
Anexo 1	175
Anexo 2	176
Anexo 3	177
Bibliografía	182

ÍNDICE

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1: Apropiación de los usuarios del espacio público	1
Imagen 2: Diversidad de Actividades en Parque de Coronado	2
Imagen 3 y 4: Finca Vargas, San Isidro de Coronado	5
Imagen 5 y 6: Usuarios del Parque de Coronado.	7
Imagen 7: Vista de Conjunto Complejo Multidisciplinario de Vázquez de Coronado	11
Imagen 8: Diagnostico de Equipamiento y Áreas de atención prioritaria.	12
Imagen 9: Diseño de Conjunto Urbano de Vivienda	13
Imagen 10: Diseño de Conjunto Urbano El Labrador	13
Imagen 11: Organización Plan Gam 2013.	17
Imagen 12 y 13: Ciudad de San Isidro de Coronado	20
Imagen 14: Zonas residenciales en Coronado Centro.	21
Imagen 15: Ciudad mixta y compacta.	35
Imagen 16: Condominio Barlovento. Curridabat.	36
Imagen 17: Cohousing. Vivienda Vertical	38
Imagen 18: Vivienda de uso mixto	40
Imagen 19: Comuna de Providencia Santiago, Chile.	43
Imagen 20: Avenida Providencia, #1110	43
Imagen 21: Diagrama ubicación de plazas.	44
Imagen 22: Esquema Torres de Tajamar	44
Imagen 23: Torres de Tajamar	45
Imagen 24: Planta de Intervención	47
Imagen 25: Perspectivas del proyecto	48
Imagen 26: Planta de Conjunto	49
Imagen 27: Casona donde nació Doña Rafaela.	62
Imagen 28: Calle central de Coronado. Sin año	63
Imagen 29: Calle hacia el Centro de Coronado.	63
Imagen 30: Fotografías referencia de Coronado.	65
Imagen 31: Barrios de Coronado	66
Imagen 32: Comunidad reunida	69
Imagen 33: Análisis Híbrido en San Isidro.	82

Imagen 34: Análisis Conectividad	84
Imagen 35: Análisis Conectividad	85
Imagen 36: Análisis Conectividad en detalle	86
Imagen 37: Análisis Conectividad en detalle	87
Imagen 37: Análisis Porosidad en Coronado	89
Imagen 38: Análisis Porosidad en detalle	91
Imagen 39: Análisis Vulnerabilidad	93
Imagen 39: Análisis Vulnerabilidad escala detalle	95
Imagen 40: Análisis Autenticidad en Coronado	97
Imagen 41: Análisis Autenticidad en Coronado	98
Imagen 42: Fachada Norte	99
Imagen 43: Fachada Sur	99
Imagen 44: Fachada Oeste	100
Imagen 44: Fachada Este	100
Imagen 45: Análisis Autenticidad detalle	101
Imagen 47: Conclusiones de análisis de sitio	104
Imagen 34: Ley de Derecho Real de Superficie.	111
Imagen 48: Condominio Luis Alberto Monge	115
Imagen 49: Vivienda Integral	132
Imagen 50: Vivienda Integral	133

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 2: Densidad de población por distritos.	10
Tabla 3: Etapa 1. Análisis Urbano	56
Tabla 4: Etapa 2. Participación Ciudadana	57
Tabla 5: Etapa 3. Lineamientos Urbanos	58
Tabla 6: Etapa 4. Propuesta de Vivienda vertical	59
Tabla 7: Crecimiento de la Población en cada distrito	64

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1: Mancha de Intervenciones.	2
Mapa 2: Sobresaturación del espacio con Residenciales	5
Mapa 3: San Isidro de Coronado	18
Mapa 4: Delimitación espacial	25
Mapa 5: Costa Rica y San José.	26
Mapa 6: Distrito de San Isidro de Coronado	27
Mapa 7: Representación de crecimiento demográfico en San Isidro	67
Mapa 8: Hibridez y Conectividad, escala urbana	81
Mapa 9: Hibridez y Conectividad, variedad.	83
Mapa 10: Hibridez y Conectividad, escala urbana.	84
Mapa 11: Hibridez y Conectividad, escala detalle	86
Mapa 12: Porosidad, escala urbana.	88
Mapa 13: Porosidad, escala detalle.	90
Mapa 14: Vulnerabilidad, escala urbana	92
Mapa 15: Vulnerabilidad, escala detalle.	94
Mapa 16: Autenticidad, escala urbana.	96
Mapa 17: Autenticidad, escala detalle.	101
Mapa 18: Conclusiones de análisis	103

ÍNDICE DE DIAGRAMAS

Diagrama 1: Factibilidad	6
Diagrama 2: La Urbanización Horizontal Difusa	15
Diagrama 3: Ciudades Difusas	17
Diagrama 4: Problemática	19
Diagrama 5: Subproblemas	22
Diagrama 6: Árbol de problemas	23
Diagrama 7: Urbanismo Integral	33
Diagrama 8: Vivienda mixta	41
Diagrama 9: Marco teórico para Coronado Integral.	42

Diagrama 10: Tipo de Investigación y Enfoque	52
Diagrama 11: Metodología	54
Diagrama 12: Antecedentes de Coronado	65
Diagrama 13: Metodología Participativa	68
Diagrama 14: Relación Hombres y Mujeres	70
Diagrama 15: Lugar de Trabajo	70
Diagrama 16: Tenencia de Vivienda	71
Diagrama 17: Tipología de Hogar	71
Diagrama 18: Características Demográficas	72
Diagrama 19: Tipo de Vivienda	72
Diagrama 20: Enfoque de entrevistas	73
Diagrama 21: Entrevistas en porcentajes	74
Diagrama 22: Opiniones de usuarios	77
Diagrama 23: Pros y Contras del proyecto INVU	78
Diagrama 24: Variedad de Usos en la Ciudad.	83
Diagrama 25: Plan Regulador de Coronado	107
Diagrama 26: Ley Regulador de Propiedad en Condominio	108
Diagrama 28: Ley de Derecho Real de Superficie	112
Diagrama 29: Ley de Derecho Real de Superficie. Caso Municipalidad	114
Diagrama 30: Requerimientos Legales en Condominios	116
Diagrama 31: Conformación de Asamblea de Condóminos	117
Diagrama 32: Criterios de Diseño	125

CAPTULO

01

ASPECTOS
GENERALES

INTRODUCCIÓN

Las ciudades de hoy en día se han desarrollado rápidamente, donde las explosiones habitacionales por las inmigraciones entre ciudades provocaron un crecimiento desmedido del área residencial horizontal. Esto generó una división en el diseño urbano entre la vivienda y el entorno, que se enfocó solamente en espacios públicos y áreas comunes, por lo que se “privatizó un tema crucial de la ciudad y de lo público”, la vivienda y sus espacios se dejaron fuera del planeamiento de la ciudad. Por esto el centro urbano de San Isidro de Vázquez de Coronado, ha surgido la necesidad de investigar los efectos que la explosión habitacional de los últimos veinte años, ha provocado sobre los espacios urbanos de la infraestructura actual. Este cantón se ha convertido en la solución para los habitantes que abandonan la ciudad, huyendo de la congestión vehicular, la contaminación ambiental, el bullicio y la inseguridad.

De esta manera, esta investigación de tipo teórico-práctica, se enfocará en San Isidro, como centro urbano del cantón de Vázquez de Coronado, principalmente en el Hábitat de la comunidad que es el espacio público y la vivienda, que es el articulador de todas las partes dentro del entorno urbano.

Esto incluye la revisión y replanteo de una propuesta habitacional para vivienda vertical de clase media en Finca Vargas, que el INVU planea

realizar, con una variedad de edificios cerrados de apartamentos en un sistema de condominios y áreas verdes públicas, con un costo aproximado de 40 millones de colones.

El Parque de Coronado (ver imagen 1), como espacio público es muy importante para el ciudadano, ya que es un generador de comunidad, por medio de la socialización entre los niños, los adultos mayores y hasta sus mascotas. Y se observa como el sentido de pertenencia e identidad con el lugar es considerable y muy aprovechable para el diseño de nuevos espacios públicos, por lo también se busca la participación de entidades municipales y organizaciones comunales que garanticen la inclusión de los pobladores en la propuesta de



Imagen 1: Apropiación de los usuarios del espacio público

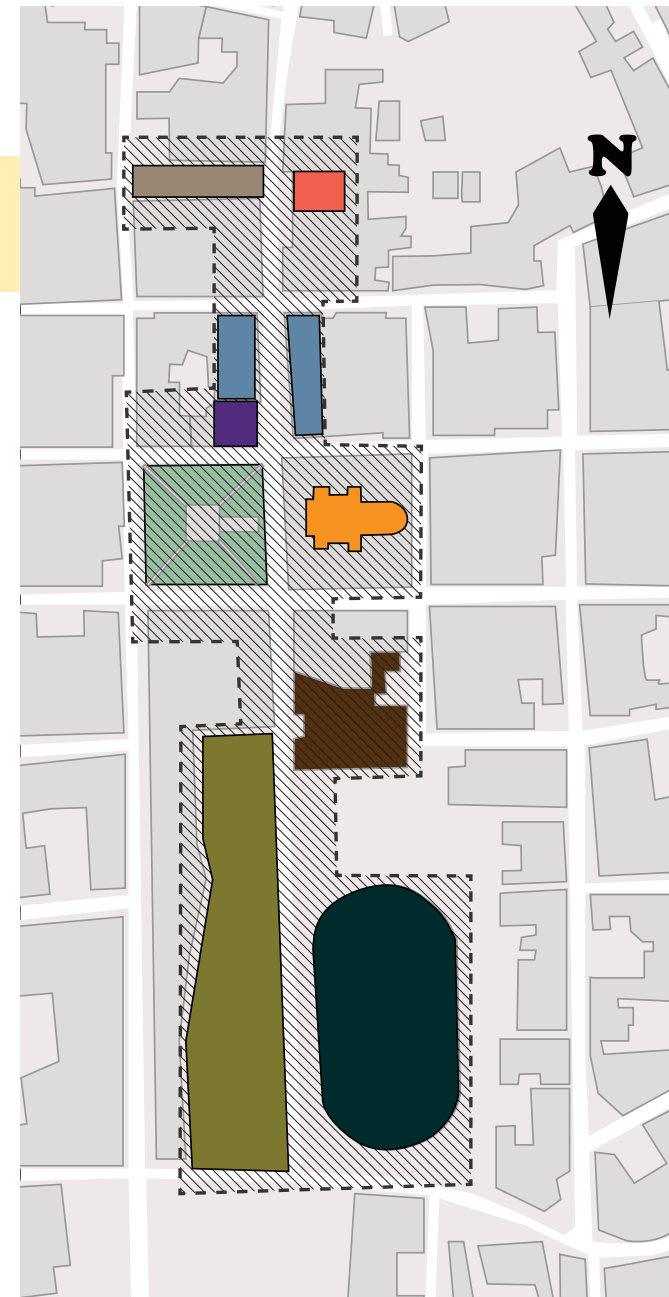
Fuente: Autoría propia



Imagen 2: Diversidad de Actividades en Parque de Coronado.
Fuente: Autoría propia

Lineamientos Urbanos que trate los problemas de la falta de áreas públicas, como parques y áreas de estar, lo cual provoca que las personas no busquen la estadía en los alrededores, ni mucho menos vivir en los entornos del centro cantonal; rompiendo con las relaciones intercomunales y sociales. Estos Lineamientos Urbanos se proponen para que la Municipalidad pueda implementar a futuro una estrategia de desarrollo integral y compacto para la ciudad de Coronado.

A través de dicha estrategia, se espera que los usuarios lleguen a tener una amplia gama de espacios de esparcimiento social y de entretenimiento, integrado con sus viviendas y áreas de trabajo, para lograr una recuperación social barrial.



Mapa 1: Mancha de Intervenciones.
Fuente: Realización Propia

Se espera que el desarrollo de Lineamientos Urbanos, genere espacios armónicos integrando el nuevo proyecto de Vivienda Vertical y el espacio público, creando nuevos modos de habitar la ciudad. A su vez, se pretende proporcionar nuevas relaciones en comunidades, para un desarrollo participativo y vivencial de los usuarios que residen en la zona, lo cual es importante para la solución al problema.

Principalmente, interesa la creación de un modelo residencial vertical de cuatro niveles, enfocado en la población de clase media, en donde que se encuentren relacionados los espacios privados de vivienda, con los espacios públicos y comunales del área urbana central, generando áreas semipúblicas con acceso a todas las personas.

Este modelo estará enfocado hacia la creación de buenas relaciones sociales entre las personas que vivan dentro y fuera del proyecto, para restaurar el sentido de comunidad que se ha perdido durante la implementación de los nuevos modelos inmobiliarios horizontales desde los años 80.

Se diseñará en detalle el conjunto habitacional que cumpla con postulados de la arquitectura integral y ciudad mixta, buscando que así el espacio se totalice con los espacios públicos y comerciales. Además de incluir otras actividades ya presentes en el contexto del lote, siendo estas el Hogar de

Ancianos, la cancha de fútbol y el Estadio Municipal, que aportan vitalidad a la zona.

De la misma manera, se buscará que el nuevo diseño habitacional, al encontrarse en el sector urbano central, brinde a los residentes acceso a todos los servicios que necesite, así como espacios urbanos y públicos en distancias caminables, lo cual generará una apropiación del espacio en el que vive. Estas áreas públicas incluirán espacios para actividades feriales, deportivas y además para la tertulia, áreas verdes y de juego para niños.

Asimismo, el diseño será un integrador de actividades, generador de nuevos sistemas de vivienda y modos de vida entre los residentes, proporcionando a los usuarios variedad de actividades es espacios públicos y atractivos para el usuario.

En conjunto, se pretende generar una serie de lineamientos para la realización de intervenciones a gran escala (ver mapa 2), procurando que los espacios residuales se integren a la trama urbana, y además se proporcione recorridos agradables al usuario residente, promoviendo la integración de actividades comerciales y residenciales con el espacio público

JUSTIFICACIÓN

A consecuencia del rápido crecimiento de la población residencial de Coronado en los últimos veinte años, (ver tabla 1) se observa gran desgaste en la infraestructura urbana, especialmente en los espacios públicos, áreas para estar y esparcimiento de las personas. A pesar de esto, en conversaciones con funcionarios de la Municipalidad del cantón, se observó el interés que poseen en renovar éstos espacios para el ciudadano, aunque están impotentes por la falta de terrenos que afecta a la municipalidad, y la incapacidad de adquirir nuevos lotes para la comunidad, lo que provoca una gran deficiencia en la calidad de vida de los ciudadanos.

Igualmente, la ocupación masiva de viviendas unifamiliares en conjuntos residenciales de tipo horizontal, ahogan el espacio y dejan solo áreas residuales para pequeños parques y plazas que no son de agrado para el ciudadano, ya que no cuentan con las condiciones de seguridad para la pertenencia del ciudadano. Y el problema sigue en aumento.

Con respecto a esto el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), desea construir una torre de viviendas en un terreno de 14 030 m², llamado Finca Vargas, la cual le pertenece a la entidad ya mencionada, para proveer de vivienda a las familias de clase media. Este terreno se ubica a 98 metros del Parque de Coronado, por lo que su impacto en el centro urbano es de relevancia y muy propicio para

crear espacios integrales entre el espacio público y el espacio privado en la viviendas.

De esta manera, se buscará a través del proyecto generar una propuesta estratégica conformada por pautas para la creación de espacios armónicos que integren los espacios urbanos, áreas verdes y de recreación que existen, así como las que deberán ser ubicadas, debido al déficit que existe de infraestructura pública. Así mismo, éstas estarán

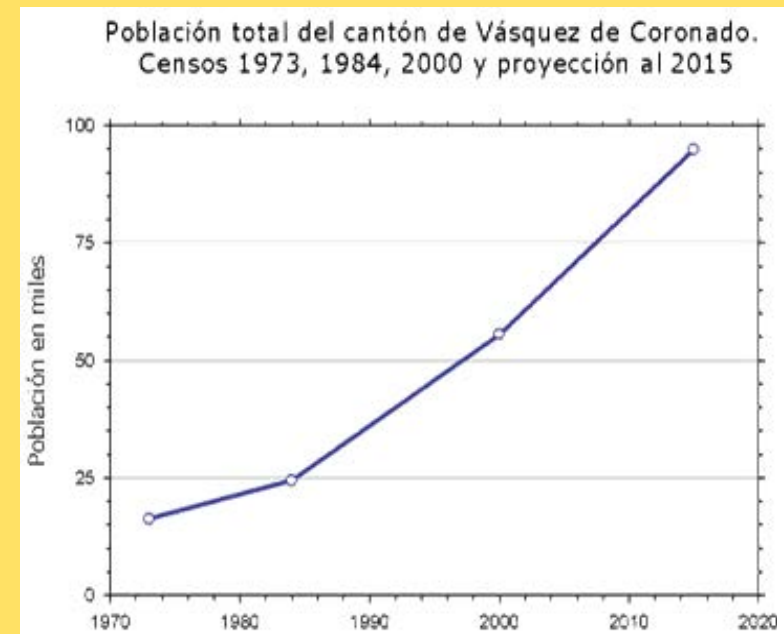


Tabla 1: Crecimiento demográfico en Coronado

Fuente: <http://infocensos.ccpucr.ucr.ac.cr>

JUSTIFICACIÓN

integradas con el área residencial existente y el nuevo conjunto de Vivienda Vertical. Creando lugares para la socialización e interacción colectiva de la población residencial de la zona y el disfrute comunal, por medio de ferias y actividades culturales como arte y teatro en el centro del distrito.

Así que, la necesidad de un proyecto de esta índole se enfoca en la población residencial de clase

media, y la que se introducirá con el desarrollo de el Parque Residencial en Finca Vargas; proporcionando áreas públicas que integren el espacio social y público con el privado de las viviendas en conjuntos horizontales y verticales, quienes actualmente no poseen lugares de entretenimiento, socialización, entre otros, por lo que se encuentran obligados a dejar el lugar de residencia y suplir sus necesidades en otros sectores de la provincia.



Mapa 2: Sobresaturación del espacio con Residenciales
Fuente: Google earth



Imagen 3 y 4: Finca Vargas, San Isidro de Coronado
Fuente: Realización propia

FACTIBILIDAD

Uno de los factores más propicios para el desarrollo de esta investigación es la intención que ya se presenta de desarrollar este proyecto por parte de las distintas entidades gubernamentales encargadas, como el INVU y la Municipalidad de Coronado, ya que según conversaciones con personal empleada por la Municipalidad, existen deseos de renovaciones urbanas importantes en el sector. Por lo que la colaboración de la Municipalidad de Coronado, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), la Unión Cantonal y las Asociaciones de Desarrollo Cantonal, son de gran importancia en el aporte de la investigación y el desarrollo de la misma.

De igual manera, es importante considerar que la Municipalidad de Coronado, ha externado en varias ocasiones tener interés de desarrollar un proyecto para la comunidad en la mencionada Finca Vargas, pero no poseen fondos para adquirirla. Por lo que según conversaciones con el Ing. Francisco Perez de la Director de Planificación Urbana y Control Constructivo, la Municipalidad estaría dispuesta a aceptar el proyecto como las instalaciones públicas y zonas de ventas al público, dentro de su administración.

Esto debería de ser aprobado por el Concejo Municipal de la Municipalidad de Coronado. Así esta entidad se encargaría de la administración y mantenimiento de las instalaciones y áreas verdes del proyecto, como un espacio público perteneciente



al gobierno Municipal.
Diagrama 1: Factibilidad

Fuente: Autoría propia

FACTIBILIDAD

Esto será muy positivo para la Municipalidad, ya que en varias ocasiones, ha tenido el objetivo de realizar cambios a nivel urbano, algunas tan arriesgadas como la construcción de bulevares y otros, pero se limitan a intervenciones paisajistas en el Parque de Coronado.

Además, se rescata la iniciativa que poseen, ya que se puede aprovechar para conseguir el apoyo por parte del personal de la Municipalidad para la propuesta de los lineamientos urbanos, así como el desarrollo a futuro de los mismos.

Además de todo esto, los ciudadanos se

encuentran muy activos en cuanto a participación y toma de decisiones se refiere, por lo que su involucramiento en la búsqueda de soluciones y respuestas apropiadas para la población y la ciudad son de suma importancia.



Imagen 5 y 6: Usuarios del Parque de Coronado.

Fuente: Autoría propia

CAPTULO

02

PROBLEMA DE
INVESTIGACIÓN

INTRODUCCIÓN

San Isidro de Coronado, como cualquier ciudad dormitorio dentro del Gran Área Metropolitana, ha contraído una serie de problemáticas que vienen desarrollándose sin control, al mismo tiempo que la ciudad se desarrolla de igual manera y como ya hemos mencionado, en Coronado el desarrollo se viene dando desde inicios de los años 80.

Es por esto, que en éste capítulo se presentan estas problemáticas urbanas, sociales y comunales, las cuales se ven concentradas en una sola, que será la que se intentará resolver en esta propuesta de Lineamientos de Diseño Urbanos y además el Proyecto Arquitectónico en Finca Vargas.

Primeramente se realiza un análisis del estado actual por medio de investigaciones realizadas anteriormente y otros estudios, que llevarán a la definición de la Problemática principal.

ESTADO DE LA CUESTIÓN

A continuación se realiza un estudio sobre investigaciones y temas relacionados con este proyecto, tomando en consideración libros, tesis de grado de la Universidad de Costa Rica, datos estadísticos e información general extraída de periódicos locales, que sean de referencia a la zona de estudio (San Isidro de Coronado). Con el fin de observar tipos de acercamientos al problema y las soluciones que ya se han propuesto, así como metodologías y estados del problema de investigación, se presentan pequeñas cápsulas que explican a gran escala el acercamiento a la investigación.

de lugares que reúnan los requerimientos básicos para la realización de actividades culturales, cívicas, deportivas, comunales e incluso feriales (Delgado, Plan Maestro para el complejo Multidisciplinario de Vázquez de Coronado, 2004).

Debido a que el espacio urbano es insuficiente y a aspectos importantes como la descuidada situación actual de las carreteras y las aceras son temas que resaltan a la vista, ya que esto provoca que los transeúntes no se detengan, por ser espacios carentes de atracción y sin calidad urbana, lo mismo ocasiona un mayor flujo vehicular y saturación de vías, causando contaminación visual y sónica en el lugar.

Vázquez de Coronado

La situación urbana en la que se encuentra Vázquez de Coronado ha sido estudiada anteriormente, ya que antecedentes tales como los índices de crecimiento poblacional y análisis poblacionales (ver tabla 2), nos demuestran el crecimiento residencial desmedido que se ha presentado desde 1980, por lo que la Municipalidad ha implementado algunos sistemas para intervenir el rápido desarrollo habitacional que se ha dado en los últimos 20 años en el cantón, como lo es el Plan Regulador de 1998, el cual se identifica por la intención de organizar este tipo de desarrollos y cumplir con la infraestructura urbana necesaria; ya que es evidente la necesidad

DISTRITOS	ÁREA	POBLACIÓN	DENSIDAD POBLACIÓN
San Isidro	5.29	18.867	4322
San Rafael	17.33	8.274	477.4
Jesús	60.3	8.159	123
Patalillo	1.89	14.919	7893.6
Cascajal	131.39	6.406	48.7
TOTAL	202.2	60.625	273.08

Tabla 2: Vivienda, área, población, y densidad de población por distritos. Julio del 2000

Fuente: <http://infocensos.ccpucr.ucr.ac.cr>

ESTADO DE LA CUESTIÓN

Aun así, el cantón se encuentra en rangos muy positivos a nivel poblacional pues posee bajo nivel de analfabetismo y desocupación laboral, a pesar de la baja capacidad de empleo que existe en el lugar. Igualmente los servicios de atención médica son muy accesibles y de los más eficaces del país, lo cual provee una mejor calidad de vida en la zona, en conjunto con un ambiente sano y saludable gracias a su conservación del medio natural.

Plan Maestro para el Complejo Multidisciplinario de Vázquez de Coronado: Áreas cívicas, culturales, deportivas y feriales. Natalia Delgado. 2004

Esta investigación trata problemáticas sobre el rápido crecimiento demográfico, el desgaste de infraestructura urbana y en los servicios básicos, además que los espacios públicos no satisfacen la demanda ya que la autora menciona “Es evidente la necesidad de un lugar que reúna los requerimientos básicos para la realización de actividades culturales, cívicas, deportivas, comunales e incluso feriales” (Delgado, 2004, pág. 5)

Tesis de grado. Arquitectura UCR

En la Biblioteca de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Costa Rica, se encuentran tres investigaciones para nivel de grado de licenciatura, relacionadas con la problemática del crecimiento demográfico acelerado. Estas se caracterizan por el intento de corregir el problema a escala urbana, con espacios públicos y similares. A continuación se presentan las investigaciones encontradas:



Imagen 7: Vista de Conjunto Complejo Multidisciplinario de Vázquez de Coronado

Fuente: Plan Maestro para el Complejo Multidisciplinario de Vázquez de Coronado.

Por lo que propone un complejo multidisciplinario que provea a los usuarios espacios de esparcimiento, incluyendo áreas feriales, un nuevo edificio municipal e instalaciones deportivas para el cantón.

ESTADO DE LA CUESTIÓN

Plan de Ordenamiento. Zona de control urbano prioritario. Vázquez de Coronado. Carlos Azofeifa. 1992

Esta investigación también incluye como problema principal el crecimiento urbano desorganizado, lo que genera flujo masivo diario, siendo la zona residencial considerada como "dormitorio"; según menciona el autor "las zonas rurales y particularmente las urbanas han experimentado un deterioro continuo de vida, al introducir modelos de desarrollo que no contemplan de una manera integral las relaciones vitales entre el hombre, su identidad y el contexto" (Azofeifa Ortíz, 1992)



Imagen 8: Diagnóstico de Equipamiento y Áreas de atención prioritaria
Fuente: Plan de Ordenamiento. Zona de control urbano prioritario. 1992

Además se plantea, seis años antes del desarrollo del Plan Regulador de 1998, que continúa vigente actualmente, por lo que el resultado de la investigación tiene una aproximación macro, proponiendo zonificaciones de usos y soluciones a la ausencia de un plan regulador en ese momento.

Vivienda en Comunidad. Esteban Camacho. 2004.

En este caso, el tema que trata es más puntual siendo el hábitat y vivienda, siguiendo con la problemática de la explosión demográfica ocurrida en los años 80 y 90. Por lo que el objetivo principal de la investigación es "proporcionar un proyecto habitacional inductor de comunidad que favorezca y estimule la interacción cara a cara entre los habitantes, y a la vez contribuya a solventar la necesidad de vivienda urbana en San Isidro de Coronado" (Camacho Mosheim, 2004)

En sí, su enfoque se orienta solamente a las zonas privadas de la ciudad, siendo éste el conjunto habitacional y sus relaciones internas, para así buscar el mejoramiento de las relaciones sociales características de un barrio, dejando de lado el contexto y el sistema urbano de las zonas públicas de la ciudad. Por lo que se asume que el conjunto

ESTADO DE LA CUESTIÓN

habitacional es cerrado y completamente privado y aparte de espacios publicos como el Parque Central de Coronado.



Imagen 9: Diseño de Conjunto Urbano de Vivienda
Fuente: Tesis Vivienda en Comunidad. Esteban Camacho. 2004.

Híbrido Urbano El Labrador. Suni Sánchez Elizondo. 2013.

El acercamiento a organizaciones comunales que funcionan como puentes entre las personas y la municipalidad de Coronado, que atrae a

los ciudadanos en busca de entretenimiento, crecimiento personal y actividades sociales entre los participantes de los grupos, generó una problemática importante para la investigadora: “La carencia de espacios físicos para satisfacer las necesidades sociales, culturales y de desarrollo integral de los grupos organizados dentro del Cantón de Vázquez de Coronado.”

Es por esta razón que, la tesis busca el desarrollo comunitario con actividades culturales, sociales y de aprendizaje, para así reactivar la ciudad por medio de la integración del proyecto propuesto con la trama urbana central del Cantón de Vázquez de Coronado. Por lo tanto, se dirige especialmente para uso de las agrupaciones comunales existentes en el cantón.



Imagen 10: Diseño de Conjunto Urbano El Labrador
Fuente: Tesis Híbrido Urbano El Labrador. Suni Sánchez E. 2013.

ESTADO DE LA CUESTIÓN

Conclusiones

De esta manera, se observa que la problemática persiste, y se ha agravado debido a que la población sigue en crecimiento acelerado. Sin embargo, solamente la tesis Plan de Ordenamiento se interesa en la problemática a escala macro y por lo tanto no tiene un acercamiento a escala de detalle al lugar, al usuario y sus necesidades primordiales; solamente se intenta solucionar por medio de un Plan Maestro que se aplica de manera muy macro.

Las demás investigaciones mencionadas sí estudian el problema en detalle, aunque no en conjunto con la problemática del contexto, por lo que el espacio privado se analiza aparte del espacio público y hay un rompimiento en la solución integral de las propuestas.

Por lo tanto, a diferencia de las anteriores tesis de grado, la presente investigación sí abordará el conjunto urbano y sus problemáticas, enfocándose principalmente en el sector habitacional y tratándolo en complemento con el contexto urbano, analizando sus problemáticas actuales y futuras.

PLAN GAM 2013

La problemática que se ha mencionado, se ve reflejada en el estudio gubernamental, PLAN GAM 2013, en la sección Urbana Regional. Al ser Coronado parte del Gran Área Metropolitana, está propenso a las problemáticas que esta conlleva, como lo es su situación de ciudad dispersa.

La ciudad ha estado en crecimiento bajo un patrón de baja densidad y alto consumo de los suelos, provocando que hoy exista una alta demanda por los pocos terrenos que faltan por desarrollar. Es así como el desarrollo de la ciudad se deja en manos de las ideas mercantilistas de los Desarrolladores Comerciales, que provocan altos precios para la compra de vivienda unifamiliar o terrenos urbanizados, en zonas residenciales saturadas de espacios privados habitacionales, sin áreas públicas para el compartir comunal.

Este sistema de Urbanización Horizontal Difusa presenta tres ejes problemáticos que afectan directamente la calidad de vida de las personas que habitan en la ciudad. El primero son los problemas sociales, ya que al ser una ciudad dormitorio, las personas no tienen interés en relacionarse con sus vecinos, participar en desarrollar la comunidad o actividades sociales en pro de la sociedad en la que reside, y como

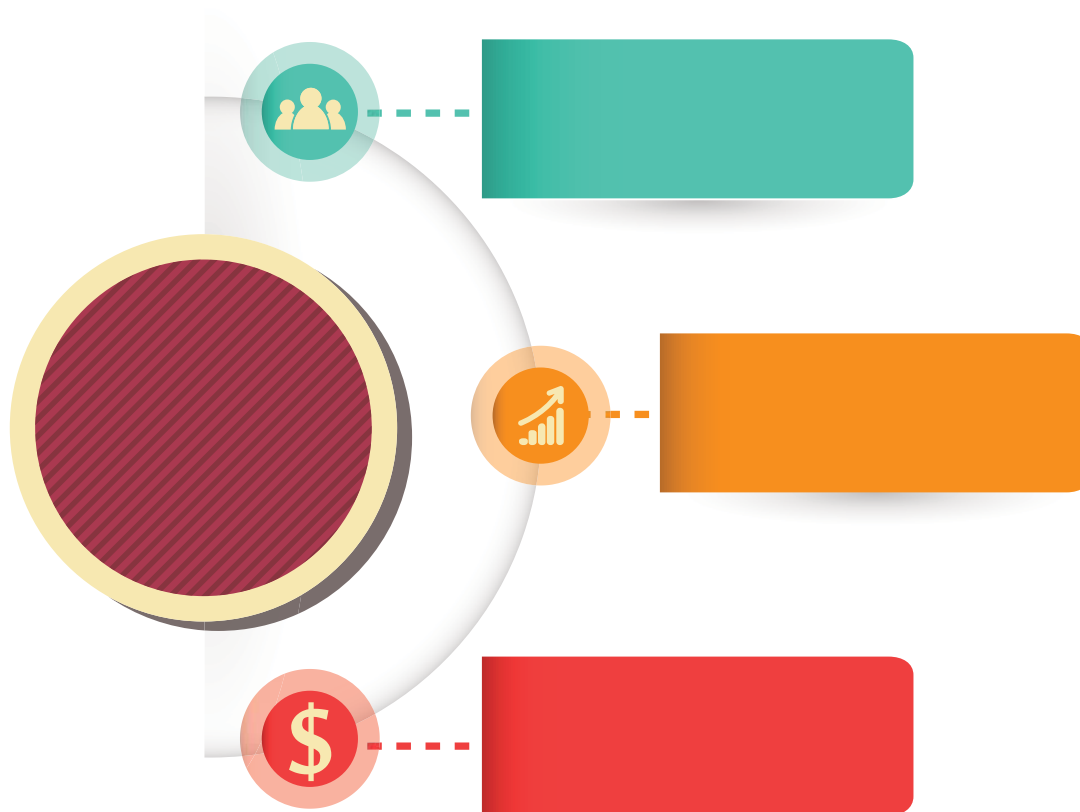


Diagrama 2: La Urbanización Horizontal Difusa

Fuente: Autoría propia

PLAN GAM 2013

consecuencia de esto, se consigue una ciudad donde sus residentes no desean pasar el tiempo por la creciente sensación de inseguridad y peligro que representa para ellos.

Esto lidera la aparición de Condominios Cerrados que siguen el concepto de Ciudad Amurallada, que fragmentan la ciudad, provocando más rompimiento de relaciones entre los residentes de la ciudad y sus comunidades.

Además de esto, las grandes distancias entre las zonas residenciales y las zonas que contienen los servicios principales como comercio, trabajo y entretenimiento, han provocado el desarrollo de la ciudad enfocada hacia la utilización del automóvil, desplazando al peatón y su disfrute de la ciudad.

Centralidades densas e integrales (CDI)

El Plan Gam 2013 propone la meta de alcanzar la carbono-neutralidad para el 2021 y se plantea un sistema urbano metropolitano fundamentado en el concepto de centralidades densas e integrales (CDI).

El concepto de los CDI's parte de la visión de una "ciudad regional polinuclear en red" del Plan GAM 82 y constituyen el eje central de actuación para

recuperar los núcleos urbanos aislados que existían entonces y que hoy en día han sido integrados a áreas conurbadas por el crecimiento desordenado. ()

Coronado se encuentra dentro de la clasificación de prioridad 2 (CDI 2), lo cual significa que la vivienda de construcción vertical es el centro de un sistema urbano, que se fundamenta en la densidad y en la mezcla de usos de suelo.

CDI alta densidad > 300 a 499 hab /ha

Y así las inversiones imprescindibles incluyen el mejoramiento de:

- Los sistemas de alcantarillado sanitario
- Transporte público

PLAN GAM 2013

TEMAS CRÍTICOS

1. Segregación social
2. Gestión del riesgo
3. Movilidad y conectividad regional
4. Fortalecimiento de las condiciones turísticas
5. Protección de recursos naturales y recurso hídrico
6. Expansión horizontal urbana y déficit cualitativo de vivienda

CDI 2 (Centralidades Densas e Integrales)

El concepto de los CDI's parte de la visión de una "ciudad regional polinuclear en red" del Plan GAM 82 y constituyen el eje central de actuación para recuperar los núcleos urbanos aislados que existían entonces y que hoy en día han sido integrados a áreas conurbadas por el crecimiento desordenado.

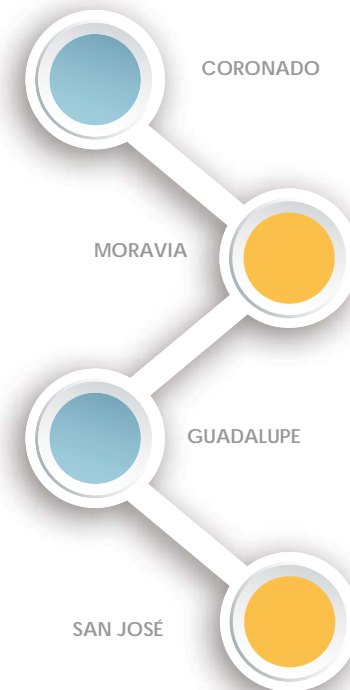
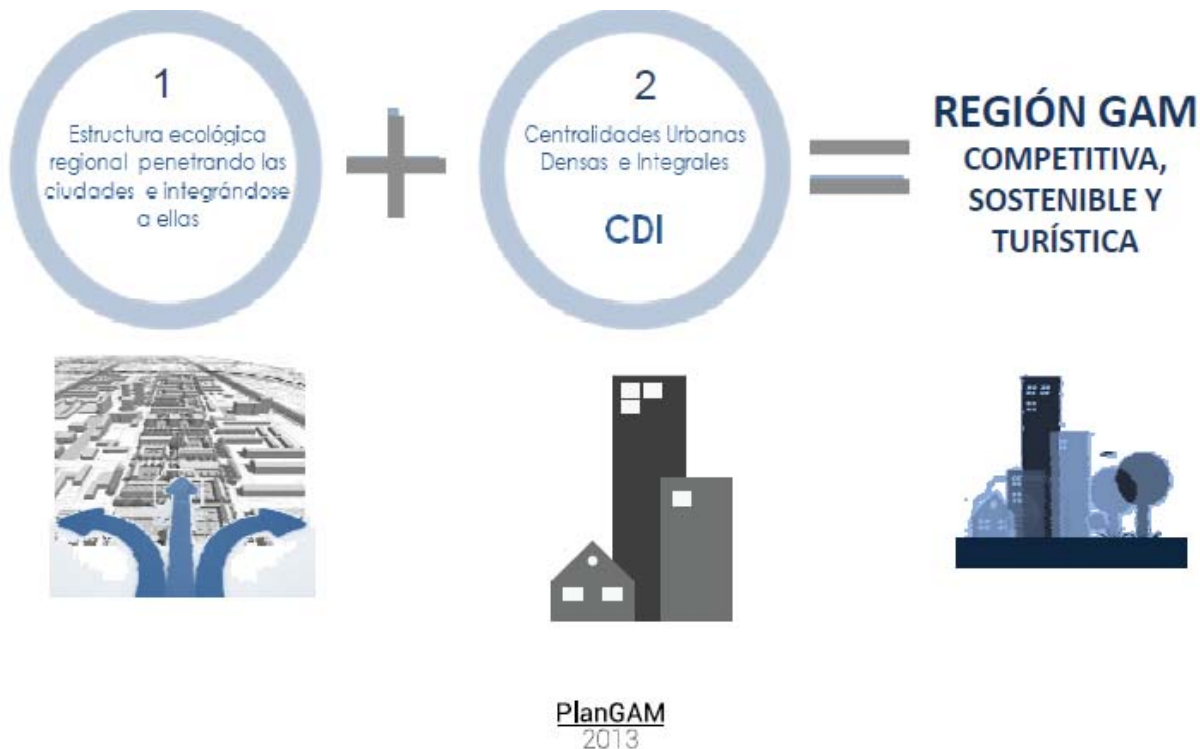
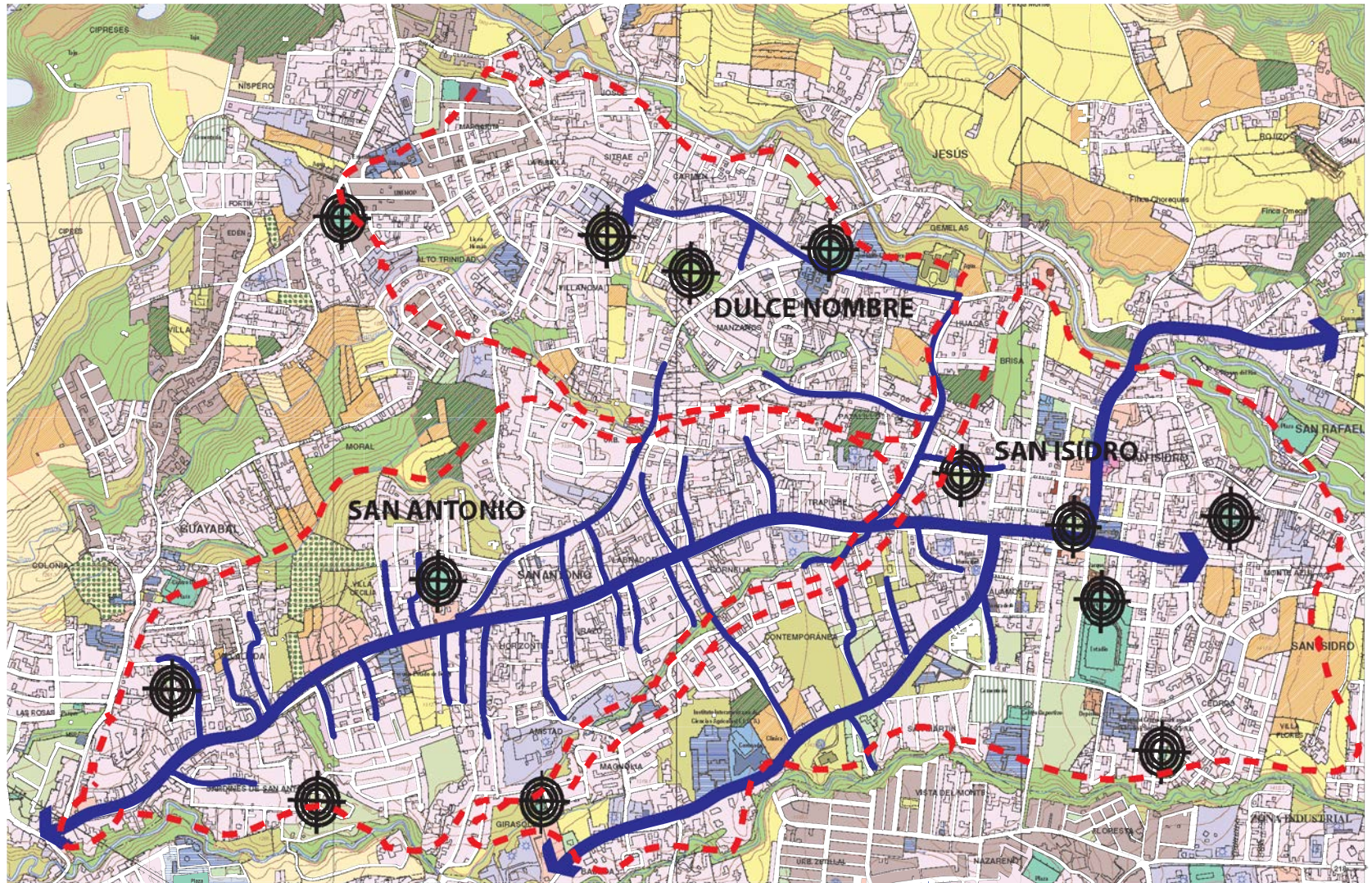


Imagen 11: Organización Plan Gam 2013.
Fuente: Plan Gam 2013. Consejo Nacional de Planificación Urbana

Diagrama 3: Ciudades Difusas
Fuente: Autoria propia

PLAN GAM 2013



SIMBOLOGÍA

- Zonas Residenciales
- Distritos
- Carreteras principales y ramificaciones
- + Parques o Plazas públicas

Mapa 3: San Isidro de Coronado

Fuente: Plan Gam 2013. Concejo Nacional de Planificación Urbana

EL PROBLEMA

La ciudad siempre se ha considerado como un centro habitable, donde se encuentran muchas facilidades y concentración de servicios para la población que habita en ella. Esto en conjunto con actividades sociales y culturales entorno a la vivienda, que es el articulador de la ciudad (Yori , 2008).

Hoy en día encontramos una situación muy opuesta a la mencionada en la ciudad de San Isidro de Coronado, ya que las ciudades se han degradado física y socialmente, debido al paso del tiempo, continuo aumento de la población, desarrollos urbanísticos horizontales en manos de Desarrolladoras Comerciales, falta de relaciones sociales entre los residentes, falta de participación de gobiernos locales, entre otros; por lo que en muchas ocasiones las personas que habitan en los centros de ciudad, buscan vivir en las periferias de ellas, huyendo de la congestión vehicular, la contaminación ambiental, el bullicio y la sensación de inseguridad que esto representa para ellos y su grupo familiar.

De igual manera, la sociedad como ente viviente y comunal necesita de vínculos espaciales y afectivos donde las personas que habitan en colectividad se interrelacionen y se identifiquen con el lugar. En el caso de San Isidro de Coronado, la gran influencia del desarrollo habitacional horizontal y su expansión



Diagrama 4: Problemática

Fuente: Autoría propia

EL PROBLEMA

desmedida, afectan el espacio público y en consecuencia a las comunidades, ya que desplaza al habitante y sus interrelaciones con actividades comerciales e infraestructura urbana orientado a la utilización del automóvil.

Estas situaciones provocan una pérdida de la calidad urbana generando a su vez un marcado individualismo entre las personas, quienes solo buscan autoprotección y separación del medio en el que se encuentran, incurriendo en la búsqueda de viviendas cerradas por grandes muros o condominios cerrados que incitan a la pérdida de relación y sensación de barrio entre la comunidad residencial.

Problema General

Cuando ocurre la explosión residencial en los

distritos de San Isidro, Patalillo, Dulce Nombre y San Rafael, se inicia un gran consumo de terrenos para viviendas, que anteriormente eran de uso agrícola, para la construcción de residenciales, con modelos de vivienda unifamiliares, el cual se caracteriza por su crecimiento horizontal acelerado y en centros urbanos.

En el caso de San Isidro, luego del crecimiento demográfico acelerado reflejado en el rápido desarrollo de residenciales de tipo horizontal, se da una amplia demanda de servicios de infraestructura lo que impulsó un desarrollo de comercios para suplir las necesidades de los residentes que ocupa gran área en el centro de la ciudad. Por lo que, al no existir un plan prioritario para el desarrollo urbano de la ciudad, las consideraciones para la ubicación de espacios públicos, que proporcionara áreas libres y sanas para la socialización y descanso de las



Imagen 12 y 13: Ciudad de San Isidro de Coronado
Fuente: Autoría propia.

EL PROBLEMA

personas que iban a residir en el distrito, no fueron las más eficientes para la cantidad de población residente en la ciudad.

Es así como los proyectos habitacionales se han diseñado para satisfacer las demandas económicas del desarrollador y no para las necesidades de espacios públicos familiares y comunales. Como menciona Camacho (2004) "ciertamente muchas opciones de vivienda disponibles actualmente aísla a la familia y desmotivan una atmósfera de vecindario. Replantear el modelo de vivienda urbana es esencial para la formación, consolidación y permanencia a largo plazo de las comunidades humanas en medios urbanos y suburbanos." (Camacho Mosheim, 2004).

Por lo tanto, se nota una clara necesidad de ordenar las áreas residenciales (ver imagen 4) en conjunto con espacios para usos comunales y de

disfrute para niños y jóvenes. Además, éstos se deben articular con las actividades comerciales y urbanas centrales en el distrito central de Coronado.



Imagen 14: Zonas residenciales en Coronado Centro.

Fuente: Autoría propia

HÁBITAT – VIVIENDA – SOSTENIBILIDAD – DESARROLLO – SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL

SUB PROBLEMAS

Sub Problemas

Sub problema 1

El espacio urbano se encuentra fragmentado y no provee gran variedad de actividades al usuario. Esto provoca que los residentes funcionen como individuos y no como comunidad. Además de que el único espacio público existente es el Parque de Coronado en el Centro de la ciudad.

Sub problema 2

Los desarrollos urbanísticos horizontales, son impulsados por políticas mercantiles, que saturan el espacio de viviendas, dejando sin lugar las zonas para actividades comunales y de recreo para los residentes.

Sub problema 3

Falta de planeamiento por parte de la municipalidad del cantón provoca una mala organización de espacios públicos y áreas residenciales, ya que los desarrollos residenciales se construyen de forma aislada y sin intervención municipal, provocando saturación residencial y espacio público insuficiente para sus residentes.



Diagrama 5: Subproblemas

Fuente: Autoría propia

ÁRBOL DE PROBLEMAS

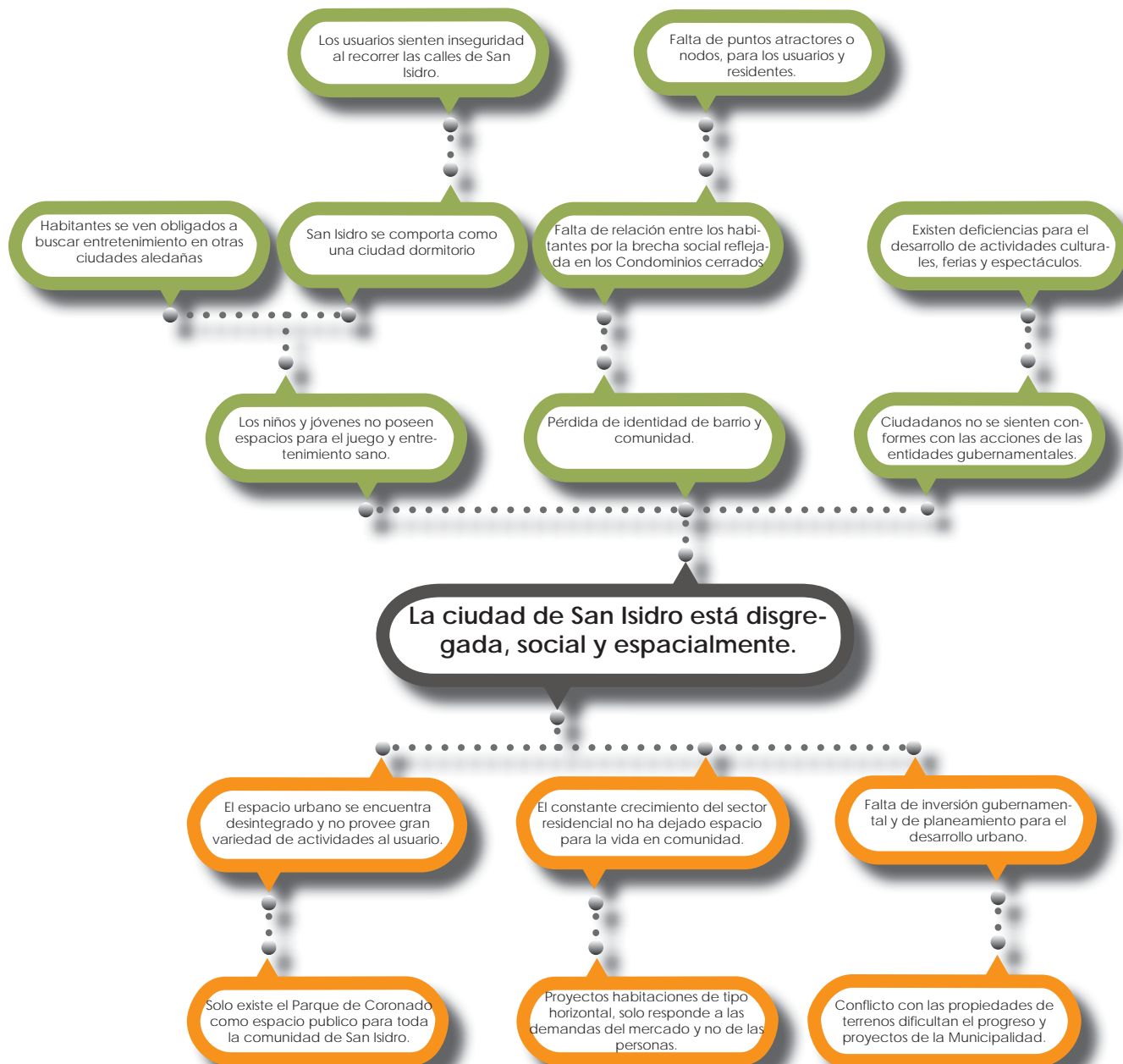


Diagrama 6: Árbol de problemas

Fuente: Autoría propia

OBJETO DE ESTUDIO

El objeto de estudio se enfoca en los efectos urbanos que los residentes de San Isidro de Coronado sufren por la desintegración existente entre las zonas residenciales y los espacios públicos del centro de Coronado. Es así como se analizará la pérdida de sentido de comunidad dentro de las zonas residenciales de la ciudad, sensaciones de inseguridad y opinión del usuario con respecto a estas temáticas.

De igual manera, se analizará la desintegración que existe entre las zonas privadas y públicas, refiriéndonos a espacios residenciales y áreas públicas, considerando espacios comerciales y los de esparcimiento social y entretenimiento. El diseño urbano integral busca, lejos de su enfoque tradicional en los sitios y centros, una inclusión de las redes del lugar, interconexiones en circulaciones y espacios de la ciudad, públicos y privados, así como sus usuarios y residentes.

DELIMITACIONES

El enfoque principal de la investigación es urbano - residencial, para lograr un análisis coherente sobre el espacio público y el espacio privado (vivienda), que fungen como escenario para las relaciones

sociales y comunales. Por lo cuál la investigación se delimitará de la siguiente manera:

a. Delimitación espacial

El análisis se ubica en el cantón de Vázquez de Coronado, específicamente en el distrito de San Isidro, como cabecera del cantón. La intención principal es canalizar el estudio en el lote propiedad del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo de 14 030 m² y sus alrededores (ver mapa 4), para analizar las relaciones que existen entre las viviendas del sector y el espacio público. Igualmente y de manera integral, se estudiarán los espacios de actividades que son influyentes en el área, como la Terminal de Buses, el Estadio Municipal y el Hogar de Ancianos.

b. Enfoque socio-económico

En el distrito de San Isidro de Coronado, la comunidad se caracteriza por familias de clase media y clase baja, siendo la primera la mayoría, ya que las urbanizaciones residenciales que han tenido auge desde 1980, han sido dirigidas para estas familias de clase media. Por lo que la investigación se enfocará a estas comunidades, indagando en el tiempo de residencia que tienen en la zona y su calidad de permanencia, sea este de tipo propietario o inquilino.

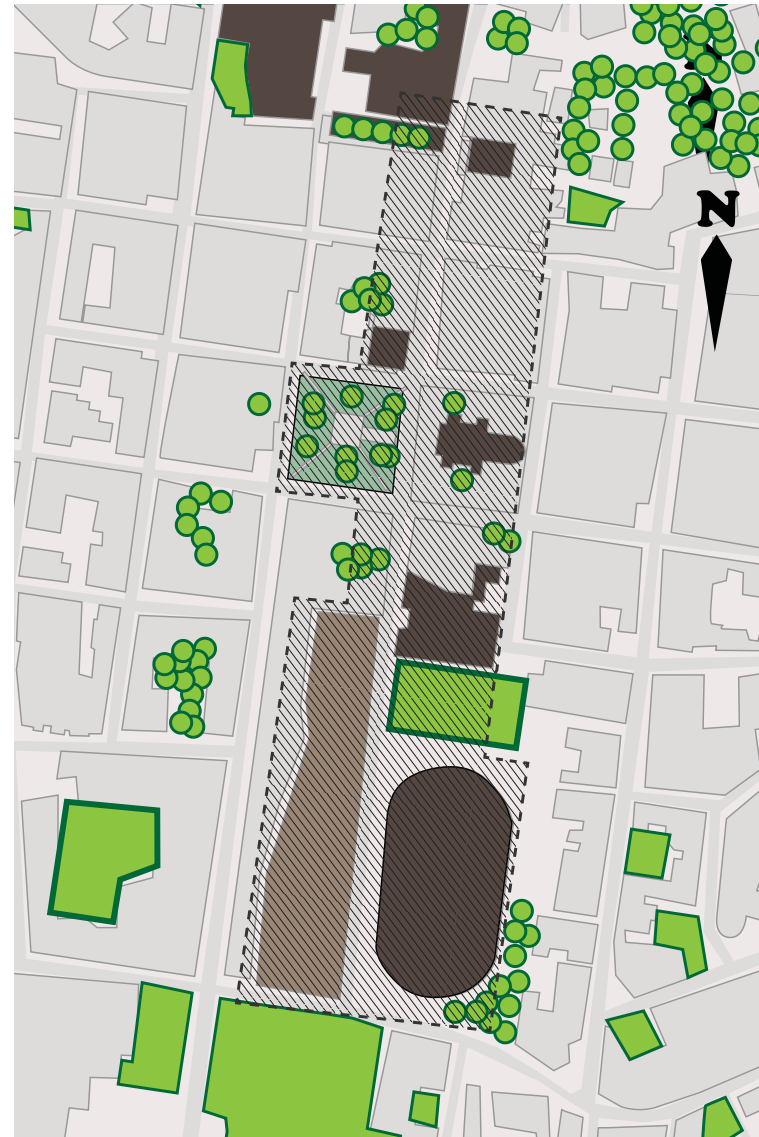
DELIMITACIONES

c.Elementos a evaluar

Como eje principal se estudiará la sensación actual de comunidad entre las personas, así como sus relaciones sociales entre vecinos y estado de conformidad entre los barrios y residenciales.

Es así como se propone un análisis urbano para evaluar la funcionalidad de los espacios públicos existentes, así como sus relaciones espaciales y funcionales con el entorno urbano y la vivienda, así como la calidad de residencias del sector. Concentrando el análisis en el contexto inmediato a la Finca Vargas, donde será ubicado el proyecto.

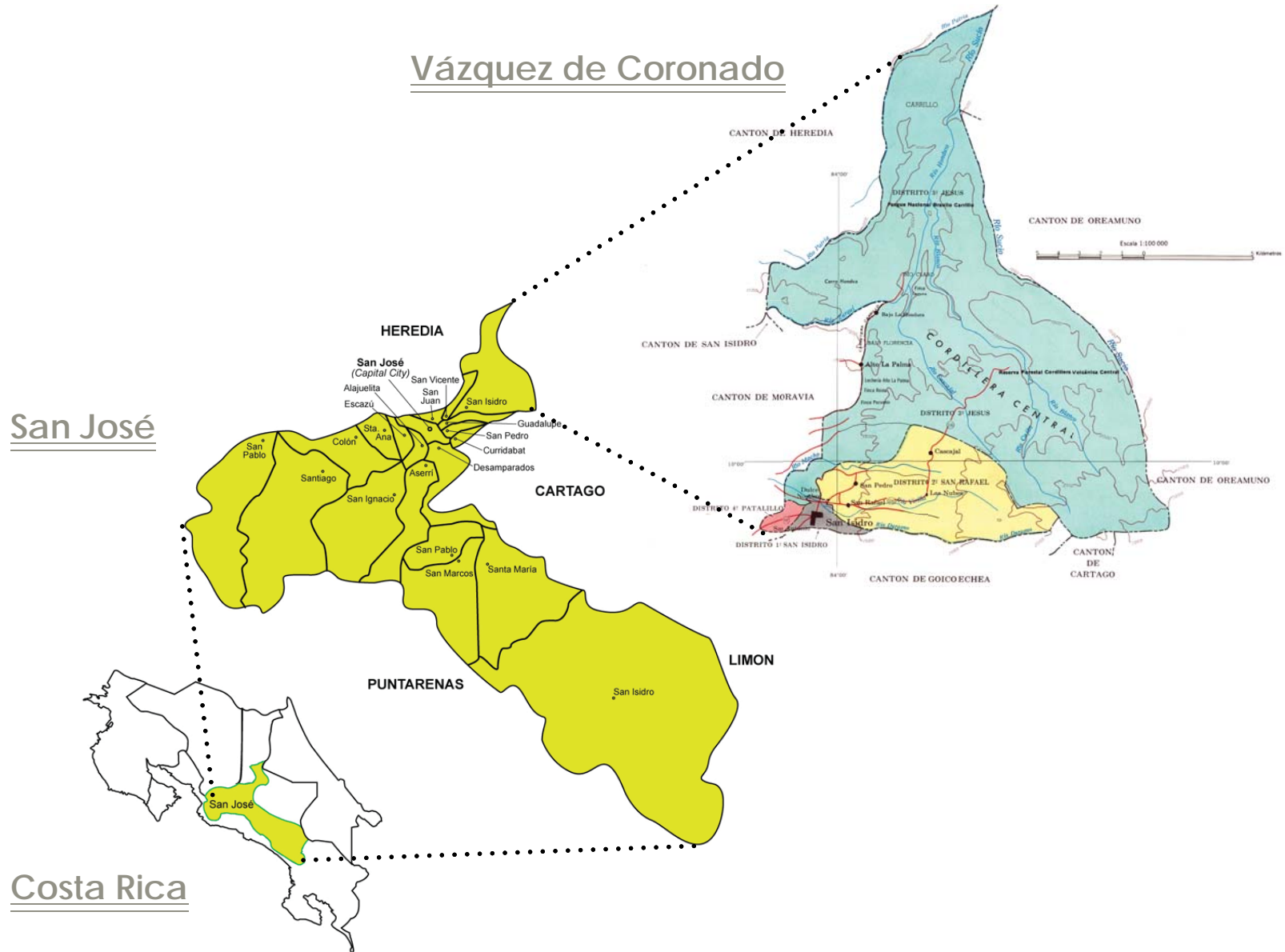
Además, siguiendo los ideales del Urbanismo Integral, el análisis se enfocará en principios esenciales para su incorporación a la propuesta. Estos se refieren a elementos de Escala, Morfología, Usos, Planta y Sección de la Ciudad, Tiempo y Espacio, Personas y Naturaleza. Incluyendo estas partes se logra realizar un acercamiento integral hacia la ciudad, y que ésta se desarrolle integralmente y de manera progresiva.



Mapa 4: Delimitación espacial

Fuente: Realización Propia

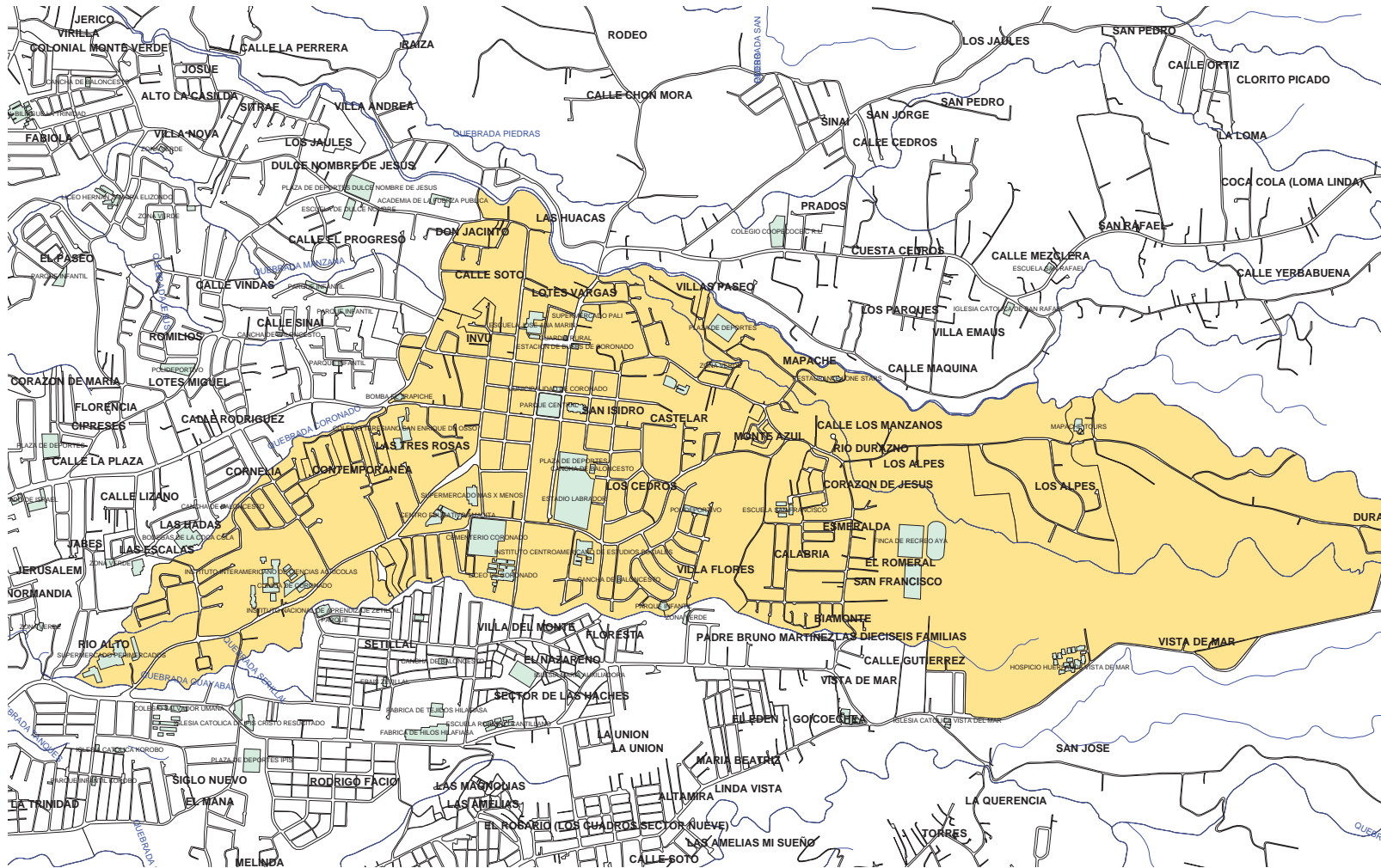
DELIMITACIONES



Mapa 5: Costa Rica y San José.

Fuente: http://www.costoricaguides.com/espanol/images/maps/san_jose_map.gif

DELIMITACIONES



Mapa 6: Distrito de San Isidro de Coronado
Fuente: INEC

CAPTULO

03

OBJETIVOS DE
INVESTIGACIÓN

OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN

OBJETIVO GENERAL

Analizar la situación en la que se encuentra actualmente San Isidro de Coronado, en sus aspectos físicos urbanos y social comunales, sus demandas y necesidades reales, para conseguir una propuesta arquitectónica que cumpla con lo anterior.

OBJETIVO ESPECIFICO I

Conocer las perspectivas y opiniones del usuario de San Isidro de Coronado, para lograr distinguir las verdaderas necesidades y demandas de las personas, por medio de estadísticas, conversaciones, entrevistas, encuestas con la población, así como líderes comunales.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Evaluar la trama urbana del Centro de San Isidro, tomando en consideración los espacios públicos y privados del sector, para así identificar las fortalezas y oportunidades, amenazas y debilidades que posee, por medio de un análisis de sitio a nivel Macro y detalle.

OBJETIVO ESPECIFICO 3

Estudiar las leyes de Costa Rica que regularán el proyecto que se desea realizar, para así conocer sus relaciones y aplicaciones o en su defecto, las fallas y aciertos que tienen estos reglamentos. Esto será por medio de el estudio bibliográfico de dichas leyes.

CAPTULO

04

MARCO
TEÓRICO

INTRODUCCIÓN

Existen muchas teorías que estudian el tema del urbanismo y la evolución que ha tenido la ciudad a través del tiempo, pero pocas se encuentran que incluyan el concepto de vivienda dentro del urbanismo como tal. Por lo tanto el enfoque teórico se encuentra dirigido al sistema de vivienda y sus componentes, que se acerquen a la idea de comunidad y espacios que integran la arquitectura, como espacios públicos y semejantes.

Algunos temas de ciudad aunque plantean soluciones a gran escala que no se pueden aplicar de manera literal a San Isidro de Coronado, poseen puntos importantes que se rescatan y se pueden aplicar en pequeña escala al sitio de estudio. De esta manera, se detallan a continuación teorías representativas de las intenciones analíticas que posee esta investigación, así se utilizarán las más relevantes para la siguiente etapa de análisis y diseño del proyecto arquitectónico.

MARCO TEÓRICO

Urbanismo y Arquitectura Integral

La sociedad mecanicista en la que hoy vivimos ha sido concebida de manera que sea aprovechada al máximo, mientras sea económicamente rentable. Se ha desarrollado la ciudad, de manera que cumpla con los requerimientos económicos e industriales este sistema social, provocando individualidad, espacios mono-funcionales que hacen necesaria la utilización del automóvil. Siempre encontraremos al automóvil, como desintegrador de las comunidades. No se han colocado las necesidades humanas por encima de todo lo anterior, para el desarrollo de una comunidad que integre todas las actividades y responda al usuario.

“En la arquitectura y el urbanismo, la evolución ha tenido lugar con el objetivo de curar las heridas infligidas sobre el paisaje por las épocas moderna y postmoderna. Estas heridas se manifiestan como desorganización, la creciente percepción de temor, un sentido decreciente de comunidad y la degradación ambiental.” (Nan Ellin, 2006),

Integrando las verdaderas necesidades del hombre, en espacios socialmente aptos y relacionados entre sí y además buscando simultáneamente la libertad individual del usuario y la acción colectiva, para que cada persona pueda aplicar su derecho de elección en el lugar, se logrará

curar la ciudad.

La participación del ciudadano en el proceso de diseño y planeación urbana es clave para el éxito del espacio que se desea y que éstos creen un nuevo espacio, interconectado directamente con el usuario y sus requerimientos espaciales, ya que “para contribuir a esta evolución, debemos de concebir características comunitarias contemporáneas, cuya influencia sobre el ciudadano que viene a vivir en esa comunidad sea tan estimulante que pronto se transforme de espectador en participante” (Gropius, 1975)

Además, Walter Gropius (1975) habla de los conjuntos de viviendas, ya que en general se plantean solamente como una cantidad de calles que comunican viviendas amontonadas, que no poseen características comunales del todo; dejando surgir las intenciones del expansionismo territorial con grandes ganancias mercantiles, lotes pequeños que provocan el hacinamiento, sin contemplar de áreas comunales que no significan ganancia monetaria para los inversionistas. Esto nos lleva a las construcciones de viviendas, y sus materiales de bajo precio, que buscan lograr su rentabilidad para el desarrollador y una mayor venta a las personas con poco alcance económico. Esto puede tender a contribuir a elevar el nivel social, ya que asegura la movilidad social, aunque no debería ser en las condiciones que se está presentado, sin actividades integrales y sociales.

MARCO TEÓRICO

Algunas ciudades ofrecen una mayor integración conservando los recursos, combinando comunidad con bibliotecas, escuelas y áreas recreativas. Mientras que reúne a las actividades, la relación entre éstas también reúne personas de etnias diferentes ingresos y edades, lo cual es uno de los postulados del Urbanismo Integral (ver diagrama). Al igual que incluye las redes de transporte, las cuales deben integrarse con los demás y con las redes peatonales formando "ganglios naturales para el desarrollo de un nuevo estilo de sub-centros urbanos. Todo esto debe ser logrado sin recurrir a un plan maestro excesivamente detallado, lo que permite el cambio y crecimiento natural." (Ellin, 2006)

De esta manera, es importante la utilización de medidas alternas al Plan Maestro, lo cual dirige a un Plan Estratégico, para que las prácticas reguladoras que apoyan estas tendencias

incluyan zonificación de uso mixto, también llamado el uso integrado de la tierra, así como la zonificación de rendimiento menos común. La zonificación de rendimiento regula el uso de la tierra mediante la aplicación de normas basadas en los objetivos



Fuente: Integral Urbanism, Nan Ellin. 2006.

Diagrama 7: Urbanismo Integral

Fuente: Autoría propia

MARCO TEÓRICO

públicos y visiones de la comunidad.

Según el Gropius; "La mayor responsabilidad del urbanista y del arquitecto es la protección y el desarrollo del nuestro hábitat." (Gropius, 1975) Pero me gustaría agregar también, resguardar las relaciones sociales, así como la integración de la vivienda con la ciudad, para que esta no se convierta en un asunto aparte que el urbanista no debe de considerar en el planeamiento de la ciudad y su contexto, ya que solamente el arquitecto la diseña y planea funcionalmente.

Ciudad Mixta y Compacta.

Hoy se cuestiona cada vez más la forma de planificar la ciudad, ya que actualmente encontramos que actividades están segregadas según su funcionalidad, e interconectados por carreteras y ferrocarriles, y hoy se ha notado la inoperancia de estos centros urbanos, fragmentando las actividades sociales, culturales y económicas.

De esta manera, se han desarrollado una serie de lineamientos que se deben de seguir para solventar estos problemas urbanos, entre los cuales se mencionan:

- El protagonismo de la vivienda protegida, colectiva e inclusiva
- No volver a fragmentar la ciudad por tipo de actividades, a fin de que con ello se logre una mayor funcionalidad operativa urbana e integración urbana.
- Todo proyecto es parte del tejido urbano, no su depredador. Esto significa la creación de una nueva ética de hacer ciudad, y no "artefactos arquitectónicos solos".
- Ética y un cambio de sensibilidad son necesarias hasta lograr los efectos arquitectónicos

MARCO TEÓRICO

deseados, “menos estrellas y más ética en la aproximación de los problemas humanos del habitar en la ciudad”.

- El ser humano como referencia de todo sistema urbano, cómo queremos vivir la ciudad.

- La ciudad debería ser el crisol de las oportunidades y la felicidad participativa de todos los habitantes, haciéndola más segura, integral y diversa en su riqueza cultural. (Álvarez, 2009)

Con todo lo anterior, no quedan excusas para un diseño urbano enfocado en la población y sus verdaderas necesidades, para que el usuario las encuentre en distancias caminables, y tenga posibilidad de escoger lo que desea realizar en

un espacio integral y activo, lo que provee sensación de seguridad gracias a su gran posibilidad de participación en el espacio público y urbano.

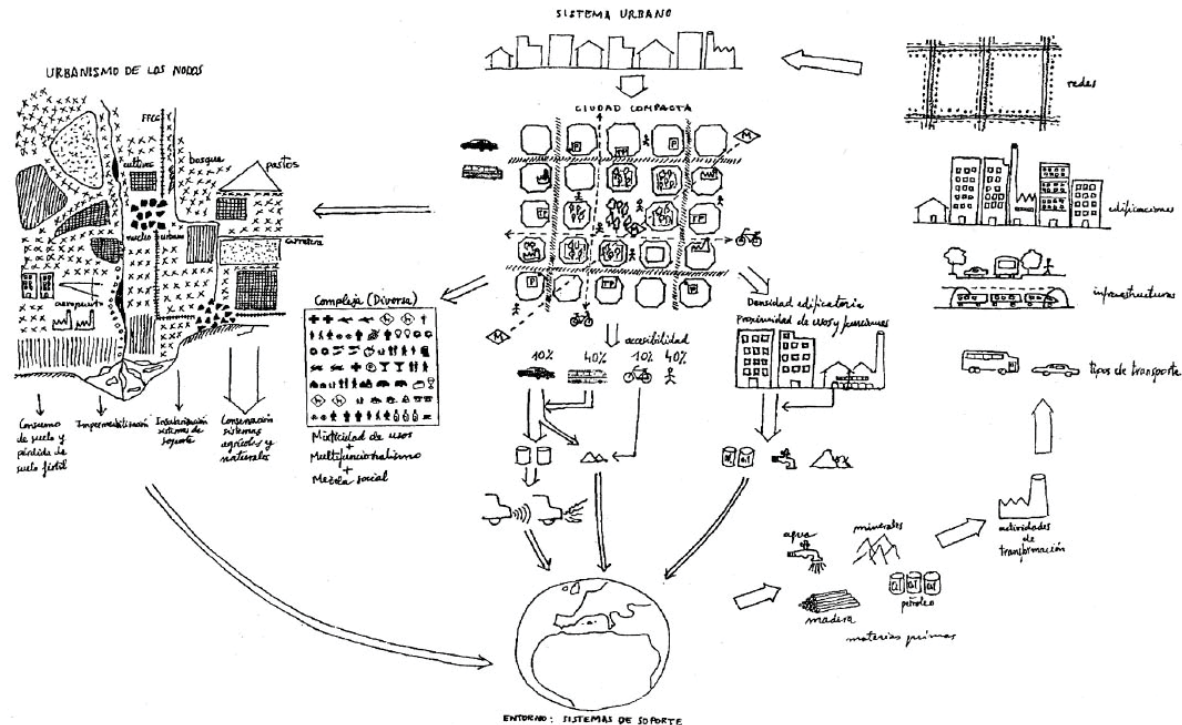


Imagen 15: Ciudad mixta y compacta.

Fuente: <https://urbancidades.les.wordpress.com/2008/05/esquema-ciudad-compacta.jpg>

MARCO TEÓRICO

Urbanismo Residencial

Sobre esta temática de interés, contamos con algunas investigaciones, una de las cuales Del Castillo (2005), Arquitecto Magister en Urbanismo, menciona que el área residencial que los urbanistas acostumbraban estudiar como conjunto de “unidad urbana” (el vecindario, el barrio, el área residencial), se ha desvanecido y hoy sólo contamos como objetos individuales que llamamos vivienda “Es decir se privatizó un tema crucial de la ciudad y de lo público.” (Del Castillo, 2005), ya que la ciudad moderna se enfocó mayormente en construir viviendas para la gran masa de personas que inmigran de Ciudad a Ciudad, generando una ciudad homogénea. Pero luego, a mediados de siglo se impone el modelo de ciudad industrial que le da superioridad al diseño de vías de transporte para las ciudades en expansión, olvidando la planificación y ordenamiento urbano.

Así mismo, Del Castillo (2005), profundiza más y se pregunta ¿Cuál es la esencia del área residencial moderna? ¿Qué la diferencia de las áreas residenciales tradicionales? Pero no se da una respuesta concisa, por lo que estas preguntas se deben de retomar para esta investigación.

Comunidades Amuralladas

Para Setha Low (2004) es importante estudiar los barrios y conjuntos residenciales amurallados porque el rápido crecimiento en el número de familias que elige mudarse a enclaves residenciales protegidos por muros invita a una evaluación detenida de sus motivos y valores, ya que esto a}rma las ansiedades y valores sociales contradictorios de la vida moderna urbana y suburbana.

“La creación de las comunidades amuralladas, es parte de una estrategia para regular y patrullar a los pobres urbanos compuestos predominantemente



Imagen 16: Condominio Barlovento. Curridabat, Costa Rica.

Fuente: <http://www.barlovento.cr/>

MARCO TEÓRICO

de minorías sociales.” (Low, 2004)

Este fenómeno obedece a diversas motivaciones, como lo es el deseo de protegerse de los “otros” desconocidos, mientras simultáneamente se perpetúa el concepto de casas en barrios amigables y confortables; esto a su vez manifiesta el status de élite de sus residentes, quienes confían en aumentar la seguridad por medio de un mayor control sobre el espacio público.

Así mismo, las tendencias observadas de la segregación social y privatización han sido promovidas como respuestas al miedo generado por la percepción de mayores niveles de crimen, violencia y terrorismo, acelerando la evolución del enclave y sus diseños físicos de las urbanizaciones, usando subdivisiones suburbanas que no tienen contacto entre sí.

La integración e inclusión son importantes para la sociedad, por razones éticas, por cuanto promueven mejores condiciones de desarrollo de la cultura, por razones prácticas, ya que alientan el uso más intensivo del espacio público, lo que a su vez aumenta la seguridad.

Lamentablemente este sistema de vivienda es impulsada por los gobiernos municipales que observan los beneficios en la medida en que la privatización del espacio público y la infraestructura disminuye la responsabilidad municipal en su financiamiento

y mantenimiento, siendo responsables de estos los pequeños gobiernos que se forman en el interior de estos complejos de vivienda amurallada.

El Espacio Público

Los espacios públicos presentan principalmente formas de agrupar personas y funciones en el espacio, pero lo que influye primordialmente en el éxito del espacio es la cantidad de personas que viven el lugar. Por eso las personas y los acontecimientos que se concentren, dependen de la variedad de actividades que en existan en el mismo y la calidad del entorno público. Por esto “no basta simplemente con crear espacios que permitan a la gente ir y venir. También debe haber condiciones favorables para deambular y entretenerse en esos espacios, así como participar en un amplio abanico de actividades sociales y recreativas.” (Gehl, 2006)

La diversidad de actividades exteriores provee el carácter y contenido de la vida en el exterior. Estas actividades actúan de manera atrayente por la influencia que dan especialmente por la calidad del entorno físico. Por esta razón, el conjunto de edificios puede establecer las bases para la creación de los espacios exteriores y que funcionen en relación, pero

MARCO TEÓRICO

se debe de considerar un diseño en detalle para lograr desarrollar su verdadero potencial.

En sí, estos espacios deben de cumplir con actividades básicas como lo es el estar de pie y sentarse, así como ver, oír y hablar. Estas forman parte de las demás actividades como juegos, deportes, actividades comunitarias, etc.; esto tomando en consideración que las actividades comunitarias incluye otras más amplias y complejas como ferias y conciertos.

El enfoque generacional es importante, ya que se debe de considerar el rango de edad que visitará el lugar, así como un espacio infantil representa exigencias especiales que in-uyen en el entorno. De esta manera se debe de considerar el apoyo en estas actividades exteriores de los adultos y ancianos, para las mejoras del entorno en el que crecen los niños de la comunidad.

Cohousing [Vivienda Cooperativa]

Cohousing es una opción de vivienda originada en Dinamarca y promovida en Estados Unidos en 1980, en la que los residentes colaboran entre sí, para

participar activamente en el diseño y operación de sus vecindarios. Ellos se comprometen a vivir en comunidad, lo que se refiere al constante contacto social y vivencial.

Las viviendas poseen las características comúnmente encontradas en una vivienda individual, con sus espacios respectivos, pero los residentes también tienen acceso a “amplias instalaciones comunes tales como espacios abiertos, patios, un parque infantil y una casa común”



Imagen 17: Cohousing. Vivienda Vertical

Fuente: <http://www.treehugger.com>

MARCO TEÓRICO

(Asociación de Cohousing de Estados Unidos, 2013). De esta manera, se da un crecimiento en conjunto, donde las personas de todas las edades comparten y envejecen en comunidad, lo que identifica al vecindario como un estilo de “barrio al estilo antiguo”, ya que se compone de una serie de entre 7 y 60 viviendas, que se encuentran agrupadas en torno a un patio. Esto proporciona oportunidades para encuentros casuales entre vecinos, así como para las reuniones como fiestas, celebraciones y reuniones de negocios.

Lo interesante aquí es la presentación de una Casa Común, que funciona como centro social de la comunidad. Esta posee una cocina y comedor, sala de estar, instalaciones recreativas y espacios para niños. Así, los residentes suelen reunirse a cenar dos o tres veces a la semana para compartir y, en ocasiones, toma de decisiones grupales.

La seguridad está en manos de la comunidad, ya que esto construye un sentido de colaboración, confianza y apoyo. “Los niños juegan juntos en la seguridad y la vida en comunidad con los vecinos es algo natural”

En conclusión, existen seis características que definen la vivienda cooperativa las cuales se mencionan a continuación:

1. Procesos participativos
2. Diseño de vecindario

3. Instalaciones comunes
4. Gestión de residentes y toma de decisiones
5. No existe una estructura jerárquica
6. Ninguna economía comunitaria compartida

La Vivienda Colectiva

En Costa Rica, se acostumbra la construcción de viviendas en desarrollos horizontales, una casa junto a la otra con su antejardín, garaje y patio; para muchos esto es una vivienda. Pero ¿A que podemos llamar vivienda?

Para muchos urbanistas, la vivienda termina donde comienza la ciudad, en otras palabras, la vivienda no tiene cabida dentro del planeamiento de una ciudad, para su diseño, solo se piensa en el programa único de su contenido y variables en el número de dormitorios. En los complejos de vivienda actuales “Perdemos la oportunidad de enriquecer el sentido colectivo de la residencia con locales de uso común a la escala de una pequeña comunidad; despreciamos la hibridación a escala urbana que supondría la construcción de programas complejos

MARCO TEÓRICO

en los que equipamientos, espacios para el trabajo y vivienda luchan con su simultaneidad contra el gueto residencial." (Herreros, 2007)

Por lo tanto, es necesaria la referida cultura urbana, que implica las relaciones del espacio público y las infraestructuras de vivienda, ya que cualifica la ciudad para acoger usos mixtos y resolver problemas de los sistemas de transportes urbanos. Además se consideran los aspectos asociados a la sostenibilidad, integrando la arquitectura y contribuyendo a un equilibrio global.

De igual manera, es necesario el planteamiento de un proyecto, que renueve las regulaciones y el actuar de los diseñadores de ciudad así como los desarrolladores de conjuntos residenciales, incluyendo soluciones que integren el crecimiento y el desarrollo sostenible, para que los habitantes se desenvuelvan entre sí y la convivencia sea plenamente colectiva, con puntos interconectores entre lo público y lo privado, entre lo individual y lo que es completamente colectivo.

"La vivienda constituye la articulación entre lo público y lo privado, lo íntimo y lo social, y que en esa misma medida se requiere poder identificar los sistemas y relaciones que allí interactúan como un todo complejo. Este es el punto de partida para incidir en los procesos que condicionan la construcción del hábitat humano, conduciéndolos hacia la realización de un proyecto de sociedad

que sea viable." (Yori , 2008)

Vivienda Mixta

Siguiendo los ideales de la Ciudad Mixta y Compacta, la Vivienda mixta surge como una respuesta a los problemas de segregación urbana y segregación social que surgen en la Ciudad dispersa, ya que "el modelo de la ciudad dispersa promueve



Imagen 18: Vivienda de uso mixto

Fuente: <http://www.panamarq.com/wp-content/>

MARCO TEÓRICO

la desintegración del tejido social, cultivando seres humanos enajenados, desintegrados, sin contacto, con miedos hacia el afuera, excluyentes y exclusivos” (Vargas, 2014)

Una vivienda mixta se define por diferentes aspectos, ya que no sólo se refiere a la variedad de usos que se dan en un mismo edificio, sino que “Además, la estrategia de repoblamiento debe promover no sólo la variedad de usos, sino la variedad de residentes.” (Chavarría Núñez & Morgan Ball, 2011), ya que en la variedad de tipos de clases sociales y personas en un mismo conjunto de vivienda, es donde realmente se logra la integración e inclusión social. Recalcando que no debe de existir segregación entre las personas por clase, por nivel de piso en el que se encuentra.

“También es importante hacer hincapié en que esta estrategia requiere un nuevo modelo de gestión basado en objetivos sociales, en vez de la búsqueda de ganancias.” (Chavarría Núñez & Morgan Ball, 2011), es por esto que la reconstitución de la identidad de barrio y comunidad en residencias verticales es de suma importancia y necesarias para el tipo de proyecto que se desea desarrollar en la Finca Vargas.



Diagrama 8: Vivienda mixta

Fuente: Autoría propia

MARCO REFERENCIAL

Conclusiones

Para que San Isidro sea integral se deben de considerar los postulados de las teorías que se han mencionado. Esto sería implementando una serie de Lineamientos Urbanos, que consideren intervenciones en la vivienda y el espacio público. Ya que cuando la vivienda está integrada a la ciudad, se promueven mejores condiciones para el desarrollo de la ciudad y la cultura comunal.

Un diseño enfocado en la población y sus necesidades será la clave para que el Proyecto sea parte del tejido urbano actual. Es por esto que, la única manera de que un espacio público sea exitoso es si las personas viven en las cercanías y además son atraídas por una variedad de actividades en el lugar. Estas actividades deben de ser juegos para niños y jóvenes, deportes y actividades comunitarias, siendo éstas las más complejas (ferias, conciertos, etc.) Pensar lo urbano por medio de las relaciones del espacio público con la infraestructura de la vivienda. así será mixta y sostenible.

Es importante hacer comunidad por medio de procesos participativos, instalaciones comunes, diseño de

vecindario, gestión de residentes y toma de decisiones. Así se enriquece el sentido de colectividad.

Así mismo, para conseguir la integración de San Isidro, son necesarias más y mejores regulaciones que renueven el actuar del Arquitecto y Urbanista.



Diagrama 9: Marco teórico para Coronado Integral.

Fuente: Autoría propia

MARCO REFERENCIAL

CASOS DE ESTUDIO

Los proyectos que se estudian a continuación fueron elegidos por el contexto latinoamericano en el que se encuentran, ya que aunque existen otros proyectos incluso más complejos en Europa, es importante analizar los factores de la cultura latinoamericana que afectan el proyecto, para lograr una mejor identificación de relaciones y análisis del mismo. Por lo tanto se ubican dos proyectos en la ciudad de Santiago, Chile (ver mapa 3)

Conjuntamente se estudió la problemática que presentan y como el acercamiento a solución es aplicada en el lugar, ya que estos proyectos constituyen dos de los problemas más representativos de Coronado: el crecimiento demográfico y la decadencia en la infraestructura urbana del sector.

Conjunto Residencial Torres de Tajamar. Chile

- Arquitectos: Luis Prieto Vial.
- Ubicación: Av. Providencia #1100, comuna de Providencia, región metropolitana, Chile.
- Proyecto: 1960-1961

Las Torres se encuentran ubicadas en Avenida Providencia, justo entre las estaciones Salvador y Manuel Montt de la Línea 1 del Metro de Santiago,



Imagen 19: Comuna de Providencia Santiago, Chile.

Fuente: Google.co.cr



Imagen 20: Avenida Providencia, #1110

Fuente: <http://www.scielo.cl>

MARCO REFERENCIAL

y a un costado del Parque Balmaceda actual Parque Providencia. Santiago, Chile (ver imagen 8). Se desarrolla en la época en que las ideas del movimiento moderno generaban obras que mostraban una actitud autosuficiente, cuidando poco el entorno paisajístico de sus proyectos. De igual manera la estratificación de usos, que plantea el movimiento mencionado, se observa en la diferenciación de cada nivel, siendo el primer nivel comercial, el segundo de oficinas y los siguientes de residencias.

El complejo se concibe como parte integral del Parque Providencia diseñado por Oscar Prager, creando un umbral de entrada y un hito urbano, utilizando ángulos de 45° para integrar la trama urbana y el Parque. Posee cuatro torres que se disponen de manera diagonal, independiente del trazado urbano, con una plazoleta central que brinda apertura y relación con el Parque. Posee además 387 apartamentos para 2,200 habitantes.

Análisis Urbano

Este proyecto se realiza en respuesta a la explosión demográfica que sufre la ciudad de Santiago por la inmigración de población proveniente de las zonas rurales, que provocan una expansión de la periferia de la ciudad. Por lo que la construcción de torres habitacionales en altura se convirtió en la respuesta perfecta para la población de clase media en busca de casa propia en el centro de la ciudad. Así mismo,

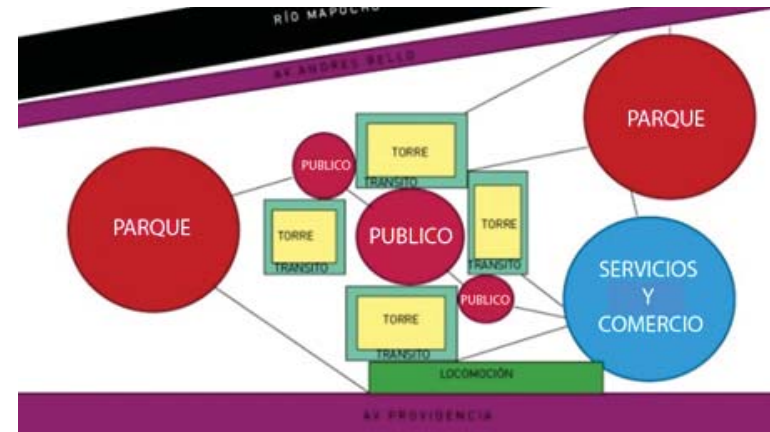


Imagen 21: Diagrama ubicación de plazas.

Fuente: <http://wiki.ead.pucv.cl>

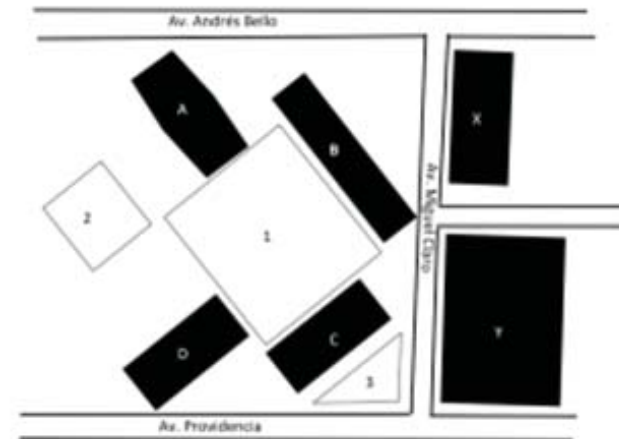


Imagen 22: Esquema Torres de Tajamar A.- Torre A. B.- Torre B. C.- Torre C. D.- Torre D. X.- Edificio Porvenir. Y.- Edificio Veneto. 1.- Plaza Torres de Tajamar. 2.- Plaza An) teatro. 3.- Plaza Jorge Prat

Fuente: <http://wiki.ead.pucv.cl>

MARCO REFERENCIAL

sus áreas comunes y espacios públicos son muy atractivos para la vida social, funcionando como extensiones de la vivienda al exterior, lo cual se debe de retomar en la actualidad ya que, si bien es cierto, el Modelo Modernista ha sido desplazado por nuevas ideas Postmodernistas, el sentido de comunidad y socialización en el espacio público se ha perdido, generando individualismo entre la población, y la sensación de inseguridad se incrementa al no haber permanencia de las personas en el lugar.

Lastimosamente, la funcionalidad de los espacios públicos se ha encontrado en un estado de ineficiencia, ya que la población residente se ha vuelto mayoritariamente de tercera edad, convirtiéndose simplemente en área de paso para los compradores y empleados del conjunto. De igual manera, sus dimensiones inusuales y pérdida de escala al estilo modernista, generan situaciones urbanas muy específicas. Asimismo, la ubicación que poseen las tres diferentes plazas del conjunto influye en su uso y en la frecuencia del mismo, ya que solamente una de ellas se encuentra en los exteriores del conjunto, funcionando superiormente por el paso de los compradores que se acercan al comercio que se encuentra en las plantas bajas,

dejando las otras dos restantes en zonas interiores del conjunto de edificios, siendo más privadas y de difícil acceso. Además se presenta una sensación de aislamiento por la separación entre los espacios públicos y parque, ya que no hay continuidad peatonal.

La participación del municipio del lugar fue un activo clave en el desarrollo del proyecto, ya que



Imagen 23: Torres de Tajamar

Fuente: <http://wiki.ead.pucv.cl>

MARCO REFERENCIAL

con esto se logró una modificación de las vías de tránsito, logrando mejorar la relación entre las diferentes torres y del Parque Providencia.

Conclusiones

Es importante analizar algunos conceptos del Modelo Modernista para aplicar a nuevos conceptos urbanistas y completar su utilización en proyectos de espacios públicos y urbanismo, ya que muchos de estos temas se han abandonado, pero en el momento que fueron utilizados, los espacios públicos sí eran funcionales. Es solo cuestión de análisis y filtro de los postulados ya mencionados.

Además, el planeamiento de las viviendas en conjunto con los espacios públicos genera buena socialización entre la población, y actividades comerciales en la planta principal para que funcionen como un atractor de visitantes muy provechoso, por lo que impulsa un mayor uso de las áreas públicas y comunales, integrándolas, además, con espacios públicos municipales y la participación del mismo, para proveer a la población residente de los servicios necesarios para su diario vivir.

Los espacios públicos deben de ofrecer la opción de estadía, tertulia o solamente la observación a otras personas y transeúntes. Usualmente, los niños son partícipes del espacio, por lo que actividades infantiles y espacio para los padres observantes son

importantes para el desarrollo de la actividad.

Plan Maestro Eje Bulnes. Chile

Arquitecto: Cristián Undurraga

Año: Proyecto no construido

Ubicación: Santiago, Chile.

El proyecto es parte del Concurso Eje Bulnes, en Chile. Como ganador del primer lugar presenta un sentido de totalidad con que resuelve la propuesta, conseguido, entre otros medios, a través de la disposición del material vegetal. (Pastorelli, 2013) El mismo debía de cumplir con los objetivos principales planteados por el jurado entre los cuales se encuentran:

- Propuestas de plan maestro, equilibrados con un sentido general para el área urbana y ofrecieran una idea comprensiva tanto de la ciudad como de la ciudadanía.
- El rescate del paseo Bulnes y su relación con las calles Nataniel Cox y Zenteno.
- Los criterios propuestos por los concursantes para nuevos edificios a disponer en los sitios eriales disponibles.

MARCO REFERENCIAL

□ EL encuentro del Paseo Bulnes con el Parque Almagro, incluyendo las sugerencias para la renovación del parque y las relaciones que éste establece con el sistema viario.

Naturalmente, el sentido de unidad que menciona Pastorelli, se logra por medio de una integración del espacio público del Paseo Presidente Manuel Bulnes y su entorno, utilizando tramas de vegetación que generan un recorrido desde el Parque Almagro, siendo protegido con sombras y pérgolas a lo largo de la senda, enfocando también los esfuerzos en la recuperación del espacio para la población por medio de tratamientos de fachada, activando las actividades comerciales en las primeras plantas, funcionando estos como áreas accesibles y de atracción a los usuarios. También dispone un remate con dos torres de 100 metros de altura a escala urbana, que interactúa con el parque y además con el Pabellón Santiago, este nuevo edificio tiene el propósito de actuar como hito urbano.

Es significativo el ordenamiento de las conexiones viales de Santa Isabel con calle Zenteno, creando buenas condiciones de accesibilidad a la zona para el peatón.



Imagen 24: Planta de Intervención

Fuente: <http://wiki.ead.pucv.cl>

MARCO REFERENCIAL

Conclusiones:

Lo más destacado de este proyecto, es el carácter que el arquitecto le da al sector, demarcándolo como hito para la población y el lugar. La forma en la que utiliza la vegetación y los espacios verdes públicos integran los sectores y además mejoran el escenario urbano, funcionando como un gran atractor para las actividades comerciales.

Esto es relevante para la investigación, ya que en Coronado la trama urbana funciona en torno al automóvil (ver mapa 4). Así, siguiendo algunas directrices del diseñador, como la amplitud de los recorridos, el mejoramiento de las fachadas y de los espacios para estar, y la utilización de arquitectura icónica de refresque la percepción del lugar a manera de hito, son planteamientos aprovechables muy generosos para la trama urbana de la zona, generando integración y reactivando actividades que están perdiendo protagonismo



Imagen 25: Perspectivas del proyecto

Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl>

MARCO REFERENCIAL

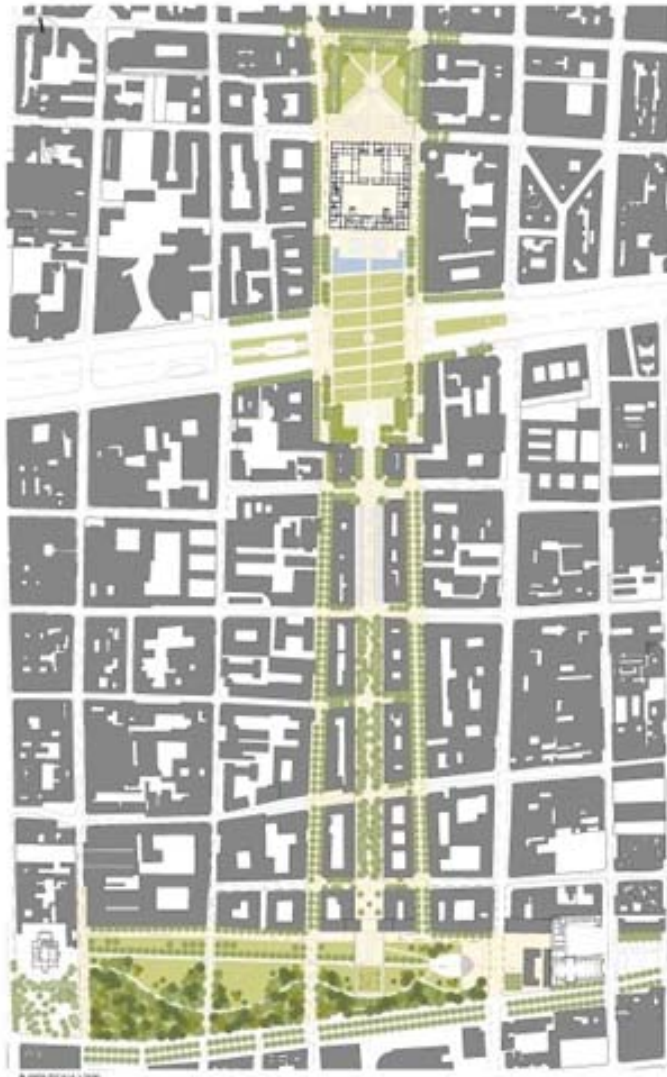


Imagen 26: Planta de Conjunto

Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl>

Conclusiones generales:

De los casos de estudio presentados se rescatan algunos aprendizajes y lineamientos aplicables a el proyecto, los cuales se describen a continuación:

- El diseño integrando el contexto y sus actividades es necesario para el buen funcionamiento del espacio y la variedad de usos.
- Áreas verdes y arborización funcionan perfectamente como articulador de actividades y mejoran los espacios de estar.
- Relación y participación con el Municipio local, para lograr un proyecto que tenga máximo aprovechamiento.
- Activación de puntos atractores, así como nuevos nodos, para crear mayor movimiento de personas en el lugar, mejora la seguridad y la percepción del lugar.
- Creación de nuevos hitos para que la población sienta identificación con el lugar.
- Vivienda vertical mixta como respuesta a alta demanda espacial para vivienda y crecimiento poblacional.

CAPITULO

05

ESTRATEGIA
METODOLÓGICA

INTRODUCCIÓN

Partiendo principalmente de los objetivos de investigación, planeados a partir de la problemática que se encuentra en San Isidro, se crea un eje que se seguirá para realizar la investigación de diagnósticos de la Ciudad.

Este proceso estará compuesto por las diferentes etapas, en este caso cuatro de ellas, que seguirán cada objetivo específico de investigación anteriormente explicados. Así, cada eje de metodológico irá complementando la siguiente etapa y así sucesivamente, hasta ser completado con el diseño de Lineamientos Urbanos.

Es importante recalcar que, no en todas las ocasiones la metodología es lineal, ya que a cada descubrimiento pueden surgir nuevas preguntas a las etapas anteriores, por lo que aunque se representa de manera lineal, definida por su importancia en la investigación, la retroalimentación entre las etapas se dio en distintas formas.

TIPO DE INVESTIGACIÓN Y ENFOQUE

Esta investigación se realizará con un enfoque principalmente cualitativo, realizando acercamientos a la comunidad de forma participativa por medio de la observación y entrevistas a grupos seleccionados para su evaluación. Para así, lograr determinar las necesidades de los residentes de Coronado, provocando espacios para actividades integrales y actividades públicas.

Además se realizará una investigación de tipo bibliográfica, para así tener un acercamiento de primera mano a los estudios y propuestas realizados por instituciones gubernamentales como el INVU y la Municipalidad de Coronado, para así evaluar su pertinencia en la investigación.

Por lo que el tipo de investigación se considerará descriptiva y exploratoria, analizando el sitio delimitando anteriormente, por medio de mapeos y diagramación de la información; destacando funcionalidad de espacios, así como los puntos atractores de la comunidad y potencialidades del lugar.

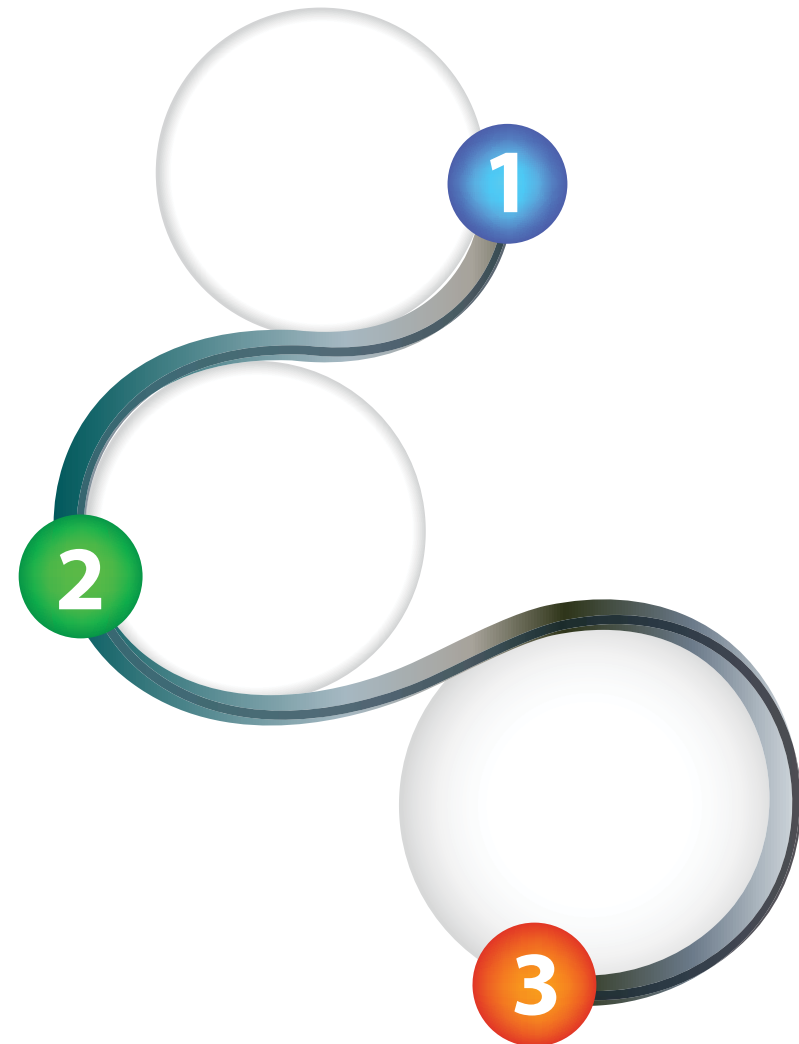


Diagrama 10: Tipo de Investigación y Enfoque

Fuente: Autoría propia

ETAPAS Y FASES DE INVESTIGACIÓN

En búsqueda de una buena ejecución de esta investigación, la metodología estará guiada por un Planeamiento Estratégico. Como primera etapa un diagnóstico por medio de un análisis de sitio basado en la Teoría del Urbanismo Integral. Según Nan Ellin (2006) el "Urbanismo Integral propone intervenciones más puntuales que contribuyen a la activación de lugares por las conexiones y el cuidado de lo descuidado o abandonado "entre" espacios o "tierras de nadie". En los mejores de los escenarios, estas intervenciones tienen un efecto dominó o tentacular, catalizando otras intervenciones en un proceso continuo e interminable."

Por lo tanto, esta investigación se realizará en 4 etapas que iniciarán con un análisis urbano en San Isidro de Coronado, y las tres restantes se identificarán con sus respectivos objetivos específicos, los cuales se resolverán por medio de cada fase, finalizando en el diseño arquitectónico de Vivienda Vertical.

Por medio de análisis urbano se procesará y evaluará la información obtenida, analizando factores económicos, sociales, políticos, ambientales

y sociales, como usos de suelo, tipo de actividades existentes en el lugar, sitios atractores de usuario, infraestructura actual, entre otros (ver tabla 4).

Seguidamente serán importantes las conversaciones, entrevistas y encuestas con interesados y funcionarios públicos relevantes, así como usuarios del sector, lo cual revelará el verdadero carácter que tendrá el proyecto, así como las verdaderas necesidades de los habitantes.

De igual manera, se trabajará el desarrollo de Lineamientos Urbanos, que se conformará de guías de diseño para la regeneración urbana, buscando solventar las problemáticas ya existentes y las que surjan con el análisis urbano, para así lograr un desarrollo integral de la Ciudad.

Para así culminar la investigación con el diseño en detalle de un conjunto residencial de Vivienda Vertical Mixta para clase media, compuesta por residencias, áreas comunes para los residentes y también sectores de comercio que se integran con el espacio público, el transporte y las áreas municipales.

METODOLOGÍA

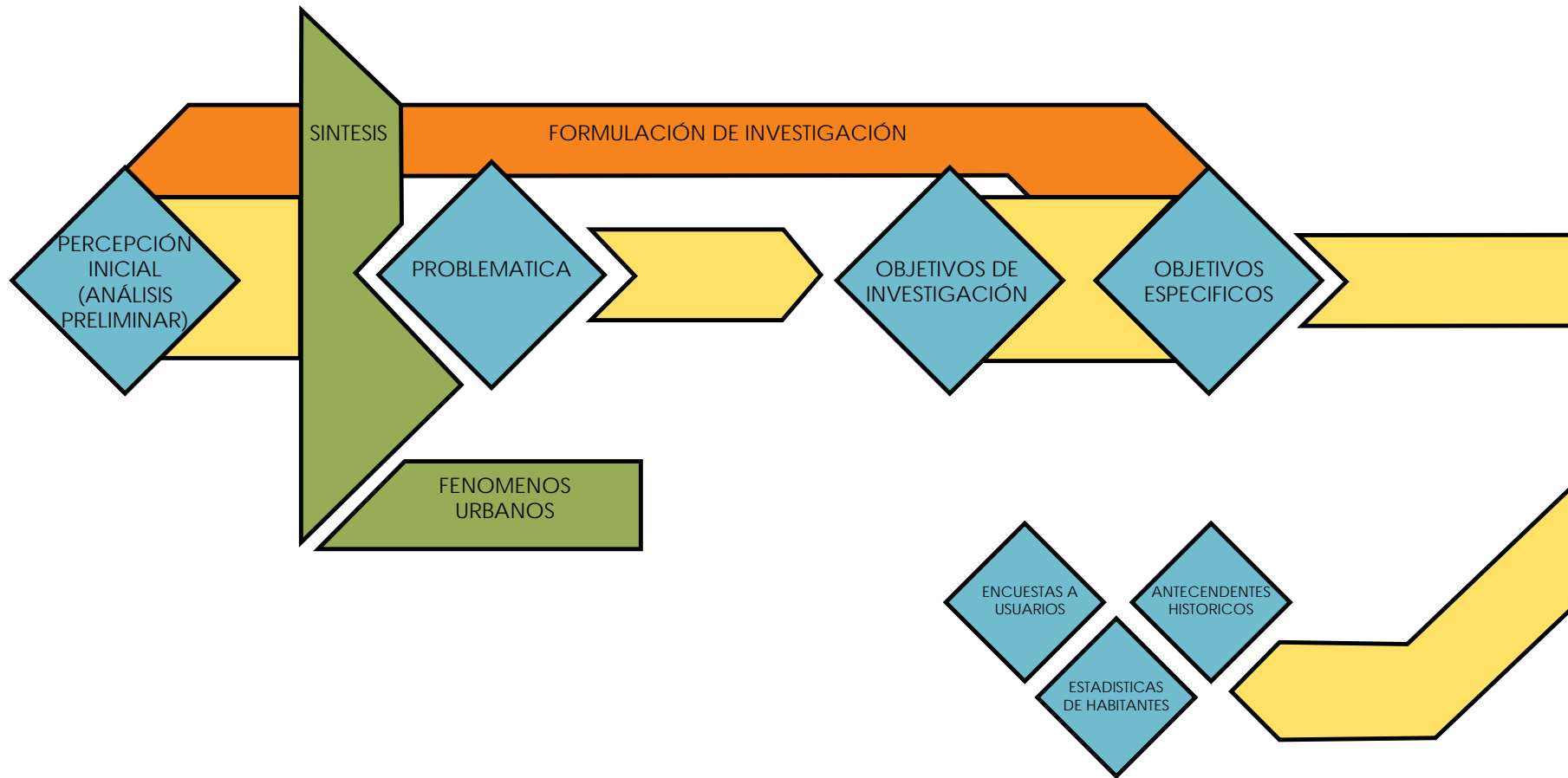
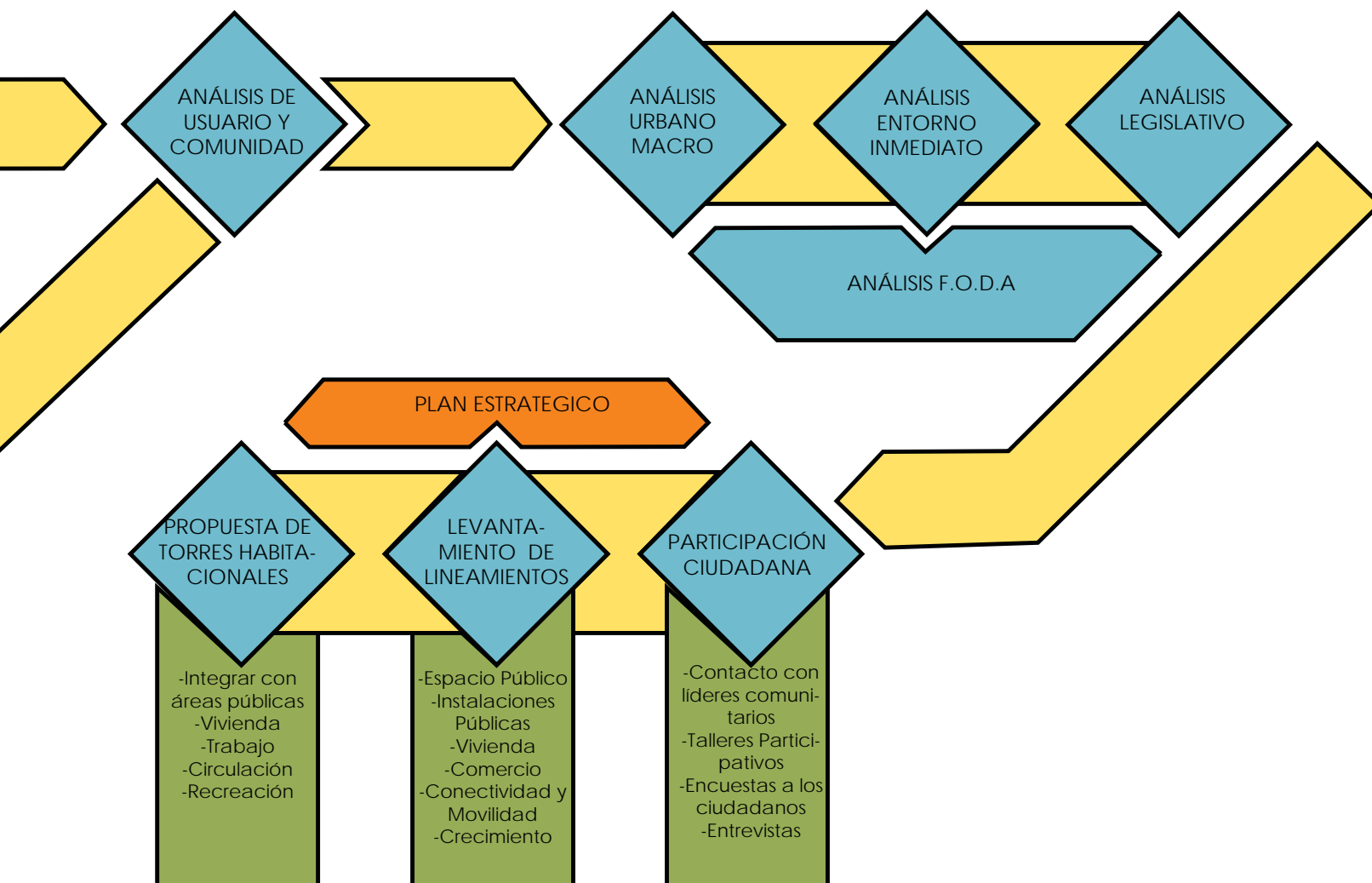


Diagrama 11: Metodología

Fuente: Autoría propia



PRIMERA ETAPA: ANÁLISIS URBANO

ACTIVIDAD	VARIABLE	UNIVERSO	MUESTRA HERRAMIENTAS
<p>Análisis urbano</p> <p>Se procesará y evaluará la información obtenida, analizando factores económicos, sociales, políticos, ambientales y sociales, como usos de suelo, tipo de actividades existentes en el lugar, sitios atractores de usuario, infraestructura actual, entre otros</p>	Dinámica de Barrios antiguos de San Isidro	Ancianos de Coronado Biblioteca Carlos Monge Universidad de Costa Rica Archivo en la Municipalidad de Coronado	Estudio Bibliográfico Entrevistas a Ancianos de la zona.
	Perfil de Usuario y su vivienda	Usuarios del Parque de Coronado Residentes de Clase Media del Lugar Instituto Nacional de Estadística y Censos	Censos y Estadísticas de población y vivienda Observación y recopilación de datos
	El espacio, usos, relaciones, hitos y nodos, -ujos	Centro de Coronado, Parque y Boulevard	Observación, diagramas y mapeo
	Calidad y Cantidad del espacio publico existente.	Centro de Coronado Parque de Coronado Boulevard y alrededores de Terminal de Buses	Observación Notas de Campo Croquis
	Análisis Legislativo que aplica en el lugar, de acuerdo al tipo de proyecto.	Municipalidad de Coronado	Información del Plan Regulador

Tabla 3: Etapa 1. Análisis Urbano

Fuente: Autoría propia

SEGUNDA ETAPA: PARTICIPACIÓN

ACTIVIDAD	VARIABLE	UNIVERSO	MUESTRA HERRAMIENTAS
<p>Participación Ciudadana</p> <p>Incluir a las personas que habitan Coronado, los usuarios y los líderes comunales del sector, en la toma de decisiones para la Propuesta de Vivienda Vertical, para lograr satisfacer sus necesidades y deseos, por medio de talleres participativos, entrevistas y encuestas a los usuarios.</p>	Percepción e identidad del espacio público	Usuarios y transeúntes del lugar	Encuestas a 50 personas Conversaciones informales Observación
	Deseos y necesidades reales de los habitantes	Usuarios, habitantes de San Isidro y líderes comunales	Observación Mapeo Conversaciones
	Percepción e ideales de los habitantes hacia el proyecto del INVU	Empleados municipales, usuarios y líderes comunales	Encuestas a 50 personas Conversaciones Talleres participativos
	Percepción de los habitantes hacia el proyecto propuesto en esta investigación y devolución de resultados	Habitantes, empleados Municipales, usuarios y líderes comunales	Talleres Participativos Conversaciones Devolución de Resultados

Tabla 4: Etapa 2. Participación Ciudadana

Fuente: Autoría propia

TERCERA ETAPA: LINEAMIENTOS

ACTIVIDAD	VARIABLE	UNIVERSO	MUESTRA HERRAMIENTAS
<p>Propuesta de Lineamientos Urbanos para el Desarrollo Integral</p> <p>Desarrollar Lineamientos Urbanos, con un enfoque urbanístico y habitacional, para la renovación e integración urbana del sector, mediante la creación de lineamientos urbanos que contemplen la articulación de puntos estratégicos y actividades al tejido urbano actual, aplicando el enfoque de Arquitectura Integral.</p>	Espacios Públicos	Parque de Coronado Bulevard y alrededores de Terminal de Buses	Observación Mapas Croquis
	Instalaciones Públicas	Municipalidad Iglesia de Coronado Edificios Públicos	Entrevistas a funcionarios Observación y recopilación de datos
	Disposición de vivienda	Viviendas Resienciales Condominios	Información del Plan Regulador Coronado.
	Comercio y Productividad	Áreas comerciales Tipos de comercio	Conversaciones informales con usuarios Observación
	Conectividad, Movilidad y Transporte	Boulevard y alrededores de Terminal de Buses Áreas de mayor tránsito	Observación Notas de Campo Croquis
	Crecimiento y desarrollo Urbano	Municipalidad de Coronado	Información del Plan Regulador

Tabla 5: Etapa 3. Lineamientos Urbanos

Fuente: Autoría propia

CUARTA ETAPA: PROPUESTA HABITACIONAL

ACTIVIDAD	VARIABLE	UNIVERSO	MUESTRA HERRAMIENTAS Y
<p>Propuesta de Vivienda Vertical</p> <p>Diseñar una Vivienda Vertical multifamiliar para proveer de vivienda a las familias de clase media, que siguen en aumento, y proporcione integración entre las áreas privadas de las viviendas con las áreas públicas del centro del distrito, mediante espacios públicos de calidad, lugares multifuncionales (combinando vivienda, trabajo, circulación y recreación) y una integración de construido y natural.</p>	Áreas comerciales integradas a lo público	Comercio de la zona Parque de Coronado y zonas públicas	Conversaciones Mapeo Croquis
	Lote para propuesta	Plano de Catastro del INVU	Municipalidad de Coronado Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
	Integración de lo público con lo privado	Propuestas integrales de áreas comunes y espacios de vivienda y comercio	Croquis Mapeo Planos
	Relaciones verticales y horizontales entre viviendas	Modelo habitacional con zonas de relación vertical y horizontal.	Croquis Planos Diagramas
	Acceso universal y reglamentaciones aplicables	Plan Regulador de Coronado Ley 7600 Reglamentaciones de INVU	Entrevista a funcionarios del INVU Investigación bibliográfica

Tabla 6: Etapa 4. Propuesta de Vivienda vertical

Fuente: Autoría propia

CAPTULO

06

INVESTIGACIÓN
URBANA Y SOCIAL

INTRODUCCIÓN

Como parte esencial de la investigación se realiza un análisis de la situación actual de la ciudad, y de sus usuarios, los cuales son sus residentes y los visitantes atraídos por la actividad comercial y servicios que ofrece la ciudad.

Iniciamos por un estudio de los antecedentes importantes que han marcado el desarrollo del Cantón, para luego estudiar al usuario y sus residentes utilizando metodologías participativas para un acercamiento a la comunidad y sus líderes, para lograr encontrar las verdaderas necesidades y deseos de las personas que viven en la ciudad.

Además de esto, se determinó utilizar la Teoría del Urbanismo Integral como eje analítico para estudiar los fenómenos urbanos y físicos de la ciudad de San Isidro. Para así, lograr resultados coherentes con el ideal de ciudad integral.

Es así como a continuación, se desarrollará la investigación así como los resultados obtenidos.

ANTECEDENTES CORONADO

Para realizar un análisis acertado del lugar y la problemática que se ha comentado anteriormente, se iniciará por comprender el pasado, la manera en la que vivían las personas y los barrios de antaño, las costumbres y sus relaciones sociales, para lograr una comparación con el modo de vida de hoy, que se desarrolló a partir de la explosión demográfica a inicios de los años 80, cuando las fincas cafetaleras se convirtieron en urbanizaciones y la población se incrementó rápida y enormemente.

El acercamiento al pasado se realiza primeramente conversando con ancianos de la zona, quienes recuerdan como era el Coronado de entre los años de 1940 al 1980, año en el que se dan cambios notables en el entorno por las construcciones de nuevas urbanizaciones, y cambios sociales por la cantidad de personas que inmigran al cantón.

Historias de doña Rafaela

Rafaela Zúñiga Vega, nació en 1934, en una de las casas más icónicas y representativas de Coronado (ver imagen 14). Ella nos comenta historias que el día de hoy no se encuentran en ningún tipo de archivo o documento histórico del cantón, por lo que ella nos habla lo tomamos como de suma importancia y valoración.

Su primer recuerdo es de los cañales y cafetales que habían y de cómo los árboles frutales eran de todos los vecinos, no se vendían porque eran como hermanos todos, por eso

, (Zúñiga Vega, 2014) y todos los pueblos de Coronado llegaba cada uno a su esquina del Parque, San Rafael, Dulce Nombre, San Pedro, San Antonio y en el centro Coronado; y al final de la semana todos le donaban el dinero recogido a Coronado. No se comparaba con lo que hoy son los turnos, que nadie llega ni se comparte entre las personas. Ella trabajaba con su padre “ (Zúñiga Vega, 2014) se bañaba cada 8 días en una poza cercana a la finca y ni tenía zapatos. Esto lo hacía para ayudar a su padre, porque en ese tiempo no había dinero para que fuera a la escuela.



Imagen 27: Casona donde nació Doña Rafaela.

Fuente: Elaboración propia

ANTECEDENTES CORONADO

Las calles eran solo de lastre y el bus llegaba hasta el trapiche, 300 metros Oeste de la Iglesia de Coronado, luego de bajarse en bus muchos caminaban hasta llegar a sus hogares a muchos kilómetros de distancia. Antes no era tan peligroso y se podía caminar por las calles sin miedo. No habían carros ni nada que lo atrasara y tampoco eran necesarios.

La vida era sencilla y sin complicaciones, en el centro solo habían 3 pulperías y 1 cantina, aparte de la Escuela, la Municipalidad y la Iglesia. No habían doctores, solamente la farmacia de don Chilo Argüello, hasta que en 1957 inauguraron la Unidad Sanitaria. Habían 34 casas entre cafetales desde San Antonio hasta San Isidro y los chiquillos jugaban subiendo en carretas y caballos o se bañaban en las pozas que habían cerca.

Luego vino la movilización de personas hace 35 años y se volvió todo de locos, antes se conocían todos y se ayudaban hasta para alimentar a los chiquillos, pero hoy nadie se conoce y cada quien vive en su casa. "Antes éramos todos como hermanos, no solo vecinos." (Vega, 2014)



Imagen 28: Calle central de Coronado. Sin año
Fuente: <http://elcoronadeno.com/Edic%20Anteriores/>



Imagen 29: Calle hacia el Centro de Coronado. Sin año.
Fuente: <http://elcoronadeno.com/Edic%20Anteriores/Edic%20Centenario/>

ANTECEDENTES CORONADO

La explosión demográfica y el desarrollo urbano

En 1910 se creó el Cantón de Vázquez de Coronado en nombre del conquistador español Juan Vázquez de Coronado. Esta ciudad se pobló rápidamente y se impulsó aún más cuando inició el proceso de urbanización en los setenta. Entonces el cantón se transformó de un pueblo agrícola a una nueva urbe completa de comercio, industria y servicios que desplazaron al agro.

tradición lechera, reemplazándolo con "residenciales precarios de memoria y devoción" (Zúñiga, 2010).

El crecimiento se dio de forma desmedida y cada vez se intensificó más, no fue hasta 1998 que con la creación de un Plan Regulador Cantonal que se moderó la creación de residenciales. Este desarrollo demográfico se puede observar en el cuadro se que detalla a continuación:

Así fue como el fuerte crecimiento urbanístico que explotó rápidamente, convirtió la mayoría sectores habitacionales en zonas dormitorio, debido a que las personas que ahora residían en Coronado tienen la necesidad de trasladarse a otras ciudades para trabajar, así como para buscar entretenimiento y ocio. Provocando también la pérdida de la arraigada

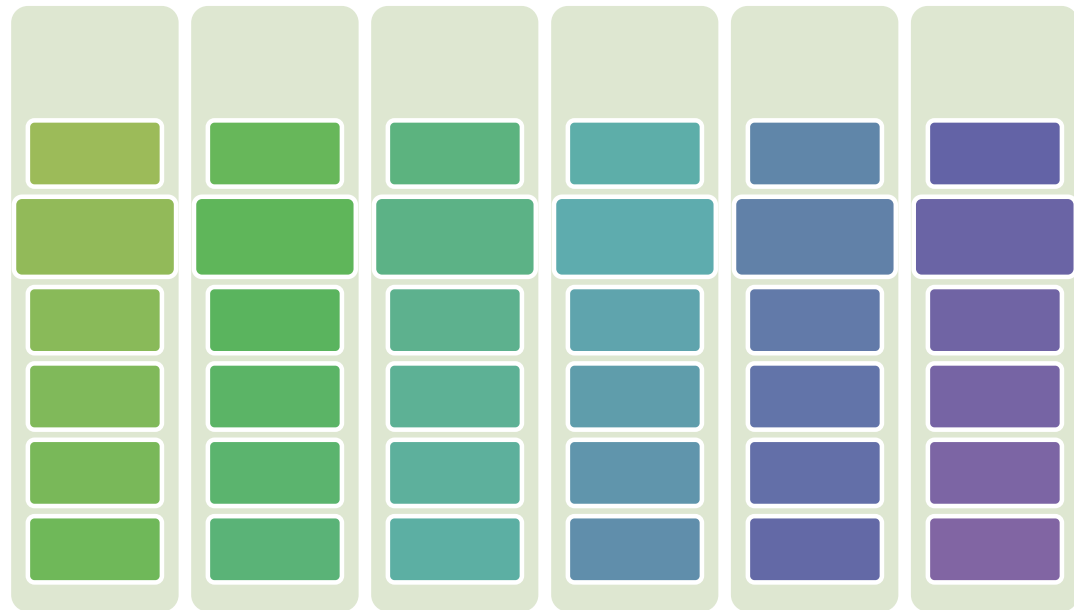


Tabla 7: Crecimiento de la Población en cada distrito
Fuente: INEC

ANTECEDENTES CORONADO

Línea de Tiempo de acontecimientos importantes



Diagrama 12: Antecedentes de la Ciudad de Coronado.

Fuente: Autoría propia



Imagen 30: Fotografías referencia de Coronado.

Fuente: <http://www.revistasucasa.com/gallery/galeria>

ANTECEDENTES CORONADO

Conclusiones

Vázquez de Coronado ha sido uno de los cantones en el perímetro del Gran Área Metropolitana que fueron poblados rápidamente para ser convertidos zonas dormitorio. Las urbanizaciones se fueron construyendo una tras de otra con facilidades como Parques para niños y seguridad para las familias, pero creando a su vez una división entre sus habitantes, aunque estos vivieran unos frente a los otros.

Inicialmente el Cantón se caracterizó por su identidad de lecheros y fincas, donde sus habitantes convivían en comunidad y siempre relacionados entre ellos, aunque fueran de diferentes poblados, todos se conocían y se ayudaban entre todos para lograr intereses comunes, como fue el caso de la construcción de la Iglesia de Coronado. Todos los habitantes ayudaron con lo que tuvieran a su alcance, incluso ayudando en Turnos y Rifas para recaudar fondos. Eran un ejemplo de comunidad y de vida en relación con sus vecinos.

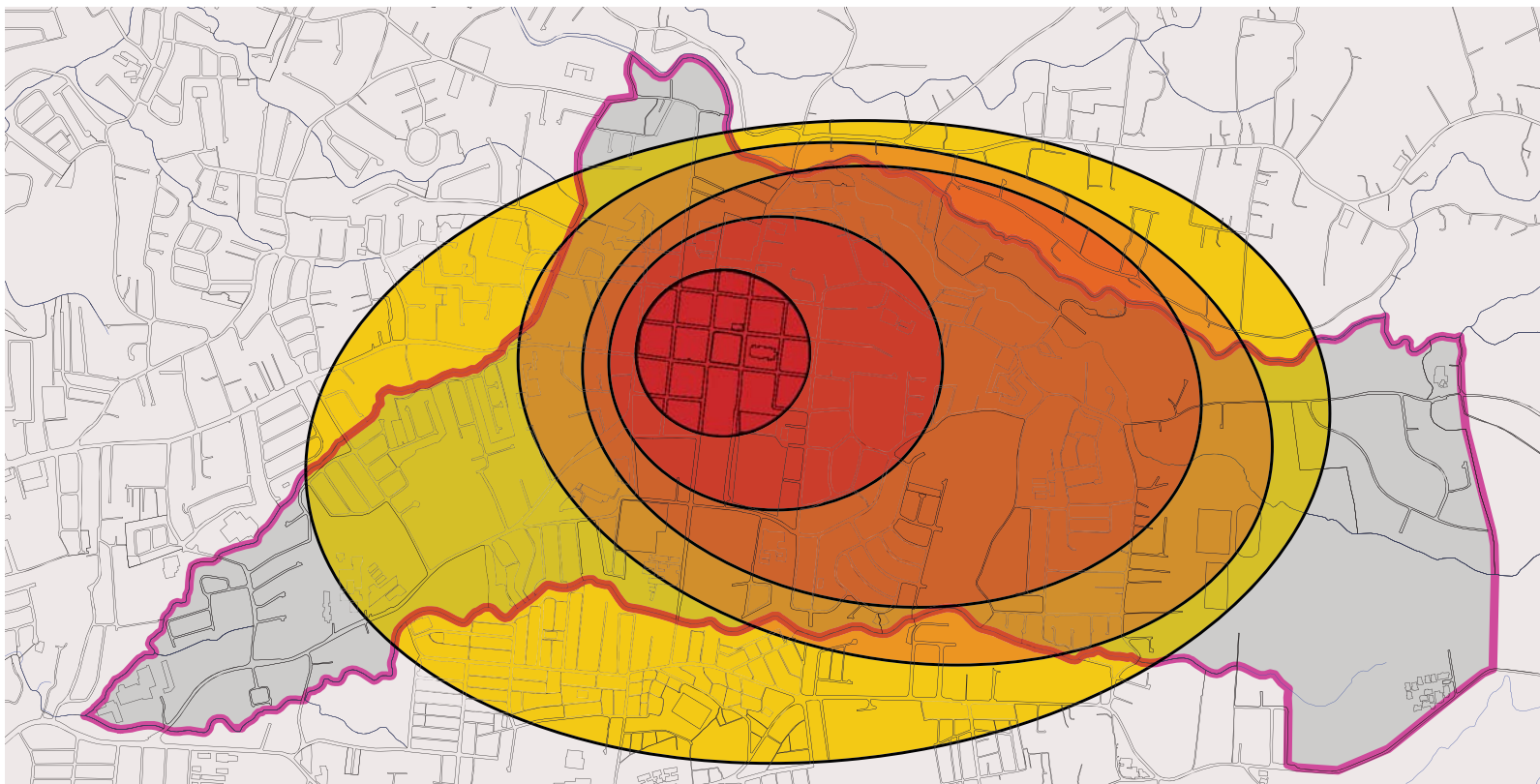
Hoy está abarrotado de urbanizaciones que fueron diseñadas para responder a las necesidades del mercado, creando espacios individualistas y sin sentido de lugar, cuando se debió diseñar para las personas que iban a vivir en esos espacios, negándoles las facilidades para reunirse y compartir como vecinos y semejantes.

Por esta razón es importante proveer una solución a esta falta de comunidad que existe entre los habitantes del Centro de Coronado, que aunque poseen un espacio público muy importante como lo es el Parque de Coronado, las personas lo visitan solamente para satisfacer necesidades individuales, evitando relacionarse con otros usuarios del lugar. Así, la propuesta de Vivienda Vertical deberá de contemplar espacios comunales destinados para la convivencia y la vida en comunidad, para así recuperar el modo de vida de nuestros antepasados y el sentido de barrio en el lugar.



Imagen 31: Barrios de Coronado
Fuente: Autoría propia

ANTECEDENTES CORONADO



Mapa 7: Representación de crecimiento demográfico en San Isidro
Fuente: Realización propia

ANÁLISIS SOCIAL

METODOLOGÍA PARTICIPATIVA



Diagrama 13: Metodología Participativa

Fuente: Autoría propia

La Comunidad

A lo largo de la investigación fue de gran importancia lograr comprender las preocupaciones, expectativas e ideales que los vecinos tienen con respecto a el proyecto de Torres de Vivienda que el INVU ha dado a conocer, así como la posición con respecto al proyecto, de las personas pertenecientes a la Municipalidad, la Comisión Cantonal y Comisión de Obras, además de la Asociación de Desarrollo Cantonal, compuesta por vecinos de Coronado.

Por medio de la utilización de una metodología participativa, según el artículo "Experiencias y metodología de la investigación participativa" (Durstón & Miranda, 2002), con técnicas de observación participante como las entrevistas, conversaciones informales con vecinos y la participación en las actividades informativas que organiza la comunidad y otras organizaciones. Así se logró conocer la variedad de opiniones que existen entre los coronadeños.

Es por esto que se utilizaron recursos como las estadísticas realizadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, conversaciones con líderes comunales y asociados a la temática de esta investigación, entrevistas, encuestas a 50 usuarios y transeúntes en el centro de la ciudad con la población, así como talleres con líderes comunales.

Es importante denotar, que la metodología aplicada se conforma de dos técnicas mencionadas a continuación:

- Observación participante del investigador
- Devolución de datos estudiados para evaluación por los actores sociales



Imagen 32: Comunidad reunida para toma de decisiones.
Fuente: Autoría Propia

ANALISIS SOCIAL

El Usuario

Los Coronadeños, como se llaman a ellos mismos, son muy orgullosos de su pertenencia al cantón, ya que se identifican con características esenciales del cantón, como es la lechería y la Iglesia de Coronado, la cual se ha convertido en un ícono de la población.

Según el análisis que se realizó, se nota una mayoría de mujeres sobre hombres por siete unidades y conforman familias con hijos en su mayoría, lo cual nos indica que la mayoría de viviendas actualmente poseen espacios para al menos dos niños.

La mayoría de estas familias tienen trabajos fuera del cantón, más del doble de personas sale todos los días del cantón a laborar en otras zonas. Por lo que muchas urbanizaciones parecen estar abandonadas durante el día. Esto caracteriza a Coronado como una ciudad dormitorio.

RELACION HOMBRES Y MUJERES



Diagrama 14: Relación Hombres y Mujeres

Fuente: INEC

LUGAR DE TRABAJO

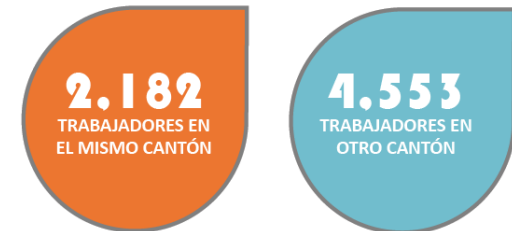


Diagrama 15: Lugar de Trabajo

Fuente: INEC

ANÁLISIS SOCIAL

TENENCIA DE VIVIENDA



Diagrama 16: Tenencia de Vivienda

Fuente: INEC

La población que se mantiene en el Centro de Coronado no tiene relación entre sí, en general funciona de forma individual sin interés en reuniones comunales o similares.

Además de esto, se ha estudiado el crecimiento de la población entre el año 2000 hasta el 2011 (ver diagrama), realizando comparaciones entre los estudios se recalcó el aumento de viviendas ocupadas dentro del cantón, pero también la disminución en la ocupación promedio de cada

TIPOLOGÍA DE HOGAR

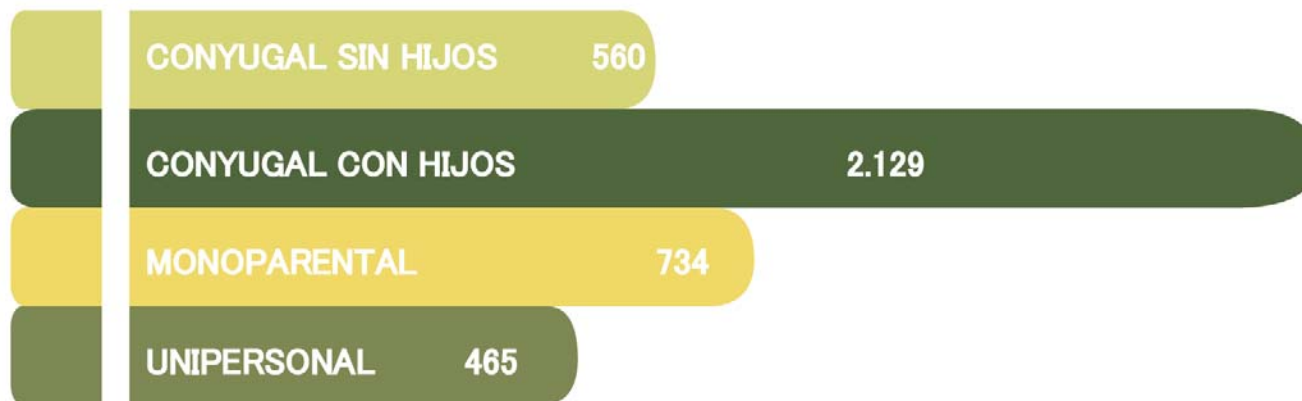


Diagrama 17: Tipología de Hogar

Fuente: INEC

ANÁLISIS SOCIAL

vivienda, ubicándose esto en 3,5 personas por vivienda.

Las viviendas en su mayoría se hayan en buen estado por su reciente construcción y desarrollo de las urbanizaciones. La mayoría son viviendas individuales unifamiliares en urbanizaciones, otra gran parte en edificios de apartamentos, y una minoría en condominio.

Conclusiones

De la información que se recopiló por medio de las estadísticas del Instituna Nacional de Estadistica y Censos (INEC) y referente a los usuarios de San Isidro, se puede rescatar los siguientes indicadores que se deben de considerar para el diseño de las Vivienda Vertical:

- Las unidades residenciales deben ser

CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS



Diagrama 18: Características Demográficas

Fuente: INEC

TIPO DE VIVIENDA



Diagrama 19: Tipo de Vivienda

Fuente: INEC

Las Entrevistas

diseñadas para familias con niños, así como tener lugares de cuidado para niños y adultos mayores, y juegos comunales para niños.

- El área para viviendas debe ser segura para que las personas que dejan sus hogares solos durante el día se sientan cómodas, por lo que deben estar separadas de las áreas sociales y públicas.
- Se deben de proporcionar espacios para la socialización mediante talleres de danza, pintura o manualidades entre otros.
- En cada Conjunto de vivienda deben de existir apartamentos para 4 personas, para 3 personas y para solteros, para suplir las necesidades de todos los tipos de familia existentes.

Para conocer las opiniones de las personas, su sensaciones con respecto a la ciudad y futuros proyectos como Las Torres del INVU en Finca Vargas, además de lograr conocer sus necesidades reales en el entorno urbano y social de la comunidad, se realizaron principalmente entrevistas a 50 transeúntes y usuario del entorno (ver anexo 1), para lograr un acercamiento a los usuarios. Este proceso y experiencia con los ciudadanos se explicará a continuación:

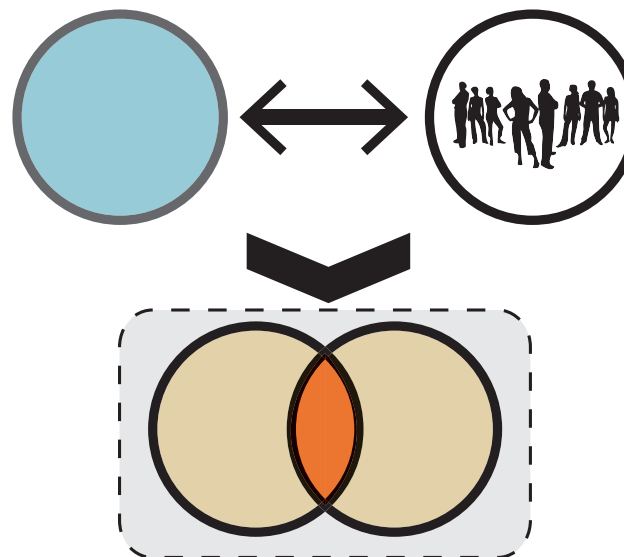


Diagrama 20: Enfoque de entrevistas

Fuente: Autoría propia

ANÁLISIS SOCIAL

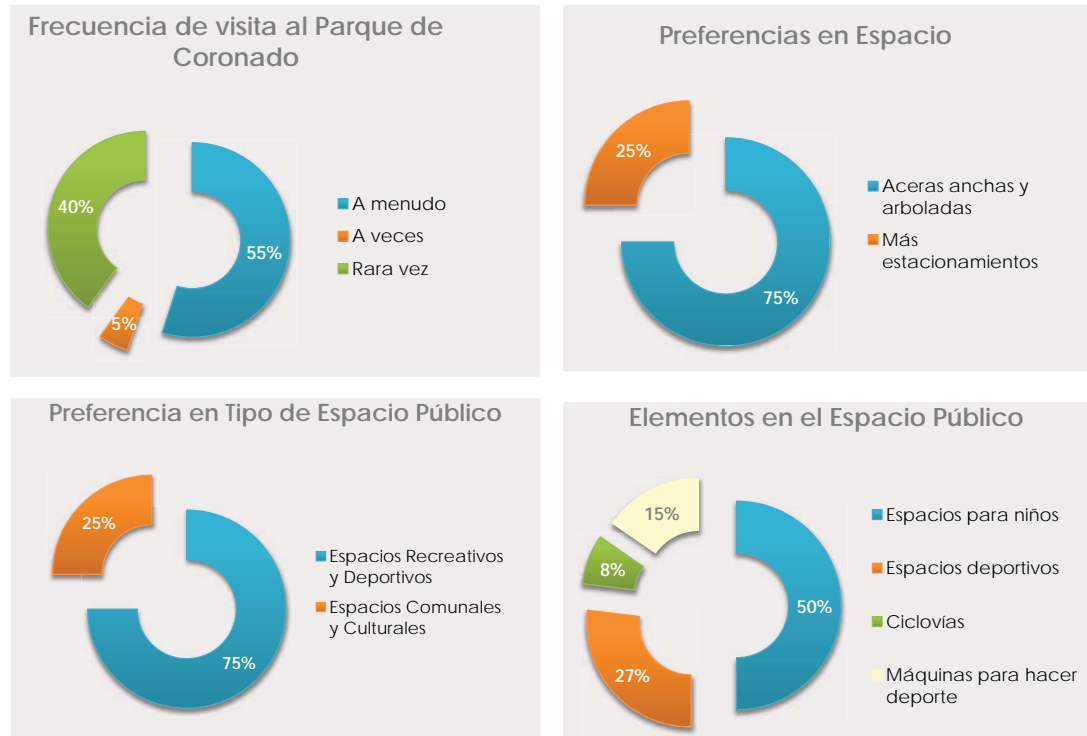
Para asegurar un proyecto dirigido a los coronadeños y con un enfoque participativo, se realizó una entrevista a los usuarios en el Centro de Coronado. Para así, lograr conocer las verdaderas necesidades de las personas y su opinión con respecto a el proyecto habitacional del INVU en el terreno de la Finca Vargas.

Más de la mitad de las personas encuestadas afirman visitar el Parque de Coronado casi todos los días o por lo menos 3 días a la semana. Les agrada el espacio verde y lugares para sentarse, aparte de ser el único lugar en Coronado que presenta estas condiciones. Así

se demuestra la importancia que tiene este espacio público para los ciudadanos de cantón.

A los usuarios también les gustaría tener aceras en buen estado, anchas y arboladas, a diferencia de una mayor oferta de estacionamientos para el público en general, ya que reconocen la cantidad

Diagrama 21: Entrevistas en porcentajes
Fuente: Autoría propia



ANÁLISIS SOCIAL

de contaminación visual y sónica que representa el uso del automóvil. Les gusta la frescura y la belleza que puede proporcionar un diseño que incluye arborización y zonas verdes a lo largo de la ciudad.

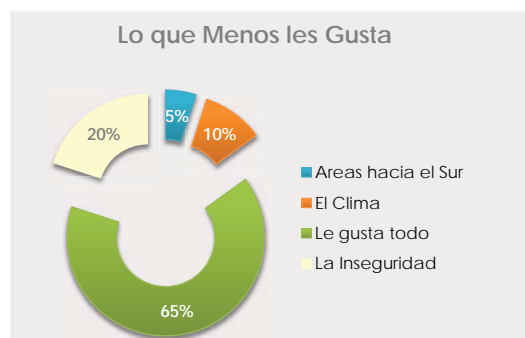
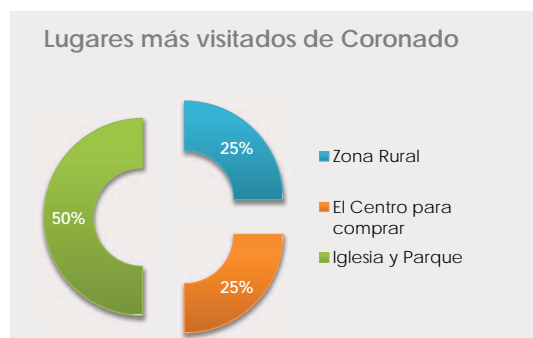
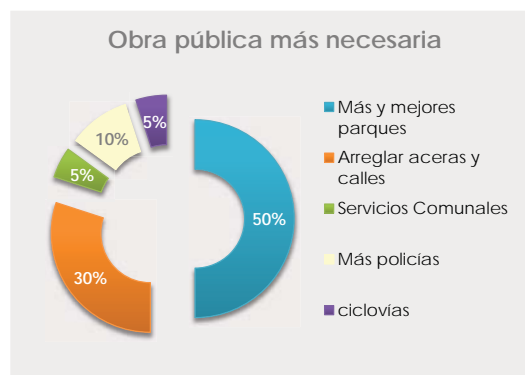
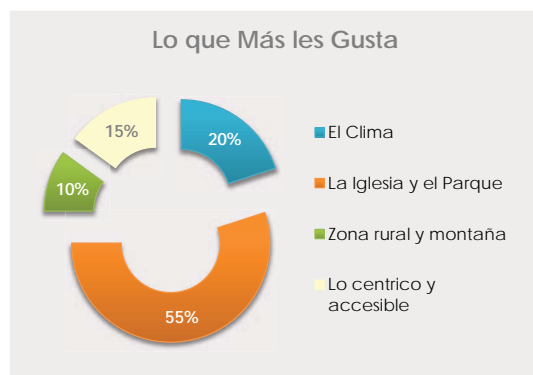
Por esta razón se consulta sobre las preferencias de los usuarios en el espacio público. Ellos suman una mayoría de adultos con niños menores de 7 años, a los que les gustaría mayor oferta en espacios para niños, con hamacas y toboganes. Ya que en Coronado no hay donde ir a jugar con los niños y los parques en

residenciales están en malas condiciones por falta de mantenimiento por la Municipalidad.

Por otro lado, los adolescentes y adultos mayores, desean más espacios abiertos para el deporte y recreación. Que incluya máquinas para hacer ejercicios para personas de todas las edades, espacios para los adultos mayores y también para los jóvenes.

Así es como con la entrevista y conversaciones con los ciudadanos, podemos observar el deseo que tienen de espacios públicos más adaptables, aunque se encuentran complacidos con el Parque de Coronado, desean mejoras de equipamiento público. Por esto, el 50% de las personas encuestadas desearían que la Municipalidad construya más y mejores Parques, entre ciclovías, servicios comunales y el arreglo de las aceras y calles.

Se observó también, que los ciudadanos se encuentran conformes con las condiciones en las que se encuentra Coronado. El 65% de las personas dicen estar a gusto con todo lo que tiene Coronado, siendo lo mejor de



ANÁLISIS SOCIAL

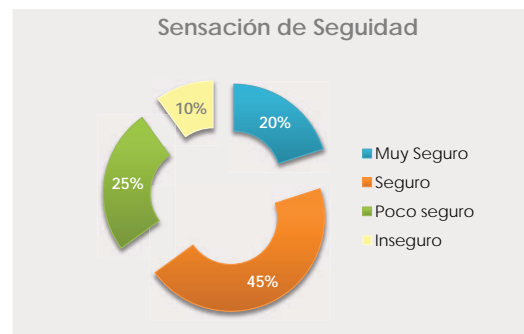
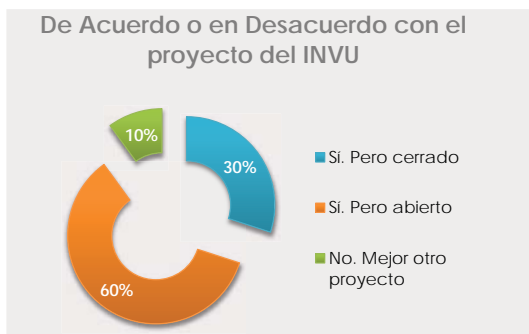
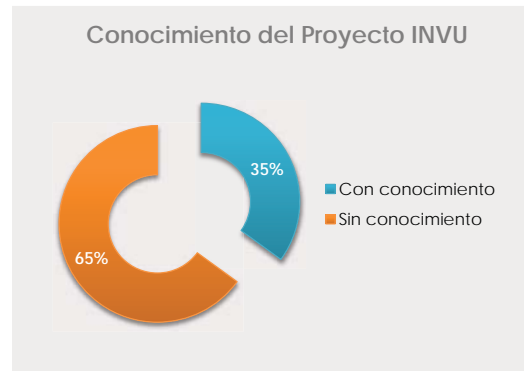
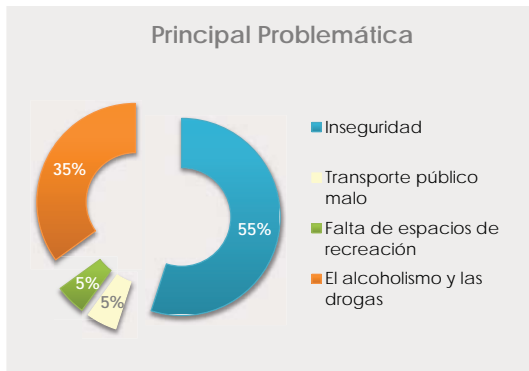
todo la Iglesia y el Parque de Coronado, seguido por las facilidades que se presentan en el lugar, ya que "se consigue de todo un poquito". Mientras un 20% de los encuestados afirman que no les gusta la inseguridad en Coronado, entre otros.

La mayoría de las personas (50%) aseguran visitar la zona del Parque y la Iglesia principalmente, por la misma razón de que no existen otros lugares para descansar, solo en otros cantones cercanos a Coronado. Pero también utilizan el Centro para ir de

compras y a comer en restaurantes locales, además de visitar la zona rural para despejarse y salir de la rutina común de todos los días.

Un dato interesante que se logró descubrir, es que, aunque un 45% de los encuestados dice sentirse seguro en Coronado, y solo un 20% dice tener sensación de inseguridad, un 55% de los encuestados aseguran que la Inseguridad es la principal problemática en el cantón. Esto genera una contradicción importante entre los usuarios, ya que esto puede deberse principalmente a que por las noches, los indigentes y alcohólicos toman los espacios públicos y entre las zonas comerciales que son abandonadas durante las noches.

Con respecto al proyecto



ANÁLISIS SOCIAL

que el INVU tiene planeado realizar, 65% de los usuarios dice no tener conocimiento al respecto y muchos de ellos se sentían asombrados de saber que el lote (Finca Vargas) donde se realizaría las Torres de Vivienda, es propiedad del INVU y no de la Municipalidad.

públicos dentro de las urbanizaciones y el Parque de Coronado. Por lo que prefieren que estos sean administrados por organizaciones comunales de vecinos de los alrededores del lugar.

Es así como, luego de una breve explicación de lo que será el proyecto del INVU a los usuarios, por medio de un pan-eto que se les entregó durante la entrevista, se les consultó su opinión. Es así como un 60% de las personas están de acuerdo con el Proyecto Habitacional, pero sólo si los espacios públicos fueran accesibles para todas las personas del Coronado, en lugar de cerrados y privatizados para el uso de las personas dueños de condominios en el conjunto residencial.

Los usuarios dicen no estar conformes con la administración que provee la Municipalidad en los espacios



Diagrama 22: Opiniones de usuarios

Fuente: Autoría propia


ANÁLISIS SOCIAL

Conclusiones


Así es como se observa la necesidad que tiene la población de un proyecto que cumpla con todas sus demandas e ideales a nivel comunal, por esto es importante tomar con consideración todo lo que las comunidades expresan, así como las ideas de las Municipalidad y otras organizaciones.

Por esta razón, se concluye que el proyecto a diseñar, deberá contar con una mayoría de espacios comunales públicos en los primeros niveles de la propuesta, priorizando espacios publicos y de uso comunal como salones comunales, auditorios y más espacios para niños y deporte.

Principalmente con respecto al Proyecto de las Torres Habitacionales del INVU, los ciudadanos tienen una variedad de opiniones y expectativas, algunas de ellas positivas y otras negativas, las cuales se mencionan a continuación:



- Sobresaturación de servicios
- Necesidad de salones de reunión y actividades
- No hay instalaciones para talleres y reuniones comunales
- No quieren condominio cerrado
- Carencia actual de espacios verdes, reunion y convivencia social sana
- Propuesta del INVU no contempla una mejora integral en la infraestructura de servicios comunales



- Proyecto con potencial para desarrollo del lugar
- Punto de convergencia y atracción de vecinos
- Desean área recreativa y comunal
- Lugar para orgullo del Cantón
- Incluir más a los Ancianos en proyectos
- Organizaciones quieren participar en realización de proyecto
- Gran solicitud de espacios recreativos publicos

Diagrama 23: Pros y Contras del proyecto INVU

Fuente: Autoría propia

ANÁLISIS SOCIAL

Además de esto, es evidente la falta de información para los ciudadanos, para que estos tengan una mayor participación en su comunidad. Ellos se encuentran muy interesados en proyectos de este tipo y en el mejoramiento urbano de la zona, por lo que esto es muy importante y muy necesario.

Es por lo anterior que se coordina un Taller de Devolución de los datos estudiados (ver anexo 2), con la presentación de un anteproyecto preliminar, para que sean evaluados por los integrantes comunales y tengan participación en la toma de decisiones en la propuesta arquitectónica. Este taller tiene cuatro objetivos:

- Chequeo de la validez, e incluso confiabilidad, de los datos.
- Afinar la interpretación de los datos con los actores sociales.

- Responsabilidad moral de retribuir con el mínimo: entregar lo que se descubrió.

- Empoderar al l(os) sujeto(s) estudiado(s) subrayando caminos de su desarrollo que se desprenden del estudio e incluso transfiriendo tecnologías de análisis de datos para su uso posterior al estudio por parte del sujeto social. (Durston & Miranda, 2002)

Por lo tanto, lo más importante es generar un proyecto que contemple una amalgama entre los ideales institucionales del INVU y la Municipalidad, incluyendo las demandas actuales de la comunidad, para así lograr un proyecto integral de vivienda para los residentes y la comunidad, con los espacios de vivienda y los espacios públicos incorporados entre ellos, que provoquen a los residentes y los vecinos a interactuar y convivir.

ANÁLISIS FÍSICO

Introducción

Según lo estudiado anteriormente en el capítulo cuatro “Marco Teórico - Conceptual”, el Urbanismo Integral (ver página 18), analiza la ciudad, sus usuarios y sus instalaciones para definir su grado de fusión entre las actividades, espacios y usuarios, y así lograr determinar si la ciudad funciona de manera adecuada, que proporcione suficientes actividades para sus usuarios y visitantes, o si el caso es determinar si se trata de una ciudad fragmentada en la que existe desorganización, creciente percepción de temor, un sentido decreciente de comunidad y una degradación ambiental.

Su método de evaluación depende principalmente de 4 conceptos básicos que se sustraen de la teoría mencionada y se mencionan a continuación:

- Híbridez y Conectividad
- Porosidad
- Autenticidad
- Vulnerabilidad

A partir de estos conceptos se analizará la funcionalidad del Centro Urbano de Coronado, así como el comportamiento de los usuarios que residen y visitan San Isidro, y las actividades que se localizan en la zona, analizando variedad y cantidad disponibles actualmente.

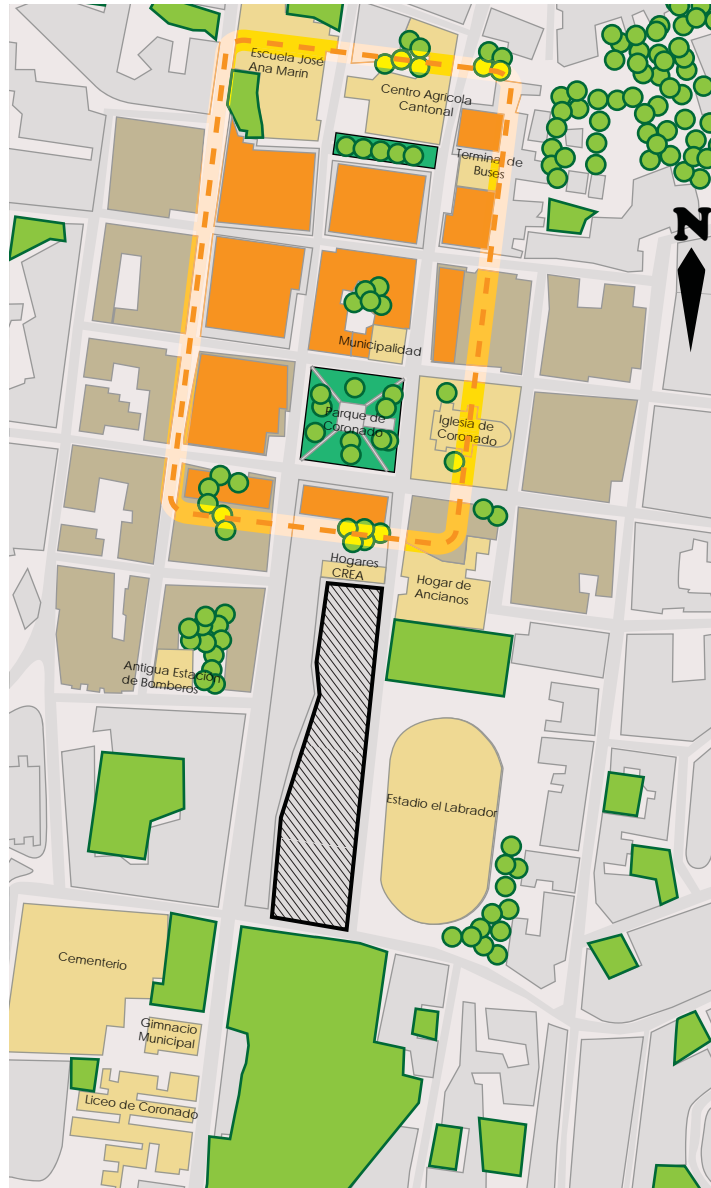
ANÁLISIS FÍSICO MACRO

Hibridez y Conectividad






La **Hibridez y Conectividad** atrae actividades y personas, en lugar de aislar los objetos y funciones separadas. Estas cualidades también tratan a las personas y la naturaleza como simbióticas, así como los edificios y el paisaje en vez de oposición.

“Vivimos en la ciudad de flujo. Los sistemas son las raíces del diseño, nutriendo los espacios que tratamos de hacer hermosos... Los proyectos en el diseño urbano, la arquitectura y la arquitectura del paisaje que no se hacen con una comprensión de los flujos y la conectividad están destinados al fracaso.” (Ellin, 2006)

De esta manera, se presentan primeramente dos mapas que complementan el análisis en este tema, donde el primero contemplará las actividades presentes en el Centro de San Isidro de Coronado, y se explicará a continuación.



SIMBOLOGÍA

-  Lote a intervenir
-  Actividad comercial Fuerte
-  Actividad mixta (vivienda y comercio)
-  Áreas de vegetación y arboles
-  Actividades Institucionales

Mapa 8: Hibridez y Conectividad, escala urbana

Fuente: Autoría Propia

ANÁLISIS FÍSICO MACRO



Obstáculos a nivel de la acera para peatones

Pequeñas zonas híbridas mixtas con potencial



Áreas sin variedad de actividades ni equipamiento apropiado para el usuario

En este mapa se observa como las actividades importantes en el Centro de Coronado, están agrupadas principalmente en las cuadras hacia el Norte, entre el Parque de Coronado y el Bulevar, donde las actividades comerciales y servicios son las predominantes, entre Instituciones públicas, restaurantes y cantinas. Por lo que existe una marcada **falta de Integración** entre los usos comerciales y habitacionales presentes en el Centro, donde además **no hay variedad de actividades** existentes para el usuario.



Imagen 33: Análisis Hibridez en San Isidro.
Fuente: Autoría Propia

ANÁLISIS FÍSICO MACRO



Área con mayor intensidad de uso por **concentración** de actividades atractoras, servicios y comercio.

- SIMBOLOGÍA
- Lote a intervenir
 - Actividad comercial Fuerte
 - Actividad mixta (vivienda y comercio)
 - Áreas residenciales
 - Actividades Institucionales
 - Servicios puntuales
 - Parques
 - Servicios Institucionales

Mapa 9: Hibridez y Conectividad, variedad.

Fuente: Autoría Propia

Hacia el Sur, encontramos al Hogar de Ancianos, el Estadio el Labrador, entre zonas residenciales y pequeños comercios como restaurantes o comercios y servicios como abogados, dentistas y talleres, entre otros. Por lo que se halla esta zona con **mayor integración**, aunque no es satisfactorio, ya que se presenta con uso mixto pero **sin suficiente variedad** de actividades.

Por estas razones la ciudad no está en "Flujo" y carece de hibridez, por lo que es necesaria la presencia de nuevas actividades que integren los usos y para todos los tipos y clases de usuarios. Esto se puede realizar mediante pequeñas intervenciones que ofrezcan mayores opciones a los usuarios, que contemplen mayores actividades y atracción de usuarios.



Diagrama 24: Variedad de Usos en la Ciudad.

Fuente: Autoría propia







ANÁLISIS FÍSICO MACRO

La **Conectividad** en el Centro de San Isidro no es compleja, sus rutas principales, demarcadas en color morado, son rutas nacionales y son utilizadas principalmente por usuarios residentes de San Isidro. Estas vías provocan una sensación de división entre los sectores que las circundan, separando el sector norte del sur con la vía que atraviesa de Oeste a Este.

Además, éstas carreteras e incluso las calles municipales, tienen automóbiles que parquean en sus dos bordes, generando **división** entre las circulaciones peatonales, ya que los autos parqueados generan barreras físicas y visuales para



Imagen 34: Análisis Conectividad
Fuente: Autoría Propia

- SIMBOLOGÍA
-  Lote a intervenir
 -  Áreas de vegetación y arboles
 -  Flujo vehicular principal
 -  Flujo peatonal más intenso
 -  Actividades importantes
 -  Paradas de buses



Mapa 10: Hibridez y Conectividad, escala urbana.
Fuente: Autoría propia

ANÁLISIS FÍSICO MACRO



Calle muy amplia para carros, con intensiones de bulevar, pero muy insegura para los peatones que tratan de cruzarla.



La Terminal de buses de Coronado no tiene espacios propicios para la espera de los usuarios y abordaje de buses.

los peatones. Así mismo, no existen pasos peatonales o incluso semáforos, lo que empeora la situación para lo transeúntes.

Los peatones que utilizan el autobús, tienen dificultades para desplazarse hasta la terminal de buses, donde tienen salida los buses hacia San José y otros buses hasta los otros distritos del cantón. Las paradas de los buses se encuentran en el sector norte de San Isidro, dejando sin conectividad el sector sur, ya que los usuarios deben de desplazarse hasta la terminal de buses para trasladarse a San José, por citar un ejemplo.

Por esta razón, es importante crear Lineamientos Urbanos para el replanteo del servicio de transportes y los parqueos, ya que actualmente se está dando prioridad a el uso de automóvil y desplazan a los peatones, y éstos deben funcionar de una manera más integral, ya que el Centro de Coronado funciona como un punto estratégico para el usuario en su desplazamiento diario y realización de funciones como adquisición de alimentos y otros.

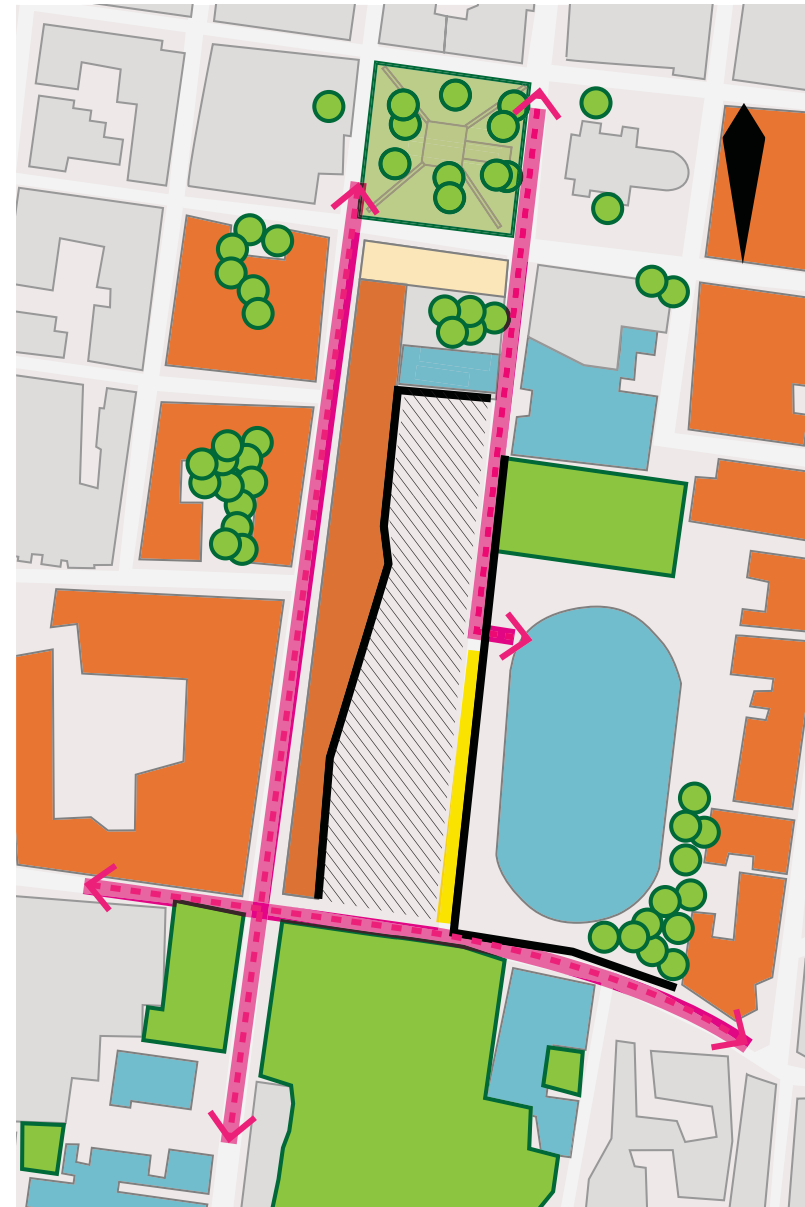
ANÁLISIS ENTORNO INMEDIATO

El terreno que será intervenido, llamado Finca Vargas, actualmente está abierto por lo que puede ser ingresado por cualquier persona y normalmente es utilizado para como parqueo de automóviles que visitan el Estado Municipal, etc.

Actualmente, se le considera un espacio ocioso, pero con gran potencial. Básicamente se encuentra rodeado de instalaciones comunales, como la casa de Hogares Crea, el Hogar de Ancianos y el Estadio Municipal, siendo este último el más activo.



Imagen 36: Análisis Conectividad en detalle
Fuente: Autoría Propia



Mapa 11: Híbrido de conectividad y detalle

Fuente: Autoría propia

- SIMBOLOGÍA
- Área de Vegetación y Árboles ■
 - Actividades importantes ■
 - Actividad Residencial ■
 - Actividad Comercial ■
 - Barreras duras del proyecto —
 - Circulación vehicular y peatonal - - -
 - Calle Servidumbre —

ANÁLISIS ENTORNO INMEDIATO

Esto represente la limitada variedad de usos que reducen la atracción a nuevos usuarios y experiencias.



Cambios de nivel en accesos al Lote



Falta de aceras y pasos peatonales

Las vías de acceso son de mala calidad de infraestructura ya que los -ujos vehiculares, peatonales y de bicicleta no están de}nidos, por lo que las sendas no proveen buena transición entre espacios ni tampoco invitan a visitar el lugar. La carretera es Municipal pero actualmente es una servidumbre y no se conecta con la calle hacia el Sur

Además, la carretera que la limita no posee aceras peatonales tampoco, y esto crea espacios peligrosos para las personas que circulan en la zona.



Calle de acceso al lote no está bien de}nida, lo cual puede ser provechosa para lograr un tipo de calle más integral.

Imagen 37: Análisis Conectividad en detalle
Fuente: Autoría Propia

ANÁLISIS FÍSICO MACRO

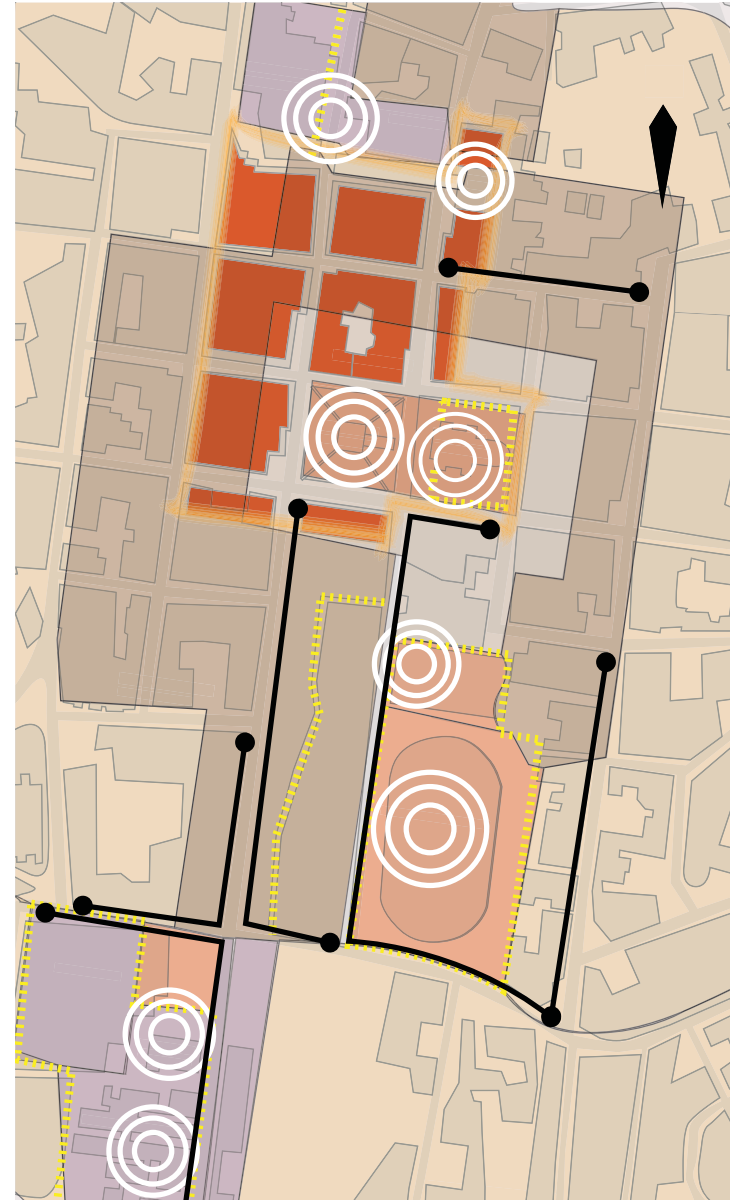
Porosidad

La Porosidad preserva la integridad de lo que se reunió mientras que permite el acceso mutuo a través de membranas permeables, más que el intento modernista de dismantelar las fronteras o fortificación posmodernista.

Así es como observamos la división que provoca el Plan Regulador del cantón, planteado sobre ideales modernistas, que concentra el comercio en zonas circundantes a la iglesia y parque, aunque la zona se denomina como mixta, la realidad es que entre la zona demarcada en naranja, la actividad es puramente comercial, con pocas casas en los niveles superiores de los establecimientos. Esto afecta la porosidad, ya que las únicas personas que estarán en esta zona son las que necesitan comprar o realizar alguna actividad similar en la zona. Se necesita más influencia residencial para que siempre hayan personas y así más seguridad a todas horas del día.

Las fachadas de los

- SIMBOLOGÍA
- Zona de Entorno
 - Zona Comercio mixto
 - Zona Residencial Casco San Isidro
 - Zona de Servicio Institucional
 - Zona Residencial Alta Densidad
 - Bordes y Fronteras
 - Bordes sensoriales
 - Zonas de convergencia
 - Longitudes desproporcionadas en cuadras



Mapa 12: Porosidad, escala urbana.
Fuente: Autoría propia

ANÁLISIS FÍSICO MACRO



Muro en cercanías de Terminal que provee un lugar de espera y estar.

comercios son poco porosas, carentes de **Permeabilidad e Invitación**. A excepción de la Terminal de Buses, que aunque no es lo ideal, posee un muro que funciona como lugar para la espera y estar. Así es como puntos importantes como la Iglesia, el Parque, el Estadio e instituciones educativas funcionan como convergencias entre los usuarios, que utilizan estos lugares con mayor frecuencia. Esto crea pequeños umbrales entre zonas donde hay sinergia y armonía.

Además, las cuadras sólo poseen tamaños adecuados hacia el centro de la ciudad, expandiendo sus tamaños mientras se aleja del centro, reduciendo la **Permeabilidad** de la ciudad.

Esto se traduce en una débil **Porosidad** de la ciudad, ya que la reglamentación crea divisiones



Fachadas del Centro de Coronado, carecen de Invitación y Permeabilidad



Imagen 37: Análisis Porosidad en Coronado
Fuente: Autoría Propia

entre cada sector y además de esto, el desarrollo se ha dado sectorialmente, sin renovaciones físicas que atraigan a los usuarios, que generen **Invitación**.

ANÁLISIS ENTORNO INMEDIATO

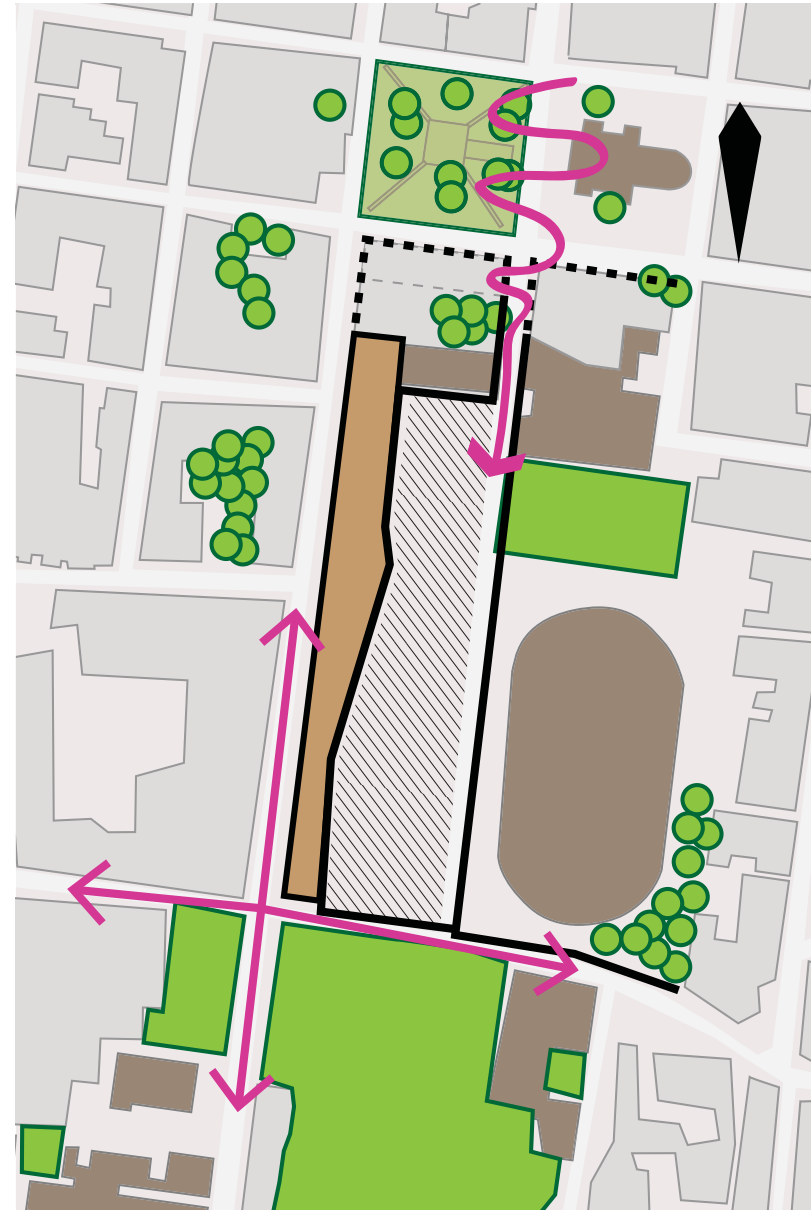
Analizando el espacio disponible profundamente, se encuentra que el espacio está con}nado por las colindantes, siendo el muro del Estadio Municipal el más in-uyente por el borde tan duro que representa, limitando la permeabilidad y la integración entre la }nca Vargas y el estadio. Además de esto, las colindancia con las viviendas, representa una espalda muy marcada hacia el proyecto.

El lote tiene una longitud de 218 metros de largo, por lo que el proyecto deberá de ser permeable, y evitar que se repita el muro del Estadio Labrador al otro lado de la calle.

Hacia el Sur del lote, tenemos otro tipo de barrera, una malla de alambres que impide el paso, pero no la observación hacia el interior del lote.



- SIMBOLOGÍA
- Área de Vegetación y Árboles ■
 - Actividades importantes ■
 - Barreras duras del proyecto ■
 - Circulación vehicular y peatonal ■



Mapa 13: Porosidad, escala detalle.
Fuente: Autoría propia

ANÁLISIS ENTORNO INMEDIATO

Es por esto que, notamos una diferencia entre los accesos al lote. Hacia el Norte, se viene del parque, con actividades libres y además mucha permeabilidad. Hacia el Sur, está cerrado, sin invitación hacia el lote y sin actividades atractivas, más colindancias y lotes baldíos.



ESPALDA



Imagen 38: Análisis Porosidad en detalle
Fuente: Autoría Propia

ANÁLISIS FÍSICO MACRO

Vulnerabilidad

De igual forma, la Vulnerabilidad nos invita a renunciar al control, escuchar profundamente, valorar el proceso así como el producto, y volver a integrar el espacio con el tiempo.

En este mapa se resalta como la actividad comercial y la Terminal de Buses son atractores importantes de usuarios lo que provoca un mayor transito de personas en las cuadras entre el Parque de Coronado y el bulevar. En este último se incrementa mayormente las actividades los domingos durante la realización de la Feria del Agricultor en el Bulevar.

Además, muchas zonas vulnerables son marcadas como potenciales para intervenciones puntuales que puedan desatar un desarrollo integral entre las partes esenciales de la Ciudad, que activen



- SIMBOLOGÍA
-  Temporalidad semanal
 -  Temporalidad fines de semana
 -  Zonas Vulnerables
 -  Zonas Actividades Espontaneas
 -  Actividades importantes
 -  Concentración de usuarios
 -  Asoleamiento
 -  Viento



Mapa 14: Vulnerabilidad, escala urbana
Fuente: Autoría propia

ANÁLISIS FÍSICO MACRO



Cuando se realizan actividades culturales se utilizan el Parque de Coronado, espacios residuales o calles municipales.

los espacios y se relacionen entre ellos. También hay zonas donde se dan actividades temporales o espontáneas, como ferias culturales, presentaciones teatrales y turnos.

Así es como se notan las potencialidades que existen actualmente, las cuales pueden ayudar a crear un desarrollo integral del Centro de San Isidro, tomando en consideración los usos que se dan actualmente.



De noche, el sector está desolado y cambia la sensación de seguridad

Imagen 39: Análisis Vulnerabilidad
Fuente: Autoría Propia

ANÁLISIS ENTORNO INMEDIATO

Finca Vargas actualmente se encuentra abandonada, funcionando ocasionalmente como parqueo para las actividades del Estadio Labrador. Es por esto que su vulnerabilidad reside principalmente en los momentos en los que no hay actividades grandes dentro del Estadio y en las noches.

Los lugares más propicios a la inseguridad son las esquinas y las que no poseen vigilancia vecinal, por lo que esto va ligado ampliamente a la Variedad de actividades que se realizan en el lugar y además a la cantidad de bordes duros que posee el lote.

Hacia el Sur la colindancia es la carretera principal, pero de nuevo, no hay actividades presentes al otro lado de la Finca.

Al ser Coronado una ciudad de montaña, fría y con mucho viento, es necesaria la protección contra los vientos fríos que vienen del Braulio Carrillo y lluvias fuertes.

- SIMBOLOGÍA
-  Temporalidad semanal
 -  Temporalidad fines de semana
 -  Zonas Vulnerables
 -  Zonas Actividades Espontaneas
 -  Actividades importantes
 -  Concentración de usuarios
 -  Asoleamiento
 -  Viento



Mapa 15: Vulnerabilidad, escala detalle.
Fuente: Autoría propia

ANÁLISIS ENTORNO INMEDIATO



Actividades del Estadio durante fines de semana atrae usuarios a Finca Vargas



Utilizan el lote baldío como un Parqueo



Finca Vargas hoy es un espacio ocioso pero con mucho potencial para el desarrollo de la comunidad.

Imagen 39: Análisis Vulnerabilidad escala detalle
Fuente: Autoría Propia

ANÁLISIS FÍSICO MACRO

Autenticidad

La Autenticidad implica la participación activa e inspirándose en las condiciones sociales y físicas reales con una ética del cuidado, respeto y honestidad. Al igual que todos los organismos sanos, la auténtica ciudad siempre está creciendo y evolucionando de acuerdo a las nuevas necesidades que surgen gracias a un circuito de retroalimentación autoajustable que mide y controla el éxito y el fracaso.

La ciudad de Coronado poseen su autenticidad del cantón está totalmente centralizada en el Centro Urbano, en el sector circundante a la Iglesia de Coronado y el Parque, siendo este ultimo el único espacio público donde las personas se pueden reunir, sentar, leer, etc. Esto provoca que algunos espacios semi-privados se utilicen para la reunión y se establezcan nodos espontáneos, como las afueras de una cantina, la Escuela y la Terminal de Buses.

Los edificios históricos como la Iglesia Neogótica y la Municipalidad son parte del carácter local. Pero, en general la ciudad es pobre en **Robustez**, ya que las estructuras son viejas y sin mantenimiento. Edificios todos construidos por



Mapa 16: Autenticidad, escala urbana.

Fuente: Autoría propia.

ANÁLISIS FÍSICO MACRO



Bulevar es de las pocas zonas con vegetación en la ciudad.



Municipalidad de Coronado da identidad a la zona.



Iglesia de Coronado y Parque como centro de identidad y de actividad.

Imagen 40: Análisis Autenticidad en Coronado
Fuente: Autoría Propia

personas privadas sin interés en crear conexiones apropiadas con entornos urbanos.

Las zonas de vegetación se localizan principalmente en el Parque de Coronado y el Bulevar. No hay más espacios vegetales en el Centro aparte de algunos árboles en espacios privados como jardines de casas, por esto carece de **Riqueza** y se hace necesaria una mayor arborización que amenice el espacio público y además integre puntos importantes entre el Bulevar, el Parque de Coronado y el Proyecto de Vivienda Vertical.

Por esta razón la falta de espacios públicos y equipamientos urbanos, disminuye la calidad de vida de los usuarios y su relación con el espacio

ANÁLISIS FÍSICO MACRO



Gradas de la Iglesia de Coronado funcionan como espacios semi-públicos



Muro en las cercanías de la Terminal funciona como espacio semi-público.

urbano, por lo que es necesaria la combinación de intervenciones a pequeña y gran escala para lograr la **Autenticidad**. Éstos deben de incluir arborización pública, más espacios públicos, edificios de comercio con identidad y más **Riqueza y Coherencia visual** en general.



Imagen 41: Análisis Autenticidad en Coronado
Fuente: Autoría Propia

ANÁLISIS FÍSICO MACRO

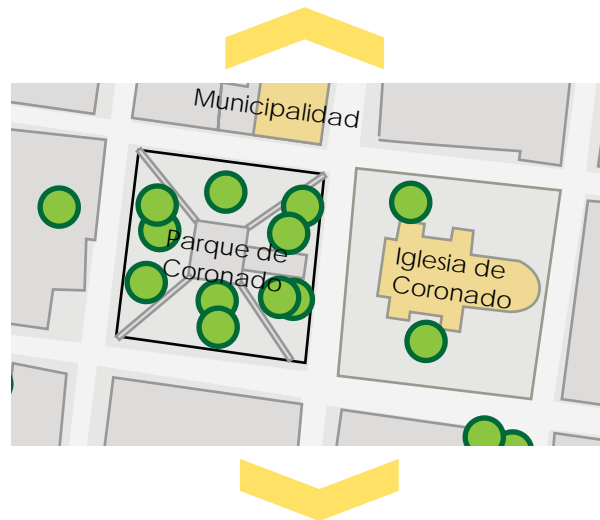


Imagen 42: Fachada Norte
Fuente: Autoría Propia

FACHADA NORTE:

Mayormente compuesta por servicios puntuales. La municipalidad y Bancos Estatales.

Sin vegetación y fachadas individualizadas.



Fachadas que rodean el Parque de Coronado.



Imagen 43: Fachada Sur
Fuente: Autoría Propia

FACHADA SUR: Mayor variedad de servicios. Fachadas individualizadas y sin presencia de vegetación que amenice las zonas

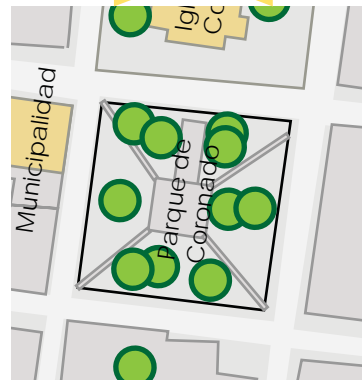
ANÁLISIS FÍSICO MACRO



FACHADA ESTE:

Ocupada completamente por la Iglesia de Coronado.

Imagen 44: Fachada Oeste
Fuente: Autoría Propia



Fachadas que rodean el Parque de Coronado.

FACHADA Oeste: Servicios comerciales relacionados entre sí en un mismo edificio. Además de notable desaparición de viviendas antiguas.



Imagen 44: Fachada Este
Fuente: Autoría Propia

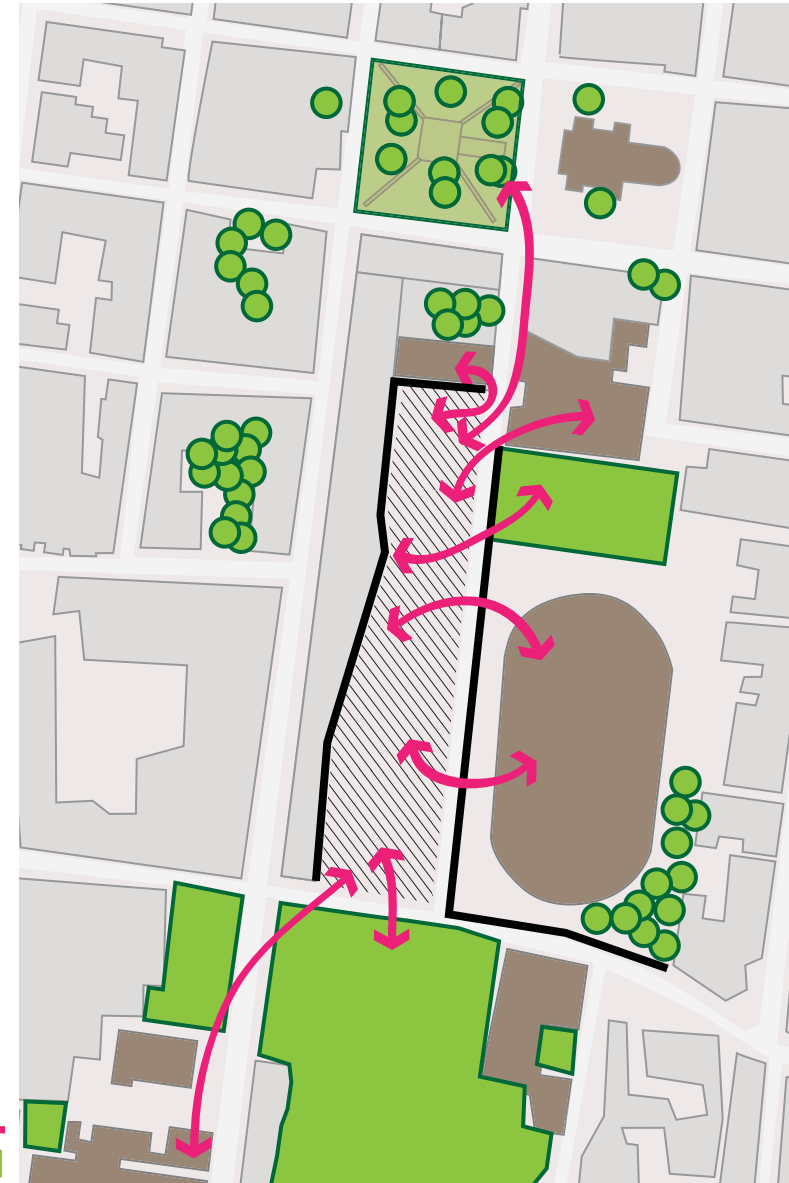
ANÁLISIS ENTORNO INMEDIATO

Es importante considerar las actividades que se realizan a su alrededor, para que el área en conjunto funcione de manera integral para todos los usuarios. Por esto el lote funciona como conector entre el Liceo, el Gimnasio, el Estadio, la Cancha, el Hogar de Ancianos, Hogares Crea, el Parque y la Iglesia.

Además el proyecto se puede extender en terrenos de INVU hacia el Sur, ya que en el futuro se podría seguir desarrollando la propuesta.



Imagen 45: Análisis Autenticidad detalle
Fuente: Autoría Propia



SIMBOLOGÍA
 Relaciones importantes —
 Vegetación y Arboles ■
 Actividades importantes ■
 Mapa 17: Autenticidad, escala detalle.

Fuente: Autoría propia.

ANÁLISIS F.O.D.A



FORTALEZAS

- Parque de Coronado atrae actividades y personas de todo tipo
- Terminal de Buses produce mucha actividad y flujos de personas en San Isidro
- Centro tiene buena accesibilidad y transporte.
- Presencia de espacios aptos en el Parque de Coronado
- Uso de Suelo mixto, según Plan Regulador, lo que impulsa integración.
- Población está participante de las mejoras del lugar.
- El lote funciona como un punto medio que integraría espacios públicos.



OPORTUNIDADES

- El Parque y la Iglesia generan una imagen aprovechable para el proyecto. Identidad.
- Alrededores de Terminal de Buses puede atraer a muchas personas y crear una zona atractiva para el disfrute del usuario
- San Isidro es centro de la red vial. Punto de encuentro de los habitantes de todo el Cantón.
- Explotación de espacios urbanos existentes para la creación de nuevos.
- Propuestas de uso mixto se pueden realizar en todos los proyectos nuevos.
- Impulsar interés y desarrollo de la zona por medio de campañas comunales



DEBILIDADES

- Sólo existe el Parque de Coronado como equipamiento para servicios sociales.
- El centro urbano tiene una imagen deteriorada y eso evita que las personas pasen mayor tiempo en el lugar.
- Aceras deterioradas y angostas desfavorables para el peatón. Presencia de Basura y falta de equipamiento urbanos como bancas, etc.
- Gran uso comercial y no se explota su potencial. División entre zona comercial y residencial.
- Falta de zonas verdes y arborización.
- Falta de interacción entre vecinos. Inseguridad por falta de comunicación.
- Lugar está deteriorado y negado por el contexto.



AMENAZAS

- El usuario sale del cantón al no encontrar variedad para su entretenimiento.
- Centro urbano tan activo puede desplazar a usuarios residentes.
- Otros cantones son más atractivos comercialmente para la población, por lo que no recorre el centro urbano.
- San Isidro se acerca a un constante caos vial, lo que perjudica al peatón.
- San Isidro se vuelve cada vez más comercial y desplaza las zonas residenciales.
- Espacios escasos de arborización no ofrecen una sensación confortable
- Habitantes dejan San Isidro ara buscar interacción social en otros cantones.
- El Lote podría generar división entre lugares importantes del centro.

CONCLUSIONES

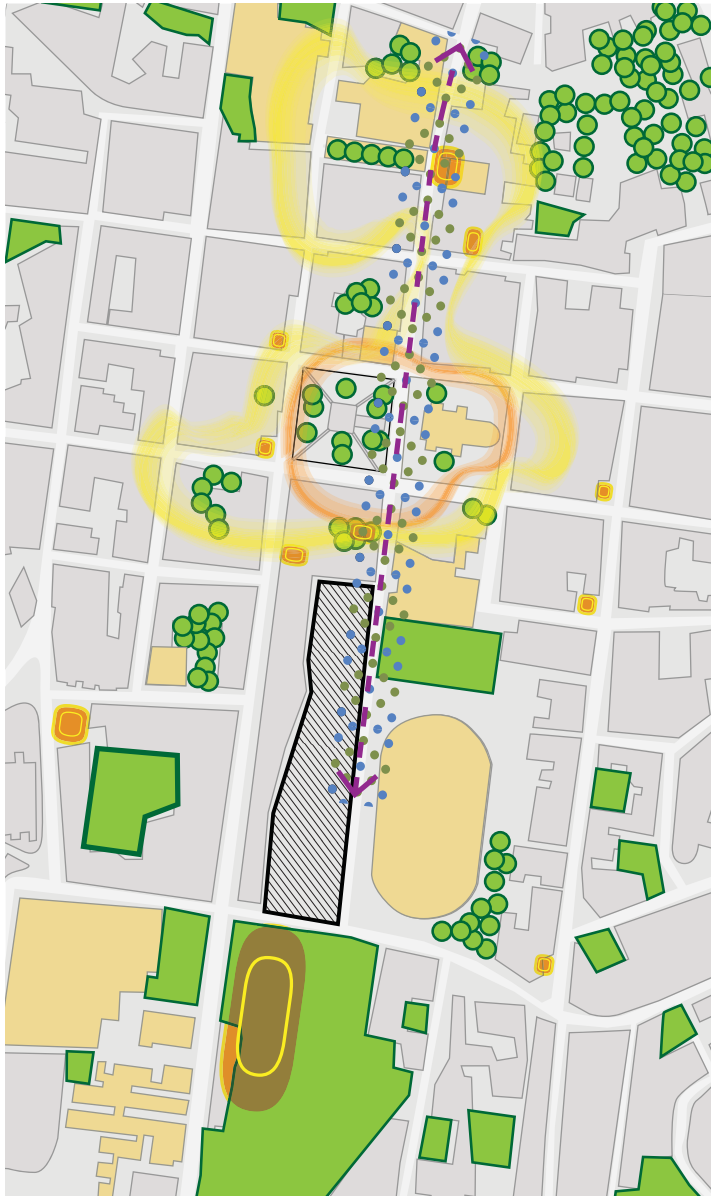
Conclusiones:

El Centro urbano de San Isidro de Coronado está fragmentado, ya que las actividades comerciales se encuentran centralizadas entre el Parque de Coronado y el Bulevar, por lo que se aísla de las zonas residenciales, las cuales también tienen carencia en variedad de actividades.

El área más activa en el centro es la circundante a la Terminal de Buses, en el Norte, pero esto ocasiona que las zonas hacia el Sur no sean muy utilizadas y tengan dificultades para transportarse.

Con la localización de zonas potenciales, se observa como se puede lograr una activación de más zonas, ampliando el rango de actividad importante en el Centro Urbano. Tomando en consideración la construcción de las nuevas Vivienda Vertical del INVU, se podría lograr la integración de todas las actividades tomando como eje conector la carretera principal.

Es importante integrar las zonas por medio de pequeñas intervenciones a través de la trama urbana en puntos potenciales que atraigan más personas y más actividades,



Mapa 18: Conclusiones de análisis

Fuente: Autoría propia.

SIMBOLOGÍA

- Área de Vegetación y Árboles
- Actividades importantes
- Zonas potenciales
- Zona con mayor actividad
- Crecimiento de actividad

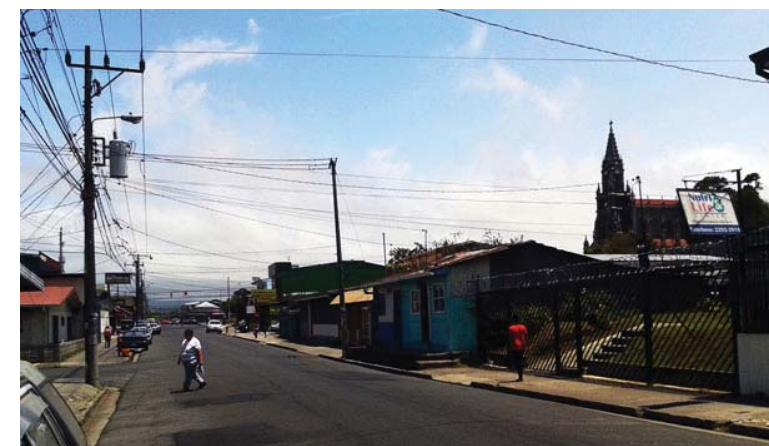
CONCLUSIONES



Con}guración urbana hacia el Norte de la Ciudad

en lugar de estar concentradas en algunas cuadras centrales.

Además, faltan espacios para la realización de Ferias y actividades comunales, ya que siempre son realizadas en calles municipales, lo cual no es propicio para un buen aprovechamiento del espacio y la convivencia social sana.



Con}guración urbana hacia el Sur de la Ciudad

Imagen 47: Conclusiones de análisis de sitio
Fuente: Autoría Propia

CONCLUSIONES

La ubicación del lote es propicia para integrar el sector Norte con el Sur, integrando las circulaciones y las actividades educacionales y deportivas con las comerciales y viviendas.

Los bordes que se presentan son importantes para intervenir. El muro del Estadio Municipal, crea división entre los espacios, por lo que una propuesta integral deberá de crear opciones de tratamiento como el rompimiento de la barrera. Las colindantes hacia el Oeste deben de ser tratadas, pero evitando la creación de espacios residuales peligrosos. También la diferencia de nivel que existe en el Sur del terreno debe de tratarse para su mejor integración y conexión con el contexto y así evitar la división actual.

Actualmente las sendas vehiculares o peatonales no están bien definidas, lo cual es aprovechable para la propuesta y generar espacios más integrales que propicien la buena interacción de los transeúntes con las actividades que se den en el conjunto.

Entonces es importante que las actividades que se presenten en el Conjunto sean espacios comunales y propicien la convivencia social sana, con espacios verdes y de reunión, para así contemplar una mejora integral en los servicios de infraestructura comunal. Así es como las distancias, orientación y escala de actividades deben de fomentar el contacto social, mediante continuidades visuales, sin muros ni cambios

bruscos de nivel, esto aumenta la seguridad.

Promover el contacto social a través de:

- El diseño de ámbitos y conectividad existente entre ellos para generar permeabilidad e integración
- La dimensión del espacio público correspondiente a la escala del usuario.
- La configuración de los ámbitos en el espacio público.
- Calidades que inviten a la actividad (amenidad).
- Que posean alto grado de contacto sensorial (integración, concentración y permeabilidad)

ANÁLISIS LEGISLATIVO

Un proyecto habitacional vertical contempla gran cantidad de regulaciones nacionales, las cuales aseguran que el proyecto cumpla con la protección al ambiente, que posea una buena funcionalidad con respecto a infraestructuras públicas, entre otras. Estos requerimientos legales se encuentran en el Plan Regulador de Vázquez de Coronado, la Ley Reguladora De La Propiedad En Condominio, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, el Reglamento de Construcciones, y el Código Sísmico, entre otras.

Por otro lado, es importante denotar que este proyecto deberá ser diseñado conforme a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio de Costa Rica, ya que es un conjunto habitacional vertical. Sin embargo, en este proyecto los espacios comunes del primer nivel, serán destinados al acceso de todo público.

Esta situación no cabe dentro de dicho reglamento, ya que según dicho reglamento los espacios comunes serían privados y de uso solamente por los habitantes del condominio. Esto le reduce la factibilidad al proyecto, por lo que es necesario estudiar con mayor profundidad, en la etapa de análisis, las leyes del país, para lograr un proyecto viable.

Además de esto, contamos con precedentes

importantes, como lo es El Manual para el Capacitador que analiza la situación en la que se encuentran actualmente Proyectos Multifamiliares que el INVU realizó en años anteriores, y cómo estas se han relacionado y funcionado con respecto a las leyes presentes.

Plan Regulador de Coronado

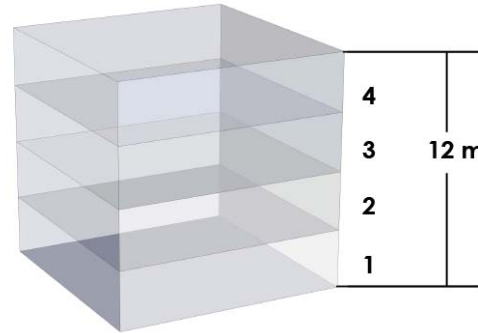
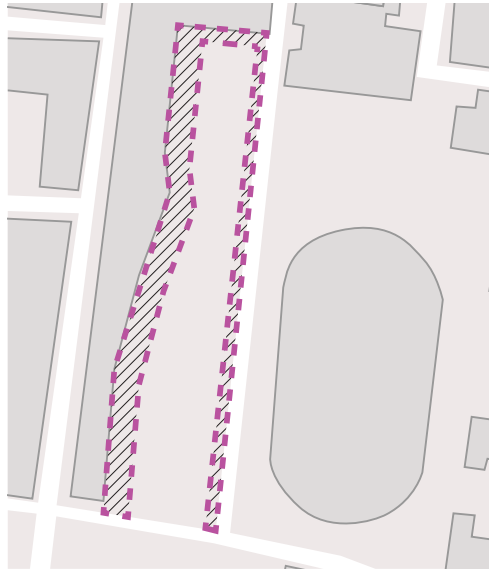
Principalmente el Plan Regulador de Vázquez de Coronado es el reglamento que dirige sobre qué podemos y cómo podemos construir en determinado lugar. Según la localización de la Finca Vargas, en la Zona de Comercio Mixto (ver página 86), para este proyecto de Vivienda Vertical, se encuentra una variedad de normas de diseño que se describen a continuación:



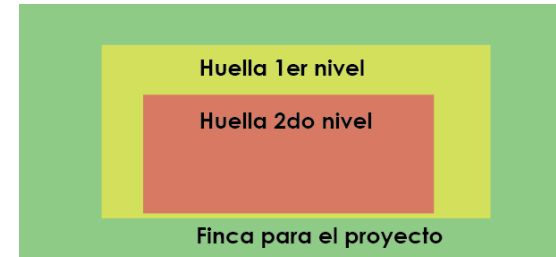
200 habitantes

La densidad Máxima será de 143 habitantes/hectárea. Lo que nos da un máximo de 200 personas habitando en la totalidad del lote.

ANÁLISIS LEGISLATIVO



Se permite una construcción de 12 metros de altura como máximo, lo que corresponde a un edificio de 4 pisos máximo.



La superficie de cobertura permitida para la construcción de Edificios Multifamiliares es de 75% en el primer nivel y de 65% a partir del segundo nivel de la totalidad el terreno. Es necesario contemplar un 15% para parqueos.

Se deben de respetar los siguientes retiros:

Retiro frontal: 2 metros

Retiro Posterior: 3 metros y 1 metro extra por cada piso superior.

Por lo tanto, el diseño de viviendas debe de contemplar apartamentos con 200 personas como máximo distribuidas en los diferentes apartamentos. Así se cumplirá con la densidad de personas permitida por hectárea (143/hectárea).

Las unidades residenciales se deben de construir en edificios de máximo 4 niveles, que respeten los retiros y áreas máximas de cobertura permitida, que en caso de la Finca Vargas será de 1.050 m² en total

Diagrama 25: Plan Regulador de Coronado

Fuente: Autoría propia

como superficie construida.

Es importante aclarar que, al existir un Plan Regulador en el Cantón de Coronado, no es necesario el análisis de la Ley de Construcciones, sólo en caso que en el Plan Regulador exista confusión con algún tema, que la Ley de Construcciones de Costa Rica pueda aclarar.

ANÁLISIS LEGISLATIVO

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

Otro Reglamento relevante es la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, que se aplica a los proyectos en condominios horizontales y condominios verticales. Aquí interesan principalmente, las delimitaciones en condominios en vivienda vertical, por lo que se explican a continuación los puntos más relevantes que se deben de considerar para el diseño.

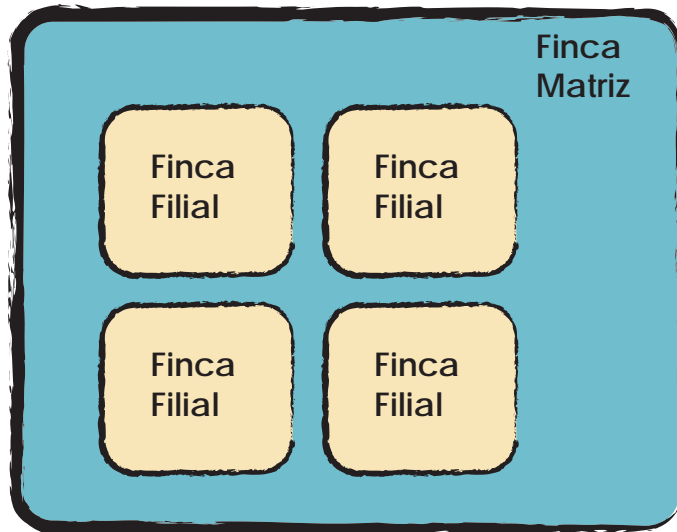
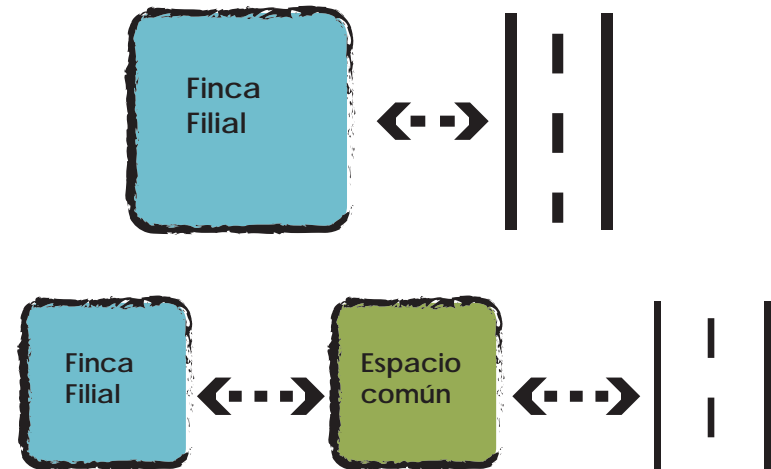


Diagrama 26: Ley Regulador de Propiedad en Condominio

Fuente: Autoría propia

Cada condominio estará compuesto por una Finca Matriz que contiene las Fincas Filiales y los Espacios comunes. Las Fincas Filiales serán cada una de las viviendas que se encuentren en 1 o más edificios.

Es necesario que cada Finca Filial tenga acceso directo a una vía pública, o con un Espacio común que esté comunicado a una vía pública, para así asegurar la accesibilidad para todas las personas y salidas en caso de emergencia u otras situaciones similares.

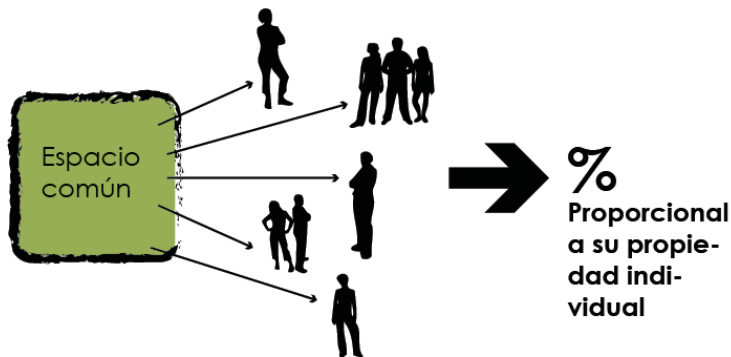


ANÁLISIS LEGISLATIVO

Entre las áreas comunes se encuentran:

- El terreno
- Cimientos, paredes maestras y medianeras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras, vías de acceso, salida y desplazamiento interno.
- Los locales para administración y puestos de seguridad.
- Ascensores, incineradores de residuos, conductos mecánicos, etc.

Todas las cosas comunes pertenecerán a todos los titulares del condominio, quienes tendrán en ellas un porcentaje proporcional al de su participación. Estos espacios podrán arrendarse, sus ingresos serán comunes.



Así mismo, es importante valorar que los proyectos nuevos en edificaciones de dos o más pisos deben contemplar los siguientes requerimientos para un funcionamiento adecuado:

- Suficiente disponibilidad de infraestructura.
- Viviendas de cada piso deben ser independientes.
- Densidad mínima: 80 viviendas / hectarea
- Densidad máxima: 300 viviendas / hectarea
- Área mínima de lote: 120 m²
- Cumplir con requerimientos legales
- Realizar un Estudio de Suelos
- Diseño urbanístico y Arquitectónico apropiado.

Conclusiones

Al analizar estas regulaciones se consideran aspectos muy importantes que se deben de aplicar para el planeamiento y diseño del proyecto que se desea realizar. Por esta razón, se deduce que al ser el proyecto un nuevo modelo integrador de espacios

ANÁLISIS LEGISLATIVO

de vivienda y espacios públicos para la población, la regulación analizada anteriormente no permite la creación de dicho proyecto.

La razón es que, la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio establece que los espacios públicos dentro de todo proyecto habitacional, sea horizontal o vertical, serán espacios comunes. Por lo que serán de uso exclusivo de los residentes del conjunto, que a la vez son dueños de las instalaciones. Esto provoca que el espacio público sea calificado como un espacio privado. Esto rompe con la intención primordial de un proyecto integral, que proporciona áreas mixtas dentro de un ambiente urbano que provee múltiples opciones para el usuario, y no acepta barreras y divisiones dentro de los sistemas integrados.

Es por esto que, es necesaria la búsqueda de nuevos reglamentos que permitan la creación de un espacio público dentro de un terreno privado residencial. Y así mismo, la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio debe de crear nuevas cláusulas que permitan usos mixtos dentro de la propiedad, evitando la privatización del espacio público y una mayor integración entre condominios residenciales.

ANÁLISIS LEGISLATIVO

Ley de Derecho Real de Superficie

“Cuando hablamos del denominado Derecho Real de Superficie estamos haciendo referencia a uno de los llamados derechos reales sobre cosa ajena, esto porque es expresión constitutiva del concepto de dominio imperfecto, es decir el dominio fragmentado en dos o más derechos reales con

diferentes titulares. Además de ser un derecho real sobre cosa ajena el Derecho Real de Superficie es temporal, el plazo por el cual se establece el mismo tiene carácter convencional... Como plazo máximo para dicho derecho igualmente 50 años.” (Gooden Morales, 2014)

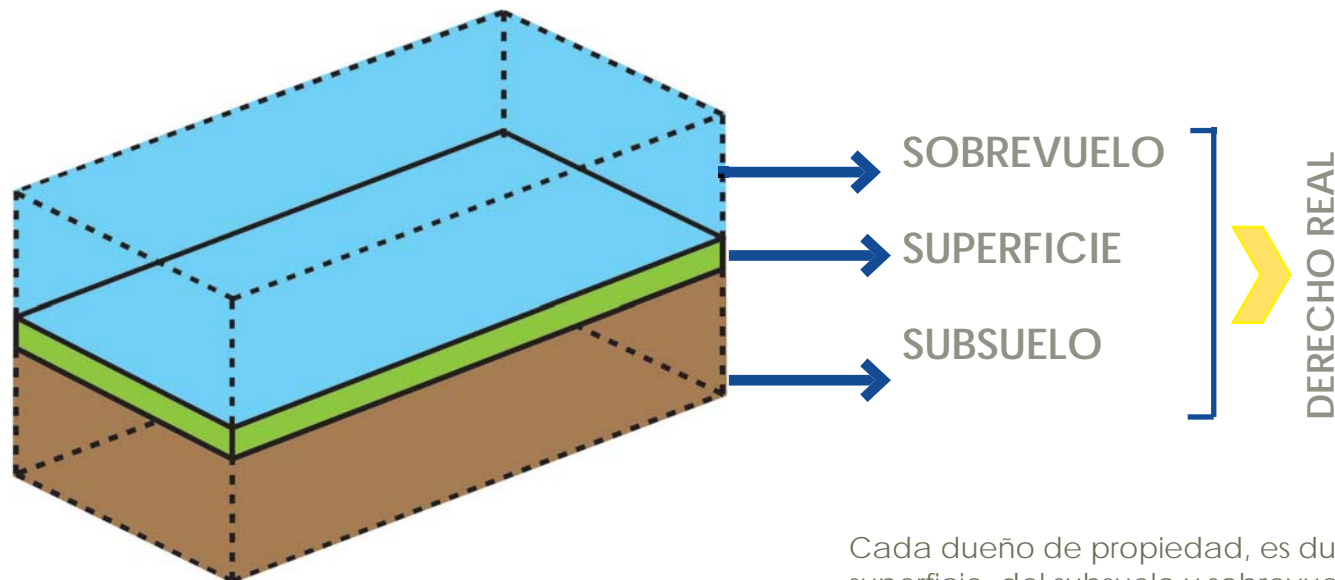


Imagen 34: Ley de Derecho Real de Superficie.
Fuente: Realización propia

Cada dueño de propiedad, es dueño de la superficie, del subsuelo y sobrevuelo del terreno. Esto es lo que se llama Derecho Real.

ANÁLISIS LEGISLATIVO

Lo anterior, se refiere a que una persona titular de una propiedad inmobiliaria tiene el derecho de “vender por un tiempo” el derecho de uso del subsuelo, la superficie o el sobrevuelo de la propiedad, y aprovechar el uso con derechos de uso, goce, enajenación y disposición jurídica. Lo que significa que la personas puede hipotecar, construir

fideicomisos, usufructos, etc. Es por esto que se dice que se constituye a favor de terceros.

La concesión del derecho de superficie podrá acordarse tanto de forma gratuita o mediante un pago, el dueño del terreno continúa siendo el dueño del terreno con todos los derechos y deberes

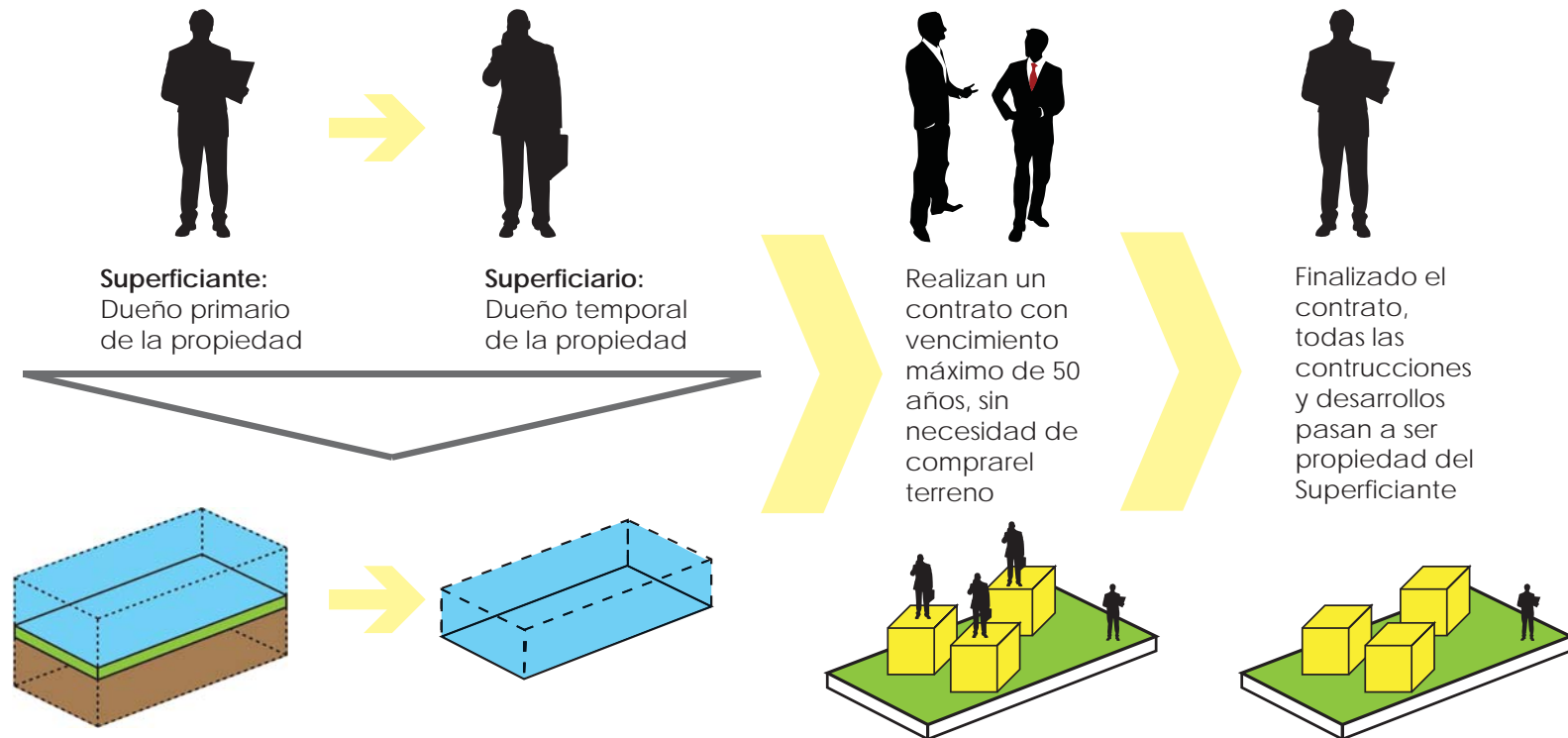


Diagrama 28: Ley de Derecho Real de Superficie

Fuente: Autoría propia

ANÁLISIS LEGISLATIVO

que conlleva, además puede negociar beneficios adicionales con la contraparte del contrato. Por su parte, la persona que utiliza el derecho de superficie es dueño de la inversión que realiza y de las ganancias que se generen por el lapso de tiempo acordado en el contrato.

Esto será limitado por un plazo máximo de 50 años, aunque puede ser menor, constituirse en una escritura o contrato público e inscribirse al Registro Público generando un doble registro para un mismo inmueble, por lo que sería un derecho real autónomo temporable y éste se puede transmitir. Siendo así que las dos partes tienen derechos sobre el terreno o propiedad, sin embargo producida la extinción del derecho de superficie, el Superficiante del inmueble extiende su dominio de las edificaciones construidas, a excepción de un previo acuerdo en el contrato que conceda el terreno al Superficiario.

En cada contrato se debe de afirmar el uso que se le dará, sea construcción, plantación o levantamiento de una edificación, así como mencionar las personas sujetas al contrato. Para cancelarlo, puede ser por medio de una renuncia, vencimiento del contrato, por falta del pago, por la consolidación en una

misma persona de las calidades de Superficiante y Superficiario.

Esta figura es muy utilizada para dinamizar la utilización de terrenos ociosos o subutilizados; al no tener que comprarse el terreno, facilita la inversión en las ciudades. Es factible de ser utilizada en Costa Rica y se rige según lo dispuesto en el Código Civil para la inscripción de derechos reales en el Registro Nacional. (Ver anexo 3)

Conclusiones

Esta regulación es la necesaria para conseguir la viabilidad del proyecto deseado, permitiendo que dentro de un lote privado, existan espacios públicos que sean accesibles para todas las personas de la ciudad, siendo estos espacios administrados por el Gobierno local.

En este caso, podemos utilizar el derecho de superficie para el nivel 1 del proyecto, donde estarán

ANÁLISIS LEGISLATIVO

las instalaciones públicas que podrá administrar la Municipalidad y tener ganancias por alquileres y actividades que desarrolle en el proyecto. Por otro lado tendremos las instalaciones privadas de vivienda en los niveles superiores, que generarán ganancias al dueño del terreno

donde las partes acuerden que después de 50 años el proyecto en su totalidad será propiedad de la Municipalidad de Coronado.

Es así como se puede generar un contrato



Diagrama 29: Ley de Derecho Real de Superficie. Caso Municipalidad

Fuente: Autoría propia

ANÁLISIS LEGISLATIVO

Investigación Gubernamental

Programa de Capacitación para Familias que Aplican al Bono Familiar de Vivienda en la Modalidad de Vivienda Vertical en Condominio.

El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) realiza un análisis de los Condominios de Viviendas en vertical que construyó el INVU para las familias de bajos recursos dentro de la provincia de San José, los cuales son: el Condominio No. 10 del complejo Hacienda Vieja, localizado en Curridabat; el Condominio Luis Alberto Monge, localizado en Paso Ancho; y el Condominio Hatillo 5, localizado en el sector urbano de San José que tiene el mismo nombre.

Estos proyectos fueron seleccionados en función a su pertinencia, ya que muchos son de dos o cuatro niveles, están ubicados dentro de el área Metropolitana, además han sido habitados por varios años, para así “examinar diferentes situaciones de interés en su comportamiento socio espacial y organizacional administrativo” y la población propietaria y residente de los condominios corresponde a un perfil socioeconómico de clase media.

Por medio de entrevistas, visitas a los condominios y análisis fotográfico, buscaron identificar

las principales problemáticas que presentan actualmente este tipo de viviendas en vertical, para así crear el Manual para el Capacitador. Éste será de uso para las personas que buscan obtener un Bono Familiar de Vivienda vertical, ya que a fin de lograr esto, deben de cumplir con normativas vigentes actualmente en la Ley de Condominios, las cuales serán parte de la capacitación de deberán



Imagen 48: Condominio Luis Alberto Monge

Fuente: Programa de Capacitación para Familias que Aplican al Bono Familiar de Vivienda en la Modalidad de Vivienda Vertical en Condominio

ANÁLISIS LEGISLATIVO

cursar. Así mismo, conocerán cuáles son los deberes y derechos de cada condómino

La Ley de Condominios también es analizada por los investigadores, donde determinan que existen una variedad de irregularidades dentro de los condominios ya mencionados, entre los cuales se mencionan:

- Alquiler de apartamentos a personas que no fueron parte de la escogencia gubernamental crea conflictos de interés entre los residentes.
- Presencia de Mascotas en los edificios crea molestias por ruidos y las disposiciones de los animales.
- Cierre con candados o rejas al piso superior bloquea el libre acceso a los residentes del conjunto.
- Alteraciones estructurales en la obra constructiva. Así como la alteración de fachadas.
- Dejar objetos en vestíbulos, pasillos o áreas comunes.
- Presencia de más vehículos que los permitidos dentro de zonas que no son para parqueos.

- Ruidos y disturbios de niños.
- Disposición inapropiada de la basura.
- Fiestas y Ruidos, así como el exceso de ruido o música que contaminan el ambiente
- De}ciencias de organización. En muchos casos no existe un Asamblea de Condóminos obligatoria.

Es así como el documento señala la gran falta de comunicación e interacción entre los ocupantes

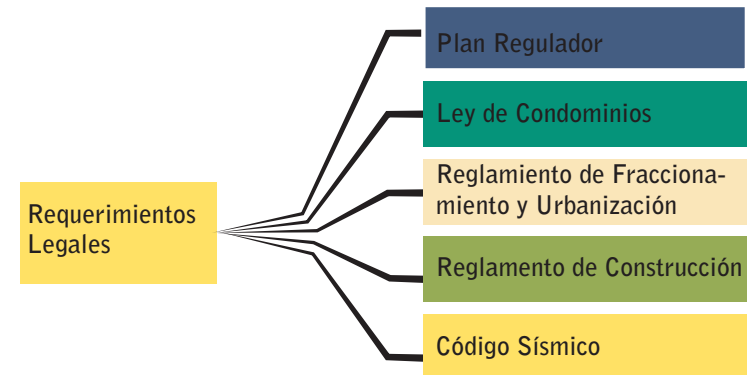


Diagrama 30: Requerimientos Legales en Condominios

Fuente: Programa de Capacitación para Familias que Aplican al Bono Familiar de Vivienda en la Modalidad de Vivienda Vertical en Condominio

de los distintos edificios, probablemente por la falta de sentido de barrio y comunidad dentro de las instalaciones del condominio.

Es por esto que se concluye que los edificios poseen carencias físico espaciales importantes, en espacios para juegos de niños, reuniones de jóvenes y mayor disponibilidad de estacionamientos. Ya que el diseño de los edificios no se enfocó en los espacios comunes, por lo que resultan como espacios residuales.

Así mismo, la disposición de los edificios y la forma de comunicación física entre ellos, no muestra consideración alguna por espacios de convergencia social, por lo que existe una fragmentación en la organización entre los edificios del conjunto provocando una débil interacción social, ya que las familias se asilan en sus apartamentos. Además de esto, los apartamentos en alquiler no sienten pertenencia al lugar, por lo que no tienen interés en participar en reuniones de condominios, etc.

El diseño debe de fomentar la vigilancia interna de los residentes, para aumentar la seguridad, apoyado de un control de ingreso y salida de personas a los apartamentos.

Existe un gran desconocimiento legal entre las personas que habitan el condominio, ya que

las personas no participan en las Asambleas de Condóminos y en casos ni existen. Esto provoca que las responsabilidades como mantenimiento, pagos de servicios e impuestos, recaen sobre pocas personas que sí reconocen sus responsabilidades.

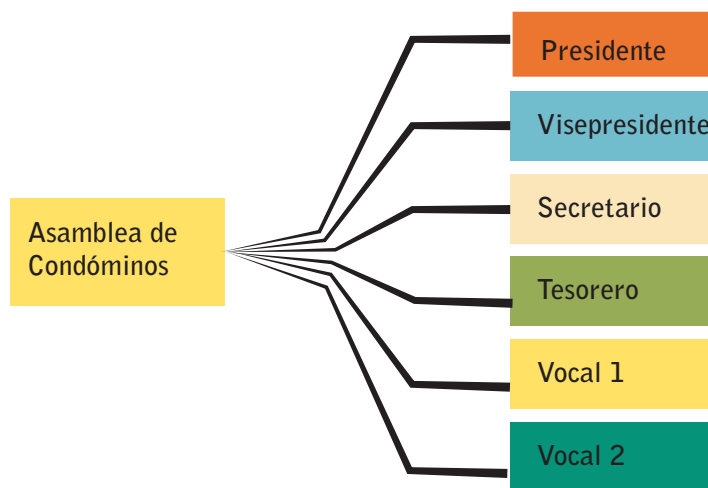


Diagrama 31: Conformación de Asamblea de Condóminos

Fuente: Programa de Capacitación para Familias que Aplican al Bono Familiar de Vivienda en la Modalidad de Vivienda Vertical en Condominio

CAPITULO

07

OBJETIVOS DE
INTERVENCIÓN

OBJETIVOS DE INTERVENCIÓN

OBJETIVO GENERAL

Proponer un modelo urbano en el Centro de San Isidro de Coronado, que permita lograr una integración de los espacios de vivienda, espacio público e instalaciones públicas, así como el incremento de espacios públicos para las personas de clase media que residen en el centro del distrito.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Incluir a las personas que habitan Coronado, los usuarios y los líderes comunales del sector, en la toma de decisiones para la Propuesta de Viviendas Verticales, para lograr satisfacer sus necesidades y deseos, por medio de talleres participativos, entrevistas y encuestas a los usuarios.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Desarrollar Lineamientos Urbanos, con enfoque urbanístico y habitacional, para la renovación e integración urbana del sector, mediante la creación de guías de diseño urbano que contemplen la articulación de puntos estratégicos y actividades al tejido urbano actual, aplicando el enfoque de Arquitectura Integral.

OBJETIVO ESPECIFICO 3

Diseñar un Conjunto de Vivienda Vertical Multifamiliar para proveer de vivienda a las familias de clase media que siguen en aumento, y proporcione integración entre las áreas privadas de las viviendas con las áreas públicas del centro del distrito, mediante espacios públicos de calidad, lugares multifuncionales (combinando vivienda, trabajo, circulación y recreación) y una integración de construido y natural.

CAPITULO

08

LINEAMIENTOS DE
DISEÑO URBANO

INTRODUCCIÓN

Los Lineamientos de Diseño Urbano son las pautas que nos indicarán el camino para lograr nuestras metas. Este plan, ayuda a aclarar y marcar los pasos a seguir y convertir los proyectos en acciones.

Para el desarrollo de la Ciudad de San Isidro, se contemplan lineamientos de diseño para un desarrollo integral de la ciudad, se tomarán en consideración factores recopilados del análisis de sitio y FODA, para “superar las debilidades, explotar las oportunidades y limar las amenazas” (Fernandez Güel, 1997). También de los estudios teóricos que ya se han mencionado anteriormente, ya que la misma teoría estudiada nos presenta datos importantes que deben de ser considerados para el desarrollo de la propuesta.

En el caso de esta investigación, los Lineamientos de Diseño Urbano definirán los alcances y las acciones que se deben de tomar para lograr el desarrollo integral a nivel urbano y residencial. Los lineamientos serán conformados por técnicas participativas, para que la comunidad intervenga en la toma de decisiones para el desarrollo de la ciudad. Esto aporta importancia para la decisión de

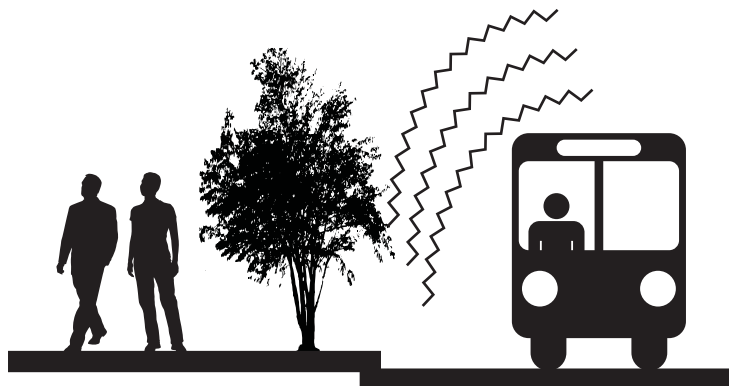
nuevos proyectos y que estos estén fundamentados sobre puntos intensivos de la ciudad.

CRITERIOS DE DISEÑO

Para crear una guía que ayude a evaluar la calidad del espacio urbano y el área residencial, se implementará una serie de Criterios de Diseño. Éstos están basados en literatura referente a mejoramientos urbanos y de espacio público. En base a estos Criterios de Diseño, se procederá a crear los Lineamientos de Diseño, que indican la mejor manera de lograr que un criterio se realice en un determinado lugar.

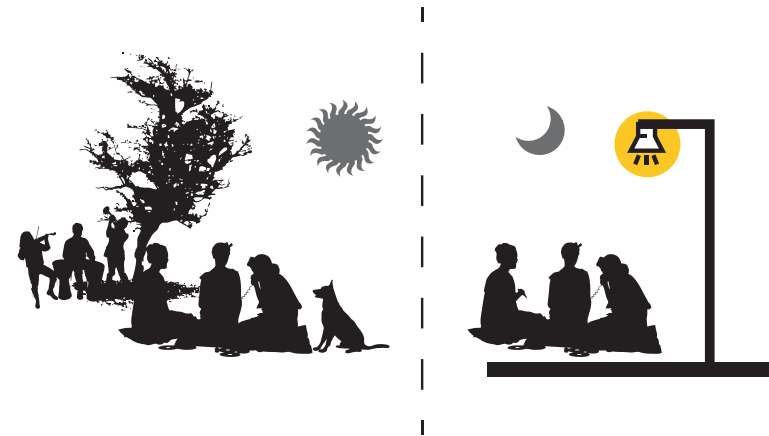
Criterios para Determinar un buen Espacio Público

1. Protección contra el tráfico



› Los peatones deben de tener protección y seguridad en los lugares por donde transitan, para que se puedan desplazar con total confianza por la ciudad.

2. Seguridad en Espacios Públicos



› Es importante la posibilidad de realizar actividades durante el día y la noches, lo cual requiere de buena iluminación.

› Debe de existir buena circulación para las personas y seguridad.

CRITERIOS DE DISEÑO

3. Protección contra experiencias sensoriales desagradables.



› Deben de incluirse áreas adecuadas para protegerse del calor, lluvia, viento y evitar una experiencia sensorial incómoda.

› Áreas verdes amenizan altas temperaturas, contaminación y ruido.

4. Espacios para caminar



› Espacios atractivos con fachadas interesantes y superficies regulares, sin obstáculos, que aseguren el acceso a todas las personas (ley 7600)

5. Espacios de Permanencia



› Los lugares públicos deben ser agradables para que las personas puedan permanecer durante un largo tiempo

› Fachadas y paisajes interesantes para observar

CRITERIOS DE DISEÑO

6. Un lugar donde sentarse



- › Mobiliario público dirigido a las atracciones
- › Ordenar la circulación de las personas
- › Lugares para descansar y esperar.

7. Posibilidad de Observar



- › Se deben de asegurar vistas agradables y paisajes para los ciudadanos.

8. Oportunidad de Conversar



- › Deben de contar con un mobiliario urbano que invite y fomente la interacción entre las personas.
- › Bajos niveles de ruido para las buenas conversaciones.

9. Lugares para ejercitarse



CRITERIOS DE DISEÑO

› Equipamientos públicos para practicar deportes.

› Entretenimiento y actividades durante el día, noche, verano e invierno.

10. Escala Humana



› Edificios y espacios proyectados para la escala humana

› Una ciudad vista desde los ojos de las personas.

11. Posibilidad de Aprovechar el Clima

› Posibilidad de realizar actividades al aire libre.

› Lugares para disfrutar de todas las temporadas.

12. Buena experiencia sensorial



Conectar a las personas con sus sentidos, con espacios públicos que tengas buenos accesos y puntos de encuentro.

› Asegurar que los visitantes permanezcan más tiempo en el lugar.

› Árboles, plantas y cursos de agua accesibles.

› Diseño y acabados de calidad con mobiliario hecho de buenos materiales.

(Martínez Gaete, 12 criterios para determinar un buen espacio público, 2013)

Diagrama 32: Criterios de Diseño

Fuente: Autoría propia

LINEAMIENTOS PARA ESPACIOS PÚBLICOS



1 **Deben de ser incrementados en cantidad y en calidad, para mejorar el esparcimiento y la relación entre los usuarios**

Características Arquitectónicas

Ubicados en espacios potenciales ya identificados. Deben ser vistos desde la calle.

Con asientos para las personas.

No deben de ser amplios o muy abiertos para evitar la dispersión de usuarios y sub-uso del lugar.



2 **Diseño de espacios semi-públicos utilizando las áreas verdes y arborización en las calles y aceras, que funcionan como articulador**

Características Arquitectónicas

Suavizar los bordes con zonas verdes.

Ensanchamiento de aceras.

Apertura y amenidad entre lo público y lo privado.



3 **Creación de nuevos hitos para que la población sienta identificación con el lugar.**

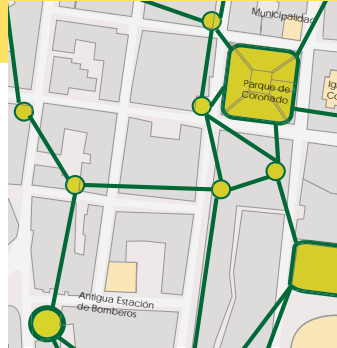
Características Arquitectónicas

Espacios atractivos estéticamente, atraen a más personas.

Pequeños epicentros de actividad.

Espacios de estar y socialización.

LINEAMIENTOS PARA ESPACIOS PÚBLICOS



4 Arborizar aceras con áreas verdes con mínimo 2 metros de ancho desde el cordón de caño.

Características Arquitectónicas

Ampliar los pasos peatonales

Espacios verdes de 1 metro de ancho mínimo que protejan a los peatones de los autos y el bullicio.

Utilizar texturas para canalizar circulaciones y usar pavimentos atractivos, proyectar con el color

5 Ligar nuevos espacios públicos con el Parque de Coronado, y lograr espacios interconectados entre sí que tengan mayor actividad y atracción.

Características Arquitectónicas

Utilizar texturas en aceras para continuar recorridos.

Paisajismo coherente entre espacios públicos para crear un ambiente cohesivo.

Conexiones por medio de arborización.

6 Aumentar la oferta y variedad de entretenimiento en el Centro Urbano, para aumentar el uso de los residentes y lograr mayor visitantes al lugar.

Características Arquitectónicas

Espacios para presentaciones artísticas intermitentes

Áreas aptas para la espera del bus en Terminal

Elementos esculturales y atractivos a la vista invita a la permanencia.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO COMUNAL



Proveer espacios para impartir talleres, e incrementar la interacción entre los vecinos.

Características Arquitectónicas

Espacios disponibles para todas las personas.

Debe ser visible y atractivo desde el exterior del edificio

Adaptable para distintas actividades, baile, teatro, etc.

Espacios de reunión comunal necesarios para la toma de decisiones y opinión comunal.

Características Arquitectónicas

Espacio anfiteatro o similar, que provea asiento a gran cantidad de personas.

Multifuncional, con capacidad para presentaciones culturales o reuniones de interés comunal.

Creación de espacios de apoyo como plazas para jóvenes y niños, áreas de estudio y cuidado para madres solteras, etc.

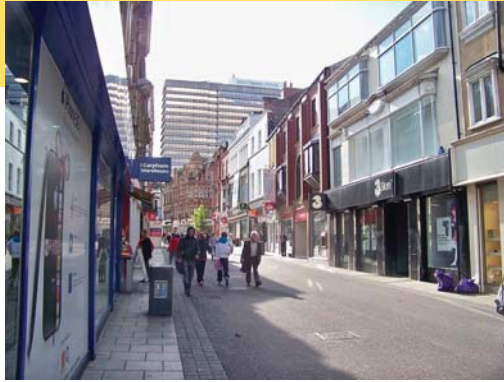
Características Arquitectónicas

Aptos y accesibles para toda clase de persona y edad.

Instalaciones con entretenimiento en sus interiores y protegidas de cambios climáticos.

Cuido de niños y adultos mayores, con espacios para el sano aprendizaje y relajación.

LINEAMIENTOS DE COMERCIO Y PRODUCTIVIDAD



1 Renovar las fachadas, esto mejora la apariencia del lugar y funciona como atractor de nuevos visitantes y compradores.

Características Arquitectónicas

Invitar a las personas a ingresar por medio de ventanales y texturas interesantes.

Amplitud en la fachada por medio de tratamiento de alturas.

Elementos que protejan de la lluvia y sol provocan que los espacios posean amenidad



2 Diseño de espacios semi-públicos utilizando las áreas verdes y arborización en las calles y aceras, que funcionan como articulador

Características Arquitectónicas

Suavizar los bordes con zonas verdes.

Ensanchamiento de aceras.

Apertura y amenidad entre lo público y lo privado.

LINEAMIENTOS DE CONECTIVIDAD Y TRANSPORTE



Activación de puntos atractores, así como nuevos nodos,

Características Arquitectónicas

Mejoramiento de espacios públicos y aprovechar los espacios semi-públicos.

Cafeterías e Internet inalámbrico gratis, atraen a las personas y aumentan la estadía.

Elementos escultóricos y de arte integrados al diseño



Espacios de circulación peatonal deben ser más anchas, sin obstáculos ni impedimentos para las personas discapacitadas (ley 7600)

Características Arquitectónicas

Aceras y paseos peatonales deben de tener mínimo 2.5m de ancho para tránsito libre.

Espacios seguros, bien iluminados e identificados mejoran la sensación de seguridad en las personas.

Áreas de tránsito bien definidas e identificados



Proveer de espacios de espera y conversación al usuario que visita la Terminal de Buses

Características Arquitectónicas

Espacios para presentaciones artísticas intermitentes

Áreas aptas para la espera del bus en Terminal

Elementos esculturales y atractivos a la vista invita a la permanencia.

LINEAMIENTOS DE CRECIMIENTO URBANO



4 Crear barreras de sonido y visuales por medio de arborización, entre los automóviles y los usuarios, para crear confort urbano en la zona.

Características Arquitectónicas

Barreras verdes, con árboles autóctonos y arbustos pequeños.

Pequeños "maceteros" que impidan el paso de vehículos.

Aceras amplias, que no se vean interrumpidas por las barreras.



1 Relación y participación de residentes en conjunto con el Municipio local, para lograr un proyecto que tenga máximo aprovechamiento.

Características Arquitectónicas

Por medio de talleres participativos, reuniones y actividades comunales, crear un vínculo con los residentes y líderes comunales del cantón.

Proporcionar vías de comunicación directa con directivos Municipales y la comunidad



2 Vivienda vertical mixta como respuesta a alta demanda espacial para vivienda y crecimiento poblacional.

Características Arquitectónicas

Área residencial compuesta de instalaciones comunales, áreas de recreación y deporte.

Desarrollo de viviendas en altura para evitar sobre saturación de suelos y ausencia de espacios públicos y abiertos.

LINEAMIENTOS DE VIVIENDA INTEGRAL

1. Acceso a viviendas posean una disposición de los accesos que puedan vincularse directamente por ubicación y visualmente.
2. Gradiente de intimidad se debe de generar mediante espacios de amortiguamiento que generen transición entre lo publico y lo privado
3. Integración en la distribución de los espacios en el programa es el componente fundamental de la residencia, que tiene la capacidad de integrarse y vincular multiplicidad de usos: espacios de trabajo, de ocio y equipamientos públicos.
4. Propuestas para multiplicidad de usuarios, ya que la ciudad es una mezcla de habitantes , con una creciente diversidad de estilos de vida y de modelos de familia que debe de encontrar respuesta en el modelo residencial.
5. Relación con el contexto inmediato se debe de dar mediante la compatibilidad entre lo urbano y lo suburbano, el espacio domestico con el exterior, lo construido con lo no construido.
6. Espacios comunitarios que vinculen el espacio residencial con la ciudad, por medio de espacios colectivos, de intercambio y socialización.

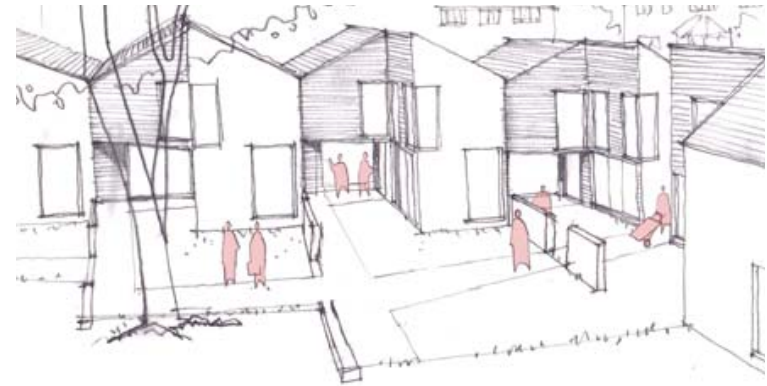
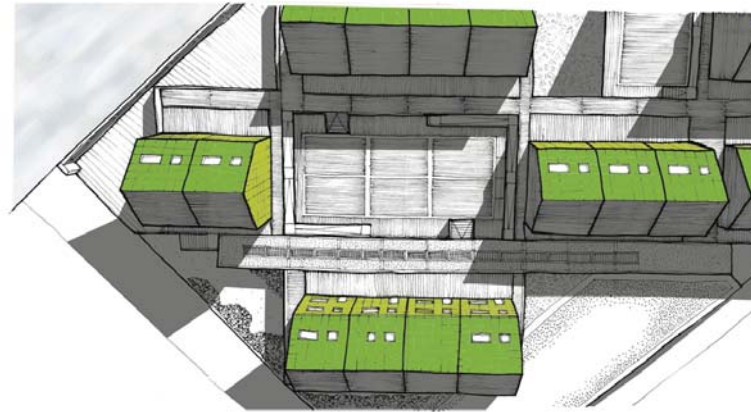


Imagen 49: Vivienda Integral

Fuente: <http://paultestaarchitecture.co.uk/>

LINEAMIENTOS DE VIVIENDA INTEGRAL

1. Distribución de espacios eficiente mediante una geometría de diseño y relación entre los espacios habitables que contribuyan a optimizar la relación entre los distintos programas que acoge el proyecto residencial.
2. Densidad es necesaria para la el éxito del modelo de asentamiento humano. Es importante la optimización del uso de suelo y la multiplicidad de relaciones y actividades que se puedan instalar dentro de un modelo residencial.
3. Distinción para los habitantes por medio de espacios de expresión, para responder a la necesidad de distinción entre residentes de conjuntos pluri-familiares homogéneos



ENCLOSING COURTYARD

The grid creates courtyard spaces enclosed and watched over. Each has a different character, providing high overpasses, some grass, an alcove, seating for sitting out or fishing in the canal.



Imagen 50: Vivienda Integral
Fuente: <https://www.behance.net>

CAPITULO

09

PROPUESTA DE DISEÑO

INTRODUCCIÓN

La propuesta de Diseño se basará principalmente en las necesidades de los usuarios y de la comunidad que ya se han definido anteriormente. Además de tomar en consideración como un enfoque importante, los Lineamientos de Diseño, que lograrán un diseño arquitectónico integral con la Ciudad de Coronado, la cual se beneficiará de los espacios de lo que se compone el Proyecto.

La zona residencial, más allá de cumplir con el proporcionar de vivienda a personas de clase media baja en un sistema de vivienda vertical, se intenta recuperar el sentido de comunidad, relaciones sanas y en busca de un bien común. Además de cumplir con la teoría de Vivienda Mixta, siguiendo el ideal de inclusión social y mixtura de clases sociales dentro del complejo residencial.

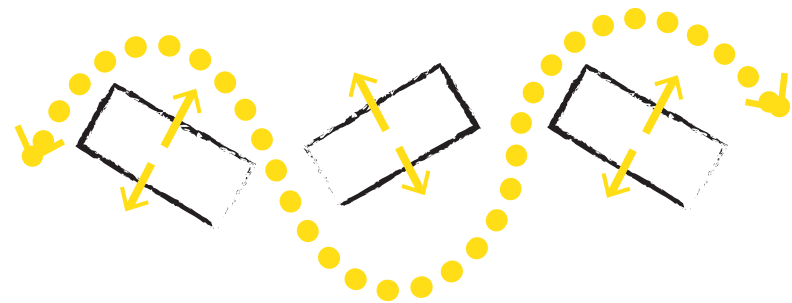
Es por esto, que el eje principal de este proyecto está en sus espacios para el disfrute comunal y público, así como la integración entre los espacios privados y públicos.

LA CONCEPTUALIZACIÓN

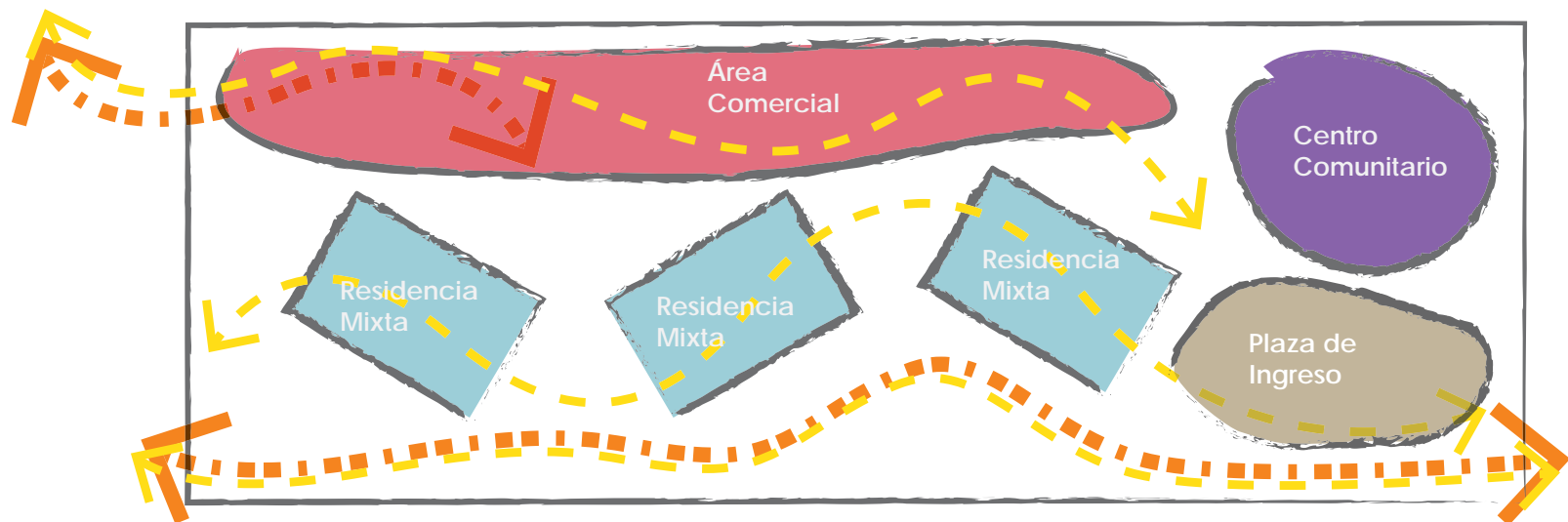
Para que el Proyecto, sea integral, se debe de lograr integrar con la ciudad de Coronado, esto será por medio de invitación a los espacios comunes que tendrá el proyecto.

Serán accesibles a todas las personas, y los residentes deben de interrelacionarse entre ellos, para que se consiga un sentido de comunidad y de barrio.

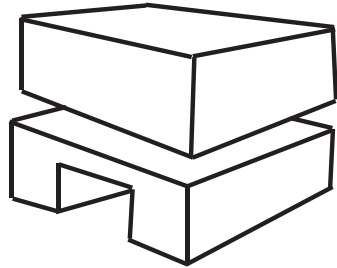
Por esto los edificios serán Porosos, accesibles a todas las personas en el primer nivel, con espacios públicos. Donde la configuración de los edificios interconecte sus actividades



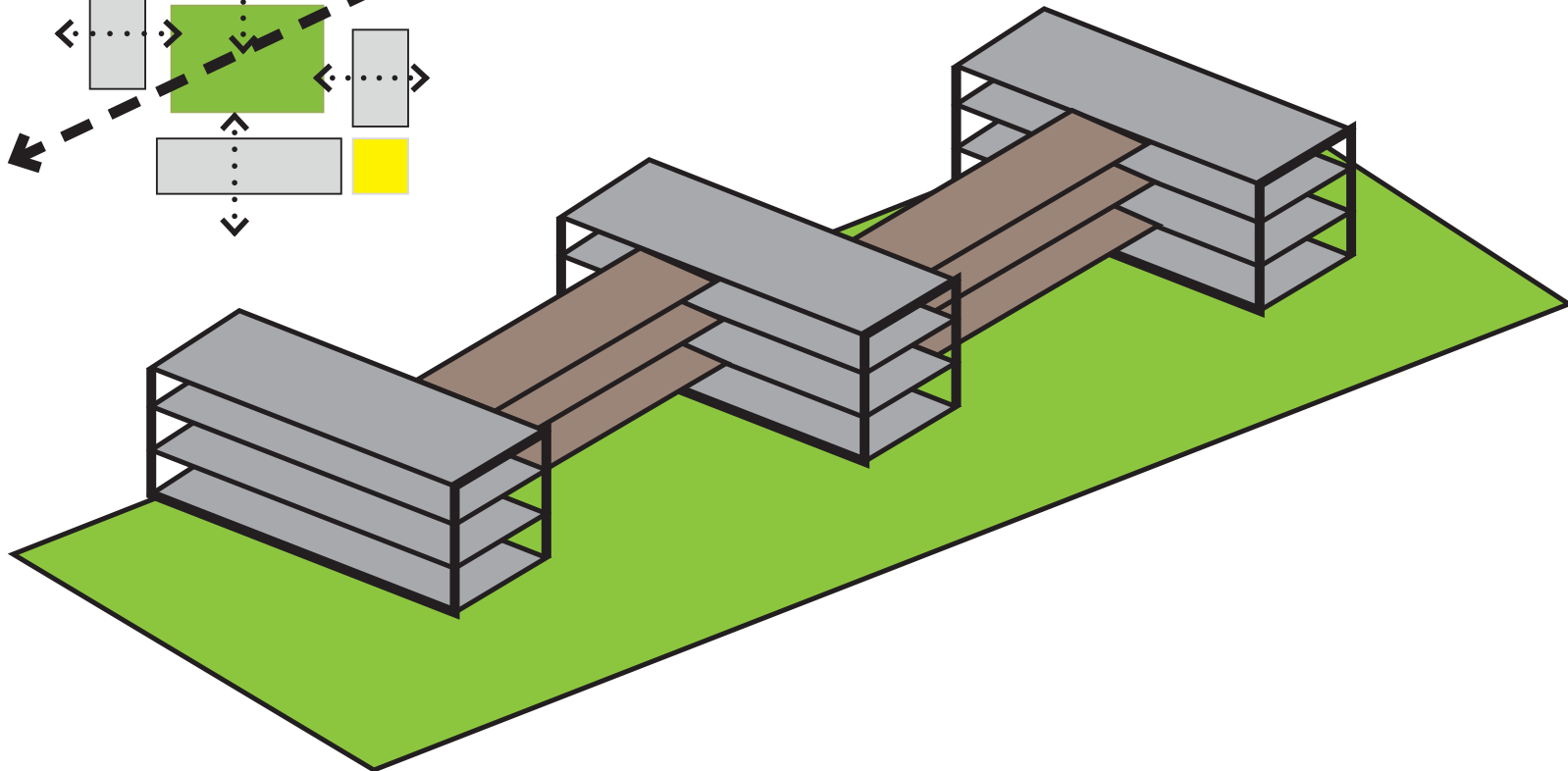
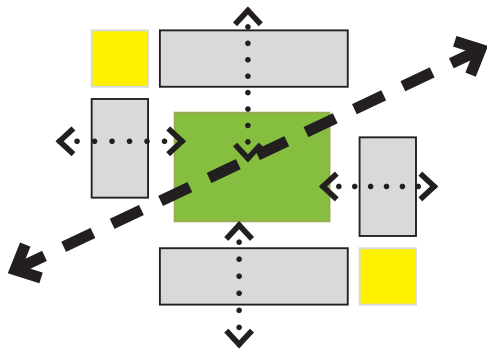
Organización Diagramática del Conjunto



LA CONCEPTUALIZACIÓN



Es importante la recuperación de la identidad del barrio, como comunidad y ente social cambiante. Es por esto que se plantea que todas los edificios de vivienda vertical estén interconectados entre ellos para que existan relaciones sociales entre las personas que viven en el conjunto habitacional, para generar encuentros ocasionales, relaciones vecinales y en general un buen ambiente en comunidad.

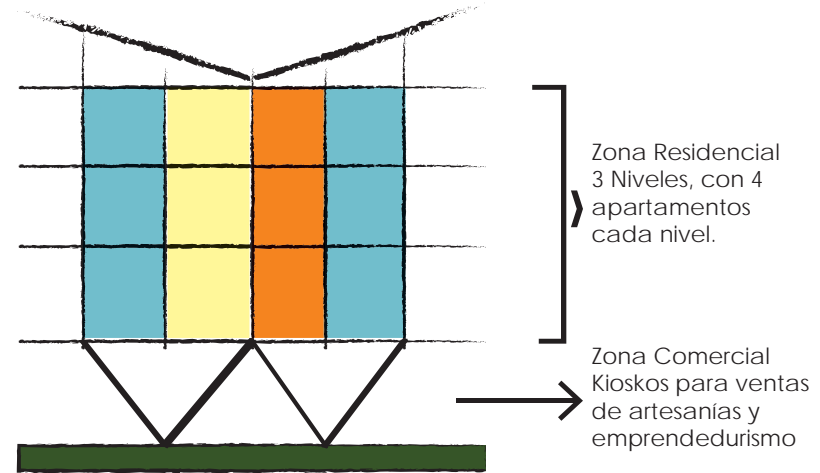


CONFIGURACIÓN DE UNIDADES RESIDENCIALES







El conjunto de Vivienda Vertical será diseñado siguiendo una Tipología mixta, implementando espacios públicos para todas las personas, no sólo los residentes.

Así mismo, el proyecto contará con edificaciones para comercio y edificaciones comunales.

Cada edificación estará compuesta por 4 unidades residenciales por cada uno de los 3 niveles.



Tipologías para la Unidad de Vivienda

			Área	Unidades
	Residencia 1 Dormitorio		42 m ²	36 Aptos
	Residencia 2 Dormitorios		60 m ²	18 Aptos
	Residencia 3 Dormitorios		70 m ²	18 Aptos

Total 72 Aptos

CONFIGURACIÓN DE UNIDADES RESIDENCIALES

Las unidades de vivienda se han diseñado para cumplir con las necesidades de todos los tipos de familia, presentes actualmente, en el cantón de Coronado. Y así mismo, lograr una integración social, donde las familias puedan adquirir un apartamento según su capacidad económica y necesidades familiares.

Así, en cada piso encontramos un apartamento de cada tipo, sólo en el caso del Apartamento de 1 dormitorio se contará con dos unidades por nivel. Esto evitará que se produzca una segregación social entre los niveles de la Vivienda Vertical.

Apto 1 Dormitorio
42 m²



Apto 2 Dormitorios
60 m²



Apto 3 Dormitorios
70 m²



CONJUNTO DE EL PARQUE RESIDENCIAL



TEMPORALIDAD DE ZONAS DE APOYO Y CULTURALES

- Zona Comercial
- Vivienda Vertical
- Acceso Mixto
- Acceso a vehículos residentes y proveedores
- Centro Cultural

- ☾ ☀ Cafetería
- ☀ Panadería
- ☾ ☀ Soda
- ☾ ☀ Mini Super

- ☾ ☀ Media-teca
- ☾ ☀ Aulas
- ☾ ☀ Mini Auditorio
- ☀ Talleres
- ☾ ☀ Cafetería
- ☀ Oficinas

- ☾ ☀ Kioskos artesanales
- ☾ ☀ Kioskos alimentos
- ☾ ☀ Kioskos productos bio salud
- ☾ ☀ Kioskos de joyería

CONJUNTO DE EL PARQUE RESIDENCIAL

El conjunto del proyecto se compone por actividades importantes para el usuario. La iglesia y el Parque de Coronado como puntos influyentes como Centro de la Ciudad, generan atracción a las personas, es así que se espera que esos usuarios sean atraídos hacia las actividades públicas y comunales en el Proyecto de Vivienda Vertical.

De igual manera, las actividades deportivas que se mantienen en la cancha de fútbol y principalmente en el Estadio Labrador, se integrarán con las actividades de esparcimiento y culturales que proporciona el proyecto.



PROGRAMA ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO

ESPACIO	COMPONENTES	SUB COMPONENTES	CANTIDAD	Área	SUB TOTAL M2	HUELLA DEL EDIFICIO	TOTAL M2
EDIFICACIONES	Torres Residenciales	Apartamento tipo 1	36	42	1512	944	23175
		Apartamento tipo 2	18	60	1080		
		Apartamento tipo 3	18	70	1260		
		Puentes de circulación	1	721	721		
		Núcleos de acceso vertical	4	41	164		
		Núcleos de servicios mecánicos	12	10	120		
		Kioskos comerciales	3	742	2226		
		Áreas de soporte	6	18	108		
	Centro Cultural	Mediateca	1	284	284	1465	
		Miniauditorio	1	107	107		
		Talleres	2	161	161		
		Aulas	3	67	67		
		Cafetería	1	38	38		
		Administración	2	21	42		
		Servicios	1	41	41		
		Circulación		375	375		
	Comercios	Terrazas	2	350	350	467	
		Tiendas	4	54	216		
Proveeduría		1	135	135			
Administración		1	53	53			
	Circulación		63	63			
Comunicación Física	Circulación Mixta			1396	1396	3355	
	Circulación Peatonal			1509	1509		
	Parqueos de Emergencia	9	12	12			
	Acceso vehicular subterráneo			438	438		
	Parqueos de residentes	77	2866	2866			
Zonas Verdes	Jardines y áreas verdes			2442	2442	3463	
	Bordes verdes			1021	1021		
ESPACIO PÚBLICO	Plaza acceso principal			943	943	4368	
	Plaza acceso sur			392	392		
	Plazas internas en Torres			646	646		
	Anfiteatro			512	512		
	Terraza Gourmet			1157	1157		
	Plaza intermedia			226	226		
	Juegos de niños			492	492		

HUELLA DE EDIFICIOS
19%

ÁREA DE CIRCULACIÓN
24%

ÁREAS VERDES
25%

ESPACIO PÚBLICO
32%

ÁMBITOS DEL PARQUE RESIDENCIAL

Nivel 0-1

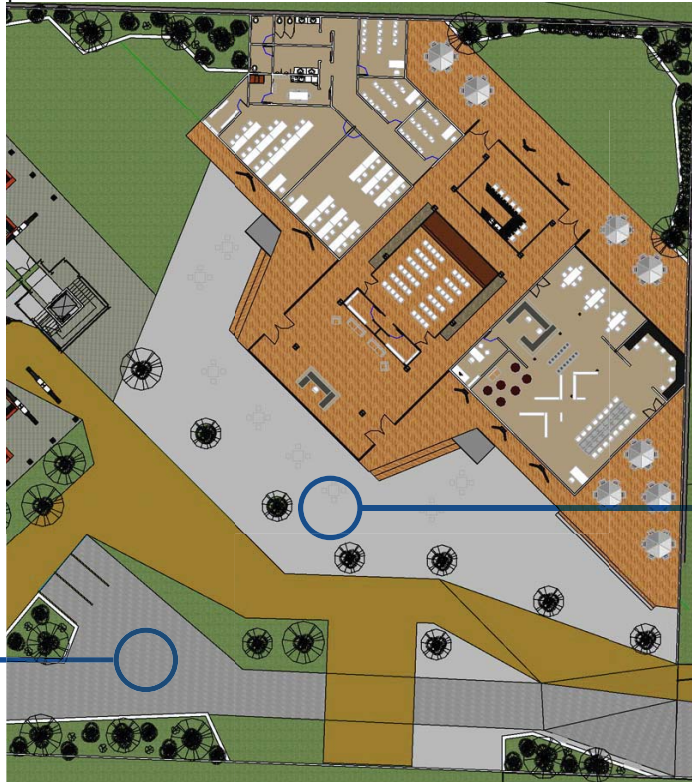


A continuación se identifican algunos ámbitos presentes en el proyecto:

1. Acceso Plaza principal
2. Jardín interno y terrazas
3. Terraza externa Mediateca
4. Plazas internas en Vivienda Verticals
5. Kioskos emprendedurismo
6. Anfiteatro
7. Acceso Sur
8. Parada de Autobuses
9. Terraza Gourmet
10. Núcleos de Acceso a Residencias
11. Acceso vehicular subterráneo
12. Plaza intermedia

ESPACIOS PÚBLICOS

Plaza de Acceso Principal: Esta plaza funciona como receptor a todas las personas, residentes y no residentes. Además de usuarios del Centro Cultural. Así se logra incitar la interacción social entre las personas



Acceso Mixto: Circulaciones mixtas, peatonales y vehiculares con prioridad, sean estos autos de emergencia, ambulancias y bomberos, así como invitados.



Plaza Acceso Principal



Plaza y acceso mixto

ESPACIOS PÚBLICOS

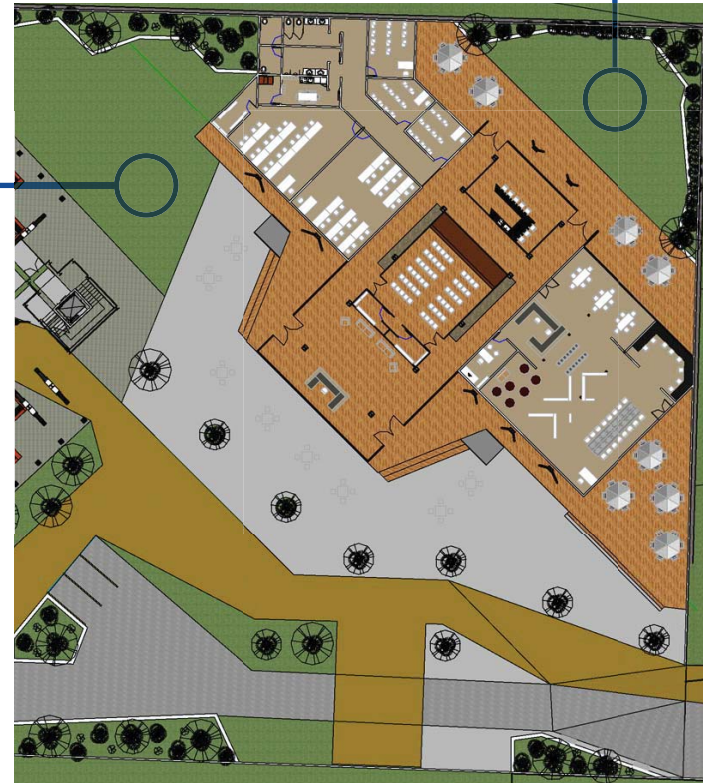


Jardín Interno y terrazas



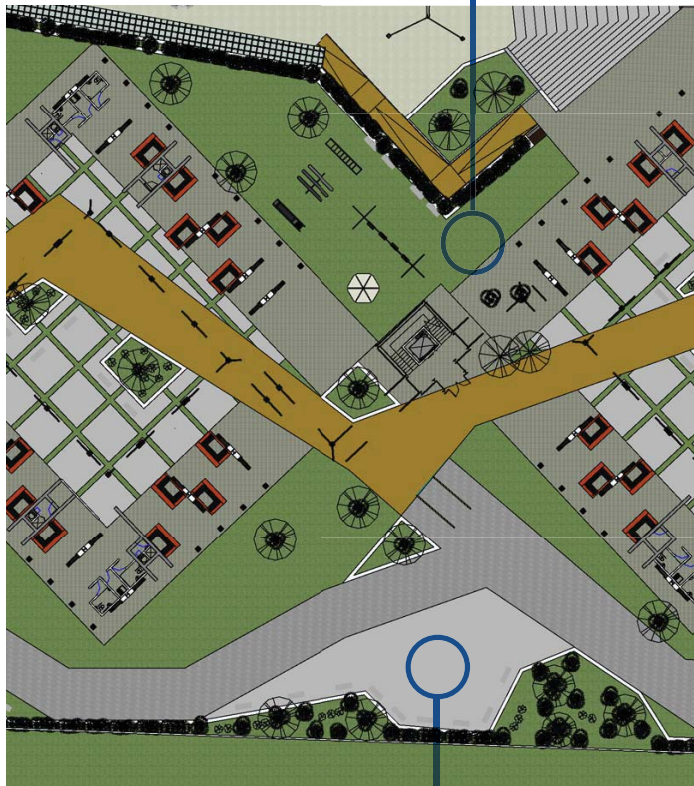
Jardín y zonas verdes

Jardín Interno y terrazas: Apto para la práctica de yoga y otras actividades al aire libre, además de una terraza para la relajación y observación.



ESPACIOS PÚBLICOS

Juegos para niños: Área para el esparcimiento de los niños y jueguen sanamente bajo la supervisión de sus padres.



Plaza Intermedia: Espacio de transición entre la zona Norte y la Sur, impulsa la socialización y las actividades espontaneas en el lugar.

ESPACIOS PÚBLICOS



Parada de Autobuses



Acceso Sur y Plazoleta

Parada de Autobuses: Funciona como atractor de usuarios, además de ser un servicio importante y necesario en la zona.



Acceso Sur y Plazoleta: Espacio invita al acceso libre al proyecto, además de la oportunidad de disfrutar de la plaza y la socialización

ESPACIOS PÚBLICOS



Terraza Gourmet: Espacio de apoyo para las Sodas, Panaderías y otras tiendas que se puedan instalar en la zona comercial.

An teatro: Además de ser las escaleras que comunican el nivel 0 con el nivel 1, será un espacio para reuniones comunales, presentaciones culturales y además actividades espontaneas.



Terraza Gourmet

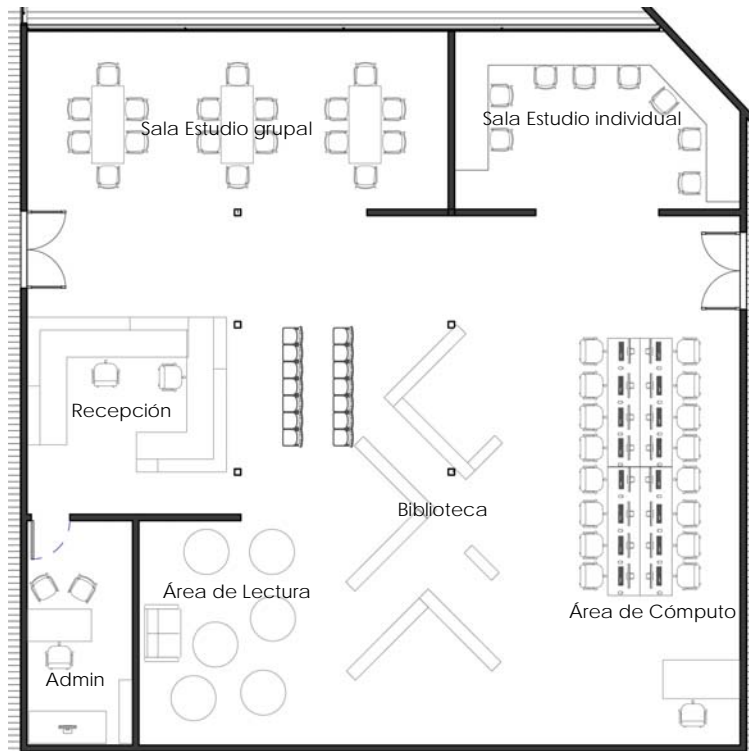


An teatro

EL CENTRO CULTURAL



MEDIATECA



La Mediateca, es una biblioteca equipada con equipo de cómputo para uso personal y además uso para talleres y cursos que requieren uso de una computadora.

Las instalaciones estarán cubiertas por Internet inalámbrico, por lo cual personas que posean computadoras personales puedan hacer uso del lugar. Para ello se cuenta con áreas para estudio grupal y áreas para estudio individual.

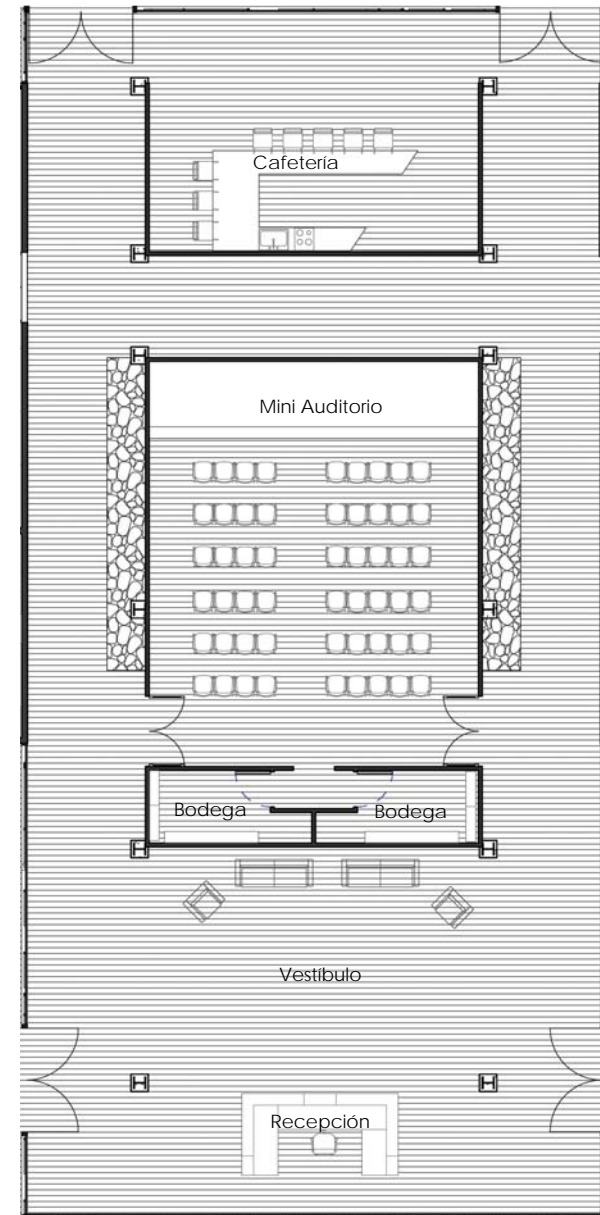
También está el área para niños y cuenta cuentos, que servirá como un espacio de cuido intermitente.



MINI AUDITORIO

Este Mini Auditorio es diseñado como un espacio multiusos, para que cuando no se de uso al auditorio se puedan remover las sillas y dar clases de danza, aerobicos, etc.

Tiene capacidad para 58 personas sentadas.

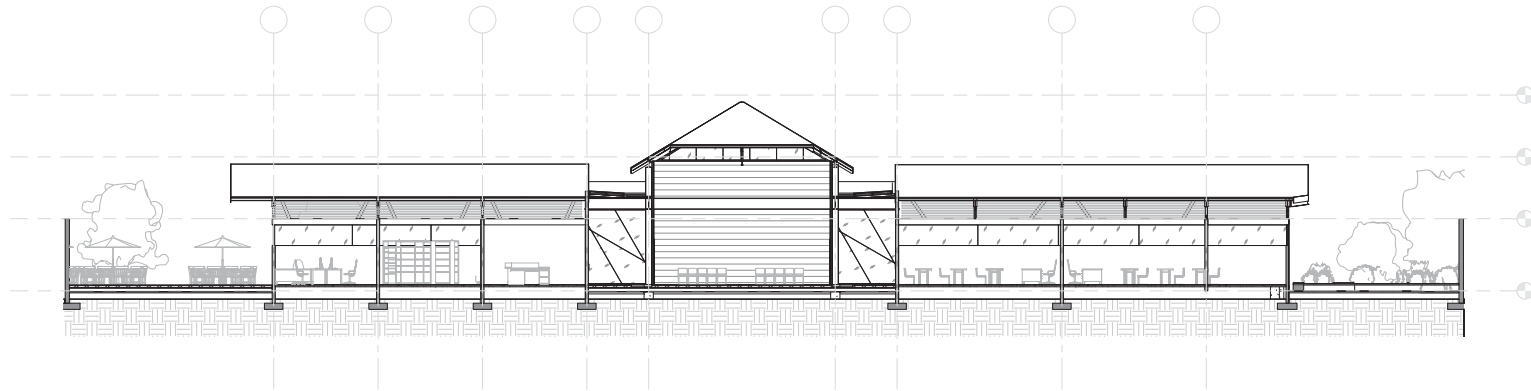


AULAS Y TALLERES

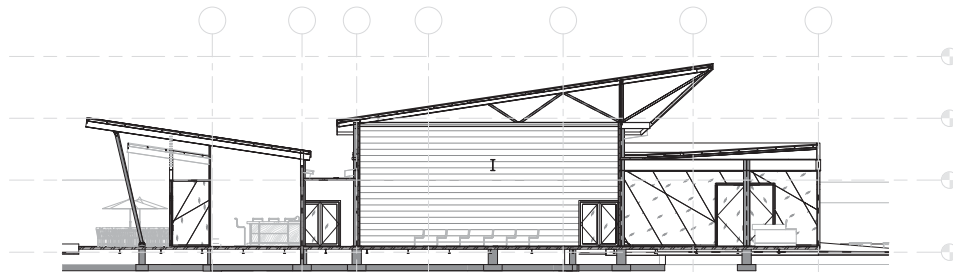


SECCIONES CENTRO CULTURAL

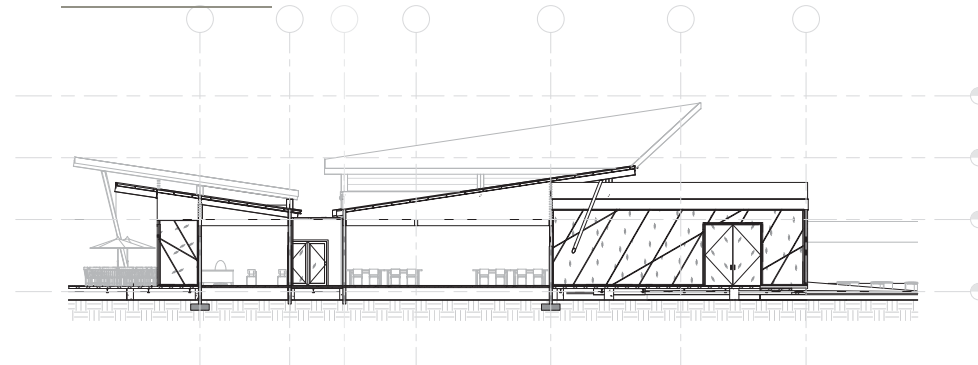
Corte A-A



Corte B-B



Corte C-C



La materialidad de este conjunto, será principalmente de concreto y mampostería, a excepción de la zona central entre los ejes E y eje D, ya que estará construido con estructura en perfiles de acero recubierto de madera natural.

Además de esto, la cubierta será con estructura de perfiles metálicos y cubierta de acero galvanizado.

NIVEL SUBTERRÁNEO



El nivel subterráneo o nivel 0, está organizado de manera que funcione como un atractor comercial, con tiendas, sodas y cafeterías que tienen de apoyo la Terraza Gourmet.

Además está el acceso subterráneo hacia el parqueo de los residentes y la provueduría de las tiendas.

El acceso al parqueo será por medio de portones automatizados para la seguridad y control de acceso a los parqueos.



Tiendas, Sodas y Cafeterías



Acceso Subterráneo

SECTOR COMERCIAL

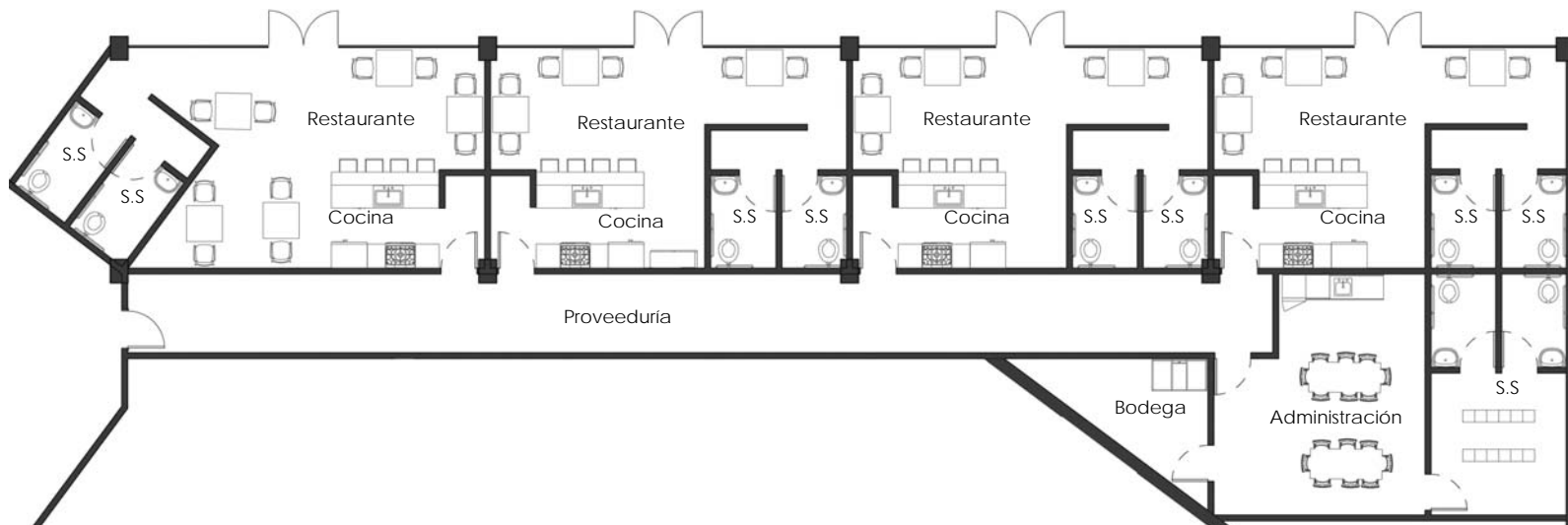


Tiendas, cafeterías y sodas

Las tiendas tendrán la posibilidad de equiparse con una pequeña cocina para funciones de Soda, Cafeterías o Panaderías. En caso de ser otro tipo de uso, simplemente se removerán.

El acceso trasero será exclusivamente para empleados y proveedores.

Además, contarán con un espacio de soporte a administración.






LAS VIVIENDAS VERTICALES



Planta Arquitectónica del 2do al 4to nivel

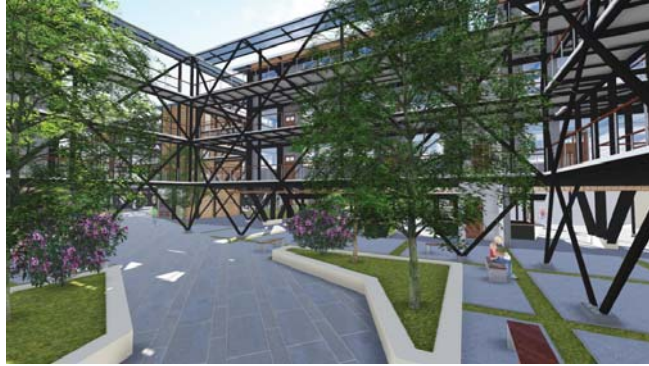
Vivienda vertical mixtas, interconectadas entre sí por medio de puentes, para promover la interacción entre los vecinos de diferentes edificios residenciales y diferentes niveles del proyecto.

SIMBOLOGÍA

-  Viviendas verticales
-  Accesos peatonales
-  Zonas verdes



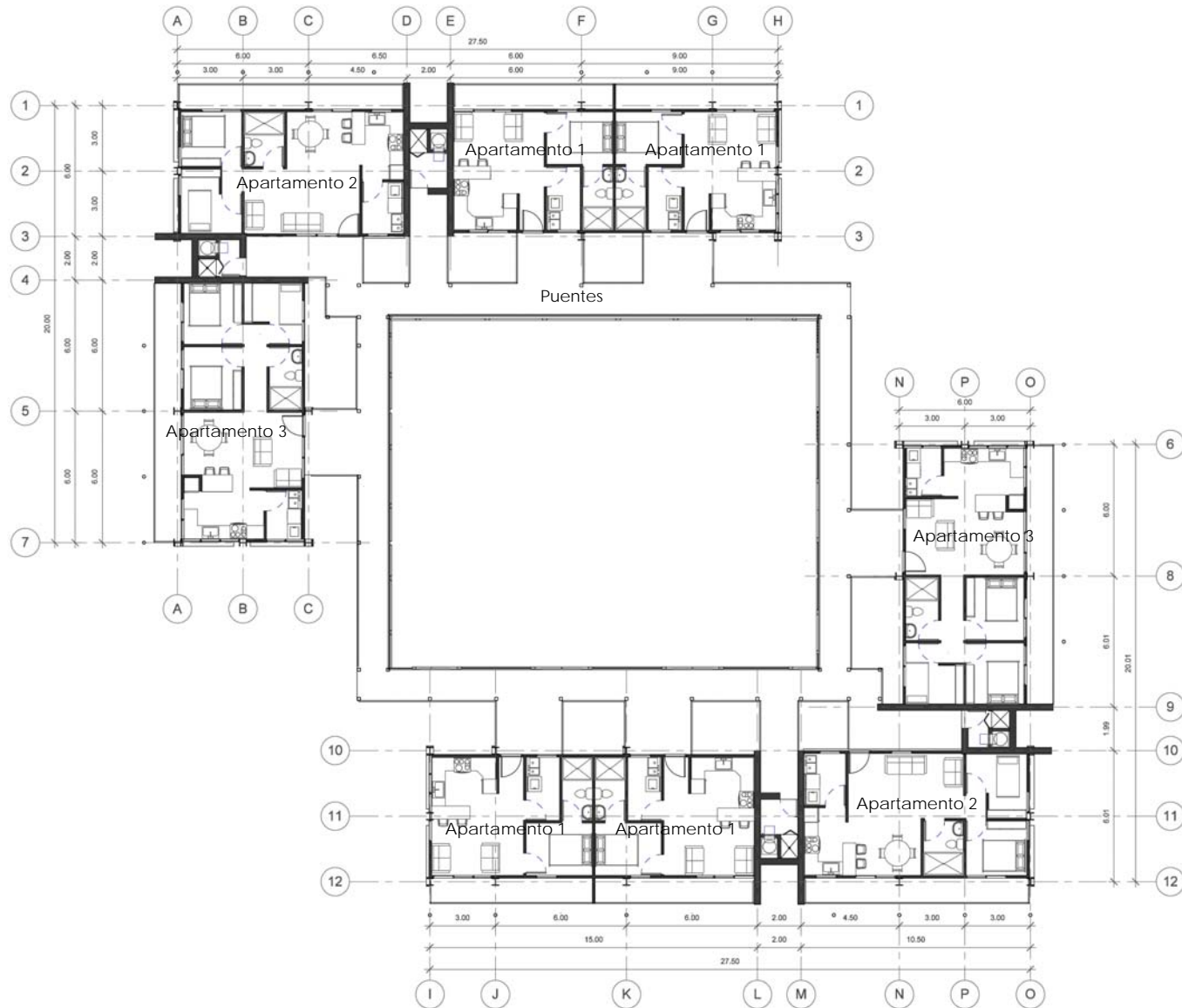
KIOSKOS Y PLAZAS INTERNAS



LAS VIVIENDAS VERTICALES



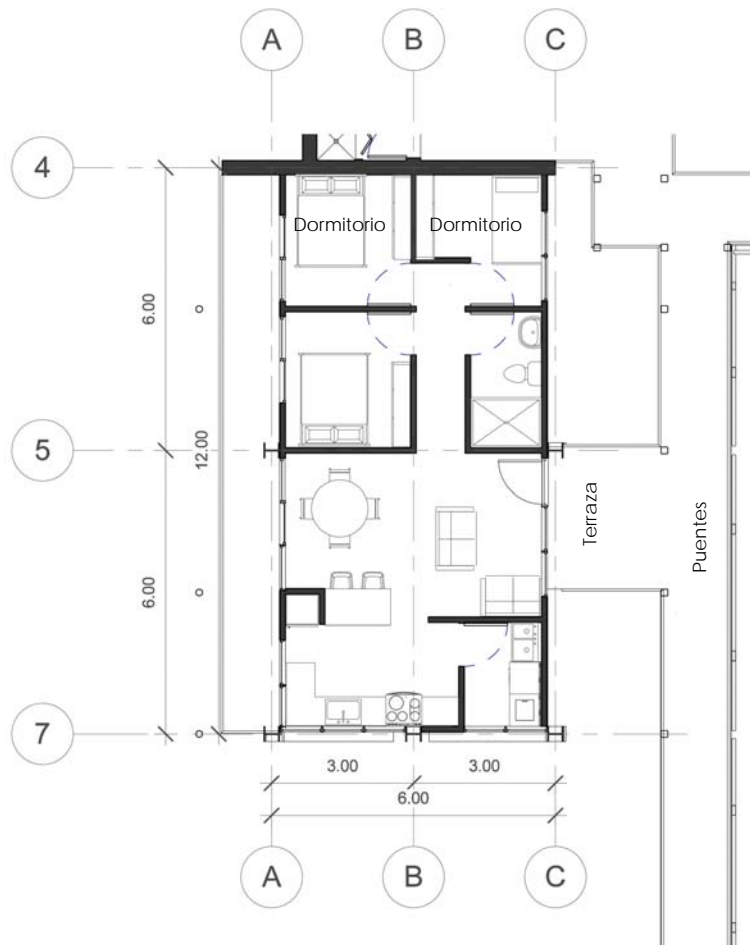
UNIDADES HABITACIONALES



Planta Arquitectónica del 2do al 4to piso

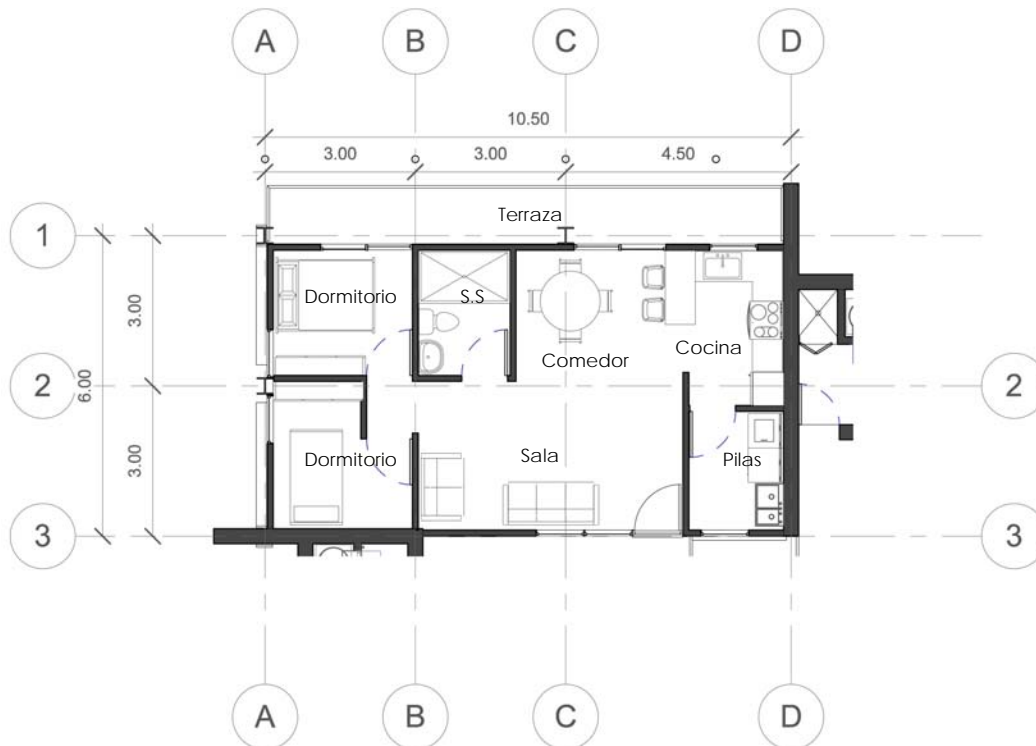
UNIDADES HABITACIONALES

dormitorio



PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 2 AL 5
APARTAMENTO TIPO 3

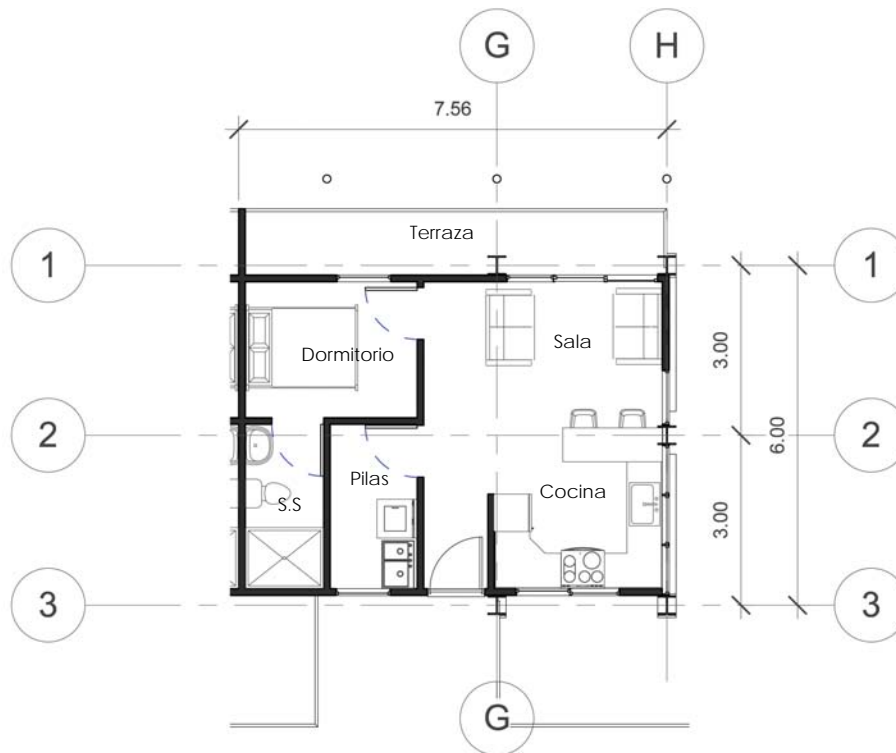
UNIDADES HABITACIONALES



PLANTA ARQUITECTÓNICA
NIVEL 2 AL 5

APARTAMENTO TIPO 2

UNIDADES HABITACIONALES



PLANTA ARQUITECTÓNICA
NIVEL 2 AL 5

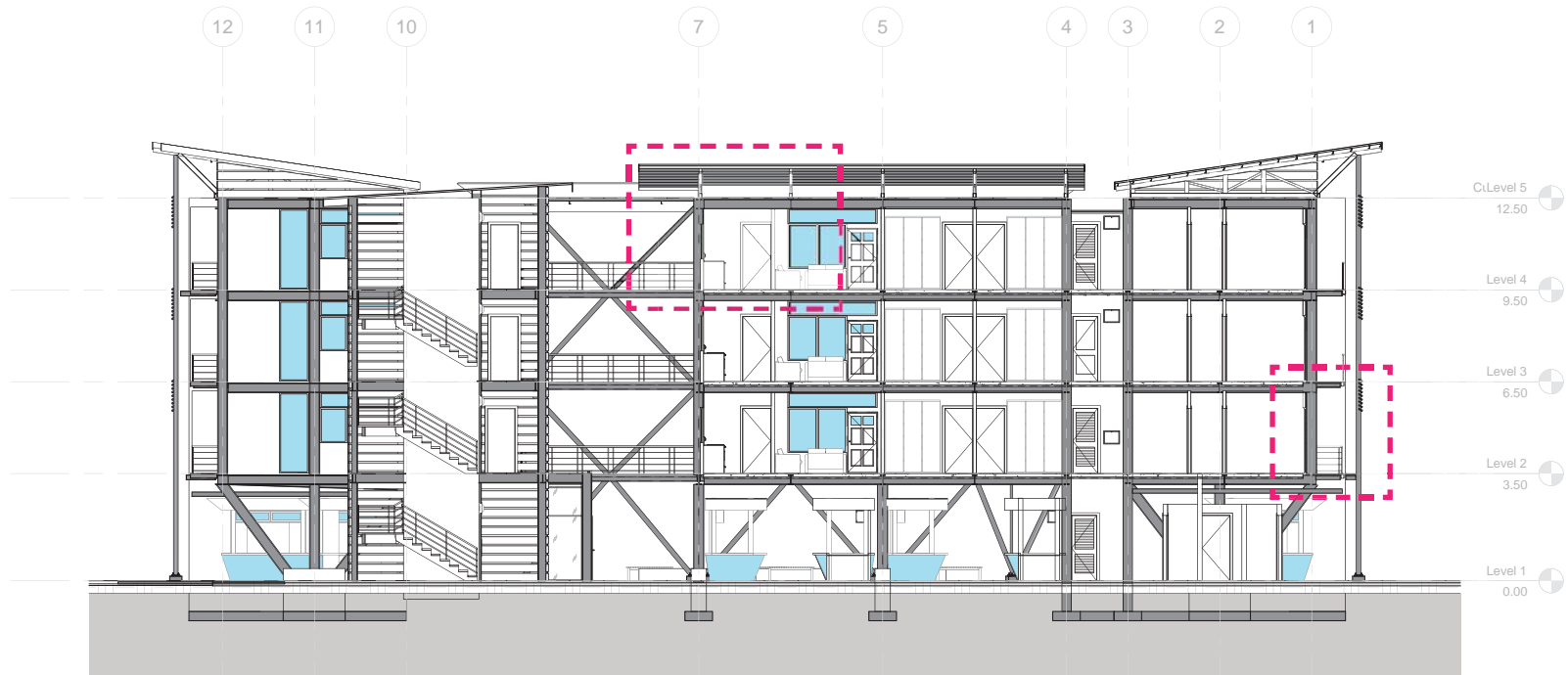
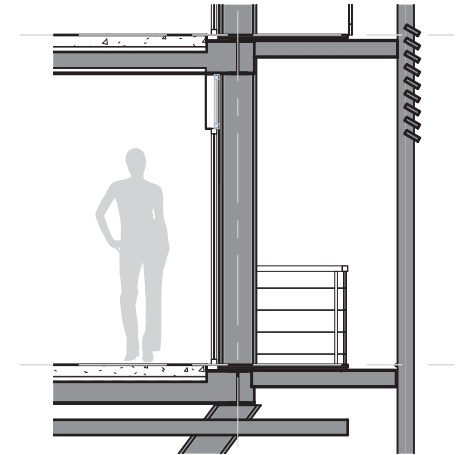
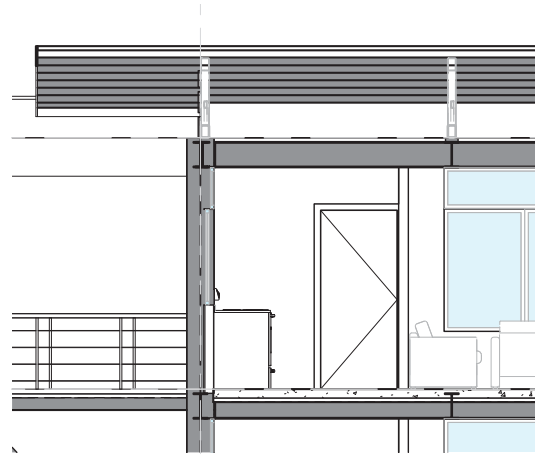
APARTAMENTO TIPO 1

UNIDADES HABITACIONALES

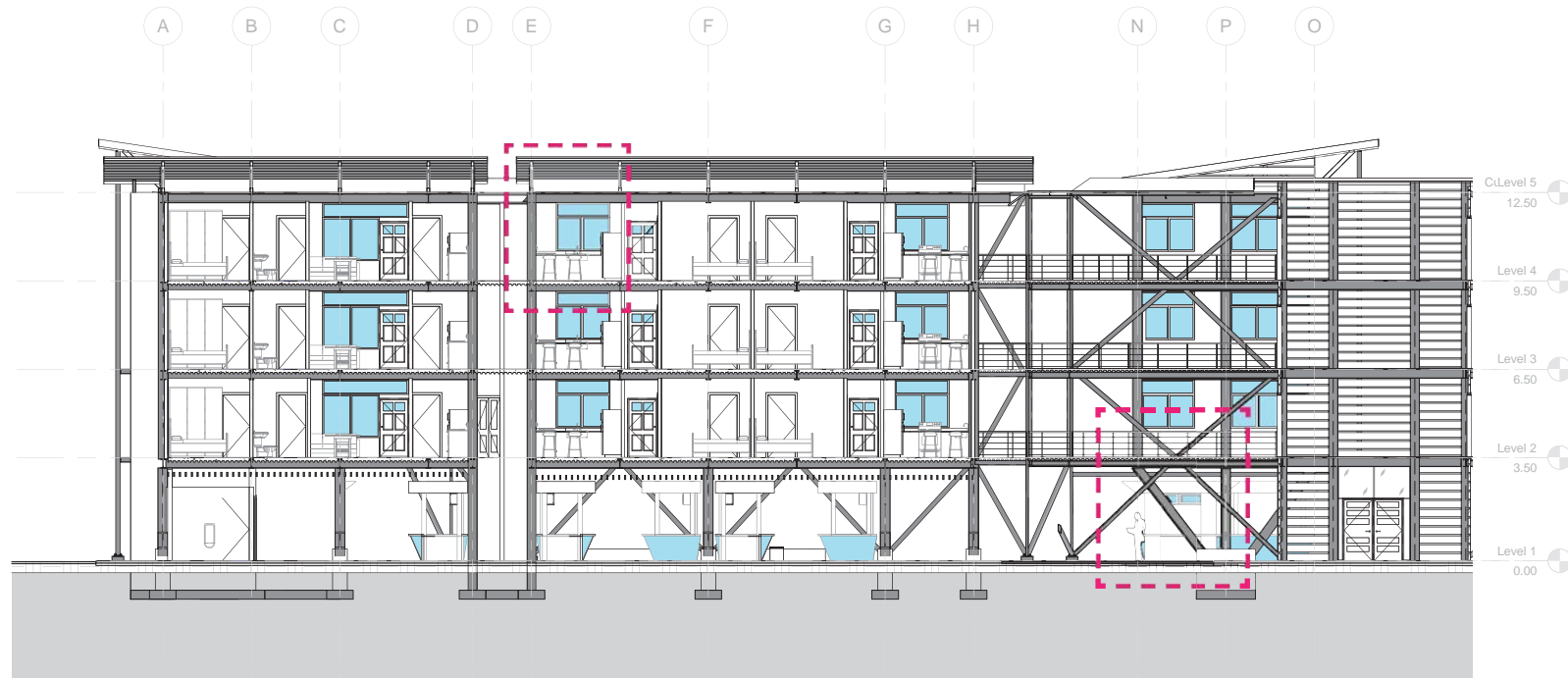
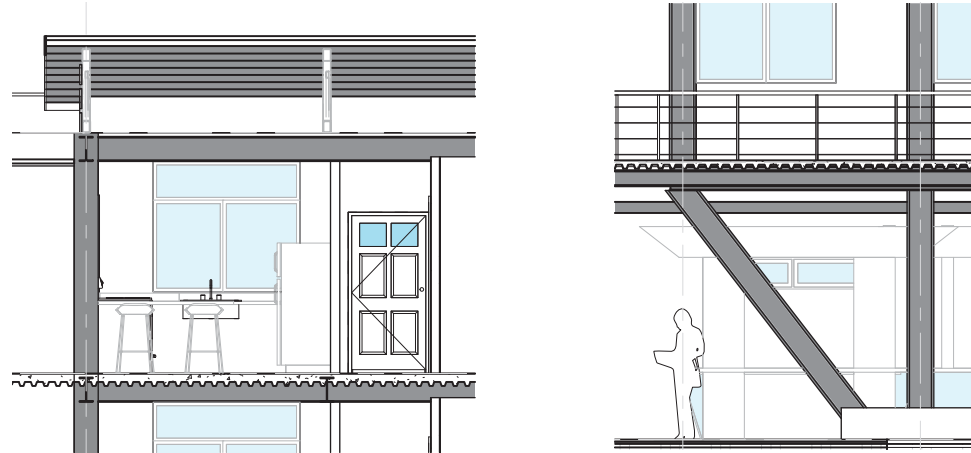
VISTA VIVIENDAS VERTICALES



SECCIONES ARQUITECTÓNICAS



SECCIONES ARQUITECTÓNICAS



ACCESOS AL PARQUE RESIDENCIAL



VISTAS EXTERNAS DEL PARQUE RESIENCIAL



VISTAS EXTERNAS DEL PARQUE RESIDENCIAL



VISTAS EXTERNAS DEL PARQUE RESIDENCIAL



CAPTULO

10

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

Un proyecto de esta índole, siendo su eje principal integrar el sector de espacios públicos, con el espacio privado residencial, revoluciona el modelo tradicional de vivienda en San Isidro de Coronado. Este modelo de vivienda unifamiliar, se ha caracterizado por su horizontalidad y dispersión, dejando poco o ningún espacio para el desarrollo comunal. Es por esto que las Residencias verticales solucionan parte de esta problemática, pero han generado una segregación social dentro de la ciudad, ya que su concepción es dirigida por el mercado inmobiliario hacia las familias más acomodadas de la pirámide social en Costa Rica.

Es así como observamos como, la intensión del Parque Residencial, ha sido el resolver estas situaciones, ya que se propone la apertura de espacios públicos y comunales para todas las personas de la ciudad, así como para los residentes del complejo. Generando puentes que funcionan como interconexiones sociales entre los edificios de residencias, los habitantes del Conjunto de Vivienda Vertical podrán relacionarse entre sí, en todos los niveles y todos los edificios del conjunto. Esto incitará a la mejor vida comunal y relaciones sociales entre los residentes, para que así, se logre una recuperación

Además de esto, al funcionar bajo la legislación de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, se impulsa el desarrollo de mini ciudades amuralladas dentro de la ciudad, ya que los residentes de estos condominios ven la necesidad de privatizar el uso de los espacios comunales y sociales, dejando excluida a la comunidad en el entorno.



CONCLUSIONES

del sentido de comunidad que se ha comentado anteriormente.

De igual manera, el diseño del primer nivel está compuesto por elementos públicos y comunales que además de incluir en las relaciones comunales positivas y sanas, incluye a las personas de todas las clases, de todo el cantón que deseen utilizar las instalaciones. Es por esto que, el proyecto se visualiza como un espacio abierto a todos, con restricciones de acceso hacia las viviendas en los niveles superiores por asuntos de seguridad residencial.

La seguridad en el conjunto, aparte de tener

apoyo de personal de seguridad municipal durante las horas del día, en este proyecto innovador, se apuesta al sentido de protección de los usuarios y residentes del conjunto. Esto se logrará por medio de la misma vigilancia natural de las personas que vivan en los apartamentos y los usuarios de las instalaciones comunales y comerciales.



CONCLUSIONES

El Parque Residencial, por sus intensiones innovadoras y al existir una dualidad en los espacios del complejo, funcionando áreas públicas y a la vez con áreas privadas en los niveles superiores, se crea un conflicto en el concepto de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, ya que la propiedad en condominio se considera privada en toda la propiedad, incluyendo las áreas de usos comunales. Es por esto que el proyecto, al intentar cambiar el modelo de desarrollo residencial vertical que se ha venido realizado, se ha encontrado con carencias en las leyes que permitan una variedad de usos dentro de una misma propiedad.

La Ley de Derecho Real de Superficie permite separar las propiedades dentro de un terreno, pero en el caso de el Parque Residencial, al considerar que el ideal para el INVU es el vender las unidades habitacionales con un concepto de Condominio privado, no queda claro cómo podrán desarrollarse las dos legislaciones dentro del proyecto.

Es por esto que, es importante denotar la importancia de realizar un cambio positivo dentro de las regulaciones residenciales para lograr un cambio innovador dentro de los desarrollos residenciales. Para lograr una ciudad integral, se necesitan proyectos que busquen el bienestar comunal y social de las personas que viven dentro de ciudad.



ANEXOS

Encuestas realizadas

Edad:_____ Sexo:_____ Donde vive:_____
_____ Fecha:_____ Hora:_____

1. ¿Con que frecuencia visita el Parque de Coronado?

a) A menudo b) A veces c) Rara vez d) Nunca

2. ¿En su barrio pre}ere aceras más anchas y arboladas o más zonas de estacionamientos?

3. De escala del 1 al 10 ¿Qué tan seguro se siente en su barrio?

4. ¿Qué dos elementos no habituales le gustarían en el espacio público?

5. ¿Cuáles son los tres lugares de la ciudad en los que pasa más tiempo?

6. ¿Qué es lo que menos le gusta de Coronado centro?

7. ¿Qué es lo que más le gusta de Coronado centro?

8. ¿Cuál cree que es la obra pública más necesaria en Coronado?

9. ¿Cuál cree usted, que es la principal problemática en Coronado?

10.¿Conoce el proyecto de INVU en Finca Vargas?

11.¿Está de acuerdo o en desacuerdo con la propuesta? ¿Por qué razón?

12.¿Le gustarían zonas recreativas y deportivas cerca del Estadio o lugares para la reunión comunal?

13.¿Qué tipo de espacios públicos le gustarían en el lugar?

14.Estaría de acuerdo con que sea un espacio administrado por la municipalidad o debería ser algún otro grupo comunal?

15.¿Cuál sería el precio que usted pagaría por un apartamento en el Proyecto?

ANEXO 2



Soluciones de vivienda en condominio cerrado.

Privatización del espacio común.

Obstáculo para vivencia cantonal.



U
Z
Z
U

Y SI...

vivimos en comunidad?



- Lugar de convergencia
- Atracción de vecinos
- Actividades recreativas
- Deporte para todos
- Espacios para la reunión comunal

Necesidades y aspiraciones de la comunidad



Vivir en **comunidad**. Espacios en los que la comunidad se **llena de vida**, donde se fortalecen los lazos entre los vecinos y donde se fomenta el sentido de pertenencia.

RECREACIÓN



COMUNIDAD



DEPORTE



LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA,

DECRETA:

LEY DE REGULACIÓN DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

Artículo 1º—Créase el derecho real de superficie constituido a favor de terceros, por los titulares de dominio o propiedad horizontal sobre un inmueble susceptible de edificación, plantación, sobreedificación o subedificación de la propiedad.

Artículo 2º—El derecho real de superficie es un derecho real autónomo sobre cosa propia temporario, que otorga el uso, goce y disposición jurídica de la superficie de un inmueble ajeno, con la facultad de realizar construcción o plantación y hacer propio lo construido o plantado.

Artículo 3º—El derecho de superficie para efectos de terceros, deberá constituirse en escritura pública e inscribirse en la sección especial creada al efecto en el Registro Público. La inscripción deberá realizarse por medio de un doble registro debidamente referenciado, entre el derecho autónomo de superficie y el inmueble sobre el cual se constituye el derecho.

Artículo 4º—La escritura pública en la cual se constituye el derecho de superficie, deberá contener al menos, las siguientes estipulaciones:

- a) Nombres, calidades y personerías del superficiante y del superficiario.
- b) Citas de inscripción en el Registro Público del inmueble objeto del derecho de superficie.
- c) Descripción detallada de obras o plantaciones por realizar.
- d) Mención expresa del destino específico al que se dedicará el derecho de superficie.
- e) Precio a cancelar por el derecho de superficie si se pacta en forma onerosa. Deberá consignarse forma y lugar de pago.

ANEXO 3

f) Plazo del derecho de superficie.

g) Domicilios que las partes señalaban para las notificaciones.

Artículo 5º—El superficiante podrá conceder a favor del superficiario, el derecho de superedificación o subedificación de una o más plantas existentes sobre una vivienda o edificación o bien por debajo de esta, ya existente o que se construya con posterioridad. En todo caso los propietarios, arrendatarios u otros usuarios del edificio deberán ser indemnizados de los daños y perjuicios que ocasione el ejercicio de estos derechos.

Para su ejercicio, el superficiario deberá tramitar las aprobaciones de planos ante las instancias públicas o privadas, así como los permisos constructivos. Las obras por ejecutar deberán respetar las disposiciones reglamentarias emitidas con fundamento en la presente Ley y la normativa urbanística referente al tipo de construcción por realizar.

Artículo 6º—El superficiante deberá conceder a favor del superficiario, los accesos necesarios para que se ejecuten las obras, así como los que se requieran para el disfrute pleno del derecho.

Artículo 7º—En ausencia de escritura, en donde conste el derecho de superficie, el acuerdo entre

el superficiante y el superficiario se podrá demostrar por todos los medios de prueba de la legislación civil, pero no será oponible a terceros adquirentes de buena fe que hayan constituido el derecho de superficie al amparo de la publicidad registral.

Artículo 8º—El superficiario puede transmitir el derecho de superficie por actos inter vivos o mortis causa, a título gratuito u oneroso, debiendo el nuevo adquirente respetar los derechos del superficiante.

Artículo 9º—Cuando el inmueble que se va a someter al régimen de derecho de superficie se halle en copropiedad o en propiedad horizontal, solo se podrá constituir el derecho de superficie, por acuerdo unánime de todos los superficiantes del inmueble o de los condóminos.

Artículo 10.—El superficiante puede constituir derecho real de disfrute o garantía sobre el inmueble afectado a derecho de superficie durante la vigencia del contrato, siempre y cuando, no perjudique los derechos del superficiario; si lo hace, el superficiario puede exigir el cese de la perturbación.

Artículo 11.—Si el derecho de superficie se ha constituido a título oneroso, la renta o canon será determinado libremente por el superficiante y el superficiario, y deberá consignarse en la escritura constitutiva.

El canon se actualizará al 31 de cada año

ANEXO 3

del contrato. A falta de convenio entre las partes, se aplicará la siguiente disposición: El super}ciante está facultado de pleno derecho, para reajustar el canon en un porcentaje no mayor o igual a tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato. La inflación se calculará de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor de la Dirección General de Estadística y Censos.

El reajuste regirá, a partir del período de pago siguiente a aquel en que el super}ciante notifica al super}ciario el reajuste aplicable al derecho, acompañado de la certificación emitida por la Dirección General de Estadística y Censos o copia auténtica de la publicación en el Diario Oficial.

Artículo 12.—El super}ciario tendrá un plazo de cinco años para iniciar la construcción de las obras, y tres años en caso de plantaciones. Este plazo se computará a partir de la firma de escritura. Vencido el mismo, el derecho de super}cie se extinguirá.

Artículo 13.—El derecho de super}cie tendrá un plazo máximo de duración de cincuenta años.

Artículo 14.—El super}ciario puede disponer libremente del derecho de super}cie, durante el plazo por el cual fue constituido, por lo que puede enajenar, hipotecar, constituir }deicomisos, usufructos, así como cualquier otro acto o contrato

derivados de su derecho. Estará limitado únicamente en el plazo y tipo de construcción o plantación que se pueda realizar, lo cual deberá constar en la escritura de constitución.

Artículo 15.—Si por algún motivo el super}ciario se viere perturbado en su derecho por actos del super}ciante o por terceros, este podrá utilizar todos los medios de defensa regulados en los derechos reales para proteger su derecho.

Artículo 16.—El derecho de super}cie no se extingue por la destrucción total o parcial de lo construido o plantado, cualquiera fuera su causa, siempre que el super}ciario realice nuevas obras dentro del plazo de cinco años o dentro del plazo de tres años en caso de plantaciones. Dicho plazo se contará a partir del día que aconteció el hecho.

Artículo 17.—El derecho de super}cie se extingue por:

- a) La renuncia expresa.
- b) El vencimiento del plazo contractual.
- c) El no uso del derecho de super}cie para construir o plantar según los plazos determinados en esta Ley.

ANEXO 3

d) El cumplimiento de una condición resolutoria pactada.

e) La falta de pago del canon.

f) La consolidación en una misma persona de las calidades de super}ciante y super}ciario, mientras no se perjudiquen derechos adquiridos por terceros.

Artículo 18.—La renuncia del derecho por el super}ciario, su desuso o abandono, no lo liberan de sus obligaciones.

Artículo 19.—En el supuesto de la extinción del derecho de super}cie por consolidación, los derechos y obligaciones del super}ciante y del super}ciario continuarán con sus mismos alcances y efectos.

Artículo 20.—Producida la extinción del derecho de super}cie, el super}ciante del inmueble afectado, extiende su dominio a las edi}caciones o plantaciones que subsistan, debiendo indemnizar al super}ciario en la medida de su enriquecimiento, salvo pacto en contrario.

Artículo 21.—El super}ciario, desde que inicie la construcción o plantación pagará todos los impuestos, contribuciones, y cargas por razón del inmueble, salvo pacto en contrario. En caso de

pluralidad de construcciones, cada titular pagará íntegra y exclusivamente las que correspondan a la suya. En este caso los bienes y derechos del super}ciario son susceptibles de título ejecutivo no así la propiedad del super}ciante.

Artículo 22.—El super}ciante puede constituir el derecho de super}cie para efectos del otorgamiento del subsidio familiar de vivienda regulado en la Ley N° 7052 y sus reformas.

Artículo 23.—Los propietarios de aquellos inmuebles que soportan limitaciones de la Ley N° 7052 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, de la Ley N° 7151, Ley de autorización al Instituto Mixto de Ayuda Social para traspasar terrenos de su propiedad, de la Ley N° 1788, Ley de Creación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, de la Ley N° 6731, Ley del Instituto de Desarrollo Agrario, podrán constituir derecho de super}cie sobre el inmueble, siempre y cuando, lo constituyan a favor de un pariente por consanguinidad o a}nidad hasta el tercer grado inclusive, que sea a título gratuito y por un plazo de cincuenta años. Asimismo, esta autorización se extiende a aquellos propietarios de inmuebles que soporten limitaciones al amparo de leyes especiales, por haber recibido algún tipo de subsidio o bene}cio del Estado, las instituciones públicas, o los entes corporativos municipales.

Artículo 24.—Refórmense los artículos 265 y 459 del Código Civil de modo que en el primero se agregue

ANEXO 3

un párrafo tercero, mientras que en el segundo un párrafo cuarto, los cuales dirán:

“Artículo 265.—

[...]

De acuerdo con las disposiciones del régimen del derecho de super}cie podrá pertenecer a una persona distinta al propietario el derecho sobre cosa ajena de construir o plantar sobre el inmueble, o bajo la super}cie del suelo. En estos casos, el propietario del inmueble será dueño exclusivo del suelo y el propietario del derecho de super}cie será dueño exclusivo de lo construido o plantado por él.”

“Artículo 459.—

[...]

Las operaciones referentes a los derechos contemplados en la Ley de regulación del derecho real de super}cie, se inscribirán en una sección especial mediante un doble registro debidamente referenciado, entre el derecho autónomo de super}cie y el inmueble sobre el cual se constituye el derecho.”

Rige a partir de la publicación.

Ofelia Taitelbaum Yoselewich, Diputada.

NOTA: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos.

San José, 9 de agosto del 2006.—1 vez.—C-112360.—(83082).

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA

- Actar A. (s.f.). Vivienda Total.
- Álvarez, C. (2009). Ciudad Mixta y Compacta. Sexto Congreso Líneas. Su casa, 160.
- Asociación de Cohousing de Estados Unidos. (28 de febrero de 2013). Cohousing. Obtenido de http://www.cohousing.org/what_is_cohousing
- Azofeifa Ortíz, C. (1992). Plan de Ordenamiento. Zona de Control Urbano Prioritario. Vázquez de Coronado. Tesis de Grado inédita. Universidad de Costa Rica.
- Camacho Mosheim, E. (2004). Vivienda en Comunidad. Universidad de Costa Rica: Tesis de Grado inédita.
- Catanese, A. J., & Zinder, J. C. (2004). Introduction to Urban Planning. En N. Delgado, Plan Maestro para el Complejo Multidisciplinario de Vázquez de Coronado. (págs. 23-24). Universidad de Costa Rica: Tesis de grado inédita.
- Chavarría Núñez, D., & Morgan Ball, D. (21 de abril de 2011). Nuevos actores en la gestión de estrategias inclusivas para vivienda de alta densidad. Obtenido de Pontificia Universidad Javeriana: http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU_V4_N7-01.pdf
- Consejo Nacional de Planificación Urbana. (Diciembre de 2013). MIVAH : Plan GAM 2013. Obtenido de www.mivah.go.cr/Biblioteca_PlanGAM.shtml
- Corral y Becker, C. (1989). Lineamientos de diseño urbano. Mexico: Editorial Trillas, S.A.
- Del Castillo, J. C. (2005). Las áreas residenciales como tema de urbanismo. Bogotá, Colombia.
- Delgado, N. (2004). Plan Maestro para el complejo Multidisciplinario de Vazquez de Coronado. Universidad de Costa Rica: Tesis de grado inédita.
- Desconocido. (4 de Febrero de 2013). Casiopea. Obtenido de <http://wiki.ead.pucv.cl>
- Durston, J., & Miranda, F. (2002). Experiencias y Metodología de la Investigación Participativa. Experiencias y Metodología de la Investigación Participativa. Santiago, Chile: Naciones Unidas.
- Ellin, N. (2006). Urbanismo Integral. New York, USA: Taylor & Francis Group.
- Fernandez Güel, J. M. (1997). Planificación

BIBLIOGRAFÍA

Estratégica de Ciudades. Barcelona, España: Gráficas 92 S.A.

Friedman, Y. (2010). Arquitectura con la gente, por la gente, para la gente. Barcelona: Actar.

Gehl, J. (2006). La humanización del Espacio Urbano. Barcelona: Editorial Reverté, S.A.

Gooden Morales, O. (5 de Setiembre de 2014). Derechos Reales II. Obtenido de <http://www.derechosreales.weebly.com>

Gropius, W. (1975). Alcances de la Arquitectura Integral. En L. Mendez Davila, Teorías de la Arquitectura (págs. 119-125). Guatemala: Editorial Universitaria.

Herreros, J. (2007). Vivienda pública + Espacio público: Un mani}esto. En J. M. Lapuerta, Manual de Vivienda Colectiva (págs. 14-42). Barcelona: ACTAR.

Koolhaas, R. (2006). La Ciudad Genérica. Traducción y adaptación: Gustavo Crembil + Gisela Di Marco. Editorial Gustavo Gili.

Low, S. (2004). Detrás de los Muros. New York: Routledge Chapman&hall.

Martínez Gaete, C. (22 de Abril de 2013). 12 criterios para determinar un buen espacio público. Obtenido de Plataforma Urbana: <http://www.plataformaurbana.cl/>

Martínez Gaete, C. (07 de Octubre de 2014). 7 claves para tener ciudades enfocadas en los peatones. Obtenido de Plataforma Urbana: www.plataformaurbana.cl

Montaner, J. M., Muxi, Z., & Falagán, D. H. (2010). Herramientas para Habitar el Presente. España: Universidad Politéctina de Calatunya.

MoralesPérez, M. (2004). Manual del Capacitador. Programa de Capacitación para Familias que Aplican al Bono Familiar de Vivienda en la Modalidad de Vivienda Vertical en Condominio. San José, Costa Rica: Banco Hipotecario de Vivienda BANHVI.

Pacheco, A. (4 de Noviembre de 2006). Dualidad en Propiedades. La Nación, pág. <http://www.nacion.com/>.

Pastorelli, G. (4 de Febrero de 2013). Plataforma Urbana. Obtenido de <http://www.plataformaurbana.cl>

Rodríguez Argüello, P. (2010). Historia del cantón de Vázquez de Coronado, 1911-2011. San José,

BIBLIOGRAFÍA

Costa Rica: Editorial Izcandé.

Sánchez, S. (2013). Tesis Híbrido Urbano El Labrador. Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica: Tesis de Grado Inédita.

Vargas, M. (Febrero de 2014). Hacia una nueva política de densificación de las ciudades en Costa Rica. Obtenido de Revista Arquis Universidad de Costa Rica: <http://revistas.ucr.ac.cr/index.php/revistarquis/article/view/14661>

Vega, R. Z. (27 de Febrero de 2014). Historias de Coronado. (R. Brenes, Entrevistador)

Yori, C. M. (2008). Pensando en Clave de Habitat. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Zibechi, R. (09 de Abril de 2014). Acupuntura urbana. Urbanismo para superar la fragmentación. Obtenido de Agrupaciones trece de diciembre: <http://agrupaciones13dediciembre.org/>

Zúñiga, R. (2010). 100 años de Vázquez de Coronado. Su Casa.