

Proyecto Final de Graduación para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura  
UNIVERSIDAD DE COSTA RICA  
Sede Ciudad Universitaria Rodrigo Facio  
Facultad de Ingeniería I Escuela de Arquitectura

---

Waleska Villalobos Solís | B06881

# **[CO] Habitación** de la Avenida Central

Reciclaje de Edificios Resilientes para una Ciudad Densificada

Febrero 2017

Proyecto Final de Graduación para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura  
UNIVERSIDAD DE COSTA RICA  
Sede Ciudad Universitaria Rodrigo Facio  
Facultad de Ingeniería | Escuela de Arquitectura

Waleska Villalobos Solís | B06881

# [CO] Habitación de la Avenida Central

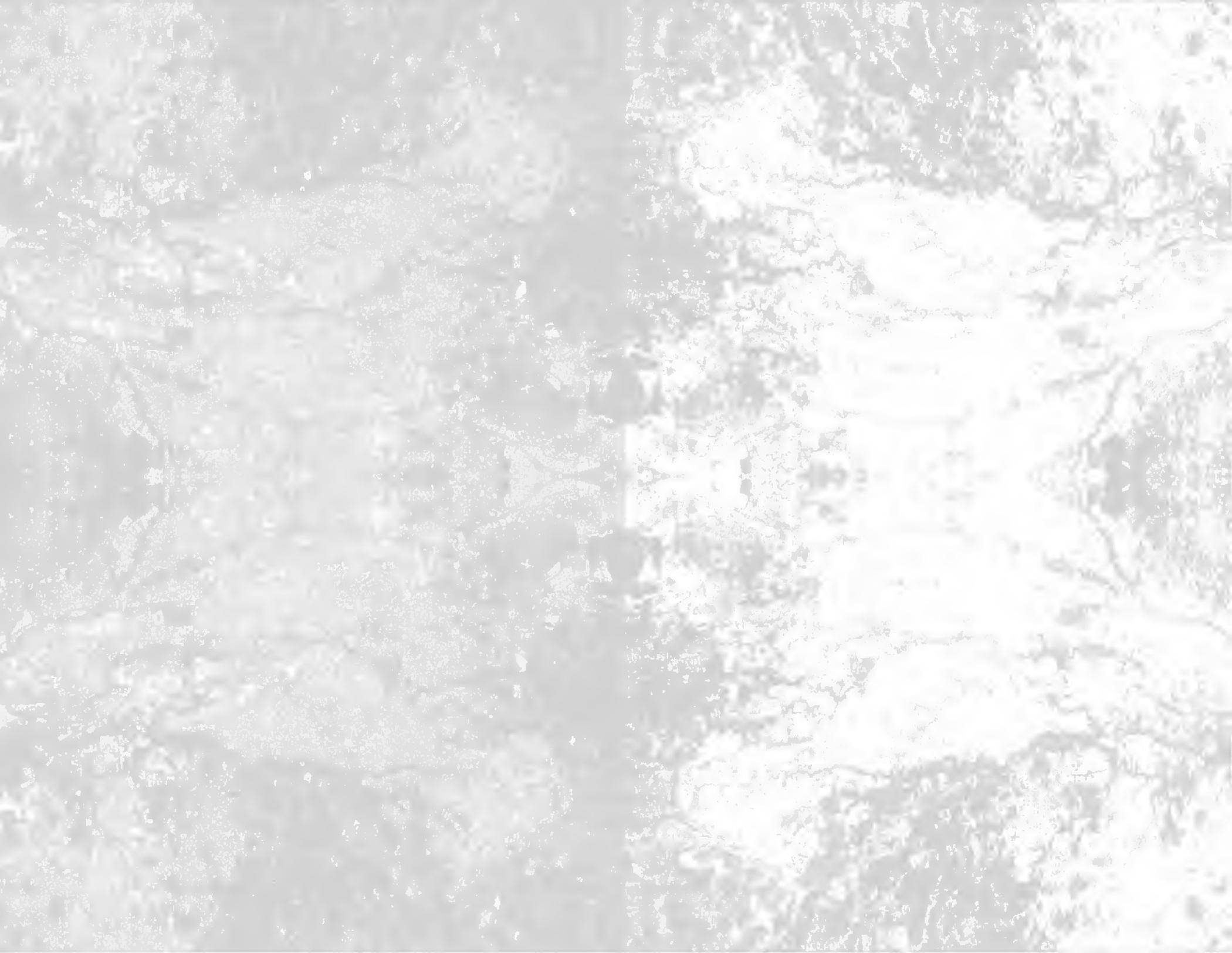
Reciclaje de Edificios Resilientes para una Ciudad Densificada

Febrero 2017

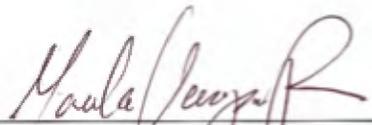




[CO]  
Habitación

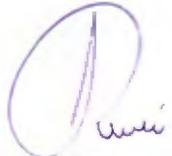


## Comité Asesor



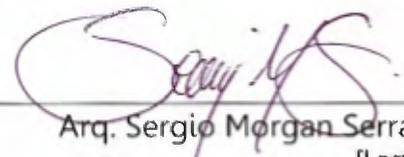
---

Maq. Marcela Vargas Rojas, Arq.  
[Directora]



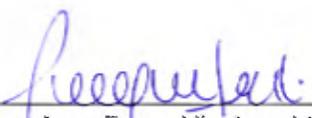
---

M.SC. Luis Armando Durán Segura  
[Lector]



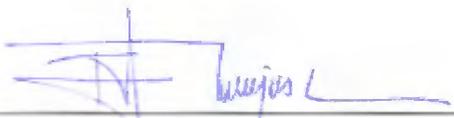
---

Arq. Sergio Morgan Serrato  
[Lector]



---

Arq. Fuey-Yin Lee Hernández  
[Lectora Invitada]



---

M.SC. Rodolfo Mejías Cubero, Arq.  
[Lector Invitado]

## [Agradecimientos]

*Gratitud infinita a mi familia, mi soporte y mi todo durante este viaje de vida.*

*A todas aquellas personas que me han apoyado de una u otra manera para poder concluir esta etapa. A todos quienes contribuyeron en mi formación como profesional y como ser humano.*

*A esos amigos y amigas incondicionales, apoyo constante, compañeros de viajes y aventuras.*

*Y a la vida por hacerme comprender que hay que "...vivir para volar más alto".*

# Tabla de Contenidos

<i>Índice de imágenes</i> .....	vi
<i>Índice de diagramas</i> .....	vi
<i>Índice de tablas</i> .....	vii
<i>Abstract</i> .....	ix

## Capítulo 01

### Aspectos Generales

01.1 Introducción.....	04
01.2 Justificación y pertinencia.....	05
01.3 Alcances de la Investigación.....	07

## Capítulo 02

### Problema de Investigación

02.1 Introducción.....	12
02.2 Estado de la Cuestión.....	13
02.3 Antecedentes del problema.....	19
02.4 Problema y Sub-problemas de Investigación.....	21
02.4.1 Visión y misión estratégica.....	28
02.4.2 Enfoques estratégicos.....	28
02.5 Objeto de Estudio.....	30
02.6 Delimitación de Estudio.....	31
02.6.1 Delimitación espacial/administrativa.....	32
02.6.2 Delimitación social.....	33
02.6.3 Delimitación temática/temporal.....	34

## Capítulo 03

### Preguntas y Objetivos

03.1 Objetivos de Investigación.....	38
03.2 Problema+Pregunta+Objetivos+Alcance.....	39

## Capítulo 04

### Marco Conceptual

04.1 Introducción.....	44
04.2 Marco conceptual.....	45
04.2.1 ¿Qué es?.....	45
04.2.2 ¿Cómo se produce?.....	46
04.2.3 ¿Dónde se desarrolla?.....	47
04.2.4 ¿Qué influye?.....	48
04.2.5 ¿Para qué?.....	49
04.3 Marco referencial.....	50
04.4 Síntesis y conclusiones.....	61

## Capítulo 05

### Diseño Metodológico

05.1 Introducción [Paradigma, naturaleza y tipo de investigación].....	66
05.2 Plan metodológico.....	68
05.3 Etapas y fases de investigación.....	68
05.3.1 Etapa General [Propuesta].....	68
05.3.2 Primera Etapa [Contextualización].....	71
05.3.3 Segunda Etapa [Implicaciones].....	74
05.4 Síntesis etapas y fases.....	78
05.5 Síntesis y Conclusiones.....	79

## Capítulo 06

### Análisis de Perfiles

06.1 Introducción.....	84
06.2 Análisis área de estudio e intervención.....	86
06.2.1 Caracterización y valor de terreno por zonas.....	87
06.2.2 Atractores peatonales.....	89
06.2.3 Espacios públicos de encuentro y recreativos.....	90
06.2.4 Flujo Vehicular y nodos de transporte.....	91

06.2.5 Densidad habitacional.....	94
06.2.6 Espectro de usuarios.....	95
06.2.7 Conclusiones.....	98
06.3 Delimitación [Media-Macro].....	99
06.3.1 Levantamiento Avenida Central.....	101
06.3.2 Síntesis de la Delimitación.....	104
06.4 Análisis de perfiles.....	105
06.5 Análisis de permeabilidad.....	119
06.6 Patrones de Usos.....	133
06.6.1 Coeficiente de Variedad.....	133
06.6.2 Coeficiente de Aprovechamiento de Suelo.....	139
06.6.3 Coeficiente de Ocupación de Suelo.....	141
06.6.4 Coeficiente Intensidad de Uso.....	143
06.6.5 Grado de Permeabilidad.....	145
06.7 Áreas disponibles.....	147
06.8 Población futura.....	148
06.9 Áreas adicionales y CAS necesario.....	149
06.10 Síntesis selección de cuadras.....	150
06.11 Síntesis y conclusiones.....	155

## Capítulo 07

160

### Modelo Habitacional de Escenarios

07.1 Introducción.....	162
07.2 Análisis perfil 07 [Tipología 01].....	163
07.2.1 Delimitación.....	164
07.2.2 Características tipología 01.....	165
07.2.3 Usos detallados existentes.....	167
07.3 Análisis perfil 12 [Tipología 05].....	169
07.3.1 Delimitación.....	170
07.3.2 Características tipología 05.....	17
07.3.3 Usos detallados existentes.....	173
07.4 CAS-COS-CIU + áreas disponibles.....	175
07.5 Población futura + áreas adicionales [Perfil 07].....	177
07.6 Población futura + áreas adicionales [Perfil 12].....	179
07.7 Tipos de intervención.....	181
07.7.1 Reciclaje de edificios.....	181
07.7.2 Ciudad sobre ciudad.....	183

07.8 Lineamientos de diseño.....	185
07.9 Open Building [concepto de diseño].....	190
07.10 Unidades habitacionales [ámbitos].....	191
07.11 Tipologías habitacionales.....	194
07.12 Ámbitos detallados.....	197
07.12.1 Ámbitos especializados.....	197
07.12.2 Ámbitos no especializados.....	199
07.12.3 Ámbitos complementarios [espacios exteriores propios].....	201
07.12.4 Ámbitos complementarios [espacios de apoyo / circulación].....	203
07.12.5 Ámbitos públicos/comunitarios.....	205
07.13 Relaciones entre ámbitos de la unidad habitacional.....	207
07.14 Relación propuesta habitacional-contexto.....	211
07.15 Propuesta habitacional de escenarios.....	214
07.16 Reciclaje de edificios sub-utilizados [intervenciones puntuales].....	223
07.16.1 Extracción volumétrica [Perfil 03].....	225
07.16.2 Extracción volumétrica [Perfil 12].....	229
07.17 Síntesis y conclusiones [Micro-Detalle].....	233

## Capítulo 08

238

### Conclusiones

08.1 Conclusiones generales.....	240
08.2 Pautas generales.....	244
08.3 Recomendaciones.....	245

<i>Bibliografía</i> .....	248
<i>Literatura</i> .....	248
<i>Sitios Web</i> .....	249

<i>Anexos</i> .....	252
---------------------	-----

# Índice de imágenes

Imagen 01   Parque Jose M. Castro Madriz   Fuente: propia, 2016	ix
Imagen 02   Edificios resilientes Av. Segunda   Fuente: propia, 2015	02
Imagen 03   Ciudad Difusa   Fuente: Google Maps 2015	05
Imagen 04   Ciudad del Deseo   Fuente: propia, 2016	08
Imagen 05   La Ciudad Observada   Fuente: propia, 2015	10
Imagen 06   La Densificación   Fuente: propia, 2016	12
Imagen 07   Vivir la Ciudad   Fuente: propia, 2016	18
Imagen 08   La GAM que tenemos   Fuentes: varias, 2016	19
Imagen 09   Reflejos de la GAM   Fuente: Google maps, 2016	24
Imagen 10   Tendencias de Densificación   Fuente: propia, 2016	25
Imagen 11   Calle 04   Fuente: propia, 2016	27
Imagen 12   Síntesis y contraste del problema y subproblemas de investigación   Fuentes: varias, 2015	29
Imagen 13   Objeto de Estudio   Fuente: propia, 2015	30
Imagen 14   Ruptura   Fuente: <a href="http://www.circuito.cc/torres_paseo_colon.html">http://www.circuito.cc/torres_paseo_colon.html</a> , 2015	36
Imagen 15   Dimensión Reflejo   Fuente: propia, 2016	40
Imagen 16   "Se alquila hotel"   Fuente: propia, 2015	42
Imagen 17   "Pronto Aquí"   Fuente: propia, 2016	44
Imagen 18   Torre David   Fuente: <a href="http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/624383/urban-think-tank-emite-comunicado-sobre-el-desalojo-de-la-torre-david">http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/624383/urban-think-tank-emite-comunicado-sobre-el-desalojo-de-la-torre-david</a>	51
Imagen 19   Luces de la Ciudad   Fuente: <a href="http://www.pulsamerica.co.uk/2014/07/venezuela-the-worlds-tallest-slum-evacuated/">http://www.pulsamerica.co.uk/2014/07/venezuela-the-worlds-tallest-slum-evacuated/</a>	52
Imagen 20   Steinvorth   Fuente: <a href="http://89decibeles.com/blogs/Melissa-Hernandez/De-nora-Los-Arcadians-de-San-Jos">http://89decibeles.com/blogs/Melissa-Hernandez/De-nora-Los-Arcadians-de-San-Jos</a>	53
Imagen 21   Lucernario   Fuente: <a href="http://www.nacion.com/ocio/artes/ejemplo-patrimonio-buen-uso_0_1526247418.html?print=1">http://www.nacion.com/ocio/artes/ejemplo-patrimonio-buen-uso_0_1526247418.html?print=1</a>	54
Imagen 22   Paseo Colon   Fuente: <a href="http://proycon.com/portfolio/torres-paseo-colon/">http://proycon.com/portfolio/torres-paseo-colon/</a>	55
Imagen 23   Ciudad sobre Ciudad   Fuente: <a href="http://www.morgenpost.de/berlin/article131939345/Berlin-ganz-oben-Die-schoensten-Dachgaerten-der-">http://www.morgenpost.de/berlin/article131939345/Berlin-ganz-oben-Die-schoensten-Dachgaerten-der-</a>	56
Imagen 24   WeWork   Fuente: <a href="https://www.wired.com/2016/04/inside-welive-weworks-dorm-style-take-urban-housing/">https://www.wired.com/2016/04/inside-welive-weworks-dorm-style-take-urban-housing/</a>	57
Imagen 25   WeLive   Fuente: <a href="https://www.wired.com/2016/04/inside-welive-weworks-dorm-style-take-urban-housing/">https://www.wired.com/2016/04/inside-welive-weworks-dorm-style-take-urban-housing/</a>	58
Imagen 26   HighLine   Fuente: <a href="http://lifeblog79.blogspot.com/2012/04/highline-park-of-new-york.html">http://lifeblog79.blogspot.com/2012/04/highline-park-of-new-york.html</a>	59
Imagen 27   NY HighLine   Fuente: <a href="http://ifd-arch.blogspot.com/2012/02/high-line-new-york-united-states.html">http://ifd-arch.blogspot.com/2012/02/high-line-new-york-united-states.html</a>	60
Imagen 28   Resiliencia   Fuente: propia, 2015	62
Imagen 29   La Alhambra   Fuente: propia, 2015	64
Imagen 30   Habitando la ciudad111   Fuente: propia, 2016	80
Imagen 31   Lo que pasa desapercibido   Fuente: propia, 2015	82
Imagen 32   Boulevard Av. Central   Fuente: <a href="https://www.pinterest.com/pin/204280533070578607/">https://www.pinterest.com/pin/204280533070578607/</a>	84

Imagen 33   Casco Central   Fuente: google maps, 2016	85
Imagen 34   Bulevares peatonales Avenida Central y Paseo de la Unión Europea   Fuente: propia, 2016	89
Imagen 35   Nodo de encuentro y recreación, Parque Central   Fuente: propia, 2014	90
Imagen 36   Calle Central   Fuente: propia, 2015	91
Imagen 37   Parques Públicos vs Parques Improvisados   Fuente: propia, 2014	93
Imagen 38   Panorámica Central de San José   Fuente: propia, 2016	98
Imagen 39   Nodo de encuentro Banco Central   Fuente: propia, 2015	104
Imagen 40   Fuente   Fuente: propia, 2016	98
Imagen 41   Zoom IN   Fuente: google maps 2016	141
Imagen 42   SubUtilizado   Fuente: propia 2015	143
Imagen 40   Teatro Nacional   Fuente: propia 2016	157
Imagen 41   Regeneración de tejidos urbanos   Fuente: propia, 2016	160
Imagen 42   Boulevard Av. Central   Fuente: <a href="https://www.pinterest.com/pin/198510296045733281/">https://www.pinterest.com/pin/198510296045733281/</a>	162
Imagen 43   Espacio público Banco Central   Fuente: propia, 2016	165
Imagen 44   Punto de fuga Paseo Colón   Fuente: propia, 2016	169
Imagen 45   Centro Urbano   Fuente: propia, 2016	176
Imagen 46   Ámbitos especializados   Fuente: propia, 2016	198
Imagen 47   Ámbitos no especializados   Fuente: propia, 2016	200
Imagen 48   Ámbitos complementarios   Fuente: propia, 2016	202
Imagen 49   Ámbitos complementarios circulación   Fuente: propia, 2016	204
Imagen 50   Ámbitos públicos/comunitarios   Fuente: propia, 2016	206
Imagen 51   Steinvorth   Fuente: propia, 2016	224
Imagen 52   Reciclaje Perfil 03   Fuente: propia, 2016	225
Imagen 53   Reciclaje Perfil 12   Fuente: propia, 2016	229
Imagen 54   Banco Nacional   Fuente: propia, 2016	236
Imagen 55   La esencia   Fuente: propia, 2016	238
Imagen 56   Arte en la ciudad   Fuente: propia, 2016	246

# Índice de diagramas

Diagrama 01   Síntesis del estado de la cuestión y conceptos principales   Fuente: propia	13
Diagrama 02   Políticas de planificación urbana   Fuente: propia, 2016	20
Diagrama 03   Incremento relativo de la población distrital 1950-2010	21
Diagrama 04   Cambio de cobertura urbana 1986-2005   Fuente: Plan GAM 2013	22
Diagrama 05   Delimitación Geográfica   Fuente: propia, 2016	31
Diagrama 06   Delimitación Media   Fuente: propia, 2016	32
Diagrama 07   Espectro de Usuarios   Fuente: propia, 2016	33
Diagrama 08   Delimitación Temática/Temporal   Fuente: propia, 2016	34
Diagrama 09   Organización referentes conceptuales + preguntas   Fuente: propia, 2016	45
Diagrama 10   Fases y etapas del diseño metodológico   Fuente: propia, 2015	67

Diagrama 11   Síntesis de etapas y fases metodológicas   Fuente: propia, 2016	78
Diagrama 12   Mapa Distritos del Casco Central   Fuente: propia, 2016	86
Diagrama 13   Valores del terreno por zonas   Fuente: Ministerio de Hacienda, 2014	87
Diagrama 14   Atractores peatonales del Casco Central   Fuente: propia, 2016	88
Diagrama 15   Nodos de transporte y oferta de parqueos   Fuente: propia, 2016	92
Diagrama 16   Incremento relativo de la población distrital año 1950-2010   Fuente: Municipalidad SJ	94
Diagrama 17   Espectro de usuarios Avenida Central   Fuente: propia 2016	95
Diagrama 18   Relación espectro de usuarios-espacio público   Fuente: propia 2016	96
Diagrama 19   Usos y cantidad de niveles de edificios sub-utilizados   Fuente: propia 2016	100
Diagrama 20   Delimitación Avenida Central   Fuente: propia 2015	102
Diagrama 21   Levantamiento edificios sub-utilizados   Fuente: propia 2015	103
Diagrama 22   Coeficiente de Variedad (CV)   Fuente: propia 2016	134
Diagrama 23   Patrones de Usos   Fuente: propia 2016	135
Diagrama 24   Patrones de Sub-utilización   Fuente: propia 2016	136
Diagrama 25   Patrones de alturas   Fuente: propia 2016	137
Diagrama 26   Patrones de alturas (CAS)   Fuente: propia 2016	139
Diagrama 27   Coeficiente de Aprovechamiento de Suelo (CAS)   Fuente: propia 2016	140
Diagrama 28   COS + Coeficiente de Concentración   Fuente: propia 2016	142
Diagrama 29   COS + Coeficiente de Intensidad de Uso (CIU)   Fuente: propia 2016	144
Diagrama 30   Grado de Permeabilidad   Fuente: propia 2016	146
Diagrama 31   Área de cuadras   Fuente: propia 2016	147
Diagrama 32   Áreas + CAS   Fuente: propia 2016	147
Diagrama 33   Población Futura   Fuente: propia 2016	148
Diagrama 34   Áreas adicionales y CAS necesario   Fuente: propia 2016	149
Diagrama 35   Clasificación de tipologías   Fuente: propia 2016	151
Diagrama 36   Síntesis selección de cuadras   Fuente: propia 2016	152
Diagrama 37   Tipología 01: aspectos esenciales   Fuente: propia 2016	153
Diagrama 38   Tipología 01: aspectos esenciales   Fuente: propia 2016	154
Diagrama 39   Escalas de aproximación Cuadra 07   Fuente: propia 2016	164
Diagrama 40   Características tipología 01   Fuente: propia 2016	166
Diagrama 41   Escalas de aproximación Cuadra 12   Fuente: propia 2016	170
Diagrama 42   Características tipología 05   Fuente: propia 2016	172
Diagrama 43   Áreas disponibles   Fuente: propia 2016	175
Diagrama 44   Población futura + áreas adicionales Perfil 07   Fuente: propia 2016	178
Diagrama 45   Población futura + áreas adicionales Perfil 12   Fuente: propia 2016	180
Diagrama 46   Reciclaje de edificios   Fuente: propia, 2016	182
Diagrama 47   Ciudad sobre ciudad   Fuente: propia, 2016	184
Diagrama 48   Ámbitos unidad habitacional   Fuente: propia, 2016	191
Diagrama 49   Relación de ámbitos   Fuente: propia, 2016	208
Diagrama 50   Tipología 02: unidad habitacional   Fuente: propia, 2016	210

Diagrama 51   Nuevos Usos Perfil 07   Fuente: propia, 2016	215
Diagrama 52   Propuesta de Repoblamiento Perfil 07   Fuente: propia, 2016	216
Diagrama 53   Nuevos Usos Perfil 12   Fuente: propia, 2016	219
Diagrama 54   Propuesta de Repoblamiento Perfil 12   Fuente: propia, 2016	220
Diagrama 55   Sustracción Perfil 03   Fuente: propia, 2016	226
Diagrama 56   Sustracción Perfil 12   Fuente: propia, 2016	230

## Índice de cuadros

Cuadro 01   Problema, pregunta, objetivo y alcance   Fuente: propia, 2016	39
Cuadro 02   Etapa 00   Fuente: propia, 2016	71
Cuadro 03   Etapa 01   Fuente: propia, 2016	74
Cuadro 04   Etapa 02   Fuente: propia, 2016	76
Cuadro 05   Síntesis Objetivos+Objeto+Productos   Fuente: propia, 2015	77
Cuadro 06   Indicadores demográficos cantón de San José   Fuente: Municipalidad SJ	94

## Anexos

Mapa Mental 01   [RE] Poblamiento de la ciudad de San José   Fuente: propia 2015	254
Mapa Mental 02   La Ciudad   Fuente: propia 2015	255
Mapa Mental 03   La Gentrificación   Fuente: propia 2015	256
Mapa Mental 04   La Imagen de la Ciudad   Fuente: propia 2015	257
Mapa Mental 05   Producción del espacio urbano   Fuente: propia 2015	258
Mapa Mental 06   Interdisciplinarietà (disciplinas de interés + conceptos principales)   Fuente: propia 2015	259
Entrevista 01   Entrevista no estructurada Don Carlos   Fuente: propia 2015	260
Entrevista 02   Entrevista no estructurada Don Samuel   Fuente: propia 2015	261
Entrevista 03   Entrevista no estructurada Doña Clarisa   Fuente: propia 2015	262
Diagrama 01   Edificios Resilientes Avenida Central   Fuente: propia 2015	263
Diagrama 02   Análisis de tesis 01   Fuente: propia 2015	264
Diagrama 03   Análisis de tesis 02   Fuente: propia 2015	265
Diagrama 04   Análisis de tesis 03   Fuente: propia 2015	266
Tabla 01   Calculo en perfiles CAS-COS-CIU   Fuente: propia 2016	267
Tabla 02   Calculo en perfiles CAS-COS-CIU   Fuente: propia 2016	268



Viernes

RAVENTOS

BCR

## Resumen

El presente trabajo de investigación parte de la manera en que se propone la densificación en zonas urbanas actualmente, ante la preocupación por “repoblar” el casco central producto del crecimiento descontrolado que ha tenido la ciudad por la migración de la población hacia sus periferias y la existencia de edificios que se encuentran sub-utilizados (resilientes) a lo largo de la Avenida Central.

La investigación plantea el reciclaje de los edificios en desuso y sub-utilizados a lo largo de la Avenida Central como una alternativa de densificación habitacional por medio de escenarios arquitectónicos que funcionen como articuladores y regeneradores de la estructura urbana. Se propone la ciudad compacta como una medida para el mayor aprovechamiento del espacio y de los recursos existentes, así como espacios comunales de cotrabajo y cohabitación para el desarrollo de una ciudad mixta y articulada con su entorno.

Para lograr lo anterior se requiere de dos etapas. La primera busca determinar las principales tipologías de intervención para la propuesta habitacional por medio del análisis de los perfiles con edificaciones sub-utilizadas a lo largo de la Avenida Central. La segunda pretende establecer lineamientos para el desarrollo de un modelo habitacional de escenarios en los perfiles seleccionados que promueva una ciudad mixta y articulada con su entorno por medio de la cohabitación.

**Palabras Claves:** *densificación, resilientes, sub-utilizados, reciclaje, escenarios, ciudad compacta, cotrabajo, cohabitación, ciudad mixta, tipologías, lineamientos.*

## Abstract

The present research is based on the current ways of densification in urban spaces as a result of the concern to “repopulate” San José’s downtown. The migration of people from the urban center to the peripheries, in addition to the underutilized (resilient) buildings along Central Avenue are a response to the uncontrolled growth of the city.

The intention of the research is to recycle the unused and underused buildings along Central Avenue as an alternative to residential densification, and promote instead, architectural scenarios that would work as articulators and regenerators of the urban frame. The compact city is proposed as an alternative for a greater use of space and its resources. Collective spaces such as co-working and co-housing would contribute to the development of a mixed city that truly articulates with its surroundings.

In order to achieve these goals, two phases are required. The first one seeks to determine the main intervention typologies for the housing proposal by analyzing the profiles of underused buildings along Central Avenue. The second phase aims to establish guidelines for the development of a housing model by exemplifying scenarios in the selected building profiles. These guidelines should promote a mixed city, and articulated with its surroundings by means of co-housing.

**Keywords:** *densification, resilient, underused, recycling, scenarios, compact city, co-working, co-housing, mixed city, typologies, guidelines.*



## 01. ÍNDICE DEL CAPÍTULO

- 01.1 Introducción.
- 01.2 Justificación y pertinencia.
- 01.3 Alcances de la Investigación.

# CAPÍTULO

01

## Aspectos Generales

"Hacer ciudad hoy es, ante todo, hacer ciudad sobre la ciudad, hacer centros sobre los centros, crear nuevas centralidades y ejes articuladores que den continuidad física y simbólica, establecer buenos compromisos entre el tejido histórico y el nuevo, favorecer la mixtura social y funcional en todas las áreas." (Borja, 2000, p. 03)



## 01.1 Introducción

La presente investigación surge con el fin de reflexionar sobre las dinámicas de repoblamiento y densificación en las zonas urbanas del Casco Central, producto del crecimiento descontrolado que ha tenido la ciudad por la migración de los habitantes hacia sus periferias. Para efectos de esta investigación, el Casco Central se refiere a los cuatro distritos principales del cantón de San José Merced, Carmen, Hospital y Catedral (ver diagrama 05). La Municipalidad de San José desde el año 1995 se encuentra en un proceso de modificación del Plan Director Urbano, con el objetivo de incentivar un modelo vertical y compacto de densificación de la ciudad para el Casco Central.

Este repoblamiento se contrapone y debate desde la óptica del aprovechamiento y uso racional de los recursos limitados de espacio e infraestructuras existentes, además de una necesidad de que el casco central recupere su funcionalidad habitacional y de servicios, su tejido social, su temporalidad y su calidad general de vida. Parte de este aprovechamiento de recursos, una gran cantidad de edificaciones a lo largo de la Avenida Central poseen los niveles superiores en desuso o sub-utilizados, siendo una opción ideal para el reciclaje y aprovechamiento de las estructuras existentes.

A partir de estos indicios se argumenta la necesidad de atender la problemática desde su generatriz y no desde las zonas periféricas del Casco Central, de manera que el repoblamiento directamente en el centro de la capital permita recuperar la dinámica y el sentido de pertenencia de sectores como la Avenida Central. "No es tiempo de construir nuevas ciudades, lo que se debe hacer es renovar y densificar las existentes." (Paredes, 2012, p.22)

En una primera etapa, la investigación se enfoca en el análisis de la zona delimitada en tres escalas de aproximación: macro, media y micro. Comprende un acercamiento a la zona de estudio y las dinámicas sociales, Inicialmente la escala Macro contempla los distritos del Carmen, Catedral, Hospital y Merced que integran el Casco Central para tener una concepción general del contexto en el cual se encuentra inmersa la Avenida Central y el espectro de usuarios

que como protagonistas principales la habitan todos los días. La escala Media contempla la Avenida Central de la calle 03 a la calle 14, en total comprende el análisis de 13 perfiles, todos con edificaciones en desuso o sub-utilizadas. La escala micro es un acercamiento a dos perfiles seleccionados de la escala media para el desarrollo de la propuesta, los cuales cumplen con las pautas y requisitos favorables para la densificación por medio del reciclaje y la integración de estas con su contexto. "Hacer ciudad es hacer comercio y hacer cultura, términos histórica y etimológicamente vinculados. Es decir, la ciudad es el lugar de los intercambios y de las identidades." (Borja, 2000, p.03)

En este apartado se abstraen los elementos fundamentales para plantear propuestas que se integren con su contexto por medio de la permeabilidad y permitan el contacto de todos los colectivos sociales. "La interacción entre el mundo de nuestros cuerpos y el de nuestros lugares de residencia siempre es un flujo (...) Nuestros cuerpos y movimientos seamos conscientes o no de este proceso, mantienen un dialogo ininterrumpido con nuestros edificios." (Yudell, 1982, p.35).

En una segunda etapa se proponen alternativas de respuesta a la necesidad de densificación de los espacios en desuso y sub-utilizados a través de escenarios arquitectónicos en los perfiles elegidos, bajo el concepto de "reciclaje", término propuesto bajo la óptica del aprovechamiento y el uso racional de los recursos limitados de espacio e infraestructuras existentes en el Casco Central.

Se ha decidido desarrollar la propuesta bajo la metáfora de "ciudad sobre ciudad" con el fin de conservar las edificaciones existentes y su bagaje histórico, adicionando nuevas edificaciones adecuadas a las necesidades de los habitantes modernos. "Hacer ciudad hoy es, ante todo, hacer ciudad sobre la ciudad, hacer centros sobre los centros, crear nuevas centralidades y ejes articuladores que den continuidad física y simbólica, establecer buenos compromisos entre el tejido histórico y el nuevo, favorecer la mixtura social y funcional en todas las áreas." (Borja, 2000, p.02) Se invita al lector a realizar una lectura consciente de los siguientes párrafos y temas desarrollados, con un pie en la realidad y en las necesidades de quienes quieren vivir la ciudad plenamente y otro en el pensamiento creativo de la ciudad ideal.

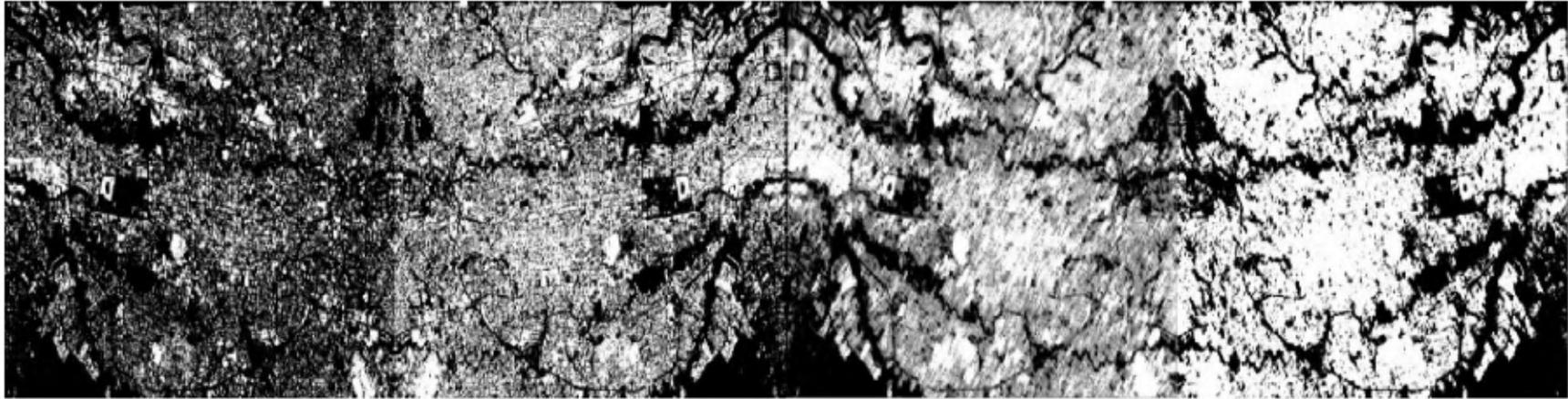


Imagen 03 | Ciudad Difusa | Fuente: Google Maps 2015.

## 01.2 Justificación y Pertinencia

La presente investigación se justifica desde la óptica de la ciudad fragmentada, físicamente segregada, socialmente injusta, económicamente despilfarradora y culturalmente decadente en contraposición a la ciudad metropolitana y el "derecho a la centralidad accesible y simbólica, a sentirse orgullosos del lugar en el que se vive y a ser reconocidos por los otros, a la visibilidad y a la identidad, además de disponer de equipamientos y espacios públicos próximos, es una condición de ciudadanía (...) Si los derechos de centralidad y de movilidad no son universales, la ciudad no es democrática." (Borja, 2000, p. 04)

En la actualidad, San José ha acumulado una gran cantidad de problemáticas sociales e infraestructurales que han producido su deterioro paulatino de identidad como ciudad y centro histórico.

Sumado a esto, existe un imaginario despectivo de los costarricenses con respecto a la Avenida Central, sus espacios y los habitantes que son in-visualizados. La problemática social es creciente, produciendo cada día más inseguridad e indignancia, lo que contribuye al deterioro de la capital. La urbanización periférica es explosiva, producto de las

políticas de inversión en infraestructura, servicios públicos y vivienda, que favorecen ese tipo de desarrollo y aumentan la dependencia del transporte individual. La mala organización del tránsito junto con el excesivo uso del automóvil y la pobre calidad de las vías, convierte al centro en un simple cruce vial, caótico y saturado. Infraestructuralmente el ambiente de los espacios de circulación y encuentro no es agradable, huele mal y están sucios, lo cual genera un deterioro en la imagen y las percepciones de la ciudad que tanto visitantes como turistas poseen.

Desde el discurso político de planificadores urbanos y líderes políticos, se deduce que el decrecimiento en la densidad poblacional es producto de grupos sociales que no se fueron, incapaces de mantener el ritmo en los planes para una ciudad con aspiraciones de primer mundo, cargados con las malas costumbres y la mala estética que llevo a la ciudad a este caos.

En términos de planificación, inversión y diseño urbano, como principales herramientas para replantear la ciudad, se identifica una exclusión y ausencia de proyectos que incluyan a todo el espectro de usuarios y el derecho a la ciudad que les pertenece y de la cual son parte. Poniendo en posición cuestionable los diferentes discursos que

giran en torno a las operaciones político/administrativas de la ciudad. La falta de planificación, ha generado que durante décadas la mancha urbana de la capital se haya ido extendiendo por el Valle Central, casi sin ningún control, lo que provocó la conurbación de los poblados que se encontraban alrededor, creando una gran masa habitada que paulatinamente ha ido perdiendo la identidad como ciudad y el rol de su centro histórico, como eje político, social, económico y cultural del país. A esto se suma, el surgimiento de la ciudad dispersa, con un tejido social deteriorado, que se expande sin control y excluye a las clases sociales más bajas.

Las áreas residenciales se encuentran bastante alejadas de los lugares de trabajo, comercio y servicios, lo que obliga a los pobladores a desplazarse grandes distancias, lo que implica un alto costo económico. El surgimiento y proliferación de éstas problemáticas tanto infraestructurales como sociales, hacen necesario que sean tomadas medidas al respecto por parte de las instituciones que se encuentran a cargo de ellas, con el objetivo de que el crecimiento del casco central sea controlado y la ciudad renovada urbanísticamente.

En términos político-sociales, los planificadores urbanos y líderes socio-políticos han buscado un nuevo modelo de habitar basado en el repoblamiento y la regeneración urbana, y una ideología implícita de sociedad de consumo, con planes de desarrollo que se encuentran distantes a las realidades de los pobladores actuales.

La Municipalidad de San José, por medio de su Dirección de Urbanismo, en un proceso participativo donde colaboraron miembros del sector público, instituciones gubernamentales, el sector privado, el sector académico e instituciones del sistema bancario nacional, inició un proceso de modificación del Plan Director Urbano (1995), con el propósito de incentivar un modelo vertical y compacto de ciudad para el casco central, que haga un uso racional de los recursos limitados como el espacio y la infraestructura. El Plan de Regeneración y Repoblamiento de San José, busca generar las condiciones básicas necesarias, para que el casco central josefino recupere su funcionalidad habitacional, comercial y de servicios, así como su competitividad urbana, su tejido social y su calidad general de vida.

Por otro lado, surge la inquietud de un fenómeno que se ha desarrollado en el casco central de San José, principalmente en los edificios que se encuentran a lo largo de la Avenida Central. Este fenómeno se caracteriza por el abandono y la falta de ocupación de los niveles superiores de los edificios, en los cuales únicamente se utiliza su primer y segundo nivel o son edificios poco permeables que no dejan ver a su interior, quedando sub-utilizados; los usos que generalmente se le da a estos edificios es de comercio y oficinas. Todas estas estructuras tienen infraestructura que actualmente podría estar utilizándose, pero que en su lugar se está deteriorando poco a poco. Es común que este fenómeno pase desapercibido cuando transitamos por la Avenida Central ya que comúnmente solo observamos lo que se encuentra a la altura de nuestros ojos o los comercios que por sus colores llaman nuestra atención. Sin embargo, los usos de comercio y oficinas que son los que mayoritariamente se encuentran en estos edificios, provocan una gran actividad y atracción de personas durante las horas del día, pero durante las horas de la noche la Avenida Central se convierte en tierra de nadie.

Bajo una propuesta de densificación que busca integrar el uso habitacional a los usos de oficinas, comercio y espacio público que actualmente son parte de la Avenida Central, se plantea promover la vida en comunidad de manera que la temporalidad de la ciudad no se limite a únicamente algunas horas. La investigación que se plantea es una valoración de los productos y propuestas actuales de densificación habitacional, ante la problemática habitacional, contrapuesto con el fenómeno de los edificios en desuso.

En términos de la pertinencia de la arquitectura, la generación de proyectos puntuales y aislados, en un intento de densificación dispersa y desarticulada, por parte del plan de Repoblamiento hace nacer el interés por buscar una propuesta alternativa que se encuentre integrada con el contexto existente de una mejor manera. Se propone realizar más bien una propuesta de "ciudad sobre ciudad" como Jordi Borja lo propone, hacer "centros sobre los centros", utilizando las infraestructuras con las que se cuenta actualmente. Contemplando la premisa de "ciudad sobre ciudad" surge el concepto de reciclaje de los edificios, como una respuesta que se adapta a las infraestructuras que existen, aplicando la regeneración y renovación tanto urbana

como de los edificios, dotándolos de usos que activarán aún más la dinámica de la ciudad, por medio de una propuesta enfocada al desarrollo sostenible.

Además surge una preocupación de la población meta hacia la cual se encuentra enfocado el Plan de Repoblamiento, ya que propone una densificación exclusiva y excluyente hacia los diversos colectivos sociales. La intención que se tiene, en primera instancia, hacia la problemática es el desarrollo de una ciudad que permita los contactos entre personas sin distinción de clase, en espacios adecuados infraestructuralmente, como Borja (2001) propone, "la ciudad como lugar, como mixtura, como espacio colectivo, como referente cultural. Lo que la ciudad y sus habitantes ocupan son espacios flexibles y adaptables que busquen enriquecer los programas urbanos y arquitectónicos, el sentido de colectividad y que fomenten la convivencia de los usos comunes, no recintos rígidos." (p. 03)

### 01.3 Alcances de la Investigación

#### *Alcance general*

La investigación pretende destacar la importancia del estudio de la ciudad desde aquellas posturas con un enfoque al desarrollo social y al uso de los recursos infraestructurales existentes como medios alternos para la densificación habitacional de esta, de manera que se oriente el discurso dominante a buscar el beneficio de todas las clases sociales que habitan la capital.

Además, mediante el desarrollo de propuestas de escenarios de densificación en el centro de la capital por medio del reciclaje de edificios en desuso y sub-utilizados que funcionen como regenerador y articulador de la Avenida Central.

#### *Alcance urbano*

Se espera que este trabajo genere una consciencia crítica hacia las políticas de densificación, planificación y diseño urbano del Casco Central actuales, que desestiman el uso de las estructuras existentes y su valor histórico, estigmatizándolo desde el discurso dominante y

excluyendo a los habitantes actuales y los sectores populares de San José. Además, se procura la integración del contexto inmediato y de los espacios públicos y de recreación por medio de la permeabilidad de las edificaciones existentes y las nuevas estructuras.

#### *Alcance académico*

Se espera que las críticas a los modelos de densificación actuales, el estudio teórico-práctico y las metodologías utilizadas, evidencie la importancia de re-pensar la manera en que se "habita" la ciudad y se piensa la arquitectura en Costa Rica. De manera que la disciplina comprenda que el entorno edificado puede ser re-utilizado creando mayor accesibilidad a los sectores más populares de la capital (conciencia social) y conservando el bagaje histórico de las edificaciones existente.

#### *Alcance institucional*

Se pretende que la presente investigación sirva como base para futuras investigaciones en el territorio de la Avenida Central, de manera que la información aquí desarrollada pueda ser tomada como una herramienta de operación y sugerencias de intervención en los espacios en desuso y sub-utilizados, para ejecutar procesos participativos entre los dueños de las edificaciones y los miembros de la Municipalidad, y ejecutar proyectos enfocados en el desarrollo de un repoblamiento con consciencia histórica y social como ejes principales.

#### *Alcance creativo*

Se espera que la investigación genere un interés del lector por aportar alternativas de respuesta a la densificación del Casco Central desde una postura crítica, de actitudes y argumentos hacia los discursos dominantes en la ciudad, a modo de ampliar las opciones para lograr que se ponga en valor la historia y la pluralidad de poblaciones.

Alternativas que no se vean limitadas por las preconcepciones que se tienen sobre cómo debe funcionar el "habitar", sino que se pueda soñar en la ciudad que todos deseamos.



"La *ciudad del deseo* no es la ciudad ideal, utópica y especulativa. Es la ciudad querida, mezcla de conocimiento cotidiano y de misterio, de seguridades y de encuentros, de libertades probables y de transgresiones posibles, de privacidad y de inmersión en lo colectivo (...) Ser ciudadano es el derecho a sentirse protegido, pero también la libertad de vivir la aventura urbana." (Borja, 2000, p. 05).

Imagen 04 | Ciudad del deseo | Fuente: propia, 2015



## 02. ÍNDICE DEL CAPÍTULO

- 02.1 Introducción
- 02.2 Estado de la Cuestión
- 02.3 Antecedentes de Investigación
- 02.4 Problema y sub-problemas de Investigación
  - 02.4.1 Visión y misión estratégica
  - 02.4.2 Enfoques estratégicos
- 02.5 Objeto de Estudio
- 02.6 Delimitación de Estudio
  - 02.6.1 Delimitación Espacial / Administrativa
  - 02.6.2 Delimitación Social
  - 02.6.3 Delimitación Temática / Temporal

# CAPÍTULO



## Problema de Investigación

“Las viviendas no son la ciudad sino sus fachadas, porque ellas cierran la plaza y delinean la calle. De allí que no se sale de la casa para ir al exterior, sino que, en rigor, se sale de la casa para ir adentro, para ser parte y construir el espacio público. Se sale de la casa para encontrarse con el otro, hacer ciudadanía y producir pensamiento cívico. Se sale del espacio público para ir afuera, al espacio doméstico, al espacio privado.” (Carrión, 2011, p.123)

## 02.1 Introducción

El presente capítulo busca exponer el fenómeno urbano y social que impulsa esta investigación, además de los problemas, los sub-problemas y los antecedentes que actúan directa o indirectamente sobre él.

La problemática general se introduce como la existencia de Infraestructuras en desuso y sub-utilizadas a lo largo de la Avenida Central como consecuencia del despoblamiento y crecimiento descontrolado del Casco Central. Esta problemática se agudiza con las propuestas de densificación planteadas de manera exclusiva y excluyente que limita la interacción entre los diversos colectivos sociales, la interdependencia existente entre las tendencias de densificación y las construcciones de las percepciones que tenemos los usuarios hacia la ciudad y la propuestas actuales de densificación que están desarticuladas con el contexto. Consecuentemente, se proponen algunas posibles maneras de re-pensar el concepto de densificación y de ciudad.

El fenómeno urbano consta de varios ejes generales que se encuentran entrelazados por medio del estado de la cuestión. Para tener un mayor acercamiento a ellos se realiza una recolección de lo que se ha escrito, investigado y diseñado sobre el tema. Se busca completar un panorama de una manera integral de la problemática que preside a las intenciones primordiales de la investigación. Además se realiza una delimitación en tres escalas de estudio (macro, medio y micro), delimitación espacial/administrativa, delimitación social y delimitación temática temporal, a manera de clarificar los alcances que el lector puede esperar de la investigación.



Imagen 06 | La Densificación | Fuente: propia, 2016

## 02.4 Estado de la Cuestión

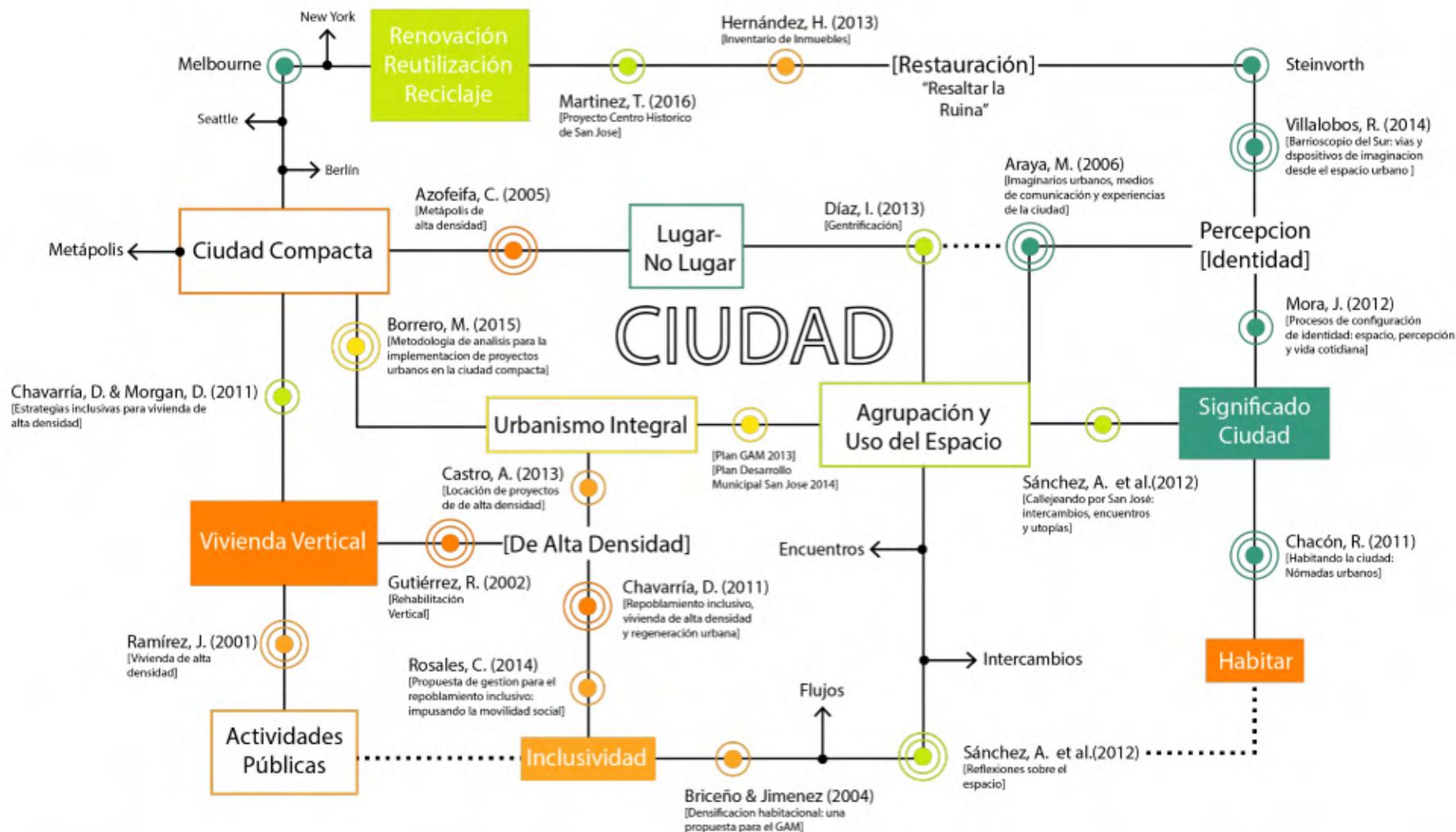


Diagrama 01 | Síntesis del estado de la cuestión y conceptos principales | Fuente: propia.

Con el objetivo principal de indagar sobre la literatura e investigaciones que se han realizado referentes a la problemática planteada de los edificios sub-utilizados y su relación con las tendencias actuales de densificación habitacional en el cantón central de San José y a las demás temáticas que se quieren abordar, se realizó una revisión de investigaciones académicas en el campo de la arquitectura, urbanismo y disciplinas afines.

En primer lugar Martínez (2016) realiza una propuesta de rescatar el centro histórico de San José fundamentado en tres conceptos principales: insertar, rediseñar y activar. La propuesta se enfoca en aumentar la habitabilidad y funcionalidad de la ciudad al asociar los inmuebles de valor histórico patrimonial a una estrategia de uso activo y puesta en valor impulsado por actividad cultural, turística, comercial y habitacional.

También, se aborda el concepto de ciudad sostenible y compacta por parte de Azofovea (2005) como una "Metápolis" la cual se encuentra conformada por el traslape de todas las capas de actividad y vida urbana que se desarrollan dentro de ella, con el objetivo de obtener el estado de multi-ciudad con carácter de lugar. Sobre ésta base ideológica, afirma Azofovea (2005), que debe ser planteado cualquier proyecto orientado al diseño urbanístico, si se quiere realizar una regeneración y transformación exitosa de la ciudad. Su propuesta busca incorporar el concepto de ciudad multifuncional, donde se mezclen las funciones vitales de habitar, de trabajar y de recreación.

El concepto de gentrificación según Díaz (2012), busca transformar el centro histórico degradado y la ocupación de vacíos demográficos previos con actividades productivas marginales y numerosos locales en estado de abandono, convirtiéndose en una zona residencial de una clase superior, una vez transformadas las viejas estructuras.

Planteando también una ciudad compacta desde la perspectiva de vivienda de alta densidad, Chavarría y Morgan (2011) hacen referencia a la importancia de un repoblamiento inclusivo donde se promueva no sólo la variedad de usos, sino también la variedad de usuarios. Con esto se busca romper con el paradigma dominante en proyectos de vivienda de alta densidad que limitan el acceso a unos pocos y por lo

tanto exacerban la segregación social. Por lo tanto, se propone una recuperación y fortalecimiento de las zonas céntricas de la ciudad en su rol residencial, dirigido a usuarios de todos los estratos socioeconómicos por medio de una densificación que permita la mixtura de clases sociales.

Chavarría (2011) bajo la línea propuesta anteriormente de repoblamiento inclusivo, plantea una estrategia de repoblamiento y densificación, en aquellos sectores de la ciudad que se encuentran en estado de deterioro, pero que por su ubicación estratégica, su accesibilidad a servicios e infraestructura y valor histórico, poseen un alto potencial. La estrategia surge como una respuesta integral a la escasez de soluciones de vivienda de alta densidad con calidad urbano-espacial, para familias de bajos recursos que hay actualmente; además, se busca devolver la dignidad a nuestras ciudades, por medio de planteamientos estratégicos de repoblamiento, rehabilitación y renovación urbana.

Rescatando el concepto de ciudad compacta, Borrero (2015) se refiere a este como un modelo generador de mixtura social por medio de la vivienda en altura para clase media, en contraposición al modelo de condominio en conjunto cerrado que promueve la segregación urbana. Adicionalmente se menciona el concepto de urbanismo integral, el cual está directamente relacionado con la ciudad compacta y tiene como objetivo principal generar vida urbana en busca de la sostenibilidad del entorno físico-social y surge como una oportunidad para lograr que la ciudad cambie de una perspectiva fragmentada a una cohesiva, tanto social como físicamente.

Rosales (2014) coincide con Borrero (2015) y menciona la ciudad compacta como un modelo que permita una vida social cohesionada, que garantice mejor funcionalidad y una plataforma económica competitiva, al mismo tiempo que se ahorra suelo, energía y recursos materiales y se preservan los recursos naturales. Los ejes transversales para planificar una ciudad compacta son propiciar el contacto, establecer regulación, generar intercambios y comunicación. También se busca generar encadenamientos productivos para garantizar una mejor eficiencia y eficacia en el uso de los recursos, creando una mezcla de interacciones y actividades humanas.

Particularmente, destaca Ramírez (2000) la importancia de las actividades públicas como elementos claves para mantener vigente el concepto tradicional de centralidad en las ciudades, el cual comienza a ser fuertemente cuestionado en la actualidad. Gutiérrez (2002) toma como referencia el trabajo elaborado por Ramírez (2000) y realiza una propuesta de vivienda de mediana densidad basada en el aprovechamiento de los recursos e infraestructura, existentes en la ciudad de San José, producto del fenómeno de expansión urbana desordenada, por medio de la readecuación del edificio de la Llacuna.

Gutiérrez (2002) destaca la importancia de poner en valor la potencialidad que tiene el casco central, de nuestra capital, para satisfacer las necesidades provenientes de nuestras idiosincrasias sociales y así recuperar su papel dentro del marco socio-económico costarricense. Gutiérrez (2002) concuerda con Sánchez et al. (2012) en que las formas de apropiación y uso del espacio actualmente se enmarcan en la segregación y discriminación crecientes. Por este motivo, buscan ofrecer las bases para desarrollar un ambiente alterno en el cual el usuario costarricense pueda disfrutar plenamente de la ciudad, sin sentirse asfixiado dentro de un ambiente inestable y caótico.

Castro (2013) detecta un ineficiente aprovechamiento del territorio de la GAM, a causa de un uso extensivo y expansivo del mismo, como consecuencia de un modelo de desarrollo urbano resultante de la construcción de proyectos residenciales de baja densidad habitacional y de carácter lineal que crecen paralelos a infraestructura vial. Por lo que propone un método que va más allá de los planteamientos, que se han realizado, de proyectos habitacionales de alta densidad mostrando las condiciones del territorio apropiadas para albergar éstos proyectos, enfocados a un usuario específico, delimitado en la investigación.

Briceño & Jiménez (2004) proponen un modelo piloto de densificación habitacional, en contraposición al patrón de crecimiento urbano horizontal expansivo, en el Gran Área Metropolitana. Basado en la hipótesis de que se puede reducir el valor del costo de la tierra para hacer más accesibles las propuestas de vivienda a las clases

media-baja y baja, concluyen con la necesidad de densificar para evitar la subutilización de servicios en áreas centrales, disminución de los costos y tiempos de desplazamiento y de la contaminación ambiental.

Sánchez et al. (2012) hacen referencia a la importancia de realizar reflexiones desde el espacio como unidad analítica, formulan el espacio como un contenedor de intercambios, encuentros, flujos y utopías, desde el cual "el espacio público es la ciudad". Con el objetivo de poder examinar cómo se construye la memoria histórica de nuestra ciudad y cómo se representa esto en el imaginario. Consideran la importancia de una ciudad con carácter de lugar poseedora de una identidad, coincidiendo con el planteamiento de Azofeifa (2005), y se apoyan en las teorías de Borja (1998) quien se refiere a la ciudad como lugar de encuentro e intercambio, ciudad igual a cultura y comercio. Ciudad de lugares y no simple espacio de flujos.

Chacón (2011) y Araya (2006) coinciden con Sánchez et al. (2012) en la importancia de las percepciones en la dinámica simbólica, espacial y sociocultural de una ciudad, como invenciones de historias y de redes de sentido sobre el ser y el deber ser de la vida urbana, a partir de la elaboración de figuras, ideas y sensibilidades. Chacón (2011) relaciona a las percepciones con un conjunto de imágenes, siendo la forma en que los individuos organizarán el espacio para desplazarse a través de él, los jerarquizan según sus necesidades, aspiraciones, intereses y usos. Tratar el tema de la percepción es aproximarse a la manera en que se siente, valora y califica el entorno. La imagen que se forma de la ciudad, viene determinada por una totalidad de experiencias que se han tenido acerca de la situación u objeto observado.

Villalobos (2014) expone que la ciudad y lo que se entiende como su realidad, es una construcción compleja e infinita que se teje entre su naturaleza intangible, como la memoria, las emociones, las ideas, los sentidos; y sus definiciones tangibles como las formas físicas, los edificios, los acontecimientos ciudadanos. Ésta en relación recíproca que vincula lo imaginado con lo empírico de los territorios, es la base fundamental de la producción del espacio urbano, un proceso que postula a la urbe como una obra en desarrollo en donde sus formas y

discursos se transforman constantemente según la esencia y acciones de sus habitantes.

De igual manera y como insumo importante para la investigación se analizó el Plan GAM aprobado en el 2013, el cual surge a partir de los esfuerzos realizados entre el 2005 y 2012 con el PRUGAM y POTGAM (no concretados), cuyo objetivo fue actualizar el Plan de Desarrollo Urbano de la Gran Área Metropolitana aprobado en 1982, como una herramienta de planificación urbana. El objetivo general del Plan GAM 2013 es “generar una guía metodológica que oriente los procesos de planificación urbana para mejorar la eficiencia y funcionalidad de la ciudad regional de la GAM”. En cuanto a la dimensión urbana regional, el objetivo principal es regenerar y aprovechar la infraestructura urbana de las áreas centrales para consolidar el modelo de centralidades densas integrales, haciendo referencia al concepto de compacidad urbana.

También se indagó el Plan de Desarrollo Municipal de San José, el cual fue modificado en la “Reforma a los reglamentos de desarrollo urbano del cantón de San José” (La Gaceta, 2014). El cual plantea contemplar las dimensiones ambiental, social, cultural, económica y político-institucional para integrar, delimitar y dar contenido al derecho de la propiedad como esquema normativo básico.

La indagación desarrollada incluye la búsqueda de proyectos aplicados en el contexto nacional e internacional, que hayan tenido como objetivo solucionar la problemática planteada. A nivel nacional es relevante rescatar la propuesta de restauración patrimonial llevada a cabo en el Edificio Steinvorth, en el cual se aplicaron los conceptos de renovación, reciclaje y reutilización de la infraestructura existente. Con esto se buscaba la integración del imaginario social, el rescate de valores arquitectónicos e históricos que permitieran resaltar la ruina, bajo un programa en el que confluían el comercio, puntos o espacios de convergencia y vivienda.

A nivel internacional se han desarrollado proyectos en los cuales confluyen actividades sociales y culturales, para favorecer la consolidación de espacios residenciales y recreativos. La importancia de estas propuestas radica en la utilización de espacios públicos como

articuladores entre vivienda y usuario, generando una dependencia mutua entre estos elementos. En el caso específico de Seattle, Powell (2000) subraya que la renovación de su centro urbano se realiza por medio de la inserción de proyectos culturales y la recuperación de la zona marítima se lleva a cabo con la introducción de espacio público. La franja residencial funciona como un puente que retroalimenta el centro y la zona marítima, que se encuentran a sus extremos, y evitando su deterioro.

La ciudad de Berlín, según Powell (2000), desarrolló un proyecto urbano a mayor escala, por lo que tuvo que implementar la re-construcción y la re-integración de varios barrios enteros al tejido de la ciudad. Estos barrios se plantean alrededor de un eje de tránsito vehicular y de vegetación con bloques habitacionales de alta densidad.

Destaca particularmente el caso del Plan Melbourne, el cual plantea pautas a corto, mediano y largo plazo que guíen al crecimiento de la ciudad hasta el 2050. Lo que resulta llamativo de este proyecto es la propuesta de vivienda y de renovación de los edificios vigentes, en los cuales se busca construir en los niveles superiores, de manera que la estructura se adapta y brinda las mejores condiciones climáticas y espaciales a los desarrollos de vivienda.

Según Chavarría (2011), los procesos de urbanización de las ciudades Latinoamericanas, en las últimas décadas, han provocado que éstas se transformen en lugares densificados, peligrosos, congestionados y contaminados, convirtiéndose en gran medida en los responsables de la degradación social y de los recursos tanto naturales como humanos.

En el caso de nuestro país, específicamente en el Gran Área Metropolitana (GAM), al igual que en la mayoría de estas ciudades, el proceso de cambio entre economías ha generado un aumento de la pobreza, sumado al efecto provocado por la migración de las zonas rurales a la ciudad ubicados en asentamientos de manera desordenada, espontánea y extensiva, generando un deterioro en zonas urbanas.

En los últimos años a raíz del aumento de la delincuencia y la sensación de inseguridad en los centros de las ciudades, el efecto de migración campo-ciudad ha comenzado a revertirse, generándose en su lugar un abandono de los centros urbanos y una disminución en la densidad de la población. Rojas (2009) afirma que, para los años noventa la vida de barrio no es la misma. La mezcla de clases sociales se desintegra y las relaciones armoniosas entre ellas se reestructuran, dado del declive de la calidad de vida de la clase trabajadora, aumentando los asentamientos informales en zonas poco aptas para vivir.

Esta situación se ha repetido en toda Latinoamérica, donde se han tratado de resolver éstas problemáticas de múltiples maneras. Dentro de las ciudades que han tenido éxito en sus propuestas de renovación urbana, repoblamiento y densificación se pueden mencionar, Bogotá y Medellín en Colombia. La importancia de estas experiencias es el tratamiento integral de la problemática, en donde no sólo se buscan la creación de infraestructura de transporte, la vivienda o la basura, sino también la pobreza; la exclusión, segregación, desigualdad, discriminación y falta de oportunidades que sufren las personas de escasos recursos. (Rojas, 2009, p.36)

En la actualidad se han realizado múltiples investigaciones por parte de la Maestría de Diseño Urbano de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Costa Rica desde el año 2000 hasta la fecha, relacionadas al Plan de Repoblamiento de la Municipalidad de San José. La mayoría de propuestas que se han realizado, se encuentran enfocadas a la vivienda de alta densidad en desarrollos verticales, como una respuesta al crecimiento desordenado, espontáneo y extensivo de viviendas horizontales que se ha dado en la periferia de la capital en los últimos años. Además, la ubicación estas investigaciones se proponen en el casco central de la capital, con el objetivo de aumentar la densidad poblacional que habita actualmente esta zona y así, poder revertir el proceso de deterioro de éste centro por medio de la activación de los espacios urbanos. Azofeifa (2005), Castro (2013), Chavarría (2011), Gutiérrez (2002), Ramírez (2001).

El impacto de los procesos de urbanización en la calidad de las ciudades ha sido un tema que ha tomado mucha fuerza dentro de las

nuevas políticas de desarrollo y planificación de los centros urbanos. El aumento de los problemas relacionados con aspectos de carácter ambiental, levanta la conciencia acerca de la implementación de nuevos modelos de intervención urbanística, principalmente en las ciudades cuya preocupación principal es el concepto de aprovechamiento de los recursos infraestructurales disponibles.

La ciudad observada desde un punto de vista de aprovechamiento de los recursos infraestructurales disponibles, nace como perspectiva innovadora en el abordaje de la problemática planteada, donde se propone la utilización de los recursos infraestructurales con los cuales se cuenta actualmente (activos sub-utilizados), de manera que el ciclo de vida del edificio pueda ser aprovechado al máximo posible con la implementación del concepto de reciclaje de edificios. La innovación pretende ser realizada a partir de la "disrupción" de las tendencias actuales de densificación habitacional, de manera que se puedan integrar los componentes de repoblamiento inclusivo, mixtura y accesibilidad. Donde se busque romper con la historia única del repoblamiento y la reutilización de los edificios, y en su lugar, se contemplen las necesidades reales de los usuarios. Teniendo como inquietud principal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la capital por medio de espacios públicos que permitan su sociabilidad, esparcimiento y vivencia de la ciudad y que funcionen como soporte a los desarrollos de vivienda que se plantean y que permita un hábitat adecuado para sus poblaciones.

*“¿Qué sucedería si...se realiza una propuesta **integral** que busque mirar la problemática desde diversos puntos de vista, tratando de evitar la generalidad?”*



**¿Qué es la ciudad?** "Un lugar, es decir un hecho material productor de sentido. Una construcción de puntos de encuentros. En la ciudad lo primero son las calles y las plazas, los espacios colectivos, luego vendrán los edificios y las vías." (Borja, 2001, p.391)

Imagen 07 | Vivir la Ciudad | Fuente: propia, 2016

## 02.3 Antecedentes del Problema

La ciudad de San José ha sufrido un expansivo crecimiento horizontal, producto de la urbanización de zonas periféricas como una solución a los problemas de vivienda existentes en los años ochenta, provocando una dispersión urbana descontrolada producto de la falta de un plan de ordenamiento. El crecimiento peri-urbano, es una constante en la actualidad, producto de las tendencias por desarrollar proyectos de condominios de carácter horizontal, además de los altos precios y escasez de terrenos disponibles en el casco central de la ciudad, a pesar de los constantes esfuerzos municipales por el repoblamiento y la regeneración de éste.

“Las tendencias urbanas actuales de la GAM son desordenadas, dispares, de carácter lineal y de baja densidad, impactan de manera negativa las zonas agrícolas y forestales, además de promover el abandono de los centros de ciudad.

La escasa vinculación con los inversionistas privados, ha desarticulado los conceptos de vivienda, urbanismo y la noción de hacer ciudad.” (Plan GAM 2013, p.ES-6)

Poco a poco la capital se fue convirtiendo en una zona de paso hacia otras ciudades o en zonas de empleo-comerciales y las ciudades periféricas en ciudades dormitorio. En el caso del Casco Central éste pierde relevancia como zona habitacional, convirtiéndose las viviendas en oficinas, aumentando el precio de los terrenos y los desarrollos de un nivel. De igual manera, las construcción de centros comerciales y condominios horizontales en las ciudades periféricas alejados de los centros urbanos aumentan la dependencia de del automóvil, propiciando la fragmentación de la ciudad y deteriorando la cohesión social.



Imagen 081 La GAM que tenemos | Fuentes: varias, 2016

Entre las secuelas de este desarrollo disperso se encuentra el surgimiento de los asentamientos informales o tugurios y el despoblamiento del casco central y desocupación de edificaciones. La expansión de la mancha urbana se da en zonas agrícolas, de protección y de recarga hídrica, generando una división marcada de usos de suelo.

Sumado a lo anterior, existe una gran deficiencia en el mantenimiento de los espacios públicos y de recreación, poniendo en evidencia a través de los años el deterioro en la calidad del espacio público urbano por medio de la privatización de estos con rejas y muros. Por otro lado, la municipalidad ha promovido en los últimos años la peatonalización de ciertos espacios dentro del casco central, los cuales, frente a la falta de personas que habiten este lugar caen en la sub-utilización. Generando la gran incógnita de si existen políticas claras hacia la conservación de espacios públicos y un plan a mayor escala para la creación de los nuevos espacios.

Las tendencias inmobiliarias de la actualidad son las que continúan con este proceso, creando la idea de que entre más alejado de la ciudad se habite, mejores van a ser las condiciones de vida. Además los condominios o conjuntos residenciales son los que, por lo general, tienen mayor huella horizontal. Y es así como los centros urbanos que cuentan con mayor capacidad de servicios e infraestructura tienen la menor densidad de habitantes.

Esta problemática refiere a que el desarrollo futuro de las unidades habitacionales debe de estar enfocado a generar una ciudad más compacta y vertical.

“En una vinculación estrecha con las nuevas tendencias de planificación urbana, las ciudades y áreas metropolitanas del siglo XXI se enfrentan con el reto de asumir procesos de desarrollo más “inteligentes” cuya práctica se ha venido a conocer como “smart growth” en Estados Unidos, Ciudad Compacta en Europa o Desarrollo intensivo en América Latina.” (Plan GAM 2013, p.UR-10)

Han sido diversos los esfuerzos por la generación de políticas de planificación urbana, desde el año de 1982 con la creación del plan GAM por parte del INVU y proyectos posteriores a este que buscaban adecuarse a las características que la ciudad iba teniendo con el transcurrir del tiempo, el 2004 con el PRUGAM, y en el 2010 POTGAM (Plan de Ordenamiento Territorial de la Gran Área Metropolitana).

Todos estos esfuerzos se hacen oficiales hasta el enero del 2014, con el Plan GAM 2013-2030, el cual considera la vivienda vertical como eje principal para el desarrollo urbano, complementándose con los conceptos de compacidad y uso mixto del suelo, con el objetivo de recuperar la ciudad bajo un esquema de Centralidades Densas Integrales.



Diagrama 02 | Políticas de planificación urbana | Fuente: propia, 2016.

## 02.3 Problema y Sub-Problemas de Investigación

### Infraestructuras en Desuso y Sub-utilizadas

[problema]

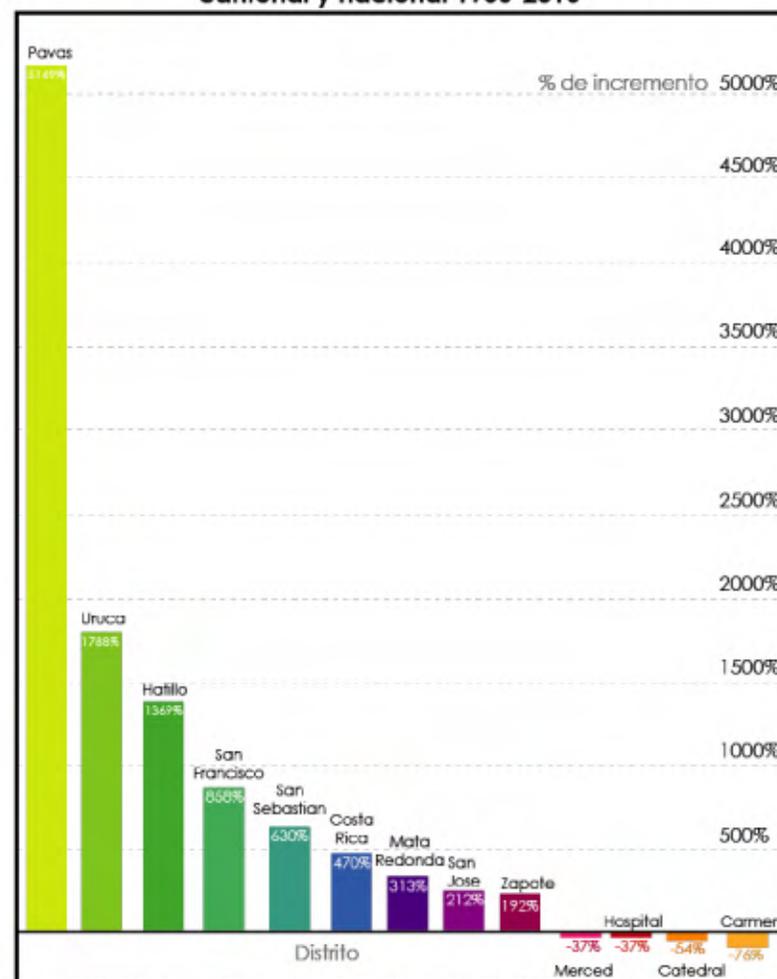
La ciudad es un espacio en constante cambio, que se reinventa constantemente, que muta y se transforma. Son los habitantes de la ciudad quienes la construyen día a día, quienes la viven y la hacen suya, la llenan de sentido y significados. La ciudad como punto de encuentro permite el contacto entre una diversidad de colectivos sociales, de ahí la importancia de las calles y las plazas como lo menciona Borja.

Según Salazar (2013), "San José son calles y unos cuántos parques que le dan aire, edificios viejos, junto a otros que no han llegado a la juventud, bulevares, peatones y buses. Pero eso es solo la fachada." En los últimos años y producto del constante cambio en el que se encuentra la ciudad, ésta ha crecido descontroladamente hacia sus periferias promoviendo la desintegración del tejido social. El crecimiento horizontal expansivo que ha tenido San José ha generado un proceso de urbanización periférica que a través de los años se traduce en el despoblamiento del casco central de la ciudad, razón por la cual en la actualidad existe una gran necesidad de regenerar y repoblar esta zona. El creciente despoblamiento de la capital y la falta de inversión para la restauración de la misma, ha disminuido su atractivo para ser visitado y habitado.

Con este modelo de ciudad dispersa, San José se ha convertido en un centro con un gran enfoque comercial e intercambio de transportes por medio del sistema público de autobuses y tren urbano pero con menor cantidad de habitantes permanentes. Convirtiendo a los habitantes en seres enajenados y desintegrados, que cada vez se encuentran menos vinculados con ese "centro". El distanciamiento y desintegración de éste tejido, provoca una sociedad que cada vez se

aleja más y se relaciona menos, que es excluyente y al mismo tiempo excluida.

Incremento relativo de la población distrital, cantonal y nacional 1950-2010



Fuente: Observatorio Municipal en base a datos del INEC, Censos 1950-2000 y proyecciones del INEC al 2010.

Diagrama 03 | Incremento relativo de la población distrital 1950-2010

## Cambio de cobertura urbana 1986-2005 [Plan GAM 2013]

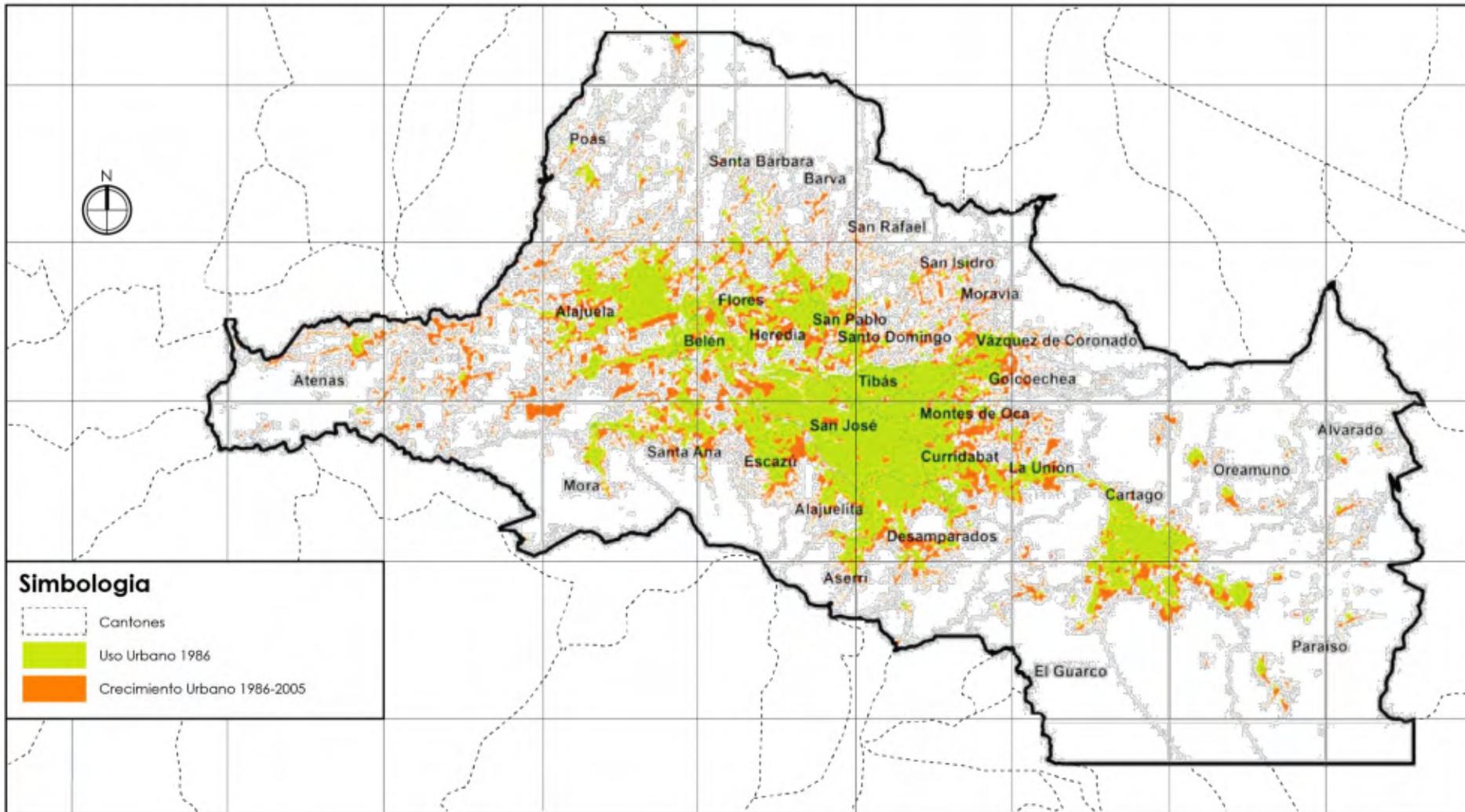


Diagrama 04 | Cambio de cobertura urbana 1986-2005 | Fuente: Plan GAM 2013.

Por la falta de residentes permanentes, San José tiene cada vez una temporalidad más reducida, limitada a los usos comerciales y de oficinas, albergando problemáticas de inseguridad por las noches. “En este lugar, según el censo 2011, trabajan a diario 254.336 personas, de las cuales el 69% no habita en el cantón y se desplazan desde otras partes del país” (Salazar, 2013, p. 15). Este dato del censo permite respaldar la afirmación de que las personas solo se movilizan al casco central en las horas laborales y posterior a estas lo abandonan, convirtiendo a la ciudad en un espacio vivo en el día y a sus lugares de residencia enfocados únicamente a espacios donde dormir.

Como una opción para solventar la problemática de la constante emigración de los habitantes de San José, la densificación urbana surge como un panorama de cambio en la ciudad, afectando indudablemente a los habitantes actuales y a los nuevos habitantes, que son atraídos por los nuevos proyectos desarrollados. Es en la dinámica de este fenómeno donde esta investigación tiene lugar puesto que una de las mayores preocupaciones es el modelo de desarrollo densificado que no toma en cuenta el espacio urbano, las infraestructuras existentes y la integración de estos con la ciudad, como el que se ha venido gestando en la periferia del casco central con las grandes torres de apartamentos en las zonas de la Sabana y los Barrios Dent, Escalante, entre otros.

Las diversas Propuestas de Repoblamiento y Regeneración, surgen como una inquietud hacia esta capital “deshabitada” y “deteriorada.” Según Johnny Araya en una entrevista al periódico La República (2010), “En San José está la mejor infraestructura que tiene el país, redes eléctricas, oferta de servicios, de educación y hospitalaria y es subutilizada porque el centro de la ciudad fue abandonado por la gente.”

“En informes sobre la situación de la vivienda en el país, de años anteriores, FUPROVI ha venido planteando la necesidad de recuperar la ciudad para los pobladores, ya que es en ella, donde se concentra

<sup>1</sup> Fundación Promotora de la Vivienda (FUPROVI). (2012). Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica. Plan GAM 2013.

<sup>2</sup> <http://www.teletica.com/Noticias/142238-Un-nuevo-rostro-urbano.note.aspx>

la mayor inversión y cobertura en infraestructura y servicios, así como en fuentes de trabajo. El vivir en la ciudad, además de los beneficios de la infraestructura y servicios existentes, disminuye los costos y tiempos en transporte.”<sup>1</sup>

No obstante y producto de la Propuesta de Repoblamiento, entre los periodos del censo 2000 y 2011 aumentó la cantidad de viviendas ocupadas. Apiladas a lo alto y ancho, en total, para el 2011, en el cantón de San José había 87.109 viviendas (el mayor número en el país), de las cuales el 51% eran viviendas propias totalmente pagadas, el 9% propias, pagando a plazos y el 32% alquiladas. De hecho, según el Censo 2011, los distritos de El Carmen, Merced y Catedral tuvieron un incremento en el número de viviendas de casi un 10%, comparado con el estudio del 2000. En Mata Redonda, el aumento fue de un 22% durante el mismo periodo.

Según la Cámara de la Construcción, el desarrollo de proyectos de más de cinco niveles ha ido en crecimiento: 2013 (803,917 m<sup>2</sup>), 2014 (806,762 m<sup>2</sup>), 2015 (1,064,001 m<sup>2</sup>), con un leve decrecimiento de 65,563 m<sup>2</sup> en el 2016 (998,438 m<sup>2</sup>), esto según el reportaje de 7 Días del 08 de Noviembre del 2016<sup>2</sup>, en el cual el presidente de esta misma institución afirma que estos nuevos desarrollos son “pequeñas ciudades vivientes” que suplen las necesidades de sus habitantes sin que estos tengan la necesidad de salir. Es quizás por este gran desarrollo inmobiliario que en la revista FORBES (2014)<sup>3</sup> se mencionan a Costa Rica y a Panamá como los “Nuevos Santuarios Inmobiliarios de Centroamérica” siendo los destinos predilectos de los desarrolladores para realizar sus inversiones.

En los últimos años, todas estas propuestas de repoblamiento y regeneración se han venido gestando por medio de edificaciones nuevas. Pisos y más pisos de nueva construcción desarticulada con su entorno y de negación a los edificios existentes y por consiguiente a nuestro pasado y nuestra historia. En lugar de que, como lo expone Borja, los esfuerzos se concentren en, “crear nuevas centralidades y

<sup>3</sup> <http://www.forbes.com.mx/los-nuevos-santuarios-inmobiliarios-en-centroamerica/>

ejes articuladores que den continuidad física y simbólica, establecer buenos compromisos entre el tejido histórico y el nuevo, favorecer la mixtura social y funcional en todas las áreas.”

En este sentido, el plan GAM 2013 menciona la pertinencia de la incorporación de parámetros de sostenibilidad en el actual desarrollo urbano, reconociendo el gran impacto ambiental que tiene la construcción en sus tres principales fases: la concepción-diseño, construcción-ejecución de la obra y la vida útil. Se menciona que una eventual fase de demolición podría ejecutarse, sin embargo en su lugar se propone el incentivo a los proyectos de rehabilitación arquitectónica. Este planteamiento de la GAM respecto a las políticas de rehabilitación y construcción sostenible pone en duda las propuestas que está ejecutando la Municipalidad de San José por medio de las propuestas de Repoblamiento y Renovación Urbana, ya que todos los proyectos que se han desarrollado han sido de nueva construcción. “En este sentido, la rehabilitación debe de impulsarse municipalmente como una herramienta de rehabilitación urbana (revaloración de los centros urbanos consolidados), (...) la preferencia por aquellos proyectos destinados a la rehabilitación arquitectónica de edificios preexistentes, independientemente de su uso anterior.” (Plan GAM, 2013, p.ES-105).

Estudios técnicos elaborados por la dirección de urbanismo y vivienda del Ayuntamiento de Madrid en el año 2009, demostraron que: “Rehabilitar un edificio supone en la mayoría de los casos, un ahorro energético del 60% con respecto de derribarlo y volver a construirlo; además evita numerosos impactos ambientales asociados” La rehabilitación de las edificaciones existentes representa una oportunidad para elevar la calidad de la estructura inmobiliaria edificada, y la calidad de vida de sus habitantes, sin la necesidad de urbanizar nuevos suelos, ni desarrollar nuevos procesos constructivos. Según Martínez. (2004) en la actualidad en el Casco Central existen más de 30 edificaciones abandonadas que pueden ser rehabilitadas para la densificación habitacional.

Sin embargo, se siguen generando propuestas paliativas, que intervienen la problemática de una manera superficial y no desde su raíz. La mayoría de los ciudadanos que habitan la periferia ejercen muy

poco el derecho a la ciudad y la apropiación de los espacios de la capital, por lo que los parques y plazas han sido desplazados por los centros comerciales. El acceso a la ciudad y a este tipo de espacios es cada vez más excluyente y exclusiva para los diversos colectivos sociales.

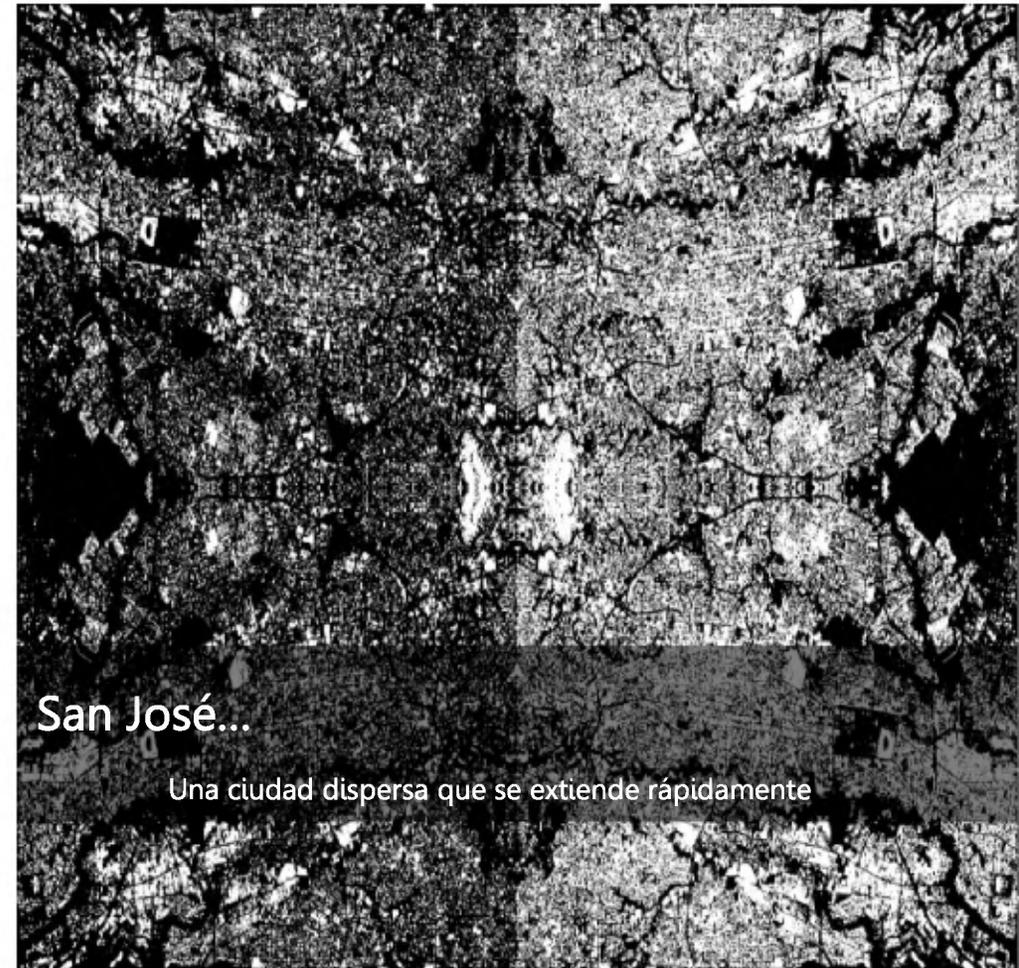


Imagen 09 | Reflejos de la GAM | Fuente: Google maps, 2016.

## Tendencias actuales de densificación habitacional exclusiva [sub-problema]

A pesar de la creciente cantidad de viviendas, surge la inquietud hacia el problema principal, enfocado principalmente en las tendencias actuales de densificación habitacional en las zonas urbanas y la generación de propuestas aisladas y desarticuladas con su entorno que no promueven la vida en comunidad entre los diversos grupos poblacionales.

“Las viviendas no son la ciudad sino sus fachadas, porque ellas cierran la plaza y delimitan la calle. De allí que no se sale de la casa para ir al exterior, sino que, en rigor, se sale de la casa para ir adentro, para ser parte y construir el espacio público. Se sale de la casa para encontrarse con el otro, hacer ciudadanía y producir pensamiento cívico. Se sale del espacio público para ir afuera, al espacio doméstico, al espacio privado.” (Carrión, 2011, p.123) Las propuestas desarrolladas por el Plan de Repoblamiento, son proyectos puntuales y aislados que se desligan completamente de su contexto.

Los habitantes de éstas edificaciones no tienen contacto con el espacio público que menciona Carrión, y que es de tanta relevancia para la vida en comunidad, sino que tienen sus espacios públicos exclusivos dentro de las edificaciones. La vida entre vecinos se ha perdido, las personas van del trabajo a la casa y de la casa al trabajo, encerrados en burbujas por medio de las cuales difícilmente tienen contacto con el exterior.

La integración del elemento habitacional con el elemento de espacio público promueve que los espacios de contacto sean constantemente visitados por sus pobladores. De igual manera, es necesario el desarrollo de propuestas habitacionales que permitan éste tipo de contactos entre habitantes del mismo edificio y de diversos estratos sociales, que intervengan esta problemática de una manera disruptiva y con el objetivo de retomar la vivencia en comunidad que poco a poco se ha ido deteriorando.



Imagen 10 | Tendencias de Densificación | Fuente: propia, 2016.

El Diagnóstico cantonal de 2011, elaborado por la Municipalidad de San José, lo dice muy claro: “La solución de los asentamientos en precarios, de la renovación de la vivienda y el entorno de los antiguos barrios centrales, el desarrollo de vivienda para clase media, aún se encuentra sin solución”.

**¿Quiénes habitan la ciudad?** Según Chacón (2011), el espacio público es el entorno donde se desarrolla la vida de muchas personas, entre ellos conductores de los servicios de transporte, la fuerza pública, los vendedores ambulantes, los indigentes, entre otros. Ahí se desplazan, se alimentan, entretienen e interrelacionan con otras personas, interpretan el paisaje y se identifican con él, lo hacen propio.

Ésta propuesta de Repoblamiento Urbano la componen 35 torres de condominios en donde se paga, como mínimo, \$60 millones por apartamento (ver imagen 11). En un reportaje para La Nación, titulado “Cercanía del trabajo mueve a los ticos a vivir en la capital” afirman que “por ahora, el costo de los apartamentos limitan el perfil de los ocupantes a profesionales y parejas jóvenes con ingresos altos, reconoció José Luis Salinas, presidente del Grupo Inmobiliario del Parque, que ha desarrollado cinco torres de condominios en el cantón capitalino.” Éste precio limita inmediatamente la accesibilidad a una porción reducida de la población a ser parte de éste repoblamiento, dejando por fuera a las personas que tienen ingresos inferiores, siendo exclusiva y excluyente.

“Este complejo y conflictivo proceso ha dado lugar al fenómeno social conocido como “gentrificación”, que en San José particularmente se caracteriza por el aburguesamiento, elitización o aristocratización de los espacios urbanos. Los habitantes tradicionales del centro histórico –concretamente los vendedores ambulantes, limpiabotas, indigentes y “vagos sin oficio”– son expulsados por el mercado inmobiliario, lo que recibe apoyo de las políticas públicas, el dinamismo económico y un cuestionable discurso en torno a la conservación patrimonial y el turismo. Esto produce un rompimiento abrupto en el entramado urbano y social del centro de la ciudad.” (Durán, L., 2012 p. 17)

En diez años, las nuevas construcciones para vivienda en los cuatro distritos centrales del cantón aumentaron un 40%, y para el comercio, un 60%. Pero ese auge impulsado por la Municipalidad de San José no atrajo a más pobladores a vivir en la capital, pues pasaron de 310.000 en el 2000 a 288.000 en el 2011, según el Censo de ese último año.

Según Ramírez (2011), “este tipo de construcciones verticales permiten al consumidor no solo cambiar su estilo de vida, sino también desarrollarse en un espacio donde mejore su calidad de vida, en un ambiente moderno, confortable en el cual tiene todo a su alcance.” La accesibilidad a servicios dentro de la misma construcción produce que éstas propuestas sean aisladas, de manera que las personas no tengan necesidad de tener contacto con el contexto. De igual forma, la manera en que se venden estos espacios por medio de imágenes excluyentes que contemplan sólo un grupo limitado de población, nos hace pensar con claridad que existe un único sector para el cual están destinados.

“Así, la ciudad empezó a funcionar a partir de “fuerzas centrípetas” que expulsaron de su interior lo popular urbano, como también de “fuerzas centrífugas” que atrajeron hacia el centro otros sectores que sí coincidieron con la imagen de San José (Araya, 2010). Se consolida lo que Yudice (2008) llama “la imagen-marca-ciudad”: un logotipo, un perfil corporativo, unos eslóganes específicos e incluso un merchandising propio, que anuncian mundialmente una ciudad renovada.” (Durán, L., 2012, p. 36)

Como se ha evidenciado, el surgimiento de ésta propuesta que trata de invisibilizar a los colectivos excluidos de la urbe, limita de una u otra forma su “derecho a la ciudad”, diferenciándolos de los colectivos hacia los cuales está destinada ésta densificación.

“El repoblamiento de los centros urbanos debe enfocarse hacia un usuario compatible con el concepto de vivienda en altura. La ciudad, como factor de desarrollo sostenible, debe considerar la participación ciudadana, la gobernabilidad de la ciudad, la calidad y la seguridad del espacio público, así como modernos instrumentos de planificación.” Plan GAM, 2013, p.ES-14

## Edificaciones sub-utilizadas sin uso definido

[sub-problema]

Arturo (2007) define al espacio vivido como aquel que desborda la dimensión física y entraña los lugares de la memoria individual y colectiva. Emerge de la red de interacciones que constituye quienes lo viven, lo ocupan y le dan uso. El espacio vivido es un concepto que habla sobre la humanización del entorno, donde las personas hacen parte su vida. Como habitantes de la ciudad, somos nosotros quienes construimos la ciudad, por medio de nuestras acciones y nuestras percepciones.

Como lo referencia Arturo anteriormente, nosotros como habitantes somos elementos medulares dentro de la construcción de la ciudad y sus dinámicas (sociales, urbanas y económicas), en la medida en que vivamos los diferentes espacios que la integran. Sin embargo y en la medida en que las ciudades pierdan sus habitantes y su red de interacciones se comience a debilitar, las dinámicas dentro de esta comienzan a cambiar tanto en sus espacios públicos y de recreación como en sus edificaciones.

Es precisamente la migración de los habitantes hacia las periferias del Casco Central lo que ha generado el crecimiento descontrolado de la ciudad y la proliferación de edificaciones desocupadas y en desuso en el centro de la capital. Todas estas edificaciones, resilientes a los grandes cambios sociales e infraestructurales que ha tenido que enfrentar la ciudad a través de los años, se han mantenido en pie, pero sus dinámicas de usos se han visto modificadas por usos de guardado que no aprovechan sus potenciales espaciales al máximo o se encuentran completamente en desuso.

Según Martínez. (2004) en la actualidad en el Casco Central existen más de 30 edificaciones abandonadas que pueden ser rehabilitadas para otorgarles otros usos por medio de los cuales los usuarios puedan sacar más provecho de ellas y contribuir a reactivar las dinámicas de la ciudad.



"No es tiempo de construir nuevas ciudades, lo que se debe hacer es renovar y densificar las existentes."  
(Paredes, 2012, p.15)

Imagen 11 | Calle 04 | Fuente: propia, 2016.

## 02.4.1 Visión y misión estratégica

El enfoque del desarrollo de esta propuesta se ve reflejado en el planteamiento de la visión y la misión estratégicas de este, de manera que por medio de ellas se establecen las bases esenciales que deben de ser una constante en todo momento:

### *Visión del proyecto*

Permitir a los ciudadanos volver a habitar la capital a lo largo de la Avenida Central dentro de un modelo habitacional con un enfoque inclusivo, que favorezca la convivencia e interacción de poblaciones de diversos colectivos sociales; por medio de espacios más permeables que promuevan una mayor vivencia y apropiación de los espacios públicos, que le permitan al Casco Central recuperar su dinámica cultural, social, económica y política.

### *Misión del proyecto*

Aportar una opción innovadora y crítica frente a los modelos de densificación existentes, que pueda ser implementada por los dueños de los edificios, el INVU y la Municipalidad de San José, en conjunto, que brinde nuevas opciones de utilizar los edificios en desuso y sub-utilizados a lo largo de la Avenida Central, bajo una perspectiva que permita el uso de los recursos existentes y un uso económicamente eficiente.

## 02.4.2 Enfoques estratégicos

Los siguientes enfoques estratégicos se establecen como líneas para la implementación y desarrollo de la propuesta.

### *Enfoque Urbano*

- Aumentar el Coeficiente de Aprovechamiento de Suelo (CAS) de acuerdo al área mínima total necesaria para cumplir con los requerimientos de densificación.
- Lograr una densidad de 450hab/hectárea (cantidad de habitantes promedio en los cuatro distritos que conforman el

Casco Central) para lograr un adecuado repoblamiento de la zona y bajo un enfoque mixto.

- Aumentar la vida urbana y en comunidad con la creación de nuevos espacios públicos y la conexión con los existentes.
- Generar un ambiente que se adecue a las necesidades de los nuevos habitantes y los habitantes existentes, bajo un ambiente favorable para las relaciones sociales y contacto con el contexto mediante criterios de permeabilidad, sin dejar de lado la rentabilidad urbana de la propuesta.

### *Enfoque Económico*

- Generar un mecanismo que promueva la rehabilitación de las edificaciones en desuso, por encima de las nuevas construcciones, en donde se le de algún beneficio económico a los desarrolladores que se inclinen por este tipo de proyectos. De manera que se vean beneficiadas todas las partes involucradas (desarrollador, municipalidad, ambiente, INVU).
- Implementar un modelo de concientización tanto para los desarrolladores como para los dueños de las edificaciones en desuso, que ponga en evidencia los grandes beneficios económicos que puede tener desarrollar este tipo de proyectos no solo por la gran cantidad de materiales y mano de obra que se ahorra, sino también por los ingresos que se van a poder volver a tener provenientes de las rentas de las edificaciones, en zonas con el valor de tierra tan elevado como el Casco Central.

### *Enfoque Social*

- Plantear una propuesta habitacional que permita el contacto de todo el espectro de usuarios que integran el Casco Central, por medio de un enfoque y accesibilidad mixtos.
- Lograr una temporalidad más amplia en la Avenida Central, por medio de la inserción de actividades que alimenten el coeficiente de variedad y generen la atracción y permanencia de los nuevos usuarios y de los usuarios existentes.



La demanda por adquirir un apartamento en las torres que se edifican en la Sabana va en aumento, cada vez son más las personas que quieren adueñarse de uno y eso se ve en las ventas, explicó Jaime Molina, presidente de Proyectos ICC, empresa desarrolladora del Condominio Le Parc. Jimmy Córdoba/La República



**VIVIR EN SAN JOSE**

La construcción de proyectos habitacionales en la capital es parte del Programa Repoblamiento Urbano, liderado por la Municipalidad de San José. Su objeto es convertir la ciudad en un lugar más ameno para vivir. Algunas obras residenciales en altura son:

- Sabana Real
- Vista del Parque
- Torres del Lago

**SANJOSE**  
**Condominio 6-30**

Este proyecto se ubica en el barrio San José, en la calle 36 entre la avenida 10 y 11. Es desarrollado, construido y comercializado por la empresa Bienes de Costa Rica.

Los trabajos de construcción iniciaron en febrero de este año y finalizarán en marzo de 2015.

El proyecto tiene dos torres de apartamentos de 16 pisos. La primera torre tiene 60 unidades y la segunda torre tiene 30 unidades.

Los apartamentos poseen tres dormitorios, dos baños completos, sala de estar, cocina, sala de comidas, oficina y lavandería. El área es aproximadamente de 100 metros. Incluye dos piscinas en uno de los dos setores.

Actualmente el proyecto se halla en la etapa de pre-venta. El comprador puede pagar la primera cuota de 11 meses, sin intereses.

El saldo lo cubre entre la cotización y el pago.

Los precios están desde \$30.000 hasta \$300.000. Este valor depende del tipo de apartamento que se necesite comprar.

**MÁS DATOS**  
Bienes de Costa Rica  
Tipo Condominio  
Unidades: Dos torres de apartamentos de 16 y 16 unidades.  
Tamaño: 160 metros cuadrados con parque.  
Inversión: Desde \$160.000 hasta \$200.000.  
Informes: 2258-5888, 8813-6688, bencobar@bienesdecostarica.com.

"Han comprado apartamentos, profesionales jóvenes que laboran en San José, así como adultos mayores retirados; todos tienen vista hacia el Parque Perú", comentó Ariel Saati, director de Ventas de Grupo Leumi. Archivo/ La República

Imagen 12 | Síntesis y contraste del problema y subproblemas de investigación | Fuentes: varias, 2015.

## 02.2 Objeto de estudio

El objeto de estudio se define como la relación entre las edificaciones en desuso y sub-utilizadas en la Avenida Central y el Plan de Repoblamiento y Regeneración Urbana del Casco Central, ambos analizados bajo la óptica de la optimización de los recursos existentes, una ciudad mixta y articulada con su entorno. Ambos elementos se analizan paralelamente bajo tres enfoques para llegar a un enfoque integral: enfoque urbano, enfoque económico y enfoque social.

El enfoque urbano, se refiere a las estrategias relacionadas con las estrategias de activación urbana, a aumentar la densidad poblacional, la integración con el contexto inmediato y espacios públicos, la mixtura, la compacidad urbana y la vida urbana. Es necesario enfatizar que este va a ser el principal enfoque de la investigación.

El enfoque económico, se vincula con los beneficios económicos que se podrán tener en primera instancia al darle un uso a los espacios en las edificaciones que no están dando ningún ingreso económico en este momento (paralelamente vinculado con el alto valor del terreno de la zona), además del beneficio económico al reciclar las estructuras existentes.

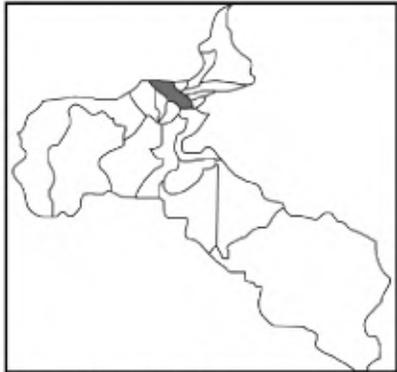
El enfoque social, se encuentra completamente ligado a los actores participantes del proyecto, tanto los que gestionan el proceso de materialización de la propuesta, como quienes la habitan, desde un enfoque de inclusividad y mixtura social.



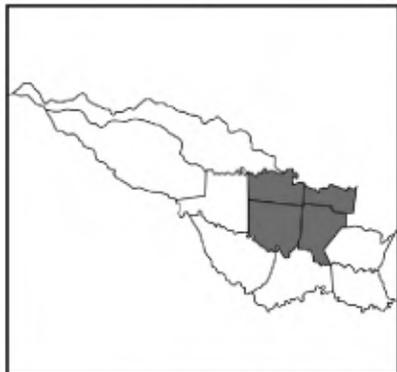
## Delimitacion de Estudio[Geografica]



Provincia[San Jose]



Canton[San Jose]



Sector Urbano[Casco Central]



Delimitacion Geografica[Casco Central, San Jose, Costa Rica]

Diagrama 05 | Delimitación Geográfica | Fuente: propia, 2016.

## 02.3 Delimitación de estudio

### 02.3.1 Delimitación Espacial/Administrativa

Como se puede observar en el diagrama 05 de la página 31, la delimitación se lleva a cabo en tres escalas principales, aproximación macro, aproximación media y aproximación micro.

#### Aproximación [Macro]

A escala Macro la investigación se ubica en el Casco Central de la ciudad de San José, el cual cuenta con 9.47km<sup>2</sup> de extensión territorial, que representa un 21% del área total del cantón de San José y una población de 53,499 habitantes, lo cual representa un 16.4% del total de habitantes.

El Casco Central se encuentra integrado por cuatro distritos, localizados al norte y al sur respectivamente. El distrito Merced, ubicado hacia el noroeste, con una extensión de 2.29 km<sup>2</sup> (5.13% del área del casco central y un 3.4% de la población). El distrito Carmen, ubicado hacia el noreste, tiene una extensión de 1.50 km<sup>2</sup> (3.36% del área total del casco central y un 0.6% de la población). El distrito Hospital, ubicado hacia el suroeste, posee una extensión de 3.38 km<sup>2</sup> (7.58% del área total del casco central y un 6.1% de la población). El distrito Catedral, está ubicado al sureste del casco central, con una extensión de 2.31 km<sup>2</sup> (5.18% del total del área del casco central y un 3.3% de la población).

#### Aproximación [Media]

Posteriormente, a escala Media el estudio se enfoca en la Avenida Central como representación de la zona en donde se encuentran mayor cantidad de edificaciones en desuso y sub-utilizadas, y su relación con los otros cuatro distritos que la conforman.

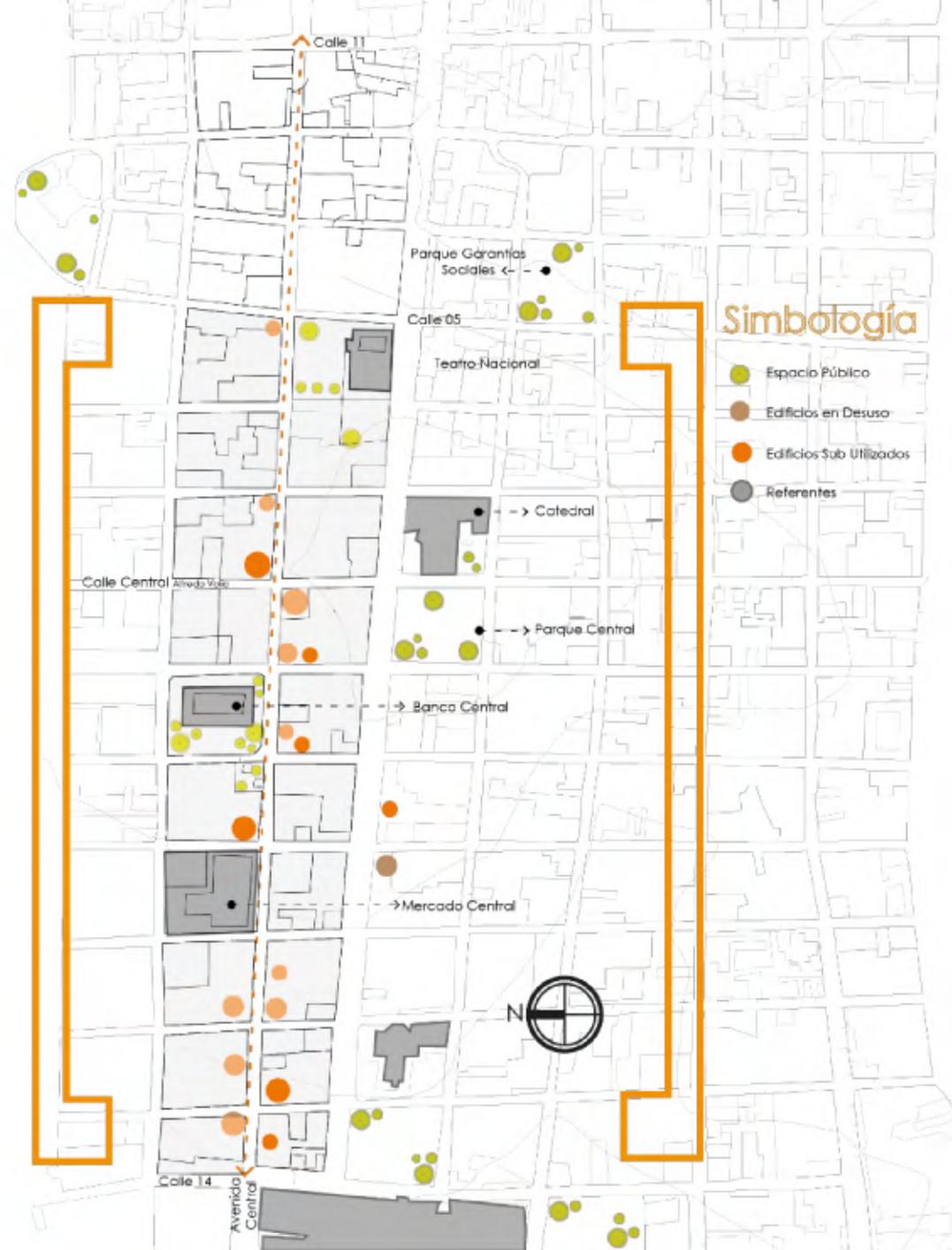


Diagrama 06 | Delimitación Media | Fuente: propia, 2016.

Como se muestra en el diagrama 06 de la página 32, la zona delimitada no abarca la totalidad de la Avenida Central, sino las cuadras ubicadas a ambos lados (norte-sur) entre la calle 05 y la calle 14. El análisis en esta escala comprende un total de 13 perfiles, que contienen al menos una edificación en desuso, esta escala corresponde a la referenciada en el primer objetivo de investigación. En esta escala son relevantes no solo las edificaciones sub-utilizadas y en desuso, sino también los espacios referentes de atracción social y los espacios públicos y de recreación, que juegan un papel importante dentro de la dinámica social en la ciudad.

### Aproximación [Micro]

Finalmente, se estudia a escala Micro las cuadras seleccionadas posteriores al análisis de la escala Media. El principal objetivo de esta escala es el establecimiento de tipologías de perfiles que puedan ser utilizadas como referentes para la intervención de los demás perfiles con edificaciones en desuso y sub-utilizadas en la Avenida Central. A nivel de perfiles es que se plantea desarrollar la propuesta de escenarios de densificación habitacional, por ser una escala que puede ser trabajada a nivel modular y ser reproducida.

#### 02.3.2 Delimitación Social

Adicional a los 53,499 habitantes que figuran como los habitantes fijos que residen en el Casco Central, se identifica todo un espectro de usuarios que forman parte de la población meta que quiere ser estudiada e integrada dentro de la propuesta de investigación.

Como se puede observar en el diagrama 07 de la página 33, este espectro lo componen tres grandes grupos de habitantes clasificados de acuerdo a la temporalidad de permanencia de cada uno en el Casco Central.

Los habitantes fijos, corresponden a la población que actualmente habita la capital y figura como la población meta a ser densificada, como alternativa a revertir el proceso de despoblamiento.

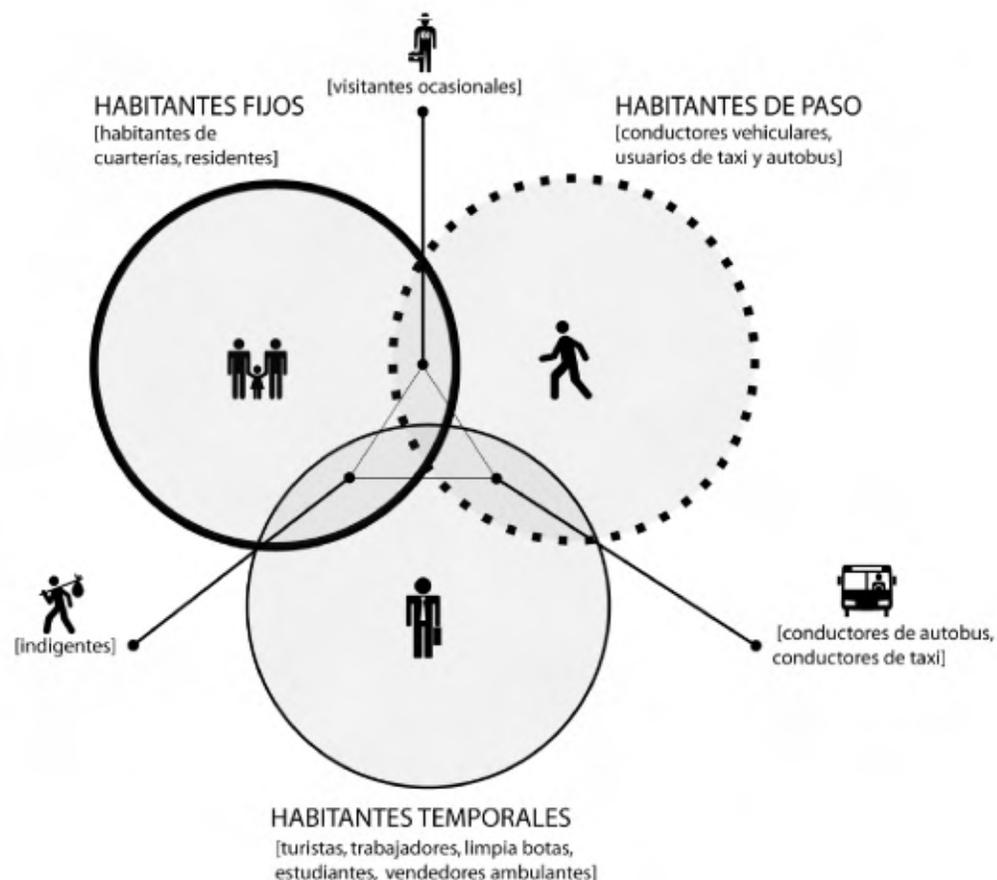


Diagrama 07 | Espectro de Usuarios | Fuente: propia, 2016.

Los habitantes temporales, corresponden a las personas que trabajan o estudian en el Casco Central y que pasan la mayor parte de su tiempo en este lugar, pero su temporalidad de uso se limita muchas veces a los horarios laborales.

### 02.3.3 Delimitación Temática/Temporal

Los habitantes de paso, son las personas que en la mayor parte del tiempo tienen que atravesar el casco central para dirigirse a sus destinos, ellos muchas veces son limitados por la organización del sistema de transporte público actualmente (bus y tren), además de los conductores de estos medios de transporte y conductores vehiculares.

El enfoque principal de esta delimitación es establecer las acciones a tomar respecto las poblaciones, en primera instancia aumentar el número de habitantes fijos, así como mantener la cantidad de habitantes temporales y lograr que los habitantes de paso permanezcan por un mayor lapso de tiempo en el Casco Central, de manera que se pueda diversificar la temporalidad de uso de la Avenida Central.

De acuerdo a las referencias previas relacionadas con el tema relativo a la “Regeneración y Repoblamiento del Casco Central”, se delimita una etapa de conciencia crítica frente a los discursos de los grupos dominantes, que durante tantos años y de acuerdo al diagrama00, nos hemos visto expuestos. El inicio de esta etapa comienza en 1968 con la Ley de Planificación Urbana Emitida por la Municipalidad de San José. Posteriormente, en 1995 esta ley es replanteada convirtiéndose en el Plan Director Urbano de la Municipalidad de San José, en donde se tratan entre otros temas, el del Plan de Repoblamiento y Renovación del Casco Central. Finalmente en el 2015, con el inicio de esta investigación en el curso Formulación de Trabajos Finales de Graduación, de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Costa Rica comienza esta etapa de conciencia crítica y continúa hasta el 2017 con la presentación pública oficial de ésta.



Diagrama 08 | Delimitación Temática/Temporal | Fuente: propia, 2016.



## 03. ÍNDICE DEL CAPÍTULO

- 03.1 Objetivos de investigación.
- 03.2 Problema + Pregunta + Objetivos + Alcance

# CAPÍTULO

03

## Objetivos de Investigación

**[Problema General]** Infraestructuras en desuso y sub-utilizadas a lo largo de la Avenida Central como consecuencia del despoblamiento y crecimiento descontrolado del Casco Central hacia las periferias.

### Objetivo general

Proponer el reciclaje de edificios en desuso y sub-utilizados a lo largo de la Avenida Central como una alternativa de densificación habitacional por medio de escenarios arquitectónicos que funcionen como articuladores y regeneradores de la estructura urbana de la Avenida Central.

### Objetivos específicos

1. Determinar las principales tipologías de intervención arquitectónica para la implementación de la propuesta habitacional por medio del análisis de los perfiles con edificaciones sub utilizadas a lo largo de la Avenida Central.
2. Establecer lineamientos para el desarrollo de un modelo habitacional de escenarios en los perfiles seleccionados de la Avenida Central que promueva el desarrollo de una ciudad mixta y articulada con su entorno por medio de la cohabitación.

## 3.2 Problema + Pregunta + Objetivos + Alcance

Problema General	Pregunta General	Objetivo General	Alcance General
Infraestructuras en desuso y sub-utilizadas a lo largo de la Avenida Central como consecuencia del despoblamiento y crecimiento descontrolado del Casco Central hacia las periferias.	¿Cómo a través del reciclaje de las infraestructuras en desuso y sub utilizadas a lo largo de la Avenida Central se pueden generar alternativas de densificación habitacional por medio de escenarios, que funcionen como articuladores y regeneradores de la estructura urbana de la Avenida Central?	<b>Proponer el reciclaje de edificios en desuso y sub utilizados a lo largo de la Avenida Central como una alternativa de densificación habitacional por medio de escenarios arquitectónicos que funcionen como articuladores y regeneradores de la estructura urbana de la Avenida Central.</b>	Una propuesta de reciclaje de edificios en desuso y sub-utilizados como alternativa de densificación habitacional a lo largo de la Avenida Central, por medio de escenarios arquitectónicos, que funcionen como articuladores y regeneradores de la trama urbana de la Avenida Central.
Problemas Específicos	Preguntas Específicas	Objetivos Específicos	Alcances Específicos
1. Edificaciones sub utilizadas y desocupadas a lo largo de los perfiles de la Avenida Central sin uso definido.	¿Cuáles son las principales tipologías de intervención arquitectónica para la implementación de la propuesta habitacional por medio del análisis de los perfiles con edificaciones sub-utilizadas a lo largo de la Avenida Central?	<b>Determinar</b> las principales tipologías de intervención arquitectónica para la implementación de la propuesta habitacional por medio del análisis de los perfiles con edificaciones sub utilizadas a lo largo de la Avenida Central.	Tipologías de intervención para la propuesta habitacional por medio del análisis de los perfiles con edificaciones sub-utilizadas a lo largo de la Avenida Central.
2. Tendencias actuales de densificación habitacional aisladas y desarticuladas con su entorno que no promueven la vida en comunidad entre los diversos grupos poblacionales.	¿Cómo sería un modelo de densificación habitacional de escenarios en la Avenida Central que promueva el desarrollo de una ciudad mixta y articulada con su entorno por medio de la cohabitación?	<b>Establecer</b> lineamientos para el desarrollo de un modelo habitacional de escenarios en los perfiles seleccionados de la Avenida Central que promueva el desarrollo de una ciudad mixta y articulada con su entorno por medio de la cohabitación.	Lineamientos de diseño para el desarrollo de un modelo habitacional de escenarios en la Avenida Central, que promuevan una ciudad mixta y articulada con su entorno por medio de la cohabitación.

Cuadro 01 | Problema, pregunta, objetivo y alcance | Fuente: propia, 2016.



**[Pregunta General]** ¿Cómo a través del reciclaje de las infraestructuras en desuso y sub-utilizadas a lo largo de la Avenida Central se pueden generar alternativas de densificación habitacional por medio de escenarios, que funcionen como articuladores y regeneradores de la estructura urbana de la Avenida Central?

Imagen 15 | Dimensión Reflejo | Fuente: propia, 2016



## 04. ÍNDICE DEL CAPÍTULO

- 04.1 Introducción
- 04.2 Marco conceptual [Densificación]
  - 04.2.1 ¿Qué es?
  - 04.2.2 ¿Cómo se produce?
  - 04.2.3 ¿Dónde se desarrolla?
  - 04.2.4 ¿Qué factores influyen?
  - 04.2.5 ¿Para qué?
- 04.3 Marco referencial
- 04.4 Síntesis y conclusiones

# CAPÍTULO

04

## Marco conceptual

"La apropiación del espacio es una forma de entender la generación de vínculos con los 'lugares' lo que facilita comportamientos ecológicamente responsables, la implicación y participación en el entorno (...) Entendido de esta forma, el entorno 'apropiado' deviene y desarrolla un papel fundamental en los procesos cognitivos, afectivos, de identidad y relaciones. Es decir, el entorno explica dimensiones del comportamiento más allá de lo que es meramente funcional." (Vidal y Pol, 2005, p.123).

## 04.1 Introducción

La construcción de éste capítulo se realizará por medio de referentes teóricos y conceptuales que permitan la construcción de la base teórica sobre la cual se trabajará durante las diferentes etapas y fases de investigación. Con el objetivo de poder extraer conclusiones relevantes provenientes de los estudios de propuestas similares, que puedan ser implementadas como pautas para el planteamiento de la propuesta arquitectónica de densificación habitacional.

La construcción del marco teórico se realizará a partir de temas con diferentes enfoques, pero todos relacionados al concepto de densificación. Algunos de los conceptos son relevantes tanto por su significado aislado como por su traslape con otros conceptos. Existen asociaciones y conclusiones que son importantes, que dan sustento y significado a muchas de las decisiones que se toman en la investigación desde la selección del tema hasta la puesta en ejecución del proceso metodológico y la propuesta arquitectónica con sus respectivas pautas.

El marco referencial pretende estudiar casos que se encuentran vinculados con los conceptos de reciclaje, restauración, renovación y afines, que permitan extraer conclusiones que puedan ser aplicadas en el proceso de construcción de las pautas de diseño. Estos casos se encuentran enfocados tanto en espacio público, como en proyectos habitacionales, de enfoque nacional pero también internacional con el objetivo de poder traslaparlos y contrastarlos, para que las conclusiones puedan tener un contenido más amplio y contextualizado.



## 04.2 Marco Conceptual



Diagrama 09 | Organización referentes conceptuales + preguntas | Fuente: propia, 2016.

Densificación es la acción y efecto de hacer algo denso; planteando la densidad como algo compacto, apretado y espeso. (RAE 22ª. ed. 2001) Para esta investigación la densificación se plantea desde un enfoque habitacional, con el objetivo de aumentar la cantidad de personas que habitan la ciudad de San José, más específicamente la Avenida Central.

### 04.2.1 ¿Qué es?

El repoblamiento según el Diccionario de la Real Academia Española (22a ed. 2001) *“es la acción y el efecto de repoblar, volver a poblar o constituir una población; poblar los lugares de los que se ha expulsado a los pobladores anteriores o que han sido abandonados.”* Generalmente este término es utilizado cuando se supone que hubo un proceso previo de despoblación y por lo tanto se refiere a la ocupación de éstas zonas de manera total o parcial. Lo que implica que en esa zona no hay población alguna. Contextualizando el término a la realidad de nuestra capital y según Araya (2010) la ciudad de San José se encuentra deshabitada por seres dignos y habitada por los excluidos de la urbe. ¿Quiénes son los habitantes dignos y por qué se les beneficia por encima de los excluidos?

¿Qué es habitar? Habitar un lugar es reconocerlo y recorrerlo. Según Chacón (2011) los lugares se encuentran dotados de significado social, en los cuales nos podemos reconocer e identificar, éstos espacios producen múltiples sensaciones, lo que genera que puedan ser asociativos, evocativos, del cual yo y tantos otros participamos en su re-creación. Habitar un territorio es convivirlo. La convivencialidad es la acción por medio de la cual las personas participan en la creación de la vida social. Generalmente el habitar es pensado bajo una mirada funcional del espacio, sin embargo va más allá, es el espacio en el cual el hombre generalmente tiene un mayor despliegue de su ser, con un alto contenido simbólico, el universo con el cual inicia conexiones con otros seres y objetos. El espacio vivido son lugares de la memoria individual y colectiva cargados de significados donde se establece una red de interacciones y relaciones entre percepciones, usos y símbolos.

Son precisamente estos espacios habitados que se encuentran llenos de significados sociales, los que podemos encontrar en la Avenida Central. Los vendedores de chances, los vendedores ambulantes, las personas que trabajan en los edificios cercanos o los simples transeúntes, son las personas que habitan la ciudad y sus espacios

dotados de diferentes significados para ellos y que participan en la creación de la vida social.

#### 04.2.2 ¿Cómo se produce?

De acuerdo a la propuesta de investigación el repoblamiento se plantea realizar principalmente por medio del reciclaje. Según Montaner (2011) se refiere, el reciclaje se encuentra vinculado al proceso de regeneración de los tejidos residenciales, la ejecución de las ciudades construidas y el reconocimiento de los procesos sociales que lo integran. La propuesta de realizar reciclaje en las ciudades se apoya en la búsqueda de construir un mundo más sostenible y ciudades más vivibles. Es de primordial importancia la escala de las infraestructuras que son conservadas, la importancia para el medio ambiente que tiene el proceso de reutilización, la recuperación de estructuras patrimoniales y las tipologías existentes. El reciclaje urbano es una alternativa ecológica para generar ciudades sostenibles, por medio de la reducción del impacto sobre el medio natural y ofreciendo una alta calidad de vida a sus habitantes por medio de la integración de redes de espacios de contacto, la eficiencia en redes de transporte público y el establecimiento del peatón como protagonista del espacio público.

Muy relacionado con el término del reciclaje, se encuentra el concepto de restauración, el cual está directamente relacionado con las edificaciones que cuentan con algún valor patrimonial. Según Valdavia (2011) la restauración se refiere a la acción o el proceso por medio del cual se puede revelar con precisión, la recuperación que representa el estado en el cual se encuentra un edificio histórico, tal como fue en un periodo determinado de su historia, protegiendo al mismo tiempo, su valor patrimonial. A menudo, la restauración se realiza para revertir la decadencia o las modificaciones realizadas en el edificio después de su construcción inicial.

Como una medida complementaria para el repoblamiento surge la renovación urbana, que según la Ley de Planificación Urbana (Ley N° 4240 de 15 de noviembre de 1968) consiste en *“conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en decadencia, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o*

*edificación, la carencia de servicios y facilidades comunales o cualquier condición adversa a la seguridad, salubridad y bienestar generales.”* Al igual que el reciclaje, este concepto es una alternativa ecológica, en la medida que busca tener un mínimo impacto sobre el ambiente por medio del uso de los recursos existentes, para generar una mejor calidad de vida a los habitantes.

El proceso de repoblamiento y regeneración urbano se desarrolla bajo los coeficientes de aprovechamiento de suelo, ocupación de suelo e intensidad de uso, estas herramientas van a determinar los parámetros actuales de desarrollo y los parámetros que se deben seguir ante una eventual densificación. El coeficiente de aprovechamiento de suelo (CAS) corresponde al volumen de construcción total en un determinado inmueble, sin tomar en cuenta las áreas públicas. El coeficiente de ocupación de suelo (COS) corresponde a la máxima superficie de un lote que puede ser ocupada por construcción, expresada en un porcentaje de la superficie total de ese lote. El coeficiente de intensidad de uso (CIU) corresponde al aprovechamiento vertical pero tomando en cuenta únicamente las áreas ocupadas y en funcionamiento, no se toma en cuenta las que se encuentran vacías. Además hay dos parámetros que también fueron tomados en cuenta en este proceso, el coeficiente de variedad (CV) que corresponde a los tipos de usos y actividades diferentes que tenga una cuadra y el coeficiente de concentración que se refiere a la cantidad de edificios diferentes ubicados dentro de una misma cuadra.

La gentrificación surge como un concepto que debe de ser evitado en gran medida a la hora de realizar un repoblamiento, principalmente porque el enfoque de ésta investigación es realizarlo de manera inclusiva. Es un tipo de invasión sucesión y se produce en el contexto de filtrado residencial, que consiste en la sustitución de un grupo sociocultural por uno de clase alta, provocando segregación residencial, como consecuencia de transformaciones del hábitat urbano. Según Díaz (2012) la gentrificación actúa sobre la estructura socio-espacial de la ciudad principalmente en los vacíos demográficos causados por el abandono del centro urbano. Puede ser causa o consecuencia de la renovación urbana, redesarrollo o revitalización de sectores degradados, lo cual consiste en la construcción de nuevas

edificaciones sobre suelos desarrollados previamente o por medio de la transformación y mejora del medio ambiente urbano en cuanto a la reparación de infraestructura.

### 04.2.3 ¿Dónde se desarrolla?

Para comprender cómo puede ser implementado el repoblamiento, necesitamos en primera instancia entender las dinámicas que se dan en el contexto en el cual será implantado. La ciudad según Borja (2001) es un lugar, productor de sentido para sus habitantes, compuesto por una concentración de espacios de encuentros. Augé (2000) va más allá y propone que la ciudad como un espacio con un simbolismo bastante fuerte, lo que quiere decir que es un lugar donde puede ser identificado en su totalidad o en parte la identidad de las personas que lo ocupan, las relaciones que mantienen con otras personas y las historias que comparten. Se quiere percibir la ciudad como referente cultural, espacio colectivo e interacción de culturas. La ciudad como referente cultural contiene imaginarios colectivos e individuales, directamente relacionados con historias personales y leyendas urbanas.

La ciudad busca establecer una dialéctica entre centralidades y movi­lidades haciendo del espacio público el hilo que nos conduzca por lugares productores de sentido que permitan el derecho a la centralidad (accesible, simbólica), derecho a la visibilidad, derecho a la identidad y derecho a la ciudad. La ciudad busca ser percibida como espacio colectivo que permita vínculos humanos en el espacio público, definido como el vacío urbano que se encuentra conformado por los volúmenes construidos en las zonas centrales de la ciudad. Es el espacio donde se desarrolla la vida de conductores de transporte público, vendedores ambulantes, indigentes, entre otros; dentro del cual se interrelacionan, alimentan y desplazan. Según Delgado (2001) *“el espacio público es un territorio desterritorializado, que pasa el tiempo siendo reterritorializado y vuelto a desterritorializar, marcado por la sucesión y el amontonamiento de componentes en que se registra la concentración y el desplazamiento de las fuerzas sociales que convoca o desencadena y que está crónicamente condenado a sufrir todo tipo de composiciones y recomposiciones.”*

La ciudad dispersa se caracteriza por un poco desarrollo vertical, y en su lugar un desarrollo horizontal y sectorizado socialmente. Este modelo contiene poca interrelación entre las actividades al sacrificar el tema peatonal por el uso de grandes extensiones de tierra de por medio, creando una mayor dependencia del vehículo. En el caso de Costa Rica, en el Gran Área Metropolitana las ciudades se han ido uniendo espacialmente con las ciudades aledañas al experimentar un crecimiento horizontal de manera que los bordes se mezclan con los de las ciudades aledañas.

Con el objetivo de revertir la problemática del crecimiento horizontal, la ciudad densificada se caracteriza por el desarrollo vertical con el objetivo de aprovechar el área de la ciudad al máximo y así respetar las tierras dedicadas a la agricultura y ganadería protegidas por medio de políticas de contención urbanas, dejando claros los límites entre lo rural y lo urbano. En el caso del casco central, la municipalidad de San José ha desarrollado planes de densificación enfocados a lograr un crecimiento vertical y revertir el crecimiento horizontal descontrolado de la GAM.

“El modelo urbano que mejor se ajusta al principio de eficiencia urbana y habitabilidad es el que busca obtener cuatro características en la ciudad: que sea compacta en su morfología, compleja en su organización, eficiente metabólicamente y cohesionada socialmente”. (Rueda, 2002, p.04) La ciudad compacta toma características de los conceptos de ciudad dispersa y densificada para lograr una mejor habitabilidad urbana, con el ser humano como principal eje dentro del espacio público. Se entiende como un modelo que busca regresar a la escala humana de las ciudades antiguas, no por medio de la baja densidad, sino más bien a través de la alta calidad de los espacios públicos de manera que se promueva la integración social. En el contexto nacional, la compacidad urbana ha sido adoptada desde el 2013 por medio del Plan GAM, el cual por medio del “anillo de contención urbana” busca generar la mayor concentración posible para optimizar la densidad urbana, sin llegar al extremo de maximizarla a condiciones en contra de la salud de los habitantes.

“(…) se ha determinado la necesidad de plantear la recuperación de las ciudades existentes, y la localización de actividades múltiples bajo

un esquema de centralidades (áreas urbanas y urbanizables) considerando que el crecimiento del GAM es dispar, desordenado, con tendencia lineal de baja densidad que invade zonas agrícolas y forestales en detrimento de los centros urbanos, se evidencia la necesidad de cambiar de un patrón de desarrollo de ciudad difusa a compacta.” (Plan GAM, 2013, p. UR-44)

Desde el punto de vista de rehabilitar la ciudad y su relación directa con la vivienda, Montaner (2011) propone que las viviendas serán mejores, en la medida en que se logren adaptar a la localización que tengan dentro de la trama urbana. Tienden a destacar aquellas que introducen aportes al entorno por su estructura espacial, calidad arquitectónica y contribución de espacios comunes para la ciudad. El valor de la calidad arquitectónica de la vivienda contemporánea reside en su relación y vínculo con el funcionamiento de la ciudad y el uso de la colectividad. Con esta afirmación podemos ver reflejado la importancia de la integración del componente habitacional con el espacio público para un mayor disfrute de la ciudad por parte de los ciudadanos y la generación de espacios de vivienda que sean flexibles y adaptables a las necesidades de los usuarios. Generar espacios que promuevan la vida en comunidad es una de las mayores preocupaciones, la convivencia de usos comunes que enriquezca el sentido de vivir en colectividad.

#### 04.2.4 ¿Qué factores influyen?

El reciclaje urbano se plantea de manera que pueda tener un impacto positivo en los ciudadanos y su percepción tan deteriorada que tienen sobre el casco central. La influencia de este impacto será principalmente sobre tres conceptos principales: la producción del espacio urbano, la imagen de la ciudad y la percepción.

Los seres humanos percibimos la ciudad por medio de nuestros sentidos, generando una imagen de la ciudad, que según Caneto (2000) es *“un archivo complejo y ordenado de imágenes, sonidos, impresiones afectivas y reacciones personales a los estímulos que el ámbito urbano proporciona. La imagen mental es el resultado de un conjunto finito de percepciones sensoriales y el aditamento de la carga experiencial de los individuos (...) Por ende, su imagen tendrá*

*connotaciones subjetivas derivadas de los contactos directos o indirectos que él pueda lograr con esos espacios”*. Este concepto se relaciona a la forma en que los individuos organizarán el espacio para poder desplazarse a través de él. La percepción se refiere a la manera en que se siente, se valora y se califica el entorno.

Lo simbólico se ha vuelto dominante en relación con otros ámbitos de la urbe, como su funcionalidad y su estructuración. Esto ha producido que aunque todos los ciudadanos son parte de la construcción de dicho mundo simbólico, algunas personas y grupos sociales, se establezcan como los productores dominantes de imaginarios que tienden a privilegiar algunas concepciones y visiones que se tienen de la urbe. Debido a éstas construcciones San José sobresale como un lugar que no sólo funciona sino que, principalmente significa.

El dominio del concepto simbólico sobre los diversos aspectos que conforman lo social, ha sido posible probablemente por la cantidad de acontecimientos anónimos vividos, soñados que se encuentran relacionados; por las memorias inéditas de personas desconocidas; por los lugares que se han deteriorado y envejecido unos al lado de los otros; por la condensación de historias no oficiales pero que impactan nuestros sentidos y elaboran nuevas percepciones de la urbe. Según Lynch (1998), la ciudad es contemplada como el símbolo poderoso de una sociedad compleja, si se le plantea bien visualmente, puede tener de igual manera un intenso significado expresivo. Figura que se une a la necesidad por realizar esfuerzos para tratar de convertirla en un sitio agradable en términos tanto estéticos como democráticos.

Por medio de estos procesos se reviven construcciones idílicas de San José y a partir de ellas se construyen esperanzas sobre lo que se espera que sea en el futuro, lo que pudo ser y por lo tanto no se es, pero que aún se puede llegar a ser: una ciudad europea, asiática, americana, moderna y culta. ¿Quiénes son los grupos o personas que tienen un poder sobre la construcción de estas visiones? ¿Cuáles son las percepciones que ellos quieren generar sobre la ciudad?

Nada se experimenta en sí mismo, sino que siempre en relación con sus contornos, con las secuencias de acontecimientos que llevan a

ello, con el recuerdo de experiencias anteriores. Es por esto que todo ciudadano tiene largos vínculos con una u otra parte de su ciudad, y su imagen está embebida de recuerdos y significados. La ciudad se encuentra en constante cambio, no hay un resultado definitivo, sino una sucesión ininterrumpida de fases. El concepto de legibilidad juega un papel importante en la manera en que percibimos un entorno y es definida como la facilidad con que se pueden reconocer y organizar las partes en una pauta coherente. La imagen ambiental es una representación mental generalizada que tenemos del mundo físico exterior (sensación inmediata y recuerdo de experiencias anteriores). Un escenario físico que es vivido e integrado y que es capaz de generar una imagen nítida, desempeña asimismo una función social. Ésta puede proporcionar la materia prima para los símbolos y los recuerdos colectivos.

Todos estos conceptos convergen dentro de la producción del espacio urbano, el cual es conceptualizado como un escenario que responde a diversas condiciones habitacionales, de espacio público e infraestructura edificada. Es un modo de vida que ha sido articulado de manera compleja según imaginarios, identidades y prácticas ciudadanas. Es un entorno urbano cargado de adjetivos y elementos implícitos que dan sentido a su existencia y de quienes la habitan. El espacio urbano es producido a través de tres componentes: la territorialización por medio de la cual se establece un diálogo entre espacio y observador, la desterritorialización que se refiere a la manera en que se puede desligar la cultura y nociones de un lugar y la reterritorialización, la más ligada a esta investigación, que se refiere a el establecimiento de nuevas estructuras culturales sobre un antiguo código.

Este espacio se ordena por medio de un orden empírico que consiste en la experiencia del mundo exterior a través de geometría y matemática de la realidad urbana y el orden imaginario que se refiere a un conjunto inmaterial que configura el inconsciente colectivo y por consiguiente nuestro imaginario y recepciones. El espacio urbano es producido por tres componentes: la forma urbana la imagen urbana y el ser urbano; y es producido en los pliegues del espacio urbano que

según Villalobos (2014) son el espacio tiempo, la utopía, el conocimiento y la fantasía.

Según el sociólogo urbano Ray Oldenburg, "la gente necesita tres tipos de lugares para vivir vidas plenas y conectadas con los demás: el "primer lugar" (hogar) para el enfoque privado; el "segundo lugar" (trabajo) para el compromiso económico; y el "tercer lugar", un área más amorfa utilizada para reafirmar los lazos sociales y las identidades comunitarias."<sup>4</sup> Actualmente la forma en que los entornos urbanos están siendo diseñados se ha visto afectado por la influencia de estas tres esferas, de modo que el crecimiento del urbanismo, así como las moviidades económica y geográfica, han propiciado la fusión de estos tres espacios en uno solo. El resultado es un nuevo tipo de edificio híbrido: una vivienda multifuncional que es hogar, oficina y casa club al mismo tiempo.

El co-trabajo y la co-habitación son los espacios dominantes dentro del espacio como un concepto de servicio. Ambos han demostrado ser una fuerza transformadora, cambiando drásticamente la industria de bienes raíces residenciales y comerciales. La proliferación de esta economía ha expuesto los potenciales ocultos de los espacios compartidos, y el cambio de la forma en que la arquitectura es utilizada y habitada. Este fenómeno podría cambiar irreversiblemente la forma en que diseñamos los edificios y pensamos en el desarrollo urbano. Según Quinton Kerns diseñador "senior" en WeLive, "el creciente desarrollo urbano significa "habitar en espacios mínimos y destinar más áreas a la vida común/comunitaria, esto es a lo que las ciudades están evolucionando."

#### 04.2.5 ¿Para qué?

Uno de los principales enfoques por los cuales se propone el replomamiento, es para promover la apropiación de los ciudadanos sobre la capital y sus espacios públicos. Según Chacón (2011), una de las rutas para la construcción de espacio habitado (re significación del entorno con el propósito de darle identidad, personalidad, sentirlo familiar) es precisamente la apropiación del espacio, los usos y

<sup>4</sup> <http://www.archdaily.com/tag/wework> (11-19-16)

actividades desarrollados por sus habitantes, le dan funcionalidad y lo segregan según la forma en que satisface las diversas necesidades.

Vidal y Pol (2005) proponen que *“la apropiación del espacio es una forma de entender la generación de vínculos con los ‘lugares’ lo que facilita comportamientos ecológicamente responsables, la implicación y participación en el entorno (...) Entendido de esta forma, el entorno ‘apropiado’ deviene y desarrolla un papel fundamental en los procesos cognitivos, afectivos, de identidad y relaciones. Es decir, el entorno explica dimensiones del comportamiento más allá de lo que es meramente funcional.” (p.123)*. A través de la apropiación, se puede llegar a interpretar el cómo se generan los vínculos que las personas mantienen con los espacios, esto es, la manera en que se lugariza un espacio, la constitución de los lugares como referentes socioculturales. Vidal y Pol (2005) sostienen que la apropiación del espacio es un proceso dialéctico “personas- espacios” donde la lucha de las fuerzas de ambos decanta en espacios con sentidos y significados, y como planteó Delgado (2001) el espacio público es un espacio desterritorializado y reterritorializado constantemente debido a estas luchas. Por este motivo, un mismo espacio público apropiado por diferentes grupos urbanos puede representar distintos territorios según los intereses, necesidades y aspiraciones de los usuarios.

Según Chacón (2011) con la apropiación, además, se constituye un apego al lugar (place-attachment) por el que las personas desarrollan un ligamen con el entorno, sin embargo, este apego no sólo se debe entender solamente en el apego (entendido por los afectos, las emociones, sentimientos, creencias, pensamientos, conocimientos, acciones y conductas), sino también en cuanto al lugar (tangibilidad, especificidad, escala), los actores individuales y colectivos, las relaciones sociales ( las personas y grupos que se vinculan a través del lugar y el tiempo (lineal y cíclico). Por lo tanto, el apego al lugar no sólo se refiere a la constitución de las relaciones y sensaciones que conllevan a un sentimiento con el que nos podemos sentir identificados con el espacio, la gente y las relaciones que se dan en el tiempo.

En síntesis, el espacio apropiado se transforma en un lugar por medio del conjunto de interacciones e interrelaciones que se dan dentro de

él, por la identificación (porque reconozco las huellas y me identifico) y que como espacio simbolizado es un producto histórico. Aquí se constituye un sentido de lo propio, del ser y estar, de ubicación, de pertenencia.

## 04.3 Marco Referencial

Según la propuesta de Ben Flyvbjerg se realizó una selección de estudios de caso orientada hacia la información, con el objetivo de poder aumentar la utilidad de la información recopilada de manera que permita sustraer aprendizajes y lecciones que posteriormente puedan ser aplicados a la ejecución de la investigación.

En primera instancia, los proyectos elegidos son clasificados dentro de los casos extremos/desviados ya que todos tienen un tipo de intervención diferente en su estructura física (reciclaje, renovación, remodelación, restauración o reutilización) de manera que permiten tener perspectivas muy distintas y a la vez amplias de lo que se puede realizar en un edificio para poder reactivarlo. Son casos extremos en el sentido de que no todos siguen una misma línea de intervención y aunque son de enfoque habitacional tampoco fueron dirigidos para albergar las mismas poblaciones. La selección se realizó de manera que los casos elegidos correspondían a proyectos que se encuentran en otros países y otros ubicados en nuestro contexto.

Los proyectos elegidos también son clasificados dentro de los casos de máxima variación ya que son completamente diferentes unos de otros tanto en sus tamaños, forma de organización, como en sus ubicaciones y las poblaciones meta.

De igual manera fue importante la manera es que los edificios se relacionan con su contexto y como relacionan sus espacios con los usuarios, por lo que, edificios que integraran la cohabitación y el cotrabajo fueron integrados dentro de esta selección.



# Torre David

## [Rehabilitación]

Nombre Completo: Centro Financiero Confianzas.

Ubicación: Caracas, Venezuela.

Uso destinado: Oficinas, hotel, apartotel.

Rehabilitación: 1990

Arquitectos: Enrique Gómez y Asoc.

Promotor: David Brillembourg.

El edificio Torre David, el tercer edificio más alto en Venezuela, ha estado en construcción de una manera u otra por los últimos veintitrés años. Comúnmente conocido como Centro Financiero Confianzas, el edificio sobresale en la trama urbana por sus impresionantes 45 pisos de altura en el corazón de la ciudad de Caracas, es poco probable que el edificio sea terminado alguna vez, al menos de la manera convencional propuesta en planos. Luego de que el desarrollador, David Brillembourg, murió en 1993 y el grupo financiero que se encontraba costeadando la construcción quebrara con el surgimiento de la crisis bancaria de Venezuela en 1994. La torre fue abandonada, convirtiéndose en un imán para los asentamientos informales. Trece años después su construcción volvió a iniciar, solo que esta vez no fue para albergar oficina sino inquilinos. Actualmente, es el hogar improvisado y en constante transformación para más de 2mil familias, las cuales viven como una comunidad auto-organizada en lo que algunos han llamado "favela vertical".

Muchos de sus habitantes se sienten orgullosos de poder llamar a la Torre David su hogar, algunos la ven como su proyecto de vida y se esfuerzan para mejorarla cada día, otros tan sólo lo ven como vivir en un lugar prestado temporalmente. El Centro Financiero Confianzas se encuentra conformado por dos torres, la torre A la más alta y visible desde casi cualquier parte del valle de Caracas, y la torre B conformada por 16 pisos únicamente, la cual es fácilmente opacada. Ambas torres se conectan por otra pequeña. Parte de la organización interna de la torre se encuentra liderada por la Asociación Cooperativa de Vivienda "Caciques de Venezuela", los cuales están a cargo de la organización, desarrollo de estructuras sociales e implementación de mejoras infraestructurales, un verdadero trabajo en equipo. La economía tanto formal como informal tiene su lugar dentro de la torre, por medio de los autobuses que entran y salen de los parqueos y los apartamentos que han sido transformados en pequeños abastecedores.

El edificio Torre David fue elegido como un insumo para una aproximación a la reutilización adaptativa de edificios que se encuentran en estado de abandono, como un ejemplo de la forma en que deben ser apropiadas nuestras ciudades. Más allá del significado de poder económico que pudo éste edificio tener en algún momento de su difusión publicitaria, actualmente el significado simbólico que

Imagen 18 | Torre David | Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/624383/urban-think-tank-emite-comunicado-sobre-el-desalojo-de-la-torre-david>.



ha adoptado para los venezolanos y para nosotros que observamos el fenómeno desde afuera, resulta de gran importancia poder ser analizado.

Es un fenómeno atractivo en la escala social, pero también en la arquitectónica, en el sentido en el cual los habitantes comenzaron a compartimentar la planta libre que encontraron para comenzar a conformar sus casas. Casi como lo había planteado Le Corbusier, la Torre David funciona como el sistema Dominó, permitiendo que la arquitectura se convierta en un sistema abierto de manera que su diseño no se ve condicionado y el arquitecto se convierte en un facilitador de éstos procesos. Los asentamientos informales son una fuente importante para la innovación y experimentación en busca de un futuro más equitativo y sostenible, es por éste motivo que ha sido de gran interés profundizar en los aspectos tanto sociales como arquitectónicos de éste fenómeno.

Por un lado, al ser vivienda de alta densidad de enfoque inclusivo, interesa profundizar en su organización espacial interna, la manera en la que los espacios y estructuras arquitectónicas existentes fueron adaptados para poder satisfacer las necesidades de los nuevos pobladores y además cómo han condicionado éstas estructuras la forma en que ellos se han podido apropiar del espacio. Realizando un análisis de los aspectos que fueron de interés, se puede extraer que el edificio en la mayor parte es completamente introspectivo, permite una excelente dinámica de relaciones sociales entre los habitantes, sin embargo y por la condición política y social a la cual se encuentran expuestos no existe interacción con el contexto inmediato, a excepción de un pequeño portón de ingreso que se encuentra vigilado todo el tiempo. Contiene una gran cantidad de espacios públicos y puntos de reunión entre los habitantes que, a pesar de no ser espacios verdes, permiten la interacción entre los usuarios.

## Aprendizajes puntuales

- La nueva ciudad puede ser construida encima de lo viejo o antiguo o utilizando lo existente, de manera que se construya bajo tres nuevos principios: la resiliencia, la adaptabilidad y la transformabilidad.
- Es necesario la implementación de edificios resilientes que tengan capacidad de absorber cambios sin resistirse a ellos. Se necesitan edificios adaptables que repercutan en la manera en que los componentes influyen sobre la resiliencia en el tiempo.
- Se requieren edificios que respondan a la transformabilidad para que éstos puedan sobrevivir a los cambios que se dan en el tiempo.
- Se rescata la posibilidad que brinda el edificio para la vida en comunidad y para las relaciones sociales, la búsqueda en conjunto por un bien común.
- La existencia de una planta libre, permite que éste tipo de espacios puedan ser personalizados por sus habitantes en un mayor sentido de pertenencia y apropiación.

Imagen 19 | Luces de la Ciudad | Fuente: <http://www.pulsamerica.co.uk/2014/07/venezuela-the-worlds-tallest-slum-evacuated/>

# Edificio Steinvorth

[Restauración]

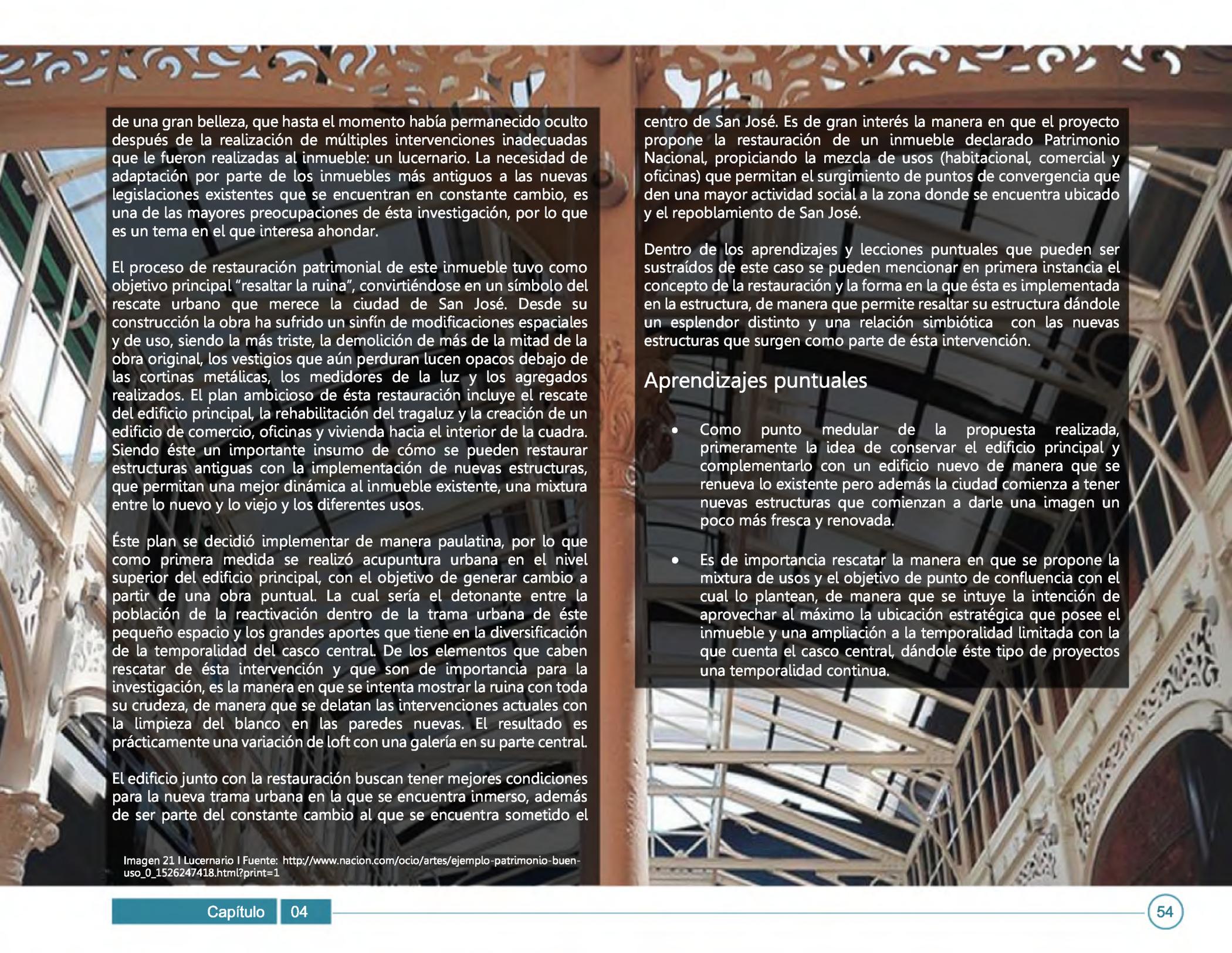
Nombre Completo: Almacén Steinvorth.  
Ubicación: San José, Costa Rica.  
Uso destinado: Comercial.  
Construcción: 1906.  
Arquitectos: Francesco Tenca.  
Estilos: Modernista, Art Nouveau

El edificio Steinvorth, sobresale entre la trama urbana para quienes transitan por la calle 1 a la altura de la Avenida Central y la avenida 1, llamando su atención. El edificio de ladrillo construido en 1907 para alojar un enorme almacén perteneciente a Otto Steinvorth, del cual, actualmente sólo queda en pie un 20% de esa estructura principal, según estimaciones del Centro de Patrimonio del Ministerio de Cultura, es un ícono para lo que en aquel tiempo el modernismo significaba. A principios del siglo XX, en Costa Rica no había producción local, todo se importaba desde Europa. Los productos llegaban en barco a los puertos de Puntarenas y Limón, y posteriormente eran trasladados a San José, en ferrocarril. En el almacén se podía encontrar todo tipo de mercadería desde un clavo hasta vinos, cervezas, perfumes, ropa, zapatos, sombreros, vajillas, mantelería, alfombras, telas, adornos, joyería de fantasía, muebles, cemento, pianos.

Con la llegada de la Segunda Guerra Mundial la vida próspera con la que hasta el momento disfrutaban los Steinvorth y muchas familias costarricenses de origen alemán, dio un giro radical. Asumiendo que los alemanes y sus descendientes simpatizaban con el régimen de Adolf Hitler el Gobierno costarricense ordenó, entre otras medidas, despojar a estos ciudadanos de todos sus bienes. Ricardo Steinvorth perdió su casa familiar, su finca y el almacén con toda su mercadería, y fue expulsado a Estados Unidos. A su regreso y tras varias gestiones legales, logró recuperar el edificio pero ya no fue lo mismo.

La estructura sobreviviente se levanta hoy en el centro de San José y fue sometida a un proceso de restauración financiado con recursos del Centro de Patrimonio (100 millones) y la familia Steinvorth. Camellos, chompipes, conejos, mascarones y flores son parte de la gran diversidad modernista que forma parte de la decoración que podemos observar en la fachada recién restaurada para darle bienvenida al recinto que alguna vez fue una bodega. El edificio de dos plantas fue construido con un sistema de ladrillo con algunos refuerzos metálicos pero, por su antigüedad, no cumplía con los requerimientos del Código Sísmico actual, por este motivo fue necesario un reforzamiento estructural para darle la estabilidad necesaria. Como parte de las obras de restauración, una de las más sobresalientes fue el rescate de un elemento arquitectónico original

Imagen 20 | Steinvorth | Fuente: <http://89decibeles.com/blogs/Melissa-Hernandez/De-novora-Los-Arcadians-de-San-Jos>



de una gran belleza, que hasta el momento había permanecido oculto después de la realización de múltiples intervenciones inadecuadas que le fueron realizadas al inmueble: un lucernario. La necesidad de adaptación por parte de los inmuebles más antiguos a las nuevas legislaciones existentes que se encuentran en constante cambio, es una de las mayores preocupaciones de ésta investigación, por lo que es un tema en el que interesa ahondar.

El proceso de restauración patrimonial de este inmueble tuvo como objetivo principal “resaltar la ruina”, convirtiéndose en un símbolo del rescate urbano que merece la ciudad de San José. Desde su construcción la obra ha sufrido un sinnúmero de modificaciones espaciales y de uso, siendo la más triste, la demolición de más de la mitad de la obra original, los vestigios que aún perduran lucen opacos debajo de las cortinas metálicas, los medidores de la luz y los agregados realizados. El plan ambicioso de ésta restauración incluye el rescate del edificio principal, la rehabilitación del tragaluz y la creación de un edificio de comercio, oficinas y vivienda hacia el interior de la cuadra. Siendo éste un importante insumo de cómo se pueden restaurar estructuras antiguas con la implementación de nuevas estructuras, que permitan una mejor dinámica al inmueble existente, una mixtura entre lo nuevo y lo viejo y los diferentes usos.

Éste plan se decidió implementar de manera paulatina, por lo que como primera medida se realizó acupuntura urbana en el nivel superior del edificio principal, con el objetivo de generar cambio a partir de una obra puntual. La cual sería el detonante entre la población de la reactivación dentro de la trama urbana de éste pequeño espacio y los grandes aportes que tiene en la diversificación de la temporalidad del casco central. De los elementos que caben rescatar de ésta intervención y que son de importancia para la investigación, es la manera en que se intenta mostrar la ruina con toda su crudeza, de manera que se delatan las intervenciones actuales con la limpieza del blanco en las paredes nuevas. El resultado es prácticamente una variación de loft con una galería en su parte central.

El edificio junto con la restauración buscan tener mejores condiciones para la nueva trama urbana en la que se encuentra inmerso, además de ser parte del constante cambio al que se encuentra sometido el

centro de San José. Es de gran interés la manera en que el proyecto propone la restauración de un inmueble declarado Patrimonio Nacional, propiciando la mezcla de usos (habitacional, comercial y oficinas) que permitan el surgimiento de puntos de convergencia que den una mayor actividad social a la zona donde se encuentra ubicado y el repoblamiento de San José.

Dentro de los aprendizajes y lecciones puntuales que pueden ser sustraídos de este caso se pueden mencionar en primera instancia el concepto de la restauración y la forma en la que ésta es implementada en la estructura, de manera que permite resaltar su estructura dándole un esplendor distinto y una relación simbiótica con las nuevas estructuras que surgen como parte de ésta intervención.

## Aprendizajes puntuales

- Como punto medular de la propuesta realizada, primeramente la idea de conservar el edificio principal y complementarlo con un edificio nuevo de manera que se renueva lo existente pero además la ciudad comienza a tener nuevas estructuras que comienzan a darle una imagen un poco más fresca y renovada.
- Es de importancia rescatar la manera en que se propone la mixtura de usos y el objetivo de punto de confluencia con el cual lo plantean, de manera que se intuye la intención de aprovechar al máximo la ubicación estratégica que posee el inmueble y una ampliación a la temporalidad limitada con la que cuenta el casco central, dándole éste tipo de proyectos una temporalidad continua.

# Torres Paseo Colón

[Vivienda Vertical]

Nombre Completo: Torres Paseo Colón.  
Ubicación: San José, Costa Rica.  
Uso destinado: Vivienda + Comercio.  
Construcción: 2010-2014.  
Arquitecto: José Luis Salinas.  
Desarrolladora: Grupo Inmobiliario del Parque.  
Costo: 30 Millones US\$

Las Torres del Paseo Colón son un complejo de condominio vertical conformado por dos torres que se encuentra ubicado en la avenida primera del Casco Central de San José (Paseo Colón). La construcción se realizó en dos etapas, la primera parte (2010-2012) y la segunda parte (2013-2014). Actualmente son los dos edificios más altos del país con 101,3 metros, la primera torre cuenta con 97 metros y 27 pisos de oficinas y apartamentos, la segunda torre cuenta con 29 pisos y 126 unidades habitacionales. Entre las zonas comunes del inmueble se dispone de un gimnasio, sala de proyección, rancho para BBQ y bar, jacuzzi, piscina y pista para correr, además de salones multiusos y lavandería.

El desarrollo de éste tipo de proyectos de vivienda vertical surge como respuesta al interés de la Municipalidad de San José por el repoblamiento del casco central de la capital. La selección de éste caso se realiza a raíz de un interés por traslapar los aprendizajes surgidos en éste y el caso de la Torre David, enfocados principalmente en la variable de la vida en comunidad entre los habitantes de ambas estructuras. El enfoque principal de ésta investigación dentro de la propuesta habitacional es generar espacios donde no sólo se consiga el objetivo del repoblamiento, sino también rescatar la vida en comunidad que se ha perdido tanto en nuestros barrios, de manera que se propicie un sistema de relaciones sociales entre los usuarios y el espacio público donde se potencie la mixtura inclusiva entre habitantes.

## Aprendizajes puntuales

- La importancia de generar espacios que no sean únicamente comunes, sino que propicien el contacto entre los usuarios; espacios para la convivencia, en coexistencia entre los nuevos habitantes y los residentes actuales.
- La necesidad de propuestas integradas con el contexto existente y no mediante proyectos puntuales y aislados (densificación dispersa y desarticulada).
- Necesidad de altos niveles de permeabilidad visual, física y variedad de oferta de usos, a nivel de la calle y niveles superiores.

Imagen 22 | Paseo Colon | Fuente: <http://proycon.com/portfolio/torres-paseo-colon/>

# Fichte Bunker

## [Restauración]

Nombre Completo: Fichte Bunker.  
Ubicación: Kreuzberg, Berlín.  
Uso destinado: Habitacional.  
Restauración: 2006.  
Arquitectos: Johann Wilhelm Schwedler.

El Fichte Bunker es un gasómetro del siglo XIX ubicado en el barrio Kreuzberg de Berlín, Alemania, inicialmente fue construido en 1874 por la Autoridad Municipal de Gasómetros, diseñado por Johann Wilhelm Schwedler para la Segunda Guerra Mundial y fue el segundo de los cuatro gasómetros que se diseñaron para el alumbrado público; sin embargo, es el último gasómetro que queda en la ciudad de Berlín.

El gasómetro a pesar de estar bajo protección fue vendido en el 2006 por el fondo de inversión inmobiliaria de Berlín a inversionistas privados, los cuales han construido condominios de lujo de dos plantas en la parte superior y en los niveles inferiores casas y un edificio de apartamentos de cinco pisos. Existe una porción de la población que se encuentran en oposición de que se desarrolle este proyecto para los ricos, por lo que en el 2009 el andamiaje alrededor de la edificación fue incendiado a manera de manifestación.

Éste caso fue seleccionado por su acertado abordaje de la restauración de un objeto de Patrimonio Arquitectónico con enfoque habitacional. Resultó de gran interés por su relación con la restauración del edificio Steinvorth a manera de poder realizar un traslape de los aprendizajes de ambos casos. Además de la forma en la que en éste proyecto se busca "resaltar la ruina" y sus cualidades estéticas e infraestructurales por medio de la integración de nuevas estructuras.

### Aprendizajes puntuales

- La forma en la que el reciclaje se realiza por medio de la restauración de un edificio declarado Patrimonio Histórico, en el cual se explota sus características estéticas, guarda especial relación con el Steinvorth en la manera que se busca resaltar los materiales y su condición como patrimonio, dejando en evidencia los efectos del tiempo sobre la edificación (resaltar la ruina).
- Es de especial importancia rescatar el impacto que tiene éste sobre la trama urbana y el imaginario de los habitantes del lugar y su reacción ante la restauración, ya que en primera instancia se encuentra en una zona de gran importancia histórica para los habitantes; el pueblo se resiste a la gentrificación.

Imagen 23 | Ciudad sobre Ciudad | Fuente: <http://www.morgenpost.de/berlin/article131939345/Berlin-ganz-oben-Die-schoensten-Dachgaerten-der>

# WeLive - WeWork

## [CoLiving + CoWorking]

Ubicación: Estados Unidos, Australia, Canadá, China  
Alemania, Francia, Reino Unido, Israel, México.  
Uso destinado: Co-trabajo, Co-habitación.  
Membresía: \$45/mes.  
Oficinas: \$220-\$450/mes.  
Apartamentos: \$1200-\$1900/persona.



Producto de las tres esferas antes mencionadas que las personas ocupan para desarrollar una buena calidad de vida, surge la propuesta de estos espacios cuyo principal objetivo es promover la vida en comunidad. Las nociones tradicionales de espacio público y espacio privado han comenzado a fusionarse bajo la influencia del "compartir". Para los grandes desarrolladores el espacio está surgiendo como un producto rentable en sí mismo.

Los espacios de co-working y co-living están brotando en las grandes ciudades, producto de dueños buscando alternativas para ocupar oficinas, escritorios y edificios en desuso, aumentando la cantidad de personas que tele trabajan o trabajan lejos de sus oficinas. De hecho, de acuerdo a la Oficina de Estudios Estadísticos de Estados Unidos, estima que para el 2020 un promedio de 65 millones de habitantes serán "Freelancer", contratistas independientes o emprendedores, constituyendo un 40% del total de la fuerza laboral de ese país.

En la actualidad, los "millenials" prefieren trabajar en espacios donde pueden encontrar personas con sus mismos intereses y forma de pensar. El aumento de la movilidad y el aumento de la economía compartida no sólo están cambiando el modo en que las generaciones jóvenes viven, trabajan y viajan, sino que también transforman nuestro entorno físico. Reconociendo la necesidad de conveniencia, flexibilidad y menos responsabilidad, las empresas como "WeWork" o "WeLive" han desarrollado modelos de negocio exitosos alrededor de la idea del espacio como un servicio.

Fundada en el 2010, la empresa "WeLive-WeWork" es la precursora del establecimiento del espacio como una tendencia de servicio y ha sido una de las empresas de espacios de oficina con mayor crecimiento en la ciudad de New York. Funcionando, según su fundador, como una gran "red-social" física.

Esencialmente, WeWork-WeLive ha transformado un negocio de bienes raíces en una plataforma tecnológica. La idea del espacio compartido no es nueva, sin embargo ellos han transformado los espacios compartidos en un concepto directamente relacionado al estilo de vida y hábitos de las personas jóvenes. El éxito radica, en que ellos alquilan espacios al por mayor a los terratenientes y

Imagen 24 | WeWork | Fuente: <https://www.wired.com/2016/04/inside-welive-weworks-dorm-style-take-urban-housing/>



posteriormente los sub-arriendan con un margen mayor, dividiendo el espacio en pequeños bloques. Los diferentes espacios pueden ser rentados cada vez que van a ser usados, o de manera ilimitada por medio de una membresía, teniendo acceso a los demás espacios en otros estados o países. Los espacios brindan acceso ilimitado al internet, servicios de impresión y bebidas, así como acceso a espacios de descanso relajación del trabajo. La empresa se hace cargo de toda la logística relacionada con la administración de las oficinas, así como facturas de servicios públicos, limpieza, entre otras.

El concepto de micro-rentas bajo el que WeLive se rige, es la tendencia con más mercado actualmente en bienes raíces. El concepto bajo el cual se opera es sencillo, la compañía renta un gran edificio, crea espacios comunes y alquila espacios habitacionales individuales a la gente, por cortos periodos de tiempo. El secreto es que las personas que desarrollan los proyectos de cohabitación no son dueños de las propiedades, sino que actúan como los administradores de ellas.

### Aprendizajes puntuales

- El co-housing y co-living son propuestas que se han desarrollado de manera separada, existen pocos proyectos en los que se les ha mezclado, por lo que la fusión de ambos es una propuesta que tendría muchísimo mercado.
- Es necesario adaptar las propuestas habitacionales y de trabajo a las necesidades de los habitantes, en este caso al mercado meta: los millenials.
- Es fundamental el establecimiento de espacios que los habitantes puedan personalizar y adaptar de acuerdo a sus gustos, para que se sientan apropiados del espacio.
- La posibilidad de no tener que ser dueño del edificio, por parte del desarrollador, hace este tipo de propuestas más atractivas aun, de manera que los costos de inversión se reducen.

Imagen 25 | WeLive | Fuente: <https://www.wired.com/2016/04/inside-welive-weworks-dorm-style-take-urban-housing/>

# NY High Line

[Rehabilitación + Espacio Público]

Nombre Completo: New York High Line Park.

Ubicación: Manhattan, New York City.

Uso destinado: Espacio público.

Rehabilitación: 2006-2014 (3 fases).

Administración: NYC Department of Parks and Recreation.

También conocido como el High Line Park, es un parque lineal elevado de 2,33 kilómetros de largo que fue construido en una línea de ferrocarril que se encontraba en desuso en la New York Central Railroad, llamada la Línea de West Side. El High Line fue construido en 1930 como una medida para eliminar la peligrosidad que representaba el transporte de mercancías en las calles de Manhattan en ése entonces. El último tren que circuló por éste ferrocarril lo hizo en 1930. Ubicado en el oeste de Manhattan, se desarrolla desde Gansevoort Street en el Meatpacking District hasta la calle 34, entre las avenidas 10 y 11.

Inspirado en el Planteé Promenade (paseo arbolado), un proyecto similar desarrollado en París y completado en 1993, el High Line ha sido rediseñado y planteado como una vía aérea verde y un parque compuesto por carriles y senderos. Se ha desarrollado en tres etapas: la primera se abrió al público en el 2009 (desde Gansevoort Street a 20th Street, la segunda sección se inauguró en el 2011 (desde 20th Street a West 30th Street) y la tercera fase se abrió al público en 2014 (desde West 30th Street hasta West 34th Street), se tiene para el 2015 proyectado abrir un pequeño tramo sobre la calle 30 con acceso por medio de ascensores. El High Line Park utiliza la porción sur que se encuentra en desuso de la Línea de West Side hasta el Lower West Side de Manhattan.

La rehabilitación de la vía férrea en un parque urbano comenzó su construcción en el 2006. El proyecto ha estimulado el desarrollo de bienes raíces en los barrios que se encuentran a lo largo de la línea, principalmente en Chelsea que había sido un barrio que había estado en bastante mal estado a finales del siglo XX y se han previsto más de 30 proyectos de construcción en las zonas cercanas. Las cifras de crímenes han sido extraordinariamente bajas en el parque, según el New York Times; después de que se había inaugurado la segunda sección no se habían recibido informes de delitos desde que la primera fase abrió dos años antes. Esto se le atribuye a que la línea de visibilidad en el parque y hacia los edificios es bastante despejada, una característica propuesta como parte del urbanismo tradicional por Jane Jacobs, lo que permite que sea un parque que siempre esté ocupado por gente.

Imagen 26 | HighLine | Fuente: <http://lifeblog79.blogspot.com/2012/04/highline-park-of-new-york.html>



El éxito que ha tenido el High Line ha animado a los líderes de otras ciudades, como el alcalde de Chicago a realizar proyectos de reciclaje de líneas ferroviarias como el Camino Bloomingdale de 4,3km, generando el contagio programático en otros estados por medio de la realización de un proyecto de acupuntura urbana. También ha habido interés de agregar el arte y la cultura dentro del High Line, por medio de varias propuestas de museos realizadas a lo largo de su trayectoria. Sin embargo, hay variables como la turística que ha generado malestar entre los habitantes del lugar, que ven con recelo la gran conglomeración de personas externas dentro de sus espacios de esparcimiento.

La selección de éste caso se realizó por el impacto positivo que ha tenido dentro de la trama urbana en la que se encuentra inmerso, desde el impacto social, hasta el turístico y cultural. El High Line es un claro ejemplo de flexibilidad y capacidad de respuesta a las necesidades cambiantes, las oportunidades y las aspiraciones de un contexto dinámico, la propuesta se encuentra diseñada de manera que esté eternamente inconclusa que pueda adaptarse a las condiciones cambiantes del tiempo.

### Aprendizajes puntuales

- La importancia que ha tenido éste proyecto y el ejemplo que ha sido para otros estados, ha funcionado casi como una acupuntura urbana que ha permitido el contagio programático en otros lugares que tienen estaciones férreas en las mismas condiciones.
- La flexibilidad que se le da al proyecto es otro de los factores que emergen como aprendizaje, el no intentar imponer un diseño completamente resuelto, sino dejar que sea al tiempo y las condiciones contextuales las que dicten qué va a suceder con el espacio, sus actividades y su vegetación, no hay que dejar de lado que todas las ciudades se encuentran en constante cambio y transformación.

Imagen 27 | NY HighLine | Fuente: <http://fd-arch.blogspot.com/2012/02/high-line-new-york-united-states.html>

## 04. 4 Síntesis y Conclusiones

Como síntesis del presente capítulo conceptual ha permitido definir los conceptos que son de especial importancia para la construcción, en primera instancia, de la investigación, para su posterior aplicación en los lineamientos de diseño y en la propuesta de escenarios en la Avenida Central.

- En el marco conceptual se pudieron extraer los conceptos más importantes que construyen y forman parte del concepto principal de Densificación, además de poder establecer el enfoque que va a tener cada uno.
- Como preguntas medulares en esta etapa se pudieron extraer ¿Qué es?, ¿Cómo se produce?, ¿Dónde se desarrolla?, ¿Qué influye? y ¿Para qué se desarrolla? el concepto de Densificación, con el objetivo de poder tener una mejor comprensión de las relaciones entre los conceptos.
- En el marco referencial con relación a los proyectos analizados de rehabilitación, es fundamental recalcar la importancia de la conservación de las edificaciones existentes, por su impacto a la historia y la percepción de los habitantes de la ciudad. Además de la posibilidad de generar nuevas estructuras que le den a la construcción existente la flexibilidad espacial y transformabilidad necesaria para adecuarse a las necesidades actuales de la población.
- La vida en comunidad en los proyectos de rehabilitación es una característica fundamental que debe de ser rescatada en contraposición a las nuevas propuestas de densificación. Principalmente por la convivencia de los diversos grupos sociales, además del acceso inclusivo a la ciudad y a las políticas de repoblamiento.
- Los espacios comunales en los proyectos de co-housing y co-working, rompen con la concepción del “habitar” que usualmente se tiene, adecuándose cada vez más a las necesidades reales que tiene la población emergente. Estos espacios de interacción comunal
- Todos los proyectos desarrollados por medio de la restauración y rehabilitación, suponen una notable reducción de costos en la infraestructura y tiempo de la construcción, además de una disminución del efecto sobre el ambiente. Sumado al aumento en ingresos que tendrían los dueños de las edificaciones sobre las áreas que actualmente se encuentran en desuso o subutilizadas.



“La arquitectura vuelve a ser interesante cuando olvida su pretensión, admite su propia muerte e intenta resucitar haciendo lo que sabe hacer. No delimitando el tiempo en el espacio, sino vectorizando el espacio en el tiempo.”  
(Rem Koolhaas).

Imagen 28 | Resiliencia | Fuente: propia, 2015



## 05. ÍNDICE DEL CAPÍTULO

05.1 Introducción [Paradigma, naturaleza y tipo de investigación].

05.2 Plan Metodológico.

05.3 Etapas y Fases de Investigación.

05.3.1 Etapa General [Propuesta]

05.3.2 Primera Etapa  
[Contextualización]

05.3.3 Segunda Etapa  
[Implicaciones]

05.4 Síntesis etapas y fases

05.5 Síntesis y Conclusiones.

# CAPÍTULO

05

## Diseño Metodológico

"La imagen mental es el resultado de un conjunto finito de percepciones sensoriales y el aditamento de la carga experiencial de los individuos (...) Por ende, su imagen tendrá connotaciones subjetivas derivadas de los contactos directos o indirectos que él pueda lograr con esos espacios". (Caneto, 2000, p. 47)

Imagen 28 | La Alhambra | Fuente: propia, 2015.



## 05.1 Introducción [Paradigma, Naturaleza y Tipo de Investigación]

El proyecto es planteado como una investigación teórica-fenomenológica, debido a la importancia de analizar el contexto y sus dinámicas desde una postura donde confluyan la teoría y el trabajo de campo. El traslape y retroalimentación de la teoría y la práctica, en cada una de las etapas de la investigación, es uno de los procesos principales en la dinámica de comprender el entorno para brindar una respuesta arquitectónica de escenarios innovadora, humanizada y que se adecúe a las necesidades cambiantes de sus usuarios. El proceso que se lleva a cabo es de naturaleza exploratoria, porque se enfoca en el estudio de los fenómenos y las dinámicas dentro de la trama urbana.

Como base de la investigación se adopta un paradigma sostenible, donde haya una relación directa sujeto-objeto de estudio. Bajo este paradigma se busca realizar una investigación de carácter cualitativo donde haya una retroalimentación constante entre la teoría y la práctica. La realidad, desde este punto de vista, es construida, holística, divergente y múltiple, por lo tanto debe de ser re-interpretada y contextualizada continuamente por su característica de estar en constante cambio. Como una base para desarrollar la investigación bajo este paradigma se tiene el apoyo en la fenomenología y las teorías interpretativas.

Este concepto tiene como eje principal el englobar la totalidad de las partes, por lo que se busca por medio de él realizar una interpretación contextualizada del entorno y de todos sus componentes desde el conocimiento de lo más general hasta el enfoque en ciertos detalles (el estudio en diferentes escalas).

El desarrollo teórico y de contextualización se va a realizar bajo un modelo constructivista a través de la recolección y procesamiento de la información, de manera que el conocimiento se vaya construyendo poco a poco por medio de los hallazgos investigativos.

La presente investigación se propone desde un enfoque mixto el cual sea tanto cualitativo como cuantitativo. El aporte cualitativo va a ser mayor debido a la naturaleza de la investigación y de la importancia de su enfoque naturalista, fenomenológico, humanista y etnográfico; sin embargo, el aporte desde lo cuantitativo va a ser un soporte para argumentar lo cualitativo y principalmente para responder las preguntas empíricas resueltas.

El universo en el cual se quiere desarrollar la investigación es en la Avenida Central, siendo el espacio en el cual se encuentran los informantes que se quieren integrar como parte del proceso de recolección de información. Estos informantes se encuentran agrupados en tres grandes grupos que conforman el gran espectro de usuarios que conviven diariamente en este lugar: los habitantes fijos, los habitantes de paso y los habitantes temporales.

La muestra se desglosa de acuerdo a los tres grandes grupos mencionados anteriormente, de manera que los individuos que los conforman serán parte importante en la etapa de recolección de información para la realización de las valoraciones. La muestra no se enfoca en ninguna edad específica, ya que se pretende tener un amplio espectro de acuerdo a las percepciones de grandes y chicos sobre la ciudad.

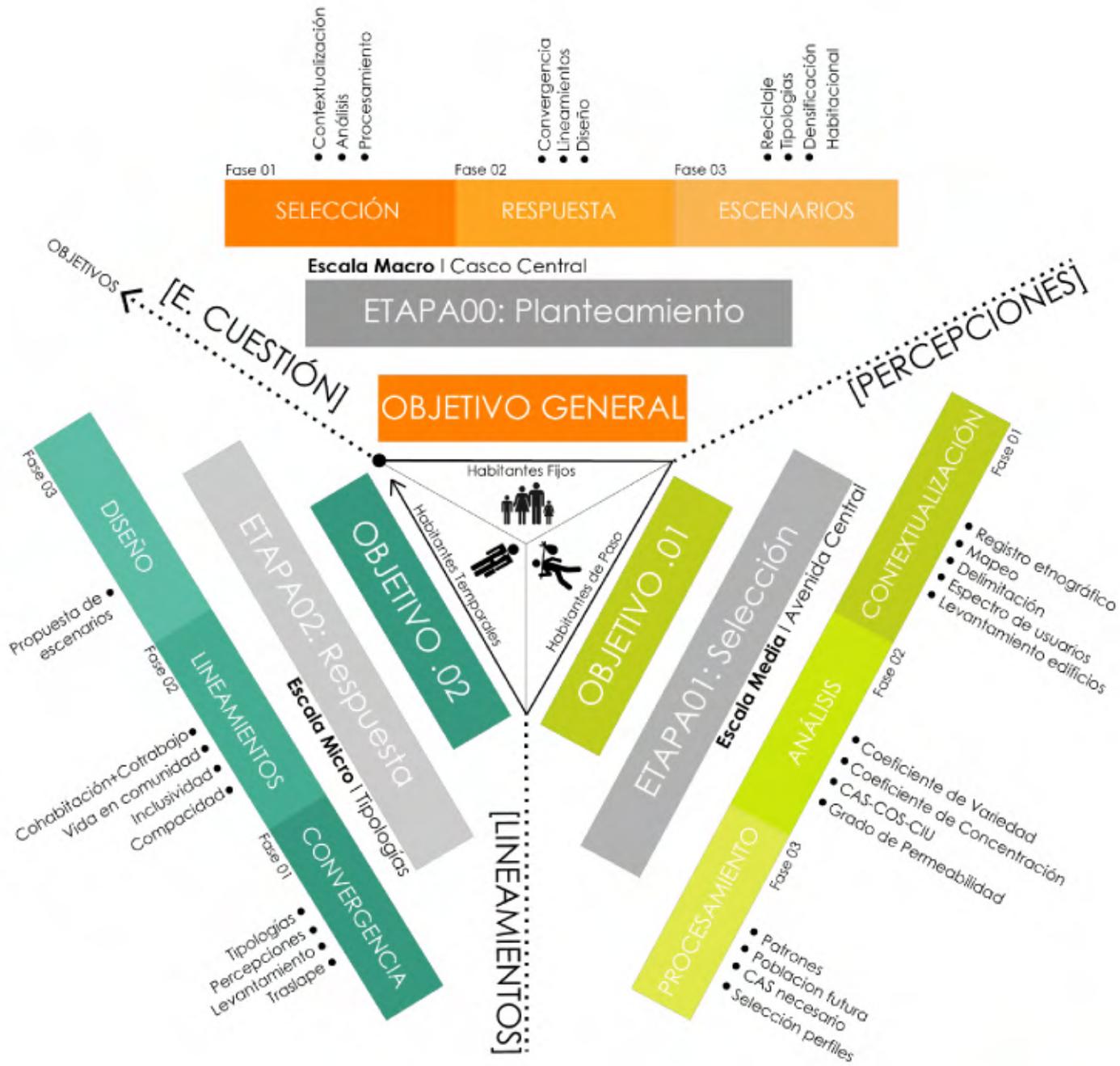


Diagrama 10 | Fases y etapas del diseño metodológico | Fuente: propia, 2015.

## 05.2 Plan Metodológico

Para la comprensión del plan lógico que se va a seguir para la recolección y análisis de información, se tomará como referencia el diagrama de fases y etapas del diseño metodológico. (Ver diagrama 10 de la página 67)

El tipo de datos e información necesaria para ser recolectada durante la investigación fue de carácter tanto cualitativo como cuantitativo, necesarias en todas las etapas de investigación para su retroalimentación.

En el centro del diagrama se encuentran ubicados los principales sujetos de información, necesarios en el proceso metodológico, todos partícipes de la problemática y son quienes integran el espectro de usuarios de la Avenida Central: los habitantes fijos, los habitantes de paso y los habitantes temporales. Los habitantes específicos que integran cada grupo se detallan posteriormente. La flecha que llega a su punto de inicio indica que el proceso metodológico está pensado como un proceso de retroalimentación que, al igual que la ciudad, se encuentra en constante transformación. El proceso parte de una hipótesis que se encuentra directamente relacionada con el objetivo general de la investigación.

Cada una de las etapas corresponde a cada uno de los objetivos y sus enfoques. La etapa inicia con el objetivo al cual pertenece, arriba se encuentra el nombre de la etapa y su escala contextual (micro, media, macro), arriba se encuentran numeradas las fases correspondientes a cada etapa formulada de manera que en cada etapa haya un proceso de recolección, procesamiento, interpretación y un planteamiento. Arriba de las fases se encuentran las herramientas e información necesaria y en algunos casos se pueden identificar conceptos claves, como base teórica para el desarrollo de cada fase.

## 05.3 Etapas y Fases de Investigación

### 05.3.1 Etapa General [Propuesta]

#### *Objetivo General*

Proponer el reciclaje de edificios en desuso y sub-utilizados a lo largo de la Avenida Central como una alternativa de densificación habitacional por medio de escenarios arquitectónicos que funcionen como articuladores y regeneradores de la estructura urbana de la Avenida Central.

- **Escalas de análisis [Casco Central]**

Esta etapa, con el objetivo de realizar un análisis más global del impacto de la propuesta del repoblamiento en el casco central, se desarrolla a una escala Macro, la cual comprende los distritos de Carmen, Hospital, Merced y Catedral. Estos cuatro distritos son elegidos por ser los que comprenden la Avenida Central y permitirán tener un conocimiento a fondo del contexto en el cual se insertará la propuesta. A escala Media, se analiza la Avenida Central y los perfiles seleccionados que contienen las edificaciones en desuso y sub-utilizadas. Dentro de esta escala es que se desarrollara la Etapa 01: Selección.

Posteriormente una Etapa 02: Respuesta se desarrolla bajo la escala Micro, la cual corresponde a las tipologías que fueron seleccionadas de los perfiles, en la cuales se planteará la propuesta. Es importante rescatar que se propone tener primero una visión global del contexto y sus dinámicas para posteriormente ir disminuyendo la escala gradualmente hasta llegar a la escala de interés planteada, la Avenida Central, para una mejor comprensión por parte del lector de las diversas conclusiones en cada una de las fases, además del proceso que se da hasta la selección de los perfiles en los cuales se va a plantear la propuesta habitacional de escenarios.

Finalmente, la Etapa 03: Respuesta se desarrolla en una escala Micro-Detalle, que corresponde a las tipologías de los perfiles seleccionados

de la Avenida Central, los escenarios y actividades que son planteados en la propuesta.

- **Relación con objeto de estudio**

En la escala general, debido a las escalas de aproximación que se abarcan en todas las etapas (Macro-Detalle), el objeto de estudio se referenciará de manera gradual y en disminución de escala, de manera que en el transcurso de toda la investigación éste siempre será el enfoque principal de la misma.

Durante toda la investigación se estudia la relación que existe entre las edificaciones en desuso y sub-utilizadas en la Avenida Central y su relación con el Plan de Repoblamiento y Regeneración, de manera que existe una relación directa en todo momento con el objeto de estudio como desencadenante de la problemática planteada.

Un análisis del contexto inmediato del objeto de estudio, así como un estudio a detalle del mismo es esencial para el conocimiento del papel y las dinámicas que tiene este actualmente con los usuarios y el entorno, de manera que la propuesta desarrollada sea la que mejor se adecue a las necesidades de los usuarios y a los aspectos críticos de la dinámica urbana.

- **Proceso metodológico**

El proceso metodológico en la escala general se encuentra integrado por tres etapas de investigación correspondientes a cada uno de los objetivos específicos:

1. Selección: esta primera etapa se caracteriza por un análisis contextual del Casco Central y la selección de las tipologías de perfiles elegidos para la realización de la propuesta. Inicialmente esta etapa se desarrolla en la escala Macro, en los distritos de Merced, Catedral, Hospital y Carmen por medio de un acercamiento global al contexto de la propuesta y las principales variables que inciden sobre él.

Posteriormente en la escala Media se realiza un análisis en la Avenida Central, en las cuadras contenidas entre las calles 05 y 14, de manera que se estudian los perfiles que se relacionan directamente con el espacio público. Las cuadras se seleccionaron posterior a la realización de un levantamiento en el cual se identificaron los edificios en desuso o sub utilizados y las características principales de cada uno.

Finalmente, en la última fase de esta etapa se realiza un traslape y procesamiento de toda la información recolectada, con el objetivo de determinar patrones que permitan establecer tipologías en los diferentes perfiles estudiados y seleccionar las adecuadas para realizar la propuesta.

*Sub-producto: tipologías de intervención para la propuesta habitacional por medio del análisis de los perfiles con edificaciones sub-utilizadas a lo largo de la Avenida Central.*

2. Respuesta: durante esta segunda etapa se desarrolla un análisis de escala Micro, más específicamente en las tipologías de las cuadras que fueron seleccionadas para desarrollar la propuesta. En esta etapa se da la convergencia de las variables recolectadas para establecer los lineamientos de diseño para el desarrollo de una propuesta habitacional.

Primeramente, en la fase de convergencia, se traslapa la información recolectada a escala Micro relacionada con las tipologías de perfiles seleccionadas y se procesa para la posterior elaboración de los lineamientos de diseño.

Posteriormente, la fase de lineamientos se desarrolla en una escala Micro-Detalle, lo que quiere decir que se analizan las tipologías de cuadras seleccionadas, los escenarios y las actividades que fueron elegidas como parte de la propuesta. Los lineamientos establecidos en esta fase, deben tener como objetivo principal promover la mixtura de clases sociales y una articulación eficiente de la propuesta con su entorno.

Sub-producto: *Lineamientos de diseño para el desarrollo de un modelo habitacional de escenarios en la Avenida Central, que promuevan una ciudad mixta y articulada con su entorno por medio de la cohabitación.*

3. Escenarios: en esta tercera etapa se proyecta el diseño de una propuesta habitacional de escenarios por medio del reciclaje de edificios sub-utilizados y en desuso.

En una escala Micro-Detalle, se abarcan los escenarios y las actividades elegidas para ser desarrolladas en los escenarios, de manera que la escala de detalle que se espera obtener es a nivel espacial, de percepciones y sensaciones, más no constructiva.

Esta es una etapa completamente enfocada al diseño de la propuesta, por medio de un concepto y programa de diseño, fundamentados en los lineamientos previamente establecidos.

Sub-producto: *Una propuesta de reciclaje de edificios en desuso y sub-utilizados como alternativa de densificación habitacional a lo largo de la Avenida Central, por medio de escenarios arquitectónicos.*

- **Técnicas e instrumentos**

### Métodos cualitativos

Por medio del registro etnográfico se tiene acercamiento al contexto en el que se encuentran inmersas las edificaciones así como el espectro de usuarios y sus dinámicas con el espacio urbano. A través de entrevistas no estructuradas se pudo tener diversas conversaciones con los usuarios de la Avenida Central y alrededores, con lo que se pudo tener una visión más amplia de las percepciones que tienen estos usuarios sobre el espacio y sus dinámicas, así como romper con la subjetividad de las historias únicas que se tenían.

Estas etapas se caracterizan por un estudio constante del objeto y el contexto, como ellos se relacionan, se des-relacionan y se vuelven a relacionar. Recordemos que la ciudad es un espacio en constante cambio, por lo que todas estas relaciones van a estar siempre variando. Por medio de mapas, levantamientos, análisis de perfiles y patrones, es que se tiene un acercamiento y una caracterización cualitativa del lugar de estudio en cada una de sus escalas de aproximación.

### Métodos cuantitativos

Los métodos cuantitativos que se proponen utilizar son los datos pertenecientes a los censos realizados en el Casco Central, específicamente en los distritos de Carmen, Catedral, Merced y Hospital. Estos datos principalmente enfocados en la densificación y características de la vivienda se emplean principalmente en determinar las dinámicas que han tenido estos distritos antes y después de la implementación de la Propuesta de Regeneración y Repoblamiento, así como el Plan GAM 2013 y otras propuestas relacionadas con el desarrollo urbano de la capital.

A escala Media las herramientas utilizadas se enfocan más en las características de las cuadras y los perfiles por medio del Coeficiente de Apropiación del Suelo (CAS), el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Intensidad de Uso. A estos coeficientes se le suma el Coeficiente de Variedad, relacionado con el porcentaje de usos y el Coeficiente de Agrupación, relacionado con la cantidad de edificaciones por cuadra/perfil.

FASES	DESCRIPCIÓN	MUESTRA	RECURSOS	HERRAMIENTAS	SUB-PRODUCTO
1. Selección	Análisis contextual del Casco Central y selección de las tipologías de perfiles elegidos para realizar la propuesta.	Escala Macro: Casco Central (Distritos Carmen, Hospital, Merced y Catedral). Escala Media: Avenida Central (calle 05 a calle 14).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Datos Municipalidad</li> <li>Datos Hacienda</li> <li>Censos</li> <li>Mapas</li> <li>Imagen (fotografía)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis de Perfiles</li> <li>CAS-COS-CIU</li> <li>Coefficiente de Variedad</li> <li>Coefficiente de Compacidad</li> <li>Grado de Permeabilidad</li> </ul>	Tipologías de intervención para la propuesta habitacional por medio del análisis de los perfiles con edificaciones sub-utilizadas a lo largo de la Avenida Central.
2. Respuesta	Convergencia de variables recolectadas para establecer lineamientos de diseño para desarrollo de una propuesta habitacional.	Escala Micro: Tipologías de cuadras seleccionadas para desarrollar la propuesta.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Legislación Urbana Existente</li> <li>Datos Municipalidad</li> <li>Datos Cuantitativos</li> <li>INVU, Minist. Hacienda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis Micro de Perfiles</li> <li>CAS-COS-CIU</li> <li>Grado de Permeabilidad</li> <li>Concepto de diseño</li> <li>Programa de diseño</li> </ul>	Lineamientos de diseño para el desarrollo de un modelo habitacional de escenarios en la Avenida Central, que promuevan una ciudad mixta y articulada con su entorno por medio de la cohabitación.
3. Escenarios	Diseño de una propuesta habitacional de escenarios por medio del reciclaje de edificios sub-utilizados.	Escala Micro-Detalle: Tipologías de cuadras seleccionadas, escenarios y actividades elegidas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Información trasladada y sintetizada</li> <li>Análisis de Perfiles</li> <li>Datos habitacionales cualitativos</li> <li>Datos cuantitativos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Escenarios/actividades adicionales</li> <li>Concepto de diseño</li> <li>Programa de diseño</li> <li>Exploraciones tridimensionales (modelos)</li> </ul>	Una propuesta de reciclaje de edificios en desuso y sub-utilizados como alternativa de densificación habitacional a lo largo de la Avenida Central, por medio de escenarios arquitectónicos.

### Objetivo General [Propuesta]

Proponer el reciclaje de edificios en desuso y sub-utilizados a lo largo de la Avenida Central como una alternativa de densificación habitacional por medio de escenarios arquitectónicos que funcionen como articuladores y regeneradores de la estructura urbana de la Avenida Central.

Cuadro 02 | Etapa 00 | Fuente: propia, 2016.

### 05.3.2 Primera etapa [Contextualización]

#### Objetivo Especifico 01

Determinar las principales tipologías de intervención arquitectónica para la implementación de la propuesta habitacional por medio del análisis de los perfiles con edificaciones sub utilizadas a lo largo de la Avenida Central.

- **Escalas de análisis [Avenida Central]**

Esta etapa se analiza en las escalas de aproximación Macro-Media, de acuerdo a cada una de las fases desarrolladas y los subproductos que se han planteado. Inicialmente, en la fase de contextualización, el estudio se realiza en la escala Macro, con el objetivo de tener una visión global

del contexto en el que se encuentra inmersa la investigación, como primer acercamiento, y así poder determinar que dinámicas de desarrollan en esta escala y de qué manera la propuesta va a incidir en ellas. La escala Macro comprende el Casco Central, más específicamente los distritos del Carmen, Hospital, Merced y Catedral, ya que todos conforman la Avenida Central. Hay que recordar que esta no es solo una propuesta que va a incidir sobre la densificación del casco central, sino en los servicios públicos de movilidad, en el comercio, en las dinámicas sociales, entre otras.

La fase de análisis se desarrolla en una escala Media, la cual corresponde al territorio de la Avenida Central delimitado entre las calles 05 y 14, desde el Teatro Nacional hasta el Hospital San Juan de Dios. Esta franja de la Avenida Central fue delimitada luego de realizar

un levantamiento en el cual se identificaron todas las edificaciones que se encontraban en desuso y sub utilizadas, el área delimitada corresponde a la zona en la cual se encuentra mayor concentración de estas edificaciones y espacios públicos cerca de ellas. Esta escala se selecciona para la realización del análisis de perfiles, que abarca 13 cuadras entre las calles anteriormente mencionadas.

La fase de procesamiento se realiza en una escala Media-Micro, de manera que se siguen analizando los perfiles pero de una manera más detallada aun para poder determinar qué características son las más óptimas para desarrollar la propuesta, además de establecer cuáles son las principales tipologías en las cuales los perfiles pueden ser clasificados.

- **Relación con objeto de estudio**

La relación con las edificaciones sub-utilizadas o desocupadas en esta etapa es cada vez más cercana conforme se van desarrollando las fases, hasta que se desemboca en la escala Micro. Es pertinente recordar que como base del planteamiento de la problemática, estas edificaciones van a ser el eje central de la investigación, con algunas referencias a las legislaciones y planes en materia urbana creadas por distintos entes gubernamentales.

En la fase de respuesta, el objeto de estudio es sometido a una serie de filtros que permiten tener una concepción básica de la dinámica que tienen los perfiles entre ellos y con el contexto. Estos filtros permiten identificar cual es la cantidad de actividades que tiene cada uno de los perfiles, así como las relaciones entre el espacio, construido, ocupado y sin construir, la cantidad de edificaciones que hay por cuadra y cuál es el nivel de relación entre el interior y el exterior de las edificaciones.

- **Proceso metodológico**

El proceso metodológico de esta primera etapa se encuentra integrado por tres etapas de investigación correspondientes a cada una de las fases que componen el objetivo específico 01:

1. Contextualización: en esta primera fase el análisis se desarrolla en la escala Macro, lo que quiere decir que se toma el Casco Central como área de estudio. El objetivo principal de esta fase, como el nombre lo sugiere, es realizar una contextualización de la zona en donde se encuentra inmersa la Avenida Central.

Por medio del mapeo de la zona es posible identificar los atractores peatonales, los espacios públicos de encuentro y recreativos, el flujo vehicular y nodos de transporte, además de la densidad habitacional de acuerdo al Censo 2011 y la caracterización y el valor de terreno de acuerdo al Ministerio de Hacienda. También, es determinado el espectro de usuarios que habitan el Casco Central, clasificados en tres grupos: habitantes fijos, habitantes de paso, habitantes temporales y tres sub grupos: visitantes ocasionales, conductores de servicios públicos e indigentes. Por medio de esta fase se obtiene toda la información y análisis perteneciente al Casco Central.

*Sub-producto: Análisis de información a escala macro (Casco Central) del contexto de la propuesta.*

2. Análisis: durante esta segunda fase se realiza el análisis de los perfiles con edificaciones sub utilizadas en la Avenida Central, que corresponde a la escala Media, la cual se encuentra delimitada entre las calles 05 y 14, específicamente entre el Teatro Nacional y el Hospital San Juan de Dios. En esta fase se analizan 13 perfiles de cuadras que se encuentran a ambos lados de la Avenida Central, inicialmente por medio del Coeficiente de variedad, identificando cuales son los usos presentes en cada uno de los edificios, poniendo especial atención al sub-utilizado, y los porcentajes en que se presenta cada uno con respecto a la totalidad de los usos.

Se determinan las áreas totales de construcción, las áreas del primer nivel y las áreas construidas y ocupadas para poder establecer los valores de CAS, COS y CIU. El grado de permeabilidad es también analizado dentro de esta fase, de

manera que se determinan los diversos tipos de permeabilidad presentes de acuerdo a si la actividad desarrollada es privada, semiprivada o pública y se determina un valor general para la permeabilidad que tiene el perfil en general. En este análisis también es posible observar las alturas de los perfiles para poder determinar las posibilidades de crecimiento que tiene cada uno.

Sub-producto: *CAS necesario, población futura, áreas disponibles y áreas adicionales de las cuadras analizadas.*

3. Procesamiento: durante esta última etapa se traslapa y procesa toda la información recolectada perteneciente a la Avenida Central y los perfiles analizados, de manera que se pueda observar el comportamiento de cada una de las variables en la totalidad de la Avenida Central. El objetivo principal de esta fase es determinar algunos patrones de comportamiento de las variables, que en el análisis de los perfiles aislados no hubiese podido ser observado. Además de establecer las características idóneas para poder desarrollar la propuesta, las cuales se encuentran directamente relacionadas con la determinación de las tipologías de perfiles.

Durante esta fase interesa poder clasificar las cuadras en diversas tipologías de acuerdo a las variables analizadas y que posteriormente podrán ser intervenidas de maneras similares por medio de un contagio programático.

Sub-producto: *Tipologías de cuadras seleccionadas para desarrollo de la propuesta.*

- **Técnicas e instrumentos**

### Métodos cualitativos

Por medio del registro Etnográfico se tiene un acercamiento a los usuarios de los espacios de contacto dentro de la trama urbana a lo largo de la Avenida Central, donde se encuentran los edificios sub-

utilizados, de manera que se pueda realizar no sólo una caracterización física del espacio donde se desarrolla la dinámica, sino también las prácticas culturales de las personas que lo habitan. Se pretende utilizar como técnica para realizar un primer acercamiento al lugar, San José es una ciudad con una gran cantidad de dinámicas interesantes, que necesitan ser observadas detenidamente, es un espacio en el cual confluye un mosaico de experiencias de apropiación física y simbólica. Además, son utilizados el mapeo, levantamiento y el análisis de los perfiles con el propósito de poder caracterizar cada uno de los perfiles desde la escala media, a la escala de detalle. Estas herramientas permiten ver la totalidad en diferentes planos (planta, elevación) lo que da la posibilidad de que se puedan realizar múltiples relaciones entre las diferentes variables analizadas. La fotografía es una constante en todo el documento, como herramienta para dar a conocer directamente las problemáticas, muchas veces es utilizada a manera de crítica, otras es utilizada como respaldo para algún argumento, mapa o perfil, pero lo importante de ella es que permite poner frente a nuestros ojos la realidad, la función de la fotografía es captar instantes que difícilmente se van a poder repetir, en una ciudad que se encuentra en constante cambio.

### Métodos cuantitativos

Los métodos cuantitativos utilizados en la primera fase (contextualización) corresponden al análisis por medio de censos y a diferentes estudios realizados por la Municipalidad de San José, el INVU y el Ministerio de Hacienda, que permiten conocer datos de la población, densificación, valores del terreno, entre otros.

En las posteriores fases, el análisis cuantitativo se realiza en relación al área de los edificios que conforman los perfiles y la correspondencia de estas con el área construida, el área libre y el área construida, para poder determinar coeficientes como el Coeficiente de Aprovechamiento de Suelo (CAS), el Coeficiente de Intensidad de Uso (CIU) y el Coeficiente de Ocupación de Suelo. Todos estos coeficientes permiten conocer cuanta área se encuentra urbanizada y cuanta área se encuentra en desuso, estos datos enfrentados a los valores de suelo por el Ministerio de Hacienda, nos dan una visión clara de cuales dueños están recibiendo buenos ingresos y cuales, por el contrario, podrían estar teniendo un uso más eficiente de sus terrenos.

	FASES	DESCRIPCIÓN	MUESTRA	RECURSOS	HERRAMIENTAS	SUB-PRODUCTO
ETAPA .01	<b>1. Contextualización</b>	Análisis a escala Macro del contexto en el cual se encuentra inmerso la propuesta	Escala Macro: Casco Central (Distritos Carmen, Hospital, Merced y Catedral).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Datos Ministerio Hacienda</li> <li>Datos Municipalidad San José</li> <li>Datos Censos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mapeo</li> <li>Levantamiento</li> <li>Gráficos</li> <li>Fotografía</li> </ul>	Análisis de información a escala macro (Casco Central) del contexto de la propuesta.
	<b>2. Análisis</b>	Análisis de los perfiles con edificaciones sub-utilizadas en la Avenida Central	Escala Media: Avenida Central (calle 05 a calle 14).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Datos Municipalidad San José</li> <li>Datos Ministerio Hacienda</li> <li>INVU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Levantamiento</li> <li>Coefficiente de Variedad</li> <li>CAS-COS-CIU</li> <li>Grado de Permeabilidad</li> </ul>	CAS necesario, población futura, áreas disponibles y áreas adicionales de las cuadras analizadas.
	<b>3. Procesamiento</b>	Traslape y procesamiento de la información recolectada para elección de tipologías	Escala Media-Micro: Avenida Central (calle 05 a calle 14), tipologías de cuadras seleccionadas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Datos análisis de perfiles</li> <li>Coefficiente de variedad</li> <li>CAS necesario</li> <li>Grado de Permeabilidad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Traslape de Coeficientes</li> <li>Patrones de Perfiles</li> <li>Pautas y Criterios para Selección de Tipologías</li> </ul>	Tipologías de cuadras seleccionadas para desarrollo de la propuesta.

### Objetivo.01 [Contextualización]

Determinar las principales tipologías de intervención arquitectónica para la implementación de la propuesta habitacional por medio del análisis de los perfiles con edificaciones sub utilizadas a lo largo de la Avenida Central.

Cuadro 03 | Etapa 01 | Fuente: propia, 2016.

## 05.3.3 Segunda etapa [Implicaciones]

### Objetivo Especifico 02

Establecer lineamientos para el desarrollo de un modelo habitacional de escenarios en los perfiles seleccionados de la Avenida Central que promueva el desarrollo de una ciudad mixta y articulada con su entorno por medio de la cohabitación.

- **Escala de análisis [Avenida Central]**

Esta etapa se analiza en las escalas de aproximación Micro-Detalle para poder determinar los lineamientos bajo los cuales se van a diseñar los escenarios de densificación. Inicialmente, en la fase de convergencia la escala de la muestra analizada es Micro, con las tipologías de los perfiles seleccionadas en la etapa anterior.

Posteriormente la fase de lineamientos se desarrolla en la escala Micro-Detalle, con la elaboración de éstos a partir de las tipologías seleccionadas, los escenarios y actividades elegidas en del programa de diseño. El nivel de detalle en el cual la investigación pretende desembocar, no es muy profundo, sino en el pertinente para poder conocer la manera en la cual se pueden intervenir las edificaciones y permitir un flujo entre la construcción existente y la nueva construcción.

La etapa de diseño se desarrolla en la escala de detalle con el planteamiento de los escenarios de acuerdo a las actividades propuestas, pero también se busca trabajar la propuesta como una totalidad, regresar a la escala macro, para poder vincular las intervenciones con su contexto y no seguir reproduciendo el patrón de generar edificaciones aisladas con el entorno.

- **Relación con objeto de estudio**

En esta etapa la relación que existe con el objeto de estudio es directa, para poder establecer los lineamientos de diseño para la propuesta. En el caso de la relación con el plan de Repoblamiento y Regeneración, éste será usado como referencia en la propuesta de diseño, para evitar algunas problemáticas que las edificaciones de densificación actuales poseen.

De acuerdo a las características en escala Micro de los perfiles y las edificaciones en desuso y subutilizadas, es que se realiza el planteamiento programático y conceptual que va a formar parte del planteamiento de lineamientos de diseño.

Dentro de esta etapa se pretende tomar en cuenta los enfoques urbano, económico y social de manera más detallada para procurar que la propuesta traiga grandes beneficios a cada una de las personas relacionadas con estas áreas.

- **Proceso metodológico**

El proceso metodológico de esta segunda etapa se encuentra integrado por tres etapas de investigación correspondientes a cada una de las fases que componen el objetivo específico 02:

1. **Convergencia:** el objetivo principal de esta fase es la convergencia de la información recolectada para el análisis a escala micro de las tipologías seleccionadas. En la fase de convergencia se plantea un análisis a una escala de detalle mayor que la realizada en el análisis de perfiles, de manera que se tenga un mayor conocimiento de las posibilidades que tiene cada edificio tanto de reciclaje como de crecimiento, para a partir de esto, poder realizar la propuesta de escenarios. Siendo esta fase la previa al planteamiento de los lineamientos, se requiere un alto conocimiento de las tipologías elegidas tanto a nivel de edificaciones, como de contexto y usuarios.

Sub-producto: *Traslape y procesamiento de la información recolectada para elaboración de lineamientos de diseño.*

2. **Lineamientos:** en esta segunda fase se plantea la elaboración de lineamientos de diseño para el desarrollo del modelo habitacional de escenarios. Estos lineamientos se proyectan para ser desarrollados paralelamente al programa y al concepto de diseño.

Sub-producto: *Lineamientos de diseño para el desarrollo de un modelo habitacional de escenarios, que promuevan una ciudad mixta y articulada con su entorno por medio de la cohabitación.*

3. **Diseño:** la fase de diseño está enfocada en el desarrollo de la propuesta habitacional de reciclaje por medio de los escenarios. En esta fase es donde comenzarán a aplicarse los conceptos de cohabitación, cotrabajo, mixtura, permeabilidad, variedad, entre otros. Esta es una fase enfocada completamente al diseño y a la exploración tridimensional por medio de los escenarios, donde se plasmen todos los lineamientos.

Sub-producto: *Propuesta de reciclaje de edificios en desuso y sub-utilizados como alternativa de densificación habitacional, por medio de escenarios arquitectónicos.*

	FASES	DESCRIPCIÓN	MUESTRA	RECURSOS	HERRAMIENTAS	SUB-PRODUCTO
ETAPA .02	1. <b>Convergencia</b>	Convergencia de información recolectada para análisis a escala micro de tipologías seleccionadas	Escala Micro: Tipologías de cuadras seleccionadas para desarrollar la propuesta.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Legislación Urbana Existente</li> <li>Datos Municipalidad</li> <li>Datos Cuantitativos</li> <li>INVU, Minist. Hacienda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis de Tipologías</li> <li>CAS-COS-CIU</li> <li>Grado de Permeabilidad</li> <li>Concepto de diseño</li> <li>Programa de diseño</li> </ul>	Traslape y procesamiento de la información recolectada para elaboración de lineamientos de diseño.
	2. <b>Lineamientos</b>	Elaborar lineamientos de diseño para el desarrollo de un modelo habitacional de escenarios en las tipologías de perfiles seleccionadas	Escala Micro-Detalle: Tipologías de cuadras seleccionadas, escenarios y actividades elegidas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cohabitación, cotrabajo</li> <li>Datos Cuantitativos</li> <li>Datos Cualitativos</li> <li>Legislación Urbana Existente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pautas y criterios de diseño</li> <li>Concepto de diseño</li> <li>CAS necesario</li> <li>Población Futura</li> <li>Áreas Adicionales</li> </ul>	Lineamientos de diseño para el desarrollo de un modelo habitacional de escenarios, que promuevan una ciudad mixta y articulada con su entorno por medio de la cohabitación.
	3. <b>Diseño</b>	Diseño de una propuesta habitacional de escenarios por medio del reciclaje de edificios sub-utilizados.	Escala Detalle: Escenarios y actividades elegidas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Información trasladada y sintetizada</li> <li>Análisis de Perfiles</li> <li>Datos habitacionales cualitativos</li> <li>Datos cuantitativos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Escenarios/actividades adicionales</li> <li>Programa de diseño</li> <li>Exploraciones tridimensionales (modelos)</li> </ul>	Propuesta de reciclaje de edificios en desuso y sub-utilizados como alternativa de densificación habitacional, por medio de escenarios arquitectónicos.

### Objetivo.02 [Implicaciones]

Establecer lineamientos para el desarrollo de un modelo habitacional de escenarios en los perfiles seleccionados de la Avenida Central que promueva el desarrollo de una ciudad mixta y articulada con su entorno por medio de la cohabitación.

Cuadro 04 | Etapa 02 | Fuente: propia, 2016.

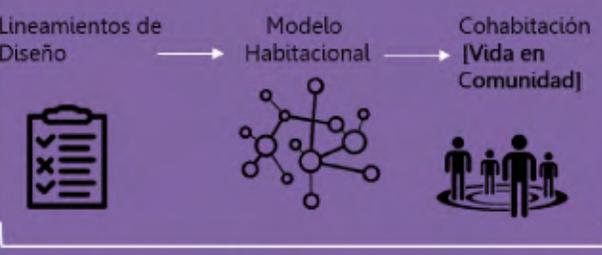
## • Técnicas e instrumentos

### Métodos cualitativos

Por medio del análisis de las tipologías y la fotografía, se pretende tener un acercamiento más detallado al análisis de las edificaciones y su contexto inmediato, de manera que se puedan establecer las necesidades y características idóneas que deberá de tener la propuesta de escenarios y cada una de las actividades. El programa de diseño, el concepto y las exploraciones tridimensionales vienen a respaldar este análisis cualitativo que se plantea.

### Métodos cuantitativos

A través del CAS necesario la población futura, el área de las actividades adicionales y demás coeficientes, se plantea tener los datos de las áreas y las poblaciones necesarias para el planteamiento de la propuesta en los perfiles de las tipologías seleccionadas, de manera que van a ser datos variables dependiendo del perfil en el cual se esté trabajando.

Objetivos de Investigación	Objeto de Estudio	Productos de Investigación
<p><b>Etapa00. Planteamiento</b> [Objetivo General]</p> <p>Proponer el reciclaje de edificios en desuso y sub-utilizados a lo largo de la Avenida Central como una alternativa de densificación habitacional por medio de escenarios arquitectónicos que funcionen como articuladores y regeneradores de la estructura urbana de la Avenida Central.</p>	<p>Edificios en Desuso y Sub-utilizados → Escenarios de Densificación Habitacional → Articulador y Regenerador Estructura Urbana [Reciclaje]</p>  <p>Escala Macro   Casco Central  </p>	<p>= Escenarios de Densificación Habitacional</p>  <p><b>01. Selección</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Contextualización</li> <li>Análisis</li> <li>Procesamiento</li> </ul> <p><b>02. Respuesta</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Convergencia</li> <li>Lineamientos</li> <li>Diseño</li> </ul> <p><b>03. Escenarios</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reciclaje</li> <li>Tipologías</li> <li>Densificación</li> </ul>
<p><b>Etapa01. Selección</b> [Objetivo Específico 01]</p> <p>Determinar las principales tipologías de intervención arquitectónica para la implementación de la propuesta habitacional por medio del análisis de los perfiles con edificaciones sub utilizadas a lo largo de la Avenida Central.</p>	<p>Perfiles con edificaciones Sub-utilizadas → Tipologías de Intervención → Propuesta Habitacional [Edificios Sub Utilizados]</p>  <p>Escala Media   Perfiles Avenida Central  </p>	<p>= Tipologías de Intervención</p>  <p><b>01. Contextualización</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Registro Etnográfico</li> <li>Delimitación</li> <li>Espectro Usuarios</li> <li>Levantamiento Edificios</li> </ul> <p><b>02. Análisis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Coefficiente Variedad</li> <li>Coefficiente Concentración</li> <li>CAS-COS-CIU</li> <li>Grado de Permeabilidad</li> </ul> <p><b>03. Procesamiento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Patrones</li> <li>CAS Necesario</li> <li>Selección Perfiles</li> </ul>
<p><b>Etapa02. Respuesta</b> [Objetivo Específico 02]</p> <p>Establecer lineamientos para el desarrollo de un modelo habitacional de escenarios en los perfiles seleccionados de la Avenida Central que promueva el desarrollo de una ciudad mixta y articulada con su entorno por medio de la cohabitación.</p>	<p>Lineamientos de Diseño → Modelo Habitacional → Cohabitación [Vida en Comunidad]</p>  <p>Escala Micro   Tipologías  </p>	<p>= Lineamientos de diseño</p>  <p><b>01. Convergencia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tipologías</li> <li>Percepciones</li> <li>Levantamiento</li> <li>Traslape</li> </ul> <p><b>02. Lineamientos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cohabitación + Cotrabajo</li> <li>Vida en Comunidad</li> <li>Inclusividad</li> <li>Compacidad</li> </ul> <p><b>03. Diseño</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Propuesta de Escenarios</li> </ul>

Cuadro 05 | Síntesis Objetivos+Objeto+Productos | Fuente: propia, 2015.

## 05.4 Síntesis de etapas y fases

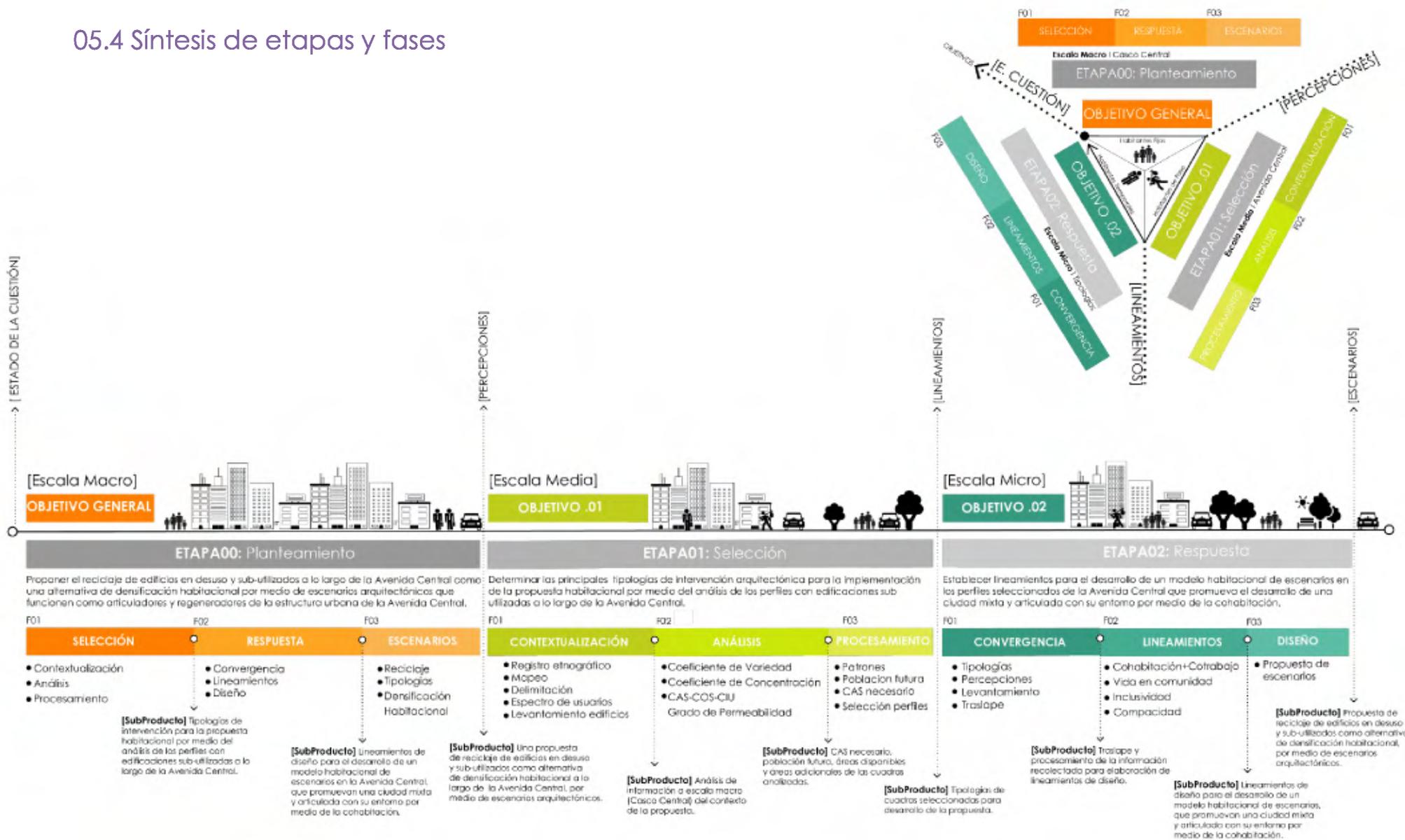
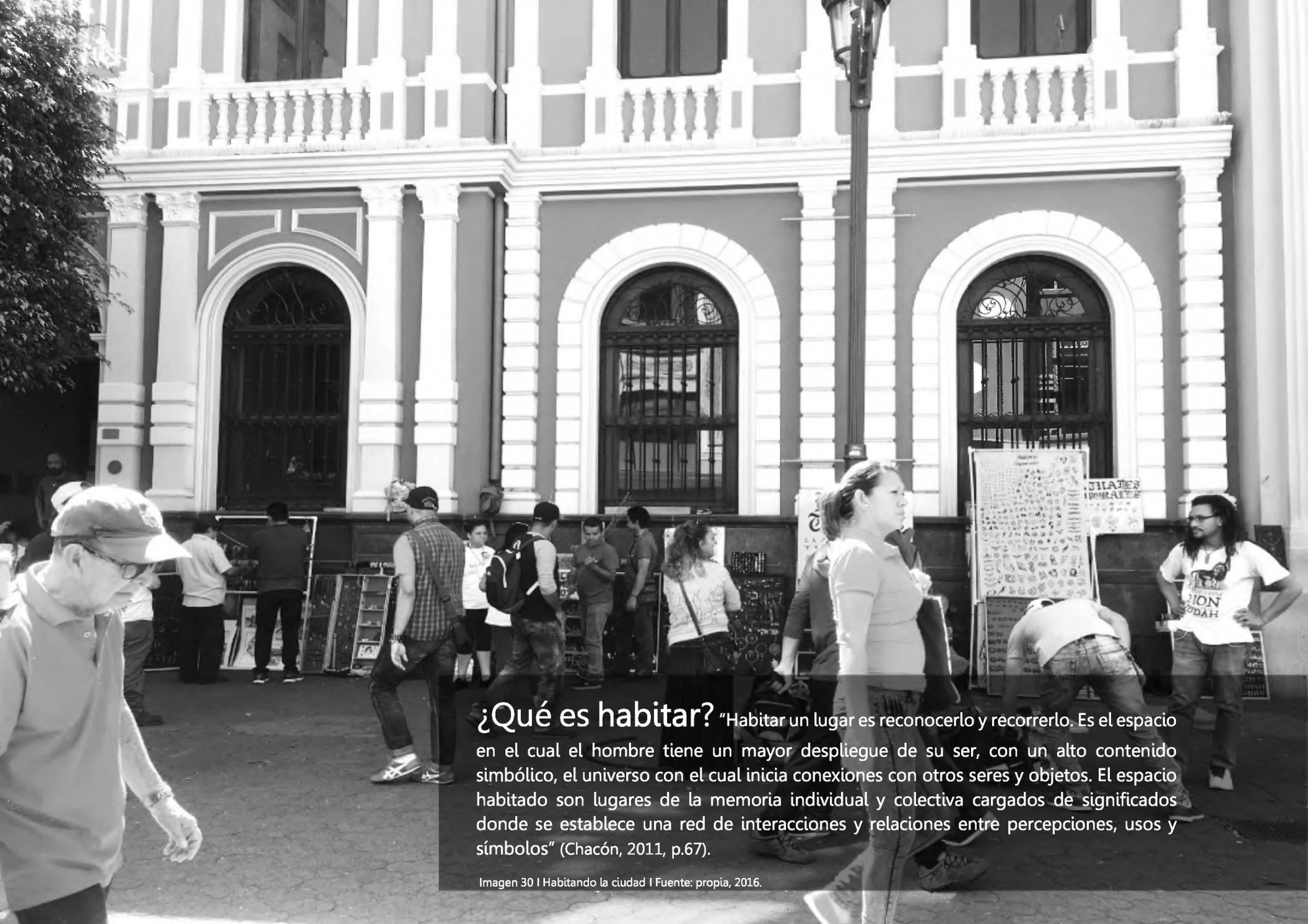


Diagrama 11 | Síntesis de etapas y fases metodológicas | Fuente: propia, 2016.

## 05.5 Síntesis y Conclusiones

Como síntesis en el proceso metodológico se van a retomar cada uno de los productos de las etapas establecidas así como los retos que se enfrentaron entre lo inicialmente planteado y las condiciones que se encontraron cuando se realizaron las visitas a la Avenida Central y los perfiles seleccionados.

- El desarrollo del análisis metodológico por medio de las tres escalas de acercamiento (macro, medio y micro), permitió desarrollar una investigación desde la generalidad hasta el detalle para una mejor comprensión de las condiciones sociales, infraestructurales y urbanas en las cuales se inscribe la propuesta. Determinar los retos y las potencialidades de la inserción de la propuesta en los perfiles estudiados de la Avenida Central, permitió la definición poco a poco de cada uno de los lineamientos para el diseño de la propuesta.
- A través de herramientas de estudio de campo como la etnografía y las entrevistas informales, se tuvo un acercamiento muy enriquecedor con los habitantes del casco central y usuarios de sus espacios públicos, lo que permitió conocer las diversas problemáticas desde distintos puntos de vista y sus percepciones sobre la ciudad. Conocer las diferentes historias que caracterizan a los distintos habitantes de la Avenida Central, desde indigentes, limpiabotas y dueños de los edificios, permite el enfoque de la investigación desde un punto de vista más humano y consciente de las realidades de la sociedad.
- Por otro lado, por medio del análisis de los reglamentos, planes y leyes de las diversas instituciones gubernamentales involucradas en la temática de la densificación del Casco Central, se observa y analiza la problemática desde el punto de vista de intereses burocráticos y gubernamentales. Estos al ser contrapuestos con los intereses de los habitantes permitieron desarrollar una posición crítica a la hora de determinar el enfoque que se iba a dar tanto a la investigación como a la propuesta.
- Los coeficientes de aprovechamiento de suelo (CAS), ocupación de suelo (COS) e intensidad de uso (CIU) actuales de los perfiles analizados, permitieron determinar parámetros cuantitativos para el establecimiento de los coeficientes necesarios para desarrollar la propuesta dentro de la misma línea de cada perfil, para evitar realizar propuestas que rompieran con los parámetros actuales de la Avenida Central y se sintieran desvinculados de la trama actual.
- Dentro del planteamiento metodológico, de la teoría a la práctica se enfrentaron una serie de retos que no se tenían contemplados por lo que este proceso tuvo que ser replanteado varias veces. Sin embargo, el principal reto fue el acceso a la información ligada a las edificaciones subutilizadas y en desuso, el acceso a estos edificios y el contacto con sus dueños. Estas limitantes generaron un ajuste de la investigación hacia el replanteamiento de los escenarios, un análisis de las edificaciones desde los perfiles y observaciones desde el exterior, por lo que el análisis comenzó a enfocarse más en la información que podía ser recolectada por el contacto con los guardas o trabajadores de los edificios y las percepciones a partir de los cambios que estas estructuras habían tenido con el tiempo.



**¿Qué es habitar?** “Habitar un lugar es reconocerlo y recorrerlo. Es el espacio en el cual el hombre tiene un mayor despliegue de su ser, con un alto contenido simbólico, el universo con el cual inicia conexiones con otros seres y objetos. El espacio habitado son lugares de la memoria individual y colectiva cargados de significados donde se establece una red de interacciones y relaciones entre percepciones, usos y símbolos” (Chacón, 2011, p.67).

Imagen 30 | Habitando la ciudad | Fuente: propia, 2016.



## 06. ÍNDICE DEL CAPÍTULO

- 06.1 Introducción.
- 06.2 Análisis área de estudio e intervención.
  - 06.2.1 Caracterización y valor de terreno por zonas.
  - 06.2.2 Atractores peatonales.
  - 06.2.3 Espacios públicos de encuentro y recreativos.
  - 06.2.4 Flujo Vehicular y nodos de transporte.
  - 06.2.5 Densidad habitacional.
  - 06.2.6 espectro de usuarios.
  - 06.2.7 Conclusiones.
- 06.3 Delimitación [Media-Macro].
  - 06.3.1 Levantamiento Avenida Central.
  - 06.3.2 Síntesis de la Delimitación.
- 06.4 Análisis de perfiles.
- 06.5 Análisis de permeabilidad.
- 06.6 Patrones de Usos.
  - 06.6.1 Coeficiente de Variedad.
  - 06.6.2 Coeficiente de Aprovechamiento de Suelo.
  - 06.6.3 Coeficiente de Ocupación de Suelo.
  - 06.6.4 Coeficiente Intensidad de Uso.
  - 06.6.5 Grado de Permeabilidad.
- 06.7 Áreas disponibles.
- 06.8 Población futura.
- 06.9 Áreas adicionales y CAS necesario.
- 06.10 Síntesis selección de cuadros.
- 06.11 Síntesis y conclusiones.

# CAPÍTULO

06

## Análisis de Perfiles

Determinar las principales tipologías de intervención para la propuesta habitacional por medio del análisis de los perfiles con edificaciones sub-utilizadas a lo largo de la Avenida Central.

## 06.1 Introducción

El espacio urbano es un gran contenedor de una compleja cantidad de relaciones sociales, que se llevan a cabo de manera consciente e inconsciente por parte de los individuos que lo habitan. Estos a su vez, se encuentran en un constante proceso de producción espacial por medio de percepciones, experiencias y procesos con los cuales recobran el sentido del lugar en el que se encuentran. Cuando esta red de relaciones se comienza a dispersar y debilitar, las personas pierden su sentido de identidad y pertenencia hacia los lugares, los cuales se convierten cada vez más en “zonas de paso” y no en “zonas habitables”.

Actualmente la interdependencia existente entre las tendencias de densificación actuales (replamamiento de la capital), ha limitado la manera en que los distintos colectivos interaccionan, segregando y limitando estas relaciones a habitantes de un mismo estrato. Además de la generación de propuestas habitacionales que se encuentran desligadas de su contexto y provocando una gran disminución en la densificación del “centro” propiamente, limitando su temporalidad y desocupando gran cantidad de edificaciones.

En la búsqueda de poder comprender este fenómeno de una mejor manera, surge una pregunta que será elemento medular en el desarrollo de éste capítulo:

*¿Cuáles son las principales **tipologías** de intervención para la propuesta habitacional por medio del análisis de los perfiles con edificaciones sub-utilizadas a lo largo de la Avenida Central?*

En primera instancia se realiza una delimitación a escala macro – media de la zona de la Avenida Central que es de interés para analizar. Así como el espectro de usuarios que se espera abarcar.

Para contestar a esta interrogante, se plantea el análisis de los perfiles de la Avenida Central [previamente delimitada] por medio de criterios que permitan identificar los elementos críticos que caracterizan las edificaciones sin uso.

Para comprender la dinámica de las edificaciones dentro de la trama urbana de la zona delimitada, se analizan el CAS, COS, CIU, coeficientes de variedad y de agrupación, que permitan establecer las áreas necesarias para albergar las poblaciones futuras. Finalmente, se determinan tipologías de intervención de los perfiles para la propuesta habitacional de escenarios.



Imagen 32 | Boulevard Av. Central | Fuente: <https://www.pinterest.com/pin/204280533070578607/>



¿Cuáles son las principales tipologías de intervención para la propuesta habitacional por medio del análisis de los perfiles con edificaciones sub-utilizadas a lo largo de la Avenida Central?

Imagen 33 | Casco Central | Fuente: google maps, 2016.

## 06.2 Análisis - Área de estudio e intervención [Escala Macro-Media] Casco Central

Este primer acercamiento a la escala macro-media se realiza con el objetivo de tener una visión a nivel global del contexto en el cual se encontrara inmersa la propuesta. Principalmente a nivel de las necesidades que tiene el Casco Central y de qué manera puede la propuesta contribuir a disminuirlas, así como las potencialidades de la zona que van a permitir un desempeño óptimo de la propuesta.

El sector de estudio Avenida Central corresponde, tal como se puede observar en el mapa 01, a la línea naranja punteada que se encuentra en la zona en la cual convergen los cuatro distritos principales del cantón central de San José. Específicamente abarca la Avenida Central entre la calle 14 y la calle 03 junto con las cuadras que se encuentran a ambos lados (norte y sur) de ella.

Los distritos del Carmen, Merced, Catedral y Hospital se encuentran separados por la Avenida 0, que corresponde al Paseo Colón y la Avenida Central, y por la Calle Central. La ubicación de la Avenida Central en el punto en el cual convergen estos cuatro distritos cumple un papel estratégico en esta investigación, convirtiéndose en el punto donde confluyen todos los habitantes de éstos distritos y alrededores, además de ser el punto por el cual deben transitar quienes se dirijan de norte a sur y de este a oeste de la capital.

A escala Macro, la Avenida Central funciona como límite Político-Natural entre distritos, pero a nivel social cumple la función de nodo integrador y articulador de los distritos que conforman el Casco Central, por lo que todo se desarrolla y funciona de manera concéntrica a este punto.

A escala Micro-Media, la Avenida Central funciona como una senda entre dos nodos con una confluencia vehicular importante, el Paseo Colón y Cuesta de Moras, los cuales delimitan de manera clara ésta zona completamente peatonal. La Avenida Central como senda, es utilizada como zona de paso o conexión para quienes se trasladan por medio del transporte público, y como zona de atracción comercial, laboral o de esparcimiento.



Diagrama 12 | Mapa Distritos del Casco Central | Fuente: propia, 2016.

Al ser la columna vertebral del Casco Central, la Avenida Central tiene un impacto fuerte a nivel interno (sobre las personas que la habitan-visitan) y a nivel externo (sobre sus alrededores) modificando las dinámicas sociales, económicas, políticas y culturales, dotando de una dinámica constante a esta zona. Es precisamente la posibilidad de contagio programático, que pueda tener la propuesta como respuesta a la problemática planteada sobre la Avenida Central y alrededores, lo que adquiere mayor pertinencia en este punto de la investigación.

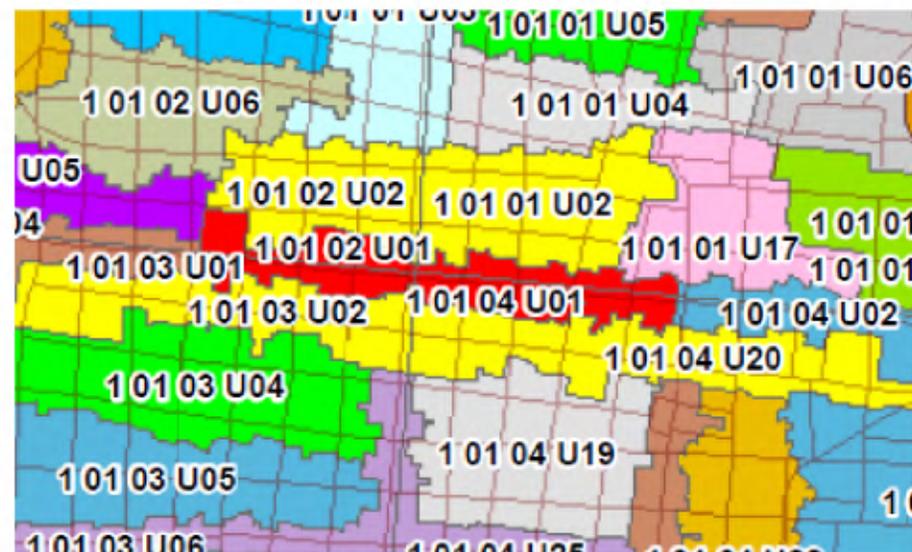
### 06.2.1 Caracterización y valor de terreno por zonas

Es pertinente conocer la zonificación que le ha dado el Ministerio de Hacienda al Casco Central de acuerdo al valor del terreno y las características de éste, para poder relacionarlo directamente con la depreciación económica que están teniendo los edificios y zonas que se encuentran sub-utilizados. En el mapa 01, podemos identificar al Boulevard de la Avenida Central de color rojo (101-04-U01) correspondiente al centro del casco central. Presenta los terrenos de mayor valor por m<sup>2</sup>, así como los terrenos de mayor área y frente. También son parte de la Avenida Central las tres últimas cuadras de Plaza Rofas de color café (101-02-U04), las cuadras que se encuentran a ambos lados de la ella que son color amarillo (101-01-U02 / 101-02-U02 / 101-03-U02 / 101-04-U20) y una pequeña sección del Mercado de la Coca Cola de color morado (101-02-U05). Todos estos sectores mencionados anteriormente forman parte de la zona de estudio.

Las zonas que se encuentran de forma concéntrica al Boulevard Avenida Central van disminuyendo el valor del terreno por m<sup>2</sup> hacia el noroeste, caso contrario con el tamaño del terreno, el cual va disminuyendo hacia el sur. Si se analiza de acuerdo al valor de terreno y en relación con la problemática planteada de las estructuras sub-utilizadas, hay un mayor impacto sobre las que se encuentran a lo largo de la Avenida Central, que las que se encuentran alrededor de ella. Siendo una situación de valor de terreno vs. uso-ganancia que estén teniendo sus propietarios.

De acuerdo al tipo de comercio mencionado en la tabla, en el cual se usa el código C01 – C10 en donde el número se encuentra relacionado con la actividad comercial de la zona, siendo el 1 mínima

actividad y 10 la mayor actividad. A partir de éste factor y debido al bajo uso de tipo residencial, los usos predominantes en este sector son de carácter comercial de mediana-alta a alta intensidad. Siendo el uso habitacional como potencial a densificar, sobre una franja de atracción comercial muy fuerte, que eventualmente se vería beneficiada con esta mixtura de usos.



CODIGO DE ZONA	101-01-U01	101-01-U02	101-02-U02	101-02-U05	101-03-U02	101-04-U20
NOMBRE	Boulevard Avenida Central	El Carmen	Banco Nacional Costa Rica	Mercado Coca Cola	Avenida Segunda Parque Central	Teatro Nacional
COLOR	Rojo	Amarillo	Amarillo	Morado	Amarillo	Amarillo
VALOR (\$/m <sup>2</sup> )	1 100 000	800 000	900 000	500 000	900 000	900 000
AREA (m <sup>2</sup> )	490	370	370	370	150	150
FRENTE	16	9	9	12	12	12
REGULARIDAD	1	1	1	1	1	1
TIPO DE VIA	1	2	2	2	2	2
PENDIENTE	0	0	0	0	0	0
SERVICIOS 1	4	4	4	4	4	4
SERVICIOS 2	16	16	16	16	16	16
NIVEL	0	0	0	0	0	0
UBICACION	5	5	5	5	5	5
TIPO DE RESIDENCIAL						
TIPO DE COMERCIO	C10	C08	C08	C07	C08	C08

Diagrama 13 | Valores del terreno por zonas | Fuente: Ministerio de Hacienda, 2014.

## > Atractores Peatonales

Avenida 3-Avenida 8  
Calle 18-Calle 17



 Iglesia Católica

 Intensidad Flujo Vehicular

 Boulevard Peatonal

 Avenida Central

### >Institucional



1. Hospital San Juan de Dios
2. Hospital Clínica Metropolitana
3. Escuela Mauro Frenández
4. Instituto Nacional de Seguros
5. Ministerio de Educación Pública
6. Banco de Costa Rica
7. Banco Nacional de Costa Rica
8. Banco Central de Costa Rica
9. Correo Central
10. Banco Crédito Agrícola
11. Banco Popular

12. Colegio de Señoritas
13. Ministerio de Hacienda
14. Escuela España
15. Ministerio de Justicia
16. Caja de ANDE
17. Tribunal Supremo de Elecciones
18. Escuela República del Perú
19. Caja Costarricense del Seguro Social

### >Recreativo



1. Parque Hospital San Juan de Dios
2. Praque la Merced
3. Parque Central
4. Parque el Carmen
5. Parque Banco Central
6. Plaza de la Cultura
7. Parque Morazán
8. Plaza Juan Mora Frenández
9. Plaza de las Garantías Sociales
10. Plaza las Artes
11. Plaza de la Democracia

### >Comercial



1. Mercado Central
2. La Universal
3. Gran Hotel Costa Rica
4. Perimercado
5. Librería Lehmann
6. Más x Menos
7. AM-PM
8. Mercado de Artesanía

### >Cultural



1. Teatro Popular Melico Salazar
2. Teatro Nacional de Costa Rica
3. Museos del Banco Central CR
4. Teatro Variedades
5. Museo Nacional de Costa Rica

### >Transporte



1. Terminal Alajuela TUASA
2. Busetas Heredianas

## 06.2.2 Atractores peatonales

La Avenida Central, al estar ubicada entre los cuatro cantones principales (Carmen, Hospital, Catedral y Merced) recibe flujos vehiculares y peatonales desde estas cuatro direcciones. Cada uno de estos cantones contiene espacios atractores peatonales que aportan una gran cantidad de visitantes diarios al Casco Central; para efectos de esta etapa los atractores fueron divididos en cinco grandes grupos con el objetivo de comenzar a realizar un acercamiento al tipo de usuarios-visitantes del Casco Central, estos son:

1. Institucional [oficinas gubernamentales, escuelas, hospitales, bancos, ministerios y oficinas no-gubernamentales]
2. Recreativo [Parques y plazas]
3. Comercial [Mercados, supermercados y librerías]
4. Cultural [Museos y Teatros]
5. Transporte [Terminales inter-provinciales e intercantonales, paradas de bus y paradas de tren]

Como se puede observar en el mapa 03 la mayor concentración de estos espacios se da hacia la Avenida Central, la cual, como se analizó anteriormente tiene un gran enfoque de carácter comercial. Muchos de estos atractores son edificaciones de gran importancia histórica, muchos de ellos patrimonio nacional y con un papel muy importante en nuestro imaginario cultural-social, además de ser atractores turísticos también. Este es el caso de los museos y teatros señalados.

Para la Municipalidad de San José siempre ha sido una prioridad la peatonalización del Casco Central y la liberación de éste de los flujos vehiculares. El Boulevard Barrio Chino (2012) y el Boulevard Paseo de la Unión Europea (2008) son dos de los más recientes ejemplos de espacios que promueven nuevas opciones de movilidad peatonal entre la Avenida Central y las vías aledañas. Si observamos en el mapa 03, de colores naranja y rosado, estos bulevares peatonales se encuentran ubicados estratégicamente de manera que permiten la movilidad de las personas desde las principales paradas de autobús intercantonales hacia los principales nodos de atracción peatonal y hacia el centro, creando una red de puntos de tensión cada vez más extensa. Como ya se ha mencionado anteriormente, la Avenida Central

se encuentra ubicada en una zona estratégica de flujos peatonales (bulevares) de alta intensidad a partir de atractores institucionales, recreativos, comerciales, culturales y de transporte público.

Con respecto a los atractores institucionales, en el casco central se encuentran las sedes centrales de una gran cantidad de entidades gubernamentales, siendo el caso del Ministerio de Educación Pública, el Banco Central, el Ministerio de Hacienda, la Caja Costarricense del Seguro Social, las cuales son nodos atractores de una gran cantidad de personas que trabajan en ellas.



Imagen 34 | Bulevares peatonales Avenida Central y Paseo de la Unión Europea | Fuente: propia, 2016.

Se encuentran también los principales hospitales pertenecientes al Seguro Social que brindan servicio a todos los habitantes de la provincia de San José y ocasionalmente de otras provincias. La existencia de nodos educativos (colegios, escuelas, institutos, universidades) genera que una gran cantidad de habitantes de los alrededores al Casco Central tengan que movilizarse diariamente.

Ya se ha mencionado anteriormente la importancia de la Avenida Central en su enfoque comercial, sin embargo es importante señalar algunos nodos que tienen un peso importante dentro del imaginario histórico, este es el caso del Mercado Central, el Gran Hotel Costa Rica y la tienda Universal.

En el caso del Mercado Central la existencia de tiendas y restaurantes antiguos, hace que tenga un público fijo desde hace años, además de la gran cantidad de productos particulares que pueden ser encontrados ahí, sin embargo todos los días hay nuevos visitantes también, de todas las edades. El mercado de artesanías es un espacio relativamente reciente en su ubicación, sin embargo es un espacio bastante concurrido por turistas tanto nacionales como internacionales.

### 06.2.3 Espacios públicos de encuentro y recreativos

La oferta de espacios públicos de encuentro y recreación de acuerdo al mapa 03 en el radio de análisis es bastante amplio, se identificaron once espacios, entre parques y plazas. Estos espacios verdes juegan un papel de pulmón sumamente importante dentro del caos y la contaminación del Casco Central. Siete de estos espacios son parques y cuatro son plazas, la mayoría ubicados hacia el sur de la Avenida Central.

La gran mayoría de ellos se encuentran adoquinados, con pequeños espacios de zacate y árboles, por lo que muchas veces el confort climático en ellos no es el adecuado. La misma situación ocurre con los espacios de descanso, los cuales la mayoría del tiempo son bancas o poyos de concreto, duros y sucios, que muchas veces son usados por los indigentes como espacios para dormir durante la noche. Muchos de estos espacios juegan el papel de zonas de paso, la mayoría del tiempo, sin embargo también tienen sus visitantes fijos, que a todas horas del día usan estos espacios como nodos de interacción social.



Imagen 35 | Nodo de encuentro y recreación, Parque Central | Fuente: propia, 2014.

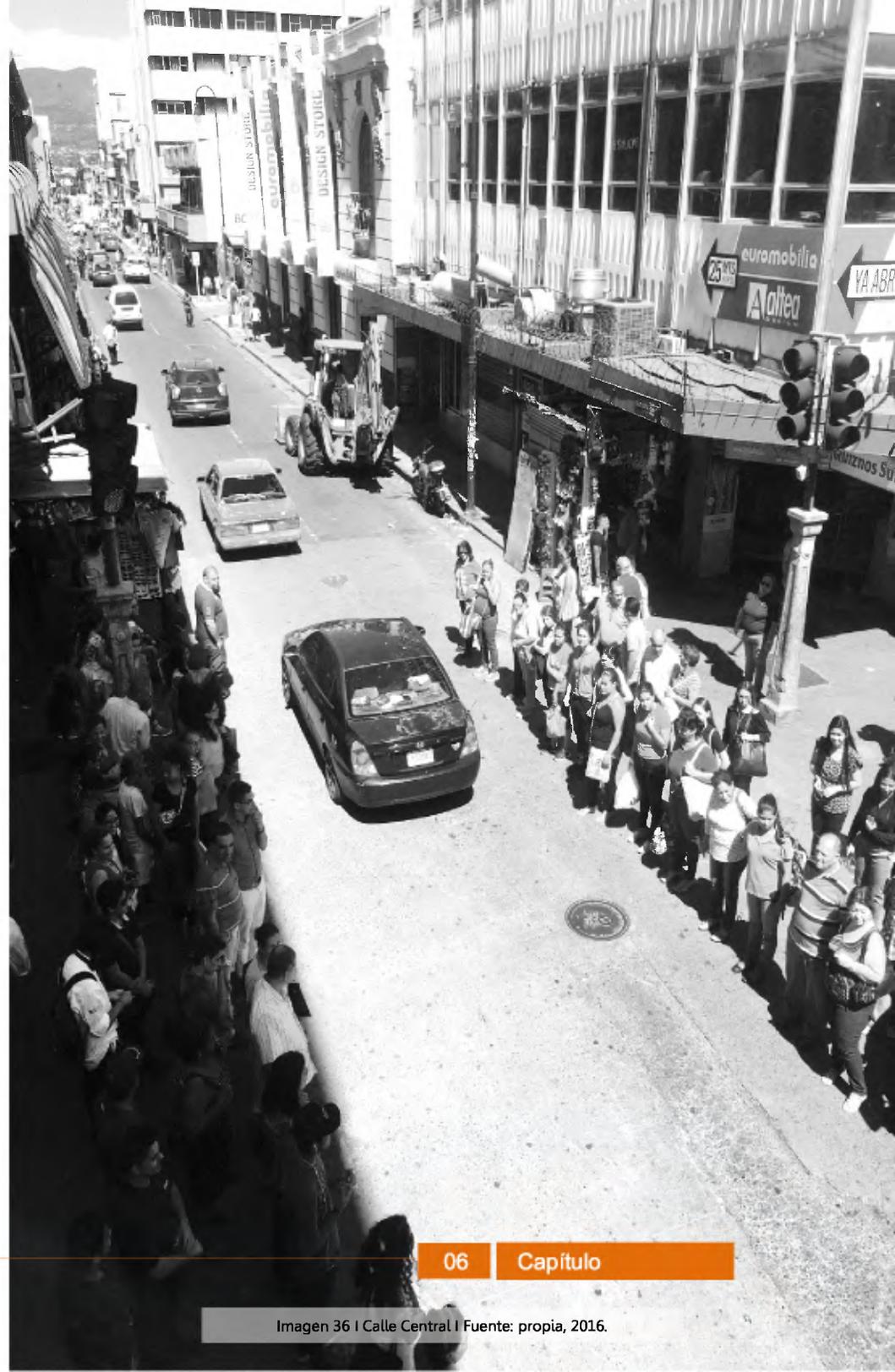
La mixtura de usos es muy común en estos espacios, principalmente el uso comercial y cultural, las ventas ambulantes, de chances, los limpia botas, fotógrafos, son parte de la oferta comercial que se puede encontrar. Por otro lado, bailarines, grupos musicales, cantantes, malabares, se encuentran dentro de la oferta cultural que también caracterizan estos espacios. Todas estas actividades hacen que estos espacios sean aún más atractivos para los transeúntes.

La Avenida Central cuenta con una cercanía a una gran diversidad de espacios de recreación de gran tamaño, los cuales podrán ser articulados por medio de la propuesta de densificación, sin embargo es necesario que estos espacios habitacionales cuenten con espacio público de enfoque más comunitario. Con el objetivo de proponer una red de espacios públicos donde el peatón pueda recorrer de manera confortable y fluidamente.

#### 06.2.4 Flujo vehicular y nodos de transporte

En el sector de estudio se puede observar una gran cantidad de paradas de bus inter-cantonales, hacia el sur de la Avenida Central principalmente, las cuales corresponden a todos los cantones del sur y este de la capital. Igualmente hacia el sur, se pueden identificar la presencia de tres terminales inter-provinciales: TUASA (Terminal de Alajuela), Busetas Heredianas y TRANSTUSA (Estación de buses de Turrialba).

La presencia de estas terminales tiene un gran impacto a nivel de flujos, por un lado su acceso es por la Avenida Segunda lo que genera un mayor flujo vehicular en esa zona tan concurrida, por otro lado la cercanía a la Avenida Central permite una conexión directa a nivel de flujos peatonales, lo cual es muy beneficioso para la dinámica comercial. A lo largo de la Avenida Segunda se encuentran también una gran cantidad de paradas de buses inter-cantonales, lo que disminuye por completo el carril que se encuentra al extremo derecho, perjudicando el libre tránsito de una vía con un flujo de tan alta intensidad.



> **Nodos de Transporte** Avenida 3-Avenida 8  
Calle 18-Calle 17



Diagrama 15 | Nodos de transporte y oferta de parques | Fuente: propia, 2016.



Hacia el extremo sureste de la Avenida Central, se encuentra la parada de trenes de la Procuraduría, siendo ésta una alternativa más de transporte público para llegar al casco central. Hacia el norte, la densidad de paradas de bus y terminales es menor, además de que la intensidad vehicular es un poco menor. En el caso de las paradas interprovinciales, hacia el extremo noroeste se encuentra la conocida terminal de buses de la Coca Cola, zona donde confluyen una gran cantidad de rutas, siendo de gran importancia para la dinámica comercial y de flujos de ésta zona.

Si se traslaparan los mapas 03 y 04 se podría observar la relación directa que existe entre las paradas de bus, las intercantoneales principalmente, con los bulevares peatonales, todo se encuentra diseñado como una extensa red.

Debido a la gran cantidad de visitantes que tiene la Avenida Central todos los días y debido a que la propuesta de esta investigación es de densificación habitacional es pertinente conocer la oferta de parqueos que existe en la zona de estudio, como soporte a los habitantes en todas las temporalidades. Los parqueos públicos es un fenómeno que ha ido en aumento en el casco central, acaparando los lotes baldíos o edificios extremadamente viejos, como una de las opciones más económicas de sacar ganancia económica de estos espacios, siendo así no la más adecuada. Como se puede observar en el mapa 04, la cantidad de parqueos públicos es bastante amplia, los espacios señalados corresponden a parqueos de un nivel (en su mayoría) o torres de parqueos (unos pocos). Una de las variables a tomar en cuenta es la importancia de que se comiencen a implementar los parqueos de varios niveles o las torres de parqueo, de manera que la huella de éstos comience a ser de manera vertical y no horizontal.

A pesar de la existencia de tantos parqueos públicos, la impresión que queda cuando visitamos el Casco Central, es que no son suficientes o no dan abasto, es muy común observar vehículos parqueados a ambos lados de las calles, perjudicando una libre y fluida circulación vehicular por la capital, disminuyendo la cantidad de carriles en ambas vías y haciendo más complicada la circulación de peatones perjudicando el confort urbano y siendo una barrera para cruzar de lado a lado de las aceras.



Imagen 37 | Parqueos Públicos vs Parqueos Improvisados | Fuente: propia, 2014.

## 06.2.5 Densidad habitacional [Censo2011]

Para determinar la densidad habitacional dentro de la zona de estudio se recurrió al Diagnóstico Cantonal elaborado por el Departamento de Observatorio Municipal de la Municipalidad de San José en el año 2011. Este documento entre otros temas, se enfoca en las características sociodemográficas del cantón de San José y en la evolución demográfica del mismo.

En la tabla 02 se puede realizar una comparación de los datos de los cuatro distritos principales vs. los datos de la totalidad del cantón de San José. Estos cuatro distritos juntos son tan sólo un 21,22% de la extensión del cantón de San José y contienen tan sólo un 38,69% del total de la población. El distrito del Carmen es el que alberga el menor número de población de todo el cantón, con 2,157 habitantes, lo cual representa un 0.6% del total de la población en San José.

Los cuatro distritos centrales son los que tienen menor densidad poblacional, lo que corresponde a la cantidad de habitantes por Km2. A pesar de ser el segundo cantón con mayor densidad poblacional proyectada para el año 2010 (8,725 habitantes). Con respecto al porcentaje de población adulta mayor, el distrito del Carmen es el que tiene un mayor porcentaje de esta población en la totalidad del cantón 24.9% y sólo un 10.6% de población de 0-14 años, por lo que es una zona de población bastante madura.

Por otro lado, en el gráfico 01, donde se ve reflejado el porcentaje de crecimiento de la población en los distritos del año 1950 al año 2010 se puede observar la necesidad de densificación habitacional que tienen los cuatro distritos principales, durante éste periodo de tiempo, el crecimiento ha sido negativo, principalmente en el Carmen -76%.

Costa Rica, Cantón de San José y distritos del cantón. Indicadores Demográficos. Año 2010									
	Area en Km2	Total de Población	Hombres	Mujeres	Densidad de Población	% de población respecto a la población cantonal	% Pob Adulta Mayor	Población de 0-14	Relación Hombre - Mujer
Costa Rica	51,100.00	4,563,538	2 314 234	2 249 304	89		6.4%	26%	102.9
Cantón San	44.62	349,152	174,432	174,720	7,825		7.9%	22.0%	99.8
El Carmen	1.49	2,157	972	1,185	1,448	0.6%	24.9%	10.6%	82.0
Merced	2.29	11,906	5,950	5,956	5,199	3.4%	10.0%	17.9%	99.9
Hospital	3.30	21,247	11,481	9,766	6,286	6.1%	9.5%	18.4%	117.6
Catedral	2.31	11,656	5,680	5,976	5,046	3.3%	14.9%	14.1%	95.0

Cuadro 06 | Indicadores demográficos cantón de San José | Fuente: Municipalidad SJ.

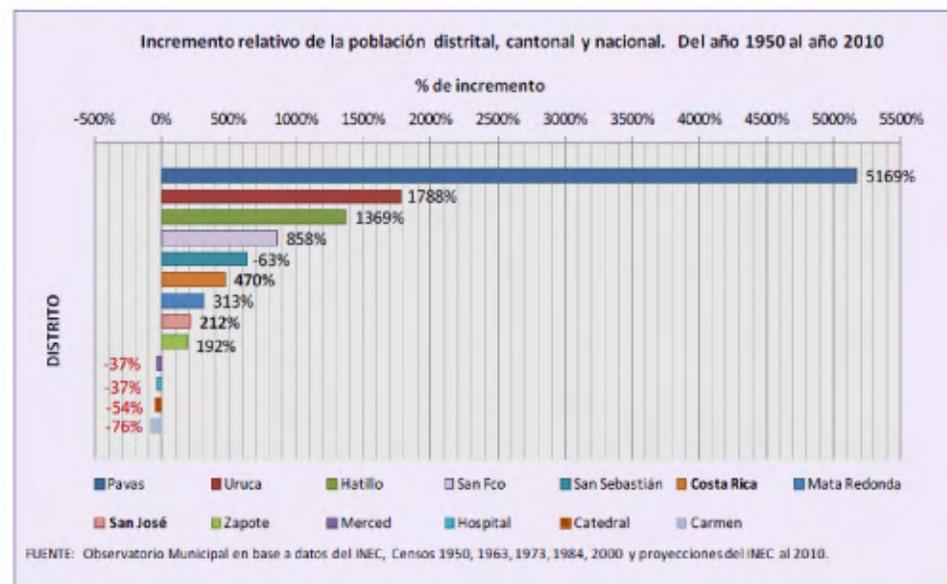
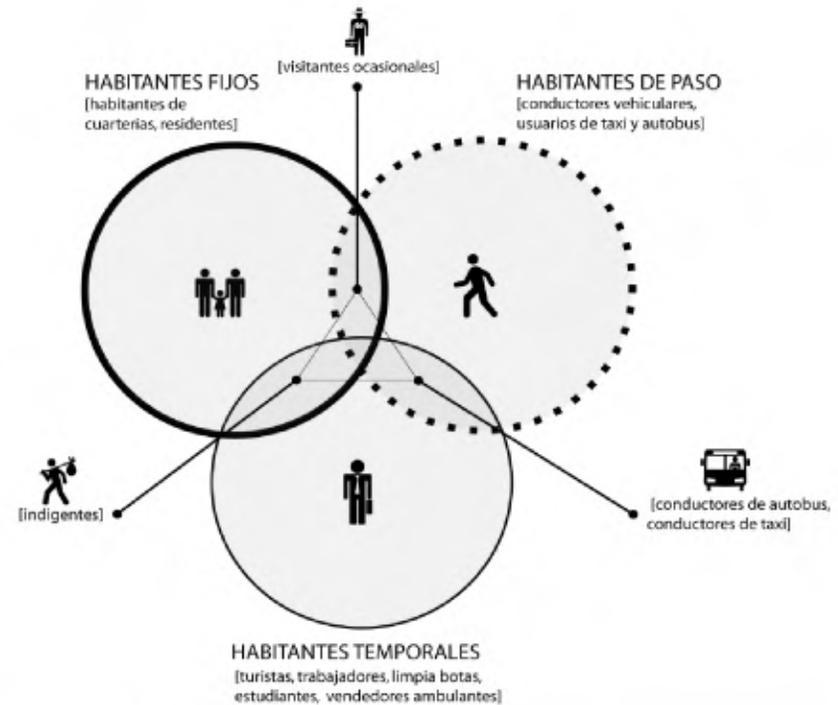


Diagrama 16 | Incremento relativo de la población distrital año 1950-2010 | Fuente: Municipalidad SJ

## 06.2.6 Espectro de Usuarios

El espectro de usuarios que habitan día a día la Avenida Central y alrededores se convierte en una variable fundamental dentro de la dinámica urbana del Casco Central. Como se analizó anteriormente, la zona de estudio funciona de diferentes maneras dependiendo del objetivo que tengan los visitantes, y aunque funciona la mayoría de tiempo como zona de paso no se puede dejar de lado que un porcentaje de personas habitan este lugar. La importancia de conocer la dinámica que tiene el Casco Central a nivel de espacio urbano en todos sus enfoques con los usuarios permitirá conocer tanto sus aspectos críticos como los cuales se podrán potenciar.

Dentro de la etapa de recolección y visita etnográfica se pudieron identificar tres tipologías de usuarios principales y tres secundarias. Las tipologías principales comprenden los grupos poblacionales de mayor predominancia en esta zona: habitantes fijos, habitantes temporales y habitantes de paso. Las tipologías secundarias son los habitantes que son una mezcla de las principales: habitantes fijos + temporales, habitantes temporales + de paso y habitantes de paso + fijos.



## Avenida Central

Diagrama 17 | Espectro de usuarios Avenida Central | Fuente: propia 2016.



### Habitantes Fijos [habitantes de cuarterías, residentes]

Los habitantes pertenecientes a esta tipología son los que legítimamente habitan el Casco Central, principalmente en la temporalidad nocturna, utilizando San José como ciudad dormitorio. Como anteriormente se analizó en los valores del terreno de la Avenida Central, ésta tiene actualmente un enfoque completamente comercial, el elemento habitacional es inexistente o se encuentra delegado hacia las periferias del centro, siendo ésta población actualmente una minoría, en tal medida de que el resto de las personas desconocen muchas veces su existencia.

Todos estos factores apuntan a que esta es la población con mayor potencial para ser densificada, no solo porque diversificaría la temporalidad del casco central, sino porque abre la posibilidad de que las personas puedan habitar cerca de sus lugares de trabajo.

### Habitantes de Paso [conductores vehiculares, usuarios de taxi y autobús]

Los habitantes de paso son el espectro que representa un mayor porcentaje de los habitantes del casco central. Las personas que se encuentran dentro de ésta categoría son los que utilizan el centro de San José para poder movilizarse de una provincia a otra o de un distrito a otro. Cabe rescatar que debido a la infraestructura de transporte público con la que se cuenta actualmente, es necesario desplazarse hasta el centro para poder tener acceso a las terminales de las demás provincias. El lugar de conexión de todas las rutas de autobús es el Casco Central.



Diagrama 18 | Relación espectro de usuarios-espacio público | Fuente: propia 2016.

Los conductores vehiculares, de motocicleta o ciclistas, en su mayoría, se ven forzados a desplazarse al Casco Central para poder movilizarse a sus destinos. Dentro de este espectro se puede mencionar cualquier usuario de transporte público que utilice la capital como zona de paso o zona de conexión entre medios de transporte (usuarios de taxi, usuarios de tren, usuarios de autobús)

Los habitantes que pertenecen a esta categoría se caracterizan por ser personas que habitan el Casco Central por cortos lapsos de tiempo, generalmente por no más de una hora. Ellos tienen muy poco contacto con el resto de habitantes, con el contexto y los espacios comerciales. Esto varía de acuerdo a la forma en que se estén transportando:

- Conductores vehiculares [contacto poco – nulo con contexto y otros habitantes]
- Ciclistas y motociclistas [contacto poco-moderado con contexto y habitantes]
- Usuarios de taxi [bastante contacto con contexto y otros habitantes]
- Usuarios de autobús [bastante contacto con contexto y otros habitantes]

*Habitantes Temporales [turistas, trabajadores, limpia botas, estudiantes, vendedores ambulantes]*

Los habitantes temporales son quienes habitan el Casco Central por un lapso de tiempo mayor que los habitantes de paso, pero no de manera fija. Este espectro lo integran las personas que trabajan o visitan el Casco Central por una temporalidad mayor a una hora. Muchos de ellos realizan estas visitas consecuentemente, con un horario definido o no, lo que bien es cierto, es que ellos son elemento fundamental de la dinámica del día a día del Casco Central y de sus relaciones sociales entre habitantes y con su contexto.

Todos los niños y jóvenes que asisten a las escuelas y colegios en el Casco Central son pertenecientes a este grupo, al igual que los vendedores ambulantes, vendedores de chances, vendedores de periódicos, limpia botas, entre otros. Las personas que día a día visitan la capital para hacer compras o visitar cualquiera de los espacios públicos y simplemente pasar el día ahí y hacer amigos, ver gente pasar o conocer nuevas personas.

Todas estas personas, a diferencia de los habitantes de paso, tienen mucho contacto con el contexto y el resto de habitantes que al igual que ellos habitan temporalmente la Avenida Central y alrededores. Estos habitantes son quienes construyen la ciudad y sus dinámicas sociales, urbanas y económicas día a día. Este espectro de usuarios tiene muchísimo potencial para ser involucrado dentro de la propuesta de repoblamiento, por el contacto indirecto que pueden y podrán tener con los nuevos habitantes, para que con la integración de ambos, la temporalidad tan limitada de la Avenida Central pueda ser ampliada y la vida en la ciudad permanezca activa todos los días.

Uno de los objetivos principales es precisamente poder aumentar y diversificar esta gran red de relaciones y mixtura social, entre los nuevos y los habitantes actuales de la zona en estudio. Para que los habitantes temporales permanezcan durante más tiempo en el Casco Central por medio de los nuevos usos que serán integrados en las propuestas habitacionales y tengan un contacto más cercano con los nuevos habitantes en los espacios públicos y recreativos de la ciudad.

### 06.2.7 Conclusiones [Escala Macro-Media] Casco Central

1. De acuerdo al alto valor del terreno por m<sup>2</sup> del Boulevard de la Avenida Central según el Ministerio de Hacienda (c.1,100,000.00) esta es una zona donde un uso eficiente del espacio contribuye a la optimización de las ganancias para los dueños de las edificaciones, en su lugar, los espacios sub-utilizados generan pérdidas día con día.

2. Haciendo referencia al mismo estudio del Ministerio de Hacienda, debido a que esta es una zona con un enfoque completamente comercial (comercio C-10), existe un gran potencial para integrar el uso habitacional con el objetivo de proponer la mixtura de usos para un mejor aprovechamiento del espacio y una mayor temporalidad

3. Actualmente existen 7 parques y 4 plazas como los espacios de encuentro y recreativos dentro del Casco Central que funcionan como grandes atractores para los habitantes temporales principalmente, dentro de la propuesta de repoblamiento habitacional existe una necesidad de espacios públicos y áreas verdes que promuevan la vida en comunidad.

4. Habitar la Avenida Central comienza a ser viable cuando existe una gran facilidad para movilizarse desde y hacia el Casco Central por medio del transporte público, se identificaron 3 terminales de bus inter-provinciales, además de 35 paradas inter-cantoniales y una parada de tren frente a la Procuraduría.

5. Un total de 104 parqueos públicos fueron identificados dentro del Casco Central, a pesar de la gran cantidad estos espacios no dan abasto, los usuarios siguen parqueando a los costados de las vías, para el abastecimiento de los nuevos espacios habitacionales es necesario valorar la posibilidad de que el crecimiento de estos espacios sea de manera vertical mas no horizontal, siendo las torres de parqueos una solución alterna a la problemática.

6. De acuerdo al Diagnostico Cantonal realizado por la Municipalidad de San José y los datos del Censo 2011 los cuatro cantones en estudio (Hospital, Merced, Catedral y El Carmen) tuvieron un crecimiento negativo de -204% de 1950 al 2010, por lo que existe una necesidad latente de repoblamiento para revertir ese decrecimiento. De acuerdo al mismo estudio, el porcentaje de personas adultas mayores en estos cantones se encuentra entre 24.9%-9.5%, siendo necesaria una diversificación del espectro poblacional actual para la integración de población joven.

7. Como parte de la propuesta de repoblamiento y de acuerdo al espectro actual de habitantes del Casco Central, para promover una mayor mixtura social y una temporalidad de uso más amplia es necesario aumentar la cantidad de habitantes fijos, atraer por un mayor lapso de tiempo a los habitantes temporales y lograr contacto/permanencia con los habitantes de paso.



### 06.3 Delimitación [Escala Medio-Micro] Avenida Central

La Avenida Central en su totalidad, cuenta con una totalidad de 13 cuadras de extensión peatonal, con edificios de muy variados usos y alturas a ambos lados. Para el abordaje de esta primera etapa de investigación se realiza una delimitación enfocada a identificar la zona, que como anteriormente se ha mencionado, tiene las condiciones idóneas para poder ser densificada habitacionalmente.

La delimitación se realiza en una escala Media-Micro que permita ahondar en el análisis de los perfiles de una manera más detallada que como se realizó anteriormente, de acuerdo a los criterios seleccionados. Además de una etapa de síntesis en la cual se traslapan y enfrenten los resultados de la totalidad de las cuadras analizadas, para a partir de ahí comenzar a extraer las pautas de diseño a partir de los aspectos críticos que caracterizan a las edificaciones sub-utilizadas.

El interés principal es disminuir cada vez más la escala de la investigación en esta primera etapa de estudio, para poder llegar a la preocupación principal que son las edificaciones sin uso definido o sub-utilizadas pero sin dejar de lado la totalidad del contexto en el cual se encuentran inmersas. La ciudad y el espacio son un conjunto de relaciones en múltiples direcciones entre todos los componentes que la integran, y es por medio de ésta investigación que se plantea alimentar esta red por medio de la mixtura y diversidad de usos en un ambiente en donde nuestro imaginario urbano y social esté cada vez más fuerte, que nos arraigue cada vez más al lugar al que habitamos, de donde somos y de dónde venimos.

Las pautas que se tomaron en cuenta para la realización de la delimitación se eligieron en función de las variables que tienen una mayor influencia y que son más críticas en la temática de desuso y resiliencia abordada. Así como los elementos que juegan un papel importante en el fortalecimiento de la interacción entre los colectivos sociales.

- *Concentración de edificios en desuso y sub-utilizados*

Como elemento medular de esta investigación, los edificios en desuso y sub-utilizados son el principal factor para la elección del área de estudio, ya que ellos son la base de la problemática planteada y por medio de los cuales se quieren plantear las pautas de diseño para esta primera etapa.

Los edificios con condiciones idóneas para ser utilizados en la propuesta, son los que se encuentran en desuso en todos sus niveles o en sus niveles superiores y los edificios que se encuentran sub-utilizados en actividades de almacenaje o con usos indefinidos y que por este motivo, se encuentran completamente desarticulados con el contexto. Además, es importante rescatar la variable del valor del suelo, expuesta anteriormente, y la implicación que está teniendo ella sobre los edificios que están en estas condiciones.

La mayor concentración de edificios de este tipo se encuentran desde el Teatro Nacional y hacia el sur de la Avenida Central, teniendo esta zona un alto potencial como punto de análisis e intervención para la investigación.

- *Usos y cantidad de niveles de edificios sub-utilizados*

La variedad de usos que tengan los edificios es de mucha importancia, ya que como se ha analizado anteriormente, entre mayor variedad de usos tengan generan la atracción de una mayor cantidad y espectro de usuarios, potenciando las relaciones sociales y una mejor articulación con el contexto.

Se identificaron cuatro usos principales en un primer acercamiento a las edificaciones: uso comercial, hotel + comercial, oficinas + comercio y sin uso definido. La predominancia del uso comercial despierta un gran interés por una diversificación de la variedad de usos en esta zona. Como se mencionó anteriormente, la línea comercial tan fuerte y marcada en la Avenida Central, le da muchísimo potencial a la propuesta de densificación, con el propósito de incrementar la variedad y la mixtura de usos.

Otro factor tomado en cuenta fue la cantidad de niveles que poseen los edificios, ya que usualmente a partir del segundo nivel es que se encuentran sub-utilizados, pero principalmente por el interés de identificar la capacidad de expansión tanto vertical como horizontal que pueda tener la nueva propuesta.

El concepto "ciudad sobre ciudad" de Jordi Borja es fundamental para ésta propuesta que busca conservar el imaginario social. El rango de alturas de niveles que tienen los activos analizados se encuentra entre los 2 niveles como mínimo y los 10 niveles como máximo, siendo 3 y 6 niveles las alturas predominantes entre los edificios a lo largo de las 13 cuadras. Teniendo bastante potencial para una futura expansión vertical.

- *Cercanía a espacios públicos y de esparcimiento*

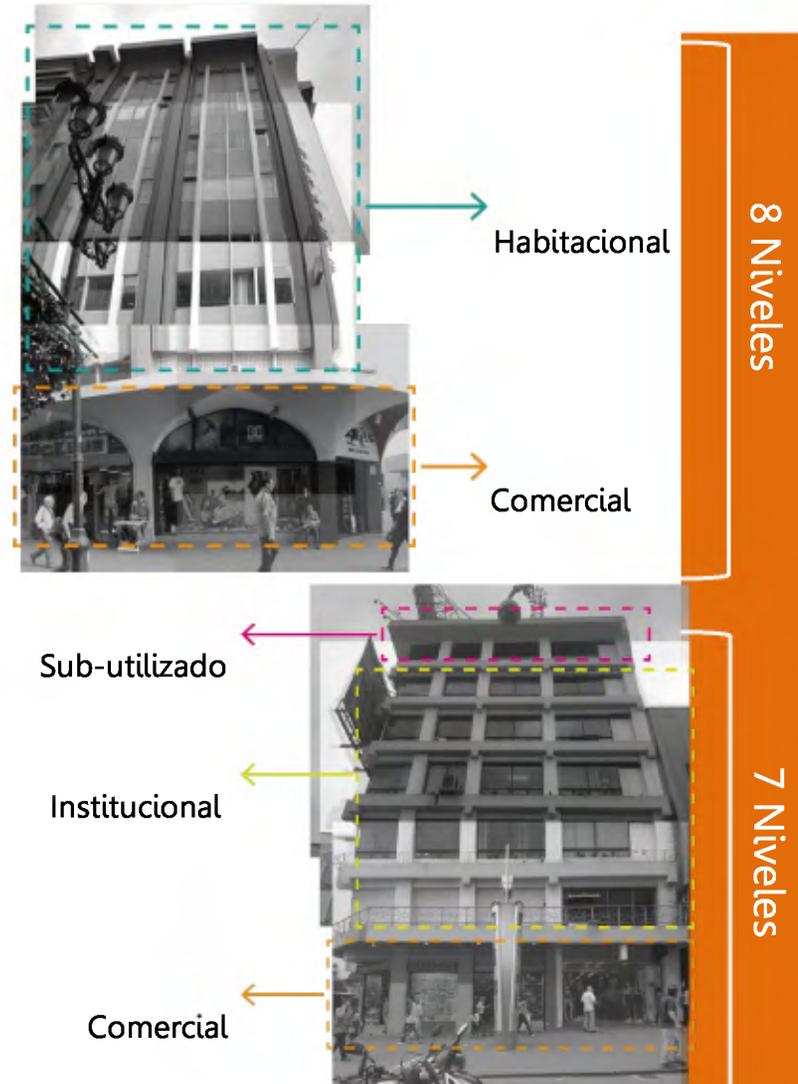
La articulación de las edificaciones con su contexto y con los espacios públicos es uno de los enfoques fundamentales de esta primera etapa de investigación partiendo del primer objetivo específico. Por este motivo es importante identificar la cercanía de los espacios públicos de esparcimiento y recreación y la existencia de los mismos dentro de la zona que se quiere delimitar. De igual manera se quieren identificar las zonas que tienen carencia de éste tipo de espacios y que ocupan que más bien sean implementados dentro de la misma propuesta.

La Avenida Central es una zona de paso, una vía de circulación peatonal y un conector entre el norte y el sur del casco central; los pocos espacios verdes que hay en ella actualmente funcionan como importantes nodos para que las personas no sólo circulen, sino que también habiten por un mayor lapso de tiempo ese espacio.

Como se analizó anteriormente, hay una gran cantidad de espacios de recreación en la escala Macro, en el contexto inmediato de la Avenida Central, que en la actualidad cumplen el papel de atractores y como parte de la propuesta podrán funcionar como espacios de soporte, de ahí la importancia de la delimitación a la zona con las condiciones más favorables en este aspecto.

- *Cercanía a espacios referentes y de atracción social*

Los hitos y los nodos dentro de la trama urbana, son los encargados de dar sentido y ubicación cuando se circula de un lugar a otro, además de agregar variedad a lo homogénea que puede ser la trama urbana de un lugar la mayor parte del tiempo.



Como hitos y nodos, estos espacios juegan un papel importante como puntos de atracción social y activadores de las redes de interacción entre colectivos sociales. La importancia de que la zona delimitada se encuentre cerca de estos espacios, es precisamente la forma en la que ellos aportan y dan vida a la dinámica de la zona en la que se encuentran. Para llegar a la delimitación [media-micro] fue necesario el traslape de todas las variables mencionadas anteriormente y así poder comenzar a descartar las cuadras y los perfiles que no se adecuaban a los requerimientos. Las cuadras elegidas son las que se encuentran en condiciones más críticas y con mayor cantidad de edificios en desuso. Pero con los contextos que tienen más potencial para ser articulados con la propuesta.

La delimitación se realiza a partir de la Calle 03 (frente al Teatro Nacional) y hasta la Calle 14 (San Juan de Dios y final del Paseo Colón). En el mapa de delimitación se puede observar que son un total de 15 edificios en desuso, los que se encuentran a lo largo de estas 18 cuadras y con cercanía a 6 parques y espacios de recreación. Las condiciones de estos edificios con usos no definidos se encuentran en el mapa de levantamiento, donde se identificaron la cantidad de niveles, los usos, la permeabilidad y la condición de cada uno, para su posterior análisis más a detalle. La totalidad de estas 18 cuadras serán analizadas junto con sus perfiles, para poder comenzar el proceso de extracción de pautas a partir de la identificación de los aspectos críticos. Para su posterior análisis a nivel micro.

### 06.3.1 Levantamiento Avenida Central [Edificios SubUtilizados]

A lo largo de las cuadras delimitadas en la etapa anterior desde Calle 03 hasta Calle 14 a ambos lados de la Avenida Central, como se mencionó anteriormente, se han podido identificar un total de 15 edificaciones con espacios sub-utilizados. Como un primer acercamiento estos edificios fueron analizados para valorar el potencial que cada uno podía tener dentro de la propuesta, como objeto aislado y no dentro del contexto. Los edificios fueron clasificados en tres grandes grupos de acuerdo a si eran edificios patrimoniales, si se encontraban en desuso o si eran edificios poco permeables con su entorno.

Con los edificios patrimoniales, es necesario tener en cuenta que rigen una serie de legislaciones a la hora de su intervención, que básicamente limitan cuales elementos pueden ser modificados y cuáles no, además de la importancia que tienen dentro del imaginario social. En el caso de los edificios en desuso, son de los que tienen más potencial actualmente, pero es necesario, de igual manera, valorar sus limitaciones y potencialidades. Los edificios poco permeables tienen mucho potencial debido a su cualidad de poco contacto con el exterior, lo cual es uno de sus características más críticas.

Debido a la importancia que tiene la mixtura y variedad de usos en un contexto o un edificio, esta característica fue también analizada en la zona de estudio, por lo que se encontraron 4 patrones principales: Comercial, Comercial +Habitacional u Hotel, Comercial + Oficinas y Uso no definido.

La existencia de tan poca mixtura de usos, abre los ojos ante la necesidad de proponer espacios con usos más variados que permitan una mayor interacción de colectivos sociales y una mayor atracción de los mismos. Como se puede observar en el levantamiento, es muy poco el porcentaje de la totalidad de los edificios los que se encuentran sin uso definido y abandonados, sin embargo todos los restantes se encuentran sub-utilizados. La cantidad de niveles identificada estuvo en el rango de 2 y 10 niveles, siendo 6 niveles el promedio. Esta variable es de tanta importancia debido a que permite conocer la capacidad de crecimiento y expansión que podrán tener las edificaciones. En este caso, las de menor altura se vuelven las más atractivas para la propuesta, bajo el concepto de "ciudad sobre ciudad".

Identificar las potencialidades que tienen los edificios en desuso en la Avenida Central (a nivel medio-micro) en esta etapa permite comenzar a establecer los elementos críticos que tiene cada uno de ellos, para poder así establecer las pautas de diseño. En todos los edificios, los espacios en desuso se encuentran en los niveles superiores, siendo muy pocos los edificios que están completamente sin uso. La mayoría de los usos de estos espacios en los niveles superiores están destinados a ser bodegas o áreas de almacenaje, o abandonados y sin uso.

# > Delimitación

LEVANTAMIENTO



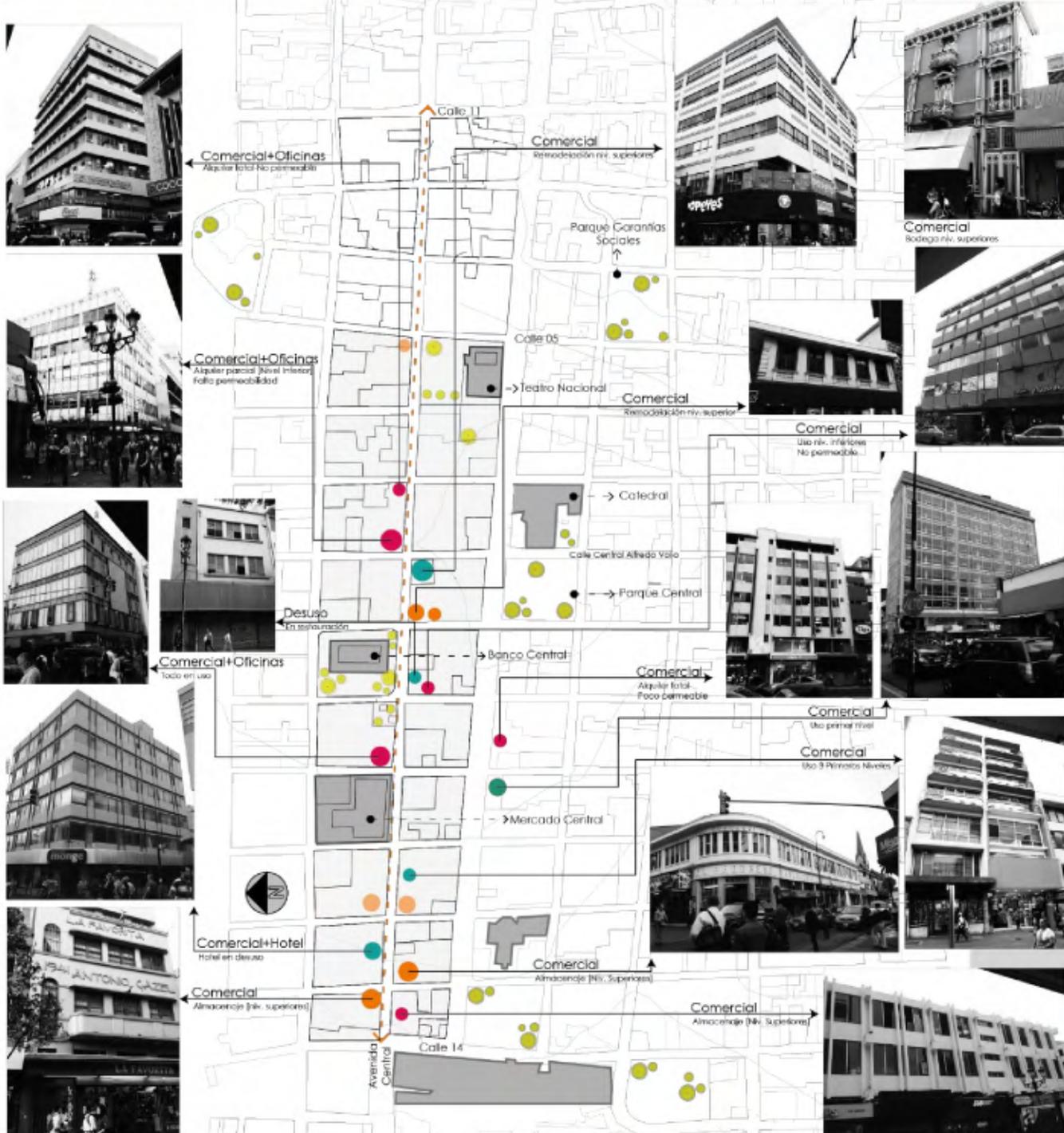
## Simbología

- Espacio Público
- Edificios en Desuso
- Edificios Sub Utilizados
- Referentes



# > LEvantamiento

Edificios SUButilizados



## > Usos/Condiciones

Avenida Central  
Calle 11-Calle 14

La zona delimitada fue analizada de manera Macro de acuerdo a las variables de permeabilidad, usos-programa cantidad de niveles y nivel de uso. Como primer acercamiento a la zona de estudio se puede deducir que la mayor parte de edificios sub-utilizados se encuentran destinados a el almacenaje o al desuso; siendo estas las principales variables de la problemática planteada.

### Variación de Usos

- Comercio [9 edificios]
- Hotel + Comercio [1 edificio]
- Oficinas + Comercio [3 edificios]
- Uso No-definido [1 edificio]

### Cantidad de Niveles

- 2 Niveles ●●○○○
- 3 Niveles ●●●○○
- 4 Niveles ●○○○○
- 5 Niveles ●●○○○
- 6 Niveles ●●●○○
- 7 Niveles ●●○○○
- 9 Niveles ●○○○○
- 10 Niveles ●○○○○

### Simbología

- Espacio Público
- Patrimonio
- Uso no permeable
- Desuso
- Referentes

Diagrama 21 | Levantamiento edificios sub-utilizados | Fuente: propia 2015.

### 06.3.2 Síntesis Delimitación [Escala Medio-Micro] Avenida Central

1. La delimitación medio-micro la conforman 13 cuadras, en las cuales se identificaron una totalidad de 15 edificios en desuso y sub-utilizados. Los edificios identificados se clasifican en dos grandes grupos: 7 edificios no tienen un uso definido, mientras que los 8 restantes son utilizados para almacenaje. Existe una concentración importante de edificios sin uso definido en la escala "media" delimitada, lo que hace la zona muy atractiva para realizar el análisis y por consiguiente la propuesta.

2. Los edificios identificados en la zona delimitada se encuentran enfocados principalmente al comercio (9 edificios), otros contienen oficinas (3 edificios), uno de ellos tiene un hotel y dos de ellos se encuentran completamente en desuso, siendo tan escaso el coeficiente de variedad se identifica un potencial alto a la integración del otros usos para una mayor atracción poblacional.

3. Se identificó que los edificios analizados se encuentran entre 2 y 10 niveles de altura y la mayoría de ellos están en desuso a partir del segundo o tercer nivel.

La zona delimitada tiene una gran posibilidad de crecimiento vertical por medio del concepto de "ciudad sobre ciudad", además de la posibilidad de dotar los espacios en desuso con nuevos usos habitacionales.

4. A lo largo de la Avenida Central se identificaron 4 espacios públicos y de esparcimiento para todo el espectro de personas que habitan diariamente la zona delimitada. La Plaza de la Cultura, la Plaza Juan Mora Fernández, el espacio que se encuentra al costado de La Gloria y el parque al costado de Banco Central; estos espacios están ubicados en su mayoría hacia el extremo este de la zona delimitada, hacia el oeste de ésta no se identificaron espacios públicos ni de esparcimiento.

5. La zona delimitada se encuentra cerca de espacios referentes y de atracción social importantes, en su mayoría institucionales (Ministerio de Educación Pública, Banco Central y Banco de Costa Rica), culturales (Teatro Nacional) y comerciales (Mercado Central y La Universal). Estos espacios son un importante complemento para la propuesta no sólo por que funcionan como espacios de soporte para el uso habitacional, sino por que mantienen una dinámica social constante.

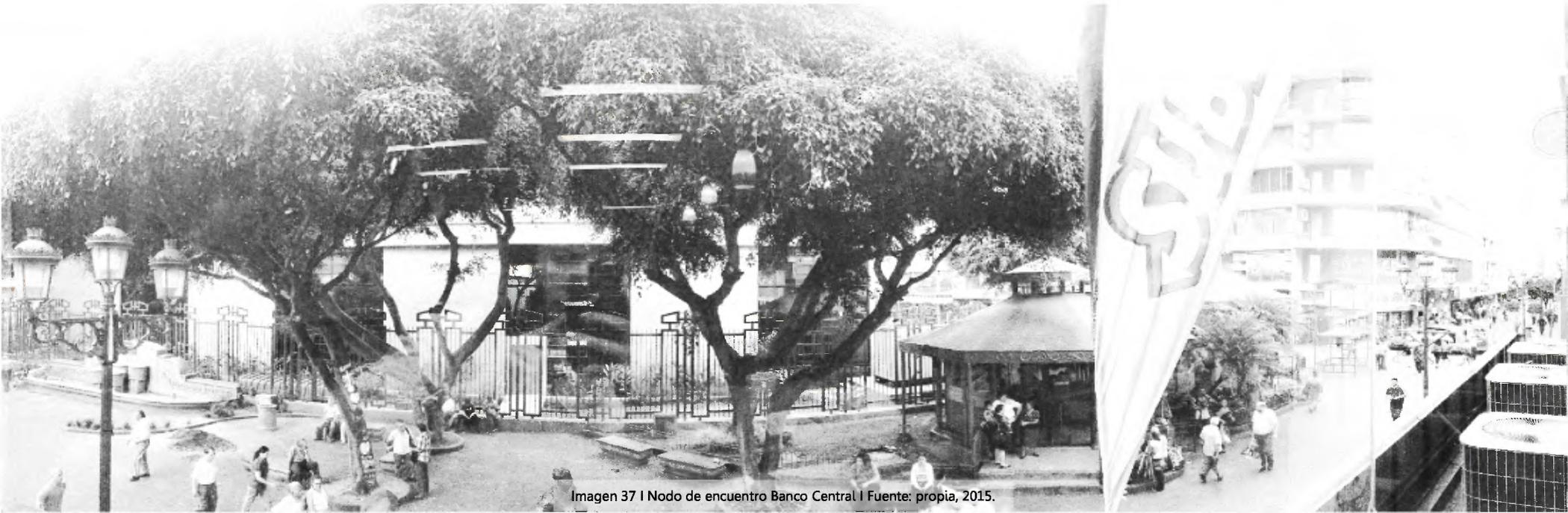


Imagen 37 | Nodo de encuentro Banco Central | Fuente: propia, 2015.

## 06.4 Análisis de Perfiles [Escala Medio-Micro] Av. Central

El análisis de la escala media-micro se realizó a nivel de los perfiles que se encuentran al frente de la Avenida Central (a ambos lados) que contienen edificaciones en desuso o sub-utilizadas, de las 13 cuadras previamente seleccionadas entre las calles 05 y 14. En estas cuadras se analizó cada una de las edificaciones que integran el perfil, basado en los principios de diseño urbano:

- Coeficiente de aprovechamiento de suelo (CAS)
- Coeficiente de ocupación de suelo (COS)
- Coeficiente de intensidad de uso (CIU)

Por medio de estos 3 principios de diseño se pueden identificar las condiciones actuales de cada una de las cuadras en cuanto a su área de construcción, la cantidad de niveles, las áreas desocupadas, además basados en los resultados se pueden determinar las posibilidades de ocupación y densificación que puede tener cada perfil.

Directamente relacionado con estos coeficientes se analizó el coeficiente de variedad, que corresponde a los usos que hay en cada una de las edificaciones (comercial, habitacional, institucional, educativo y sub-utilizado). Es necesario recordar que una alta variedad de usos tiene una mayor atracción de usuarios. De los usos analizados tuvieron más relevancia el habitacional y el sub utilizado.

“Vivienda, siempre vivienda. Las áreas urbanas sin vivienda no son ciudad, expresan la alienación urbana. Hay que mantener vivienda en las áreas centrales e incorporar, por lo menos, entre un 30 y un 50% de vivienda en todos los grandes proyectos urbanos” (Borja, 2000).

Como lo refiere Jordi Borja anteriormente, la vivienda juega un papel fundamental dentro de las dinámicas de las ciudades, siendo enfático en la importancia de evitar la homogeneidad social en estas propuestas, sino más bien promover la mixtura en ellas y los contactos

sociales entre el “afuera” y el “adentro”. Fundamentando la importancia de aumentar el porcentaje de vivienda en una zona con un enfoque tan comercial como lo es la Avenida Central.

El coeficiente de concentración y los cambios en las alturas de los perfiles son fundamentales para determinar la capacidad de crecimiento y variedad que puede tener cada uno, ya que debido a esta variable es que se organizan las tipologías que serán elegidas. Es importante recordar que el concepto de “ciudad sobre ciudad” es fundamental dentro de la propuesta y se va a ver determinado por las condiciones que tenga cada uno de los perfiles.

A continuación las infografías correspondientes a cada una de las cuadras que forman parte de la delimitación y los análisis de los coeficientes y variables mencionados anteriormente.

# > INFOgráficos

## OCUPACIÓN/USOS

### > Cuadra 01 Avenida Central Calle 01-Calle 03

#### > Comercial

Tiendas, Supermercados  
Restaurantes, Librerías



#### > Habitacional

Hoteles, Apartamentos,  
Alquileres



#### > Institucional

Museos, Ministerios,  
Institutos, Bancos



#### > Educativo

Universidades, Institutos  
Técnicos, Clases



#### > Sub-utilizado

Almacenaje, Bodega,  
Sin-Usos



Gráfico 01. Perfil + programa por nivel de cada edificio.

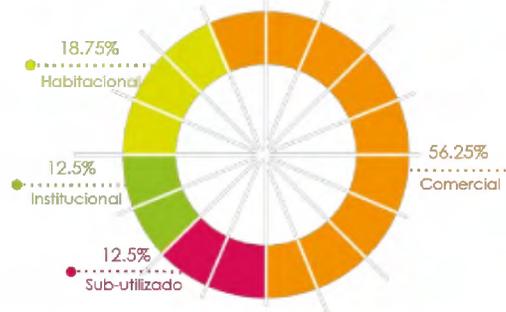


Gráfico 02. Porcentajes de usos de cada cuadra.

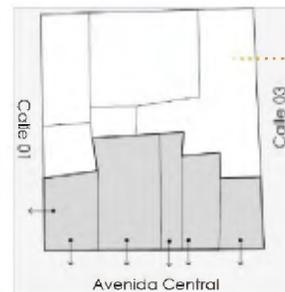


Gráfico 03. Calculo de CAS, COS y CIU.

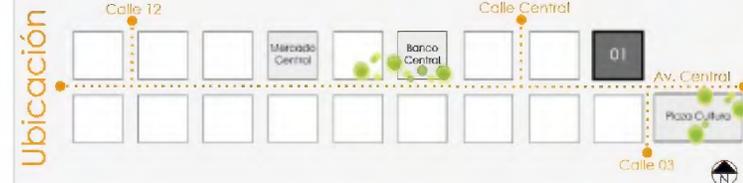
#### Disponibilidad de Suelo

Área total: 2,769 m<sup>2</sup>  
Área de construcción 1° nivel: 2,769 m<sup>2</sup>  
Área total construida: 10,749 m<sup>2</sup>  
Área total construida y ocupada: 8,122 m<sup>2</sup>

## Cuadra 01

Esta cuadra se encuentra entre la calle 03 (boulevard peatonal) y calle 01, al norte de la Avenida Central. El coeficiente de concentración de edificios no es tan alto, sin embargo las alturas entre los edificios son tan diferentes (3 - 11 niveles) que es un perfil bastante irregular. El coeficiente de variedad es bastante alto, es una de las pocas cuadras que cuenta con el uso institucional (12.5%) y el habitacional (18.75%). Entre el coeficiente de intensidad de uso y el de aprovechamiento de suelo hay 0,95 siendo el espacio sub utilizado tan solo un 12.5% de la totalidad del area construida.

**Coeficiente de aprovechamiento de suelo (CAS): 3,88**  
**Coeficiente de ocupación de suelo (COS): 1**  
**Coeficiente de intensidad de uso (CIU): 2,93**  
**Coeficiente de variedad: 4 usos**  
[comercial, habitacional, institucional y sub-utilizado]  
**Coeficiente de concentración: 5 edificios**



Cooperativa de ahorro y crédito,  
farmacia, zapatería, boutique

Barbería, zapatería, fabrica de jeans,  
venta de joyería, café internet

Librería Lehmann, cafetería

Supermercado, restaurante  
hotel & lours

Zapatería, tienda de ropa, oficina

# > INFOgráficos

## OCUPACIÓN/USOS

### > Cuadra 02 Avenida Central Calle 01-Calle 03

#### > Comercial

Tiendas, Supermercados  
Restaurantes, Librerías



#### > Habitacional

Hoteles, Apartamentos,  
Alquileres



#### > Institucional

Museos, Ministerios,  
Institutos, Bancos



#### > Educativo

Universidades, Institutos  
Técnicos, Clases



#### > Sub-utilizado

Almacenaje, Bodega  
Sin Uso

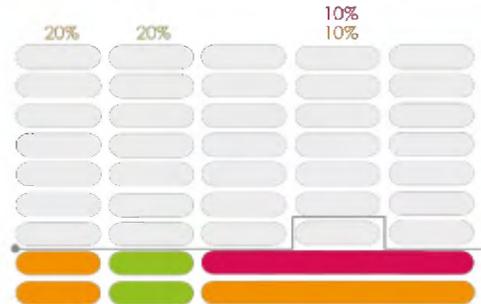


Gráfico 01. Perfil + programa por nivel de cada edificio.

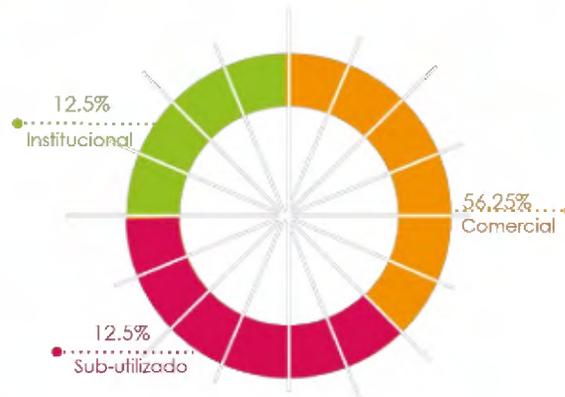
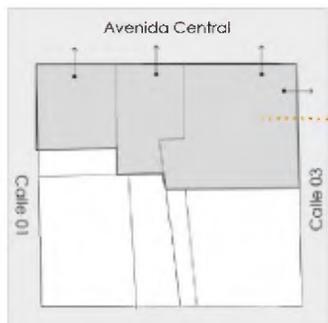


Gráfico 02. Porcentajes de usos de cada cuadra.



Disponibilidad de Suelo

Área total: 3,597 m<sup>2</sup>  
Área de construcción 1º nivel: 3,597 m<sup>2</sup>  
Área total construida: 11,022 m<sup>2</sup>  
Área total construida y ocupada: 9,339 m<sup>2</sup>

Gráfico 03. Calculo de CAS, COS y CIU.

## Cuadra 02

Esta cuadra se encuentra entre la calle 03 (boulevard peatonal) y calle 01, al sur de la Avenida Central. El coeficiente de concentración de edificios es menor que la cuadra 01 y las alturas de los edificios se encuentran entre 2 - 3 niveles por lo que es un perfil bastante regular. El coeficiente de variedad es bajo, sin embargo es una de las pocas cuadras que cuenta con el uso institucional (12.5%). Entre el coeficiente de intensidad de uso y el de aprovechamiento de suelo hay 0,47 siendo el espacio sub utilizado tan solo un 12.5% de la totalidad del area construida, menor que en la cuadra 01.

**Coeficiente de aprovechamiento de suelo (CAS): 3,06**  
**Coeficiente de ocupación de suelo (COS): 1**  
**Coeficiente de intensidad de uso (CIU): 2,60**  
**Coeficiente de variedad: 3 usos**  
 [comercial, institucional y sub-utilizado]  
**Coeficiente de concentración: 3 edificios**



Hotel,  
tiendas

Ministerio de  
cultura

Zapatillería, tienda de ropa, librería, panadería, farmacia

# > INFOgráficos

## OCUPACIÓN/USOS

### > Cuadra 03 Avenida Central Calle 01-Calle Central

#### > Comercial

Tiendas, Supermercados  
Restaurantes, Librerías



#### > Habitacional

Hoteles, Apartamentos,  
Alquileres



#### > Institucional

Museos, Ministerios,  
Institutos, Bancos



#### > Educativo

Universidades, Institutos  
Técnicos, Clases



#### > Sub-utilizado

Almacenaje, Bodega  
Sin-Usos



Gráfico 01. Perfil + programa por nivel de cada edificio.

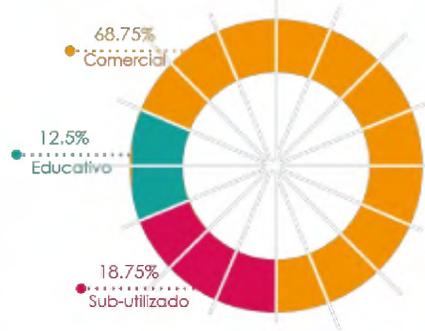


Gráfico 02. Porcentajes de usos de cada cuadra.



#### Disponibilidad de Suelo

Área total: 2,951 m<sup>2</sup>  
Área de construcción 1º nivel: 2,951 m<sup>2</sup>  
Área total construida: 13,979 m<sup>2</sup>  
Área total construida y ocupada: 11,793 m<sup>2</sup>

Gráfico 03. Calculo de CAS, COS y CIU.

## Cuadra 03

Esta cuadra se encuentra entre la calle 01 y calle central, al norte de la Avenida Central.  
El coeficiente de concentración de edificios no es tan alto, sin embargo las alturas entre los edificios se encuentran entre (4 - 9 niveles) por lo que es un perfil bastante irregular.  
El coeficiente de variedad no es tan alto, es una de las pocas cuadras que cuenta con el uso educativo (12.5%).  
Entre el coeficiente de intensidad de uso y el de aprovechamiento de suelo hay 0,74 siendo el espacio sub utilizado un 18.75% de la totalidad del area construida.

**Coeficiente de aprovechamiento de suelo (CAS): 4,74**

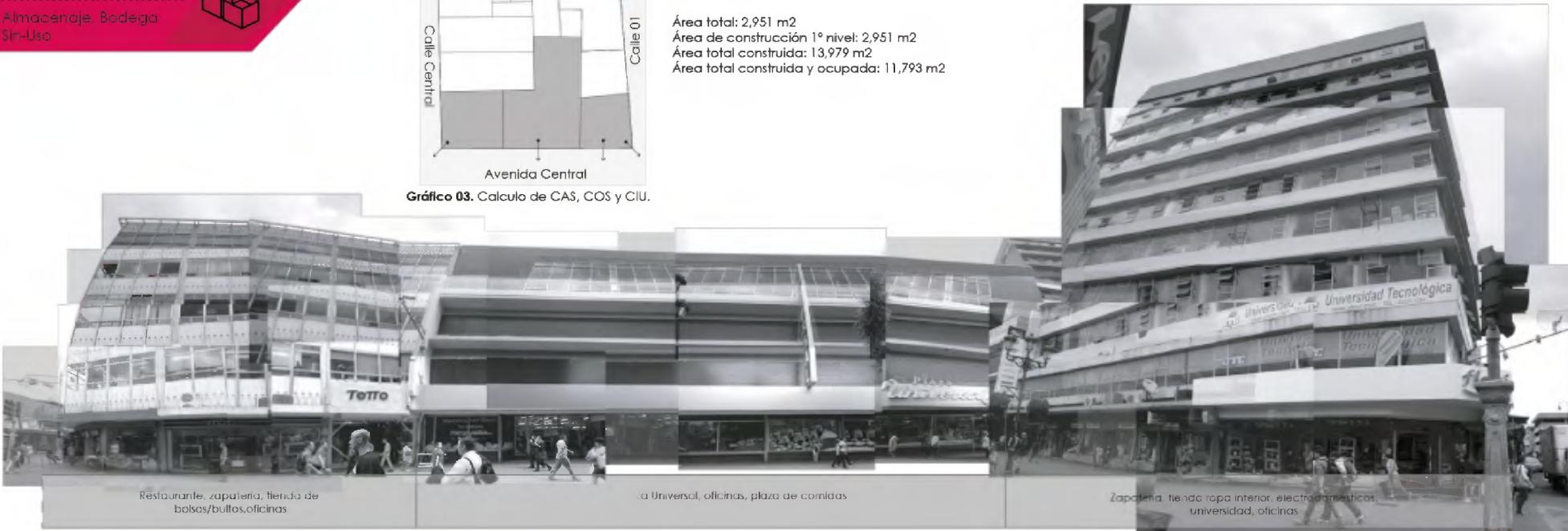
**Coeficiente de ocupación de suelo (COS): 1**

**Coeficiente de intensidad de uso (CIU): 4,00**

**Coeficiente de variedad: 3 usos**

[comercial, educativo y sub-utilizado]

**Coeficiente de concentración: 3 edificios**



Restaurante, zapatería, tienda de bolsos/bultos, oficinas

Universidad, oficinas, plaza de comidas

Zapatería, tienda ropa interior, electrodomésticos, universidad, oficinas

# > INFOgráficos

## OCUPACIÓN/USOS

> Cuadra 04 Avenida Central  
Calle 01-Calle Central

### > Comercial

Tiendas, Supermercados  
Restaurantes, Librerías



### > Habitacional

Hoteles, Apartamentos,  
Alquileres



### > Institucional

Museos, Ministerios,  
Institutos, Bancos



### > Educativo

Universidades, Institutos  
Técnicos, Clases



### > Sub-utilizado

Almacenaje, Bodega  
Sin-Usos



Gráfico 01. Perfil + programa por nivel de cada edificio.

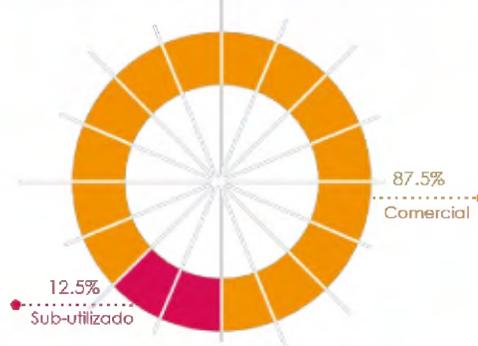


Gráfico 02. Porcentajes de usos de cada cuadra.



Gráfico 03. Calculo de CAS, COS y CIU.

#### Disponibilidad de Suelo

Área total: 2,877 m<sup>2</sup>  
Área de construcción 1º nivel: 2,877 m<sup>2</sup>  
Área total construida: 4,040 m<sup>2</sup>  
Área total construida y ocupada: 3,148 m<sup>2</sup>

## Cuadra 04

Esta cuadra se encuentra entre la calle 01 y calle central, al sur de la Avenida Central.

El coeficiente de concentración de edificios es uno de los más altos de los perfiles estudiados, sin embargo las alturas de los edificios son bastante regulares, entre 1 - 3 niveles por lo que es un perfil bastante regular.

El coeficiente de variedad es muy bajo, es un perfil con un enfoque comercial (con una gran variedad de comercios). Entre el coeficiente de intensidad de uso y el de aprovechamiento de suelo hay 0,31 siendo el espacio sub utilizado tan solo un 12.5% de la totalidad del area construida.

**Coeficiente de aprovechamiento de suelo (CAS): 1,40**

**Coeficiente de ocupación de suelo (COS): 1**

**Coeficiente de intensidad de uso (CIU): 1,09**

**Coeficiente de variedad: 2 usos**

[comercial y sub-utilizado]

**Coeficiente de concentración: 9 edificios**



Tienda de ropa,  
zapatería

Zapatería

Tienda de ropa

Tienda de artículos deportivos

Zapatería

Tienda de ropa deportiva

Tienda de electrodomésticos

Restaurante

Tienda de telas

# > INFOgráficos

## OCUPACIÓN/USOS

> Cuadra 05  
Avenida Central  
Calle Central-Calle 02

### > Comercial

Tiendas, Supermercados  
Restaurantes, Librerías



### > Habitacional

Hoteles, Apartamentos,  
Alquileres



### > Institucional

Museos, Ministerios,  
Institutos, Bancos



### > Educativo

Universidades, Institutos  
Técnicos, Clases



### > Sub-utilizado

Almacenaje, Bodega,  
Sin-Usos



Gráfico 01. Perfil + programa por nivel de cada edificio.

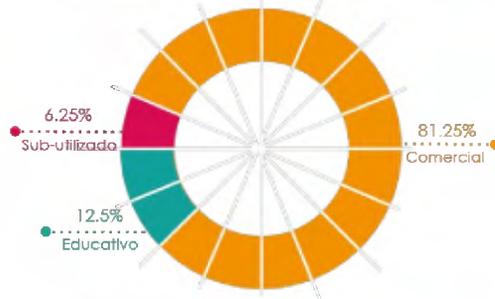


Gráfico 02. Porcentajes de usos de cada cuadra.

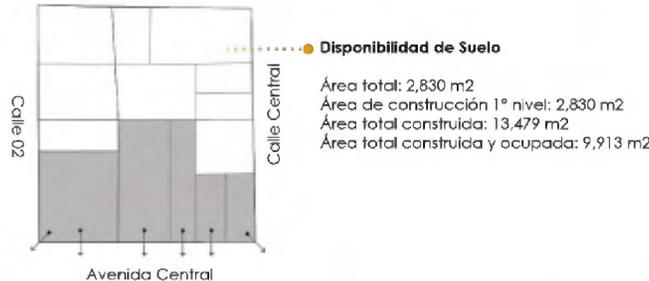


Gráfico 03. Calculo de CAS, COS y CIU.

## Cuadra 05

Esta cuadra se encuentra entre la calle 02 (boulevard peatonal) y calle central, al norte de la Avenida Central. El coeficiente de concentración de edificios no es tan alto, sin embargo las alturas entre los edificios se encuentra entre 1 - 6 niveles por lo que es un perfil bastante irregular. El coeficiente de variedad no están alto, sin embargo es una de las pocas cuadras que cuenta con el uso educativo (12.5%). Entre el coeficiente de intensidad de uso y el de aprovechamiento de suelo hay 1,26 siendo el espacio sub utilizado tan solo un 06.25% de la totalidad del área construida.

**Coeficiente de aprovechamiento de suelo (CAS): 4,76**  
**Coeficiente de ocupación de suelo (COS): 1**  
**Coeficiente de intensidad de uso (CIU): 3,50**  
**Coeficiente de variedad: 3 usos**  
 [comercial, educativo y sub-utilizado]  
**Coeficiente de concentración: 4 edificios**



telojería, zapaterías, colegio universitario, oficinas

Casino, restaurante, zapatera,  
tienda de artículos deportivos

Zapatera

Tienda de ropa,  
zapatería

Zapatería

# > INFOgráficos

## OCUPACIÓN/USOS

> Cuadra 06 Avenida Central  
Calle Central-Calle 02

### > Comercial

Tiendas, Supermercados  
Restaurantes, Librerías



### > Habitacional

Hoteles, Apartamentos,  
Alquileres



### > Institucional

Museos, Ministerios,  
Institutos, Bancos



### > Educativo

Universidades, Institutos  
Técnicos, Clases



### > Sub-utilizado

Almacenaje, Bodega  
Sin-Usos

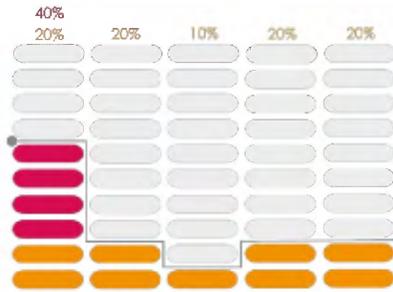


Gráfico 01. Perfil + programa por nivel de cada edificio.

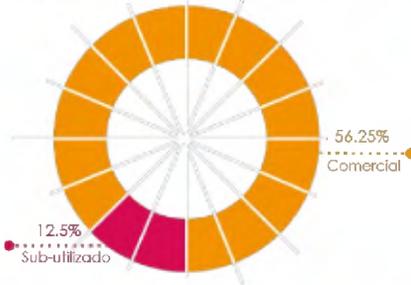


Gráfico 02. Porcentajes de usos de cada cuadra.



Gráfico 03. Calculo de CAS, COS y CIU.

## Cuadra 06

Esta cuadra se encuentra entre la calle 02 (boulevard peatonal) y calle central, al sur de la Avenida Central. El coeficiente de concentración de edificios no es tan alto, sin embargo las alturas entre los edificios se encuentra entre 1 - 6 niveles por lo que es un perfil de bastantes contrastes. El coeficiente de variedad es bastante bajo, es un perfil con un enfoque completamente comercial (56.25%). Entre el coeficiente de intensidad de uso y el de aprovechamiento de suelo hay 2.21 siendo el espacio sub utilizado tan solo un 12.5% de la totalidad del area construida.

**Coeficiente de aprovechamiento de suelo (CAS):** 3,64

**Coeficiente de ocupación de suelo (COS):** 1

**Coeficiente de intensidad de uso (CIU):** 1,43

**Coeficiente de variedad:** 2 usos  
[comercial y sub-utilizado]

**Coeficiente de concentración:** 4 edificios



Tiendas de ropa

Tienda de ropa interior

Tienda de ropa

Tienda de ropa

Tienda de ropa

# > INFOgráficos

## OCUPACIÓN/USOS

> Cuadra 07 Avenida Central  
Calle 02-Calle 04

### > Comercial

Tiendas, Supermercados  
Restaurantes, Librerías



### > Habitacional

Hoteles, Apartamentos,  
Alquileres



### > Institucional

Museos, Ministerios,  
Institutos, Bancos



### > Educativo

Universidades, Institutos  
Técnicos, Clases



### > Sub-utilizado

Almacenaje, Bodega  
Sin-Usos



Gráfico 01. Perfil + programa por nivel de cada edificio.

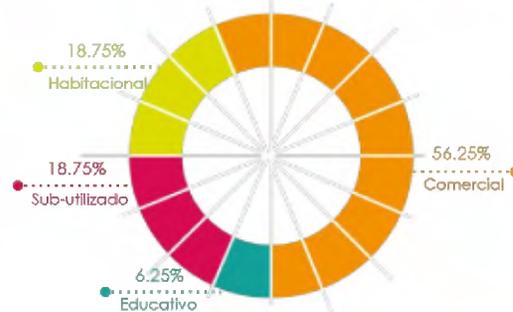


Gráfico 02. Porcentajes de usos de cada cuadra.

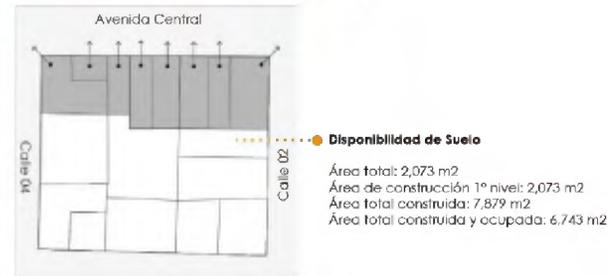


Gráfico 03. Cálculo de CAS, COS y CIU.

## Cuadra 07

Esta cuadra se encuentra entre la calle 02 (boulevard peatonal) y calle 04, al sur de la Avenida Central. El coeficiente de concentración de edificios es alto y las alturas entre los edificios varían entre 1 - 6 niveles, por lo que es un perfil bastante irregular. El coeficiente de variedad es bastante alto, el uso comercial se intercala con el educativo y el habitacional, el sub-utilizado se encuentra siempre presente. Entre el coeficiente de intensidad de uso y el de aprovechamiento de suelo hay 0,55 siendo el espacio sub utilizado tan solo un 18.75% de la totalidad del área construida.

**Coeficiente de aprovechamiento de suelo (CAS): 3,80**  
**Coeficiente de ocupación de suelo (COS): 1**  
**Coeficiente de intensidad de uso (CIU): 3,25**  
**Coeficiente de variedad: 4 Usos**  
 [comercial, habitacional, educativo y sub-utilizado]  
**Coeficiente de concentración: 7 edificios**



# > INFOgráficos

## > Cuadra 08

Avenida Central  
Calle 08-Calle 10

### > Comercial

Tiendas, Supermercados  
Restaurantes, Librerías



### > Habitacional

Hoteles, Apartamentos,  
Alquileres



### > Institucional

Museos, Ministerios,  
Institutos, Bancos



### > Educativo

Universidades, Institutos  
Técnicos, Clases



### > Sub-utilizado

Almacenaje, Bodega  
Sin-Usos



Gráfico 01. Perfil + programa por nivel de cada edificio.

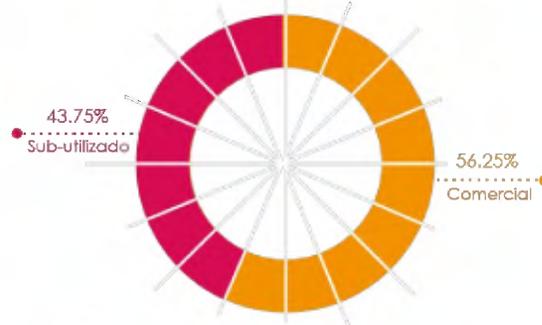


Gráfico 02. Porcentajes de usos de cada cuadra.

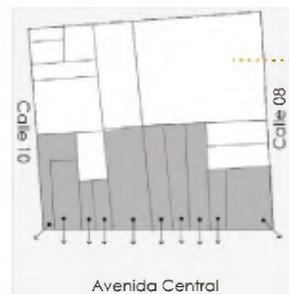


Gráfico 03. Calculo de CAS, COS y CIU.

Disponibilidad de Suelo  
Área total: 2,255 m<sup>2</sup>  
Área de construcción 1° nivel: 2,255 m<sup>2</sup>  
Área total construida: 6,681 m<sup>2</sup>  
Área total construida y ocupada: 3,110 m<sup>2</sup>

## Cuadra 08

Esta cuadra se encuentra entre la calle 10 y calle 08, al norte de la Avenida Central.

El coeficiente de concentración de edificios es bastante alto, sin embargo las alturas entre los edificios son bastante parecidas 1 - 4 niveles, por lo que es un perfil bastante regular.

El coeficiente de variedad es bastante bajo, es un perfil con un enfoque completamente comercial.

Entre el coeficiente de intensidad de uso y el de aprovechamiento de suelo hay 0,53 siendo el espacio sub utilizado un porcentaje alto 43.75% de la totalidad del área construida.

**Coeficiente de aprovechamiento de suelo (CAS): 2,96**

**Coeficiente de ocupación de suelo (COS): 1**

**Coeficiente de intensidad de uso (CIU): 1,38**

**Coeficiente de variedad: 2 Usos**

[comercial y sub-utilizado]

**Coeficiente de concentración: 10 edificios**



# > INFOgráficos

## OCUPACIÓN/USOS

> Cuadra 09 Avenida Central  
Calle 08-Calle 10

### > Comercial

Tiendas, Supermercados  
Restaurantes, Librerías



### > Habitacional

Hoteles, Apartamentos,  
Alquileres



### > Institucional

Museos, Ministerios,  
Institutos, Bancos



### > Educativo

Universidades, Institutos  
Técnicos, Clases



### > Sub-utilizado

Almacenaje, Bodega  
Sin-Uso



Gráfico 01. Perfil + programa por nivel de cada edificio.

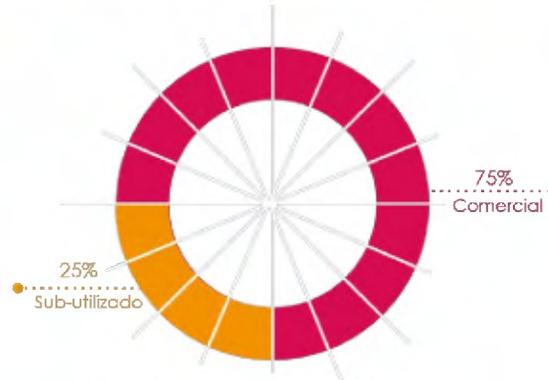


Gráfico 02. Porcentajes de usos de cada cuadra.

## Cuadra 09

Esta cuadra se encuentra entre la calle 10 y calle 08, al sur de la Avenida Central.

El coeficiente de concentración de edificios es alto, además de que las alturas se encuentran entre 2 - 7 niveles lo que genera un perfil de bastantes contrastes.

El coeficiente de variedad es bajo, es un perfil con un enfoque completamente comercial

Entre el coeficiente de intensidad de uso y el de aprovechamiento de suelo hay 0,45 siendo el espacio sub utilizado un porcentaje bastante alto 25.0% de la totalidad del area construida.

**Coeficiente de aprovechamiento de suelo (CAS): 1,85**

**Coeficiente de ocupación de suelo (COS): 1**

**Coeficiente de intensidad de uso (CIU): 1,31**

**Coeficiente de variedad: 2 usos**  
[comercial y sub-utilizado]

**Coeficiente de concentración: 5 edificios**



Gráfico 03. Calculo de CAS, COS y CIU.

### Disponibilidad de Suelo

Área total: 2,739 m<sup>2</sup>  
Área de construcción 1º nivel: 2,739 m<sup>2</sup>  
Área total construida: 5,059 m<sup>2</sup>  
Área total construida y ocupada: 3,593 m<sup>2</sup>



Tienda de artículos deportivos

Tienda de ropa, zapatería

Venta de telas, venta de bolsos y bolsos

Zapatería, tienda de ropa, tienda de artículos deportivos, cosméticos

# > INFOgráficos

## OCUPACIÓN/USOS

### > Cuadra 10 Avenida Central Calle 10-Calle 12

#### > Comercial

Tiendas, Supermercados  
Restaurantes, Librerías



#### > Habitacional

Hoteles, Apartamentos,  
Alquileres



#### > Institucional

Museos, Ministerios,  
Institutos, Bancos



#### > Educativo

Universidades, Institutos  
Técnicos, Clases



#### > Sub-utilizado

Almacenaje, Bodega,  
Sin-Usos



Gráfico 01. Perfil + programa por nivel de cada edificio.

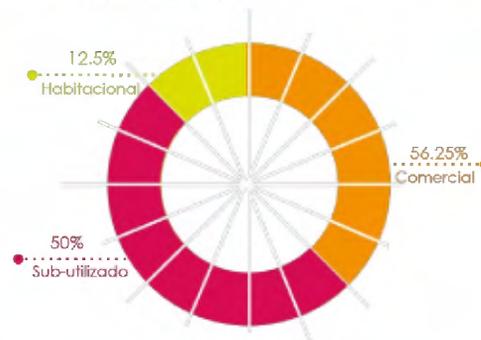


Gráfico 02. Porcentajes de usos de cada cuadra.

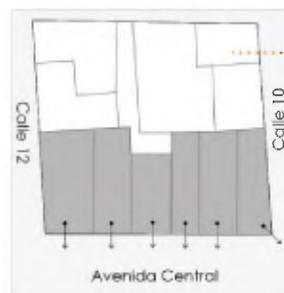


Gráfico 03. Calculo de CAS, COS y CIU.

Disponibilidad de Suelo  
 Área total: 2,741 m<sup>2</sup>  
 Área de construcción 1º nivel: 2,741 m<sup>2</sup>  
 Área total construida: 8,245 m<sup>2</sup>  
 Área total construida y ocupada: 6,096 m<sup>2</sup>

## Cuadra 10

Esta cuadra se encuentra entre la calle 10 y calle 12, al norte de la Avenida Central.

El coeficiente de concentración de edificios es alto y las alturas entre los edificios se encuentran en un rango entre 2 - 5 niveles por lo que es un perfil bastante regular.

El coeficiente de variedad es bajo, es una cuadra comercial-habitacional con una gran porción de espacio sub-utilizado.

Entre el coeficiente de intensidad de uso y el de aprovechamiento de suelo hay 0,95 siendo el espacio sub utilizado un 50.0% de la totalidad del area construida.

**Coeficiente de aprovechamiento de suelo (CAS): 3,01**

**Coeficiente de ocupación de suelo (COS): 1**

**Coeficiente de intensidad de uso (CIU): 2,22**

**Coeficiente de variedad: 3 usos**

[comercial, habitacional y sub-utilizado]

**Coeficiente de concentración: 5 edificios**



Tienda de ropa, tienda de ropa interior,  
habitacional, tienda de artículos varios

Tienda de ropa al  
por mayor y detalle

Tienda de ropa

Tienda de ropa

Tienda de artículos varios

Tienda de ropa interior,  
café, restaurante

# > INFOgráficos

## OCUPACIÓN/USOS

> Cuadra 11 Avenida Central  
Calle 10-Calle 12

### > Comercial

Tiendas, Supermercados  
Restaurantes, Librerías



### > Habitacional

Hoteles, Apartamentos,  
Alquileres



### > Institucional

Museos, Ministerios,  
Institutos, Bancos



### > Educativo

Universidades, Institutos  
Técnicos, Clases



### > Sub-utilizado

Almacenaje, Bodega,  
Sin-Usos



Gráfico 01. Perfil + programa por nivel de cada edificio.

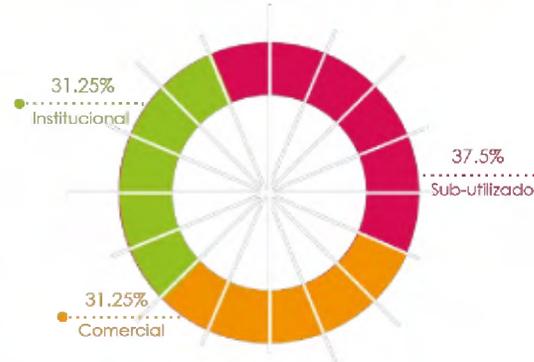
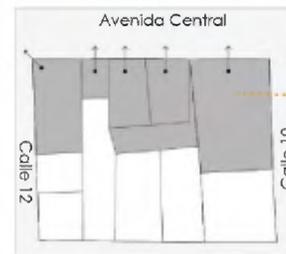


Gráfico 02. Porcentajes de usos de cada cuadra.



• Disponibilidad de Suelo  
Área total: 2,441 m<sup>2</sup>  
Área de construcción 1º nivel: 2,178 m<sup>2</sup>  
Área total construida: 3,101 m<sup>2</sup>  
Área total construida y ocupada: 2,178 m<sup>2</sup>

Gráfico 03. Calculo de CAS, COS y CIU.

## Cuadra 11

Esta cuadra se encuentra entre la calle 10 y calle 12, al sur de la Avenida Central.

El coeficiente de concentración de edificios es alto y las alturas entre los edificios se encuentran en un rango entre 1 - 2 niveles por lo que es uno de los perfiles de menor altura y por consiguiente uno de los mas regulares.

El coeficiente de variedad es bajo, es una cuadra comercial-institucional con una gran porción de espacio sub-utilizado.

Entre el coeficiente de intensidad de uso y el de aprovechamiento de suelo hay 0,38 siendo el espacio sub utilizado un 37.5% de la totalidad del area construida.

**Coeficiente de aprovechamiento de suelo (CAS): 1,27**

**Coeficiente de ocupación de suelo (COS): 0,89**

**Coeficiente de intensidad de uso (CIU): 0,89**

**Coeficiente de variedad: 3 usos**

[comercial, institucional y sub-utilizado]

**Coeficiente de concentración: 5 edificios**



Instituto Nacional de Seguros

Tienda de ropa

Tiendas de ropa, venta de celulares

Tienda de ropa, joyería

# > INFOgráficos

## OCUPACIÓN/USOS

### > Cuadra 12 Avenida Central Calle 12-Calle 14

#### > Comercial

Tiendas, Supermercados  
Restaurantes, Librerías



#### > Habitacional

Hoteles, Apartamentos,  
Alquileres



#### > Institucional

Museos, Ministerios,  
Institutos, Bancos



#### > Educativo

Universidades, Institutos  
Técnicos, Clases



#### > Sub-utilizado

Almacenaje, Bodega  
Sin-Use

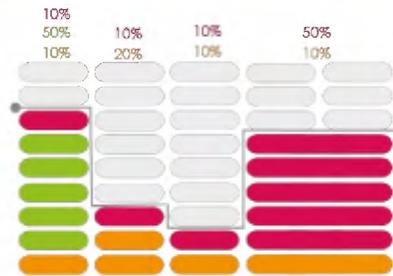


Gráfico 01. Perfil + programa por nivel de cada edificio.

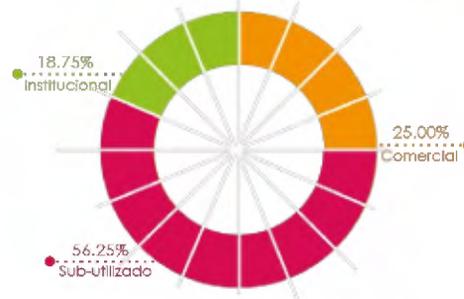


Gráfico 02. Porcentajes de usos de cada cuadra.

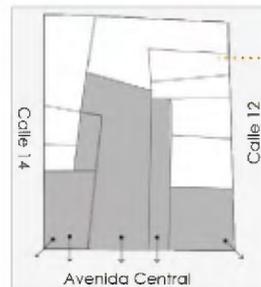


Gráfico 03. Calculo de CAS, COS y CIU.

#### Disponibilidad de Suelo

Área total: 2,246 m<sup>2</sup>  
Área de construcción 1º nivel: 2,117 m<sup>2</sup>  
Área total construida: 8,823 m<sup>2</sup>  
Área total construida y ocupada: 6,780 m<sup>2</sup>

## Cuadra 12

Esta cuadra se encuentra entre la calle 12 y calle 14, al norte de la Avenida Central.

El coeficiente de concentración de edificios no es tan alto, sin embargo es un perfil en el que la mayoría de edificios son bastante altos 2 - 7 niveles.

El coeficiente de variedad no es tan alto, es una cuadra de uso institucional y comercial, con un gran porcentaje de espacio sub-utilizado.

Entre el coeficiente de intensidad de uso y el de aprovechamiento de suelo hay 0,91 siendo el espacio sub utilizado un 56.25% de la totalidad del area construida.

**Coeficiente de aprovechamiento de suelo (CAS): 3,93**

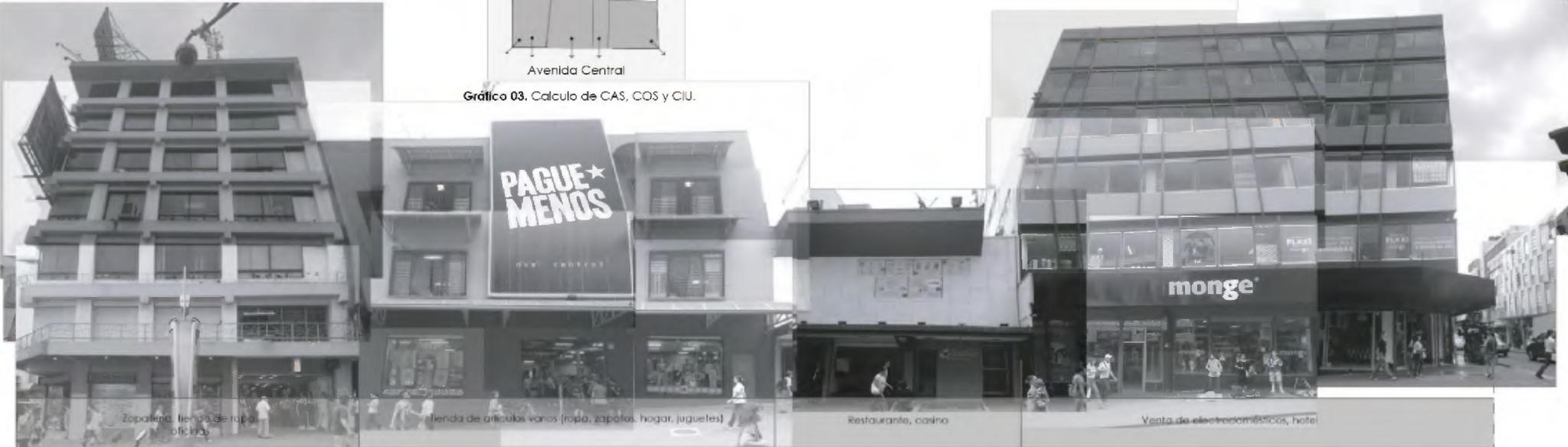
**Coeficiente de ocupación de suelo (COS): 0,94**

**Coeficiente de intensidad de uso (CIU): 3,02**

**Coeficiente de variedad: 3 usos**

[comercial, institucional y sub-utilizado]

**Coeficiente de concentración: 4 edificios**



# > INFOgráficos

## OCUPACIÓN/USOS

### > Cuadra 13 Avenida Central Calle 12-Calle 14

#### > Comercial

Tiendas, Supermercados  
Restaurantes, Librerías



#### > Habitacional

Hoteles, Apartamentos,  
Alquileres



#### > Institucional

Museos, Ministerios,  
Institutos, Bancos



#### > Educativo

Universidades, Institutos  
Técnicos, Clases



#### > Sub-utilizado

Almacenaje, Bodega  
Sin-Uso

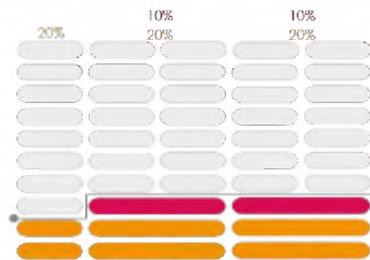


Gráfico 01. Perfil + programa por nivel de cada edificio.

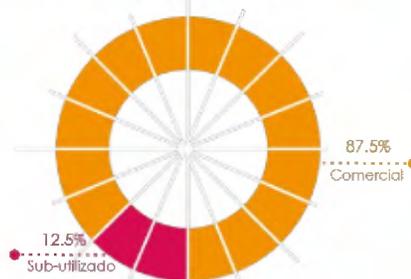


Gráfico 02. Porcentajes de usos de cada cuadra.



Gráfico 03. Calculo de CAS, COS y CIU.

Disponibilidad de Suelo  
Área total: 1,433 m<sup>2</sup>  
Área de construcción 1° nivel: 1,433 m<sup>2</sup>  
Área total construida: 3,969 m<sup>2</sup>  
Área total construida y ocupada: 2, 866 m<sup>2</sup>

## Cuadra 13

Esta cuadra se encuentra entre la calle 12 y calle 14, al sur de la Avenida Central.

El coeficiente de concentración de edificios no es tan alto y las alturas entre los edificios no son tan diferentes 2 - 3 niveles por lo que es un perfil bastante irregular.

El coeficiente de variedad es bajo, es una cuadra con un enfoque completamente comercial.

Entre el coeficiente de intensidad de uso y el de aprovechamiento de suelo hay 0,77 siendo el espacio sub utilizado tan solo un 12.5% de la totalidad del area construida.

**Coeficiente de aprovechamiento de suelo (CAS): 2,77**

**Coeficiente de ocupación de suelo (COS): 1**

**Coeficiente de intensidad de uso (CIU): 2,00**

**Coeficiente de variedad: 2 usos**  
[comercial y sub-utilizado]

**Coeficiente de concentración: 3 edificios**



Tienda de artículos varios (ropa, zapatos, hogar, juguetes)

Heladería, restaurante, zapatería, artículos de fiesta, juguetes, papelería

Óptica, tienda de ropa y zapatos

## 06.5 Análisis de Permeabilidad [Delimitación escala Media-Micro]

La permeabilidad desde el espacio urbano es uno de los elementos que constituye una respuesta espacial equivalente al movimiento y representa secuencias espaciales articuladas y dinámicas. "Creemos que la sensación de tridimensionalidad más esencial y memorable es origen de experiencias corporales y que esta sensación es una base a partir de la cual se conozca el sentir espacial que causa en nosotros la vivencia de los edificios(...) La interacción entre el mundo de nuestros cuerpos y el de nuestros lugares de residencia siempre es un flujo (...)Nuestros cuerpos y movimientos, seamos conscientes o no de este proceso, mantienen un diálogo ininterrumpido con nuestros edificios." (Yudell, 1982).

Debido a que la articulación de las edificaciones sin uso definido con su contexto y los habitantes de la Avenida Central es uno de los enfoques principales de esta etapa, surge el análisis de la permeabilidad como elemento fundamental. La permeabilidad, interesa ser vista desde el punto de vista de intercambio, flujo y diálogo entre los elementos involucrados, como un elemento que propicia la continuidad y permite que las experiencias corporales traspasen los espacios. "El modelo de relación espacial más frecuente es la continuidad, que permite una clara identificación de los espacios y que estos respondan adecuadamente a sus exigencias funcionales y simbólicas. El grado de continuidad espacial y visual que se establece entre dos espacios contiguos se supeditará a las características del plano que los une y los separa." (Ching 2010).

Bajo esta premisa la privacidad se valoró por medio de los siguientes principios básicos:

1. Cantidad-porcentaje de aperturas en la fachada.
2. Transparencia-reflectividad de fachada (opaco, traslúcido, transparente, reflectivo).
3. Espacios públicos, privados y semi-privados.

4. Transitabilidad o accesibilidad de edificio (accesos principales-secundarios).

*Pero, ¿qué condiciones materiales posibilitan la permeabilidad de las formas arquitectónicas?*

"El modelo de relación espacial más frecuente es la continuidad, que permite una clara identificación de los espacios y que estos respondan adecuadamente a sus exigencias funcionales y simbólicas. El grado de continuidad espacial y visual que se establece entre dos espacios contiguos se supeditará a las características del plano que los une y los separa." (Ching 2010).

La permeabilidad se encuentra directamente relacionada con la privacidad de los espacios y con las actividades que están vinculadas a ellos. El nivel de permeabilidad de un espacio va a ser directamente proporcional a que tan público sea ese espacio y las actividades que se desarrollan en él. La gama de permeabilidades de acuerdo al grado de privacidad del espacio se encuentra también tomada en cuenta dentro del análisis de los perfiles.

- Espacio Privado: acceso restringido o nulo, poca o ninguna exposición visual.
- Espacio Semi-Privado: acceso controlado, mediana exposición visual.
- Espacio Público: libre acceso, alta exposición visual.

# > INFOgráficos

## PERMEABILIDAD

### >Espacio Privado

Acceso restringido o nulo, poca o ninguna exposición visual



### >Espacio Semi-Privado

Acceso controlado, mediana exposición visual



### >Espacio Público

Tiendas, Supermercados, Restaurantes, Librerías

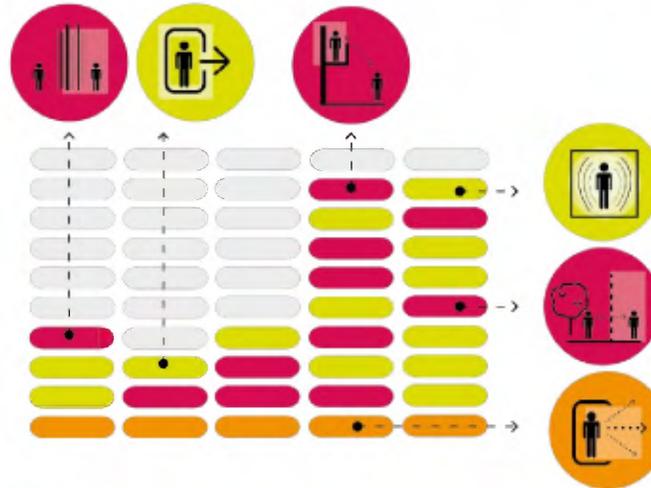
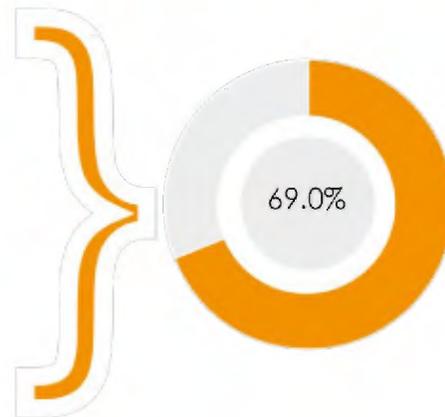


Gráfico 01. Perfil de grado de privacidad por nivel.



Gráfico 02. Perforaciones del perfil (porcentaje y tipo).



## > Cuadra 01

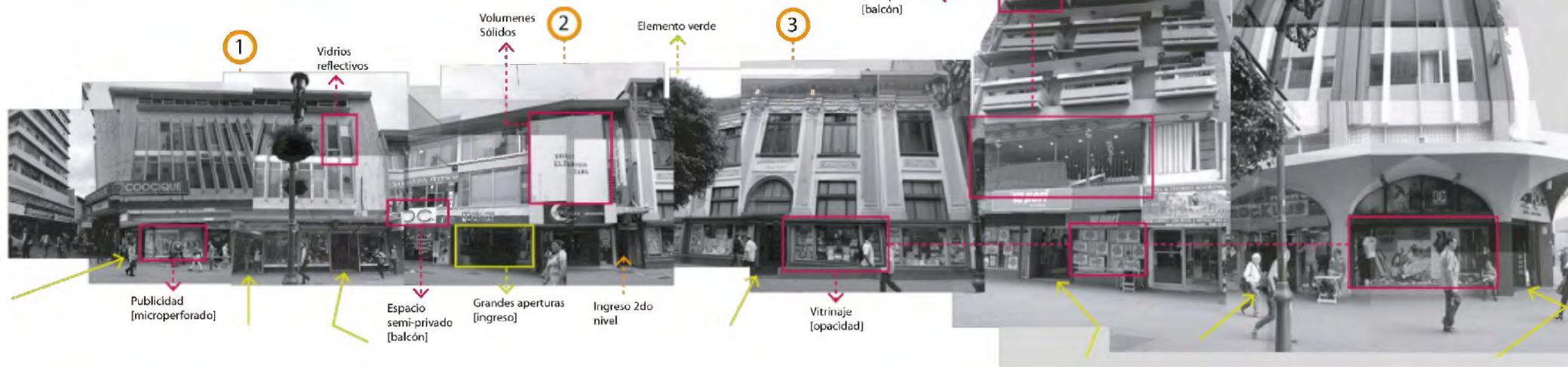
Avenida Central (Norte)  
Calle 01-Calle 03

**1. (%) Perforaciones en fachada:** Comercial: grandes aperturas (vitrinaje), Habitacional e Institucional: muchas aperturas (iluminación natural), Sub-utilizado: variable

**2. Grado de transparencia en perforaciones:** Comercial: aperturas transparentes (microperforado), Habitacional: traslúcido-transparente, Institucional: traslúcido-transparente (reflectivo), Sub-utilizado: traslúcido-opaco.

**3. Relación con espacio público:** Comercial: relación directa (primer nivel) indirecta (niveles superiores), Habitacional: relación indirecta (balcones), Institucional: relación indirecta-nula, Sub-utilizado: relación nula

**4. Transitabilidad o accesibilidad:** Comercial: grandes ingresos, Habitacional-Institucional: acceso secundario.



# > INFOgráficos

## >Espacio Privado

Acceso restringido o nulo, poca o ninguna exposición visual



## >Espacio Semi-Privado

Acceso controlado, mediana exposición visual



## >Espacio Público

Tiendas, Supermercados, Restaurantes, Librerías



Gráfico 01. Perfil de grado de privacidad por nivel.

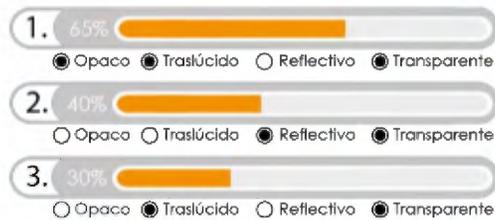
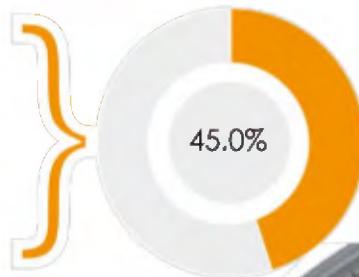


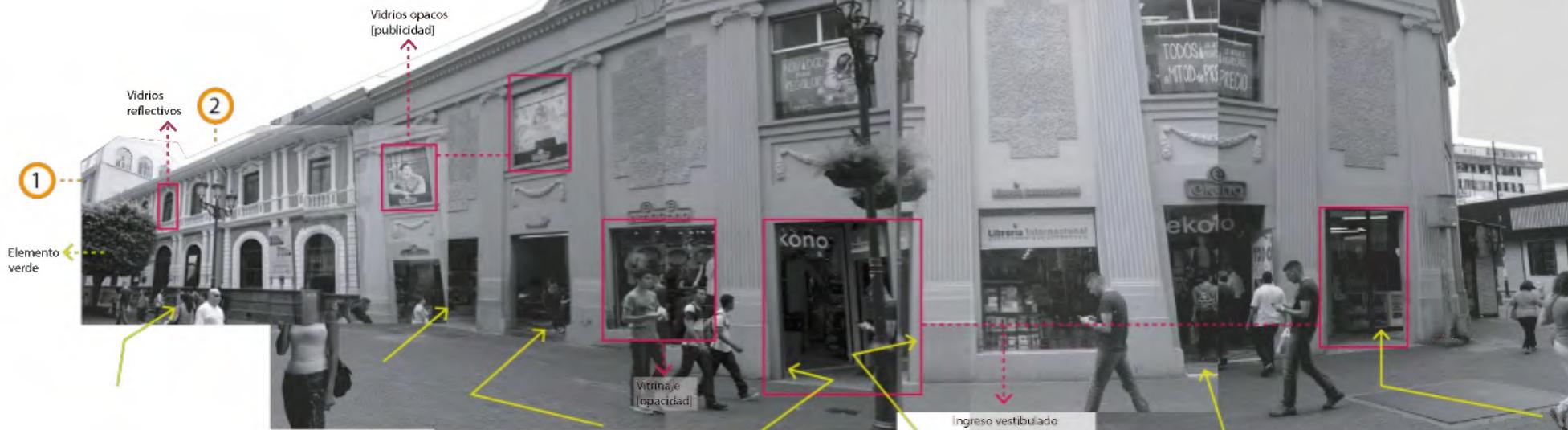
Gráfico 02. Perforaciones del perfil (porcentaje y tipo).



## > Cuadra 02

Avenida Central (Sur)  
Calle 01-Calle 03

- (%) Perforaciones en fachada:**  
Comercial: grandes aperturas (vitrinaje), Institucional: muchas aperturas, Sub-utilizado: variable
- Grado de transparencia en perforaciones:**  
Comercial: aperturas transparentes, Institucional: traslúcido (semi-privado), Sub-utilizado: opaco.
- Relación con espacio público:**  
Comercial: relación directa-indirecta(ingreso vestibulado), Institucional: relación indirecta-nula, Sub-utilizado: relación nula
- Transitabilidad o accesibilidad:**  
Comercial: grandes ingresos, Institucional: acceso regulado, Sub-utilizado: acceso secundario



# > INFOgráficos

## PERMEABILIDAD

### >Espacio Privado

Acceso restringido o nulo, poca o ninguna exposición visual



### >Espacio Semi-Privado

Acceso controlado, mediana exposición visual



### >Espacio Público

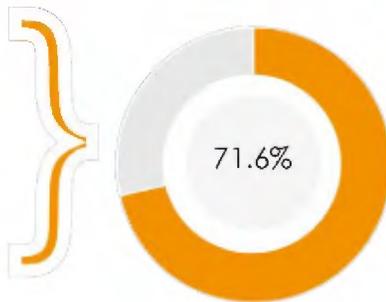
Tiendas, Supermercados, Restaurantes, Librerías



Gráfico 01. Perfil de grado de privacidad por nivel.



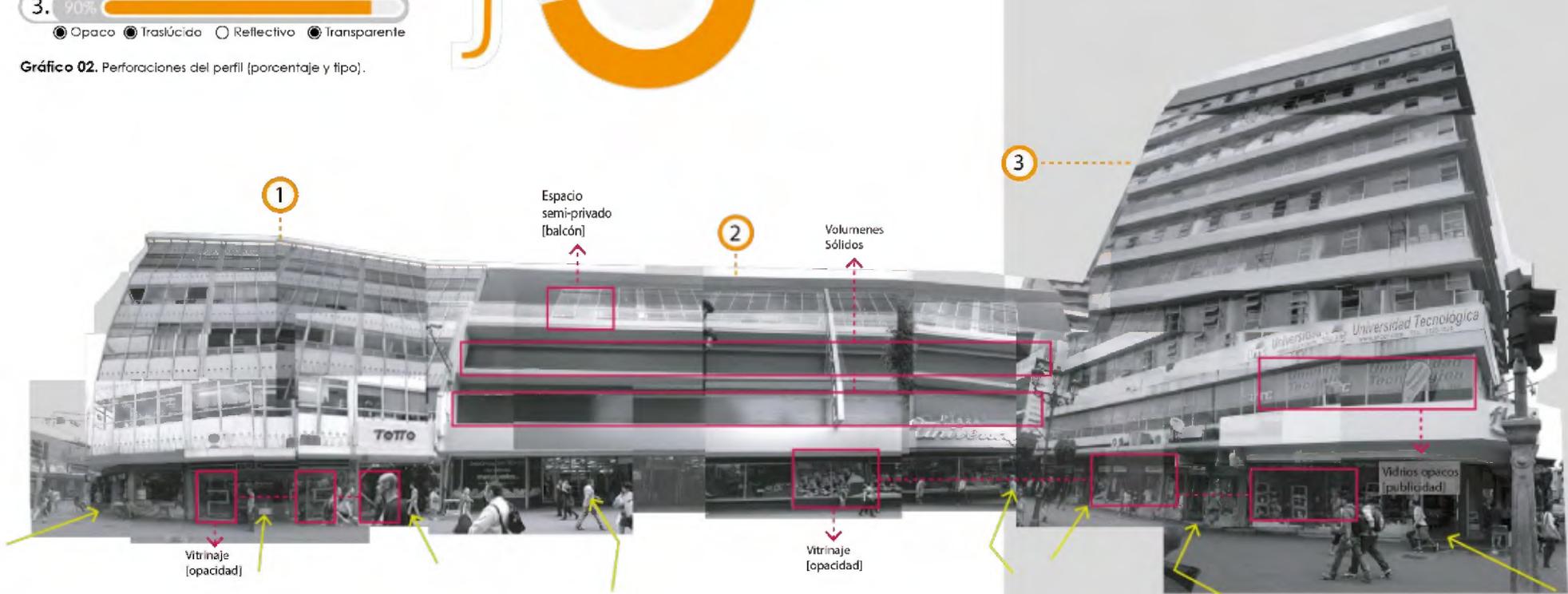
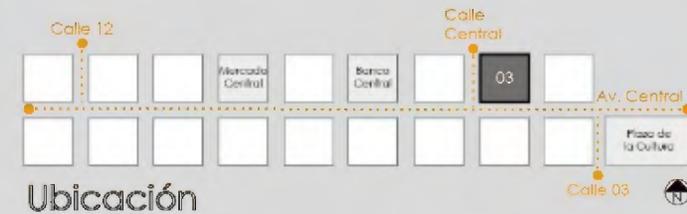
Gráfico 02. Perforaciones del perfil (porcentaje y tipo).



## > Cuadra 03

Avenida Central (Norte)  
Calle 01-Calle Central

- (%) Perforaciones en fachada:**  
Comercial: grandes aperturas (vitrinaje), Educativo: muchas aperturas (iluminación natural), Sub-utilizado: pocas aperturas.
- Grado de transparencia en perforaciones:**  
Comercial: transparentes-traslúcido (vitrinaje), Educativo: translúcido (microperforado), Sub-utilizado: translúcido-opaco.
- Relación con espacio público:**  
Comercial: relación directa (primer nivel) indirecta (niveles superiores), Educativo: relación indirecta, Sub-utilizado: relación nula.
- Transitabilidad o accesibilidad:**  
Comercial: grandes ingresos, Educativo: acceso regulado, Sub-utilizado: acceso privado.



# > INFOgráficos

## >Espacio Privado

Acceso restringido o nulo, poca o ninguna exposición visual



## >Espacio Semi-Privado

Acceso controlado, mediana exposición visual



## >Espacio Público

Tiendas, Supermercados, Restaurantes, Librerías

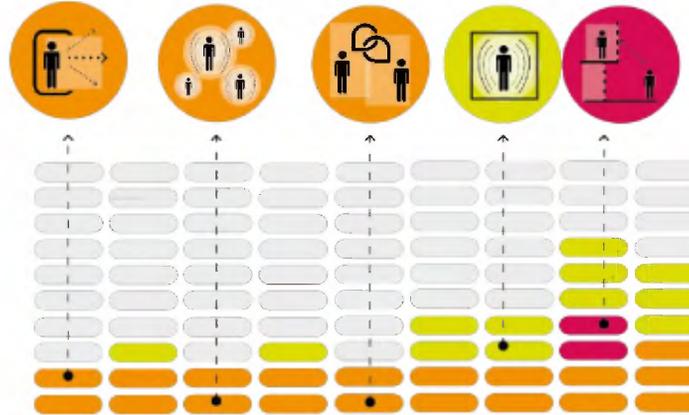


Gráfico 01. Perfil de grado de privacidad por nivel.

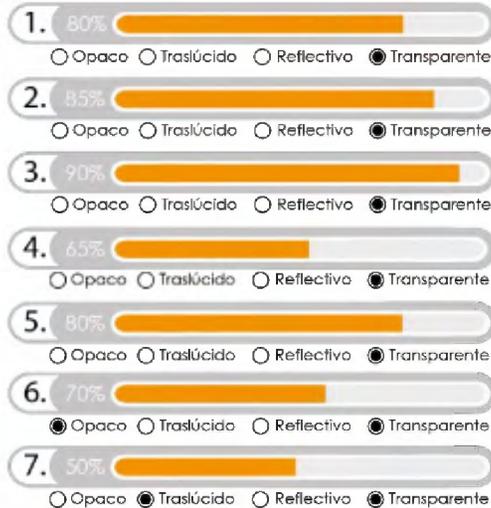
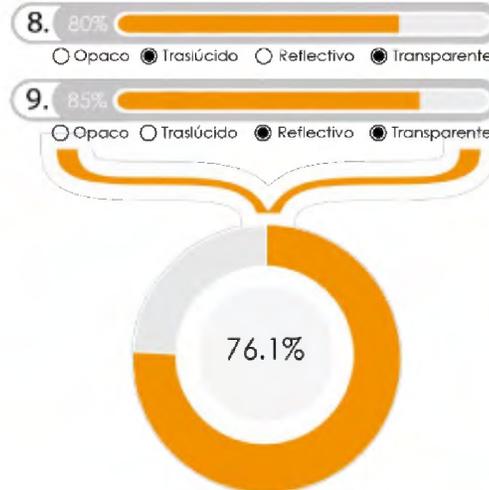


Gráfico 02. Perforaciones del perfil (porcentaje y tipo).



## > Cuadra 04

Avenida Central (Sur)  
Calle 01-Calle Central

### 1. (%) Perforaciones en fachada:

Comercial: gran cantidad de aperturas (vitrinaje), Sub-utilizado: pocas-nada aperturas.

### 2. Grado de transparencia en perforaciones:

Comercial: aperturas transparentes-traslúcido(vitrinaje)-opaco (publicidad), Sub-utilizado: traslúcido-reflectivo-opaco.

### 3. Relación con espacio público:

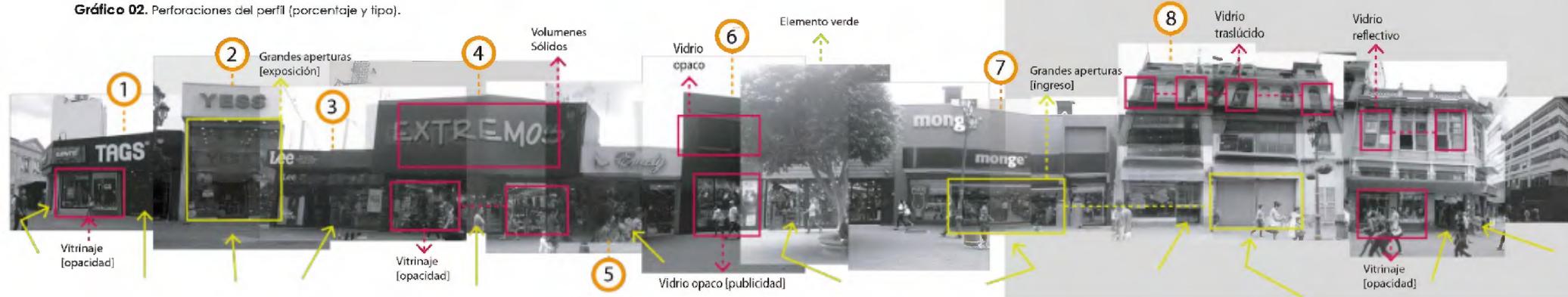
Comercial: relación directa(primer nivel)-indirecta(niveles superiores, balcones), Sub-utilizado: relación nula.

### 4. Transitabilidad o accesibilidad:

Comercial: grandes ingresos, Sub-utilizado: acceso privado.



Ubicación



# > INFOgráficos

## PERMEABILIDAD

### >Espacio Privado

Acceso restringido o nulo, poca o ninguna exposición visual



### >Espacio Semi-Privado

Acceso controlado, mediana exposición visual



### >Espacio Público

Tiendas, Supermercados, Restaurantes, Librerías

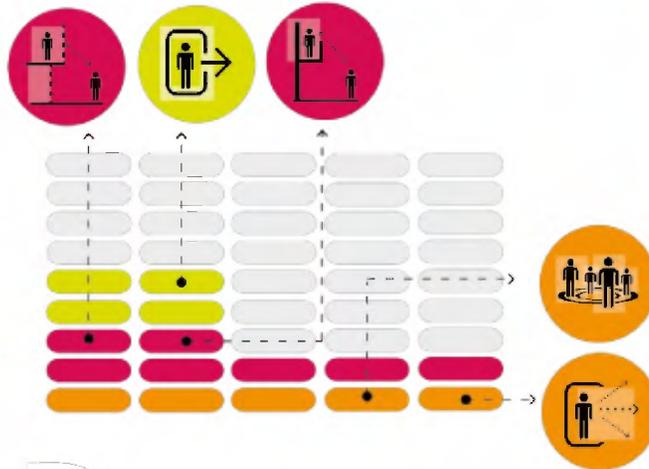


Gráfico 01. Perfil de grado de privacidad por nivel.

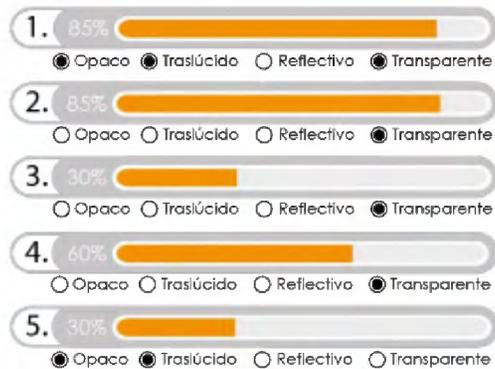
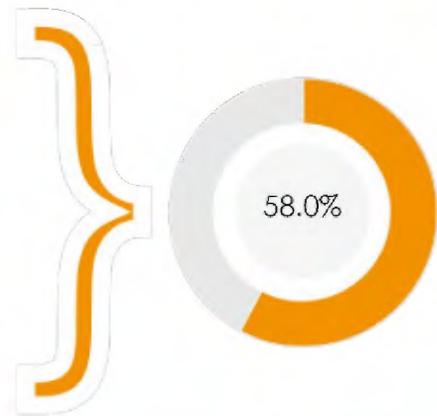


Gráfico 02. Perforaciones del perfil (porcentaje y tipo).



## > Cuadra 05 Avenida Central (Norte) Calle 02-Calle Central

### 1. (%) Perforaciones en fachada:

Comercial: grandes aperturas (vitrinaje), Educativo: muchas aperturas (iluminación natural), Sub-utilizado: variable

### 2. Grado de transparencia en perforaciones:

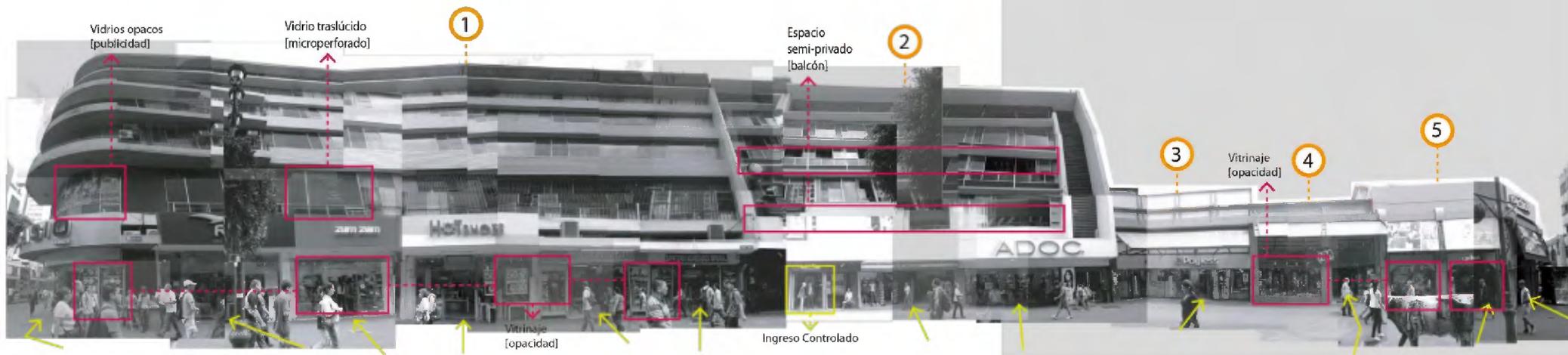
Comercial: transparencia-opacidad (vitrinaje), Educativo: traslúcido-trama (microperforado-publicidad), Sub-utilizado: opacidad.

### 3. Relación con espacio público:

Comercial: relación directa-ingreso controlado (primer nivel) indirecta-semi privado (niveles superiores), Educativo: relación indirecta, Sub-utilizado: relación nula.

### 4. Transitabilidad o accesibilidad:

Comercial: grandes ingresos-ingreso controlado, Educativo: acceso secundario-controlado, Sub-utilizado: acceso privado.



# > INFOgráficos

## >Espacio Privado

Acceso restringido o nulo, poca o ninguna exposición visual



## >Espacio Semi-Privado

Acceso controlado, mediana exposición visual



## >Espacio Público

Tiendas, Supermercados, Restaurantes, Librerías

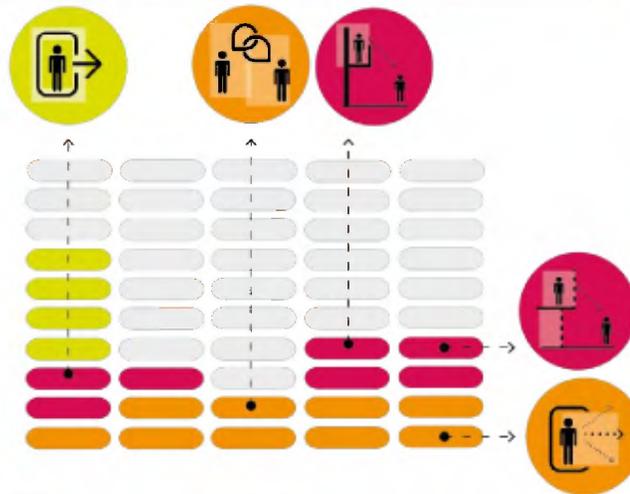
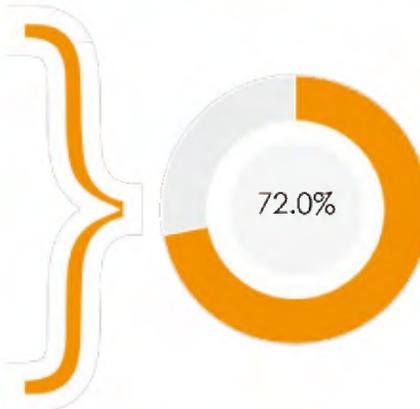


Gráfico 01. Perfil de grado de privacidad por nivel.



Gráfico 02. Perforaciones del perfil (porcentaje y tipo).



## >Cuadra 06

Avenida Central (Sur)  
Calle 02-Calle Central

- (%) Perforaciones en fachada:**  
Comercial: grandes aperturas (vitrinaje-exposición), Sub-utilizado: espacios desocupados.
- Grado de transparencia en perforaciones:**  
Comercial: aperturas transparentes (vitrinaje-balcones)tramas (parasoles), Sub-utilizado: variable.
- Relación con espacio público:**  
Comercial: relación directa (primer nivel) indirecta(niveles superiores-balcones), Sub-utilizado: relación nula.
- Transitabilidad o accesibilidad:**  
Comercial: ingresos vestibulados-grandes accesos, Sub-utilizado: acceso privado-secundario.



# > INFOgráficos

## PERMEABILIDAD

### >Espacio Privado

Acceso restringido o nulo, poca o ninguna exposición visual



### >Espacio Semi-Privado

Acceso controlado, mediana exposición visual



### >Espacio Público

Tiendas, Supermercados, Restaurantes, Librerías

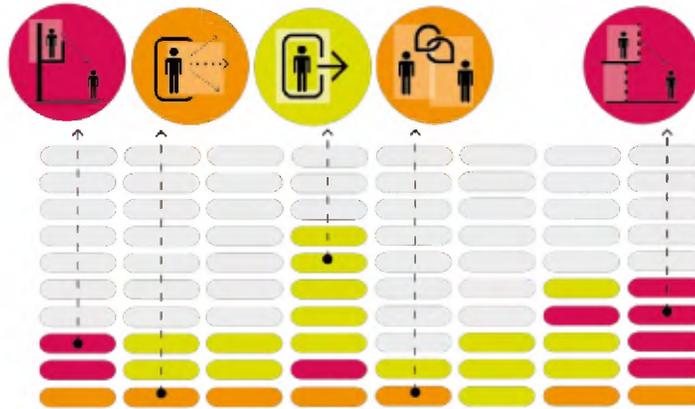


Gráfico 01. Perfil de grado de privacidad por nivel.

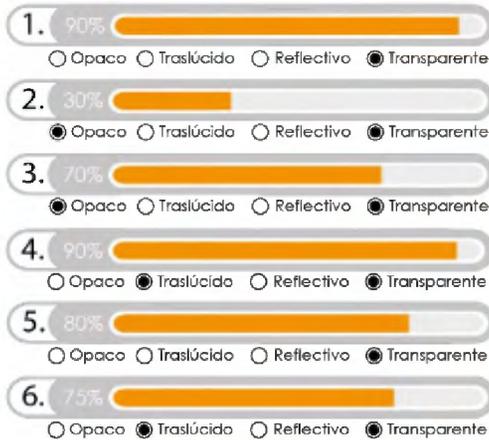
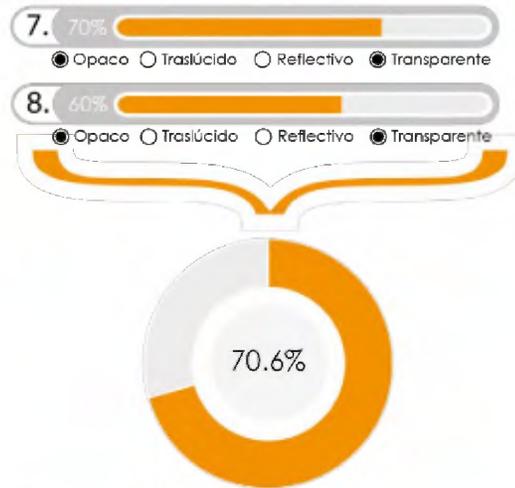


Gráfico 02. Perforaciones del perfil (porcentaje y tipo).



## > Cuadra 07

Avenida Central (Sur)  
Calle 02-Calle 04

### 1. (%) Perforaciones en fachada:

Comercial: grandes aperturas (vitrinaje-exposición), Habitacional-Educativo: aperturas iluminación natural, Sub-utilizado: volúmenes opacos.

### 2. Grado de transparencia en perforaciones:

Comercial: transparencia-opacidad (microperforado-vitrinaje), Habitacional: traslúcido-reflectivo, Educativo: traslúcido-opaco (microperforado), Sub-utilizado: opaco.

### 3. Relación con espacio público:

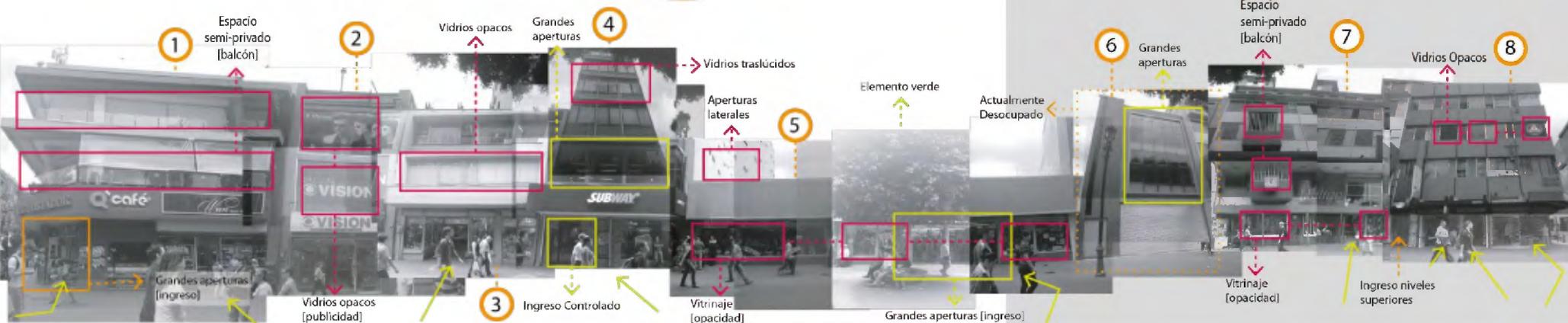
Comercial: relación directa-apertura (primer nivel) indirecta-balcones (niveles superiores), Habitacional: relación indirecta, Educativo: relación indirecta-nula, Sub-utilizado: relación nula

### 4. Transitabilidad o accesibilidad:

Comercial: grandes aperturas-exposición, Habitacional-Educativo: acceso secundario-indirecto.



Ubicación



# > INFOgráficos

## >Espacio Privado

Acceso restringido o nulo, poca o ninguna exposición visual



## >Espacio Semi-Privado

Acceso controlado, mediana exposición visual



## >Espacio Público

Tiendas, Supermercados, Restaurantes, Librerías

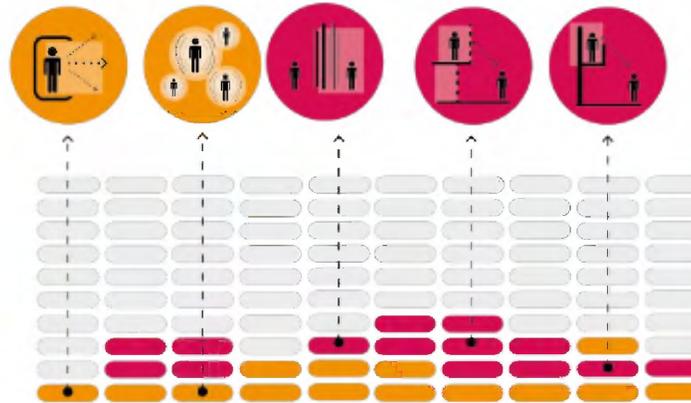
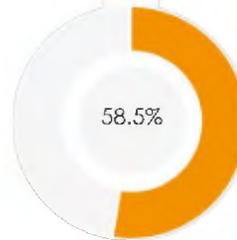
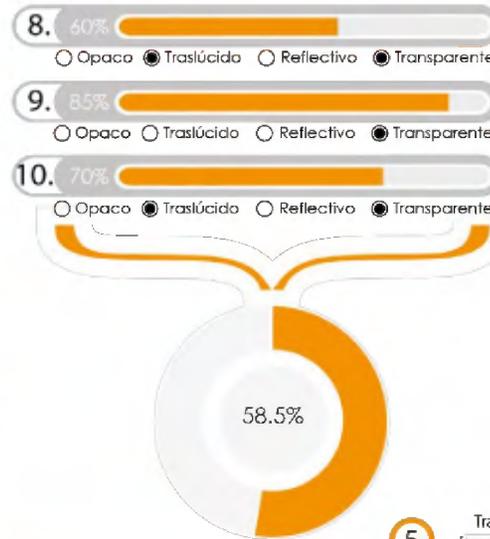


Gráfico 01. Perfil de grado de privacidad por nivel.



Gráfico 02. Perforaciones del perfil (porcentaje y tipo).



## > Cuadra 08

Avenida Central (Norte)  
Calle 08-Calle 10

### 1. (%) Perforaciones en fachada:

Comercial: grandes aperturas (vitrinaje), Sub-utilizado: desocupado, variable.

### 2. Grado de transparencia en perforaciones:

Comercial: aperturas transparentes traslúcido (microperforado-trama-parasoles), Sub-utilizado: traslúcido-opaco.

### 3. Relación con espacio público:

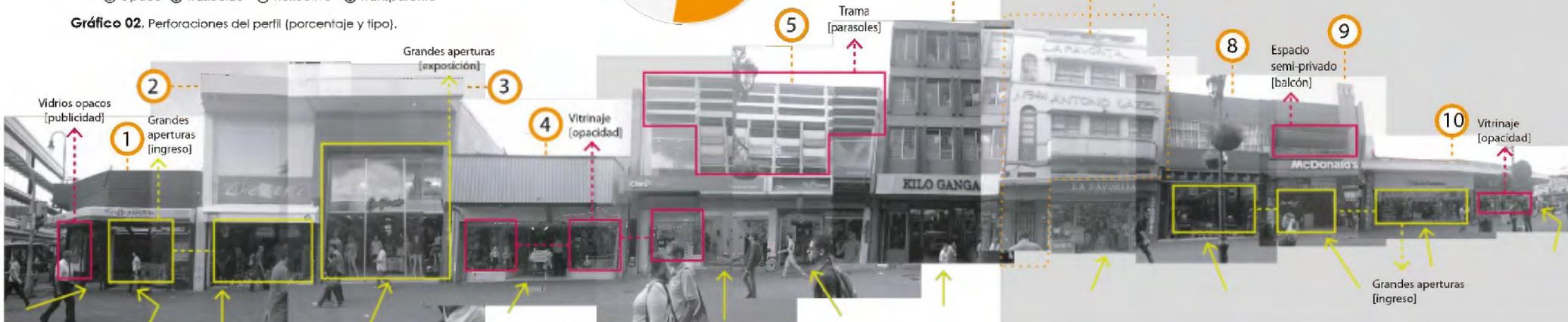
Comercial: relación directa (primer nivel) indirecta-balcones (niveles superiores) parasoles, Sub-utilizado: relación nula

### 4. Transitabilidad o accesibilidad:

Comercial: grandes aperturas (ingreso) relación directa, Sub-utilizado: acceso secundario-indirecto.



Ubicación



# > INFOgráficos

## >Espacio Privado

Acceso restringido o nulo, poca o ninguna exposición visual



## >Espacio Semi-Privado

Acceso controlado, mediana exposición visual



## >Espacio Público

Tiendas, Supermercados, Restaurantes, Librerías

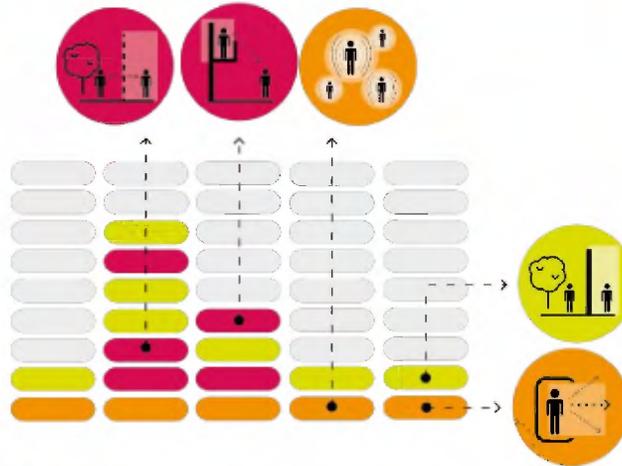
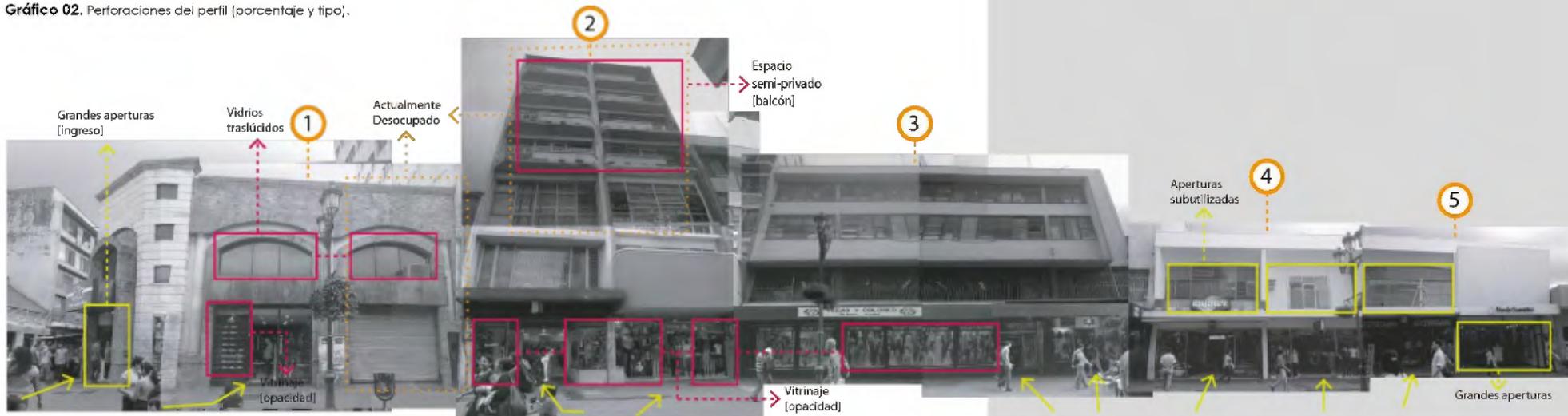
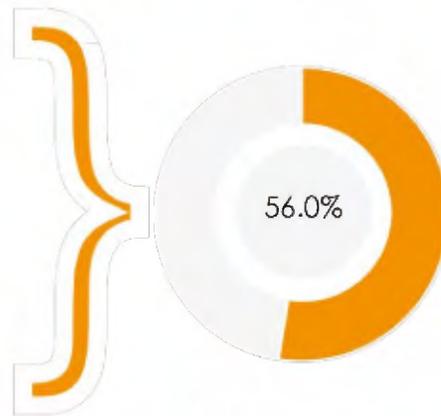


Gráfico 01. Perfil de grado de privacidad por nivel.



Gráfico 02. Perforaciones del perfil (porcentaje y tipo).



## > Cuadra 09

Avenida Central (Sur)  
Calle 08-Calle 10

- (%) Perforaciones en fachada:**  
Comercial: grandes aperturas (vitrinaje-exposición), Sub-utilizado: variable-espacios sin uso.
- Grado de transparencia en perforaciones:**  
Comercial: aperturas traslúcido-transparente, Sub-utilizado: opaco-traslúcido.
- Relación con espacio público:**  
Comercial: relación directa-exposición (primer nivel) indirecta (niveles superiores), Sub-utilizado: relación nula
- Transitabilidad o accesibilidad:**  
Comercial: grandes ingresos-relación directa, Sub-utilizado: acceso secundario.



# > INFOgráficos

## >Espacio Privado

Acceso restringido o nulo, poca o ninguna exposición visual



## >Espacio Semi-Privado

Acceso controlado, mediana exposición visual



## >Espacio Público

Tiendas, Supermercados, Restaurantes, Librerías

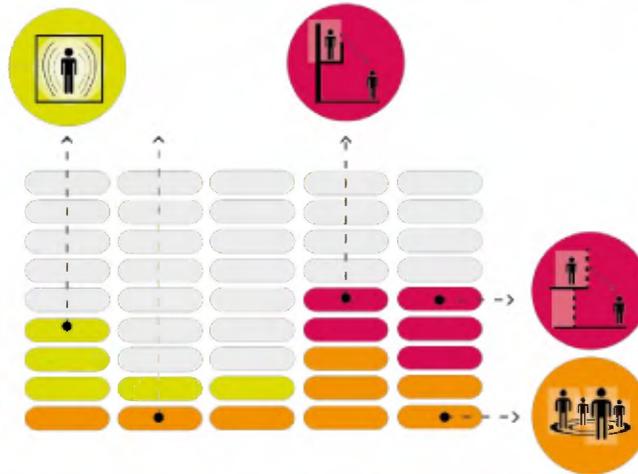
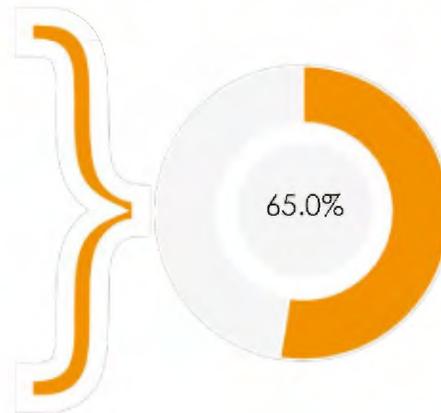


Gráfico 01. Perfil de grado de privacidad por nivel.



Gráfico 02. Perforaciones del perfil (porcentaje y tipo).



## > Cuadra 10

Avenida Central (Norte)  
Calle 10-Calle 12

### 1. (%) Perforaciones en fachada:

Comercial: grandes aperturas (vitrinaje-accesos-balcones), Habitacional: muchas aperturas (iluminación natural), Sub-utilizado: relación totalidad edificio.

### 2. Grado de transparencia en perforaciones:

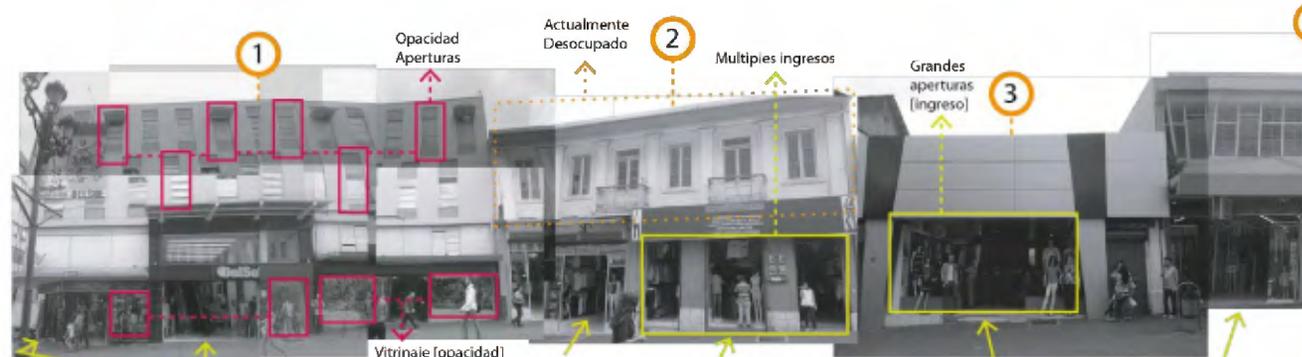
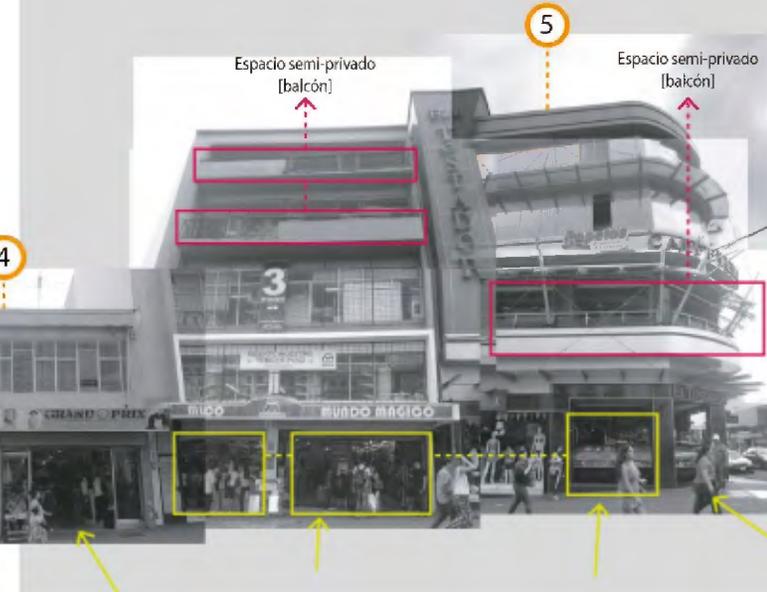
Comercial: aperturas-transparencia-exposición. Habitacional: traslúcido-opacidad, Sub-utilizado: traslúcido-opaco (publicidad).

### 3. Relación con espacio público:

Comercial: relación directa (primer nivel) indirecta-semi privado (niveles superiores-balcones), Habitacional: relación nula, Sub-utilizado: relación indirecta-desinteresada.

### 4. Transitabilidad o accesibilidad:

Comercial: múltiples ingresos-grandes aperturas-relación directa, Habitacional: acceso privado, Sub-utilizado: acceso secundario.



# > INFOgráficos

## > Espacio Privado

Acceso restringido o nulo, poca o ninguna exposición visual



## > Espacio Semi-Privado

Acceso controlado, mediana exposición visual



## > Espacio Público

Tiendas, Supermercados, Restaurantes, Librerías

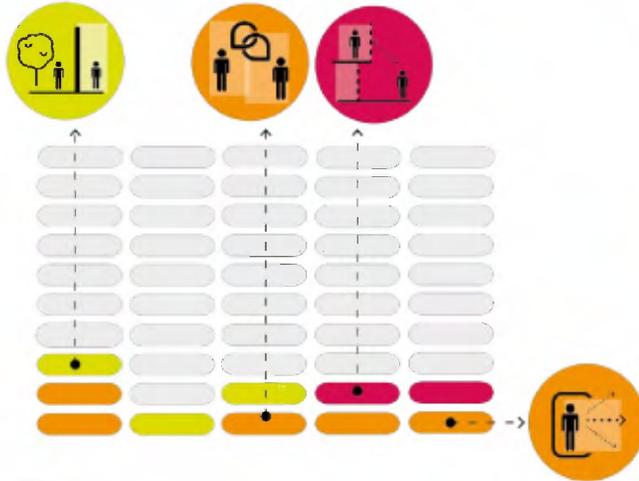
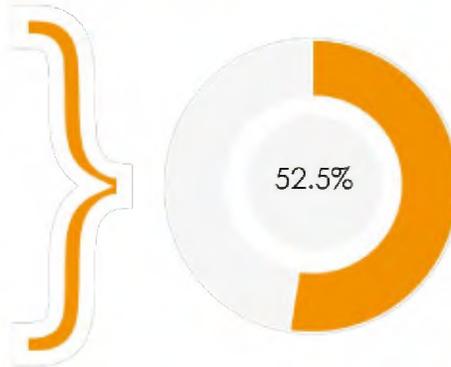


Gráfico 01. Perfil de grado de privacidad por nivel.



Gráfico 02. Perforaciones del perfil (porcentaje y tipo).



## > Cuadra 11

Avenida Central (Sur)  
Calle 10-Calle 12

### 1. (%) Perforaciones en fachada:

Comercial: grandes aperturas, Institucional: moderadas aperturas, Sub-utilizado: muchas aperturas

### 2. Grado de transparencia en perforaciones:

Comercial: aperturas de ingreso-vitrinaje, Institucional: traslúcido (reflexivo), Sub-utilizado: transparente-reflexivo.

### 3. Relación con espacio público:

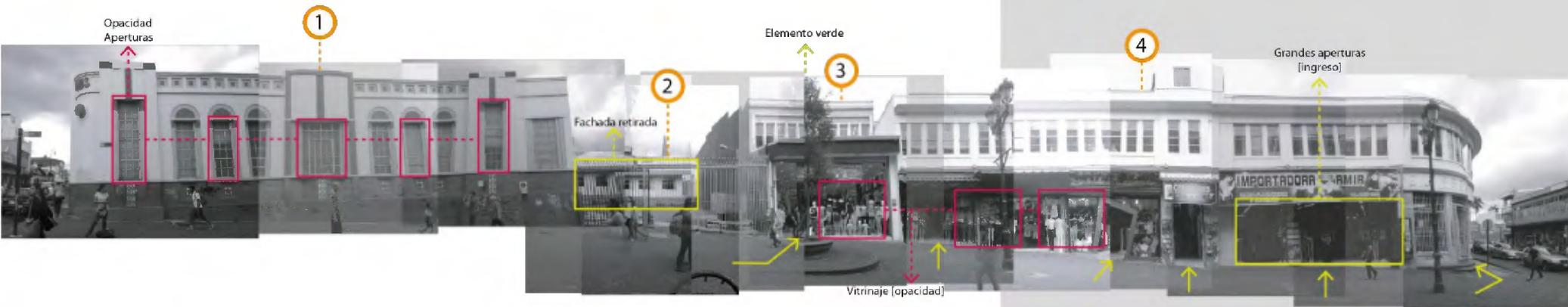
Comercial: relación directa (primer nivel) Institucional: relación nula, Sub-utilizado: relación indirecta.

### 4. Transitabilidad o accesibilidad:

Comercial: grandes aperturas-ingreso, Institucional: acceso indirecto-fachada retirada, Sub-utilizado: acceso privado.



Ubicación



# > INFOgráficos

## >Espacio Privado

Acceso restringido o nulo, poca o ninguna exposición visual



## >Espacio Semi-Privado

Acceso controlado, mediana exposición visual



## >Espacio Público

Tiendas, Supermercados, Restaurantes, Librerías

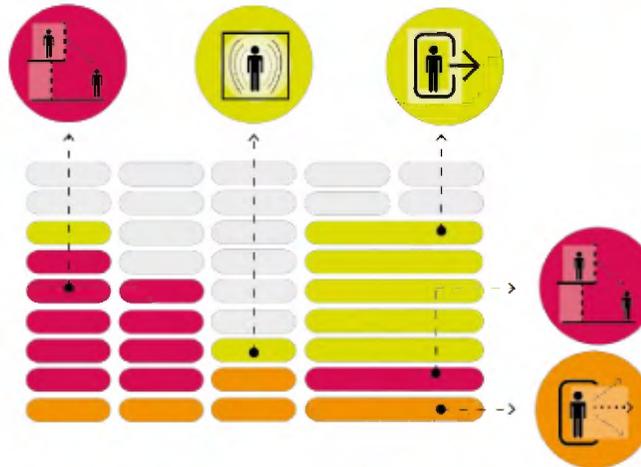
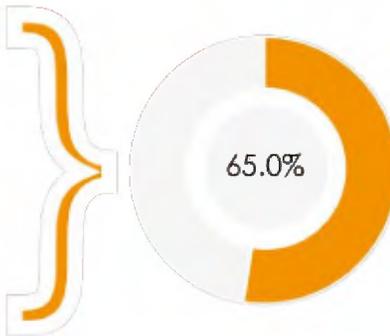


Gráfico 01. Perfil de grado de privacidad por nivel.



Gráfico 02. Perforaciones del perfil (porcentaje y tipo).



## > Cuadra 12 Avenida Central (Norte) Calle 12-Calle 14

### 1. (%) Perforaciones en fachada:

Comercial: grandes aperturas (vitrinaje-accesos), Habitacional e Institucional: muchas aperturas (iluminación natural), Sub-utilizado: volúmenes sólidos.

### 2. Grado de transparencia en perforaciones:

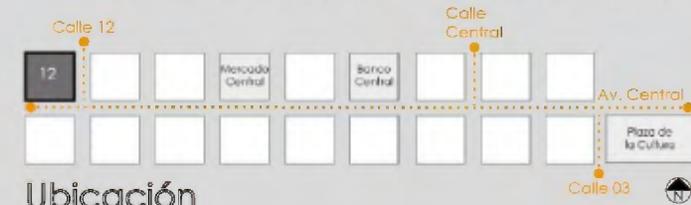
Comercial: aperturas transparentes-vitrinaje (microperforado) opacidad, Habitacional: transparente-desocupado, Institucional: traslúcido (reflectivo), Sub-utilizado: traslúcido-opaco.

### 3. Relación con espacio público:

Comercial: relación directa (primer nivel) indirecta (niveles superiores) vitrinaje, Habitacional e Institucional: relación indirecta (altura), Sub-utilizado: relación nula-indirecta.

### 4. Transitabilidad o accesibilidad:

Comercial: ingreso controlado-múltiples ingresos, Habitacional-Institucional: acceso secundario, Sub-utilizado: acceso privado.



## Ubicación

# > INFOgráficos

## > Espacio Privado

Acceso restringido o nulo, poca o ninguna exposición visual



## > Espacio Semi-Privado

Acceso controlado, mediana exposición visual



## > Espacio Público

Tiendas, Supermercados, Restaurantes, Librerías

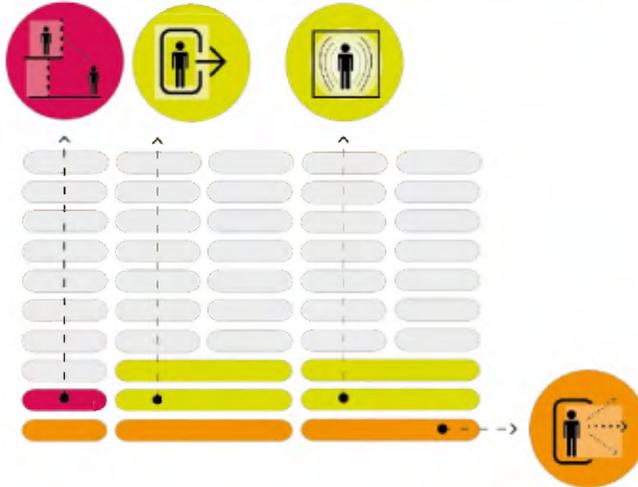
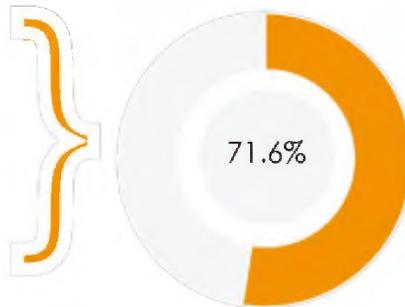


Gráfico 01. Perfil de grado de privacidad por nivel.



Gráfico 02. Perforaciones del perfil (porcentaje y tipo).



## > Cuadra 13

Avenida Central (Sur)  
Calle 12-Calle 14

### 1. (%) Perforaciones en fachada:

Comercial: grandes aperturas (vitrinaje-exposición), Sub-utilizado: múltiples aperturas.

### 2. Grado de transparencia en perforaciones:

Comercial: aperturas ingreso-vitrinaje transparencias-opacidad, Sub-utilizado: traslúcido-parasoles.

### 3. Relación con espacio público:

Comercial: relación directa (primer nivel) múltiples aperturas, Sub-utilizado: relación indirecta.

### 4. Transitabilidad o accesibilidad:

Comercial: grandes ingresos, Sub-utilizado: acceso secundario.



Volumenes Sólidos [Parasoles]



## 06.6 Patrones de Usos [Escala Media-Micro]

### 06.6.1 Coeficiente de Variedad (CV)

El coeficiente de variedad, enfocado en la cantidad de usos diferentes que puede tener un edificio, un perfil o una cuadra, es un factor determinante a la hora de querer promover la mixtura de usos, ya que como se ha mencionado anteriormente, entre más variedad de usos, mayor será el número de personas que serán atraídas al lugar. Como usos principales son analizados:

- Uso Comercial
- Uso Habitacional
- Uso Institucional
- Uso Educativo
- Espacio Sub-utilizado

En el diagrama de la siguiente página, se puede observar que todas las cuerdas tienen al menos dos usos cada una, convirtiéndose el uso comercial en el protagonista y la gran constante. La actividad comercial, si bien es cierto, es un gran atractor de habitantes y visitantes, posee muchísimo potencial al poder ser mezclado con otros usos para aumentar la atracción y diversificar la oferta de servicios y productos disponibles para la población.

Los espacios sub-utilizados son otra gran constante en todos los perfiles analizados, como el referente de la problemática planteada. Los espacios con usos no definidos son el gran punto de inflexión dentro de la problemática y como parte de este coeficiente no aportan a la dinámica de variedad, por lo tanto es uno de los elementos fundamentales para ser modificado.

El uso educativo, presente principalmente por la existencia de institutos, se encuentra en solo 3 cuerdas de las analizadas, además de que solo se encuentra presente hacia el este de la zona analizada. El uso habitacional, también se encuentra en una pequeña cantidad de las cuerdas, presente principalmente por los hoteles y cuarterías, se encuentran estratégicamente ubicados a lo largo de toda la Avenida Central.

El promedio de coeficiente de variedad en toda la zona de estudio es de 2,77 actividades diferentes por perfil, lo cual viene a ser extremadamente bajo, para la Avenida Central. Como punto clave de la propuesta surge la necesidad de una mayor diversificación de usos y actividades, para aportar a la dinámica usuario-actividad. Una de las principales preocupaciones radica en que, en la medida en que el coeficiente de variedad siga disminuyendo y el uso comercial en crecimiento la dinámica en el centro de la capital se va tornando cada vez más monótona así como su temporalidad.

Dentro de las características de éste coeficiente que se pueden rescatar, se encuentra la presencia de perfiles con más variedad de usos hacia los extremos este y oeste, además de estar en su mayoría hacia el norte de la Avenida Central. Los perfiles que poseen más variedad, tienen hasta cuatro usos diferentes en una misma cuadra, a diferencia de los que tienen menos variedad, que poseen únicamente dos usos diferentes (comercial + sub-utilizado, la mayoría de los casos).

Se puede rescatar la necesidad de una mayor variedad de usos hacia el sector central del área en estudio, que ayuden a amortiguar un poco la gran concentración de uso comercial que hay y que le den una mayor diversidad de servicios a los nuevos habitantes. Como elemento fundamental, el uso habitacional, pero de enfoque-comunitario, viene a ser una actividad que se va a diferenciar de la dinámica actual, en la medida en que los nuevos habitantes comiencen a considerar el sentido de pertenencia.

# > Escala Media-MICRO

Coefficiente de Variedad (CV)



Diagrama 22 | Coeficiente de Variedad (CV) | Fuente: propia 2016.

# > Escala Media-MICRO

Patrones de Usos

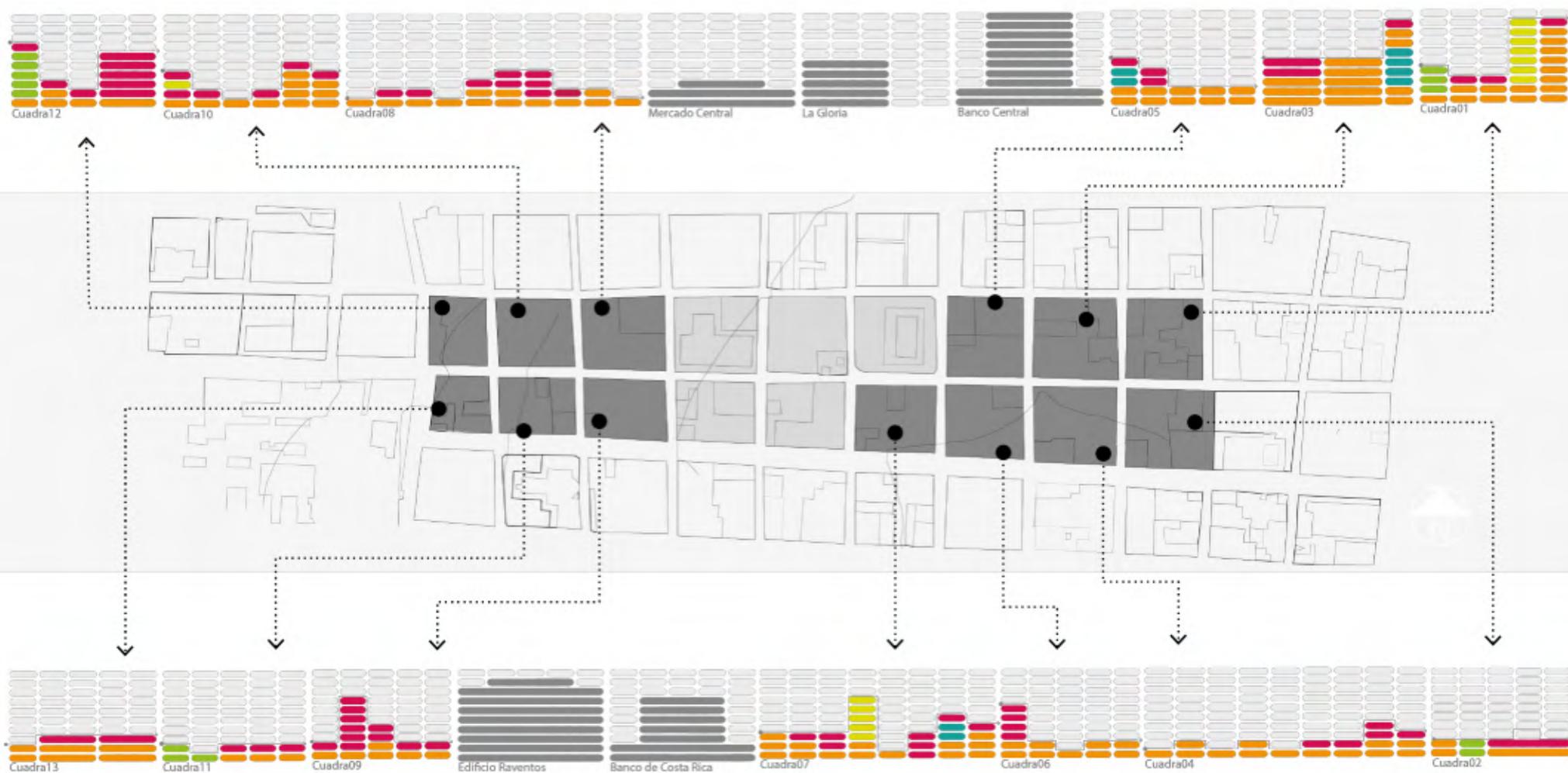


Diagrama 23 | Patrones de Usos | Fuente: propia 2016

## Uso Institucional

Se encuentra principalmente a partir del segundo nivel, muy probablemente buscando la privacidad de las actividades y un ingreso mas controlado. En dos ocasiones se identificaron edificios que presentan exclusivamente este uso en todos sus niveles.

## Uso Habitacional

Se encuentra a partir del tercer nivel en todos los casos, con uso comercial en los niveles inferiores de la edificación. Se presenta en edificaciones de grandes alturas (7-9 niveles).

## Uso Educativo

Se encuentra a partir del tercer nivel, con uso comercial en los niveles inferiores, teniendo mas privacidad y aislamiento del ruido en estos niveles, el ingreso es mas controlado.

## Uso Comercial

Este uso se identifico en todos los perfiles en los dos primeros niveles de las edificaciones, por la posibilidad de expansion y la permeabilidad que permiten, en pocos casos se encuentra a partir del tercer nivel y superiores.

# > Escala Media-MICRO

Patrones de Sub-Utilización

Sub-Utilizado

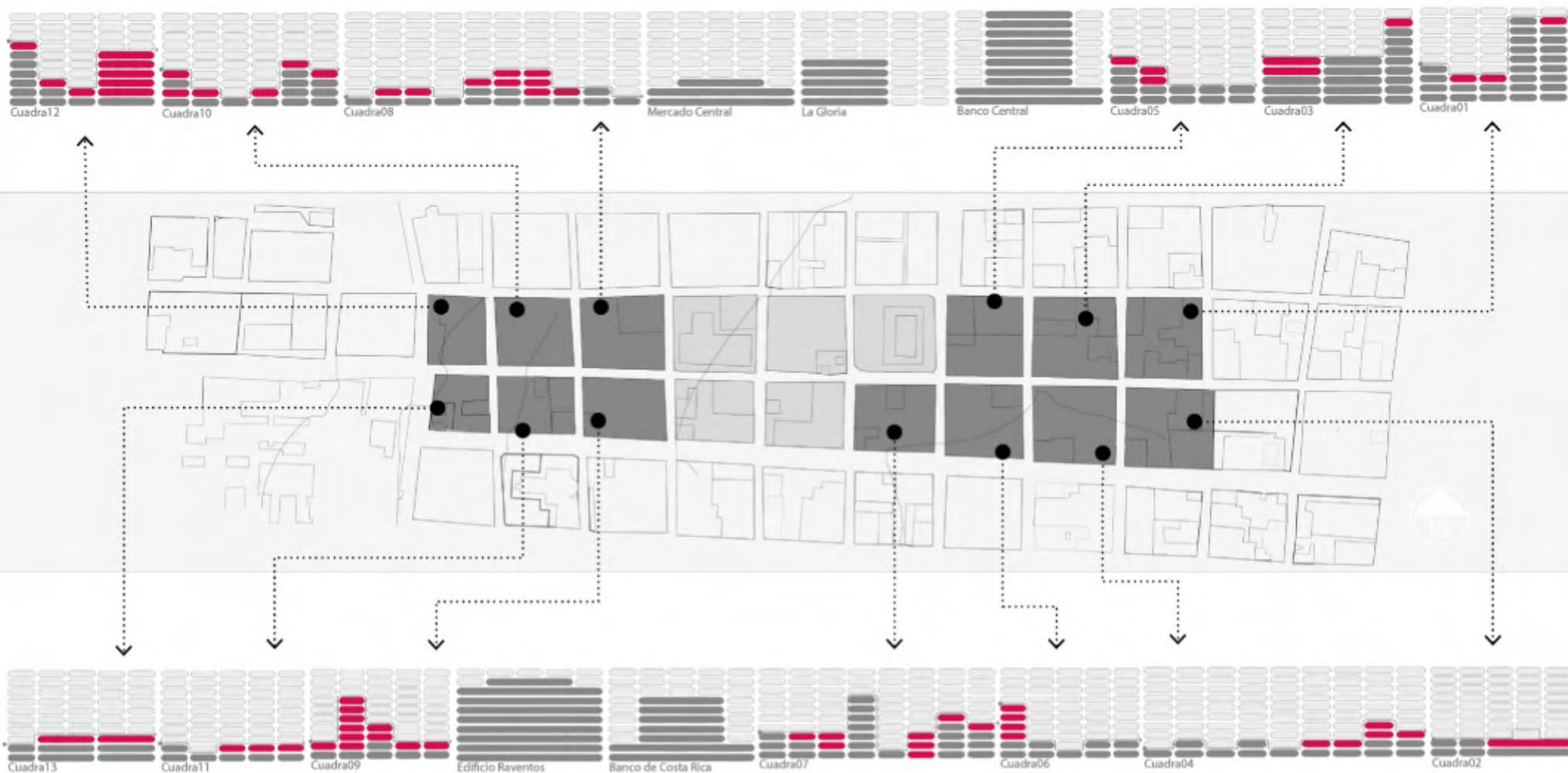


Diagrama 24 | Patrones de Sub-utilización | Fuente: propia 2016

## Patrones Sub-Utilizado

Este uso se puede identificar a partir del segundo nivel en la mayoría de las edificaciones, o en los niveles superiores, la mayoría de los casos en el último nivel y el penúltimo. Solo una edificación fue identificada como completamente en desuso. Los niveles sub-utilizados nunca van a estar en los primeros niveles.

En cada uno de los perfiles analizados existe un promedio de 2-3 edificaciones con este uso en sus niveles superiores. Únicamente 4 edificaciones poseen más de dos niveles con este uso (6-3 niveles), las restantes tienen entre 1 y 2 niveles.

El factor de que este uso se encuentre en los niveles superiores es de gran beneficio para la integración con la propuesta de "ciudad sobre ciudad", pudiendo generarse una propuesta de intervención y densificación que sea percibida con fluidez y no como dos intervenciones independientes y sin articulación alguna.

Existe más sub-utilización hacia los extremos de la Avenida, sin embargo hacia el oeste se identifica con más recurrencia.

# > Escala Media-MICRO

Patrones de Alturas

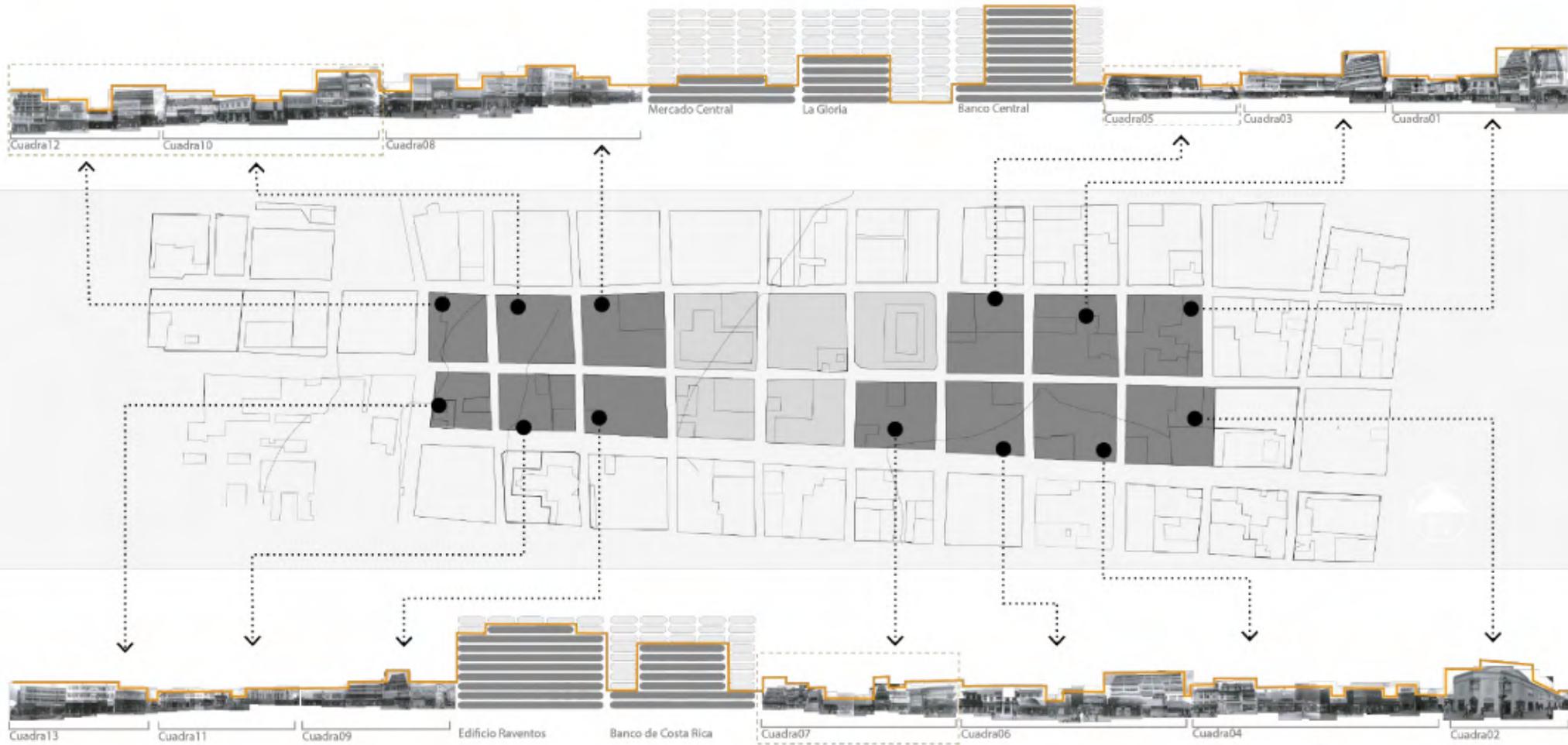


Diagrama 25 | Patrones de alturas | Fuente: propia 2016

## Patrones de Alturas

Los patrones de alturas presentes en los perfiles son muy variables, y se encuentran directamente relacionados con el Coeficiente de Concentración (cantidad de edificios). Generalmente las cuadras que poseen más edificaciones tienden a tener un patrón en donde cada uno de ellos tiene alturas diferentes.

Los patrones más atractivos para la investigación son los irregulares y que tienen edificaciones muy altas y otras muy bajas, por la gran cantidad de posibilidades de crecimiento e integración de las edificaciones que poseen. Los perfiles que poseen esta característica se encuentran resaltados en el mapa superior.



Cuadra07



“Hacer ciudad es hacer comercio y hacer cultura, términos histórica y etimológicamente vinculados. Es decir, la ciudad es el lugar de los intercambios y de las identidades. La cualidad del espacio público es el valor esencial de la ciudad, pues en él se expresan, en su sentido más amplio y ambicioso, comercio y cultura. El lujo del espacio público no es lujo, es inversión económica y es justicia social.” (Borja, 2000).

Imagen 40 | Fuente | Fuente: propia, 2016



# > Escala Media-MICRO

Coefficiente de Aprovechamiento de Suelo (CAS)

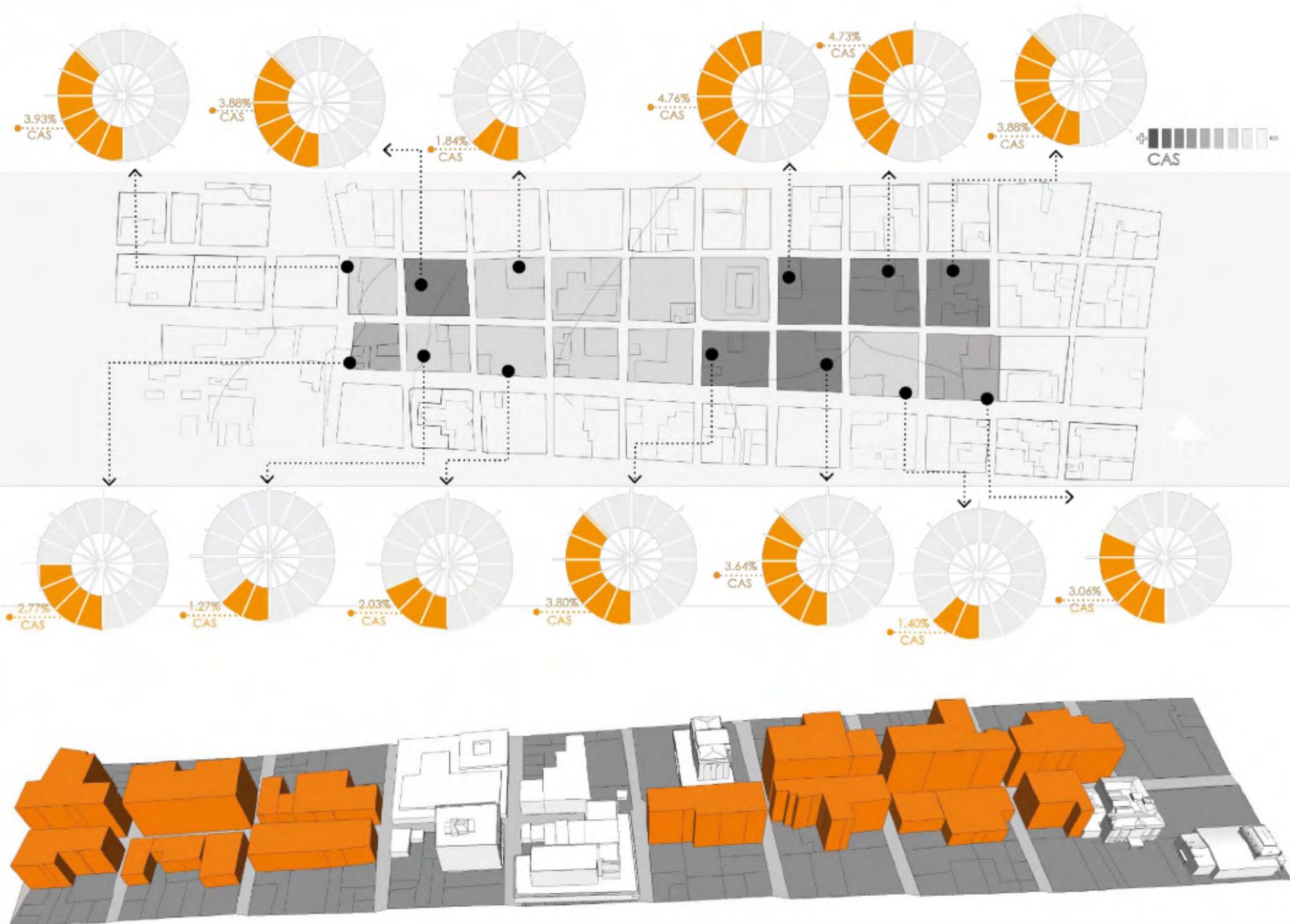


Diagrama 27 | Coeficiente de Aprovechamiento de Suelo (CAS) | Fuente: propia 2016.

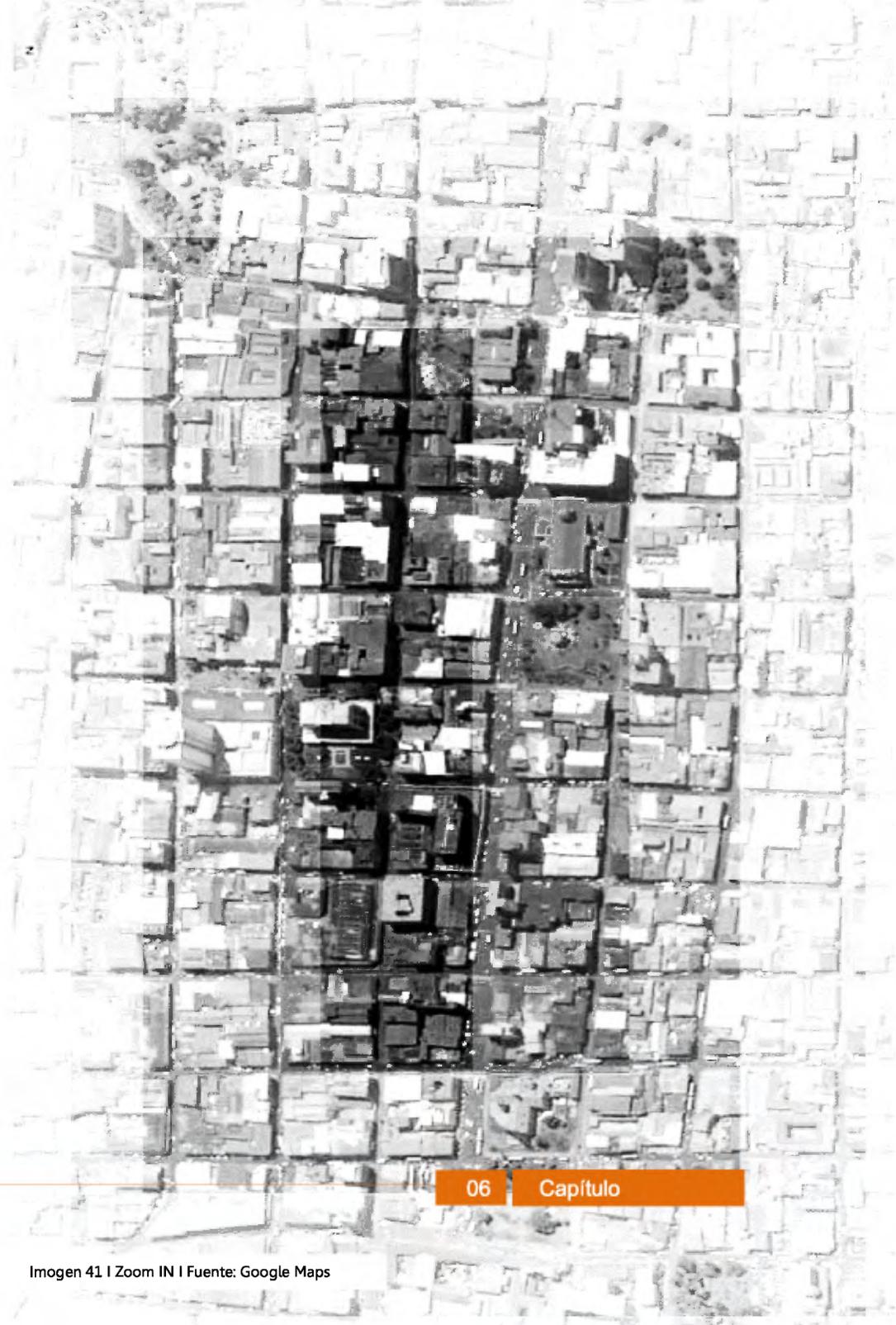
### 06.6.3 Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)

El Coeficiente de Ocupación de Suelo corresponde a la relación entre la huella de la edificación y la totalidad de área del terreno. La relación entre estos dos valores permite conocer que tan eficientemente se encuentra ocupada el área estudiada. Es importante conocer este valor no solo por el alto valor del metro cuadrado en esta zona, sino que también se vuelve fundamental poder sacar el mayor provecho posible del terreno en una zona en donde un espacio sin construcción y sin acceso al exterior se convierte en un espacio “muerto”.

Esto tiene completamente sentido si recordamos que el valor del terreno en esta zona es de los mayores para el cantón central de San José. Sin embargo, existe una gran contradicción cuando se piensa en las construcciones que se encuentran sub-utilizadas y al área que actualmente no se encuentra aportando el ingreso más óptimo a los dueños de los terrenos.

Debido a que la zona de estudio se encuentra localizada en el Casco Central de la capital, donde se encuentran los niveles más altos de construcción y ocupación por  $m^2$ , los valores para el COS de la mayor parte de los perfiles es 1, relación que correspondería al valor ideal para el tipo de construcción existente en cada una de las cuadras. Y es por este motivo que se busca la inserción de espacios verdes-comunitarios a los que tengan acceso los habitantes, como pequeños espacios de “respiro” en una zona donde la construcción al 100% es la constante y los espacios públicos y de recreación son la minoría.

El Coeficiente de Concentración, analizado también en este diagrama, se encuentra entre 7 y 3 edificios por perfil, siendo 4.5 edificios el promedio. El Coeficiente de Concentración de edificios no es tan alto lo, que abre las puertas a que haya bastante posibilidad para el crecimiento y densificación en ellas.



# > Escala Media-MICRO

Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)/Coeficiente de Concentración

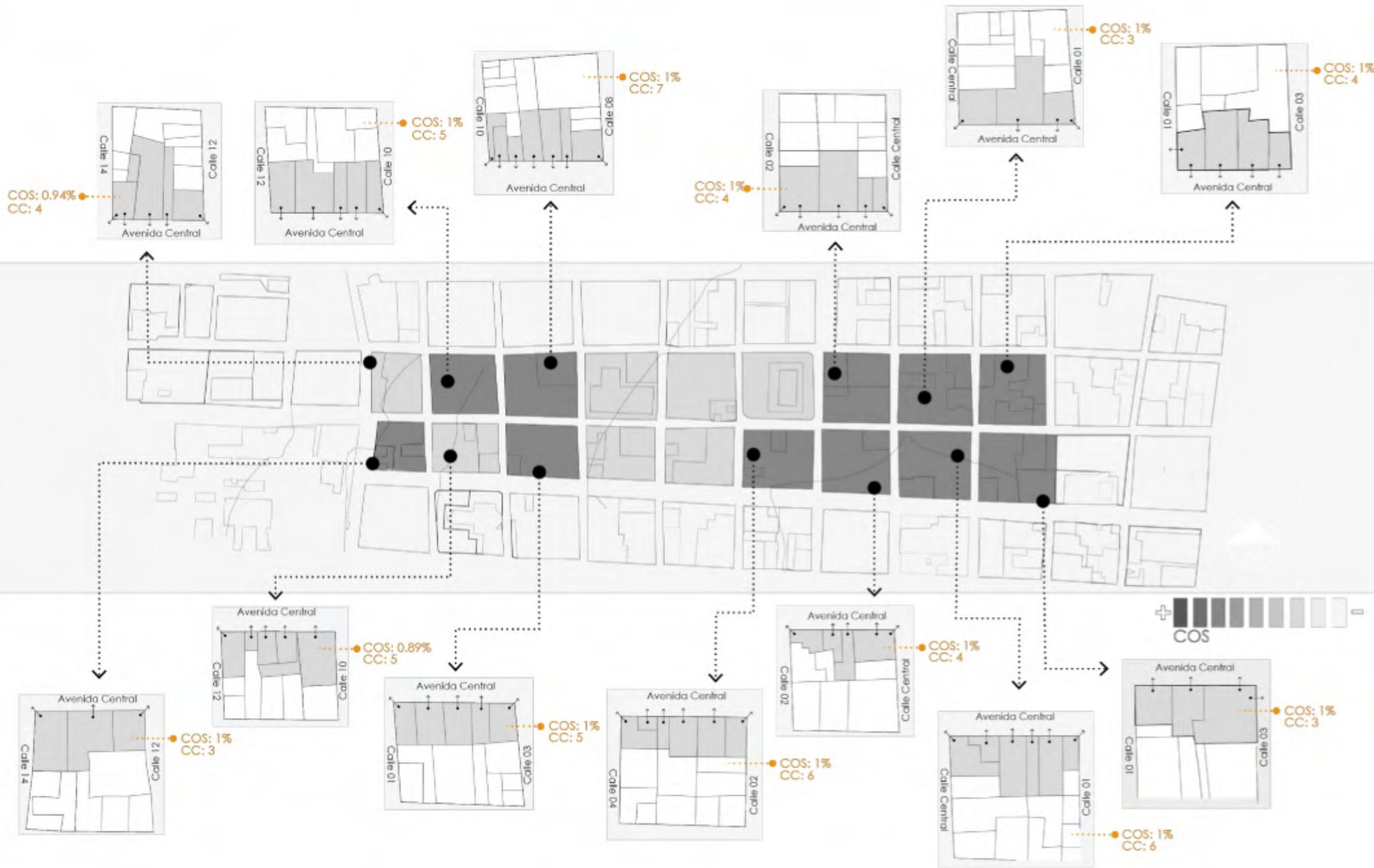


Diagrama 28 | COS + Coeficiente de Concentración | Fuente: propia 2016.

#### 06.6.4 Coeficiente de Intensidad de Uso (CIU)

El Coeficiente de Intensidad de Uso corresponde a la relación entre el área construida-ocupada y el área de la superficie total del terreno, este va a ser el valor real del aprovechamiento vertical. Si se traslapa este coeficiente junto con el coeficiente de aprovechamiento de suelo, se puede llegar a la relación entre la manera en que se está aprovechando la huella de la edificación (horizontal) versus el aprovechamiento vertical de las áreas en relación a los espacios subutilizados.

Precisamente es el valor del Coeficiente de Intensidad de Uso el cual interesa disminuir, ya que por consiguiente se estarían ocupando las zonas en des-uso o sin un uso definido por usos habitacionales que le estarían dando un aprovechamiento vertical total a las edificaciones (extrayendo el 20% correspondiente a circulación). El CIU es el porcentaje de construcción que verdaderamente está generando ingresos a los dueños de las edificaciones y que está aportando al valor real del terreno. Para una zona como la Avenida Central el principal interés de un desarrollador es obtener el mayor provecho de cada metro cuadrado del terreno no solo en horizontal sino también en vertical.

A nivel de propuesta interesa densificar en dos sentidos, primeramente ocupando las zonas en desuso y en relación al Coeficiente de Intensidad de Uso, por medio del reciclaje de los edificios existentes y en segunda instancia, en relación al CAS por medio de la creación de nueva construcción sobre la existente, por medio del concepto de "ciudad sobre ciudad".

El CIU para los perfiles analizados en el área delimitada se encuentra en el rango entre 3.99% (máximo) y 0.89% (mínimo), siendo 2.35% el promedio. Siendo por tanto, aproximadamente dos niveles los cuales se encuentran en uso en cada una de las edificaciones analizadas. Si esto se compara con los rangos de alturas que se mencionaron anteriormente de cada una de las edificaciones, que se encontraban entre 1 y 10 niveles, el porcentaje de uso correspondiente al CIU es bastante bajo. De ahí el interés por que este valor sea cada vez más

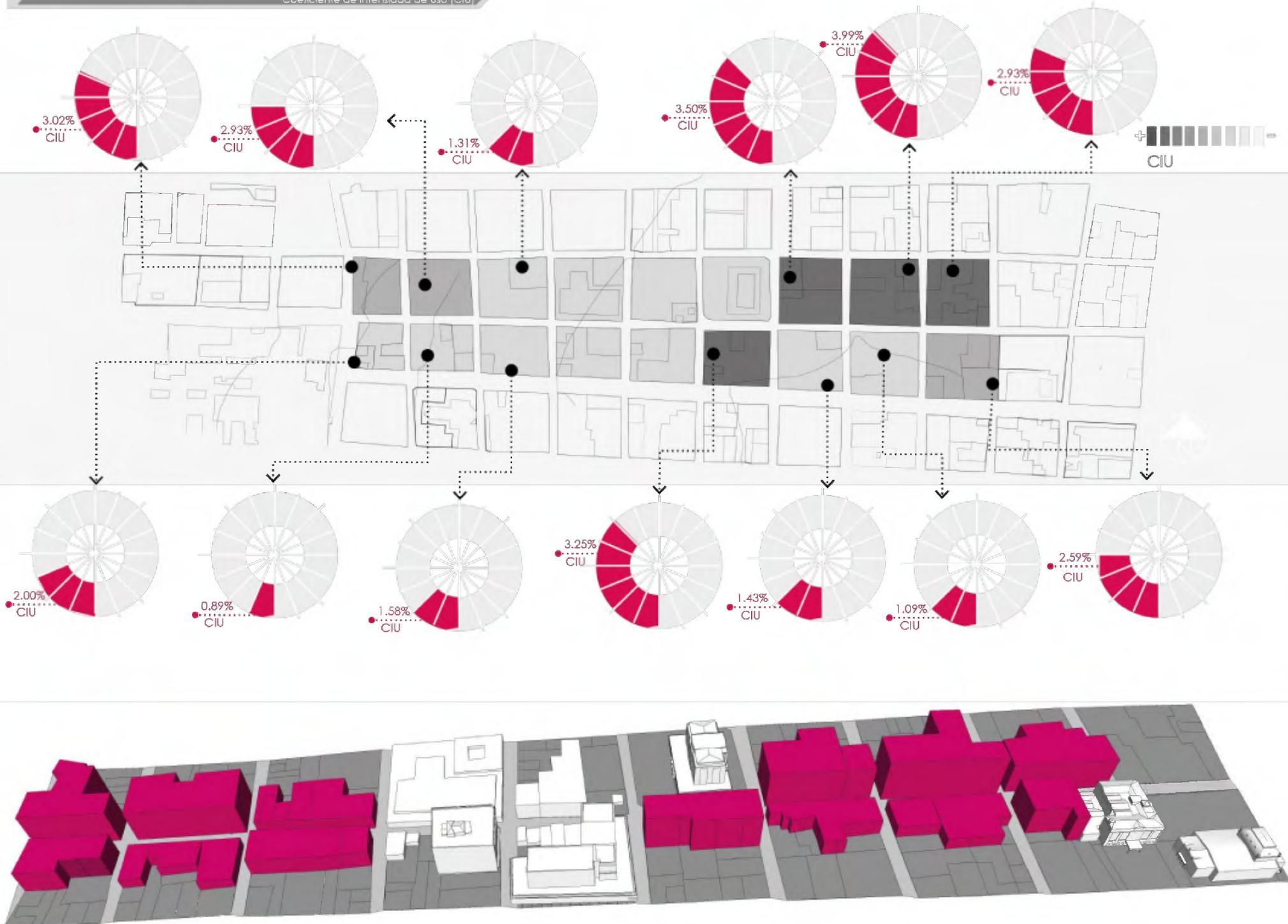
cercano al valor del Coeficiente de Aprovechamiento de Suelo. Los valores mayores del Coeficiente de Intensidad de Uso se encuentran hacia el este de la Avenida Central, decreciendo hacia la izquierda, siendo estas cuadras en las que el área ha sido optimizada de la mejor manera y poseen porcentajes menores de espacios sub-utilizados.



Imagen 42 | SubUtilizado | Fuente: propia 2015.

# > Escala Media-MICRO

Coefficiente de Intensidad de Uso (CIU)



### 06.6.5 Grado de Permeabilidad

El Grado de Permeabilidad se refiere a la relación existente entre la edificación y su contexto, el análisis de esta variable es fundamental si se parte de la premisa de no crear espacios aislados, sino en su lugar espacios que permitan el contacto entre los habitantes en sus diferentes escalas y de estos con su entorno. El intercambio y el movimiento son constantes dentro de la dinámica de la permeabilidad. La vivencia de y en la ciudad, no se puede dar con desarrollos verticales amurallados, que no modifican la temporalidad del contexto, en la medida en que comienza a haber contacto con el exterior, la temporalidad comienza a ampliarse.

La permeabilidad para el área delimitada se encuentra entre 52.5% (mínimo) y 76.1% (máximo), el cual es un rango que corresponde a un porcentaje alto de la permeabilidad total que puede tener una edificación, tomando en cuenta la variedad de actividades con las que cuenta. Es necesario tomar en cuenta que la permeabilidad va a ser relativamente proporcional a la actividad que este relacionada a ese espacio, es por este motivo que la permeabilidad se observo en tres escalas: espacios privados, espacios semi-privados y espacios públicos.

Este factor, sin embargo, permite que la permeabilidad este presente, en la mayor parte del tiempo, en los primeros niveles, dejando los niveles superiores con muy poca relación con el exterior. Con un porcentaje de permeabilidad tan positivo uno de los objetivos principales es romper con la permeabilidad exclusiva en los niveles inferiores y realizar un contagio programático al resto del edificio, de manera que se pueda optimizar la permeabilidad para que permita una mayor relación del edificio con el exterior, lograr una mayor proyección del edificio hacia el contexto y de este hacia el interior de la edificación.

Aumentar la permeabilidad es una de las respuestas dentro de la propuesta planteada, sin embargo la optimización de lo que ya de todas formas es permeable, es uno de los mayores enfoques. De manera que los porcentajes existentes se mantenga o se aumente.

Las variables por medio de las cuales el grado de permeabilidad fue analizado en cada uno de los perfiles de acuerdo a la privacidad de las actividades, vienen a ser pautas que se pueden adoptar para una futura propuesta.



# Grado de Permeabilidad

Espacio Semi-privado

Espacio Privado

Espacio Publico

> Escala Media-MICRO  
Grado de Permeabilidad

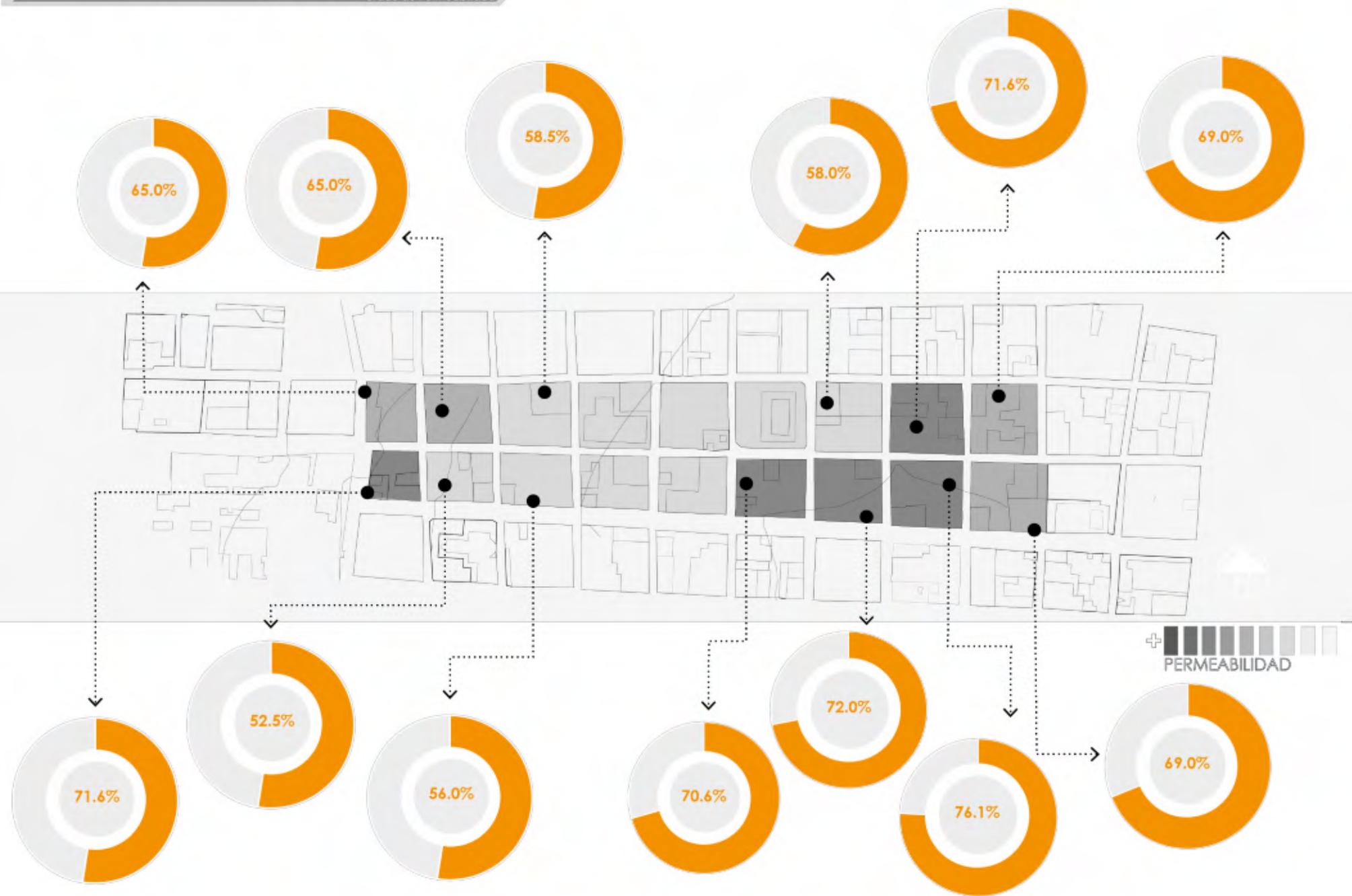


Diagrama 30 | Grado de Permeabilidad | Fuente: propia 2016.

## 06.7 Áreas disponibles [Área de estudio e intervención Macro-Medio]

El área disponible dentro de la zona delimitada es la suma de dos áreas:

- Área construida y desocupada: correspondiente al área existente y en desuso en las edificaciones, que puede ser reciclada / reutilizada.
- Área disponible: correspondiente al área de crecimiento que tienen las edificaciones basado en el CAS máximo de la zona delimitada.

El área construida y desocupada hace referencia al área que podrá ser reciclada/reutilizada de las edificaciones existentes y por tanto dar vida a los espacios sub-utilizados. Por otro lado, el área disponible corresponde al espacio de crecimiento con que cuentan las edificaciones (CAS necesario), basado en el CAS máximo con el objetivo de no romper con los parámetros existentes de la Avenida Central. Estos nuevos espacios son los que se propondrán producto del concepto de "ciudad sobre ciudad".

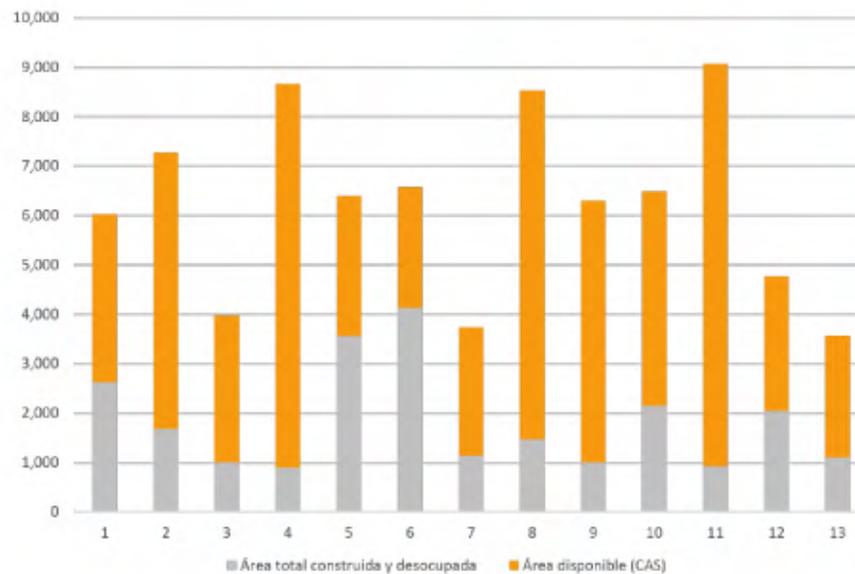
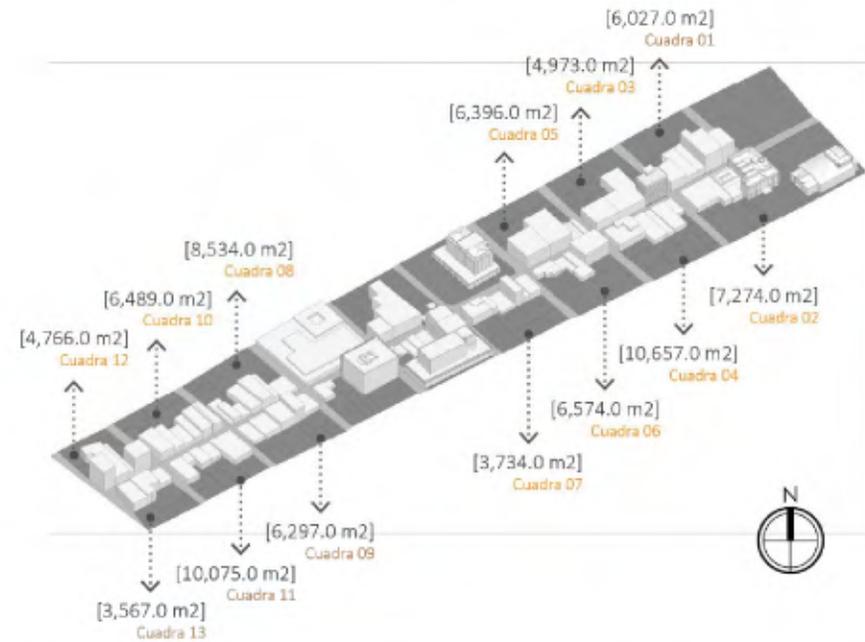


Diagrama 32 | Áreas + CAS | Fuente: propia 2016.



Cuadra	Área total	Área total construida y desocupada	Área disponible (CAS)	Total (m)	Niveles
Cuadra 01	2,770	2,627	3,400	6,027	2.2
Cuadra 02	3,597	1,683	5,591	7,274	2.0
Cuadra 03	2,951	2,006	2,967	4,973	1.7
Cuadra 04	2,878	892	9,765	10,657	3.7
Cuadra 05	2,830	3,566	2,830	6,396	2.3
Cuadra 06	1,868	4,131	2,443	6,574	3.5
Cuadra 07	2,073	1,136	2,598	3,734	1.8
Cuadra 08	2,740	1,466	7,068	8,534	3.1
Cuadra 09	2,255	1,010	5,287	6,297	2.8
Cuadra 10	2,741	2,149	4,340	6,489	2.4
Cuadra 11	2,441	923	9,152	10,075	4.1
Cuadra 12	2,246	2,043	2,723	4,766	2.1
Cuadra 13	1,433	1,103	2,464	3,567	2.5

Diagrama 31 | Área de cuadras | Fuente: propia 2016.

## 06.8 Población Futura [Área de estudio e intervención Macro-Medio]

La densidad poblacional promedio entre los cuatro distritos que componen la zona de estudio es de 450 habitantes por hectárea. Para lograr esta cifra en los 3.28 ha que integran las 13 cuadras seleccionadas es necesario la integración de 1,477 nuevos habitantes, los cuales son divididos en 3 principales topologías familiares que corresponden al público meta.

La cantidad de unidades habitacionales necesarias son determinadas de acuerdo a la cantidad de tipologías familiares:

- Tipología 01: 2 habitantes que ocupan 44 m<sup>2</sup> para un total de 246 unidades habitacionales.
- Tipología 02: 3 habitantes que ocupan 66 m<sup>2</sup> para un total de 164 unidades habitacionales.
- Tipología 03: 4 habitantes que ocupan 88 m<sup>2</sup> para un total de 123 unidades habitacionales.

Las 3 tipologías ocupan un total de 533 unidades habitacionales y 32,472 m<sup>2</sup>. Adicional al área que ocupan los habitantes debe de agregarse el área correspondiente a circulación, comercio y espacio de recreación, siendo 46,961 m<sup>2</sup> el área mínima necesaria.

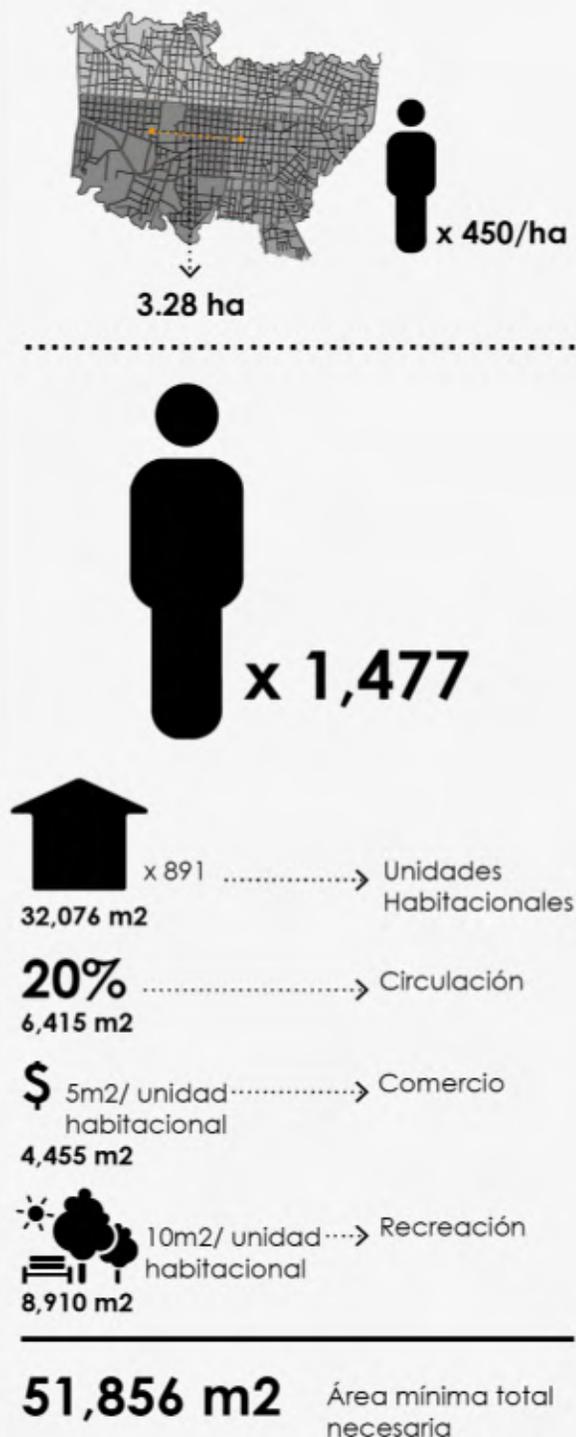
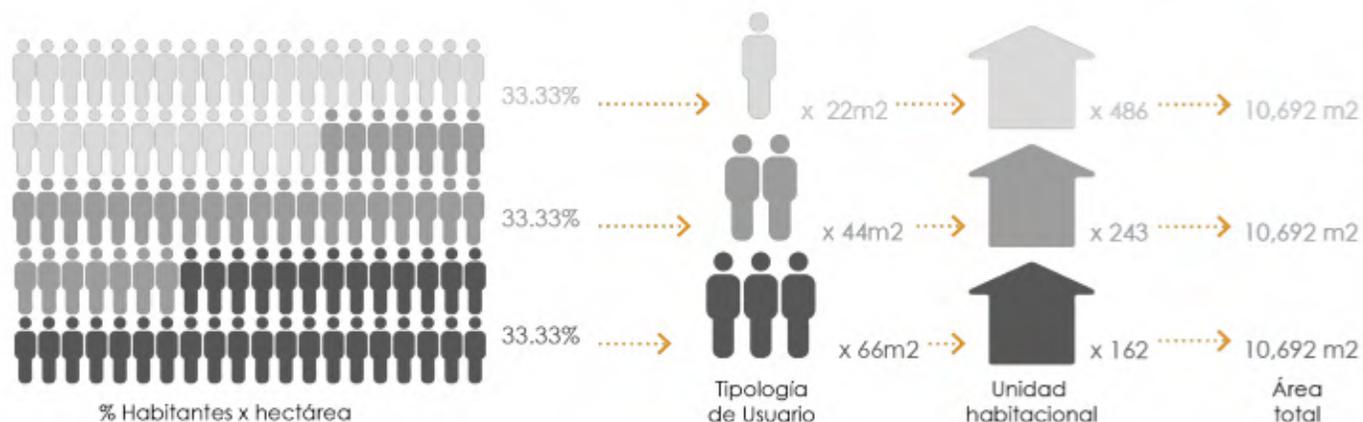


Diagrama 33 | Población Futura | Fuente: propia 2016.

## 06.9 Áreas adicionales y CAS necesario [Área de estudio e intervención Macro-Medio]

El CAS necesario se calcula basado en el área mínima necesaria calculada anteriormente y el área disponible en la zona de estudio, es así como se obtiene el 0.55. Esta cifra es sumada al CAS actual para obtener el cas que debe de tener cada uno de los perfiles que conforman el área de estudio.

Adicional al CAS necesario y una vez calculada el área mínima necesaria para la densificación de cada una de las tipologías familiares, se agrega el área correspondiente a las áreas adicionales o de soporte que van a satisfacer las necesidades de la población futura. Estas áreas adicionales corresponden al área de circulación, el área de recreación y esparcimiento por cada una de las tipologías habitacionales y el área comercial.

## CAS necesario

**51,856 m<sup>2</sup>** Área mínima total necesaria

**85,363 m<sup>2</sup>** Área disponible

**+ 0.55** CAS Necesario

Cuadra	CAS Actual	CAS Necesario
Cuadra 01	3.88	4.43
Cuadra 02	3.06	3.61
Cuadra 03	4.74	5.29
Cuadra 04	1.40	1.95
Cuadra 05	4.76	5.31
Cuadra 06	3.64	4.19
Cuadra 07	3.80	4.35
Cuadra 08	1.85	2.40
Cuadra 09	2.03	2.58
Cuadra 10	3.01	3.56
Cuadra 11	1.27	1.82
Cuadra 12	3.93	4.48
Cuadra 13	2.77	3.32



Diagrama 34 | Áreas adicionales y CAS necesario | Fuente: propia 2016.

## 06.10 Síntesis-Selección de Cuadras

[Escala Medio-Micro] Av. Central

Como síntesis del análisis realizado anteriormente de los coeficientes y de los patrones encontrados a lo largo de la Avenida Central, en esta etapa se busca realizar un traslape de variables con el cual se puedan elegir las cuadras que tienen las características óptimas para realizar la propuesta de escenarios. A continuación los criterios con los cuales fueron elegidas las cuadras:

**Espacios Sub-utilizados y en desuso:** Es importante señalar que los espacios sub-utilizados y en desuso siguen siendo el enfoque principal para la propuesta y por consiguiente se les busca integrar en dos de los patrones que fueron identificados anteriormente, en primera instancia cuando estos se encuentran aislados en los niveles superiores de los edificios y ocupan solo uno o dos niveles, y cuando se encuentran ocupando la mayoría o la totalidad de los edificios, permitiendo que en este caso se pueda aplicar el concepto de reciclaje de edificios.

**Cercanía a espacios públicos:** Son elegidos dos perfiles para la realización de la propuesta de escenarios, con dos enfoques muy diferentes cada uno pero con el interés de mantener la variable de la integración con el contexto.

- Uno de los perfiles debe de estar cerca de alguno de los espacios públicos y de recreación existentes en la Avenida Central, para que dentro de la propuesta se pueda integrar este espacio y exista una completa permeabilidad hacia el contexto.
- El otro de los perfiles no debe de tener cerca ningún espacio público, con el objetivo de que dentro de esta propuesta el protagonista sea el espacio público comunitario, sin dejar de lado la permeabilidad e integración con el contexto.

**Patrones de alturas:** Esta fue una variable sumamente importante para la elección de las cuadras, ya que por medio de ella se puede establecer que posibilidad de crecimiento vertical podrá tener la propuesta. Resultaron atractivos principalmente los perfiles más irregulares, ya que estos permiten una mayor variedad en la propuesta

de “Ciudad sobre Ciudad”, los perfiles que eran más regulares en sus alturas resultan más monótonos y no permiten la integración de propuestas con tanta variedad, sino que va a ser muy marcado donde termina la construcción existente y comienza la nueva construcción.

**Coefficiente de variedad:** Esta variable siempre fue analizada con el objetivo de poder conocer las condiciones existentes de los perfiles e identificar que usos podrían ser implementados como complemento de estos. Cuando los perfiles fueron elegidos se buscaron dos patrones principales, por un lado que uno de los perfiles tuviera una alta variedad de usos como reto para que estos fueran integrados dentro de la propuesta y en segunda instancia, un perfil que no tuviera tanta variedad y fuera la propuesta la que integrara y complementara esta variable.

Los dos perfiles elegidos cumplen con las características descritas anteriormente, son ambos muy diferentes y se encuentran a 4 cuadras de distancia uno del otro, pero ese era el principal objetivo.

- El perfil 07 se encuentra frente al Banco Central, entre las calles 02 y 04, posee un espacio público justo en frente de él. Contiene una gran variedad de usos y de espacios sub-utilizados en sus niveles superiores. El patrón de alturas es bastante irregular (1-7 niveles).
- El perfil 12 se encuentra entre las calles 12 y 14, en extremo oeste de la Avenida Central, no se encuentra cerca de ningún espacio público, pero tiene la gran variable del punto en el cual se encuentra ubicado por la gran confluencia peatonal y vehicular, pero una vista espectacular hacia el Paseo Colón. Tiene un edificio en desuso casi en su totalidad y unos cuantos espacios sub-utilizados en los niveles superiores de las edificaciones. La variedad de usos no es muy amplia, más el patrón de alturas de las edificaciones es bastante irregular.

# > Escala Media-MICRO

Clasificación de Tipologías

- Tipología 01
- Tipología 02
- Tipología 03
- Tipología 04
- Tipología 05

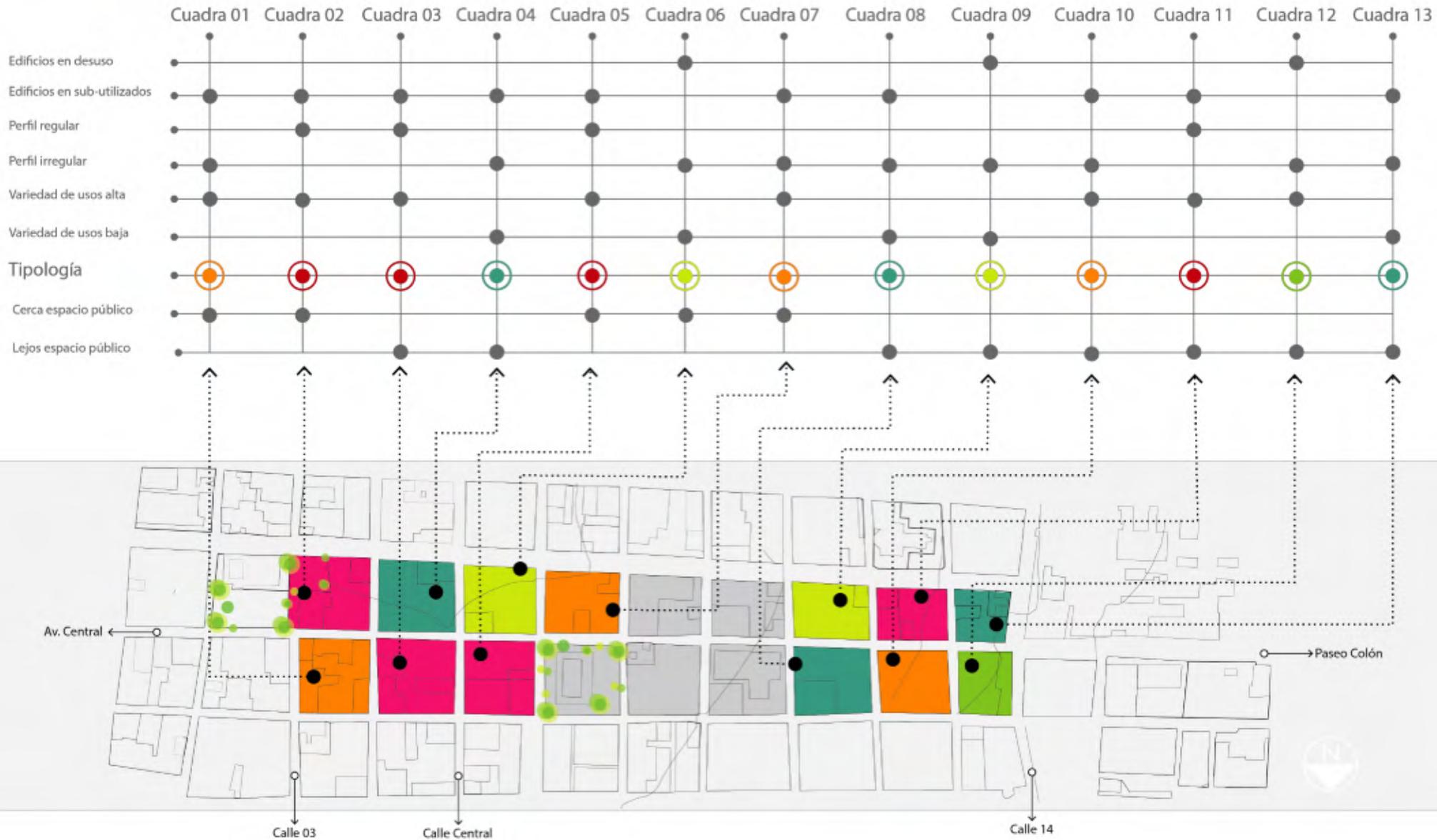


Diagrama 35 | Clasificación de tipologías | Fuente: propia 2016.

# > Escala Media-MICRO

Síntesis-Selección de cuadros

- Institucional
- Sub-Utilizado
- Comercial
- Habitacional
- Educativo

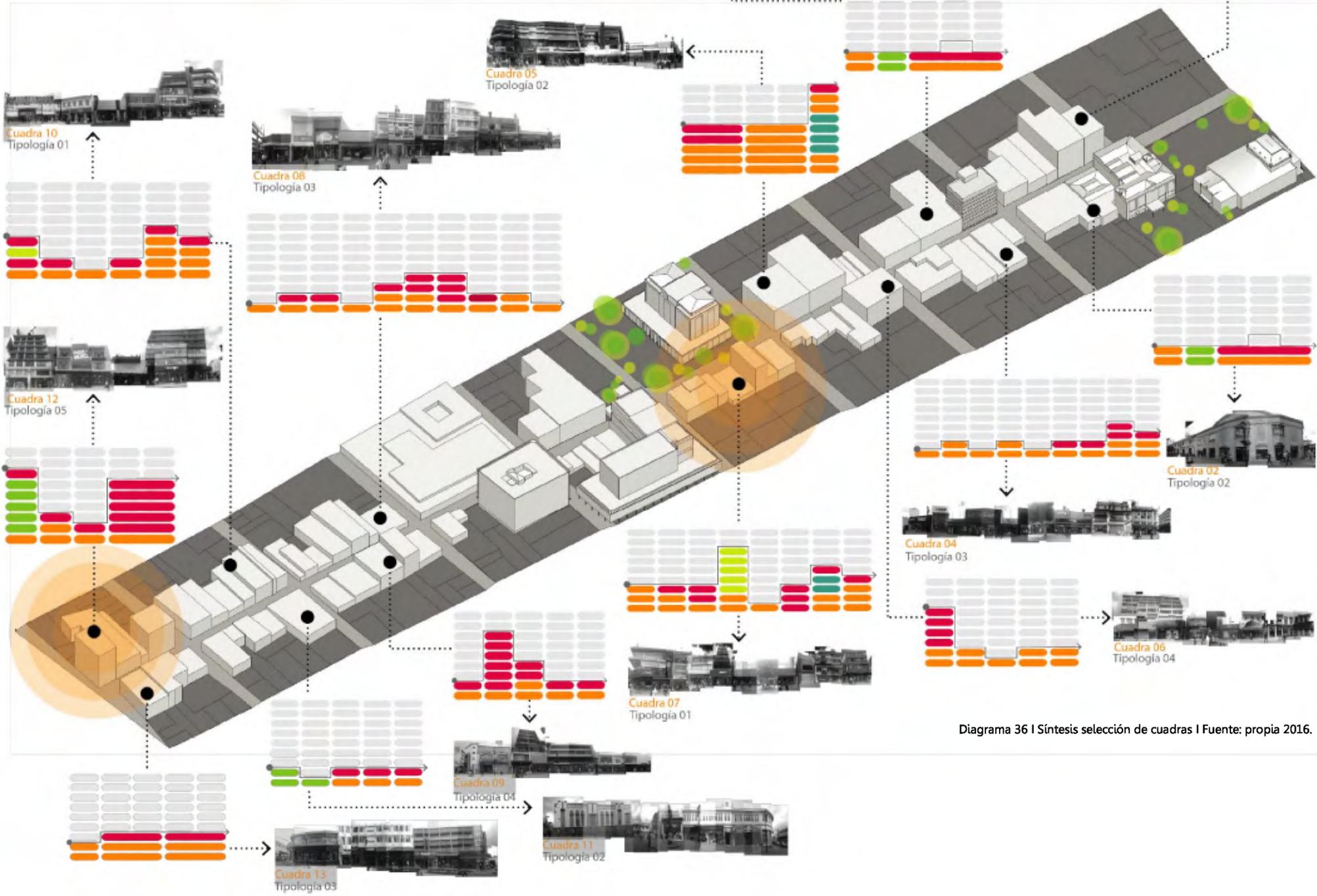


Diagrama 36 | Síntesis selección de cuadros | Fuente: propia 2016.

La Cuadra 01 se encuentra ubicada entre la calle 2 y calle 4, al costado sur de la Avenida Central, frente al Banco Central. Uno de los puntos favorables de la ubicación de esta cuadra es que se encuentra frente a un espacio público que es muy visitado. Dentro de las variables de la propuesta se encuentra la integración del contexto, lo cual incluye este espacio.

Respecto al Coeficiente de Variedad, particularmente esta es una cuadra que se caracteriza por concentrar una gran cantidad de usos que deberán ser integrados como complemento de la nueva propuesta. Entre los usos se pueden citar el uso habitacional con la presencia de un hotel, el uso educativo con la presencia de un instituto, el uso comercial que es el más amplio comprende restaurantes, óptica, venta de telas, relojería, zapatería, entre otros.

Los espacios sub-utilizados se encuentran ubicados en los niveles superiores de cuatro edificaciones ocupando un rango de uno o dos niveles, en su gran mayoría destinados al almacenaje. Este factor además de los patrones de alturas existentes favorecen la integración con la nueva construcción.

El grado de permeabilidad presente en esta cuadra es bastante alto tanto en los espacios públicos como en los semi-privados, con la presencia de balcones y grandes aperturas.

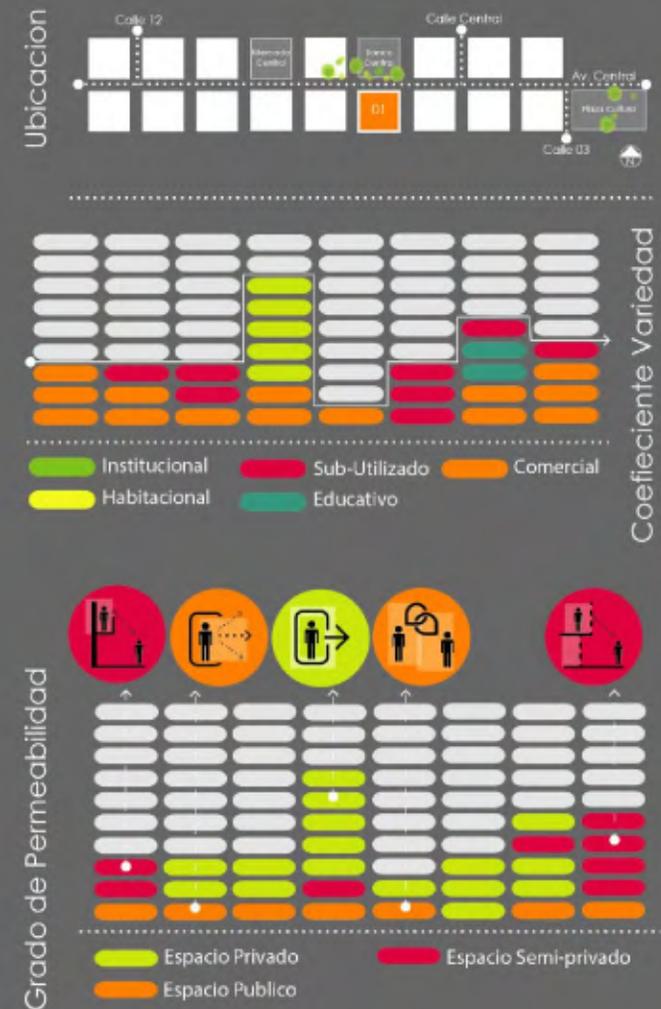


Diagrama 37 | Tipología 01: aspectos esenciales | Fuente: propia 2016.

La Cuadra 02 se encuentra ubicada entre la calle 12 y calle 14, al costado norte de la Avenida Central, al final del Paseo Colón a la altura del Hospital San Juan de Dios. Una de las características que se quiso que tuviera fue que no se encontrara cerca de ningún espacio público ni de recreación, para que fuera propiamente el espacio comunal de esta propuesta el que supliera esa necesidad. La ubicación de este perfil presenta grandes retos, principalmente por la zona con gran confluencia vehicular y peatonal en la que se encuentra.

Respecto al Coeficiente de Variedad este es un perfil que cuenta con únicamente tres usos, el institucional con la presencia de oficinas en una de sus edificaciones además del uso comercial, con un gran espectro entre tienda de electrodomésticos, restaurante, farmacia, tienda de ropa, entre otros. Los espacios sub-utilizados se encuentran ubicados en los niveles superiores de tres de las edificaciones ocupando únicamente un nivel, además de la existencia de casi un edificio completo en desuso lo que permite pensar en la posibilidad de reciclaje de esta edificación.

El grado de permeabilidad presente en este perfil es bastante alto en todos sus niveles. Tanto en los niveles comerciales con su nivel de exposición, como en los niveles semi-privados.

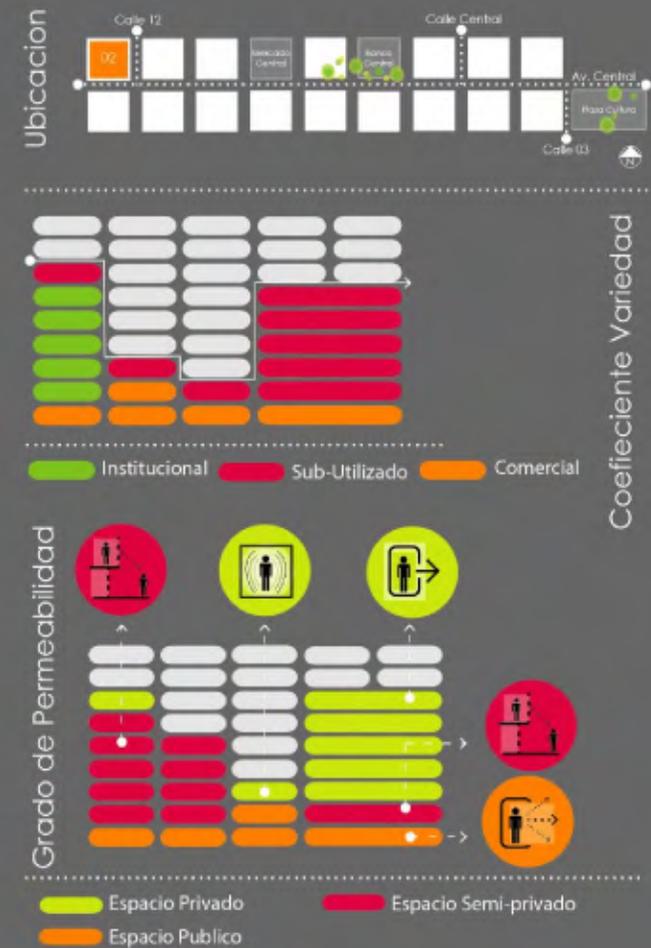


Diagrama 38 | Tipología 01: aspectos esenciales | Fuente: propia 2016.

## 6.11 Síntesis y Conclusiones

Como síntesis de la investigación realizada en este capítulo, se establecen y se seleccionan las tipologías de intervención para la propuesta habitacional, por medio del análisis de los perfiles con edificaciones subutilizadas a lo largo de la Avenida Central. Como subproducto de la etapa de selección, las tipologías serán utilizadas en el siguiente capítulo para ser intervenidas por medio de escenarios que plasmen las propuestas de densificación habitacional a partir de los lineamientos de diseño.

En primera instancia, el análisis realizado en tres escalas de aproximación permitió tener un acercamiento cada vez más detallado al contexto en el cual se va a insertar la propuesta, de manera que se pudieran conocer todas las dinámicas tanto sociales como urbanas que van a tener influencia sobre los perfiles seleccionados.

A escala macro, el acercamiento realizado a nivel de Casco Central se realizó con el fin de conocer las dinámicas a nivel de atractores peatonales, valor del terreno, espacios públicos de encuentro y recreativos, flujos vehiculares, nodos de transporte, espectro de usuarios y densidad habitacional. El análisis de todos estos elementos fue necesario para poder determinar en primera instancia si el Casco Central contaba con las condiciones necesaria para albergar la propuesta, y posteriormente para establecer las características con las cuales debía contar la propuesta para poder integrarse de la manera más adecuada a su contexto.

Dentro de los hallazgos que se tuvieron con este análisis sobresale la necesidad de darle un uso eficiente a los espacios actualmente subutilizados y en desuso, por el valor tan alto del terreno en el cual se encuentran, ya que en el cantón de San José los terrenos más caros se encuentran en la Avenida Central. Desde el enfoque económico, los dueños de estos edificios se ven beneficiados por tener mayores ingresos al dotarlos de una mayor variedad de usos, mientras que desde los enfoques social y urbano las dinámicas del contexto se ven reactivadas por una mayor confluencia de habitantes.

**¿Por qué la Avenida Central?** Debido a que la Avenida Central tiene un enfoque completamente comercial y una oferta habitacional nula, existe un gran potencial para integrar el uso habitacional con el objetivo de proponer un coeficiente de variedad mayor, que funcione como un atractor de un mayor número de habitantes fijos y temporales.

La propuesta de repoblamiento por medio del uso habitacional en el Casco Central surge a partir del análisis del Diagnóstico Cantonal realizado por la Municipalidad de San José, en donde es claro el crecimiento negativo (-204%) que han sufrido los distritos de Carmen, Catedral, Hospital y Merced en los últimos 60 años (1950-2010), por lo que existe una necesidad latente porque este decrecimiento sea revertido. Por medio del análisis del mismo diagnóstico fue posible identificar que el porcentaje de habitantes adultos mayores se encuentra entre un 24.9% y 9.5% en los cuatro distritos del Casco Central, por lo que es necesario pensar en una diversificación del espectro poblacional actual por medio de la integración de la población joven, para pensar en una ciudad inclusiva y mixta.

Los espacios públicos y recreativos con los que cuentan los habitantes actuales y que fueron identificados a escala media como puntos importantes para ser integrados dentro de la propuesta habitacional, sin embargo es necesario la creación de áreas verdes que promuevan la vida en comunidad entre las unidades habitacionales.

En cuanto a la oferta de parqueos para los nuevos habitantes, se identificó que la totalidad de los espacios que actualmente brindan este servicio es de 104. Aunque son suficientes, si se quiere implementar la propuesta de repoblamiento y se quiere revertir su expansión a nivel horizontal, es necesario un replanteamiento de ellos para un servicio más eficiente y un uso más optimizado del espacio, por lo que es necesario valorar la posibilidad de que el crecimiento de estos espacios sea de manera horizontal. Para quienes no cuentan con transporte propio, el transporte público resulta un elemento primordial que comienza a ser viable cuando existe una gran facilidad

para movilizarse desde y hacia el Casco Central, tanto por medio del bus o del tren. En esta escala fueron identificadas 3 terminales de bus interprovinciales, 35 paradas intercantonales y varias paradas del tren. La delimitación en la escala de aproximación media se realizó desde la Calle 05 (Teatro Nacional) a la Calle 14 (Hospital San Juan de Dios), se seleccionaron las 13 cuadras entre estas calles luego de realizar un levantamiento de las edificaciones subutilizadas y en desuso a lo largo de la Avenida Central y se pudo identificar que en este sector fue donde habían mayor cantidad de edificaciones pertenecientes a esta categoría. De los quince edificios identificados, nueve de ellos tienen uso comercial en sus niveles restantes, tres tienen uso de oficinas, uno puede albergar un hotel y dos están completamente en desuso. Al tener una variedad de usos tan limitada, es necesario implementar un coeficiente de variedad mayor en estas edificaciones principalmente.

En la zona delimitada se identificaron una totalidad de cuatro espacios públicos, que en la actualidad funcionan como zonas de recreación y contacto social y que figuran con un alto potencial para ser integrados como parte de la propuesta habitacional. La Plaza de la Cultura, la Plaza Juan Mora Fernández, el espacio al costado este de la Gloria y el espacio al costado sur del Banco Central, son espacios que además funcionan como pequeños pulmones dentro de la trama urbana tan densa. Estos espacios en su mayoría están ubicados hacia el este de la zona delimitada, al oeste no se identificaron espacios de este tipo, por lo que existe un gran reto para las propuestas que sean planteadas en ese extremo.

La Avenida Central tiene una gran posibilidad de crecimiento vertical a través del concepto de "ciudad sobre ciudad" al identificarse que los edificios analizados se encuentran entre 2 y 10 niveles de altura, por medio de esta propuesta se plantea construir nuevas edificaciones que se adecuen a las condiciones actuales de los perfiles para que se integren dentro de la trama urbana en lugar de sobresalir y estar desarticuladas. Los espacios identificados como atractores sociales en la zona delimitada son elementos medulares dentro de la dinámica de la Avenida Central, además de que figuran como un complemento importante para la propuesta como espacios de soporte para el uso habitacional.

La delimitación de la investigación en esta escala permitió no solo tener un acercamiento mayor al contexto y por consiguiente un conocimiento más a fondo de los espacios, dinámicas urbanas y sociales de la Avenida Central, sino que también se tuvo un mayor contacto con quienes habitan estos espacios para conocer sus percepciones de la ciudad y sus necesidades a nivel urbano de los espacios que visitan con mayor frecuencia.

En la escala de aproximación micro, se analizó cada una de estas 13 cuadras de manera detallada desde los coeficientes de variedad (CV), aprovechamiento de suelo (CAS), ocupación de suelo (COS), intensidad de uso (CIU) y de concentración, además del grado de permeabilidad de cada una de acuerdo a los usos que albergan. Todos estos coeficientes son traslapados para establecer patrones de comportamiento en los perfiles analizados, pero también son utilizados para la clasificación de los perfiles en las diversas tipologías.

La categorización por tipologías se realizó con el fin de clasificar los perfiles analizados de acuerdo a sus características, para poder establecer intervenciones similares para las cuadras pertenecientes a una misma tipología. Dentro de las características que fueron importantes para determinar las tipologías fueron: la existencia de espacios subutilizados y en desuso, la cercanía a espacios públicos, patrones de alturas y el coeficiente de variedad.

Las tipologías seleccionadas fueron perfiles que tenían características completamente opuestas pero que cada una a su manera tiene diferentes retos. El perfil 07 por su ubicación, posee un espacio público al frente que debe de ser aprovechado e integrado como parte de la propuesta habitacional, además de contener uno de los edificios completamente en desuso que deberá ser dotado con nuevos usos para atraer a nuevos usuarios. El perfil 12 por su localización enfrenta una serie de retos relacionados con la confluencia vehicular que hay en esa zona, además de encontrarse en el extremo en donde no hay espacios públicos, por lo que es necesario que estos sean integrados por parte de la propuesta como espacios de vida en comunidad.

## Pautas de Intervención [Escala Macro-Micro] Avenida Central

### 01. Densidad de zonas residenciales:

- a. Alcanzar una mayor concentración habitacional para lograr una densificación poblacional promedio entre los distritos que integran la zona. A través de la integración de 450 habitantes por hectárea.
- b. Potenciar el uso habitacional como medio para densificar y lograr una mayor variedad de usos en una zona que contiene un enfoque completamente comercial y una oferta habitacional nula en la zona delimitada.

### 02. Coeficiente de variedad de usos de suelo:

- a. Lograr una mayor dinámica en la zona por medio del coeficiente de variedad como medio para potenciar la mixtura de usos y atracción de usuarios. Lograr un coeficiente mayor a 2,7 actividades diferentes por perfil.
- b. Cercanía/integración de espacios atractores peatonales [nodos, hitos, espacios públicos de encuentro y recreativos] y accesibilidad a redes de servicios públicos para lograr una mayor actividad peatonal en la zona.

### 03. Espacio público y de recreación:

- a. Integrar espacios públicos y de recreación de carácter comunitario que permitan una constante interacción de los diversos colectivos sociales y permitan una amplia temporalidad de uso. Crear espacios dentro de la propuesta con áreas verdes que promuevan la vida en comunidad.

- b. Optimizar la calidad del espacio público y el confort de peatón en la zona evaluada (prioridad peatonal en la vía pública). Generar espacios climáticamente adecuados con mobiliario confortable y que permita el contacto social.

### 04. Espectro de usuarios y densificación:

- a. Aumentar cantidad de habitantes fijos, conservar cantidad de habitantes temporales, atraer y aumentar permanencia de habitantes de paso.
- b. Implementación de tipologías de usuarios para lograr la densidad necesaria de la población futura en espacios compartidos que promuevan la vida en comunidad en espacios de cotrabajo y cohabitación.

### 05. Permeabilidad urbana:

- a. Lograr una permeabilidad en todos los niveles de los edificios para permitir una mayor articulación con el contexto que propicie una mejor legibilidad y un flujo continuo de experiencias corporales.
- b. Generar espacios que aumenten la permeabilidad de los perfiles por medio de un mayor porcentaje en las perforaciones de las fachadas, un mayor grado de transparencia en los materiales y una mayor transitabilidad en las edificaciones y sus espacios exteriores.

### 06. CAS, COS y CIU:

- a. Lograr el CAS necesario (+0.55) mediante la utilización de los espacios construidos y la construcción de nuevos espacios, sin afectar el confort peatonal por el aumento de alturas.
- b. Disminuir el coeficiente de intensidad de uso para una ocupación y funcionamiento de la totalidad de los espacios dentro de los edificios a lo largo de la Avenida Central, para reducir la subutilización.

Imagen 40 | Teatro Nacional | Fuente: propia 2016.





## 07. ÍNDICE DEL CAPÍTULO

- 07.1 Introducción.
- 07.2 Análisis perfil 07 [Tipología 01].
  - 07.2.1 Delimitación.
  - 07.2.2 Características tipología 01.
  - 07.2.3 Usos detallados existentes.
- 07.3 Análisis perfil 12 [Tipología 05].
  - 07.3.1 Delimitación.
  - 07.3.2 Características tipología 05.
  - 07.3.3 Usos detallados existentes.
- 07.4 CAS-COS-CIU + áreas disponibles.
- 07.5 Población futura + áreas adicionales [Perfil 07].
- 07.6 Población futura + áreas adicionales [Perfil 12].
- 07.7 Tipos de intervención
  - 07.7.1 Reciclaje de edificios.
  - 07.7.2 Ciudad sobre ciudad.
- 07.8 Lineamientos de diseño.
- 07.9 Open Building [concepto de diseño].
- 07.10 Unidades habitacionales [ámbitos].
- 07.11 Tipologías habitacionales.
- 07.12 Ámbitos detallados.
  - 07.12.1 Ámbitos especializados.
  - 07.12.2 Ámbitos no especializados.
  - 07.12.3 Ámbitos complementarios [espacios exteriores propios].
  - 07.12.4 Ámbitos complementarios [espacios de apoyo/circulación].
  - 07.12.5 Ámbitos públicos/comunitarios.
- 07.13 Relaciones entre ámbitos de la unidad habitacional
- 07.14 Relación propuesta habitacional-contexto
- 07.15 Propuesta habitacional de escenarios
- 07.16 Reciclaje de edificios sub-utilizados [intervenciones puntuales]
  - 07.16.1 Extracción volumétrica [Perfil 03]
  - 07.16.2 Extracción volumétrica [Perfil 12]
- 07.17 Síntesis y conclusiones [Micro-Detalle]

# CAPÍTULO

07

## Modelo Habitacional de Escenarios

Establecer lineamientos para el desarrollo de un modelo habitacional de escenarios en los perfiles seleccionados de la Avenida Central que promueva el desarrollo de una ciudad mixta y articulada con su entorno por medio de la cohabitación.

## 07.1 Introducción

Las propuestas actuales de densificación habitacional surgen de la trama urbana de manera espontánea y descontrolada, como pequeñas ciudades que suplen por ellas mismas sus necesidades básicas, sin necesidad de tener contacto alguno con su contexto inmediato. Ubicadas en puntos estratégicos para su desarrollo y explotación comercial, pero desarticuladas de su entorno, estas propuestas se han convertido en la nueva opción para “habitar la ciudad”.

“Se necesita educar para que la vivienda sea entendida como parte de la ciudad y como lugar para habitar el presente, albergar nuestro pasado y proyectar el futuro; un lugar donde vivir cómodamente, que responda al deseo de valores simbólicos individuales y comunitarios, de privacidad y sociabilidad, y no solo como un producto de mercado, inversión y consumo” (Montaner, 2011, p.11)

La propuesta de densificación habitacional por medio del reciclaje de edificios en la Avenida Central, surge ante la necesidad de replantear una cultura de la vivienda, desde usuarios que sean críticos y exigentes con lo que el mercado les ofrece. Teniendo como objetivo principal los habitantes y sus necesidades a partir de espacios humanizados que se adecuen a sus necesidades principales.

En la búsqueda de poder comprender este fenómeno de una mejor manera, surge una pregunta que será elemento fundamental en el desarrollo de éste capítulo:

¿Cómo sería un modelo de densificación habitacional de **escenarios** en la Avenida Central que promueva el desarrollo de una ciudad mixta y articulada con su entorno por medio de la **cohabitación**?

Los lineamientos de diseño son el eje medular para el planeamiento de las propuestas en las tipologías seleccionadas y para repensar el concepto de vivienda, por medio de espacios que promueven las relaciones sociales y la vida en comunidad en los espacios compartidos y que se adecuan a las necesidades cambiantes de la población actual por medio de ámbitos flexibles y personalizables.

Las intervenciones por medio del reciclaje de edificios y “ciudad sobre ciudad” plantean el rescate de las edificaciones resilientes y sub utilizadas, para aumentar las dinámicas urbanas y sociales a lo largo de la Avenida Central.



Imagen 42 | Boulevard Av. Central | Fuente: <https://www.pinterest.com/pin/198510296045733281/>

## 07.2 Análisis perfil 07 [Tipología 01]

### 07.2.1 Delimitación

El perfil 07, perteneciente a la tipología 01 fue elegido por su favorable ubicación frente a un espacio público, que actualmente es muy visitado y atrae una gran cantidad de habitantes, lo que promueve el contacto social. Tanto este espacio, como los edificios que conforman el perfil, deberán de ser integrados dentro de la propuesta habitacional. Respecto al coeficiente de variedad, este perfil se caracteriza por concentrar una gran cantidad de usos, siendo una cuadra que actualmente atrae a una gran cantidad de habitantes. Los espacios subutilizados están ubicados en los niveles superiores, a excepción de la edificación que se encuentra completamente en desuso. Este factor además de los patrones de alturas existentes favorece la integración con la nueva construcción.

Para el análisis del perfil correspondiente a la cuadra 07 la delimitación se realiza en dos escalas [Micro-Detalle] ya que el análisis corresponde a la etapa previa al diseño de la propuesta y este debe de ser lo más minucioso posible para poder establecer los lineamientos lo más acertados posible.

Para comprender la delimitación realizada en esta etapa en los perfiles de la Avenida Central es necesario retomar la escala Macro que atañe los distritos de Hospital, Merced, Carmen y Catedral (Casco Central), en el cantón central de San José; los cuales conforman la Avenida Central y tienen una injerencia directa sobre el contexto inmediato y sus dinámicas en el área delimitada. La escala Media va a corresponder al análisis de la Avenida Central, en las cuadras que se identificaron edificaciones en desuso y sub-utilizadas.

A escala Micro, la delimitación se realiza entre la calle 02 y la calle 04, al costado norte de la Avenida Central. En esta escala, el análisis se realiza en el contexto inmediato de las edificaciones que integran el perfil y su impacto directo sobre las estructuras existentes. El cual se encuentra integrado por la Avenida Central y el espacio público de recreación que se encuentra al costado sur del Banco Central de Costa

Rica. Son parte del contexto inmediato las edificaciones que se encuentran en las cuatro esquinas diagonales al perfil, correspondientes a los perfiles 06 y 05, la esquina del Banco de Costa Rica y la esquina del edificio La Gloria, además de las calles 02 y 04. Cabe rescatar que tanto la calle 02 como la Avenida Central son vías de circulación peatonal, mientras que la calle 04 es de circulación vehicular, por lo que hay una dinámica peatonal bastante importante en el área delimitada.

Por este motivo, en esta escala el análisis se concentra principalmente en la relación entre el perfil y su contexto inmediato por medio de las relaciones sociales, teniendo como objetivo principal el fortalecimiento de la vida en comunidad, además de la apropiación del espacio por parte de los nuevos habitantes y la inclusividad de los habitantes existentes, dentro de la nueva propuesta. Para generar un intercambio constante entre la propuesta y su entorno es fundamental el grado de permeabilidad que poseen las edificaciones en esta escala, de manera que ellas permitan un flujo constante de información por medio de las relaciones sociales entre los habitantes.

Por otra parte, en la escala Detalle la delimitación corresponde al perfil seleccionado (cuadra 07), cada una de las ocho edificaciones que lo comprenden, y los usos en cada uno de sus niveles. En esta escala de análisis se busca analizar a detalle la totalidad del perfil y cada uno de los edificios que lo integran para poder determinar las características y posibilidades de crecimiento de cada uno de ellos dentro del perfil, así como los nuevos usos que complementarán a los existentes.

Con complemento a la delimitación realizada es importante recalcar la ubicación del perfil seleccionado, el cual se encuentra frente a un espacio público y de recreación, al costado sur del Banco Central, que actualmente funciona como un nodo importante por la gran cantidad de usuarios que atrae durante todo el día. Este espacio brinda un gran potencial a la propuesta por medio de la articulación de ambos, como un espacio de soporte recreacional y de contacto para los nuevos habitantes. Espacios como éste, que integren las edificaciones existentes con el contexto inmediato permiten que la ciudad sea vivida y percibida por los habitantes por medio de la vida en comunidad en espacios inclusivos.

## Delimitación [Cuadra07]



Escala Media [Avenida Central, San José]

### Referencias

Diagrama 39 | Escalas de aproximación Cuadra 07 | Fuente: propia 2016

- |                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| 01. Paseo Colón               | 12. Mercado Central    |
| 02. Avenida Central           | 13. Mercado Coca Cola  |
| 03. Calle 14                  | 14. Q'café-EI Tostador |
| 04. Calle 12                  | 15. Ópticas Visión     |
| 05. Calle 05                  | 16. Subway-Hotel       |
| 06. Avenida 01                | 17. Simon              |
| 07. Hospital San Juan de Dios | 18. Jolleria Muller    |
| 08. Parque Merced             | 19. Extremos           |
| 09. Banco Central Costa Rica  | 20. Ekono-Arenas       |
| 10. Teatro Nacional           | 21. CASIO              |
| 11. Parque Central            | 22. Banco Costa Rica   |



Perfil [Cuadra 07]



Escala Micro [Cuadra 07]

## 07.2.2 Características Tipología 01

La Tipología 01 se caracteriza por contener 5 edificaciones de las 8 que lo integran con edificaciones sub-utilizadas. En este perfil fueron registradas un total de cinco de las ocho edificaciones que lo integran con este uso, lo que las convierte en mayoría. En todos los edificios reconocidos este uso se encuentra en los niveles superiores, ocupando entre uno y tres niveles. Como promedio los espacios sub-utilizados ocupan 1.6 niveles en las cinco edificaciones. Por medio del análisis se identificó que todos los espacios sub-utilizados están destinados al almacenaje, como espacios de soporte para los usos comerciales que se desarrollan en los primeros niveles. Valorando la problemática desde una perspectiva económica, el mejor escenario no sería tener uno o tres niveles sub-utilizados, tomando en cuenta que ninguno de ellos tendría un aporte económico, en su lugar el escenario óptimo es la disminución del área ocupada por el almacenaje y la complementación con otros usos que sí van a generar un ingreso. *Como medida para solucionar la problemática en este perfil, es necesario re-pensar los espacios de almacenaje en su extensión y su funcionamiento, de manera que el espacio pueda ser utilizado más óptimamente y el área que ocupan pueda ser disminuida.*

El número de pisos de las ocho edificaciones que conforman el perfil varían entre uno y siete niveles, por lo que resulta ser bastante irregular, siendo el promedio de este perfil 3.6 niveles. En esta dinámica, *un perfil irregular resulta completamente favorable en términos de variedad.* Aplicado específicamente a esta propuesta en particular, la variedad en las alturas existentes permitirá la combinación de volúmenes y vacíos entre la nueva estructura y la existente, buscando una mayor permeabilidad con el contexto inmediato.

La variedad de usos es alta en esta tipología y está directamente relacionada con el coeficiente de variedad. En todo el perfil se identificaron un total de cinco usos diferentes (comercial, habitacional, educativo y sub-utilizado), lo que lo convertía en uno de los perfiles con mayor cantidad de usos cuando se realizó el análisis a escala media. En su mayoría, este conjunto de edificaciones en la fachada norte de la cuadra 07 está enfocado a un uso comercial, el cual se

desarrolla en los primeros niveles, por la gran permeabilidad y contacto que se puede tener con los transeúntes. Los usos habitacional y educativo se identificaron a partir del tercer nivel, como medida para lograr un poco de privacidad de los ruidos y las dinámicas en la Avenida Central. Los espacios sub-utilizados, como se mencionó anteriormente, están en los niveles superiores. *Un perfil con una variedad tan alta de usos genera la atracción de una gran cantidad de usuarios, siendo una cuadra con una dinámica constante. Asimismo, la existencia de una variedad de usos alta es positivo por la gran cantidad de actividades de soporte disponibles para la actividad habitacional.*

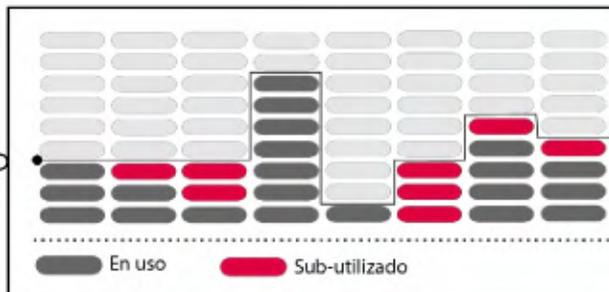
Como característica adicional, pero fundamental para la elección de este perfil sobre los demás pertenecientes a esta misma tipología, fue la ubicación frente a un espacio público que funciona como un nodo sumamente importante dentro de la dinámica de la Avenida Central. Este espacio público (parque) que se encuentra al costado sur del Banco Central es ocupado por toda clase de personas que visitan la capital en variadas temporalidades, por lo que es una zona muy fuerte de contacto social, además de que su ubicación cerca de la Avenida Central y la Calle 02, ambas vías completamente peatonales, permite una mayor atracción de usuarios para una dinámica social más rica. *Este perfil fue elegido principalmente por el gran reto que significaba la integración visual de la propuesta habitacional y los espacios de soporte con este espacio público, en términos de dinámica social por medio de la vida en comunidad e integrando el coeficiente de permeabilidad por parte de la estructura.*



Imagen 43 | Espacio público Banco Central | Fuente: propia, 2016

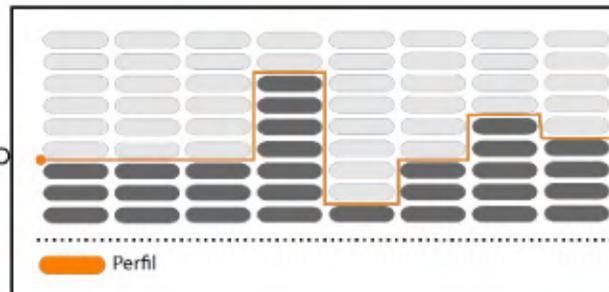
# > Escala Micro-DETALLE

Características Tipología 01



El perfil contiene un total de 5 edificaciones con espacios sub-utilizados entre 3 y 1 niveles. En su totalidad se encuentran destinados a usos de almacenaje, como espacios de soporte al uso principal que tiene el edificio. En todos los edificios este uso se encuentra en los niveles superiores.

**\*Es necesario un re-pensar de estos espacios de almacenaje, para una optimización del espacio que ocupan, de manera que ocupen el menor espacio posible.**



Los niveles de los edificios que integran el perfil se encuentran entre 1 y 7 pisos lo que genera que haya una gran variación entre la altura de un edificio y el otro, siendo 3,6 niveles el promedio de los 8 edificios.

**\*Un perfil irregular permite una gran variedad en la nueva propuesta, para la integración de vacíos y diferentes alturas.**



El coeficiente de variedad de usos en este perfil es alto, contiene un total de 5 usos: habitacional, comercial, educativo y sub-utilizado. Es una cuadra enfocada en su mayoría al uso comercial, el cual se encuentra en los primeros 3 niveles de los edificios.

**\*La existencia de una variedad de usos alta en un perfil es positivo por la gran cantidad de usos de soporte disponibles para el habitacional, así como la gran atracción de usuarios que significan.**

Diagrama 40 | Características tipología 01 | Fuente: propia 2016



### 07.2.3 Usos detallados existentes

En la escala detalle, se realiza un análisis minucioso de los usos existentes de todos los edificios que conforman el perfil con el objetivo de determinar cuáles son las actividades existentes que funcionarán como soporte para el uso habitacional y cuáles serán los nuevos usos que deberán ser adicionados de acuerdo al análisis realizado en la página 148, para cumplir con las necesidades de los nuevos habitantes. Como se mencionó anteriormente, este perfil tiene un coeficiente de variedad alto por ser uno de los perfiles que tiene mayor cantidad de usos, además de poseer también un coeficiente de agrupación alto ya que lo integran un total de ocho edificios.

El primer edificio posee un enfoque completamente comercial y no contiene ningún nivel sub-utilizado, está integrado en su mayoría por espacios destinados a la alimentación (restaurantes, un café y un pub) los cuales además de ser grandes atractores de usuarios, resultan opciones adecuadas para el soporte de la actividad habitacional. Además existe una joyería y relojería en primer nivel, la cual ocasionalmente será un espacio utilizado por los usuarios del uso habitacional, pero en su mayoría estará destinado a dar servicio a las personas que transitan la Avenida Central.

El segundo edificio (óptica) y el tercer edificio (tienda de ropa) serán edificios que también brindarán soporte ocasionalmente cuando los nuevos habitantes lo requieran, sin embargo en su mayoría continuarán dando servicio a las personas que habitan la Avenida Central. Estas dos edificaciones contienen espacios sub-utilizados en los niveles superiores, por lo que serán tomados en cuenta para agregar nuevos usos complementarios a la dinámica.

El cuarto edificio contiene un restaurante en sus dos primeros niveles y un hotel en sus cinco niveles superiores, el cual es de suma importancia para su integración con el uso habitacional, pudiendo ser parte de alguna de las tipologías que previamente se propusieron de nuevos habitantes. El espacio de restaurante mantendrá una dinámica constante con la propuesta habitacional, el hotel y quienes habiten el contexto inmediato.

El quinto edificio, de un nivel únicamente, alberga una venta de telas la cual podría ser un espacio algunas veces visitado por los usuarios de la zona habitacional, pero sin duda habrá más dinámica con los transeúntes de la Avenida Central.

El sexto edificio recientemente fue remodelado ya que estaba en muy malas condiciones y actualmente se encuentra desocupado, como parte de la propuesta se le quiere integrar como parte del uso habitacional para que sea la conexión de este con el primer nivel, es decir, funcionaría como un espacio de circulación vertical.

Los edificios séptimo y octavo tienen espacios sub utilizados en su nivel superior, los cuales serán integrados con parte de la propuesta habitacional. Además son edificaciones con uso comercial y educativo que muy eventualmente serán espacios de soporte para el uso habitacional, sino que tendrán más relación con las personas que transitan la Avenida Central.

Como parte del análisis de los usos detallados existentes se identificó las temporalidades de cada uno de los comercios y actividades que se desarrollan dentro de este perfil. Se puede afirmar que en un 95% de los casos, la temporalidad de las actividades se desarrolla en la mañana-tarde, solo una actividad se desarrolla en la tarde-noche y otra en la mañana-tarde-noche. Por lo que es pertinente un replanteamiento de las actividades existentes para una ampliación de la temporalidad de uso del perfil.

# > Escala Micro-DETALLE

Usos detallados existentes [Cuadra07]

Comercial      Habitacional  
Sub-Utilizado      Educativo

**Edificio 01**

- Pub P3 Piso 3 [bar-restaurante | temporalidad Tarde-noche]
- Q`café [café y restaurante | temporalidad mañana-tarde]
- El Tostador [repostería-nueces-café-para llevar | temporalidad mañana-tarde]
- Wien [joyería y relojería | temporalidad mañana-tarde]

**Edificio 02**

- Opticas Vision [almacenaje | sub-utilizado]
- Opticas Vision [óptica | temporalidad mañana-tarde]

**Edificio 03**

- Palacio de los Palacios [almacenaje | sub-utilizado]
- Palacio de los Palacios [tienda de ropa | temporalidad mañana-tarde]

**Edificio 04**

- Hotel [hotel | temporalidad mañana-tarde-noche]
- SubWay [restaurante | temporalidad mañana-tarde]

**Edificio 05**

- Simon [tienda de telas-pasamanería | temporalidad mañana-tarde]

**Edificio 06**

- Remodelado [Desuso]

**Edificio 07**

- Instituto CATEC [almacenaje | sub-utilizado]
- Instituto CATEC [instituto educativo | temporalidad mañana-tarde-noche]
- Muller [joyería y relojería | temporalidad mañana-tarde]

**Edificio 08**

- Desocupado [almacenaje | sub-utilizado]
- Café Internet [internet-soporte técnico | temporalidad mañana-tarde]
- Poligono [capacitación en seguridad | temporalidad mañana-tarde]
- Extremos [tienda ropa-zapatos | temporalidad mañana-tarde]



## 07.3 Perfil 12 [Tipología 05]

### 07.3.1 Delimitación

Para el análisis del perfil correspondiente a la cuadra 12 la delimitación se realiza en dos escalas [Micro-Detalle] ya que al igual que como se mencionó en el perfil anterior, esta es la etapa previa al desarrollo del diseño por lo que el análisis debe de realizarse lo más minucioso posible para poder determinar los lineamientos de diseño lo más acertados posible.

En primera instancia la delimitación ejecutada en la escala Micro se realiza entre la calle 12 y la calle 14, al costado sur de la Avenida Central. En esta escala se analizan tanto el contexto inmediato como las edificaciones que integran el perfil y la manera en que ambos se relacionan. El contexto inmediato lo conforman la Avenida Central, el perfil 13 (que se encuentra al frente) y las calles laterales 12 y 14. Además de las esquinas correspondientes a la Importadora del Sol, la Importadora Amir y el Hospital San Juan de Dios. Es importante recalcar que en el contexto inmediato solo la Avenida Central Corresponde a una vía peatonal, las demás vías son vehiculares.

La influencia vehicular tan fuerte que tiene este perfil en las calles 12, 14 y el Paseo Colón, es una de las principales razones por las que fue elegida al ser una zona tan activa vehicularmente, socialmente y culturalmente. El reto existe a nivel de circulaciones pero también a nivel de relaciones sociales y de vida en comunidad. Sin embargo, es una ubicación que posee una vista espectacular hacia el Paseo Colón, por la pendiente en desnivel que existe. Para generar un intercambio constante entre la propuesta y su entorno es fundamental el grado de permeabilidad que poseen las edificaciones en esta escala, de manera que ellas permitan un flujo constante de información por medio de las relaciones sociales entre los habitantes.

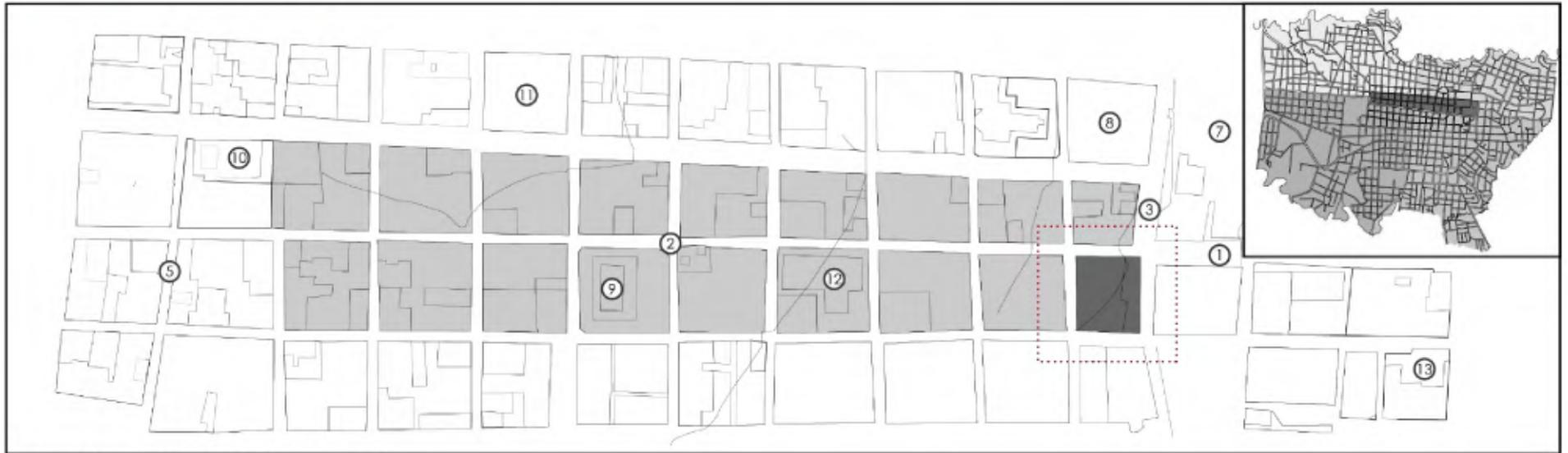
La delimitación de la escala Detalle corresponde a al perfil seleccionado (cuadra 12) y a las cuatro edificaciones que lo integran, así como los usos de cada una de ellas en todos los niveles. En esta escala de aproximación se analiza a detalle la totalidad del perfil y se

determinan las características y posibilidades de crecimiento de los edificios que lo integran, así como los nuevos usos que serán integrados para complementar los existentes. Es importante recordar que la propuesta habitacional comprende dos tipos de intervenciones, por un lado el reciclaje de los espacios sub-utilizados y por otro la creación de nuevas edificaciones sobre las existentes bajo el concepto de "ciudad sobre ciudad", por ese motivo en esta escala de aproximación deben de ser muy bien identificadas las posibilidades que tienen estas intervenciones en el perfil para el momento de realizar el diseño de la propuesta.



Imagen 44 | Punto de fuga Paseo Colón | Fuente: propia, 2016

## Delimitación [Cuadra12]



Escala Media [Avenida Central, San José]

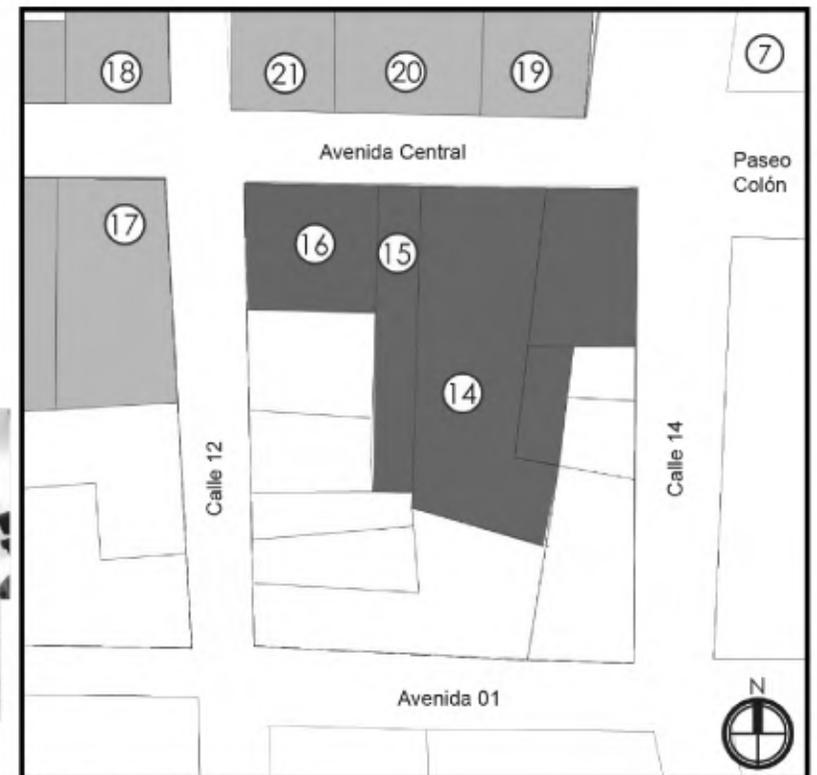
Diagrama 41 | Escalas de aproximación Cuadra 12 | Fuente: propia 2016

### Referencias

- |                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| 01. Paseo Colón               | 12. Mercado Central     |
| 02. Avenida Central           | 13. Mercado Coca Cola   |
| 03. Calle 14                  | 14. Pague Menos         |
| 04. Calle 12                  | 15. Bingo Multicolor    |
| 05. Calle 05                  | 16. Importadora Monge   |
| 06. Avenida 01                | 17. Importadora del Sol |
| 07. Hospital San Juan de Dios | 18. Importadora Amir    |
| 08. Parque Merced             | 19. Ópticas Jiménez     |
| 09. Banco Central Costa Rica  | 20. Subway-Pops         |
| 10. Teatro Nacional           | 21. Importadora Misalía |
| 11. Parque Central            |                         |



Perfil [Cuadra 12]



Escala Micro [Cuadra 12]

### 07.3.2 Características Tipología 05

La Tipología 05 en la cuadra 12 se caracteriza por contener tanto edificios en desuso como edificios con espacios sub-utilizados.

En este perfil, integrado por cuatro edificios, se identificaron tres edificaciones con espacios sub-utilizados y un edificio en desuso. Los espacios sub-utilizados se encuentran en los niveles superiores, ocupando un nivel únicamente. Por otra parte, el edificio en desuso solo tiene un nivel actualmente ocupado, los cinco niveles restantes se encuentran vacíos. En una entrevista realizada a los propietarios de esta edificación, quienes actualmente están alquilándolo para un "hotel", explicaron que ese fue el uso para el cual fue construido, hace aproximadamente año y medio fue remodelado, sin embargo sigue sin ser alquilado.

Por medio del análisis también se pudo identificar que todos los espacios sub-utilizados están destinados al almacenaje, como espacios de soporte para los usos comerciales e institucionales que se desarrollan en los niveles inferiores. Como se mencionó en la tipología anterior, desde un punto de vista económico, la existencia de espacios sub-utilizados en una edificación no son los más factibles para generar ingresos económicos; esto sin mencionar el edificio desocupado por más de año y medio, posterior al gasto económico que pudo significar su remodelación. *Como medida para solucionar la problemática en este perfil, es necesario re-pensar los espacios de almacenaje en su extensión y su funcionamiento, de manera que el espacio pueda ser utilizado de forma más óptima y el área que ocupan pueda ser disminuida. En el caso del edificio desocupado es pertinente que sea ocupado con un uso afín al cual fue construido o que sea de soporte para el uso habitacional.*

Los niveles de los cuatro edificios que integran el perfil se encuentran entre dos y siete pisos lo que genera que haya una gran variación entre la altura de un edificio y el otro, siendo un perfil irregular; el promedio de alturas de los edificios en este perfil es de 4.5 niveles. *Un perfil irregular permite que la nueva propuesta tenga una alta variedad de alturas, volúmenes y vacíos, que permitan un coeficiente de permeabilidad alto para su integración con el contexto inmediato.*

El coeficiente de variedad en esta tipología es alto, contiene un total de tres usos diferentes (comerciales, institucionales y sub-utilizado). El uso institucional se convierte en la gran variante que diferencia este perfil y esta tipología de las demás. Este es un perfil que se encuentra enfocado en su mayoría al uso comercial, el cual se encuentra en los dos primeros niveles de la mayoría de los edificios por la gran permeabilidad y contacto que se puede tener con los transeúntes; sin embargo, es un perfil que contiene mucho espacio desocupado y sub-utilizado. El uso institucional se identificó a partir del segundo nivel, como medida para lograr un poco de privacidad de los ruidos y las dinámicas de la Avenida Central y el Paseo Colón. *Un perfil con una variedad tan alta de usos genera la atracción de una gran cantidad de usuarios, siendo una cuadra con una dinámica constante. Asimismo, la existencia de una variedad de usos alta es positivo por la gran cantidad de actividades de soporte disponibles para la actividad habitacional.*

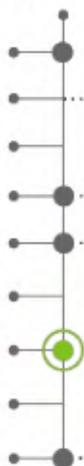
Como característica adicional, esta tipología *fue elegida sobre las demás por el reto que supone ubicar una propuesta habitacional en esa zona tan concurrida y transitada, tanto por vehículos como por peatones. Además de que a diferencia de la tipología 01 no está cerca de ningún espacio público (el más cercano se encuentra cuatro cuadras hacia el este a 400 m), por lo que la generación de espacios públicos y de recreación comunales para los nuevos habitantes y los habitantes existentes supone otro reto importante.*

# > Escala Micro-DETALLE

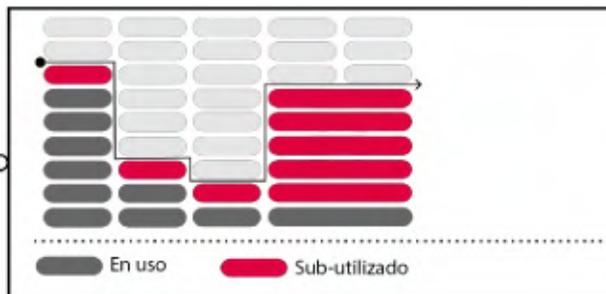
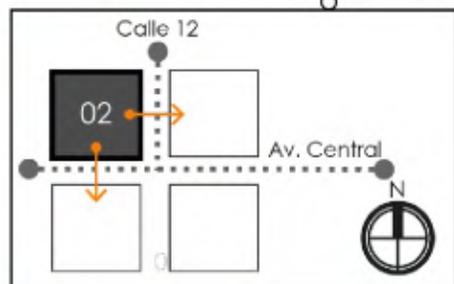
Características Tipología 05

- Edificios en desuso
- Edificios sub-utilizados
- Perfil regular
- Perfil irregular
- Variedad de usos alta
- Variedad de usos baja
- Tipología
- Cerca espacio público
- Lejos espacio público

Cuadra 12



Tipología 05



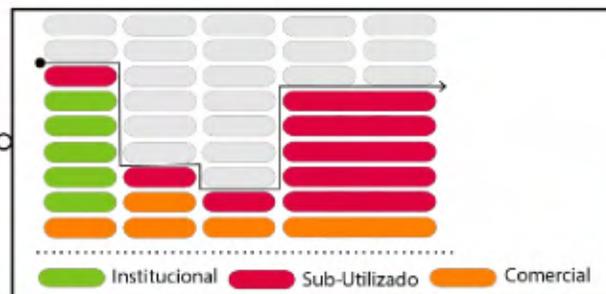
El perfil contiene un total de 4 edificaciones con espacios sub-utilizados de 1 nivel y con 5 niveles en desuso de un edificio. En su totalidad los espacios sub-utilizados se encuentran destinados a usos de almacenaje, como espacios de soporte al uso principal que tiene el edificio. En todos los edificios, estos usos se encuentran en sus niveles superiores.

**\*Es necesario un re-pensar de estos espacios de almacenaje, para una optimización del espacio que ocupan, en el caso del espacio en desuso es necesario ocuparlo con un nuevo uso.**



Los niveles de los edificios que integran el perfil se encuentran entre 2 y 7 pisos lo que genera que haya una gran variación entre la altura de un edificio y el otro, siendo 4,5 niveles el promedio de los 4 edificios.

**\*Un perfil irregular permite una gran variedad en la nueva propuesta, para la integración de vacíos y diferentes alturas entre la construcción existente y la nueva construcción.**



El coeficiente de variedad de usos en este perfil es alto, contiene un total de 3 usos: institucional, comercial y sub-utilizado. El uso institucional viene a ser la gran variable en la dinámica del resto de los perfiles. Es una cuadra enfocada en su mayoría al uso comercial, el cual se encuentra en los primeros 2 niveles de los edificios.

**\*La existencia de una variedad de usos alta en un perfil es positivo por la gran cantidad de usos de soporte disponibles para el habitacional, así como la gran atracción de usuarios que significan.**

Diagrama 42 | Características tipología 05 | Fuente: propia 2016



### 07.3.3 Usos detallados existentes

En el perfil 12, el análisis a escala detalle se realiza en cada uno de los edificios que lo integran con el fin de identificar los usos en cada uno de los niveles para determinar de qué manera estas se complementarían con el uso habitacional y cuáles usos deberán de ser adicionados para cumplir con las necesidades de los nuevos habitantes. Esta tipología, al tener una menor cantidad de edificaciones que la tipología 01, posee un menor coeficiente de concentración.

El primer edificio posee una alta variedad de usos, en el primer nivel se presenta el uso comercial por medio de una zapatería. Entre los niveles segundo y quinto se ubican unas oficinas, las cuales representan el uso institucional en este perfil, en el último nivel existe un espacio de almacenaje para las oficinas, que corresponde al nivel identificado como sub-utilizado. El uso institucional eventualmente se podría integrar con el espacio de co-working de la propuesta habitacional, para poder realizar un flujo entre la nueva construcción y los edificios existentes. Es importante rescatar la ubicación estratégica de este edificio por la gran exposición que tiene tanto hacia la calle 14 como el Paseo Colon y la Avenida Central.

El segundo edificio, con un enfoque completamente comercial, alberga a una tienda de artículos varios (ropa, hogar, zapatos, entre otros) Pague Menos abarca los dos primeros niveles y el nivel superior se encuentra sub-utilizado destinado al almacenaje de artículos de la tienda. Eventualmente este espacio comercial será de soporte para el uso habitacional, sin embargo, al estar conectado directamente con la Avenida Central también tiene gran relación con los transeúntes.

El tercer edificio es el de menor altura y tiene un uso completamente comercial ya que alberga un casino y un restaurante, el cual eventualmente podría estar ligado al espacio habitacional como espacio de soporte. El nivel superior está destinado al almacenaje, por lo que se encuentra completamente sub-utilizado.

El cuarto edificio tiene una venta de electrodomésticos en el primer nivel por lo que posee un enfoque comercial con relación directa a la

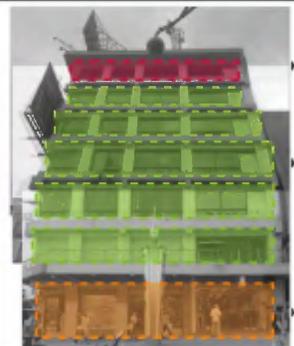
Avenida Central, en el nivel superior se identificó un espacio de almacenaje del espacio comercial. En los cuatro niveles siguientes se encuentra el espacio para hotel que actualmente está desocupado y los dueños están intentando alquilar. Se puede afirmar que el espacio en desuso y sub utilizado para esta edificación son cinco niveles y solamente un nivel está en uso, convirtiéndolo en el edificio en situación más crítica de los analizados. Sin embargo, también es el edificio con mayor potencial, al tener la infraestructura primaria y poder albergar prácticamente cualquier uso, se convierte en uno de los mejores ejemplos para el reciclaje de edificios.

Además del análisis detallado de usos realizado, se identificaron las temporalidades de cada uno de las actividades realizadas por nivel. Se puede afirmar que en un 100% de los casos, la temporalidad de las actividades se desarrolla en el lapso de mañana-tarde, convirtiéndose en un perfil sin vida en la temporalidad noche. Por este motivo, es pertinente un replanteamiento de las actividades existentes de manera que las nuevas que van a ser adicionadas como parte de la propuesta permitan una ampliación de la temporalidad de uso del perfil.

# > Escala Micro-DETALLE

Usos detallados existentes [Cuadra12]

Institucional Sub-Utilizado Comercial



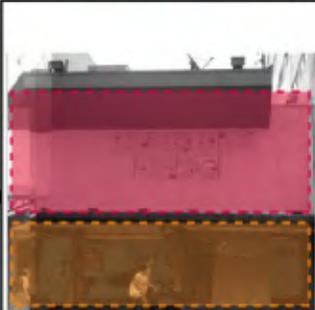
**Edificio 01**

- Penny Lane [sub-utilizado | almacenaje]
- Penny Lane [tienda de zapatos-ropa | temporalidad mañana-tarde]
- Penny Lane [tienda de zapatos-ropa | temporalidad mañana-tarde]



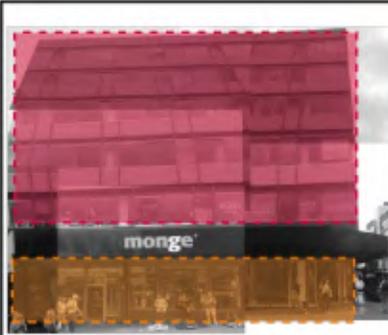
**Edificio 02**

- Pague Menos [sub-utilizado | almacenaje]
- Pague Menos [tienda de artículos varios | temporalidad mañana-tarde]



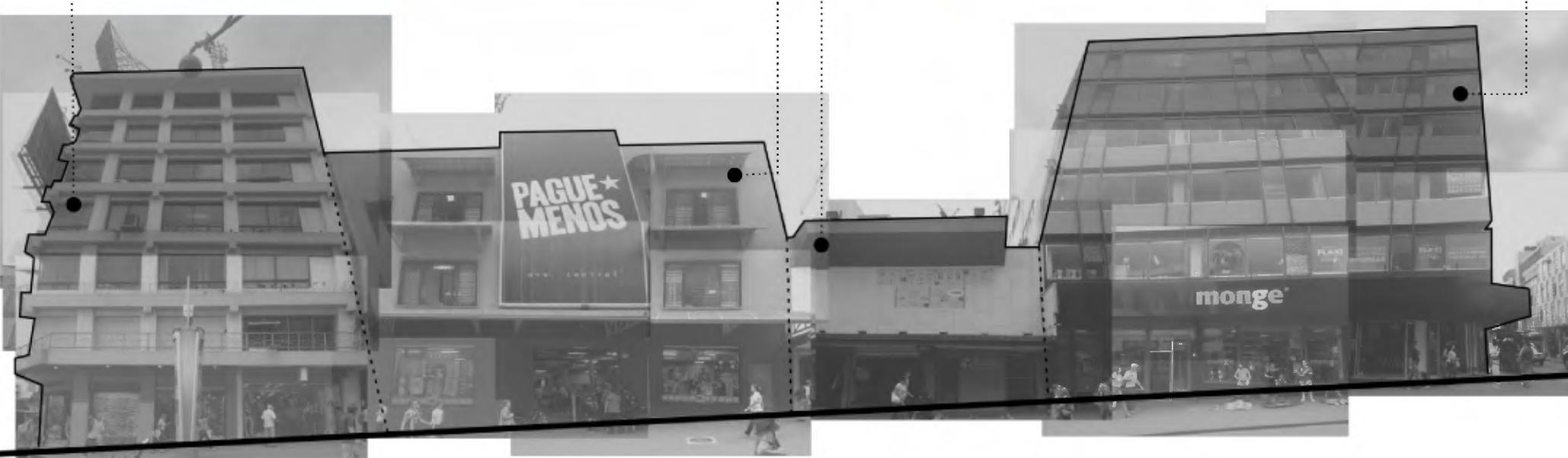
**Edificio 03**

- Bingo Muticolor [sub-utilizado | almacenaje]
- Bingo Muticolor [casino-restaurante | temporalidad mañana-tarde]



**Edificio 04**

- Hotel [desuso]
- Importadora Monge [sub-utilizado | almacenaje]
- Importadora Monge [tienda electrodomésticos | temporalidad mañana-tarde]



Las áreas disponibles correspondientes a cada uno de los perfiles seleccionados, a diferencia de la etapa anterior, fueron calculadas de forma individual, de manera que se pueda conocer cuáles son las áreas que van a poder ser utilizadas como parte de la propuesta habitacional.

A partir del Coeficiente de Apropiación del Suelo y su relación con el área total construida y desocupada es que se pudo determinar los niveles que se podían agregar a las cuadras seleccionadas. El área construida y desocupada se refiere al área que podrá ser reciclada o reutilizada de las edificaciones existentes y por tanto dar una actividad rentable a las áreas sub-utilizadas y desocupadas. Por otro lado, el área disponible (CAS) corresponde al espacio para crecimiento con el cual cuentan las edificaciones existentes, basado en el CAS máximo de manera que no se sobrepasaran los parámetros existentes de la Avenida Central.

Las áreas disponibles corresponden a los niveles que formaran parte de la propuesta de "ciudad sobre ciudad". El área disponible en la cuadra 12 es de 4,766 m<sup>2</sup>, lo que corresponde a 2.1 niveles sobre la altura actual. El área disponible en la cuadra 07 es de 3,734 m<sup>2</sup>, que corresponde a 1.8 niveles. Por medio de las áreas disponibles se puede corroborar si existe el área necesaria para la nueva población.

Cuadra 12	
Area total	2,246 m <sup>2</sup>
Area de construcción 1 nivel	2,177 m <sup>2</sup>
Area total construida	8,823 m <sup>2</sup>
Area total construida y ocupada	6,780 m <sup>2</sup>
CAS	3,93
COS	0,94
CIU	3,02
Area disponible (CAS)	2,723 m <sup>2</sup>
Area total construida y desocupada	2,043 m <sup>2</sup>
<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>4,766 m<sup>2</sup></b>

2.1 Niveles

Cuadra 07	
Area total	2,073 m <sup>2</sup>
Area de construcción 1 nivel	2,073 m <sup>2</sup>
Area total construida	7,879 m <sup>2</sup>
Area total construida y ocupada	6,743 m <sup>2</sup>
CAS	3,80
COS	1
CIU	3,25
Area disponible (CAS)	2,598 m <sup>2</sup>
Area total construida y desocupada	1,136 m <sup>2</sup>
<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3,734 m<sup>2</sup></b>

1.8 Niveles



Diagrama 43 | Áreas disponibles | Fuente: propia 2016



"Los centros urbanos son los lugares polisémicos por excelencia: atractivos para el exterior, integradores para el interior, multifuncionales y simbólicos. Son la 'diferencia' más relevante de cada ciudad, la parte de la misma que puede proporcionar más 'sentido' a la vida urbana. Y sin embargo... Cuando no se especializan y se homogeneizan hasta parecerse todos, se deterioran y se convierten en áreas marginales." (Borja, 2000).

## 07.5 Población futura + Áreas adicionales [Perfil 07]

La densidad poblacional deseada se determina con el promedio de los cuatro distritos que integran el Casco Central (Merced, Hospital, Catedral y Carmen), por lo que se define 450 habitantes por hectárea la densidad que debe de tener la zona seleccionada. Si recordamos la densidad poblacional de todos los distritos que integran el cantón de San José, la densidad planteada para esta investigación no es ni muy elevada ni muy baja, tomando esta intervención como un primer paso para lograr el repoblamiento que tanto se anhela.

En primera instancia se determina área total que ocupan los edificios que componen el perfil 07, el cual son 0.21 hectáreas, lo que corresponde a una densidad de 93 habitantes en total. Retomando la tipología de usuarios que se había determinado previamente de 1 a 3 personas por unidad habitacional, es pertinente en esta etapa establecer que la población meta hacia la cual está dirigido este tipo de proyectos son personas que trabajen o estudien por la zona, que sean jóvenes, que quieran involucrarse en las dinámicas de la ciudad y la vida comunitaria.

Los 93 habitantes que se necesitan como parte del repoblamiento serán divididos en partes iguales en las tres tipologías de habitantes para posteriormente determinar la cantidad de unidades habitacionales y el área total ocupada por cada una, tomando como punto inicial que cada habitante ocupa al menos 22 m<sup>2</sup>. Cabe rescatar que de acuerdo al concepto de cohabitación las unidades habitacionales no corresponden a espacios aislados e individuales, sino que se encuentran relacionados e interconectados por los espacios comunes y de co-trabajo.

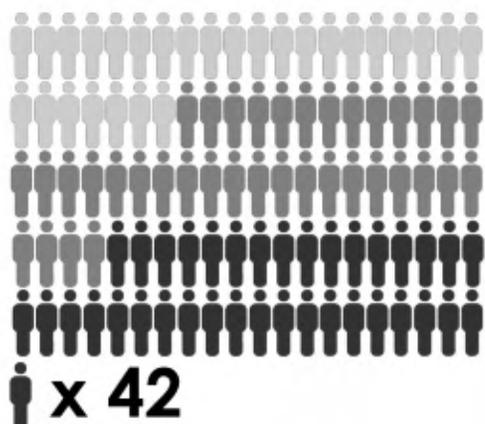
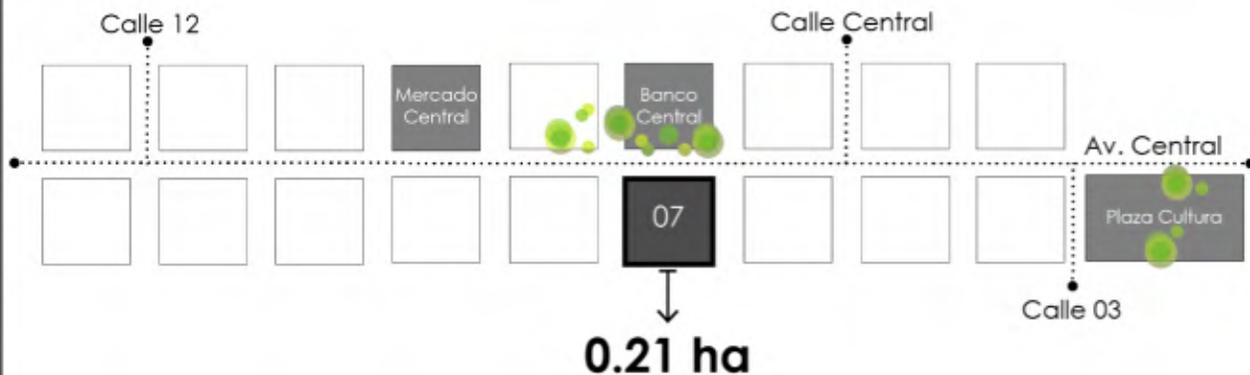
Una vez determinadas las 58 unidades habitacionales necesarias para este perfil se calculan los espacios adicionales necesarios y de soporte para el uso habitacional. Se adiciona un 20% del área total de espacio habitacional que va a corresponder a los espacios de circulación, cabe aclarar que esta área no tiene relación alguna con los espacios comunes. Para el área comercial se calculan 5 m<sup>2</sup> por cada unidad

habitacional, este uso se refiere a comercio de primera necesidad de manera que sea soporte directo del uso habitacional. Las áreas correspondientes al uso comercial de segunda necesidad serán calculadas posteriormente. Los espacios públicos y de recreación se determinan calculando 10 m<sup>2</sup> por cada unidad habitacional. Este uso comprende los espacios de contacto social y vida en comunidad entre los diversos habitantes, contienen un nivel alto de permeabilidad para su relación directa con el contexto inmediato.

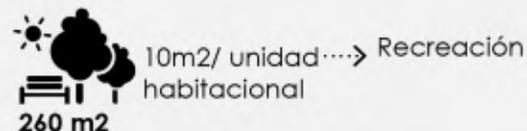
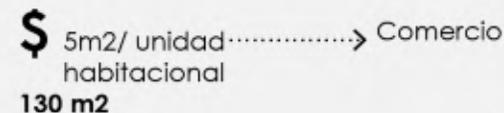
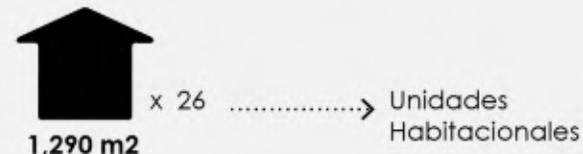
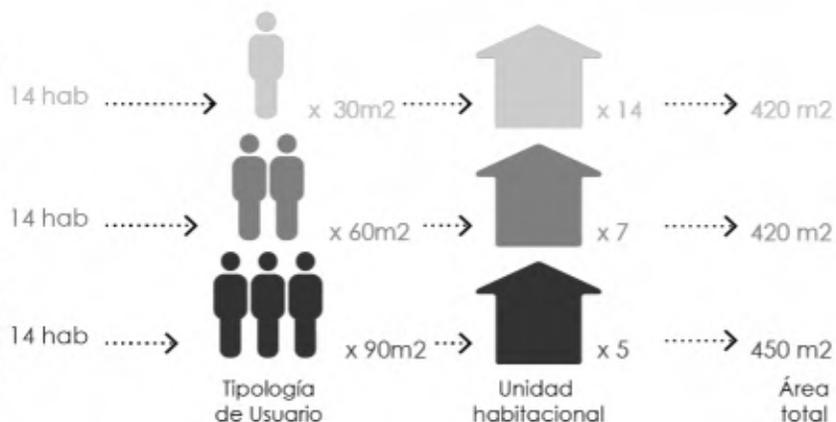
El área mínima total necesaria para desarrollar la propuesta es de 3,404 m<sup>2</sup>, englobando todas las actividades mencionadas anteriormente. Contraponiendo esta cifra con la correspondiente al área disponible de este mismo perfil calculada anteriormente, existen 330 m<sup>2</sup> que aún se encuentran disponibles, por lo que existe área suficiente para desarrollar la propuesta.

El CAS necesario, se determina de acuerdo a la relación entre el área mínima total necesaria y el área disponible, lo que corresponde a +0.912. Lo cual se mantiene dentro de los rangos máximos de CAS de los perfiles analizados.

Ubicación



Total habitantes x hectárea



**1,939 m<sup>2</sup>** Área mínima total necesaria



CAS necesario

**1,939 m<sup>2</sup>** Área mínima total necesaria

**3,734 m<sup>2</sup>** Área disponible

**+ 0.519** CAS Necesario

Diagrama 44 | Población futura + áreas adicionales Perfil 07 | Fuente: propia 2016

## 07.6 Población futura + Áreas adicionales [Perfil 12]

En este perfil se aplica la misma densidad poblacional que en el perfil anterior (el promedio de los cuatro distritos del casco central) de 450 habitantes por hectárea. Inicialmente, se determina el área total que ocupan los edificios que integran el perfil 12, el cual son 0.22 hectáreas y corresponde a una densidad de 101 habitantes nuevos en total. Para plantear el repoblamiento de este perfil, se utiliza las mismas tipologías establecidas en el perfil anterior (1 a 3 personas por unidad habitacional). La población meta también es la misma, enfocándose en personas que trabajen o estudien en las inmediaciones del proyecto y que quieran vivir a ciudad e involucrarse en sus dinámicas por medio de la vida comunitaria.

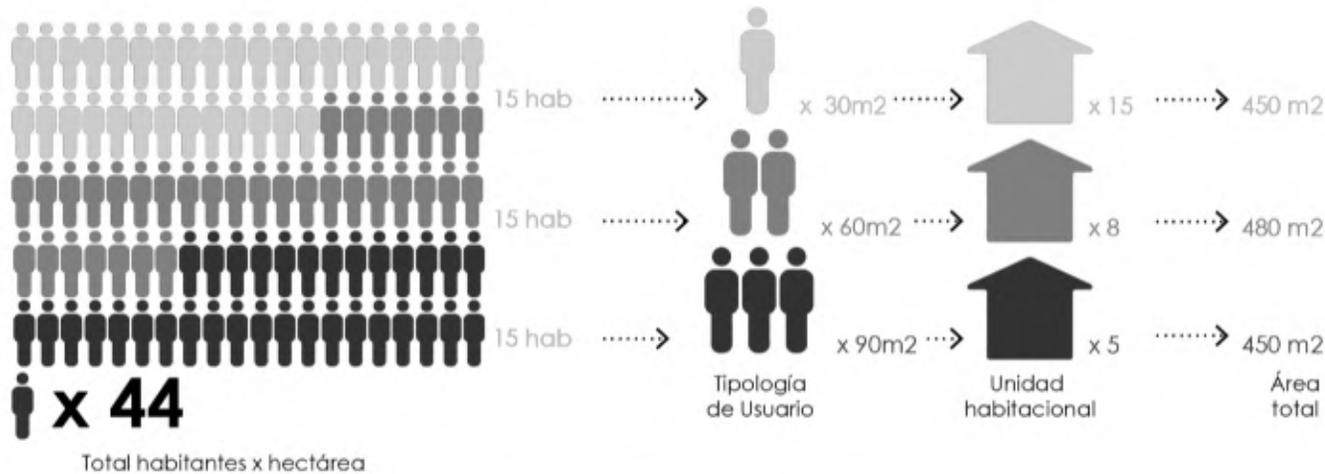
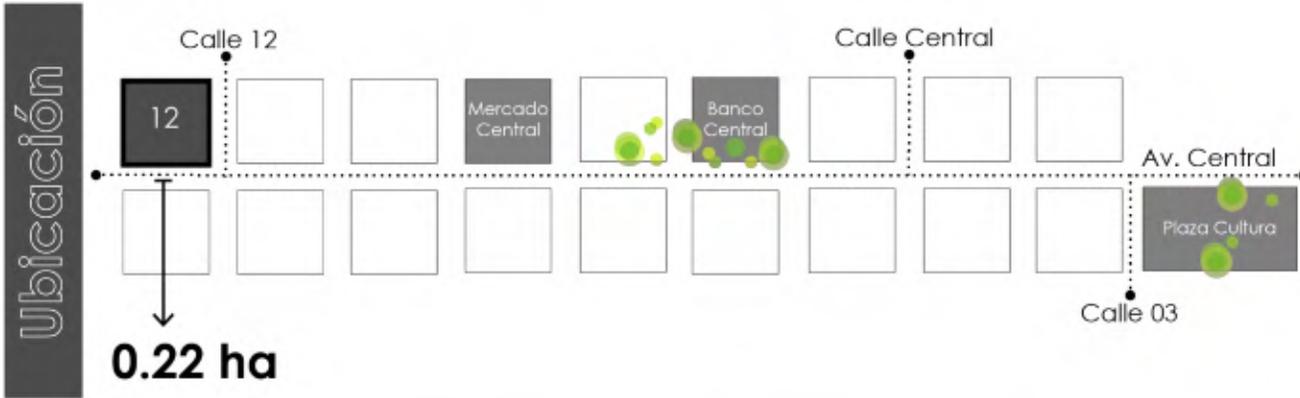
Los 101 habitantes que se necesitan como parte del repoblamiento serán divididos en partes iguales en las tres tipologías de habitantes para posteriormente determinar la cantidad de unidades habitacionales y el área total ocupada por cada una, tomando como punto inicial que cada habitante ocupa al menos 22 m<sup>2</sup>. Las unidades habitacionales planteadas tienen como base los conceptos de cohabitación y cotrabajo, excluyendo el significado literal que usualmente se tiene de ellas y planteando una nueva forma de habitar por medio de los espacios comunes y la vida en comunidad.

Para albergar la cantidad de población planteada son necesarias 62 unidades habitacionales y 2,222 m<sup>2</sup>, además es necesario calcular los espacios adicionales necesarios y de soporte para el uso habitacional. Se agrega un 20% del área total de espacio habitacional que va a corresponder a los espacios de circulación (444 m<sup>2</sup>), cabe aclarar que esta área no tiene relación alguna con los espacios comunes sino que más bien son las áreas que conectan los espacios principales. Para el área comercial se calculan 5 m<sup>2</sup> por cada unidad habitacional (310 m<sup>2</sup>), este uso se refiere a comercio de primera necesidad de manera que sea soporte directo del uso habitacional. Las áreas correspondientes al uso comercial de segunda necesidad serán calculadas posteriormente. Los espacios públicos y de recreación se determinan calculando 10 m<sup>2</sup> por cada unidad habitacional,

abarcando un total de 620 m<sup>2</sup>. Este uso comprende los espacios de contacto social y vida en comunidad entre los diversos habitantes de la propuesta, por este motivo contienen un nivel alto de permeabilidad para poder tener una relación directa con el contexto inmediato.

El área mínima total necesaria para desarrollar la propuesta en este perfil es de 3,596 m<sup>2</sup>, englobando todas las actividades mencionadas anteriormente. Contraponiendo esta cifra con la correspondiente al área disponible de este mismo perfil calculada anteriormente, existen 1,170 m<sup>2</sup> que aún se encuentran disponibles, por lo que existe área suficiente para albergar tanto a los habitantes como a la propuesta habitacional.

El CAS necesario, se determina de acuerdo a la relación entre el área mínima total necesaria y el área disponible, lo que corresponde a +0.755. Lo cual se mantiene dentro de los rangos máximos de CAS de los perfiles analizados.



**2,076 m<sup>2</sup>** Área mínima total necesaria



## CAS necesario

**2,076 m<sup>2</sup>** Área mínima total necesaria

**4,766 m<sup>2</sup>** Área disponible

**+ 0.435** CAS Necesario

## 07.7 Tipos de intervención

### 07.7.1 Reciclaje de Edificios

La restauración de edificaciones para su posterior reciclaje será una de las intervenciones que se va a realizar en los perfiles seleccionados, como parte de la propuesta habitacional de repoblamiento. Como se definió previamente, el reciclaje se encuentra vinculado al proceso de regeneración de tejidos existentes de la trama urbana. Enfocado en el reciclaje de edificios es de primordial importancia la escala de las infraestructuras que son conservadas, la pertinencia para el medio ambiente que tiene el proceso de reutilización, la recuperación de estructuras patrimoniales y las tipologías existentes.

Específicamente en esta propuesta, el reciclaje de edificios tiene como objetivo principal el uso efectivo de los espacios que actualmente se encuentran sub-utilizados en las edificaciones existentes, para que estas áreas de almacenaje puedan ser usados más proactivamente y que ocupen menos espacio. No se plantea la eliminación por completo de los espacios de almacenaje, sino que por medio de un uso eficiente de ellos, otras actividades también puedan tener lugar en estas áreas. Los espacios de almacenaje permanecerán en el mismo lugar, como espacios de soporte a los usos comerciales u otros usos, sin embargo el espacio que abarquen será menor que el que ocupan actualmente, para que el área restante pueda ser ocupada por otros usos (comerciales, oficinas, educativos) que devuelvan la actividad a los espacios subutilizados.

Desde un punto de vista económico, el reciclaje de un edificio comprende la reutilización de su infraestructura, esto es variable dependiendo de la actividad existente y el nuevo uso que este vaya a albergar, sin embargo en esencia la intervención se enfoca en conservar su estructura primaria y adicionar las estructuras necesarias para albergar a actividad planteada. Conservar la estructura primaria no solo disminuye gastos en demolición sino también en construcción, siendo una alternativa favorable económica y ambientalmente. En el caso específico de esta investigación el reciclaje se desarrollará además en las edificaciones que por algún motivo en

particular se encuentran desocupadas y en desuso, que fueron identificadas en las tipologías necesarias. Una de las pautas para elegir los perfiles que se van a intervenir fue la necesidad de que albergaran tanto espacios sub-utilizados como edificaciones en desuso, de manera que las intervenciones se realizaran desde ambos enfoques.

Continuando con el enfoque económico, el reciclaje también comprende aportar un uso a un espacio que actualmente se encuentra sub-utilizado, que contribuya a una dinámica social más activa en ese espacio. Para nadie es un secreto que los espacios sub-utilizados no generan ningún ingreso tanto para la persona que alquila el local, como el dueño del edificio; la adición de otro uso a este espacio permitirá no solo el uso efectivo del espacio sino también un flujo económico más activo.

Desde el punto de vista histórico la conservación de las estructuras y edificaciones existentes permite no solo fortalecer nuestro imaginario sino también conservar nuestra historia. Este planteamiento busca generar conciencia de la manera en la cual se está repoblando actualmente la ciudad por medio de nuevas edificaciones, que vienen a borrar por completo nuestra historia al demoler las estructuras existentes. Para la apropiación del espacio es necesario que los habitantes se sientan identificados y parte del lugar que habitan, lo cual interviene directamente en el imaginario de esa persona y su arraigo hacia ese lugar por medio de, entre otros elementos, la historia.

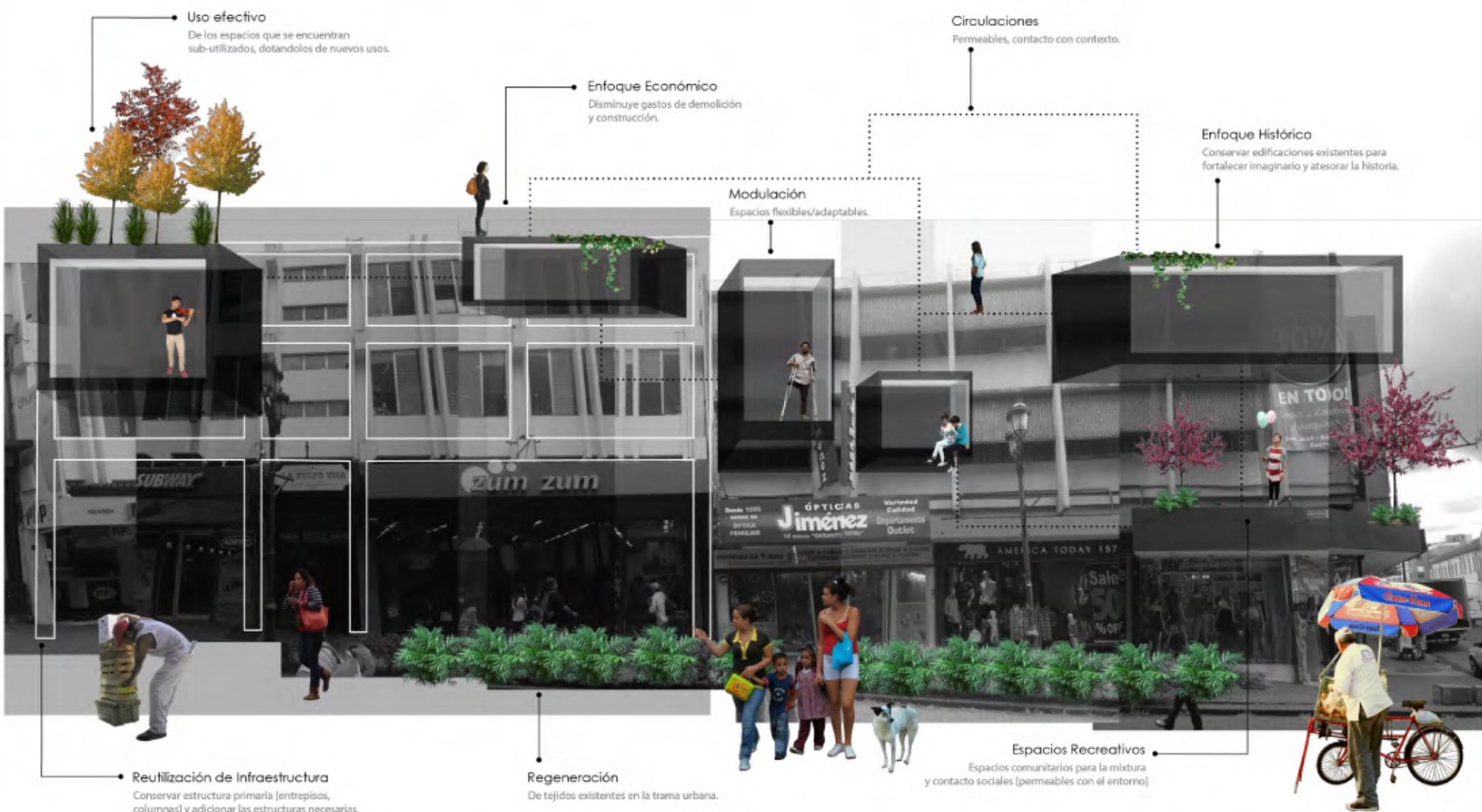


Diagrama 46 | Reciclaje de edificios | Fuente: propia, 2016

## 07.7.2 Ciudad sobre ciudad

El concepto “ciudad sobre ciudad” surge desde el planteamiento del urbanista Jordi Borja en su libro *La Ciudad del Deseo* (2000), desde una búsqueda por esa ciudad que tanto se anhela, con características inclusivas, que promueve la mixtura social y que conserva su bagaje histórico. Como él menciona la ciudad del deseo no es la ciudad “ideal, utópica y especulativa”. Sino que más bien es la ciudad querida, que mezcla el conocimiento cotidiano y misterio, lugar de seguridades y de encuentros, de libertades probables y de transgresiones posibles, de privacidad y de inmersión en lo colectivo.

Desde el planteamiento de una ciudad que anhela esas características, “hacer ciudad hoy es, ante todo, hacer ciudad sobre la ciudad, hacer centros sobre los centros, crear nuevas centralidades y ejes articuladores que den continuidad física y simbólica, establecer buenos compromisos entre el tejido histórico y el nuevo, favorecer la mixtura social y funcional en todas las áreas.” (Borja, 2000). El planteamiento de una ciudad sobre la ciudad en los perfiles existentes, será una de las intervenciones que formaran parte de la propuesta de repoblamiento habitacional.

Específicamente en esta propuesta, generar una “ciudad sobre ciudad” tiene como objetivo principal, la creación de espacios habitacionales inclusivos y de cohesión social, sobre los perfiles que se encuentran en la Avenida Central. Ante una urbanización creciente producto del Plan de Regeneración y Repoblamiento de la ciudad de San José, ha habido una proliferación de nuevas torres habitacionales en la periferia del Casco Central, ante este fenómeno esta investigación busca conservar las edificaciones existentes en la zona de estudio y generar nuevas estructuras sobre éstas que se adaptan a las necesidades de las nuevas sociedades por medio de tipologías con espacios flexibles y adaptables.

Desde el punto de vista económico, el crecimiento de las edificaciones existentes beneficia económicamente no solo a los dueños de ellas sino también a los comercios cercanos. La activación de una ciudad con una temporalidad más amplia, activa de igual manera la

economía, generando un flujo constante de esta, además de atraer a nuevos pobladores y visitantes.

Una de las pautas para elegir los perfiles que se van a intervenir fue la necesidad de que fueran irregulares, de manera que la propuesta de “ciudad sobre ciudad” permitiera la variedad entre volúmenes y vacíos. A partir de la yuxtaposición de varios tipos de actividad en un lugar, por medio del concepto de integración, sirve para atraer diferentes clases de usuarios, e incluso, dar posibilidades de uso del espacio durante diferentes horas del día; permitiendo que las diferentes actividades se alimenten unas de otras.

Desde el punto de vista histórico, la conservación de las edificaciones existentes de los perfiles permite no solo fortalecer nuestro imaginario sino también conservar nuestra historia. Además de plantear un repoblamiento directamente en el Casco Central y no en sus periferias, que permita conservar y fortalecer las centralidades existentes.



## 07.8 Lineamientos de diseño

En la actualidad existe una necesidad por generar conciencia por replantear la cultura en torno a la vivienda, de manera que se potencie el surgimiento de usuarios que sean conocedores y críticos exigentes con lo que el mercado público y privado ofrece en los desarrollos habitacionales actuales. Para que todos estos desarrollos que son producto del Plan de Regeneración y Repoblamiento del Casco Central, se adecuen a sus necesidades básicas y les brinden espacios sanos y equilibrados para una óptima calidad de vida.

“Se necesita educar para que la vivienda sea entendida como parte de la ciudad y como lugar para habitar el presente, albergar nuestro pasado y proyectar el futuro; un lugar donde vivir cómodamente, que responda al deseo de valores simbólicos individuales y comunitarios, de privacidad y sociabilidad, y no solo como un producto de mercado, inversión y consumo” Montaner (2011). La importancia de la creación de espacios humanizados radica en procurar el bienestar del ser humano por medio de ámbitos que se adecuen a las necesidades de las sociedades cambiantes de la actualidad. La variación se ve influida de forma considerable por los cambios endógenos en la estructura de los hogares. En las proyecciones de vivienda deviene necesario incorporar las tendencias al cambio estructural en la concepción del hogar que ha demostrado seguir los diferentes grupos.

Bajo esta visión, se pretende generar conciencia de una manera integral, en donde se englobe vivienda y espacio público como un conjunto y no como piezas aisladas; de manera que ambos espacios se retroalimenten continuamente por medio de un “generar comunidad” y la integración entre los nuevos habitantes y los existentes. Como se ha mencionado anteriormente, el “habitar” no solo se refiere a la acción de ocupar una vivienda, sino que se vuelve aún más compleja, comprendiendo las acciones de morar, residir, permanecer en cualquier espacio ya sea público y privado. Es por este motivo que el espectro de habitantes de la Avenida Central no solo se limita a quienes viven en ella sino a quienes la visitan y permanecen en ella por lapsos de tiempo cortos o largos.

Los desarrollos habitacionales actuales deberían de “promover maneras de pensar críticas, que tengan en cuenta la historia y la memoria colectiva, que afronten la diversidad del presente, que enriquezcan las estructuras urbanas, que favorezcan el derecho a la vivienda y a la igualdad de géneros, que potencien la búsqueda de soluciones arquitectónicas cada vez más sostenibles y medioambientalistas. En definitiva, soluciones que aporten una mejor arquitectura” Montaner (2011). Es así como nace la inquietud por la reutilización de las edificaciones existentes por medio del reciclaje, para conservar la historia y la memoria colectiva actuales, además de brindar soluciones arquitectónicas cada vez más sostenibles y en armonía con el medio ambiente. La creación de nuevas edificaciones sobre las existentes, permitirán no solo el enriquecimiento de las estructuras urbanas, sino también la conservación de ese tejido urbano.

En resumen, “la vivienda, hacedora de ciudad, espacio de convivencia y crecimiento personal, no es una escenografía sino un espacio de complejidad creciente, con múltiples capas de análisis y lecturas” Montaner (2011). La vivienda es un tema complejo por abordar, por las múltiples variables que engloba. Es por este motivo que se plantea el establecimiento de los lineamientos de diseño para el desarrollo de la propuesta habitacional, para que todas las capas de análisis y lectura mencionadas puedan ser abarcadas.

Para definir los lineamientos de diseño se han tomado como base los conceptos que exponen Josep María Montaner et al. en su libro Herramientas para habitar el presente: La vivienda del siglo XXI (2001). Principalmente por el acercamiento tan acertado a la dinámica de las sociedades actuales y por la similitud que tiene su planteamiento con los objetivos de ésta investigación. Se establecen seis criterios medulares, que se enfocan en delimitar las condiciones adecuadas que deben tener tanto la vivienda como su contexto inmediato. Los criterios planteados son: sociedad, ciudad, tecnología, recursos, rehabilitación y percepción.

## 01. Sociedad

La vivienda como primer espacio de socialización y de representación espacial, alberga las diversas agrupaciones familiares caracterizadas principalmente por las sociedades heterogéneas actuales. “La adaptación de la vivienda a la diversidad de modelos familiares y a la evolución de cada uno de ellos, la necesidad de construir un entorno doméstico carente de jerarquías, y la dotación adecuada en el hogar de los espacios que facultan tanto labores productivas como reproductivas” Montaner (2011), son los principales lineamientos que abarca este criterio.

- 01.1 Igualdad, des-jerarquización y accesibilidad: existencia de ámbitos con la mínima jerarquía posible y de tamaños semejantes, de manera que cada grupo de convivencia pueda apropiárselos de manera singular.
- 01.2 Lo individual y lo colectivo: la vivienda como lugar del cotrabajo y la cohabitación con espacios de circulación que no interfieran los ámbitos públicos y privados.
- 01.3 Vida en comunidad: modelos más comunitarios basados en compartir espacios y equipamientos, enfocados en lo colectivo.

## 02. Ciudad

Las viviendas sobresaldrán en la medida en que mejor se adapten a su localización en la ciudad y a las características de la morfología urbana, van a destacar las que tengan aportes por su estructura espacial, calidad arquitectónica y aporte de espacios comunes al contexto inmediato. Este criterio abarca “la capacidad del proyecto de vivienda colectiva para incidir favorablemente en la estructura urbana en la que se inserta, tanto por la aportación de nuevos usos en convivencia con los residenciales, como por la proposición de soluciones arquitectónicas de relación entre vivienda y espacio público” Montaner (2011). La valoración de la calidad de la arquitectura de la vivienda contemporánea en este criterio se realiza desde la óptica de su relación con la ciudad y el entorno.

El diseño de las ciudades es crucial para la integración de ciudades compactas que eviten la proliferación de las ciudades difusas. La vivienda colectiva dentro de la ciudad densa evita el consumo masivo de territorio.

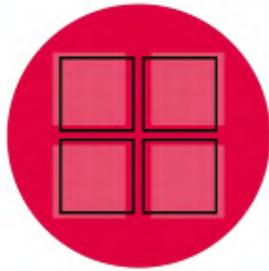
- 02.1 Proximidad: que se puedan realizar el máximo de actividades cotidianas en distancias recorribles a pie, en trayectos que sean activos y que alberguen una gran variedad de actividades. Que estos trayectos sean activos y que en su trazado alberguen numerosas opciones de actividades.
- 02.2 Diversidad funcional: recuperar los usos mixtos y las propuestas de usos híbridos.
- 02.3 Espacios intermedios: que potencien una buena relación entre lo habitacional y la ciudad, por medio de la permeabilidad.
- 02.4 Vivienda como proyecto urbano: favorecer la creación de redes sociales y comunitarias, de manera que las propuestas habitacionales no estén desvinculadas de la trama urbana.

## 03. Tecnología

Ante una sociedad cambiante, donde las familias crecen, decrecen, las personas no tienen residencia fija, es necesario que la vivienda se adapte a estas circunstancias de cambio constante. Por medio de este criterio se busca “La capacidad de los sistemas constructivos, de soporte estructural o de las infraestructuras de los edificios para favorecer la flexibilidad residencial o la transversalidad de la arquitectura” Montaner (2011).

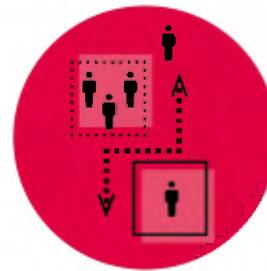
La relación del ser humano con el espacio que habita siempre ha estado marcado por la necesidad de personalizar su ambiente, como medio para sentirse parte de él. Este elemento sumado a los cambios en los modos de vida en la actualidad, nos obliga a replantear la manera en que se produce el espacio actualmente, buscando nuevas formas de generarlo y transformarlo. “Una vivienda bien resuelta en sus elementos constructivos esenciales, con una estructura que libera el máximo espacio y con espacios sin funciones muy definidas ni

## 01. Sociedad



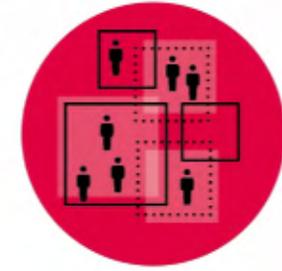
### 01.1 Igualdad, des-jerarquización y accesibilidad

Existencia de ámbitos con la mínima jerarquía posible y de tamaños semejantes, de manera que cada grupo de convivencia pueda apropiárselos de manera singular.



### 01.2 Lo individual y lo colectivo

La vivienda como lugar del cotraabajo y la cohabitación con espacios de circulación que no interfieran los ámbitos públicos y privados.



### 01.3 Vida en comunidad

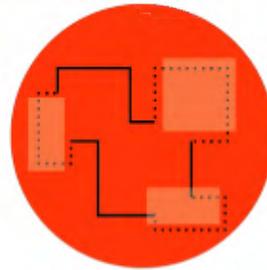
Modelos más comunitarios basados en compartir espacios y equipamientos, enfocados en lo colectivo.

## 02. Ciudad



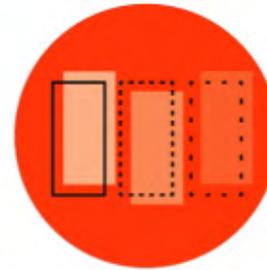
### 02.1 Proximidad

Realizar el máximo de actividades cotidianas en distancias recorribles a pie, en trayectos que sean activos y que alberguen una gran variedad de actividades.



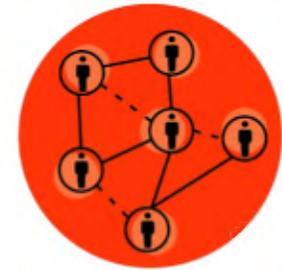
### 02.2 Diversidad funcional

Recuperar los usos mixtos y las propuestas de usos híbridos.



### 02.3 Espacios intermedios

Que potencien una buena relación entre lo habitacional y la ciudad, por medio de la permeabilidad.



### 02.4 Vivienda como proyecto urbano

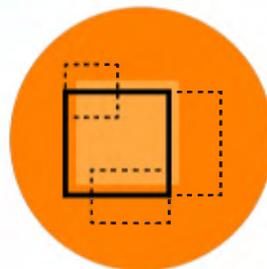
Favorecer la creación de redes sociales y comunitarias, de manera que las propuestas habitacionales no estén desvinculadas de la trama urbana.

## 03. Tecnología



### 03.1 Flexibilidad

Definir una adecuada articulación de los diversos sistemas que confluyen en la vivienda, para permitir una mayor evolución y adecuación a los requerimientos cambiantes de los usuarios.



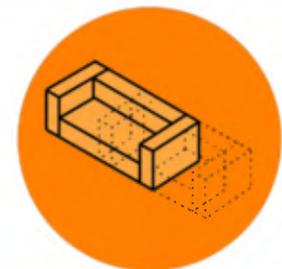
### 03.2 Adaptabilidad

Posibilidad de crecimiento y decrecimiento de superficies, modificación interna de los espacios.



### 03.3 Perfectibilidad

Viviendas poco definidas, sin toda la distribución interior; que se presenten como una caja con un confort mínimo, con posibilidades de ser mejorada.



### 03.4 Materiales y mobiliario

Elementos de mobiliario que favorezcan el confort, sean cálidos, desmontables y reciclables; que ofrezcan mayores posibilidades de polifuncionalidad.

divisiones iniciales, permite mayores adecuaciones y ampliaciones” Montaner (2011).

- 03.1 Flexibilidad: definir una adecuada articulación de los diversos sistemas que confluyen en la vivienda, para permitir una mayor evolución y adecuación a los requerimientos cambiantes de los usuarios.
- 03.2 Adaptabilidad: posibilidad de crecimiento y decrecimiento de superficies, modificación interna de los espacios.
- 03.3 Perfectibilidad: Viviendas poco definidas, sin toda la distribución interior; que se presenten como una caja con un confort mínimo, con posibilidades de ser mejorada.
- 03.4 Materiales y mobiliario: elementos de mobiliario que favorezcan el confort, sean cálidos, desmontables y reciclables; que ofrezcan mayores posibilidades de polifuncionalidad.

#### 04. Recursos

Habitar un mundo que cuenta con recursos limitados, nos obliga a girar nuestra mirada, desde el inicio del proyecto en todos los elementos relativos al medio ambiente, hasta el funcionamiento de este respecto al consumo energético. Por este motivo se valora el eficaz aprovechamiento de los recursos, por medio de proyectos que mejor se sitúan en las condiciones climáticas del entorno, que toman en cuenta el ahorro energético, que favorecen una vida sana y potencian la sostenibilidad.

- 04.1 Fachadas, características de piel: membranas semipermeables, transformables y versátiles, que funcionen como filtro transpirable, practicable y translucido, que sean distintas en función de la orientación.
- 04.2 Cubiertas, verdes con suelo vegetal: elementos verdes que aumenten la inercia térmica y generen sombra a la estructura y los usuarios.

- 04.3 Ventilación cruzada y luz natural: que potencien la eficiencia energética.

#### 05. Rehabilitación

Para construir un mundo más sostenible y ciudades más vivibles, por medio de una menor inversión en la construcción de edificaciones y un menor gasto en demoliciones. Este criterio está vinculado a la “regeneración de los tejidos residenciales, la implementación de las ciudades construidas y el reconocimiento de las redes sociales como parte de las mismas” Montaner (2011).

- 05.1 Historia y memoria colectiva: alcance y escala de los elementos arquitectónicos que se conservados.
- 05.2 Reciclaje: la importancia medioambiental del proceso de reutilización, la recuperación patrimonial y de las tipologías existentes.

#### 06. Percepción

Todas aquellas valoraciones que pueden remitir a la fenomenología, a la capacidad de expresión y a la espacialidad. La escala interior, con ítems vinculados con la percepción estética desde el punto de vista del usuario.

- 06.1 Calidad espacial: calidez, profundidad visual, fluidez e intimidad.
- 06.2 Altura: adecuar la posición la cubierta de cada uno de los ámbitos de la vivienda.
- 06.3 Personalización: posible transformación por parte de los usuarios en la caracterización de cada unidad habitacional.
- 06.4 Mutabilidad: interiores que permitan las particiones móviles, las persianas interiores y el mobiliario desplegable.

## 04. Recursos



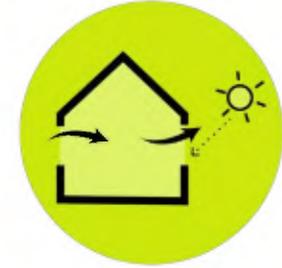
### 04.1 Fachadas, características de piel

Membranas semipermeables, transformables y versátiles, que funcionen como filtro transpirable, practicable y translucido, que sean distintas en función de la orientación.



### 04.2 Cubiertas, verdes con suelo vegetal

Elementos verdes que aumenten la inercia térmica y generen sombra a la estructura y los usuarios.



### 04.3 Ventilación cruzada y luz natural

Que potencien la eficiencia energética.

## 05. Rehabilitación



### 05.1 Historia y memoria colectiva

Alcance y escala de los elementos arquitectónicos que son conservados.



### 05.2 Reciclaje

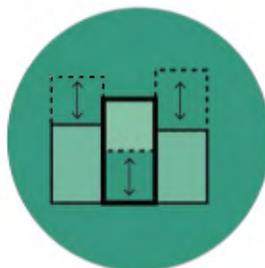
La importancia medioambiental del proceso de reutilización, la recuperación patrimonial y de las tipologías existentes.

## 06. Percepción



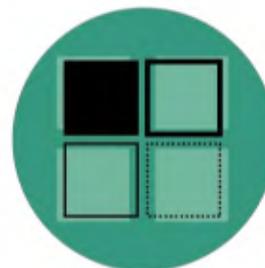
### 06.1 Calidad espacial

Calidez, profundidad visual, fluidez e intimidad.



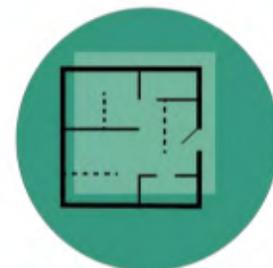
### 06.2 Altura

Adecuar la posición la cubierta de cada uno de los ámbitos de la vivienda.



### 06.3 Personalización

Posible transformación por parte de los usuarios en la caracterización de cada unidad habitacional.



### 06.4 Mutabilidad

Interiores que permitan las particiones móviles, las persianas interiores y el mobiliario desplegable.

La aplicación de estos lineamientos a la Avenida Central y más específicamente a la propuesta se da a través de diversas escalas de aproximación, pero todas enfocadas en la necesidad de generar conciencia por replantear la cultura en torno a la vivienda. Están planteados de manera que su alcance sea no solo sobre los habitantes y usuarios directos de la propuesta habitacional sino también sobre todas las personas que visitan la Avenida Central.

Los lineamientos de diseño serán aplicados primero en cada uno de los ámbitos que integren la unidad habitacional, de manera que por medio de la generación de módulos, la vivienda pueda tener la posibilidad de crecimiento, decrecimiento y adaptabilidad de acuerdo a la cantidad de usuarios y las necesidades de estos. En los ámbitos de la unidad habitacional, los lineamientos que predominan son los de sociedad, tecnología, recursos y percepción. El ámbito de sociedad, cuyo enfoque principal son los usuarios, establece una accesibilidad inclusiva de todos los usuarios, así como la sensación de igualdad por medio de la des-jerarquización de los espacios, además de potenciar las relaciones sociales. El lineamiento de tecnología busca potenciar las características físicas de los materiales, que permiten la adaptabilidad y perfectibilidad. Los lineamientos de perfección están enfocados en la percepción y la calidad espacial. Por medio de los lineamientos de recursos se busca establecer las condiciones adecuadas para que las unidades habitacionales puedan aprovechar los recursos naturales al máximo y por medio de ellos asegurar el menor uso de recursos artificiales.

A una escala mayor, en la propuesta habitacional, serán aplicados los lineamientos que están enfocados en favorecer la relación entre la propuesta habitacional y su entorno. Los lineamientos de ciudad están enfocados a favorecer la creación de redes sociales y comunitarias tanto a lo interno de la propuesta, como entre la propuesta habitacional y la trama urbana. Los lineamientos de rehabilitación están enfocados al reciclaje y a las edificaciones que pueden ser reutilizadas con el objetivo de conservar la historia y la memoria colectiva. Los lineamientos de sociedad se plantean como potenciadores de la vida en comunidad en los espacios públicos.

<sup>5</sup> <http://hiemesa.com/blog/arquitectura-3/la-edificacion-abierta-elementos-moviles-para-modificar-los-espacios-de-la-vivienda>

## 07.9 Open Building [Concepto de Diseño]

Conocido con el nombre de *“edificación abierta”*, es un término acuñado inicialmente por el holandés N. John Habraken a principios de los años sesentas<sup>5</sup>, se caracteriza por la adecuación del espacio a tipologías familiares cambiantes por medio de la utilización del espacio de las viviendas de forma flexible.

Esta idea, basada en la construcción de pisos a base de módulos, permite a los dueños de una vivienda ir modificándola a lo largo de los años según sus necesidades; el piso puede ir ganando o perdiendo habitaciones dependiendo de las demandas de los habitantes, de manera que se adapta a las necesidades cambiantes de sus usuarios.

Mediante este concepto, en una primera fase, se construye un “edificio soporte” con el que se resuelve la infraestructura principal (estructura primaria), el diseño arquitectónico y urbano y los espacios comunes y de circulación. Estos edificios “abiertos o adaptables” se acondicionan inicialmente de tal forma que permitan que el usuario tenga la posibilidad de adaptarlo “de puertas adentro” a sus preferencias individuales y cambiantes.

Además, la concepción abierta permite considerar el edificio como una construcción preparada para evolucionar, no inmutable, susceptible de incluir nuevos desarrollos tecnológicos para mejorar sus prestaciones a lo largo de su vida útil. La utilización de módulos como elemento base para el desarrollo de estas edificaciones permite la modificación por medio del crecimiento o decrecimiento modular, permitiendo una articulación más sencilla entre volúmenes y espacios.

Este aspecto es el esencial para conseguir edificios con más vida útil, con una mejora continua de sus espacios a lo largo de la misma, proyectados para su deconstrucción y, por tanto, más sostenibles. Conceptos como renovación y reciclaje de materiales y estructuras, se convierten en una constante, para un mejor aprovechamiento de los recursos existentes.

Diagrama 47 | Ciudad sobre ciudad | Fuente: propia, 2016

## 07.10 Unidades habitacionales [Ámbitos]

Como la propuesta habitacional se basa en el concepto de “open building”, se tiene como objetivo principal que las unidades habitacionales potencien la apropiación individualizada de los espacios por parte de sus habitantes, no se busca definir los componentes con funciones determinadas ni asignarles nombres que los vayan a encasillar a un único uso. El establecimiento de ámbitos garantizará la apropiación de los espacios según los usos y funciones elegidas por los usuarios (dormitorio, comedor, cocina, sala), sin por ello predeterminarlos ni condicionarlos por la superficie, accesibilidad, iluminación o por una única posibilidad de distribución y utilización.

La “tipología básica” es la que cumple con la organización espacial pensada para albergar y satisfacer las necesidades de una persona, con el objetivo de que en el futuro pueda modificar su composición con la incorporación de otra u otras personas o que pueda incorporar espacios productivos que no interfieran con las tareas reproductivas propias, de manera que se adecue a los diferentes grupos poblacionales y sus necesidades.

“Espacial y funcionalmente la vivienda queda definida como un conjunto de ámbitos especializados, no especializados y complementarios, cuyas prestaciones estarán definidas en función de la cantidad y características de los habitantes previstos” Montaner (2011).

La superficie de las viviendas estará definida por múltiplos de un módulo<sup>6</sup> de 9 m<sup>2</sup>, ya que es la medida mínima que permite una adecuada organización de las diferentes áreas funcionales. Como se muestra en el diagrama, se ha resuelto que se pueden inscribir las combinaciones de mobiliario más comunes en 9 m<sup>2</sup>, si es posible dibujar un círculo con un diámetro mínimo de 2,80 m.

### Ámbitos [9 m<sup>2</sup>]

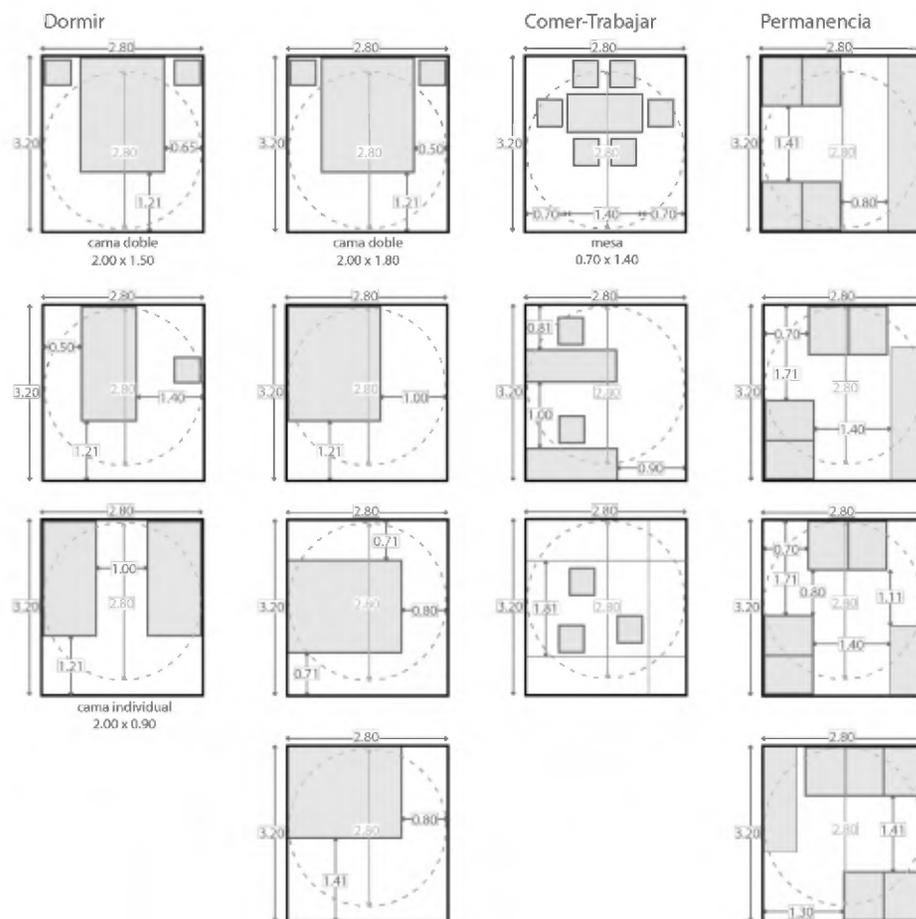


Diagrama 48 | Ámbitos unidad habitacional | Fuente: propia, 2016



<sup>6</sup> Estas dimensiones se establecen basadas en el planteamiento de Josep María Montaner “Herramientas para habitar el presente” (2011). Obedecen a que se piensa en la producción de la vivienda masiva y pública y, por tanto, es necesario establecer un mínimo habitable.

## 01. Ámbitos especializados

Estos espacios se caracterizan por que necesitan infraestructuras e instalaciones específicas para su adecuado funcionamiento, como instalaciones mecánicas, gas o salidas de humo. Por otra parte, las instalaciones eléctricas y los sistemas de comunicación deben de estar en todos los ámbitos de la unidad habitacional que así lo requieran.

Generalmente estas áreas tienen un carácter funcional determinado cuando se les asigna el almacenaje y la preparación de alimentos, los ciclos de lavado y secado de ropa y las actividades higiénicas. Los ámbitos enfocados a la higiene se distribuirán de tal manera que garanticen la utilización simultánea de dos personas, por lo que estarán sectorizados en al menos dos áreas, sin dejar de lado el tema de la accesibilidad.

## 02. Ámbitos no especializados

Estos espacios no necesitan de instalaciones o infraestructuras específicas para su funcionamiento, sino que únicamente deben de asegurar parámetros de confort adecuados para la habitabilidad y calidad de vida de sus usuarios; la función específica de estos ámbitos quedara determinada por cada persona. Los ámbitos entro de esta categoría son los dispuestos para la permanencia, actividad y descanso individual o colectivo.

Las condiciones físicas y espaciales de estos ámbitos por lo general son similares, por lo tanto, no se deberían de definir funcionalmente, con tamaños determinados y específicos, para que quienes los habiten puedan ser quienes les den su estilo propio.

Para esta propuesta en específico los ámbitos no especializados serán los que alberguen, entre otros, los usos de cotrabajo y cohabitación para que puedan ser modificados y personalizados por los usuarios.

## 03. Ámbitos complementarios

Los ámbitos de esta categoría, por lo general son espacios de soporte ya que funcionan asociados a otros ámbitos, ya que en sí mismos no pueden conformar un espacio de uso autónomo. Estos ámbitos deben de contar con una superficie mínima de 3 m<sup>2</sup>.

- Espacios exteriores propios: permiten utilizaciones más versátiles de la vivienda por medio de ámbitos de transición y relación entre lo público y lo privado.
- Espacios de almacenamiento: todos los ámbitos sean especializados o no, deben de tener estos espacios, como prevención para las diferentes funciones que estos alberguen.
- Espacios de apoyo: permiten la correcta relación y circulación entre ámbitos, aseguran la accesibilidad.

## 04. Ámbitos públicos/comunitarios

Al considerar que la propuesta habitacional no se limita a la vivienda, va más allá de lo privado, sino que también engloba los espacios públicos y de socialización comunitaria. Se piensa conveniente disponer, como mínimo, de un espacio comunitario (mínimo 20 m<sup>2</sup>) por cada 06 unidades habitacionales. Si se toma en cuenta que en cada unidad habitacional vive al menos una persona, se establecen 3,33 metros cuadrados para espacios que alberguen actividades más dinámicas, mientras que para actividades más tranquilas la persona puede ocupar al menos 1,11 metros cuadrados.

Estas zonas colectivas son importantes porque pueden ser utilizadas como transición entre áreas de niveles de privacidad y propiedad diferentes, es decir, definir y proyectar espacios intermedios entre vivienda y edificio, y entre edificio y espacio público. La relación entre el plano vertical de la fachada y los espacios públicos y de circulación, es clave, ya que es el encuentro de dos sistemas de relación y es donde reside la potencialidad de máxima actividad y variedad.



## 07.11 Tipologías Habitacionales

Con el establecimiento de los ámbitos necesarios para desarrollar la propuesta de densificación habitacional, es pertinente establecer las áreas necesarias por cada una de las tipologías establecidas previamente para poder conocer el área total necesaria por cada uno de los perfiles necesarios. Si bien es cierto, por la naturaleza de la propuesta, cada una de las tipologías tiene posibilidad de crecimiento y decrecimiento de manera que se pueda adecuar a los requerimientos de los usuarios que alberga, las áreas aquí establecidas por tipología surgen como una media para establecer el rango de área que tendrá la propuesta.

Previamente se habían determinado las áreas adicionales necesarias y el CAS mínimo requerido para cada uno de los perfiles seleccionados, de acuerdo al CAS actual. Sin embargo, el cálculo de las áreas de las unidades habitacionales no se había realizado con la suma de las medidas de los ámbitos, por lo que resulta un poco general. Para la escala de aproximación de este capítulo y para el planteamiento de la propuesta, es pertinente realizar un cálculo detallado de las áreas por ámbito.

Por la naturaleza de la propuesta de adaptarse a las sociedades cambiantes actuales e incluir los conceptos de cohabitación y cotrabajo, las tipologías son establecidas de acuerdo al número base de habitantes que podrán albergar, pudiendo éstas crecer y adaptarse para albergar un máximo del doble de habitantes establecido. Esto debido a que como se pudo observar en el análisis de las áreas por ámbito, un espacio de 9 m<sup>2</sup> es capaz de albergar una o dos camas individuales o una cama matrimonial, teniendo en este sentido una gran posibilidad de crecimiento.

El cálculo se realizó en ambos perfiles seleccionados con la misma tipología de habitantes previamente establecida: 1 habitante, 2 habitantes y 3 habitantes; tomando como base 9 metros cuadrados por habitante. Posteriormente, los ámbitos seleccionados por habitante se adecuan a las necesidades básicas de cada uno. En cuanto a ámbitos especializados se establecen los espacios de preparación de alimentos y de actividades higiénicas con 9 m<sup>2</sup> cada uno, el espacio

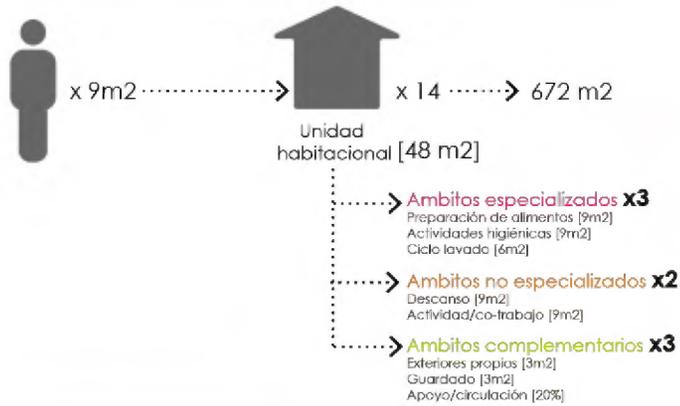
de ciclo de lavado se establece con una menor área, pensando en que será un espacio mínimo. Las actividades definidas en este ámbito se caracterizan por ser las que van a albergar los espacios comunales, por lo que conforme se calculan cada una de las tipologías su cantidad va a ser constante, porque van a ser compartidas.

Posteriormente, los ámbitos no especializados de descanso y actividad/cotrabajo se calculan con 9 m<sup>2</sup> cada uno, variando los espacios de trabajo de acuerdo a la cantidad de habitantes que albergue la tipología. En cuanto a los ámbitos complementarios, por tipología se determinaron, un espacio exterior propio y un espacio de guardado de 3 m<sup>2</sup> cada uno, además de los espacios de circulación determinados por el 20% del área total de la unidad habitacional. Como áreas adicionales se calculan los espacios de comercio de soporte, los cuales están enfocados a albergar comercio de primera necesidad para los habitantes además de los espacios públicos y de recreación, en los cuales se calculan 20 m<sup>2</sup> por cada 6 unidades habitacionales.

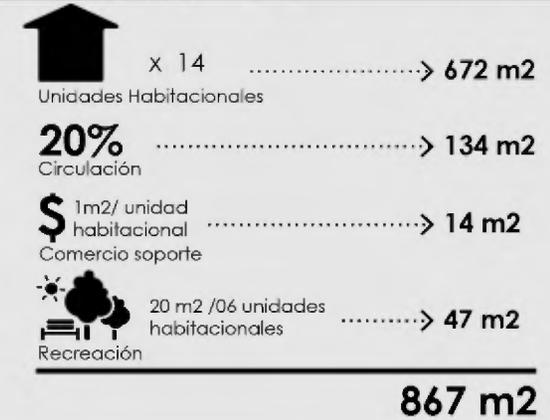
Anteriormente se determinó 1,939 m<sup>2</sup> como área mínima total necesaria para realizar la propuesta en el perfil 07, además de +0.519 como CAS necesario. De manera más precisa se determinaron 1,794 m<sup>2</sup> necesarios para albergar las tres tipologías con los ámbitos establecidos, existiendo 145 m<sup>2</sup> cuadrados de diferencia, por lo que existe el espacio necesario para recibir la propuesta. De igual manera, se determinaron 2,076 m<sup>2</sup> como área mínima total necesaria para realizar la propuesta en el perfil 12, además de +0.435 de CAS necesario. Para esta etapa se determinaron un total de 1,929 m<sup>2</sup> como área necesaria para realizar la propuesta con sus tres tipologías, existiendo 147 m<sup>2</sup> de diferencia.

En ambos casos el CAS y las áreas son menores por lo que no se van transgredir los patrones existentes en el resto de los perfiles que no serán intervenidos. Buscando generar la mayor armonía entre las edificaciones existentes y las nuevas unidades habitacionales de densificación.

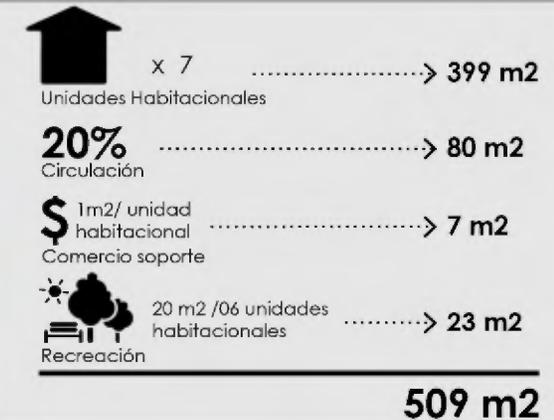
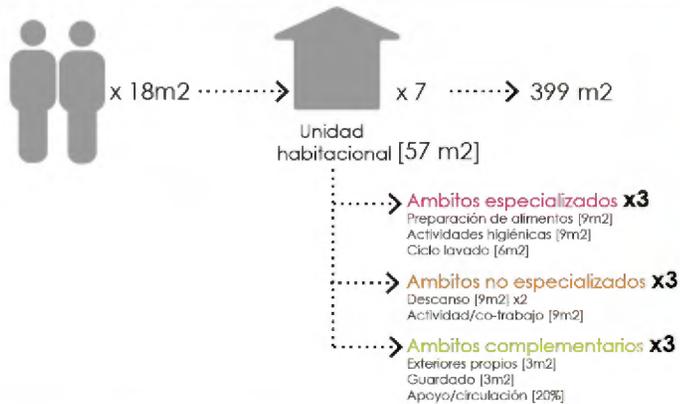
## Tipología 01



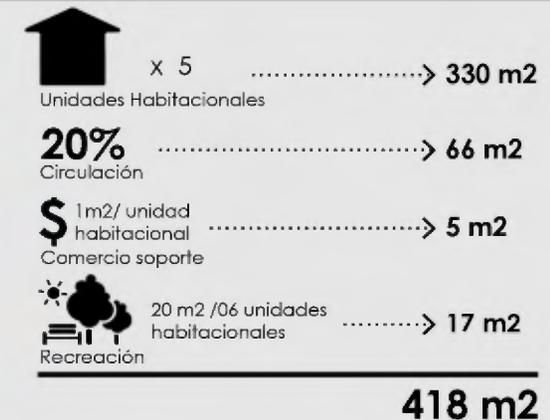
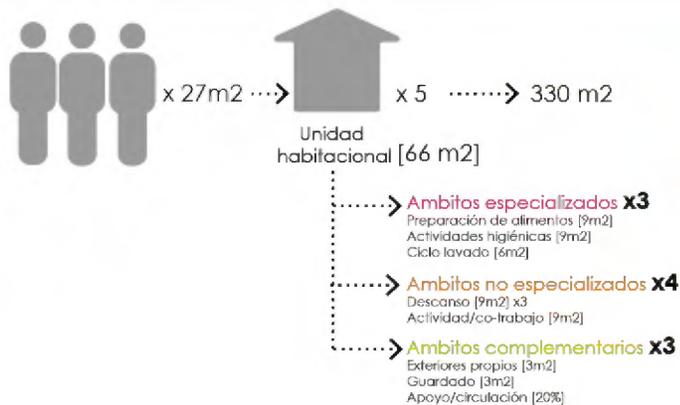
## Perfil 07 Total: 1,794 m2



## Tipología 02



## Tipología 03



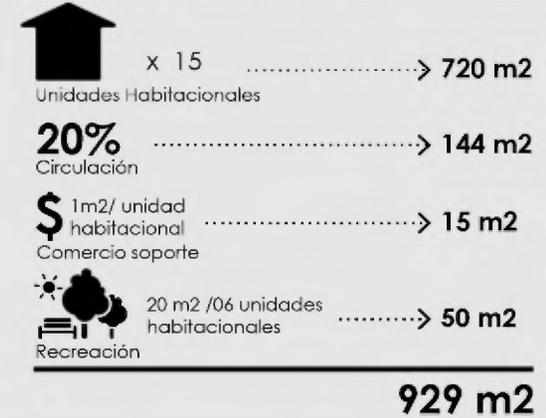
## Tipología 01



- .....> **Ambitos especializados x3**  
Preparación de alimentos [9m2]  
Actividades Higiénicas [9m2]  
Ciclo lavado [6m2]
- .....> **Ambitos no especializados x2**  
Descanso [9m2]  
Actividad/co-trabajo [9m2]
- .....> **Ambitos complementarios x3**  
Exteriores propios [3m2]  
Guardado [3m2]  
Apoyo/circulación [20%]



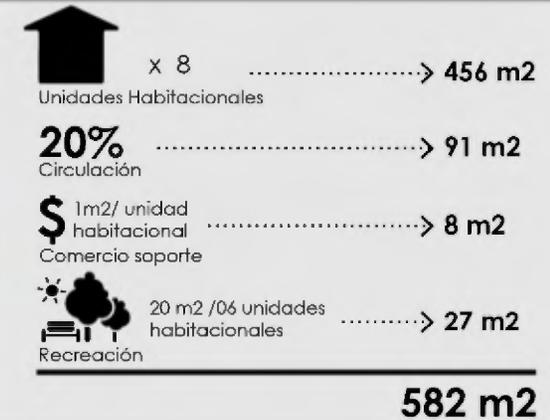
## Perfil 12 Total: 1,929 m2



## Tipología 02



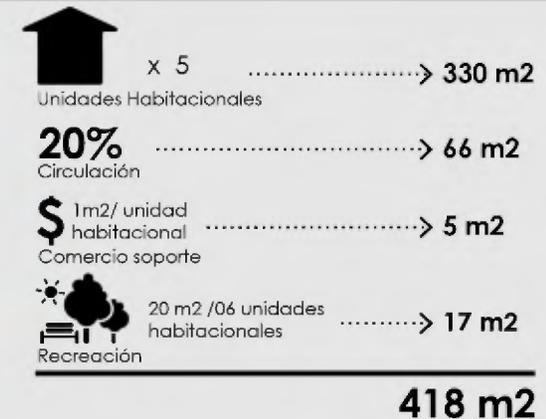
- .....> **Ambitos especializados x3**  
Preparación de alimentos [9m2]  
Actividades Higiénicas [9m2]  
Ciclo lavado [6m2]
- .....> **Ambitos no especializados x3**  
Descanso [9m2] x2  
Actividad/co-trabajo [9m2]
- .....> **Ambitos complementarios x3**  
Exteriores propios [3m2]  
Guardado [3m2]  
Apoyo/circulación [20%]



## Tipología 03



- .....> **Ambitos especializados x3**  
Preparación de alimentos [9m2]  
Actividades Higiénicas [9m2]  
Ciclo lavado [6m2]
- .....> **Ambitos no especializados x4**  
Descanso [9m2] x3  
Actividad/co-trabajo [9m2]
- .....> **Ambitos complementarios x3**  
Exteriores propios [3m2]  
Guardado [3m2]  
Apoyo/circulación [20%]



## 07.12 Ámbitos detallados

Como este capítulo se desarrolla en la escala de aproximación micro a detalle, se realiza una aproximación más minuciosa a cada uno de los ámbitos que conforman las unidades habitacionales y su relación con cada uno de los principios de diseño que se establecieron. Como se pudo apreciar en la matriz de relación de ámbitos y pautas, si bien es cierto lo ideal sería que todos los ámbitos puedan integrar todas las pautas como parte de su propuesta, cada uno de los ámbitos integra las pautas de manera distinta, siendo algunas no aplicables de acuerdo a la escala o tipo de intervención que se realiza.

En las intervenciones de reciclaje de edificios las pautas intervienen de una manera distinta ya que se tienen que adecuar a las características existentes de la estructura primaria de la edificación, sin embargo esto no quiere decir que los materiales existente y los nuevos no se puedan integrar de tal manera que no permitan el crecimiento y la flexibilidad del espacio. Precisamente en este punto es donde reside el mayor reto, el pensar que las edificaciones existentes son “rígidas” y carentes de espacios “atractivos”, hace que se pierda el interés por la inversión en este tipo de estructuras en desuso y deterioradas. Sin embargo por medio de esta investigación se busca que esta propuesta sea cada vez más alcanzable, generando la ruptura de todos los planteamientos mentales que la sociedad ha construido en nuestras mentes. El objetivo principal de estas intervenciones es ir abriendo poco a poco nuestra mente a todo un mundo de posibilidades de intervención en espacios donde no existen los límites y en donde la libertad se convierte en la constante de todas las intervenciones de estos espacios.

Por otro lado, las intervenciones de ciudad sobre ciudad también buscan modificar las estructuras existentes de tal forma que la historia y la memoria no de vean dañadas dentro de nuestras memorias colectivas. En donde se creen estructuras nuevas y adaptables, que se adecuen a las necesidades actuales de la sociedad, pero que no se encuentren aisladas de la trama urbana que las alberga. La esencia de todas estas intervenciones es el “convivir en comunidad”, en un espacio donde las interacciones sociales están presentes a cada

segundo, pero que los espacios existentes no las potencian y las estructuras no permiten una conexión entre el “adentro” y “el afuera”.

### 07.12.1 Ámbitos especializados

Los ámbitos especializados, al ser espacios que deben de tener las previstas de las instalaciones mecánicas y de las conexiones de gas, serán un poco más definidos espacialmente con mobiliario de soporte necesario para realizar las actividades de preparación de alimentos, ciclos de lavado y actividades higiénicas. Con esto se busca poder unificar y disminuir gastos en cuanto a la ubicación de las instalaciones, para que este sea lo más óptimo posible.

En este escenario, el ámbito representado es el de preparación de alimentos junto con uno de los espacios no especializados, con el fin de poder traslapar las formas de intervención tan distintas de ambos. El primer lineamiento de diseño aplicado es el de vida en comunidad ya que este ámbito tiene un enfoque completamente social y de contacto, este figura como uno de los espacios compartidos y por tanto comunitarios. Porque es un ámbito enfocado a recibir tantas personas, el mobiliario y equipamientos están enfocados en lo colectivo, con características de transformación y adaptación a un mayor número de habitantes. En este ámbito el escenario ideal es que no solo una persona pueda estar haciendo labores de preparación de alimentos sino también el resto de personas que habitan la unidad habitacional.

El lineamiento de diversidad funcional, muy ligada a la vida en comunidad, se enfoca en los usos mixtos e híbridos. Como uno de los principales objetivos de esta propuesta es potenciar el contacto social, no se busca compartimentar espacios, sino ámbitos que se integren y se fusionen entre ellos de manera que la hibridación de estos usos permita una vida en comunidad más activa. La articulación de este ámbito junto con el ámbito no especializado es directa de manera que permite la fusión de espacios y actividades.

Si bien es cierto hay mobiliario previamente establecido para albergar el uso que tiene este ámbito, no se convierte en una limitante para

# Ámbitos Especializados

Preparación de alimentos-ciclos de lavado-actividades higiénicas



Imagen 46 | Ámbitos especializados | Fuente: propia, 2016

## Lineamientos de diseño aplicados



### Vida en comunidad

Modelos más comunitarios basados en compartir espacios y equipamientos, enfocados en lo colectivo.



### Diversidad funcional

Recuperar los usos mixtos y las propuestas de usos híbridos.



### Materiales y mobiliario

Elementos de mobiliario que favorezcan el confort, sean cálidos, desmontables y reciclables; que ofrezcan mayores posibilidades de polifuncionalidad.



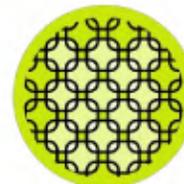
### Perfectibilidad

Viviendas poco definidas, sin toda la distribución interior; que se presenten como una caja con un confort mínimo, con posibilidades de ser mejorada.



### Ventilación cruzada y luz natural

Que potencien la eficiencia energética.



### Fachadas, características de piel

Membranas semipermeables, transformables y versátiles, que funcionen como filtro transpirable, practicable y transluído, que sean distintas en función de la orientación.



### Altura

Adecuar la posición la cubierta de cada uno de los ámbitos de la vivienda.



### Mutabilidad

Interiores que permitan las particiones móviles, las persianas interiores y el mobiliario desplegable.

que estos no puedan permitir una gran cantidad de posibilidades de polifuncionalidad. Es precisamente este elemento el que busca proporcionar las características adecuadas para que varios habitantes puedan desarrollar la preparación de alimentos simultánea; además de adecuarse a las diferentes necesidades de los usuarios dependiendo de la cantidad de espacio o compartimentos que necesiten. Un mobiliario con elementos que favorezcan el confort, sean cálidos y desmontables permiten un mayor aprovechamiento del espacio y mayores posibilidades para la permanencia. La perfectibilidad, se encuentra directamente ligada con las características del mobiliario mencionadas previamente, de manera que indiferentemente de lo poco definido que se encuentre el ámbito en cuanto a mobiliario, siempre habrá posibilidades para ser mejorado y adaptado a las necesidades espaciales.

La integración de la ventilación cruzada y la luz natural, por un lado busca la eficiencia energética de manera que las aperturas permitan un adecuado ingreso de luz para asegurar un menor uso de luz artificial. En el caso específico de la propuesta son tomados en cuenta el número de aperturas y la orientación de las fachadas, para lograr una adecuada captación de la luz. Directamente relacionada se encuentra el tratamiento a las fachadas por medio de las características de piel, en las orientaciones más propensas a recibir horas de sol por un mayor lapso de tiempo, como se puede observaren el ámbito van a tener un menor número de aperturas hacia el exterior. En el caso de la ventilación cruzada y aprovechando la ubicación elevada de estos espacios, es fundamental asegurar que el ámbito de preparación de alimentos va a permitir el confort térmico y la migración de olores, aun cuando los dispositivos eléctricos estén encendidos.

En cuanto a la altura existe una diferencia de cielos entre este ámbito y el no especializado, la posición de la cubierta fue ubicada de manera que asegure un espacio confortable para los usuarios y una apertura y proyección hacia los demás ámbitos vinculados. Las variaciones en altura favorecen la apertura hacia el exterior ya que permiten un mayor ingreso de iluminación y ventilación natural.

### 07.12.2 Ámbitos no especializados

Los ámbitos no especializados, al no albergar instalaciones que limitan ciertos mobiliarios o artefactos a ubicaciones definidas, tienen una mayor capacidad para albergar un mayor número de actividades. Estos ámbitos van a tener un enfoque completamente social y comunitario para albergar el cotrabajo y la actividad, mientras que por otro lado también pueden albergar usos privados como el de descanso. Sin embargo, lo más importante de estos ámbitos es su capacidad para adecuarse a una actividad u a otra, al estar tan poco definidos.

En primera instancia, la vida en comunidad representa un espacio con enfoque completamente comunitario, donde se puedan compartir espacios y equipamientos, donde lo colectivo es el eje central. El lineamiento es aplicado por medio de las actividades que van a albergar los ámbitos representados, en espacios de cotrabajo y permanencia que promueven el contacto de los diversos habitantes.

Una de las mayores riquezas de los ámbitos no especializados es su capacidad para albergar usos mixtos e híbridos, por un lado puede tratarse de espacios de reunión + trabajo + mesas de ping pong o espacios de realizar deporte + televisión. La definición de estos usos dependerá específicamente de los usuarios, ya que los espacios están adecuados para ellos. La diversidad funcional también se encuentra ligada a la diversidad de espacios que se pueden crear en un mismo espacio, por medio de separaciones permeables o de transiciones.

En los ámbitos no especializados la adaptabilidad es uno de los objetivos principales, en espacios abiertos la modificación interna de los espacios no tiene límites por medio de cerramientos y tramas livianas. El crecimiento y decrecimiento de estos ámbitos permite que los espacios se adecuen para recibir a más personas o más actividades, teniendo una gran flexibilidad espacial. El tratamiento de los ámbitos como módulos admite una mayor facilidad de crecimiento por medio de la adición o sustracción.

La perfectibilidad se relaciona directamente con estas características de adaptabilidad, debido a la poca definición interna con la que

# Ámbitos No Especializados

Permanencia-Cotrabajo-Descanso individual o colectivo

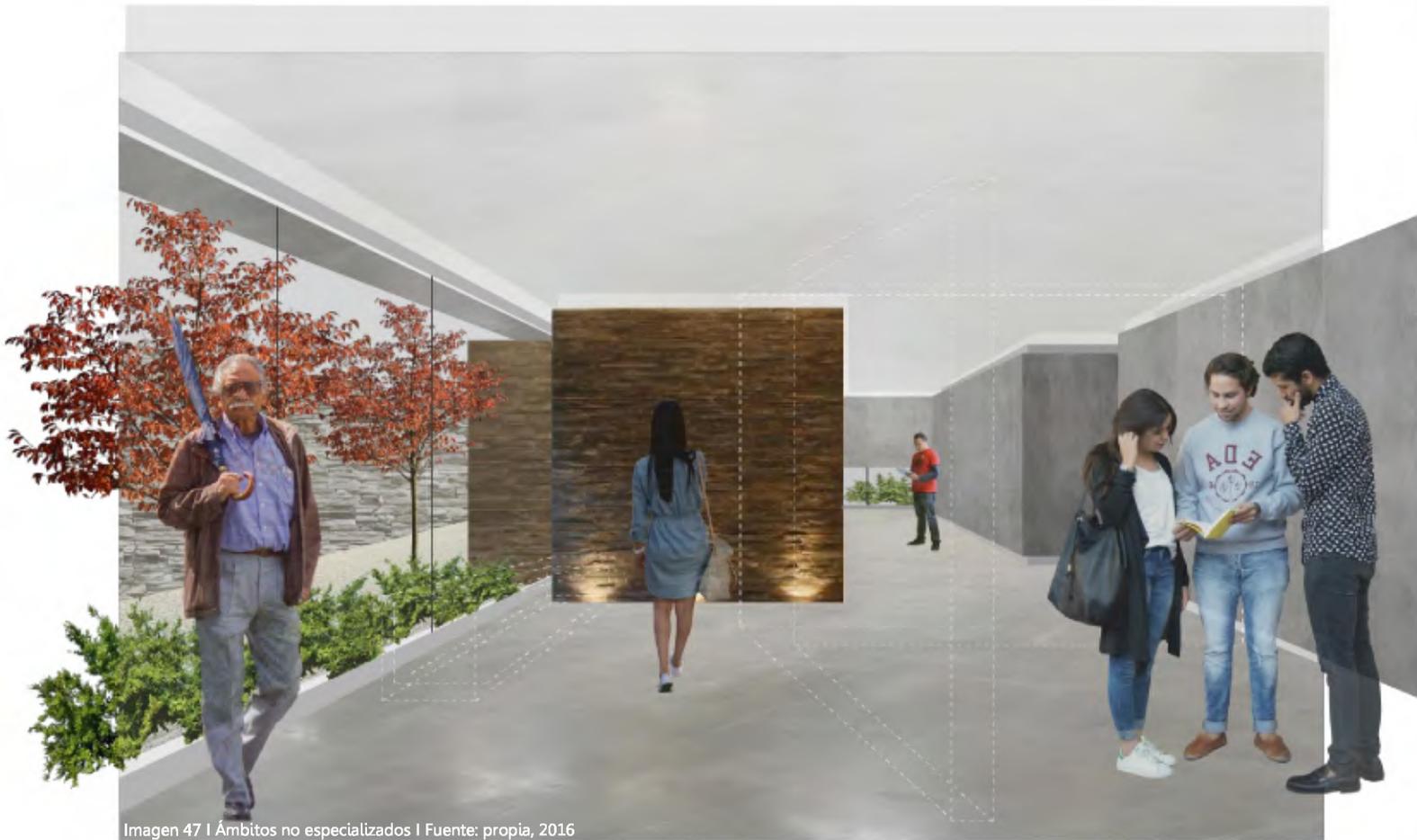


Imagen 47 | Ámbitos no especializados | Fuente: propia, 2016

## Lineamientos de diseño aplicados



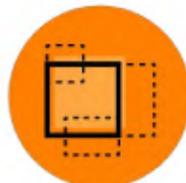
### Vida en comunidad

Modelos más comunitarios basados en compartir espacios y equipamientos enfocados en lo colectivo.



### Diversidad funcional

Recuperar los usos mixtos y las propuestas de usos híbridos.



### Adaptabilidad

Posibilidad de crecimiento y decrecimiento de superficies, modificación interna de los espacios.



### Perfectibilidad

Viviendas poco definidas, sin toda la distribución interior, que se presenten como una caja con un confort mínimo, con posibilidades de ser mejorada.



### Ventilación cruzada y luz natural

Que potencien la eficiencia energética.



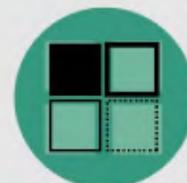
### Reciclaje

La importancia medioambiental del proceso de reutilización, la recuperación patrimonial y de las tipologías existentes.



### Calidad espacial

Calidez, profundidad visual, fluidez e intimidad.



### Personalización

Posible transformación por parte de los usuarios en la caracterización de cada unidad habitacional.

cuentan estos ámbitos en su distribución interior. Sin embargo les dan a los usuarios la posibilidad de mejorar y adecuar los espacios de acuerdo a sus gustos y necesidades, para una mayor apropiación del lugar que habitan; siendo ellos mismos los que tienen que proporcionar un espacio confortable para su permanencia.

La ventilación cruzada y la luz natural son primordiales en estos ámbitos debido a la gran cantidad de personas que albergan estos espacios comunes. Las aperturas que estos tengan de acuerdo a su ubicación para asegurar captar la mayor cantidad de horas de luz natural, con el objetivo principal de asegurar una mayor eficiencia energética, también está regido por la privacidad de las actividades que albergan. Como bien se espera, los espacios públicos tendrán una mayor cantidad y tamaño de aperturas que los espacios privados.

El reciclaje se presenta en los espacios sub-utilizados en las edificaciones seleccionados, los cuales se intervienen por medio de la reutilización y recuperación de la dinámica en esos espacios por medio de las infraestructuras existentes. En un mundo en donde los recursos están limitados, una de las mejores medidas medioambientales que se pueden adoptar es utilizar lo existente hasta donde sea posible, siempre y cuando se pueda asegurar que los espacios podrán ser adaptables.

Lograr que estos ámbitos tengan la mayor calidad espacial posible genera un mayor sentimiento de confort por parte de los usuarios, principalmente por medio de espacios cálidos. Profundidad visual, fluidez e intimidad son tan solo algunas de las características principales que generan un sentimiento de bienestar y calidad de vida de los usuarios en los espacios. Sin embargo, a través de la personalización es que los habitantes pueden asegurar un mayor sentimiento de bienestar y confort en ellos. La posibilidad de caracterización de los espacios internos es precisamente uno de los mayores atractivos de la propuesta, para que esta se pueda adecuar a las necesidades de los usuarios. De esta manera, cada unidad habitacional se convierte en un lienzo en blanco listo para ser personalizado, modificado y adecuado; lo que genera que todas las unidades habitacionales sean distintas.

### 07.12.3 Ámbitos complementarios [Espacios exteriores propios]

Los espacios exteriores propios pertenecen a la clasificación de los ámbitos complementarios, los cuales se caracterizan por ser espacios de soporte al estar vinculados a otros ámbitos principales. Específicamente los espacios exteriores son áreas vinculadas a cada unidad habitacional, que están al aire libre y son utilizados para la recreación. De igual manera, al no haber un espacio exterior para cada unidad habitacional, estos se pueden fusionar en una sola área comunitaria de recreación y espacio público; esta opción resulta la más factible para la propuesta de esta investigación ya que se fomentaría la cohesión social y la vida en comunidad.

Estos espacios, también conocidos como espacios de transición, son los que muchas veces se encuentran en medio de los ámbitos colectivos y los individuales. Al ser espacios en los que generalmente se reúnen los usuarios, éstos deben de asegurar que como espacios de transición no van a interferir entre los ámbitos públicos y privados. El área que ellos albergan es de 3 m<sup>2</sup> a diferencia del resto de los ámbitos que miden 9 m<sup>2</sup>, al ser espacios de soporte, pero son espacios necesarios de cada unidad habitacional.

La vivienda planteada como proyecto urbano, por medio de estos espacios, favorece la creación de redes sociales y comunitarias de manera que ni las unidades habitacionales se encuentran desvinculadas de la totalidad de la propuesta, ni la propuesta esta desvinculada de la trama urbana. Estos espacios exteriores aseguran un acceso inclusivo de las poblaciones, convirtiéndose en áreas de mixtura social y zonas permeables hacia el contexto inmediato; siendo la vinculación directa entre la propuesta habitacional y la trama urbana.

Como se mencionó anteriormente, el lineamiento de los espacios intermedios, por medio de los espacios exteriores propios, permite que se potencien una buena relación entre la propuesta habitacional y la ciudad por medio de la permeabilidad de estos espacios. De esta manera las propuestas habitacionales de reemplazamiento dejarán de ser espacios autosuficientes, cerrados en sí mismos y desconectados

# Ámbitos Complementarios

Espacios exteriores propios



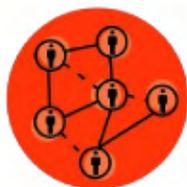
Imagen 48 | Ámbitos complementarios | Fuente: propia, 2016

## Lineamientos de diseño aplicados



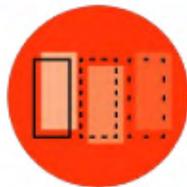
### Lo individual y lo colectivo

La vivienda como lugar del cotrabajo y la cohabitación con espacios de circulación que no interfieran los ámbitos públicos y privados.



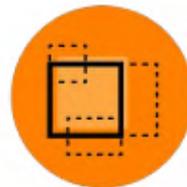
### Vivienda como proyecto urbano

Favorecer la creación de redes sociales y comunitarias, de manera que las propuestas habitacionales no estén desvinculadas de la trama urbana.



### Espacios intermedios

Que potencien una buena relación entre lo habitacional y la ciudad, por medio de la permeabilidad.



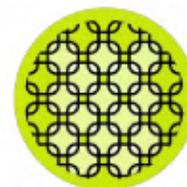
### Adaptabilidad

Posibilidad de crecimiento y decrecimiento de superficies, modificación interna de los espacios.



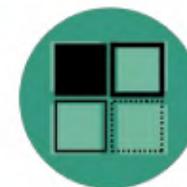
### Cubiertas, verdes con suelo vegetal

Elementos verdes que aumenten la inercia térmica y generen sombra a la estructura y los usuarios.



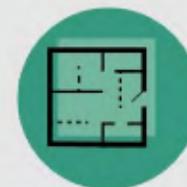
### Fachadas, características de piel

Membranas semipermeables, transformables y versátiles, que funcionen como filtro transpirable, practicable y transductivo, que sean distintas en función de la orientación.



### Personalización

Posible transformación por parte de los usuarios en la caracterización de cada unidad habitacional.



### Mutabilidad

Interiores que permitan las particiones móviles, las persianas interiores y el mobiliario desplegable.

de la trama urbana, para convertirse en espacios vinculados y dependientes de su contexto inmediato y abiertos a las dinámicas externas.

En cuanto al lineamiento de adaptabilidad, estos espacios exteriores no están limitados al área que se les ha asignado sino que también tienen la posibilidad de crecimiento o de decrecimiento de su superficie, de manera que se adapten al uso o usos que los usuarios quieran darles. La adaptabilidad también está vinculada a posibilidad de modificar estos espacios en cuanto a sus mobiliarios, divisiones, tramas y texturas.

Para asegurar la eficiencia energética en la propuesta habitacional se propone que los espacios públicos se ubiquen en algunas cubiertas, de manera que por medio de las cubiertas verdes con suelo vegetal haya una mejor sensación térmica en los espacios internos y que por medio de ellos se genere sombra a la estructura. Este traslape de niveles no solo favorece el contacto visual y por consiguiente la permeabilidad entre los diversos espacios de la propuesta sino que también permite que esta se articule con su contexto.

Por medio de las tramas no se busca cerrar estos espacios del exterior sino más bien hacerlos climáticamente confortables para los usuarios, además de crear confort en los espacios internos. Por medio de estas membranas semipermeables, transformables y versátiles se busca obtener inercia térmica, de manera que varíen en función de su orientación y a las horas de sol o sombra que tengan durante el día.

Debido a que estos espacios son de soporte, serán diseñados de una manera muy similar a los ámbitos no especializados, en cuanto a su definición de las actividades que éstos vayan a albergar. Por este motivo es que la personalización y la mutabilidad se convierten más que en lineamientos, en herramientas esenciales para que los usuarios los adapten a sus necesidades y éstos tengan una caracterización propia. La mutabilidad, más relacionada a las particiones móviles, tramas y mobiliario despegable, busca generar la flexibilidad espacial de estas áreas.

#### 07.12.4 Ámbitos complementarios [Espacios de apoyo/circulación]

Como ámbito complementario se tienen también los espacios de apoyo/circulación, estas áreas son esenciales en cualquier edificación arquitectónica, no solo porque cumplen el papel de conectores y transiciones entre ámbitos, sino porque su diseño adecuado es importante, para que este no se vuelva en recorrido monótono y cerrado, sino que sea agradable para los usuarios. Los espacios de circulación ocupan un 20% del total de área construida de la unidad habitacional, por lo que no es una misma área en todos los casos. Los espacios de apoyo y circulación, al ser ámbitos complementarios también son espacios de soporte para los ámbitos principales.

Aunque por lo general los espacios de circulación son únicamente espacios de tránsito, el objetivo es lograr que sean espacios más comunitarios en donde haya contactos sociales informales y rápidos, pero que varíen la dinámica del espacio. En donde lo colectivo y el disfrute de los espacios sea el enfoque principal, convirtiendo las condiciones espaciales en aspecto fundamental del diseño.

Como sabemos los espacios de circulación al ser conectores también funcionan como espacio de transición entre espacios con privacidades diferentes, como en el caso de los espacios privados y los colectivos o los espacios internos y los externos. Al cumplir una función tan importante entre ámbitos es fundamental que estos espacios no interfieran entre las dinámicas de los ámbitos, para que estas no se vean alteradas por personas externas, principalmente en los ámbitos con mayor privacidad.

Otro de los elementos fundamentales de los espacios de circulación es la optimización que exista en ellos, de manera que el ir de un espacio a otro pueda realizarse de la manera más rápida, siempre en distancias recorribles a pie y que aseguren la accesibilidad de toso los usuarios. Los trayectos deben de ser activos y albergar una gran cantidad de actividades, para que puedan ser disfrutados por todos los usuarios como una alternativa de contacto con el exterior. Precisamente la diversidad funcional es el lineamiento que está directamente relacionado con promover la diversidad de actividades

# Ámbitos Complementarios

Espacios de apoyo-Circulación



Imagen 49 | Ámbitos complementarios circulación | Fuente: propia, 2016

## Lineamientos de diseño aplicados



### Vida en comunidad

Modelos más comunitarios basados en compartir espacios y equipamientos, enfocados en lo colectivo.



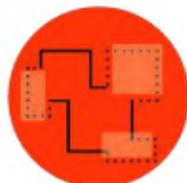
### Lo individual y lo colectivo

La vivienda como lugar del cotraabajo y la cohabitación con espacios de circulación que no interfieran los ámbitos públicos y privados.



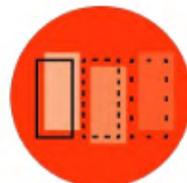
### Proximidad

Realizar el máximo de actividades cotidianas en distancias recorribles a pie, en trayectos que sean activos y que alberguen una gran variedad de actividades.



### Diversidad funcional

Recuperar los usos mixtos y las propuestas de usos híbridos.



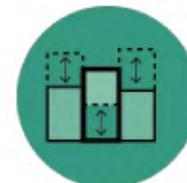
### Espacios intermedios

Que potencien una buena relación entre lo habitacional y la ciudad, por medio de la permeabilidad.



### Cubiertas, verdes con suelo vegetal

Elementos verdes que aumenten la inercia térmica y generen sombra a la estructura y los usuarios.



### Altura

Adecuar la posición la cubierta de cada uno de los ámbitos de la vivienda.



### Calidad espacial

Calidez, profundidad visual, fluidez e intimidad.

en estos espacios por medio de usos mixtos e híbridos. Usualmente estamos acostumbrados a pensar que los espacios solo pueden albergar los usos para los cuales fueron diseñados, sin embargo por medio de la hibridación de actividades es que se puede lograr esta diversidad funcional. Al funcionar como conectores entre ámbitos, el lineamiento de espacios intermedios permite que estos potencien una buena relación entre lo habitacional y la ciudad, por medio de conexiones permeables. Estos espacios intermedios funcionan como un degradado entre las privacidades de los espacios.

Por medio de las cubiertas verdes y el suelo vegetal en los espacios de circulación es que se puede aumentar la inercia térmica, para un mayor confort de los usuarios en sus recorridos. El objetivo del uso de cubiertas verdes no es solo lograr un aprovechamiento máximo de los espacios sino conseguir un traslape de niveles y conexiones visuales entre usuarios, para obtener contactos sociales indirectos.

Precisamente, adecuar la posición de la cubierta a diferentes alturas en estos espacios genera no solo una vivencia más activa de este ámbito, sino también brindar una mayor calidad espacial, por medio de calidez, profundidad visual, fluidez o intimidad. Por medio de la altura de la cubierta o el traslape de espacios de apoyo/circulación es que se pueden potenciar espacios de conexión visual para una mayor permeabilidad entre ámbitos.

### 07.12.5 Ámbitos públicos/comunitarios

Los ámbitos públicos/comunitarios tienen como fin principal el dotar a la propuesta habitacional de espacios de recreación y contacto social entre los habitantes. Estos son espacios sumamente importantes en cualquier propuesta de carácter habitacional, ya que es por medio de los cuales se puede asegurar una vida de calidad a las personas por medio de espacios que están aislados de todo el ruido de la ciudad asegurando zonas de confort, en contacto directo con la naturaleza y que aseguran paz mental. No solo enfocados para ser espacios en donde se puede potenciar el contacto social e intercambio de opiniones, estos ámbitos brindan espacios para realizar actividad física, espacios de juego para los niños y zonas completamente dinámicas que por medio de las texturas y los colores atrapan a todos

los usuarios sin haber un límite de edad. El área destinada a estos espacios se calcula sumando 20 m<sup>2</sup> por cada 6 unidades habitacionales, existe la opción de implementar en esta propuesta un solo espacio público que albergue toda el área de las unidades habitacionales o pequeños espacios públicos aislados que tengan una mayor variedad de usos para el disfrute de los usuarios.

Quizás el lineamiento más importante de estos ámbitos sea el de vida en comunidad, ya que como espacios de socialización el objetivo principal es que tengan un enfoque en lo colectivo a través del compartir espacios y equipamientos. Además de ser puntos focales estratégicos que favorecen la creación de redes sociales y comunitarias, para que las propuestas habitacionales no estén desvinculadas de la trama urbana.

Como espacios de circulación, estos ámbitos también pretenden asegurar trayectos activos y que alberguen una gran variedad de actividades, de manera que se pueda vivir el espacio de una manera más dinámica en distancias transitables entre un ámbito y otro. Otra de las funciones que se les da a estos espacios en la propuesta es la de espacios intermedios, ya que en algunos casos funcionan como transiciones entre ámbitos públicos y privados, potenciando una buena relación entre lo habitacional y la ciudad por medio de la permeabilidad.

A través de la adaptabilidad estos ámbitos aseguran que se podrán adecuar a las condiciones cambiantes de la sociedad y por consiguiente de la propuesta habitacional, a través de la modificación interna de sus espacios al albergar usos híbridos o nuevos usos, o simplemente al crecer, decrecer o propagarse en la propuesta. Siempre teniendo en cuenta la importancia de la calidad espacial cuando se trata de espacios de socialización o de circulación, siendo espacios que aseguren la calidez, profundidad visual y la fluidez. Pero quizá uno de los componentes esenciales es la vegetación, siendo cubiertas verdes con suelo vegetal o espacios con un alto contenido de verde. Además de los beneficios de inercia térmica que los espacios verdes puedan brindar a la edificación, uno de los objetivos principales de su articulación es la generación de espacios que sean confortables térmicamente para los usuarios.

# Ámbitos Públicos/Comunitarios

Espacios de socialización-Circulación



Imagen 50 | Ámbitos públicos/comunitarios | Fuente: propia, 2016

## Lineamientos de diseño aplicados



### Vida en comunidad

Modelos más comunitarios basados en compartir espacios y equipamientos, enfocados en lo colectivo.



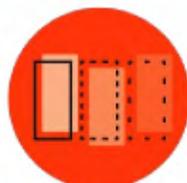
### Vivienda como proyecto urbano

Favorecer la creación de redes sociales y comunitarias, de manera que las propuestas habitacionales no estén desvinculadas de la trama urbana.



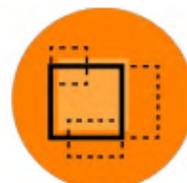
### Proximidad

Realizar el máximo de actividades cotidianas en distancias recorribles a pie, en trayectos que sean activos y que alberguen una gran variedad de actividades.



### Espacios intermedios

Que potencien una buena relación entre lo habitacional y la ciudad, por medio de la permeabilidad.



### Adaptabilidad

Posibilidad de crecimiento y decrecimiento de superficies, modificación interna de los espacios.



### Cubiertas, verdes con suelo vegetal

Elementos verdes que aminoran la inercia térmica y generan sombra a la estructura y los usuarios.



### Reciclaje

La importancia medioambiental del proceso de reutilización, la recuperación patrimonial y de las tipologías existentes.



### Calidad espacial

Cálida, profundidad visual, fluidez.

## 07.13 Relaciones entre ámbitos de la unidad habitacional

Cada una de las tipologías que integrarán la propuesta habitacional será analizada de acuerdo a la relación que tienen los ámbitos que la componen. En primera instancia las relaciones entre los ámbitos ya sean de manera directa, contigua o posible. Posteriormente se establecerán las relaciones de acuerdo al nivel de privacidad que tiene cada uno de los ámbitos ya sean estos individuales, colectivos o individuales y colectivos. El objetivo de establecer este tipo de relaciones es poder definir la composición espacial de cada unidad habitacional, tomando en cuenta que los espacios comunitarios y por consiguiente menos privados no interfieran con las dinámicas de los espacios individuales y más privados.

### *Tipología 01*

Esta tipología alberga a un habitante y un máximo de dos habitantes, la relación entre los ámbitos se da desde los ámbitos que son especializados y comunitarios, que por consiguiente tendrán un acceso público para los visitantes. Los ámbitos especializados y que cubren las necesidades básicas de preparación de alimentos y lavado se relacionan de manera directa con el ámbito no especializado de actividad y cotrabajo, todos de carácter público y comunitario también se relacionan de manera directa con los espacios exteriores propios. Los ámbitos de carácter un poco más privado e individual se relacionan de manera contigua o posible, dependiendo del grado de necesidad tengan los usuarios de estos espacios. En esta tipología, al pertenecer a solo una persona, alberga únicamente a un espacio de dormir-descanso que puede ser ocupado por una o dos personas y un ámbito de actividades higiénicas que también es compartido con los ámbitos colectivos, pero que esta compartimentado de manera que pueda ser utilizado por varias personas.

### *Tipología 02*

Esta tipología alberga a dos habitantes y un máximo de cuatro habitantes, en este caso la cantidad de unidades habitacionales aumenta para albergar a más usuarios, por lo que se vuelve pertinente considerar la cantidad de ámbitos de actividades higiénicas dependiendo de la cantidad de personas que realmente lo vayan a habitar. Si es necesario agregar otro de estos ámbitos puede ser de manera parcial, por lo que no contaría con ducha y sería el espacio de soporte para los ámbitos colectivos no especializados.

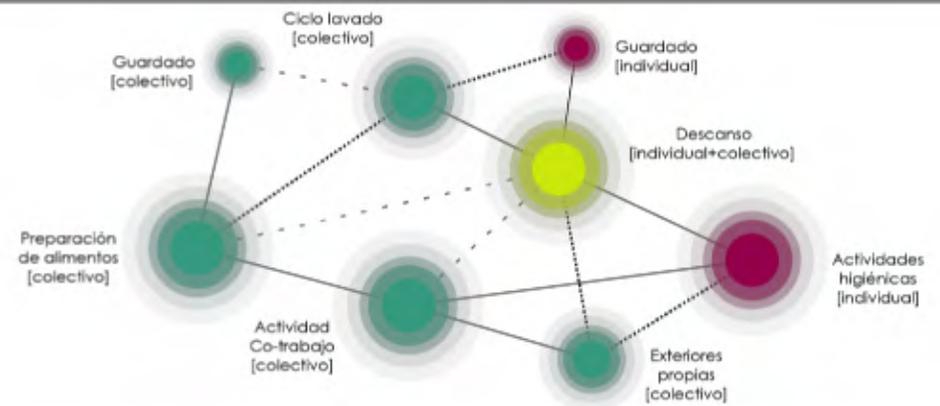
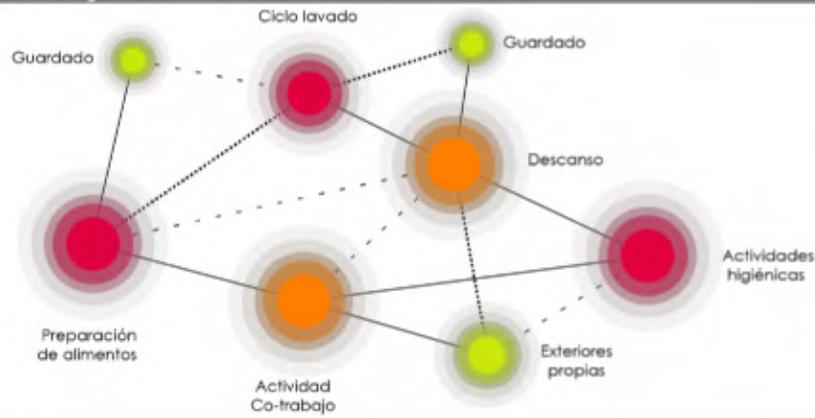
Al igual que la tipología anterior las relaciones entre los ámbitos se realizan de acuerdo a si estos son comunitarios o individuales, públicos o privados y la relación de estos con los ámbitos de primera necesidad y los ámbitos de carácter recreativo. De los elementos más provechosos en este caso es la posibilidad de flexibilidad que tiene la unidad habitacional en todos sus espacios pero principalmente en los no especializados.

### *Tipología 03*

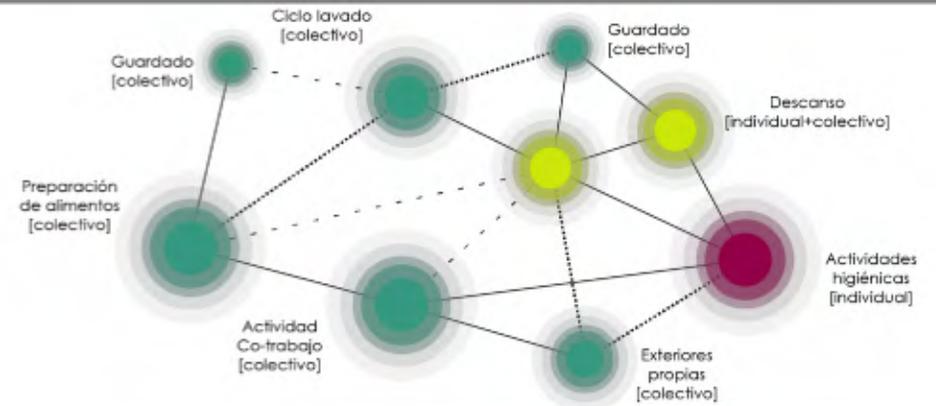
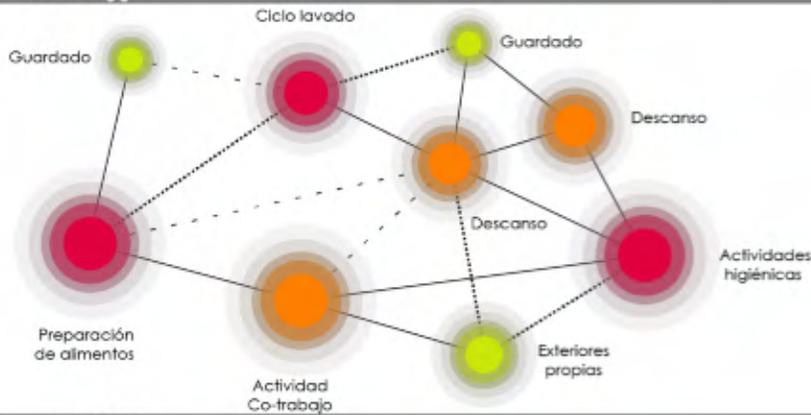
Esta tipología alberga tres habitantes y un máximo de seis habitantes, al igual que la tipología anterior la cantidad de ámbitos de descanso aumenta y por consiguiente es necesario considerar la cantidad de ámbitos de actividades higiénicas de acuerdo al total de habitantes que vayan a residir en la unidad. Es pertinente que si son de 4-6 habitantes en la unidad se agregue un ámbito parcial que esté vinculado a los ámbitos comunitarios y uno completo directamente relacionado a los ámbitos de descanso.

Esta tipología guarda el mismo patrón para la relación entre los ámbitos que las tipologías anteriores, con la vinculación directa de los espacios colectivos y una relación de contigua a posible con los ámbitos individuales. Al albergar tanta cantidad de habitantes siempre existe la posibilidad de adaptabilidad y perfectibilidad para el crecimiento y modificación de sus espacios de acuerdo a las necesidades.

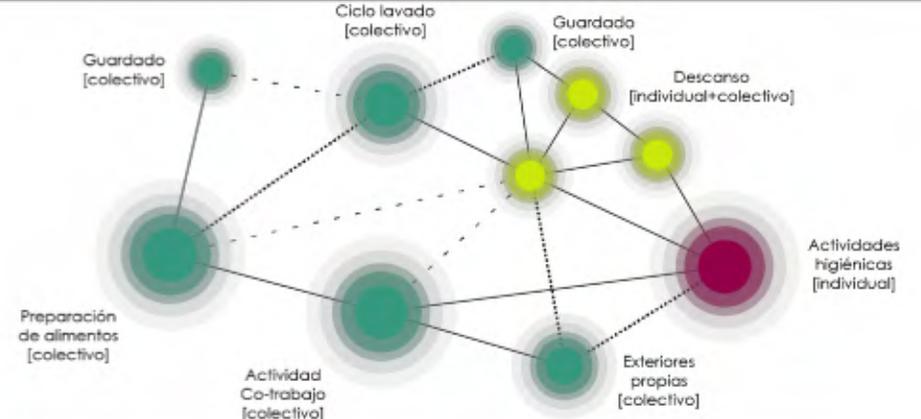
### Tipología 01



### Tipología 02



### Tipología 03



### Diagrama de relaciones [Ámbitos]

- Ámbitos especializados
- Ámbitos no especializados
- Ámbitos complementarios
- Relación directa
- - - Relación contigua
- - - Relación posible

### Diagrama de relaciones [Privacidades]

- Individual
- Colectivo
- Individual+colectivo

## Unidad Habitacional

Con el establecimiento de las relaciones entre los ámbitos que integran cada una de las tipologías, se componen las unidades habitacionales de acuerdo a los lineamientos de diseño previamente establecidos. Estas relaciones definidas inicialmente por el nivel de afinidad y de necesidad entre los ámbitos especializados, no especializados y complementarios, permiten establecer cuales espacios necesitan estar contiguos, cercanos o no relacionados. Además de la relación de los ámbitos en los diferentes niveles de la unidad habitacional de acuerdo al grado de privacidad de cada uno y la necesidad de cercanía o lejanía a los ámbitos públicos y comunitarios.

Tal y como se realizó a escala micro, en cada uno de los ámbitos, se definió cuales lineamientos influían directamente en el diseño de cada uno, a escala media en cada unidad habitacional también se implementaron los lineamientos para la conformación de estas. El criterio de Sociedad, enfocado a proporcionar espacios que promueven la vida en comunidad, busca establecer las condiciones adecuadas para que los usuarios puedan relacionarse con los demás habitantes. Por medio de la *igualdad, des jerarquización y accesibilidad* los ámbitos de la unidad habitacional tienen la mínima jerarquía posible y tamaños semejantes de manera que los usuarios puedan apropiárselos de manera singular. Una diferenciación entre *lo individual y lo colectivo* permite una mejor organización de los ámbitos dentro de la unidad habitacional, de manera que los espacios colectivos tienen una mayor accesibilidad, mientras que los individuales tienen mayor privacidad. Los ámbitos no especializados y que se encuentran destinados a la cohabitación promueven la *vida en comunidad* entre los habitantes de la unidad habitacional.

El criterio de Ciudad está enfocado a promover la interacción entre las unidades habitacionales y el contexto inmediato. Por medio del lineamiento de *espacios intermedios* y los ámbitos complementarios de circulación se establece una degradación desde los ámbitos que tienen más privacidad en la unidad habitacional hacia los espacios exteriores públicos por medio de la permeabilidad. A través de la *diversidad funcional* se recuperan los usos mixtos y las propuestas de

usos híbridos en los ámbitos no especializados de carácter colectivo, para albergar usos de cotrabajo y vida en comunidad.

Por medio del criterio de Tecnología las unidades habitacionales se adaptan a las necesidades cambiantes de las sociedades actuales, a través del lineamiento de *flexibilidad-adaptabilidad* que permite una mayor evolución y adecuación de las unidades habitacionales por medio de la modulación y la utilización de materiales livianos, que permitan un crecimiento o decrecimiento de los espacios. Sin embargo, el elemento más importante para poder permitir la adecuación de los espacios dentro de la unidad habitacional es que los ámbitos no especializados estén lo menos definidos posible, sin toda la distribución interior, para que por medio del lineamiento de la *perfectibilidad* los usuarios puedan adecuarlos a los usos que estos deban albergar.

El objetivo principal del criterio de Recursos es la integración de los recursos naturales y la protección de estos, para un menor uso de energía eléctrica. Por medio de las *cubiertas verdes con suelo vegetal* que albergan los ámbitos públicos y comunitarios se aumenta la inercia térmica en el interior de la unidad habitacional, además de que se genera mayor sombra en estos espacios. La ubicación de las aperturas de mayor tamaño de la vivienda hacia el este y oeste permite una *ventilación cruzada* y el ingreso de *luz natural* hacia el interior de los ámbitos de la unidad habitacional.

El criterio de Percepción permitió la creación de ámbitos agradables para los usuarios bajo el lineamiento de *calidad espacial* y una fluidez entre estos por medio de medios niveles que generan un contacto visual constante. La adecuación de la *altura* de los ámbitos para favorecer una efectiva ventilación cruzada e ingreso de luz natural, como lineamiento además favoreció la creación de medios niveles dentro de la unidad habitacional. Los lineamientos de *personalización y mutabilidad*, principalmente enfocados en los ámbitos no especializados y comunitarios abren cada espacio a una gran cantidad de posibilidades para su modificación a ámbitos de cotrabajo o cohabitación que se encuentren en los niveles superiores de la unidad habitacional para que tengan conexión directa con el exterior y los ámbitos comunitarios y de circulación.

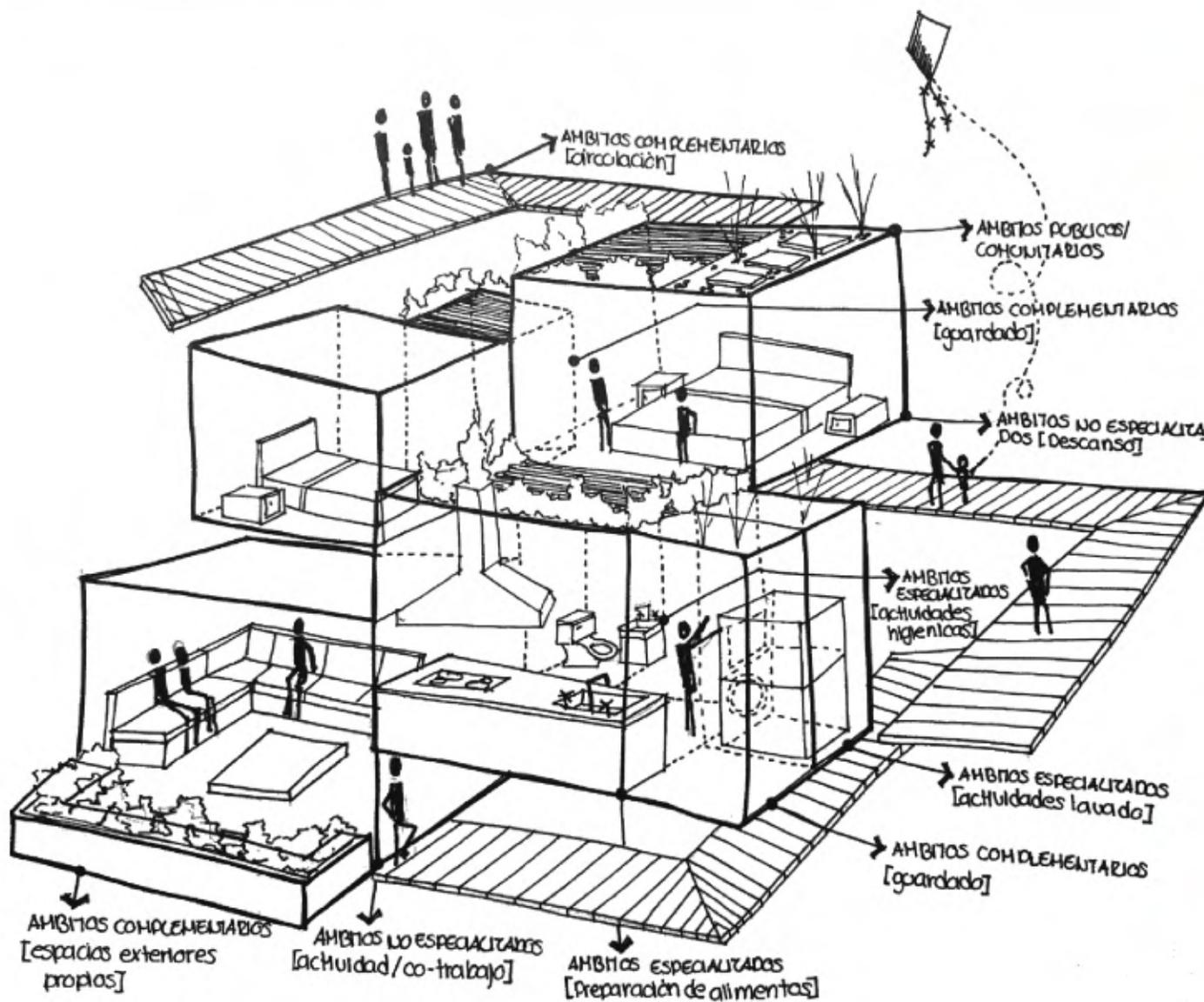
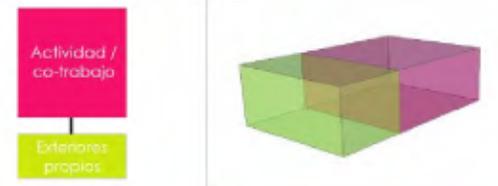
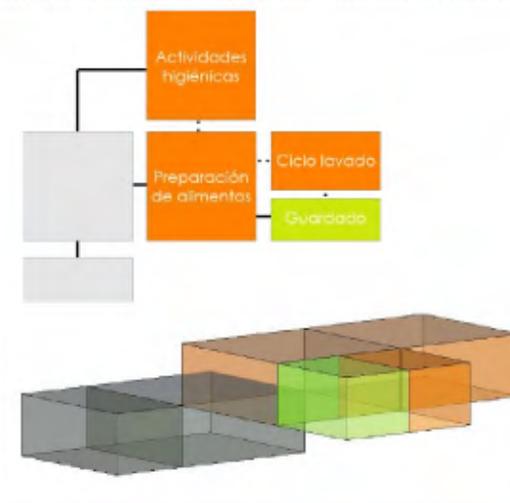


Diagrama 50 | Tipología 02: unidad habitacional | Fuente: propia, 2016

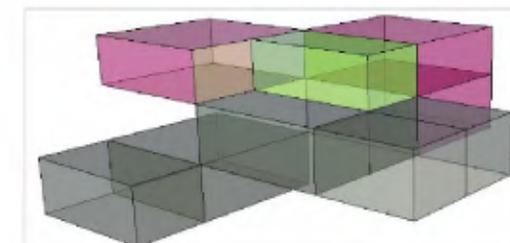
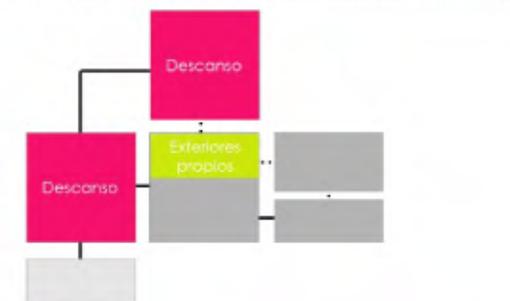
Como se analizó previamente en las relaciones entre los ámbitos de la unidad habitacional, el objetivo principal es que se encuentren vinculados por el nivel de afinidad y necesidad que hay entre ellos, además de la relación que existe entre los ámbitos comunitarios e individuales. A nivel de elevación las relaciones entre los ámbitos se da a través de medios niveles para poder establecer las relaciones contiguas y posibles de estos, de manera que siempre exista una relación indirecta entre estos ámbitos, que permita la permeabilidad y una sensación de unidad y conexión entre todos los espacios que integran la unidad habitacional. Además de un mejor aprovechamiento del espacio, los medios niveles generan un flujo constante entre los ámbitos.



Primer Nivel



Segundo Nivel



Tercer Nivel

## 07.14 Relación Propuesta habitacional- contexto

A escala media, para la integración de la propuesta habitacional dentro del contexto, es pertinente poder hacer visible la manera en que ésta influye en las dinámicas de la Avenida Central, sean estas sociales, económicas o de carácter infraestructural. Anteriormente fueron analizados cada uno de los ámbitos y su papel en la conformación de cada unidad habitacional, sin embargo existen otras dinámicas externas a éstas que influyen en la propuesta y la modifican en las diversas escalas. Ya sea a escala media, todos los ámbitos dentro de la propuesta o a escala macro entre la propuesta y su contexto inmediato.

Al inicio del documento se mencionaron los enfoques estratégicos de la investigación, queriendo buscar beneficio en el aspecto urbano, económico y social por medio de la propuesta sobre el área seleccionada. En este punto es posible determinar, que para el enfoque urbano la intervención planteada aporta espacios de contacto social que funcionan como soporte a los espacios públicos y de recreación que se encuentran en el contexto inmediato, principalmente del perfil 07, de manera que modifican de manera positiva la trama urbana, por medio de espacios de calidad para sus usuarios. La densificación establecida de 450 habitantes por hectárea se consigue a través del CAS disponible en cada uno de los perfiles, de manera que la propuesta habitacional alberga la población necesaria para devolver la vitalidad necesaria a la ciudad y ampliar su temporalidad de uso.

En el enfoque social, no existe solo un aporte de más espacios para el contacto social sino que también hay un mayor número de habitantes por m<sup>2</sup>, por lo que estos contactos se vuelven cada vez más inclusivos, ampliando el espectro de usuarios. Las unidades habitacionales aportan también a la dinámica social, a una escala menor, pero que por medio de la hibridación de actividades en viviendas compartidas, se evoluciona la organización actual de esta en espacios que reemplazan los ámbitos de la vivienda tradicional con

ámbitos que se adecuan a las necesidades de las sociedades actuales cambiantes.

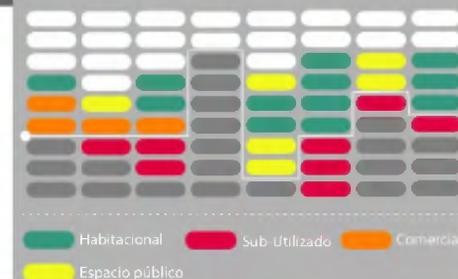
En cuanto al enfoque económico, este es abordado desde un punto de vista más cualitativo que cuantitativo, de manera que el beneficio que este aporta no es contabilizado sino más bien demostrado. Al realizar el repoblamiento lo que se consigue es disminuir la diferencia entre el área construida y ocupada, disminuyendo así los espacios sub-utilizados, convirtiendo las edificaciones en estructuras más rentables y que brindan mayores ingresos a sus dueños. A través de los nuevos usos que adquiere cada perfil se logra una mayor dinámica de carácter comercial, aumentando así el beneficio económico para los dueños de los comercios. Un coeficiente de variedad alto no solo beneficia el enfoque económico sino también el social, aportando perfiles más atractivos para ser habitados y visitados. El reciclaje de edificios es sin duda la intervención que mayor beneficio aporta al enfoque económico, creando un gran ahorro no solo en materiales sino en mano de obra y maquinaria, por medio de la conservación de la estructura primaria y la necesidad de una demolición mínima.

La relación entre la propuesta habitacional en cada uno de los perfiles y su contexto se ve condicionada por las condiciones inmediatas que cada una tenga. En el caso del perfil 07 las condiciones del contexto inmediato son óptimas para que la propuesta tenga una influencia positiva tanto en el aspecto social como urbano y que de igual manera el contexto influya de manera positiva en la propuesta. Los espacios públicos contiguos a este perfil brindan un ambiente armonioso y atractivo para ser habitado. El perfil 12, que es completamente distinto en cuanto a las condiciones de su contexto, siempre fue un reto para el establecimiento de una propuesta habitacional en esta zona. No solo por la escasez de espacios públicos cerca del perfil sino también por los flujos vehiculares y habitacionales tan fuertes que contiene el contexto, los cuales no solo son una barrera importante entre la Avenida Central y el Paseo Colon sino también funcionan como barrera para la influencia de esta propuesta en el contexto. Las condiciones del contexto y la influencia de las propuestas habitacionales sobre este, son puestas en evidencia a continuación.

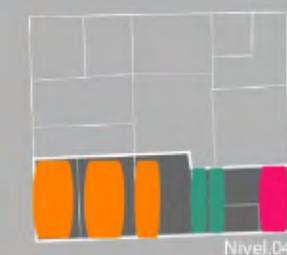
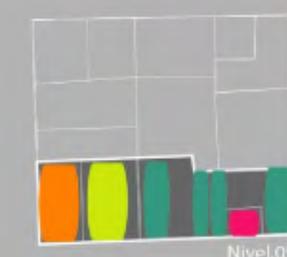
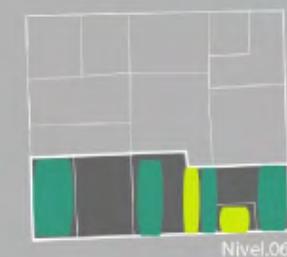
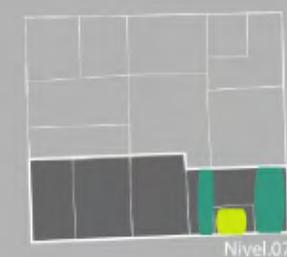
# Perfil 07

Los usos por nivel se establecieron de acuerdo a los 1,754 m<sup>2</sup> de construcción requeridos para realizar el repoblamiento necesario en la Avenida Central, por medio de las 03 tipologías de ocupación de las unidades habitacionales establecidas. Los usos comprenden las unidades habitacionales, el uso comercial de soporte principalmente para el uso habitacional pero también para los usuarios externos y el uso de espacio público enfocado completamente en el contacto social y la vida en comunidad. Los espacios sub utilizados en este perfil adoptarán usos de carácter comercial, de manera que el espacio de almacenaje se optimice y el espacio restante pueda ser ocupado, para continuar con la dinámica actual del perfil, además de un espacio destinado al acceso hacia las unidades habitacionales superiores.

## Propuesta



La influencia de estos usos en el contexto inmediato son principalmente en la dinámica comercial de las cuadras cercanas, de manera que estos comercios no solo se ven beneficiados con la concentración de una mayor cantidad de habitantes en la zona sino que también los nuevos usos comerciales dan una mayor opción de variedad a los usuarios. En la dinámica social la creación de un mayor número de espacios públicos aumenta la posibilidad de mixtura social además de la vida en comunidad y asegurar una mejor calidad de vida. Los espacios públicos funcionan como puntos de permeabilidad y conexión entre la propuesta habitacional, los espacios sub utilizados y el contexto inmediato, principalmente con el costado norte del perfil y el parque que está ubicado en las afueras del Banco Central.



# Perfil 12

Los usos por nivel se establecieron de acuerdo a los 1,929 m2 de construcción requeridos para realizar el repoblamiento necesario en la Avenida Central, por medio de las 03 tipologías de ocupación de las unidades habitacionales establecidas. Los usos destinados a los espacios subutilizados son de carácter comercial con el objetivo de no variar la dinámica del perfil, con excepción del edificio que alberga el uso de hotel, ese espacio adopta el uso habitacional, como complemento a los nuevos usos. Los usos comerciales que se añaden son de comercio de primera necesidad que funcionan como soporte a las unidades habitacionales y que igualmente pueden ser utilizados por los usuarios externos. El uso de espacio público es un respiro para esta zona con una dinámica social y vehicular tan fuerte, brindando espacios de contacto social y vida en comunidad.

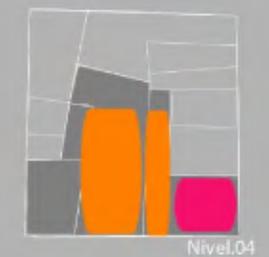
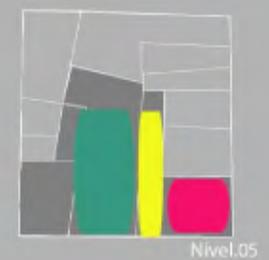
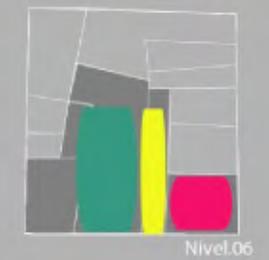
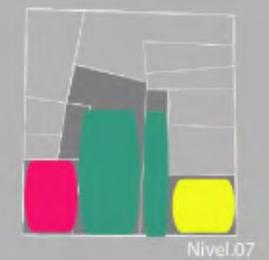
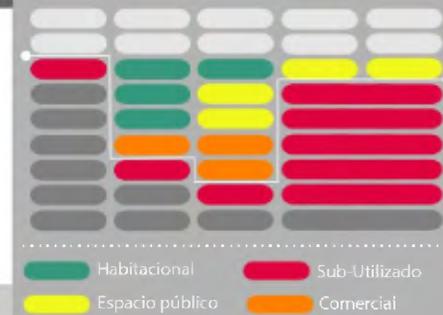


La influencia de estos nuevos usos sobre el contexto inmediato es principalmente en la dinámica comercial, brindando una mayor variedad a los usuarios, además de una mayor cantidad de consumidores provenientes de las unidades habitacionales. La dinámica de espacio público incide directamente en la dinámica social, permitiendo un mayor contacto social y una mayor permeabilidad de la propuesta con su contexto inmediato. Existe una importante barrera vehicular proveniente del Paseo Colón que frena la incidencia de los nuevos usos hacia las cuadras ubicadas al otro lado de estas calles, restringiendo la influencia de la propuesta de la calle 14 a la 10.

Sub-Utilizado



## Propuesta



## 07.15 Propuesta habitacional de escenarios

Desde el inicio de la investigación siempre hubo la inquietud por construir la propuesta a partir de escenarios arquitectónicos, en donde se pudieran visualizar en primera instancia y a una escala menor, las dinámicas entre los ámbitos y los usuarios de las unidades habitacionales, posteriormente y a una escala mayor entre la propuesta habitacional y su contexto inmediato.

Los escenarios como herramienta para la representación de la propuesta son utilizados para la construcción espacial a grandes rasgos de lo que se pretende que sean cada uno de los ámbitos que integran la propuesta, en cuanto a calidad espacial y materialidad. Además, de la posibilidad de ver plasmados los lineamientos de diseño en el caso específico de cada uno de los ámbitos y a nivel de propuesta habitacional. Cabe recalcar que ninguna de estas representaciones pretende ser la única respuesta a la problemática, sino que más bien intenta marcar el punto de inicio para intervenciones más consientes en nuestro legado histórico por medio del reciclaje de edificaciones.

Retomando la esencia de la necesidad de esta intervención, ante una ciudad desgastada y sub utilizada, la propuesta surge como un revitalizador de la ciudad, en el aspecto económico, social y urbano. Los lineamientos de diseño, generan un re-pensar la manera en que se están desarrollando las propuestas habitacionales actuales, así como una evolución a las necesidades presentes y reales de la sociedad, ante un modelo habitacional actual casi obsoleto.

A una menor escala, dentro de las viviendas actuales, existe un fenómeno de ámbitos subutilizados que poco a poco han ido apagando las dinámicas de la vivienda, reduciendo los espacios substanciales a unos pocos, que son especializados y no especializados. Y es que estas edificaciones sub utilizadas, que a una escala mayor, han ido apagando las dinámicas de la ciudad, son nuestra esencia como sociedad y por tanto su intervención genera no solo la solución de la problemática desde la raíz, sino también el rescate de un bagaje histórico existente mas no potenciado, en edificaciones que se mantienen como resilientes en medio de un

modelo de densificación enfocado en la creación de nuevas edificaciones.

La propuesta habitacional, al igual que cada uno de los ámbitos se realiza a partir de los lineamientos de diseño que intervienen a una mayor escala y sobre el contexto inmediato, pero que mantienen los conceptos de vida en comunidad, adaptabilidad y reciclaje como ejes centrales. Cada una de las propuestas habitacionales se diseñó de manera que aborde las necesidades específicas de cada perfil y su contexto, adecuándose a los valores mínimos y necesarios de coeficiente de aprovechamiento de suelo (CAS), coeficiente de ocupación de suelo (COS) y coeficiente de intensidad de uso (CIU), además del mínimo de habitantes por hectárea establecido.

Bajo el concepto de diseño de “Open Building”, la propuesta contiene como ejes principales la adaptabilidad y la modulación que favorecen y permiten lograr un crecimiento o decrecimiento de las unidades habitacionales de acuerdo a las necesidades y la cantidad de usuarios. Además, el concepto de adaptabilidad, estrechamente ligado a la personalización, permitió generar ámbitos no especializados que pueden ser adecuados y personalizados por los usuarios para un mayor sentido de pertenencia y apropiación del espacio que se habita. Este concepto de diseño permite recalcar la necesidad de la implementación del concepto de flexibilidad en las propuestas habitacionales actuales.

En el caso específico del Perfil 07 la propuesta habitacional se diseña en una zona que favorece en gran medida las relaciones sociales y comunitarias, por medio de los espacios públicos existentes y que cuenta con edificaciones desocupadas y subutilizadas que permitieron una intervención por medio del reciclaje y la inserción de nuevas edificaciones. La integración de los nuevos usos dentro del perfil se realiza desde el lineamiento de degradación de privacidades, en donde por medio de la permeabilidad hay un intercambio contante entre el interior y el exterior. En el caso del Perfil 12 la intervención más significativa se realiza en el edificio que se encuentra actualmente desocupado, dotándolo de usos habitacionales, además de la inserción de espacios públicos y recreativos en una zona donde estos son limitados. La intervención de este perfil ha sido siempre un reto por las condiciones contextuales en las cuales se encuentra inmerso.

# Integración de Nuevos Usos

Perfil 07 [Av. Central, Calle 02 - Calle 04]

Los nuevos usos que serán integrados bajo la propuesta de intervención de "ciudad sobre ciudad" parten de las áreas establecidas como necesarias para albergar los 200 habitantes por hectárea necesarios para la propuesta de densificación habitacional. La población futura se dividió en tres tipologías principales para determinar las 26 unidades habitacionales requeridas en este perfil y para albergar un total de 42 habitantes. Como usos adicionales y de soporte al uso habitacional se determinaron el uso comercial y el uso de espacio de recreación.

Los edificios que serán intervenidos bajo la propuesta de reciclaje de edificaciones en desuso y sub utilizadas, albergarán el uso comercial, como una continuidad a los usos existentes en el perfil. Además, se ubicaron los usos comerciales, y por consiguiente más públicos en los niveles principales para lograr un mayor y más fácil acceso por parte de los habitantes y los usos habitacionales en los niveles superiores, para lograr una mayor privacidad y aislamiento del ruido. Los espacios públicos y recreativos se ubicaron de manera que se generaran espacios abiertos en la totalidad de la volumetría para permitir el ingreso de iluminación y ventilación natural a la propuesta y la Avenida Central. Además de funcionar como espacios claves y permeables entre la propuesta y su contexto inmediato.

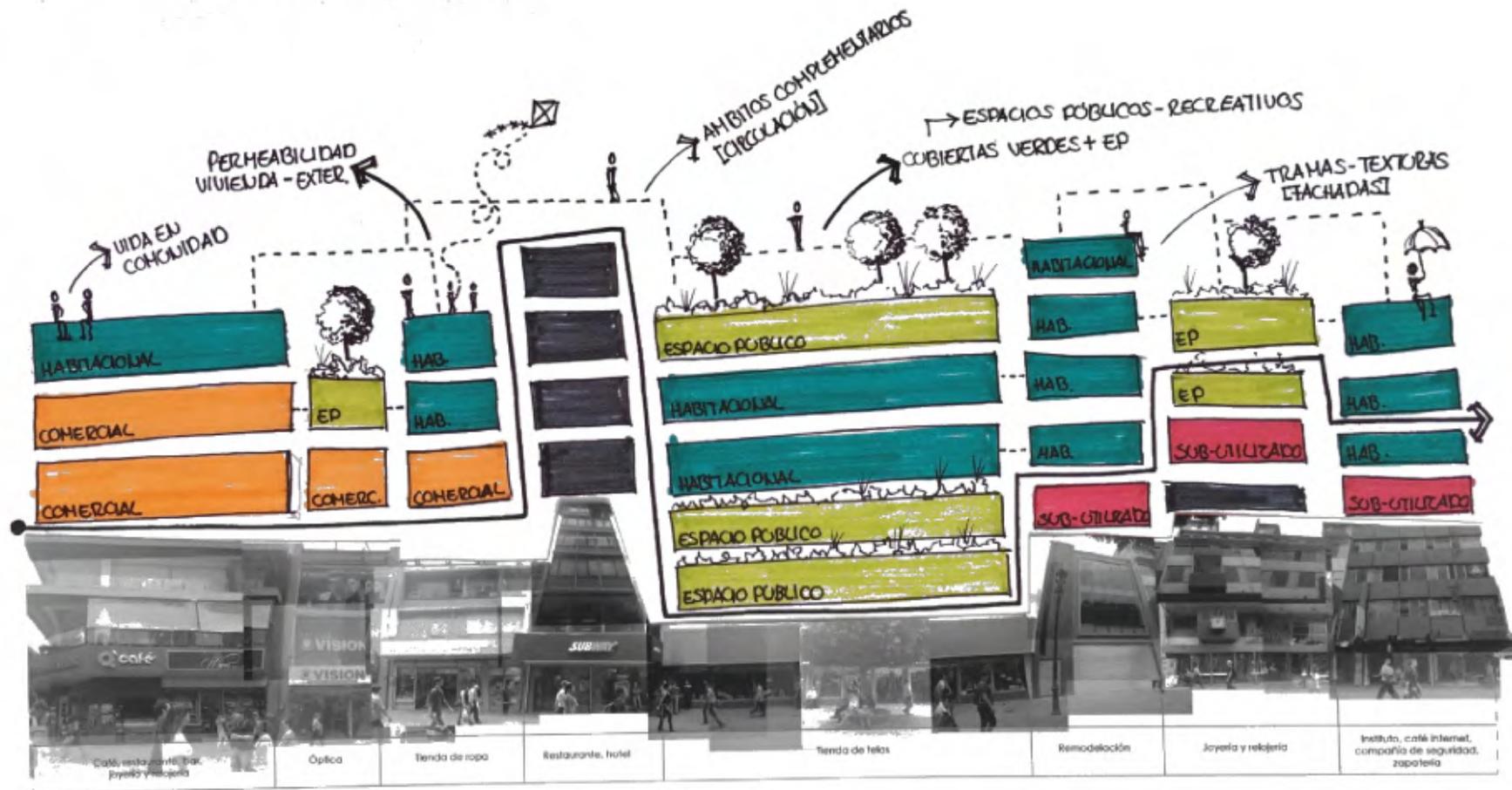


Diagrama 51 | Nuevos Usos Perfil 07 | Fuente: propia, 2016

De acuerdo a los usos designados para cada uno de los niveles de acuerdo al número de población que el perfil debía de albergar, el diseño de los escenarios se realiza a partir de los lineamientos de diseño, a escala macro con el fin de lograr la integración entre la propuesta habitacional y su contexto inmediato.

El lineamiento de vida en comunidad se aplica a la propuesta con el objetivo de lograr la mixtura y la integración social de los habitantes en los ámbitos complementarios de circulación y en los ámbitos públicos, y de estos con su entorno. Muy ligado se aplica el lineamiento de vivienda como proyecto urbano, para asegurar la creación de redes sociales y comunitarias entre las unidades habitacionales con la trama urbana. Una mayor temporalidad y actividad social se propone por medio del lineamiento de proximidad, con un coeficiente de variedad alto y la cercanía de estos usos en distancias que puedan ser recorribles a pie por los usuarios, en trayectos activos. Por medio del lineamiento de adaptabilidad se realiza una propuesta habitacional que sea flexible a las condiciones variantes del espacio y la población.

Un mayor aprovechamiento de los recursos naturales se logra por medio de los lineamientos de cubiertas verdes con suelo vegetal y características de piel en las fachadas, de manera que estos fueron ubicados estratégicamente de acuerdo a la ubicación de las unidades habitacionales y su relación con las direcciones del sol y el viento a través del día. Los recursos infraestructurales existentes son aprovechados por medio del reciclaje de la estructura primaria de los edificios en desuso y sub utilizados. Además, de la conservación de la historia y la memoria colectiva a través de los elementos arquitectónicos que son conservados, contemplados en los lineamientos de rehabilitación aplicados.

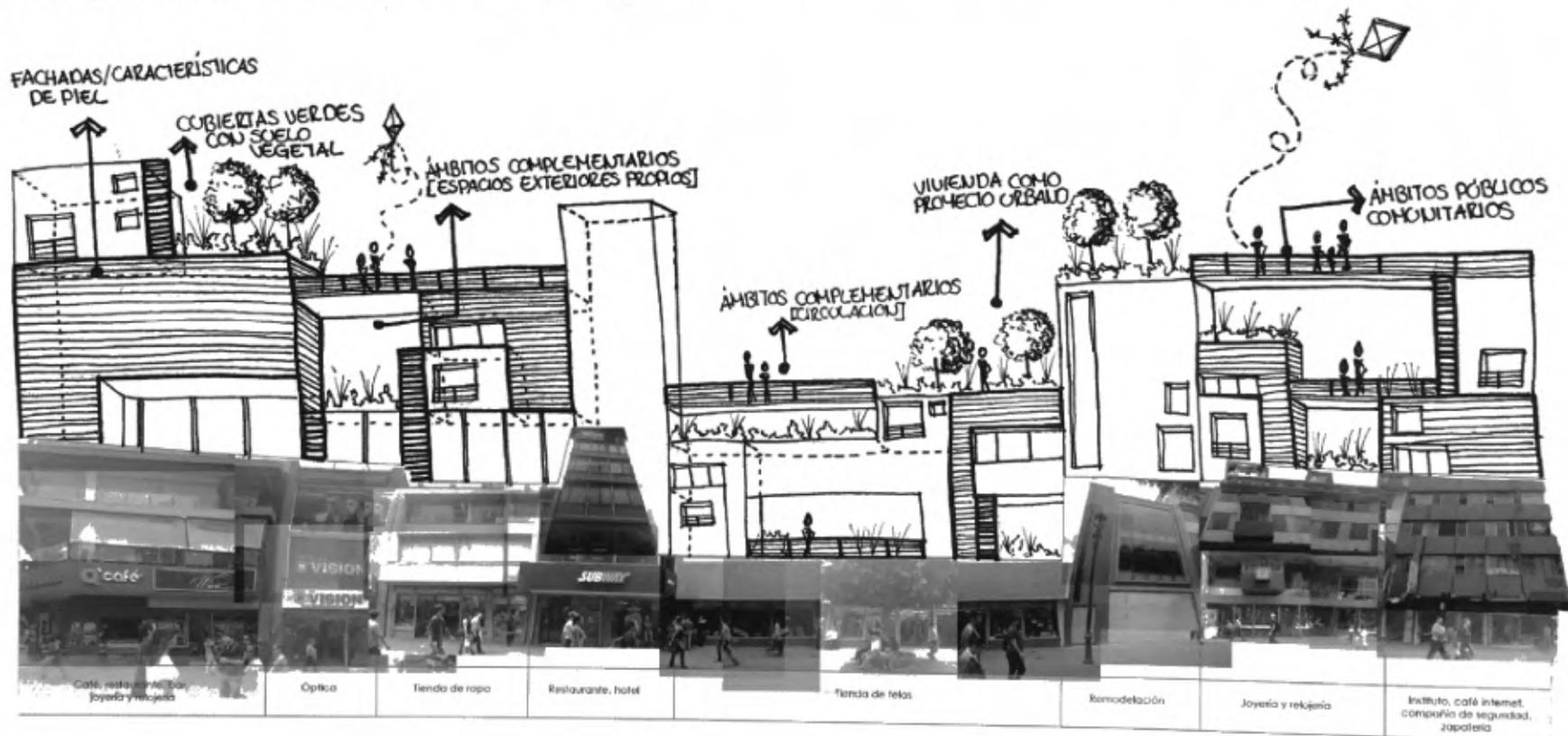


Diagrama 52 | Propuesta de Repoblamiento Perfil 07 | Fuente: propia, 2016

# Propuesta de Repoblamiento

Perfil 07 [Av. Central, Calle 02 - Calle 04]



## Lineamientos de diseño aplicados



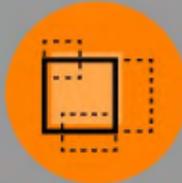
**Vida en comunidad**  
Modelos más comunitarios basados en compartir espacios y equipamientos, enfocados en lo colectivo.



**Vivienda como proyecto urbano**  
Favorecer la creación de redes sociales y comunitarias, de manera que las propuestas habitacionales no estén desvinculadas de la trama urbana.



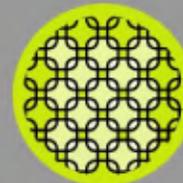
**Proximidad**  
Realizar el máximo de actividades cotidianas en distancias recorribles a pie, en trayectos que sean activos y que alberguen una gran variedad de actividades.



**Adaptabilidad**  
Posibilidad de crecimiento y decrecimiento de superficies, modificación interna de los espacios.



**Cubiertas, verdes con suelo vegetal**  
Elementos verdes que aumenten la inercia térmica y generen sombra a la estructura y los usuarios.



**Fachadas, características de piel**  
Membranas semipermeables, transformables y versátiles, que funcionen como filtro transpirable, practicable y translucido, que sean distintas en función de la orientación.



**Reciclaje**  
La importancia medioambiental del proceso de reutilización, la recuperación patrimonial y de las tipologías existentes.



**Historia y memoria colectiva**  
Alcance y escala de los elementos arquitectónicos que son conservados.



### Ámbitos Públicos/Comunitarios

No solo enfocados para ser espacios en donde se puede potenciar el contacto social e intercambio de opiniones, estos ámbitos brindan espacios para realizar actividad física, espacios de juego para los niños y zonas completamente dinámicas que por medio de las texturas y los colores atrapan a todos los usuarios.

#### Cubiertas Verdes con Suelo Vegetal

Como ámbitos públicos / comunitarios que favorecen la creación de redes sociales y vinculación de la propuesta con la trama urbana. Elementos que favorecen las condiciones climáticas.



### Ámbitos Complementarios [Espacios exteriores propios]

Los espacios exteriores son áreas vinculadas a cada unidad habitacional, que están al aire libre y son utilizados para la recreación. Funcionan como espacios intermedios entre lo habitacional y la ciudad, por medio de la permeabilidad y favorece la creación de redes sociales y comunitarias.

#### Vida en Comunidad

Ámbitos enfocados en lo colectivo que favorezcan el contacto social entre los usuarios.



### Ámbitos Complementarios [Espacios de circulación]

Aunque por lo general los espacios de circulación son únicamente espacios de tránsito, el objetivo es lograr que sean espacios más comunitarios en donde haya contactos sociales informales y rápidos, pero que varíen la dinámica del espacio.

#### Proximidad

Actividades cotidianas en distancias recorribles, en espacios de circulación que sean activos y dinámicos.



### Ámbitos No Especializados

Lo más importante de estos ámbitos es su capacidad para adecuarse a una actividad u a otra, al estar tan poco definidos. El crecimiento y decrecimiento de estos ámbitos permite que los espacios se adecuen para recibir a más personas o más actividades, teniendo una gran flexibilidad espacial.

 x 450/ha

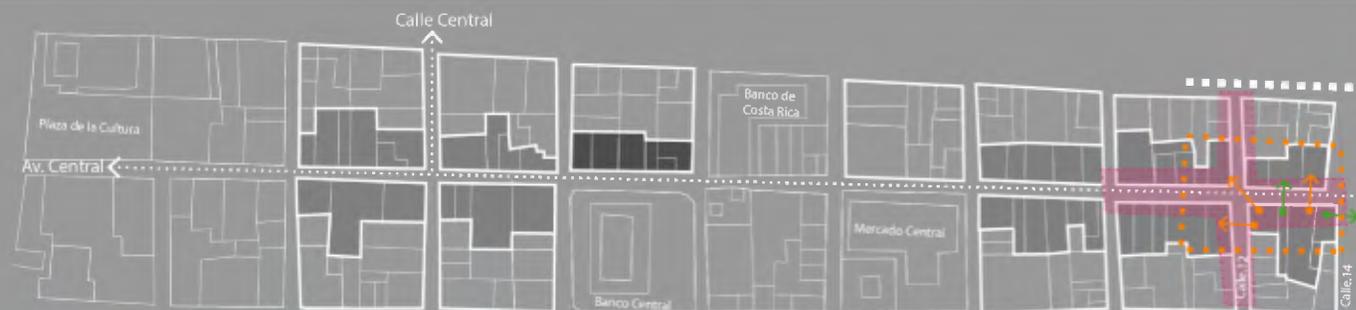
 x 58 .....> Unidades Habitacionales  
2,112 m<sup>2</sup>

20% .....> Circulación  
422 m<sup>2</sup>

\$ 5m<sup>2</sup>/ unidad .....> Comercio habitacional  
290 m<sup>2</sup>

 10m<sup>2</sup>/ unidad .....> Recreación habitacional  
580 m<sup>2</sup>

**3,404 m<sup>2</sup>** Área mínima total



### Ubicación

 Influencia Espacio Público  Impacto Social  Impacto Comercial  Barrera Vehicular



## CAS necesario

**3,404 m<sup>2</sup>** Área mínima total

**3,734 m<sup>2</sup>** Área disponible

**+ 0.912** CAS Necesario

# Integración de Nuevos Usos

Perfil 12 [Av. Central, Calle 14 - Calle 12]

Bajo la propuesta de intervención de "ciudad sobre ciudad" los nuevos usos integrados parten de las áreas establecidas como necesarias para albergar los 200 habitantes por hectárea requeridos para la propuesta de densificación habitacional. La población futura se dividió en tres tipologías principales para determinar las 28 unidades habitacionales requeridas en este perfil y para albergar un total de 44 habitantes. Se determinaron los usos comercial y de espacio de recreación como usos adicionales y de soporte al uso habitacional.

En la propuesta de reciclaje de edificaciones sub utilizadas, los edificios con esta condición albergarán el uso comercial. Mientras que la edificación en desuso, por haber sido construida para albergar un hotel, albergará el uso habitacional. En los espacios sub utilizados se ubicaron usos comerciales por ser usos más públicos y para que tengan un más fácil acceso para los habitantes. Los usos habitacionales se ubicaron en los niveles superiores para generar una mayor privacidad los espacios públicos y recreativos se ubicaron para generar espacios abiertos en la totalidad de la volumetría para permitir el ingreso de iluminación y ventilación natural.

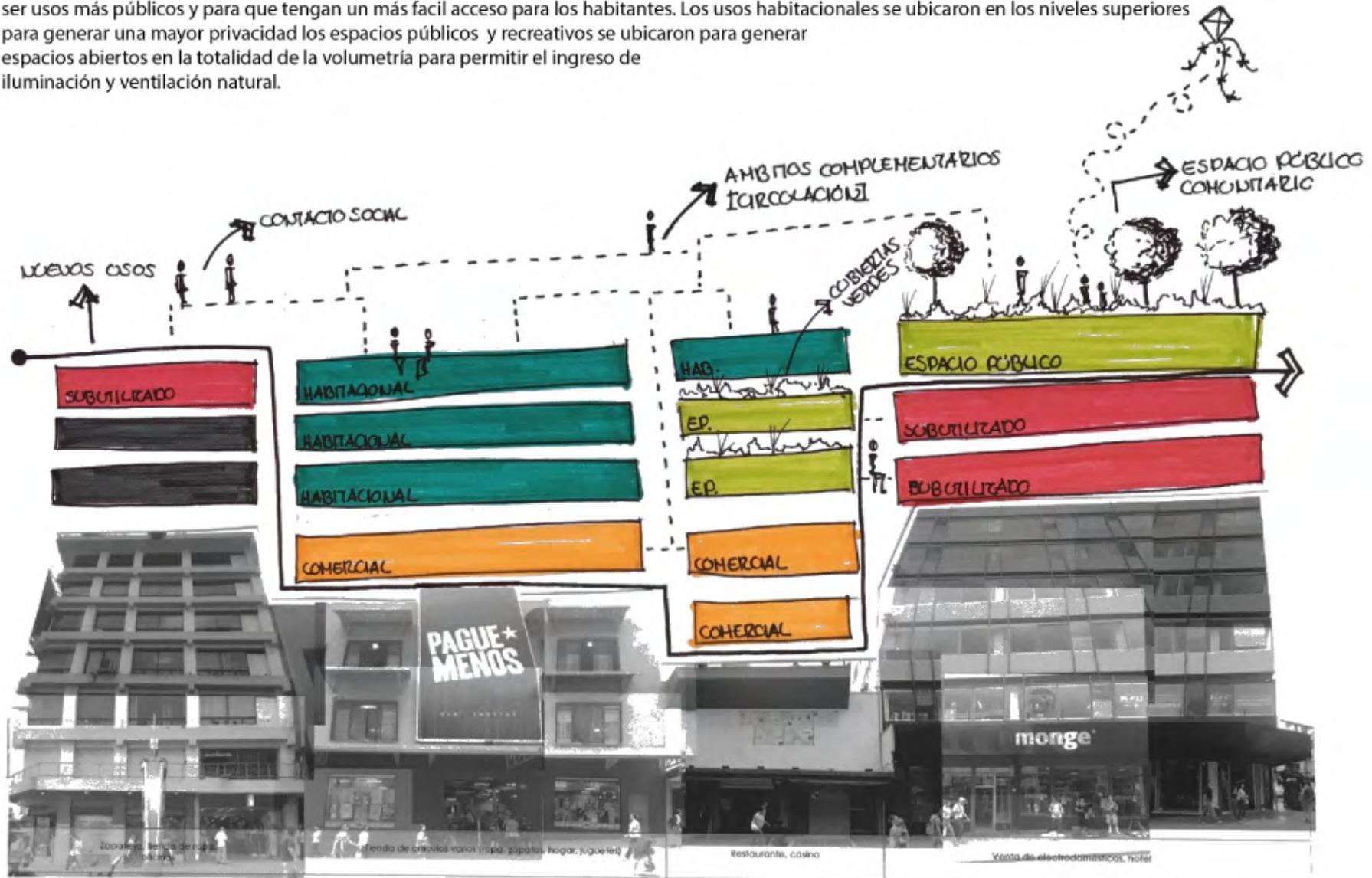


Diagrama 53 | Nuevos Usos Perfil 12 | Fuente: propia, 2016

La aplicación de los lineamientos de diseño en esta propuesta se realiza en primera instancia a una escala mayor, con el objetivo de lograr la integración entre la propuesta y su contexto inmediato. Dentro de los objetivos mas fuertes de la propuesta siempre fue lograr la vida en comunidad y promover el contacto social entre los nuevos habitantes y los habitantes actuales de la Avenida Central, por medio de los lineamientos de vida en comunidad, vivienda como proyecto urbano y proximidad. Para conseguir esta condición, los lineamientos fueron aplicados principalmente en los ámbitos complementarios de circulación y los ámbitos públicos-comunitarios de maera que a través de la permeabilidad, la propuesta tenga una relación directa con su entorno inmediato.

Un mayor aprovechamiento de los recursos naturales se logra por medio de los lineamientos de cubiertas verdes con suelo vegetal y características de piel en las fachadas, de manera que estos fueron ubicados estratégicamente de acuerdo a la ubicación de las unidades habitacionales y su relación con las direcciones del sol y el viento a través del día.

Los recursos infraestructurales existentes son aprovechados por medio del reciclaje de la estructura primaria de los edificios en desuso y sub utilizados.

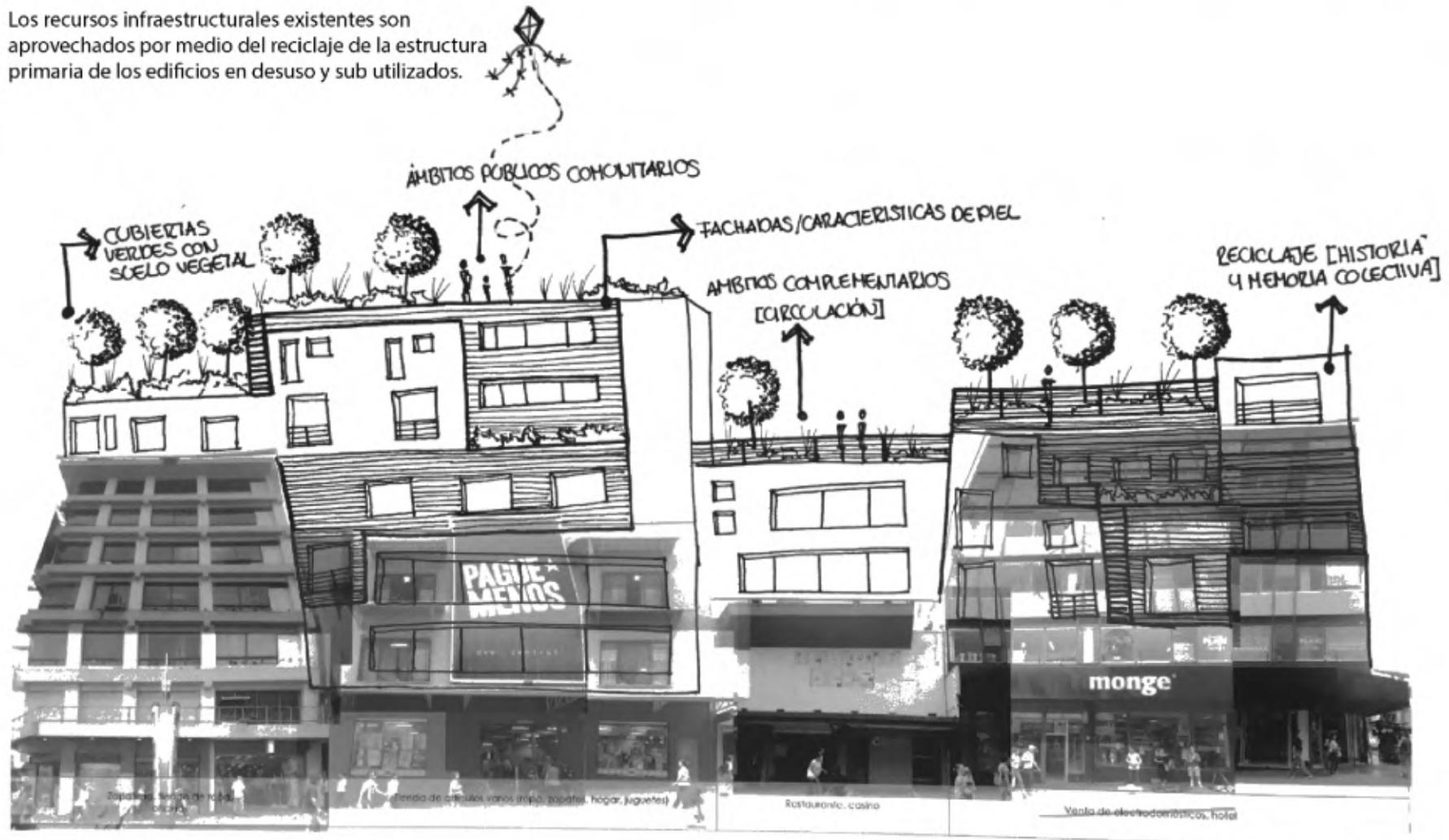


Diagrama 54 | Propuesta de Repoblamiento Perfil 12 | Fuente: propia, 2016

# Propuesta de Repoblamiento

Perfil 12 [Av. Central, Calle14 - Calle 12]



## Lineamientos de diseño aplicados



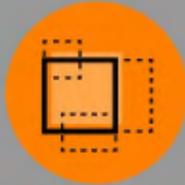
**Vida en comunidad**  
Modelos más comunitarios basados en compartir espacios y equipamientos, enfocados en lo colectivo.



**Vivienda como proyecto urbano**  
Favorecer la creación de redes sociales y comunitarias, de manera que las propuestas habitacionales no estén desvinculadas de la trama urbana.



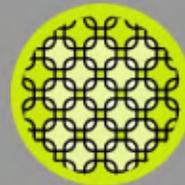
**Proximidad**  
Realizar el máximo de actividades cotidianas en distancias recorribles a pie, en trayectos que sean activos y que alberguen una gran variedad de actividades.



**Adaptabilidad**  
Posibilidad de crecimiento y decrecimiento de superficies, modificación interna de los espacios.



**Cubiertas, verdes con suelo vegetal**  
Elementos verdes que aumenten la inercia térmica y generen sombra a la estructura y los usuarios.



**Fachadas, características de piel**  
Membranas semipermeables, transformables y versátiles, que funcionen como filtro transpirable, practicable y translucido, que sean distintas en función de la orientación.



**Reciclaje**  
La importancia medioambiental del proceso de reutilización, la recuperación patrimonial y de las tipologías existentes.



**Historia y memoria colectiva**  
Alcance y escala de los elementos arquitectónicos que son conservados.

### Vivienda como proyecto urbano

Favorecer la creación de redes sociales y comunitarias, de manera que las propuestas habitacionales no estén desvinculadas de la trama urbana.



### Ámbitos Públicos/Comunitarios

Tienen como fin principal el dotar a la propuesta habitacional de espacios de recreación y contacto social entre los habitantes, asegurando una vida de calidad a las personas por medio de espacios que están aislados de todo el ruido de la ciudad asegurando contacto directo con la naturaleza.

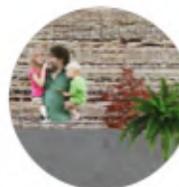


### Ámbitos Complementarios [Espacios de circulación]

Estas áreas son esenciales en cualquier edificación arquitectónica, no solo porque cumplen el papel de conectores y transiciones entre ámbitos, sino porque su diseño adecuado es importante, para que este no se vuelva en recorrido monótono y cerrado, sino que sea agradable para los usuarios.

### Reciclaje de edificios subutilizados

Para la conservación de la historia y la memoria colectiva, por medio de intervenciones que activan la economía de la zona.



### Ámbitos Complementarios [Espacios exteriores propios]

Los espacios exteriores son áreas vinculadas a cada unidad habitacional, que están al aire libre y son utilizados para la recreación. Funcionan como espacios intermedios entre lo habitacional y la ciudad, por medio de la permeabilidad y favorece la creación de redes sociales y comunitarias.

### Membranas semipermeables

Versátiles, que funcionen como filtro transpirable y translúcido distintas en función de la orientación.



### Ámbitos No Especializados

Al no albergar instalaciones que limitan ciertos mobiliarios o artefactos a ubicaciones definidas, tienen una mayor capacidad para albergar un mayor número de actividades. Una de las mayores riquezas es su capacidad para albergar usos mixtos e híbridos

 x 450/ha

 x 62 → Unidades Habitacionales  
2,222 m<sup>2</sup>

20% → Circulación  
444 m<sup>2</sup>

\$ 5m<sup>2</sup>/ unidad → Comercio habitacional  
310 m<sup>2</sup>

 10m<sup>2</sup>/ unidad → Recreación habitacional  
620 m<sup>2</sup>

**3,596 m<sup>2</sup>** Área mínima total



### Ubicación

 Influencia Espacio Público  Impacto Social  Impacto Comercial



## CAS necesario

**3,596 m<sup>2</sup>** Área mínima total

**4,766 m<sup>2</sup>** Área disponible

**+ 0.755** CAS Necesario

## 07.16 Reciclaje de edificios sub-utilizados [intervenciones puntuales]

Para la implementación de la densificación habitacional de los perfiles seleccionados se expusieron dos tipos de intervención de las edificaciones existentes que se encontraban sub utilizadas, y nuevas estructuras para la inserción de nuevos habitantes al casco central. Sin embargo, la intervención que tiene más peso dentro de la investigación y que busca la protección de las edificaciones resilientes que durante tantos años han perdurado dentro de una trama urbana cambiante a cada segundo, es el reciclaje. Por medio de la reutilización de estas edificaciones no solo se mantiene la composición existente de los perfiles sino que también se conserva nuestro imaginario urbano y social. La intervención de “ciudad sobre ciudad” también tiene como objetivo principal la conservación de la trama urbana actual por medio de intervenciones arquitectónicas sobre las edificaciones existentes de manera que el imaginario urbano y la historia de la ciudad son conservados, con nuevas pinceladas de estructuras que se adecuan a las necesidades cambiantes de las sociedades.

Sin duda uno de los elementos más importantes y trascendentales es la conservación de nuestra historia por medio de la trama urbana y las edificaciones antiguas, para promover un mayor sentido de arraigo y apropiación de los ciudadanos por la ciudad que habitan. Es por este motivo que las intervenciones por medio del reciclaje de los edificios, que previamente a lo largo de la investigación y el estudio del contexto fueron identificados como sub-utilizados, se les pretende dar más importancia dentro de la propuesta. Es pertinente recordar que las intervenciones planteadas en la propuesta son por medio de escenarios, y que son tan solo una respuesta dentro de la gama de intervenciones que puede tener cada uno de los edificios. Los escenarios buscan dar una pincelada a nivel general de lo que las intervenciones pueden ser, de manera que se puedan ver plasmados los beneficios a nivel económico, social y urbano que se puede tener al llevar estas propuestas a la realidad, además de despertar el interés por parte del lector para desarrollar una cultura crítica ante la manera en la que actualmente se densifica y repuebla el casco central de nuestra ciudad.

Específicamente en el caso del reciclaje de edificios, este se plantea por medio de la conservación de la estructura primaria de los edificios, para que estos puedan ser intervenidos por medio de los lineamientos de diseño y se puedan adaptar a las necesidades de sus usuarios. La modulación de las propuestas habitacionales es sin duda uno de los aspectos esenciales para que las edificaciones puedan crecer y decrecer, bajo el lineamiento de adaptabilidad, y así adecuarse a las condiciones cambiantes de las sociedades actuales. El concepto de diseño de “open building” da una mayor versatilidad a la intervención de las edificaciones, brindando mayor espacio a la integración de ámbitos no definidos y la personalización de los espacios por parte de los usuarios.

El reciclaje de edificios es una propuesta que puede ser aplicada no solo a las edificaciones elegidas a lo largo de la Avenida Central, sino también en el resto del Casco Central, siendo este un área con cada vez menos espacios para la construcción y con un crecimiento en el número de edificios en desuso. Es en este punto en donde la propuesta de repoblamiento en la Avenida Central puede funcionar a manera de contagio programático, como generatriz de un fenómeno que por medio del reciclaje de edificaciones le da una dinámica social, económica y urbana distinta al centro de la capital, para que este pueda ser vivido y disfrutado de una manera más intensa y en una temporalidad prolongada por un espectro más amplio de usuarios.

En este caso específico las intervenciones fueron aplicadas a dos edificios:

- El primero pertenece al perfil 03, entre Calle Central y Calle 01, edificio en la esquina este.
- El segundo pertenece al perfil 12, entre Calle 12 y Calle 14, edificio en la esquina oeste. Este edificio pertenece a uno de los perfiles que fueron intervenidos con la propuesta habitacional.

Estas intervenciones son realizadas por medio de escenarios que a grandes rasgos buscan plasmar la forma en que los lineamientos de reciclaje y adaptabilidad pueden ser aplicados.



“Hacer ciudad hoy es, ante todo, hacer ciudad sobre la ciudad, hacer centros sobre los centros, crear nuevas centralidades y ejes articuladores que den continuidad física y simbólica, establecer buenos compromisos entre el tejido histórico y el nuevo, favorecer la mixtura social y funcional en todas las áreas.” (Borja, 2000).

Imagen 51 | Steinvorth | Fuente: propia, 2016

### 07.16.1 Extracción Volumétrica [Perfil 03]

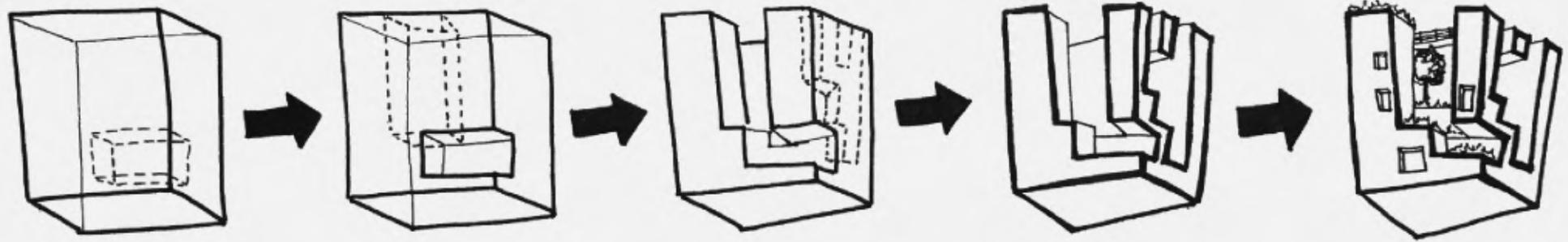
La edificación intervenida fue elegida por su condición volumétrica y el reto que esta constituía para lograr el acceso de la luz natural hacia el interior de las unidades habitacionales que iban a ser ubicadas al centro de la propuesta habitacional, sin intervenir con la constitución de su estructura primaria. Precisamente, la ventilación cruzada y luz natural, como uno de los lineamientos de mayor importancia para lograr una adecuada calidad de vida de los usuarios, es una de las principales limitantes que se cree tener a la hora del reciclaje de una edificación. Ante el reto de una edificación sub utilizada con una construcción volumétrica completamente homogénea y cerrada, se propone la extracción de volúmenes para lograr una edificación más permeable y en contacto con su entorno, además de unidades habitacionales con acceso a iluminación natural y ventilación cruzada.

Uno de las consideraciones más importantes del reciclaje de un edificio es la conservación de su estructura primaria (entrepisos y columnas), por lo que a la hora de plantear la extracción volumétrica esta debe de realizarse desde la configuración modular de la edificación. Se lleva a cabo de esta manera, desde una visión estructural, de manera que al generar vacíos en la estructura ésta no se vaya a debilitar. Otro de los factores positivos de este tipo de intervenciones es la construcción de cerramientos livianos, permitiendo la adaptabilidad de la unidad habitacional de una manera más sencilla y a un costo más reducido. La generación de espacios llenos y vacíos dentro de la propuesta permite una mayor variedad volumétrica y de ámbitos, variando por completo la condición homogénea actual de la edificación.

Los ámbitos de circulación son uno de los más beneficiados con la extracción volumétrica, por la posibilidad de generar recorridos más dinámicos entre un espacio y otro. Además de los ámbitos recreativos/comunitarios, los cuales tienen una gama mayor de posibilidades en cuanto a ubicación dentro de la propuesta y diversas opciones de configuración como cubiertas verdes. La integración de la propuesta habitacional y su contexto inmediato, que se da por la generación de perforaciones en el volumen, permite revertir la condición de las propuestas de densificación actuales.



Imagen 52 | Reciclaje Perfil 03 | Fuente: propia, 2016



**Perfil 03** [Av. Central, Calle Central - Calle 01]

Diagrama 55 | Sustracción Perfil 03 | Fuente: propia, 2016

# Reciclaje de edificios SubUtilizados

Perfil 03 [Av. Central, Calle Central - Calle 01]

La intervención de esta edificación se realizó por medio del reciclaje de su estructura primaria [entrepisos, columnas] en su mayoría, algunas partes de esta estructura tuvieron que ser demolidas para asegurar la entrada de luz y de ventilación a los espacios más al centro de la edificación.

La edificación original, se encontraba sub-utilizada en la mayor parte de sus niveles, por lo que la incorporación de nuevos usos a esta es la forma de volver a activar sus dinámicas tanto sociales como comerciales. Inicialmente, esta estructura era un gran volumen en forma de paralelepípedo, que a pesar de que tenía una gran cantidad de aberturas, su permeabilidad hacia el exterior era muy poca. Era necesario la incorporación de espacios tanto públicos como semiprivados para lograr una mayor conexión con su exterior.

La edificación fue intervenida por medio de la extracción de ciertos volúmenes para una mayor permeabilidad y posibilidad de crecimiento y decrecimiento de la estructura por medio de espacios modulares. A pesar de la subutilización de esta edificación, su cualidad de resiliencia ha permitido que se haya mantenido en pie hasta la actualidad.

Los lineamientos de diseño aplicados en esta intervención son enfocados a promover la creación de redes sociales y comunitarias para vincular la propuesta con la trama urbana y la perfectibilidad de la edificación.



Ubicación





### Reciclaje + Adaptabilidad

Proceso de recuperación y reutilización de las edificaciones existentes y que están subutilizadas con la posibilidad de crecimiento y decrecimiento de superficies y la modificación interna de los espacios. Espacios que se adaptan a las necesidades cambiantes de las sociedades actuales y promueven el contacto social y la vida en comunidad.



Flexibilidad en la articulación de los diversos sistemas y materiales de la edificación existente y la nueva propuesta, para permitir una mayor evolución y adecuación de los requerimientos cambiantes de los usuarios. Unidades habitacionales que permitan la mutabilidad y personalización de sus espacios internos.

### 07.16.2 Extracción Volumétrica [Perfil 12]

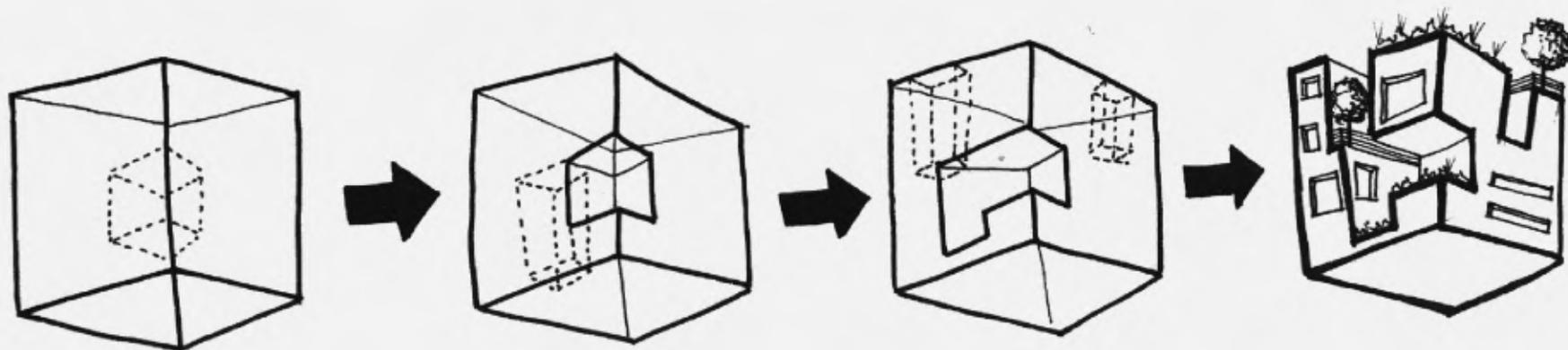
El edificio elegido para esta intervención fue construido inicialmente para albergar un hotel en sus niveles superiores sin embargo, al poseer un uso tan definido para su ocupación y a pesar de que fue remodelado hace un par de años, actualmente sus dueños no han logrado alquilarlo. La edificación corresponde a uno de los perfiles que fue intervenido anteriormente, como parte de la propuesta de densificación habitacional. Sin embargo en este caso se quiere hacer un acercamiento a uno de los perfiles para poder comprender en una escala menor, cómo fue que se llegó a la totalidad de la propuesta planteada en este perfil.

Tal y como se mencionó en el caso anterior, la intervención de reciclaje por medio de extracción de volúmenes se realiza para lograr el acceso de la luz natural hacia el interior de las unidades habitacionales que van a ser ubicadas al centro de la propuesta habitacional, en una edificación con un volumen tan denso y homogéneo. Precisamente, la ventilación cruzada y luz natural, como uno de los lineamientos de mayor importancia para lograr una adecuada calidad de vida de los usuarios, es una de las principales limitantes que se cree tener a la hora del reciclaje de una edificación. Dentro de los principales objetivos establecidos es lograr una edificación más permeable y en contacto con su entorno, además de unidades habitacionales con acceso a iluminación natural y ventilación cruzada.

Uno de las consideraciones más importantes del reciclaje de un edificio es la conservación de su estructura primaria (entrepisos y columnas), por lo que a la hora de plantear la extracción volumétrica esta debe de realizarse desde la configuración modular de la edificación. Se lleva a cabo de esta manera, desde una visión estructural, de manera que al generar vacíos en la estructura ésta no se vaya a debilitar. Otro de los factores positivos de este tipo de intervenciones es la construcción de cerramientos livianos, permitiendo la adaptabilidad de la unidad habitacional de una manera más sencilla y a un costo más reducido. La generación de espacios llenos y vacíos dentro de la propuesta permite una mayor variedad volumétrica y de ámbitos, variando por completo la condición homogénea actual de la edificación.



Imagen 53 | Reciclaje Perfil 12 | Fuente: propia, 2016



**Perfil 12** [Av. Central, Calle 14 - Calle 12]

Diagrama 56 | Sustracción Perfil 12 | Fuente: propia, 2016



## Reciclaje de edificios SubUtilizados

Perfil 12 [Av. Central, Calle 14 - Calle 12]

Inicialmente se decide la intervención de la edificación por la condición de desuso en la que se encuentra actualmente. Los niveles superiores se diseñaron de tal manera que pudieran albergar un hotel, y es quizás por estar enfocado a un uso tan definido, que el edificio aún no ha podido ser ocupado.

Se decide que la edificación sea intervenida por medio del reciclaje de su estructura primaria [columnas y entrepisos] con el fin de disminuir los gastos que generaría, la construcción de una estructura completamente nueva. Al ser un volumen tan regular, se decide su perforación para permitir el ingreso de luz natural y de ventilación cruzada a todas las unidades habitacionales, así como la permeabilidad de la propuesta con el resto de las dinámicas sociales, urbanas y comerciales que se desarrollan en el contexto inmediato.

Los lineamientos de diseño aplicados en esta propuesta estuvieron enfocados en potenciar la vida en comunidad, por medio de los espacios compartidos y la permeabilidad entre el interior y el exterior de la edificación. Además, de que la ubicación y la cercanía a los servicios, permite realizar el máximo de actividades cotidianas en distancias recorribles a pie. La extracción de volúmenes modulares de la edificación original, permite que la misma pueda ser adaptada al crecimiento o decrecimiento de los ámbitos de las unidades habitacionales, permitiendo una gran flexibilidad espacial.



## 07.17 Síntesis y conclusiones [Escala Micro-Detalle]

Para la síntesis de los hallazgos identificados en la propuesta a escala micro-detalle, que corresponde a los dos perfiles seleccionados para ser intervenidos, se va a realizar un recuento de las conclusiones que fueron recolectadas desde que se comenzó a estudiar más a fondo cada una de las tipologías, hasta que cada una de ellas fue intervenida por medio de la propuesta habitacional de escenarios.

De acuerdo a las características generales de las tipologías seleccionadas se pudieron identificar a grandes rasgos las condiciones generales y carencias tanto de cada uno de los perfiles como de su contexto inmediato. Hacia el oeste de la Avenida Central existe una gran necesidad de integración de espacios públicos y recreativos que modifiquen las dinámicas de la zona, para que no sea simplemente un lugar de paso sino un espacio de permanencia temporal y de contacto social. Mientras que hacia el este, donde se identificaron la mayor cantidad de estos espacios, surge la necesidad de su integración con las edificaciones cercanas a través de la permeabilidad para generar un mayor contacto social. Uno de los mayores retos siempre será lograr el contacto social inclusivo en todos los espacios públicos y recreación que están ubicados tanto en la Avenida Central como en el interior de la propuesta habitacional.

Es necesario, repensar los espacios sub utilizados, de manera que las zonas de almacenaje ocupen la menor área posible, por medio de la optimización de estos espacios y la integración de nuevos usos que ocupen de una manera activa estas áreas, para asegurar un mayor flujo económico. Por otro lado, las edificaciones identificadas en desuso resultan las ideales para la propuesta de extracción volumétrica en el reciclaje de los edificios, para lograr una armonía entre los volúmenes y los vacíos.

Partiendo de la población futura y las áreas adicionales requeridas para el desarrollo de la propuesta, es necesaria la integración de un promedio de 200 habitantes por hectárea para comenzar a revertir el crecimiento negativo que están teniendo los cuatro distritos que integran el casco central. Las áreas adicionales en cada perfil en

particular se determinan de acuerdo al número de unidades habitacionales en cada perfil, siempre enfocadas a ser espacios de soporte para al uso habitacional (necesidades básicas) y asegurar calidad de vida a los habitantes. Los espacios de circulación, comercio y recreación son indispensables para cualquier desarrollo habitacional. El espacio de circulación se calcula como un 20% de la totalidad del área habitacional, para el espacio comercial se destinan 5 m<sup>2</sup> por unidad habitacional (3 m<sup>2</sup> por usuario) y el espacio recreativo se calcula como 10 m<sup>2</sup> por unidad habitacional (6 m<sup>2</sup> por usuario).

La intervención por medio del reciclaje de edificios se planteó con el objetivo de la regeneración de los tejidos existentes. Desde un enfoque económico, la reutilización de la estructura primaria de las edificaciones disminuye considerablemente los gastos tanto de materiales como de mano de obra y maquinaria, por parte de los desarrolladores y dueños. Además de dotar de nuevos usos a los espacios que se encuentran sub-utilizados o desocupados actualmente, generando mayores ingresos económicos y reactivando las dinámicas comerciales. Desde un enfoque histórico-social, la conservación de las estructuras existentes permite no sólo fortalecer nuestro imaginario sino también conservar nuestra historia, para promover un mayor sentimiento de apropiación de la ciudad por parte de los usuarios.

Por medio del concepto de ciudad sobre ciudad, se busca reinterpretar la manera de construir nuevas arquitecturas desde la conservación de las infraestructuras existentes y la generación de nuevas estructuras que son parte y se adecuan a las dinámicas económicas, sociales y urbanas existentes. Desarrollado desde un enfoque espacial y por medio de los lineamientos de diseño, la construcción de nuevas edificaciones permite desarrollar unidades habitacionales flexibles que se adaptan a las necesidades cambiantes de las poblaciones actuales.

Es precisamente por medio de la implementación de los lineamientos de diseño que se logra crear ámbitos que se desarrollen de manera paralela a las dinámicas naturales de una ciudad que está en constante cambio. La importancia de la creación de espacios humanizados radica en procurar el bienestar del ser humano a través de ámbitos que se

adecuan a las necesidades específicas, influidos de forma considerable por los cambios endógenos en la estructura de los hogares. Generar consciencia por el replanteamiento de la cultura en torno a la vivienda, es sin duda el objetivo principal de los lineamientos de diseño, para que surjan usuarios que sean conocedores y críticos exigentes con lo que el mercado ofrece en los desarrollos habitacionales de densificación actuales.

Los lineamientos de diseño aplicados a la Avenida Central a una escala menor permiten no solo generar ámbitos adaptables y con diversidad funcional, sino también y a una escala mayor, una propuesta habitacional en contacto con la trama urbana creando redes sociales y comunitarias. La versatilidad de poder aplicar los lineamientos a diversas escalas permite la creación de propuestas atractivas en cada uno de sus ámbitos, como a nivel de perfil.

El concepto de open building aporta las pautas iniciales para concebir el edificio como una construcción preparada para evolucionar, no inmutable y susceptible a incluir nuevos desarrollos tecnológicos para mejorar sus prestaciones a lo largo de su vida útil. Por medio de la construcción de pisos a partir de módulos permite a los usuarios modificar la unidad habitacional gradualmente según sus necesidades. Este aspecto es esencial para conseguir estructuras con una mayor vida útil, con una mejora continua de sus espacios proyectados para la construcción y, por tanto, más sostenibles por medio del aprovechamiento de los recursos existentes.

Los ámbitos que integran la propuesta habitacional son planteados desde el concepto de diseño de "open building", por lo que no se les da un nombre que los vaya a encasillar en un uso definido sino que más bien puedan ser personalizados por sus usuarios, por lo que se dividen en cuatro grandes grupos: ámbitos especializados, ámbitos no especializados, ámbitos complementarios y ámbitos públicos/comunitarios. Por medio de la modulación cada uno de los ámbitos que integra la unidad habitacional es planteado como un espacio de 9 m<sup>2</sup> (como medida mínima que permite una adecuada organización de las diversas áreas funcionales) de manera que esta condición permita que sean agregados o sustraídos de la volumetría total.

De esta manera, cada uno de los ámbitos que integran las tipologías de usuarios en la unidad habitacional, se adecúan a la cantidad de personas que van a albergar. Dentro de las tipologías, estos ámbitos son relacionados dependiendo del grado de privacidad que tengan, así como las relaciones entre ellos, si son espacios principales o de soporte y si estos tienen relación directa, contigua o posible.

Los ámbitos especializados son los únicos espacios que ocupan tener las previstas de instalaciones mecánicas de los usos que van a albergar, por lo que serán un poco más definidos espacialmente con mobiliario de soporte necesarios. Sin embargo, esto no significa que no puedan ser espacios adaptables para desarrollar usos mixtos e híbridos o que el mobiliario pueda ser flexible.

Los ámbitos no especializados al no estar limitados por instalaciones mecánicas o mobiliario definido, tienen una mayor capacidad para albergar un mayor número y variedad de actividades. La implementación de un enfoque más social y comunitario en estos ámbitos por medio del co-housing y co-living, da un valor agregado a las unidades habitacionales en la búsqueda por repensar la vivienda y su composición espacial.

Los ámbitos complementarios son espacios de soporte para los espacios principales de la unidad habitacional y son sumamente importantes ya que es por medio de estos ámbitos que se logra el contacto social y comunitario inclusivo entre usuarios y entre la propuesta con su entorno.

Los ámbitos públicos/comunitarios son los que dotan a la propuesta de espacios de recreación y calidad de vida para los usuarios. Al ser espacios abiertos y de gran permeabilidad, permiten que la propuesta tenga relación directa con el contexto urbano. Por medio de los lineamientos de diseño estos espacios también son adaptables para asegurar usos mixtos e híbridos y así albergar las diversas actividades comunitarias que los usuarios quieran desarrollar. Uno de los componentes más importantes de estos ámbitos es la vegetación, la cual en toda la propuesta permite la inercia térmica para asegurar el confort climático dentro de las unidades habitacionales, además de brindar sombra a los usuarios y dar calidad espacial.

En las dos tipologías seleccionadas siempre se buscó que la relación de la propuesta habitacional con el contexto fuera de manera directa, para lograr una acertada integración de esta con la trama urbana, para que no fuera percibido como una estructura extraña por parte de los usuarios de la Avenida Central. Cada una de las tipologías con sus características específicas de contexto, buscaron identificar las debilidades y poder brindar opciones que suplieran las necesidades de cada área en particular.

El perfil 07 por un lado contaba con condiciones espaciales más favorables para ser integrado con su contexto, por tener un espacio público bastante concurrido frente al perfil, por lo que su influencia en los enfoques social y urbano es bastante positiva. Los usos nuevos que se propusieron para ser integrados dentro del perfil están enfocados al uso habitacional y la densificación, pero también a favorecer las dinámicas comerciales y económicas que puedan ser utilizadas por los habitantes de las unidades habitacionales y por los usuarios de la Avenida Central, para asegurar una accesibilidad inclusiva.

Por otro lado, el perfil 12 no contaba con ningún espacio público ni de recreación en sus cercanías, por lo que fue un componente importante como parte de la propuesta habitacional. Por las ubicación de este perfil fue importante aprovechar la vista con la que cuenta hacia el Paseo Colón y la permeabilidad que puede haber entre ambos. Los nuevos usos integrados en la propuesta permitieron alimentar las dinámicas sociales, comerciales y urbanas del contexto inmediato. Uno de los mayores retos fue sin duda el fuerte flujo vehicular proveniente del Paseo Colón hacia Avenida Segunda por el nivel de ruido existente.

La propuesta habitacional de escenarios surge como una respuesta a las condiciones poblacionales y de problemáticas infraestructurales que presenta la ciudad en la actualidad. El desarrollo de "escenarios" específicamente derivó de las limitaciones que se encontraron en la investigación al querer tener acceso a las edificaciones y contacto con sus dueños. Por lo que surge como una alternativa para las intervenciones y el planteamiento a nivel arquitectónico de la propuesta.

En general, la implementación de la propuesta en las tipologías se concibe como un primer acercamiento a lo que puede ser la densificación por medio del reciclaje de edificios y pretende ser el punto de partida para que esto pueda ser implementado en los demás perfiles de la Avenida Central y en el resto del Casco Central.

Dentro de los hallazgos que hubo con el planteamiento de la propuesta directamente en cada uno de los perfiles, se puede citar la necesidad de realizar propuestas por medio de la implementación de vacíos y no como un volumen uniforme, de manera que permita el ingreso de luz y ventilación a los niveles inferiores (avenida) por donde transitan los habitantes. De esta forma no solo se generan volúmenes permeables con el contexto inmediato sino que se asegura brindar calidad de vida a los transeúntes en espacios adecuados y confortables climáticamente hablando. La generación de un pasillo oscuro sin soleamiento no es el objetivo de esta propuesta.

La aplicación de los lineamientos en una escala mayor como la propuesta de diseño, genera un planteamiento que es flexible y adaptable en todas sus escalas, que busca promover la vida en comunidad y las relaciones sociales de carácter inclusivo. Pero sobre todo, el elemento principal es lograr su integración con el entorno inmediato y la trama urbana.

La extracción por modulación que se desarrolló en las intervenciones de reciclaje para asegurar que se pueda desarrollar el crecimiento y decrecimiento de las unidades habitacionales. Además de la conservación de la estructura primaria, en primera instancia, y cualquier otra estructura o cerramiento que pueda ser utilizado como parte de la propuesta y que asegure la disminución de gastos en la construcción. Es pertinente recordar que desde el enfoque estratégico económico se plantea generar un mecanismo que promueva la rehabilitación de las edificaciones en desuso, por encima de la generación de nuevas construcciones, en donde se de algún tipo de beneficio económico a los desarrolladores que se inclinan por este tipo de proyectos. De manera que se ven beneficiadas todas las partes involucradas.



“Se necesita educar para que la vivienda sea entendida como parte de la ciudad y como lugar para habitar el presente, albergar nuestro pasado y proyectar el futuro; un lugar donde vivir cómodamente, que responda al deseo de valores simbólicos individuales y comunitarios, de privacidad y sociabilidad, y no solo como un producto de mercado, inversión y consumo” (Montaner, 2011, p.11)

Imagen 54 | Banco Nacional | Fuente: propia, 2016



## 08. ÍNDICE DEL CAPÍTULO

- 08.1 Conclusiones generales.
- 08.2 Pautas generales.
- 08.3 Recomendaciones.

# CAPÍTULO

08

## Conclusiones

Sin espacio público potente, integrador socialmente, articulador física y simbólicamente, la ciudad se disuelve, la democracia que se pervierte, el proceso histórico que hace avanzar las libertades individuales y colectivas se interrumpe o retrocede, la reducción de las desigualdades y la supremacía de la solidaridad y la tolerancia como valores ciudadanos se ven superados por la segregación y por la codicia, por el egoísmo y la exclusión. (Borja, 2011)



# Conclusiones

## 08.1 Conclusiones Generales

Como punto de partida de esta investigación, surge un cuestionamiento ante la forma en que se han densificado las zonas urbanas actualmente y las repercusiones que estas han tenido en su contexto inmediato. Si bien es cierto, el fenómeno de repoblamiento surge ante la preocupación por traer a los habitantes de regreso al Casco Central, debe de existir el interés por parte de los grandes desarrolladores por realizar este proceso de una manera integral, en donde se abarquen además del enfoque económico, el enfoque social y el urbano. Para que la problemática pueda ser resuelta desde la generatriz (Avenida Central) y no desde la periferia, con desarrollos habitacionales desarticulados y aislados de la trama urbana.

La constante migración de los habitantes hacia la periferia, no solo genera un despoblamiento creciente, sino una reducción en la temporalidad de la ciudad, la sub-utilización o desocupación de edificaciones y una pérdida de apropiación y sentido de pertenencia por parte de los habitantes hacia la ciudad. La vivencia de la ciudad y sus espacios es cada vez más segregada y limitada a un sector de la población, teniendo los desarrollos habitacionales sus espacios públicos exclusivos desarticulados con los existentes en el contexto inmediato.

Las edificaciones sub utilizadas y en desuso han sido estructuras resilientes que han sobrevivido a las problemáticas y a los cambios constantes que ha tenido la ciudad. Actualmente estas estructuras tienen una gran importancia a nivel histórico en la trama urbana en que se encuentran inmersas, cada una de ellas integra y es parte de nuestra memoria colectiva, es por este motivo que se vuelve fundamental su conservación y por tanto es planteado el reciclaje de estas.

"El espacio público expresa la democracia en su dimensión territorial. Es el espacio de uso colectivo. Es el ámbito en el que los ciudadanos

pueden (o debieran) sentirse como tales, libres e iguales (...) Es donde se construye la memoria colectiva y se manifiestan las identidades múltiples y las fusiones en proceso. El espacio público democrático es un espacio expresivo, significativo, polivalente, accesible, evolutivo." (Borja, 2011.)

Las propuestas actuales de repoblamiento y de regeneración no solo están enfocada a un grupo reducido de la población sino que también limitan el derecho a la ciudad. Como lo refiere Borja, el espacio público debe de promover no solo las relaciones sociales mixtas de manera accesible, sino también la construcción de identidades ante una ciudad que cada vez acumula más problemáticas sociales e infraestructurales y que por consiguiente genera un deterioro paulatino de identidad como ciudad y centro histórico.

La realización de una propuesta de carácter mixto e inclusivo para todos los habitantes ha permitido evitar la gentrificación en la Avenida Central. A diferencia de las propuestas actuales de densificación, cuyo único fin bajo un enfoque mercadológico y económico es la inserción de un grupo poblacional por uno de una clase superior, provocando entre otras cosas la segregación residencial, como consecuencia de transformaciones del hábitat urbano, la propuesta de densificación habitacional en la Avenida Central establece la creación de una propuesta de carácter social que vincule la propuesta con su contexto inmediato y que asegure un acceso inclusivo por parte de los habitantes a este tipo de desarrollos.

La reutilización y el reciclaje de las edificaciones sub-utilizadas y desocupadas surgen en primera instancia, como una medida de activar la temporalidad y las dinámicas de la ciudad, que debido a las migraciones se han ido limitando paulatinamente; además del interés por realizar intervenciones puntuales que estén ubicadas

directamente en la generatriz de la problemática y que preserven nuestra historia e identidad.

Como medida medular ante la problemática de densificación, se señaló la importancia de re-pensar la manera en que se “habita” la ciudad desde un enfoque social, espacial y económico, para crear propuestas integradas a la trama urbana desde un enfoque accesible. De igual manera, se vuelve importante también re-pensar la vivienda y la manera en que ésta ha sido planteada en la actualidad. Existe una necesidad por generar consciencia por replantear la cultura en torno a la vivienda, de manera que se potencie el surgimiento de usuarios que sean conocedores y críticos exigentes ante lo que el mercado público y privado ofrece en los desarrollos habitacionales actuales.

“Se necesita educar para que la vivienda sea entendida como parte de la ciudad y como lugar para habitar el presente, albergar nuestro pasado y proyectar el futuro; un lugar donde vivir cómodamente, que responda al deseo de valores simbólicos individuales y comunitarios, de privacidad y sociabilidad, y no solo como un producto de mercado, inversión y consumo.” Montaner, 2011.

Los desarrollos habitacionales actuales se desarrollan no solo de manera desarticulada con su entorno sino también, ofreciendo a los usuarios la estructura de vivienda antigua, rígida y obsoleta que todos conocemos. La creación de espacios humanizados no solo aporta a los usuarios de la vivienda una mejor calidad de vida, sino que les permite desenvolverse en espacios donde se sienten apreciados y no en un espacio de producción masiva.

La importancia de la creación de espacios humanizados radica en procurar el bienestar del ser humano a través de ámbitos que se adecuan a las necesidades específicas, influidos de forma considerable por los cambios endógenos en la estructura de los hogares. Es sumamente importante que se comprenda que las estructuras de la familia actualmente están cambiando, creciendo y decreciendo, que la vivienda al igual que la ciudad ocupa estar evolucionando, modificándose y adaptándose a las necesidades de la población que alberga.

Con la implementación del concepto de diseño de “open building”, se busca precisamente la creación de unidades habitacionales a base de módulos que permitan a los dueños de la vivienda ir modificándola a lo largo de los años según sus necesidades. Este aspecto es el esencial para conseguir edificios con una mayor vida útil y con una mejora continua de sus espacios, proyectados para su deconstrucción y, por tanto, más sostenibles.

De esta manera, la creación de unidades habitacionales que potencien la apropiación individualizada de los espacios por parte de sus habitantes, tienen como producto generar ámbitos que no tengan funciones determinadas, ni nombres que los vayan a encasillar a un único uso. El establecimiento de ámbitos garantizará la apropiación de los espacios según los usos y funciones que los usuarios les quieran dar, sin que sean predeterminados o condicionados por sus condiciones espaciales, posibilidades de distribución o accesibilidad.

Desde cada uno de los enfoques que fueron planteados al inicio de la investigación, se pudieron establecer las tres líneas de mayor interés para ser desarrolladas, que permitieran el bienestar tanto de los usuarios como de todas las partes involucradas (desarrolladores, instituciones, dueños de edificaciones).

El enfoque social se implementó por medio de la realización de propuestas habitacionales que integraran diversas poblaciones y que promovieran su contacto y mixtura sociales, desde la integración de espacios compartidos dentro de la vivienda (co-housing, co-working) y en sus espacios semi-públicos y recreativos. A través de la permeabilidad se logra el contacto social entre los mismos habitantes de la propuesta habitacional, pero también entre éstos y los transeúntes de la Avenida Central.

La inserción de una mayor gama de usos comerciales, además del uso habitacional, permite que la Avenida Central tenga una amplia temporalidad desde el día hasta la noche, con la concurrencia de una mayor cantidad de personas que se ven atraídas por una ciudad con dinámicas sociales más activas e integradoras y que promueven la permanencia de estos por un mayor lapso de tiempo. La presencia de habitantes en una temporalidad más amplia, promueve la disminución

del sentimiento de inseguridad, que ha venido en crecimiento los últimos años en el Casco Central principalmente.

El enfoque urbano se desarrolló a través de la inserción de 450 habitantes por hectárea, como medida para revertir el decrecimiento poblacional en los cuatro distritos principales desde un enfoque mixto. El Coeficiente de Aprovechamiento de Suelo debe de ser adecuado para la inserción de un mayor número de habitantes en las nuevas edificaciones, utilizando como referencia el promedio de CAS en la zona de estudio, se asegura que la propuesta no se adapte a la estructura urbana actual y no sobresalga y se vea desvinculada de esta.

Con la integración de espacios semi-públicos y recreativos en la propuesta habitacional, se genera contacto entre la estructura existente con su contexto inmediato, además de aumentar la vida urbana y en comunidad. Al ser espacios abiertos y de gran permeabilidad, permiten que la propuesta tenga relación directa con el contexto urbano. Por medio de los lineamientos de diseño estos espacios también son adaptables para asegurar usos mixtos e híbridos y así albergar las diversas actividades comunitarias que los usuarios quieran desarrollar.

La ciudad densificada y compacta se logra, como medida a revertir el crecimiento horizontal y descontrolado de la trama urbana como una ciudad dispersa, por medio de la propuesta de densificación habitacional bajo un desarrollo vertical con el objetivo de aprovechar el área de la ciudad al máximo y así respetar las tierras que son destinadas a los usos agrícolas y ganaderos (que no tienen las condiciones adecuadas de suelo ni servicios para ser habitadas). Este se entiende como un modelo que busca regresar a la escala humana, no por medio de la baja densidad, sino más bien a través de la alta calidad de los espacios públicos de manera que se promueva la integración social. El valor de la calidad arquitectónica de la vivienda contemporánea reside en su relación y vínculo con el funcionamiento de la ciudad y el uso de la colectividad.

En la vivencia de la ciudad, nada se experimenta en sí mismo, sino que siempre en relación con sus contornos, con las secuencias de acontecimientos que llevan a ello, con el recuerdo de experiencias

anteriores. Es por este motivo que todo ciudadano tiene largos vínculos con una u otra parte de su ciudad, y su imagen está embebida de recuerdos y significados. El espacio urbano es producido a través de tres componentes: la territorialización por medio de la cual se establece un diálogo entre espacio y observador, la desterritorialización que se refiere a la manera en que se puede desligar la cultura y nociones de un lugar y la reterritorialización, la más ligada a esta investigación, que se refiere a el establecimiento de nuevas estructuras culturales sobre un antiguo código. En síntesis, el espacio apropiado se transforma en un lugar por medio del conjunto de interacciones e interrelaciones que se dan dentro de él, por la identificación (porque reconozco las huellas y me identifico) y que como espacio simbolizado es un producto histórico. Aquí se constituye un sentido de lo propio, del ser y estar, de ubicación, de pertenencia.

El cotrabajo y la cohabitación son los espacios dominantes dentro del espacio como un concepto de servicio. Ambos han demostrado ser una fuerza transformadora, cambiando drásticamente la industria de bienes raíces residenciales y comerciales. La proliferación de esta economía ha expuesto los potenciales ocultos de los espacios compartidos, y el cambio de la forma en que la arquitectura es utilizada y habitada. Este fenómeno podría cambiar irreversiblemente la forma en que diseñamos los edificios y pensamos en el desarrollo urbano de carácter habitacional.

El enfoque económico, estuvo fundamentado por la implementación del reciclaje de edificaciones, el cual no se desarrolló a manera detallada en cuanto al ahorro neto, sino que siempre este enfoque se quiso establecer de acuerdo a las opciones que iban a permitir un menor gasto en materiales y maquinaria por parte de los constructores. La reutilización de la estructura primaria de las edificaciones disminuye considerablemente los gastos tanto de materiales como de mano de obra y maquinaria, por parte de los desarrolladores y dueños. Además de dotar de nuevos usos a los espacios que se encuentran sub-utilizados o desocupados actualmente, generando mayores ingresos económicos y reactivando las dinámicas comerciales.

Es importante mencionar la implementación de un mecanismo que promueva la rehabilitación de las edificaciones en desuso y subutilizadas, por encima de las nuevas construcciones, en donde se de algún beneficio económico que sirva como motivación a los desarrolladores que se inclinen por este tipo de proyectos. Esto con el fin de buscar el beneficio de todas las partes involucradas. Además de implementar un modelo de concientización tanto para los desarrolladores como para los dueños de las edificaciones en desuso, que ponga en evidencia los grandes beneficios económicos que puede tener desarrollar este tipo de proyectos, al ahorrar una gran cantidad de materiales, mano de obra y alquiler de maquinaria.

El desarrollo de propuestas de reciclaje de edificios en la Avenida Central o cercanos a ella, como parte del marco referencial, se rescatan ya que demuestran la viabilidad de la propuesta de esta investigación. El edificio Steinvorth, el edificio Macaya y la churrería Manolos son los ejemplos más sobresalientes de reciclaje y conservación de la infraestructura principal de una edificación. Con la inserción de nuevos usos comerciales a estas estructuras se asegura no solo una reactivación a las dinámicas sociales, económicas y urbanas, sino una preservación de todo el bagaje histórico que ellas cargan. El planteamiento de estas propuestas en el último año, en terrenos tan cercanos a la Avenida Central, devuelve la esperanza en el desarrollo de propuestas de reciclaje de edificios por medio del interés creciente que están teniendo los desarrolladores y dueños en la actualidad ante la realización de este tipo de intervenciones.

Es precisamente por medio de la implementación de los lineamientos de diseño que se logra crear ámbitos que se desarrollen de manera paralela a las dinámicas naturales de una ciudad que está en constante cambio. La importancia de la creación de espacios humanizados radica en procurar el bienestar del ser humano a través de ámbitos que se adecuan a las necesidades específicas, influidos de forma considerable por los cambios endógenos en la estructura de los hogares. Generar consciencia por el replanteamiento de la cultura en torno a la vivienda, es sin duda el objetivo principal de los lineamientos de diseño, para que surjan usuarios que sean conocedores y críticos exigentes con lo que el mercado ofrece en los desarrollos habitacionales de densificación actuales.

Los lineamientos de diseño aplicados a la Avenida Central a una escala menor permiten no solo generar ámbitos adaptables y con diversidad funcional, sino también y a una escala mayor, una propuesta habitacional en contacto con la trama urbana creando redes sociales y comunitarias. La versatilidad de poder aplicar los lineamientos a diversas escalas permite la creación de propuestas atractivas en cada uno de sus ámbitos, como a nivel de perfil.

La propuesta habitacional de escenarios surge como una respuesta a las condiciones poblacionales y de problemáticas infraestructurales que presenta la ciudad en la actualidad. El desarrollo de "escenarios" específicamente derivó de las limitaciones que se encontraron en la investigación al querer tener acceso a las edificaciones y contacto con sus dueños. Por lo que surge como una alternativa para las intervenciones y el planteamiento a nivel arquitectónico de la propuesta. En general, la implementación de la propuesta en las tipologías se concibe como un primer acercamiento a lo que puede ser la densificación por medio del reciclaje de edificios y pretende ser el punto de partida para que esto pueda ser implementado en los demás perfiles de la Avenida Central y en el resto del Casco Central.

Dentro de los hallazgos que hubo con el planteamiento de la propuesta directamente en cada uno de los perfiles, se puede citar la necesidad de realizar propuestas por medio de la implementación de vacíos y no como un volumen uniforme, de manera que permita el ingreso de luz y ventilación a los niveles inferiores (avenida) por donde transitan los habitantes. De esta forma no solo se generan volúmenes permeables con el contexto inmediato sino que se asegura brindar calidad de vida a los transeúntes en espacios adecuados y confortables climáticamente hablando. La generación de un pasillo oscuro sin soleamiento no es el objetivo de esta propuesta.

La aplicación de los lineamientos en una escala mayor como la propuesta de diseño, genera un planteamiento que es flexible y adaptable en todas sus escalas, que busca promover la vida en comunidad y las relaciones sociales de carácter inclusivo. Pero sobre todo, el elemento principal es lograr su integración con el entorno inmediato y la trama urbana.

## 08.2 Pautas Generales

Para el desarrollo de la propuesta de densificación habitacional es importante que se tengan en cuenta las siguientes consideraciones, como pautas que surgieron a partir de los hallazgos recolectados en la investigación.

- Debido a que la variedad de usos siempre genera una mayor atracción de usuarios, se plantea el aumento en el coeficiente de variedad (CV) para lograr una mayor dinámica social por medio de una mayor integración de usos; principalmente como es planteado en la propuesta en espacios sub-utilizados y desocupados que actualmente no generan ningún ingreso económico.
- Implementación de la vida en comunidad como uno de los elementos más importantes dentro de la propuesta a través de los espacios compartidos dentro de la vivienda y los espacios públicos y de recreación. La integración de cubiertas verdes a estos espacios no solo genera un mayor confort térmico dentro de la vivienda, sino que también en los espacios exteriores hace que sean más atractivos para ser visitados y por consiguiente para el contacto social.
- La aplicación de los lineamientos de diseño en la propuesta de densificación habitacional deben de ser aplicados en todas las escalas para asegurar que la misma se pueda adecuar a las necesidades cambiantes de sus usuarios de manera flexible y adaptable tanto por a personalización de sus espacios como por el crecimiento y decrecimiento de sus unidades habitacionales.
- Replanteamiento del concepto de “vivienda”, para que esta sea adaptable y se adecúe a las necesidades de las poblaciones específicas que albergue, por medio de materiales y mobiliario que puedan ser adaptados. Además, la integración de ámbitos comunitarios (co-housing, co-living) que aseguren un uso óptimo del espacio y un mayor contacto social entre los habitantes de la propuesta.
- Para asegurar una mayor densidad poblacional de acuerdo al actual espectro de usuarios, aumentar la cantidad de habitantes fijos por medio de las propuestas habitacionales, mantener la cantidad de habitantes temporales y aumentar el tiempo de permanencia de los habitantes de paso.
- La intervención por medio del reciclaje de edificios se planteó con el objetivo de la regeneración de los tejidos existentes. Desde un enfoque económico, la reutilización de la estructura primaria de las edificaciones disminuye considerablemente los gastos tanto de materiales como de mano de obra y maquinara, por parte de los desarrolladores y dueños.
- Buscar como primera solución para cualquier intervención de densificación habitacional, el reciclaje de edificios, para disminuir los costos de construcción, usar los recursos existentes y disminuir el impacto sobre el ambiente, además de conservar la historia dentro del imaginario colectivo por la preservación de las edificaciones existentes.
- Existe una necesidad de plantear las propuestas habitacionales de reciclaje y ciudad sobre ciudad en las edificaciones, por medio de la sustracción de volúmenes para la generación de vacíos que rompan con los volúmenes uniformes. De manera que permita el ingreso de luz y ventilación a los niveles inferiores de la Avenida Central por donde transitan los habitantes para asegurar espacios públicos confortables para quienes los utilizan.
- Por medio del concepto de ciudad sobre ciudad, se busca reinterpretar la manera de construir nuevas arquitecturas desde la conservación de las infraestructuras existentes y la generación de nuevas estructuras que son parte y se adecuan a las dinámicas económicas, sociales y urbanas existentes.

### 08.3 Recomendaciones

Ante un desarrollo de repoblamiento y regeneración urbana en crecimiento se plantean las siguientes recomendaciones como un incentivo ante el desarrollo de la propuesta planteada.

- Como una respuesta a la propuesta y la investigación se espera haber desarrollado en el lector una actitud crítica ante las actuales propuestas de densificación desde una visión social, urbana y económica. Principalmente que permita la generación de respuestas más adecuadas (que las actuales) a la problemática, siempre bajo la línea del reciclaje de edificaciones desocupadas en el Casco Central de San José.
- Se recomienda la utilización de la presente investigación como un primer acercamiento a la problemática, de manera que se pueda profundizar aún más en el análisis y en el desarrollo de propuestas a futuro, de manera que éstas puedan seguir evolucionando.
- En general, la implementación de la propuesta en las tipologías se concibe como un primer acercamiento a lo que puede ser la densificación por medio del reciclaje de edificios y pretende ser el punto de partida para que esto pueda ser implementado en los demás perfiles de la Avenida Central y en el resto del Casco Central.
- El planteamiento e intervenciones pretende ser lo menos polarizado posible de acuerdo a las condiciones espaciales de la propuesta, de manera que los lineamientos de diseño y las pautas puedan ser adaptadas a las tipologías o perfiles que se vayan a intervenir, de manera que ésta pueda ser una iniciativa que comience en el Casco Central de San José, pero que por su adaptabilidad pueda ser adecuada e implementada en otras ciudades o provincias.
- Se considera pertinente la implementación de las pautas proyectadas, ante cualquier planteamiento de densificación

habitacional a futuro, para que este tenga la posibilidad de adecuarse de una mejor manera a las necesidades de cada grupo poblacional.

- Se plantea, en todo momento, un contacto directo entre edificio-contexto inmediato, manteniendo las restricciones de acuerdo al tipo de privacidad que tienen los ámbitos, como medida para romper la burbuja en la que se han construido las propuestas habitacionales actuales, completamente ajenas y desvinculadas de su entorno inmediato.
- El desarrollo de “escenarios” específicamente derivó de las limitaciones que se encontraron en la investigación al querer tener acceso a las edificaciones y contacto con sus dueños. Este fue quizás el mayor reto al que se tuvo que enfrentar la investigación y que provocó el replanteamiento de los alcances en materia de propuesta constructiva. Por lo que surge como una alternativa para las intervenciones y el planteamiento a nivel arquitectónico de la propuesta.
- El siguiente paso de esta investigación será desarrollarla de una manera más tangible y de acuerdo a las condiciones reales y constructivas de las edificaciones. Por medio del acceso a los planos constructivos y al contacto con los dueños de las edificaciones se busca poder llevar este planteamiento a un siguiente nivel, de manera que todas estas aspiraciones por tener una mejor ciudad sean contagiadas a ellos también.



Imagen 56 | Arte en la ciudad | Fuente: propia, 2016

# Referencias Bibliográficas

## 08.1 Literatura

- ARAYA, M. (2006) *Imaginarios urbanos, medios de comunicación y experiencias de la ciudad. ¿Cuáles son las ciudades de nuestros deseos, fantasías y miedos?* Tesis sometida a la consideración de la Comisión del Programa de Estudios de Postgrado en Estudios de la Sociedad y la Cultura para optar por el grado de Doctora de Estudios de la Sociedad y la Cultura. Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.
- AZOFEIFA, C. L. (2005) *Ciudad de San José: Metápolis de alta densidad. Re-poblamiento urbano y Re-escritura urbana.* Tesis de Maestría en Diseño Urbano. Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.
- BORJA, J. (2001). La ciudad del deseo. En Carrión, F. *La ciudad construida, urbanismo en América Latina* (pp. 391-396). Quito, Ecuador: Flacso.
- BRILLENBURG, A. & Klumpner, H. (2013) *Torre David. Informal Vertical Communities.* Zürich, Switzerland: Lars Müller Publishers.
- BORRERO, M. (2015) *Metodología de análisis para la implementación de proyectos urbanos en la ciudad compacta.* Proyecto final de gradación para optar por el título de Licenciatura en Arquitectura.
- CASTRO, A. (2013) *Método para la locación de proyectos de vivienda de alta densidad en la GAM y dirigido a desarrolladores.* Proyecto final de graduación para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura. Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.
- CHACÓN, R. (2011) *Habitando la ciudad: Nómadas urbanos y su espacio vivido en el casco Central de San José.* Tesis sometida a la consideración de la Comisión del Programa de Estudios de Postgrado en Antropología para optar por el grado y título de Maestría Académica en Antropología. Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.
- CHAVARRÍA, D. (2011) *Repoblamiento inclusivo, vivienda de alta densidad y regeneración urbana para el distrito central del cantón de Goicoechea, San José.* Tesis de Maestría en Diseño Urbano. Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.
- GUTIÉRREZ, R. (2002) *Propuesta para vivienda de densidad mediana en San José Centro: "Rehabilitación Vertical".* Proyecto de graduación para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura. Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.
- HERNÁNDEZ, H. (2013) *Inventario de Inmuebles.* Trabajo complementario para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura. Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.
- LYNCH, K. (1998) *La imagen de la Ciudad.* Barcelona, España: Editorial Gustavo Gili, S.A.
- MONTANER, JM. (2011) *Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI.* Barcelona, España: Universidad Politécnica de Cataluña.
- MORA, J. (2012) *Procesos de configuración de identidad en Barrio México: Espacio, percepción y vida cotidiana.* Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Antropología Social. Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.
- NÚÑEZ, J. (2005) *Imágenes que producen imágenes: La ciudad de San José en Cruzo de Olvido, un acercamiento antropológico.* Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Antropología con énfasis en Antropología Social. Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.
- POWELL, K. (2000) *La transformación de la ciudad.* BLUME: Barcelona, España.
- RAMÍREZ, J. (2001) *Vivienda de alta densidad.* Tesis sometida a la consideración de la Comisión del Programa de Estudios de Postgrado en Arquitectura para optar al grado de Magister Scientiae. Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.
- ROSALES, C. (2014) *Propuesta de gestión para repoblamiento inclusivo: Impulsando la movilidad social.* Trabajo final de graduación, investigación aplicada sometida a consideración de la Comisión del Programa de estudios de Postgrado en Arquitectura para optar por el título de Maestría Profesional en Vivienda y Equipamiento Social.
- Secretaría Técnica Plan Nacional de Desarrollo Urbano. (Enero, 2004) Informe de la Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José. San José, Costa Rica: Sección de Publicaciones CNFL.

SCHÜTTE, O. & Van Lidth de Jeude, M. (setiembre, 2011) *Gam(ismo): cultura y desarrollo urbano de la Gran Área Metropolitana de Costa Rica*. San José, Costa Rica: FLACSO.

VARGAS, M. (2015) *Propuesta de repoblamiento y renovación urbana para el sector oeste del Casco Central de la Ciudad de Alajuela*. Trabajo final de investigación aplicada sometido a la consideración de la Comisión del Programa de Estudios de Postgrado en Arquitectura para optar por el grado y título de Maestría Profesional en Diseño Urbano.

VIDLER, A. (1992) *The architectural uncanny: essays in the modern unhomely*. Cambridge, Massachusetts: The MIT Press.

VILLALOBOS, R. (2014) *Barriscopio del Sur*. Proyecto Final de Graduación para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura.

## 08.2 Sitios Web

ALVARADO, J. (Junio 13, 2016) Esta podría ser la nueva cara de San José en unos años. *CR Hoy*. Obtenido desde: <http://www.crhoy.com/archivo/esta-podria-ser-la-nueva-cara-de-san-jose-en-unos-anos/nacionales/>

BERMÚDEZ, E. (2011, Diciembre 27) El Alcalde de San José y la planificación urbana. *La Nación*. Obtenido desde: <http://www.nacion.com/archivo/alcalde-San-Jose-planificacion-urbana 0 1240675949.html>

BORJA, J. (Mayo, 2011). Espacio público y derecho a la ciudad. *Viento Sur*, 116, 39-49. Obtenido desde: <http://www.vientosur.info/articulosabiertos/VS116BorjaEspacioPublico.pdf>

CHAVEZ, V. (2010, Enero 9) Repoblamiento Urbano sobrevivió a la crisis. *La República*. Obtenido desde: [https://www.larepublica.net/app/cms/www/index.php?pk\\_articulo=32518](https://www.larepublica.net/app/cms/www/index.php?pk_articulo=32518)

COLOMBARI, S. (08 Noviembre, 2016) Un nuevo rostro urbano. *7 Días*. Obtenido desde: <http://www.teletica.com/Noticias/142238-Un-nuevo-rostro-urbano.note.aspx>

DÍAZ, I. (junio, 2013). La gentrificación en la cambiante estructura socio espacial de la ciudad. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. Vol.18 (No. 1030). Obtenido desde: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1030.htm>

Explicación sobre el plan de regeneración y repoblamiento de San José. *Municipalidad de San José*. Obtenido desde: [https://www.msj.go.cr/SiteAssets/conozca\\_su\\_ciudad/expli\\_plan\\_regen\\_repob\\_sanjose.pdf](https://www.msj.go.cr/SiteAssets/conozca_su_ciudad/expli_plan_regen_repob_sanjose.pdf)

FERNÁNDEZ, A. (2013, marzo 10) El Edificio Steinvorth, joya arquitectónica de Costa Rica. *La Nación*. Obtenido desde: <http://www.nacion.com/archivo/Edificio-Steinvorth-arquitectonica-Costa-Rica 0 1328467215.html>

FORNAGUERA, I. (2013, Agosto 7) Johnny Araya maquilló por 22 años el caos que vive San José. *La Nación*. Obtenido desde: <http://www.nacion.com/nacional/politica/Araya-maquillo-caos-San-Jose 0 1358464157.html>

GROZDANIC, L. (14 Abril 2016) How coworking and coliving are redefining space as a service. *Arch Daily*. Obtenido desde: [http://www.archdaily.com/785550/how-coworking-and-coliving-are-redefining-space-as-a-service?ad\\_medium=widget&ad\\_name=recommendation](http://www.archdaily.com/785550/how-coworking-and-coliving-are-redefining-space-as-a-service?ad_medium=widget&ad_name=recommendation)

HENLEY, S. (2 Octubre, 2013) London calling: How to solve the housing crisis. *ArchDaily*. Obtenido desde: [http://www.archdaily.com/433900/home-is-where-the-co-housing-is?ad\\_medium=widget&ad\\_name=recommendation](http://www.archdaily.com/433900/home-is-where-the-co-housing-is?ad_medium=widget&ad_name=recommendation)

MONTERO, F. (08 junio, 2016) TEC Presento plan para revitalizar el Centro Histórico de San José. *Hoy en el TEC*. Obtenido desde: <http://tecdigital.tec.ac.cr/servicios/hoyeneltec/?q=content/tec-presento-plan-para-revitalizar-el-centro-historico-de-san-jose>

MONTERROJO, A. (14 agosto, 2014) Los nuevos santuarios Inmobiliarios en Centroamérica. *Forbes*. Obtenido desde: <http://www.forbes.com.mx/los-nuevos-santuarios-inmobiliarios-en-centroamerica/>

MORA, E. (junio 2013). Despoblamiento y repoblamiento de San José Centro. *Revista Ambientica*, 234, 2-48. Obtenido desde: <http://www.ambientico.una.ac.cr/pdfs/ambientico/234.pdf>

MORGAN, D. & Chavarría, D. (enero-junio, 2011). Nuevos actores en la gestión de estrategias inclusivas para vivienda de alta densidad: El caso de San José

de Costa Rica. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, Vol.4 (No.7), 12-25. Obtenido desde: <http://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5567>

RAMÍREZ, S. (2011, Agosto 22) San José se Renueva. *La República*. Obtenido desde: [https://www.larepublica.net/app/cms/www/index.php?pk\\_articulo=49866](https://www.larepublica.net/app/cms/www/index.php?pk_articulo=49866)

Regeneración y repoblamiento del centro de San José. *Municipalidad de San José*. Obtenido desde: <http://www.urbanismosanjose.com/Docs/1301%20REGENERACION%20Y%20REPOBLAMIENTO%20DEL%20CENTRO%20DE%20SAN%20JOSE.pdf>

RODRÍGUEZ, O. (2013, julio 29) Cercanía del trabajo mueve a los ticos a vivir en la capital. *La Nación*. Obtenido desde: <http://www.nacion.com/economia/Cercania-trabajo-mueve-vivir-capital 0 1356664338.html>

RODRÍGUEZ, O. (2013, julio 29) Vivienda y comercio ganan plusvalía en San José centro. *La Nación*. Obtenido desde: <http://www.nacion.com/economia/Vivienda-comercio-plusvalia-San-Jose 0 1356664339.html>

RODRÍGUEZ, P. (2013, noviembre 14). El espacio público ese protagonista de la ciudad [Registro Web]. Obtenido desde: <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2013/11/14/el-espacio-publico-ese-protagonistade-la-ciudad/>

SALAZAR, C. (2013, octubre 18) San José hoy: un retrato en cifras. *La Nación*. Obtenido desde: <http://www.nacion.com/nacional/San-Jose-hoy-retrato-cifras 0 1372862704.html>

SÁNCHEZ, A., Paniagua, L. & Brenes, M. (2012). Callejeando por San José: Intercambios, encuentros y utopías. Reflexiones: Jornadas de investigación interdisciplinaria, 297-309. Obtenido desde: <http://revistas.ucr.ac.cr/index.php/reflexiones/article/view/1541>

SÁNCHEZ, A., Paniagua, L. & Brenes, M. (julio 2012). San José, Una ciudad en perpetua transformación. Reflexiones sobre el espacio. *Revista de Ciencias Sociales*, Vol. 3 (No. 137), 25-39. Obtenido desde: <http://www.revistacienciasociales.ucr.ac.cr/san-jose-una-ciudad-en-perpetua-transformacion-reflexiones-sobre-el-espacio/>

SHAPIRO, A. (16 febrero, 2015) Not a group house, not a commune: Europe experiments with co-housing. *NPR Parallels*. Obtenido desde: <http://www.npr.org/sections/parallels/2015/02/16/385528919/not-a-group-house-not-a-commune-europe-experiments-with-co-housing>

SOLANO, A. (2012, julio 22) Edificio Steinvorth: un guerrero de ladrillo que sobrevivió a la guerra. *La Nación*. Obtenido desde: <http://www.nacion.com/ocio/artes/Edificio-Steinvorth-guerrero-ladrillo-sobrevivio 0 1282271953.html>

Victorian State Government. (mayo 2014) *Plan Melbourne: Metropolitan planning strategy*. Impact digital. Obtenido desde: <http://www.planmelbourne.vic.gov.au/Plan-Melbourne>

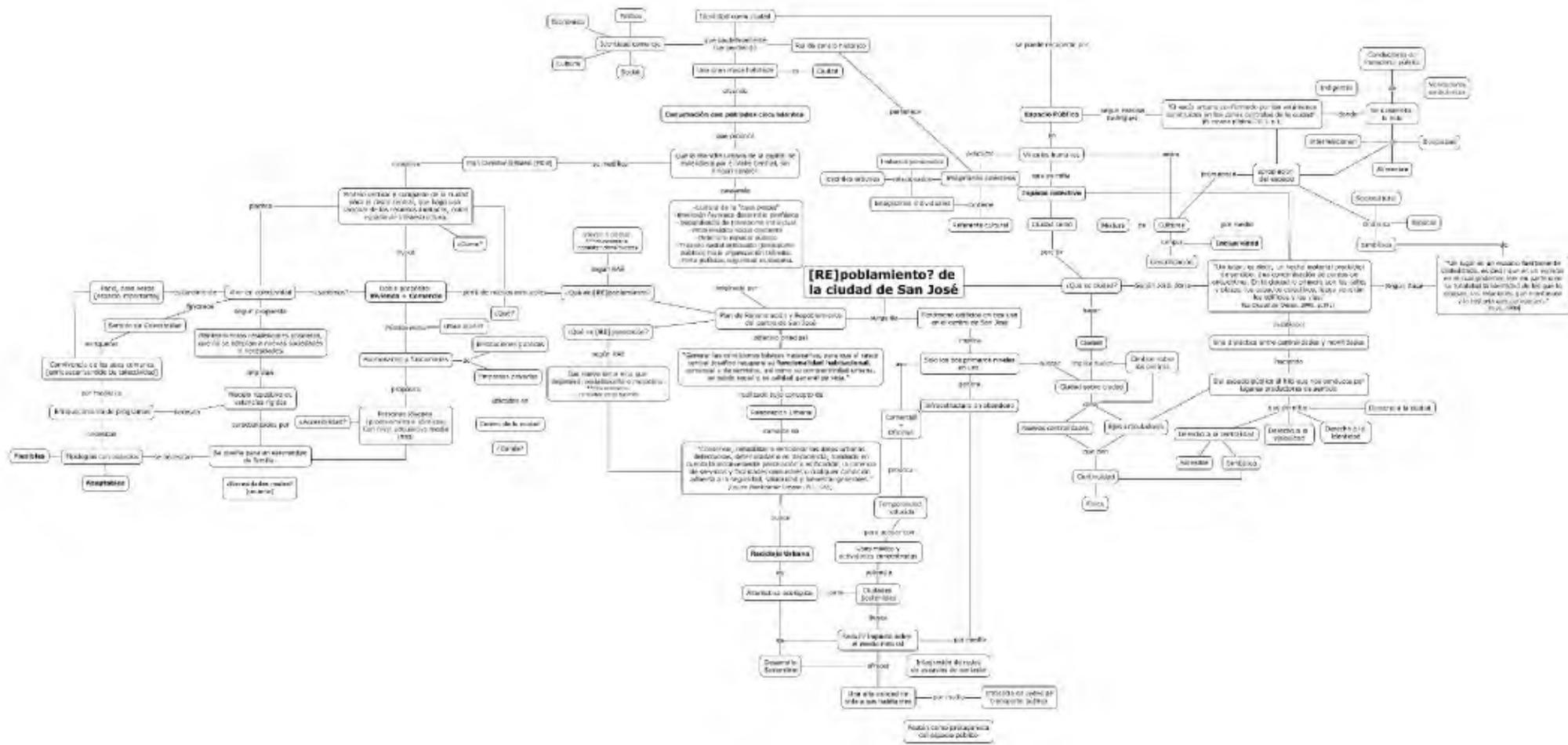
VILLALOBOS, G. (2013, agosto 26). Vivir en colectividad. *Revista su Casa*. Obtenido desde: <http://www.revistasucasa.com/blogs/un-espacio-la-vez/repoblar-la-capital>

ZÚÑIGA, R. (febrero, 2010). El Viejo Steinvorth. *Revista Su Casa*. Obtenido desde: <http://www.revistasucasa.com/contenido/articles/499/1/El-viejo-Steinvorth/Paacuteginas1.html>

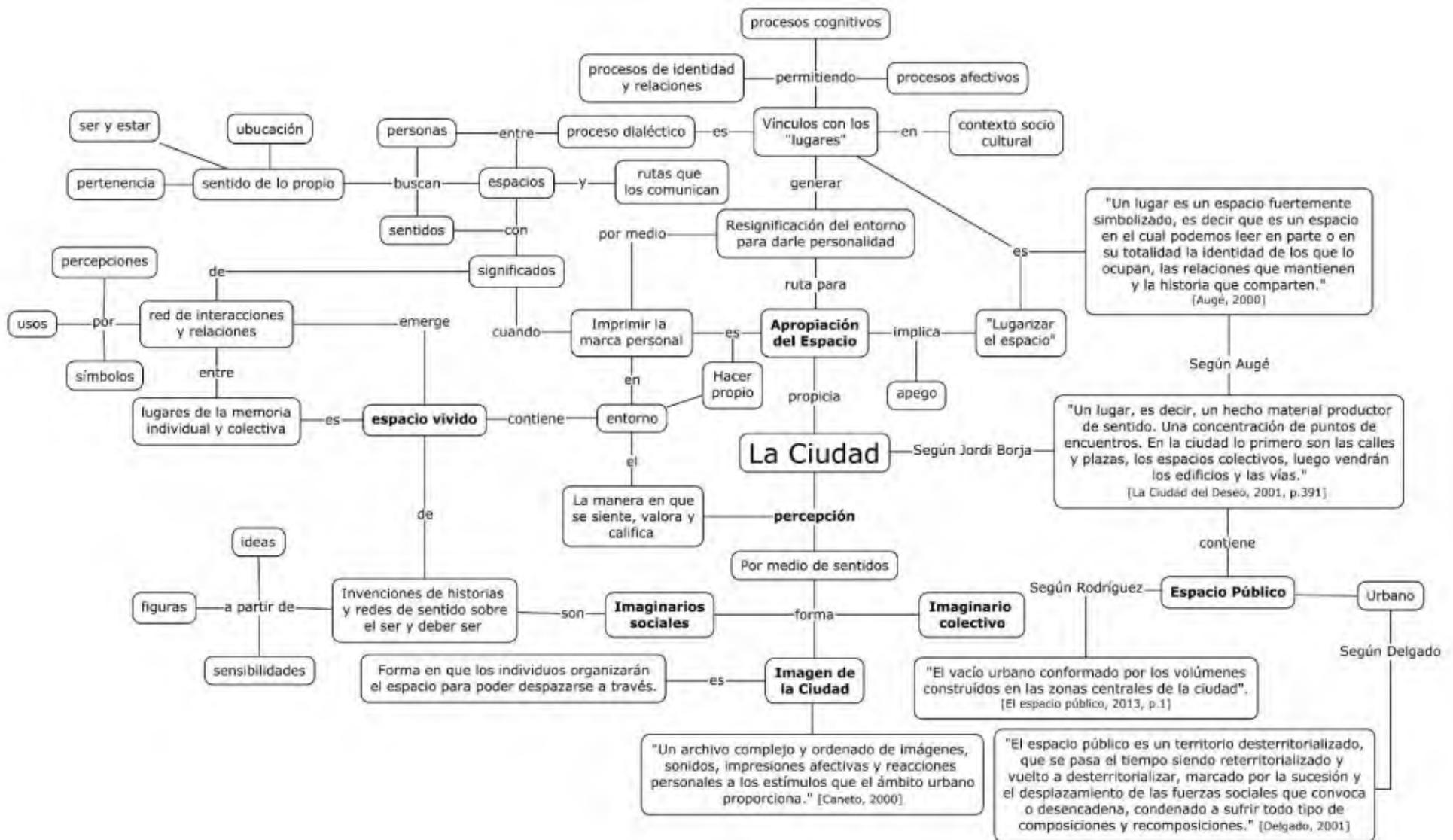


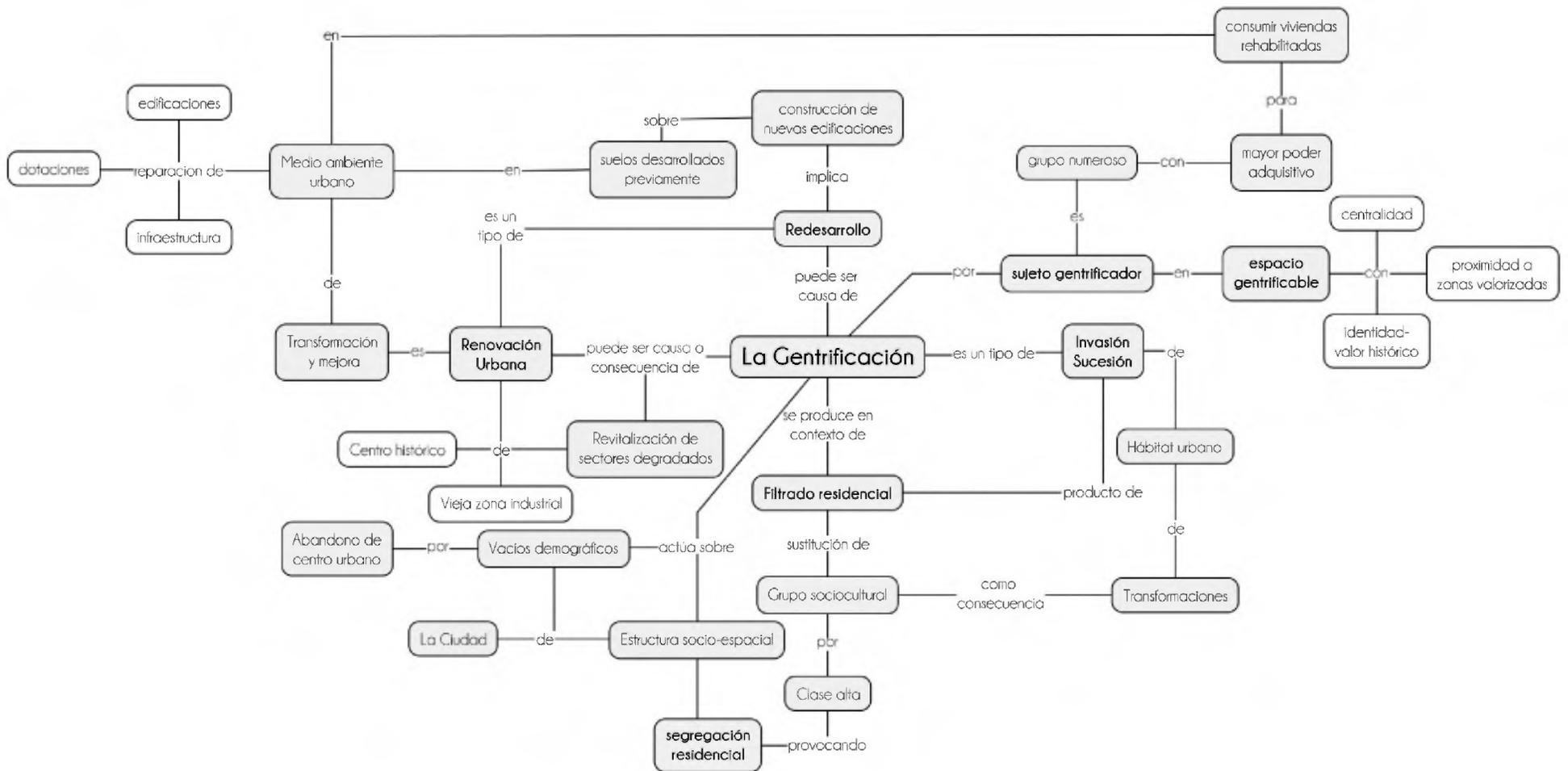
Anexos

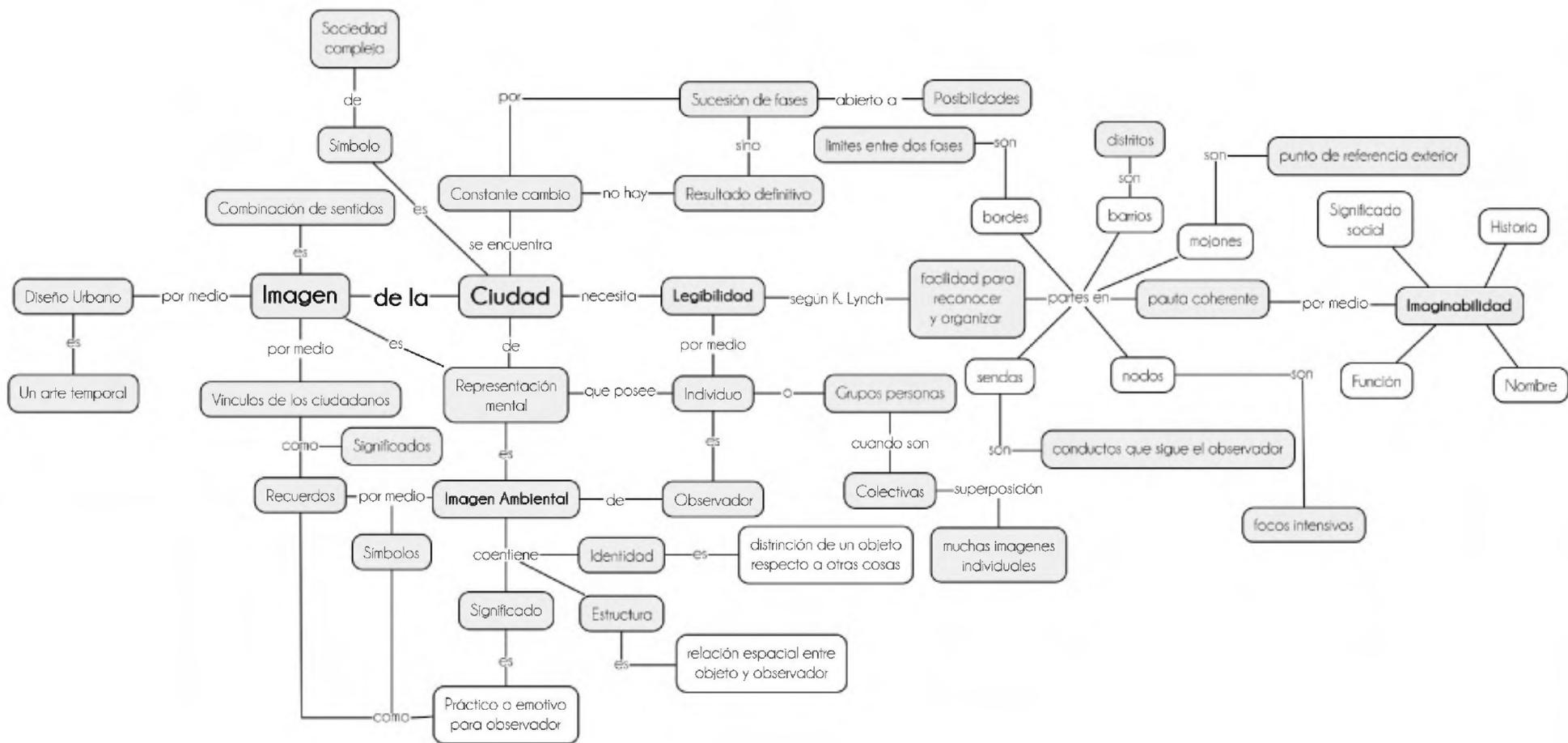




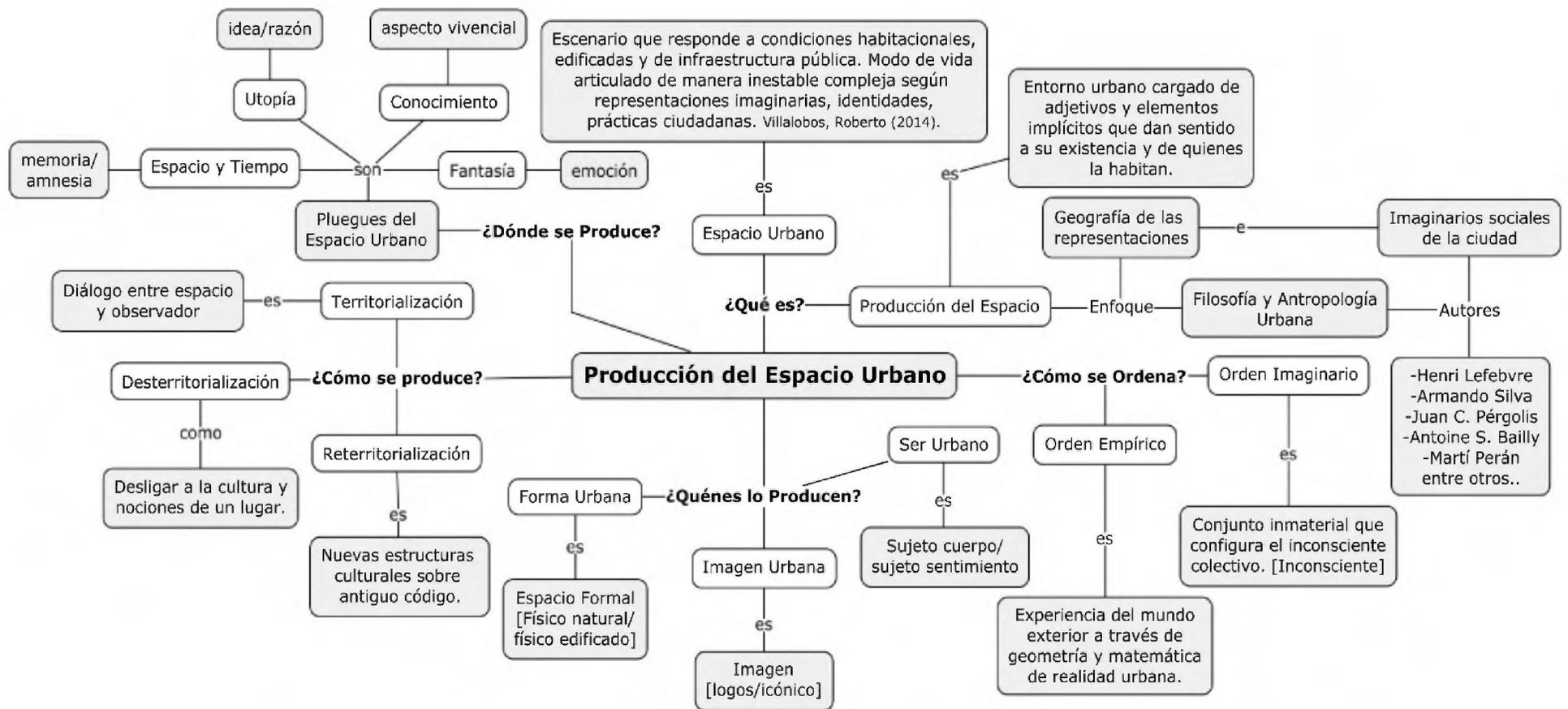
Mapa Mental 01 | [RE] Poblamiento de la ciudad de San José | Fuente: propia 2015.



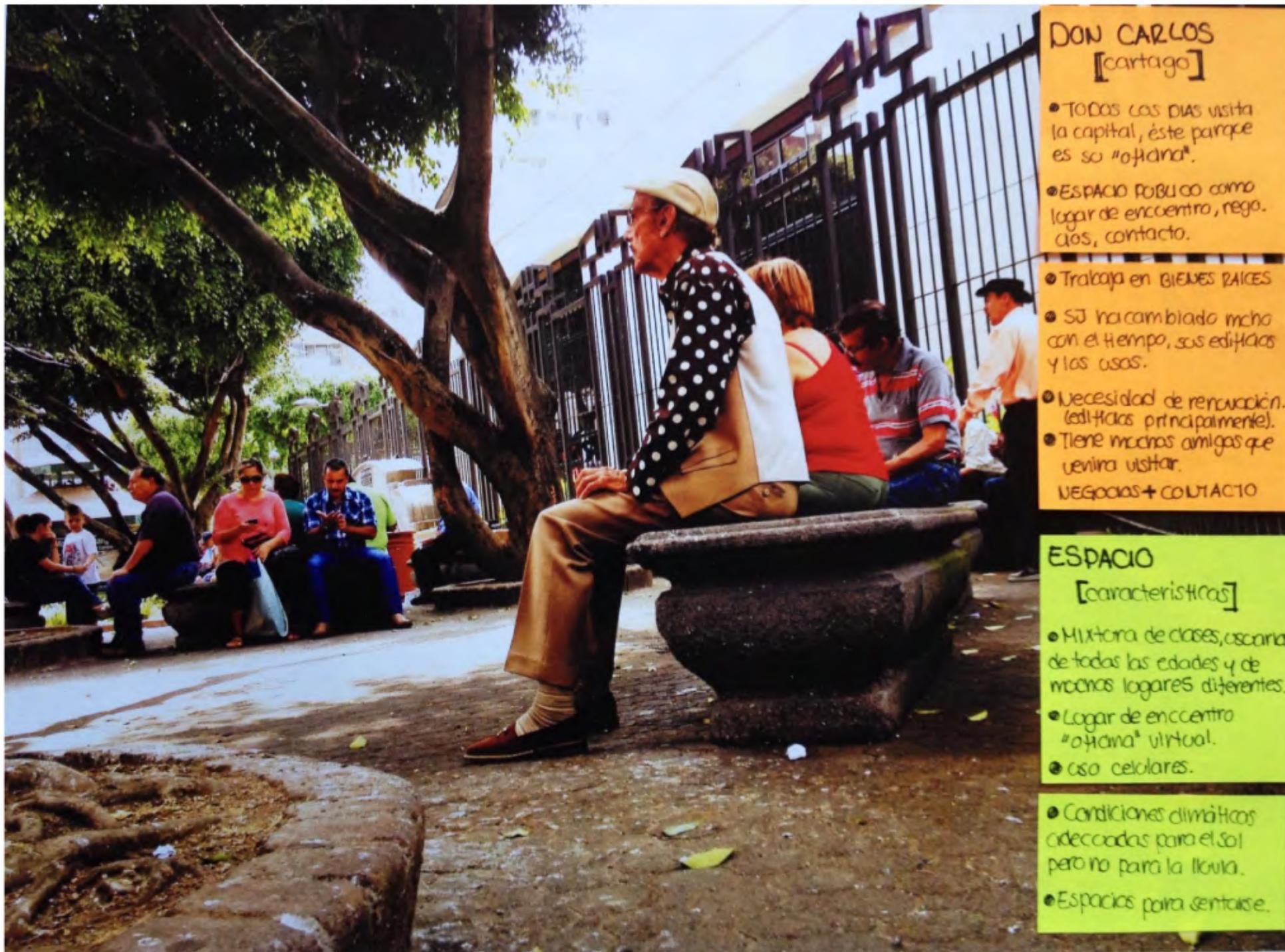




Mapa Mental 04 | La Imagen de la Ciudad | Fuente: propia 2015.







## DON CARLOS [cartago]

- TODOS LOS DIAS visita la capital, este parque es su "oficina".
  - ESPACIO PUBLICO como lugar de encuentro, negocios, contacto.
  - Trabaja en BIENES RAICES
  - SJ ha cambiado mucho con el tiempo, sus edificios y los usos.
  - Necesidad de renovación. (edificios principalmente).
  - Tiene muchos amigos que vienen a visitarlo.
- NEGOCIOS + CONTACTO

## ESPACIO [características]

- Mezcla de clases, personas de todas las edades y de muchos lugares diferentes.
- Lugar de encuentro "oficina" virtual.
- uso celulares.
- Condiciones climáticas adecuadas para el sol pero no para la lluvia.
- Espacios para sentarse.

*LuxForm*

Tienda 222-6410  
222-6681

Fábrica 232-0658  
220-2870

Celular 382-7993

Fax 232-6329  
221-0996

Samuel Grynspan B.  
Gerente

Apartado 7903-1000  
San José, Costa Rica

E-mail: luxform@sol.racsa.co.cr

## DON SAMUEL [90 Años]

- Dueño de antiguo Edificio Steinvorth y múltiples edificios en centro de SJ.
- Edificio destinado completamente a comercio, alquilado todos sus niveles.

• Edificio Steinvorth demolido para construir edificio de 10 niveles en su lugar.

• Estructura ladrillo, block y acero.

• Antigua mueblería Urgés y Penón.

• Economista (Rusia).

## LAURA [Empleada]

• 15 años de trabajar en la tienda (Av. Central).

• "SJ en una decadencia económica en los últimos años a pesar de que la gente sigue viniendo".

• Todos los edificios que se encuentran al frente son nuevos.

• Pocos edificios son antiguos.

• Poca vivienda esp. público.



## DOÑA CLARISA [dueña]

- ACABA DE SER REMODELADA. (hace un mes).
- Dueño anterior: dejó en malas condiciones. (motivo de remodelación).
- Únicamente primeros

niveles en uso.

- Construido para hotel, por eso se alquila con ese uso.
- Niveles superiores en desuso.
- Ningún problema con leyes ni reglamentos.

Entrevista 03 | Entrevista no estructurada Doña Clarisa | Fuente: propia 2015.



## Análisis de Tesis

Datos	Temática	Aspectos relevantes	Relación Plan Repoblamiento	Marco teórico / conceptual	Sub-Temas
<p>1. Metodología de análisis para la implementación de proyectos urbanos en la ciudad compacta. (2015)</p> <p>TESIS 858 CD.</p> <p>María Fernanda Borrero D.</p> <p>-Licenciatura en arquitectura</p>	<p>Análisis del repoblamiento y regeneración emergente que experimenta la ciudad.</p> <p>Estudio de casos ejemplares de la ciudad compacta y análisis de modelos desarrollados en contexto internacional.</p> <p>Análisis de legislación actual que rige diseño y construcción de proyectos en altura para comprender y proponer solución a falta de integración del espacio público con estos proyectos.</p> <p>Urbanismo integral.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compacidad urbana como modelo generador de mixtura social.</li> <li>• Sentido de pertenencia al peatón en su ciudad.</li> <li>• Análisis macro: cuatro distritos principales. Análisis medio: FODA del terreno. Análisis micro: recopilación servicios, escala con alcance peatonal.</li> </ul>	<p>Lineamientos para analizar la pertinencia del producto.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan GAM 2013</li> <li>• Urbanismo Integral: sostenibilidad del entorno físico-social, perspectiva fragmentada o cohesiva.</li> <li>• Ciudad compacta.</li> <li>• Vivienda en altura (legislación, concepto).</li> </ul>	<p>1. Ciudad compacta</p> <p>2. Repoblamiento</p> <p>3. Regeneración</p> <p>4. Vivienda vertical</p> <p>5. Sostenibilidad</p> <p>6. Transporte público</p> <p>7. Convivencia social</p> <p>8. Espacio público</p> <p>9. Uso mixto</p> <p>10. Inclusión</p>
<p>2. Regeneración urbana en San José centro. (2001)</p> <p>TESIS 709 CD.</p> <p>Ana Lucía González Castro et al.</p> <p>-Licenciatura en arquitectura</p>	<p>Red de proyectos de regeneración donde se concentran las paradas de bus en puntos específicos del centro de San José. Las paradas se sacan de la vía pública, los nodos de paradas se conectan usando una red de vías peatonales. Se plantean nodos de regeneración que se aprovechan de la intensidad de actividad generada.</p> <p>Mejorar la calidad e intensidad de vida urbana en el centro de SJ mediante propuestas arquitectónicas y urbanísticas, que contemplen la intervención de paradas de buses.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fomentar experiencias peatonales: principio de la vida en la ciudad.</li> <li>• Mejores entornos urbanos ayudan a conseguir metas de desarrollo humano y calidad de vida que atañen a toda la población.</li> </ul>	<p>Proceso de degradación en la imagen de SJ.</p> <p>Búsqueda del bien común: municipalidad + desarrolladores + espacio público</p> <p>El precio de la tierra en el centro es muy elevado comparado con el de los terrenos en la periferia; por esto, vivir en la ciudad no es accesible al público de ingresos medios y bajos.</p> <p>MEJORAR LA MANERA EN QUE SE CAMINA LA CIUDAD.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La vida entre los edificios (superficie de contacto para la gente)</li> </ul>	<p>1. Ciudad compacta</p> <p>2. Repoblamiento</p> <p>3. Regeneración</p> <p>4. Vivienda vertical</p> <p>5. Sostenibilidad</p> <p>6. Transporte público</p> <p>7. Convivencia social</p> <p>8. Espacio público</p> <p>9. Uso mixto</p> <p>10. Inclusión</p>
<p>3. Conceptos y criterios del espacio urbano Av. 6, calle 0 y 9. (2007)</p> <p>TESIS 574 CD.</p> <p>Arq. Luis Alejandro Granados F.</p> <p>- Maestría en diseño urbano</p>	<p>Bloque de cuadras sobre el distrito Catedral.</p> <p>Construir un modelo que sirva como herramienta de simulación de escenarios en el área de interés municipal, el distrito La Catedral, al tomar en cuenta las simulaciones desarrolladas en Z-PRPDU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los bordes en el espacio público (perímetro)</li> <li>-refugio-vitrinas</li> <li>-generador de actividad, transición entre dominios público y privado, conexión sensorial entre interior y exterior.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investigar planificación urbanística vigente, actual.</li> <li>• Marc Augé (NO LUGAR)</li> <li>• Bordes (espacio público)</li> <li>• *Evaluación entornos sostenibles, evaluación imagen urbana, evaluación socio-cultural...</li> </ul>	<p>1. Ciudad compacta</p> <p>2. Repoblamiento</p> <p>3. Regeneración</p> <p>4. Vivienda vertical</p> <p>5. Sostenibilidad</p> <p>6. Transporte público</p> <p>7. Convivencia social</p> <p>8. Espacio público</p> <p>9. Uso mixto</p> <p>10. Inclusión</p>

Diagrama 02 | Análisis de tesis 01 | Fuente: propia 2015.

Datos	Temática	Aspectos relevantes	Relación Plan Repoblamiento	Marco teórico / conceptual	Sub-Temas
<p>4. Propuesta de repoblamiento y renovación urbana para el sector oeste del casco central de la ciudad de Alajuela. (2015)</p> <p>TESIS 857 CD.</p> <p>Marcela Vargas Rojas</p> <p>-Maestría en diseño urbano</p>	<p>Estrategia inclusiva de vivienda de alta densidad, convirtiendo el sector en un distrito urbano densificado verticalmente con edificios de uso mixto de escala humanizada, articulados, e integrados por una red de espacios públicos de alta calidad y amenidad urbana, que concentre una variedad de usuarios distintos y cree espacios para la convivencia social. (modelo innovador de gestión urbana y financiamiento)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comparación crecimiento poblacional para justificación.</li> <li>Análisis FODA</li> </ul> <p>Oportunidades – Amenazas (externo)</p> <p>Fortalezas – Debilidades (interno)</p>	<p>Prioridades de densificación GAM (distritos)</p> <p>Proyectos de vivienda social desvinculados y segregados de centros de servicio.</p> <p>Sectorización y fragmentación (inhibe mezcla de clases)</p> <p>Integración con morfología del perfil urbano en el contexto (densificación urbana humanizada)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renovación urbana: sustitución de antiguas construcciones por modernas (demoler y edificar in-situ) cambio en el uso del suelo y en la intensidad.</li> <li>CAS: área de construcción total y área disponible (coeficiente aprovechamiento de suelo)</li> <li>COS: huella de construcción y área disponible para construir (coeficiente de ocupación de suelo)</li> <li>CIU: coeficiente de intensidad de uso.</li> <li>Ciudad compacta-movimiento "townscape".</li> </ul>	
<p>5. Ciudad de San José: Metápolis de alta densidad. RE poblamiento y RE escritura urbana. (2005)</p> <p>TESIS 484</p> <p>Carlos L. Azofeifa Ortiz</p> <p>-Maestría en diseño urbano</p>	<p>Metápolis: traslape de capas de actividad (heterogeneidad urbana) Multiciudad con carácter de lugar.</p> <p>Relaciones multiprogramáticas, heterogéneas y discontinuas. (múltiples programas y eventos simultáneos)</p> <p>Análisis urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Uso del suelo</li> <li>Morfología y gramática urbana (elevaciones).</li> <li>Espacio construido existente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valor del suelo de la capital es el más caro del país <b>[terrenos + caros – rentables]</b></li> <li>Regeneración a partir de reprogramación de uso del suelo, yuxtaprogramación, que colisione y transgrede viejo sistema urbano (nueva imagen resemantizada).</li> </ul>	<p>Convertir San José en una Multiciudad – Metápolis (habitar, trabajar – recreación).</p> <p>Municipalidad de San José: embellecimiento de la capital, renovación de parques y creación de pasos peatonales.</p> <p>Plan Nacional de Desarrollo Urbano: marco conceptual y lineamientos básicos.</p> <p>MOPT: propuesta mejoramiento transporte público y privado.</p> <p>UCR-SEP: Repoblamiento de SJ.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ciudad sostenible y compacta (integridad ecológica, éxito económico, bienestar social).</li> <li>SCHOCK METROPOLITANO (Bernard Tschumi) Cambio: oposición a nostalgia, historicismo.</li> <li>Evento de apodera del espacio y la configura.</li> </ul> <p>*CIUDADES PARA UN PEQUEÑO PLANETA (Richard Rogers).</p>	
<p>6. Diseño urbano y propuesta habitacional de alta densidad. (2005)</p> <p>TESIS 471</p> <p>Fabiola Suarez Matarrita Francela Cordero Flores</p> <p>-Licenciatura en arquitectura</p>	<p>Ubicación: Bo. La California Vivienda vertical de alta densidad dirigida a población de clase media. Vertical: sostenibilidad.</p> <p>OBJETIVO GENERAL: Investigar diferentes factores que intervienen en Barrio la California y definir pautas de diseño para proyectos de repoblamiento en SJ.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Patologías urbanas de la ciudad de San José: degradación física del entorno, deterioro ambiental de los espacios urbanos.</li> <li>Experiencia de vivienda en altura en CR: ciudad satélite de hatillo y multifamiliares Calderón Muñoz (1954).</li> </ul>	<p>Existencia Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU).</p> <p>-Plan Director Urbano (PDU).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chavarría Héctor, Ojos Urbanos. Editorial Andrómeda (2002).</li> </ul>	

Diagrama 03 | Análisis de tesis 02 | Fuente: propia 2015.

Datos	Temática	Aspectos relevantes	Relación Plan Replamamiento	Marco teórico / conceptual	Su-Temas
<p>7.Propuesta de gestión para el replamamiento inclusivo: impulsando la movilidad social. (2014)</p> <p>TESIS 832</p> <p>Cynthia S. Rosales Calvo</p> <p>-Maestría en vivienda y equipamiento social.</p>	<p>-Ciudad como organización socia..</p> <p>-Propuesta de gestión de replamamiento inclusivo, mayor acceso a vivienda, promover movilidad social.</p> <p>-Propuesta</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Replamamiento</li> <li>• Densificación</li> <li>• Movilidad social</li> <li>• Renovación urbana</li> <li>• Rehabilitación urbana</li> <li>• Desarrollo sostenible</li> <li>• Estrategia reciclaje urbano.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sobreutilización de suelo</li> <li>• Aumento de crecimiento horizontal expansivo</li> <li>• Asentamientos alejados de centros productivos</li> <li>• Segregación social</li> <li>• Disminución de calidad de vida</li> <li>• Lucro en producción de vivienda</li> </ul> <p>*Enfoque Social</p>	<p>Déficit habitacional significativo (proliferación de asentamientos informales).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Características de una ciudad compacta.</li> <li>• Marco jurídico para planificación urbana.</li> <li>• Herramientas institucionales para planificación urbana.</li> </ul>	<p>1. Ciudad compacta</p> <p>2. Replamamiento</p> <p>3. Regeneración</p> <p>4. Vivienda vertical</p> <p>5. Sostenibilidad</p> <p>6. Transporte público</p> <p>7. Convivencia social</p> <p>8. Espacio público</p> <p>9. Uso mixto</p> <p>10. Inclusión</p>
<p>8.Replamamiento inclusivo, vivienda de alta densidad y regeneración urbana para el distrito central del cantón de Goicoechea, San José. (2011)</p> <p>Arq. Dania Chavarría Nuñez</p> <p>-Maestría en Diseño Urbano.</p>	<p>Propuesta enfocada a devolver la dignidad a nuestras ciudades, a través de planteamientos estratégicos de replamamiento, rehabilitación y renovación urbana.</p> <p>-Propuesta de diseño urbano.</p> <p>-Propuesta de vivienda colectiva.</p> <p>Ciudad densa y compacta con usos mixtos de suelo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Replamamiento inclusivo: coeficiente aprovechamiento del suelo (CAS).</li> <li>• Sistema subsidios o compensación: oportunidad para todos los estratos sociales.</li> <li>• Procesos de urbanización en ciudades latinoamericanas.</li> </ul>	<p>Replamamiento inclusivo en espacios en franco deterioro, para devolver calidad de vida a ciudadanos.</p> <p>Análisis plan de replamamiento actual.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DESARROLLO SOSTENIBLE modelo de ciudad propuesta: Ciudad Sostenible.</li> <li>• Relación equilibrada entre ciudadanos, servicios, políticas de transporte, aspectos ambientales y consumo de energía.</li> </ul>	<p>1. Ciudad compacta</p> <p>2. Replamamiento</p> <p>3. Regeneración</p> <p>4. Vivienda vertical</p> <p>5. Sostenibilidad</p> <p>6. Transporte público</p> <p>7. Convivencia social</p> <p>8. Espacio público</p> <p>9. Uso mixto</p> <p>10. Inclusión</p>
<p>9.Sistema urbano de parqueo inteligente. (2008)</p> <p>TESIS 594 CD.</p> <p>Alejandra Marín Murillo</p> <p>Alejandra Araya Jiménez</p> <p>-Licenciatura en arquitectura.</p>	<p>Desarrollar un sistema urbano de parqueo inteligente a partir de políticas de replamamiento para optimizar el uso del espacio en la ciudad de San José.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SJ en proceso de abandono por parte de la población.</li> <li>• Cantidad de espacios para parqueo en código urbano irreales, para apartamentos.</li> </ul>	<p>Solo 2.6% se iría a vivir a SJ y esto solo si se dan cambios drásticos en la estructura urbana.</p> <p>¿Actividad de estacionamiento?</p> <p>*POLITICAS DE REPLAMAMIENTO, que no contemplan una solución realista.</p>	<p>Nuevo escenario de ciudad</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ciudad Sostenible</li> <li>• Ciudad Humanizada</li> <li>• Ciudad Múltiple</li> </ul>	<p>1. Ciudad compacta</p> <p>2. Replamamiento</p> <p>3. Regeneración</p> <p>4. Vivienda vertical</p> <p>5. Sostenibilidad</p> <p>6. Transporte público</p> <p>7. Convivencia social</p> <p>8. Espacio público</p> <p>9. Uso mixto</p> <p>10. Inclusión</p>
<p>10. Análisis y propuesta de edificios residenciales en el asentamiento urbano marginal 11 de abril (2011)</p> <p>TESIS 726 CD.</p> <p>Adrián Araya Araujo</p> <p>-Maestría en arquitectura y construcción</p>	<p>Proyectar un anteproyecto en el cantón de SJ, propiamente en el sector de Bo. Cuba, de utilización habitacional vertical y servicios complementarios propios de la zona de intervención con base en los análisis necesarios que contemplen un estudio de factibilidad, análisis bioclimático y la constructibilidad del mismo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hacinamiento</li> <li>• Vivienda horizontal</li> <li>• Exclusión social</li> <li>• Contaminación ambiental</li> </ul>			<p>1. Ciudad compacta</p> <p>2. Replamamiento</p> <p>3. Regeneración</p> <p>4. Vivienda vertical</p> <p>5. Sostenibilidad</p> <p>6. Transporte público</p> <p>7. Convivencia social</p> <p>8. Espacio público</p> <p>9. Uso mixto</p> <p>10. Inclusión</p>

Diagrama 04 | Análisis de tesis 03 | Fuente: propia 2015.

## Cálculo en Perfiles [CAS-COS-CIU]

<b>Cuadra 01</b>	Area (m2)	Niveles	Area construida	Superficie terreno	Area 1er piso	Area ocupada	CAS
Edificio 01	407	9	3,663	407	407	2,849	<b>3.88</b>
Edificio 02	828	3	2,484	828	828	1,656	COS
Edificio 03	985	3	2,955	985	985	1,970	<b>1</b>
Edificio 04	549	3	1,647	549	549	1,647	CIU
<b>Area Total</b>			<b>10,749</b>	<b>2,769</b>	<b>2,769</b>	<b>8,122</b>	<b>2.93</b>

<b>Cuadra 02</b>	Area (m2)	Niveles	Area construida	Superficie terreno	Area 1er piso	Area ocupada	CAS
Edificio 01	1914	4	7,656	1,914	1,914	7,656	<b>3.06</b>
Edificio 02	840	2	1,680	840	840	840	COS
Edificio 03	843	2	1,686	843	843	843	<b>1</b>
<b>Area Total</b>			<b>11,022</b>	<b>3,597</b>	<b>3,597</b>	<b>9,339</b>	CIU
							<b>2.60</b>

<b>Cuadra 03</b>	Area (m2)	Niveles	Area construida	Superficie terreno	Area 1er piso	Area ocupada	CAS
Edificio 01	588	9	5,292	588	588	4,704	<b>4.74</b>
Edificio 02	1564	3	4,692	1,564	1,564	4,692	COS
Edificio 03	799	5	3,995	799	799	2,397	<b>1</b>
<b>Area Total</b>			<b>13,979</b>	<b>2,951</b>	<b>2,951</b>	<b>11,793</b>	CIU
							<b>4.0</b>

<b>Cuadra 04</b>	Area (m2)	Niveles	Area construida	Superficie terreno	Area 1er piso	Area ocupada	CAS
Edificio 01	252	1	252	252	252	252	<b>1.40</b>
Edificio 02	655	1	655	655	655	655	COS
Edificio 03	340	1	340	340	340	340	<b>1</b>
Edificio 04	738	1	738	738	738	738	CIU
Edificio 05	271	3	813	271	271	542	<b>1.09</b>
Edificio 06	621	2	1,242	621	621	621	
<b>Area Total</b>			<b>4,040</b>	<b>2,877</b>	<b>2,877</b>	<b>3,148</b>	

<b>Cuadra 05</b>	Area (m2)	Niveles	Area construida	Superficie terreno	Area 1er piso	Area ocupada	CAS
Edificio 01	278	2	556	278	278	556	<b>4.76</b>
Edificio 02	275	2	550	275	275	550	COS
Edificio 03	1289	5	6,445	1,289	1,289	3,867	<b>1</b>
Edificio 04	988	6	5,928	988	988	4,940	CIU
<b>Area Total</b>			<b>13,479</b>	<b>2,830</b>	<b>2,830</b>	<b>9,913</b>	<b>3.50</b>

<b>Cuadra 06</b>	Area (m2)	Niveles	Area construida	Superficie terreno	Area 1er piso	Area ocupada	CAS
Edificio 01	767	6	4,602	767	767	767	<b>3.64</b>
Edificio 02	447	2	894	447	447	894	COS
Edificio 03	296	2	592	296	296	296	<b>1</b>
Edificio 04	358	2	716	358	358	716	CIU
<b>Area Total</b>			<b>6,804</b>	<b>1,868</b>	<b>1,868</b>	<b>2,673</b>	<b>1.43</b>

<b>Cuadra 07</b>	Area (m2)	Niveles	Area construida	Superficie terreno	Area 1er piso	Area ocupada	CAS
Edificio 01	382	3	1,146	382	382	1,146	<b>3.80</b>
Edificio 02	494	3	1,482	494	494	988	COS
Edificio 03	497	6	2,982	497	497	2,982	<b>1</b>
Edificio 04	177	1	177	177	177	177	CIU
Edificio 05	119	4	476	119	119	238	<b>3.25</b>
Edificio 06	404	4	1,616	404	404	1,212	
<b>Area Total</b>			<b>7,879</b>	<b>2,073</b>	<b>2,073</b>	<b>6,743</b>	

<b>Cuadra 08</b>	Area (m2)	Niveles	Area construida	Superficie terreno	Area 1er piso	Area ocupada	CAS
Edificio 01	468	2	936	468	468	468	<b>2.96</b>
Edificio 02	329	7	2,303	329	329	658	COS
Edificio 03	526	3	1,578	526	526	1,052	<b>1</b>
Edificio 04	540	2	1,080	540	540	540	CIU
Edificio 05	392	2	784	392	392	392	<b>1.38</b>
<b>Area Total</b>			<b>6,681</b>	<b>2,255</b>	<b>2,255</b>	<b>3,110</b>	

<b>Cuadra 09</b>	Area (m2)	Niveles	Area construida	Superficie terreno	Area 1er piso	Area ocupada	CAS
Edificio 01	540	1	540	540	540	540	<b>1.85</b>
Edificio 02	310	2	620	310	310	310	COS
Edificio 03	588	3	1,764	588	588	1,176	<b>1</b>
Edificio 04	568	2	1,136	568	568	568	CIU
Edificio 05	210	1	210	210	210	210	<b>1.31</b>
Edificio 06	266	2	532	266	266	532	
Edificio 07	257	1	257	257	257	257	
<b>Area Total</b>			<b>5,059</b>	<b>2,739</b>	<b>2,739</b>	<b>3,593</b>	

Tabla 01 | Calculo en perfiles CAS-COS-CIU | Fuente: propia 2016

<b>Cuadra 10</b>	Area (m2)	Niveles	Area construida	Superficie terreno	Area 1er piso	Area ocupada	CAS
Edificio 01	402	4	1,608	402	402	804	<b>3.01</b>
Edificio 02	479	2	958	479	479	479	<b>COS</b>
Edificio 03	341	2	682	341	341	682	<b>1</b>
Edificio 04	866	2	1,732	866	866	866	<b>CIU</b>
Edificio 05	653	5	3,265	653	653	3,265	<b>2.22</b>
	<b>Area Total</b>		<b>8,245</b>	<b>2,741</b>	<b>2,741</b>	<b>6,096</b>	

<b>Cuadra 11</b>	Area (m2)	Niveles	Area construida	Superficie terreno	Area 1er piso	Area ocupada	CAS
Edificio 01	953	1	953	953	953	953	<b>1.27</b>
Edificio 02	302	1	302	302	302	302	<b>COS</b>
Edificio 03	301	2	602	301	301	301	<b>0.89</b>
Edificio 04	118	2	236	118	118	118	<b>CIU</b>
Edificio 05	504	2	1,008	504	504	504	<b>0.89</b>
	<b>Area Total</b>		<b>3,101</b>	<b>2,441</b>	<b>2,178</b>	<b>2,178</b>	

<b>Cuadra 12</b>	Area (m2)	Niveles	Area construida	Superficie terreno	Area 1er piso	Area ocupada	CAS
Edificio 01	414	6	2,484	414	414	828	<b>3.93</b>
Edificio 02	318	2	636	318	318	636	<b>COS</b>
Edificio 03	998	3	2,994	998	998	2,994	<b>0.94</b>
Edificio 04	387	7	2,709	387	387	2,322	<b>CIU</b>
	<b>Area Total</b>		<b>8,823</b>	<b>2,246</b>	<b>2,117</b>	<b>6,780</b>	<b>3.02</b>

<b>Cuadra 13</b>	Area (m2)	Niveles	Area construida	Superficie terreno	Area 1er piso	Area ocupada	CAS
Edificio 01	330	2	660	330	330	660	<b>2.77</b>
Edificio 02	583	3	1,749	583	583	1,166	<b>COS</b>
Edificio 03	520	3	1,560	520	520	1,040	<b>1</b>
	<b>Area Total</b>		<b>3,969</b>	<b>1,433</b>	<b>1,433</b>	<b>2,866</b>	<b>CIU</b>
							<b>2.0</b>

Tabla 02 | Calculo en perfiles CAS-COS-CIU | Fuente: propia 2016

"Cuando la unión entre lo por hacer y lo hecho se complete, nuestras creaciones aprenderán, se adaptaran y curaran a ellas mismas evolucionando. Esta es una fuerza en la que apenas hemos podido soñar todavía." (K. Kelly-Out of control).



[ECO]  
Habitación