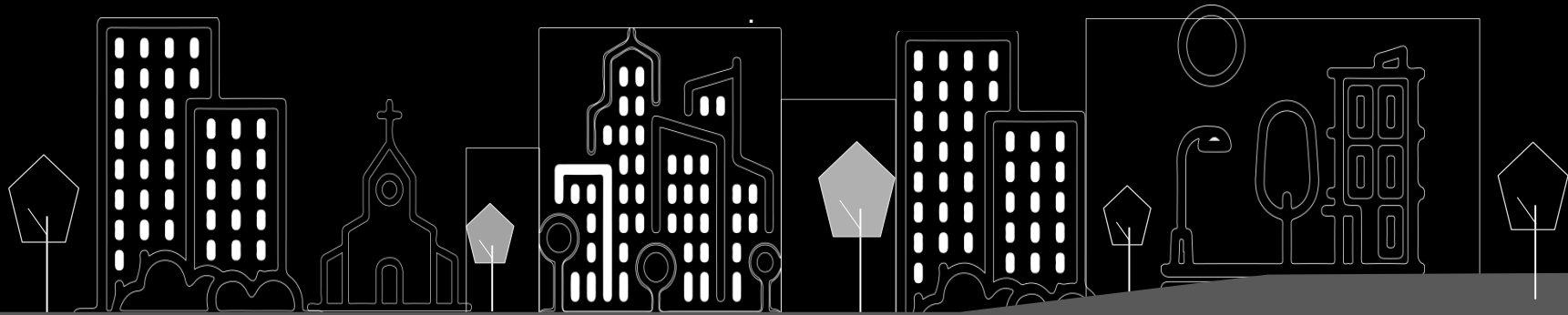


# (RE) S.J.O

“DISEÑO DE UNA PROPUESTA DE REPOBLAMIENTO EN EL CASCO CENTRAL DE SAN JOSÉ, A TRAVÉS DEL APROVECHAMIENTO DE EDIFICIOS EN DESUSO Y/O SUBUTILIZACIÓN”



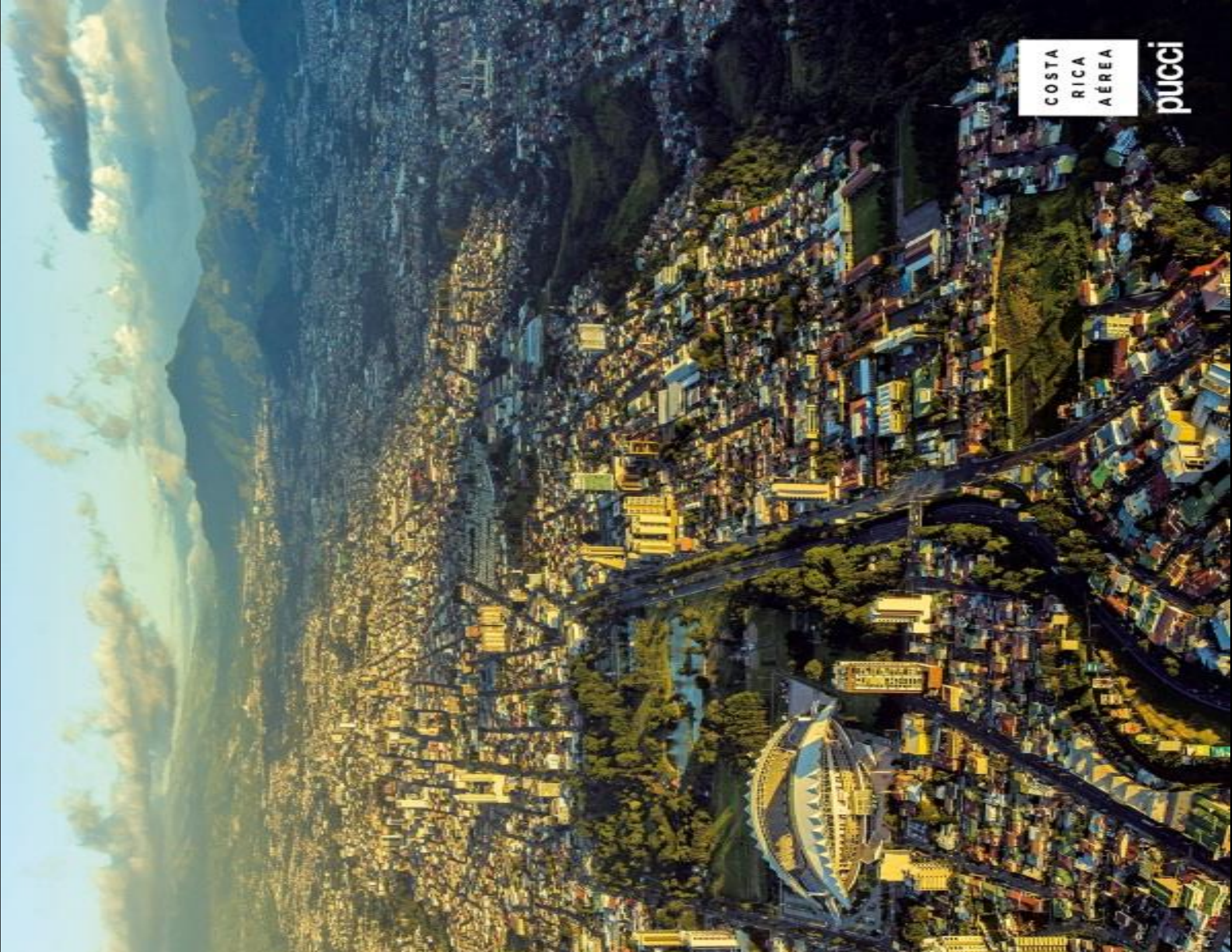
PROYECTO FINAL DE GRADUACIÓN PARA OPTAR POR EL  
GRADO DE LICENCIATURA EN ARQUITECTURA

MARIANELA PACHECO BARRANTES - A64235

**2018**







COSTA  
RICA  
AÉREA

pucci



# (RE)S.J.O

Universidad de Costa Rica  
Facultad De Ingeniería  
Escuela de Arquitectura

“DISEÑO DE UNA PROPUESTA DE REPOBLAMIENTO EN EL CASCO CENTRAL DE SAN JOSÉ, A TRAVÉS DEL APROVECHAMIENTO DE EDIFICIOS EN DESUSO Y/O SUBUTILIZACIÓN”

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

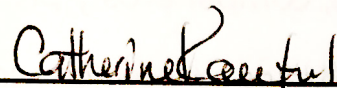
Marianela Pacheco Barrantes A64235

2018



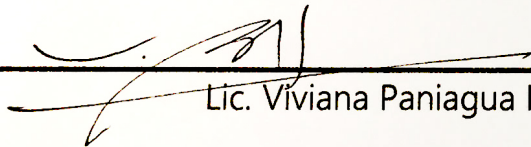


## Comité Asesor



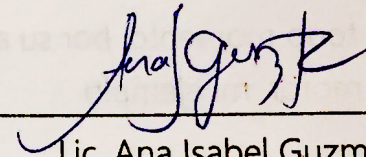
---

Mag. Catherine Kauffman Incer (Arq.)  
(Directora)



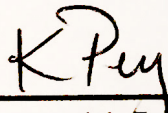
---

Lic. Viviana Paniagua Hernández (Arq.)  
(Lectora)



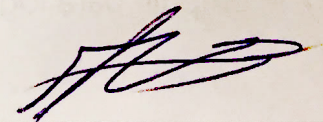
---

Lic. Ana Isabel Guzmán Fernández  
(Lectora invitada)



---

M. Ed. Katherine Peytrequín Gómez  
(Lectora)



---

Mag. Gustavo Jiménez Barboza  
(Lector invitado)

# Agradecimientos

## A Dios

Por darme la fuerza y guía durante estos años de carrera y no perder el norte.

## A mi familia

Por estar en todo momento, por su apoyo incondicional y por ser mi motor, mi ejemplo

## A Luis

Por ser parte de todo este proceso en mi vida y darme siempre el empuje para lograr mis objetivos

## A mis amigos, compañeros y profesores

Por la oportunidad de conocernos y crecer juntos en este viaje. Enseñanzas y experiencias de vida únicas



IMAGEN 0: VISTA AÉREA SAN JOSÉ DISTRITO EL CARMEN  
FUENTE: ALBERTO FONT/TICO TIMES

## RESUMEN

La ciudad de San José se ha ido desarrollando de tal manera que el comercio y los servicios han ido desplazando la vivienda a sectores de la periferia. Al día de hoy, San José se ha convertido en una ciudad cien por ciento urbanizado y como en sus inicios en tiempos de la colonia, de nuevo funge como lugar de paso. La expansión del desarrollo hacia otras zonas de la periferia dejando de lado infraestructura útil y valiosa en desuso, provoca el deterioro o abandono de la misma, dando como resultado el empobrecimiento del espacio y la imagen urbana. Se dice que debido a la "falta de espacio" en el centro, se hace necesario buscar espacio en la periferia, saturando el uso del suelo.

El distrito el Carmen del cantón de San José expone a diario esta situación a través de sus edificios desocupados y/o subutilizados y al mismo tiempo presenta potencial en cuanto a oferta de servicios y espacios de carácter atractivo para el uso residencial.

La investigación busca desarrollar una propuesta de vivienda en este distrito, aprovechando los edificios en desuso detectados, actuando como una propuesta modelo de reciclaje urbano para desencadenar acciones secuenciales de regeneración urbana en otras zonas de San José.

A nivel teórico se profundiza en la calidad de ciudad en la que San José se ha convertido, la falta de planificación urbana y su consecuente crecimiento descontrolado y ausencia de cohesión social. La propuesta aborda la situación actual de la ciudad y bajo una visión del

concepto de *ciudad compacta* busca plantear pautas a seguir para re habitar la capital, además de generar una opción más de vivienda para que habitantes vivan cerca de sus fuentes de trabajo.

Palabras Clave: repoblamiento, reciclaje urbano, desuso, Re uso adaptativo, ciudad compacta, sub utilizados, densificación, especulación.

# ABSTRACT

San José city has been developing in such way commerce and services are taking place and absorbing the territory, obligating people to move to the periphery to live. Nowadays, San José has become a one hundred percent urbanized city that, as in time of the colony, again serves as a transit point.

The expansion to other areas of the periphery leaving aside useful and valuable infrastructure in disuse, causes the deterioration or abandonment of it, resulting in the impoverishment of space and the urban image. It is said that due to the "lack of space" in the center of the city, it is necessary to look for space in the periphery, saturating the use of land.

El Carmen district exposes this situation daily through its unoccupied and / or sub used buildings and, at the same time, has the potential to offer services and attractive spaces for residential use.

The research seeks to develop a housing proposal in this district, taking advantage of the buildings in disuse detected, and acting as a model proposal for urban recycling to trigger sequential actions of urban regeneration in other areas of San José city.

At a theoretical level, it deepens in the quality of the city in which San José has become, the lack of urban planning and its consequent uncontrolled growth and absence of social cohesion. The proposal addresses the current situation of the city and under the concept of a compact city seeks to establish guidelines to be followed in order to re inhabit the capital, as well as generating



housing options for residents to live near their work places.

Keywords: repopulation, urban recycling, disuse, adaptive re use, compact city, sub used, densification, speculation.

# ÍNDICE

RESUMEN.....	III
ABSTRACT.....	V
ÍNDICE.....	VII
ÍNDICE DE IMÁGENES.....	XI
ÍNDICE DE DIAGRAMAS.....	XII

## C.1

Capítulo 1: .....	1
1.1 INTRODUCCIÓN.....	3
1.2 JUSTIFICACIÓN .....	4
1.3 MAPA MENTAL.....	8
1.4 ALCANCES.....	9
ALCANCE GENERAL.....	9
ALCANCE URBANO .....	9
ALCANCE CREATIVO .....	9
ALCANCE ACADÉMICO .....	10

## C.2

Capítulo 2: .....	12
2.1 ESTADO DE LA CUESTIÓN .....	13
2.2 Antecedentes del Problema.....	24
2.3 Problema y sub problemas de investigación .....	27
2.3.1 PROBLEMA .....	27
2.3.2 SUB PROBLEMAS.....	32
2.4.1 Visión y Misión Estratégica .....	36
VISIÓN .....	36
MISIÓN .....	36
2.4.2 Enfoques Estratégicos .....	36
Enfoque Urbano .....	36
Enfoque Económico .....	37
Enfoque Social.....	37
2.5 Objeto de Estudio.....	38
2.6 Delimitación de Estudio .....	40
2.6.1 Delimitación Físico-Administrativo .....	40
2.6.2 DELIMITACIÓN SOCIAL.....	44
2.6.3 DELIMITACIÓN TEMPORAL: .....	46

## C.3

Capítulo 3: OBJETIVO GENERAL. OBJETIVOS ESPECÍFICOS. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.....	48
3.1 Objetivo General .....	48
3.2    Objetivos Específicos.....	49

## C.4

Capítulo 4: .....	53
4.1 Marco conceptual.....	54
4.1.1 Los (RE) .....	55
4.1.2 Ciudad Compacta .....	63
4.1.3 Ciudades sostenibles .....	69
4.1.4 Centralidades Densas Integrales .....	75
4.2 Marco Referencial .....	79
4.2.1 CENTRO CÍVICO NACIONAL Y ANILLO DE RENOVACIÓN URBANA DE SAN JOSE (1978).....	79
4.2.2 PROYECTO CENTRO HISTÓRICO 2013 .....	83
4.2.3 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2002 ... ..	84
4.2.4 PROYECTO RUTAS NATURBANAS 2016 .....	86

## C.5

Capítulo 5: TIPO DE INVESTIGACIÓN. ESTRUCTURA METODOLÓGICA. ....	99
5.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN .....	101
5.2 ESTRUCTURA METODOLÓGICA .....	101
5.2.1 ETAPA GENERAL (PROPUESTA).....	104

## C.6

Capítulo 6: ANÁLISIS URBANO. INVENTARIO EDIFICIOS. DELIMITACIÓN ESCALA MACRO/MEDIA/MICRO.....	108
6.1 Área de estudio (Escala Macro-Media) Casco Central ....	109
6.2 Bienestar Social .....	123
6.2.1 PATRIMONIO .....	124
6.2.2 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS .....	126
6.2.3 Movilidad.....	132
6.2.4 Seguridad.....	135
6.3 Usuarios.....	137
6.4 Conclusiones Escala Macro-Media .....	141
6.5 DELIMITACIÓN ZONA MEDIO-MICRO.....	143

DEFINICIÓN EDIFICIO EN DESUSO Y/O SUBUTILIZACIÓN ÓPTIMO .....	143
6.6 EDIFICIO NUMAR.....	158
6.7 PERMEABILIDAD EN EDIFICIOS.....	167
6.8 Usuario Meta.....	171
Generación Y – Millennials – Global Youth .....	175
6.9 Estudio de mercado (tipologías/m2).....	176

## C.7

7.1 CAPÍTULO 7 PROPUESTA HABITACIONAL.....	184
PROPUESTA HABITACIONAL. ADAPTACIÓN EDIFICIO NUMAR. COMUNIDAD.....	185
PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 1.....	187
PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 2 Y 3.....	190
PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 4.....	193
PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 5, 6,7.....	195
PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 7 Y 8.....	196
PLANTA ARQUITECTÓNICA SÓTANO 1.....	198
PLANTA ARQUITECTÓNICA SÓTANO 2.....	199

DISTRIBUCIÓN APARTAMENTOS TIPO POR PLANTA.....	205
CONCLUSIONES Y PAUTAS .....	209

<b>8.1 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>221</b>
---------------------------------------------	------------

# ÍNDICE DE IMÁGENES

- **MAPA 1:** CAMBIO DE LA COBERTURA URBANA. FUENTE: PLAN GAM 2013.....5
- **MAPA 2:** DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA GAM - ANILLO DE CONTENCIÓN. FUENTE: ING, KEREN RUÍZ A PARTIR DE INFORMACIÓN DE LA SECRETARIA .....6
- **MAPA 3:** DISTRITO EL CARMEN, SAN JOSÉ. BARRIOS COMPONENTES DEL DISTRITO. FUENTE: OBSERVATORIO MUNICIPAL, INFORMACIÓN CATASTRAL Y GEOGRÁFICA.42
- **MAPA 4:** DISTRITO EL CARMEN, SAN JOSÉ. EDIFICIOS EN DESUSO Y/O SUBUTILIZADOS. FUENTE: PACHECO, M. Y TESIS: PINA, F. 2015. Rehabilitación de Edificios Subutilizados para generar vivienda en el área central de San José.....130
- **MAPA 5:** MAPA DE VALORES DEL TERRENO DISTRITO CARMEN FUENTE: MINISTERIO DE HACIENDA 2017.....122
- **MAPA 6:** MAPA DE VALORES DEL TERRENO DISTRITO CATEDRAL FUENTE: MINISTERIO DE HACIENDA 2017.....123
- **MAPA 7:** MAPA CASCO CENTRAL LEVANTAMIENTO DE PATRIMONIO FUENTE: PACHECO, M. 2018.....125
- **MAPA 8:** MAPA CASCO CENTRAL ESCALA MEDIA. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS. FUENTE: PACHECO. M. 2018
- **MAPA 9:** MOVILIDAD. CASCO CENTRAL ESCALA MEDIA. FUENTE: PACHECO, M. 2018.....133
- **MAPA 10:** SEGURIDAD CASCO CENTRAL. ESCALA MEDIA. FUENTE: PACHECO, M. 2018 .....136
- IMAGEN 0: VISTA AÉREA SAN JOSÉ DISTRITO EL CARMEN FUENTE: ALBERTO FONT/TICO TIMES.....III
- IMAGEN 1: EDIFICIO FERRENCZ, FRENTE A FARMACIA CHAVARRÍA. AVENIDA 3, CALLE1. FUENTE: RIVERA, L. 2015
- IMAGEN 2: VISIÓN HACIA UNA CIUDAD COMPACTA FUENTE: PLAM (Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano) LIMA Y CALLAO 2035.....10
- IMAGEN 3: EDIFICIO HOTEL EUROPA, CARMEN SAN JOSÉ FUENTE: PACHECO, M. 2018.....11
- IMAGEN 4: EDIFICIO DE CORREOS DE COSTA RICA. FUENTE: RIVERA, L. 2015.....12
- IMAGEN 5: AVENIDA CENTRAL FUENTE: RIVERA, L. 2015...23
- IMAGEN 6: UN NUEVO ROSTRO URBANO. FUENTE: 7 Días / <https://www.alamy.es/foto-san-jose-costa-rica-desde-el-aire-48513140.html>.....30
- IMAGEN 7: COSMOPOLITAN TOWER COSTA RICA FUENTE: [https://www.youtube.com/watch?v=g\\_1uE-l8zW8](https://www.youtube.com/watch?v=g_1uE-l8zW8).....33
- IMAGEN 8:EDIFICIO ANTIGUA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ FUENTE: PACHECO, M. 2018.....35
- IMAGEN 9: EDIFICIOS VARIOS EN ALQUILER, SAN JOSÉ CENTRO FUENTE: PACHECO, M. 2017.....39
- IMAGEN 10: EDIFICIO NUMAR. FUENTE: PACHECO, M. 2017
- IMAGEN 11: EDIFICIO TREMON FUENTE: PACHECO, M. 2018.....47
- IMAGEN 12: VISTA AÈREA SAN JOSÈ CENTRO FUENTE: SAN JOSÈ AÈREA.....51

- IMAGEN 13: EDIFICIO APARTAMENTOS SOLERA BENNET  
FUENTE: RIVERA, L. 2017.....52
- IMAGEN 14: EDIFICIO TORRES DEL PASEO COLÒN FUENTE:  
SKYSCRAPER CITY.....57
- IMAGEN 15: EDIFICIO PARADISUS-TORRE NUNCIATURA  
FUENTE: SKYSCRAPER CITY .....57
- IMAGEN 16: DISTRITO CARMEN, AVENIDA ALFREDO VOLIO  
FUENTE PACHECO, M. 2018.....69
- IMAGEN 17: PROYECTO CENTRO CÍVICO NACIONAL  
FUENTE: SAN JOSÈ URBAN LAB.....80
- IMAGEN 18: PROYECTO CENTRO CÍVICO NACIONAL  
FUENTE: PARQUE URBANO MUSEO DE LOS NIÑOS.  
VÀSQUEZ, F.....83
- IMAGEN 19: PROYECTO CENTRO HISTÒRICO FUENTE:  
<https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/2015/12/01/san-jose-renewa-su-historia-cultura-arquitectura-sello-tec>.....85
- IMAGEN 20: PROYECTO RUTAS NATURBANAS FUENTE:  
[/www.nacion.com/ciencia/medio-ambiente/primer-kilometro-de-rutas-naturbanas-conectara-puente-de-los-incurables-con-simon-bolivar/ELTOWFCPIVBCHKNBUPI6KRDNPU/story/](http://www.nacion.com/ciencia/medio-ambiente/primer-kilometro-de-rutas-naturbanas-conectara-puente-de-los-incurables-con-simon-bolivar/ELTOWFCPIVBCHKNBUPI6KRDNPU/story/).....86
- IMAGEN 21: PROYECTO RUTAS NATURBANAS FUENTE:  
[www.nacion.com/ciencia/medio-ambiente/primer-kilometro-de-rutas-naturbanas-conectara-puente-de-los-incurables-con-simon-bolivar/ELTOWFCPIVBCHKNBUPI6KRDNPU/story/](http://www.nacion.com/ciencia/medio-ambiente/primer-kilometro-de-rutas-naturbanas-conectara-puente-de-los-incurables-con-simon-bolivar/ELTOWFCPIVBCHKNBUPI6KRDNPU/story/).....87
- IMAGEN 22: PROYECTO RUTAS NATURBANAS FUENTE:  
[www.nacion.com/ciencia/medio-ambiente/primer-kilometro-de-rutas-naturbanas-conectara-puente-de-los-incurables-con-simon-bolivar/ELTOWFCPIVBCHKNBUPI6KRDNPU/story/](http://www.nacion.com/ciencia/medio-ambiente/primer-kilometro-de-rutas-naturbanas-conectara-puente-de-los-incurables-con-simon-bolivar/ELTOWFCPIVBCHKNBUPI6KRDNPU/story/).....88
- IMAGEN 23: MERCADO SANTA CATERINA  
FUENTE:<https://www.arquitecturayempresa.es/noticia/mercado-santa-caterina-barcelona>.....89
- IMAGEN 24: MERCADO SANTA CATERINA FUENTE:  
<http://arquitecturaespectacular.blogspot.com/2010/03/mercado-santa-caterina.html>.....90
- IMAGEN 25:PROYECTO GASÓMETROS VIENA FUENTE:  
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2015/01/22/734085-vivir-dentro-un-gasometro-en-la-palacioga-viena-fotos>.....91
- IMAGEN 26:PROYECTO GASÓMETROS VIENA FUENTE:  
[HTTPS://PORR-GROUP.COM/EN/PROJECTS/P/REVITALISATION-OF-GASOMETERS-C-AND-D/](https://PORR-GROUP.COM/EN/PROJECTS/P/REVITALISATION-OF-GASOMETERS-C-AND-D/).....92
- IMAGEN 27: CONJUNTO DE IMÁGENES PROYECTO LINKED HYBRID FUENTE: <https://www.archdaily.com/34302/linked-hybrid-steven-holl-architects>.....93
- IMAGEN 28: CONJUNTO DE IMÁGENES PROYECTO LINKED HYBRID FUENTE: <https://www.archdaily.com/34302/linked-hybrid-steven-holl-architects>.....94

- IMAGEN 29: CONJUNTO DE IMÁGENES PROYECTO LINKED HYBRID FUENTE: <https://www.archdaily.com/34302/linked-hybrid-steven-holl-architects>.....95
- IMAGEN 30: EDIFICIO STEINVORTH FUENTE: <http://www.arquitecturapanamericana.com/edificio-steinvorth/>.....96
- IMAGEN 31: ESPACIO CO-WORKING FUENTE: [https://c2ti.com.br/blog/saiba-o-que-sao-espacos-de-coworking-e-como-podem-ser-uteis-para-empresenedores-inovacao](https://c2ti.com.br/blog/saiba-o-que-sao-espacos-de-coworking-e-como-podem-ser-uteis-para-empresendedores-inovacao).....97
- IMAGEN 32: ESPACIO CO-LIVING FUENTE: <https://medium.com/nguyen/co-living-in-2018-a-ris-ing-trend-of-intentional-downsizing-and-communal-living-3cbd18a43c35>.....98
- IMAGEN 33: VISTA AÉREA SAN JOSÉ FUENTE: ICT COSTA RICA.....100
- IMAGEN 34: PLAZA DE LA CULTURA FUENTE: PACHECO, M. 2018 .....107
- IMAGEN 35: Casco Central Fuente: Pacheco, M. 2018.....109
- IMAGEN 36: CONJUNTO DE IMÁGENES 01-06 INVENTARIO DE EDIFICIOS EN DESUSO FUENTE: PACHECO, M. / PINA, F.10.....116
- IMAGEN 37: CONJUNTO DE IMÁGENES 07-012 INVENTARIO DE EDIFICIOS EN DESUSO FUENTE: PACHECO, M. / PINA, F.....117
- IMAGEN 38: CONJUNTO DE IMÁGENES 013-018 INVENTARIO DE EDIFICIOS EN DESUSO FUENTE: PACHECO, M. / PINA, F.....118
- IMAGEN 39: CONJUNTO DE IMÁGENES 019-024 INVENTARIO DE EDIFICIOS EN DESUSO FUENTE: PACHECO, M. / PINA, F.....119
- IMAGEN 40: CONJUNTO DE IMÁGENES 025-030 INVENTARIO DE EDIFICIOS EN DESUSO FUENTE: PACHECO, M. / PINA, F.....120
- IMAGEN 41: CONJUNTO DE IMÁGENES 031-036 INVENTARIO DE EDIFICIOS EN DESUSO FUENTE: PACHECO, M. / PINA, F.....121
- IMAGEN 42/43: AVENIDA CENTRAL FUENTE: FLORES, O. Y PACHECO, M. 2018.....130
- IMAGEN 44/45/46/47: SAN JOSÉ CENTRO FUENTE: PACHECO, M. 2017-2018 .....131
- IMAGEN 48/49/50: PARQUEOS PÚBLICOS SAN JOSÉ CENTRO FUENTE: PACHECO, M. 2018.....134
- IMAGEN 51/52/53: PAREDES CIEGAS. DISTRITO EL CARMEN FUENTE: PACHECO, M. 2018 .....137
- IMAGEN 54: EDIFICIO SOLERA BENNETT FUENTE: FOTOGRAFÍAS ANTIGUAS DE COSTA RICA. PÁGINA DE FACEBOOK .....138
- IMAGEN 55: VENDEDORES DE LOTERÍA SAN JOSÉ CENTRO FUENTE: RIVERA, L. 2017. ....140
- IMAGEN 56: AVENIDA SEGUNDA FUENTE: GUZMÁN, R. CHEPECLETAS .....140
- IMAGEN 57: EDIFICIO DE CORREOS DE COSTA RICA, CASCO CENTRAL FUENTE: PACHECO, M. 2018 .....142

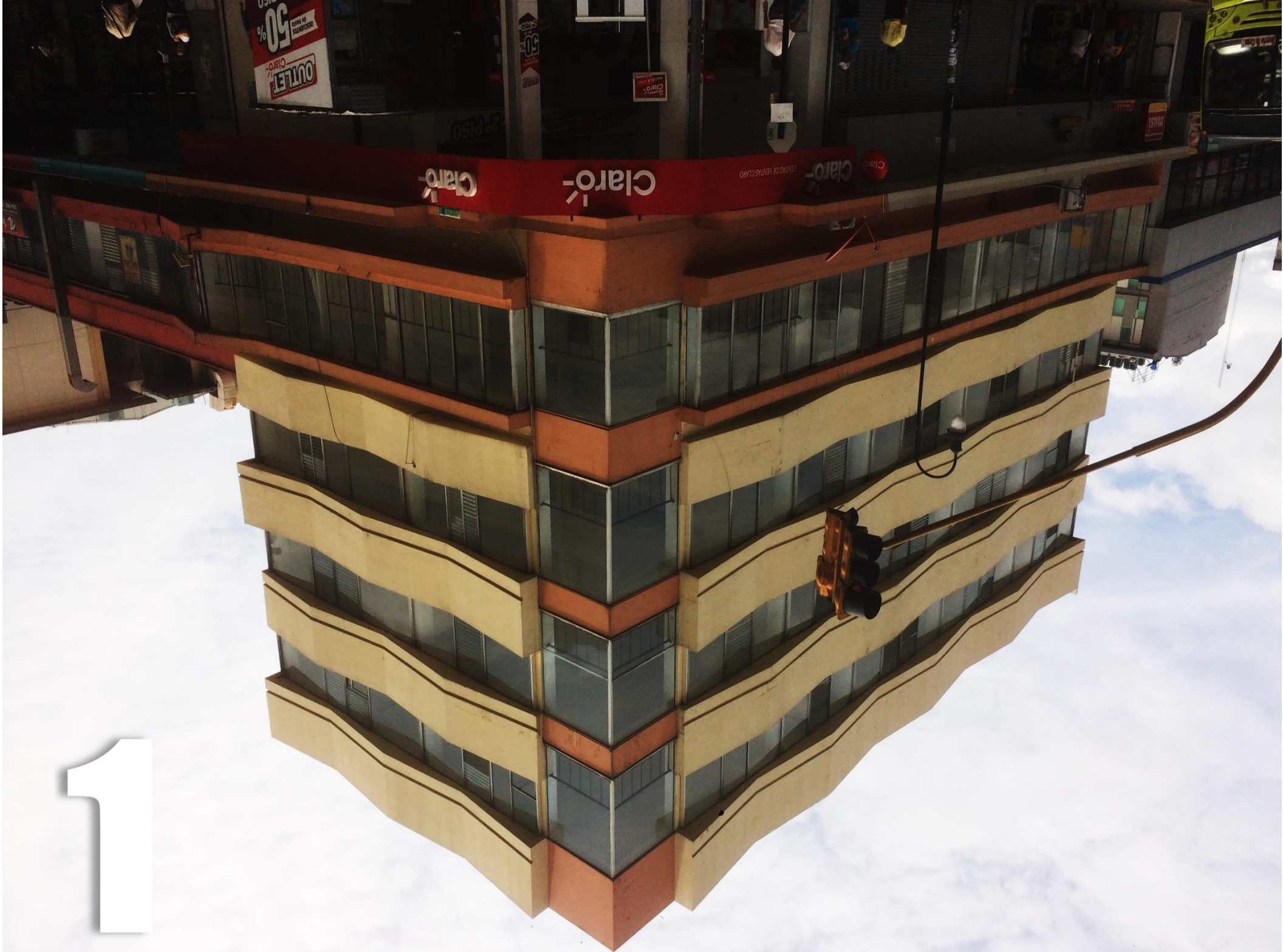
- IMAGEN 58: EDIFICIO NUMAR, EBBALAR ACTUALMENTE  
FUENTE: PACHECO, M. 2017 .....157
- IMAGEN 59: CONJUNTO DE IMÁGENES INTERIOR EDIFICIO  
NUMAR FUENTE: PACHECO, M. 2017 .....159
- IMAGEN 60: CONJUNTO DE IMÁGENES INTERIOR EDIFICIO  
NUMAR FUENTE: PACHECO, M. 2017 .....160
- IMAGEN 61: VISUALES CONTEXTO INMEDIATO EDIFICIO  
NUMAR FUENTE: PACHECO, M. 2017.....161
- IMAGEN 62: CUADRA SUR-ESTE CONTEXTO EDIFICIO  
NUMAR FUENTE: PACHECO, M. 2017.....163
- IMAGEN 63: CUADRA SUR Y ESTE FRENTE A NUMAR  
FUENTE: PACHECO, M. 2017.....164
- IMAGEN 64: CUADRAS ESTE HACIA MORAZÁN FUENTE:  
PACHECO, M. 2017 .....165
- IMAGEN 65: 37 DENT FLATS FUENTE:  
<http://www.aeisa.net/37dent.html>.....176
- IMAGEN 66: AZENZA TOWERS FUENTE:  
<https://www.azenzatowerscr.com>.....177
- IMAGEN 67: CONDOMINIO ROBLE SABANA FUENTE:
- IMAGEN 68: LATITUD DENT FUENTE:  
<http://edificaronline.com/esp/condominio-latitud-dent/>...178
- IMAGEN 69: TORRES PASIO COLÓN FUENTE:  
[http://www.ventas-gip.com/lp-torres-paseo-colon-ga?gclid=Cj0KCQiAsdHhBRCwARIsAAhRhskt2Hg-xXjAKN5UxqaDtkDHpTTYRL\\_jl-\\_DIZGVwPg0XOhXRvE0XgsaAm97EALw\\_wcB](http://www.ventas-gip.com/lp-torres-paseo-colon-ga?gclid=Cj0KCQiAsdHhBRCwARIsAAhRhskt2Hg-xXjAKN5UxqaDtkDHpTTYRL_jl-_DIZGVwPg0XOhXRvE0XgsaAm97EALw_wcB).....178
- IMAGEN 70: Factores que influyen en la renovación de un inmueble. FUENTE: Renovación y modernización de edificios. Guía Knauf para profesionales de la construcción.



# ÍNDICE DE DIAGRAMAS

- DIAGRAMA 1: MAPA MENTAL. FUENTE: Pacheco, M. 2018...8
- DIAGRAMA 2: CONCEPTOS CLAVE. FUENTE: Pacheco, M. 2018. ....16
- DIAGRAMA 3: POLÍTICAS DE PLANIFICACIÓN URBANA. FUENTE: PACHECO, M. / VILLALOBOS, W. ....26
- DIAGRAMA 4: DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA PROVINCIA DE SAN JOSÉ, CASCO CENTRAL, DISTRITO CARMEN. FUENTE: PACHECO, M. 2018.....41
- DIAGRAMA 5: DELIMITACIÓN SOCIAL FUENTE: PACHECO, M. 2018 CON DATOS DEL DIAGNÓSTICO CANTONAL 2011.....44
- DIAGRAMA 6: TIPOS DE USUARIOS FUENTE: PACHECO, M. 2018.....45
- DIAGRAMA 7: ES QUEMA PROBLEMAS Y SUBPROBLEMAS FUENTE: PACHECO, M. 2018.....50
- DIAGRAMA 8: NÚMERO DE CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES VERTICALES FUENTE: PACHECO, M. 2018 CON DATOS DEL CFIA 2013 Y DATOS DE NEWMARK GRUBB, MARCO RESIDENCIAL PARA EL GAM.....60
- DIAGRAMA 9: RESUMEN PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO FUENTE: PACHECO, M. 2015.....102
- DIAGRAMA 10: FASES DE RECOLECCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN FUENTE: PACHECO, M. 2018.....103
- DIAGRAMA 11: SÍNTESIS + OBJETOS + PRODUCTOS FUENTE: PACHECO, M. 2018.....106
- DIAGRAMA 12: ÁREA Y POBLACIÓN FUENTE: PACHECO, M. CON DATOS DEL OBSERVATORIO NACIONAL / INEC 2010
- DIAGRAMA 13: DENSIDAD Y POBLACIÓN ADULTA MAYOR FUENTE: PACHECO, M. CON DATOS DEL OBSERVATORIO NACIONAL / INEC 2010.....111
- DIAGRAMA 14: POBLACIÓN 0-14 AÑOS FUENTE: PACHECO, M. CON DATOS DEL OBSERVATORIO NACIONAL / INEC 2010.....112
- DIAGRAMA 15: ÍNDICE DESARROLLO SOCIAL FUENTE: PACHECO, M. CON DATOS DE MIDEPLAN 2017.....113
- DIAGRAMA 16: ESTRUCTURA ECONÓMICA CANTÓN SAN JOSÉ FUENTE: PACHECO, M. CON DATOS DE Departamento de Estadística, Dirección Actuarial y de Planificación Económica de la CCSS. 2011.....114
- DIAGRAMA 17: CENTRALIDADES DENSAS INTEGRADAS FUENTE: PACHECO, M. CON DATOS DEL PLAN GAM 2013
- DIAGRAMA 18: TIPOS DE USUARIO FUENTE: PACHECO, M. 2018 .....153
- DIAGRAMA 19: VALORES DE CRITERIO DE EVALUACIÓN FUENTE: PACHECO, M. Y PINA, F. 2015. ....159
- DIAGRAMA 20: EDIFICIO NUMAR CONDICIÓN ACTUAL FUENTE: PACHECO, M. 2018 .....158
- DIAGRAMA 21: FACHADAS DE EDIFICIO NUMAR CONDICIÓN ACTUAL FUENTE: PACHECO, M. 2018 .....162
- DIAGRAMA 22: SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO EDIFICIO NUMAR CONTEXTO INMEDIATO FUENTE: PACHECO, M. 2017 .....166

- DIAGRAMA 23: PERMEABILIDAD CONTEXTO EDIFICIO  
NUMAR FUENTE: PACHECO, M. (2018).....168
- DIAGRAMA 24: EDAD DE LA POBLACIÓN FUENTE: PACHECO,  
M .con datos del Observatorio Nacional / INEC 2010.....172
- DAIGRAMA 25: DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LA  
POBLACIÓN FUENTE: PERCEPCIÓN DE POLÍTICAS  
PÚBLICAS PARA LA JUVENTUD COSTARRICENSE IDESPO.  
UNA, MAYO 2010 .....172
- DIAGRAMA 26: RESUMEN PUNTAJE DE EVALUACIÓN  
FUENTE: PACHECO, M. (2018).....
- DIAGRAMA 27: CORTE TRANSVERSAL Y LONGITUDINAL  
PROPUESTA HABITACIONAL FUENTE: PACHECO, M  
(2018).....185



1





1

IMAGEN 1: EDIFICIO FERRENCZ, FRENTE A FARMACIA CHAVARRÍA.. AVENIDA 3, CALLE1. FUENTE: LUIS RIVERA FLORES

## 1.1 INTRODUCCIÓN

---

La ciudad pierde carácter. El despoblamiento de las áreas centrales se hace presente y por lo tanto surge un desaprovechamiento de la infraestructura existente.

“El grado de crecimiento de las ciudades provoca que los parámetros convencionales de ajuste del crecimiento urbano hayan quedado obsoletos” Rogers, R. 2011

La Gran Área Metropolitana (GAM), constituye apenas un 3,84% del territorio nacional, sin embargo ocupa el 54,70% de la población nacional que vive en ella. Existiendo tanta población que la habita, hay una prioridad de acceso para vehículos y no para los peatones que la recorren. El uso en transporte es del 54 % en transporte colectivo; el 35%, en vehículos individuales, y el 11 % en forma peatonal y otros medios no motorizados. De 1.600.000 viajes en vehículos automotores en la GAM, 626.000 pasan por San José. En la GAM hay una flota vehicular de 771.647(2007).<sup>1</sup>

Este factor del vehículo es uno de los principales obstáculos del “querer” vivir en San José, ya que sus habitantes no toleran la contaminación, el

---

<sup>1</sup>Baldares Martínez, T. (2011) Plan Regional Urbano de la Gran Área Metropolitana de Costa Rica: avances y desafíos. Costa Rica, Cuadernos de vivienda y urbanismo. Volumen 5, No. 9 PRUGAM.

congestionamiento vial, el ruido que genera y la falta de espacio para transitar peatonalmente.

La población de los cuatro distritos centrales de San José, Carmen, Merced, Hospital y Catedral se redujo de 65.928 personas en 1973 a 47.165 personas en el 2011. Un total de 18. 763 personas (28,5%) han decidido partir hacia la periferia, y más adelante en los años ochenta, la crisis económica incentivó el crecimiento de la delincuencia, de las ventas callejeras y de la indigencia.<sup>2</sup>

## 1.2 JUSTIFICACIÓN

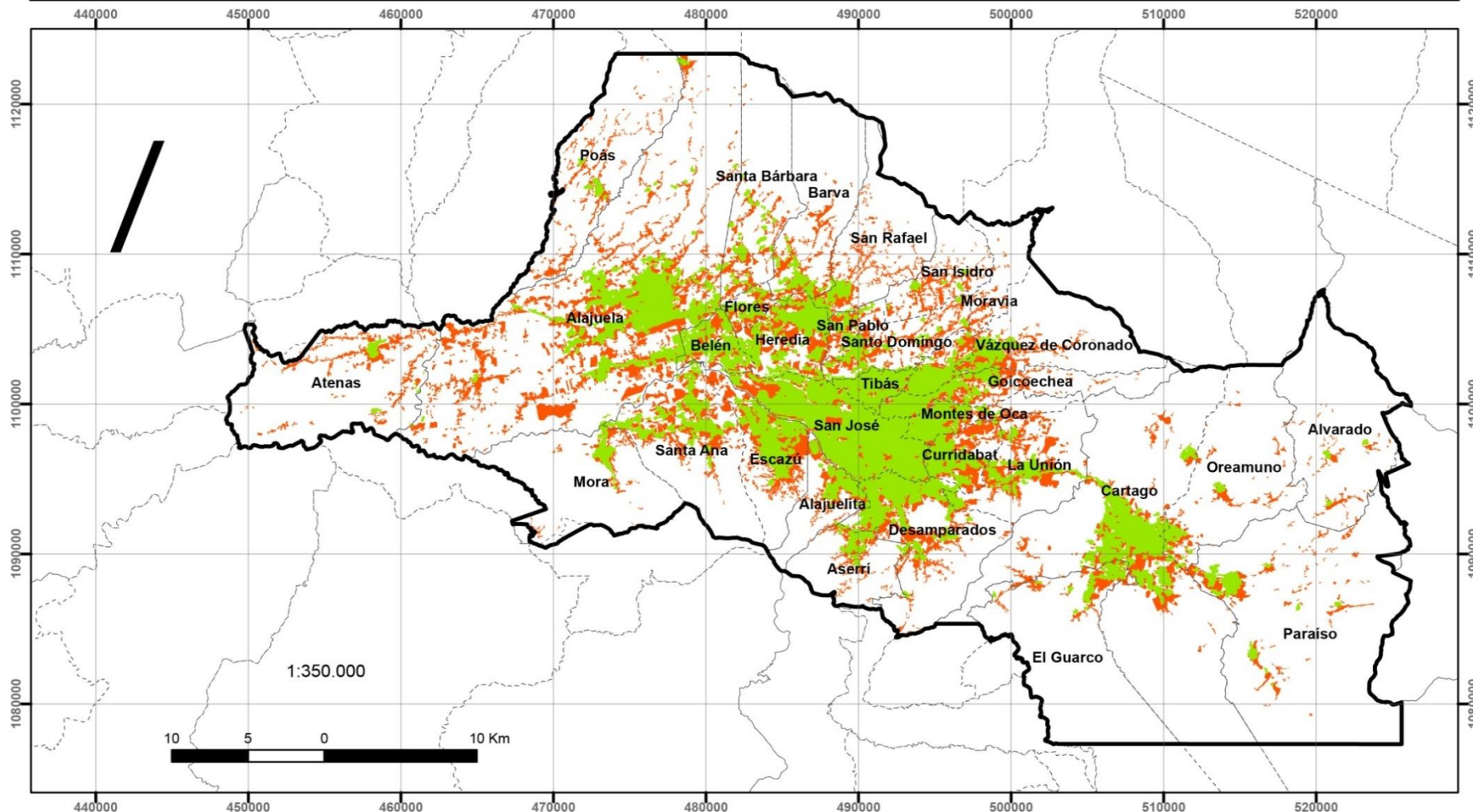
---

<sup>2</sup>Klotchkov, V. Revista Mensual sobre la actividad ambiental. Regeneración y repoblamiento de San José:¿dónde estamos? Costa Rica,ISSN 1409-214X. Ambientico 234, Artículo 1 |Pp. 6-14|






# Cambio de la cobertura urbana 1986-2005 - Plan GAM 2013

DUR-5.1.1.-2

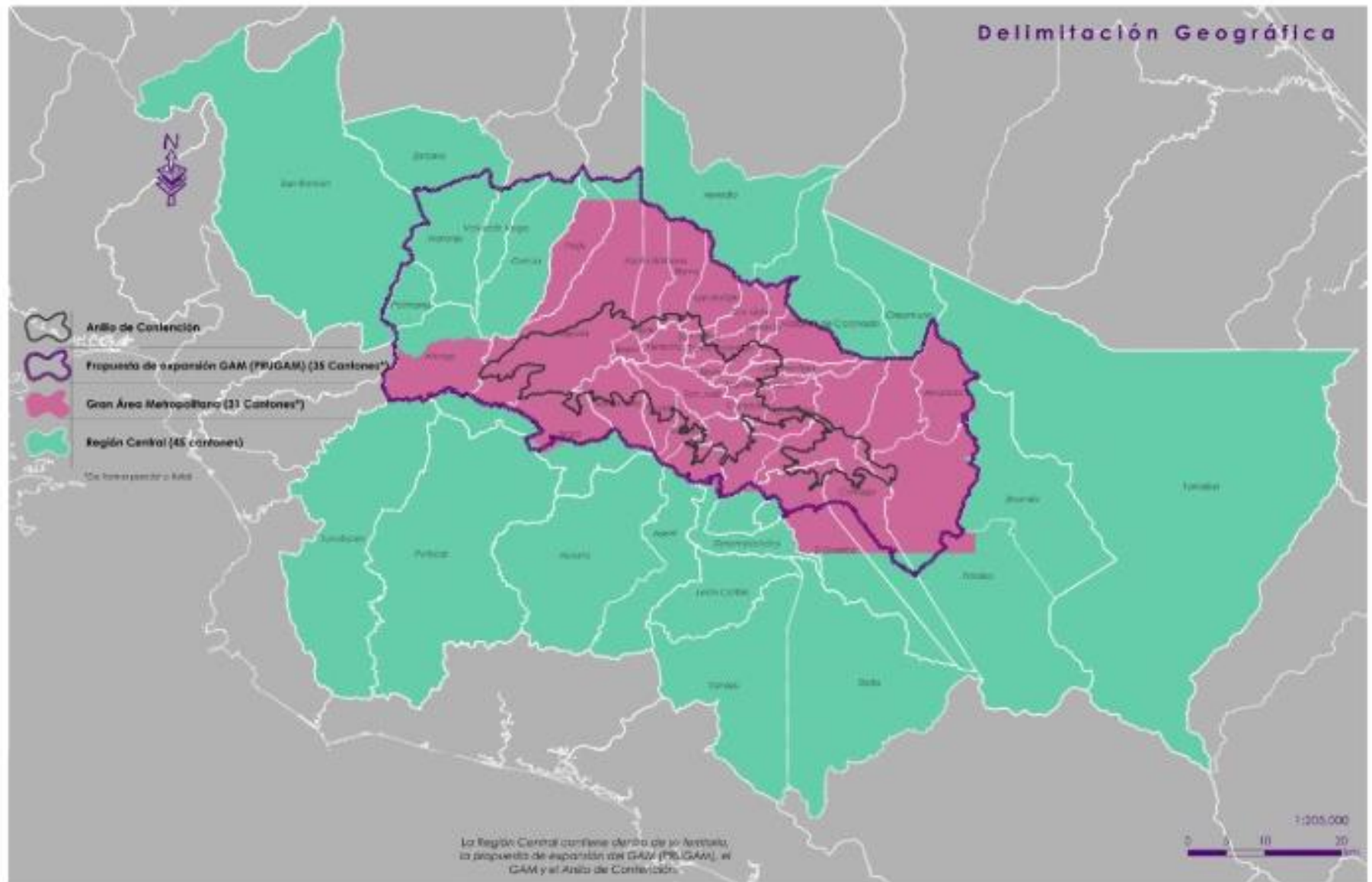


## Simbología

-  Cantones
-  Uso Urbano 1986
-  Crecimiento Urbano 1986-2005



# Delimitación geográfica del Valle Central, Gran Área Metropolitana y Región Central





La segregación de la población, la separación de usos, la subutilización de la infraestructura urbana existente, ya que la misma no se utiliza por completo y el constante deterioro que conlleva a un empobrecimiento del espacio urbano y la imagen de la ciudad, inciden en la necesidad de recobrar infraestructura en desuso. El reciclaje de edificios entra en juego con el fin de renovar, de rehabilitar, de aprovechar la construcción presente en la ciudad pero sin un uso programático específico. Buscando la densificación, el relacionar el uso habitacional con los demás usos: comercial, de oficinas, cultural, entre otros que permita extender la temporalidad de uso de los espacios, mejorar la imagen y calidad urbana, aprovechar la infraestructura existente y darle vida al centro de San José.

El distrito el Carmen del cantón de San José expone a diario este desperdicio de infraestructura y pone en

evidencia la “falta de espacio” debido a la saturación del uso de suelo. Este distrito del Carmen es uno de los cuatro distritos centrales de la capital, que se ha visto perjudicado por el despoblamiento debido al crecimiento del comercio el turismo y que por tanto cuenta con una gran cantidad de espacios habitables en desuso.

“...Exceso de edificaciones desocupadas... la consecuencia del gran desarrollo inmobiliario que ha inundado el mercado de bienes inmuebles, generando un consumo excesivo, pero innecesario de territorio” (Orozco A. , Izrael Y., 2013, p21), es el pronóstico de este distrito. Parte de un ejercicio de percepción e investigación proyectaron como resultado la existencia de un edificio como mínimo por cuadra, que del segundo piso en adelante están vacíos, a lo largo de la avenida 3 en el distrito del Carmen.

“¿Qué es un mapa mental? De forma muy breve, un mapa mental es una poderosa técnica gráfica que nos permite representar la información de forma sencilla, espontánea y creativa con el objeto de que sea fácilmente asimilada y recordada por el cerebro. Es una muy valiosa herramienta de organización de los pensamientos. (Buzan, 2014)”

# 1.3 MAPA MENTAL

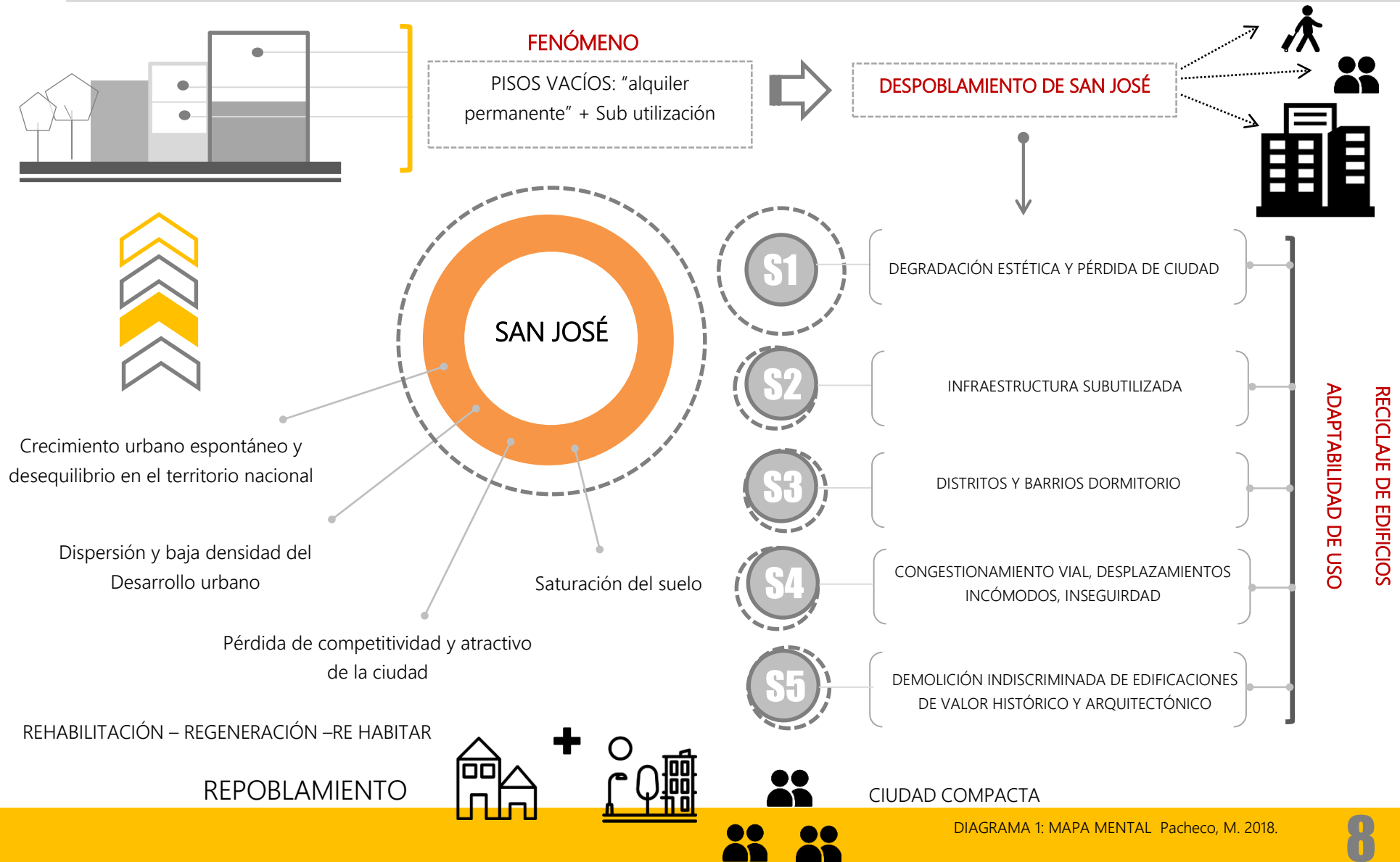


DIAGRAMA 1: MAPA MENTAL Pacheco, M. 2018.

## 1.4 ALCANCES

### ALCANCE GENERAL

La propuesta a desarrollar busca facilitar el cambio de uso programático actual en los edificios en desuso delimitados. Darles una nueva interpretación que permita dar a la ciudad mayor variedad, mayor competitividad, mayor uso.

Establecer pautas que permitan una ciudad compacta, sirviendo como ejemplo o modelo a seguir para futuras generaciones.

### ALCANCE URBANO

Desde hace un tiempo la Municipalidad de San José (a través de la Comisión de Regeneración y Repoblamiento

de San José), la Cámara Costarricense de la Construcción, la Cámara Costarricense de Hoteles, los Museos del Banco Central de Costa Rica, el Museo Nacional de Costa Rica, el Museo del Jade, el Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi), así como colectivos ciudadanos como Chepe Cletas, GAM Cultural, entre otros, se unen a la iniciativa de promover una regeneración y remodelación de este tipo de edificios para fomentar la vivienda como una mejor opción para los dueños de estos edificios. Ofrecer una opción más atractiva para los dueños de estos edificios, como lo es el reciclaje urbano, al contrario de incitar el crecimiento de la especulación.

### ALCANCE CREATIVO

De igual manera, los posibles usuarios, habitantes de la ciudad, deben conocer y creer en la posibilidad de vivir

en la capital. Deben admitir la importancia del repoblamiento de la capital y apoyar las iniciativas para una renovación de la ciudad a mediano - largo plazo. El reciclaje de edificios con el fin de repoblar San José, puede ser el plan generador de un nuevo significado de vivir en la ciudad.

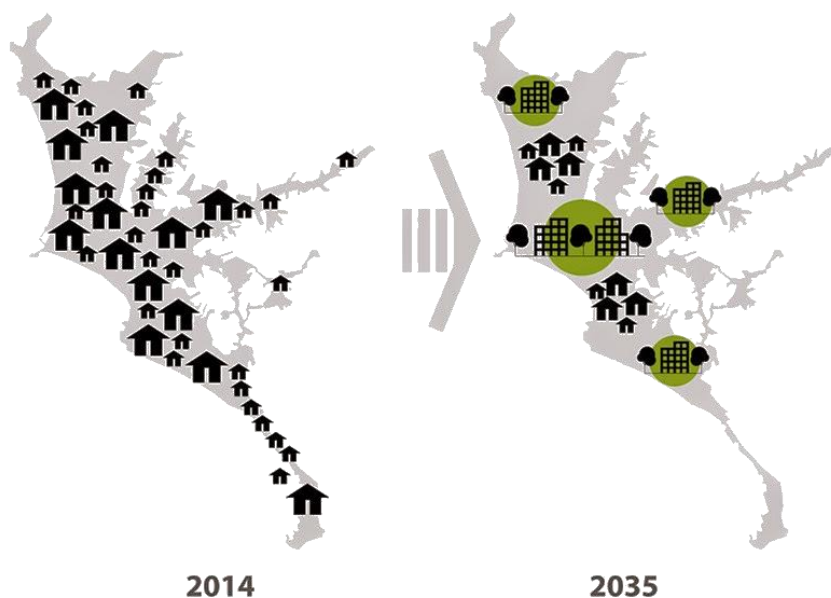


IMAGEN 2: VISIÓN HACIA UNA CIUDAD COMPACTA FUENTE: PLAM (Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano) LIMA Y CALLAO 2035

## ALCANCE ACADÉMICO

Se pretende que dicha investigación sea una base o ejemplo para la aplicación del reciclaje de edificios como una herramienta para darle vida y utilidad a una infraestructura en buen estado pero en desuso, como por ejemplo el edificio que hoy alberga el Museo de los Niños, anteriormente fue una Penitenciaría Central (1909) que se mantuvo activa durante un aproximado de 70 años. La Antigua Aduana (1908), es otro ejemplo de edificio aduanal convertido luego en un espacio de cultura, de exhibición, de promoción y venta. Al mismo tiempo se convierte en una medida ambiental amigable y sostenible, evitando demoliciones o construcciones nuevas innecesarias y aprovechando la infraestructura existente por medio del reciclaje.





Hotel Europa

2

IMAGEN 3: EDIFICIO HOTEL EUROPA FUENTE: Pacheco, M. 2018



## Capítulo 2: ESTADO DE LA CUESTIÓN. ANTECEDENTES.

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN. DELIMITACIONES: FÍSICA, SOCIAL, TEMPORAL.



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, en el sentido de colectividad y que fomenten la convivencia de los usos comunes, no recintos rígidos”. (p.03

**El espacio público es la ciudad**

## 2.1 ESTADO DE LA CUESTIÓN

A manera de recuento, se realiza un resumen de las propuestas e investigaciones relacionadas al tema en cuestión, así como conceptos afines.

Para Klotchkov (2013) el cantón de San José está urbanizado casi en su totalidad, por lo que su futuro desarrollo puede realizarse únicamente bajo el concepto de renovación urbana, que, según la Ley de Planificación Urbana (LPU, 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”.

Actualmente en San José, complementando la información anterior acerca de su situación, se suma la excesiva dependencia de los diferentes centros del GAM respecto a San José y en particular del cantón central y sus distritos centrales, lo cual conduce a la saturación y congestión de esa pequeña área. La alta e incluso excesiva especulación urbanística y financiera con respecto al valor real de las edificaciones y los beneficios que estos brindan a los usuarios.

“Debido a la situación de abandono paulatino de los pobladores de los centros de ciudad, que provoca el deterioro por estrangulamiento de la actividad comercial, ha llevado a que un 30% de las edificaciones estén sin uso, sin que eso haya detenido la especulación

del suelo urbano, en el que los terrenos ni se venden, edifican, o bajan de precio.” (Pacheco, 2002).

La ciudad es el mayor escenario de transformación del espacio habitado y vivencial en el que se desenvuelve el ser humano; es el lugar en el que la persona puede “ser o estar”, debido a que la estructura y configuración física de la ciudad satisface las necesidades sociales, fisiológicas, de seguridad, de autoestima y autorrealización establecidas como intrínsecas dentro del desarrollo del ser social (Maslow, Stephen y Gary, 1998); además, configura un espacio simbólico común y fluctuante, compuesto por una red de vías de comunicación, historias y flujos, que diariamente se reconstruye y autorregula.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Ayala García, E. (2017). La ciudad como espacio habitado y fuente de socialización. Ánfora, Manizales Colombia.

La ciudad es dinámica, es fluctuante y es compleja. Más allá de un espacio físico, la ciudad es una mezcla de heterogeneidades donde el ser humano se desarrolla de manera social y está provisto de las condiciones necesarias para vivir, para trabajar. Pero además es un espacio construido que como menciona Augé (1999), lo define como un espacio antropológico en el que lo construido tiene un sentido para quienes lo habitan, lo viven, o lo observan; se configura así una relación entre lugar, identidad e historia, a partir de la cual el ser humano establece vínculos con el espacio y con sus pares.

También hace mención a la actualidad, a la generación de los “no-lugares”, “la excesiva proliferación de espacios, acontecimientos e información que promueven la individualidad y se opone al enfoque del

lugar antropológico, estableciendo espacios de recorrido, de corta estancia, frecuencia de uso moderada y no interacción. Los no lugares carecen de identidad, no propician la socialización ya que se centran en los flujos. La no ciudad se define en las idas y venidas, en las entradas y salidas que producen los flujos. Es el peatón quien construye la no-ciudad, quien le arroja luz, quien decide qué lugares o no lugares habitar, qué imágenes descifrar, si lo hace solo o en comunidad.<sup>4</sup>

La dispersión y creación de nuevos centros de ciudad en la periferia involucran la creación de nueva infraestructura, nuevos servicios y mayor desplazamiento para satisfacer los nuevos centros creados en la periferia. Este es el caso del casco central de la ciudad de San

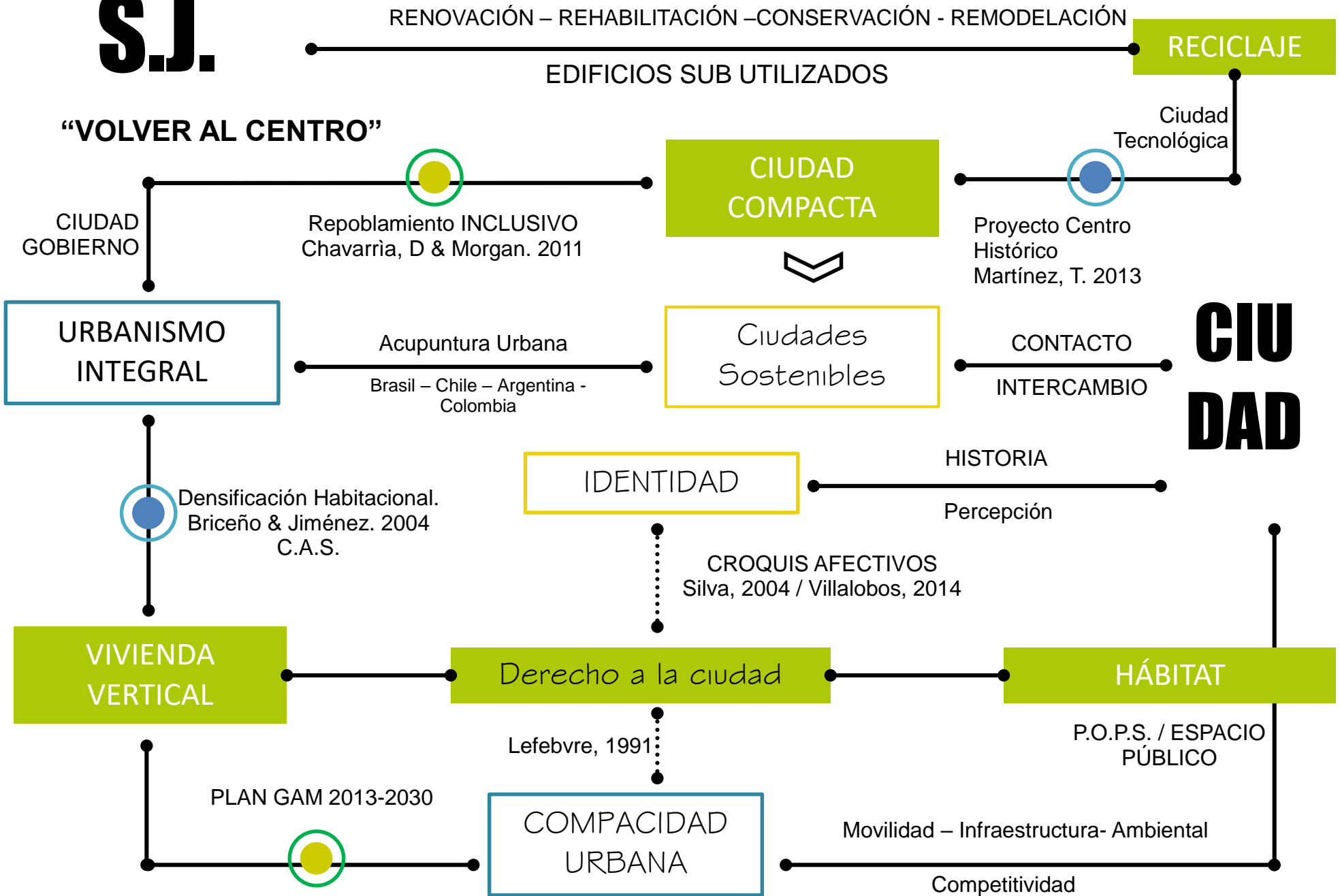
---

<sup>4</sup> Acconci, Víctor. (1999). *City Of Words. La ciudad contemporánea, prefiguración de la metápolis. Imagen y concepto.* ETSA, Sevilla

José, donde se produce una pérdida de su capacidad de centralidad económica y residencial, tras un proceso de abandono y despoblamiento debido a un crecimiento territorial con baja densidad y sin planificación urbana integral. (Chona, 2017)

Martínez (2013) desarrolla una propuesta para el rescate del centro histórico de San José a través de un trabajo en conjunto de la Municipalidad de San José con el Instituto Tecnológico Costarricense. La propuesta se fundamenta en tres conceptos principales: insertar, rediseñar y activar. A través de 10 proyectos puntuales se busca 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 la actividad cultural, turística, comercial y habitacional.





Según Koolhaas, se debe mantener el centro como “el lugar más importante tiene que ser paradójicamente, al mismo tiempo, lo más antiguo y lo más nuevo, lo más fijo y lo más dinámico.”

Parte de esta propuesta es el inventario de más de 30 inmuebles ubicados en el centro de San José, los cuales serían utilizados para impulsar el repoblamiento de los 4 distritos centrales de San José.

Chavarría (2009) menciona que el repoblamiento inclusivo implica la ubicación de proyectos de regeneración habitacional en sectores muy céntricos de la ciudad, capaces de aprovechar la infraestructura existente y de alentar inversiones en comercio y atraer habitantes urbanos por la cercanía de servicios y accesibilidad de estos sitios. La implementación de una estrategia de repoblamiento inclusivo requiere,

entonces, la reelaboración de los planes reguladores los que generalmente, al estar basados en paradigmas desactualizados, no permiten actualmente un uso de suelo mixto. La estrategia de repoblamiento inclusivo necesita cambios, tanto en las formas de gestión de los proyectos de vivienda que deben ser ajenas de intereses políticos como buscar consolidar una mayor participación de entes gestores con profunda sensibilidad social y sin fines de lucro, que puedan garantizar la inclusión de todas las clases sociales en éste tipo de propuestas.

También la propuesta de Borrero (2015), hace mención del concepto de la ciudad compacta como 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. Se incluye además el concepto de

urbanismo integral el cual a través de 3 componentes importantes: físico, social y urbano; busca crear ciudades más sostenibles y menos fragmentadas, mejorando la calidad de vida y promoviendo la cohesión social.

El modelo de ciudad compacta, de acuerdo a Rosales (2014), fomenta la comunicación, el intercambio y el contacto humano. Garantiza mejor funcionalidad y una plataforma económica competitiva, al mismo tiempo que se ahorra energía, suelo y recursos naturales.

Briceño & Jiménez (2004), proponen un modelo de densificación habitacional en contraposición al patrón de crecimiento urbano horizontal basado en la hipótesis de que se puede reducir el valor del costo de la tierra para hacer más accesibles las propuestas de viviendas a las clases media baja y baja, concluye con la necesidad de densificar para evitar la "subutilización de servicios en

áreas centrales", disminución de los tiempos y costos de desplazamiento y de la contaminación ambiental. Araya (2016) insiste en la necesidad de pasar del concepto de mega ciudad a pensar en ciudades más compactas energéticamente más eficientes y socialmente incluyentes"

Para Silva el estudio del imaginario no consiste en buscar la ciudad física, se trata de buscar la ciudad construida por los mismos ciudadanos a partir de sus experiencias, a partir de su apropiación del espacio, esto se manifiesta mediante lo que Silva llama "croquis afectivos". El autor define los croquis imaginarios de esta forma: "Él reconocer las formas de la ciudad que habitan en las mentes de los ciudadanos por segmentación e interiorización de sus espacios vividos y de su proyección grupal, según distintos 'puntos de vista

urbanos'. Se refiere entonces a una temporalización de sus espacios vitales, a un tiempo recorrido, a un habitante-ciudadano."<sup>5</sup>

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 ideas, las emociones, los sentidos; y sus definiciones tangibles como las formas físicas, los edificios, los acontecimientos ciudadanos. Esta relación recíproca que vincula lo imaginado con lo empírico de los territorios, es la base fundamental de la producción del espacio urbano, un proceso de postula a la urbe como una obra en desarrollo en donde sus formas y discursos se

---

<sup>5</sup> SILVA, A., (2004). Imaginarios urbanos, hacia la construcción de un urbanismo ciudadano. Metodología, Bogotá, Universidad Nacional de Colombia

transforman constantemente según la esencia y las acciones de sus habitantes.

También se toma como importante insumo el Plan GAM 2013-2030 que plantea un modelo urbano y una macro zonificación regional acorde a las manifestaciones actuales del territorio GAM. Este plan surge a partir de los esfuerzos realizados entre el 2005 y 2012 con el PRUGAM y el POTGAM cuyo objetivo fue actualizar el Plan de Desarrollo Urbano de la Gran Área Metropolitana establecido desde 1982. El Plan GAM busca la recuperación de áreas urbanas centrales por medio de las Centralidades Densas Integrales (CDI, centros dentro de otros centros), la movilidad urbana, la vivienda colectiva y la rehabilitación de edificios que permitan el desarrollo del concepto compacidad urbana. Las CDI conforman un modelo de desarrollo



urbano que considera la vivienda vertical como centro del sistema urbano bajo patrones de densificación y mezcla de usos de suelo, vinculados por sistemas de transporte público, los cuales vendrían a fomentar la peatonalización y reducción de las distancias de traslado.

Se inquirió en proyectos tanto nacionales como a nivel internacional que se enfocan en resolver la problemática planteada. A nivel nacional es relevante mencionar el edificio Steinvorth, ubicado en la Avenida Central y calle primera, el cual fue restaurado gracias al concurso “Salvemos Nuestro Patrimonio Histórico Arquitectónico” El edificio es un ejemplo de rehabilitación patrimonial, reciclaje urbano y reutilización de la estructura existente.

Dicha restauración buscaba mantener la integración del imaginario social, rescatar el concepto de “galería” al

abrirse al público permitiendo una oferta cultural y de esparcimiento.

Ciudades como Guayaquil de Ecuador, Santiago de Chile, Sao Paulo de Brasil, Asunción en Paraguay, Barranquilla en Colombia, entre otras, son ciudades como San José que ofrecen activos inmobiliarios como una oportunidad para desarrollar espacio para oficinas, comercio y vivienda de última generación en el centro de las ciudades, a través del re desarrollo de los terrenos y la rehabilitación de los edificios, algunos con valor patrimonial.

Puerto Madero en Buenos Aires, es un ejemplo de proyecto de recuperación urbana en el cual una de sus etapas: *Recuperación histórico-ambiental* se basa en el criterio de incorporar el puerto a la ciudad y potenciar la historia del lugar a través de sus preexistencias con valor

patrimonial industrial: los diques, los silos, los galpones de ladrillo y el Paseo Costanera Sur. Además, creación de parques que incrementen la oferta de las zonas verdes de la Costanera y la Reserva Ecológica.

Otra etapa importante: *Expansión y consolidación* la cual se basa en la incorporación de múltiples usos — residencial, terciario, institucional, recreativo y comercial—, que se sumen a los usos recreativos del plano del agua: náuticos, turísticos, entretenimiento (cines, discotecas, bares...), recuperando al mismo tiempo los patrones urbanos porteños y colaborando en la creación de una imagen característica que se identifique con la ciudad existente.<sup>6</sup>

En el caso de Santiago de Chile y a diferencia de las viviendas en altura construidas últimamente en Costa

---

<sup>6</sup> Rojas, Eduardo. (2004) Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales. Banco Interamericano de Desarrollo. New York.

Rica, se han construido edificaciones en altura para población de recursos limitados. La comuna en Santiago se ha colocado como líder en la renovación urbana residencial. Se ha desarrollado un aumento en la oferta comercial, tanto en la calidad como en la cantidad, extendiendo en la zona el tiempo de uso del espacio urbano. Las actividades insertadas como por ejemplo la actividad gastronómica y de esparcimiento se complementan con las de servicio y oficinas. La intensificación urbana no es resultado solamente del repoblamiento sino también de las actividades comerciales, estudios superiores –universidad- y la actividad gastronómica insertadas consecutivamente.

Si bien la universidad y residencia son complementarios positivos, el único aspecto dudoso que aparece en esta situación es el posible exceso de vida en la vía pública por parte de los estudiantes, con respecto a otros

habitantes y usuarios del espacio residencial. Otra parte que se convierte en tema sensible es la altura de los edificios en construcción dentro de barrios de construcción baja. La municipalidad de Santiago se encargó de ir personalizando los cambios en el Plan Regulador de cada región.<sup>7</sup>

Actualmente hay un afán por densificar el centro de la ciudad de San José como una propuesta viable, sostenible y con el fin de renovar, reactivar y evitar el crecimiento horizontal espontáneo y desordenado de los últimos años. Sin embargo, las torres creadas se encuentran en una situación de aislamiento aún dentro de la misma ciudad, ya que a pesar de los incentivos dados a cambio de la integración del peatón, no existe

---

<sup>7</sup> Molina, Gretel. (2017) Corredor Urbano Parque de la Paz Rotonda y Río Tiribí. Propuesta de repoblamiento para el sector de Desamparados. Universidad de Costa Rica, San José Costa Rica.

una normativa clara que vele por el cumplimiento de dichos espacios urbanos.

De esta forma, la ciudad es entendida como un organismo, un sistema de redes compuesto por espacios de uso colectivo y apropiación constante, que permiten y fomentan el paseo y el encuentro, ordenando la ciudad y otorgándole un sentido. Debemos construir ciudades integrales. El “derecho a la ciudad” es uno de los derechos fundamentales del ser humano y de la ciudadanía, un derecho que implica la motivación de la sociedad civil para recrear la ciudad como parte de una “misión” común y colectiva. (Lefebvre, 1991).



El espacio público es el medio por el cual se reconoce la historia de la ciudad, debido a que expresa la materialización de las relaciones entre sus habitantes, el poder y la ciudadanía; se conforman mediante los lugares colectivos como plazas, parques y calles, definidos como partes de encuentro ciudadano. (Borja y Muxí, 2001).

## 2.2 Antecedentes del Problema

El derecho a la ciudad no es simplemente el derecho a lo que ya está en la ciudad, sino el derecho a transformar la ciudad en algo radicalmente distinto. (Harvey, 2009)

La Gran Área Metropolitana contiene el sistema urbano de mayor importancia en Costa Rica, por su escala, población, y localización estratégica. Concentra la mayoría de las actividades económicas del país y se caracteriza por un crecimiento horizontal de baja densidad, con desarrollos residenciales en las zonas periféricas, en alturas máximas de dos pisos en promedio.

El crecimiento de la mancha urbana se ha expandido

con base en la disponibilidad de infraestructura, el anillo de contención, algunas regulaciones locales y diferenciales en el mercado inmobiliario. Aunque la ciudad representa menos del 50% del territorio GAM, su crecimiento ejerce una enorme presión sobre las zonas de protección ambiental y de producción agrícola de la región, comprometiendo la conservación y la calidad del recurso hídrico y el aire. (Plan GAM, 5.1 Urbano Regional).

La deficiente organización del transporte y del sistema vial de San José son consecuencias de estos problemas mayores, que se han visto agravados con rapidez en estos últimos años. La accesibilidad y las condiciones ambientales son fundamentales para asegurar la funcionalidad de la ciudad, su eficacia como centro de actividad socioeconómica y como lugar de encuentro y de vivienda. Ambos elementos están relacionados con la



organización del sistema de transporte y vialidad.

El congestionamiento vial provoca un deterioro ambiental, contaminación sónica, visual y sonora. El exceso de autos aunado a las calles estrechas, el congestionamiento y la contaminación impiden dar una imagen agradable de la ciudad para ser habitada. El mismo transporte público en vez de potencializar el sistema urbano, entorpece el dinamismo, seguridad y convivencia causando un aumento y dependencia del uso de transporte privado, generando una extensión de la trama urbana en su horizontalidad.<sup>8</sup>

Vivimos en ciudades divididas, fragmentadas y segregadas, características que se expresan tanto espacial como socialmente. Y la desigualdad se traduce

---

<sup>8</sup> Orozco A. y Izrael Y. (2013). Sistema de evaluación de la potencialidad de los espacios en desuso en la ciudad de San José. Costa Rica, San José. Véritas

en violencia e inseguridad (Quesada, 2013).

“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)

En Costa Rica se plantean diversas estrategias y políticas de planificación urbana para guiar el ordenamiento territorial de la ciudad desde 1982 con la creación del Plan GAM por parte del INVU y diferentes planes creados posteriormente que buscaban adecuarse a las nuevas características de ciudad presentes y cambiantes.

Cada plan incluía una nueva estrategia o desafío a

combatir. Sin embargo todos estos esfuerzos por incorporar legislación concerniente al ordenamiento territorial han sido lentos y deficientes. A pesar de existir planes a nivel local, regional y nacional, los mismos no tienen una articulación adecuada entre sí. El PRUGAM, el POTGAM, entre otros se hacen oficiales hasta enero del 2004 con el PLAN GAM 2013-2030.

Este Plan GAM considera la vivienda vertical como eje principal para el desarrollo urbano, se enfoca en la densificación de la ciudad y reforma los servicios y recursos existentes. Mezcla de usos de suelo vinculados por sistemas de transporte público, los cuales vendrían a fomentar la peatonalización y reducción de las distancias de traslado. Este plan desarrolla un concepto propio denominado Centralidades Densas Integrales (CDI).

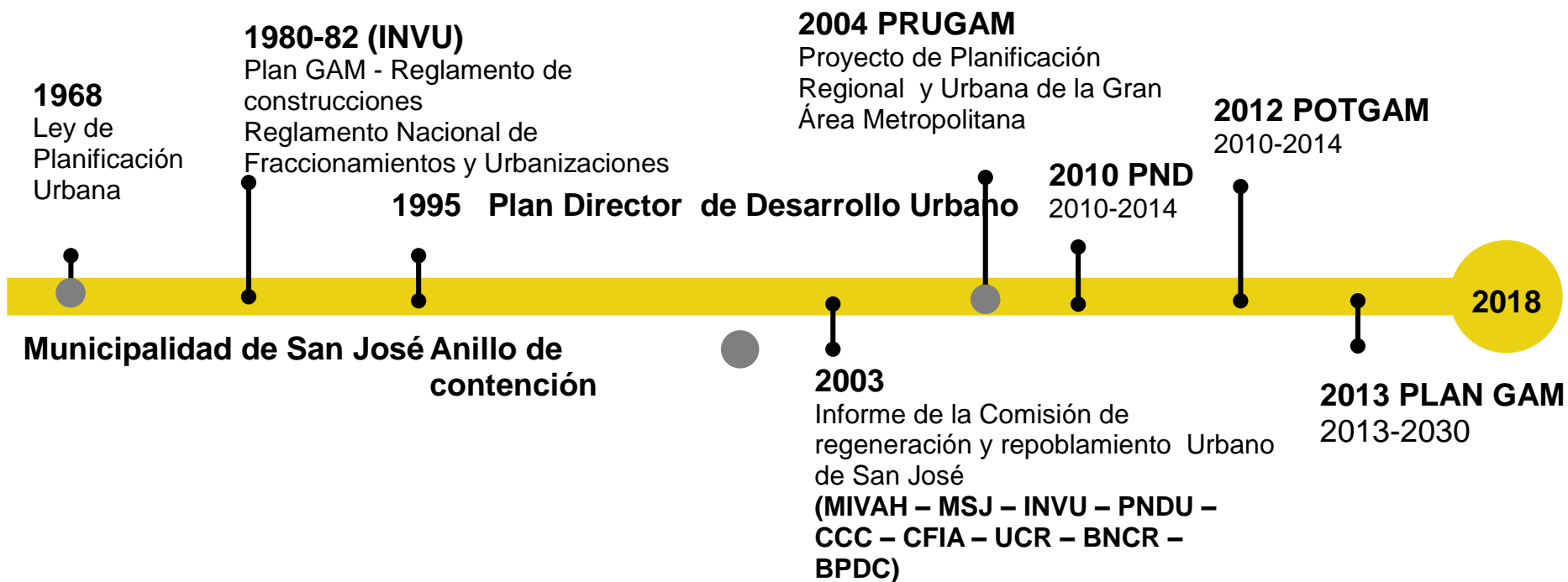


DIAGRAMA 3: Políticas de Planificación Urbana FUENTE: Pacheco, M. 2018.

## 2.3 Problema y sub problemas de investigación

Actualmente San José presenta una serie de patologías urbanas como consecuencia de esta ausencia de planificación:

### 2.3.1 PROBLEMA

Crecimiento urbano espontaneo y desequilibrado en el territorio del cantón central. **(Problema)**

El crecimiento urbano anárquico, la precaria planificación económica, social y administrativa, el surgimiento de asentamientos en los barrios periféricos de la ciudad, provocado, en gran medida, por la migración del campo y el proceso de industrialización, la

migración extranjera, la marginación social, la pobreza, la inseguridad, la drogadicción, el comercio informal, el deterioro de barrios, viviendas y edificios y el despoblamiento del centro capitalino constituyeron visibles y negativas manifestaciones de una degradación urbana que empezó a comienzos de los años cincuenta del siglo XX . Al día de hoy, San José se ha convertido en una ciudad cien por ciento urbanizado y como en sus inicios en tiempos de la colonia, de nuevo funge como lugar de paso.<sup>9</sup>

Se presentan nuevos distritos y barrios que funcionan como “dormitorios” ya que la concentración de servicios y trabajo se ubica en el centro. El desplazamiento de la población residencial diariamente desde la periferia

---

<sup>99</sup> Departamento de Observatorio Municipal. 2011. Dirección de planificación y evaluación. Diagnóstico Cantonal. San José, Municipalidad de San José. pg6-8

metropolitana sobre el centro de la ciudad en busca de servicios diversos y trabajo se convierte en un congestionamiento inmanejable. Por la noche la ciudad y sus alrededores se convierte en un área desolada, lo que implica pérdida de control social sobre la misma, favorece la delincuencia y propicia un uso subutilizado de importantes dotaciones de infraestructura.

Este crecimiento de la población hacia la periferia, debido a los comercios y servicios que invaden el centro, destaca como un problema mayor del cual se derivan muchos otros que actualmente afectan la ciudad y generan el despoblamiento que se quiere combatir a través de esta propuesta.

La dispersión y baja densidad del desarrollo urbano, impiden la creación de centros de servicios y de mercados suburbanos de jerarquía; además de

encarecer la construcción y el mantenimiento de la infraestructura básica. “El distanciamiento y desintegración del tejido social provoca una sociedad que cada vez se aleja más y se relaciona menos, que es excluyente y al mismo tiempo excluida.” (Villalobos, 2017)

Según el censo del 2011, trabajan a diario 254 336 personas de las cuales el 69% no habita en el cantón y se desplazan desde otras zonas del país.” (Salazar, 2013 p.15) “El centro se convierte en una plataforma de intercambios de flujos. Su nuevo carácter utilitario pervierte el espacio urbano. Los usos del suelo se especializan. De día, el tráfico intenso jerarquiza las funciones que son básicamente comercio y servicios. Durante la noche, al cesar esta intensa actividad, el espacio queda despoblado. Esta característica fuerza el abandono de las zonas residenciales que se tornan

inhóspitas e inseguras.” (Murillo, 2006. P.4).

Tomando en cuenta esta situación que se desarrolla actualmente en el centro de San José, surge la necesidad de poner en práctica nuevas acciones para combatir y transformar la imagen y vivencia de la ciudad con los recursos existentes.

A nivel político, San José es una ciudad que ya evidencia esfuerzos de diferentes entidades contemplando la Municipalidad en lo que respecta a iniciativas de mejora, renovación de la imagen urbana, cohesión social, participación urbana, entre otros a través de programas como San José Posible, San José Vive, PLAN GAM, entre otras organizaciones que buscan el apoyo gubernamental para impulsar la vivienda e invertir en la ciudad y mejorar la calidad de vida de la misma y sus habitantes.

Según la Cámara de Construcción, el desarrollo de proyectos de más de 5 niveles ha ido en crecimiento: 2013 (803, 917m<sup>2</sup>), 2014 (806, 762m<sup>2</sup>), 2015 (1, 064, 001m<sup>2</sup>) con un leve decrecimiento de 65, 563m<sup>2</sup> en el 2016 (998, 4368 m<sup>2</sup>), según el reportaje de 7 Días, del 08 de noviembre del 2016, 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 éstos tengan la necesidad de salir.<sup>10</sup>

Por lo tanto, si bien se busca el desarrollo y construcción de proyectos residenciales más densos, los mismos no se han enfocado en brindar soluciones de vivienda para las clases más necesitadas y de una manera en la cual favorezcan el tejido social y uso del espacio urbano.

---

<sup>10</sup>Reportaje 7 Días. 2016. [https://www.teletica.com/142238\\_un-nuevo-rostro-urbano](https://www.teletica.com/142238_un-nuevo-rostro-urbano)



Sino que contrario a esto, han favorecido el modelo de condominios en conjunto cerrado, acrecentando la segregación social y el aislamiento.

“La aptitud institucional y la carencia de política pública ha delegado en los desarrolladores privados, tanto los problemas de vivienda como de urbanismo social, y son aspectos muy preocupantes que deben revisarse profundamente por la respuesta muy insuficiente que se evidencia a los efectos.” (Ramírez, 2012. Pág. 17)

vivienda, cumple como ejemplo para dar a conocer que el país puede cambiar el uso programático de sus edificios y darle vida y utilidad a una infraestructura en buen estado pero en desuso, como por ejemplo el edificio que hoy alberga el Museo de los Niños, anteriormente fue una Penitenciaría Central (1909) que se mantuvo activa durante un aproximado de 70 años.



**IMAGEN 6:** Un nuevo rostro urbano **FUENTE:** 7 Días / <https://www.alamy.es/foto-san-jose-costa-rica-desde-el-aire-48513140.html>

aduanal convertido luego en un espacio de cultura, de exhibición, de promoción y venta. Al mismo tiempo se convierte en una medida ambiental amigable y sostenible, evitando demoliciones o construcciones nuevas innecesarias y aprovechando la infraestructura existente por medio del reciclaje. De acuerdo a la dirección de vivienda y urbanismo del Ayuntamiento de Madrid en el 2009 demostraron que: "Rehabilitar un edificio supone en la mayoría de los casos, un ahorro energético de hasta un 60% con respecto de derribarlo y volver a construirlo; además evita numerosos impactos ambientales asociados."

A nivel social, este plan piloto busca afianzar la cohesión social dentro de la capital, incentivar la participación ciudadana, vivir la ciudad, eliminar prejuicios y abrir un mundo de posibilidades a los usuarios para reciclar espacios dentro edificios que

ocupan un territorio pero no le dan la utilidad posible. Generar un cambio en el imaginario colectivo.

Por último, a nivel económico, se debe evaluar el estado físico de los edificios en cuestión, buscando demostrar que no todos presentan las condiciones óptimas pero que tienen posibilidades de ser renovados a través de nuevos usos programáticos, más atractivos tanto para usuarios como para los dueños mismos de estos edificios. Se debe eliminar la especulación del suelo y evitar costos innecesarios en el mantenimiento de edificios subutilizados o en carácter de abandono. Nuevas opciones de uso para estos edificios pueden generar nuevos ingresos para la ciudad y dar fuerza a su perfil competitivo.

## 2.3.2 SUB PROBLEMAS

### Modelos de desarrollo habitacional excluyentes

#### **(SUP-PROBLEMA)**

Hace más de doce años que la Municipalidad de San José comenzó a hacer la propuesta de repoblar la ciudad. El centro de San José había sido abandonado y la verdad es que acá está la mejor infraestructura urbana que tiene el país, edificios, hospitales, mercados, transporte. Se había venido produciendo un modelo de desarrollo urbano totalmente equipado de extensión horizontal, las ciudades extendidas horizontalmente son ineficientes desde el punto de vista energético, son ciudades desarticuladas socialmente, en unos viven los más ricos y los más pobres y esa no es la idea del modelo urbano que la Municipalidad quería promover

(Araya J. 2016).

La proliferación de proyectos en condominio de conjunto cerrado, con el afán de densificar la ciudad, logran un efecto contrario a la renovación urbana ya que no permiten un contacto con el espacio público. No se encuentran articuladas con el resto del paisaje de la ciudad porque se basan en la rentabilidad económica y por tanto el resultado son torres residenciales de 12 a 18 pisos donde el resto de edificios no exceden los 3 niveles. Surge la inquietud con respecto al problema principal, ya que si bien estas propuestas buscan densificar y repoblar la ciudad, al mismo tiempo se convierten en propuestas aisladas y desligadas con su entorno.

“Las soluciones de vivienda en condominio de conjunto cerrado en la ciudad generan desarrollos urbanos que

van en detrimento de la habitabilidad ciudadana, afectando la calidad de vida barrial al no tener integración con el entorno y perjudicando a la vez el intercambio social entre los ciudadanos del área. Este tipo de “enclaves urbanos” tienden a deteriorar la vitalidad, la compacidad y la mixtura con los espacios circundantes, lo cual termina desencadenándose en el uso mayoritario del vehículo y escasos peatones en la vía pública”. (Borrero, 2014. Pág.24).

amenidad y seguridad, enfocados especialmente a clases sociales altas.” (Chavarría, 2011. Pág. 38). 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”.



**IMAGEN 7:** Cosmopolitan Tower Costa Rica **FUENTE:** [https://www.youtube.com/watch?v=g\\_1uE-l8zW8](https://www.youtube.com/watch?v=g_1uE-l8zW8)

marca-ciudad”: un logo tipo, un perfil corporativo, unos eslóganes específicos, e incluso un merchandising propio que anuncian mundialmente una ciudad renovada”. (Durán,L., 2012. p.36).

“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.

Degradación estética y pérdida de la ciudad ligado a edificios sub utilizados y/o en desuso

### **(SUP-PROBLEMA)**

La demolición indiscriminada de edificaciones con valor histórico y arquitectónico, la tendencia a transformar

espacios calificados y de alto valor simbólico en canales de circulación, áreas de estacionamiento o de ventas, la construcción incoherente de nuevos edificios sin considerar el entorno urbano y paisajístico, la proliferación anárquica y agresiva de rótulos publicitarios, la carencia de áreas verdes, el maltrato de los ríos y los árboles, son todos factores que propician el empobrecimiento del patrimonio de la ciudad, su pérdida de carácter e identidad y su degradación estética. Todo esto deteriora la calidad de vida de la población, resta atractivo a la ciudad y le afecta también en el plano económico.<sup>11</sup> La ciudad pierde atractivo, no hay calidad de vida para sus usuarios, y se vuelve menos competitiva.

La migración de los habitantes hacia la periferia de

---

<sup>11</sup> Un Nuevo San José”. (1991). Artículo en PDF. Resumen del Plan Director Urbano. Municipalidad de San José.



manera espontánea y descontrolada ha dado como resultado una serie de edificaciones resilientes en subutilización o desuso. Según Martínez (2004), y por el levantamiento realizado en el Casco Central, se encuentran 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.

*¿Es posible reciclar y/o renovar los edificios en desuso para generar una propuesta de repoblamiento aprovechando estos recursos de infraestructura existente sin saturar más el suelo urbano?*



**IMAGEN 8:** Antigua Municipalidad de San José **FUENTE:** Pacheco, M. 2018

## 2.4.1 Visión y Misión Estratégica

### VISIÓN

Crear nuevos espacios para habitar la ciudad, específicamente el Casco Central de San José, a través de la rehabilitación de edificios sub utilizados y/o en desuso, buscando una densificación inclusiva, accesible para permitir la mixtura de clases, reactivar la ciudad y hacerla más atractiva para todos

### MISIÓN

Generar una propuesta sostenible y diferente a los desarrollos inmobiliarios actuales, que permita la densificación del centro de San José mediante la

rehabilitación de edificios sub utilizados y/o en desuso existentes, de modo que sus dueños tengan una alternativa de aprovechamiento de las estructuras.

## 2.4.2 Enfoques Estratégicos

Con base en estos planteamientos, se busca establecer lineamientos para implementar dentro de la propuesta:

### Enfoque Urbano

- ✓ Aumentar el Coeficiente de Aprovechamiento del 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 4 distritos que conforman del Casco Central) para

lograr un adecuado repoblamiento de la zona bajo un enfoque mixto.

- ✓ Generar mixtura, cohesión social, relaciones entre los habitantes de la ciudad a través del uso del espacio público
- ✓ Aumentar la vida urbana, crear espacios más permeables, que den seguridad y un ambiente favorable para las buenas relaciones sociales sin dejar de lado la rentabilidad de la propuesta.

### Enfoque Económico

- ✓ Eliminar la especulación del suelo y evitar costos innecesarios en el mantenimiento de edificios subutilizados o en carácter de abandono.
- ✓ Crear nuevas opciones de uso para los dueños de estos edificios o desarrolladores que permita generar nuevos ingresos para la ciudad y dar

fuerza a su perfil competitivo.

### Enfoque Social

- ✓ Afianzar la cohesión social dentro de la capital, incentivar la participación ciudadana, vivir la ciudad, eliminar prejuicios y abrir un mundo de posibilidades a los usuarios para reciclar espacios dentro edificios que ocupan un territorio pero no le dan la utilidad posible.
- ✓ Generar un cambio en el imaginario colectivo, combatir la inseguridad ampliando la temporalidad de los espacios urbanos.

## 2.5 Objeto de Estudio

San José recibe un gran impulso por parte de don Braulio Carrillo que la llevan a consolidar su fisonomía como “ciudad” a finales de 1841, donde la ciudad de San José se convierte en la ciudad más importante del país a pesar de tener una infraestructura sencilla y ningún edificio sobresaliente. Es con el gobierno de Juan Rafael Mora (1849-1859) que recibe “aires de ciudad”, se construyen edificios influenciados por la arquitectura moderna, se consolida el centro y se crean y mejoran caminos a partir de San José.

La estructura urbana se conforma como una cuadrícula ajedrezada. Sin embargo San José se ve invadido por el comercio que provoca la emigración de los vecinos y el despoblamiento de estos distritos centrales.

Con el despoblamiento en Barrios como Amón, Otoya y Aranjuez, de gran riqueza cultural, aparecen los pequeños hoteles, restaurantes, oficinas y universidades y otro comercio en los inmuebles declarados como patrimonio del cantón y que se ubican en un gran porcentaje en el distrito del Carmen.

El Carmen es un distrito que alberga numerosos lugares de interés turístico, tanto para nacionales como para extranjeros. Así mismo, cuenta con numerosos hoteles, dirigidos a públicos diversos. Cuenta con instituciones como: Tribunal Supremo de Elecciones (TSE), Centro Nacional de la Cultura (CENAC), Biblioteca Nacional Miguel Obregón Lizano, Asamblea Legislativa, Museo Nacional de Costa Rica, Instituto Nacional de Seguros, Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto (Casa Amarilla), Hospital Doctor Rafael Ángel Calderón Guardia, Estación del Ferrocarril al Atlántico. Además en

este distrito se ubican lugares de entretenimiento y zonas verdes como el Parque Morazán, Parque España, Parque Zoológico Simón Bolívar (pronto a convertirse en un jardín botánico), Museo de Jade, Polideportivo Aranjuez, Parque Nacional, Centro Nacional de la Cultura (antigua Aduana). Sus barrios Amón, Otoya y Aranjuez conservan un gran valor histórico arquitectónico, por el tipo de edificaciones, ya que alberga el 50% de las edificaciones declaradas patrimonio. Todos estos componentes hacen del distrito del Carmen un lugar atractivo donde vivir.

El objeto de estudio se define entonces como una posibilidad de renovar estos edificios en desuso a través de un cambio de uso programático, insertando vivienda densificada, buscando modificar la ciudad, su imagen y su concepción actual a nivel de usos de suelos por una ciudad con mayor variedad.

*Toda ciudad es, un conjunto de volúmenes llenos y vacíos que al articularse e interactuar entre sí definen el carácter y dinamismo de un lugar” R. Bofill.*





## 2.6 Delimitación de Estudio

### 2.6.1 Delimitación FÍSICO-ADMINISTRATIVO

#### ESCALA MACRO

El proyecto se ubica dentro del Área Metropolitana de San José, específicamente 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 total del cantón de San José y una población de 53.499 habitantes lo cual representa un 16.4% del total de habitantes.

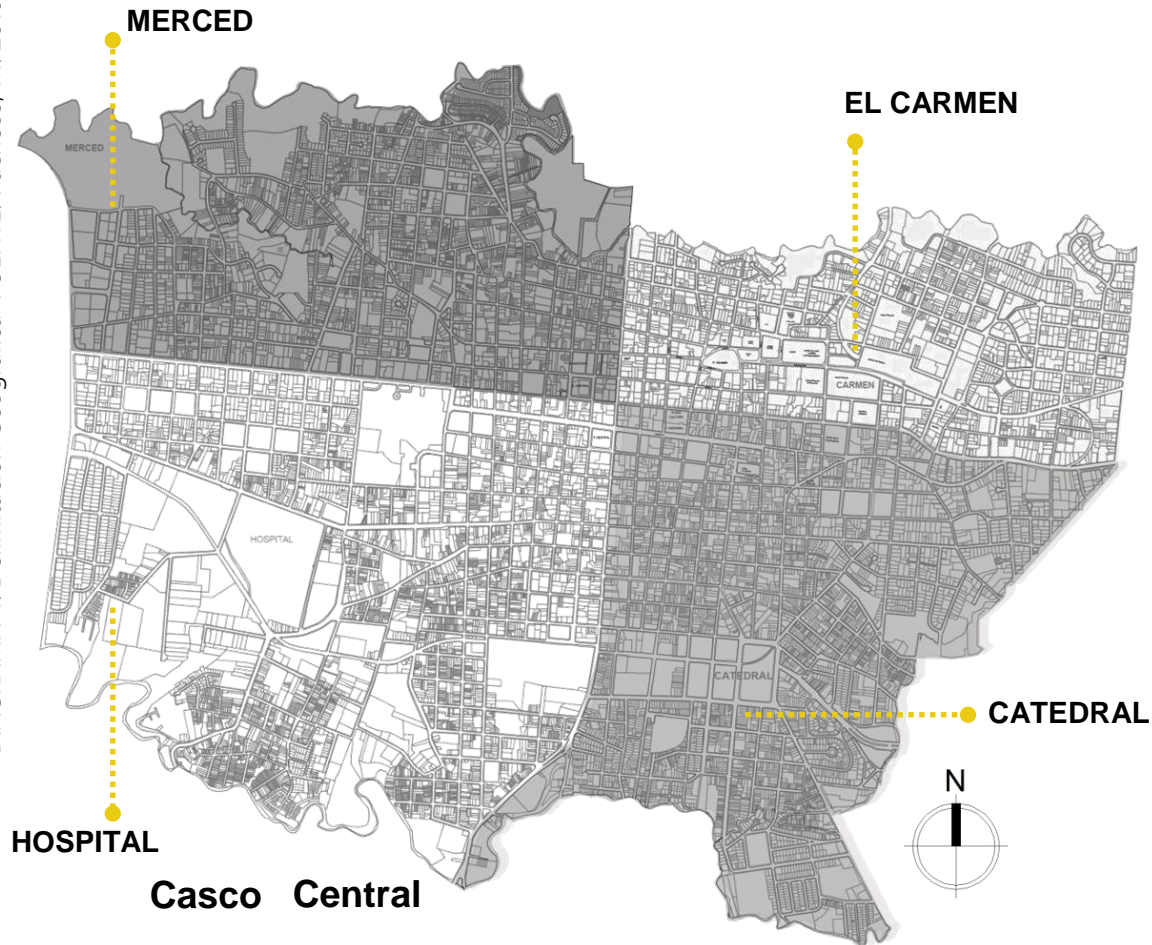
El Casco Central está compuesto por cuatro distritos localizados al norte y al sur que son el distrito Carmen ubicado hacia el noreste con una extensión de 1.50km<sup>2</sup> (3.36% del total de área del casco central y un 0.6% de la

población total del cantón). El distrito Merced ubicado al noroeste con una extensión de 2.29km<sup>2</sup> (5.13% del área total del casco central y un 3.4% de la población). El distrito Hospital, ubicado al suroeste con una extensión de 3.38km<sup>2</sup> (7.58% del área total del casco central y 6.1% de la población). El distrito Catedral, está ubicado al sureste con una extensión de 2.31km<sup>2</sup> (5.18% del área del casco central y 3.3% de la población).

#### ESCALA MEDIA

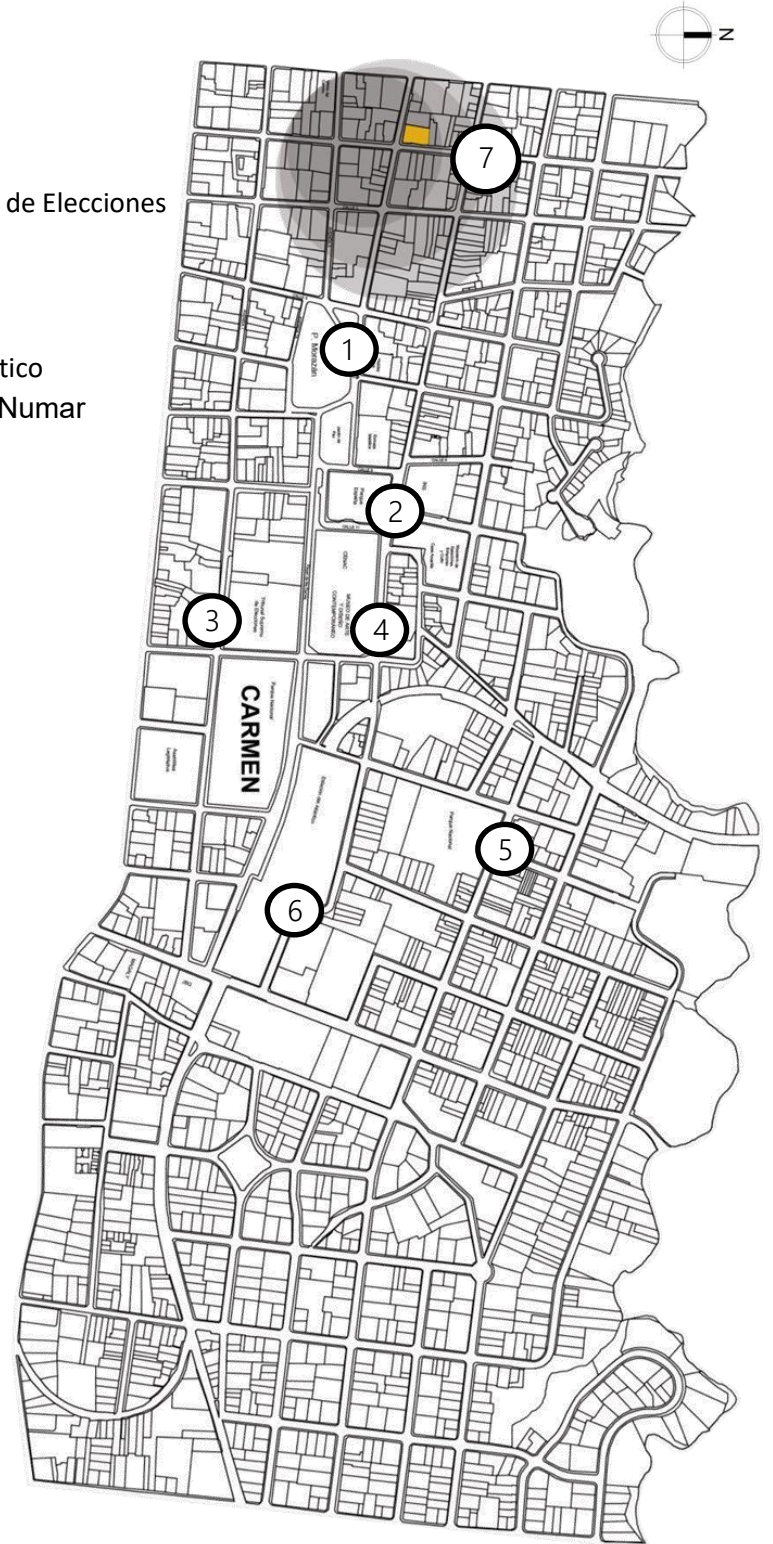
El barrio del Carmen presenta como mínimo un edificio en desuso por cuadra, que al sumarse a sus atractivos culturales, sociales y educativos, además de su potencial económico y físico, se convierte en un punto de origen ideal para el plan piloto de repoblamiento.

DIAGRAMA 4: Delimitación Geográfica FUENTE: Pacheco, M. 2018

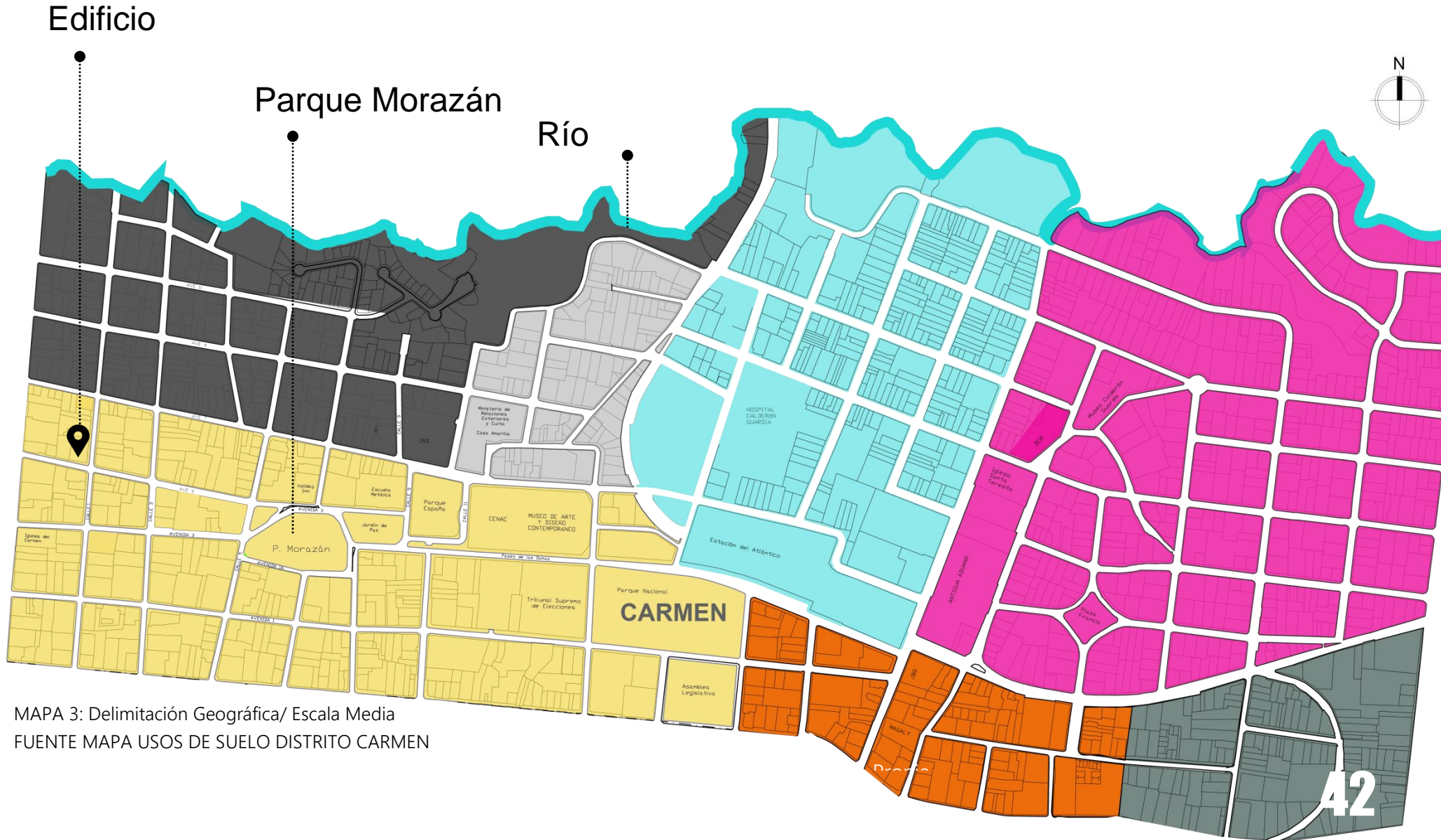


Cantón de San José

1. Parque Morazán
2. Parque España
3. Tribunal Supremo de Elecciones
4. CENAC
5. Hospital Calderón Guardia
6. Estación del Atlántico
7. Edificio Antigua Numar







MAPA 3: Delimitación Geográfica/ Escala Media  
 FUENTE MAPA USOS DE SUELO DISTRITO CARMEN

## ESCALA MICRO

Se enfoca en el re uso adaptativo de un edificio en específico del distrito El Carmen, el edificio Antigua Numar que se ubica entre calle 1 y avenida 5, icónico y sub utilizado, ahora conocido bajo el nombre Edificio Ebbalar. Fue construido en 1970 por el arquitecto Álvaro Morales. En la década de 1930 se inicia la modernidad en Costa Rica con edificios como la Caja Costarricense del Seguro Social, los cines Líbano, Palace, el Hospital Calderón Guardia, entre otros, primeramente a través del Art Decó y luego por la influencia del arquitecto Paul Ehremberg.

El edificio Numar fue uno de los primeros en mostrar el concreto expuesto como parte de la tendencia contemporánea del Brutalismo. Es un edificio que como



muchos otros en San José es alquilado por alguna institución del Estado, en este caso el MEP. Sin embargo, el MEP no alquila todos los pisos, dejando algunos pisos intermedios relegados y que consecuentemente se vuelven más difíciles de comprar o alquilar. El MEP alquila oficinas en tres o más edificios cercanos a este, gastando grandes cantidades en alquiler al mes pero por un tiempo indeterminado que puede variar dependiendo del presidente electo y su gobierno.

La propuesta busca el uso re-adaptativo del dicho edificio como plan piloto para generar un efecto en cadena de la rehabilitación de otros edificios sub utilizados y/o en desuso en el casco central de San José.

*El re-uso adaptativo de las edificaciones es un proceso por el cual los edificios estructuralmente sanos son desarrollados para nuevos usos económicamente viables renovando el edificio.* Latham (200 pg. 123)

## 2.6.2 DELIMITACIÓN SOCIAL

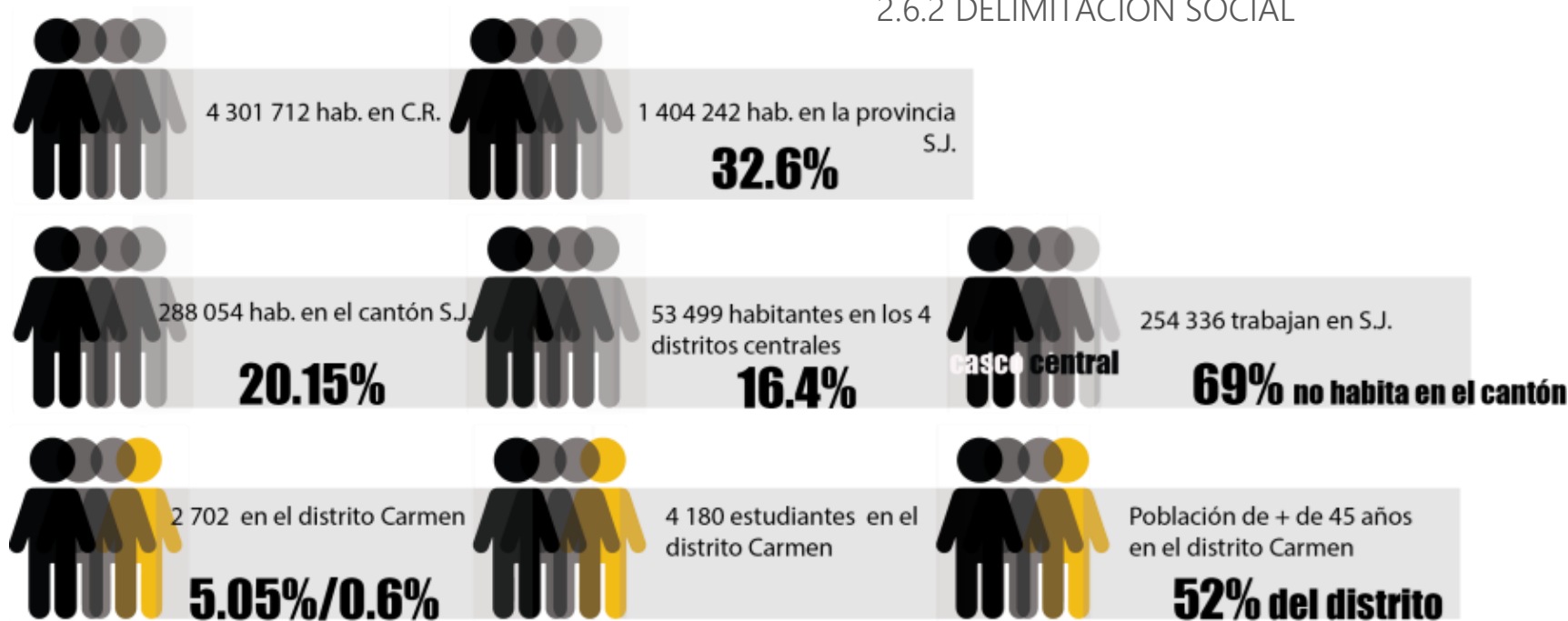


DIAGRAMA 5: Delimitación Social FUENTE: Pacheco, M. 2018 con datos del diagnóstico cantonal 2011

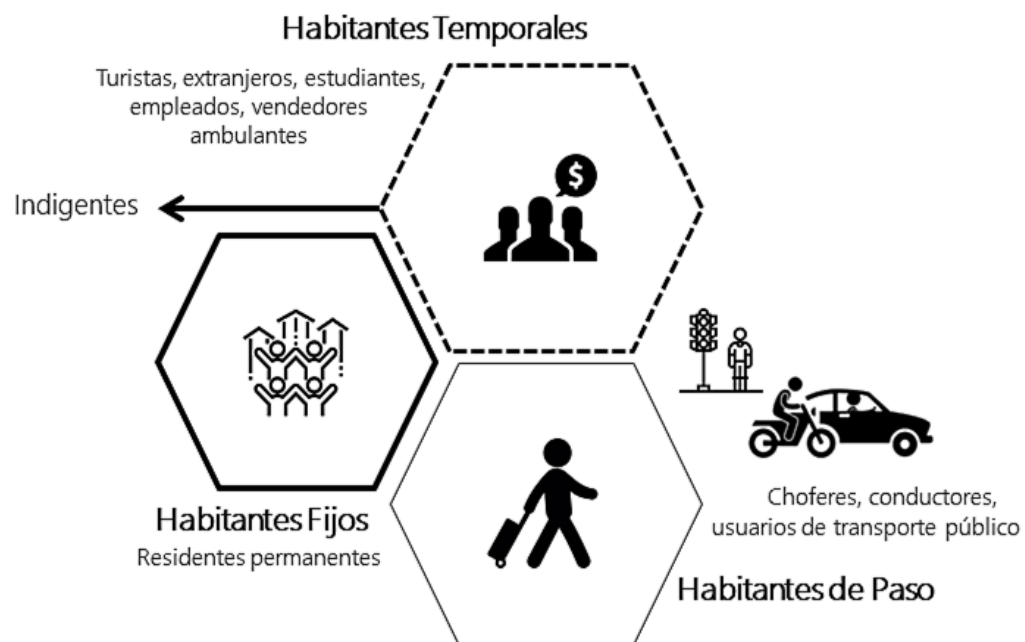


San José presenta una población de 288.054 habitantes, lo cual lo convierte en el cantón más poblado del país, cuya población es 100% urbana. Es además el segundo de mayor densidad con 6.455 habitantes por km<sup>2</sup> según el censo del 2011. Dentro de los 53.499 habitantes que registra el casco central encontramos 3 tipos de usuarios o habitantes del espacio de acuerdo a la temporalidad o permanencia dentro del mismo.

Los habitantes fijos corresponden a las personas que habitan actualmente en San José. Los habitantes temporales son aquellos que estudian o trabajan en el Casco Central, por tanto disponen la mayor parte de sus días en este lugar, sin embargo no viven aquí por lo que esa permanencia dependerá de los horarios laborales o de estudio. Los habitantes de paso, son aquellos que atraviesan el Casco Central para ir a su lugar de destino, esto quiere decir que la capital no es su destino final.

Estos habitantes son aquellos que ingresan a la capital para ir a sus trabajos o a otras partes del país por lo que utilizan el transporte público o automóvil.

Todos se muestran como posibles usuarios de la propuesta a desarrollar, buscando principalmente acercar o mantener a los habitantes temporales y atraer a los habitantes de paso.



El proyecto busca ofrecer vivienda cerca del ocio, del lugar de trabajo, de educación, comercio y recreación. Una ciudad más peatonizada, más segura, más ordenada, más limpia. Una vivienda accesible, de calidad e inclusiva.

### 2.6.3 DELIMITACIÓN TEMPORAL:

La ciudad de ahora, el San José de estos momentos requiere de una renovación más humana, más consciente de la calidad de vida de su usuario. Pierde población día con día a pesar de los constantes esfuerzos a nivel de legislación y ordenamiento territorial, además de la puesta en práctica de la construcción de vivienda vertical para densificar la ciudad. Este tema cobra vida desde el 2013 como proyecto de Formulación de Trabajo de Graduación. Conforme el paso del tiempo, se añaden a la lista más

edificios en desuso o sub utilización. A nivel de legislación, el departamento de Regeneración y Repoblamiento del Centro de San José y desde la Ley de Planificación Urbana emitida por la Municipalidad en 1968 se desarrollan distintos planeamientos hasta el actual Plan de Director Urbano que se enfoca en la habitabilidad de la ciudad a través del siguiente objetivo estratégico: "Generar un proceso para desencadenar acciones secuenciales de regeneración urbana para ir promoviendo centros multifuncionales dentro del modelo".



IMAGEN 11: EDIFICIO TREMON. FUENTE: PACHECO, M. 2017

3

## Capítulo 3: OBJETIVO GENERAL. OBJETIVOS ESPECÍFICOS. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.

### 3.1 Objetivo General

Definir una propuesta de repoblamiento inclusivo, con el fin de renovar la ciudad y reciclar edificios en desuso y/o sub utilización del distrito del Carmen, en el cantón de San José

## 3.2 Objetivos Específicos

**0.1** Definir un edificio específico a través de un inventario de edificios en desuso y/o subutilización del Casco Central con el fin de obtener el edificio modelo para la propuesta, acorde a las necesidades y condiciones habitacionales para rehabilitarlo.

**0.2** Proponer pautas para el desarrollo de un modelo habitacional densificado bajo el marco conceptual de la ciudad compacta y en correspondencia con la propuesta de repoblamiento y renovación urbana para el Casco Central de San José.

**0.3** Determinar la propuesta arquitectónica específica para el re uso adaptativo de un edificio del distrito del Carmen en carácter de desuso y/o subutilización, como modelo habitacional de mixtura social y regeneración urbana dentro del Casco Central.



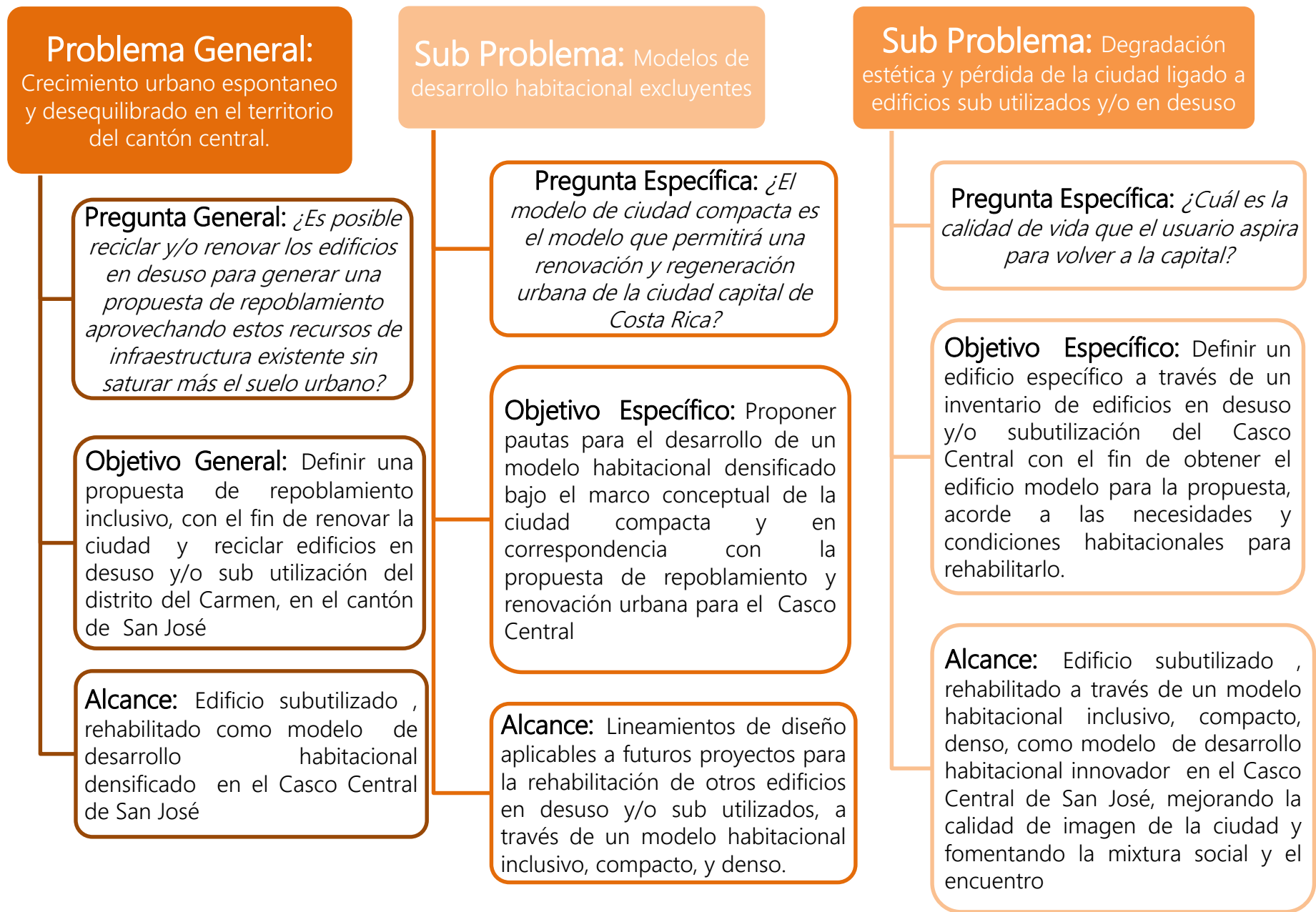


DIAGRAMA 7: Problema + Pregunta + Objetivo + Alcance FUENTE: Pacheco, M. 2018



IMAGEN 12: Vista aérea de San José FUENTE: San José Aérea



El edificio Solera Bennett del Arq. Jorge Borbón Zeller, es un ejemplo del inicio de la arquitectura contemporánea en el país y es uno de los primeros edificios verticales en San José destinado a vivienda para clase alta, que aún está presente en el Distrito Carmen desde 1962.

IMAGEN 13: EDIFICIO SOLERA BENNET FUENTE: RIVERA, L. 2017

4

# Capítulo 4: MARCO CONCEPTUAL. MARCO REFERENCIAL. MARCO TEÓRICO.

El siguiente capítulo será una recopilación de insumos teóricos que permitan la construcción de la propuesta. La investigación de diferentes conceptos y temas de interés presentarán una relación directa o indirecta en la construcción de la propuesta pero permitirán la selección, la investigación, la puesta en valor de referentes urbanos a tomar en cuenta para el reciclaje de edificios en desuso y/o sub utilización.

Los estudios de casos o proyectos con afinidad al tema en cuestión permitirán extraer información relevante y acertada para fortalecer el objetivo de la propuesta a

arquitectónica. Los mismos tendrán relación con el reciclaje de edificios, renovación, regeneración, y compactación de la ciudad, así como otros conceptos afines que permitirán ampliar el conocimiento para establecer parámetros y lineamientos de diseño.

## 4.1 Marco conceptual

*"Nuestro concepto de ciudad está estrechamente relacionado con nuestro modo de vida. Ahora nuestro modo de vida ha evolucionado a una velocidad tal que el concepto de ciudad que hemos heredado ya no se puede desarrollar en simbiosis con él." (Habermas)*

La ciudad da cuenta del carácter vivencial y experimental que surge de la cotidianidad, de la puesta en marcha de las actividades desarrolladas en los espacios de uso colectivo y de la autodeterminación de sus pobladores; la ciudad es el eje fundamental, a través del cual se conjugan elementos que otorgan sentido a la vida en comunidad (Borja, 2012)

La ciudad no es ciudad si no tiene habitantes, si nadie la recorre, si nadie la visita.

"Particularmente en el proceso de crecimiento metropolitano expansivo en San José ha dejado a su paso tierras vacantes, edificios sub-utilizados y un tejido fragmentado en su casco urbano central. ...Ha generado la pérdida de su capacidad de centralidad económica y residencial, tras un proceso de abandono y despoblamiento debido a un crecimiento territorial con baja densidad y sin planificación urbana integral." (Chona,G. 2017).

Si bien el cantón de San José concentra la mayor cantidad de población del país, el casco central conformado por los 4 distritos centrales (Carmen, Merced, Hospital, Catedral) son los distritos de menor densidad de población.



#### 4.1.1 Los (RE)

De acuerdo a la Ley de Planificación Urbana (Ley N° 4240), el concepto de *Renovación Urbana* (Art. 1) se define como “el proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las zonas urbanas en decadencia o en estado defectuoso; y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.” (1968, p2.). Es hasta el 2017 que un borrador del reglamento de Renovación Urbana se genera, y define el concepto de *Renovación Urbana* como “el proceso que busca brindar a los espacios deteriorados de las ciudades, condiciones óptimas para la calidad de vida de sus habitantes, la conservación ambiental, y el aumento en la competitividad territorial. Está dirigido a erradicar estructuras inhabitables, zonas de tugurios, rehabilitar las zonas urbanas en decadencia o estado

defectuoso, conservar áreas urbanas y prevenir su deterioro, de conformidad con el artículo 1 de la Ley de Planificación Urbana. Lo anterior podrá incluir áreas de parque, patrimonio arquitectónico o intangible, facilidades comunales, equipamiento e infraestructura urbana, vivienda, foresta o corredores biológicos interurbanos”. (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, 2017. P.7).

El concepto de *Regeneración Urbana* se entiende como “el proceso integral y dinámico que actúa sobre los factores que originan el deterioro de un área urbana con el fin de impulsar una recuperación paulatina de su estado original, para lograr su uso intensivo y un aprovechamiento colectivo. Dichas acciones son enmarcadas tanto en el aspecto físico-ambiental como en lo económico-social. (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, 2017 p.7).

La Comisión de Regeneración Urbana y Repoblamiento de San José fue creada en el 2004 por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos en conjunto con la Municipalidad de San José, el Colegio de Arquitectos de Costa Rica, la Maestría de Diseño Urbano de la Universidad de Costa Rica, la Cámara Costarricense de la Construcción, el Instituto de Arquitectura Tropical, el Banco de Costa Rica, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica y la Secretarían del Plan Nacional de Desarrollo Urbano. Dicha comisión se basa en los conceptos de renovación y regeneración urbana descritos anteriormente así como el *re poblamiento urbano* definido como: “el proceso integral que permite revertir la pérdida de población en los centros urbanos deprimidos, por una dinámica de atracción de población que asegure una mezcla residencial, de

producción e ingresos, mediante políticas e incentivos que mantengan el atractivo de las ciudades. Este proceso debe asegurar la existencia de vivienda diversa e integrada a la infraestructura urbana, así como la cohesión social.” (Decreto N° 31730-MIDEPLAN-MIVAH, 2004. P.2) El Plan Nacional de Desarrollo Urbano (antes Plan Director Urbano) determina los 4 distritos centrales de San José que conforman el Casco Central como Zona de Renovación Urbana (ZRU) siendo éstos el punto de origen para proyectos desencadenantes de repoblamiento y renovación urbana aunados a los diversos problemas que experimentan y que dicho programa de Regeneración y Repoblamiento de San José busca revertir.

El despoblamiento de los centros urbanos y desplazamiento a la periferia, obliga a destinar recursos y nueva infraestructura en dichas zonas reforzando el

deterioro del centro y el abandono de estructuras existentes. Genera mayores problemas sociales (segregación social) y ambientales (mayor dependencia del automóvil), extiende la mancha urbana y genera patrones de baja densidad. Como consecuencia y en búsqueda de revertir este proceso, el programa de Regeneración y Repoblamiento de San José pone en práctica como nuevo modelo de ciudad, desarrollos habitacionales densos para la renovación de los 4 distritos centrales. *Densificación* es la acción y efecto de hacer algo denso, planteando la densidad como algo compacto, apretado y espeso. (RAE 22° ed., 2001). Para efectos de esta investigación la densificación tiene un enfoque habitacional, buscando lo que el Plan GAM 2013 define como *compacidad urbana*, donde el término densidad por sí solo no funciona ya que implica saturación vial, contaminación, presión a servicios y

equipamientos. Por otro lado el término compacidad involucra densidad habitacional más dotación de áreas verdes, más equipamiento social, más movilidad y usos mixtos. Si bien se han desarrollado proyectos de densificación a través de torres residenciales principalmente en la zona oeste de la ciudad, cerca del Parque Metropolitano de La Sabana, éstos no han logrado del todo los objetivos establecidos por el Plan GAM 2013 y el Programa de Regeneración y Repoblamiento Urbano.

Dania Chavarría, 2011 expone algunas de las características actuales de estos complejos:

- ✦ Tipología de "Torre Residencial" de 12 a 18 pisos en una búsqueda de rentabilidad económica que contrasta con el paisaje urbano existente de la ciudad. (3 a 6 pisos).

- ✦ Los costos de estos proyectos en su mayoría están fuera del alcance de la mayoría de los habitantes actuales de la ciudad, lo que nuevamente trae como consecuencia la exacerbación de la segregación social.
- ✦ La mayoría de los proyectos ubicados en las cercanías de La Sabana, buscan aprovechar los servicios y ubicación accesible, sin embargo a pesar de ser cercanos no se relacionan entre sí y más bien se encuentran desvinculados a nivel urbano.

El estudio "Análisis espacio-temporal de construcciones residenciales en la Gran Área Metropolitana entre 1995-2014", tomó como referencia el ingreso económico promedio de los hogares de la GAM, reportado en la Encuesta de Hogares del Instituto Nacional de Estadística y Censos del 2015, para compararlo con los

IMAGEN 15: EDIFICIO PARADISUS / TORRE NUNCIATURA  
FUENTE: SKYSCRAPERCITY



IMAGEN 14: EDIFICIO TORRES PASEO COLÓN FUENTE: SKYSCRAPERCITY



precios de los condominios en venta. Asimismo, analiza el ingreso mínimo para calificar para un préstamo de vivienda, según los requisitos de los bancos. La investigación reveló que estos proyectos serían inaccesibles para 80% de los habitantes de la GAM.<sup>12</sup>

Según el último Censo Nacional de Vivienda 2011, el porcentaje de viviendas en mal estado físico alcanza un 5,3% y las viviendas en condición de hacinamiento por dormitorio en un 27.2%. Se puede agregar a la falta de soluciones de financiamientos para clases medias, el precio excesivo de la renta-alquiler, y el poco incentivo que tienen los inversionistas inmobiliarios en este sector. (FUPROVI, 2011).

---

12 Garza J. Estudio sugiere que condominios en la GAM son inaccesibles para el 80% de sus pobladores. Octubre 2017. Recuperado de: <https://www.larepublica.net/noticia/estudio-sugiere-que-condominios-en-la-gam-son-inaccesibles-para-80-de-sus-pobladores>.

En Costa Rica, se desarrolla una tendencia de construcciones verticales principalmente residenciales y de uso mixto desde el 2013, según datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

Según Oscar Estevanovich representante del proyecto Bellavista, es un lugar que tiene todo para no salir de ahí, con una oferta vanguardista y contemporánea, que no existía en la zona. Está compuesto por dos torres de apartamentos, de 11 y 21 pisos respectivamente, con gran cantidad de amenidades, característico de este tipo de torres de altura, como salas de cine VIP, salón de eventos, piscinas, jacuzzis, gimnasios, sala de billar, rancho, cancha de tenis, zona de mascotas, sala de trabajo y una torre de parqueos.



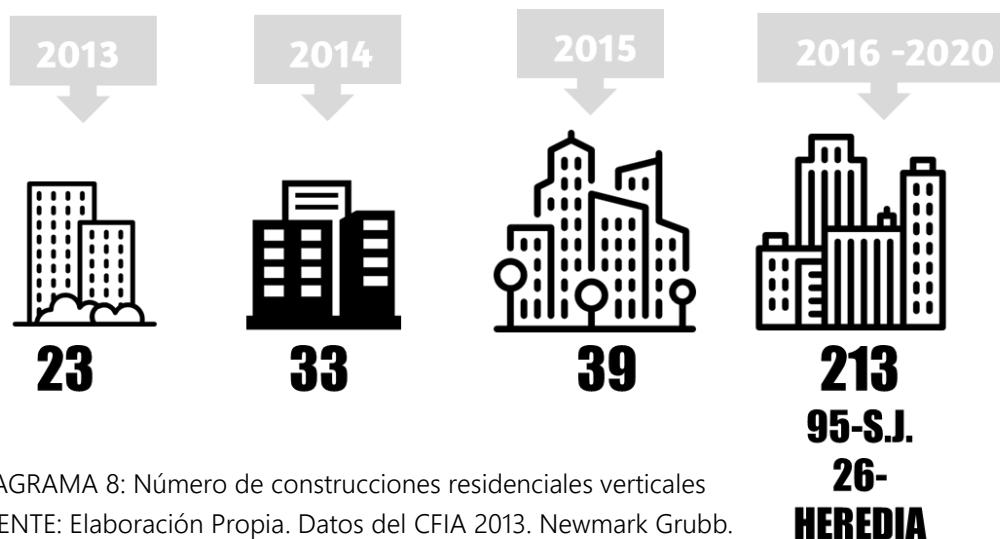


DIAGRAMA 8: Número de construcciones residenciales verticales  
 FUENTE: Elaboración Propia. Datos del CFIA 2013. Newmark Grubb.  
 Mercado residencial para el GAM

*¿Estos conjuntos residenciales realmente asimilan o recrean un comportamiento barrial en altura a través de sus unidades habitacionales y amenidades?*

El individuo debe ser el eje central del desarrollo, la escala humana debe ser un punto de partida para el diseño de ciudades. 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. La convivencialidad es la acción por medio de la cual las personas participan en la creación de la vida social.

Lindón (2014) menciona que cuando el ser humano habita un lugar, tiene la posibilidad de manufacturarlo materialmente de acuerdo con su modo de vida, fijando historias y símbolos, pero sobre todo, otorgándole identidad y configurándolo como único y específico; este hecho, según Tajfel (1982), Thompson (1993) y Pedragosa (2014), describe la ciudad como el espacio en el que se consolidan lazos sociales, a partir de la construcción de un escenario narrativo y simbólico, de expresión cultural que se genera a través de la percepción de sus autores (Thompson, 1993). Por tal

razón, el ser social desarrolla un sentido de pertenencia que se construye a través de la utilización de los espacios colectivos de la ciudad, a partir del uso de la memoria individual y colectiva que lo ubica histórica y espacialmente por medio de interacciones desarrolladas a partir de la existencia y la experiencia individual que contribuyen al reconocimiento de quiénes somos y el hecho del porqué somos así (Fenster, 2004).

Las experiencias humanas dejan recuerdos, grabados que satisfacen el recorrido, que fomentan la vivencia y el sentido de lugar. Ese sentido que revive con cada memoria que un espacio, un juego, un olor, un edificio presente en la ciudad, pueden transmitir.

Por esta razón, la adaptación y reutilización de los espacios edificados se convierte en una necesidad para

la supervivencia de muchas construcciones que permanecen a través del tiempo.

Quirós (2016), afirma que “preservar la arquitectura no tiene que ver con que un edificio sea bonito o no, eso siempre va tender a la subjetividad. Sin embargo, lo importante de rescatar algunos de estos, y otros edificios, es que nos recuerdan y vuelven a hacer presentes, ideologías y momentos históricos y culturales que tuvieron un impacto sobre lo que somos hoy como sociedad y país”.

“La reutilización ha tenido su mayor exponente a finales del siglo XX y principios de este y comienza a partir de la preocupación de las sociedades por la conservación de los edificios monumentales, con el fin de evitar su degradación y posterior desaparición, y entre otras razones por las grandes posibilidades de rentabilidad

económica que representa, extendiéndose a todo tipo de construcciones.” (Ballenilla, 2016. Pg. 15)

“El uso de objetos, el desuso, el (re-uso) y el cambio de uso son procesos normales que afectan en todas partes las relaciones individuo-objeto y que se producen desde el principio de los tiempos.” (Riegl, 1987. Pg.72). La conservación de edificios, su valoración en la calidad estética del contexto de la ciudad, su papel importante en la memoria colectiva, el beneficio incluso como atractivo turístico. El reciclaje de edificios se convierte en una inteligente apuesta por el mejoramiento de la imagen de la ciudad, el aprovechamiento de recursos existentes, la rentabilidad económica y medida sostenible para forjar el repoblamiento de la ciudad y mantener su dinamismo. Según Montaner (2011) se refiere, el reciclaje se encuentra vinculado al proceso de regeneración de tejidos residenciales, la ejecución de

ciudades construidas y el reconocimiento de los procesos sociales que lo integran. “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.” (Villalobos, 2017. Pg. 46)

Según el arquitecto Latham (2000, pg123) el re uso adaptativo de las edificaciones “es un proceso mediante el cual edificios estructuralmente sanos, son desarrollados para usos económicamente viables, renovando el edificio, ”

Según el Royal Australian Institute of Architects (2004, pg4) el re uso adaptativo de edificios trae consigo ciertos beneficios que fomentan su práctica.

A nivel ambiental, se encuentra la retención de “energía incorporada” (energía consumida durante todo el proceso constructivo) en el edificio. Al mantenerse la energía incorporada de la edificación, el proyecto es ambientalmente más sostenible que una construcción totalmente nuevo ya que según The Australian Greenhouse Office la reutilización de los materiales implica un ahorro del 95% de la energía incorporada en los mismos que de otro modo se perdería.<sup>13</sup>

Estos conceptos de reciclaje, re uso y rehabilitación se ven directamente ligados con el término de restauración,

---

<sup>13</sup> Orozco A. y Izrael Y. (2013). Sistema de evaluación de la potencialidad de los espacios en desuso en la ciudad de San José. Costa Rica, San José. Veritas

que si bien se utiliza más comúnmente para estructuras edilicias de carácter patrimonial o importante valor histórico, significa que existe una fuerte búsqueda por revertir la decadencia de dichos edificios posterior a su construcción ya que constituyen importantes obras dentro del contexto urbano.

#### 4.1.2 Ciudad Compacta

Entre 1950 y 1990 la población urbana mundial se ha multiplicado por diez (de 200 a 2000 millones). El mundo padece problemas de contaminación, congestión vehicular y decadencia social de las ciudades. El desarrollo económico y la migración a la ciudad están provocando un desmedido crecimiento urbano. Girardent propone las ciudades de “metabolismo circular” en las que el consumo se reduce mejorando el rendimiento y aumentando la reutilización de los

recursos. Las urbes de todo el mundo se están transformando para adaptarse a las necesidades del automóvil, a pesar de que este es el factor capital de contaminación del planeta. De acuerdo a estudios hechos, el grado de intercambio social humano entre vecinos en una calle determinada es inversamente proporcional al volumen de tráfico que registra.<sup>14</sup>

El vehículo solo permite que la población se encierre en una barrera de protección y se impida su contacto con lo que la rodea. Fomenta la alienación y el miedo y hace que la ciudad se sienta "peligrosa". La ciudad es una matriz compleja y cambiante de actividades humanas y efectos medio ambientales. Planificar una ciudad sostenible requiere una amplia comprensión de las relaciones entre ciudadanos, servicios, política de

---

14 Rogers, R. (2000). Ciudades para un pequeño planeta. Barcelona, España. Editorial Gustavo Gill, S.A.

transporte y generación de energía, así como su impacto total tanto sobre el entorno inmediato como sobre una esfera geográfica más amplia.

A escala de los edificios individuales, tanto públicos como privados, están volviendo la espalda al concepto de usos mixtos. Los edificios urbanos tradicionales, donde los estudios estaban sobre tiendas o negocios, daban vida a la calle y reducían la necesidad de utilizar vehículos privados para satisfacer las necesidades diarias de los ciudadanos. Pero los edificios de usos mixtos generan complejos contratos de arrendamiento que la administración local maneja dificultosamente y que los promotores encuentran también difícil de financiar y vender.<sup>15</sup>

---

15 Rogers, R. (2000). Ciudades para un pequeño planeta. Capítulo 2, Ciudades Sostenibles Barcelona, España. Editorial Gustavo Gill, S.A.



Las ciudades conforme crecen o se expanden de forma horizontal, buscando satisfacer sus necesidades o intereses comerciales y culturales, se vuelven menos rentables ya que obligan al usuario a trasladarse solo mediante un vehículo privado. En ocasiones porque la ciudad realmente lo amerita o simplemente no hay una planificación que antecede a esta expansión, y la población ignora las demás posibilidades antes de construir un nuevo edificio que ocupará un espacio más del terreno restante.

EL CONGRESO PARA EL NUEVO URBANISMO visualiza la falta de inversión en las ciudades centrales, el avance de la expansión urbana descontrolada, la cada vez erosión del patrimonio edificado de la sociedad como ambiental, la pérdida de tierras agrícolas y silvestres y la mayor separación por raza e ingreso, el deterioro

un desafío interrelacionada para la creación de comunidades.<sup>16</sup>

Básicamente este es el panorama que hoy en día se presenta en muchos territorios del mundo. La ciudad dispersa no da a abasto con las necesidades de la población y la ciudad compacta requiere de cambios a nivel de desarrollo y planificación para ser exitosa.

La ciudad dispersa se caracteriza por:

- ✦ Buscar lo individual
- ✦ Baja densidad demográfica
- ✦ Crecimiento horizontal

---

<sup>16</sup> Lee, J.; Valencia, A.; Vidales, D. (2011). MODELO DE CRECIMIENTO URBANO: CIUDAD COMPACTA Vs. CIUDAD DISPERSA. Grafías Disciplinarias de la UCP, Pereira (Colombia) N° 15: 25-27, Noviembre

- ✦ Auto-segregación social
- ✦ Límites difusos entre lo urbano y lo rural
- ✦ Alto % de vacíos urbanos
- ✦ Fragmentación por funciones
- ✦ Altos costos de operación y mantenimiento
- ✦ Privatización de la vida social

(Borrero, 2014 Pg. 54)

Por ejemplo con Dubái, se presenta el caso exagerado de crecimiento vertical, ya que se ignoran sus zonas perimetrales ubicando en el centro los rascacielos, creando una ciudad que crece desproporcionadamente hacia el cielo, sin tener en cuenta el desarrollo del resto de la ciudad.

Tanto la ciudad compacta como la ciudad dispersa tienen sus propios beneficios y conflictos; no existe el dilema de escoger cuál de las dos funciona mejor, pues

la realidad es que ambas ya existen, pero se rechazan a pesar de estar vecinas, cuando deberían coexistir como un sistema que busque satisfacer las necesidades cada vez más diversas del hombre. La ciudad como sistema debe garantizar el intercambio de todas sus partes, tanto en sus centros como en sus periferias, donde cada sector puede tener sus propias particularidades sin dejar de ser parte de la ciudad.<sup>17</sup>

La teoría de la ciudad compacta busca ser una ciudad densa, que permita la diversidad de actividades sociales y económicas y culturales de manera que de paso a la existencia de una cohesión social integradora que requiere la ciudad para su desarrollo. El generar centros de actividad conectados por medio de un transporte

---

17 Lee, J.; Valencia, A.; Vidales, D. (2011). MODELO DE CRECIMIENTO URBANO: CIUDAD COMPACTA Vs. CIUDAD DISPERSA. *Grafiás Disciplinarias de la UCP, Pereira (Colombia) N° 15: 25-27, Noviembre*

público masivo y eficiente, permitiendo la creación de barrios a sus alrededores y conformando una red o un sistema podría permitir una integración de actividades tanto públicas como privadas.

El concepto de ciudad compacta se basa en la asunción de que determinadas intervenciones impulsan nuevas oportunidades de eficiencia. Una ciudad de este tipo, donde se solapen las actividades urbanas, resulta más cordial, al tiempo que limita la necesidad del automóvil, permitiendo un ahorro considerable de energía destinada a transporte, un cuarto de la energía total consumida en una ciudad.

Debemos construir ciudades flexibles y abiertas, trabajar a favor y no en contra del proceso inevitable por el cual las ciudades se ven sujetas a cambios constantes. A

medida que casas, escuelas, lugares de trabajo y ocio resultan menos definidos por su única función, una estructura básica vinculada a una red de comunicación común puede perfectamente acomodar educación, trabajo y placer. A medida que las estructuras se aligeren, los edificios serán más permeables y los peatones se moverán más a su través que a su alrededor. La calle y el parque podrán ser parte del edificio y éste planeará sobre ellos.

Ventajas de la ciudad compacta:

- Intercambio de información en el mínimo tiempo.
- Disponer de una gran diversidad de usos en un mínimo espacio.
- Fácil accesibilidad para los residentes.

- Reduce la movilidad obligada y favorece la cohesión social y la sociabilidad.
- Mayor eficiencia en la gestión del territorio.

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

IMAGEN 16: DISTRITO CARMEN, CALLE CENTRAL ALFREDO VOLIO  
FUENTE: PACHECO, M.



Si bien los intentos realizados actualmente de repoblamiento en San José no demuestran ser los mejores ejemplos de un repoblamiento inclusivo, si se reflejan diversas características positivas en la ciudad que le dan el potencial necesario para una buena aplicación del mismo así como proyectos de renovación urbana. Chavarría (2011) enlista los siguientes aspectos positivos:

- Alta concentración de servicios
- Infraestructura existente (subutilizada)
- Accesibilidad y cercanía a rutas de transporte público
- Heterogeneidad de usos
- Vocación comercial
- Se conserva identidad y escala humana

#### 4.1.3 Ciudades sostenibles

A diferencia del modelo de ciudad densificada, la ciudad compacta busca la mixtura de usos y contempla al espacio público como catalizador de la calidad de vida urbana, no busca darle prioridad al vehículo antes que al peatón y busca generar densidad pero no alturas edilicias desmesuradas que como consecuencia proyectan una imagen de ciudad oscura ya que los mismos edificios bloquean la luz hacia la calle, y no poseen casi vegetación ni espacio público.

“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. Pg.04)



El concepto de ciudad sostenible reconoce que las ciudades deben responder a determinados objetivos sociales, medioambientales, políticos y culturales, así como físicos y económicos. Se trata de un organismo dinámico tan complejo como la propia sociedad y lo suficientemente sensible como para reaccionar debidamente ante los cambios.

La ciudad compacta no solo se refiere a la fábrica física, a la forma en que está edificada, sino que implica una compacidad de funciones, una mezcla e interrelación de actividades favorecidas por la densidad, que comparten un mismo tejido urbano, no segregadas por una zonificación unifuncional. La mezcla, la hibridación, la proximidad de la vivienda, el teatro, el comercio, la escuela, la vivienda, el parque el colegio, etc. son componentes inseparables de la ciudad compacta y unas de sus cualidades más positivas y garantía de una

austeridad en el uso de las energías necesarias para su funcionamiento.

Chavarría (2011), menciona las siguientes intervenciones complementarias como proyectos necesarios para el éxito del nuevo modelo de ciudad basado en patrones de alta densidad y repoblamiento:

- ✦ Disponibilidad y cercanía de servicios
- ✦ Transporte masivo de primer orden, con prioridad de paso, vinculado al uso del suelo de cada sector
- ✦ Densificación: repoblar de las ciudades con vivienda en alta densidad y mediana altura
- ✦ Población de diferentes estratos
- ✦ Comercio en primer piso y usos mixtos
- ✦ Creación de sistemas urbanos de carácter ambiental (corredores verdes)

- ✦ Mejor ambiente urbano: arborización, control de rótulos, mejor calidad de aire, control de ruido
- ✦ Organización de espacios de estacionamientos organizados en zonas adecuadas y concentradas
- ✦ Rescate del espacio público y seguridad ciudadana

La vida moderna está cambiando mucho más de prisa que los edificios que le sirven de escenario; así, un edificio industrial se puede convertir en un edificio de oficinas en cinco años y en una universidad en diez. De este modo, los edificios que resulten susceptibles de modificaciones tendrán una vida útil más prolongada y serán más eficientes en el uso de sus recursos.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Rogers, R. (2000). *Ciudades para un pequeño planeta*. Capítulo 3, Arquitectura Sostenible. Barcelona, España. Editorial Gustavo Gill, S.A.

Volvemos al concepto de reciclaje de edificios. Los edificios necesitan ser más flexibles porque sus ciudades tan cambiantes así lo requieren. La conservación se presenta como una primera opción ante la demolición de un edificio pero se busca no preservar o mantener lo “viejo” sino a partir de él, innovar. Claro que existe un legado arquitectónico pero no se puede pretender que se mantenga eternamente, ya que debe modificarse según las necesidades.

Roy Porter: “Cuando los edificios tienen preferencia frente a las personas, lo que resulta es herencia, nunca historia”

Hay que tener en consideración que las ciudades antiguas también fueron transformadas mediante condiciones arquitectónicas nuevas en periodos que ya también hoy son del pasado. Bajo este supuesto, el valor individual de

una obra se destacaría y mantendría, y si su entorno se convirtiera en obsoleto, debe mutar y recalificar su arquitectura, introduciendo proyectos que sean capaces de añadir valores funcionales y formales al lugar.

Por ejemplo en Colombia bajo el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) define para Bogotá en el 2007 dos modalidades de renovación urbana para recuperar y/o transformar áreas ya desarrolladas de la ciudad con avanzados casos de deterioro físico y social o potencialidad de desarrollo que son: redesarrollo y reactivación.

El tratamiento de conservación de patrimonio queda amparado por la renovación urbana, determinando que el patrimonio puede transformarse para mejorar sus

---

<sup>18</sup> Patinho, M. (2013). Encuentro Internacional de Arquitectura Contemporánea en Ciudades Históricas Sevilla. Ponencia ¿QUE NOS HACE PENSAR QUE EL PASADO NOS REPRESENTA MEJOR QUE EL

condiciones y valores en el tiempo, con tres objetos principales: la recuperación y mejoramiento sistema vial, del espacio público, y la dotación de equipamientos para que sean lugares de alta actividad urbana. La conservación se formula bajo una visión adaptable a la vida urbana contemporánea, incentivando la adaptación a nuevos usos que dinamicen los sectores y preserven las estructuras arquitectónicas.<sup>18</sup>

Por esta razón, se convierte en una necesidad para generar ciudades más sostenibles, el reciclaje de edificios. Edificios que se encuentran en deterioro o en desuso debido a una falta de interés o excesivo costo de alquiler o valor de compra, que incita a la renovación urbana, a un cambio o transformación en el uso para que se adapte con mayor facilidad a las necesidades de la ciudad.

PRESENTE Y EL FUTURO? (What makes us think that the past represents us better than the present and the future?). Sevilla

## Urbanismo Integral

El urbanismo integral es una teoría urbana que busca ofrecer un nuevo modelo de vida urbana para ciudades sostenibles, diversas y humanizadas donde se visualiza la ciudad no como simple artefacto físico sino como un escenario variable e indispensable para las relaciones humanas (Ellin, 2005, traducción del inglés al español por la autora).

El urbanismo integral se basa en 5 cualidades a tratar como conceptos aplicables dentro de la propuesta de diseño de repoblamiento urbano en el distrito del Carmen:

### **Hibridación y Conectividad**

Busca conciliar y reunir las actividades y los ciudadanos en un todo, en lugar de aislar los objetos y las funciones. Trata la naturaleza y la gente de manera simbiótica, relación que igualmente desea generar entre los edificios y el paisaje urbano.

### **Porosidad**

La porosidad busca mantener la integridad y características de los elementos que une, sin dejar de lado la posibilidad para ambos de tener acceso hacia otras direcciones como si estuviera cubierto por una membrana permeable. No encierra mediante bordes duros sino que permite el intercambio.

## Autenticidad

La ciudad crece y evoluciona con el tiempo, no debe ser siempre la misma ya que su experiencia debe ser la herramienta de retro alimentación para la toma de decisiones de cambios y nuevas transformaciones que la hagan única y exitosa.

## Vulnerabilidad

Este concepto busca crear una ciudad sensible, que escucha, que observa, que valora el proceso al igual que el producto y que re integra el espacio con el tiempo. Esto se traduce en una ciudad flexible, que permite ir evolucionando según las necesidades.

El urbanismo integral:

- Redes, no bordes
- Relaciones y conexiones, no objetos aislados
- Interdependencia, no independencia o dependencia
- Comunidades naturales y sociales, no solo individuos
- Transparencia no opacidad
- Permeabilidad, no barreras
- Flujo o circulación
- Conexión con la naturaleza, no control
- Armazones, catalizadores, infraestructura, marcas de puntuación, no productos finales

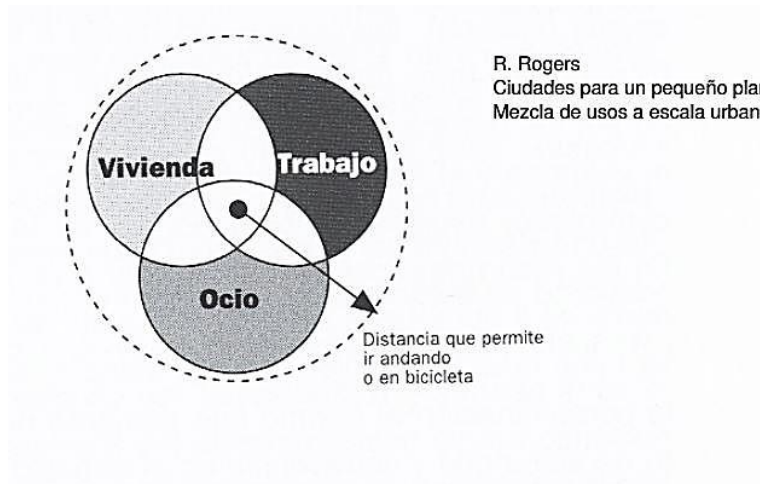
#### 4.1.4 Centralidades Densas Integrales

En el contexto nacional, el concepto de renovación urbana según la Ley de Planificación Urbana (LPU, 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”.

El objetivo del modelo urbano propuesto a través de *Centralidades Densas Integrales* es direccionar el crecimiento en función de lo estipulado en el Artículo 31 de la Ley Orgánica del Ambiente: “Desarrollo Urbanístico: Se promoverá el desarrollo y reordenamiento de las ciudades, mediante el uso intensivo del espacio urbano, con el fin de liberar y conservar recursos para otros usos o para la expansión residencial”.

El concepto de los CDI's considera la vivienda vertical como centro del sistema urbano que se fundamenta en la densidad y en la mezcla de usos de suelo. Este tipo de densidad busca integrar dentro de un radio determinado de acción razonable para sus habitantes, servicios, educación, trabajo, actividades sociales y comerciales que promuevan la cohesión social y el sentido de comunidad. Los usos y servicios mixtos cerca de las viviendas, reducen las distancias a recorrer por lo que promueven una movilidad más sostenible, fomenta el viaje a pie o en bicicleta utilizando más el espacio público, reduciendo la congestión vial y la contaminación. Constituyen un mayor atractivo para la vivienda por lo que a una mayor demanda, aumentarían también la frecuencia de uso del transporte masivo de primer orden, aumentando su rentabilidad y dando pie a su modernización.





Los principios que deben de primar a la hora de procurar un uso mixto diversificado y compatible dentro de los CDI's:

- ✓ Evitar las zonas o sectores exclusivamente residenciales (Proporción uso residencial entre el 45 y 65% sobre el total).
- ✓ Procurar la existencia de actividad comercial, y servicios públicos básicos dentro de radios

peatonales no mayores a los *10 a 20 min de desplazamiento o 1000M (1km)*.

- ✓ Incorporar equipos de trabajo interdisciplinario que incorporen a miembros de gobiernos locales, MINAE, y del Laboratorio de Análisis Ambiental de la UNA
- ✓ Zonas verdes en calidad y cantidad adecuadas

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 lazos sociales y las identidades comunitarias<sup>19</sup>

Actualmente la forma en que los entornos urbanos están siendo diseñados, se ha visto afectado por estas tres esferas, de modo que el crecimiento del urbanismo así como de las movilidades económicas y geográficas, ha propiciado la fusión de estos tres espacios en uno solo. El resultado es un nuevo tipo de edificio híbrido: un edificio multifuncional que es hogar, oficina y casa club al mismo tiempo. Según Quinton Kerns, diseñador senior de 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" El co-trabajo y co-habitación están revolucionando y transformando el diseño de los edificios

---

<sup>19</sup> <https://www.archdaily.com/tag/wework>. (22 de setiembre 2016)

actualmente así como la industria de los bienes raíces de edificios comerciales y residenciales. La proliferación de este tipo de economía ha puesto en evidencia los potenciales ocultos del compartir espacios.<sup>20</sup>

Wlive-Wework se establece como un modelo de negocio exitoso y en crecimiento (Co-living-Co-Working). Estados Unidos, Australia, Canadá, China, Alemania, Francia, Reino Unido, Israel, México son de los países donde actualmente se encuentran este tipo de iniciativa que va en crecimiento ya que se estima que 65 millones de habitantes para el 2020 serán "Freelancer", 40% de la fuerza laboral del país en Estados Unidos, según la empresa We live- We work.

Cada día son más los emprendedores que cómo se encuentran desarrollando un negocio, cuentan con

<sup>20</sup> Villalobos, W. (2017). Co Habitación. Tesis de grado, San José Costa Rica.

dinero limitado y poco espacio de trabajo por lo que este modelo de desarrollo económico te permite utilizar un espacio de trabajo, reunión, juego, colaboración, junto a otros emprendedores.

Why do you do what you do?

*Welcome to WeWork*

Make a life, not just a living.

WeWork is a global network of workspaces where companies and people grow together. We transform buildings into dynamic environments for creativity, focus, and connection. More than just the best place to work, though, this is a movement toward humanizing work. We believe that CEOs can help each other, offices can use the comforts of home, and we can all look forward to Monday if we find real meaning in what we do.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup><https://www.wework.com/> (2018)

Wework promueve el crear una vida, no solo vivirla. Se identifica por ser una red global de espacios de trabajo donde empresas y personas pueden crecer juntas. Transformamos edificios en ambientes dinámicos para la creatividad, la concentración y la conexión. Más que el mejor lugar para trabajar, es un movimiento enfocado en la humanización del trabajo. Creemos que los CEOs pueden ayudarse mutuamente, las oficinas pueden ser tan cómodas como la casa y se pueden encontrar un verdadero sentido al lunes si realmente encontramos sentido en lo que hacemos. (Traducción WeWork de la autora)

## 4.2 Marco Referencial

### 4.2.1 CENTRO CÍVICO NACIONAL Y ANILLO DE RENOVACIÓN URBANA DE SAN JOSE (1978)

A partir del 1955 el Departamento de Urbanismo del Instituto de Vivienda y Urbanismo (INVU) impulsó el diseño y construcción de un proyecto en el Casco Central de San José, específicamente desde el parque Morazán hasta la Antigua Aduana en el este y hasta el centro Judicial al sur. Sin embargo, el proyecto no logra ser aprobado ni se constituye un grupo de trabajo para la construcción y financiamiento necesario para el mismo. Para la administración de Daniel Oduber (1974-1978), se retoma el Centro Cívico, el cual es diseñado por el arquitecto Álvaro Rojas y el ingeniero Eduardo Jenkins. Este proyecto plantea dotar al Gobierno Central e instituciones autónomas de espacio adecuado para

oficinas y estacionamiento, proveer facilidades comerciales, culturales y turísticas para cambiar radicalmente el carácter especulativo y congestionado de la ciudad capital.



IMAGEN 17: Proyecto Centro Cívico Nacional FUENTE: San José Urban

Dicho proyecto se toma como referencia para la propuesta de repoblamiento a desarrollar ya que se ubica dentro del área a intervenir, el Distrito El Carmen en el

casco central de San José. Además, propone un proyecto que actualmente se encuentra a poco tiempo de inicio, Ciudad Gobierno y plantea acciones valiosas y conexiones entre proyectos con sentido a retomar ya que las zonas donde fue planteado aún presentan deterioro y problemáticas que requieren de una renovación urbana. Entre las propuestas relevantes del centro cívico se encuentran:

1. Zona de intervención 1: Proyecto del Parque del Río Torres (actual Museo de los Niños).

- Enfoque: educativo y ambiental
- Programa: trasladar la penitenciaría y colocar un parque con áreas de juegos y estructuras imaginativas; un museo histórico-cívico a nivel de escuela y colegio; inclusión de una soda, un planetario, un establo con caballos, un pequeño lago, una

residencia para vigilancia, estacionamiento, puentes de entrada, senderos peatonales, entre otros.

- Rescate ambiental: arborización especial, densa al nivel del Río Torres para liberarlo de toda contaminación por aguas negras y desechos.
- Viviendas: en la parte alta se planteó la construcción de edificios de apartamentos para familias de ingresos relativamente elevados, que pudieran contar con una espléndida vista y cercanía a los comercios y servicios que ofrece San José.
- Facilidades comunales: lavandería, soda, salón de fiestas, piscina, entre otros.
- Intervención complementaria: en la zona este del proyecto desarrollar unas zonas

- de esparcimiento con una franja verde a la orilla del río, centro de atracción diurna y nocturna con una plaza, cancha, acústica y restaurante de categoría

## 2. Zona 2: Proyecto de un Centro Cívico, Enfoque cultural

- Enfoque: Cultural
- Programa: ubicación de edificios que requiere el Gobierno Central y sus instituciones autónomas combinados con un centro comercial, atracciones culturales, facilidades para el turismo, centro de convenciones, centro informativo sobre las artes de Costa Rica y Centroamérica, relacionado con una Biblioteca Pública y

Hotel de Turismo de alta categoría que San José no tiene en el centro de la ciudad.

- Tipo de instituciones: Ministerio de Seguridad Pública, Gobernación, Economía Industria y Comercio, Hacienda, Trabajo y Seguridad Social, IMAS, INVU, IFAM.
- Parque Nacional como centro de gravedad del Centro Cívico compuesto por la Biblioteca, el antiguo proyecto de la Casa Presidencial, la Asamblea Legislativa, el Ministerio de Cultura y Juventud, una serie de edificios declarados patrimonio arquitectónico, oficinas para la Contraloría General de la República, el Museo Nacional y el Poder Judicial.





IMAGEN 18: Proyecto Centro Cívico Nacional FUENTE: Parque Urbano del Museo de los Niños. Vásquez, F.

- Espacios públicos: rescatar el Parque Morazán y el Templo de la Música como plataforma para conciertos y espectáculos populares. Se recomienda adquirir terrenos entre el Parque Nacional y los edificios del Poder Judicial para estructurar un conjunto de plazas y paseos para establecer un eje visual y de acceso transversal de norte a sur. Convertir la Avenida de las Damas en un bulevar peatonal hasta el Templo de la Música.
- Enfoque: residencial y popular
- Programa: Creación de un parque donde se ubicaría la Editorial de Costa Rica y un Centro de Libro para intercambiar publicaciones para extender la cultura popular. En Plaza González Víquez se ubica un centro deportivo. La zona se extiende hasta la Estación del Ferrocarril Eléctrico del Pacífico. Se plantea la construcción de apartamentos de variada altura y área verde que conecte visualmente la Plaza

### 3. Zona 3: Proyecto de Renovación Habitacional

González Víquez, como una extensión de esta.

- Zona norte como uso comercial
- Trasladar las oficinas del MOPT, a los terrenos del antiguo aserradero Wolt, orientado su fachada en sentido Norte-Sur y rehabilitar los edificios donde se ubica inicialmente en un programa mixto de tipo habitacional para clase media.
- Transporte: se recomienda adquirir terrenos entre la Escuela Ricardo Jiménez y la estación de tren para crear una terminal de transporte para la zona sur.<sup>22</sup>

#### 4.2.2 PROYECTO CENTRO HISTÓRICO 2013

---

<sup>22</sup> San José Urban Lab (2017). Regeneración del Eje Pacífico González Víquez San José Costa Rica.

El objetivo de dicho proyecto se fundamenta en tres conceptos principales: insertar, rediseñar y activar. A través de 10 proyectos puntuales se busca *augmentar 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 la actividad cultural, turística, comercial y habitacional.*

Es una iniciativa impulsada por la Cámara de Hoteles de San José y un conjunto de entes del sector privado, académico como el Instituto Tecnológico Costarricense y actores del gobierno.

Se definieron 8 ejes de acción, como estructura de los proyectos puestos por esta iniciativa: Reactivación económica, uso de suelo, patrimonio cultural, movilidad,

turismo y tecnologías de información para la ciudad, vivienda, programa de cultura ciudadana y espacio público.

Para fines de la investigación, algunas de las acciones a desarrollar por dicho proyecto y de interés e influencia en la propuesta de repoblamiento es:

- ✦ Estrategia de rehabilitación de edificaciones en altura subutilizadas. (banco de edificios)
- ✦ Proyectos de vivienda dirigidos a funcionarios que laboran allí.

Ejes temáticos innovadores con museos, gastronomía y moda para promover diversos motivos para visitar el Centro.

#### 4.2.3 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2002

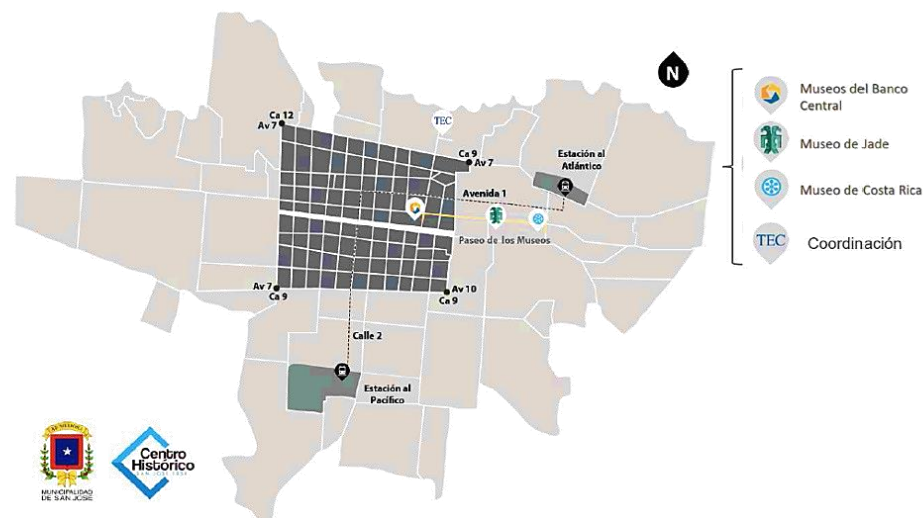


IMAGEN 19: Proyecto Centro Histórico/Paseo de los Museos FUENTE: <https://www.tec.ac.cr/hoyeneltec/2015/12/01/san-jose-renueva-su-historia-cultura-arquitectura-sello-tec>

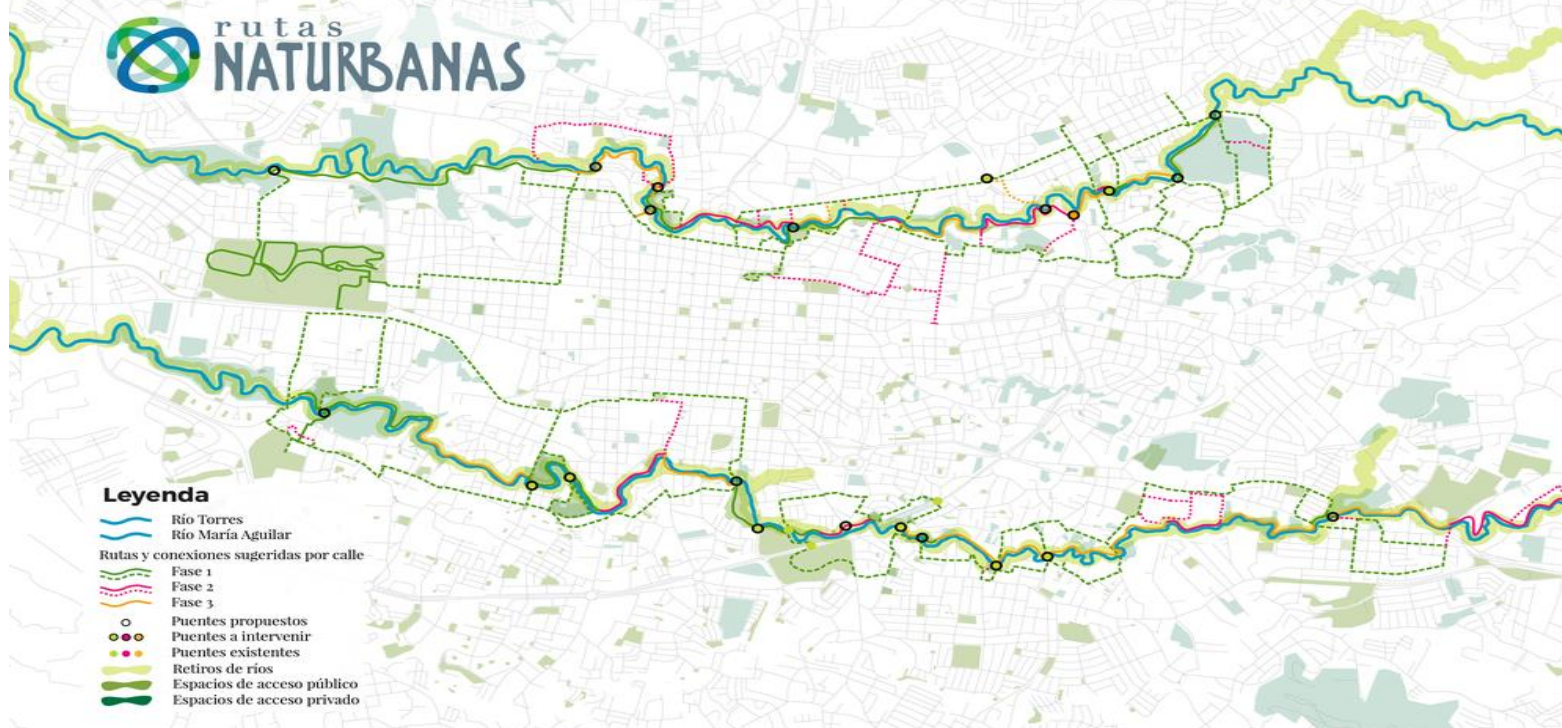
En el proyecto de regeneración para la ciudad de San José: Habitabilidad de la ciudad del Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), se definen una serie de unidades sectoriales denominadas Áreas Urbanas de Regeneración. Se señalan a continuación aquellas pertinentes a la zona de estudio y de impacto en el distrito El Carmen:

1. Corredor Universitario: comprende la vinculación de la actividad universitaria en el este de la ciudad
2. California-Los Yoses: recuperación de su uso residencial considerando su enorme potencial como área de absorción de vivienda de mayor densidad.
3. Amón-Aranjuez: el principal potencial del sector el cual reside en el valor patrimonial de las edificaciones.
4. Corredor este: eje articulador de los principales edificios y espacios públicos gubernamentales, desde el Parque Nacional y la Biblioteca como punto de partida Norte, pasando el núcleo de poderes de la República, rematando al sur en el eje comprendido entre Plaza González Víquez y la Estación al Pacífico. La programación de eventos culturales, turísticos y comerciales permitirían la prolongación de actividades durante la noche y el flujo peatonal y vehicular norte-sur.



IMAGEN 20: Proyecto Rutas Naturbanas FUENTE: <https://www.nacion.com/ciencia/medio-ambiente/primer-kilometro-de-rutas-naturbanas-conectara-puente-de-los-incurables-con-simon-bolivar/ELTOWFCPIVBCHKNBUP16KRDNPU/story/>





#### 4.2.4 PROYECTO RUTAS NATURBANAS 2016

Este proyecto busca conectar a las personas a la ciudad a través de la naturaleza. Puntualmente, las Rutas Naturbanas son rutas de uso compartido y de desplazamiento no motorizado como caminar, trotar, correr, patinar o pedalear. Las Rutas Naturbanas buscan conectar más de 25 kilómetros al norte y sur de la ciudad

de San José, enlazando a cinco cantones: San José, Tibás, Goicoechea, Montes de Oca y Curridabat a través de los segmentos centrales de los ríos Torres y María Aguilar.

Adicionalmente, el proyecto propone la regeneración y fortalecimiento del entorno natural y ambiental de los ríos urbanos. Las Rutas Naturbanas permitirán enlazar tres áreas verdes principales en la ciudad: las instalaciones deportivas de la Universidad de Costa Rica, el Parque Metropolitano La Sabana y el Parque de la Paz. Esta intervención ciudadana, traerá consigo una serie de oportunidades como: conservación de ecosistemas y

creación de corredores biológicos interurbanos, limpieza y protección de nuestros ríos, nuevas áreas de esparcimiento y espacios naturales para circular, reducción de la huella de carbono de la ciudad, enlazamiento de barrios y centros urbanos y, mayor seguridad para las personas que caminan o pedalean. (<http://rutasnaturbanas.org/lapropuesta/>, 2016)





# MERCADO SANTA CATERINA BARCELONA (rehabilitación)

Año: 1997-2005.

Arquitectos: Enric Miralles y Benedetta Tangliabeu

Ubicación: Barcelona, España

1848 Fue el primer mercado cubierto de la ciudad

Proyecto de Enric Miralles y Benedetta Tangliabeu, que consiste en la reconstrucción del mercado Santa Caterina en Barcelona cuya extravagante cubierta fue diseñada por el artista Toni Comella.

La estructura del mercado de Santa Caterina está formada por un conjunto de bóvedas de madera irregulares y un conjunto de tres grandes arcos de 42 metros de luz sujetan centralmente las vigas de acero para evitar su descenso.

Su geometría exterior se consigue mediante unos 120 arcos de madera colocados en forma de V que se apoyan directamente encima de seis vigas metálicas.

Está rematada por 325.000 piezas de arenisca esmaltada de 67 colores diferentes, formando un colorido mosaico de resonancias de Gaudí, obra de Toni Comella.

Este proyecto conserva únicamente las fachadas y las puertas de entrada y agrega una "nueva fachada", la cubierta que se convierte en un ícono de la ciudad.

IMAGEN 23: Mercado Santa Caterina

FUENTE: <https://www.arquitecturayempresa.es/noticia/mercado-santa-caterina-barcelona>



## Aportes puntuales:

El proyecto se genera dentro de un contexto de uso comercial complementado por el residencial y por espacios públicos que entrelazan todas las actividades del barrio.

Es un proyecto que demuestra la importancia de mantener lo histórico, lo simbólico, lo propio pero toma el riesgo de sobreponer una nueva construcción sobre la existente para formar un solo objeto, icónico, y de memoria colectiva, atractor turístico y promotor del espacio público dentro de la ciudad.

Híbrido entre lo viejo y lo nuevo

La cubierta contemporánea revitaliza el espacio urbano de la plaza

IMAGEN 24: PROYECTO SANTA CATERINA FUENTE:

<http://arquitecturaespectacular.blogspot.com/2010/03/mercado-santa-caterina.html>





# GASÓMETROS –TANQUES DE GAS (reciclaje)

Año: 1995

Arquitectos: Jean Nouvel (Gasómetro A), Coop Himmelblau (Gasómetro B), Manfred Wehdorn (Gasómetro C) y Wilhelm Holzbauer (Gasómetro D).

Ubicación: Viena, Austria

1896-1899 Fábrica de gas

4 Tanques de Gas fueron construidos en Viena de 1896 a 1899 como una fábrica modernista de gas, la mayor de toda Europa, que estuvo en funcionamiento hasta 1984, cuando se impuso el uso del gas natural. Dicha fábrica se compone de cuatro contenedores cilíndricos de 70 metros de altura y 60 metros diámetro, que conservaron las paredes exteriores de ladrillo rojo.

Después de una década en desuso se planteó su reutilización a través de la acción de 4 arquitectos, uno para cada tanque dando origen a un área residencial y comercial, con pisos habitables en las plantas superiores, espacios para el trabajo en las plantas medias y una gran zona comercial y de esparcimiento en las plantas bajas.

Cada uno con su personalidad, aunque unidos entre ellos a través de puentes para facilitar el movimiento. Estos tanques se convierten en hitos dentro del paisaje urbano dando lugar a viviendas, apartamentos de estudiantes, oficinas, tiendas, auditorios, jardines internos, terrazas y estructuras eco-friendly.

IMAGEN 25: PROYECTO GASÓMETROS VIENA FUENTE: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2015/01/22/734085-vivir-dentro-un-gasometro-en-la-palaciega-viena-fotos>



## Aportes puntuales:

El proyecto se desarrolla bajo el concepto de reciclaje de 4 tanques utilizados para la producción de gas y transformados en ejemplos de diversos usos (comercial, recreativo, residencia) comunicados entre sí por medio de puentes.

Es un proyecto que demuestra la capacidad de re uso adaptativo dando espacio a vivienda, un centro comercial, oficinas, auditorios, terrazas, etc.

Híbrido entre lo viejo y lo nuevo

Son estructuras verticales que mezclan diferentes usos y se comunican entre sí. Forman un conjunto a pesar de ser diseñados por diferentes arquitectos, no son objetos aislados

IMAGEN 26: PROYECTO GASÓMETROS VIENA FUENTE: <https://porr-group.com/en/projects/p/revitalisation-of-gasometers-c-and-d/>



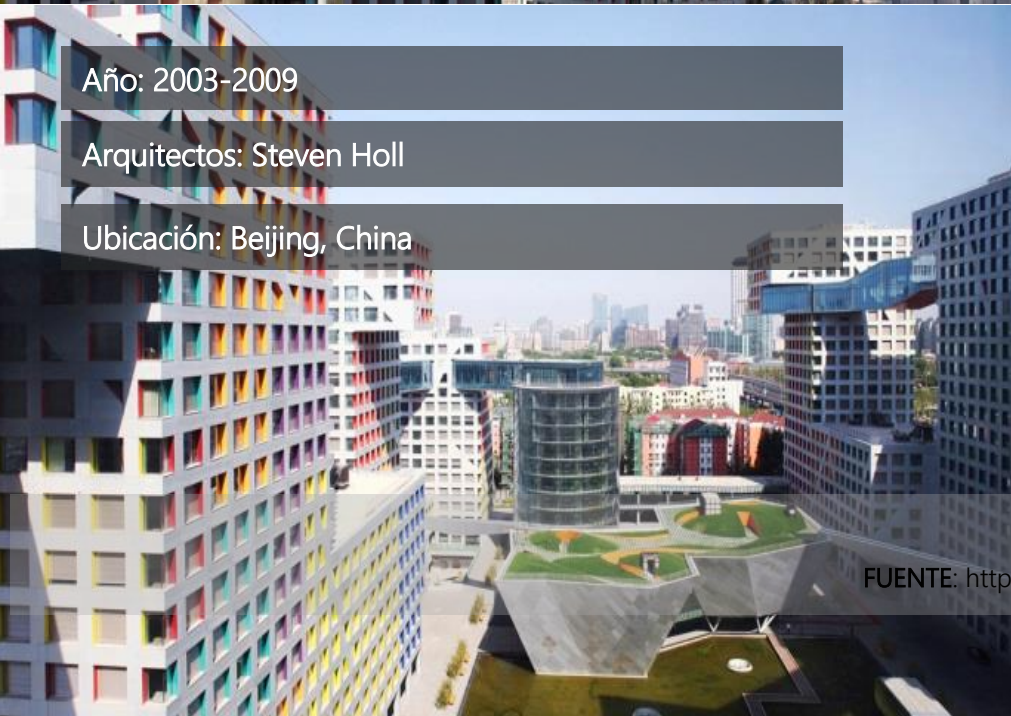
# LINKED HYBRID (VIVIENDA VERTICAL)



Año: 2003-2009

Arquitectos: Steven Holl

Ubicación: Beijing, China



Como su nombre lo dice, es un proyecto híbrido que combina una variedad de usos a través de un conjunto de edificios verticales conectados entre sí que encierra una "ciudad dentro de otra ciudad". Contiene 750 apartamentos, 220.000 m<sup>2</sup>

Vincula actividades residenciales, comerciales y recreacionales de población residente, con otras destinadas a un público foráneo como es el caso del específico del hotel, pero siendo extensivo al resto de la ciudad a través del espacio público, cine y zonas comerciales diseñadas.

El proyecto se distingue por dos conceptos principales: la porosidad urbana y por ser una ciudad dentro de otra ciudad que se abre al público para interactuar con el resto de la ciudad. Es un espacio que da prioridad al peatón, que le permite experimentar de la relación "adentro-afuera" así como de lo "público-privado".



CONJUNTO IMÁGENES 27: PROYECTO LINKED HYBRID

FUENTE: <https://www.archdaily.com/34302/linked-hybrid-steven-holl-architects>

## Aportes puntuales:

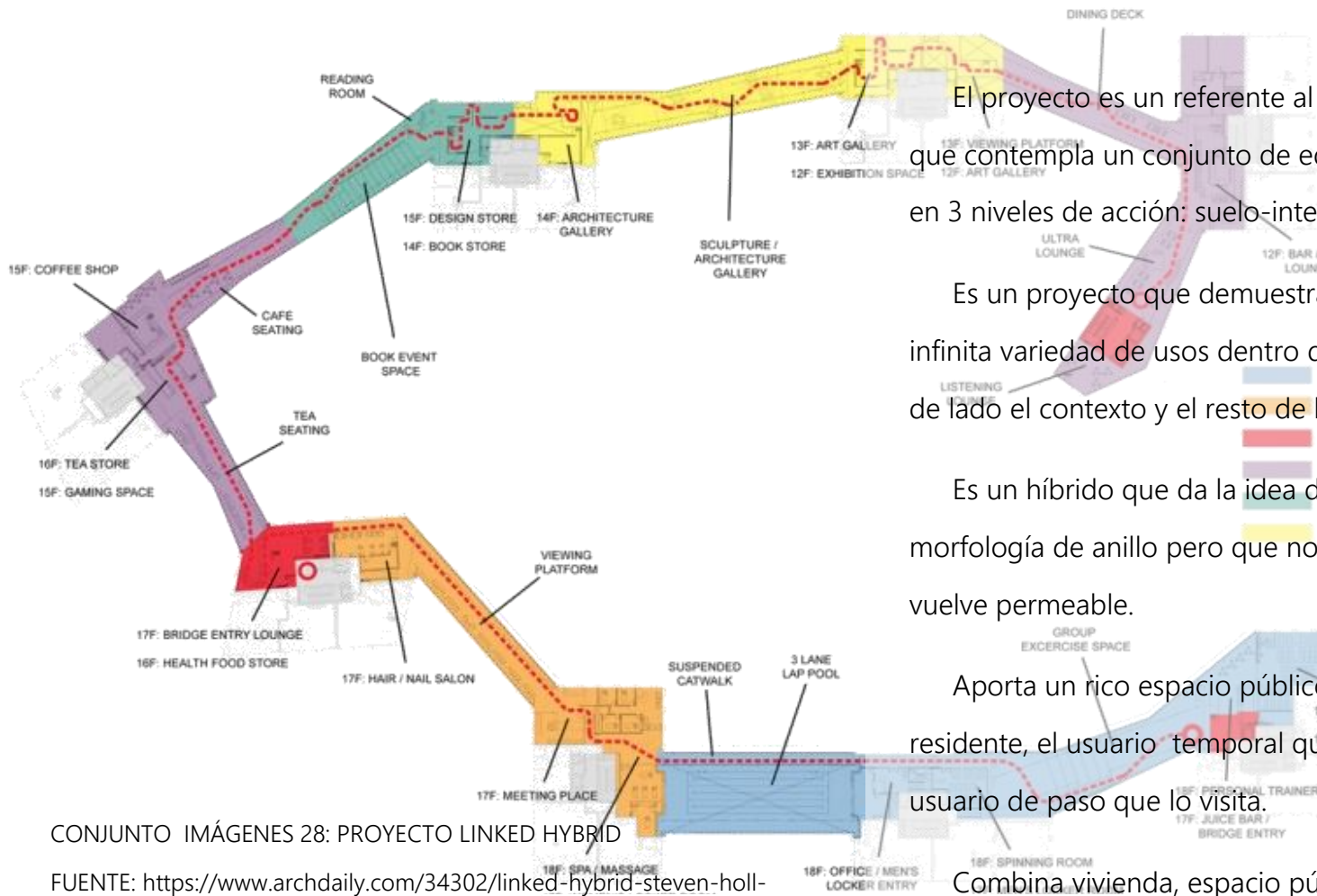
El proyecto es un referente al desarrollo vertical densificado que contempla un conjunto de edificios y espacios de desarrollo en 3 niveles de acción: suelo-intermedio-alto.

Es un proyecto que demuestra la capacidad de mezclar una infinita variedad de usos dentro de un mismo complejo sin dejar de lado el contexto y el resto de la ciudad.

Es un híbrido que da la idea de una unidad a través de su morfología de anillo pero que no se cierra por completo y se vuelve permeable.

Aporta un rico espacio público para el peatón tanto el usuario residente, el usuario temporal que se hospeda en el hotel y el usuario de paso que lo visita.

Combina vivienda, espacio público verde, zonas comerciales, hotel, cine, guardería, escuela Montessori y parking subterráneo, deporte, salud, exhibiciones.



CONJUNTO IMÁGENES 28: PROYECTO LINKED HYBRID

FUENTE: <https://www.archdaily.com/34302/linked-hybrid-steven-holl-architects>

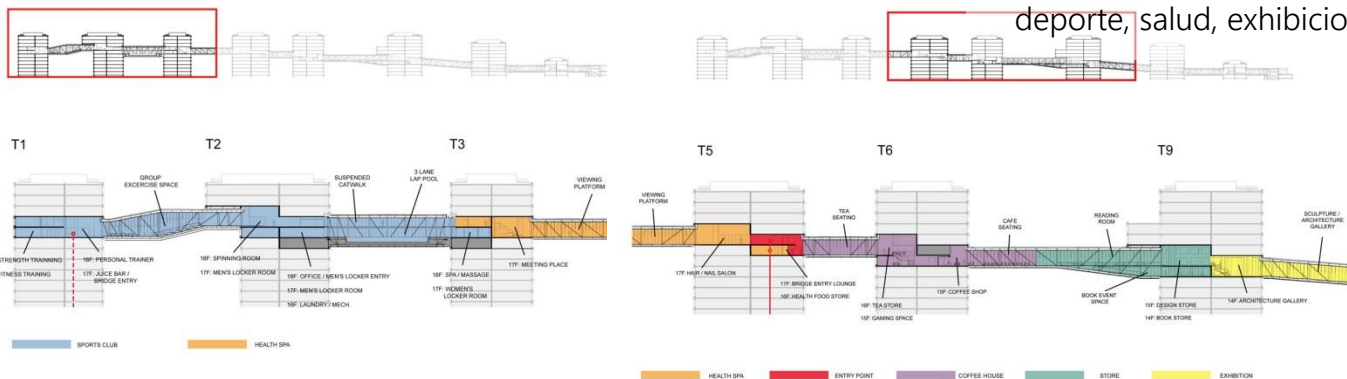






IMAGEN 29 PROYECTO LINKED HYBRID FUENTE <https://www.archdaily.com/34302/linked-hybrid-steven-holl-architects>



# ALMACÉN STEINVORTH

## (restauración y reciclaje)

1906 Almacén Comercial Modernista/Art Nouveau

Arquitectos: Francisco Tenca

Ubicación: San José, Costa Rica

### Aportes puntuales:

- “El Steinvorth” busca expandir el horizonte cultural, y convertirse en un hito a la vez de un ejemplo que aporte soluciones accesibles para el desarrollo de la ciudad.
- Es un ejemplo claro del reciclaje urbano en la ciudad de San José, preservando al mismo tiempo un edificio patrimonio, icónico, parte de la memoria colectiva y de gran valor histórico-arquitectónico.
- Se convierte en Bar-Café-Galería, espacio multifacético donde confluyen el arte, la cultura y el desarrollo sostenible.

El Edificio Steinvorth fue una tienda lujosa de finales del siglo XIX. Se encontraba en la esquina formada por la avenida central y la calle primera. Actualmente sobrevive un 20% de su estructura principal según estimaciones del Centro de Patrimonio del Ministerio de Cultura.

En 1907 Otto Steinvorth logra concluir la construcción del almacén Steinvorth destinado a la venta de abarrotes, vinos, tela, ropa, muebles, artículos de ferretería y materiales de construcción.

Con el advenimiento de la segunda guerra mundial los alemanes radicados en Costa Rica fueron acusados de apoyar el régimen de Adolfo Hitler, esta situación determinó la expropiación del almacén y la subasta de toda su mercadería.

El proceso de restauración patrimonial de este inmueble tuvo como objetivo principal “resaltar la ruina” convirtiéndose en un símbolo de rescate urbano que merece la ciudad de San José.

IMAGEN 30: EDIFICIO STEINVORTH FUENTE  
<http://www.arquitecturapanamericana.com/edificio-steinvorth/>



# We Live- We Work

## (Coliving + Coworking)

Fundadores: Miguel McKelvey, Adam Neumann, Rebekah Neumann Año: 2010

Membresía: \$45/mes Oficinas: \$220-\$500/mes  
Apartamentos: \$1200-\$1900/persona

Ubicación: Nueva York, Alemania, México, Reino Unido, Australia, Canadá, China, Israel, Francia, Corea, India, Singapur, Brasil

Este proyecto es la nueva tendencia en diferentes países que apuesta por la vida en comunidad. Su misión: **Transformar el mundo en un lugar donde las personas no se ganen la vida, sino que se atrevan a crearla.**

De acuerdo a la Oficina de Estudios Estadísticos de Estados Unidos, se estima que para el 2020 un promedio de 65 millones de habitantes serán "Freelancer", contratistas independientes, emprendedores constituyendo un 40% del total de la fuerza laboral de ese país.

We live es una nueva forma de vida basada en la comunidad la flexibilidad la motivación de que somos tan buenos como la gente con la que nos rodeamos.

En la actualidad los "millennials" buscan espacios agradables, que se pueden personalizar y que pueden compartir con personas de intereses comunes.

Welive-We work son los precursores de este modelo de negocio que ofrece el espacio como un servicio, que busca crear una gran "red social" pero física.



El éxito de este modelo radica en que la compañía alquila un gran edificio que incluso puede ser reciclar un edificio en desuso/subutilizado para desarrollar espacios de trabajo, residencia y áreas comunes en un solo lugar, y ofrecer este modo de vida a usuarios que podrán hacer uso de ellos por períodos cortos de tiempo. Esta empresa no es dueña del edificio sino que desarrolla espacios de co habitación y los administra.

Los usuarios de esta nueva forma de trabajar y vivir pueden llevar su empresa a cualquier sitio creando conexiones personales y profesionales que con el paso del tiempo reditúan en experiencias con alto nivel de aprendizaje.

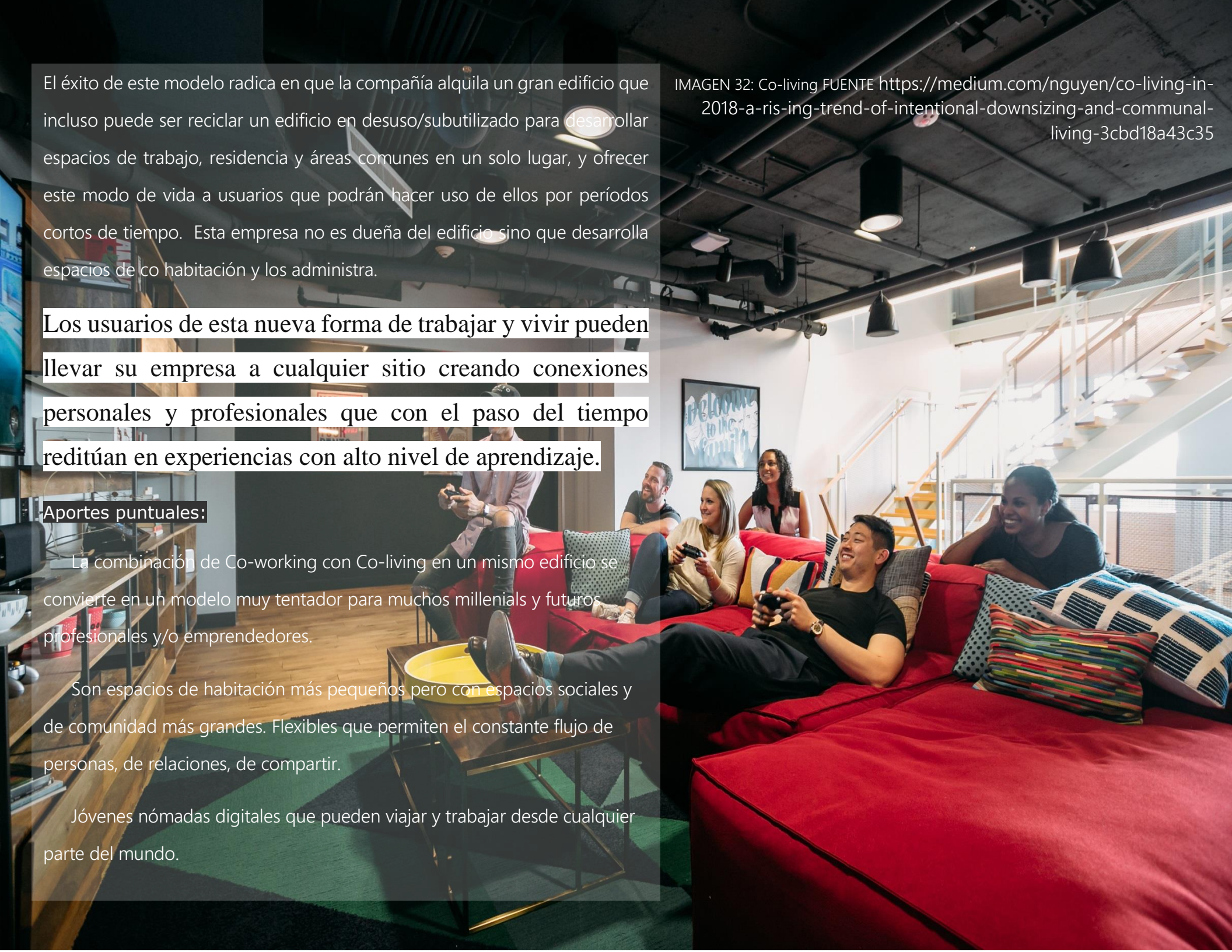
#### Aportes puntuales:

La combinación de Co-working con Co-living en un mismo edificio se convierte en un modelo muy tentador para muchos millenials y futuros profesionales y/o emprendedores.

Son espacios de habitación más pequeños pero con espacios sociales y de comunidad más grandes. Flexibles que permiten el constante flujo de personas, de relaciones, de compartir.

Jóvenes nómadas digitales que pueden viajar y trabajar desde cualquier parte del mundo.

IMAGEN 32: Co-living FUENTE <https://medium.com/nguyen/co-living-in-2018-a-ris-ing-trend-of-intentional-downsizing-and-communal-living-3cbd18a43c35>



Más redes, conexiones, movilidad,  
compartir para crear COMUNIDAD

NUEVA TENDENCIA: TODO EN UN SOLO EDIFICIO

## **COLIVING + COWORKING**

La construcción en vertical permite  
dar lugar a diversos usos, en  
diferentes alturas

UNA CIUDAD DENTRO DE OTRA CIUDAD

## **PUEDE ABRIRSE A DIFERENTES USUARIOS**

UN EDIFICIO RECICLADO PUEDE TRANSFORMARSE

## **RESIDENCIA-OFICINAS-RESTAURANTE-GALERÍA**

Darle una nueva vida a un  
inmueble

Volverlo atractivo sin dejar de lado  
su valor simbólico.

Espacios que pueden conectarse con  
otros. Ser recorridos por los residentes,  
los visitantes, los temporales.

ENTRE MÁS MEZCLA DE USOS Y ACTIVIDADES

## **MÁS DINÁMICO Y VALIOSO SERÁ EL ESPACIO**

Flexibilidad  
Concentración  
Permeabilidad  
Variedad  
Legibilidad

En un solo espacio denso y compacto  
pueden desarrollarse mayor cantidad de  
actividades utilizando un solo espacio de  
terreno



# Capítulo 5: TIPO DE INVESTIGACIÓN. ESTRUCTURA METODOLÓGICA







100



## 5.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN

La investigación y proyecto final de graduación se considera del tipo PROYECTIVA, de acuerdo con Hurtado (2007), este tipo de estudio “propone soluciones a una situación determinada a partir de un proceso de indagación. Implica explorar, describir, explicar y proponer alternativas de cambio” (p. 114). Como en este caso, se determina un problema actual, se explica a qué se debe (proceso causal) y se desarrolla la propuesta con base en esa información.

Se desarrolla una propuesta arquitectónica como solución a una problemática actual en San José, la capital de nuestro país, previamente identificado, a partir de un diagnóstico preciso de las necesidades de

vivienda y espacio del momento y de las tendencias futuras, es decir, con base en los resultados de un proceso investigativo.

La propuesta se fundamenta en un proceso sistemático de búsqueda e indagación sobre nuevas y más creativas formas de atacar el problema en cuestión. Requiere de análisis, evaluación de los edificios, comparación con otras ideas o soluciones actuales y el desarrollo de escenarios posibles que mejoren la calidad de vida de la capital

La información procesada debe llevar a crear una propuesta capaz de producir los cambios deseados.

## 5.2 ESTRUCTURA METODOLÓGICA

La estructura metodológica busca primeramente una identificación del Fenómeno del Desuso en el sector señalado, distrito del Carmen en San José. La investigación presenta un enfoque mixto, tanto cualitativo como cuantitativo. Cualitativo ya que busca la retroalimentación constante entre la teoría y la práctica, holística, naturalista porque estudia a seres vivos en su cotidianidad, se enfoca en descripciones detalladas de situaciones, eventos, personas, interacciones, conductas observadas y sus manifestaciones. Cuantitativa ya que proporciona profundidad a los datos, riqueza interpretativa, dispersión, contextualización del ambiente o entorno, detalles y experiencias únicas. Evaluar las condiciones o elementos necesarios de cada inmueble en desuso, que permitan una futura renovación o transformación de uso programático de modo que se

DIAGRAMA 9: RESUMEN PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO  
FUENTE: PACHECO, M. 2015

pueda llevar a cabo el reciclaje urbano y consolidar una propuesta de vivienda en los mismo.

La propuesta de repoblamiento se verá enfocada en un marco teórico conceptual basado en la teoría de la ciudad compacta, buscando proponer pautas que generen una ciudad sostenible, una ciudad más densa, menos dependiente del automóvil y que presente una variedad en usos mayor de modo que exista mayor actividad social y participación de los usuarios en la ciudad.

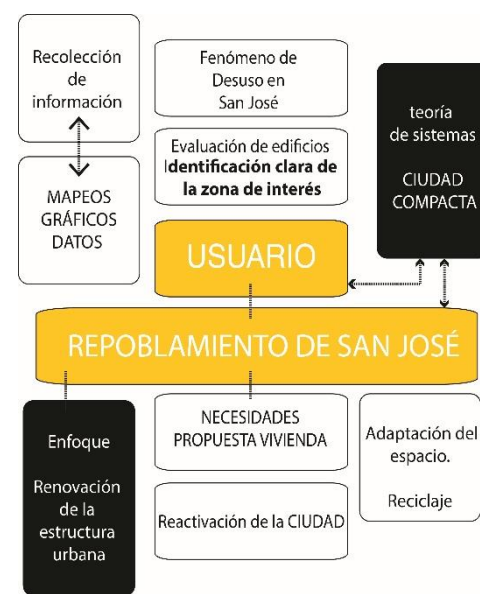
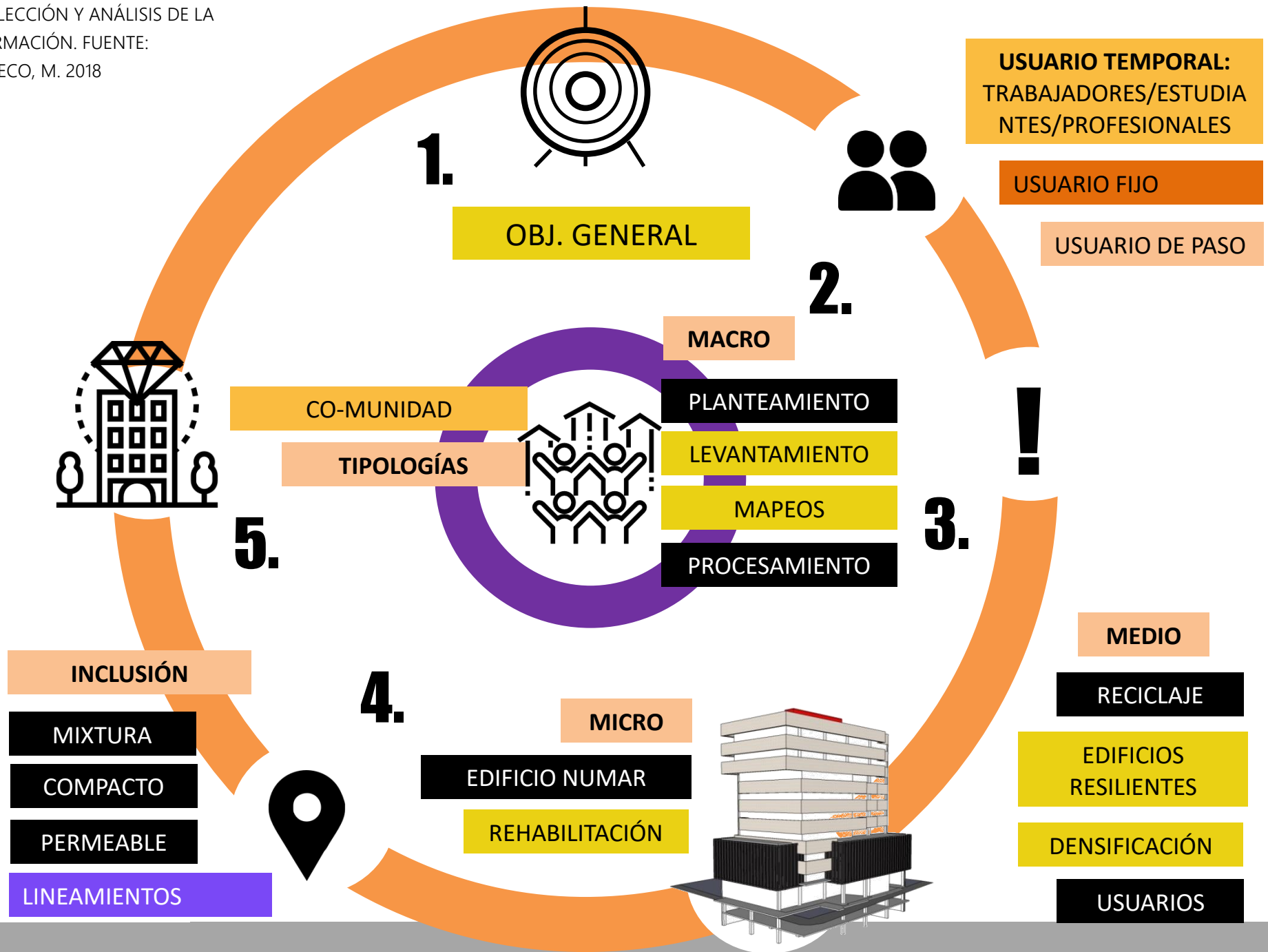




DIAGRAMA 10: FASES DE RECOLECCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN. FUENTE: PACHECO, M. 2018



El diagrama 11 muestra un plan lógico que abarca la recolección y el análisis de la información tanto cualitativa como cuantitativa y que parte del objetivo general como punto de partida y al cual se quiere dar respuesta una vez completado el proceso de investigación y retroalimentación. Parte de ese objetivo general está íntimamente ligado al usuario, donde San José presenta 3 tipos de usuarios mencionados anteriormente siendo para el Distrito del Carmen, el usuario temporal clave de atracción para la propuesta final.

Cada fase busca el acercamiento al desarrollo del objetivo general, enfocado en los objetivos específicos y las diferentes escalas a tratar el análisis.

### 5.2.1 ETAPA GENERAL (PROPUESTA)

#### OBJETIVO GENERAL

Definir una propuesta de repoblamiento inclusivo, con el fin de renovar la ciudad y reciclar edificios en desuso y/o sub utilización del distrito del Carmen, en el cantón de San José

#### ESCALAS DE ANÁLISIS (Casco Central)

El Casco Central de San José, abarca los distritos centrales del Carmen, Catedral, Hospital y la Merced, los cuales disponen de infraestructura valiosa, patrimonial y arquitectónica, de historia, servicios y equipamiento social, comercial y cultural de gran valor que merecen ser aprovechados. Sin embargo, el centro cada día pierde más población por lo que en él conviven inmuebles de gran potencial pero con características de subutilización y/o desuso. Esta escala Macro, permitirá determinar los inmuebles de más de 3 niveles (buscando una densificación mayor) que presentan características

de este tipo y que por tanto representan un potencial reciclaje.

La escala media corresponde específicamente al distrito del Carmen, distrito de menor extensión territorial pero mayor concentración de servicios, equipamiento, centros de estudio, infraestructura cultural, entre otros. Su población disminuye así como envejece. Son cada vez menos los que disfrutan de su contenido a diario ya que la mayoría de la población que utiliza y visita el distrito son usuarios temporales o de paso.

La escala Micro involucra propiamente la selección y rehabilitación de un edificio en específico, el edificio Numar, el cual permitirá dar ejemplo de su valoración, recuperación, aprovechamiento, y modernización como punto de partida para el desarrollo de una buena práctica a realizar y valorar en los demás edificios

vecinos que presentan características de desuso y subutilización.

Se presentaron limitantes en cuanto al acceso de la información de los edificios en desuso detectados. Se logró establecer un contacto inicial a través de intermediarios, nunca propiamente con los dueños. En algunos casos se pudieron realizar visitas internas al edificio pero sin información adicional de planos o historial del mismo. Muchos de los edificios no se encuentran en buen estado, requieren de mantenimiento en su estructura, acabados, principalmente circulación vertical. No aplican normas de la ley 7600 en sus servicios sanitarios, entre otras condiciones a solucionar. Muchos administradores o dueños no se pusieron en contacto, interpusieron excusas o simplemente no hubo respuesta alguna.

## OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN

### ETAPA 1. PLANTEAMIENTO OBJETIVO GENERAL

Definir una propuesta de reemplazamiento inclusivo, con el fin de renovar la ciudad y reciclar edificios en desuso y/o subutilización del distrito del Carmen, en el cantón de San José

## OBJETO DE ESTUDIO

EDIFICIOS EN DESUSO/SUB UTILIZACIÓN.  
ESPECTRO DE USUARIOS.

ESCALA MACRO



## PRODUCTO DE INVESTIGACIÓN

- TIPOLOGÍAS
- INVENTARIO DE EDIFICIOS
- USUARIOS

### ETAPA 2 Y 3. ANÁLISIS + PROCESAMIENTO OBJETIVO ESP. 01.

Definir un edificio específico a través de un inventario de edificios en desuso y/o subutilización del Casco Central con el fin de obtener el edificio modelo para la propuesta, acorde a las necesidades y condiciones habitacionales para rehabilitarlo.

DELIMITACIÓN MEDIA  
DISTRITO CARMEN

**RECICLAJE URBANO.**  
**SELECCIÓN EDIFICIO POTENCIAL**

- SELECCIÓN EDIFICIO NUMAR
- DISTRITO CARMEN
- REHABILITACIÓN SOSTENIBLE

### ETAPA 4 Y 5. REHABILITACIÓN PROPUESTA HABITACIONAL.

Determinar la propuesta arquitectónica específica para el re uso adaptativo de un edificio del distrito del Carmen en carácter de desuso y/o subutilización, como modelo habitacional de mixtura social y regeneración urbana dentro del Casco Central.

ESCALA MICRO

**PROPUESTA HABITACIONAL**

LINEAMIENTOS/PAUTAS DE DISEÑO

- **PROPUESTA ARQUITECTÓNICA HABITACIONAL**
- RE USO ADAPTATIVO
- **PAUTAS DE DISEÑO**







IMAGEN 34: SAN JOSÉ PLAZA DE LA CULTURA FUENTE: PACHECO, M. 2018

6

# Capítulo 6: ANÁLISIS URBANO. INVENTARIO EDIFICIOS. DELIMITACIÓN ESCALA MACRO/MEDIA/MICRO.

**0.1** Definir un edificio específico a través de un inventario de edificios en desuso y/o subutilización del Casco Central con el fin de obtener el edificio modelo para la propuesta, acorde a las necesidades y condiciones habitacionales para rehabilitarlo.

San José se encuentra en la mira. Se plantean cada vez con mayor frecuencia proyectos de interés urbano, social, cultural, tecnológico, residencial que involucran reactivar el centro.

Para Klotchkov (2013) el cantón de San José está urbanizado casi en su totalidad, por lo que su futuro desarrollo puede realizarse únicamente bajo el concepto de renovación urbana, que, según la Ley de Planificación Urbana (LPU, 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”.

La ciudad es el mayor escenario de transformación del espacio habitado y vivencial en el que se desenvuelve el ser humano; es el lugar en el que la persona puede “ser o estar”, debido a que la estructura y configuración física de la ciudad satisface las necesidades sociales, fisiológicas, de seguridad, de autoestima y autorrealización establecidas como intrínsecas dentro



del desarrollo del ser social (Maslow, Stephen y Gary, 1998); además, configura un espacio simbólico común y fluctuante, compuesto por una red de vías de comunicación, historias y flujos, que diariamente se reconstruye y autorregula.<sup>24</sup>

## 6.1 Área de estudio (Escala Macro-Media) Casco Central

San José es la región más urbanizada, poblada y económicamente activa de Costa Rica, además concentra la mayor y mejor infraestructura y las sedes del Gobierno.

<sup>24</sup> Ayala García, E. (2017). La ciudad como espacio habitado y fuente de socialización. *Ánfora*, Manizales Colombia.

Se realiza un análisis del contexto macro donde se ubica la propuesta para tener un conocimiento global de la situación actual de la ciudad. La propuesta busca el aprovechamiento de la infraestructura existente en el Casco Central que presenta potencial pero se encuentra en condiciones de desuso y/o subutilización.

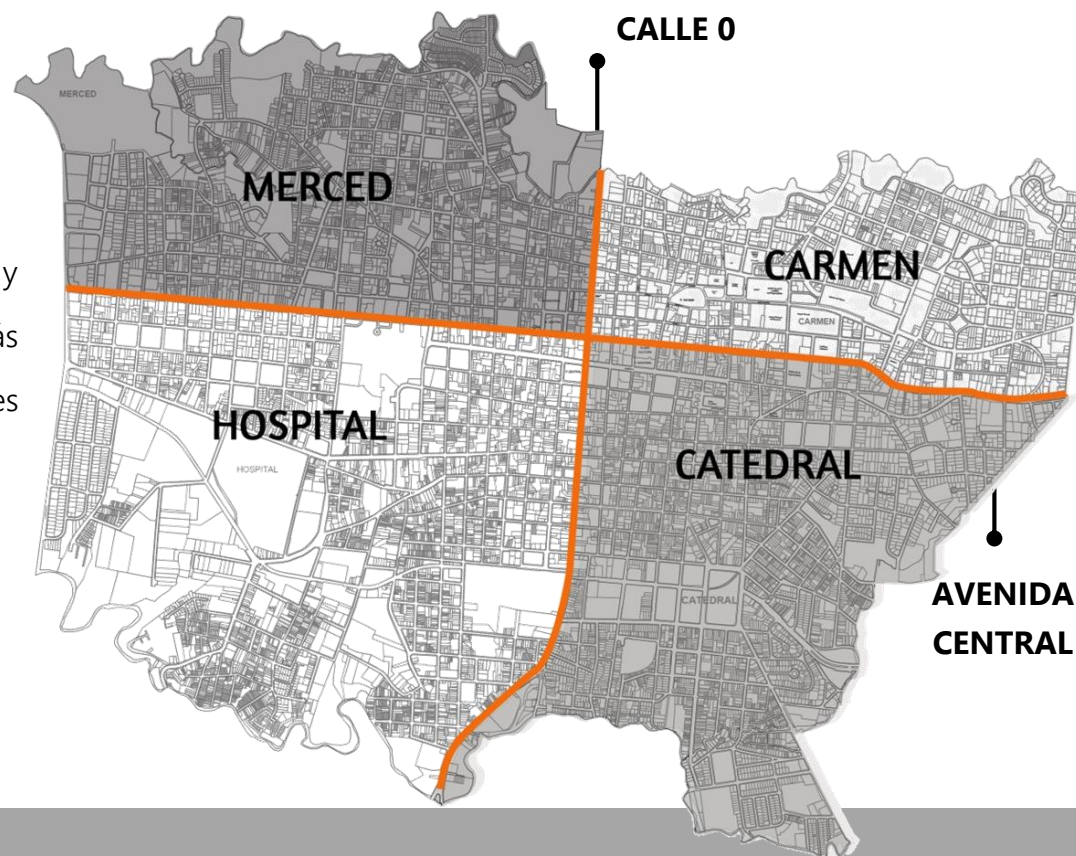
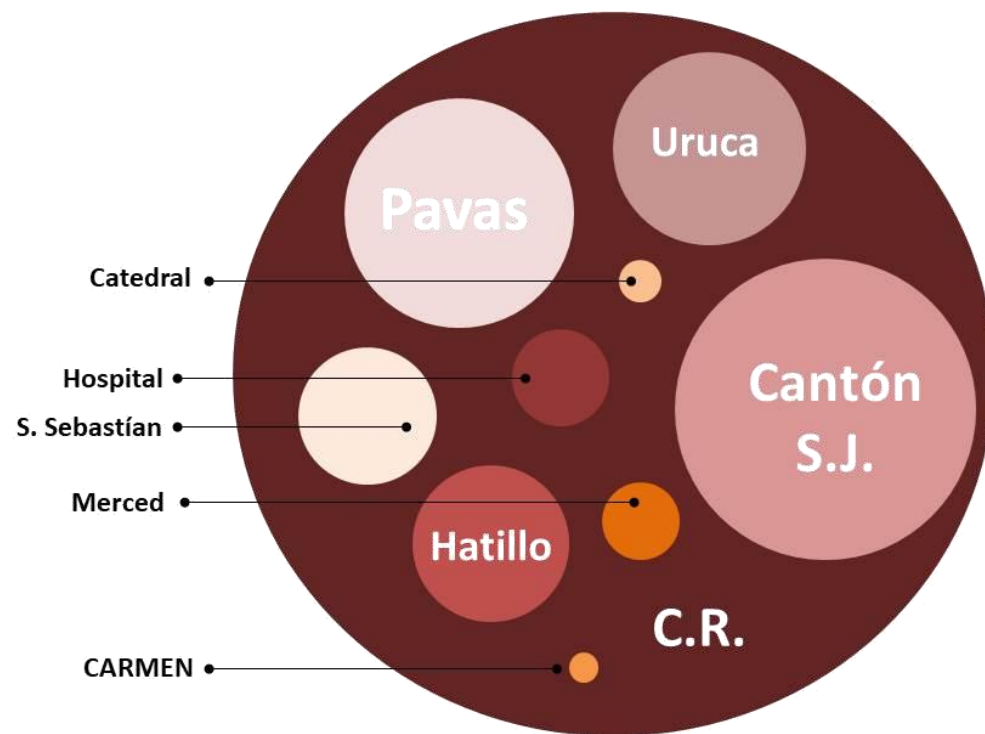
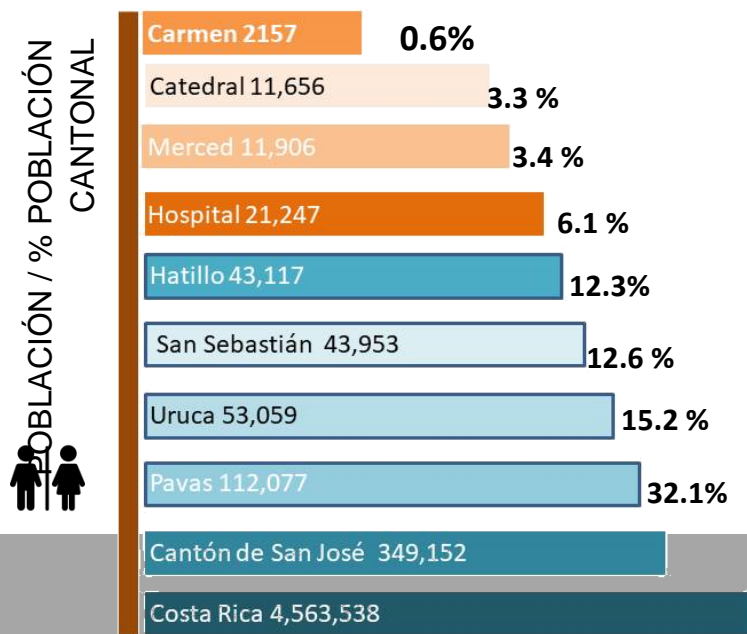


IMAGEN 35: CASCO CENTRAL SAN JOSÉ FUENTE: PACHECO, M. 2018

El Casco Central se compone de los 4 distritos centrales de San José: Carmen, Merced, Hospital y Catedral.

Son los distritos que presentan menor población y menor extensión de territorio del cantón, sin embargo son los más visitados diariamente tanto por motivos de trabajo como de ocio o de paso para llegar a otro destino. Esta condición la convierte en una ciudad dormitorio que tiene una temporalidad limitada, que carece de residentes, que se vuelve insegura a ciertas horas del día.



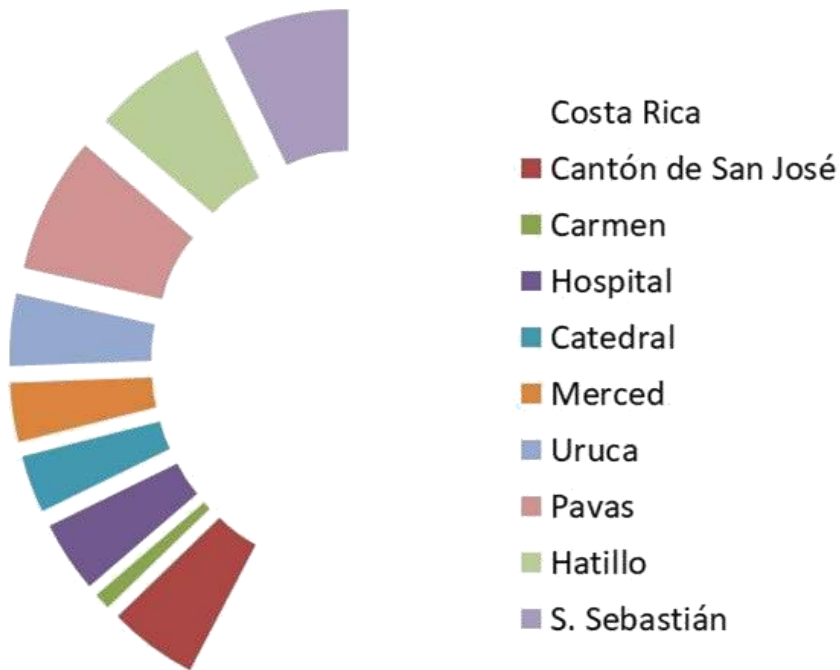
Costa Rica	51000
Cantón de San José	44,62
<b>Carmen</b>	<b>1,49</b>
Hospital	3,38
Catedral	2,31
Merced	2,29
Uruca	8,35
Pavas	9,34
Hatillo	4,27
S. Sebastián	3,98

Diagramas 12: ÁREA Y POBLACIÓN FUENTE: PACHECO, M. CON DATOS DEL OBSERVATORIO NACIONAL / INEC 2010



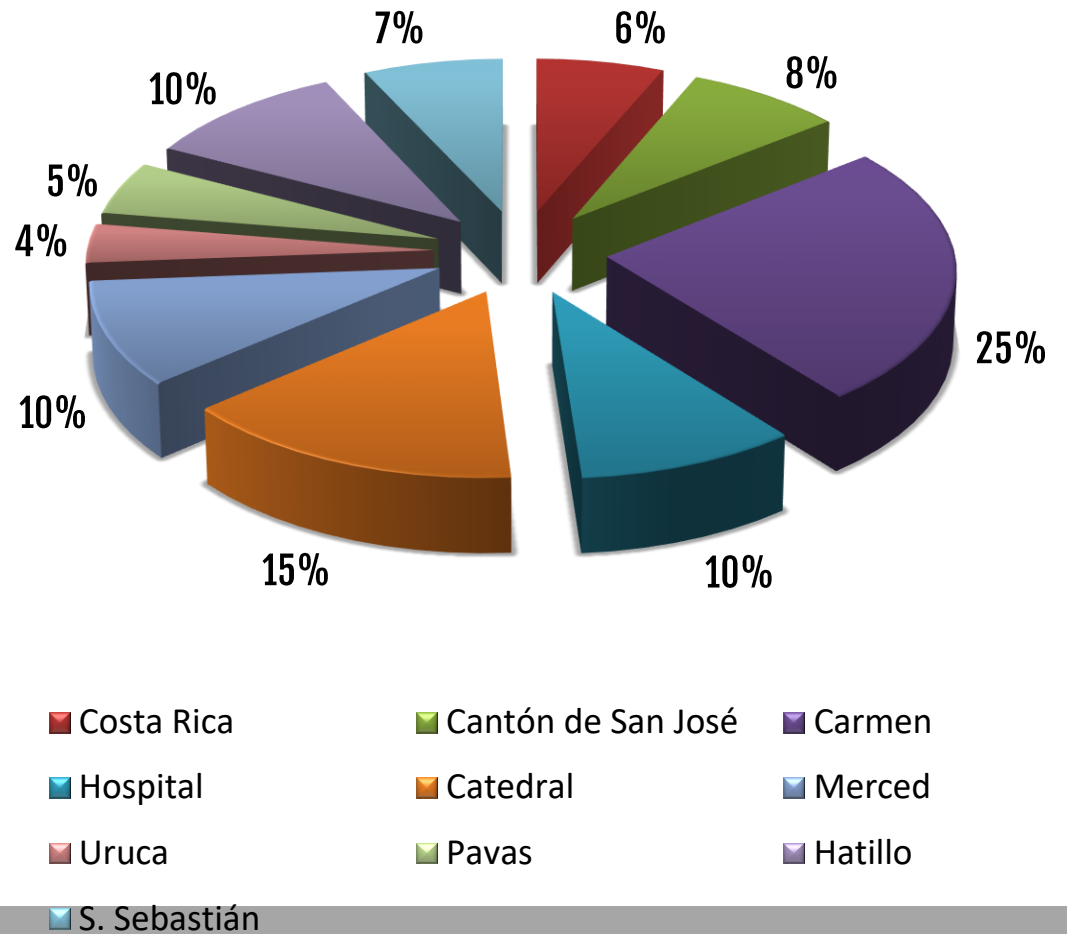
Los 4 distritos del Casco Central reflejan una muy baja densidad en comparación con distritos como Pavas, Hatillo y San Sebastián. El Carmen además de ser el de menor extensión, posee la menor población y por tanto la menor densidad.

### DENSIDAD



Los 4 distritos centrales poseen además un porcentaje muy alto de población adulta mayor, principalmente el Carmen.

### % DE POBLACIÓN ADULTA MAYOR



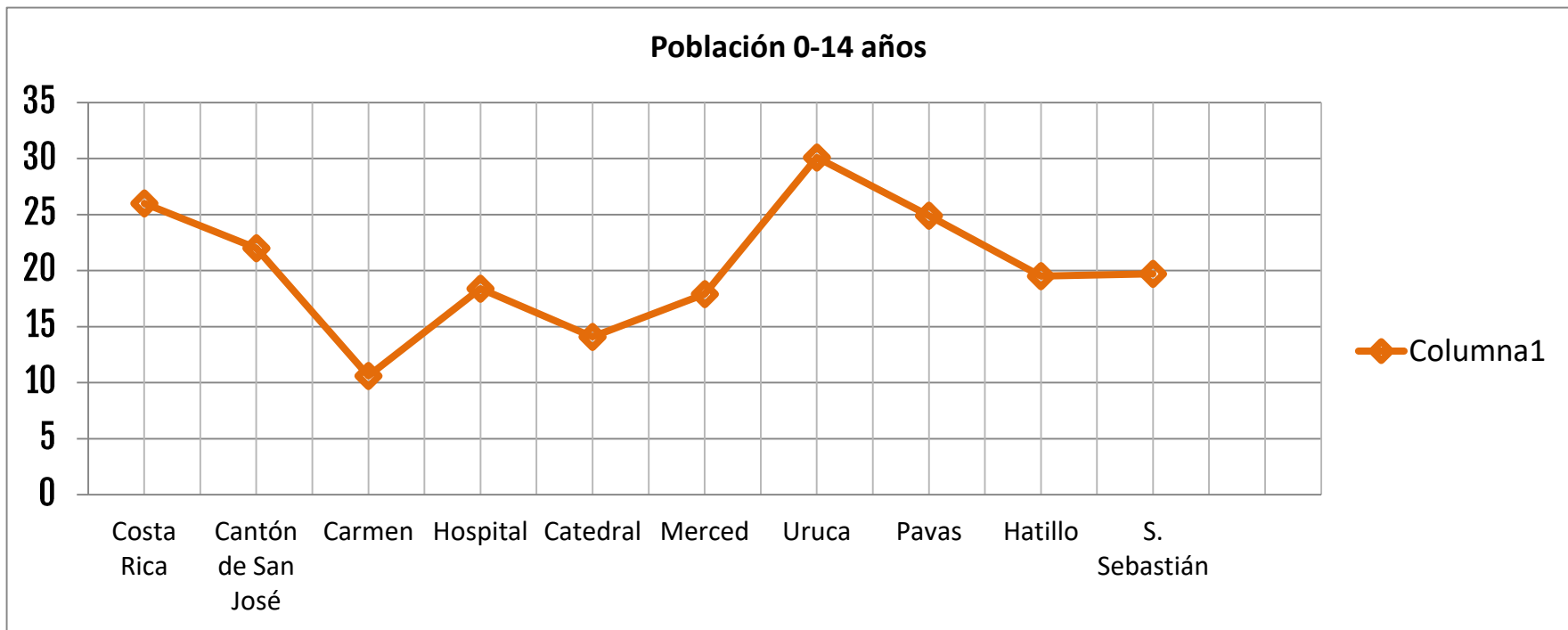
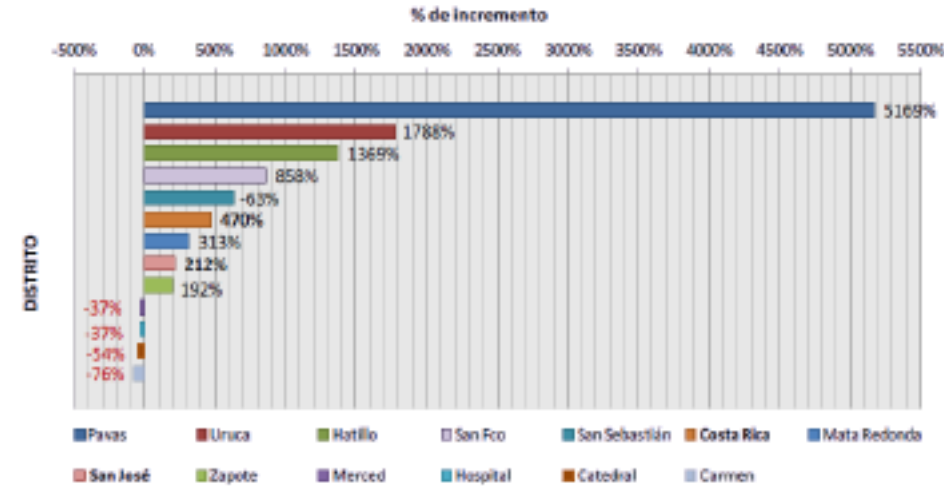


Diagrama 14: POBLACIÓN DE 0-14 AÑOS FUENTE: PACHECO, M. CON DATOS DEL OBSERVATORIO NACIONAL / INEC 2010

Aunado a la baja población donde la mayoría forma parte del conjunto de población adulta mayor, los distritos centrales presentan el menor porcentaje de natalidad, dando como resultado una pirámide invertida donde la población no nace y crece principalmente, sino que más bien crece y envejece.

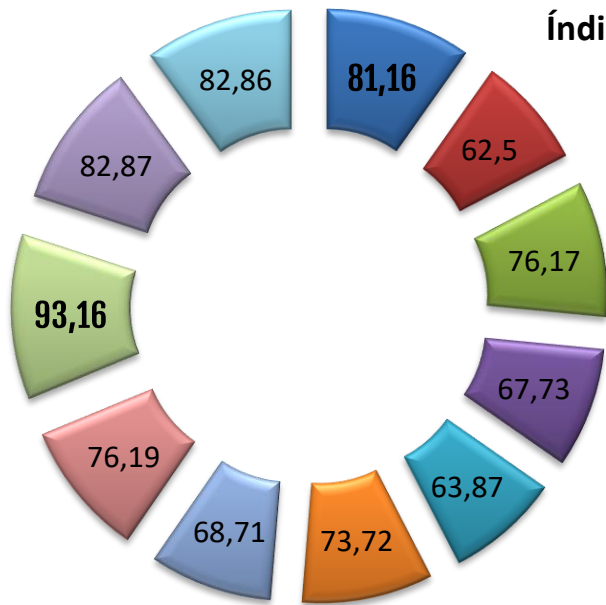
Esto influye en las dinámicas sociales, la fuerza laboral y el uso de los espacios de la ciudad por parte de los usuarios residentes, cada vez es menor. Quienes recorren y conviven son usuarios que tienen una temporalidad limitada en la ciudad.

Incremento relativo de la población distrital, cantonal y nacional. Del año 1950 al año 2010



FUENTE: Observatorio Municipal en base a datos del INEC. Censo 1950, 1963, 1973, 1984, 2000 y proyecciones del INEC al 2010.

Los distritos centrales presentan número negativos de crecimiento durante el período de 1950 al 2010.



Índice Desarrollo Social

- Carmen
- Hospital
- Catedral
- Merced
- Uruca
- Pavas
- Hatillo
- S. Sebastián
- Mata Redonda
- San Francisco Dos Ríos
- Zapote

El Carmen (57), Zapote (44), San Francisco de Dos Ríos (43) y Mata Redonda (8) presentan los índices más altos de desarrollo social de acuerdo al Observatorio Municipal con base en datos de MIDEPLAN (2017).

Diagrama 1  
Composición del Índice de Desarrollo Social según dimensiones e índices 2017



Fuente: MIDEPLAN, 2017.

Diagrama 15: ÍNDICE DE DESARROLLO SOCIAL  
FUENTE: PACHECO, M. CON DATOS DE MIDEPLAN 2017

A nivel de la cantidad de empresas, las Pymes del Cantón Central de San José representan más del 90% del total de la base productiva del cantón. La relación porcentual entre Pymes y empresas grandes es del 96% en promedio de las Pymes contra el 4% de las grandes.

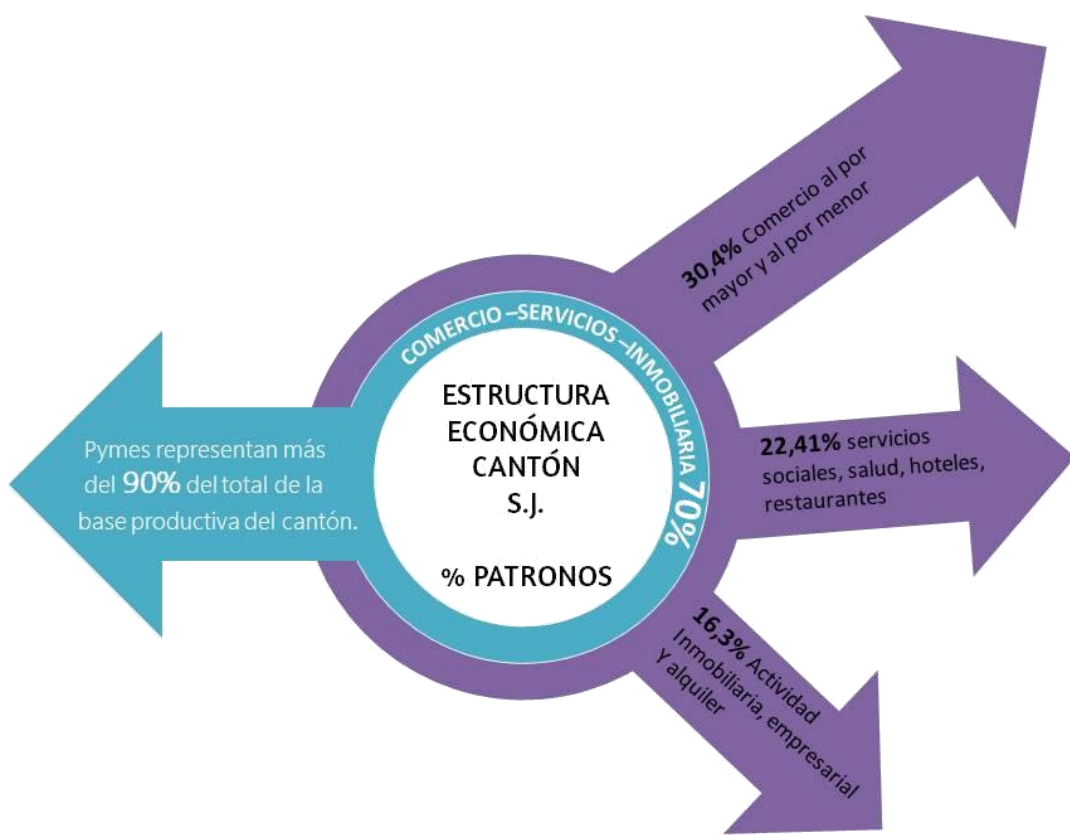


Diagrama 16: ESTRUCTURA ECONÓMICA CANTÓN DE SAN JOSÉ FUENTE: PACHECO, M. CON DATOS DE Departamento de Estadística, Dirección Actuarial y de Planificación Económica de la CCSS. 2011

Se realiza un inventario de los edificios en desuso y/o subutilizados de más de dos niveles de altura dentro del casco central de San José tomando en cuenta el contexto de los mismos en relación con: equipamiento, servicios, seguridad, áreas verdes o espacio público y movilidad que conforman elementos indispensables para la calidad de vida del residente en San José.

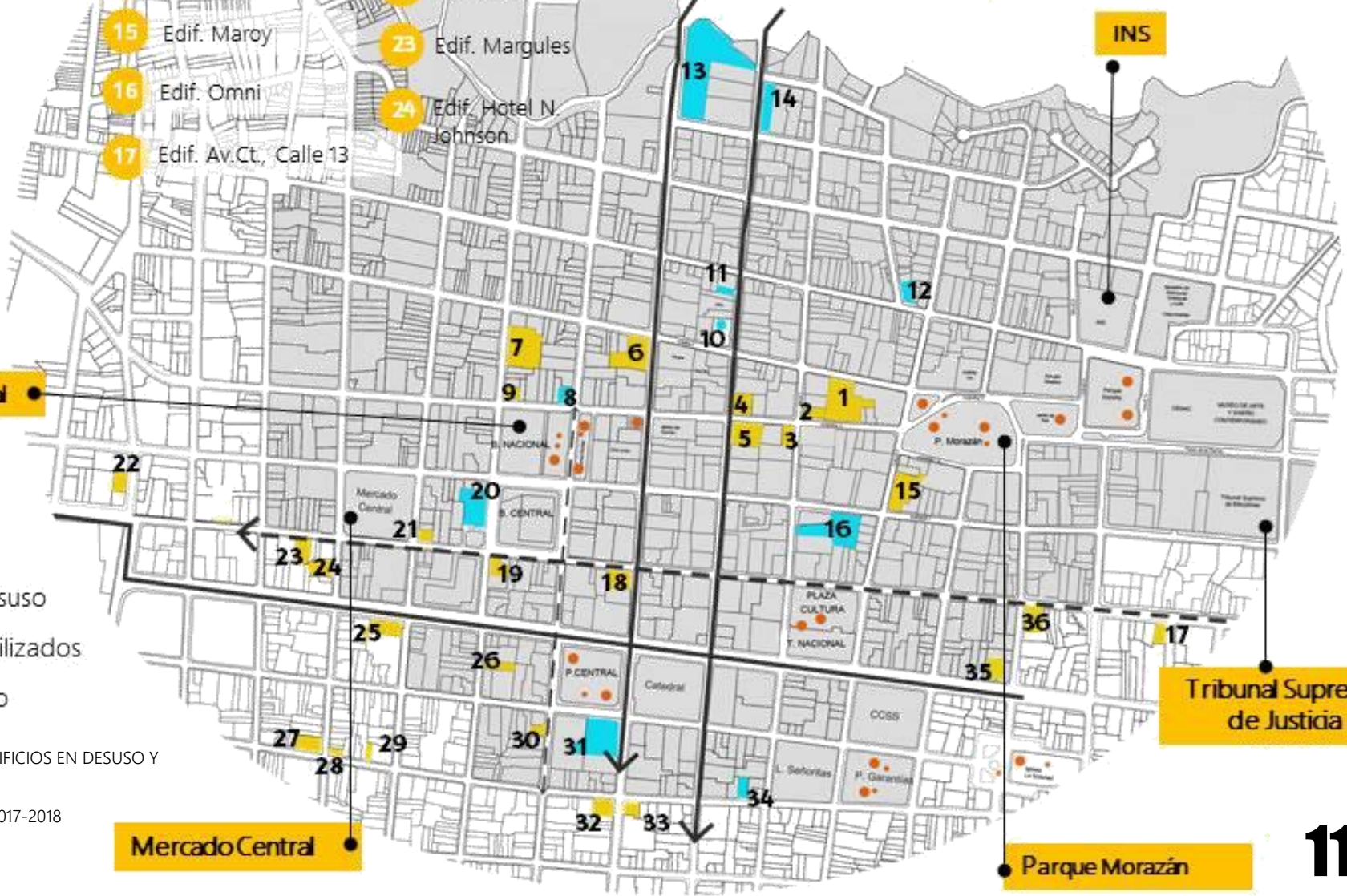
Se toman como base los inventarios realizados por Villalobos 2017, Orozco e Izrael 2013 y Pina en el 2015 además del mapeo propio realizado desde el 2013, que evidencia edificios en desuso hasta la fecha de hoy.



EDIFICIO OSCAR FISCHEL  
FUENTE: PACHECO, M.



- 1 Uribe y Pagés
- 2 Benita Morales
- 3 Edif. Ferrencz
- 4 Edif. Av. 3 Calle 1
- 5 Edif. Ou
- 6 Hotel Europa
- 7 Edif. Alfa
- 8 Edif. Herdocia
- 9 Edif. TreMon
- 10 Edif. Numar
- 11 Edif. Urú
- 12 Edif. Av.7, calle 3A
- 13 Edif. Plaza Traube
- 14 Edif. Av. 11, calle 1
- 15 Edif. Maroy
- 16 Edif. Omni
- 17 Edif. Av.Ct., Calle 13
- 18 Edif. Boulevard AC
- 19 Edif. Infilang
- 20 Edif. Plaza de la Artillería
- 21 Edif. Av. Central, Calle 6
- 22 Edif. Maro
- 23 Edif. Margules
- 24 Edif. Hotel N. Johnson
- 25 Edif. Ant. Mun. S.J.
- 26 Edif. Av. 2y 4, Calle 4
- 27 Edif. Tobel
- 28 Edif. Steinberg
- 29 Edif. Amarillo
- 30 Edif. Av.4, calle 2
- 31 Edif. Rex
- 32 Edif. Fuscaldo
- 33 Edif. Av. 6, calle 0
- 34 Edif. Ortiz
- 35 Edif. Ant. Artística
- 36 Edif. Las Americas



- Edificios en Desuso
- Edificios Subutilizados
- Espacio Público

Mapa 4: INVENTARIO EDIFICIOS EN DESUSO Y SUBUTILIZADOS  
 FUENTE: PACHECO, M. 2017-2018





**01** URIBE Y PAGÉS



**02** EDIFICIO BENITA MORALES



**03** EDIFICIO FERRENCZ



**04** EDIFICIO AV.3 CALLE 1



**05** EDIFICIO OU



**06** HOTEL EUROPA





**07** EDIFICIO ALFA



**08** EDIFICIO HERDOCIA



**09** EDIFICIO TREMON



**10** EDIFICIO NUMAR



**11** EDIFICIO URÚ



**12** EDIFICIO AV 7, CALLE 3A

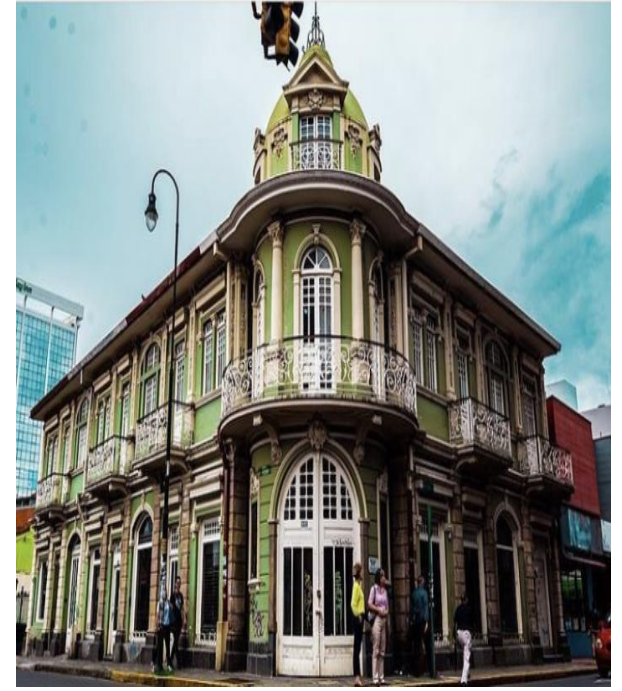




**13** EDIFICIO TRAUBE



**14** EDIFICIO AV. 11, CALLE 1



**15** EDIFICIO MAROY



**16** EDIFICIO OMNI



**17** EDIFICIO AV CENTRAL, CALLE 13



**18** EDIFICIO BOULEVARD

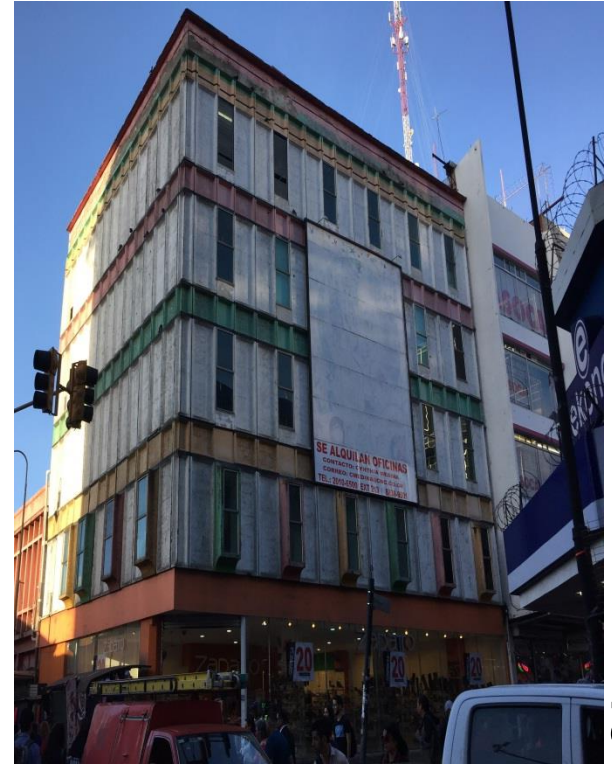




**19** EDIFICIO INFILANG



**20** EDIFICIO DE LA ARTILLERÍA



**21** EDIFICIO AV. CENTRAL, CALLE 6



**22** EDIFICIO MARO



**23** EDIFICIO MARGULES



**24** EDIFICIO HOTEL N. JOHNSON





**25** EDIFICIO AV. 2 Y 4, CALLE 4



**26** EDIFICIO ANT. MUN. SJ



**27** EDIFICIO TOBEL



**28** EDIFICIO STEINBERG



**29** EDIFICIO AMARILLO



**30** EDIFICIO AV 4, CALLE 2





**31** EDIFICIO REX



**32** EDIFICIO FUSCALDO



**33** EDIFICIO AV.6, CALLE 0



**34** EDIFICIO ORTIZ



**35** EDIFICIO LAS AMÉRICAS

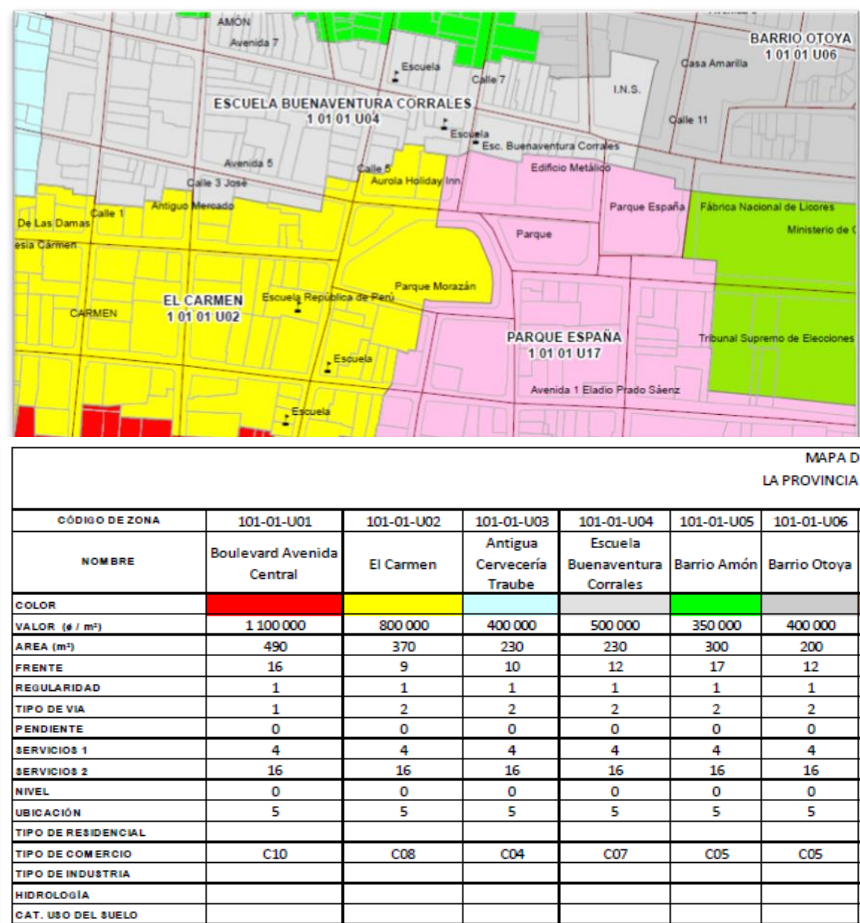


**36** EDIFICIO ANT. LA ARTÍSTICA

La mayoría de estos 36 edificios identificados como edificios en desuso y/o subutilización presentan esta característica de encontrarse completamente vacíos o en alquiler por más de 5 años consecutivos.

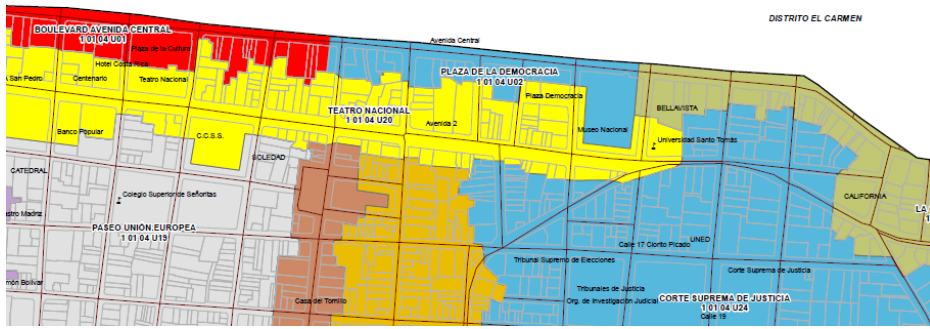
Esta situación conlleva a un deterioro de la imagen y calidad de la ciudad, deterioro físico de los edificios, desaprovechamiento del espacio existente, entre otros que se puede detectar por medio de la zonificación que le ha dado el Ministerio de Hacienda al Casco Central de acuerdo al valor del terreno y las características de este. Se presenta una depreciación económica de cada edificio y de las zonas donde éstos se encuentran que se pueden observar en los siguientes mapas de valores del terreno: 1 01 01 U02 (amarillo), 1 01 01 U01 (rojo), 1 01 01 U04 (gris) se muestran como parte de las zonas de mayor valor del m<sup>2</sup>, así como mayor área y frente del

lote lo cual evidencia la relación valor del terreno vs uso-ganancia que los propietarios están teniendo.



MAPA 5.: MAPA VALORES DEL TERRENO EL CARMEN FUENTE: MINISTERIO DE HACIENDA 2014





MAPA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS  
LA PROVINCIA I DE SAN JOSÉ CANTÓN OLSAN JOSÉ DISTRITO 04 CATEDRAL

CÓDIGO DE ZONA	101-04-1101	101-04-1107	101-04-1103	101-04-1104	101-04-1105	101-04-1106	101-04-1107	101-04-1108	101-04-1109	101-04-1110	101-04-1111	101-04-1112	101-04-1113	101-04-1114
NOMBRE	Boulevard Avenida Central	Plaza de la Democracia	La California	Francisco Parrita	Tabacalera Dos Pinos	Cerritos	Barrio Luján	Plaza González Viquez	Vasconia	Centro Comerdal del Sur	Carlos María Jiménez	Naciones Unidas	Barrio Gbelli	La Cruz
COLOR	Red	Blue	Yellow	Green	Orange	Grey	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Green
VALOR (C.C./M <sup>2</sup> )	1.100.000	800.000	425.000	280.000	180.000	70.000	110.000	225.000	110.000	260.000	70.000	110.000	95.000	250.000
ÁREA (M <sup>2</sup> )	490	220	330	440	380	90	110	140	230	150	150	210	30	110
FRENTE	16	10	17	14	12	4	4	9	11	8	9	10	4	4
REGULARIDAD	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TIPO DE VÍA	1	2	2	4	4	4	4	2	4	2	4	4	4	3
PENDIENTE	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0
SERVICIOS 1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
SERVICIOS 2	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
NIVEL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UBICACIÓN	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
TIPO DE RESIDENCIAL				VC06	VC05	VC01	VC02		VC03		VC01	VC03	VC01	
TIPO DE COMERCIO	C10	C08	C06					C03		C02				C02
TIPO DE INDUSTRIA														
HIDROLOGÍA														
CAT. URB DEL MUNICIPIO														

MAPA 6.: MAPA VALORES DEL TERRENO CATEDRAL FUENTE: MINISTERIO DE HACIENDA 2014

De igual manera se repiten los valores altos del m<sup>2</sup> en los distritos de la Merced, Hospital y Catedral en lo que respecta a la Avenida Central y sus alrededores. La tabla indica también el tipo de comercio de cada zona C1 – C10 donde 1 es la mínima actividad comercial y 10 la mayor actividad comercial. Se refleja entonces que los sectores de mayor incidencia de edificios en desuso y subutilización presentan una actividad comercial de

media alta a alta densidad (07-10) y un uso residencial muy bajo por lo que representa potencial para la mixtura de usos donde ambos comercio y residencia pueden beneficiarse.

## 6.2 Bienestar Social

Buscando la atracción de residentes al Casco Central, se toman en cuenta aquellos factores que favorecen una buena calidad de vida para sus habitantes.

Para esto es importante determinar el espacio público la proximidad a edificios con valor patrimonial, el tipo de actividad y su temporalidad (equipamiento y servicios) así como la variable de seguridad y movilidad que rodea a estos edificios en desuso y subutilización.

## 6.2.1 PATRIMONIO

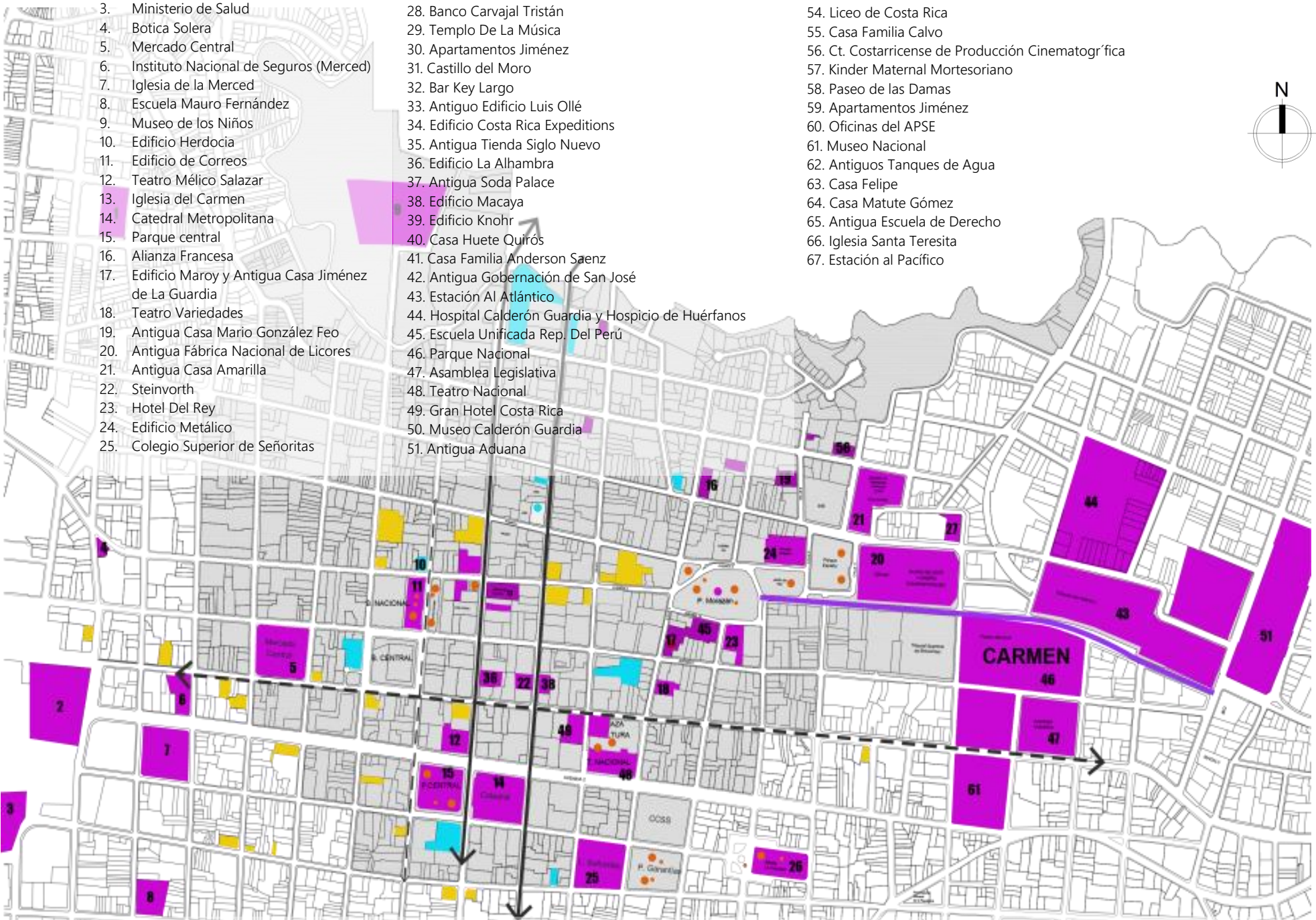
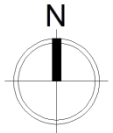
Los cuatro distritos centrales de San José disponen de 79 inmuebles declarados patrimonio, todos ellos con un gran potencial para su aprovechamiento en el turismo cultural, además de fortalecer la identidad local. Según Pina 2015, la conservación del patrimonio arquitectónico (en especial en los centros urbanos), se debe tomar en cuenta como parte de la propuesta de la creación de centros urbanos compactos y multifuncionales. No obstante, se debe pensar más allá de una conservación y plantear una recuperación que se base en la apropiación por parte de la ciudadanía del propio patrimonio. Se deben reactivar para que se conviertan en lugares donde sucedan cosas a diario, y se transformen en experiencias que redefinan la actualidad urbana y así fortalecer el sentido de pertenencia de la población con los espacios que habita. Esto incidiría positivamente en

la seguridad ciudadana, sin mencionar una mejora en el estado de la zona.

Se realizan varios incentivos desde hace varios años, por ejemplo, el Art City Tour desde el 2010 ha integrado a más de 50 mil personas a la dinámica urbana, a recorrer San José de noche a pie, en bicicleta o en bus.

Permite que los participantes conozcan los museos, galerías de arte y tiendas de diseño. Chepe cletas realiza tours guiados a lo largo de diferentes zonas de San José y barrios antiguos. La municipalidad de San José también realizó una serie de tours guiados "Descubra San José" recorriendo cementerios, templos católicos, con la ayuda del arquitecto e investigador Andrés Fernández.

1. Esc. República de Argentina
2. Hospital San Juan de Dios
3. Ministerio de Salud
4. Botica Solera
5. Mercado Central
6. Instituto Nacional de Seguros (Merced)
7. Iglesia de la Merced
8. Escuela Mauro Fernández
9. Museo de los Niños
10. Edificio Herdocia
11. Edificio de Correos
12. Teatro Mélico Salazar
13. Iglesia del Carmen
14. Catedral Metropolitana
15. Parque central
16. Alianza Francesa
17. Edificio Maroy y Antigua Casa Jiménez de La Guardia
18. Teatro Variedades
19. Antigua Casa Mario González Feo
20. Antigua Fábrica Nacional de Licores
21. Antigua Casa Amarilla
22. Steinvorth
23. Hotel Del Rey
24. Edificio Metálico
25. Colegio Superior de Señoritas
26. Iglesia La Soledad
27. Apartamentos Interamericanos
28. Banco Carvajal Tristán
29. Templo De La Música
30. Apartamentos Jiménez
31. Castillo del Moro
32. Bar Key Largo
33. Antiguo Edificio Luis Ollé
34. Edificio Costa Rica Expeditions
35. Antigua Tienda Siglo Nuevo
36. Edificio La Alhambra
37. Antigua Soda Palace
38. Edificio Macaya
39. Edificio Knohr
40. Casa Huete Quiros
41. Casa Familia Anderson Saenz
42. Antigua Gobernación de San José
43. Estación Al Atlántico
44. Hospital Calderón Guardia y Hospicio de Huérfanos
45. Escuela Unificada Rep. Del Perú
46. Parque Nacional
47. Asamblea Legislativa
48. Teatro Nacional
49. Gran Hotel Costa Rica
50. Museo Calderón Guardia
51. Antigua Aduana
52. Plaza de las Artes
53. Casa San Pancracio-ICOMOS
54. Liceo de Costa Rica
55. Casa Familia Calvo
56. Ct. Costarricense de Producción Cinematográfica
57. Kinder Maternal Mortesoriano
58. Paseo de las Damas
59. Apartamentos Jiménez
60. Oficinas del APSE
61. Museo Nacional
62. Antiguos Tanques de Agua
63. Casa Felipe
64. Casa Matute Gómez
65. Antigua Escuela de Derecho
66. Iglesia Santa Teresita
67. Estación al Pacífico



MAPA 7.: CASCO CENTRAL/ PATRIMONIO FUENTE: PACHECO, M.

## 6.2.2 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

San José posee la mayor y mejor infraestructura en cuanto a servicios tanto de instituciones públicas como privadas. Buscando mejorar la calidad de vida de los residentes así como atraer nuevos habitantes al centro, que tenga acceso a estos espacios y servicios sin perder tiempo en congestionamientos o largas distancias.

Como lo explica la JD. Belén García, los equipamientos son entendidos como:

“...elementos de carácter público presentes en la estructura urbana que satisfacen necesidades de carácter material y que se encuentran relacionadas de modo inmediato por las exigencias básicas de la vida humana...” (García, pág. 6).

Sistemas Servicios y Equipamiento	
Equipamientos Públicos	<ul style="list-style-type: none"><li>• Equipamientos de bienestar social.</li><li>• Equipamientos deportivos</li><li>• Equipamientos culturales</li><li>• Equipamientos de salud</li><li>• Equipamientos sanitarios</li></ul>
Servicios Básicos	Servicios de administración pública, funerarios, abastecimiento alimentario y de consumo, defensa y justicia, seguridad y protección civil, protección y mantenimiento del medio ambiente urbano

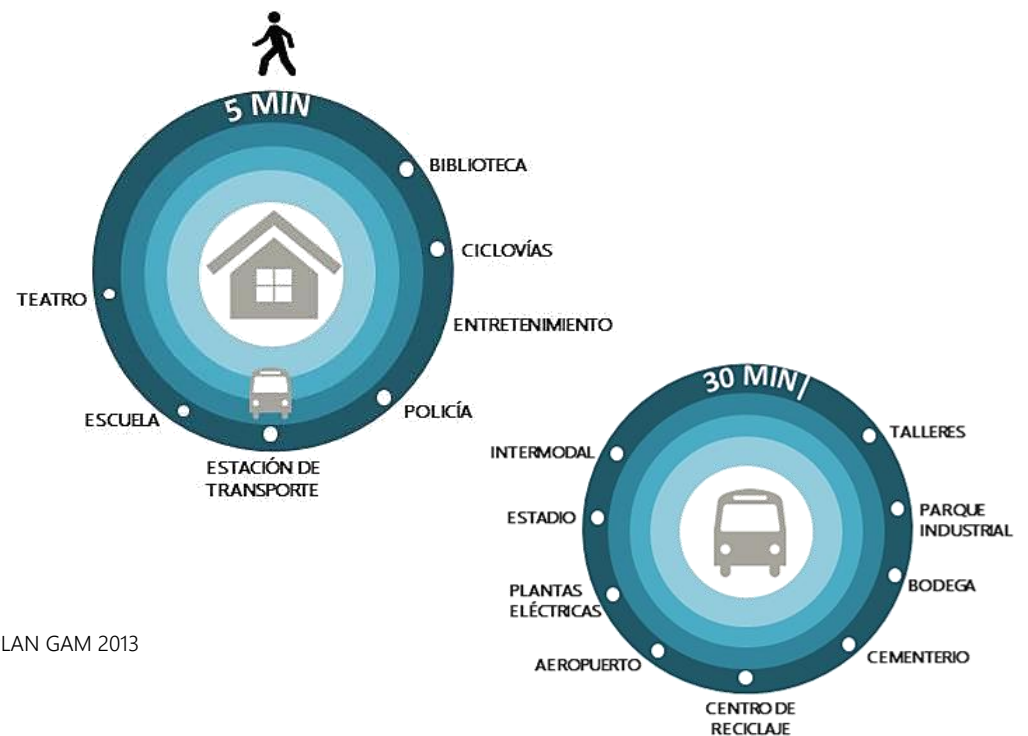


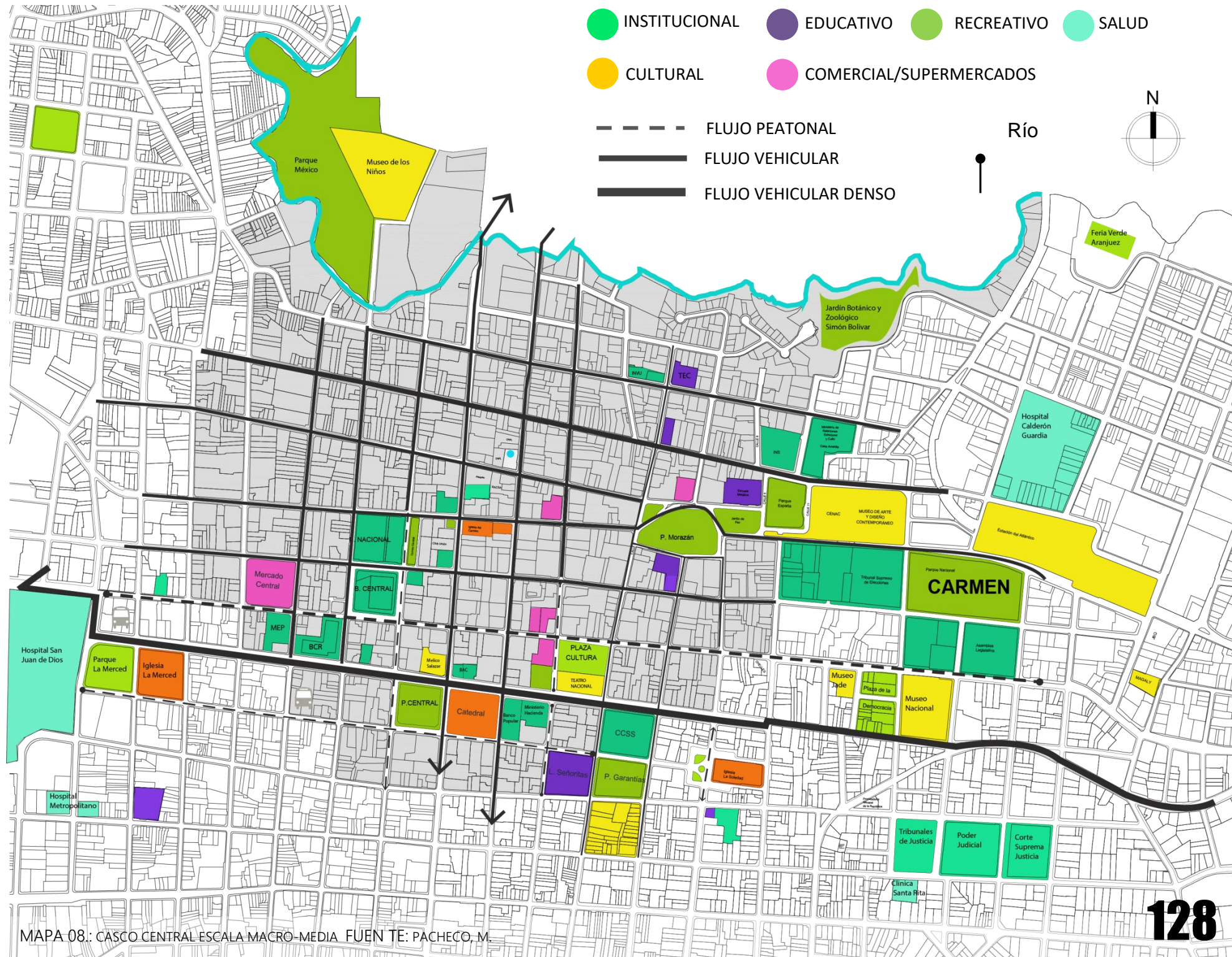
Los servicios de carácter público son entendidos como: "...elementos que dan prestaciones materiales y técnicas, que satisfacen necesidades colectivas, físicas, económicas e intelectuales, que son indispensables para el desarrollo de unas formas de vida satisfactorias desde el punto de vista de la organización comunitaria." (García, pág. 6).

De acuerdo al modelo de Centralidades Densas Integrales (CDI), considera la vivienda en altura como el centro de un sistema urbano, que se fundamenta en la densidad y en la mezcla de usos de suelo. Dentro de este modelo conceptual de centro compacto multifuncional, el concepto de proximidad es fundamental y debe considerar los usos y servicios mixtos y el equipamiento colectivo cerca de las viviendas, dentro de un radio accesible y conveniente para sus habitantes (dando prioridad al desplazamiento

peatonal). Se debe procurar entonces la existencia de actividad comercial, servicios públicos básicos y equipamiento colectivo dentro de radios peatonales no mayores a los 10 a 20 minutos de desplazamiento y/o 800 a 1500 metros

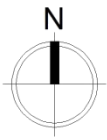
Por lo tanto, en síntesis, el principio básico de las CDI se fundamenta en facilitar y acercar las actividades básicas cotidianas fortaleciendo la multifuncionalidad.





- INSTITUCIONAL
- EDUCATIVO
- RECREATIVO
- SALUD
- CULTURAL
- COMERCIAL/SUPERMERCADOS

- FLUJO PEATONAL
- FLUJO VEHICULAR
- FLUJO VEHICULAR DENSO



Río

MAPA 08: CASCO CENTRAL ESCALA MACRO-MEDIA FUENTE: PACHECO, M.

La Avenida Central es el punto de encuentro entre los 4 distritos centrales que conforman el Casco Central, por esta razón, en ella confluyen miles de visitantes a diario distribuidos en flujos vehiculares y peatonales. La Avenida es un punto de confluencia a partir del cual se pueden distinguir los usuarios-visitantes del Casco Central. Los diferentes atractores existentes en esta zona permiten el encuentro de los diferentes usuarios-visitantes-habitantes del centro de San José.

De acuerdo al mapa 04 y 05, se pueden distinguir diferentes elementos del equipamiento y servicios así como edificios patrimoniales de interés turístico e histórico que se ubican en el Casco Central, los cuales son atractores de una gran cantidad de población que recorre San José a diario. Estos grandes grupos señalados anteriormente en el mapa 05 involucran:

1. Institucional (oficinas gubernamentales, bancos, oficinas no-gubernamentales y ministerios)
2. Cultural (Museos, teatros)
3. Educativo (escuelas, universidades, colegios, institutos)
4. Comercial (Mercados, supermercados, librerías)
5. Transporte (Terminales interprovinciales e intercantonales, paradas de bus y paradas de tren)
6. Salud (hospitales, clínicas)
7. Recreativo (Parques y plazas)

Se puede observar en el mapa como la Municipalidad de San José ha realizado varios esfuerzos a favor del peatón creando bulevares peatonales que conectan paradas de autobuses intercantonales con la Avenida Central así como los principales nodos de atracción.

Cabe mencionar que en el Casco Central se ubican gran cantidad de entidades gubernamentales como el Ministerio de Hacienda, el Tribunal Supremo de



Elecciones, la Asamblea Legislativa, el Banco Central, la Caja Costarricense del Seguro Social, entre otros que obligan a una gran cantidad de empleados a transitar por San José centro a diario para acceder a sus puestos de trabajo. Además de las fuentes de empleo, el Casco Central da lugar a importantes y principales hospitales del Seguro Social y clínicas privadas así como escuelas, colegios, institutos y universidades que introducen a usuarios de diferentes edades, diversas temporalidades de uso y que provienen de otros distritos, cantones y provincias.

De acuerdo al mapa 05, se identifican 11 espacios públicos y de recreación entre plazas y parques. Siete de estos son parques y 4 son plazas que concentran tanto usuarios visitantes como usuarios temporales que realizan actividades en estos lugares.



IMAGEN 42y 43: SAN JOSÉ AVENIDA CENTRAL FUENTE: FLORES, O. / PACHECO, M. 2018



Existen espacios pero son deficientes y no llegan al nivel de un espacio público de calidad. No tienen mobiliario que sea cómodo, que se encuentre en condiciones óptimas, limpio o accesible. Muchos no presentan una protección solar, poca arborización y no se encuentran en buen estado o en una buena ubicación. En las imágenes de abajo por ejemplo, se muestra en la plaza frente al edificio de Correos, no se presentan espacios con protección solar donde sentarse. La remodelación del Gran Hotel Costa Rica eliminó el mobiliario de estar a pesar de los árboles y zonas verdes en crecimiento.

El último diseño de la Plaza de la Cultura también eliminó el mobiliario existente para sentarse y estar. En el Parque Morazán se muestra como una familia se sienta en el borde del respaldar en vez de la banca con tal de aprovechar la vegetación existente. Se convierten por tanto en zonas de paso con una baja población que permanece en ellos la mayoría del tiempo. La Avenida Central contiene una gran mixtura de usos así como de visitantes y usuarios que la atraviesan o permanecen en ella. Vendedores ambulantes, de periódicos, limpia botas, cantantes, artesanos, pintores, grupos musicales, fotógrafos entre otros hacen de estos espacios únicos y más atractivos para los transeúntes.



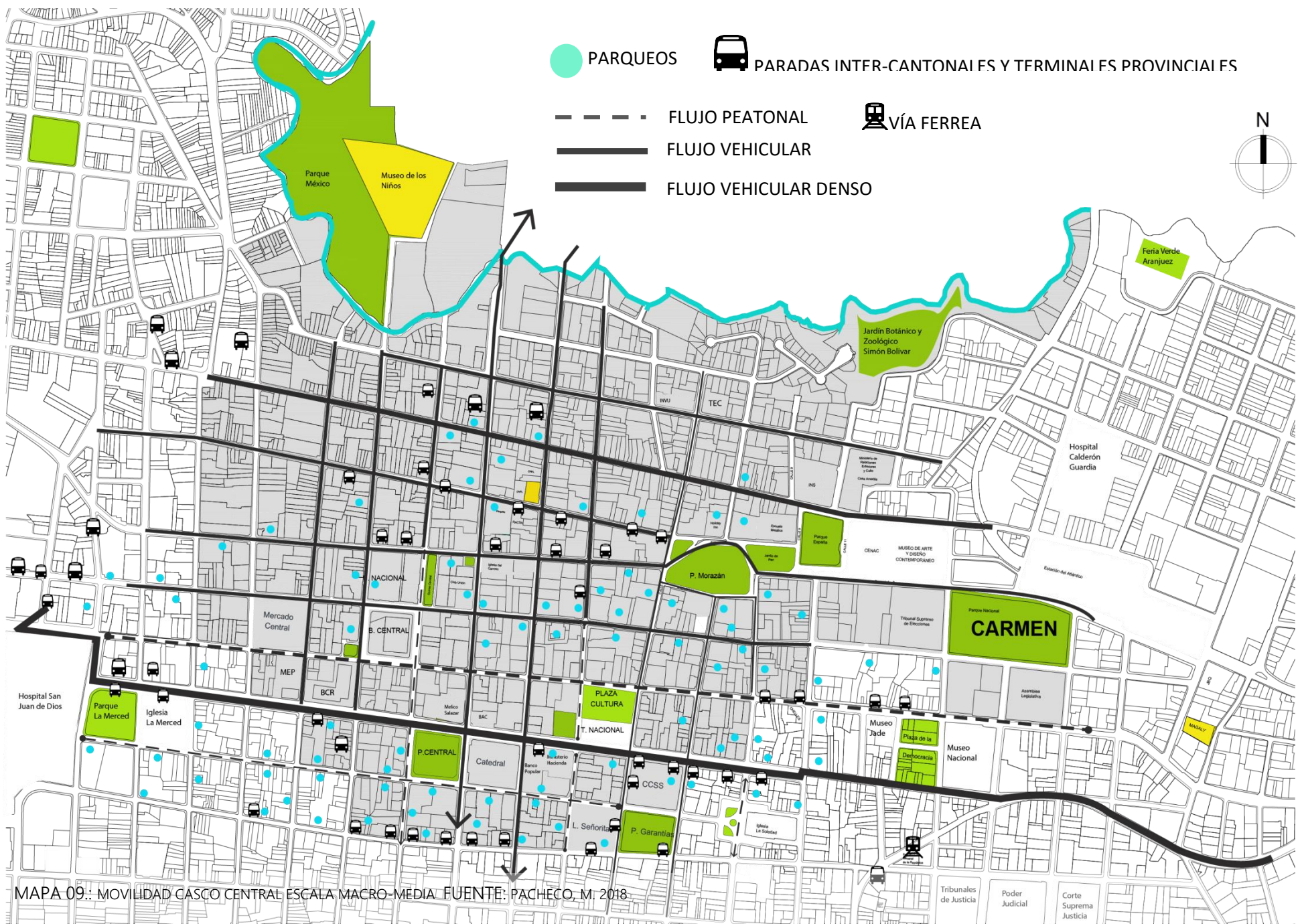
IMAGEN 44. 45. 46. 47.: SAN JOSÉ CENTRO FUENTE PACHECO, M. 2017-2018

### 6.2.3 Movilidad

La Movilidad Urbana definida como la capacidad y/o posibilidad de moverse en la ciudad, es un medio que permite a los ciudadanos acceder a servicios, equipamientos y oportunidades que ofrece la ciudad. Además esta debe ser sostenible en términos de tiempo de desplazamiento (concepto de proximidad), costos económicos, efectos negativos en el entorno y en la calidad de vida de las personas (estado). En este sentido contempla tanto el transporte público o privado, como otras formas de desplazamiento no motorizadas (paseos peatonales, ciclovías), sistemas de tránsito e infraestructura. (Pina 2015, pg.117). El sector de estudio se encuentra rodeado por una gran cantidad de paradas de buses inter cantonales que corresponden principalmente a los cantones del sur y este de la capital además de 3 terminales inter provinciales: TUASA

(Terminal de Alajuela), Busetas Heredianas y TRANSTUSA (Terminal de Buses de Turrialba) las cuales benefician la oferta comercial existente.

Esta presencia de flujos vehiculares, así como el tránsito y la conexión con la Avenida Segunda son de vital importancia para la presencia de usuarios visitantes, residentes y transeúntes. Sin embargo se deben tomar medidas de diseño en cuanto a los bulevares peatonales para generar mejores conexiones donde el vehículo no interrumpa el libre tránsito.



MAPA 09.: MOVILIDAD CASCO CENTRAL ESCALA MACRO-MEDIA FUENTE: PACHECO, M. 2018.

El mapa 06 muestra la oferta de parqueos existentes en la zona de estudio, así como los flujos vehiculares y peatonales existentes en los pequeños bulevares del Casco Central. Se identifican además las múltiples paradas de buses inter cantonales así como las provinciales las cuales permiten el constante flujo peatonal de un lado a otro. La existencia de parqueos forma parte importante de la propuesta como parte de la densificación del centro, sin embargo, se puede observar la enorme cantidad de parqueos existentes de un solo nivel en su mayoría, que a cierta hora del día no presentan actividad alguna, que consumen terrenos valiosos en un solo nivel de parqueo absorbiendo espacio útil para otras posibles actividades principalmente vivienda. Estos espacios no son realmente aprovechados, no aportan calidad a la imagen de la ciudad y en ocasiones sus cerramientos

IMAGEN 48. 49. 50. : SAN JOSÉ CENTRO. PARQUEOS PÚBLICOS. FUENTE PACHECO, M. 2018.

generan inseguridad, se disocian del resto de la ciudad y se apropian de edificios antiguos de valor histórico.





Es necesario comenzar a desarrollar parqueos de manera vertical y no horizontal así como darle más de una función programática. Los parqueos en su mayoría son grandes extensiones al aire libre que pueden aprovecharse para una segunda o tercera actividad comercial, recreativa, lúdica, cultural-exposición, etc.

#### 6.2.4 Seguridad

Según datos suministrados por el Ministerio de Seguridad Pública y el Director Regional de la Fuerza Pública, en materia de delitos contra la propiedad, según el tipo de delito, como robos, hurtos, asaltos y robos a viviendas se definen ciertas zonas de mayor incidencia delictiva que son las siguientes:

- Zona 1. Tierra Dominicana – Prostíbulos

- Zona 2. Paso de la Vaca – Mercados Borbón y La Coca Cola

- Zona 3. Hospital de Niños - Entrada emergencias Hospital San Juan de Dios y alrededores Parque de la Merced – Parque de la Salud

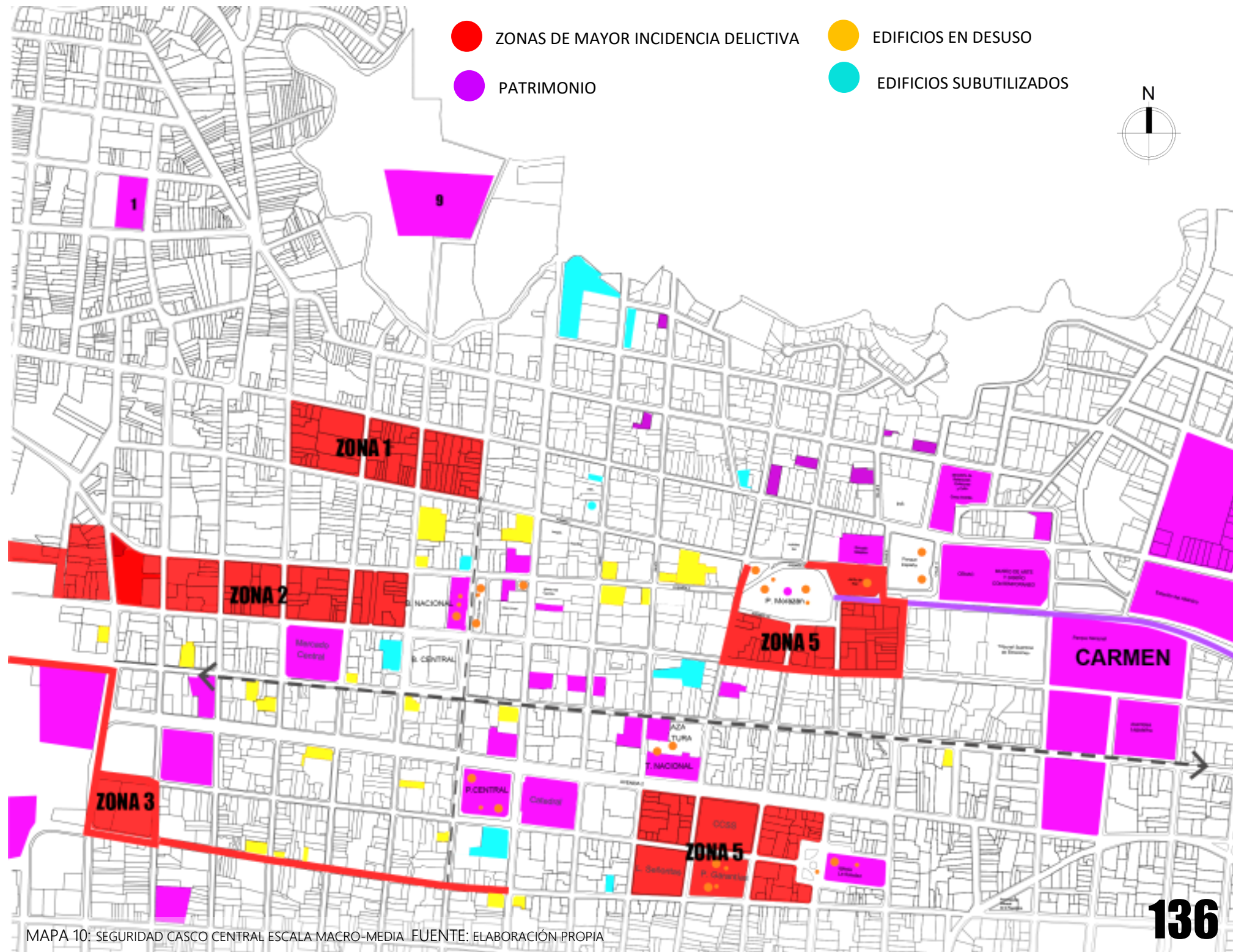
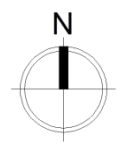
- Zona 4. Alrededores de la Caja Costarricense del Seguro Social hasta la Iglesia de la Soledad – Plaza de las Garantías. Avenidas 2 - 6, Calles 3 - 9

- Zona 5. Alrededores Hotel del Rey - Parque Morazán

La información anteriormente mencionada se estableció en un espacio de tiempo del 01 de enero hasta el 31 de diciembre de 2014, por la Oficina de Análisis de Estadística Policial de la Policía Municipal de San José.

● ZONAS DE MAYOR INCIDENCIA DELICTIVA  
● PATRIMONIO

● EDIFICIOS EN DESUSO  
● EDIFICIOS SUBUTILIZADOS



MAPA 10: SEGURIDAD CASCO CENTRAL ESCALA MACRO-MEDIA FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Además de las zonas de incidencia delictiva, se presentan ciertos factores que influyen en la percepción de un lugar seguro, como lo son una buena iluminación, temporalidad de actividades, visibilidad y permeabilidad de los edificios, fachadas cerradas y extensas, fachadas muertas y de gran altura, entre otros.



IMAGEN 51. 52 53: SAN JOSÉ CENTRO. PAREDES CIEGAS. FUENTE PACHECO, M. 2018.

## 6.3 Usuarios

Como se mencionó anteriormente, el Casco Central está compuesto por los 4 distritos centrales de San José los cuales presentan una muy baja densidad en relación con el resto. Mientras que en los últimos años la población ha crecido de manera exponencial en distritos como Pavas, Hatillo, San Francisco de Dos Ríos, Mata Redonda y Zapote, en el Carmen, Hospital, Catedral y Merced han ido en disminución los nacimientos y los últimos porcentajes de crecimiento han sido negativos. El Casco Central por su intensa actividad comercial, no refleja la existencia de habitantes fijos en el centro. El centro funge como una ciudad dormitorio principalmente para quienes viven en él. Sin embargo si hay presencia de habitantes fijos que viven en edificios verticales de apartamentos principalmente. Por otro lado, se presenta

un segundo gran grupo de usuarios que se refiere a los usuarios temporales.

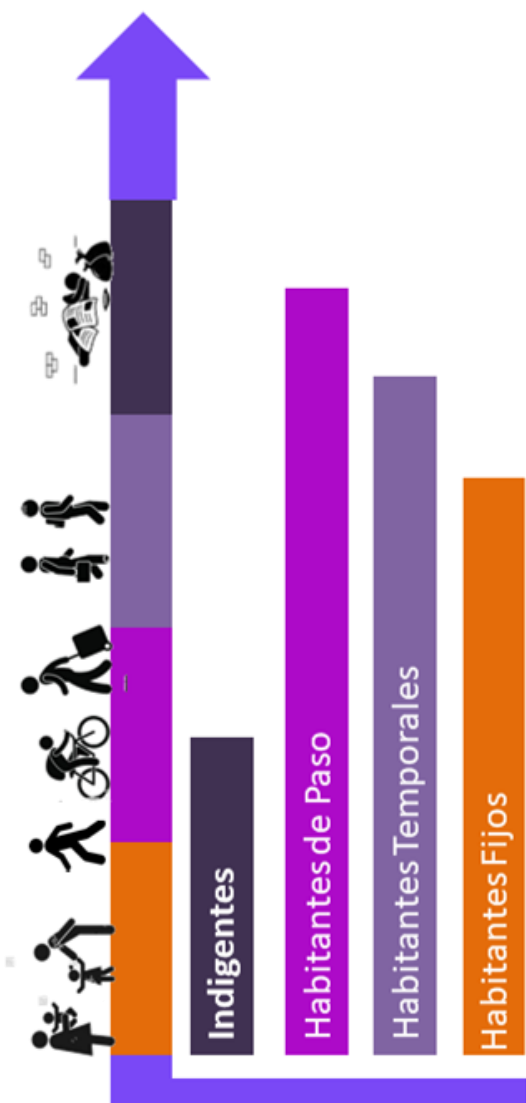


DIAGRAMA 18: TIPOS DE USUARIO FUENTE: PACHECO, M. 2018

### 6.3.1 Habitantes Fijos (residentes)

Los habitantes fijos conforman el grupo principal de usuarios de la zona de estudio ya que son los habitantes del Casco Central, son los usuarios que tienen a su disposición los elementos naturales, físicos, culturales, sociales y económicos mencionados anteriormente. Sin embargo son los que menos aprovechan de estos recursos al trabajar lejos de su hogar y por el contrario convierten el centro en una ciudad dormitorio.

En ocasiones el sub grupo de indigentes se convierte en parte de los habitantes fijos ya que su tiempo de estadía en la zona excede al de un usuario temporal.





### 6.3.2 Habitantes Temporales (estudiantes, trabajadores, vendedores ambulantes,)

El segundo grupo de usuarios, está conformado por los habitantes temporales que no viven en la zona de estudio pero permanecen la mayor parte del tiempo en el Casco Central sea por motivos de trabajo, acceso a recursos, estudio o recreación.

La cantidad de servicios, escuelas, universidades, institutos, colegios, comercios, instituciones gubernamentales, infraestructura cultural, entre otros convierte esta zona de estudio en un punto muy concurrido durante las horas de la mañana y la tarde que conforman el horario laboral o de estudio de la mayoría de estos habitantes. Incluso la oferta cultural, comercial y de servicios también es un atractor de turistas los cuales también forman parte de este gran

grupo. Los vendedores ambulantes, de periódicos, limpia botas pasan la mayor parte de su día en la zona de estudio.

Los habitantes temporales son el mayor objetivo para la propuesta ya que son los usuarios que tienen mayor contacto con la zona de estudio a diario, son los usuarios que estudian y trabajan en la zona y que se trasladan a sus residencias una vez que cumplen sus compromisos. Son los usuarios que tienen el mayor potencial para convertirse en residentes de la zona de estudio, son quienes a diario forman parte de las dinámicas de la ciudad, son quienes están y hacen uso de la ciudad.



IMAGEN 55.: VENEDORES DE LOTERÍA FUENTE: PACHECO, M. 2017

### 6.3.3 Habitantes de Paso

Los habitantes de paso conforman el tercer grupo y el mayor grupo de usuarios de la zona de estudio. Son los usuarios que van de un lugar a otro pero atraviesan el Casco Central para ello. Son conductores de autobús, taxi, usuarios del tren, transeúntes que se dirigen de una

IMAGEN 56.: AVENIDA SEGUNDA FUENTE: ROBERTO GUZMÁN CHEPECLETAS

parada a otra. Debido a que muchas terminales y paradas de buses parten del Casco Central para dirigirse a otras provincias, muchos usuarios recorren el centro de San José para llegar a otro destino. Entre ellos también se encuentran motociclistas, ciclistas, conductores vehiculares que en su trayecto atraviesan el Casco Central pero no permanecen más de una a dos horas. Su contacto con el contexto y otros usuarios depende del tipo de transporte o lapso de tiempo de su estadía en el centro.



## 6.4 Conclusiones Escala Macro-Media

1. De acuerdo con el mapa de Valores del Terreno del Ministerio de Hacienda, las principales zonas que abarca el Casco Central (Distritos: Merced, Carmen, Hospital y Catedral) rondan los ₡1,100.000 y ₡500,000 el m<sup>2</sup>, reflejando el valor de los terrenos que los edificios en desuso y subutilizados no aprovechan día con día.

2. De acuerdo a estas clasificaciones del Ministerio de Hacienda, se identifican zonas y valores del Casco Central como zonas con una alta y prácticamente única actividad comercial como su principal enfoque, lo cual revela que dichas zonas representan un gran potencial a densificar y repoblar creando áreas de mayor mixtura de usos y mayor aprovechamiento del espacio.

3. El Casco Central presenta la menor densidad de población de la provincia de San José, presenta en los últimos años un crecimiento negativo, lo cual indica que existen menos nacimientos y mayor población adulta cada día. Sin embargo es la zona que presenta mayor equipamiento y servicios a nivel cultural, social, económico, es la sede de una gran cantidad de entidades gubernamentales. Más de 79 bienes inmuebles existentes son patrimonio histórico-arquitectónico. 37 edificios fueron identificados como edificios en desuso y/o subutilizados los cuales se presentan por más de 5 años en estas condiciones.

4. Se presentan 7 parques y 4 plazas como puntos atractores de encuentro y recreación que tienen potencial para generar vida en comunidad en conjunto con la propuesta de densificación habitacional.

5. Más de 104 parqueos se ubican dentro del Casco Central y a pesar de la cantidad no dan abasto para dar cabida a la flota vehicular que crece y crece día con día. Es necesario valorar la posibilidad de desarrollar parqueos verticales, que además ejerzan una doble función de modo que aumenten su temporalidad de actividad.

6. Como parte de la propuesta de repoblamiento y en la búsqueda de una mayor mezcla de clases, usos programáticos y vida en comunidad, se debe aumentar el número de usuarios residentes en la zona de estudio, dar énfasis en la atracción de los usuarios temporales con el fin de acercarlos a sus fuentes de empleo, ocio, y estudio, buscando aplicar el modelo CDI que propone la proximidad de servicios públicos, equipamiento colectivo y actividad comercial dentro de un radio peatonal no mayor a los 10-20 minutos.

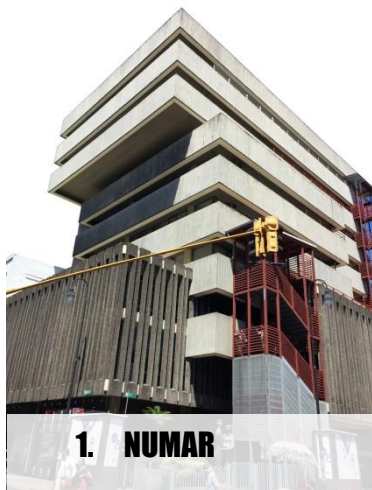


IMAGEN 57.: EDIFICIO CORREOS DE COSTA RICA FUENTE: PACHECO, M. 2018



# 6.5 DELIMITACIÓN ZONA MEDIO-MICRO

DEFINICIÓN EDIFICIO EN DESUSO Y/O SUBUTILIZACIÓN ÓPTIMO



**1. NUMAR**



**2. HERDOCIA**



**3. TREMON**



**4. BENITA MORALES**



**5. FERRENZC**



**6. AVENIDA 3, CALLE 1**



**7. OU**



**8. BOULEVARD**

Los edificios anteriores fueron primeramente seleccionados por ubicarse en el distrito del Carmen y ser edificios de más de 3 pisos buscando aprovechar al máximo la posibilidad de densificar. Luego del análisis macro-medio anterior, se define el distrito Carmen como el más vulnerable del Casco Central, el de menor población, menor tamaño, mayor población adulta y menos porcentaje de nacimientos. Presenta la mayor cantidad de bienes inmuebles de carácter patrimonial, mayor concentración de parques y plazas así como museos, edificios gubernamentales, instituciones educativas, entre otros.

De acuerdo al análisis realizado para la escala Macro-Media, se toman en cuenta los valores de patrimonio, seguridad, equipamiento, servicios y movilidad además de la accesibilidad y existencia de planos arquitectónicos y estructura en buen estado ligado a características físicas requeridas para la habitabilidad del edificio.

Valores de calificación



Edificio	Proximidad a edificios patrimoniales (+ de 5 edificios patrimoniales)	Temporalidad de actividad en un contexto de 100m	Cercanía a zonas de carácter delictivo	Sensación de seguridad	Proximidad a futuros proyectos de interés público	Proximidad a servicios públicos y equipamiento (10-20 min a pie)	Acceso vehicular	Proximidad a vías de alto flujo vehicular	Proximidad a estacionamientos	Opciones de movilidad (tipos de transporte)	Estado de aceras y proximidad a calles peatonales	Edad del Edificio Estado de conservación Accesos al edificio Valor del terreno por zona homogénea

DIAGRAMA 19:: VALORES DE CRITERIO PARA EVALUACIÓN DEL EDIFICIO ÓPTIMO FUENTE: PROPIA, 2018 REFERENCIA A PINA, 2015



# CRITERIOS DE SELECCIÓN DE EDIFICIOS

- |                       |                           |                                 |                            |                         |                         |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1 Uribe y Pagés       | 10 Edif. Numar            | 18 Edif. Boulevard AC           | 25 Edif. Ant. Mun. S.J.    | 29 Edif. Amarillo       | 34 Edif. Ortiz          |
| 2 Benita Morales      | 11 Edif. Urú              | 19 Edif. Infilang               | 26 Edif. Av. 2y 4, Calle 4 | 30 Edif. Av.4, calle 2  | 35 Edif. Ant. Artística |
| 3 Edif. Ferrencz      | 12 Edif. Av.7, calle 3A   | 20 Edif. Plaza de la Artillería | 27 Edif. Tobel             | 31 Edif. Rex            | 36 Edif. Las Americas   |
| 4 Edif. Av. 3 Calle 1 | 13 Edif. Plaza Traube     | 21 Edif. Av. Central, Calle 6   | 28 Edif. Steinberg         | 32 Edif. Fuscaldo       |                         |
| 5 Edif. Ou            | 14 Edif. Av. 11, calle 1  | 22 Edif. Maro                   |                            | 33 Edif. Av. 6, calle 0 |                         |
| 6 Hotel Europa        | 15 Edif. Maroy            | 23 Edif. Margules               |                            |                         |                         |
| 7 Edif. Alfa          | 16 Edif. Omni             | 24 Edif. Hotel N. Johnson       |                            |                         |                         |
| 8 Edif. Herdocia      | 17 Edif. Av.Ct., Calle 13 |                                 |                            |                         |                         |
| 9 Edif. TreMon        |                           |                                 |                            |                         |                         |



**EDIFICIOS DEL DISTRITO CARMEN + ESQUINEROS + CERCANÍA ENTRE SI + DUEÑO**

- Edificios en Desuso
- Edificios Subutilizados
- Espacio Público



- Proximidad a edificios patrimoniales

Alta: 100 Cercanía a más de 5 edificios patrimoniales

Media: 90 Cercanía a 3 edificios patrimoniales

Baja: 80 Cercanía a dos o un edificio patrimonial



- Temporalidad de actividad en un contexto de 100m

Alta: 100 Diurna y nocturna muy alta entre semana

Media: 90 Diurna alta y nocturna baja entre semana

Baja: 80 Diurna y nocturna baja entre semana



- Cercanía a zonas de carácter delictivo

Alta: 100 Existe una distancia mayor o igual a 1000m

Media: 90 Existe una distancia entre 500 y 750m

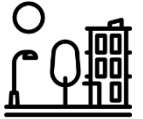
Baja: 80 Existe una distancia entre 500 y 250m

- Sensación de seguridad

Alta: 100 Se percibe un alto grado de seguridad

Media: 90 Segura

Baja: 80 Poco segura



- Proximidad a futuros proyectos de interés público

Alta: 100 Distancia igual o menor a 1000m, menos de 10 minutos

Media: 90 Distancia mayor a 1500m

Baja: 80 Distancia mayor a 2000m o más de 20 minutos



- Proximidad a servicios públicos y equipamiento (10-20 min a pie)

Alta: 100 Distancia igual o menor a 1000m, menos de 10 minutos

Media: 90 Distancia mayor a 1500m





Baja: 80 Distancia mayor a 2000m o más de 20 minutos



- Accesibilidad vehicular

Alta: 100 Existe hasta 3 vías de acceso

Media: 90 Existen 2 vías de acceso

Baja: 80 Existe una vía de acceso



- Proximidad a estacionamientos (Radio de 250m)

Alta: 100 Existen 3 o más parqueos en el radio de 250m

Media: 90 Existen 2 parqueos en el radio de 250m

Baja: 80 Existe 1 parqueo en el radio de 250m



- Proximidad a estaciones de buses, terminal de tren, ciclo vía (Radio de 250m)

Alta: 100 Existen 3 o más estaciones de bus, una estación de tren y ciclo vía en el radio de 250m

Media: 90 Existen 2 o más estaciones de bus, una estación de tren en el radio de 250m

Baja: 80 Existen 2 estaciones de bus en el radio de 250m

- Estado de aceras y cercanía a calles peatonales



Alta: 100 Muy buen estado de acera y cercanía de 25m

Media: 90 Estado regular y cercanía de 25-50m

Baja: 80 Estado malo y cercanía de 75-100m

- Estado de conservación del Edificio



Alta: 100 Muy buen estado

Media: 90 Estado regular

Baja: 80 Mal estado



- Cantidad de accesos al edificio

Alta: 100 Más de 3 accesos

Media: 90 Más de 2 accesos

Baja: 80 Uno o dos accesos



- Valor del Terreno por zona homogénea (¢/m<sup>2</sup>)

Alta: 100 Mayor a ¢1, 000, 000.00

Media: 90 Entre ¢800,000.00 y ¢1, 000, 000.00

Baja: 80 Entre ¢500,000.00 y ¢750,000.00



- Ascensor / Escalera de Emergencia

Alta: 100 2 o más ascensores y escalera de emergencia

Media: 90 2 ascensores

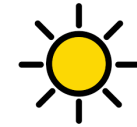
Baja: 80 1 ascensor

- Iluminación Natural:

Alta: 100 Muy buena

Media: 90 Buena

Baja: 80 Regular



- Adaptabilidad/Flexibilidad

Alta: 100 Muy alta

Media: 90 Media

Baja: 80 Baja

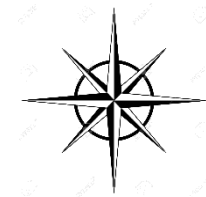


- Orientación de ventanas

Alta: 100 Norte

Media: 90 Sur

Baja: 80 Este

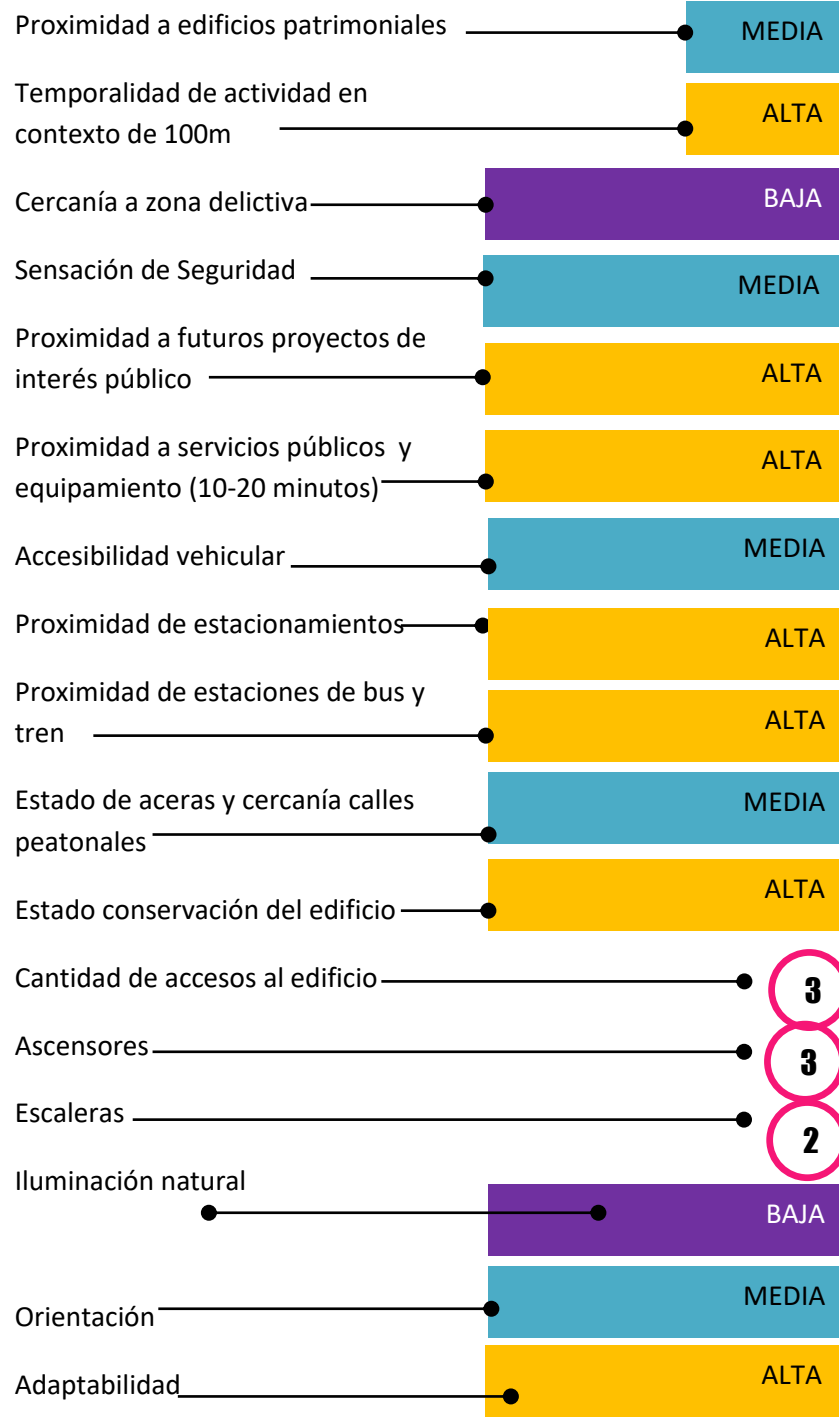


Ubicación: Avenida 5, Calle 1

Área de lote: 808,97 m<sup>2</sup>

Valor unitario por zona homogénea (€/m<sup>2</sup>): €500,000.00

Valor total del Terreno: €404, 485,000.00



Ubicación: Avenida 3 y calle 2

Área de lote: 357.50 m<sup>2</sup>

Valor unitario por zona homogénea (€/m<sup>2</sup>): €900,000.00

Valor total del Terreno: €321,750,000.00



Proximidad a edificios patrimoniales	ALTA
Temporalidad de actividad en contexto de 100m	ALTA
Cercanía a zona delictiva	BAJA
Sensación de Seguridad	MEDIA
Proximidad a futuros proyectos de interés público	ALTA
Proximidad a servicios públicos y equipamiento (10-20 minutos)	ALTA
Accesibilidad vehicular	MEDIA
Proximidad de estacionamientos	ALTA
Proximidad de estaciones de bus y tren	ALTA
Estado de aceras y cercanía calles peatonales	ALTA
Estado conservación del edificio	ALTA
Cantidad de accesos al edificio	2
Ascensores	1
Escaleras	1
Iluminación natural	MEDIA
Orientación	MEDIA
Adaptabilidad	MEDIA

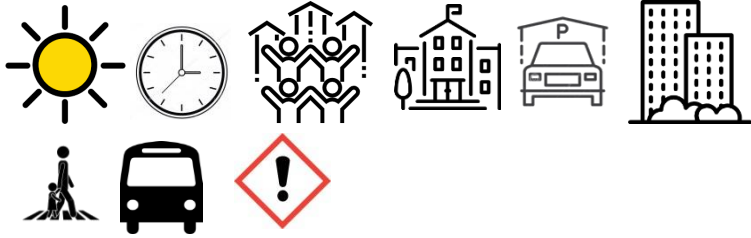


Ubicación: Avenida 3 y calle 4

Área de lote: 292.73 m<sup>2</sup>

Valor unitario por zona homogénea (€/m<sup>2</sup>): €900,000.00

Valor total del Terreno: €263, 457,000.00



1640

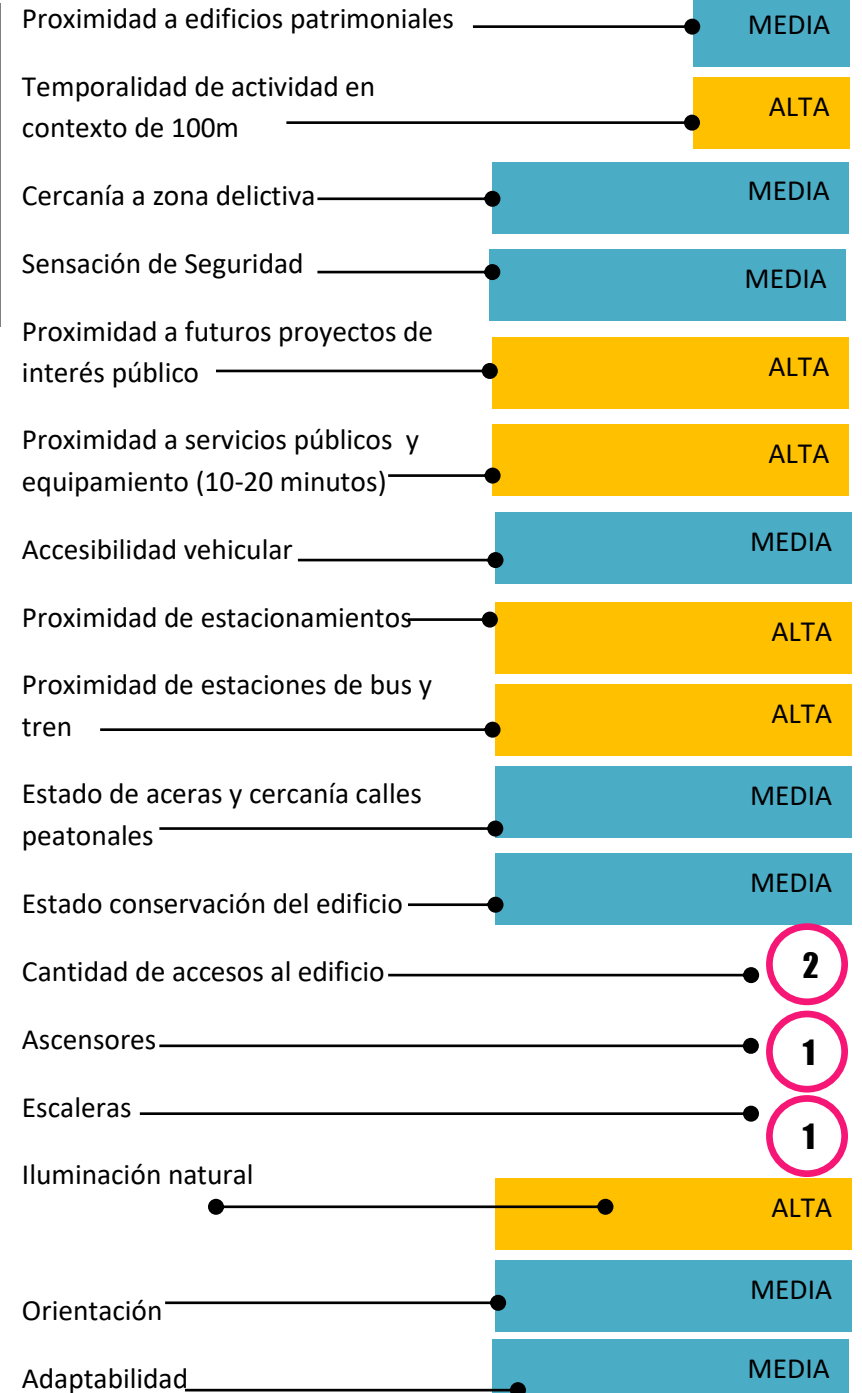


Ubicación: Avenida 3 y calle 3

Área de lote: 351.42 m<sup>2</sup>

Valor unitario por zona homogénea (€/m<sup>2</sup>): €800,000.00

Valor total del Terreno: €281, 136,000.00

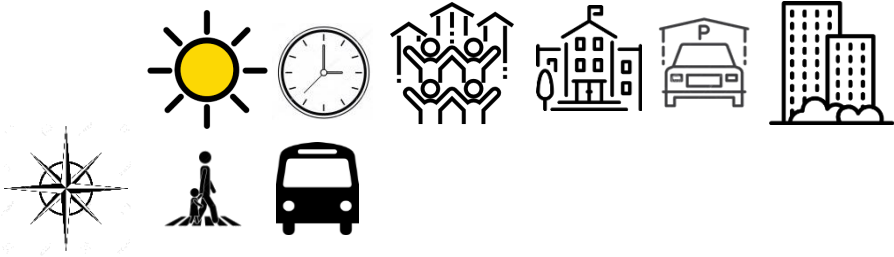


Ubicación: Avenida 3 y Calle 3

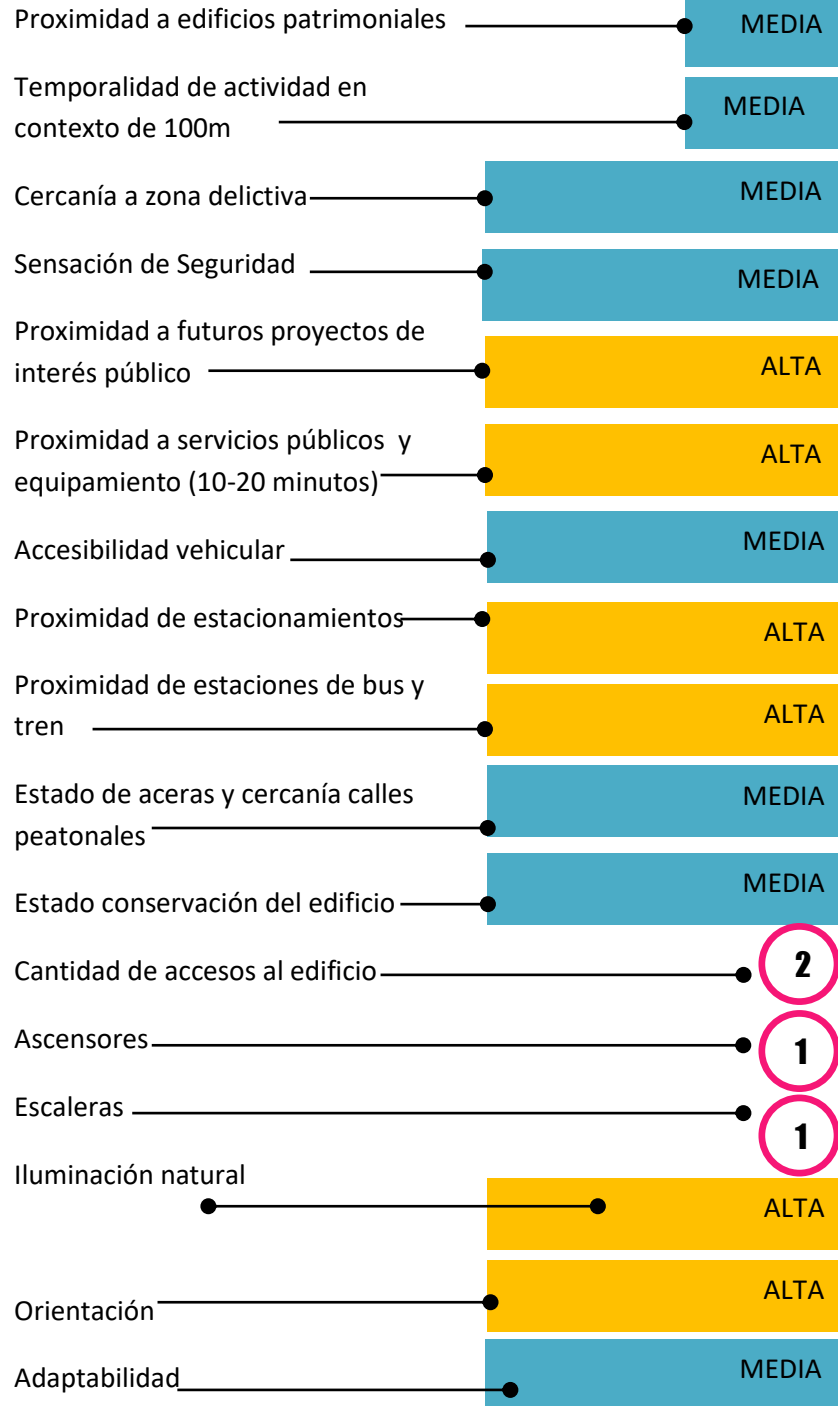
Área de lote: 324,45 m<sup>2</sup>

Valor unitario por zona homogénea (€/m<sup>2</sup>): € 800,000.00

Valor total del Terreno: €259, 560,000.00



1650

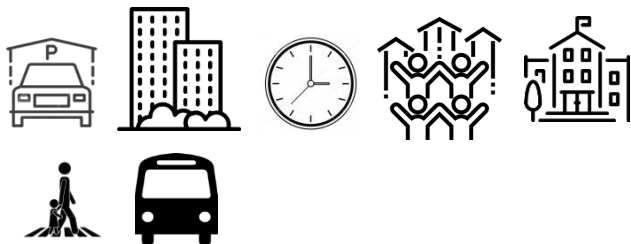


Ubicación: Avenida 3 y calle 1

Área de lote: 589,17 m<sup>2</sup>

Valor unitario por zona homogénea (€/m<sup>2</sup>): €800,000.00

Valor total del Terreno: €471, 336,000.00



Proximidad a edificios patrimoniales	ALTA
Temporalidad de actividad en contexto de 100m	ALTA
Cercanía a zona delictiva	MEDIA
Sensación de Seguridad	MEDIA
Proximidad a futuros proyectos de interés público	ALTA
Proximidad a servicios públicos y equipamiento (10-20 minutos)	ALTA
Accesibilidad vehicular	ALTA
Proximidad de estacionamientos	MEDIA
Proximidad de estaciones de bus y tren	ALTA
Estado de aceras y cercanía calles peatonales	MEDIA
Estado conservación del edificio	MEDIA
Cantidad de accesos al edificio	2
Ascensores	1
Escaleras	1
Iluminación natural	MEDIA
Orientación	MEDIA
Adaptabilidad	MEDIA

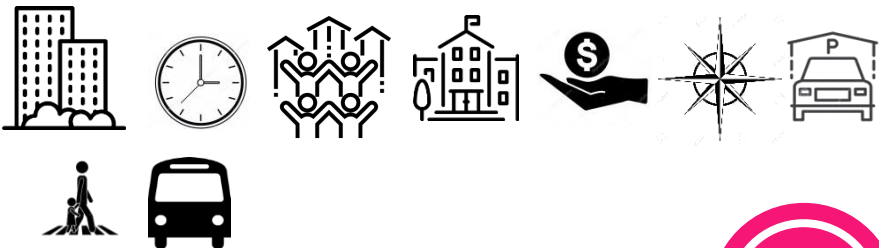


Ubicación: Avenida 3 y calle 1

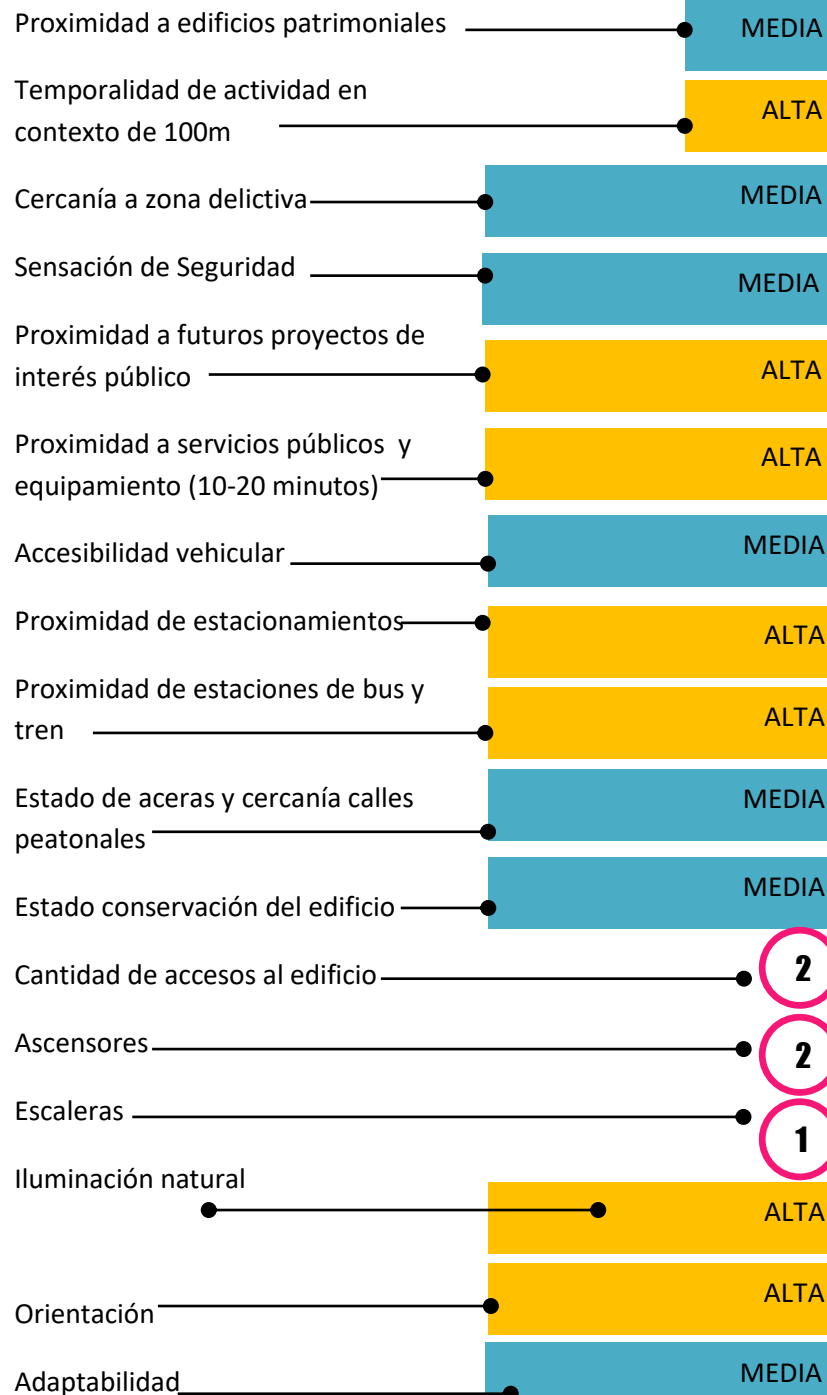
Área de lote: 1007,42m<sup>2</sup>

Valor unitario por zona homogénea (€/m<sup>2</sup>): €800,000.00

Valor total del Terreno: € 805, 936,000.00



1670

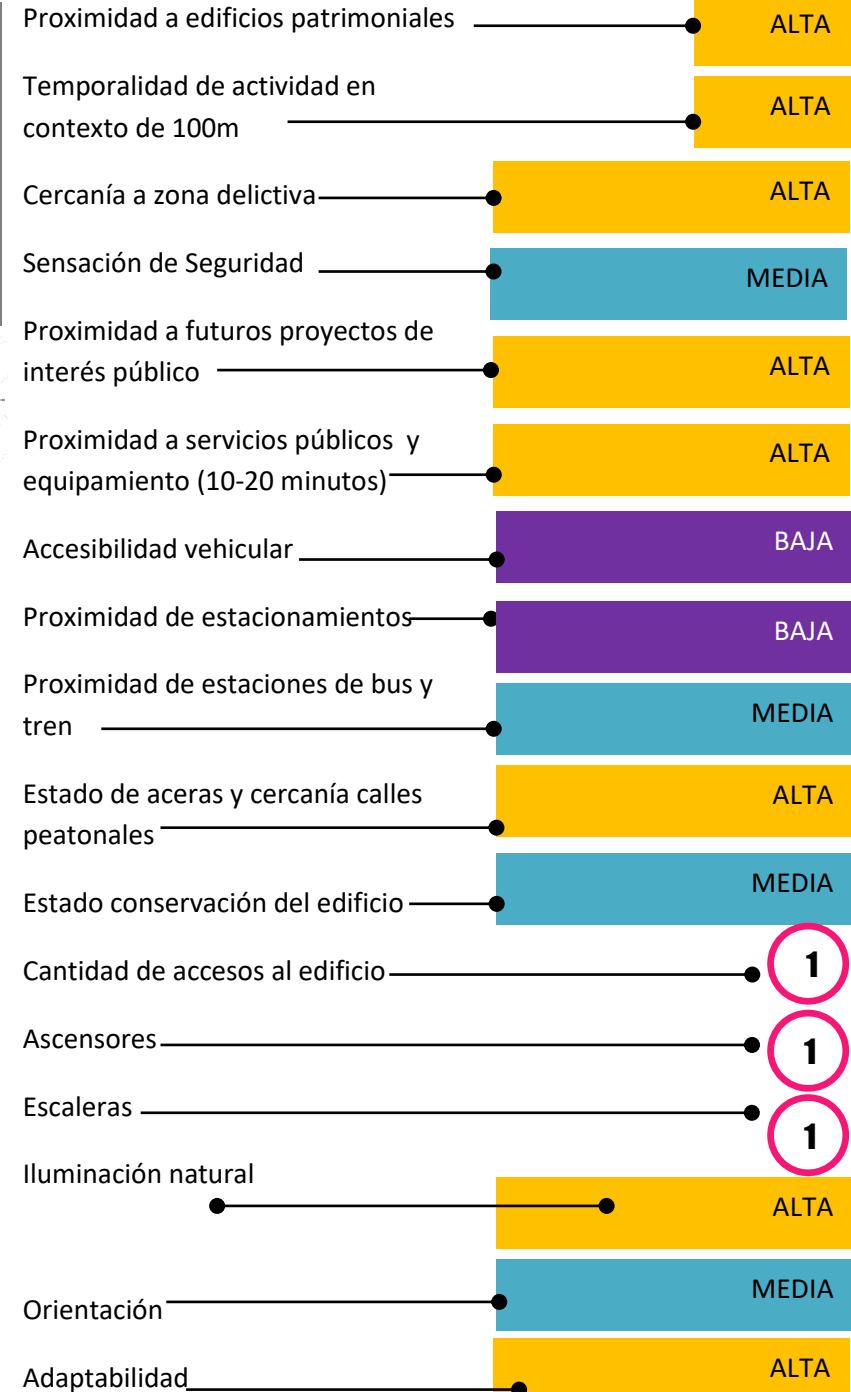


Ubicación: Avenida Central y Calle 0

Área de lote: 660 m<sup>2</sup>

Valor unitario por zona homogénea (€/m<sup>2</sup>): €1, 100,000.00

Valor total del Terreno: €726, 000,000.00





157

SE ALQUILAN  
OFICINAS  
200 8157

MAGEN 58: Edificio Numar, Ebbalar actualmente FUENTE: PACHECO, M. 2017

## 6.6 EDIFICIO NUMAR

El Edificio Numar posee el mayor puntaje de acuerdo a los criterios evaluados y su capacidad de re uso adaptativo. El mismo se ubica en el distrito El Carmen, calle 1 y avenida 5. Es un edificio icónico y sub utilizado, ahora conocido bajo el nombre de Edificio Ebbalar. Fue construido en 1970 por el arquitecto Álvaro Morales y fue uno de los primeros en mostrar el concreto expuesto como parte de la tendencia contemporánea del Brutalismo. Es un edificio que como muchos otros en San José es alquilado por alguna institución del Estado, en este caso el MEP. Sin embargo, el MEP no alquila todos los pisos, dejando algunos pisos intermedios relegados y que consecuentemente se vuelven más difíciles de comprar o alquilar. El MEP alquila oficinas en tres o más edificios cercanos a este, destinando grandes

cantidades de dinero en alquiler al mes pero por un tiempo indeterminado que puede variar dependiendo del presidente electo y su gobierno.

Es un edificio que se compone de 11 niveles, dos de ellos subterráneos que contienen 30 espacios de parqueo bajo techo.

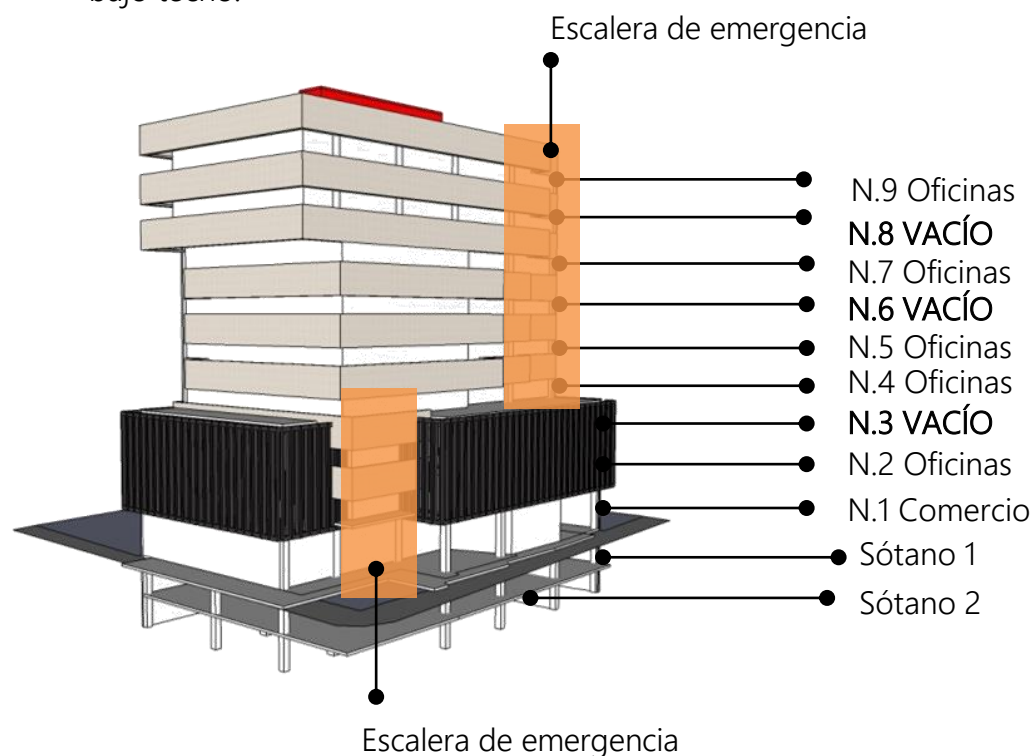


DIAGRAMA 20: Edificio Numar, Ebbalar actualmente FUENTE: PACHECO, M. (2017)



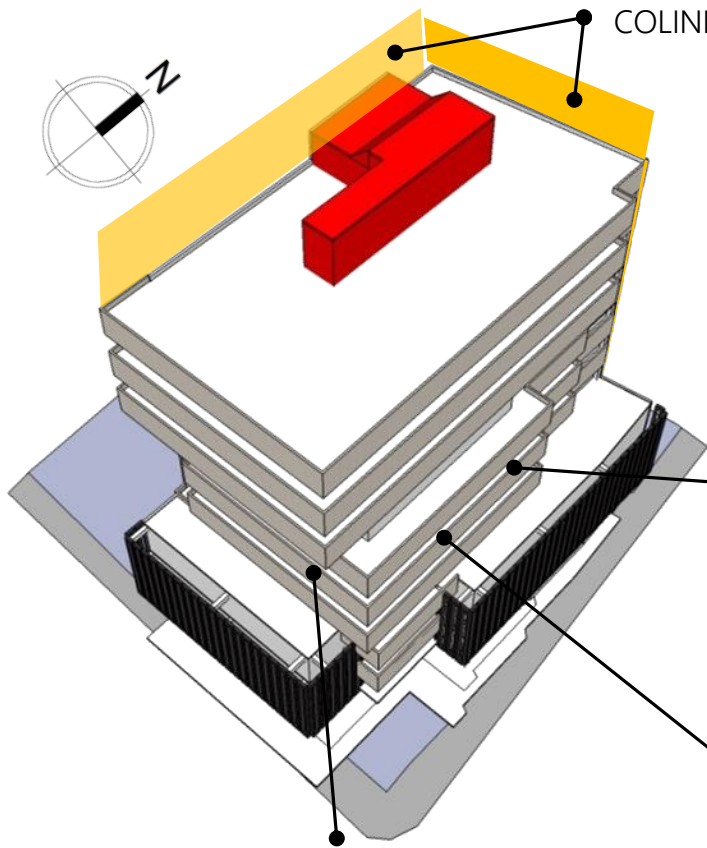


CONJUNTO DE IMAGEN 59: Interior Edificio Numar Fuente: PACHECO, M. 2017-2018



CONJUNTO DE IMAGENES 60: Edificio Numar FUENTE: PACHECO, M. 2017-2018





COLINDANCIAS SIN APERTURAS



- HOTEL Y CASINO TAORMINA
- EDIFICIO RECOPE
- MINISTERIO DE TRABAJO
- AMÓN, RIO TORRES



- EDIFICIO RACSA
- EDIFICIO CCSS
- LA LLACUNA



- HOTEL AUROLA HOLIDAY INN
- PARQUE MORAZÁN

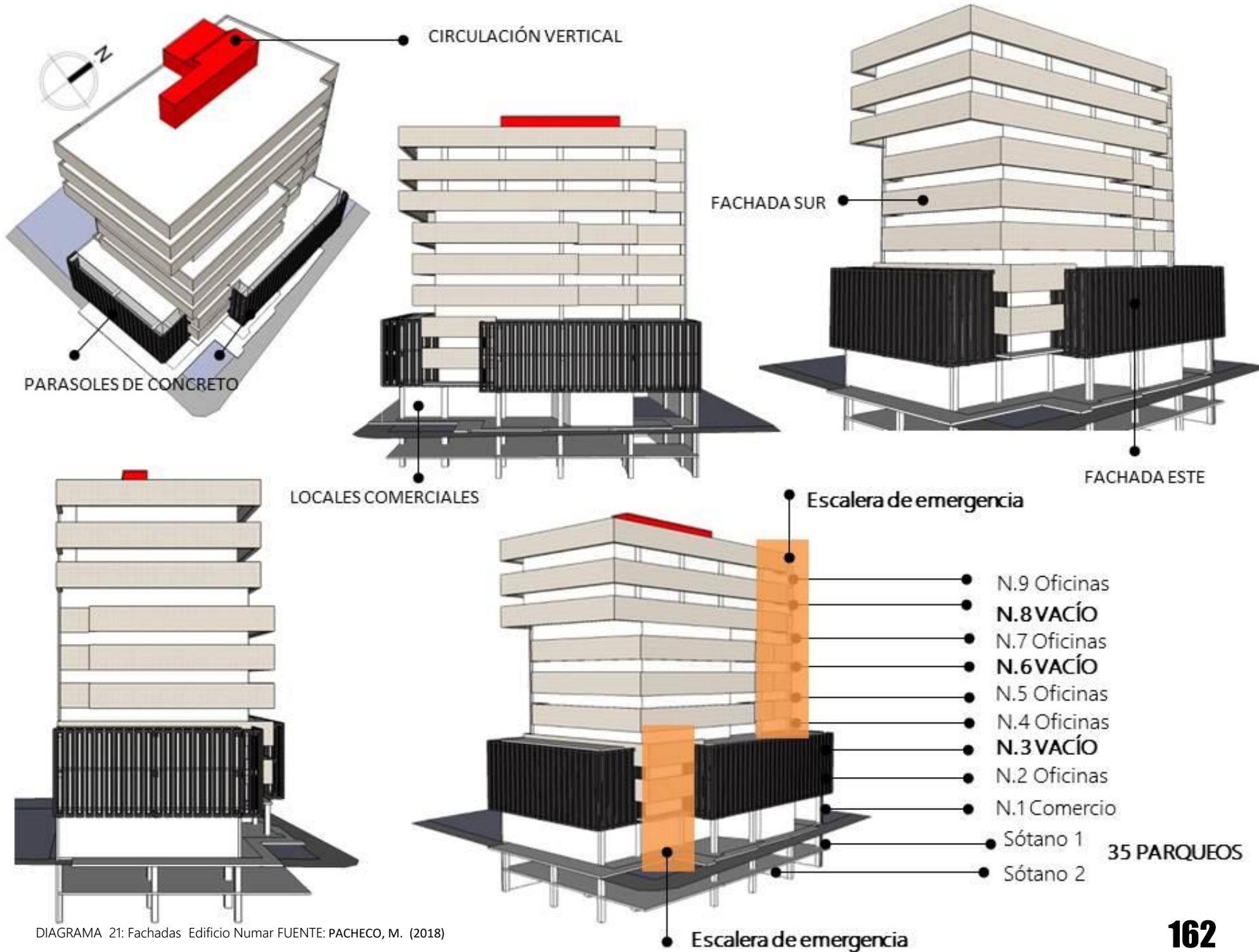
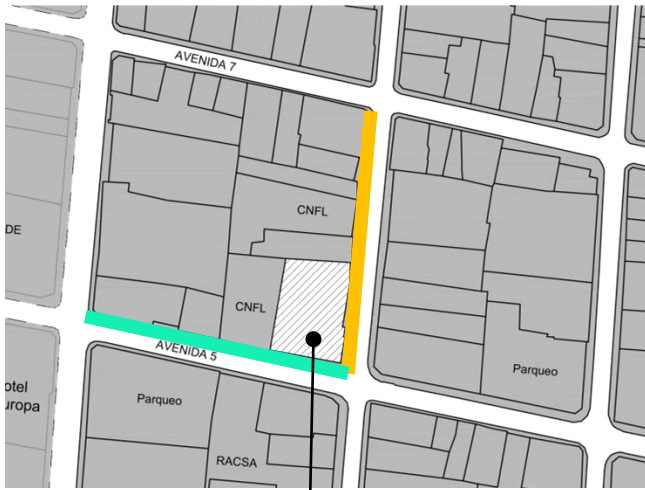


DIAGRAMA 21: Fachadas Edificio Numar FUENTE: PACHECO, M. (2018)





### Variedad de Usos

- Comercio: 6 edificios
- Oficinas :1 edificio
- Comercio + oficina: 1 edificio
- Residencial: 2 edificios



APARTAMENTOS  
SUBUTILIZADO

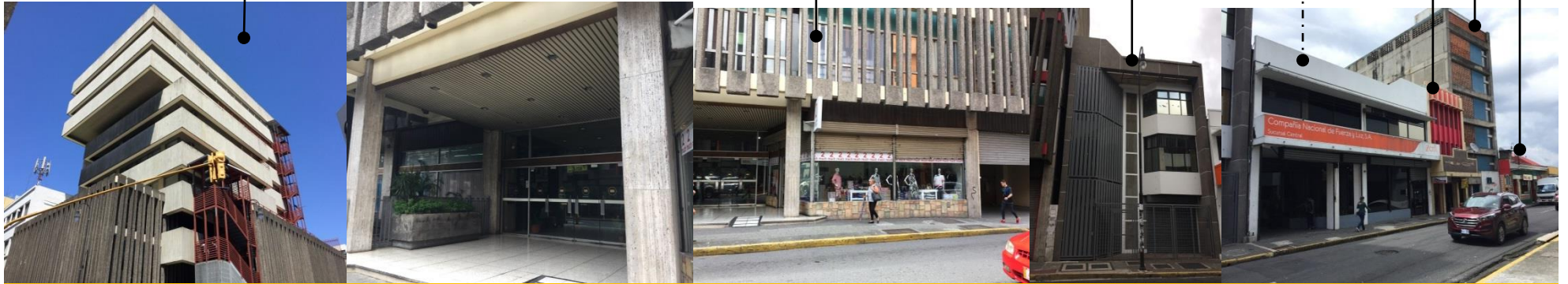
OFICINAS/LOCALES COMERCIALES

RESTAURANTE  
SEGUNDO Y TERCER NIVEL / INDEFINIDO

RESTAURANTE

OFICINAS

SEDE CENTRAL  
CNFL



OFICINAS/LOCALES COMERCIALES:  
CARNICERÍA/CELULARES/BARBERÍA

OFICINAS TRANSFORMADAS EN APARTAMENTOS  
TIENDA ACCESORIOS Y ROPA

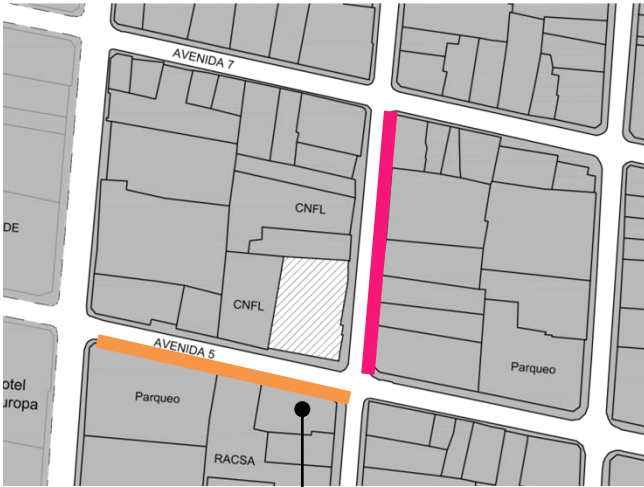
OFICINAS/LOCALES COMERCIALES

REPOSTERÍA / PANADERÍA

SEDE CENTRAL CNFL

SEGUNDO PISO SUBUTILIZADO/INDEFINIDO





## Variedad de Usos

- Comercio: 7 edificios
- Comercio + oficina: 1 edificio
- Parqueo :1 edificio



SEDE ICE

EDIFICIO RACSA

PARQUEO PÚBLICO



RESTAURANTE

CAFETERÍA

PARQUEO VERTICAL Y ROPA

VENTA DE ROPA

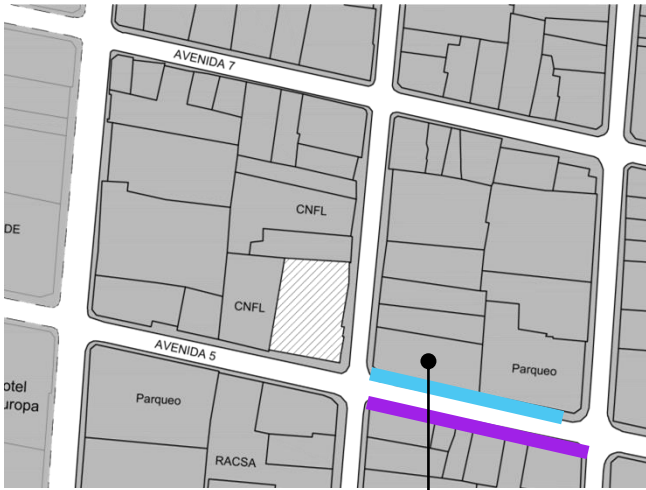
TIENDA DE SUMINISTROS ARTE

OFICINAS

DISTRIBUIDORA ROPA







### Variedad de Usos

- Comercio: 5 edificios
- Comercio + oficina: 1 edificio
- Parqueo :1 edificio
- Residencial: 1 edificio
- Residencial + comercio: 1 edificio
- Uso no definido: 1 edificio



**100 m:**

Automercado  
Farmacia Sucre  
Iglesia del Carmen  
BAC Credomatic

**200 m:**

George Ángulo Gym  
Clínica Asembis  
DaVivienda  
BCT / BCR / Parque Morazán

**300 m:**

Edificio Omni  
Alianza Francesa  
BAC

**400 m:**

Plaza de la Cultura / Museo de Oro  
Catedral Metropolitana  
Banco Central  
Parque España  
Instituto Jiménez

**500 m:**

Colegio Universitario Boston  
Parque Central / Teatro Melico Salazar  
Banco Popular  
Universidad Castro Carazo  
TEC / INVU

**E. NUMAR**





## 6.7 PERMEABILIDAD EN EDIFICIOS

La permeabilidad es la condición física espacial que presenta el edificio que permite relacionarse con el usuario, esta relación puede ser continua, puede fluir o puede causar alienación y rechazo evitando futuras experiencias sensoriales y relevantes en la memoria colectiva del usuario.

La permeabilidad se convierte en un factor elemental para la atracción de nuevos usuarios, para la mezcla entre usuarios residentes fijos y usuarios temporales.

Se busca que esta permeabilidad sea el elemento a través del cual se garantiza un intercambio, diálogo entre la ciudad y el usuario que "permite que las experiencias corporales traspasen los espacios" (Villalobos, 2017. Pg.134)

"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 al plano que los une y los separa" (Ching 2010)

Con base en esta premisa se valora la permeabilidad bajo estos elementos existentes:

- Cantidad de aperturas en la fachada
- Transparencia-reflectividad de la fachada (opaco, traslucido, transparente, reflectivo)
- Espacios públicos, semi- privados, privados
- Transitabilidad o accesibilidad del edificio (accesos principales o secundarios)<sup>25</sup>



<sup>25</sup> Villalobos, W. (2017). CoHabitación de la Avenida Central. Reciclaje de edificios resilientes para una ciudad densificada. San José, Costa Rica

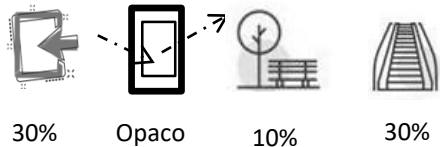


Parasoles continuos, poca exposición visual,  
Opaco, poca transparencia

Locales comerciales, apertura.  
Alta exposición visual

Parasoles continuos, poca  
exposición visual,  
Opaco, poca transparencia

Mediana exposición visual, poca accesibilidad. Poca o  
nula transparencia

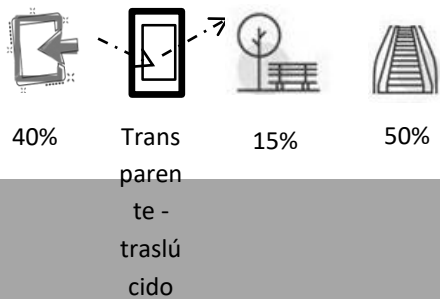


Mediana exposición visual, locales  
comerciales

Mediana exposición visual, locales  
comerciales, transparencia

Mediana exposición visual  
, transparencia, acceso  
restringido

Poca exposición visual, Vitrinaje. Acceso  
restringido





Poca o nula exposición visual, acceso restringido. Translúcido.

Mediana exposición visual, acceso restringido. Espacio semi público limitado con rejas

Poca o nula exposición visual, acceso restringido. Translúcido.

Pared ciega, nula exposición visual.



20%

Opaco

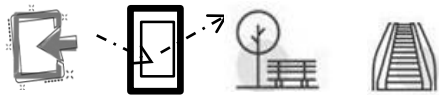
15%

30%



Mediana exposición visual, acceso restringido. Transparencia.

Mediana exposición visual, acceso restringido.



50%

trans

30%

40%

pare  
nte





Mediana exposición visual  
Poca transparencia,

Mediana exposición visual.  
Incidencia de luz natural,  
balcón

Mediana exposición visual  
Poca transparencia  
Acceso restringido

Poca exposición visual Poca  
transparencia.  
Acceso restringido

Poca exposición visual Poca  
transparencia. Muchas  
aperturas con poca  
incidencia de luz  
Acceso restringido

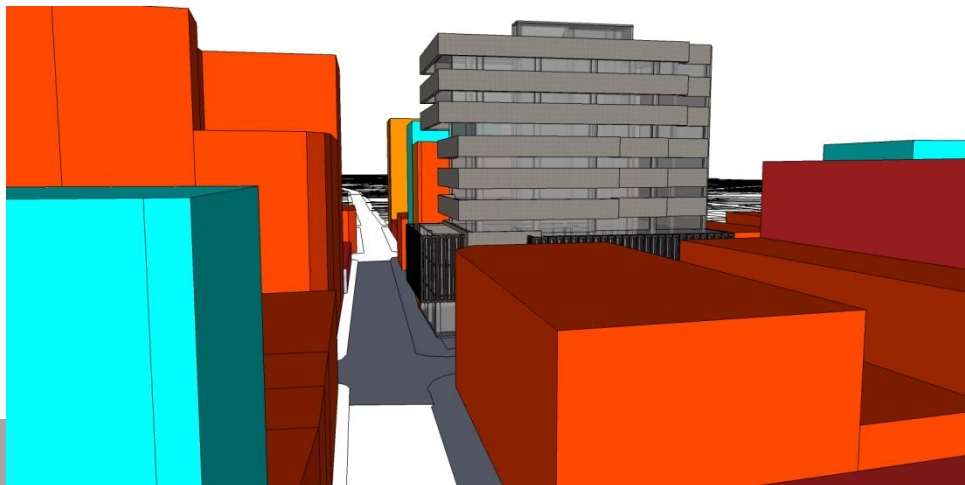


70%

Trans-  
paren-  
te-  
traslú-  
cido

15%

40%



El edificio Numar por su estilo de arquitectura brutalista expone grandes parasoles de concreto que dejan poca o nula exposición al contexto o espacio público. Su rigidez y cerramiento limitan la continuidad y accesibilidad. El espacio semi privado se encuentra cerrado al público. El contexto inmediato refleja poca permeabilidad, legibilidad, no invita al peatón, sino que en su mayoría lo repele sin embargo las paradas de autobús generan un tránsito constante alrededor del mismo.

DIAGRAMA 23 PERMEABILIDAD CONTEXTO INMEDIATO FUENTE: PAHCECO, M. (2018)



## 6.8 Usuario Meta

“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% en todos los grandes proyectos urbanos”. (Borja, 2000).

La población del distrito del Carmen se compone en una proporción importante de personas mayores de 45 años (52% para el distrito; 28% para el cantón), muy superior que la de los jóvenes de 12 a 17 años (5,3% y 9,8%), de las personas de 18 a 24 años (8,2% y 12,9%) y de los niños de 0 a 11 años (8,3% y 17,3%). El Carmen presenta además una diferencia de casi el doble de población, 2.158 habitantes contra los datos de población estudiantil 4.180 estudiantes, lo cual evidencia que

muchos de los estudiantes llegan al distrito para asistir a clases pero no son residentes en él.<sup>26</sup>

Esto implica que la población del distrito Carmen se conforma en gran parte por los usuarios temporales y principalmente de una población joven que puede sacar provecho de todos los servicios y equipamientos que ofrece y al mismo tiempo mantener la productividad a flote y la dinámica de ciudad.

---

<sup>26</sup> MGIDF. (abril 2011). Programa Conjunto Redes para la Convivencia, comunidades sin miedo. Diagnóstico El Carmen, Distrito. Cantón, San José Provincia, San José. Fondo para el logro de los ODM.

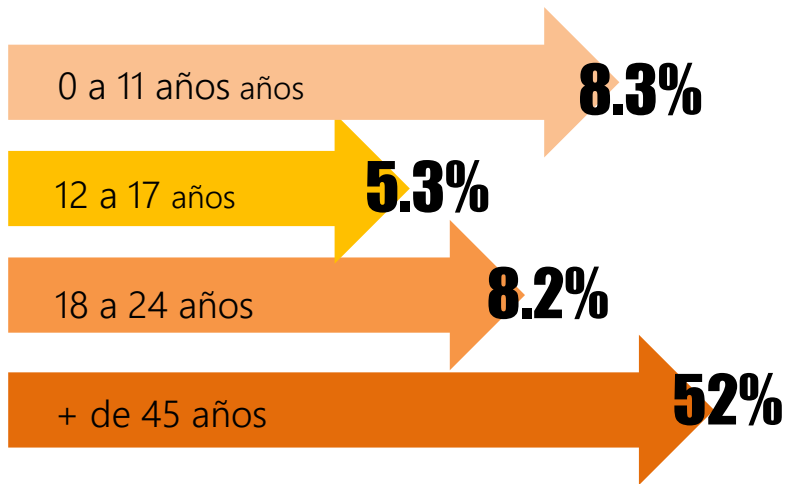


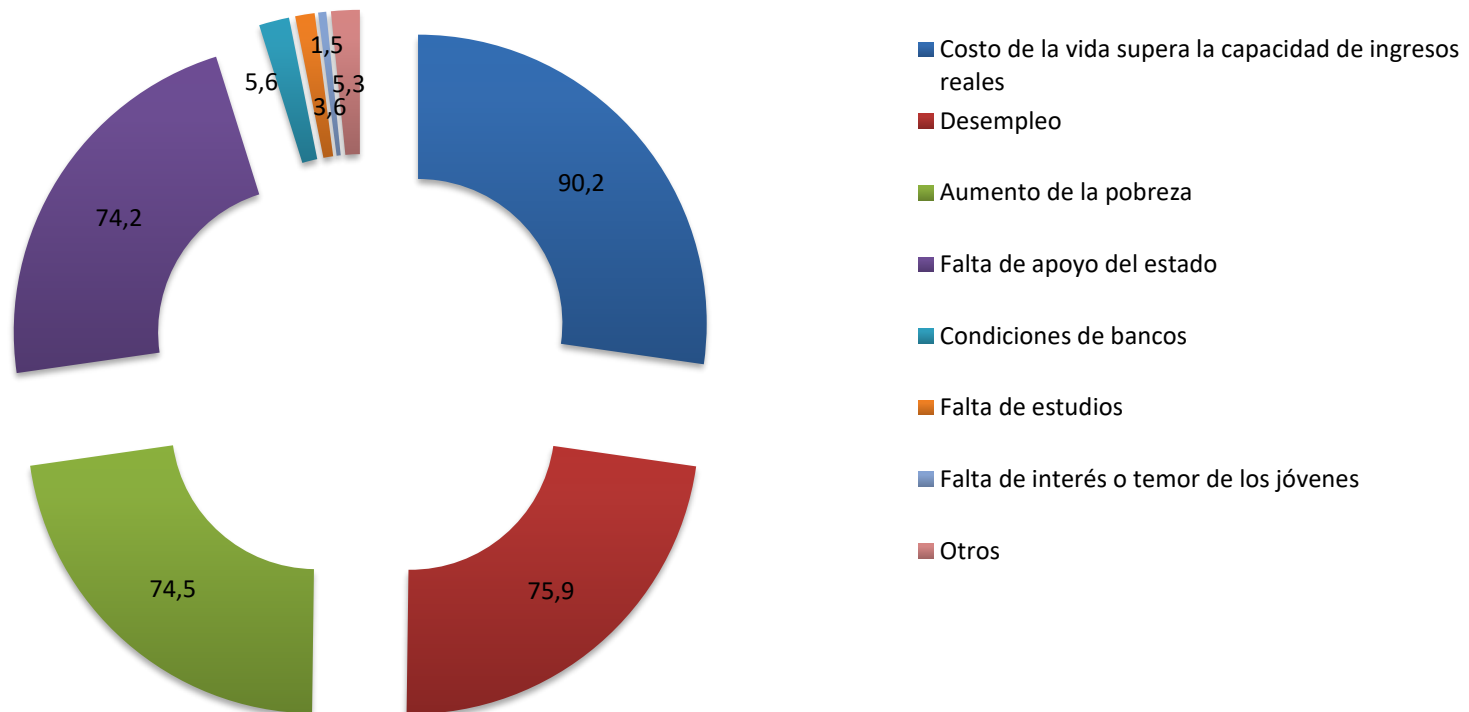
DIAGRAMA 24 EDAD DE LA POBLACIÓN

FUENTE: PACHECO, M. con datos del Observatorio Nacional / INEC 2010

Hoy en día la población joven tiene pocas posibilidades para el acceso a una vivienda propia.

La población adulta mayor al igual que jóvenes residentes y en su mayoría no residentes fijos buscan la cercanía a los servicios, a las actividades culturales, recreación, equipamiento educativo, social, de salud que les permita desarrollarse y desenvolverse de una manera más eficiente, más segura y de mayor calidad y confort.

DIAGRAMA 25 DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LA POBLACIÓN JOVEN FUENTE: PERCEPCIÓN DE POLÍTICAS PÚBLICAS PARA LA JUVENTUD COSTARRICENSE IDESPO. UNA, MAYO 2010



Además de ello, la estructura familiar ya no se compone de los mismos miembros, ha ido cambiando con el tiempo. Incluso la cantidad de personas en un hogar se reduce. Según Paola Coppola, (1997) las principales circunstancias que están cambiando los modos de vida son:

- La reducción del papel doméstico de la mujer por incorporarse al mundo laboral
- La dimensión de la unidad familiar disminuye (parejas y personas solteras, uno o ningún hijo)
- Las parejas son más inestables (Terminación, ausencia o atraso de matrimonio)
- El desarrollo de nuevas tecnologías permite trabajar desde casa (teletrabajo)
- Disminuye la necesidad de una casa para toda la vida (Movilidad Social)

El cambio en los modos de vida, ha provocado un cambio en la conformación de la familia. Según Montaner, Muxi & Falagán (2010-2011):

- La cantidad de viviendas necesarias aumenta ya que la cantidad de habitantes por vivienda decrece.
- Los hogares unipersonales experimentan un aumento seguido de los hogares con un solo padre o parejas sin hijos
- Los hijos cambian sus pautas de emancipación

**FAMILIAS MONOPARENTALES:** El hijo vive con uno de los padres y se traslada de un hogar a otro.

**FAMILIAS DE PAREJAS SIN HIJOS:** Parejas que pueden o no estar casadas

**FAMILIA UNIPERSONAL:** Donde una persona vive sola y puede llamarse a sí mismo una familia independiente

**FAMILIA SIN LAZOS CO-SAGUÍNEOS:** Considerados room-mates, compañeros de piso, amigos, etc.

Estas condiciones se toman en cuenta en el diseño de una propuesta donde se busca la vida en comunidad, la mixtura de clases, relaciones constantes con los habitantes de la propuesta así como los que hacen uso del espacio también.

Según Montaner, Muxi & Falagán (2010-2011):

“la vida cotidiana de cada grupo de convivencia se ve reflejada en el espacio que habita, colonizado con sus usos, relaciones y mobiliarios,” Se pueden desarrollar algunas estrategias para reducir la situación de vulnerabilidad de los jóvenes:

- ✦ Generar vivienda en alquiler o con financiamiento adecuado
- ✦ Permitir la financiación inicial de la vivienda subsidiada por el estado.
- ✦ Invertir en renovación de vivienda y promover la densificación de los centros.
- ✦ Reducir costos en la generación de vivienda.

De acuerdo a datos del SINVI-MIVAH se puede resumir un número promedio de personas por vivienda dependiendo del estrato social:

Estrato	Promedio de personas
Medio alto	3.74
Medio –medio	3.23
Medio-bajo	3.64



Estrato	Promedio # de dormitorios	Promedio de aposentos
Medio alto	3.1	6.35
Medio –medio	2.9	6.05
Medio-bajo	2.7	5.37

### Generación Y – Millennials – Global Youth

Según el documental “All play and all work” Maciel, Liedke & Rodríguez (2012), se refiere a los jóvenes nacidos entre los ochenta y noventa, llamados los globalistas por vivir de cerca el proceso de globalización. Esta población es abierta a las familias no tradicionales ya que se exponen con más frecuencia divorcios, conformaciones familiares de madres solteras, parejas sin hijos y parejas de diferente orientación sexual.

Características de este grupo de jóvenes:

- ✦ Se enfocan en sistemas de educación no-formal, cursos en línea, tutoriales, aprendizaje autodidacta por lo que buscan diferentes y muchas fuentes de información para su educación.
- ✦ Se presenta una dependencia en la tecnología y sus dispositivos, y hay un alto interés por nuevos desarrollos y mantenerse actualizado
- ✦ Las prioridades se enfocan en el crecimiento personal y profesional, la educación, adquirir nuevas habilidades, y ser más competitivos
- ✦ Prefieren el trabajo en equipo, no requieren de un espacio fijo de oficina ya que la modalidad de teletrabajo les permite la movilidad social y el trabajo desde cualquier parte con acceso a

internet y equipo tecnológico. Los espacios de co-working se vuelven muy atractivos.<sup>27</sup>

## 6.9 Estudio de mercado (tipologías/m<sup>2</sup>)

Tomando como referencia el Distrito Carmen, el cual será lugar para el desarrollo de la propuesta habitacional, se exponen ciertos proyectos afines construidos bajo la premisa del plan de regeneración y repoblamiento urbano del casco central y también ubicados en las cercanías al Distrito Carmen que pueden ser ejemplos para el desarrollo y dimensionamiento de los apartamentos así como las amenidades a integrar.

---

<sup>27</sup> Avendaño, D. 2015. Vivienda para jóvenes. Alternativa habitacional de transición. Estudio de caso de trabajadores de call center en la provincia de Heredia. San José, Costa Rica

### 1. 37 DENT

**UBICACIÓN:** BARRIO DENT, SAN PEDRO

**CARACTERÍSTICAS:** 68 APARTAMENTOS – 4 LOCALES COMERCIALES – 62 ESPACIOS DE PARQUEOS

**TIPOLOGÍAS:**

1HAB. **52M<sup>2</sup>** \$103.400 1 PARQUEO

2 HAB. **96 M<sup>2</sup>** \$174,400 1 PARQUEO

3HAB. **155 M<sup>2</sup>** \$304,900 1 PARQUEO



IMAGEN 65: 37 DENT FLATS

FUENTE: PACHECO, M .con datos del Observatorio Nacional / INEC 2010

## 2. AZENZA TOWERS

**UBICACIÓN:** SABANA NORTE, SAN JOSÉ

**CARACTERÍSTICAS:** 2 TORRES -23 NIVELES - 238 APARTAMENTOS – LOCALES COMERCIALES –PISCINA - ESPACIOS DE PARQUEOS – CASA CLUB

**TIPOLOGÍAS:**

1HAB. **57M2** 1 PARQUEO

2 HAB. **82 M2** 1 PARQUEO

3HAB. **103M2** 1 PARQUEO



IMAGEN 66: AZENZA TOWERS  
FUENTE: <https://azenzatowers.com/>

## 3. ROBLE SABANA

**UBICACIÓN:** SABANA NORTE, SAN JOSÉ

**CARACTERÍSTICAS:** 78 APARTAMENTOS – –PISCINA - ESPACIOS DE PARQUEOS –ÁREA SOCIAL -GIMNASIO

**TIPOLOGÍAS:**

1HAB. **75M2** 1 PARQUEO

2 HAB. **98M2** 1 PARQUEO

3HAB. **134M2** 1 PARQUEO



IMAGEN 667: CONDOMINIO ROBLE SABANA  
FUENTE: <http://www.gip.co.cr/roble-sabana.php>

#### 4. LATITUD DENT

**UBICACIÓN:** BARRIO DENT, SAN PEDRO

**CARACTERÍSTICAS:** 32 APARTAMENTOS – –PISCINA -  
ESPACIOS DE PARQUEOS –ÁREA SOCIAL -GIMNASIO

**TIPOLOGÍAS:**

1HAB. **75M2** 1 PARQUEO

2 HAB. **98M2** 1 PARQUEO

3HAB. **134M2** 1 PARQUEO



IMAGEN 68: LATITUD DENT

FUENTE: <http://www.cuestamoras.com/negocios/latitud-dent/>

#### 5. TORRES PASEO COLÓN

**UBICACIÓN:** SABANA NORTE, SAN JOSÉ

**CARACTERÍSTICAS:** 2 TORRES -23 NIVELES - 238  
APARTAMENTOS – LOCALES COMERCIALES –PISCINA -  
ESPACIOS DE PARQUEOS – CASA CLUB

**TIPOLOGÍAS:**

1HAB. **57M2** 1 PARQUEO

2 HAB. **82 M2** 1 PARQUEO

3HAB. **103M2** 1 PARQUEO



IMAGEN 69: TORRES PASEO COLÓN

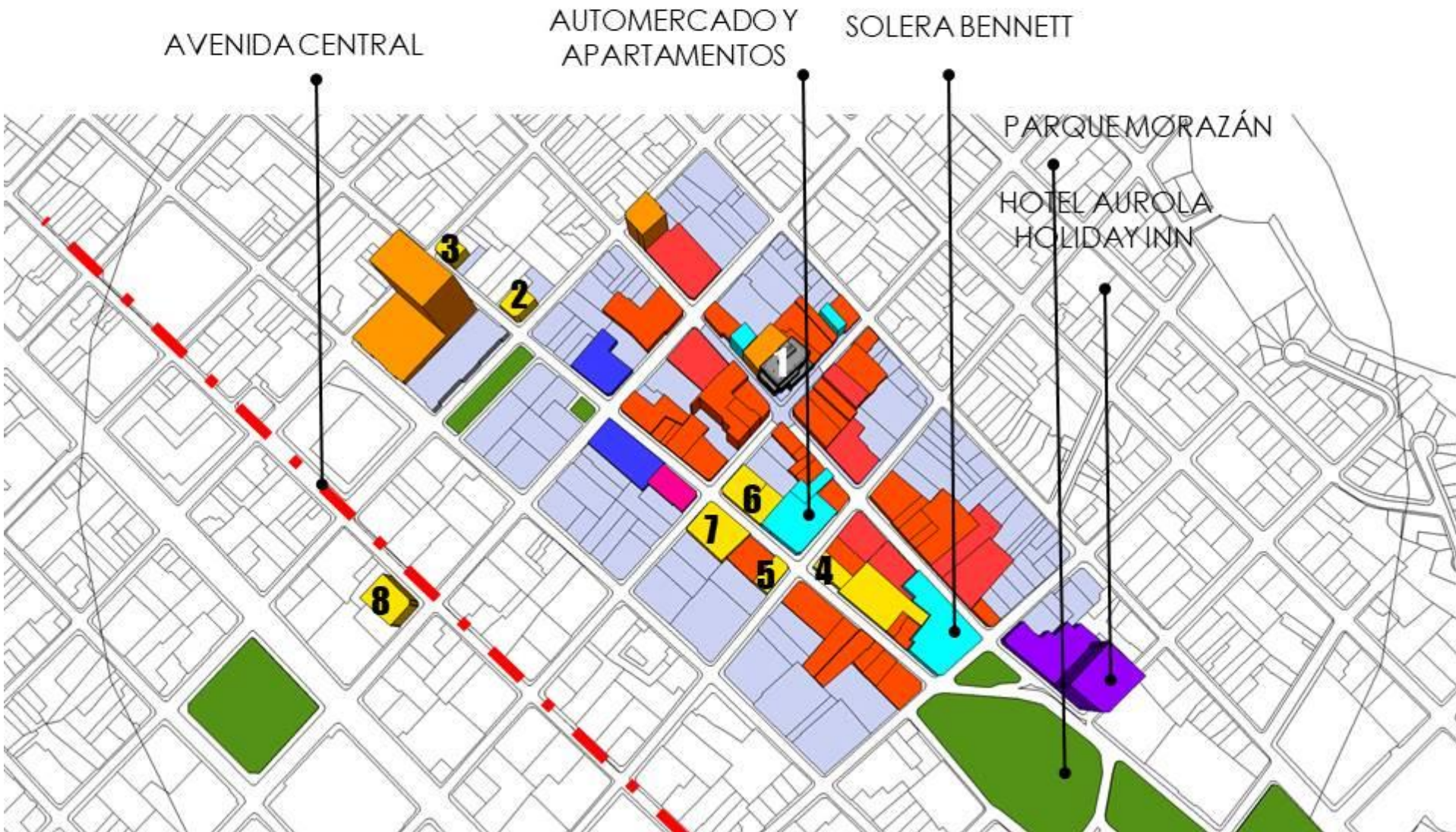
FUENTE: <http://www.cuestamoras.com/negocios/latitud-dent/>



**1** Edif. Numar   **2** Edif. Herdocia   **3** Edif. TreMon   **4** Edif. Benita Morales   **5** Edif. Ferrenzcs

**6** Edif. Av. 3, Calle 1   **7** Edif. Ou   **8** Edif. Boulevard

## RELACIÓN ENTRE EDIFICIOS



A través del levantamiento realizado de los edificios en desuso y/o subutilización encontrados en el casco central, se evidencia pequeños grupos de edificios que se encuentran desde una cuadra hasta dos edificios de diferencia entre uno y otro. Se refleja una gran cantidad de área útil que no es realmente aprovechada y que genera discontinuidad, poca o nula relación con el peatón, el usuario del espacio público. El distrito Carmen, específicamente el barrio Carmen presenta concentraciones de estos edificios además de ser un barrio con la menor cantidad de población del casco central y una muy alta actividad comercial que en conjunto convierten esta zona en una zona de paso. La cantidad de servicios, instituciones educativas, bancarias, gubernamentales, de salud, espacios de recreación y cultura están a disposición de los usuarios temporales cuando podrían ser aprovechados también por usuarios

residentes. Tanto jóvenes como adultos mayores que buscan un mayor desarrollo profesional, movilidad social, vivienda, trabajo y ocio en un mismo lugar, cercanía de servicios, entre otros son los usuarios meta para esta propuesta habitacional que busca darle sentido a la ciudad, darle vida al espacio, mejorar la calidad de imagen de la ciudad, un repoblamiento más consciente e inclusivo, generar comunidad, participación, involucrar al usuario en vivencias y nuevas experiencias con la ciudad existente. La capacidad de aprovechar estos edificios en desuso a través del reciclaje urbano puede también generar relaciones entre los edificios así sean físicas o sensoriales valiendo la cercanía de los mismos, El edificio Numar, actualmente el edificio Ebbalar, de acuerdo a los criterios planteados en la búsqueda de una propuesta habitacional que permita vivir la ciudad, que brinde calidad de vida al

usuario, resulta como el edificio más óptimo de los seleccionados dentro del rango de acción, el barrio del Carmen además de la capacidad de adaptabilidad para un nuevo uso programático.

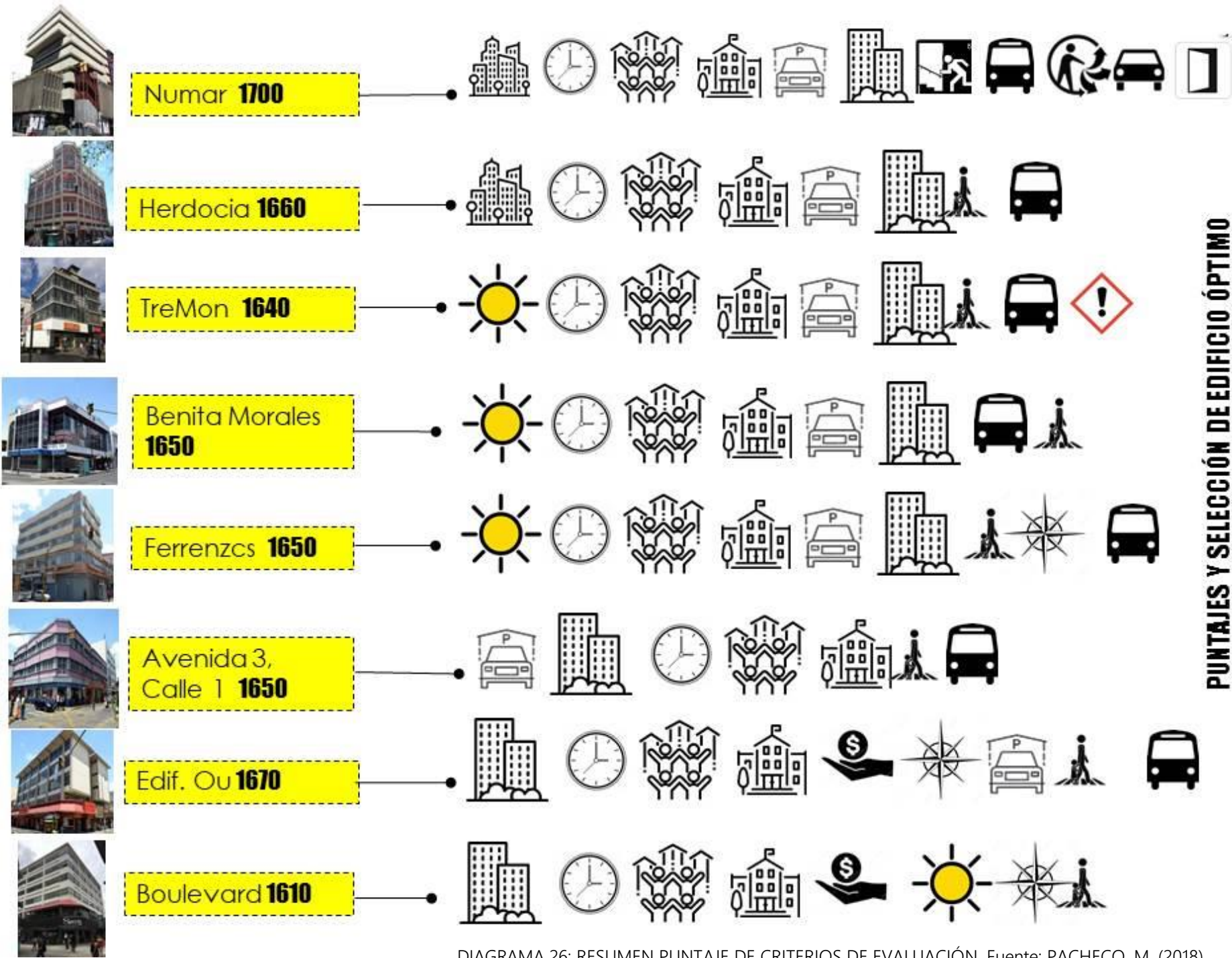
Además de ser un edificio de gran densidad, presenta una estructura primaria en buen estado físico así como su estructura secundaria y terciaria. Acabados de calidad, ubicación potencial, área inferior con parqueos subterráneos y espacio semi público con viabilidad para generar espacio público y abrirse al peatón. Nueve niveles superiores capaces de ser remodelados y transformados en uso habitacional y comercial así como la inclusión de espacios de co-working que permitan el ingreso de usuarios externos al edificio.

Se buscaba además la colaboración por parte de los dueños y/o administradores para el acceso a los planos del edificio a evaluar.

## Factores que influyen en la renovación de un inmueble

Propiedades de la Obra:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estado de los elementos constitutivos del inmueble</li><li>• Apariencia, estructura, fachada</li><li>• Ubicación en el terreno, edificación abierta/cerrada, posibilidad de ampliación, etc.</li><li>• Características (forma, superficie del terreno, cantidad de pisos, distribución, aprovechamiento, cantidad y ubicación de las unidades a utilizarse</li><li>• Tipo de construcción edilicia, sistema estructural, análisis de cargas</li><li>• Condiciones térmicas, acústicas, y de protección contra fuego, evaluación energética.</li><li>• Tipos y propiedades de los materiales utilizados</li><li>• Trabajos de terminación, standard seleccionado, equipamiento técnico de la construcción, instalación de las cañerías.</li><li>• Accesibilidad</li></ul>
Factores del lugar:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Exigencia climática y ambiental (térmica, acústica, y de la humedad)</li><li>• Infraestructura y ubicación con respecto a vías de acceso, calidad de vida</li><li>• Edificaciones adyacentes, densidad de edificación</li></ul>
Factores de la utilidad/uso:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tipo de uso hasta la actualidad y futura</li><li>• Intensidad y duración de uso</li><li>• Cargas estáticas, mecánicas, y físicos de la construcción a causa del uso</li></ul>
Factores legales de la construcción:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Requisitos legales para la construcción (protección acústica y contra fuego)</li><li>• Planos de la edificación</li></ul> <p>Disposiciones para la protección del patrimonio nacional</p> <p>IMAGEN 70: Factores de renovación de inmueble. Fuente: Renovación y modernización de edificios. Guía Knauf para profesionales de la construcción.</p>





PUNTAJES Y SELECCIÓN DE EDIFICIO ÓPTIMO

DIAGRAMA 26: RESUMEN PUNTAJE DE CRITERIOS DE EVALUACIÓN. Fuente: PACHECO, M. (2018)

# Capítulo 7: PROPUESTA HABITACIONAL



7



# Capítulo 7: PROPUESTA HABITACIONAL. ADAPTACIÓN EDIFICIO NUMAR. CO-MUNIDAD

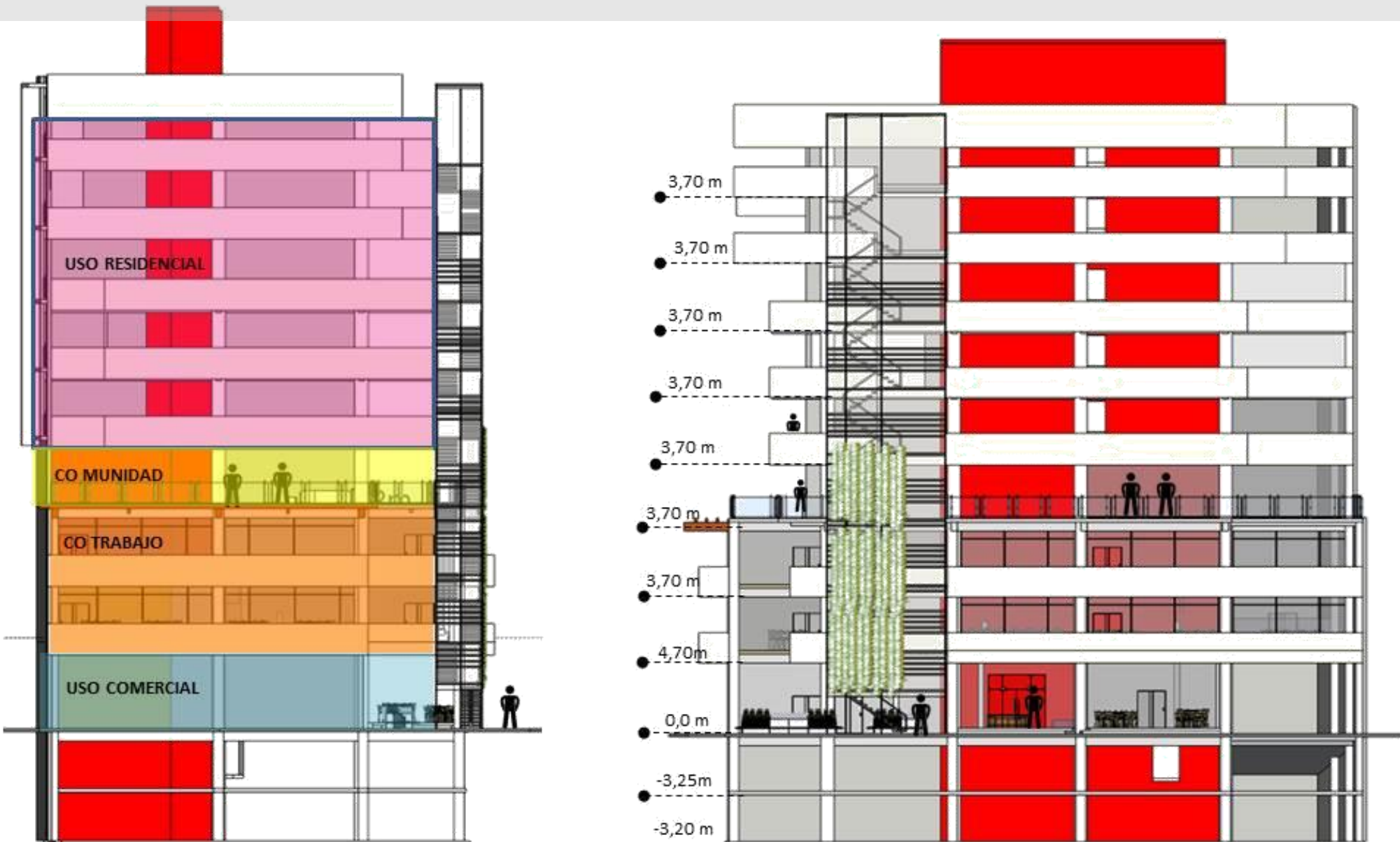


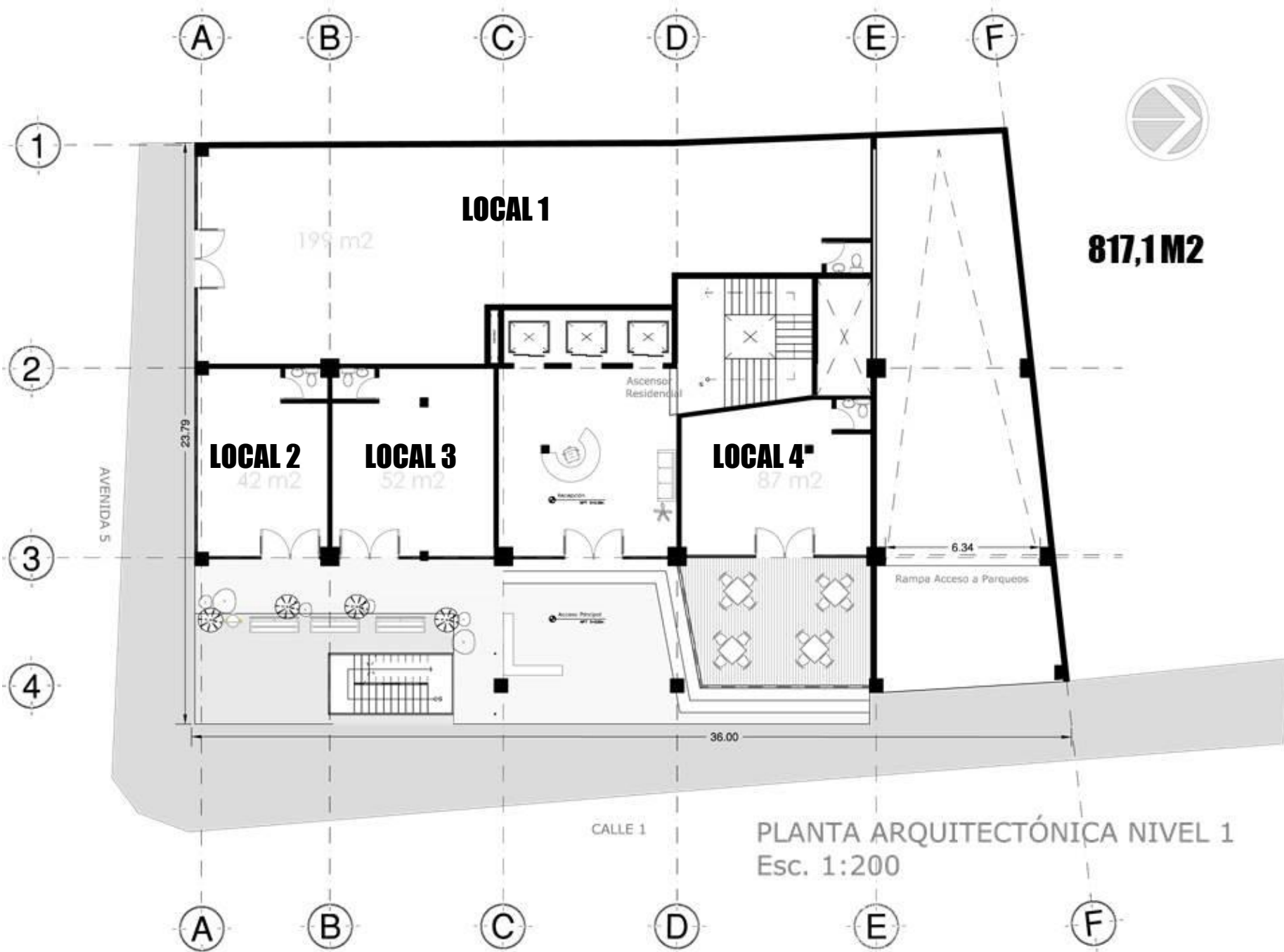
DIAGRAMA 27: CORTE TRANSVERSAL – LONGITUDINAL PROPUESTA HABITACIONAL Fuente: PACHECO, M. (2018)

Actualmente el edificio Numar es utilizado principalmente para oficinas del MEP sin embargo se presentan 3 niveles vacíos no continuos lo cual imposibilita aún más su aprovechamiento. Es un edificio de carácter icónico que por sí solo actúa como hito dentro del espacio urbano. Es un punto de referencia visual y de atracción pero su carácter rígido y cerrado repele al mismo tiempo al usuario urbano. La propuesta habitacional busca a través del reciclaje urbano, aprovechar la estructura física y re adaptar el espacio existente dándole un nuevo uso programático, en este caso habitacional proporcionando un uso constante de la infraestructura urbana y aumentando la cantidad de usuarios en la ciudad. Se eliminan los parasoles en el nivel 2 y 3 y se reajustan los demás parasoles en cada piso de modo que funcionen como balcones que permitirán una conexión con el espacio urbano, se busca

la incidencia de luz solar en el edificio, mejorar la permeabilidad del mismo y generar CO- Munidad, entiendo el término como inclusión, la posibilidad de mezclar diferentes usuarios de la ciudad sean éstos residentes del conjunto habitacional o no.







Se amplía el nivel 1, de manera que se colocan 4 locales comerciales a diferencia de la distribución actual que presenta 3 locales comerciales y con mayores dimensiones. Se abre el espacio semi privado de la primer planta para generar vida urbana en un espacio apto pero que actualmente se cierra al público.

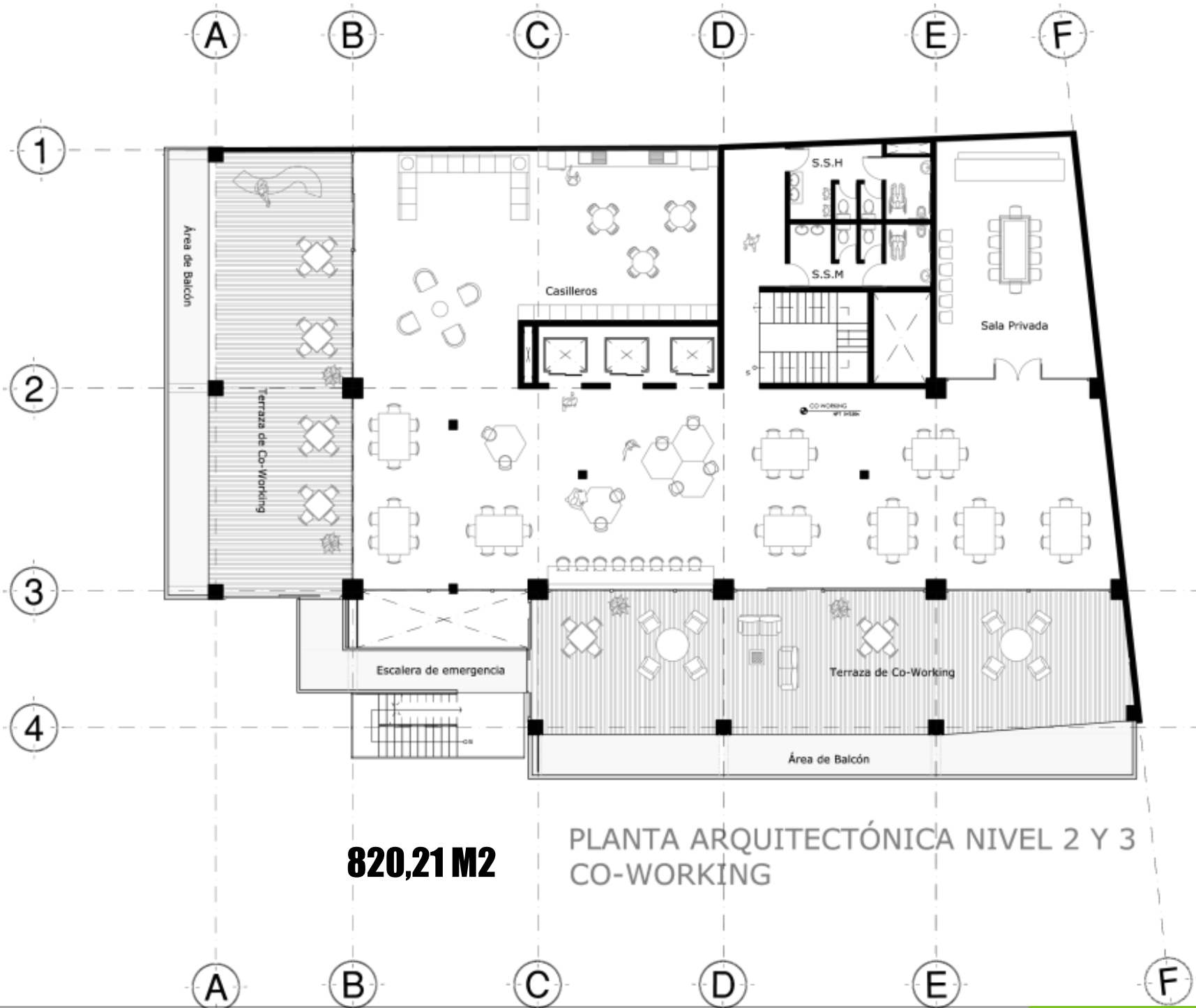


Se da la oportunidad de una conexión, de mayores experiencias sensoriales, físicas y emocionales, crear comunidad a través del concepto "ciudad sobre ciudad" Villalobos, 2017 menciona el concepto de "ciudad sobre ciudad" a través de su autor Jordi Borja y su libro La Ciudad del Deseo (2000). El autor menciona que la

ciudad del deseo no es la ciudad “ideal, utópica y especulativa” sino más bien es la ciudad querida que mezcla el conocimiento cotidiano y el misterio, lugar de seguridades y de encuentros, de libertades probables y transgresiones posibles, de privacidad y de inmersión en lo colectivo.

Desde el punto de vista histórico, Villalobos (2017) aclara que la conservación de las edificaciones existentes permite no solo fortalecer nuestro imaginario sino también conservar nuestra historia. El edificio Numar presenta dos bloques de escalera de emergencia que para dicha propuesta habitacional, se convierte en un solo bloque verde que busca dar confort térmico e inspiración y relajación dentro del espacio de trabajo Co-Working.





**820,21 M2**

PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 2 Y 3  
CO-WORKING









**+ 80 personas**



- Gimnasio
- Casilleros
- Área de cocina
- Sala de Reuniones

**+ 15 personas**



PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 4  
CO-MUNIDAD

**760,34 M2**

El espacio de CO-MUNIDAD busca brindar amenidades que permitan la mixtura, la convergencia, la asociación, el compartir, el convivir con usuarios de la ciudad residentes o no residentes del complejo habitacional. Son actividades de recreación, salud, relajación y exposición. Los apartamentos no contienen un cuarto de pilas sino que se introduce el concepto de lavandería como una iniciativa para generar espacios de mezcla social como un plan piloto para generar precisamente COMUNIDAD.

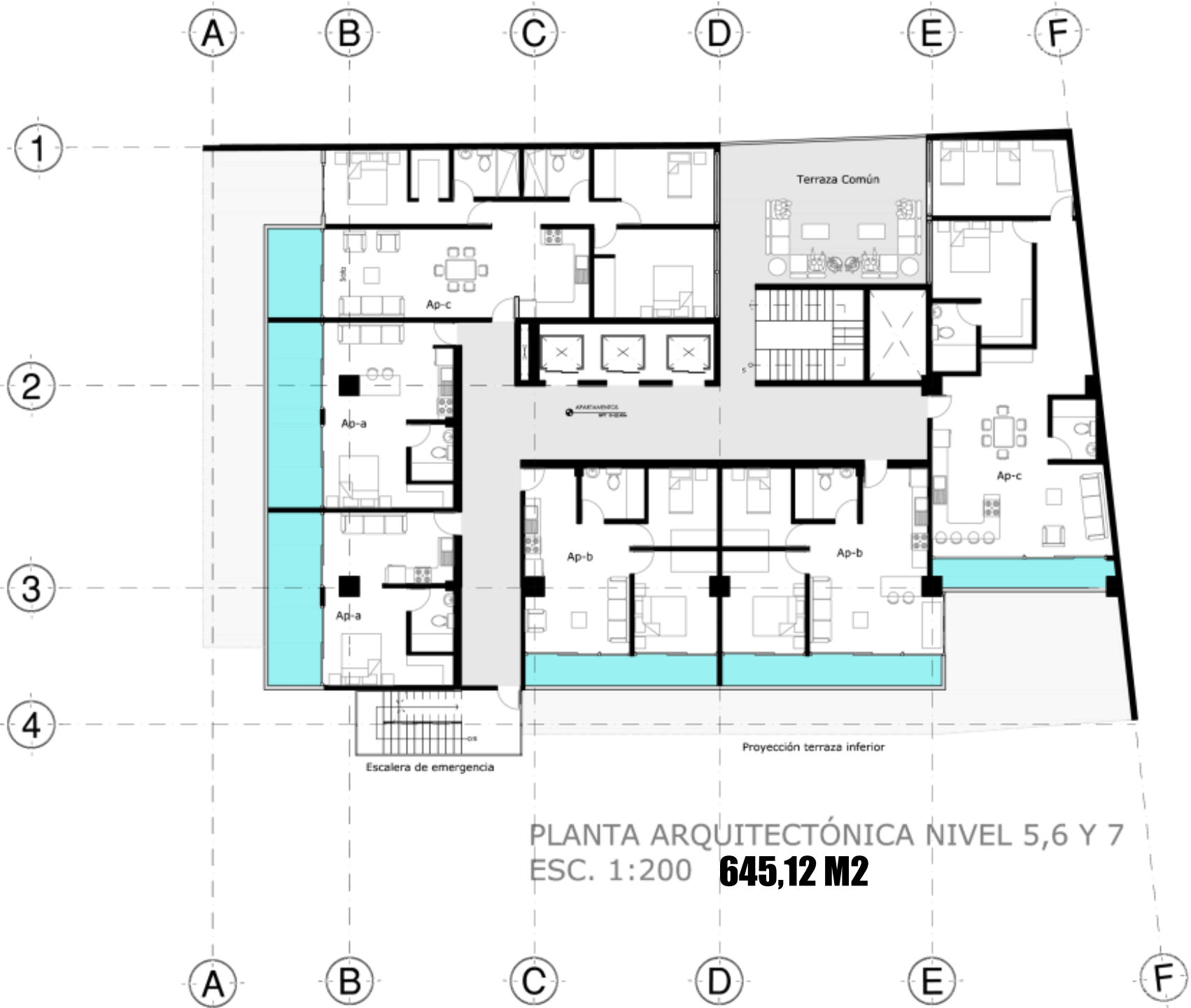
Sin embargo, no se limita la privacidad ni se invade el espacio propio de los habitantes fijos del condominio vertical.

El nivel 4 del actual edificio Numar no aprovecha el área de piso de manera completa, por lo que al remover el bloque de escaleras de emergencia y colocar uno solo, se permite el aprovechar el espacio completo y se

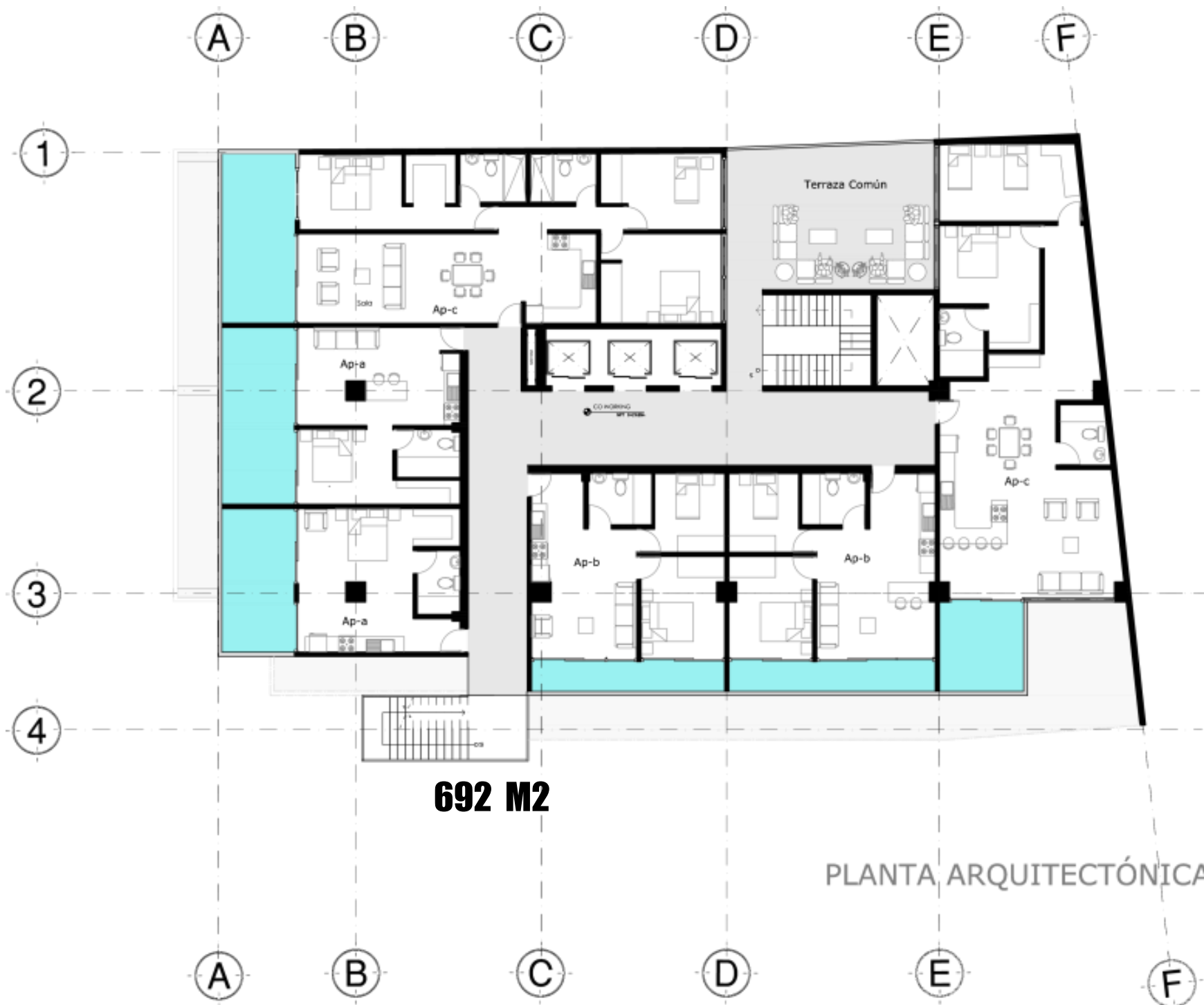
amplía su uso hasta la losa de cubierta del piso 3 y 2 dando como resultado un nivel de 760,34m<sup>2</sup> de mayor actividad y uso diario.

La planta del quinto nivel al noveno piso se reacomoda y transforman a partir de la estructura primaria y aprovechando cada entrada de luz solar para el diseño de los apartamentos. Se diseñan apartamentos de hasta 3 habitaciones que pueden ser ocupados tanto por una familia como compañeros de cuarto (roomates). Se diseñan 6 apartamentos por nivel dando como resultado un total de 30 apartamentos con la capacidad de 12-15 personas por nivel (75 personas).



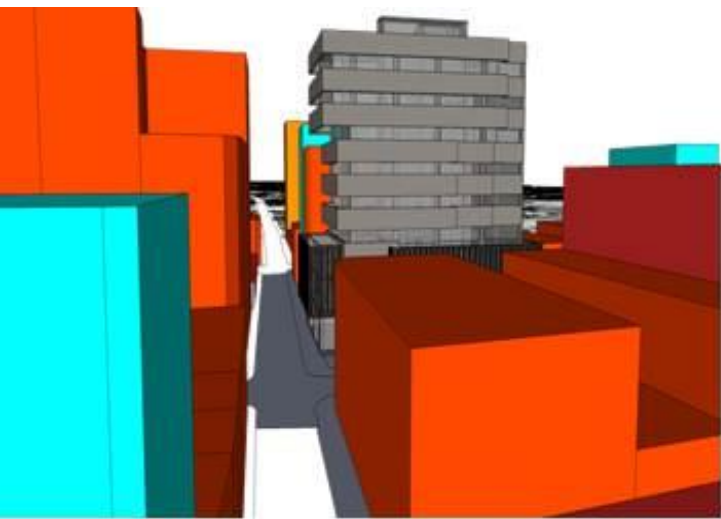


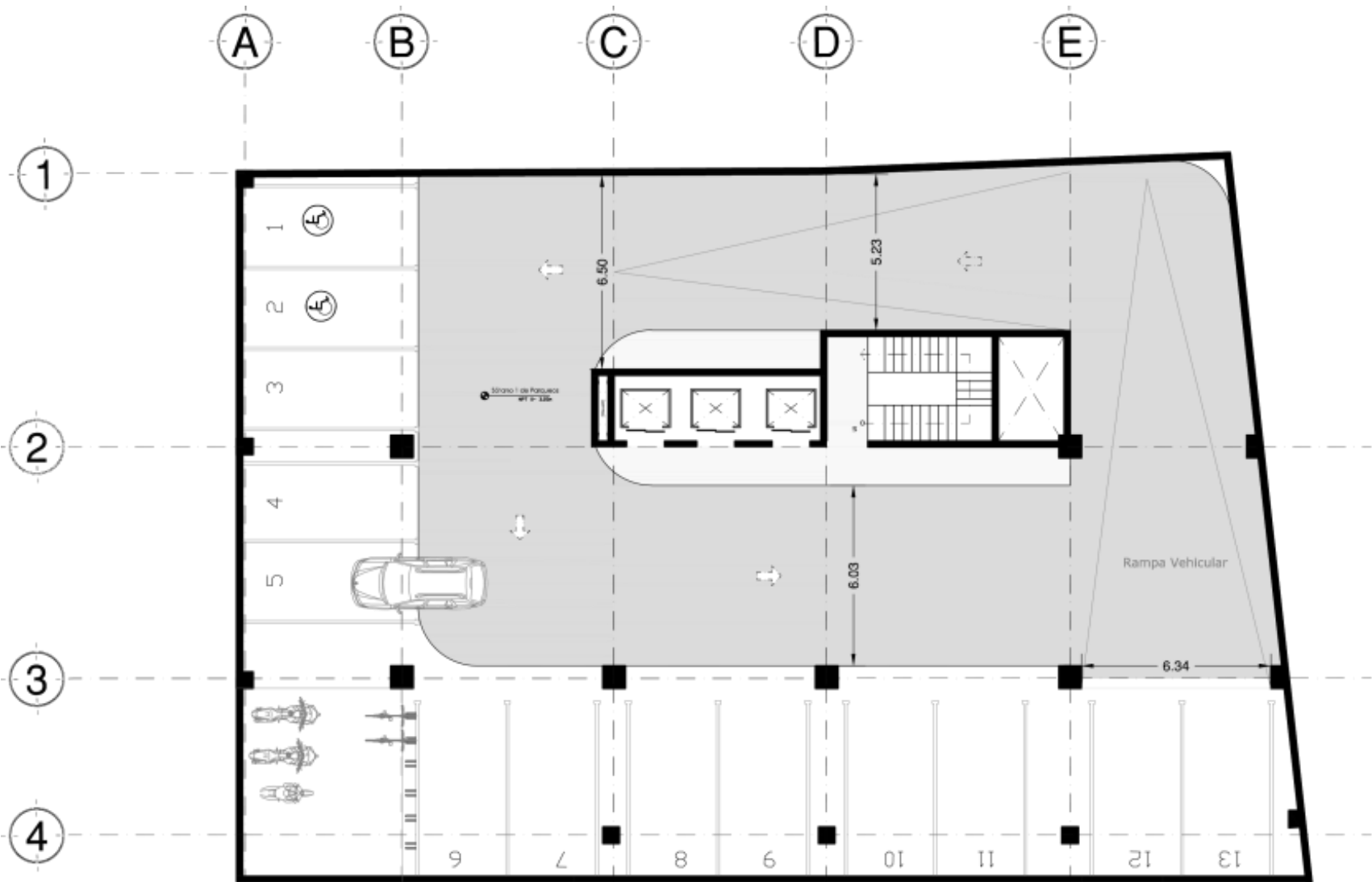
PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 5,6 Y 7  
 ESC. 1:200 **645,12 M2**



**692 M2**

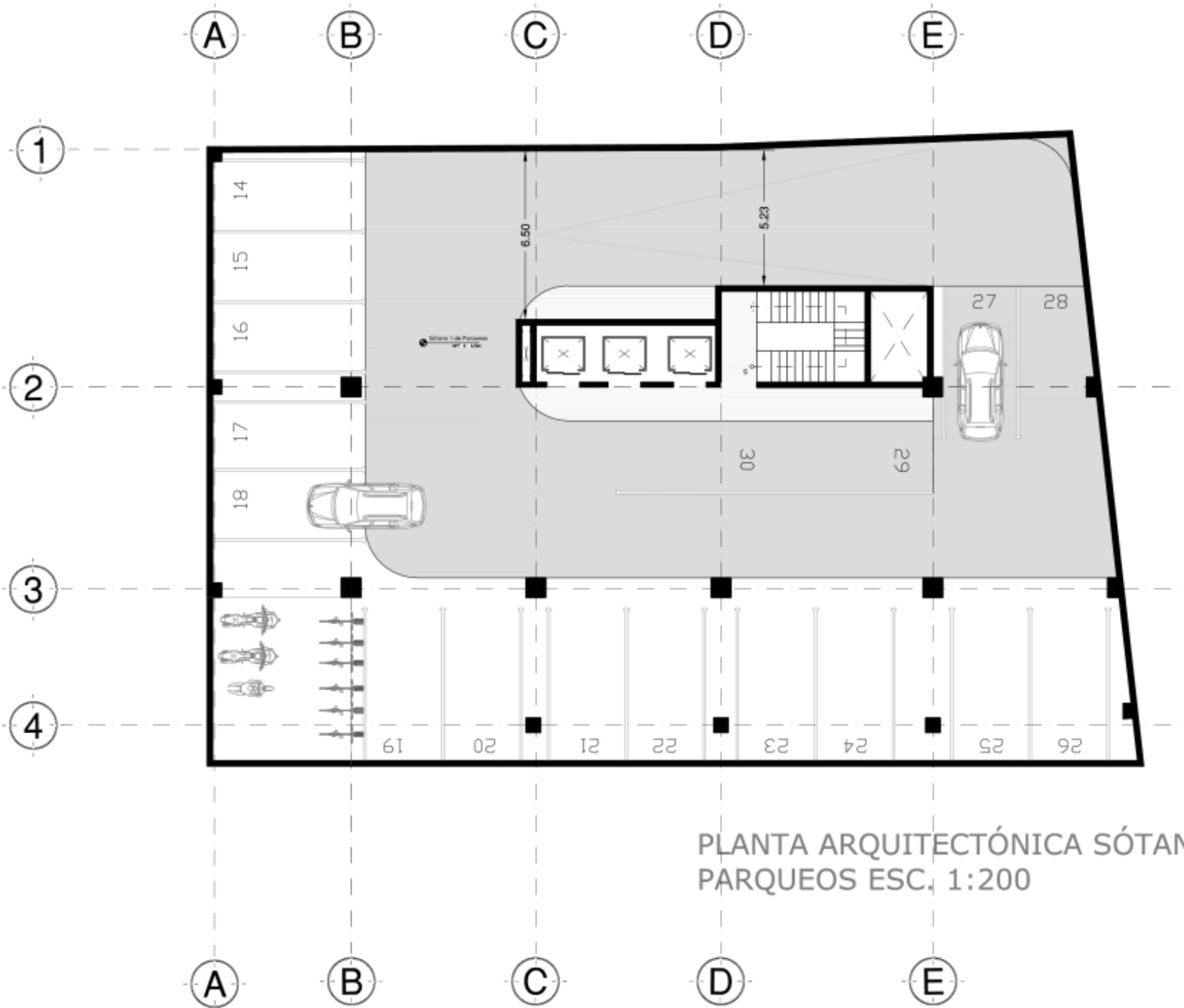
PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 8 Y 9



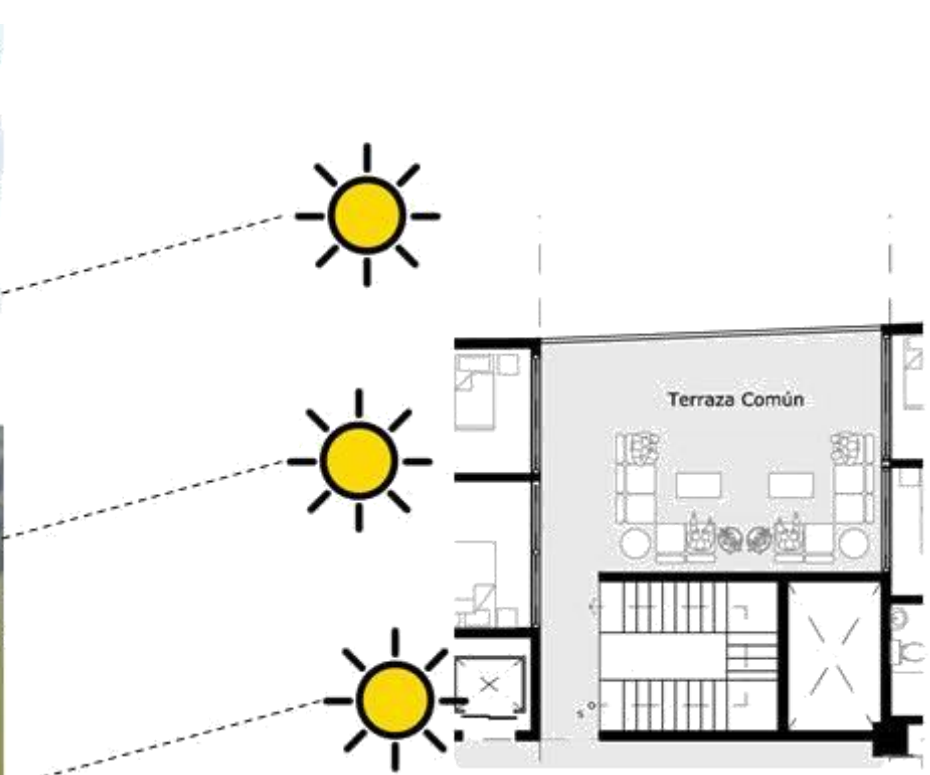


PLANTA ARQUITECTÓNICA SÓTANO 1  
PARQUEOS ESC. 1:200





PLANTA ARQUITECTÓNICA SÓTANO 2  
 PARQUEOS ESC. 1:200

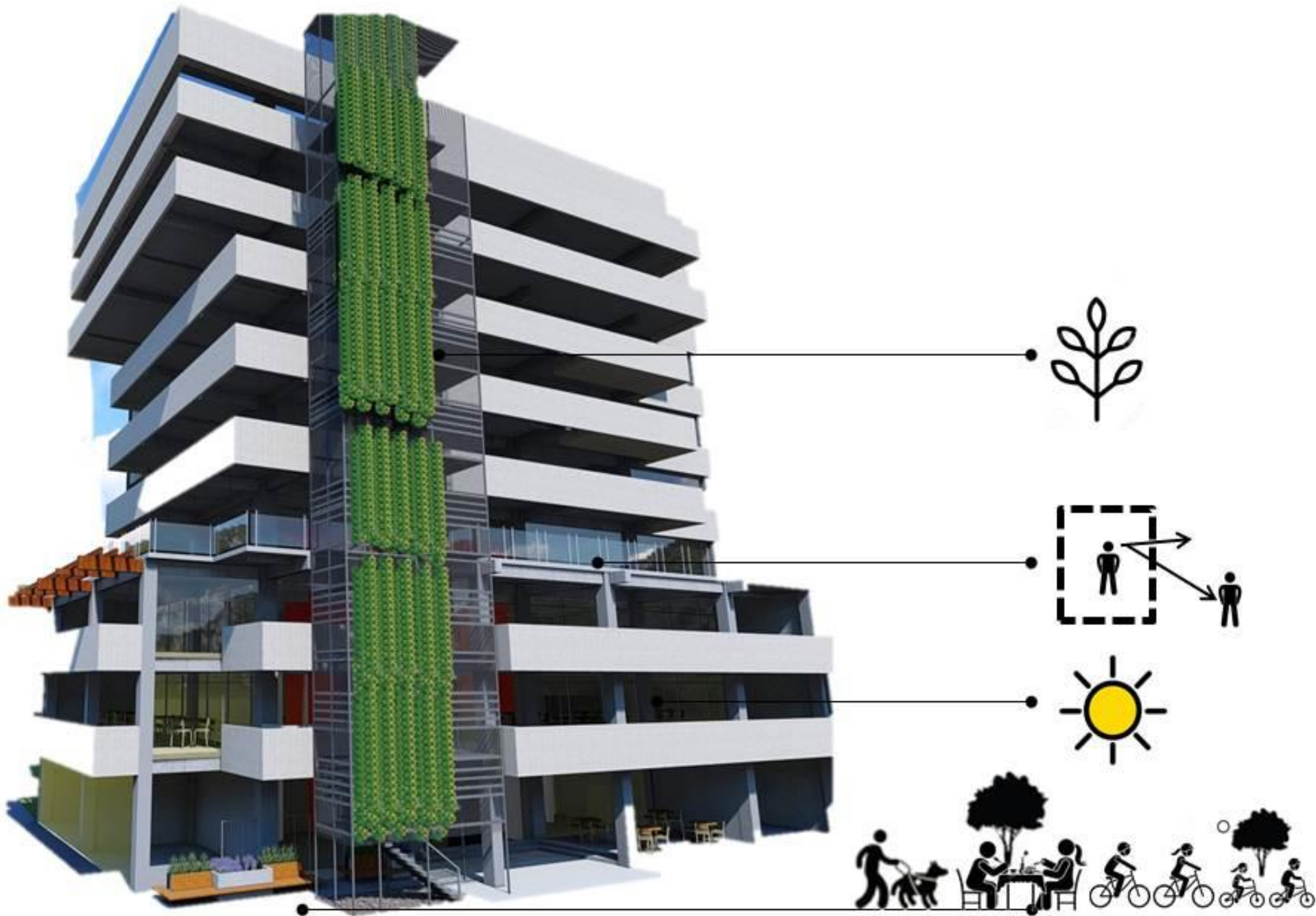


## APERTURA FACHADA OESTE











El edificio Numar presenta aperturas visuales y entradas de iluminación natural a través de dos fachadas (este y sur) mientras que sus otras dos fachadas (norte y oeste) se encuentran completamente cerradas. Al rehabilitar los espacios y re adaptarlos en espacios habitables, se toma la decisión de crear una apertura en el muro de la fachada oeste de manera parcial de modo que luz natural y ventilación pueda ingresar a los apartamentos de más dimensión que lo así lo requieren. A partir del estudio de casos y tomando en consideración la estructura primaria del edificio se diseñan las siguientes tipologías de apartamentos:

- 1 hab. ₡500,000 M2 (48-62m2) Valor: ₡24,000,000 - ₡31,000,000  
Alquiler: \$696 -\$899
- 2hab. ₡500,000 M2 (61-66m2) Valor: ₡30,500,000 - ₡33,000,000

Alquiler: \$884.5-\$957

- 3hab. ₡500,000 M2 (104-125m2) Valor: ₡52,000,000 - ₡62,500,000

Alquiler: \$1,508-\$1,812.5

Si bien se estima que una remodelación puede llegar a ser más costosa que una construcción desde cero, estos edificios en desuso hacen perder a sus dueños ganancias todos los años que permanecen bajo esta condición, sea económica, social, o cultural no se compara a las ganancias posibles una vez que el mismo sea rehabilitado, específicamente en este caso no solo los apartamentos son la única fuente de ingreso, sino también el espacio de co-working y comunidad, así como los locales comerciales.

La oportunidad de repoblar la ciudad de San José unida a la disposición de terreno e infraestructura para vivienda a través del reciclaje de un edificio con historia

y de brindar nuevas tendencias para la vivienda vertical no se compara en costos por una remodelación.

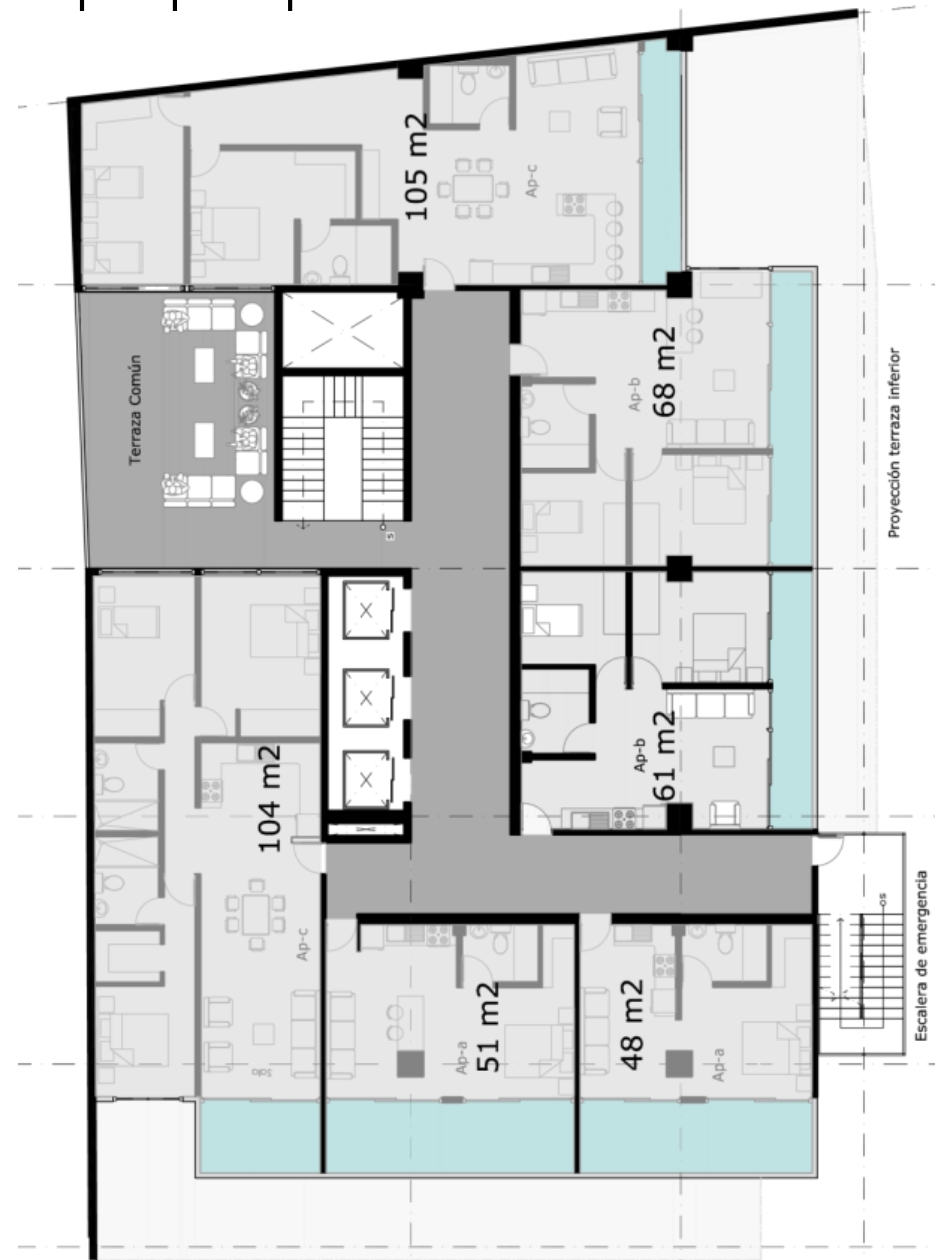
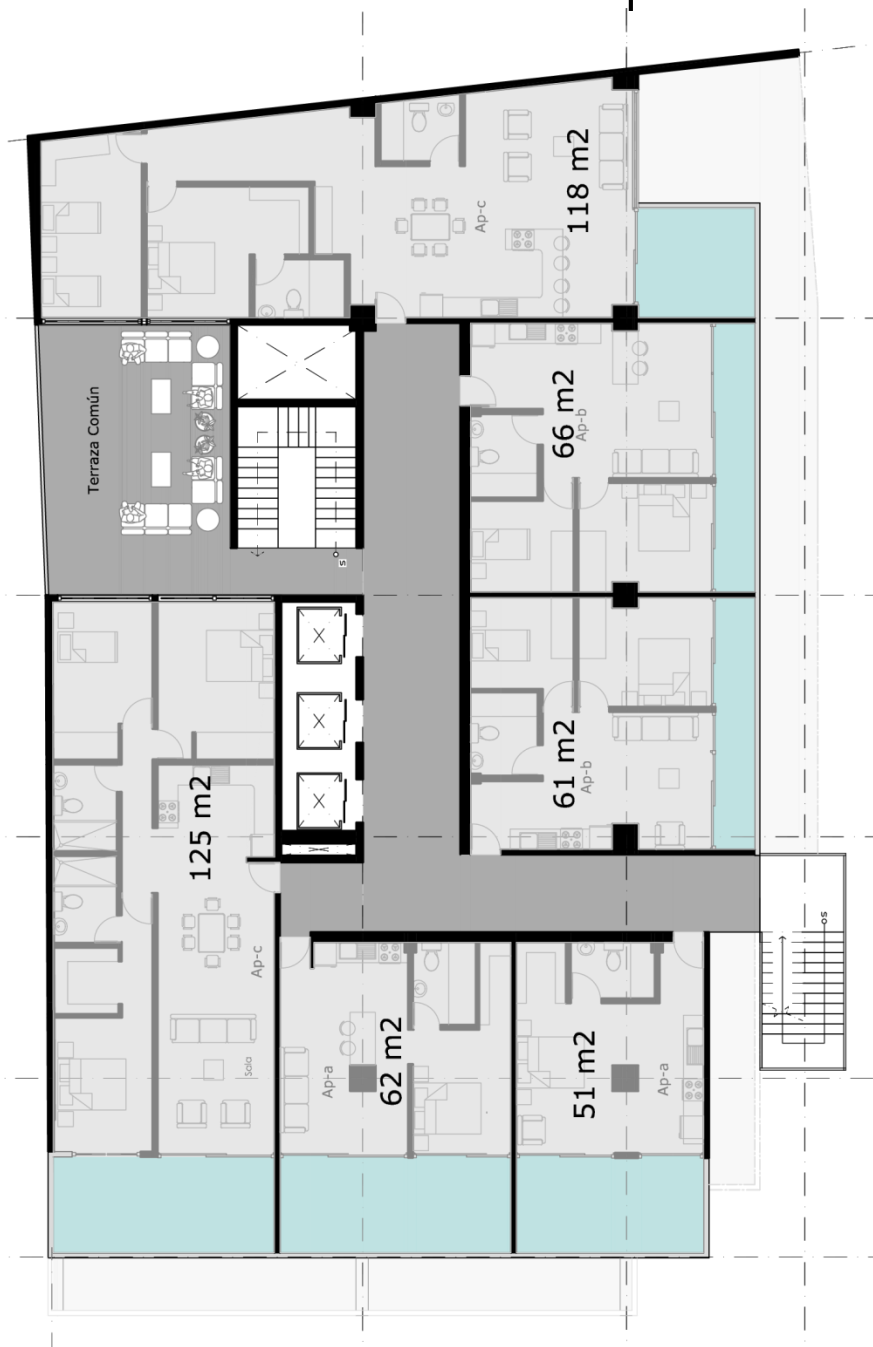
En promedio, los precios van desde los \$2 la hora, para un escritorio en una barra de trabajo compartida, hasta los \$7 la hora, si se prefiere una oficina privada.

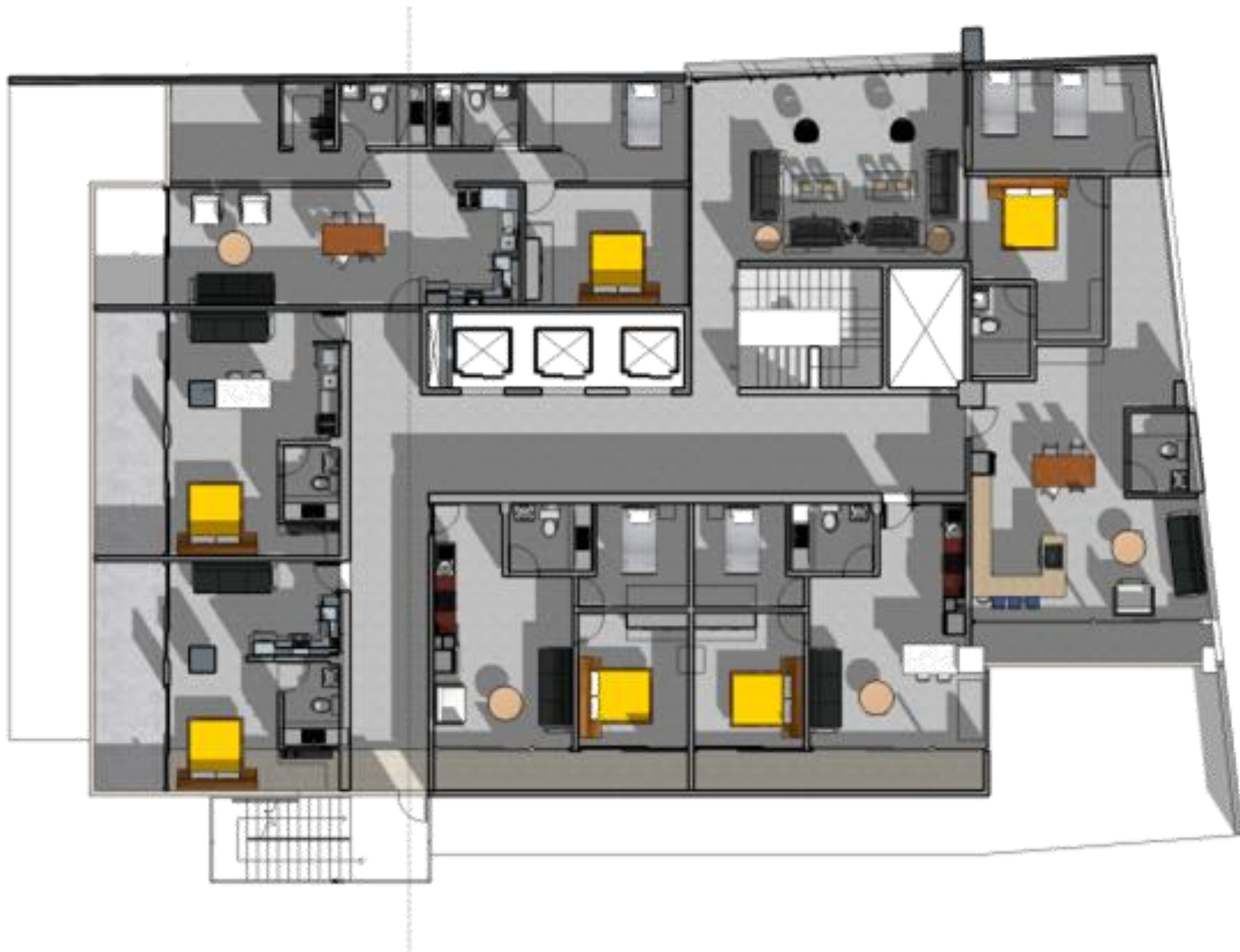
Las opciones de salón para reuniones o espacios para charlas y talleres fluctúan, entre los \$30 y los \$45 la hora.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Información obtenida de:  
<https://www.universidadescr.com/blog/mejores-lugares-de-coworking-en-costa-rica/> Almao, J. Octubre, 2018

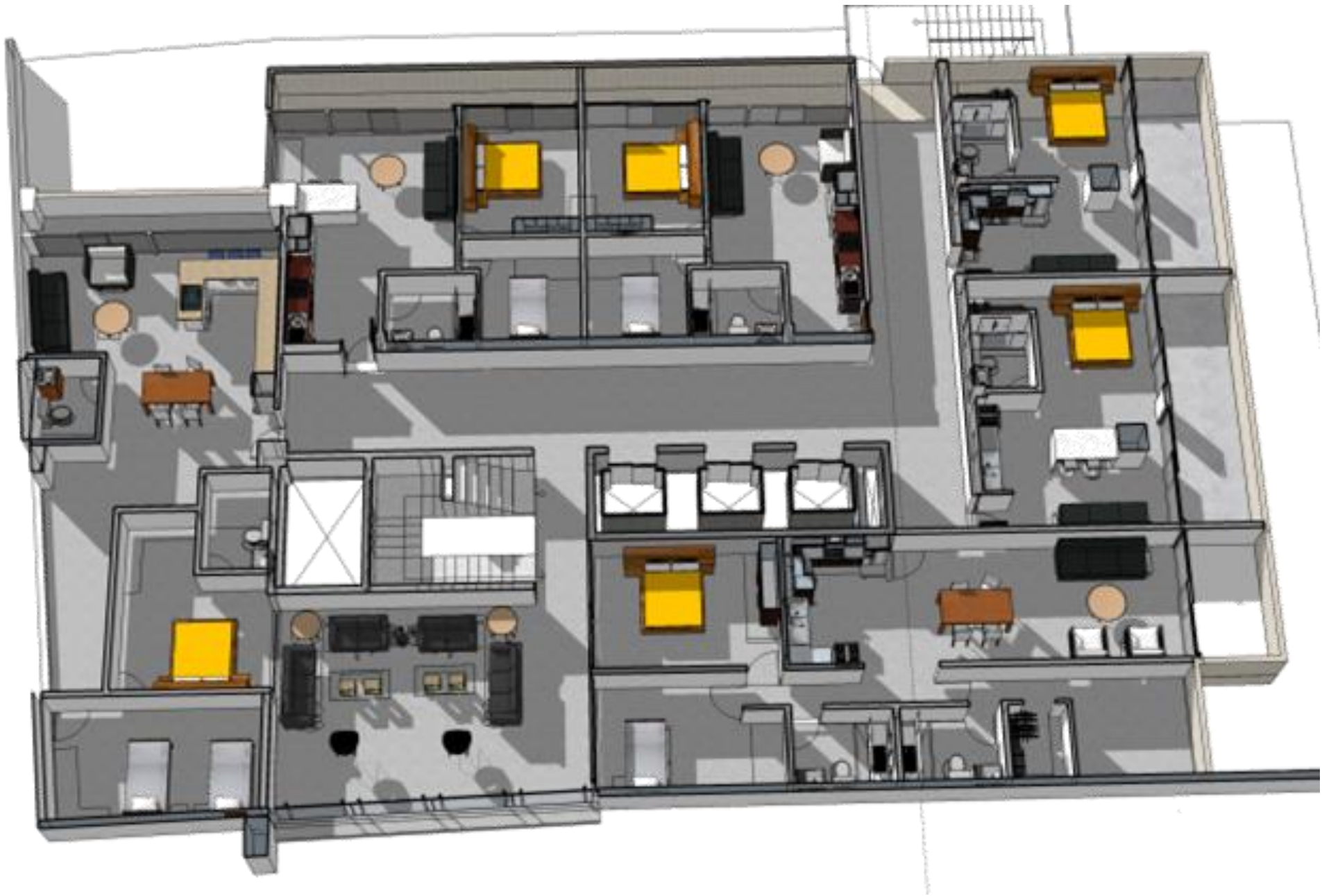
# 7.1 Distribución de apartamentos tipo por planta













## PAUTAS Y CONCLUSIONES

### 01. DENSIDAD DE ZONAS RESIDENCIALES



### 02. VARIEDAD DE USOS/ AUMENTAR TEMPORALIDAD DE USO

### 03. CO TRABAJO- CO MUNIDAD

### 04. POTENCIAR LOS ESPACIOS PÚBLICOS

### 05. PERMEABILIDAD URBANA Y LEGIBILIDAD

### 06. MEJORA DEL TRANSPORTE PÚBLICO

### 07. INCENTIVAR CONEXIÓN ENTRE EDIFICIOS REHABILITADOS / PEATONALIZACIÓN



### 08. Aumentar el coeficiente de ocupación / Equilibrio en las alturas

### 09. APROVECHAMIENTO DE LOS ESPACIOS DE PARQUEOS

### 10. INTEGRACIÓN DE CUBIERTAS VERDES Y JARDINES VERTICALES

### 11. RECICLAJE DE EDIFICIOS / SIMULACIÓN / CIUDAD SOBRE CIUDAD

**RE**novación Urbana

**RE**generación Urbana

**RE** poblamiento

**RE** uso adaptativo

**RE** habilitación

**RE** utilizar

**RE** ciclaje

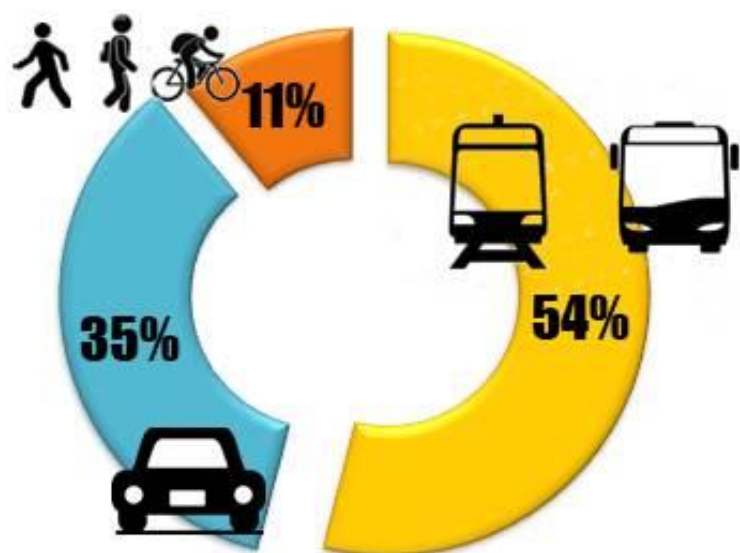
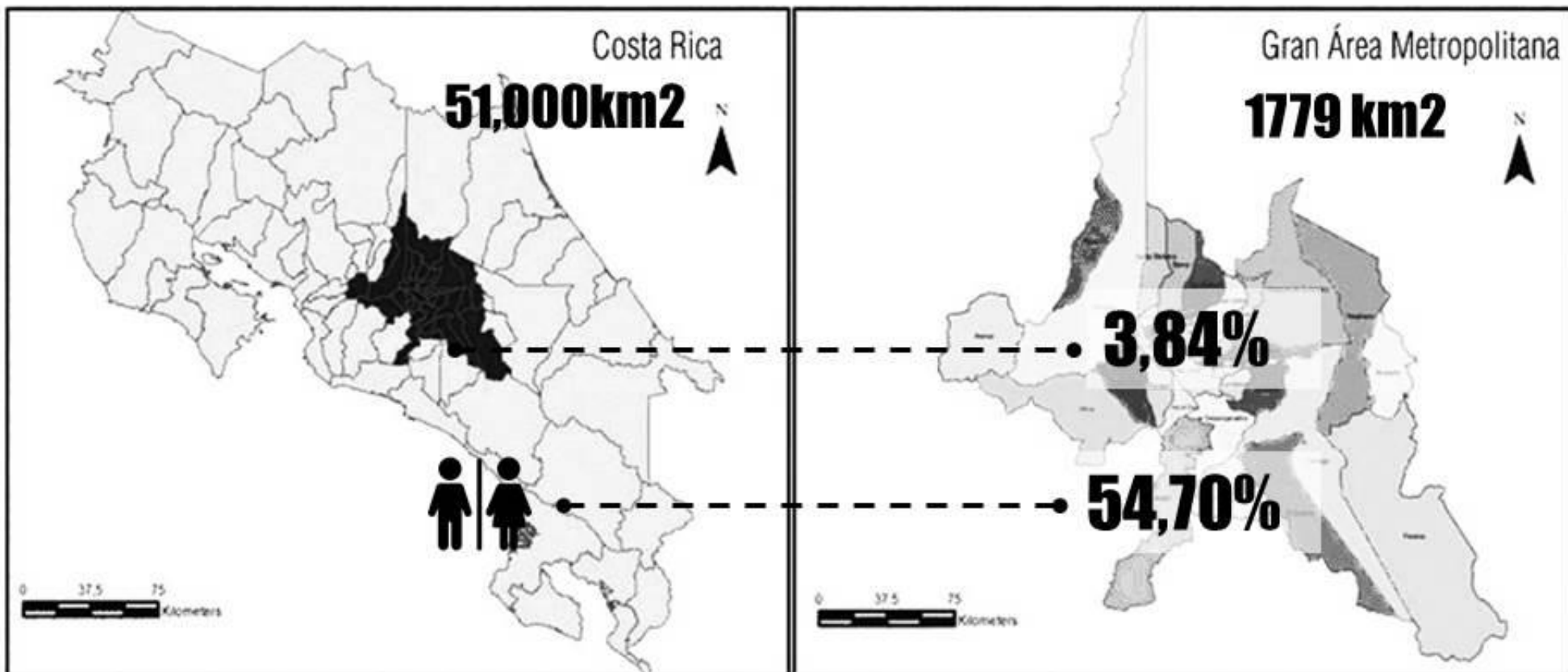
**RE S.J.O.**

Google Earth

Imágenes © 2016

Edificio Umar

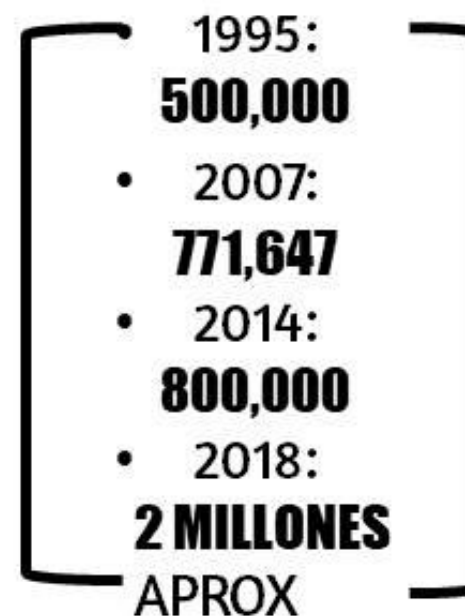




**1,600,000**



**626,000 SJ**



**CARACTERÍSTICAS DEL GAM**

# Comparación de áreas metropolitanas en área y población

## CASCO CENTRAL

Área Metropolitana Km2      Población Habitantes



SAO PAULO



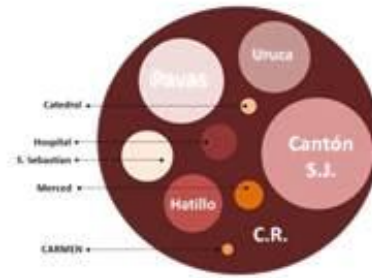
MEXICO D.F.



GAM



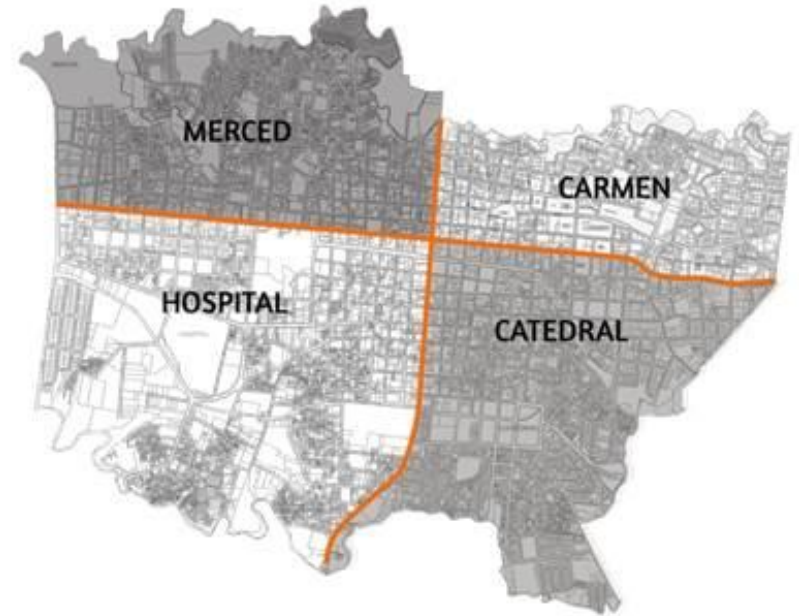
BOGOTÁ D.C.



DENSIDAD



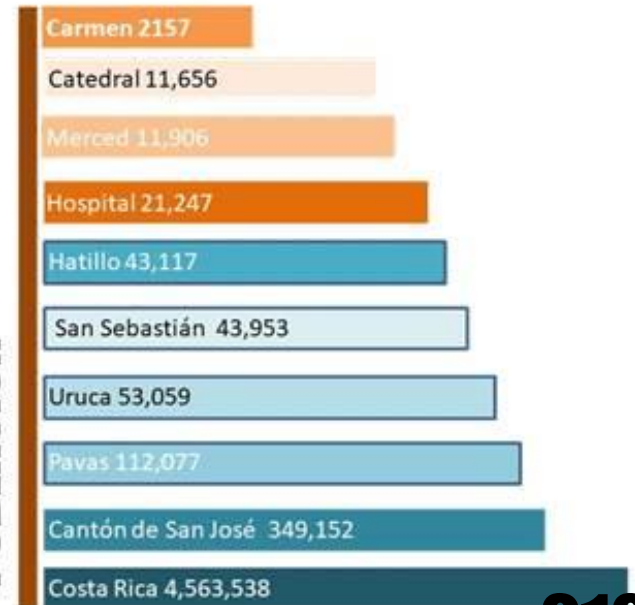
- Costa Rica
- Cantón de San José
- Carmen
- Hospital
- Catedral
- Merced
- Uruca
- Pavas
- Hatillo
- S. Sebastián



65.928..... 1973

47.165..... 2011.

POBLACIÓN



Fuente: Elaboración propia con Datos National Geographic.



2014: **1,399,238** VEHÍCULOS **CR**

2014: **2,693,335** VEHICULOS **GUATEMALA** (16 MI)



Rojas, P. (2016). Costa Rica , el segundo país con más carros en Centroamérica. Informe Estado de la Región



**75** rutas ingresan a S.J.

**256** recorridos DIARIOS

**1856** unidades ingresan a S.J.





“El pequeño país de los largos viajes”

**GAM**



₡170.000 millones anuales



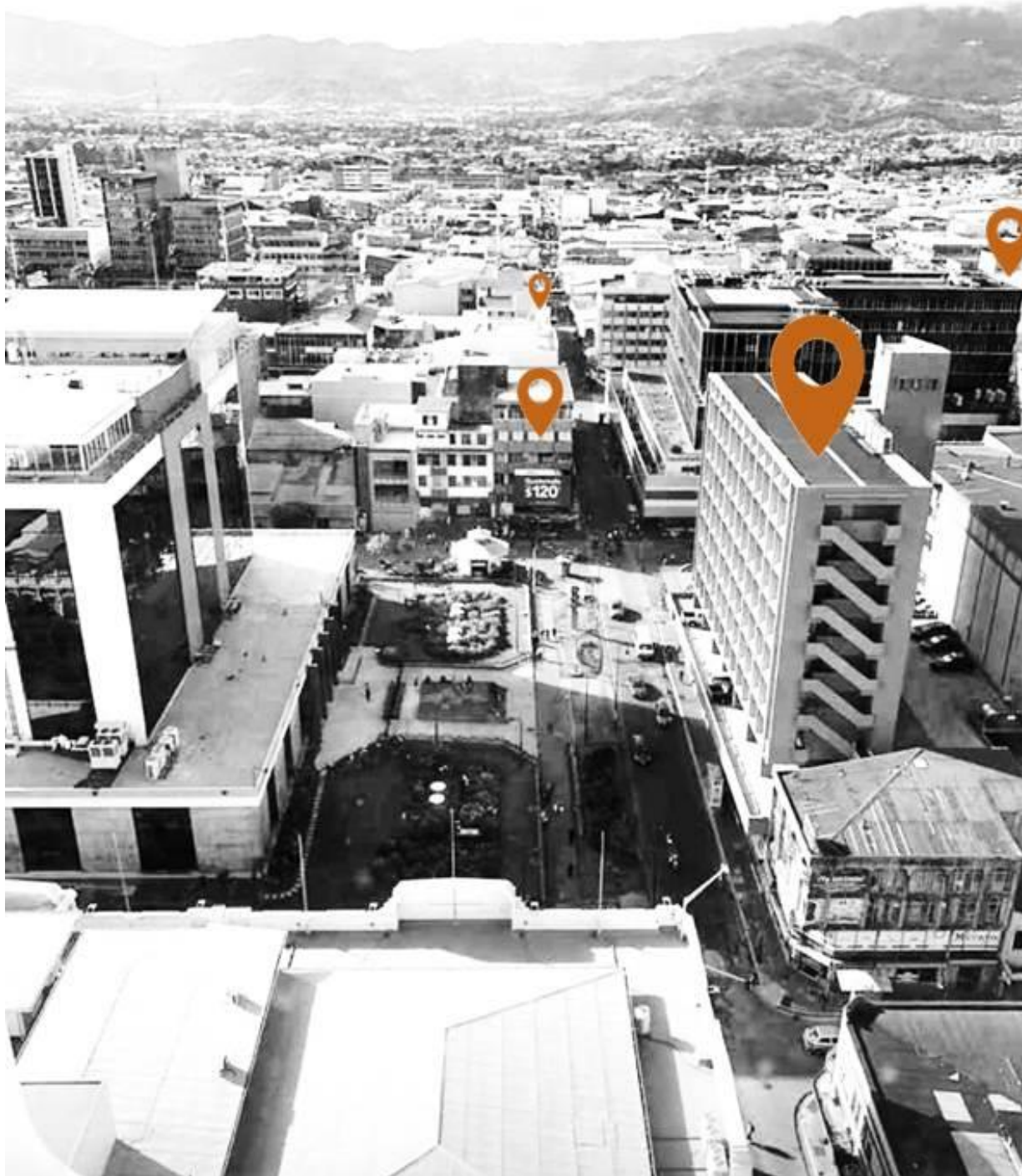
₡30,000 millones anuales

₡12.000 contaminación

“Jenny Monge... tardó **5** horas en total para recorrer los **37** kilómetros que dividen, de ida y de vuelta, su trabajo de su vivienda, en San Gabriel de Aserrí. (Heredia-aserrí)”

“Él pasó su residencia de San Pedro de Montes de Oca, a San Isidro de Heredia... aumentó el tiempo de viaje a su trabajo —en Desamparados— en **1 hora 45 minutos** diarios. En comparación con el 2013, para cuando termine el año, el carro de Allan le habrá robado **16 días a su 2014.**”





## EDIFICIOS EN DESUSO Y/O SUBUTILIZACIÓN

**30%** de las edificaciones están sin uso, sin que eso haya detenido la especulación del suelo urbano, en el que los terrenos ni se venden, edifican, o bajan de precio." (Pacheco, 2002).

# RECICLAJE EDIFICIOS

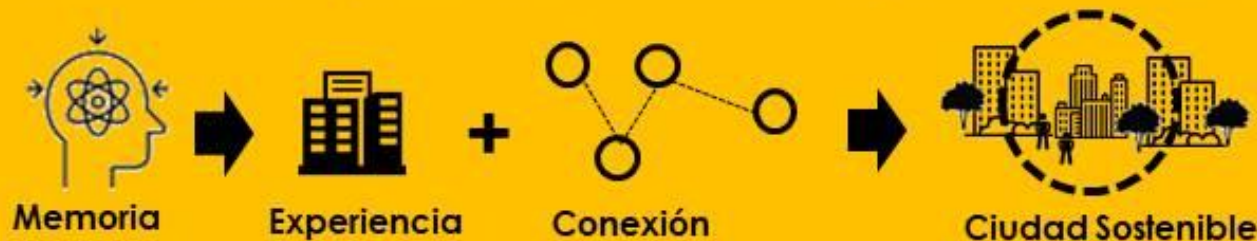


“Rehabilitar un edificio .  
Ahorro energético 60%”

*El re-uso adaptativo de las edificaciones es un proceso por el cual los edificios estructuralmente sanos son desarrollados para nuevos usos económicamente viables renovando el edificio. Latham (200 pg. 123)*

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	RCD PRODUCIDO POR M2 DE EDIFICACIÓN
Obras de edificios nuevos	120,0 kg/m2 construido
Obras de rehabilitación	338,7 kg/m2 rehabilitado
Obras de demolición total	1.229,0 kg/m2 demolido

RCD: Residuos de Construcción y Demolición- Plan Nacional Integrado de Residuos 2008-2015





# CIUDAD COMPACTA V.S CIUDAD DENSIFICADA

## DENSIFICADA



1. SATURACIÓN



2. ALTA DENSIDAD DEMOGRÁFICA



3. CRECIMIENTO VERTICAL DESMEDIDO



4. MAYOR MIXTURA SOCIAL



5. CARENCIA DE VEGETACIÓN URBANA



6. LÍMITES MARCADOS ENTRE LO RURAL Y LO URBANO



7. ALTOS COSTOS LOS TIERRAS



8. MOVILIDAD CONFLICTIVA

## COMPACTA



1. CIUDAD INTEGRADA



2. ALTA DENSIDAD CON ÓPTIMO ESPACIO PÚBLICO



3. CRECIMIENTO VERTICAL DE ALTURA MEDIA



4. POCOS VACÍOS URBANOS



5. USOS MIXTOS



5. PRIORIDAD AL PEATÓN



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, p11)



La propuesta habitacional rehabilita el comportamiento, la imagen física, aumenta la atracción, da un nuevo uso funcional, la dinámica tanto del edificio como de la ciudad que lo rodea y sus diarios habitantes. La propuesta busca generar una crítica y reflexión tanto en el usuario temporal como en el usuario de paso, buscar la activación de la ciudad, de manera inclusiva. Que el distrito del Carmen no sea una zona de paso, sino que cada edificio permita generar una nueva experiencia sensorial y física que permita dejar una huella en la memoria de cada usuario.

El reciclaje urbano de edificios se levanta como la opción más atractiva que busca darle utilidad a la infraestructura sub utilizada o en desuso, que se muestra amigable con el ambiente y permite la conservación de un inmueble con historia, con experiencia, que se combina con lo contemporáneo permitiendo crear nuevos recuerdos sin olvidar el pasado, el origen. Si bien el reciclaje se muestra como la opción más viable y de mayores productos y beneficios, el re uso adaptativo de estos inmuebles no solo depende de la aprobación de su dueño sino también del contexto que lo rodea para su buen funcionamiento. La propuesta al buscar CO-MUNIDAD en su forma de desarrollo permite ser inclusivo,

estrechar relaciones con otros usuarios, otros espacios y otros gustos y otros edificios en desuso. La mixtura social y de usos, el aprovechamiento del espacio, la permeabilidad del mismo en conjunto con la legibilidad de cada edificio permiten extender los tiempos de uso, reducir la inseguridad y promover el ingreso económico en inmuebles que en su mayoría del tiempo no rinden ningún beneficio pero si deterioran la imagen urbana y producen una desconexión con los diferentes tipos de usuarios.

Hacer ciudad sobre ciudad permite la reactivación del centro, una nueva oportunidad de recuperar actores y transformarlos de manera que su vida útil se pueda extender. El aprovechar los recursos existentes, comercios, instituciones, edificios gubernamentales, instituciones de salud, equipamiento social y cultural, áreas recreativas dando la oportunidad de que el usuario tenga todo al alcance de 10 minutos a pie, brindando la oportunidad de que el usuario fijo o habitante pueda, trabajar, vivir y recrearse en el mismo espacio. Elementos que puedan embellecer el paisaje, brindar confort térmico, aprovechar las azoteas libres como otro espacio existente y viable, dar un doble uso a los parqueos públicos, realmente aprovechar lo construido.

# 8.1 REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

## LITERATURA

- Acconci, Víctor. (1999). City Of Words. La ciudad contemporánea, prefiguración de la metápolis. Imagen y concepto. ETSA, Sevilla
- Araya, M. (2006). Imaginarios urbanos, medios de comunicación y experiencias de la ciudad. Tesis sometida a la comisión del programa de estudios de postgrado en Estudios de la Sociedad y la Cultura para optar por el grado de Doctor de Estudios de la Sociedad y la Cultura. Universidad de Costa Rica.
- Avendaño, D. (2015). Vivienda para jóvenes. Alternativa habitacional de transición. Estudio de caso trabajadores de call center en la provincia de Heredia. Proyecto para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura del Instituto Tecnológico
- Ayala García, E. (2017). La ciudad como espacio habitado y fuente de socialización. Ánfora, Manizales Colombia.
- Baldares, T. (2011) Plan Regional Urbano de la Gran Área Metropolitana de Costa Rica: avances y desafíos. Cuadernos de vivienda y urbanismo. Costa Rica. Volumen 5, No. 9 PRUGAM.
- Ballenilla, P. (2016). Propuesta de reutilización de edificio en el casco Antiguo de Alicante. Grado de Arquitectura Técnica. Universidad de Alicante
- Borja, J, (2001), La ciudad del Deseo. En Carrión, F, La ciudad construida, urbanismo en América Latina. Quito, Ecuador. Flacso.
- Borrero, M. (2015). Metodología de Análisis para la implementación de proyectos urbanos en la ciudad compacta. Proyecto final de graduación para optar por el grado de licenciatura en arquitectura. Universidad de Costa Rica, San José Costa Rica.
- Departamento de Observatorio Municipal. 2011. Dirección de planificación y evaluación. Diagnóstico Cantonal. San José, Municipalidad de San José. pg6-8
- Fuenzalida, Cristián. 2012. Recuperación y cambio de destino de una casa en Santiago Sur. Cristián Fuenzalida Utopiateoriapraxis. ARQUITECTURA Y CULTURA. Universidad Santiago de Chile, Escuela de Arquitectura.
- Garza J. Estudio sugiere que condominios en la GAM son inaccesibles para el 80% de sus pobladores. Octubre 2017. Recuperado de: <https://www.larepublica.net/noticia/estudio-sugiere-que-condominios-en-la-gam-son-inaccesibles-para-80-de-sus-pobladores>.

- Klotchkov, V. Revista Mensual sobre la actividad ambiental. Regeneración y repoblamiento de San José: ¿dónde estamos? ISSN 1409-214X. Ambientico 234, Artículo 1 |Pp. 6-14|
- Lee, J.; Valencia, A.; Vidales, D. (2011). MODELO DE CRECIMIENTO URBANO: CIUDAD COMPACTA Vs. CIUDAD DISPERSA. Graffías Disciplinarias de la UCP, Pereira (Colombia) N° 15: 25-27, Noviembre
- MGIDF. (abril 2011). Programa Conjunto Redes para la Convivencia, comunidades sin miedo. Diagnóstico El Carmen, Distrito. Cantón, San José Provincia, San José. Fondo para el logro de los ODM.
- Molina, Gretel. (2017) Corredor Urbano Parque de la Paz Rotonda y Río Tiribí. Propuesta de repoblamiento para el sector de Desamparados. Universidad de Costa Rica, San José Costa Rica.
- Orozco A y Izrael Y. (2013). Sistema de evaluación de la potencialidad de los espacios en desuso en la ciudad de San José\_Costa Rica, San José. Véritas
- Pacheco, F. (2002). El repoblamiento de ciudades con vivienda de alta densidad baja altura. Seminario Regeneración Urbana
- Patinho, Mariana. 2013. Encuentro Internacional de Arquitectura Contemporánea en Ciudades Históricas Sevilla. Ponencia ¿QUE NOS HACE PENSAR QUE EL PASADO NOS REPRESENTA MEJOR QUE EL PRESENTE Y EL FUTURO? (What makes us think that the past represents us better than the present and the future?).
- Pina, F (2014) Rehabilitación de Edificios Subutilizados para generar vivienda en el área central de San José. Tesis de grado para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura. Instituto Tecnológico de Costa Rica. San José Costa Rica.
- ROGERS RICHARD y GUMUCHDJIAN PHILIP. (2001) CIUDADES PARA UN PEQUEÑO PLANETA. Editorial Gustavo Gili.
- Rojas, Eduardo. (2004) Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales. Banco Interamericano de Desarrollo. New York.
- San José Urban Lab (2017). Regeneración del Eje Pacífico González Víquez San José Costa Rica.
- SILVA, A., (2004). Imaginarios urbanos, hacia la construcción de un urbanismo ciudadano. Metodología, Bogotá, Universidad Nacional de Colombia
- Villalobos, R. (2014). Barrioscopio del Sur. Tesis de grado para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura. Universidad de Costa Rica. San José Costa Rica.
- Villalobos, W. (2017). Co Habitación. Tesis de grado para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura. Universidad de Costa Rica. San José Costa Rica.



## Sitios Web

- Un Nuevo San José". (1991). Artículo en PDF. Resumen del Plan Director Urbano. Municipalidad de San José.
- Departamento de Observatorio Municipal. 2011. Dirección de planificación y evaluación. Diagnóstico Cantonal. San José, Municipalidad de San José. pg6-8
- 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>
- Reportaje 7 Días. 2016. [https://www.teletica.com/142238\\_un-nuevo-rostro-urbano](https://www.teletica.com/142238_un-nuevo-rostro-urbano)
- Salazar, C. (2013, octubre 18). San José hoy, un retrato en cifras. La Nación. Obtenidos desde: <https://www.nacion.com/el-pais/san-jose-hoy-un-retrato-en-cifras/BWEQWRRTDNCKVHVBMSI6HJD45Y/story/>
- Grozdanic, L. (14 de abril 2016). How coworking and coliving are redefining space as a service Archdaily. Obtenido de: <https://www.archdaily.com/785550/how-coworking-and-coliving-are-redefining-space-as-a-service>
- Rodríguez, O (2013, julio 29) Vivienda y comercio ganan plusvalía en San José Centro. La Nación. Obtenido de: [https://www.nacion.com/economia/vivienda-y-comercio-](https://www.nacion.com/economia/vivienda-y-comercio-ganan-plusvalia-en-san-jose-centro/5DZDT3SFRBBSHH5NXCIR6VYQR4/story/)

ganan-plusvalia-en-san-jose-centro/5DZDT3SFRBBSHH5NXCIR6VYQR4/story/