

An aerial photograph of a city grid, showing a dense arrangement of buildings and streets. The image is presented within a circular frame that has a golden-yellow border. The background of the entire slide is a vibrant blue with abstract, flowing white and light blue lines that create a sense of movement and depth.

**Deterioro y transformación
del centro de la Ciudad de San José**



UNIVERSIDAD DE COSTA RICA
SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADO

DETERIORO Y TRANSFORMACION DEL CENTRO DE LA CIUDAD DE SAN JOSÉ

**Tesis sometida a la consideración de la Comisión del Programa de
Estudios de Posgrado en Arquitectura para optar al grado de
Magister Scientiae en Diseño Urbano**

HANNIA MARIA MARIN PICADO

Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, Costa Rica
2006



1. INTRODUCCION

Justificación

Económica:

- Sub-utilización espacio urbano, en particular el habitacional.
- Existencia infraestructura primera calidad (electrificación subterránea, telefonía y vialidad.
 - Servicios de salud, educativos, culturales y otros.
- Disminución de empresas financieras y comerciales, oficinas. Pérdida de empleos.

Social

- Gran deterioro, patologías sociales como delincuencia, criminalidad, drogadicción y prostitución.
 - Disminución de población.

Ambientales

- Contaminación del aire, sónica, visual, basura y suciedad.

Culturales

- Valores culturales, históricos, arquitectónicos y urbanos del centro urbano, importancia por su jerarquía política e histórica en el desarrollo del país.

Físico-espaciales:

- Deterioro y abandono estructuras urbanas y arquitectónicas, vacíos.
- Transformación de la imagen urbana de la ciudad.





1. INTRODUCCION

Delimitación de la investigación

Primer nivel:

- A nivel general de los cuatro distritos centrales
- En detalle: Un fragmento del Barrio La Dolorosa, área de 18 manzanas.

Segundo nivel

- En el ámbito internacional a nivel general ciudades cuyos centros se encontraban deteriorados y los han renovado y recuperado.
- En detalle: las ciudades de Barcelona y Ciutat Vella, Chile y Colombia.

1. INTRODUCCION

Antecedentes





1. INTRODUCCION



Antecedentes

Factores negativos:

Económicos:

- Alto costo infraestructura urbana necesaria para los nuevos desarrollos cada vez más alejados del centro.
- Costos en transportes, salud y otros.

Físico ambientales:

- Ocupación de terrenos con restricciones constructivas
- Impermeabilidades de suelos.
- Destrucción de recursos naturales, de producción y mantos acuíferos.

Sociales:

- Poca participación y acceso al disfrute de la vida cultural y social de la ciudad.



2. OBJETIVOS - General

Analizar el proceso de deterioro y transformación espacial del centro de la ciudad San José, donde subyacen las posibles causas de este fenómeno para identificarlas contribuir a su comprensión y sirvan como punto de referencia en el planteamiento de soluciones futuras hacia su rehabilitación.

Específicos:

1. Definir mediante planteamientos teóricos existentes las posibles causas que explican el deterioro y transformación de los centros urbanos de las ciudades en general y su aplicación en el centro de la ciudad de San José.
2. Realizar un análisis físico espacial y social en los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José para identificar las posibles causas del proceso de deterioro y transformación y su implicación.
 - a) Profundizar el análisis en un fragmento del Barrio La Dolorosa para el desarrollo de la presente investigación.
3. Analizar casos de ciudades en el mundo y en particular a nivel latinoamericano donde se están implementando estrategias de recuperación y revitalización de sus centros deteriorados para aprender de sus experiencias y sirvan de apoyo en las recomendaciones aplicables al área de estudio.
4. Sistematizar y analizar los resultados de la investigación para formular conclusiones y recomendaciones pertinentes al diseño urbano del centro de la capital.

2. OBJETIVOS

Estrategia metodológica:

Enfoque sustantivo

Epistemológicamente combinada:

- Teorías que estudian este fenómeno
- Fenomenología.
Experiencias de otras ciudades.
- Datos cualitativos y cuantitativos

1^{ra} Fase

Fundamentos teóricos

Conceptualización teórica de las causas del deterioro y transformación de los centros de ciudades en general

2^{da} Fase

Aplicación de los conceptos teóricos

Aplicación de los conceptos teóricos para el análisis de los cuatro distritos centrales y en detalle a un sector del Barrio La Dolorosa para identificar las posibles causas del deterioro y transformación y su implicación

3^{ra} Fase

Aprendizaje de experiencia de ciudades

Análisis de casos de ciudades en el mundo y en especial en Latinoamérica donde se están implementando estrategias de recuperación de sus centros que nos sirvan de apoyo en las recomendaciones aplicables al área de estudio

Ubicación espacial

I Etapa

A. Análisis general físico espacial, ambiental y social en los cuatro distritos centrales

II Etapa

B. Análisis en profundidad de un sector del Barrio La Dolorosa (Fuentes primarias: ficha)

III Aspectos Sociales: Entrevistas abiertas

4^{ta} Fase

Conclusiones y recomendaciones

Análisis y sistematización de los resultados de la investigación para formular conclusiones y recomendaciones pertinentes en diseño urbano para el centro de la ciudad de San José



3. MARCO TEORICO - 1 Objetivo específico

Categorías de análisis

Deterioro:

Proceso mediante el cual se han estropeado, empeorado y se han echado a perder las cualidades físico-espaciales, ambientales, económicas y sociales de los centros de ciudades.

Transformación:

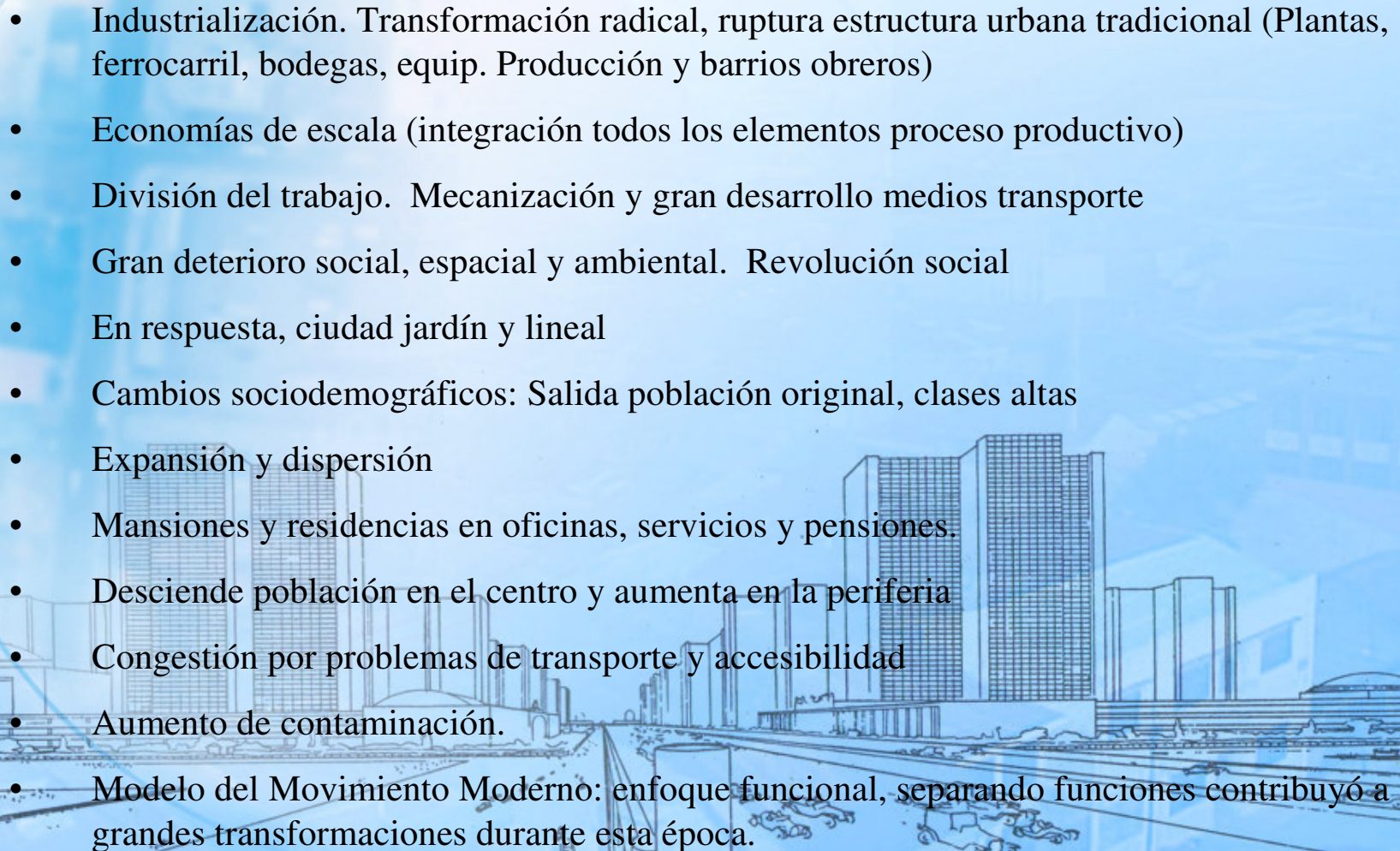
Es el resultado de todos los cambios sociales, ambientales, culturales y económicos materializados en el espacio físico urbano, por el que han pasado los centros de las ciudades durante este proceso. Es la metamorfosis que han experimentado hasta llegar a convertirse en otra forma de ciudad diferente a la que había anteriormente.

“Por su naturaleza inestable, el cambio es una constante en la ciudad contemporánea. El cambio de cualquier ciudad a otra está marcado por la transformación lenta y difícil dada la inercia de la ciudad”. (Secchi Bernardo, 2004)



MARCO TEORICO

Origen del deterioro y transformación

- Industrialización. Transformación radical, ruptura estructura urbana tradicional (Plantas, ferrocarril, bodegas, equip. Producción y barrios obreros)
 - Economías de escala (integración todos los elementos proceso productivo)
 - División del trabajo. Mecanización y gran desarrollo medios transporte
 - Gran deterioro social, espacial y ambiental. Revolución social
 - En respuesta, ciudad jardín y lineal
 - Cambios sociodemográficos: Salida población original, clases altas
 - Expansión y dispersión
 - Mansiones y residencias en oficinas, servicios y pensiones.
 - Desciende población en el centro y aumenta en la periferia
 - Congestión por problemas de transporte y accesibilidad
 - Aumento de contaminación.
 - Modelo del Movimiento Moderno: enfoque funcional, separando funciones contribuyó a grandes transformaciones durante esta época.
- 



3. MARCO TEORICO

Renta del Suelo Urbano

“Si una función llega instalarse en un terreno codiciado o anteriormente ocupado por otra, esto significa en principio que encuentra en este lugar más ventajas, y por lo tanto está dispuesta a pagar más caro para ubicarse en el”. (Polèse, 1998)

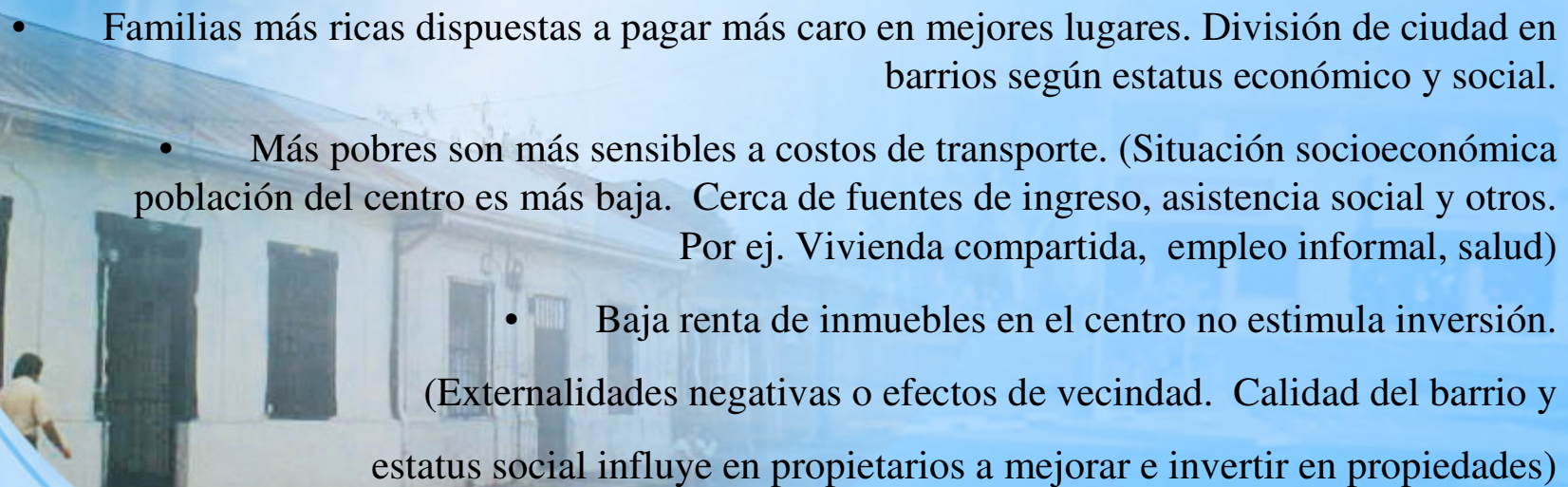
- Precio de un terreno refleja el valor económico y ventajas de localización.
- Renta y localización son inseparables. Renta generada refleja decisiones de localización.
 - Localización corresponde a las ventajas que esta ofrece.
- Valor renta del suelo en el centro refleja el valor de economías aglomeración (Entre más oficinas y más información circule, más valor tiene. Este se basa en tamaño y volumen mercado).
 - Entre más grande y poblada la ciudad, más valor tendrá el centro.



3. MARCO TEORICO

Renta del Suelo Urbano

“Precios del suelo sirven para asignar las distintas localizaciones posibles, según los utilizadores potenciales”. (Polèse, 1998)

- Familias más ricas dispuestas a pagar más caro en mejores lugares. División de ciudad en barrios según estatus económico y social.
 - Más pobres son más sensibles a costos de transporte. (Situación socioeconómica población del centro es más baja. Cerca de fuentes de ingreso, asistencia social y otros. Por ej. Vivienda compartida, empleo informal, salud)
 - Baja renta de inmuebles en el centro no estimula inversión. (Externalidades negativas o efectos de vecindad. Calidad del barrio y estatus social influye en propietarios a mejorar e invertir en propiedades)
- 

3. MARCO TEORICO.

Destrucción de la diversidad.

Jacobs Jane, 1966



3. MARCO TEORICO. Destrucción de la diversidad

(Jacobs Jane, 1966)

Condiciones y generadores de diversidad en la ciudad

- Deben servir a más de una función para asegurar presencia de gente que sale con diferentes horarios y propósitos, para generar mezcla compleja de usos que genere contacto público.
- Cuadras cortas para que las calles y oportunidades de doblar en esquina sea frecuente.
- Mezcla de edificios de diferentes edades, condición, tipología y grano para que produzcan rendimiento económico variado.
 - Concentración densa de personas con diferentes propósitos y alto porcentaje de residentes.

Diversidad permite y estimula más diversidad.

Pequeñas empresas dependen de la diversidad. Se sostienen de comercio al detalle, facilidades culturales y entretenimiento. Suministros y técnicas de las otras. Sirven a pequeños mercados y son sensibles a rápidos cambios.

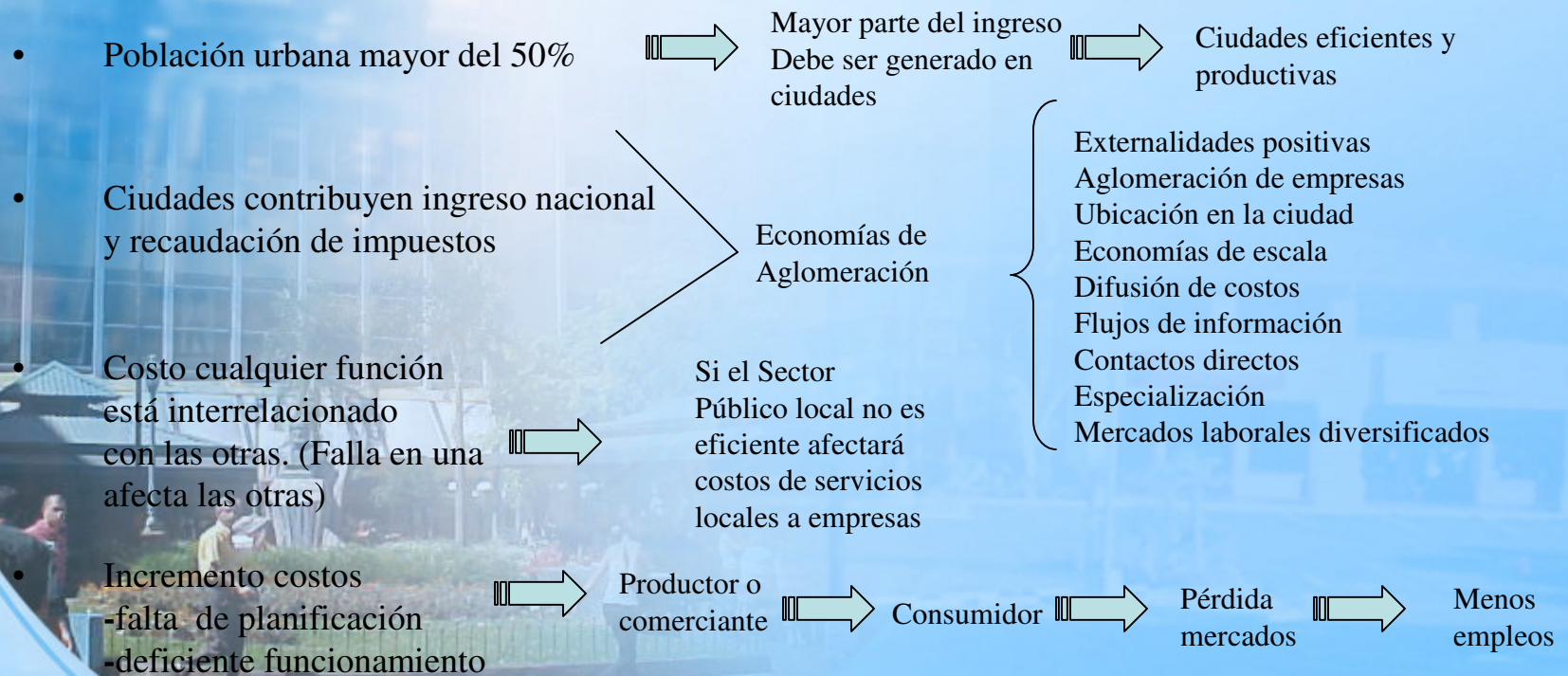
Combinación de estas condiciones es necesaria y la ausencia de una de ella frustra su potencial.

Vitalidad, seguridad y crecimiento económico.

3. MARCO TEORICO

Desarrollo Económico basado en ciudades

“La razón por la cual existen la mayoría de los asentamientos urbanos, formales o informales es para albergar personas que buscan empleo, ingresos, educación y una vida mejor. Allí es donde hay trabajos o al menos donde debería haberlos”. (Lungo y Polèse, 1998)



“Fracaso urbano: los costos de producción que afrontan las empresas son tales que la producción no se llevará a cabo, específicamente por causa de los altos costos de servicios urbanos y otros insumos provenientes de la ciudad. La medida es el empleo perdido”. (Lungo y Polèse, 1998)

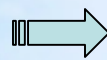
3. MARCO TEORICO

Desarrollo Económico basado en ciudades

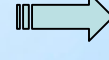
(Lungo y Polèse, 1998)

Las ciudades proporcionan un servicio esencial a la economía y la sociedad.

Ganancias reales
-Intercambio
-Producción



Mercados nacionales
Integrados
(Condición mínima)



Ciudades
(Sirven a
Economía
nacional)

Empresas sensibles a
Economías de escala
Buscarán ubicaciones
Centrales donde existan

Planificación
Estructura
Forma
Infraestructura
Seguridad
Calles
Aceras
Comunicaciones
Ambiente
Urbano



Ciudad
Atractiva
Facilita
Encuentro
Negocios
Empresas



Costos de hacer negocios
Costos de oportunidad
Tiempo perdido
Frustración
Otros costos económicos





3. MARCO TEORICO

Teorías de la ciudad contemporánea

En la mezcla de actividades y sujetos que es la connotación de la ciudad contemporánea se disuelve el concepto de función y surgen con lentitud los conceptos de compatibilidad e incompatibilidad. En la multiplicidad y diversidad de situaciones se disuelve el concepto de zona homogénea y jerarquía y poco a poco emerge el de porosidad.

En la dispersión se disuelven los conceptos de densidad y proximidad y poco a poco está surgiendo el de distancia justa.

Entre mil dificultades algo continuo se aleja y dispersa y algo nuevo se acerca y concentra en una perenne oscilación de las distancias". Secchi Bernardo

2004

Transformaciones en la ciudad actual

- **Dispersión**
- **Fragmentación**
- **Empleo desplazándose de la producción de bienes a los servicios**
- **Facilidades comunicaciones y transporte (disolviendo barreras espaciales y revolucionando las relaciones sociales)**
- **Separación organización social de la espacial (urbanización ciudad y la región que antes estaban fijadas al territorio) .**
- **Surgimiento nuevo tipo de sociedad urbana compuesta por miembros dispersos. Distancia y lugar han perdido importancia.**

La delincuencia en las calles, drogadicción, pobreza, desempleo, enfermedades mentales, prostitución y otras patologías sociales que marcan la ciudad contemporánea, no pueden encontrar en ella su causa ni su cura, pues éstas no son problemas que guardan ninguna relación directa con este espacio urbano, sino que son problemas estructurales de la sociedad actual"

Weber Melbin, 2004

3. MARCO TEORICO

SINTESIS DEL PROCESO INVESTIGATIVO

TEORÍAS Y CONCEPTOS



SÍNTESIS DE CAUSAS



4. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

2° Objetivo específico

**Cuatro distritos centrales
Provincia de San José**

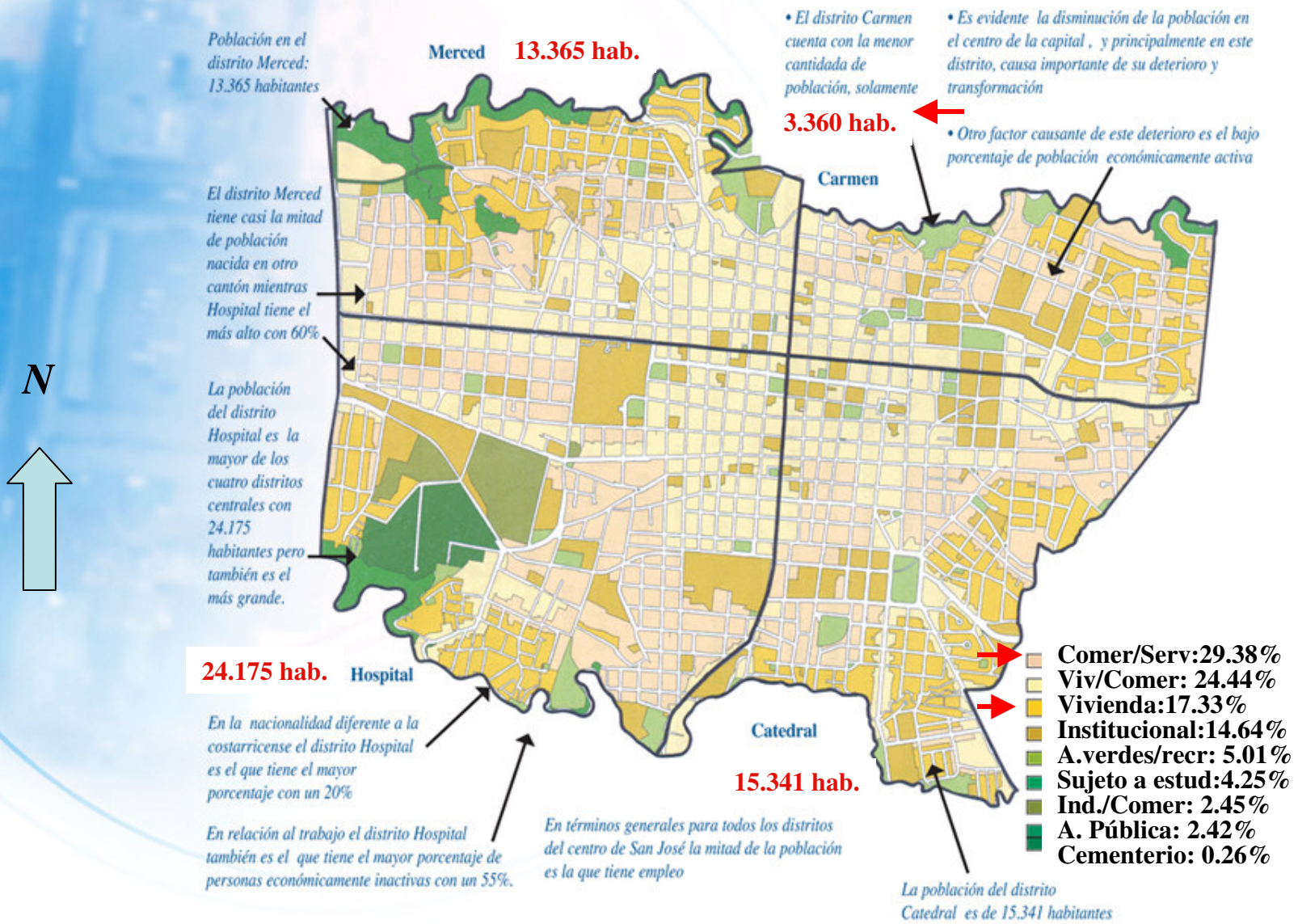
**DISTRITO
MERCED**



5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Cuatro distritos centrales

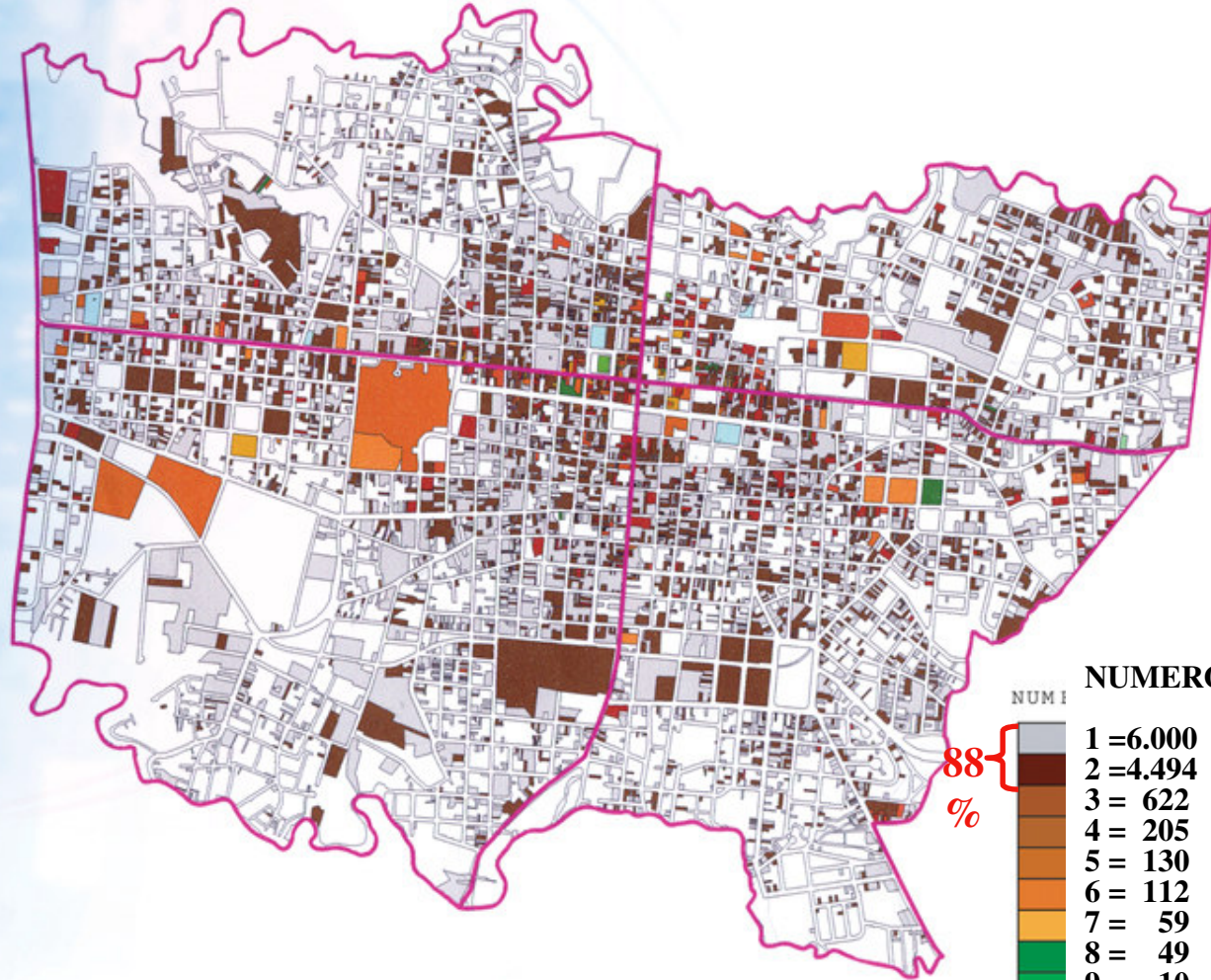
Análisis físico espacial. - Uso del Suelo. Plano No. 1



5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Cuatro distritos centrales

• Análisis físico espacial. - Número de Pisos. Plano No. 2



NUMERO PISOS	
1	= 6.000
2	= 4.494
3	= 622
4	= 205
5	= 130
6	= 112
7	= 59
8	= 49
9	= 10
10	= 2
11	= 5
12	= 118
20	= 1

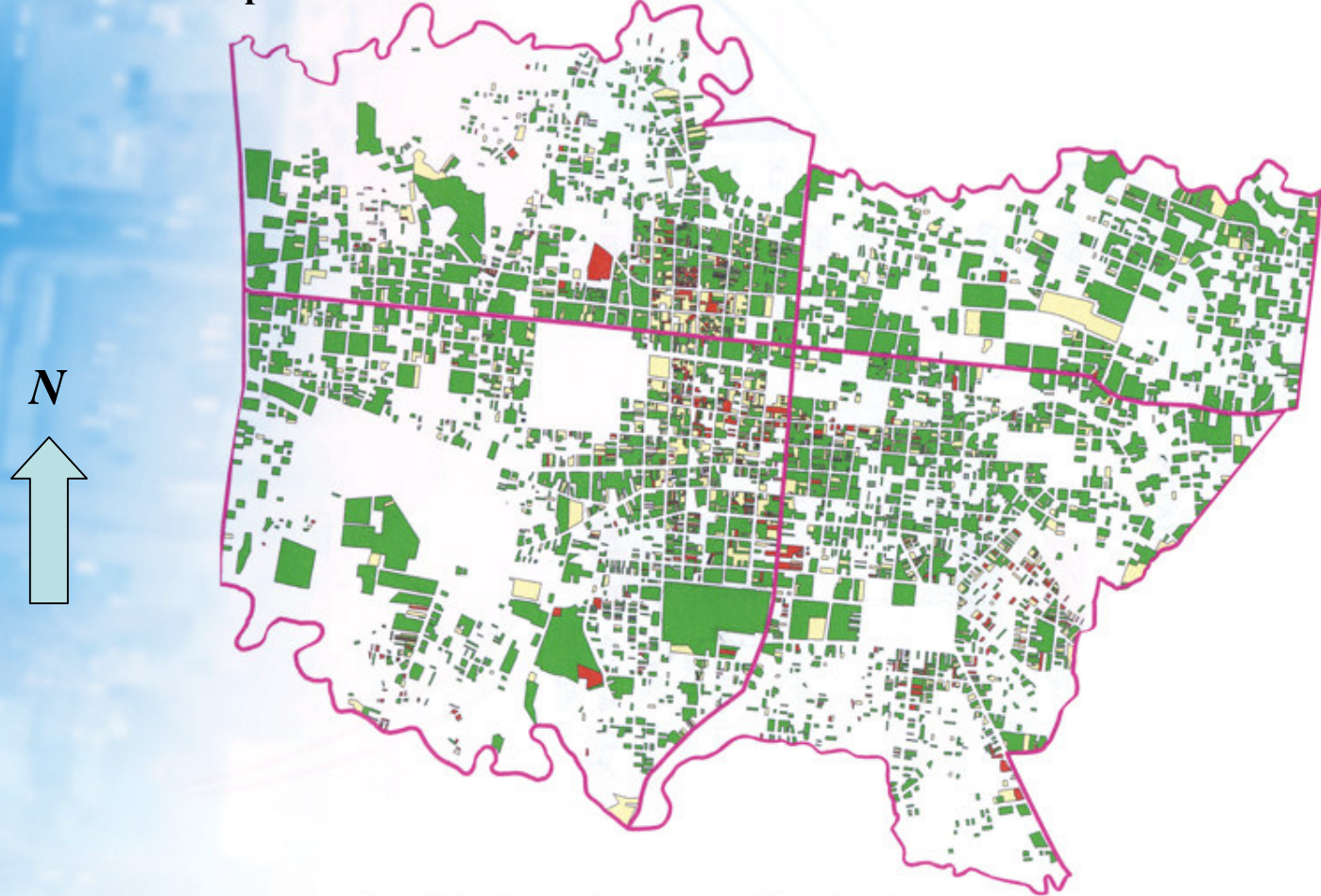
88 %

Predomina baja altura de las edificaciones

5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Cuatro distritos centrales




- Análisis físico espacial. - Estado de los edificios. Plano No. 4



En este plano del estado de los edificios se puede apreciar que entre los de mal y regular estado suman más de un 20%, porcentaje que refleja el alto nivel de deterioro de las estructuras arquitectónicas de este importante espacio central.

Este mapa se elaboró en base al censo económico realizado por la Municipalidad de San José solamente para los edificios comerciales, no están incluidas las viviendas.

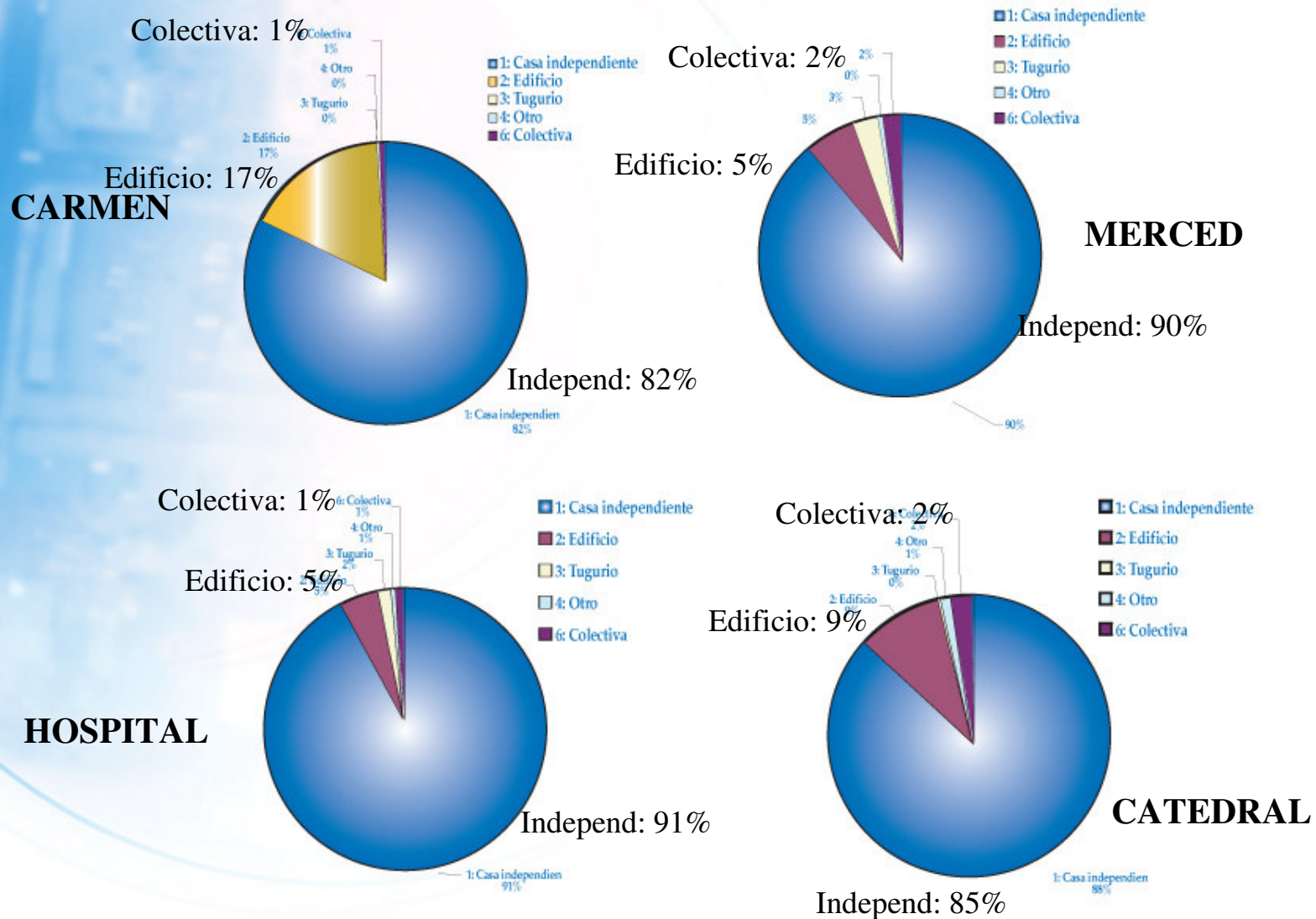
Áreas en %

	3.9 Malo
	16.3 Regular
	79.9 Bueno

5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Cuatro distritos centrales

Análisis físico espacial. - Tipos de vivienda. Gráfico #1



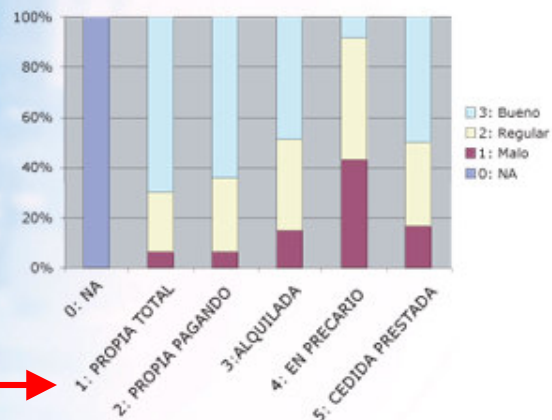
5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Cuatro distritos centrales

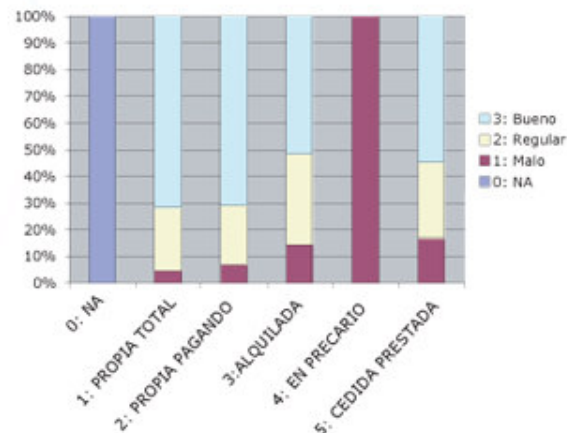
- Análisis físico espacial. - Ocupación de la vivienda y estado. Gráfico #2

En la vivienda propia predomina el buen estado

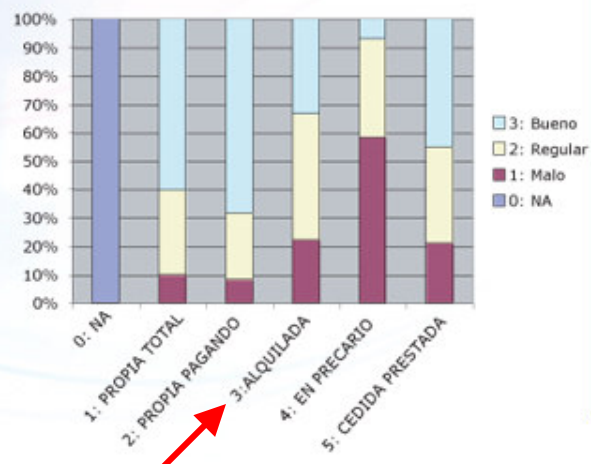
OCUPACION DE LA VIVIENDA Y ESTADO DISTRITO MERCED



OCUPACION DE LA VIVIENDA Y ESTADO DISTRITO CATEDRAL

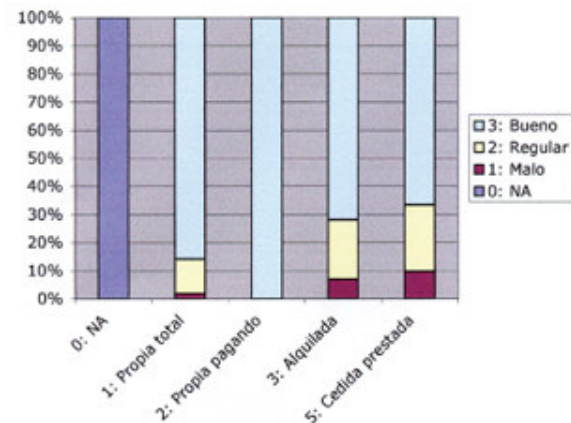


OCUPACION DE LA VIVIENDA DISTRITO HOSPITAL



En la vivienda alquilada predomina el estado regular y malo

OCUPACION DE LA VIVIENDA DISTRITO CARMEN



5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Cuatro distritos centrales

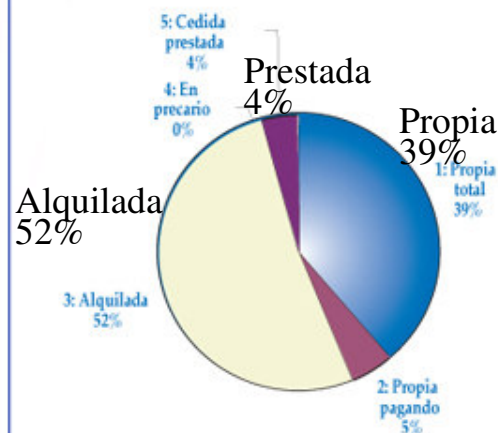
- Análisis físico espacial. - Ocupación de la vivienda. Gráfico #3

Predominio de la vivienda alquilada, cedida o prestada, excepto en el Carmen

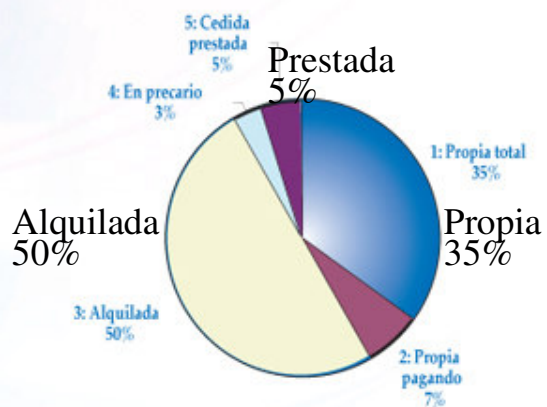
DISTRITO CARMEN



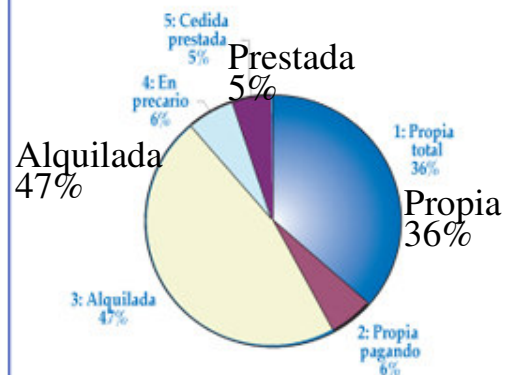
DISTRITO CATEDRAL



DISTRITO HOSPITAL



DISTRITO MERCED

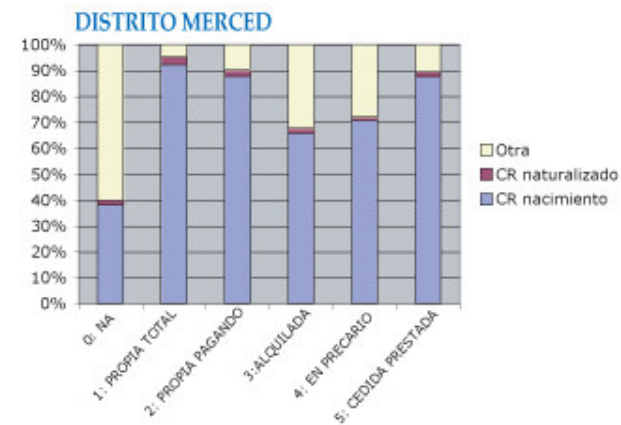
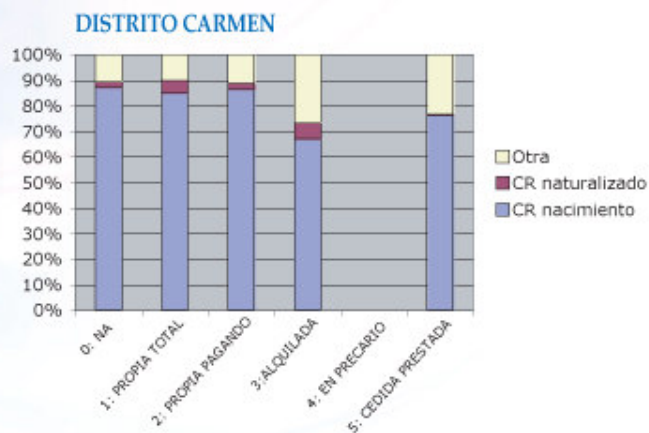
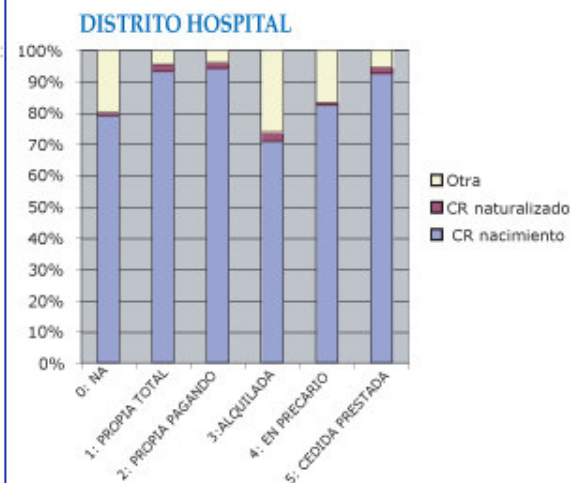
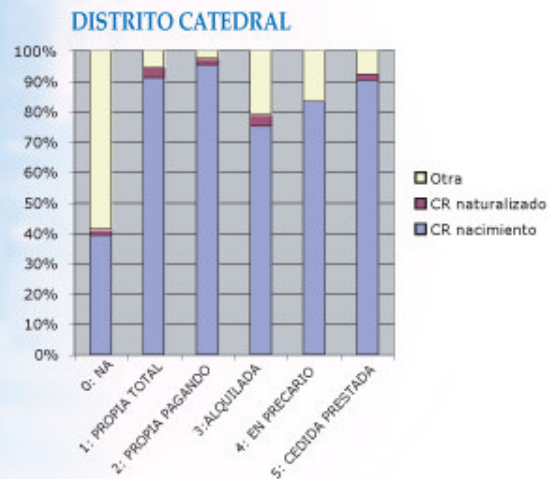


5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Cuatro distritos centrales

- Análisis físico espacial. - Ocupación de la vivienda y nacionalidad. Gráfico #4

25 a 35%
Extranjeros
que alquilan



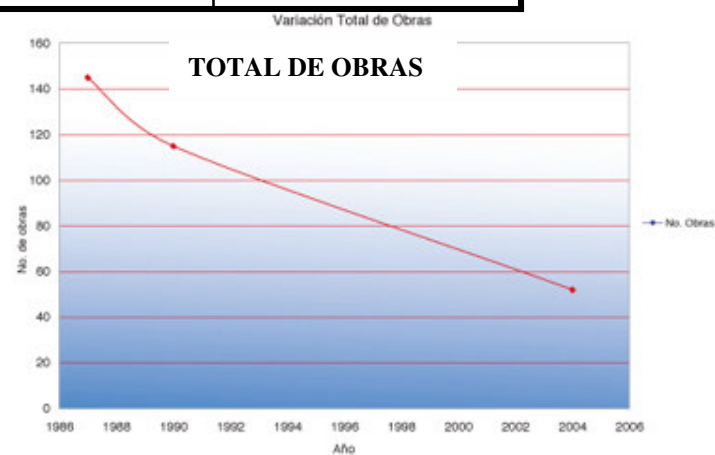
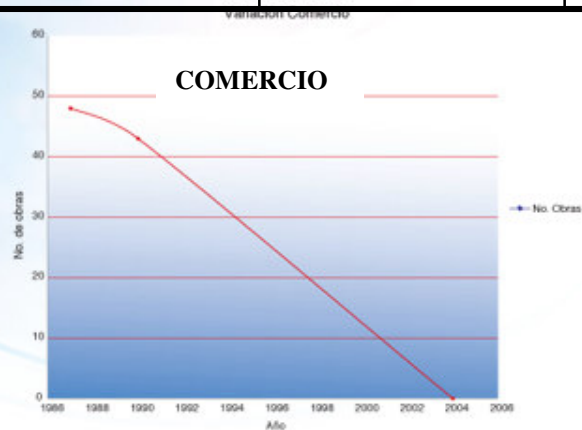
5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Cuatro distritos centrales

- Análisis físico espacial. - Variación en el número de obras Distrito Catedral años 1987 - 1990 - 2000



VIVIENDA		COMERCIO		INDUSTRIA		TOTAL OBRAS	
Año	No. Obras	Año	No. Obras	Año	No. Obras	Año	No. Obras
1987	78	1987	48	1987	3	1987	145
1990	56	1990	43	1990	2	1990	115
2004	52	2004	0	2004	1	2004	52

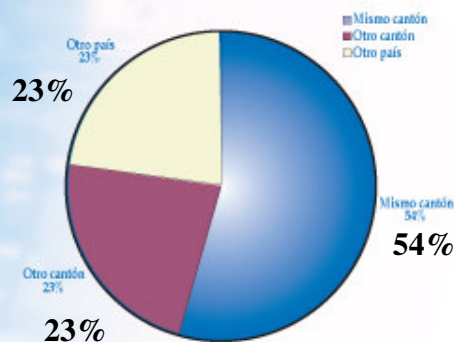


5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

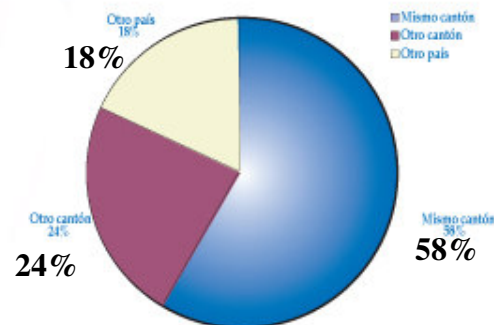
Cuatro distritos centrales

- Análisis social. - Lugar de nacimiento. Gráfico #5

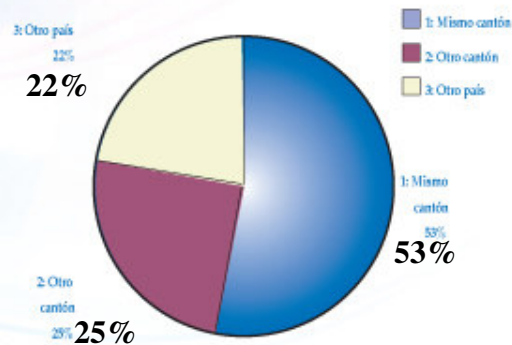
CANTON DE NACIMIENTO DISTRITO CARMEN



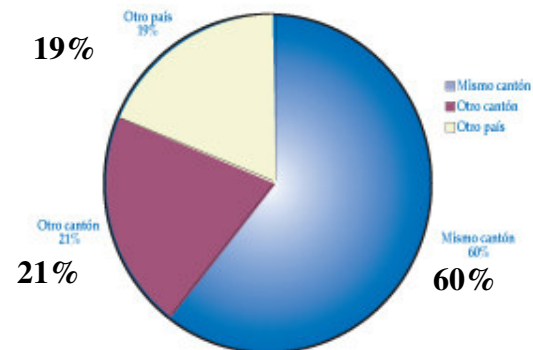
CANTON DE NACIMIENTO DISTRITO CATEDRAL



CANTON DE NACIMIENTO DISTRITO MERCED



CANTON DE NACIMIENTO DISTRITO HOSPITAL

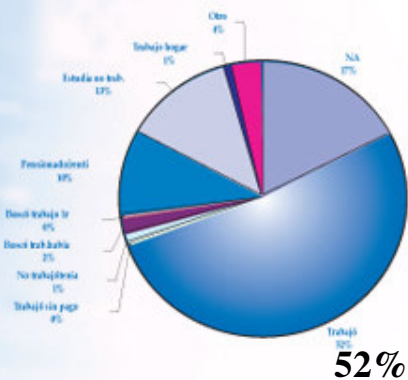


5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

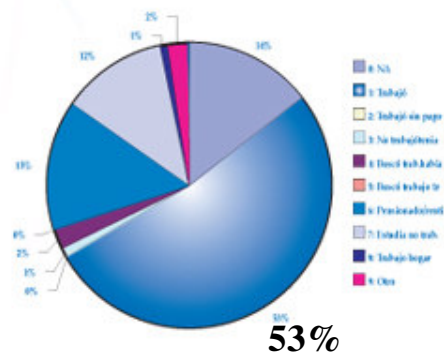
Cuatro distritos centrales

- Análisis social. - Población y trabajo. Gráfico #6

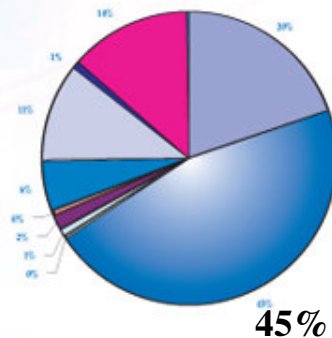
DISTRITO CATEDRAL



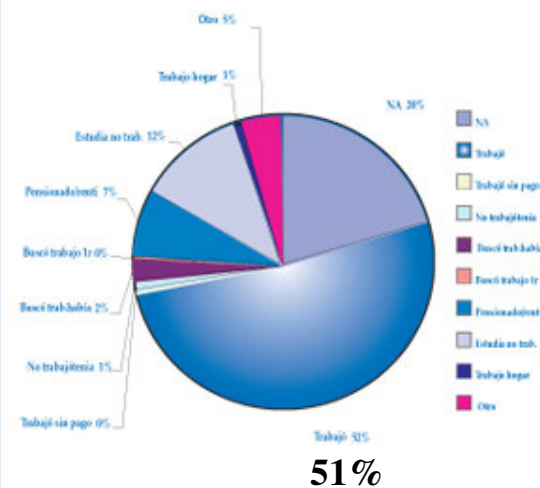
DISTRITO CARMEN



DISTRITO HOSPITAL



DISTRITO MERCED

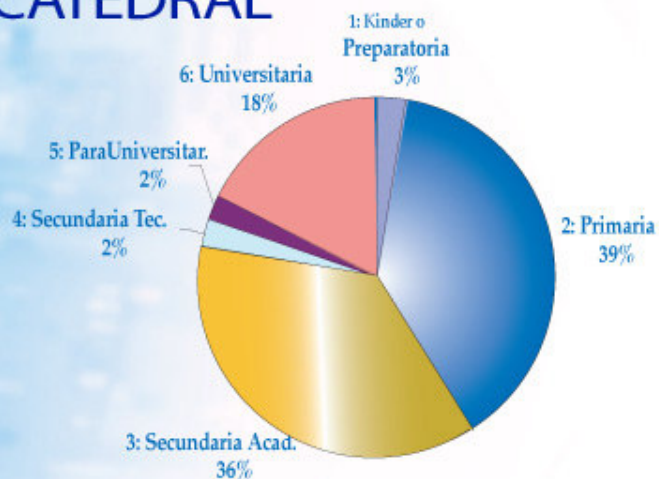


5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

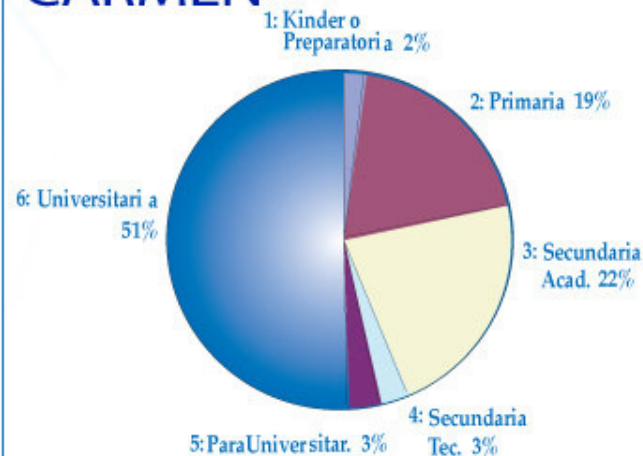
Cuatro distritos centrales

- Análisis social. - Nivel de escolaridad. Gráfico #7

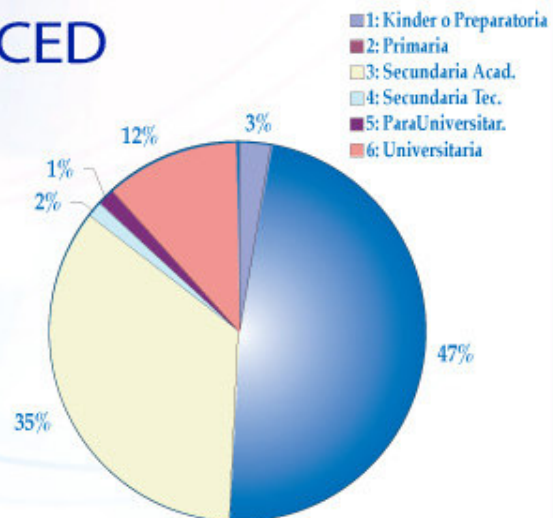
CATEDRAL



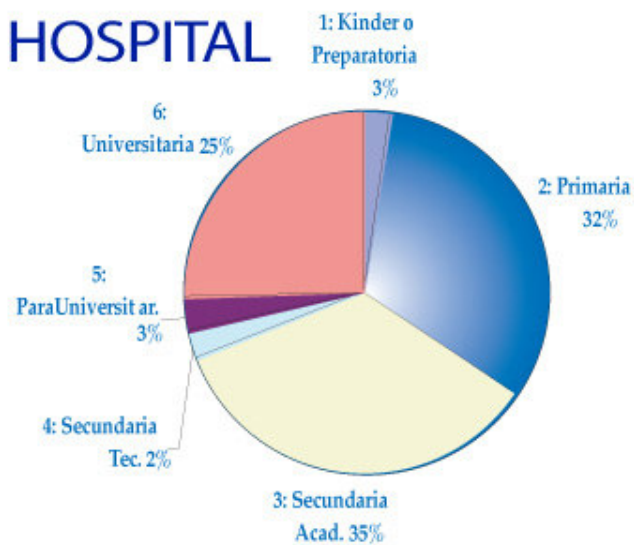
CARMEN



MERCED



HOSPITAL



5. INVESTIGACION

AREA DE ESTUDIO

Sector del Barrio La Dolorosa

Construcción Iglesia 1896 en terrenos donados por María Aguilar

Iniciativa Mons. Llorente y La Fuente.

Vecinos realizaron obras comunales, escuela Porfirio Brenes 1915, posteriormente García Flamenco. Parquecito 1903

Población mezcla artesanos y empresarios, Anastasio Alfaro, Rafael Sotela Bonilla, Alfredo Jiménez Oreamuno, Joaquín Vargas Coto y el padre Daniel Carmona





5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Sector del Barrio La Dolorosa

Foto aérea del sector

1976

"El barrio de la Alcancía fue heterogéneo: toda clase de seres habitaban en él, todos los estratos sociales convivían allí, haciéndolo original, movido, compuesto y descompuesto, lleno de diferentes actividades y componentes, que nos mantenían activos, despertaban nuestra curiosidad y nos permitían participar como actores en el acontecer cotidiano".
(Gil Pacheco Rufino, *Mi barrio: La Dolorosa. Historias de mi Barrio. 1998*)





5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Sector del Barrio La Dolorosa

Foto aérea del sector

1989





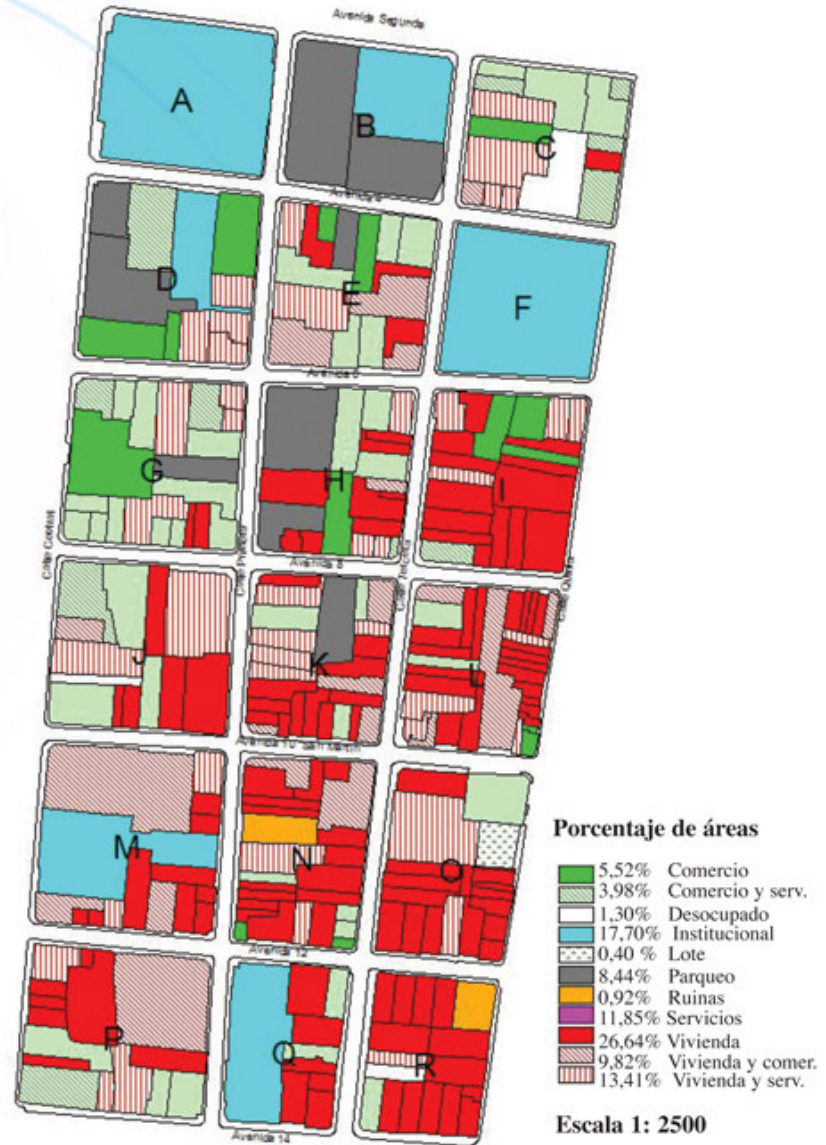
5. INVESTIGACION



AREA DE ESTUDIO

Sector del Barrio La Dolorosa

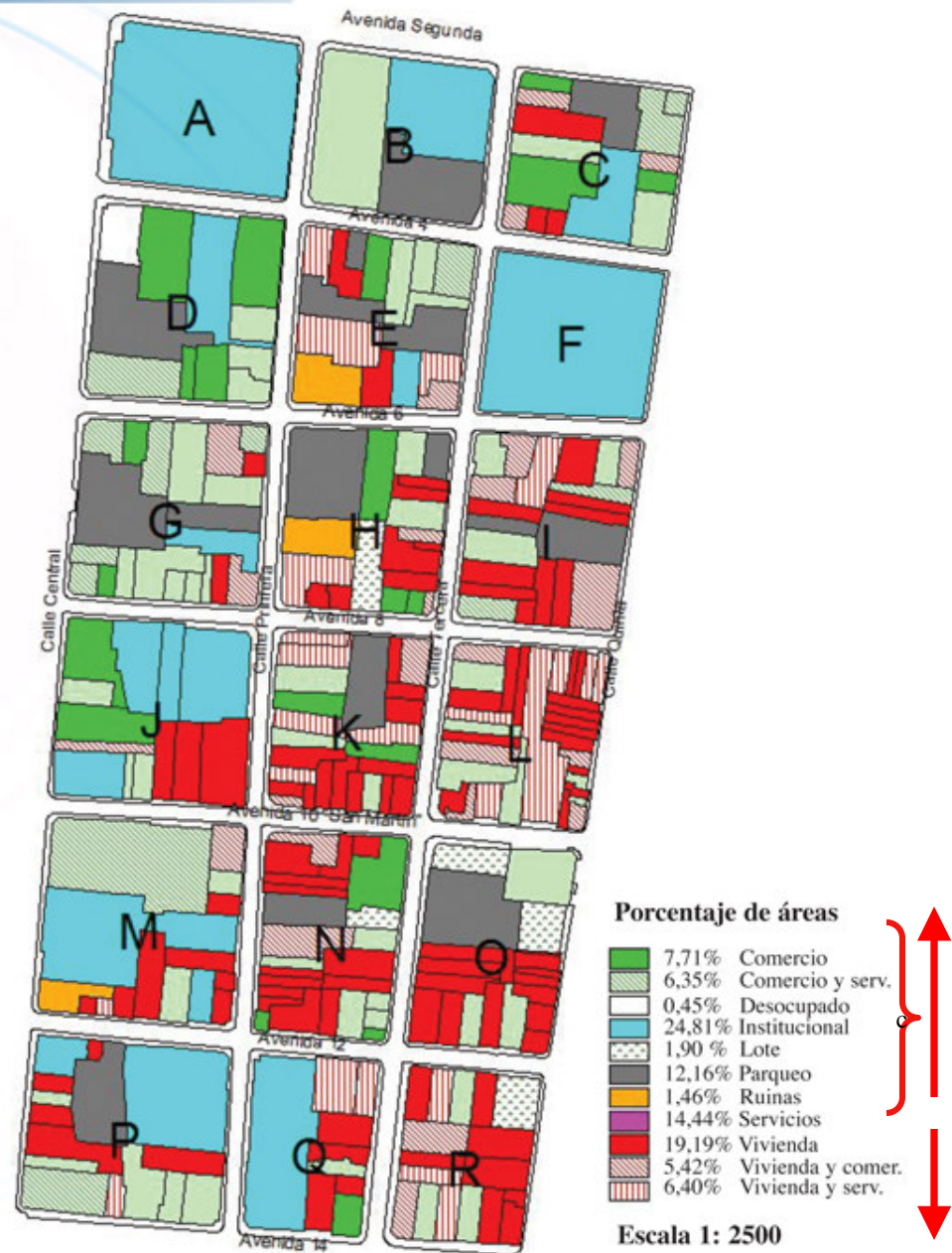
- Análisis físico espacial.
- Uso del suelo 1973. Plano No. 1



5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Sector del Barrio La Dolorosa

- Análisis físico espacial.
 - Uso del suelo 1984. Plano No. 2



5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Sector del Barrio La Dolorosa

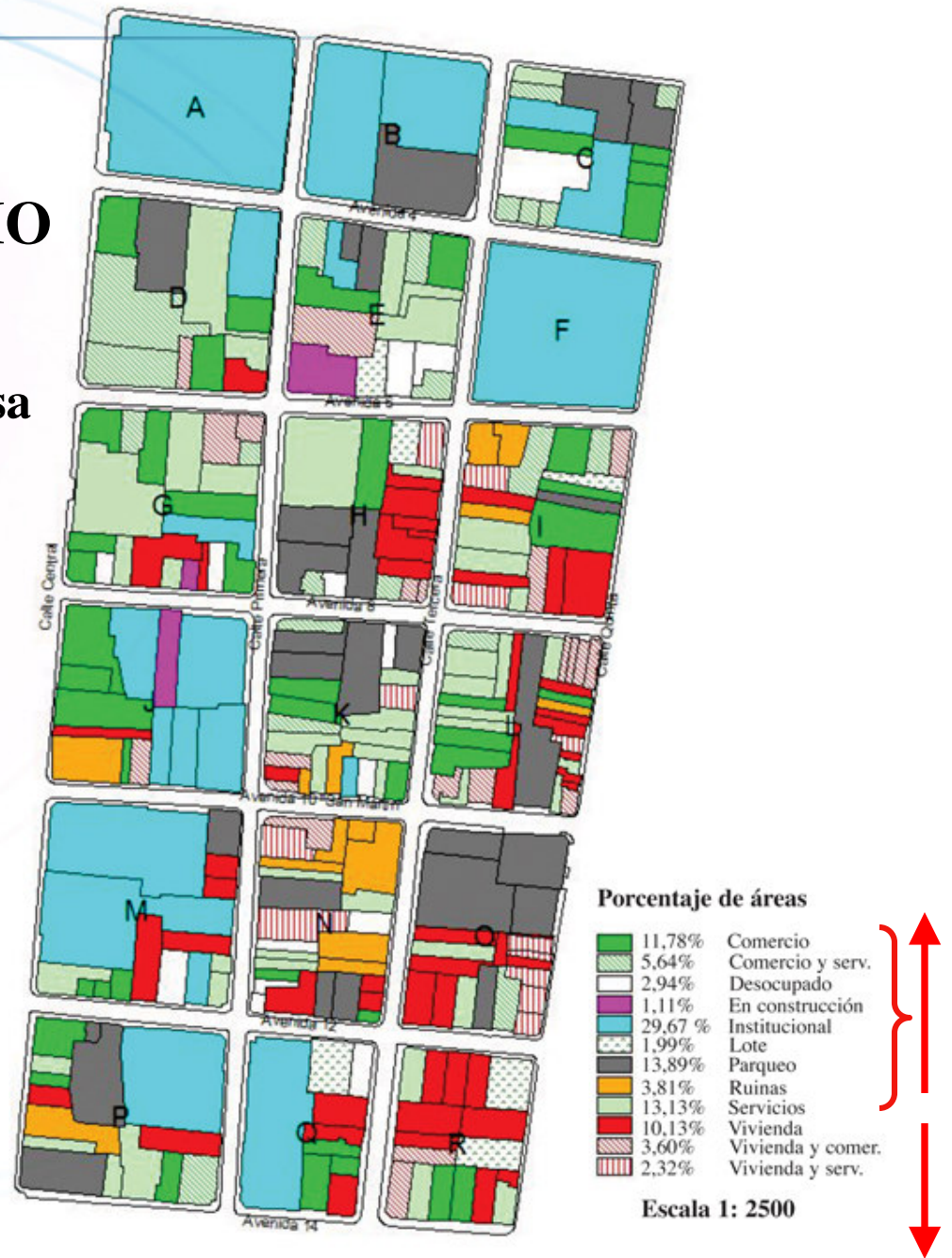
- Análisis físico espacial.
 - Uso del suelo 2000. Plano No. 3



5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Sector del Barrio La Dolorosa

- Análisis físico espacial.
- Uso del suelo 2005. Plano No. 4

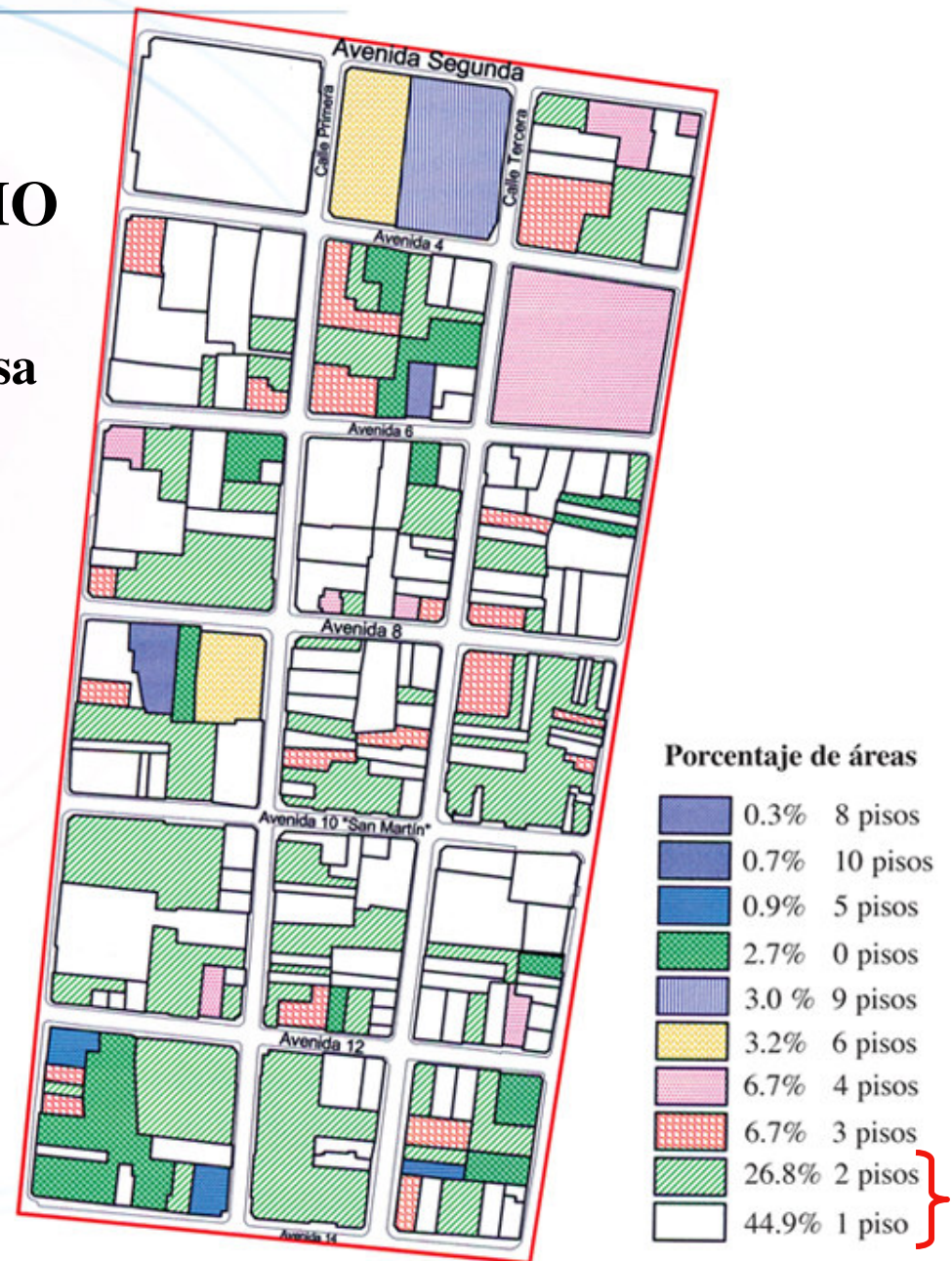


5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Sector del Barrio La Dolorosa

- Análisis físico espacial.
- Número de pisos 2005. Plano No. 5

**PREDOMINA
BAJA ALTURA Y
BAJA DENSIDAD**



5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Sector del Barrio La Dolorosa

- Análisis físico espacial.
- Tipología arquitectónica 2005.
Plano No. 6



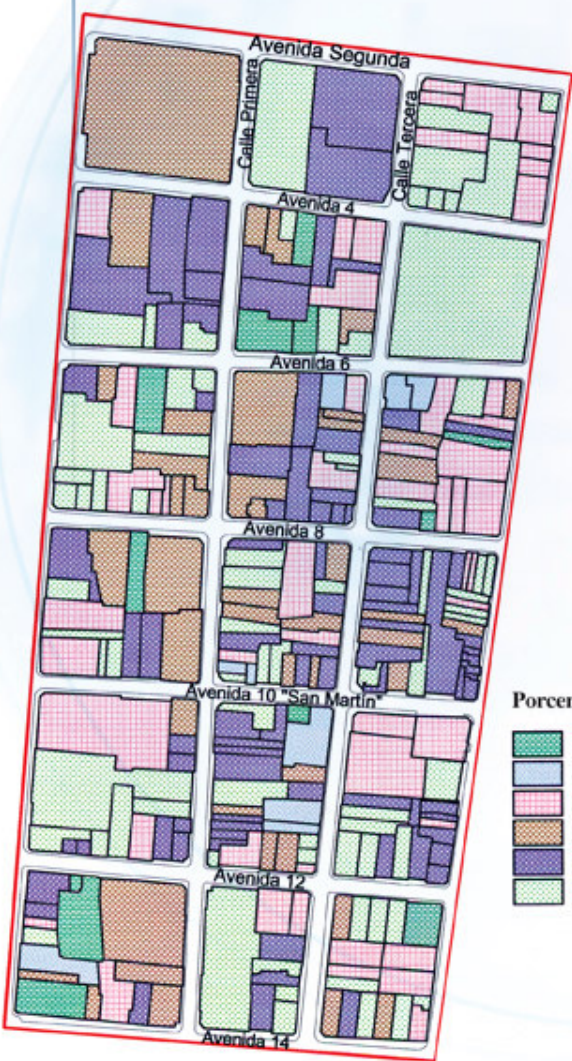
Porcentaje de áreas

0.4%	Colonial tardío
0.9%	Neogótico
1.6%	Art Decó
1.7%	Victoriano
3.2%	Neocolonial
5.0%	Popular
8.8%	Racionalista
14.7%	Internacional
21.4%	Neoclásico
37.0%	Racionalista Funcionalista

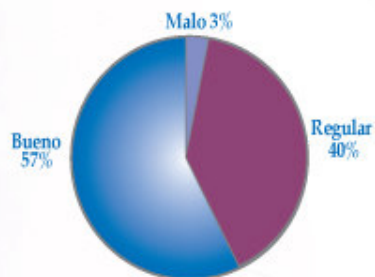


5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

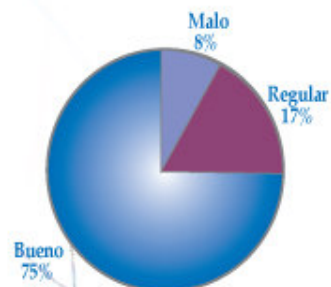
Sector del Barrio La Dolorosa • Análisis físico espacial.



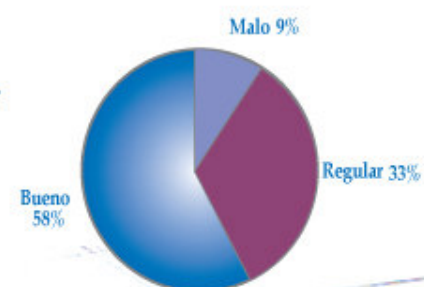
Estado de la vivienda. Censo 1973



Estado de la vivienda. Censo 1984



Estado de la vivienda. Censo 2000



Deterioro de las fachadas 2005.

Plano No. 7

Estado de la vivienda del sector.

Censo 1973-1984-2000

Porcentaje de áreas

1.64%	Deterioro 0 (Vacío)
2.71%	Deterioro 5 (Alto)
20.32%	Deterioro 4 (Medio)
21.65%	Deterioro 1 (Ninguno)
24.46%	Deterioro 2 (Poco)
29.22%	Deterioro 3 (Mucho)



5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Sector del Barrio La Dolorosa

- Análisis físico espacial. - Ocupación de la vivienda y tipos. Censos 1973, 1984 y 2000

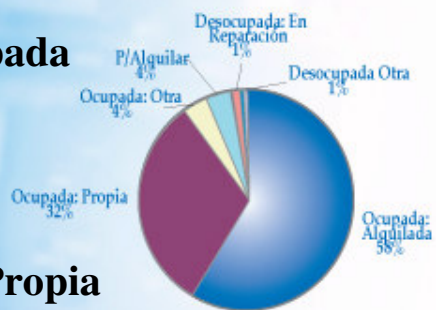
1973

Ocupación de la vivienda 1973

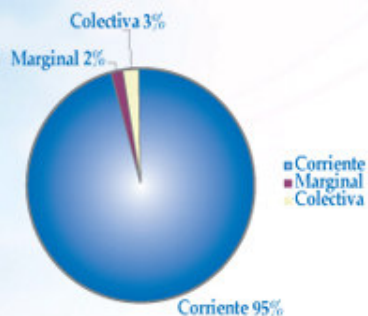
Desocupada
6%

Propia
32%

Alquilada
58%



Tipos de vivienda. Censo 1973



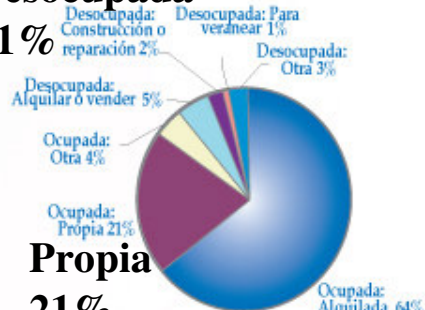
1984

Viviendas ocupadas y desocupadas 1984

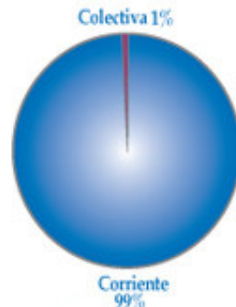
Desocupada
11%

Propia
21%

Alquilada
65%



Tipo de vivienda. 1984



2000

Ocupación de la vivienda 2000

Desocupada
32%

Cedida
3%

Alquilada
46%

Propia
18%



Tipos de vivienda. Censo 2000



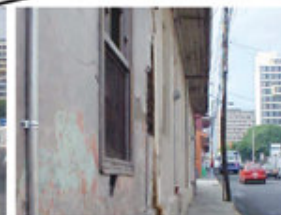
5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Sector del Barrio La Dolorosa

- Análisis físico espacial.
 - Imagen urbana



Recorrido por el borde norte hasta el sureste



5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Sector del Barrio La Dolorosa

- Análisis físico espacial.
- Medio ambiente
y relación paisaje ciudad



Vistas montañas este-sur-oeste del sector.



5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Sector del Barrio La Dolorosa

- **Análisis físico espacial.**
 - Análisis de zonas



1. Calle Tercera



2. Calle Tercera



3. Calle Tercera



4. Calle Tercera



5. Calle Tercera



6. Calle Tercera



7. Avenida 12

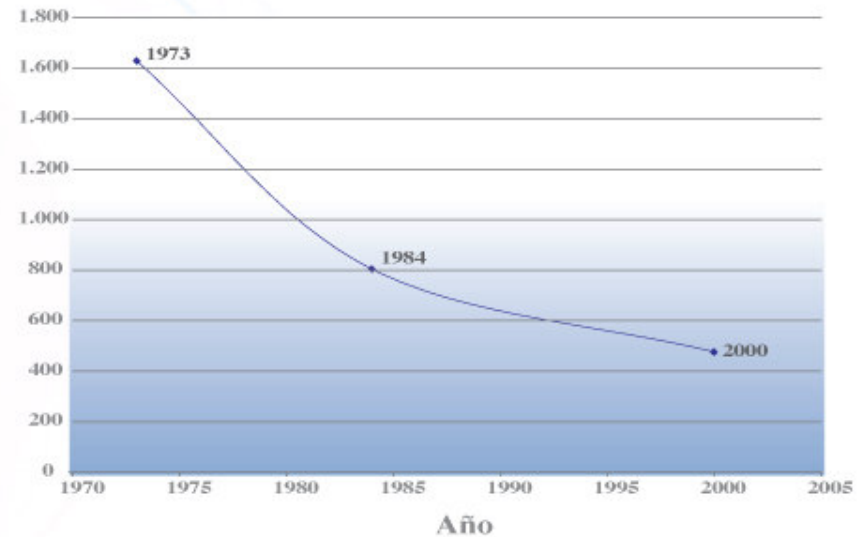


5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

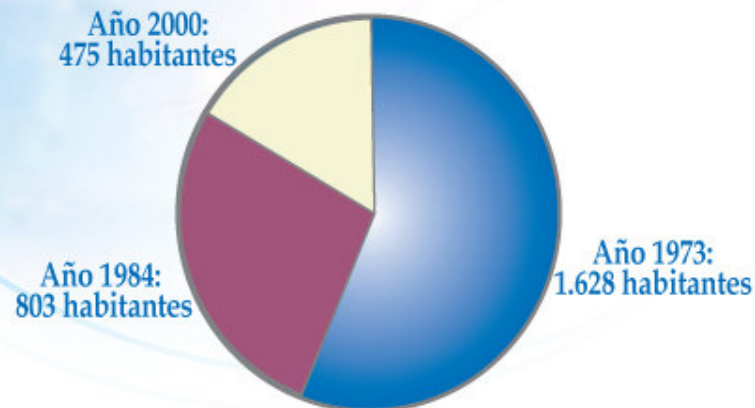
Sector del Barrio La Dolorosa

- **Análisis social.**
- Variación número de población total Gráfico #12.
Censos 1973, 1984 y 2000

Gráfico #12
Variación de la población total censos 1973-1984-2000



Variación de población total censos 1973 - 1984 - 2000

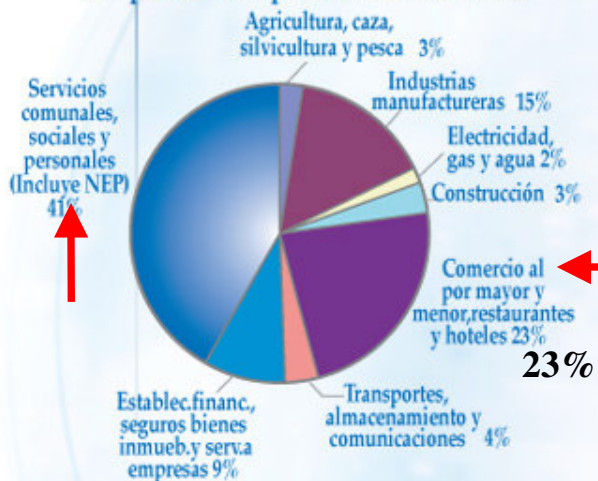


5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Sector del Barrio La Dolorosa

- **Análisis social. Cambios en características de la población.**
 - **Ocupación, lugar de nacimiento y nacionalidad. Censos 1973, 1984 y 2000**

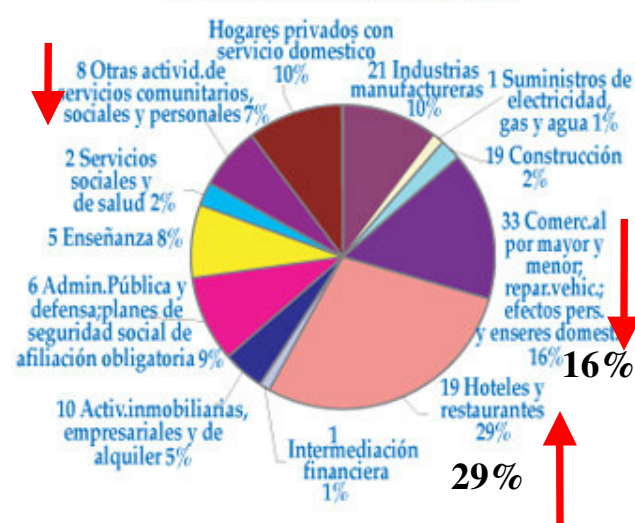
Ocupación de la población. Censo 1973



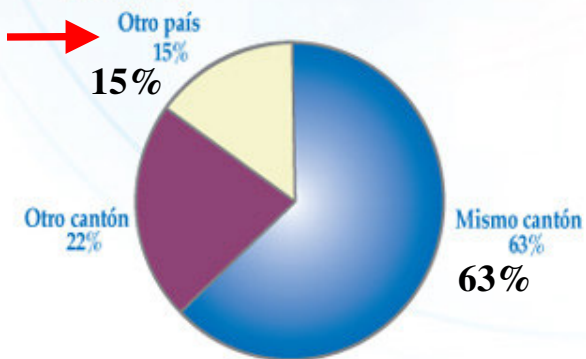
Rama de actividad. Censo 1984



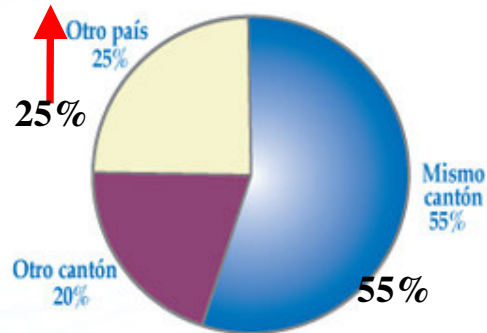
Rama de actividad. Censo 2000



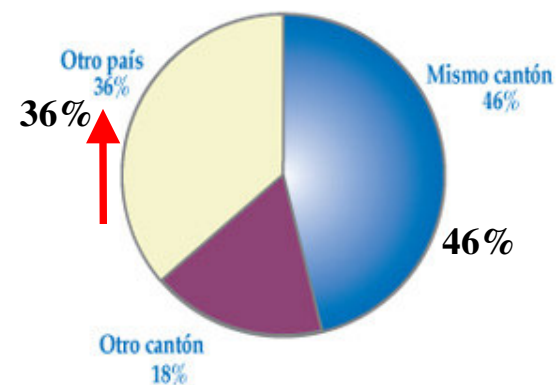
Población según lugar de nacimiento. Censo 1973



Población total según lugar de nacimiento. Censo 1984



Lugar de nacimiento de la población. Censo 2000

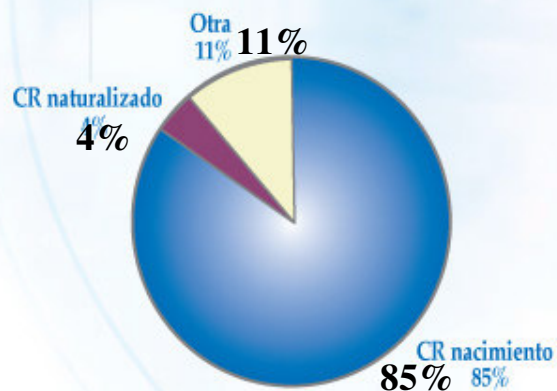


5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

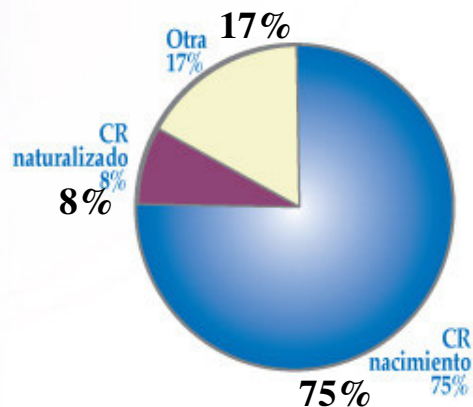
Sector del Barrio La Dolorosa

- **Análisis social. Cambios en características de la población.**
 - **Ocupación, lugar de nacimiento y nacionalidad. Censos 1973, 1984 y 2000**

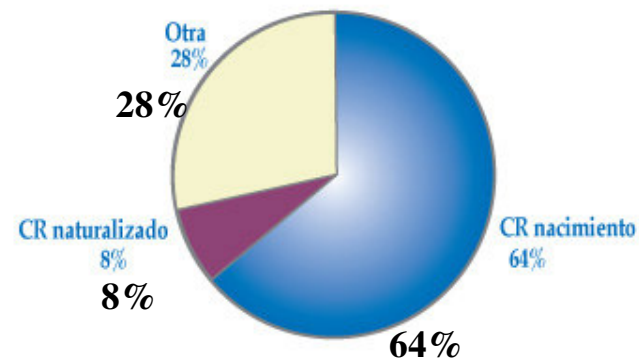
Nacionalidad de la población 1973



Población total según nacionalidad. Censo 1984



Nacionalidad de la población. Censo 2000





5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Sector del Barrio La Dolorosa

•Análisis social. Variación características de la población.

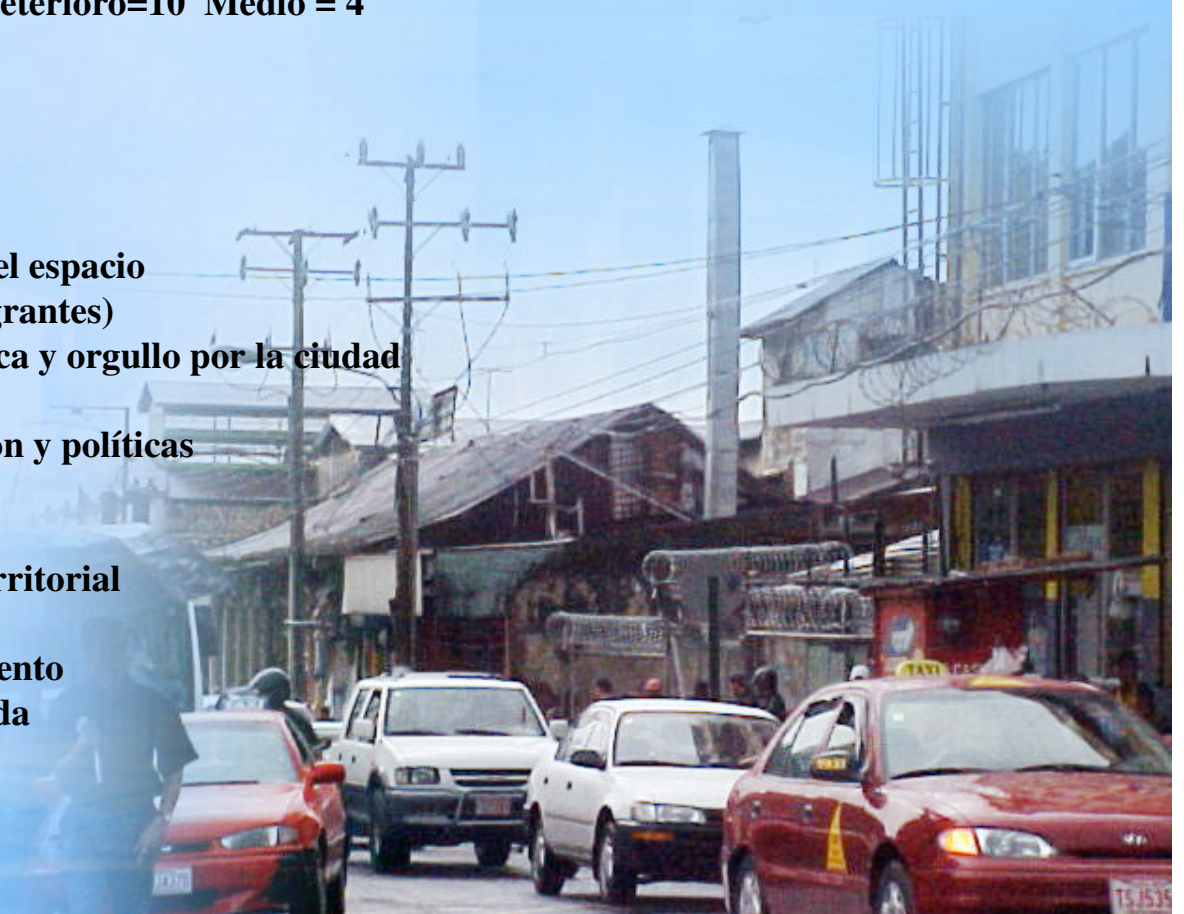
- Análisis de las entrevistas abiertas (7 profesionales en temas urbanos y 7 trabajadores y residentes. Mucho deterioro=10 Medio = 4

Aspectos sociales (20 puntos):

- ✓ Inseguridad
- ✓ Cambio en el uso social del espacio
- ✓ Falta de población (Inmigrantes)
- ✓ Falta de identidad histórica y orgullo por la ciudad

Aspectos físico espaciales, planificación y políticas (15 puntos):

- ✓ Falta de ordenamiento territorial
- ✓ Pérdida accesibilidad del centro por congestionamiento
- ✓ Abandono función vivienda
- ✓ Urbanización extensiva





5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Sector del Barrio La Dolorosa

- **Análisis social. Variación características de la población.**
 - **Análisis de las entrevistas.**


Factores económicos (8 puntos):

- ✓ **Cambio o falta de uso económico**
- ✓ **Falta de inversión pública y privada**

Factores ambientales (2):

- ✓ **Salud pública (alergias, vías respiratorias, visión)**
- ✓ **Suciedad, malos olores**

"□ Me fui del barrio por los escándalos y espectáculo de Los travestís, desde que llegó la discoteca La Avispa, Inclusive han matado gente. Las casas las han alquilado Para mucha gente y en algunas venden droga"□
(Entrevistado)



5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

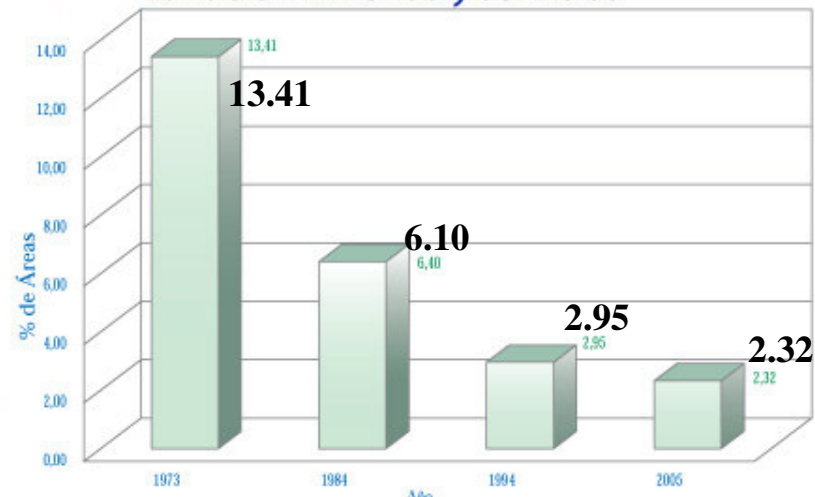
Sector del Barrio La Dolorosa

Gráficos comparativos de los cambios en el uso del suelo que han dado lugar a la transformación de este espacio urbano

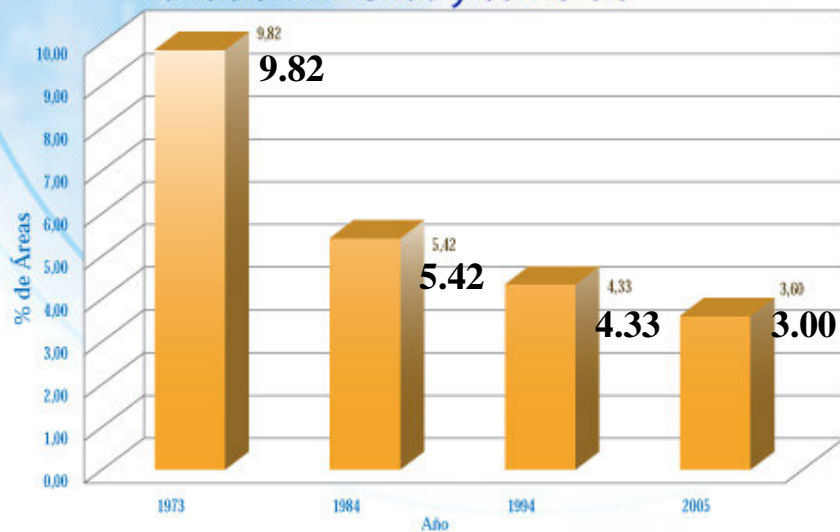
Variación Vivienda



Variación Vivienda y servicios



Variación Vivienda y comercio



Variación Comercio



5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

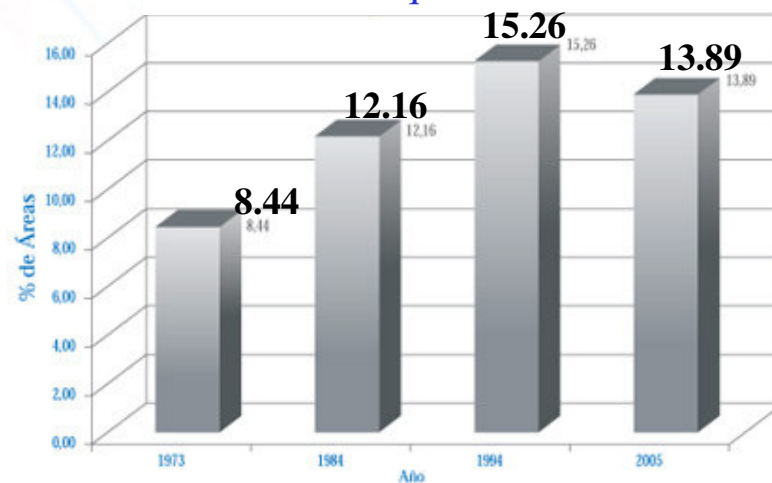
Sector del Barrio La Dolorosa

Gráficos comparativos de los cambios en el uso del suelo que han dado lugar a la transformación de este espacio urbanos

Variación Institucional



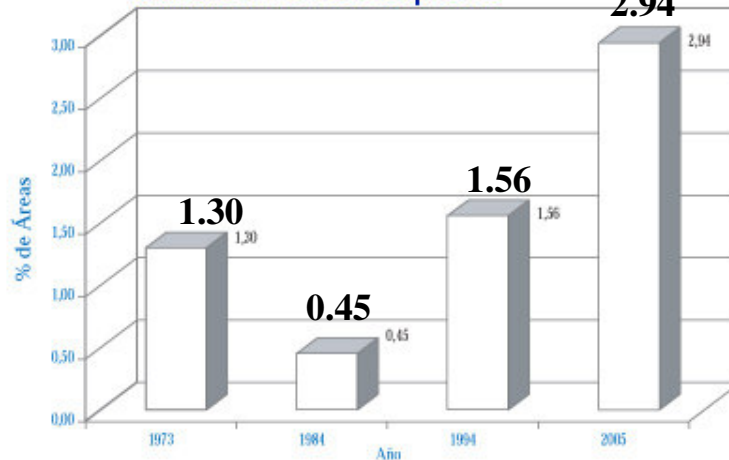
Variación Parqueo



Variación Servicios



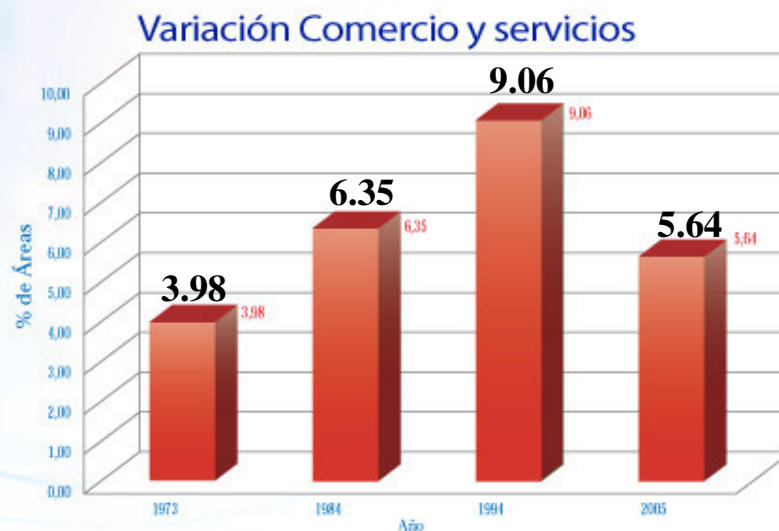
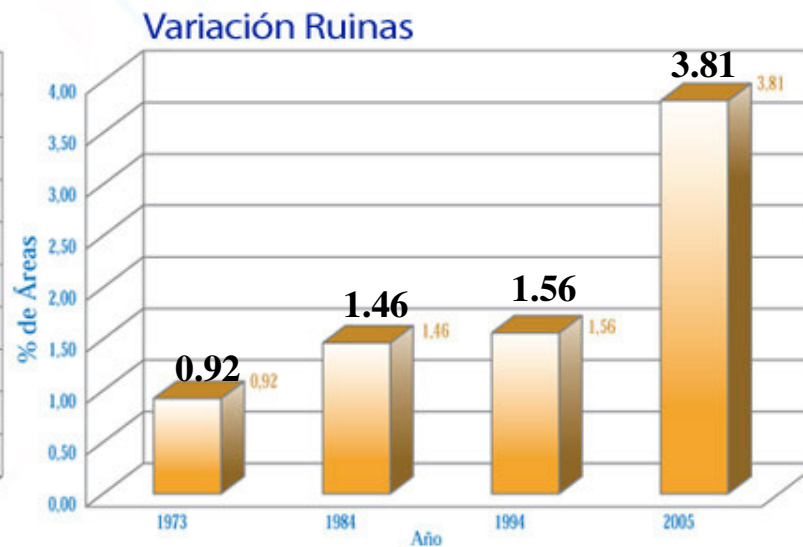
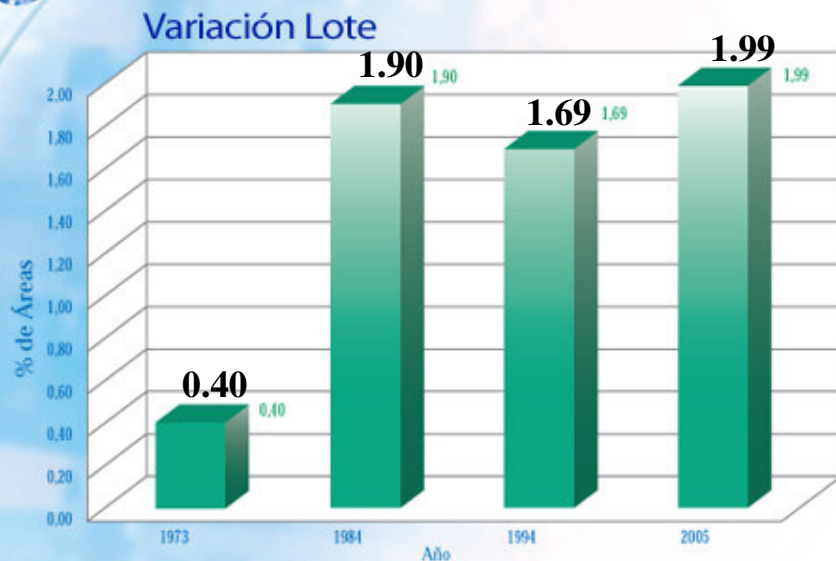
Variación Desocupado



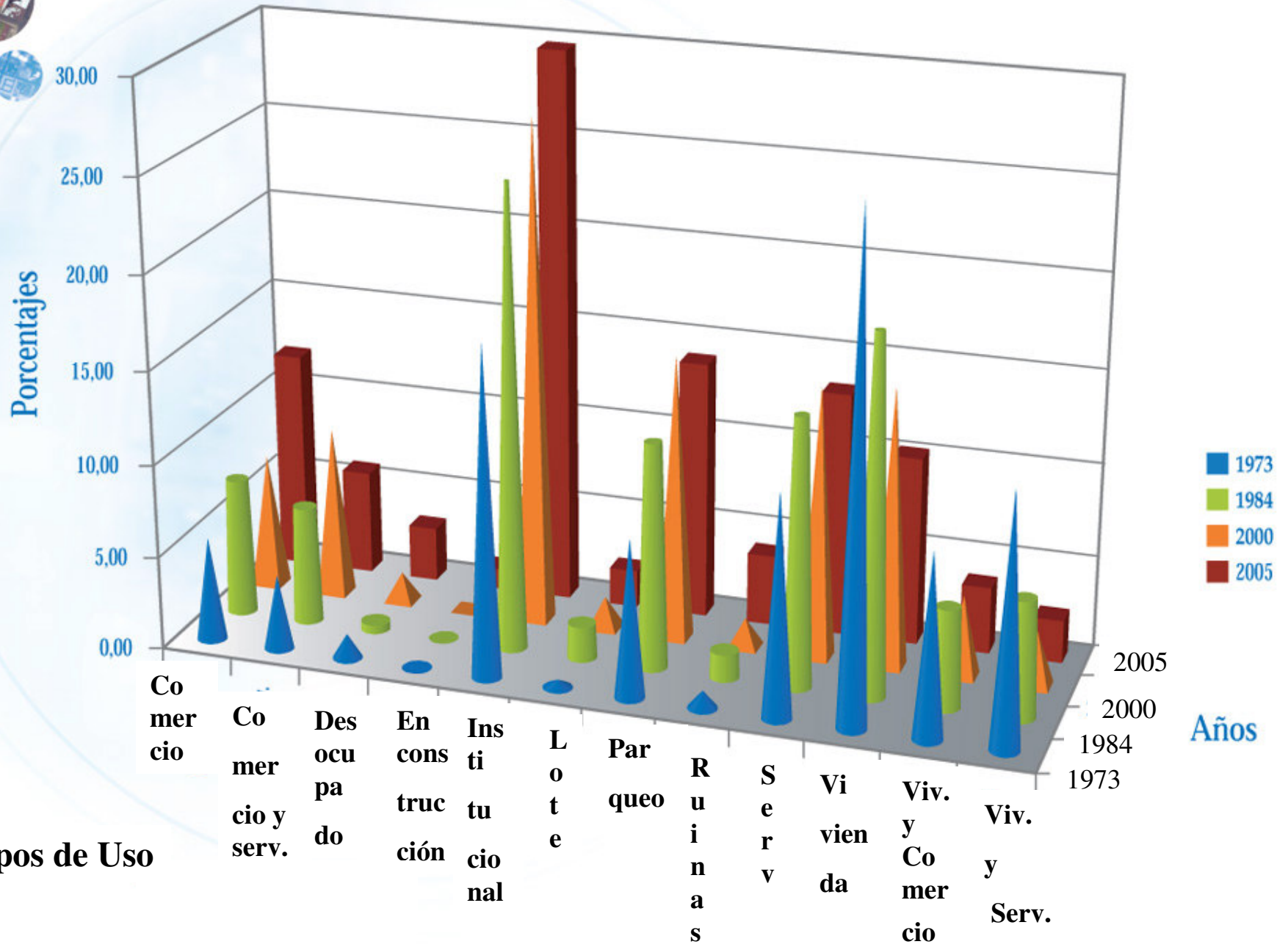
5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Sector del Barrio La Dolorosa

Gráficos comparativos de los cambios en el uso del suelo que han dado lugar a la transformación de este espacio urbano



Comparación Uso del Suelo



5. INVESTIGACION AREA DE ESTUDIO

Sector del Barrio La Dolorosa. Deterioro y transformación

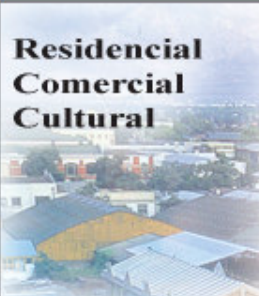

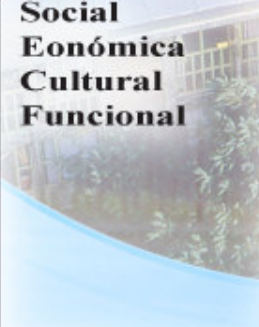
SÍNTESIS DE CAUSAS



5. ANÁLISIS CASOS DE CIUDADES - 3° Objetivo específico

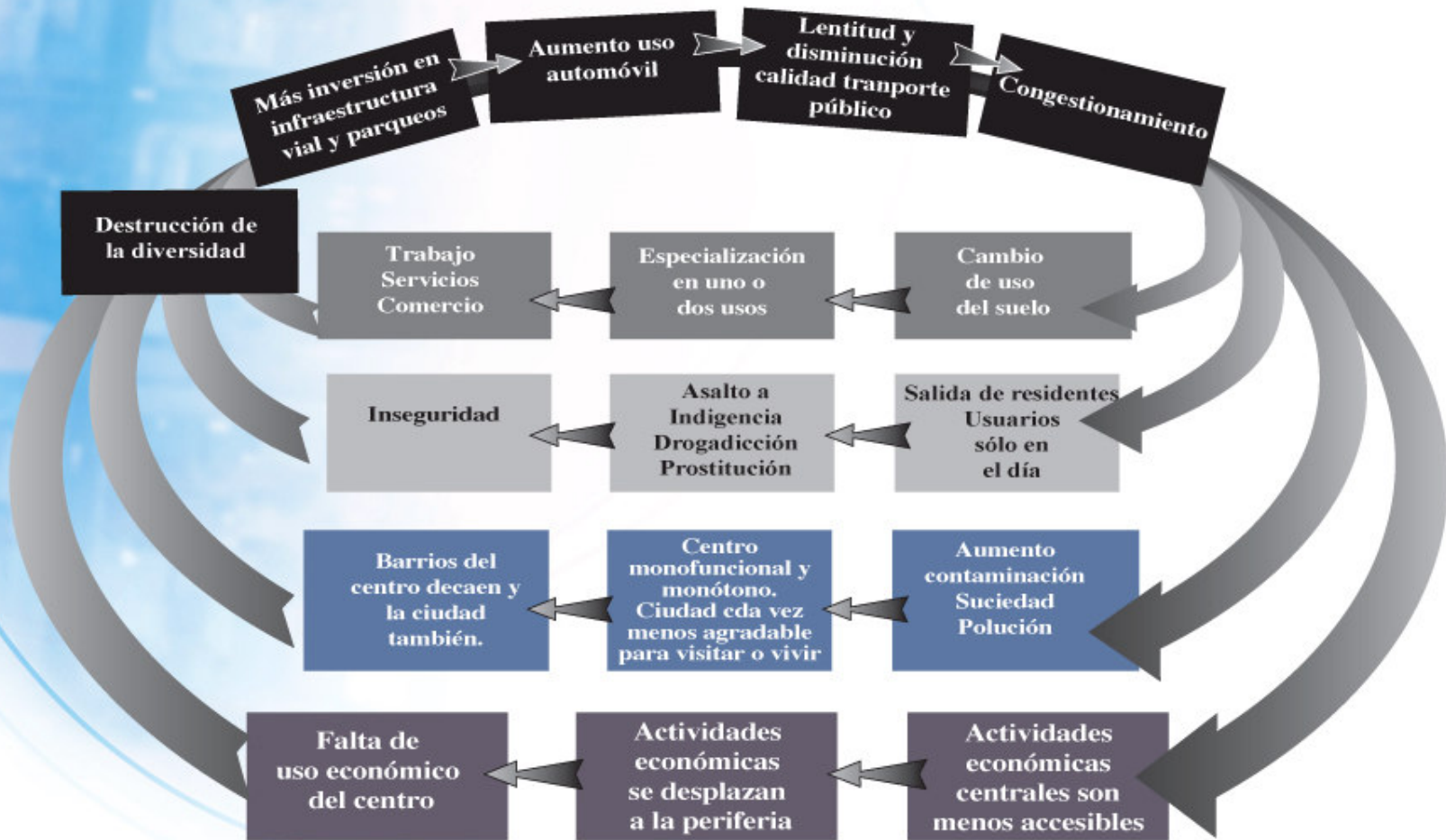
Teorías	Problemas		Estrategias utilizadas		
	Pérdida Funciones	Pérdida de centralidad	Ciutat Vella Barcelona	Santiago Chile	Bogotá Colombia
Destrucción de la diversidad	Residencial 	Tejido urbano mal Estructura urbana deteriorada Invasión terrenos cultivo Segregación espacial	-Diversidad y complejidad urbana -Programas de vivienda Rehabilitación edificios -Conservación patrimonio arquitectónico y urbano	-Definición zona Renovación Aumento densidad -Subsidios vivienda renovar barrios antiguos -Límites crecimiento	-Programa banco de tierras -Densificación urbana -Reubicación barrios marginales -Cambios marco jurídico
	Económica 	Pérdida actividades económicas Aumento actividades marginales Centro improductivo	-Compatibilidad residencia-trabajo (comercio, hostelería, turismo, servicios, ocio) Expulsión actividades indeseables	-Reactivación económica centro: revalorización propiedades, aumento ingresos fiscales	-Beneficios: reducción costos viajes. -Aumento recaudación por revalorización -Aumento inversión pública/privada
	Social Movilidad Recreación Cultura 	Salida habitantes mayores ingresos Inmigrantes Edificaciones Patrimonio Envejecimiento población. Baja densidad Segregación social Aumento carros	-Nuevo espacio público, parques y zonas verdes -Oferta cultural por centralidad Nuevo modelo movilidad (peatonal, TP, bicis, regulación vehículos Equipam/C. Cívicos	-Creación áreas verdes y protección suelos y recursos naturales -Mejora condic. Vida Protección contra riesgos	-Defensoría del Espacio Público, ciclo vías, peatón. -Recuperación espacio público -Seguridad -Cultura urbana -Reducción uso autos, accidentes tránsito y contaminación

5. ANÁLISIS CASOS DE CIUDADES - 3° Objetivo específico

Teorías	Problemas		Estrategias utilizadas		
	Pérdida Funciones	Pérdida de centralidad	Ciutat Vella Barcelona	Santiago Chile	Bogotá Colombia
Renta y localización	Residencial Comercial Cultural 	Pérdida eficiencia, productividad y rentabilidad Congestión vial Contaminación Inseguridad Centro deprimido	-Revitalización económica expulsión act. indeseables -Oferta educativa y cultural para fortalecer centralidad	Mejora y protección de la infraestructura vial y del transporte público	-Implementación del sistema de transporte público Transmilenio
Desarrollo económico basado en ciudades	Trabajo Recreación Vivienda 	Salida de empresas, oficinas, habitantes. Pérdida empleos	-Rehabilitación integral: Modelo compat. residencia y trabajo -Nuevo modelo móvil (Plan piloto regulación carros, peatón, bicis, TP) -Mantener población: rehabilitac. Edific. -Nuevo EP -Promover valor ciudad histórica de Barcelona. -Cohesión y bienestar social: Equipamientos	Densificación del centro para maximizar eficiencia. Ahorros en costos transp., aumento ingresos recaudac. Fiscal Disminución contaminación	-Recuperación centro: aumento ingresos por densificación. recaudación por revalorizac, ahorro en transporte y tiempo
Ciudades contemporáneas Dispersión y fragmentación	Social Económica Cultural Funcional 	Ampliación límites Segregación espacial, funcional. Alto costo transp. Falta serv. Y equip. Contaminación T.P. ineficiente, Aumento vehículo	-Rehabilitación integral del centro histórico aprovechando el valor de la centralidad.	Límites uso suelo y crecimiento ciudad Concentración densificación centro. Promoción vivienda alta densidad	Compactación centro ciudad

6. CONCLUSIONES - 4º Objetivo específico

CÍRCULO VICIOSO DEL DETERIORO URBANO



6. CONCLUSIONES - 4º Objetivo específico

DETERIORO URBANO



4º Objetivo específico

“San José: ciudad de paz y cultura”

FÍSICO ESPACIALES

1) CAMBIO PARADIGMA PLANIFICACIÓN

Implementación planes estratégicos

2) DISEÑO URBANO DE LA CIUDAD

Multifuncional y compacta

Edificios multifuncionales

Reciclaje edificios (partes altas)

Cambio paradigma movilidad Transp. Público, ciclovías, peatoniz. Tranvía

Rescate espacio público (educac.valores ciudad, salud, amb. Arte)

Densificación

Rescate tejido urbano (patrim. Histórico cultural

Implem. Buena prácticas urbanas

Utilización ambiente en DU y arquitectónico

Utilizac. Espacios vacíos.

Impulso progr.vivienda diferentes grupos



ECONÓMICOS

RESCATE FUNCIÓN ECONÓMICA FINANCIERA

Competitividad y eficiencia

Atracción inversiones, pequeñas empresas, turismo, residentes y usuarios

Créditos e incentivos, agilidad trámites

Información y comunicac. Modernas

Alianzas estratégicas

sector privado y comunidad

Estimular comercio. Turístico (Mercado)

Estimular pequeña empresa, comercio al detalle

6. RECOMENDACIONES

Según los aspectos analizados

CREAR

DIVERSIDAD

Diversidad genera más diversidad

SOCIALES

RESCATE USO SOCIAL

Facilidades para todos segmentos poblac.

Educac. Valores y conviv.

Urbana. 35% inmigrantes)

Participac. Ciudadana

Desarrollo cultural y social

Servicios culturales

Seguridad social y salud

Recreación y entretenim.

Aprovechar diversidad cultural



AMBIENTALES

RESCATE AMBIENTE URBANO

Aprovechamiento de los recursos ambientales naturales

Topografía, vistas montañas, clima, vegetación, ríos, áreas verdes.

Ampliar potencial áreas verdes

Estructurar Red Corredores verdes

y pasajes urbanos conectados a espacios de vivienda, recreación

trabajo, educación y transporte,

con vías peatonales y ciclistas,

puentes peatonales como plazas.

Adecuado mobil. urbano, iluminación, seguridad.

Ambiente urbano seguro para hacer negocios e invertir.

Saludable para vivir, trabajar y recrearse.





Agradecimientos:

*A Dios de quien he recibido todo y a la Virgen María mi madre espiritual.
A mis hijas Vanessa, Brenda y Ericka.
A Ericka por el excelente trabajo en diseño gráfico.*

A mi directora de tesis Dra. María de los Ángeles Barahona por su gran apoyo y ayuda en todo momento, al Director y lector de la Maestría en Diseño Urbano MSc. Jorge Evelio Ramírez, a los lectores MSc. Guillermo Salazar y Msc. Rodolfo Granados, a MSc. Ofelia Sanou representante del SEP por su gran dedicación y estímulo a lo largo de mi carrera.

Al Centro Centroamericano de Población en su Director MSc. Luis Rosero, MSc. Juan Carlos Vargas y a Juanita por su gran ayuda.

Al Ingeniero Álvaro Burgos por su disponibilidad en todo momento, a los compañeros y profesores en la maestría en Diseño Urbano, Msc. Eduardo Brenes, MSc. Rosibel Víquez, MSc. Tomás Martínez, MSc. Marisol Aguilar y MSc. Daniela Harb.

A Doña Emilce y Patricia en representación del grupo de oración por su apoyo espiritual y Sergio Barrantes.

Muchas gracias a todas las personas que colaboraron en la realización de esta investigación, en particular a las que aceptaron ser entrevistadas que todavía viven o trabajan en este sector del Barrio La Dolorosa, esperando que la capital de San José cambie y recupere la dignidad y el lugar que le corresponde como primera ciudad del país.

