

**UNIVERSIDAD DE COSTA RICA
SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADO**

**DETERIORO Y TRANSFORMACIÓN DEL CENTRO DE LA CIUDAD
DE SAN JOSÉ**

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

**Arquitecta Hannia Marín Picado
Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, Costa Rica**

2006

Dedicada a:

A mis hijas por su apoyo

A mi querida ciudad de San José y en especial al Barrio La Dolorosa.

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 Ezequiel 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 de la maestría en Diseño Urbano,

Msc. Eduardo Brenes, MSc. Rosibel Viquez, MSc. Tomás Martínez,

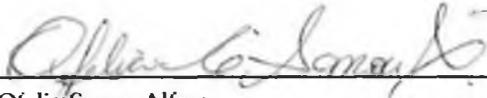
MSc. Marisol Aguilar y MSc. Daniela Harb.

A José Pablo y Esteban Sibaja, Natalia y Rebeca Cuadra por su asistencia en el trabajo de campo.

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.

Esta Tesis fue aceptada por la Comisión del Programa de Estudios de Posgrado en Arquitectura de la Universidad de Costa Rica, como requisito parcial para optar por el grado de Magister Scientiae en Diseño Urbano



MSc. Ofelia Sanou Alfaro.

Representante Sistema de Estudios de Posgrado



MSc. Rodolfo Granados Montero.

Asesor



Dra. María de los Ángeles Barahona Israel.

Directora de Tesis



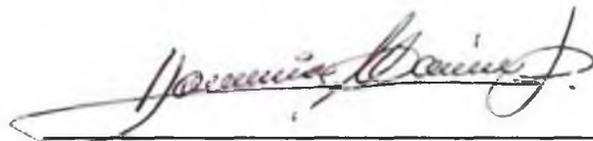
MSc. Jorge Evodio Ramírez Sánchez.

Director del Programa de Posgrado en Arquitectura



MSc. Guillermo Salazar Palavicini

Asesor



Arq. Hannia Marín Picado

Candidata

Índice

1. Introducción	2
1.1 Justificación del tema	6
1.2 Delimitación de la investigación	10
1.3 Antecedentes	14
2. Objetivos	25
2.1 Objetivo general	28
2.2 Objetivos específicos	28
2.3 Estrategia metodológica	29
2.4 Fases de la investigación	29
3. Marco Teórico conceptual	33
3.1 Origen del deterioro y transformación de los centros urbanos	37
3.2 Teorías de la renta del suelo urbano	40
3.3 Teoría de la destrucción de la diversidad	44
3.4 Teorías de desarrollo económico basado en ciudades	56
3.5 Teorías de la ciudad contemporánea	59
3.6 Síntesis	64
4. Investigación del área de estudio	67
4.1 Análisis físico espacial de los cuatro distritos centrales	70
4.2 Análisis social	77
4.3 Síntesis análisis de los cuatro distritos centrales	81
4.4 Análisis de un fragmento en el Barrio La Dolorosa	88
4.4.1 Análisis físico espacial	90
4.4.2 Análisis social	112
4.4.3 Síntesis análisis del área de estudio	124
4.5 Síntesis de las causas del deterioro y transformación	137
5. Análisis de casos de ciudades	143
5.1 Introducción	145
5.2 Ciudades en el mundo	151
5.2.1 Planificación estratégica de ciudades	158
5.3 El planeamiento estratégico en Barcelona	161
5.3.1 Ciudades en Latinoamérica	172
5.3.2 Santiago de Chile	175
5.3.3 Bogotá Colombia	181
5.4 Síntesis	183
6. Conclusiones y recomendaciones	189
7. Bibliografía	215
8. Anexos	225



1

Introducción



*El tedio provocado por la monotonía de la ciudad funcional ha cedido su lugar en el discurso crítico a la marginación e indiferencia que caracterizan la ciudad de fin de siglo, y que inevitablemente hacen suponer una futura crisis estructural mucho más profunda que la provocada por la ciudad funcional”
Héctor Quirós Rothe¹.*



1. INTRODUCCION

Tal vez sea usted parte de esa gran cantidad de personas que hace mucho tiempo no va al centro de la ciudad de San José y que ya no reconoce los lugares importantes que existen en ella, como el Parque Central, La Catedral Metropolitana, el Teatro Nacional y muchos otros espacios urbanos y edificios que todavía permanecen en este importante espacio del país. Entre las razones más comunes de esta actitud hacia la ciudad están que es inseguro, congestionado, contaminado, ruidoso, feo y muchas más.

La preocupación por el deterioro y transformación tan profundos del centro de la ciudad de San José ha motivado la presente investigación, para conocer las razones que subyacen en este proceso, pues la ciudad capital que un día fue el orgullo de sus habitantes, hoy día en su mayoría, sólo genera sentimientos negativos, por los cuales muchas personas no visitan el centro.



Avenida Segunda
Fuente: Arq. Hannia Marín



Avenida Segunda
Fuente: Arq. Hannia Marín

Los análisis realizados han estado orientados en esta dirección y pretenden integrar y establecer los conceptos teóricos que sustenten y expliquen esta problemática. Otros aspectos analizados tratan de determinar el momento en que se inician las valoraciones negativas hacia las ciudades en general y en particular de sus centros, para descubrir los factores que las originaron y qué cambios provocaron su deterioro y transformación. También se analizan las características

principales que definen la ciudad contemporánea, donde encontramos muchas respuestas a los problemas citados anteriormente y que cuestionan la vigencia del concepto de ciudad que hemos tenido hasta ahora.

Por otro lado, también se ha investigado casos de ciudades en el mundo, en especial en el contexto latinoamericano, que han enfrentado y estudiado esta problemática para revitalizar sus centros urbanos y que están implementando con éxito estrategias urbanas en los mismos.

Además se incursiona en temas generales que abordan el replanteamiento de la cultura social urbana, mediante la cual se pretende que la sociedad costarricense valore los aspectos positivos que existen en la ciudad, específicamente en el centro de la capital y reconozca el potencial y las oportunidades que existen en este importante espacio urbano.

En la presente investigación de tesis académica titulada “Deterioro y transformación del centro de la ciudad de San José”, partimos de que antes de hacer propuestas de diseño urbano, es necesario entender la ciudad o parte de ella debido a su complejidad. Con un enfoque sustantivo en la estrategia metodológica para la realización de los análisis y estudio de esta problemática, se investigará las razones que subyacen en este fenómeno para fundamentar las conclusiones y recomendaciones en el diseño urbano, pertinentes para el área estudiada que se proponen en la parte final.

The background of the slide is an aerial photograph of a city, showing a grid of streets and various buildings. A large, semi-transparent blue circle is overlaid on the image, framing the text. The text is in a white, serif font and is centered within the circle. A thin horizontal line is positioned just above the second line of text.

1.1 Justificación del tema de investigación

*Avenida 6
Fuente: Arq. Hannia Marín*



1.1 Justificación del tema de investigación

La justificación de la investigación del presente tema se encuentra en factores económicos, sociales, ambientales y culturales, que están afectando en forma negativa la realidad urbana de la ciudad de San José.

Entre los económicos están la sub-utilización del espacio urbano en general en esta importante área central, causando pérdidas económicas por la baja rentabilidad percibida por el estado principalmente y por los propietarios, pues se ha realizado una gran inversión en infraestructura urbana de primera calidad como electrificación subterránea, telefonía y vialidad entre otros, además del valor agregado que ha adquirido por la cercanía de los principales servicios de salud, educativos, culturales y otros que existen en el centro. En particular la sub-utilización de espacios habitacionales abandonados, mientras en este país el déficit de viviendas es muy alto y en constante crecimiento, a la vez que este sector es el que ejerce más presión en la expansión de la ciudad hacia la periferia.



Introducción

En el aspecto social, la degradación del centro no es sólo de las estructuras físicas sino también de deterioro social. Los espacios abandonados sirven de albergue a varias patologías sociales tales como delincuencia, drogadicción y prostitución entre otros, esto ha provocado la salida de muchas familias que antes vivían allí hacia lugares más sanos, por la inseguridad que provoca esta situación².

En relación a los factores ambientales, la contaminación de todo tipo en esta zona ya es parte del paisaje urbano de la misma, debido al abandono y a la baja condición económica de sus habitantes, donde la mayor parte de los residentes no son propietarios o de escasos recursos económicos por lo cual no dan mantenimiento a las edificaciones.

Finalmente y de igual importancia que los anteriores, los valores subyacentes en el centro urbano de la ciudad capital, culturales, históricos, arquitectónicos y urbanos merecen atención y respeto por la jerarquía e importancia política e

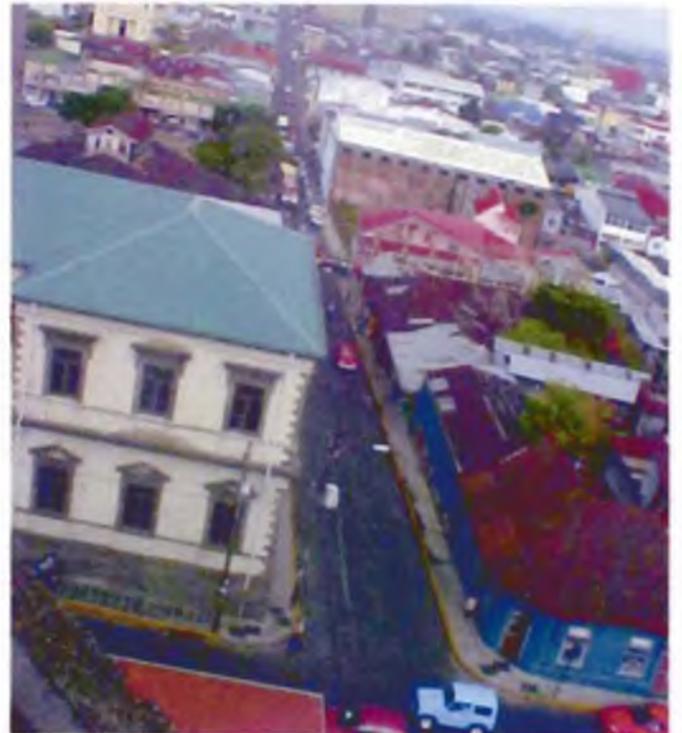
histórica que ha tenido en el desarrollo de este país, los cuales forman parte su historia, identidad e idiosincrasia y le sirven de referentes existenciales a su población. Según Dolores Hayden: "La identidad está íntimamente unida a la memoria, ambas la personal (de dónde hemos venido y vivido) y las historias colectivas o sociales interconectadas con las historias de nuestras familias, vecinos, compañeros de trabajo y comunidades étnicas conforman los paisajes urbanos, como almacenes de estas memorias sociales, porque las figuras naturales tales como colinas o puertos, así como calles, edificios y patrones de asentamiento, enmarcan las vidas de mucha gente y duran toda una vida"³

² Según entrevistas realizadas por la autora a personas que vivían en el sector estudiado.

³ HAYDEN DOLORES. *The Power of Place*. Asco Trade Typesetting Ltd. USA, 1996.



Avenida 8 Fuente: Arq. Hannia Marín



*Avenida 6
Fuente: Arq. Hannia Marín*



*Avenida 4
Fuente: Arq. Hannia Marín*



*Calle 3
Fuente: Arq. Hannia Marín*

An aerial photograph of a city street grid, viewed through a large, semi-transparent blue circular lens. The lens is slightly tilted and has a thin white border. The city below shows a mix of buildings, streets, and greenery. The text "1.2 Delimitación de la investigación" is overlaid on the lens in a white, serif font, with a thin blue horizontal line passing through the middle of the text.

1.2 Delimitación de la investigación



*Avenida 6
Fuente:
Arq. Hannia Murín*

1.2 Delimitación de la investigación

La presente investigación tiene como objetivo conocer las razones del deterioro y transformación de los centros de ciudades a nivel general, a través de los postulados teóricos de expertos en esta problemática, para conformar un marco de referencia que sustente el análisis del centro de la ciudad de San José. Por otro lado se analizan casos de ciudades en el mundo que han enfrentado situaciones similares aplicando soluciones con buenos resultados, con el propósito de que nos sirvan de apoyo en las recomendaciones que se harán al final de la investigación.

1.2.1 Delimitación Espacial

La delimitación espacial está definida por dos escalas o niveles de investigación. La primera comprende el análisis a nivel general de los cuatro distritos centrales y en particular, un fragmento del Barrio La Dolorosa. Luego un segundo nivel de estudio, en el ámbito internacional, de ciudades que han recuperado y renovado los centros de sus ciudades.

Introducción

a) Nivel del centro de San José

En un primer acercamiento al problema en estudio, se realiza un análisis físico espacial a escala de los cuatro distritos centrales de la ciudad capital, enfocando el mismo en los niveles de deterioro y transformación de esta zona. La información que se utilizó en esta etapa proviene de fuentes secundarias.

En una segunda etapa, a escala de un fragmento del Barrio La Dolorosa, se realiza la investigación de esta problemática en profundidad, en una muestra representativa, que abarca una área de 18 manzanas, entre calles 0 y 5 y las avenidas 2 a la 14. Toda la información utilizada en esta etapa se levantó de fuentes primarias mediante trabajo de campo en el área citada. La escogencia de este



Calle 3. Fuente: Arq. Hannia Marín



Avenida 10. Fuente: Arq. Hannia Marín

sector se justifica por el gran deterioro y transformación que presenta en su estructura social, urbana espacial, funcional y su tejido urbano, condición que se está extendiendo hacia otros sectores del mismo Barrio La Dolorosa: pero al mismo tiempo para descubrir el potencial que se encuentra ahí mismo.

b) Nivel internacional

En este nivel se estudian en forma general varias ciudades en Europa y América cuyos centros se encontraban deteriorados y fueron recuperados y transformados para sus habitantes. En particular se analizan Barcelona, Chile y Colombia con más detalle para conocer y aprender de sus experiencias y sirvan de referencia en las recomendaciones finales.

An aerial photograph of a city street grid, viewed from a high angle. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. A large, light blue circular graphic element is positioned on the left side of the page, partially overlapping the city view. The text '1.3 Antecedentes' is written in a bold, white, serif font across the middle of the image, with a thin blue horizontal line underneath it.

1.3 Antecedentes



*Hotel Costa Rica
Fuente: Arq. Hannia Marín*

1.3 Antecedentes

La ciudad de San José experimentó un crecimiento en la construcción de infraestructura urbana y arquitectónica a principios del siglo XX, con la prosperidad económica generada a partir del aumento en la producción del cultivo del café en el país, logrando mejorar notablemente su imagen urbana. El prestigio alcanzado en ese entonces atrajo nuevos residentes, comerciantes y usuarios, de este modo se dio un movimiento centrípeto, de centralización de inversiones económicas, de población y de funciones administrativas del estado. Pero a partir de la década de los años 70's aproximadamente, se inicia el proceso contrario, centrífugo, de dispersión de muchas actividades comerciales, del estado y de la población que enriquecían la vida en la capital a todas horas.

Muchas actividades económicas se desplazaron a la periferia con la creación de varios centros comerciales, sin embargo todavía conserva algunas en el centro. Las principales funciones que todavía permanecen son estatales como bancos, mutuales, financieras y sobre todo culturales con los principales teatros, museos, el Centro Nacional de Cultura (CENAC) y algunas escuelas. Sin embargo, casi no quedan actividades recreativas dentro de la ciudad, por ejemplo de los cines que habían en el centro, sólo permanece el Variedades, el cual está bastante deteriorado. Entre las comerciales que todavía se encuentran, en su mayoría son al detalle, como tiendas, librerías, joyerías, restaurantes, los Mercados Central y Borbón, entre otras. Asimismo se han desarrollado otras nuevas, dirigidas al turismo extranjero principalmente y sobre todo

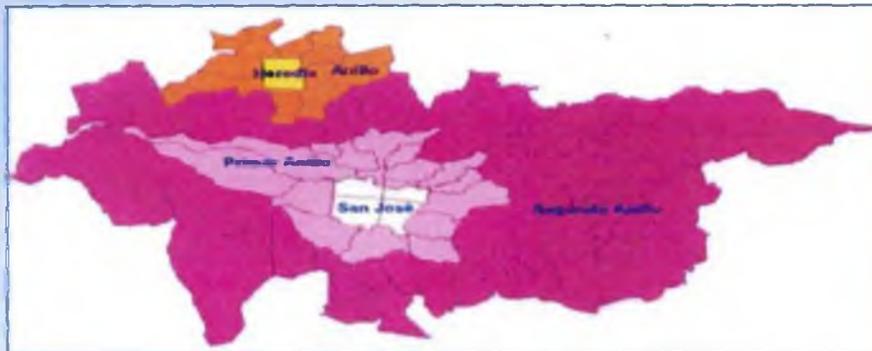


Introducción

nocturno, como los casinos, hoteles, bares, restaurantes, clubes y muchos parqueos, las cuales se relacionan con los problemas sociales y culturales que están impactando la imagen urbana del centro. Otro uso que ha surgido es el educativo con universidades, institutos, escuelas de comercio y centros de internet entre otros.

También se han dado cambios socio-demográficos muy fuertes en la población del centro de la ciudad, su composición, nivel socio económico y cultural, entre

otros. Esto se puede observar por el tipo de personas que viven, transitan y usan la ciudad, debido a la gran cantidad de inmigrantes que ingresan al país constantemente, principalmente nicaragüenses y colombianos. La mayoría de los residentes actuales nacieron fuera de la ciudad, el despoblamiento y transformación de barrios como Amón, Otoya, Aranjuez, California y Escalante, cuyas edificaciones han sido transformadas en oficinas, pequeños hoteles, universidades o institutos es alarmante, al igual que las estadísticas del envejecimiento de la población residente en el centro⁴.



Crecimiento de las zonas suburbanas de San José y Heredia

Zona	Población 84	Población 2000	Crecimiento absoluto	Tasa de crecimiento anual
San José Centro	69973	57061	-12915	-1,27
Primer anillo	302918	407665	104447	1,87
Segundo anillo	362995	646805	283810	3,67
Heredia Anillo	59979	116271	56292	4,22

Zona	Población 84	Población 2000	Crecimiento absoluto	Tasa de crecimiento anual
San José Centro	21440	20495	-945	-0,26
Heredia Centro	302918	407665	104447	1,87
Anillo	59979	116271	56292	4,22

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano Sostenible (PRODUS). UCR. 2000

La mayor parte de esta población no vive en el centro, como se puede observar en el gráfico anterior realizado por PRODUS (2000), fenómeno que está afectando a otros centros de ciudades como Heredia. Los residentes de estos sectores son de bajos recursos por lo que es evidente el rápido proceso de deterioro físico, ambiental, social y probablemente de muerte del centro, si continúa esta tendencia.

En un recorrido por algunas zonas del centro de la ciudad, se observan edificios y lotes transformados desde hace tiempo en albergues para indigentes o parqueos entre otros usos, encontrándose algunos más deteriorados que otros. por ejemplo el nivel de deterioro es mayor en el Paso de La Vaca que en otros sectores.



Paso de La Vaca
Fuente: Municipidad de San José



El éxodo no es solamente de las personas físicas, sino jurídicas como las empresas consultoras, financieras, de publicidad, actividades económicas, comerciales, recreativas y de vivienda. El estado central y el gobierno local también han abandonado el centro de la ciudad, trasladando muchas de sus oficinas fuera del mismo, por ejemplo la Casa Presidencial, la sede principal de la Municipalidad de San José, Acueductos y Alcantarillados, Contraloría General de la República y el ICE entre otros. También por la cantidad de terrenos baldíos llenos de basura, infraestructura y estructuras arquitectónicas y urbanas en mal estado, medio ambiente tanto natural como social en avanzado deterioro, lo que se refleja en la gran contaminación ambiental visual, sónica y social tal como indigentes, drogadicción, inseguridad y en la falta de identidad.

El deterioro y transformación del centro de la ciudad, es producto de lo que sucede en los bordes. La expansión y dispersión de la urbanización de baja densidad en la periferia, sin los controles adecuados de las instituciones competentes, reflejan más fuertemente las contradicciones y conflictos del centro. A partir de la reestructuración

económica y la des-industrialización del centro a causa de la rápida globalización, han proliferado las urbanizaciones cerradas con muros, casetas y controles electrónicos de vigilancia.

El sentimiento anti-ciudad es alimentado con un discurso social de miedo al crimen y la violencia. El miedo a los otros que se percibe en la ciudad se relaciona con una pérdida del sentido del lugar y creciente separación de clases, segregación espacial y homogenización social. Los antiguos habitantes han abandonado el centro buscando sentirse seguros en su barrio y sus hogares, dejando grandes vacíos en el centro de espacios sin uso que degeneran deteriorándose y transformándose en forma negativa, por la utilización en usos no deseables y que tienen múltiples consecuencias sociales, económicas, ambientales y culturales. El abandono y deterioro del centro depende de un intercambio dialéctico con la periferia⁵.

Entre los factores negativos que se asocian a este modelo de desarrollo urbano disperso y fragmentado están los económicos, por el alto costo que representa la inversión del Estado y de la sociedad en forma de impuestos, para la construcción de infraestructura urbana necesaria para proporcionar los servicios urbanos a los

⁵ SETHA M. LOW. *The edge and the center, en The anthropology of space: locating cultura.* Ed. Sethu M. Low y Denise Lawrence-Zúñiga Blackwell, 2003.



En el aspecto social y cultural podemos mencionar la poca participación y disfrute de la vida y las actividades culturales de la ciudad, debido a los mayores costos por distancias y tiempos de traslados, de una gran parte de la población hacia el centro, donde todavía existen los principales centros de difusión de cultura, tales como museos, teatros, plazas y otras actividades en espacios públicos. La ciudad es usada principalmente como conector, lugar de paso o de tránsito hacia lugares de destino, como las paradas de buses, centros de trabajo o de servicios que todavía permanecen en el centro, desempeñando una función únicamente utilitaria y no de disfrute de la misma.

Finalmente y de igual importancia que los anteriores, es la imagen urbana que tiene el centro de la ciudad capital, por la jerarquía que ha ocupado históricamente, donde se localizan los poderes principales del estado costarricense y lo que esa representación simbólica significa para la cultura e historia de la sociedad costarricense, en el fortalecimiento de su identidad y sentido de pertenencia.

Los antecedentes de esta gran crisis urbana se ubica en los países occidentales, al final de los años 60's e inicios de los 70's del siglo XX, marcando en muchos de ellos el fin de la modernidad y ha tenido causas y consecuencias políticas, económicas y sociales. Se empieza a percibir desde entonces elementos opuestos a la continuidad que caracterizan a la ciudad moderna, tales como la dispersión y la fragmentación. Lo cual ha sido atribuido con frecuencia a las numerosas y continuas invenciones de progreso técnico, sobre todo en el campo de la comunicación y del transporte.

En la ciudad de San José, debido a su desarrollo tardío, encontramos algunos de estos elementos de la ciudad contemporánea. En los países europeos y América del Norte a diferencia de Costa Rica, sí se ha dado respuesta a la gran crisis urbana que presentaban sus ciudades. Estas consistieron básicamente en la redefinición de sus sistemas urbanos, el posicionamiento de sus ciudades, buscando nuevas estrategias económicas, con la búsqueda de nuevos sectores productivos, de formas de empresas y alianzas estratégicas público-privadas innovadoras, asimismo en el campo urbanístico y territorial; por ejemplo Barcelona, Berlín, Copenhagen y San Francisco, entre

nuevos desarrollos, cada vez más alejados del centro. Por otro lado están los costos de la población en transporte para desplazarse a los centros de trabajo, educativos, salud, abastecimiento de alimentos y otros. Asimismo el aumento en los costos de servicios médicos en los centros de salud, producto de accidentes de tránsito y varias enfermedades principalmente las respiratorias, por contaminación del aire.

Ya la Contraloría General de la República (2003) advirtió sobre el probable peligro que se forme una megaciudad desde San Ramón hasta Cartago, debido al desbordamiento de los límites de las ciudades, lo cual aumentaría los problemas de tráfico, contaminación, suministro de servicios urbanos básicos como agua, electricidad, carreteras y tratamiento de desechos entre otros.

Otro aspecto relacionado con las desventajas de este modelo, es el físico ambiental y ecológico, debido a que se han ocupado terrenos con mayores restricciones físicas y menos aptitud para el uso urbano. Se ha urbanizado terrenos con pendientes muy altas, reduciéndose el drenaje por la impermeabilización de los suelos, destruyendo recursos naturales, áreas de producción y protección de los mantos acuíferos en las laderas y montañas que rodean el valle central, principalmente hacia el norte y noreste de la ciudad. Los ríos Torres, María Aguilar, Tiribí y pequeñas quebradas fueron absorbidas por la ciudad y en algunos lugares fueron entubadas, provocando inundaciones, deslizamientos, presas y accidentes en las carreteras que están ocasionando no sólo pérdidas ambientales, económicas, sino más graves aún, de seres humanos.

A NACIÓN, SÁBADO 15 DE DICIEMBRE DEL 2003

Coordinador de Política Carlos Villalón, colib@nacion.com



SIN CONTROL. Las ciudades del área metropolitana, sus servicios e infraestructura han crecido con escasa vigilancia y sin planes regionales ni nacionales, según reveló un reciente informe de la Contraloría General de la República.

Fuente: *La Nación*, diciembre 2003

otras muchas ciudades, han asumido la necesidad de revitalizar los centros de sus ciudades, como una gran oportunidad para revertir este proceso.

Contrario al pronóstico de algunos autores, de la pérdida de importancia y vigencia de las ciudades, en muchas de ellas se han implementado estrategias para renovarlas, principalmente en sus zonas centrales, reflejando el interés e importancia de las mismas en la época actual, como espacios habitables y de convivencia urbana, para contrarrestar el estado de deterioro en que se encontraban⁶.

En el proceso investigativo se ha determinado múltiples causas y consecuencias que se asocian con el deterioro y transformación del centro de la ciudad de San José, entre las que se encuentran: -Cambios en el uso del suelo del casco central, principalmente el uso residencial y otros relacionados con éste, por lo cual se fue especializando en la actividad de comercio y servicios, desplazando la vivienda hacia las afueras del mismo. Esta especialización fue transformando los lugares y residencias de clases altas que en épocas anteriores se ubicaban en el centro, porque se han alquilado o vendido para usos comerciales y de servicios, muchas veces en bares, casinos y otros usos, que fueron eliminando a los demás. Con la presión de las fuerzas del mercado y sin controles efectivos de parte del estado fueron

desarrollándose urbanizaciones de baja densidad, de vivienda en general y de interés social.

Asimismo, las actividades económicas se movilizaron hacia lugares más rentables, buscando los consumidores de estos conjuntos residenciales, con la creación de gran cantidad de centros comerciales en la periferia y cerca de las autopistas, que se han construido por el cambio que se ha dado con la globalización de la economía en los hábitos de consumo de la población. De igual forma, los lugares de trabajo también se alejaron del centro, buscando los empleados y la mano de obra residente en los suburbios de la ciudad, por ejemplo los ofiencentros y muchas oficinas del estado que se han ubicado en la periferia.

Esta situación fue generando grandes cambios socio-demográficos de la población del centro, al emigrar la mayor parte de los residentes originales, los recién llegados son en su mayoría extranjeros que alquilan las propiedades y al no ser propietarios no se preocupan del mantenimiento de las mismas. Estos

⁶ Ver capítulo 5. *Análisis de casos de ciudades.*



cambios en la población original ha traído problemas sociales tales como xenofobia y temor, generados por la desconfianza y el rechazo hacia los otros⁷.

Otro aspecto asociado al deterioro y transformación del centro de San José es la congestión del tráfico y el difícil acceso al mismo y en consecuencia la alta contaminación, entre otros males que se le atribuyen al mismo. Aunque en muchos países la expansión de las ciudades también se relaciona con los progresos en el sistema de comunicaciones y de transportes, sin embargo en nuestro país, los problemas de las presas de vehículos se deben en gran parte a las políticas estatales que estimulan la importación y el uso del automóvil particular sobre el de transporte público, por la baja calidad de éste servicio, principalmente en el centro de la capital.

Otros factores de igual importancia son las políticas e inversiones del Estado que han incentivado la desconcentración. Muchas oficinas públicas han sido trasladadas a la periferia desde hace varias décadas, entre las que están el ICE, La Contraloría, el mismo gobierno local se trasladó del centro,

la Casa Presidencial, Acueductos y Alcantarillados, entre otros.

También la falta de planificación y cumplimiento efectivo de las regulaciones y controles por parte del Estado y el exceso y dispersión de leyes, muchas de ellas obsoletas, unido a la falta de coordinación entre instituciones relacionadas con lo urbano, lo cual ya ha sido denunciado por la Contraloría General de la República en un informe presentado en diciembre del 2003. Por otro lado la falta de una estrategia urbana, con una visión de ciudad por consenso asumida por la mayor parte de la población, que articule las iniciativas privadas, con incentivos para invertir en la ciudad, sumado a la falta de educación y cultura urbana para valorar y apreciar la ciudad, no han permitido densificar, regenerar, renovar y consolidar el centro en una mezcla de usos y actividades tales como habitación, trabajo, recreación y otros que le den vida a la ciudad a todas horas y no solamente en el día, por la especialización del uso comercial de servicios que existe actualmente y que nos lleva al siguiente aspecto.

El miedo entre otras percepciones, que experimenta el ciudadano al visitar el centro, es producto principalmente de la falta de vivienda y otros usos compatibles con ésta, que

⁷ Esta información se recopiló durante la investigación en el área de estudio y de las entrevistas realizadas por la autora.

generarían formas naturales de seguridad y vigilancia entre los mismos residentes y visitantes. Sin embargo, la especialización del área central, en el uso primario del trabajo, tales como clubes nocturnos, bares y casinos, son la causa del cambio

de aspecto durante la noche del centro de San José, provocando que los usuarios abandonen rápidamente el centro al terminar el día, al concluir la jornada laboral o las gestiones que motivaron su visita.



*Paso de La Vaca.
Fuente: Municipalidad de San José*



*Paso de La Vaca.
Fuente: Municipalidad de San José*



Introducción



El presente documento es el resultado de un trabajo conjunto de los miembros del equipo de trabajo, quienes han aportado sus conocimientos y experiencias para la elaboración de este material.

An aerial photograph of a densely populated urban area, showing a grid of streets and numerous buildings. A large, semi-transparent blue circle is overlaid on the image, centered on the right side. The number '2' is printed in white within this circle.

2

Objetivos



*Calle 3**Fuente: Arq. Hannia Marín*

La crisis urbana que están sufriendo las ciudades a nivel mundial y nuestro país en particular, en los tiempos de transición que estamos viviendo, no sólo de cambios en el modelo económico sino también de siglo, es un problema estructural más profundo que está haciendo que las sociedades se replanteen el rumbo de sus territorios y ciudades. Las ciudades están surgiendo a un primer plano de importancia, como lugares estratégicos para la representación de las nuevas facetas que tienen los procesos sociales, económicos, políticos y culturales de la era actual. Aunque se ha perdido ese sentido de comunidad de la ciudad tradicional, sin embargo el contacto físico es insustituible en la mayoría de las actividades humanas y la necesidad de socializar y de compartir con los otros, es el punto de partida para recuperar la vitalidad e identidad urbana.



Después de más de tres años de estar investigando esta problemática y de contrastarla con la realidad del centro de la ciudad de San José, se puede observar que se hace muy poco por cambiar esta situación, a pesar de la expectativa que genera el Decreto Ejecutivo #31730-MIVAH-MIDEPLAN (2004), donde se declaran zonas de repoblamiento urbano, las investigaciones promovidas por la Maestría en Diseño Urbano de la UCR, y otros.

Todas estas reflexiones han conducido a plantear la presente tesis académica titulada “Deterioro y transformación del centro de la ciudad de San José”, la cual espera contribuir con un pequeño aporte a la comprensión de las razones que subyacen en la problemática expuesta en el capítulo anterior, para que sirvan de apoyo a las políticas o recomendaciones que se propongan en diseño urbano para el centro de la ciudad de San José en el futuro. Los objetivos que han guiado la investigación y análisis se presentan a continuación.

2.1 Objetivo general

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

2.2 Objetivos 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.

2.3 Estrategia metodológica

La presente investigación se realizó con un enfoque sustantivo, con el propósito de analizar las causas que subyacen en el proceso de deterioro y transformación del centro de la ciudad de San José, para fundamentar las recomendaciones que se propondrán en diseño urbano. Se tomaron en consideración datos cuantitativos y cualitativos, se estudió en forma general los cuatro distritos centrales y en forma exhaustiva un sector o fragmento, como muestra representativa del tema a investigar. Con estas consideraciones, tomando como punto de partida el objeto de estudio, “Deterioro y transformación del centro de la ciudad de San José”, se definieron las dos grandes categorías de análisis, el deterioro y la transformación. Se revisaron por un lado, las

teorías que estudian este fenómeno para conformar un marco general de conceptos teóricos, que sustente y fundamente el estudio y análisis de esta problemática que afecta el centro de la ciudad de San José, y por otro, se utiliza la fenomenología, la experiencia de otras ciudades en el mundo y en particular del contexto latinoamericano que han enfrentado situaciones similares, para conocer cómo abordaron este fenómeno y las soluciones que han implementado en las mismas.

2.4 Fases de la investigación

El desarrollo de la investigación consta básicamente de tres unidades que se desagregan cada una durante el desarrollo del trabajo, las que se describen a continuación:

1ª Fase: Investigación teórica

En esta fase se ha estudiado y analizado las teorías urbanas que explican el fenómeno del deterioro y transformación de los centros de ciudades. En una primera etapa se estudiaron las que



tienen una base económica para justificar las razones de la localización de las funciones en la ciudad, porque se destinan los terrenos a diferentes actividades, donde los usos compiten por el espacio urbano. Por ejemplo la Teoría de la Renta del Suelo Urbano, según la cual, si una función llega a instalarse en un terreno codiciado o anteriormente ocupado por otra, significa en principio, que encuentra en este lugar más ventajas, por lo tanto estarán dispuestos a pagar más caro para ubicarse en él y para realizar el capital invertido, es decir para mejorar su rentabilidad.

Según esta teoría, muchas actividades económicas que antes se encontraban en el centro de la capital se trasladan a lugares más rentables como los centros comerciales, donde llega más cantidad de gente y de más alto nivel adquisitivo, que los que visitan el centro de la ciudad.

También se ha estudiado las teorías desarrolladas por Jane Jacobs⁴ sobre la autodestrucción de la diversidad en los centros de las ciudades, como una de las causas principales de que éstos se vuelvan

monótonos, por la especialización en una o dos funciones solamente y decaen por esta razón.

Finalmente se ha estudiado las teorías más recientes que analizan la ciudad contemporánea, definiendo sus características principales: la dispersión y la fragmentación, que han sido atribuidas al gran avance de la técnica, en particular de las comunicaciones y la información.

Todas estas teorías nos ha permitido entender muchos de los procesos que están presentes en la ciudad de San José y que han contribuido al deterioro y transformación del centro de la capital.

2ª Fase: Aplicación de los conceptos teóricos al centro de la ciudad de San José

En esta unidad de investigación, a partir de los conceptos teóricos estudiados en la primera fase, se realizó un análisis físico espacial y social de los cuatro distritos centrales de la ciudad capital, en una primera etapa. Luego se aplicaron a una muestra escogida en un sector del Barrio La Dolorosa en la segunda etapa, para la realización de la presente investigación del fenómeno del deterioro y transformación en este fragmento. En esta se desarrolló el análisis en profundidad utilizando fuentes primarias, por medio de trabajo

⁴ JACOBS JANE. *The death and life of great american cities*. Random House. Nueva York, 1966.

de campo que consistió en el levantamiento de datos en una ficha preparada para ese fin, donde se recolectó la información que demuestra el deterioro y la transformación del sector (ver ficha en anexos). Esta se aplicó a cada lote y edificaciones, en una área de 18 manzanas.

Se ha investigado por un lado, el uso del suelo actual para conocer cuánta área está dedicada a vivienda, qué tipo de comercio y de servicios se ha quedado en la zona, los servicios urbanos existentes, recreativos y la contaminación entre otros aspectos. Se realizó una cuantificación de los espacios llenos y vacíos, identificando las áreas en desuso, abandonadas o utilizadas solamente en parqueos, el estado, materiales, ocupación, densidad y alturas de las edificaciones, las tipologías y estilos arquitectónicos, imagen, secuencias visuales y referencias históricas entre otros. Por otro lado, se presenta una comparación del uso del suelo que existía anteriormente en este sector, de las variables que fue posible obtener información de los mapas de uso del suelo que se utilizaron para la realización de los censos de 1973, 1984 y 2000.

En la tercera etapa de esta fase, se investiga los aspectos sociales por medio de entrevistas realizadas a diferentes tipos de usuarios: residentes, trabajadores, comerciantes y profesionales expertos en estudios urbanos. (ver entrevistas en anexos)

También se realiza una comparación de la población actual, ocupación y lugar de origen entre otros datos, con la que existía anteriormente mediante la utilización de los tres últimos censos de los años 2000, 1984 y 1973.

En la cuarta etapa de esta fase, se definen las causas más importantes del deterioro y transformación del centro de la ciudad de San José por su implicación física, social, económica y ambiental.

3ª Fase : Análisis de experiencias de ciudades

En esta fase se ha estudiado y analizado varias ciudades en el mundo, cuyos centros se habían deteriorado y decaído por lo que se han abocado a dar respuesta a este fenómeno. Se investigaron las estrategias urbanas que han sido aplicadas con éxito, en especial el caso de Barcelona en España, ya que el modelo de esta ciudad ha servido de inspiración y ejemplo para muchas otras en Latinoamérica, por lo que se presentan los planes estratégicos aplicados en esta

ciudad. También se analiza los elementos básicos de la planificación estratégica de ciudades, por la aplicación e importancia que esta metodología ha tenido en todos casos estudiados. Por otro lado, se revisaron los planes estratégicos implementados en varias ciudades de Latinoamérica, analizándose con más detalle los de Bogotá y Santiago, capitales de Colombia y Chile respectivamente, por las similitudes en las problemáticas que presentaban con la ciudad de San José. Estas experiencias

nos han servido de apoyo en las recomendaciones y conclusiones finales.

4ª Fase: Conclusiones y recomendaciones

La información obtenida se ha sintetizado y representado según su naturaleza en gráficos, mapas, esquemas, tablas, cuadros y otros medios, para facilitar la elaboración de las conclusiones y recomendaciones finales pertinentes para nuestra realidad y las áreas estudiadas, de acuerdo al enfoque sustantivo que hemos descrito anteriormente.

