

Replamamiento inclusivo, vivienda de alta densidad y regeneración urbana para el distrito central del cantón de Goicoechea, San José

Trabajo presentado a la Comisión del Programa de Estudios de Posgrado en Arquitectura, de la Universidad de Costa Rica, como requisito para optar al grado de Magíster en Diseño Urbano.



Arq. Dania Chavarría Nuñez,
Magister en Diseño Urbano

Este trabajo analiza la importancia de estrategias de replamamiento y densificación urbana en el contexto costarricense y desarrolla una propuesta en un corredor urbano que incluye un diagnóstico del sector para definir los límites exactos de la intervención y el desarrollo de una metodología para establecer una propuesta volumétrica de acuerdo con las metas de densidad establecidas y principios de diseño urbano a gran escala.

Luego de presentar un esquema general de desarrollo urbano del corredor, se procede a desarrollar un diseño en detalle de los espacios públicos más importantes incluidos en la intervención propuesta, donde el área a ser intervenida se selecciona tomando como referencia su posición con respecto a los principales hitos, nodos y sistema de circulación, tanto existentes como propuestas, siendo considerado para la escogencia de éstos espacios públicos intervenidos también el impacto para la propuesta general de replamamiento.



Figura 1. Elevación Frontal, Plaza de eventos (izq.) Edificio Municipal y Plaza de ingreso a Servicios Municipales (der.) Fuente: Elaboración propia



Figura 2. Corte Transversal por Plaza de eventos y plaza de ingreso al Estadio. Fuente: Elaboración propia



Figura 3. Acciones implícitas en la etapa de Gestión Urbana Proyecto de Repoblamiento Fuente: elaboración propia



Figura 5. Plan Maestro Urbano Corredor Guadalupe. Fuente. Taller de diseño de repoblamiento, Maestría en Diseño Urbano y Maestría de Vivienda y equipamiento social, II semestre 2009.

¿Por qué densificar en corredores urbanos?



Figura 6. Beneficios de la densificación en Corredores Urbanos. Fuente: Elaboración propia



Figura 4. Acciones implícitas en la etapa de Gestión del Proyecto. Fuente: elaboración propia

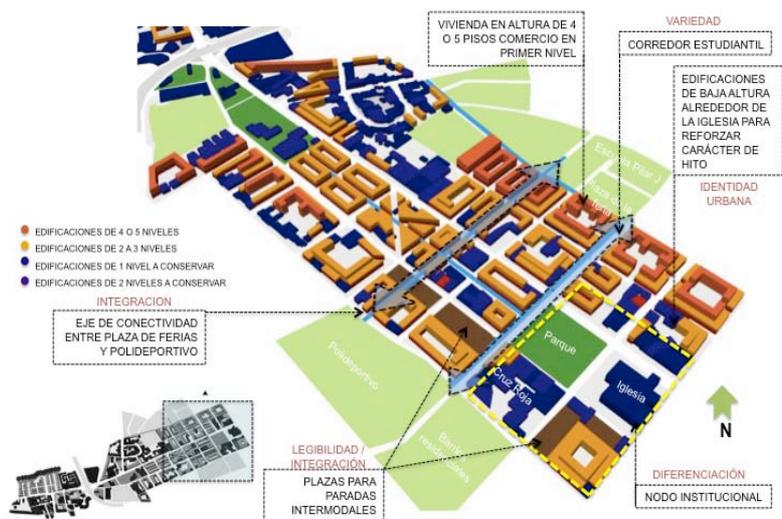


Figura 7. Plan Maestro Urbano Corredor Guadalupe. Fuente. Taller de diseño de repoblamiento, Maestría en Diseño Urbano y Maestría de Vivienda y equipamiento social, II semestre 2009.

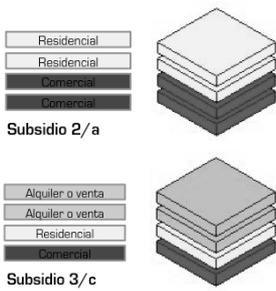


Figura 8. Esquemas de subsidios propuestos. Fuente: Elaboración propia

Un aspecto novedoso del estudio es el desarrollo de un sistema de subsidios derivados de una propuesta basada en edificios mixtos, en que los usos que generan mayor renta producen un excedente que puede ser usado para abaratar los costos de algunas de las soluciones de vivienda. Este esquema permite que los proyectos sean inclusivos, albergando familias de todos los ingresos, incluso las que normalmente no podrían pagar el costo de una solución de alta densidad. Este modelo de subsidio luego se aplica al modelo volumétrico, produciendo un esquema inclusivo de replanteamiento.

El trabajo también incluye un modelo de gestión, tanto para la propuesta urbanística como para los proyectos de vivienda, basado en la colaboración de varios actores, destacando como los más importantes: la corporación municipal y la asociación de vivienda. Este modelo define los roles de estos actores en las diferentes etapas de formulación, gestión, construcción y administración de los proyectos.



Figura 9. Vista tridimensional de propuesta de diseño urbano del espacio público del Edificio Municipal de Goicoechea. Fuente: Elaboración propia



Figura 10. Vista tridimensional propuesta en el espacio público del Edificio Municipal de Goicoechea, Plaza Ingreso al Estadio y plaza de eventos masivos. Fuente: Elaboración propia

Es de suma importancia tener en cuenta que 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.



Figura 11. Vista tridimensional de las condiciones actuales del espacio público del Edificio Municipal de Goicoechea. Fuente: Elaboración propia



Figura 12. Vista tridimensional de propuesta de diseño urbano del espacio público del Edificio Municipal de Goicoechea. Fuente: Elaboración propia



Figura 13. Plaza de ingreso al espacio público en los alrededores del Edificio Municipal de Goicoechea. Fuente: Elaboración propia