

A partir de este esquema metodológico se desarrolló una aplicación demostrativa realizando un análisis del centro expandido de San José, a fin de conformar un sistema de áreas urbanas de planificación, que permita ordenar, renovar y repoblar zonas, aprovechando sus oportunidades, vocación y potencialidades. El siguiente cuadro resume la sectorización resultante. Identificando las tendencias se propone un tratamiento urbano específico para el desarrollo de cada una de ellas.

TRATAMIENTO	CARACTERISTICAS	AREAS A CONSIDERAR
<i>Conservación</i>	Sectores o barrios con valor patrimonial arquitectónico.	<ul style="list-style-type: none"> • California-Los Yoses • Amón-Aranjuez • Don Bosco-Hospital
<i>Consolidación</i>	Estructuras urbanas desarrolladas, según uso del suelo y vocación específica del sector.	<ul style="list-style-type: none"> • Corredor Universitario • Hatillo
<i>Rehabilitación</i>	Tramamiento Integral para áreas informales factibles de reincorporarse a la estructura de la ciudad mediante desarrollo en: Infraestructura, Servicios, Espacios públicos y otros.	<ul style="list-style-type: none"> • Zona Industrial del Sur • Zona Industrial Norte
<i>Renovación-Regeneración urbana</i>	<p>Áreas subutilizadas o con serio deterioro que se pueden transformar incentivando los usos adecuados o promoviendo vivienda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vivienda multifamiliar (Demoler la actual y construir de nuevo en dos niveles o más) <p>Subdivisión de vivienda (Uso mixto).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Regeneración Urbana para vivienda San Cayetano. • Regeneración Urbana para vivienda Pitahaya. • Calle Blancos.
<i>Áreas de Desarrollo</i>	Sectores dentro del Área metropolitana que disponen de espacios y oportunidad para el crecimiento planificado.	<ul style="list-style-type: none"> • Centro Comercial Metropolitano. • Centro Cultural Oeste.
<i>Puntos de inserción y reutilización de edificios</i>	Edificios y vacíos puntuales que permiten la revitalización dinámica del sector.	<ul style="list-style-type: none"> • Corredor Este • Vivienda de Recuperación Ambiental
<i>Reubicaciones</i>	Asentamientos informales en áreas que contemplan riesgos o amenazas insalvables.	Consideración especial para barrios en riesgos ambientales (físico y social).

Luego de la sectorización descrita, se priorizó un área que permitiera aplicar un tratamiento urbano integral en la medida en que considera vivienda, comercio y cercanía con los servicios. Se definió entonces el área Regeneración Urbana para

Vivienda San Cayetano por su vinculación con el Corredor Institucional del Este y el Centro Comercial Metropolitano.

Luego de realizar un análisis de tipología de cuadras, se determinó que el diseño modular es una de las opciones que brinda la flexibilidad para una intervención urbana por etapas, según las posibilidades económicas de los propietarios y la conformación física de los lotes y cuadras (condicionada por la división predial existente).

En términos generales, las opciones de intervención urbana fueron analizadas en función de la gestión prevista, los mecanismos de financiamiento, las necesidades de diseño y las implicaciones legales en cada caso. El cuadro siguiente resume estas y otras consideraciones relevantes al concebir un proyecto de esta índole.

	OPCION 1	OPCION 2	OPCION 3
DISEÑO	Esquema Modular o gradual	Desarrollo por etapas desde el interior	Desarrollo integral de la manzana
GESTION	Individual	Iniciativa privada de un desarrollador o cada habitante (propiedad horizontal)	Iniciativa privada de un desarrollador o un grupo de vecinos.
FINANCIAMIENTO	Bono de vivienda	Bono si el condominio es declarado de interés social	Grupo que accede a crédito del sistema bancario o a planes de financiamiento especiales.
LEGAL INSTITUCIONAL	No hay beneficio específico	Ley de Condominios	Ley de Condominio para la construcción de un "Condominio de Condominios"
POBLACION META	Residentes actuales, propietarios o inquilinos	I Etapa: Residentes actuales que pasan a vivir a las nuevas edificaciones en el centro de la cuadra. II Etapa: Nuevos residentes que llegan a vivir a los bloques de apartamentos que se construyen en la periferia.	Residentes nuevos o actuales, propietarios. Población clase media que le interesa vivir cerca del centro, posee automóvil, ingreso familiar de dos o más salarios, empleados de sector público o privado
AREAS PROPUESTAS	Según el lote disponible	Lotes de 6.60 m X 6.60 m en vivienda de dos niveles que puede incluir local comercial o cochera. Dos viviendas por lote.	Aptos de 66 m ² , 75 m ² y 140 m ² . Locales para comercio y servicio de 33 m ² o 66 m ² .
MODIFICACIONES A LA LEY	No hay modificaciones previstas.	Patios de luz considerados como áreas comunes.	No hay modificaciones previstas.

