

El último acto:

Intervención urbana reusando el antiguo Cine Paradise para la revitalización del centro urbano de Río Piedras.



BANCO POPULAR

PASEO DE DIEGO
PASEO DE DIEGO

NOVA
NOVA
NOVA
NOVA
NOVA
NOVA
NOVA
NOVA
NOVA
NOVA

COBRAN'S
INAUGURACION
M'EPCO

Penny's

TELEFONO 10 TELE

El último acto:

Intervención urbana reusando el antiguo Cine Paradise para la revitalización del centro urbano de Río Piedras.

Diana Paulette Romero Campoverde

Tesis sometida a la Escuela de Arquitectura como parte de los requisitos para obtener el grado de Maestría en Arquitectura de la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Río Piedras
1 de junio de 2023



Queda prohibida la reproducción total o parcial de esta investigación por cualquier medio o procedimiento y el alquiler o cualquier otra forma de cesión, sin la autorización previa y por escrito de la autora.

Todos los derechos reservados. ©Diana Paulette Romero Campoverde 2023



LA IUPI
UPRPA



escuela de arquitectura

UNIVERSIDAD DE PUERTO RICO
ESCUELA DE ARQUITECTURA
PROGRAMA GRADUADO



**Aprobación de Proyecto de Fin de Carrera
Grado de Maestría en Arquitectura**

Candidato a grado: Diana P. Romero Campoverde
Fecha de jurado: 16 de mayo de 2023

Título de proyecto de fin de carrera:

Revitalización del centro urbano de Río Piedras mediante el reúso adaptativo del antiguo Cine Paradise

Decana

Anna L. Georas

Fecha

Coordinadora
Programa Graduado

Blanquita Calzada Acosta

Fecha

Profesor(es)

Inés Penabad

Fecha

Profesor(a) de
Investigación

Omayra Rivera

Fecha

Los profesores a cargo del curso autorizan que el documento del Proyecto de Fin de Carrera para completar el grado de Maestría en Arquitectura se incluya en el Repositorio Institucional de la Universidad de Puerto Rico.



Agradecimientos

Detrás de todo este esfuerzo, Dios ha sido quien me ha dado las oportunidades correctas, y me ha dado fuerzas para no desistir. Por eso quiero agradecer y dedicarle este trabajo con todo mi amor. También, gracias a todas las personas que me han apoyado en mi trayecto académico, gracias a mi amorosa madre, a mi atento padre, a mis hermanitos y primas, y a mis amigas en Ecuador. Gracias por estar pendientes de mi a la distancia. Gracias también a mis profesores, a mis mentores, y a mis compañeros de estudio. Gracias a las personas clave que me han ayudado a crecer como persona... Desde Guayaquil, Chicago, hasta Puerto Rico, gracias por compartir conmigo y enseñarme tanto. Gracias especiales para mi profesora Inés Penabad Peña, que siempre compartía su saber con mucho tacto y entusiasmo. A la profesora Omayra Rivera, por su ayuda en mi investigación y al resto del comité, muchas gracias por su apoyo. Este trabajo se realizó pensando en la gente de Río Piedras, gracias por contarme sus historias. Conocí una comunidad muy resiliente, espero que sus necesidades sean visibilizadas, y que así, cada día se acerquen más a una vida de bienestar. Gracias totales.



Resumen biográfico

Diana Paulette nació en Guayaquil, Ecuador el 2 de octubre de 1997, y culminó sus estudios primarios y secundarios en su ciudad. Luego de su graduación de secundaria en el 2015, en enero del 2016 fue reclutada y becada por Judson University para formar parte del equipo de tenis de la universidad. Empezó sus estudios Universitarios en dicha universidad, culminando con un Bachelor's of Arts of Architecture y una exitosa temporada senior de tenis en el 2020. Al graduarse trabajó un año en Ecuador, en la firma Birkett y Graf donde adquirió nuevas habilidades, ya que al ser esta una firma emergente, pudo ver todas las fases un proyecto arquitectónico. En el 2021 inicia el programa de maestría en la Universidad de Puerto Rico la cual culminó en Mayo del 2023.



Esta investigación me permitió conocer algunas cicatrices de una ciudad que no es mía, pero gracias a esta tesis, hoy la siento como mía. A su vez, aprendí que su centro urbano representa historia, cultura y comunidad y eso es motivo de lucha para avivarlo. ¡Río Piedras vive!

“Debe haber **ojos en la calle**, ojos que pertenezcan a aquellos que podríamos llamar los propietarios naturales de la calle. Los edificios equipados para manejar a extraños y para garantizar la **seguridad** tanto de residentes como de extraños, deben estar orientados a la calle”

-Jane Jacobs, 1961.



Resumen

El estado de abandono de Río Piedras repele a los residentes y estudiantes de su centro urbano, lo que promueve la inseguridad en el mismo. Se contemplan muchos edificios en desuso, menos estudiantes viviendo en el área, una paupérrima vida comercial, e incremento de la delincuencia y actividad criminal. Considerando el potencial de “peatonalidad” que Río Piedras tiene, no se está aprovechando su tejido urbano existente. Hay que tener en cuenta que es la ciudad universitaria de la Universidad de Puerto Rico, con una gran población estudiantil, por lo que puede ser re-integrada al centro urbano de Río Piedras por medio del aumento de actividad social en el centro urbano.

Palabras claves: urbano, comunidad, socializar, seguridad, rehabilitar, conexión, universidad, estudiantes, reuso adaptativo.



Índice de contenidos:

Aprobación de tesis **v**

Agradecimiento **vi**

Resumen Biográfico **vii**

Dedicatoria **viii**

Resumen del proyecto **ix**

Índice de contenidos **x**

01 Introducción:

Capítulo 1: una mirada foránea
pág. 13

Capítulo 2: problemática a nivel
global **pág. 14**

Capítulo 3: problemática a nivel
local **pág. 15**

02 Hipótesis:

Capítulo 1: diagrama FODA
pág. 18

Capítulo 2: Hipótesis **pág. 19**

03 Marco teórico:

Capítulo 1: marco teórico **pág. 21**

Capítulo 2: Justificación sitio
pág. 23

04 Metodología:

Capítulo 1: metodología **pág. 25**

05 Conclusiones:

Capítulo 1: conclusión de la
investigación **pág. 28**

06 Precedentes:

Capítulo 1: comparables de
programa **pág. 31**

07 Estado actual:

Capítulo 1: estado del edificio
pág. 33

08 Propuesta arquitectónica:

Capítulo 1: diagramas y plantas
pág. 39

Capítulo 2: renders **pág. 46**

09 Diagramas de sistemas:

Capítulo 1: sprinklers **pág. 53**

Capítulo 2: agua potable **pág. 54**

Capítulo 3: eléctrico **pág. 55**

Capítulo 4: A/C **pág. 56**

Capítulo 5: egreso **pág. 57**

Capítulo 6: estructura **pág. 58**

Capítulo 7: costos **pág. 61**

10 Antes y después

Capítulo 1: antes y después del
edificio **pág. 62**

11 Conclusiones:

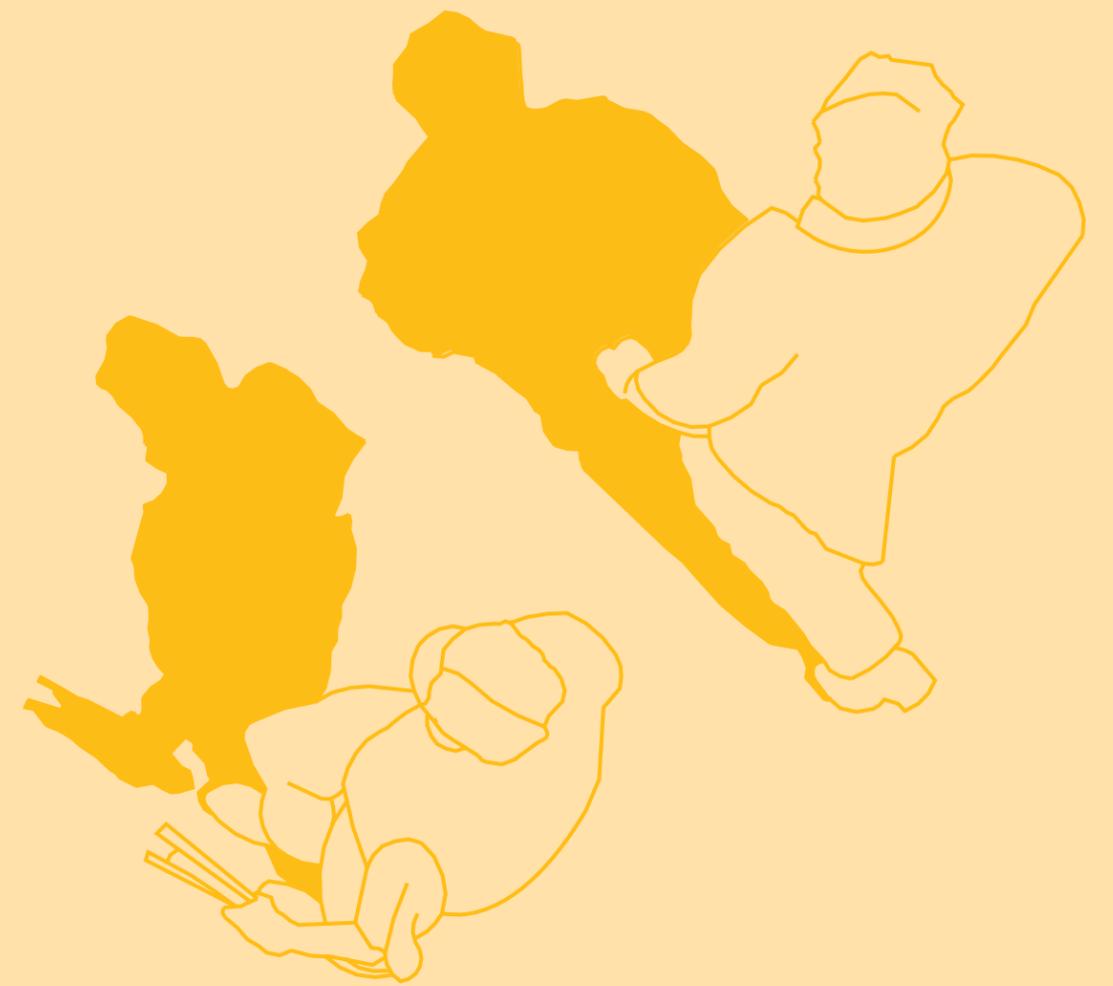
Capítulo 1: conclusiones del
diseño **pág. 68**

12 Bibliografía:

Capítulo 1: bibliografía **pág. 70**



01 Introducción





01 Una mirada foránea

Esta investigación surge de mi experiencia personal como estudiante que reside en Río Piedras. Percibo que tuve un acercamiento especial hacia el problema del abandono e inseguridad que hay en Río Piedras ya que soy una estudiante extranjera que vive todo el tiempo en Río Piedras, sin un vehículo propio, experimentando lo difícil que es ser peatón en Puerto Rico. Entonces, en este año tuve el reto de adentrarme poco a poco a los porqués del abandono de Río Piedras; Comencé con mi duda principal, ¿cómo es posible que no hayan más personas caminando las calles, viviendo o compartiendo en Río Piedras siendo esta una ciudad universitaria de una de las universidades más importantes del país? También surgió la pregunta de ¿cómo es que el que fue uno de los centros comerciales mas importantes de la isla es hoy uno descuidado e inseguro? Por lo tanto, para mi investigación inicié aprendiendo de los diferentes eventos que han sido catalizadores de este problema de abandono de Río Piedras y también los problemas globales que promueven que los centro urbanos sean abandonados.



Figura 1.
Estado actual del paseo de Diego en Río Piedras, el cual solía ser muy activo comercialmente.



Figura 2.
Estado actual del paseo de callejón Borinquén en Río Piedras, considerado inseguro.

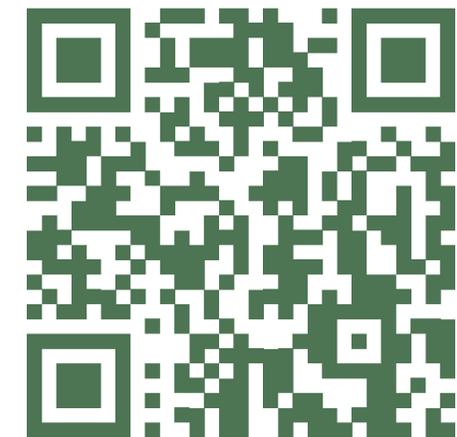


Figura 3.
QR code de video de recorrido de Río Piedras hecho por Diana P. Romero.

02 Problemática a nivel global

El abandono de los centros urbanos es un evento que está sucediendo en Puerto Rico y a nivel mundial. Hoy en día hay menos comercios, y personas viviendo en los centros urbanos debido al desparramamiento urbano, las urbanizaciones, la necesidad de autos individuales, la falta de usos mixtos y actividades, e incluso con la pandemia se reforzaron los comercios en línea, los trabajos en línea, haciendo así que los centros urbanos no volvieran a ser vibrantes como antes. Sin embargo existen muchos centros urbanos que aún responden a diferentes actividades y usuarios manteniendo una constante vitalidad. Es importante tomarlos en cuenta para poder aplicar sus métodos de urbanismo. Por consecuencia, el abandono de los centros urbanos resultan en situaciones más graves, como lo es el deterioro de las estructuras, escasa actividad peatonal, inseguridad y criminalidad. Esto está afectando agresivamente a Río Piedras y demás centros urbanos de la isla y del mundo. Estas repercusiones del abandono colaboran a el mal aspecto de espacios sucios, sin mantenimiento, vandalizados, oscuros, vacíos y muy peligrosos. Es importante el mantener las ciudades vivas y motivar a las personas a vivir y visitar más los centros urbanos para no ser tan dependiente de los vehículos a motor, y mantener las historias y costumbres de las ciudades.



Figura 4. San Gimignano, Italia, demostrando el buen uso de espacios públicos para la actividad social y comercial.



Figura 5. Downtown Philadelphia, ejemplo de un centro urbano peatonable y con comercios locales.

03 Problemática a nivel local

El abandono del centro urbano de Río Piedras ha dado resultado en el agravamiento de la inseguridad en dicho lugar. Dada esta condición, se ha creado una tendencia de ver a Río Piedras como un espacio transitorio y de transacción, el cual repele al estudiantado y visitantes de realizar actividades diarias, de comercio, entretenimiento y/o socialización. El abandono ha desencadenado aún más resultados negativos como el decaimiento económico, el deterioro de la infraestructura privada y pública, y el aumento de criminalidad en Río Piedras. En los últimos 50 años se ha presenciado el paulatino abandono de la "Ciudad Universitaria" la cual en sus años de esplendor fue considerada la capital de la transportación, comercio y educación.

Río Piedras fue un espacio de terminal terrestre para conectar a San Juan con otros pueblos ya que las carreteras que conectaban entre si eran las de mejor condición en la isla. También, fue considerado el centro comercial principal en la isla, en el cual personas de todos los pueblos colindantes venían a realizar actividades de compraventa. Río Piedras también fue el lugar en el que se construyó la Universidad de Puerto Rico, la cual fue la primera y más importante universidad del sistema público de Puerto Rico. Por la importancia que esta ciudad tenía que en su momento se la consideró la capital extraoficial de Puerto Rico. El abandono es una "enfermedad" que no solo ha atacado el centro urbano de Río



Fig. 6. Calle José de Diego circa 1970

Piedras, sino también muchos otros pueblos como Guayama, Caguas, Lajas y demás, pero el extremo decaimiento que Río Piedras ha experimentado como pueblo resulta mucho más llamativo por el contraste tan palpable de ser una de las ciudades más importantes en la isla a ser una muy insegura y descuidada.

Se pueden identificar algunos eventos que desencadenaron la muerte de Río Piedras, como lo fue su anexión a la ciudad capital, San Juan, la cual hizo que Río Piedras heredara las deudas y a su vez la mala organización municipal de San Juan. Luego en 1930, la construcción de los límites físicos de la universidad, ya que las verjas históricas imponen límites físicos inhibiendo la fluidez entre la universidad y el centro urbano. ¡El catastrófico suceso de la explosión de la tienda de calzado Humberto Vidal en 1966, que dejó daños de infraestructura de los cuales Río Piedras no se pudo recuperar, a su vez 33 vidas perdidas y varios heridos. Otro evento que causó que la vida comunitaria se apagara fue la lenta construcción del Tren Urbano, ya que muchas vías de la ciudad cerraron por la construcción de este, lo que provocó el limitado acceso a los comercios dando como resultado pérdidas económicas, a pesar de que la inclusión de otra línea de transporte público fuese una idea acertada. Otro factor que aceleró el proceso de abandono de Río Piedras fue la cultura centralizada en el auto, ya que se buscaba hacer carreteras de tráfico vehicular más



Fig. 7. Calle José de Diego en la actualidad.

ágil, evitando pasar por pueblos que antes tenían más concurrencia. Al mismo tiempo, la cultura del auto apoyó la creación de centros comerciales techados con mucho espacio de aparcamiento, donde la gente ya no debía recorrer la ciudad para llegar a una tienda, sino parquear sus vehículos y llegar a su destino. Uno de los eventos mayores en finalizar con lo que quedaba de actividad en el centro urbano de Río Piedras fue la pandemia de COVID-19, la cual inició en el 2020 y produjo una gran recaída económica a algunos negocios los cuales no se pudieron recuperar más. Finalmente, una de las luchas más recientes que ha tenido el estudiantado y ha obligado a muchos a incluso dejar sus estudios, fueron los cierres de los dormitorios de estudiantes de mucha más capacidad que la actual residencia "Plaza Universitaria", y a su vez tenían los precios más accesibles por ser propiedad pública.

Volviendo al tema del desarrollo inicial, la fundación de la primera Universidad de Puerto Rico fue fundamental para el progreso de Río Piedras. Esta Universidad ha encaminado a mentes brillantes puertorriqueñas, que han contribuido a la historia del país. Este elemento de educación es una de las más grandes fortalezas para rehabilitar Río Piedras considerándola nuestra ciudad universitaria. La Universidad de Puerto Rico sigue siendo un espacio clave de educación en el país, donde los jóvenes de todos los pueblos acuden para estudiar. La Universidad,

desde el 2016 hasta el 2021 ha tenido en promedio 13.000 estudiantes cada semestre, ("Estadística a nivel de recinto", 2022) 1 por lo tanto la población estudiantil sigue siendo considerable. Sin embargo, los estudiantes prefieren viajar diariamente en sus pueblos, a recibir sus clases, e irse inmediatamente al terminar la jornada estudiantil del día. No escogen a Río Piedras como su espacio de actividades por su inseguridad, falta de eventos sociales, falta de comercios, su deterioro y suciedad. También deben irse prontamente porque el tráfico vehicular puede ser muy denso y lo buscan evitar, nuevamente recordando el problema que ha sido la brusca necesidad de vehículos individuales. Es evidente que Río Piedras posee un gran potencial para ser una ciudad próspera y amigable con sus estudiantes, residentes y visitantes, tal y como algún día lo fue. Incluso el notorio abandono de la ciudad ha provocado que el municipio cree la "Ley especial para la Rehabilitación de Río Piedras" o también conocida como la Ley Núm. 75 de 5 de Julio de 1995, según enmendada, en la cual la junta de planificación intenta crear medidas para devolverle la seguridad. Sin embargo, mientras el casco urbano no se rescate, ni recupere su seguridad, se seguirá deteriorando, y por consecuencia su inseguridad seguirá en crecimiento.

Esta investigación hace referencia a los planteamientos de la activista y teórica del urbanismo Jane Jacobs que declara que "tienen que haber ojos en las calles, ojos pertenecientes a los que podríamos llamar los propietarios naturales de la calle. Los edificios deben estar orientados hacia la calle para garantizar la seguridad de los residentes y extranjeros". (Jacobs, 1961, p.36) Con esto en mente, las preguntas de investigación son:

¿Cómo reactivar el centro urbano de Río Piedras considerando su potencial como ciudad universitaria? Y ¿Cómo crear una relación entre la comunidad estudiantil temporera y la comunidad permanente de residentes y comerciantes?

Figura 8.

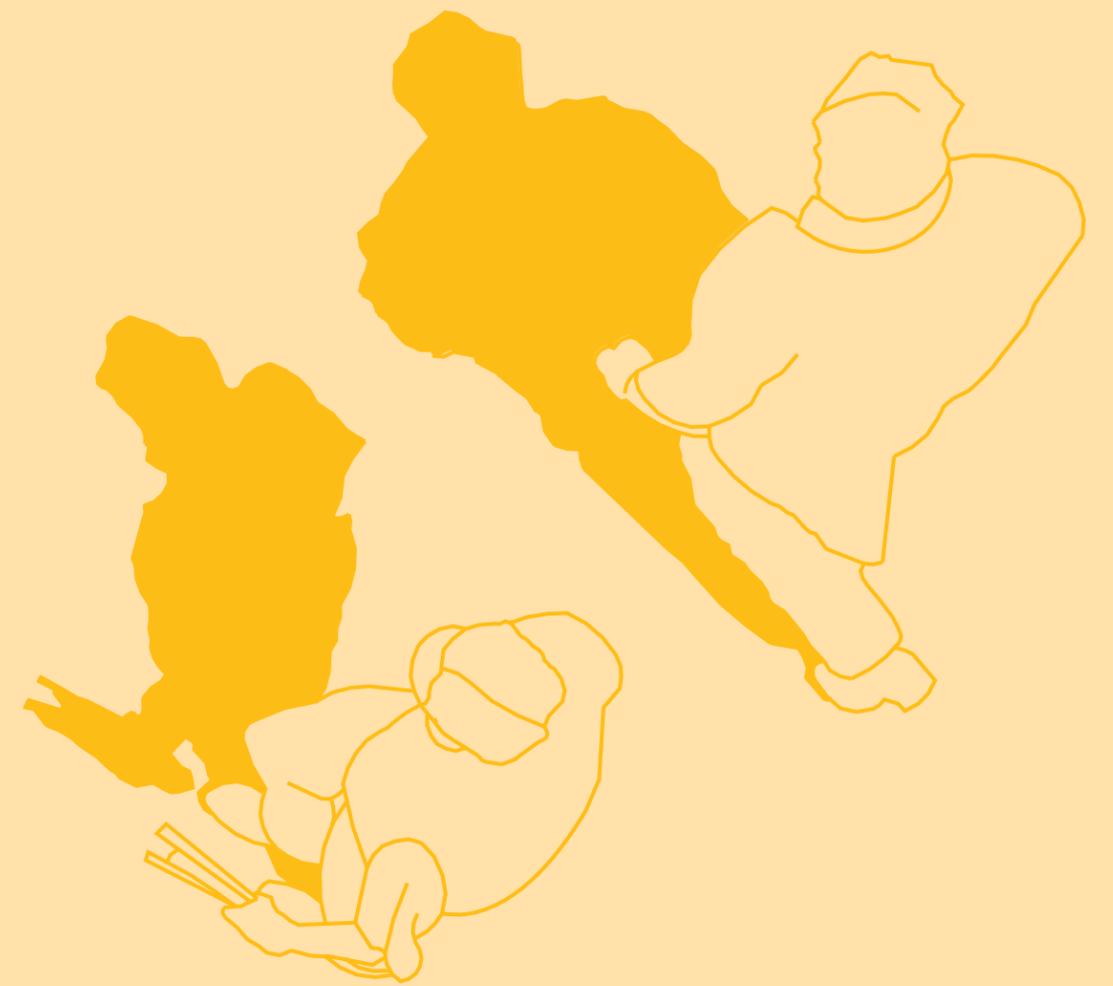
Línea de tiempo de eventos que han desencadenado el abandono de Río Piedras.

1. Inauguración de UPRRP: La universidad actúa como motivador de actividades en Río Piedras.
2. Verja histórica: Representa los límites físicos entre la Universidad y el centro urbano de Río Piedras.
3. Anexión: Río Piedras fue mal administrado y heredó las deudas de San Juan.
4. Plaza las Américas: Marca el inicio de la cultura centralizada en el carro. Las personas comienzan a preferir a ir a un centro comercial con aire acondicionado sobre Río Piedras.
5. Construcción tren urbano: Inicio de la construcción del tren que obstaculizó el paso de usuarios de los comercios de Río Piedras debido a las incomodidades de la construcción.
6. Humberto Vidal: La explosión de la tienda de calzado afectó fuertemente las estructuras porque antes existían conexiones de gas continuas entre edificios.
7. Inauguración tren urbano: demostrando que la construcción fue un proceso que incomodó por 10 años.
8. Huracán María: hubieron muchos daños materiales y pérdidas de vidas de las cuales no se han podido recuperar aún.
9. Éxodo de puertorriqueños: empezó desde los 70, pero se vió un gran éxodo en el 2017 después de María.
10. Cierre de Torre Norte: Clausuraron una de las viviendas para estudiantes más accesible, y de mayor volumen. Al cerrar, dejó a estudiantes sin opción de vivienda, incluso teniendo que dejar de estudiar.
11. Cierre ResiCampus: Cierre de otra residencia de precio accesible.
12. Pandemia: La pandemia del COVID-19 motivó a la gente a quedarse en sus casas, a su vez hubieron pérdidas de vidas y económicas. Hoy en día existen nuevos obstáculos para Río Piedras, como leyes que desplazan a los residentes y demás.



Fig. 8

02 Hipótesis



01 Hipótesis

Como respuesta a las preguntas de investigación se propondrá la reconexión del centro urbano con la Universidad de Puerto Rico. La comunidad clave para hacer posible el re-avivamiento de Río Piedras, son los estudiantes, ya que existe una directa correlación de proximidad entre el centro urbano y la Universidad de Puerto Rico (UPRRP). Esto es porque la universidad tiene una población temporera pero constante, por lo tanto, se necesita de una población permanente que pueda suplir las necesidades de los estudiantes, como lo son los comercios, los restaurantes, cafeterías, librerías, lugares de entretenimiento, etc.

Río Piedras solía tener un puente peatonal que conectaba la UPRRP y El paseo de Diego, la cual en una vía peatonal llena de vida y de comercios, es entonces que las barreras físicas de la universidad y el centro urbano se diluían un poco. Para volver a lograr una conexión concreta, entre los estudiantes y el centro urbano se deberá realizar un gesto urbano que devuelva la seguridad a las calles, por medio de un flujo constante de personas. Ante la situación de abandono se propone el reuso adaptativo de una edificación, de localización significativa e importante en el centro urbano, como lo sería el reutilizar un edificio emblemático de la ciudad por su historia y su arquitectura, y a su vez, que esté ubicado en dirección directa con el centro y la universidad. En este espacio se

podría diseñar un proyecto de uso mixto para estudiantes, pero que también beneficie a los residentes permanentes de Río Piedras. Esto atraería, además, a más comerciantes a reabrir sus establecimientos.

Objetivos:

- Conocer la demografía de Río Piedras para entender a qué comunidad se atiende.
- Analizar las consecuencias del abandono de Río Piedras para entender la importancia de reavivar la ciudad.
- Encontrar estrategias de diseño de espacios de arte y cultura que exitosamente han motivado la actividad urbana, y no tan exitosas también.
- Estudiar proyectos de rehabilitación de ciudades universitarias exitosos, y no tan exitosos también para entender las diferentes circunstancias.
- Estudiar proyectos de uso mixto en centros urbano para entender sus beneficios y que combinaciones de usos funcionan mejor.

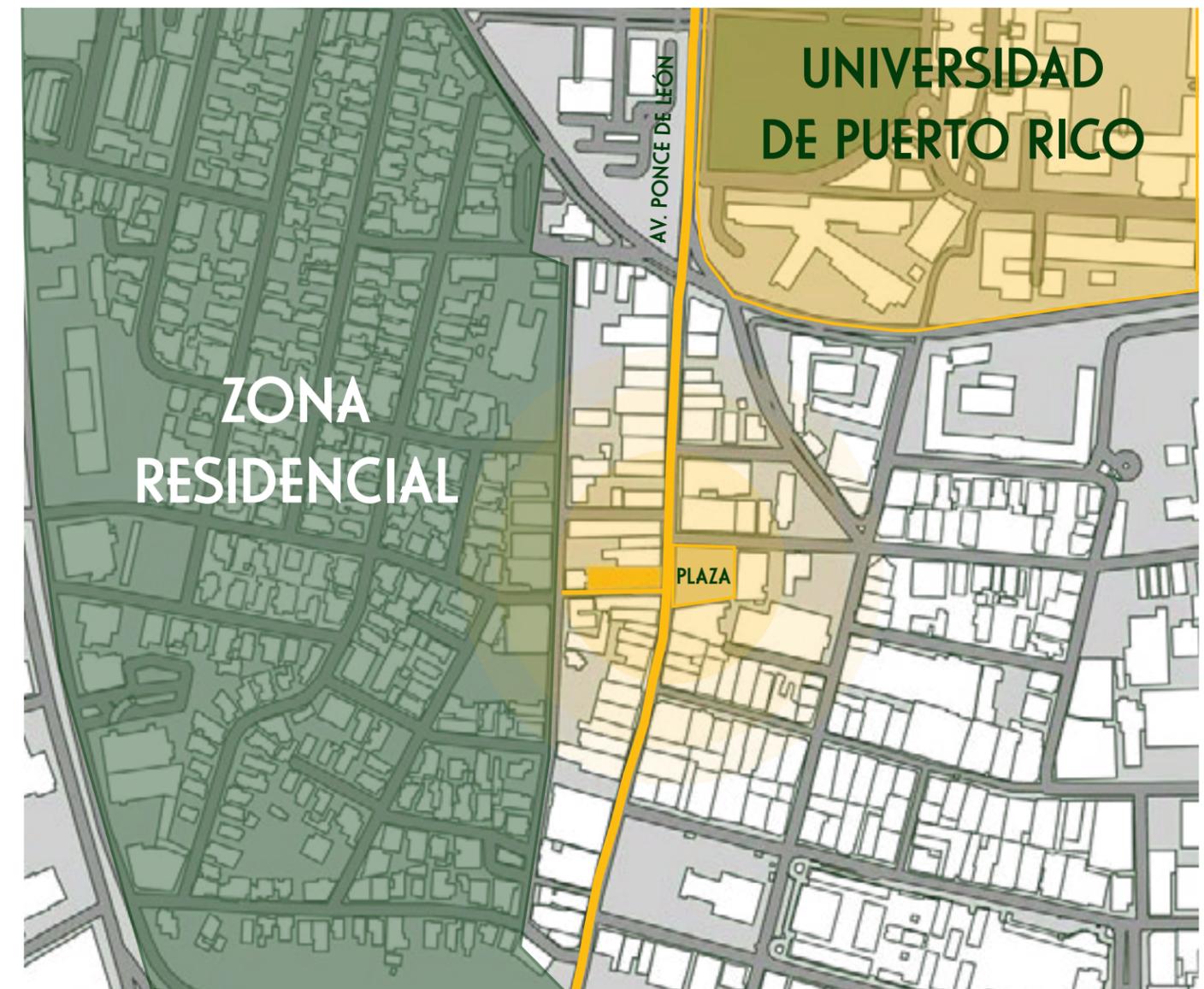
Fig. 9



Figura 9. (arr.)
Títulos de artículos sobre la revitalización de Río Piedras.

Figura 10. (abj.)
Mapa mostrando las cercanías de la universidad con la zona residencial.

Fig. 10



02 Diagrama FODA

- Ubicado cerca del Tren Urbano y paradas de autobuses.
- Proyecto se encuentra en tejido urbano existente.
- Población estudiantil que se relaciona con el contexto diariamente.
- Opción a crecimiento: Edificios abandonados que podrían recuperarse.
- Muchos espacios de interacción social (Plazas, parques, callejones)

- Atraer a estudiantes a interactuar con el centro urbano de Río Piedras motivaría la apertura de más comercios.
- Evocar la nostalgia: Río Piedras vuelve a tener actividades que podría llamar a antiguos residentes o visitantes.
- Río Piedras disminuiría su naturaleza actual de ser un espacio de tránsito, sino mas bien se lo consideraría un lugar de actividades.
- Ojos en las calles proveen más seguridad.



- Cierres inesperados: huelgas, desastres naturales, que obliguen a los estudiantes a irse y así afectaría la actividad en Río Piedras.
- Río Piedras no sufre solo de mal mantenimiento de estructuras, sino también de inseguridad.
- Rehabilitar la economía podría necesitar más que una inyección de estudiantes en el centro urbano.

- Necesidad de más parking en caso de que el volumen de visitantes suba mucho.
- Estudiantes podrían resultar un blanco para la delincuencia.
- Necesidad de lugares urbanos seguros (ej. caminos con poca iluminación, poco resguardo policial)
- Infraestructura muy deteriorada.

03 Marco teórico



01 Marco teórico

El centro urbano de Río Piedras ha experimentado un proceso de transformación agresivo a través de los últimos 50 años, y el cambio al ser tan drástico amerita entender los diferentes factores que iniciaron con esto. Ha pasado de ser considerada la capital extraoficial de Puerto Rico por su prosperidad comercial, educativa y de transportación en la isla, a convertirse en una ciudad con decrecimiento poblacional, problemas de inseguridad, deterioro, criminalidad, y desuso. Por lo tanto, Río Piedras ha llamado la atención del gobierno, el cual ha creado varios planes para su desarrollo. También ha sido objeto de análisis de estudiantes universitarios y de juntas comunitarias que trabajan por su rescate. Las cualidades de diversidad, historia y cultura llaman a futuras generaciones a crear un plan de acción para que Río Piedras y la Universidad de Puerto Rico se puedan ayudar mutuamente a resurgir. Río Piedras nació de la sobrepoblación de la isleta de San Juan por lo que la población de esta comenzó a migrar hacia el sur, donde se encuentra actualmente. Inicialmente fue una zona agrícola, que también sirvió como punto de conexión entre San Juan y otros pueblos de la isla sin pasar por terreno pantanoso, por lo tanto, en Río Piedras se construyó un terminal de transportación terrestre por donde pasaba el tranvía y el del tren en el siglo XIX (MIT, 1993, p.15). A estos desarrollos, se suma la creación de la primera escuela primaria en 1837 y la fundación

de la Universidad de Puerto Rico en 1903. Su crecimiento poblacional fue súbito teniendo un máximo de 143 897 pobladores en 1959, pero con la abundante migración que ocurrió entre 1960 hasta 1970 la población disminuyó en un 30%, y se estima que en la actualidad la población es menos del 50% de lo que fue en la década de los 1950s (MIT, 1993, p.31). La migración ocurrió a nivel isla, ya que muchos puertorriqueños se mudaron a Estados Unidos en búsqueda de un mejor futuro. También el abandono de los centros urbanos ocurre por la construcción de las urbanizaciones, y a su vez prometer a los puertorriqueños la idea de una "buena vida" que solo se la obtendría viviendo en los suburbios. Esta tendencia impulsó la necesidad del automóvil para realizar los viajes del hogar al trabajo, y es entonces que 1/3 parte de las casas se destinaban a espacio de marquesinas. Esto comenzó a ser una norma en todas las construcciones, y por esta prioridad al auto, se desaprovecha mucho espacio de construcción. El desarrollo de las urbanizaciones aumentó la construcción de carreteras y no se aprovechó espacio ni el presupuesto para crear un sistema de transporte público eficiente, lo cual era necesario considerando que se dejó de usar el tranvía en los 1970s. Esto obliga a los puertorriqueños a moverse solo en autos individuales, dejando de lado el ser peatón, y creando una desolación en los centros urbanos de la isla.

Más adelante, la llegada de los exuberantes centros comerciales ha afectado la vida comercial que algún día tuvo Río Piedras. Sin embargo, Río Piedras no parece del todo y aún conserva a algunos comerciantes que atienden las necesidades de la comunidad estudiantil y los residentes que permanecen. Es por lo que la Universidad de Puerto Rico sigue siendo uno de los elementos esenciales de esta zona y aun colabora al desarrollo económico de Río Piedras, incluso más de un siglo luego de su fundación. Sin embargo, hoy en día no tiene una conexión directa con el pueblo de Río Piedras, por los evidentes límites físicos que son las verjas y los portones. Es por lo que es necesario volver a crear una unidad entre Río Piedras como elemento directamente perteneciente a la Universidad y viceversa.

Mediante esta investigación se ha recurrido a algunas lecturas y estudios que ayudarán a tener una idea concreta de los problemas que se viven en Río Piedras, y comprender si realmente es una solución viable motivar a los estudiantes a pasar más tiempo en el centro urbano. En 1993 el alcalde de San Juan Héctor L. Acevedo acudió a la universidad de Massachusetts Institute of Technology para que colaboraran con una investigación sobre los problemas físicos, sociales y de urbanismo del centro urbano de Río Piedras (MIT, 1993, p.4), y así convertirlo en un lugar en el que de gusto vivir. Este concepto se encuentra repetidamente en diferentes lecturas de autores como Jan Gehl y Jane Jacobs, e incluso anterior a ellos Ambrogio Lorenzetti en el siglo XIV, quien creó una obra de tres frescos que se encuentran en Siena. Esta obra representa la necesidad de un buen gobierno para que una ciudad sea un centro cultural y comercial, para que finalmente logre convertirse en un lugar ameno para vivir. Estas diferentes lecturas han coincidido en nombrar las características necesarias para poder habitar plenamente en un centro urbano. Dentro de la investigación de MIT se señalan diferentes estrategias que permiten que un centro urbano cumpla los parámetros de un buen vivir. Uno de ellos es el carácter de la ciudad (MIT, 1993, p.8), que facilita que podamos



Fig. 12 Jan Gehl



Fig. 11 Jane Jacobs



Fig. 13 Anirban Adhya

recordar una ciudad. En el caso de Viejo San Juan podrían ser las murallas, las garitas y la arquitectura colonial. Otros ejemplos los podemos ver en diferentes ciudades europeas como Venecia y Florencia sus elementos podrían ser las plazas, iglesias, ayuntamientos, puentes y museos, lo que proveen carácter en la ciudad. En el caso de Río Piedras se podría decir que la Universidad es lo que le da carácter a esta ciudad a pesar de la poca relación con el centro urbano. Anteriormente otros edificios eran parte del carácter de Río Piedras como el emblemático edificio del cine Paradise, diseñado al estilo Art Deco y ubicado en la Avenida Ponce de León, frente a la plaza Robles. Este podría restaurarse

y ser un nodo como parte de un plan maestro que lo conecte con la universidad y le devuelva el carácter y orgullo a la ciudad. Otra estrategia posible para rehabilitar Río Piedras es tener un tejido urbano claro (MIT,1993, p.12), en el que las plazas se conecten, y que posibilite el caminar de manera que se tenga la experiencia de disfrutar de los espacios públicos. Considerando el valor de la Universidad, se puede lograr que los espacios públicos también se conecten a la Universidad y sus edificios. Esto se podría lograr con pasos peatonales y claras guías visuales que marquen la conexión entre la Universidad y el centro urbano.

Una ciudad sana debe tener también entre sus prioridades a el peatón en el espacio público, y reforestar para que el peatón tenga conexión con la naturaleza, y al mismo tiempo transite en un lugar fresco y protegido del sol. También, una ciudad debe tener una mezcla de distintos tipos de personas y comercios (Jacobs, 1961, p. 162). Este es uno de los principios más importantes de la investigación ya que Río Piedras tiene pocos lugares de ocio, y entretenimiento que permitan la interacción de la comunidad permanente y los estudiantes. Por lo general lo que predomina son bares y restaurantes para los estudiantes, y oficinas. Por ejemplo, en el documento del MIT, se menciona que en el Viejo San Juan las personas viven en los pisos altos de los edificios mientras que los primeros pisos tienen oficinas y comercios. El resultado es una ciudad de uso

continúo durante todo el día (MIT,1993, p.11). Por tanto, Viejo San Juan es más visitado que Río Piedras también por su cualidad turística, y por su paisaje, al ser una ciudad cercana al mar permite que los visitantes la puedan disfrutar a pie. Es necesario explorar cómo provocar un ambiente similar donde el interés principal sea la experiencia peatonal en Río Piedras. Finalmente, es importante atraer inversión (Adhya, 2022, p. 1) para crear nuevos negocios que den trabajo a los residentes del área. Y que de igual manera respondan a las necesidades de los mismos residentes y los estudiantes que se encuentran en Río Piedras.

Los libros *Cities for People* de Jan Gehl, y *The death and life of great American cities* de Jane Jacobs, coinciden en que se deben proveer espacios para diferentes actividades en la ciudad (Gehl, 2010, p. 11), desde la más silenciosa hasta las más resonantes, resaltando así la importancia de la diversidad y el uso mixto. Sin embargo, es importante buscar balance entre ambientes familiares tranquilos y ambientes juveniles bulliciosos al momento de crear un nuevo programa para un edificio como el Cine Paradise. En adición, Gehl menciona el concepto de "la ciudad como punto de encuentro" (Gehl, 2010, p.15) que puede tener un gran potencial al crear un plan maestro para el centro urbano de Río Piedras. La ciudad debe ser un lugar para caminar y llegar a todos los servicios primarios y secundarios dentro de un radio de 800 pies. También debe tener mas espacios cívicos, para conversar, compartir y jugar ya que las personas buscan donde las cosas suceden y espontáneamente buscan la presencia de otras personas (Gehl, 2010, p.25). Es necesario darle una pausa al apresurado ritmo de vida de hoy en día.

Finalmente, para respaldar o contradecir la idea de motivar la peatonalidad y conectar la comunidad estudiantil de Río Piedras con la posible vitalidad del centro urbano, como parte de la investigación se llevarán a cabo conversaciones con representantes del Fideicomiso de Río Piedras. Junto al análisis de las lecturas se podrá corroborar que Río Piedras podría florecer con

una mejoría de sus elementos urbanos. Como lo sería la mejora de sus mas grandes carencias, en donde se promueva el tránsito peatonal en las calles para tenerlas más habitadas, y crear así mas oportunidades de socializar.

El reuso adaptativo del Cine Paradise podría tener un programa de uso mixto, según lo planteado por Gehl y Jacobs, para mantener el carácter del lugar, sería bueno que el programa se desarrolle respetando la misma historia del lugar. Podría volver a ser un teatro/cine, que en diferentes horarios tenga otros usos. El conocer los diferentes principios urbanísticos necesarios para habitar una ciudad ayuda a dictar estrategias de diseño para el edificio y el espacio público. En Puerto Rico, y en Río Piedras, predomina el uso del transporte privado individual. Por tanto, es importante cuando Gehl (2010) cita a Jacobs enfatizando en que la muerte de los centros urbanos está relacionada el aumento dramático del tráfico vehicular. Al existir menos peatones las calles se sienten inseguras por la falta de ojos en el espacio público.

Finalmente, una cita importante del ensayo sobre las ciudades universitarias por Anirban Adhya (2011) en la que señala que estos patrones de interacción ciudad-universidad crean la posibilidad de entender que las universidades son generadoras de actividades e impulsan el desarrollo de los centros urbanos. No es poco común encontrar que las universidades son estabilizadoras en diferentes ciudades durante los períodos de depresión económica o política. La presencia e influencia de un campus al ocupar lotes dentro de la ciudad, puede generar eventos e impactar positivamente su desarrollo (Adhya, 2011, p. 6). La Universidad de Puerto Rico puede impulsar la revitalización del centro urbano.

02 Justificación del sitio

- **Su valor histórico es importante:** El teatro Paradise fue un espacio cultural muy relevante el cual tuvo su auge en la época de los 1970's.
- **Ubicado en una intersección importante:** Se encuentra en la intersección de la Avenida Ponce de León y el callejón Borinquén, que es peatonal. Estos elementos sumados con la Plaza del Roble ubicada al frente del edificio pueden trabajar en conjunto para crear un nodo urbano.
- **Existe un plan de rehabilitación:** El Fideicomiso está realizando algunos eventos teatrales en él.
- **Cercanía a la Universidad y a la zona residencial de Río Piedras.**
- Posee espacios de **parking** cercanos.
- **Tejido urbano existente:** enfocado para dar servicio y cubrir las necesidades de los estudiantes.

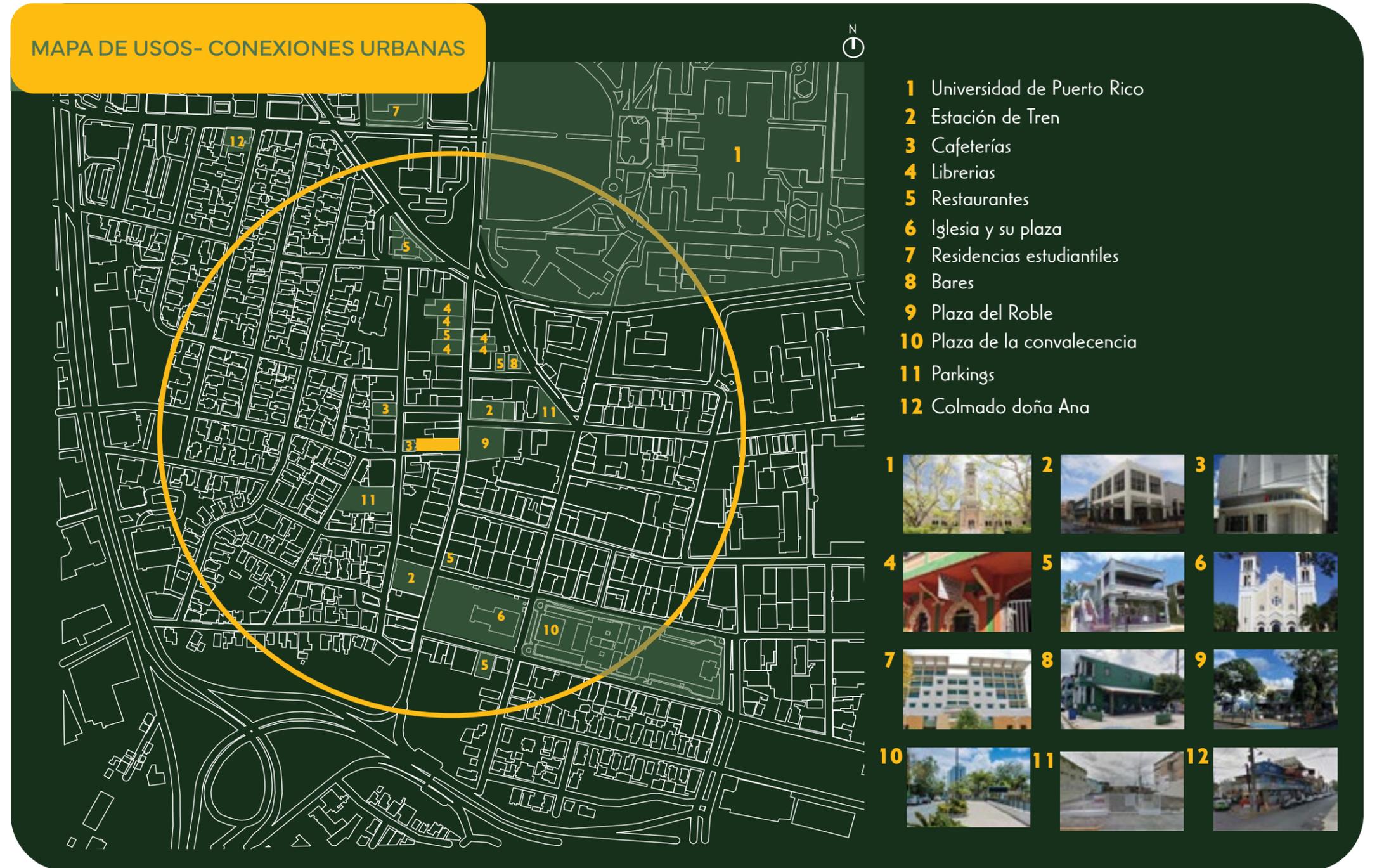


Fig. 14 Mapa de usos indicando el potencial que posee el sitio de la propuesta

04 Metodología



01 Metodología

Esta sección de la investigación busca respaldar la propuesta de crear un nuevo programa de entretenimiento versátil en el antiguo cine Paradise. Igualmente, se busca entender cómo los diferentes usuarios de la ciudad universitaria perciben la vida comercial y social de Río Piedras. Las metodologías utilizadas fueron cualitativas, del tipo de encuestas y de entrevistas individuales. De tales metodologías se obtuvieron respuestas variadas provenientes de diferentes grupos demográficos de Río Piedras. Dentro de estos grupos se encuentran los estudiantes que viven en Río Piedras, estudiantes que viajan diariamente, residentes permanentes, comerciantes y representantes de organizaciones comunitarias como CAUCE, Fideicomiso de Río Piedras y La Junta comunitaria. También se considera la experiencia y observación del lugar de la investigadora como estudiantes de la UPRRP, que reside en Río Piedras y participa en diferentes eventos culturales del centro urbano. Para llegar a la comunidad estudiantil se realizó la encuesta en formato digital, en la cual participaron 36 personas, entre ellas estudiantes, comerciantes y residentes de Río Piedras. Al mismo tiempo se contactó a Mercedes Rivera, directora de CAUCE y secretaria del Fideicomiso. Como parte de las preguntas de la encuesta se busca conocer las principales preocupaciones que se relacionan con la situación de deterioro del centro urbano.

Metodología cualitativa:



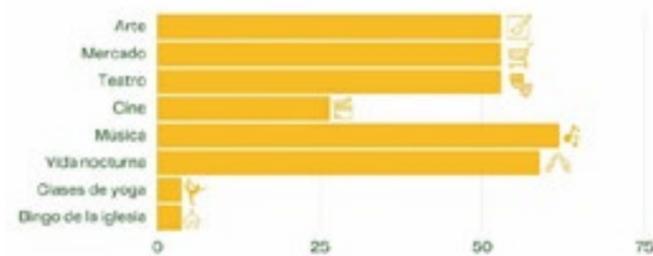
- * Se encuestaron a 36 personas, entre ellos estudiantes de la Universidad de Puerto Rico, comerciantes y residentes riopiedrenses.
- * Se obtuvo una entrevista con Mercedes Rivera presidenta de CAUCE, y secretaria del Fideicomiso del desarrollo de Río Piedras.

Resultados de la encuesta

«Preguntas demográficas:



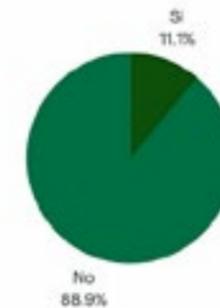
¿Qué actividades recuerda asistir, o escuchar que han avivado el centro urbano de Río Piedras?



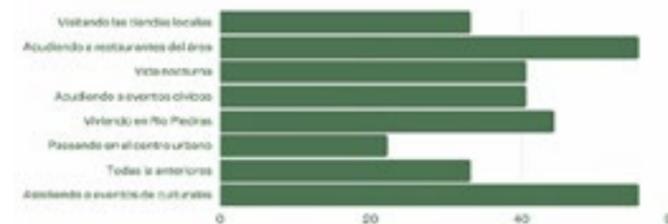
¿Qué eventos cree que desencadenaron el desuso del centro urbano de Río Piedras?



¿Cómo peatón se siente seguro caminando en Río Piedras?



¿Cómo cree que los estudiantes de la UPRRP aporten más a la vida de Río Piedras?



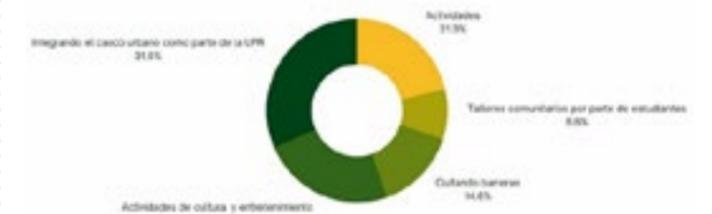
¿Qué tipos de espacios o elementos cree que hacen falta para motivar el movimiento en Río Piedras?



¿Qué de Río Piedras le desmotiva a visitarlo o vivir en él?



¿Considera que la conexión entre la universidad y el centro urbano pueden ser más fuertes? ¿Cómo?



¿Qué de Río Piedras le motiva a visitarlo o vivir en él?



¿Cómo cree que los estudiantes de la UPRRP NO aportan a la vida de Río Piedras?

"No involucrándose. Antes los estudiantes no tenían tanto carro les tocaba vivir en Río Piedras. Ahora los parkings múltiples están en la escuela lejos de el centro urbano, entonces los jóvenes salen de clases van al carro y se van sin pasar por Río Piedras"

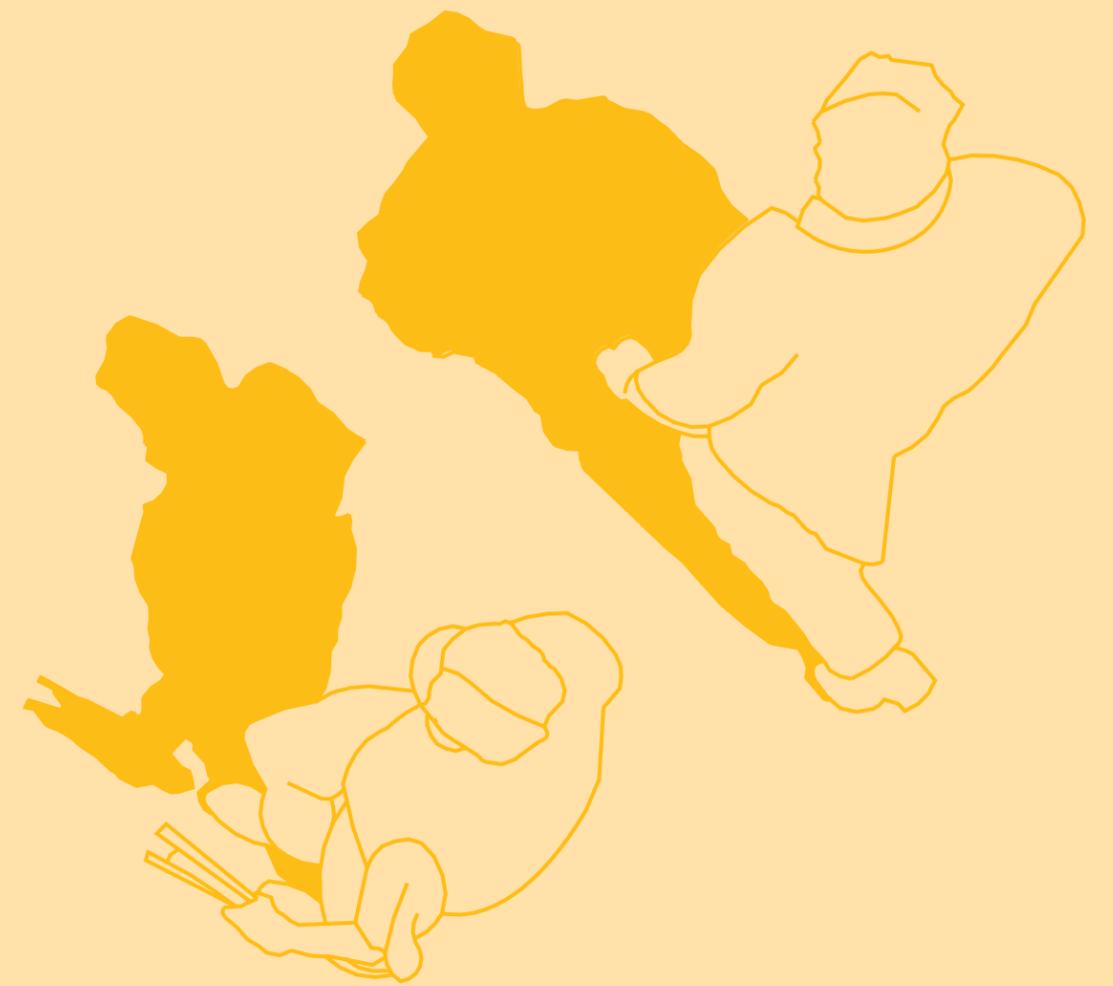
"La población en Río Piedras mayormente proviene del sector estudiantil, caracterizándose como una población flotante, para mí, siempre aportan"

"No aportan a mejorar el casco urbano, pero cosas no pueden. Para eso necesitan apoyo institucional y del municipio. Consumir y visitar no es suficiente."

Puntos importantes de la entrevista con Mercedes Rivera, presidenta de CAUCE:

- Programa anterior: Cine
- Programa deseado por la comunidad: Teatro.
- Sugirió mantener su carácter de centro de entretenimiento.
- Estudiantes se parquean en la UPR y no pasan por el centro urbano.
- Existe una fuerte desconexión y segregación de la Universidad.
- Se necesitan usos mixtos para mantener a la gente en actividad.
- Paradise es un edificio icónico, histórico y da esencia a Río Piedras.

05 Conclusiones



01 Conclusiones de la investigación

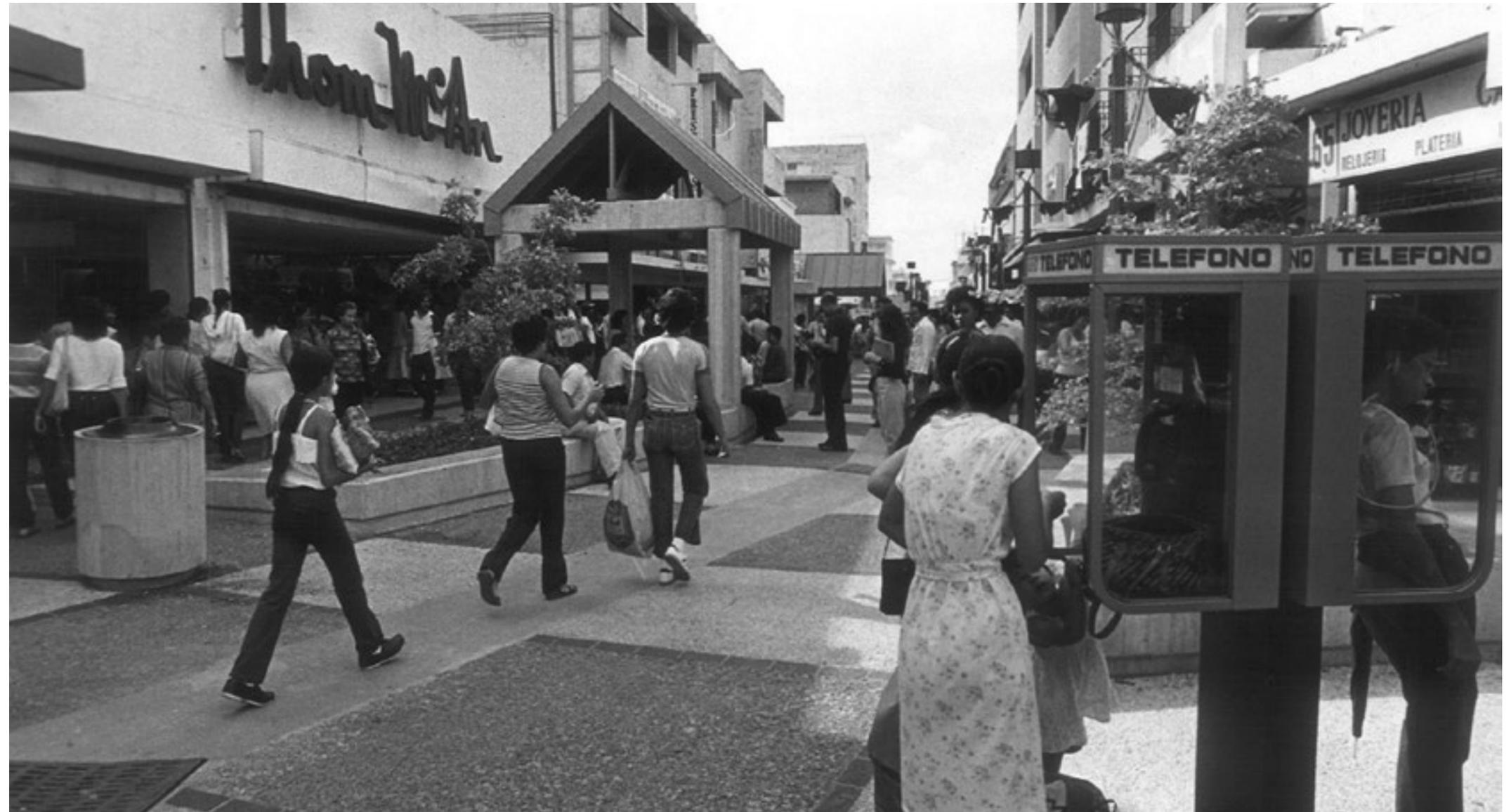


Figura 15. Paseo de Diego de Río Piedras en su apogeo comercial y social circa 1970.

Tomando en cuenta el análisis del marco teórico y los resultados de las entrevistas y encuestas realizadas, se confirmó que la reconexión del Centro Urbano de Río Piedras con la Universidad de Puerto Rico es necesaria, y que esto sería posible por medio de la integración de nuevos y variados espacios de entretenimiento. Estos espacios podrían ser destinados para los jóvenes estudiantes, aprovechando la cercanía de la Universidad de Puerto Rico, y a su vez aprovechar la peatonalidad que tiene este Centro Urbano.

Autores como Jan Ghel abogan por ciudades más transitables, seguras y dignas para la comunidad. Sin embargo, el problema principal

de Río Piedras es su abandono que se ha derivado de varios sucesos difíciles de recuperarse y a su vez dolorosos para la comunidad riopedrense. Por tal razón, hoy en día tiene espacios públicos deteriorados y sucios que no son transitados. Esto da resultado a inseguridad y delincuencia, derivando en lo que Jane Jacob proclama como la "muerte de las ciudades americanas" (1961). Ella también dicta que uno de los motivos por lo que la muerte de las ciudades sucede es por priorizar el uso del automóvil, y por tanto, la falta de tránsito peatonal, que ayuda a identificar uno de los problemas más realistas de atacar primero. Las encuestas, a su vez, revelaron la necesidad de gestos urbanos para crear ambientes seguros.

Uno de estos gestos podría ser la creación de un programa de entretenimiento en un nodo urbano existente, como el Antiguo Cine Paradise. Esta estructura colinda con la Plaza Robles, el callejón Borinquen y la Avenida Ponce de León, que conecta con la Universidad de Puerto Rico. Por tanto, podría tener una conexión con la Plaza integrándola como un espacio de teatro, y demás presentaciones. La conexión con el callejón Borinquén se puede lograr creando un espacio del restaurante al aire libre, o usarlo de manera versátil para demás eventos de entretenimiento. Considerando que las universidades son generadoras de actividades debe aprovecharse esta cercanía de la Universidad al Centro Urbano

y el tejido urbano existente. El Antiguo Cine Paradise puede ser un efectivo mediador entre la ciudad en abandono, los estudiantes y los residentes de Río Piedras.



06 Precedentes



01 Comparables de programa

El Boricua (Río Piedras, PR)

- El Boricua es un bar enfocado principalmente para estudiantes, con un ambiente desgastado y casual.
- Se frecuenta mucho por su ambiente de bar, con luces tenues, juegos de dominó, billar o cartas.
- Sus eventos incluyen música en vivo, espacio para comerciantes, espacios de baile y dichos eventos suelen mirar hacia la calle, tomándola como espacio para que los usuarios puedan estar y disfrutar los eventos con suficiente espacio al aire libre.



Fig. 16

Pop-up teatro café (Guayaquil, EC)

- Pop-up Teatro café combina un espacio de bistro restaurante con un programa de teatro.
- Posee la versatilidad de atender diferentes audiencias por sus diferentes opciones de actividades como suelen ser stand up comedy, teatro, música en vivo y demás. Lo cual me gustaría implementar en el teatro Paradise para aludir a diferentes audiencias, en tal caso, jóvenes universitarios, o la población mayor de Río Piedras.
- Tiene espacios versátiles para obras en espacios más íntimos, o en tarimas más grandes.



Fig. 18



Fig. 17



Fig. 19

Precedentes



- Figura 16. (arr.) Vista interior del bar El Boricua.
- Figura 17. (abj.) Vista exterior del bar El Boricua.
- Figura 18 (arr.) Vista del bar de Pop-up teatro café.
- Figura 19. (abj.) Vista de una de las salas de Pop-up teatro café.

07 Estado actual



01 Estado actual del edificio

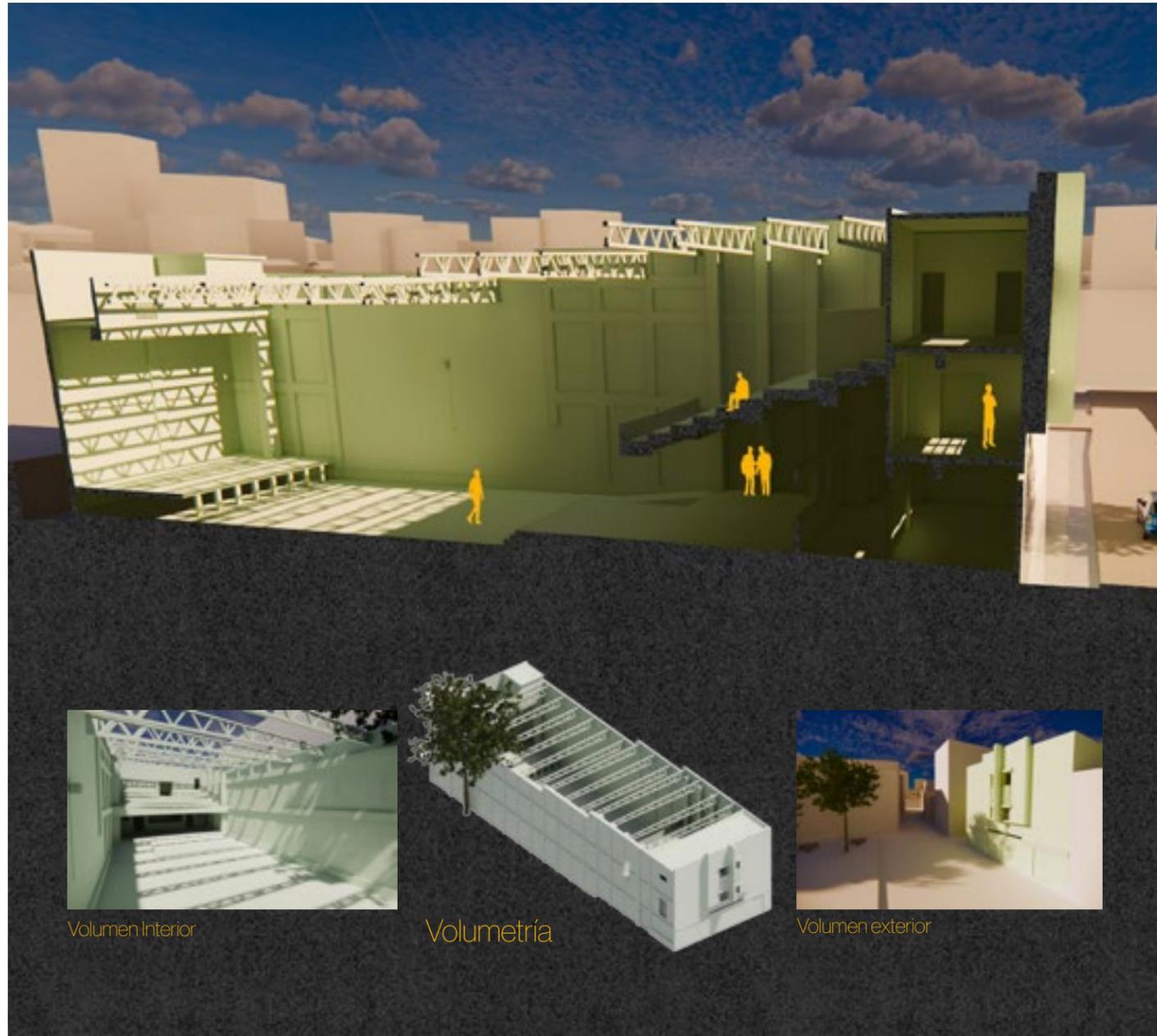
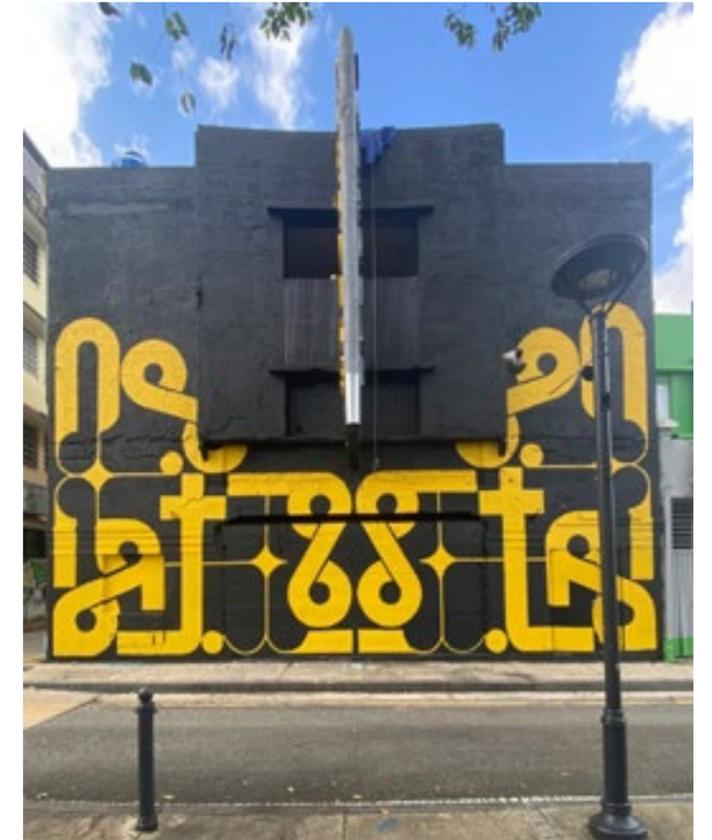
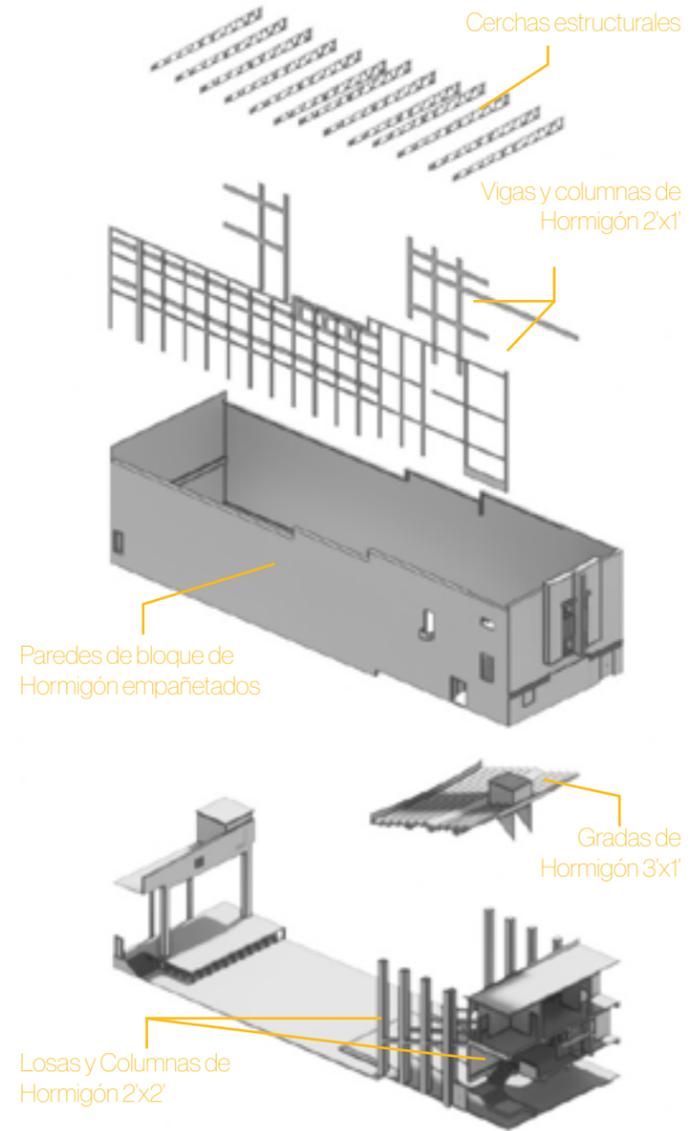


Fig. 20 Estado actual del antiguo Cine Paradise

Fig. 21 Estructura actual del antiguo Cine Paradise

Fig. 22 Fachada actual del antiguo Cine Paradise



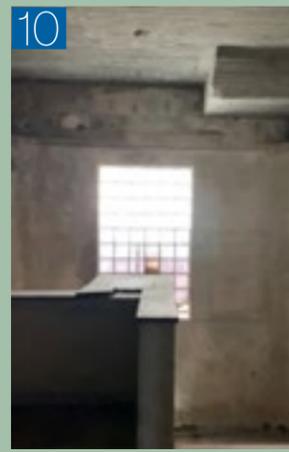
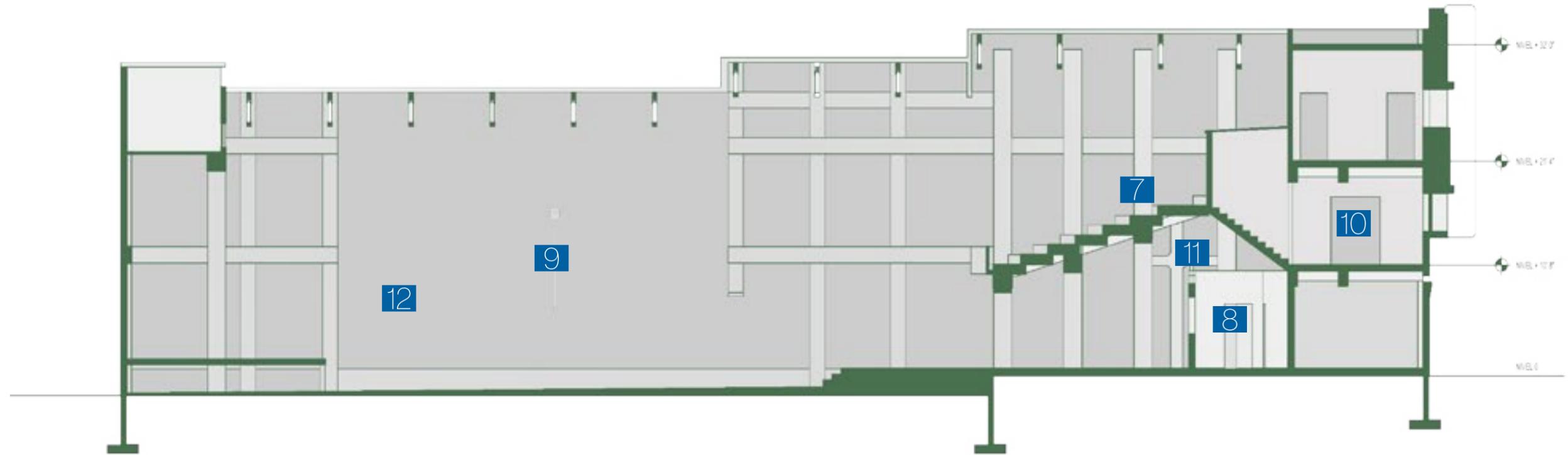
Planta primer piso





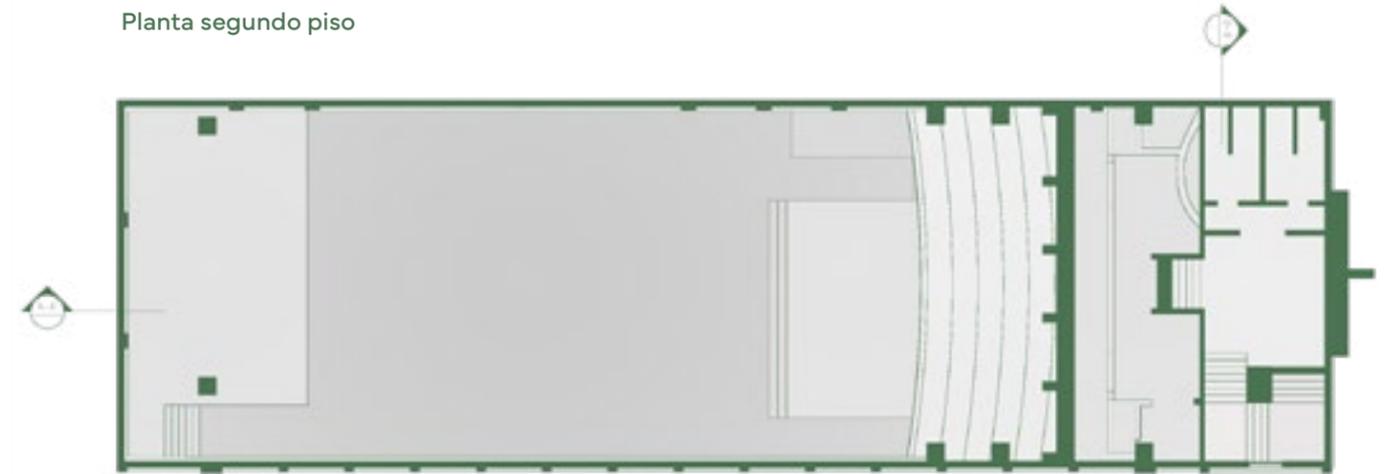
Estado actual

Sección longitudinal

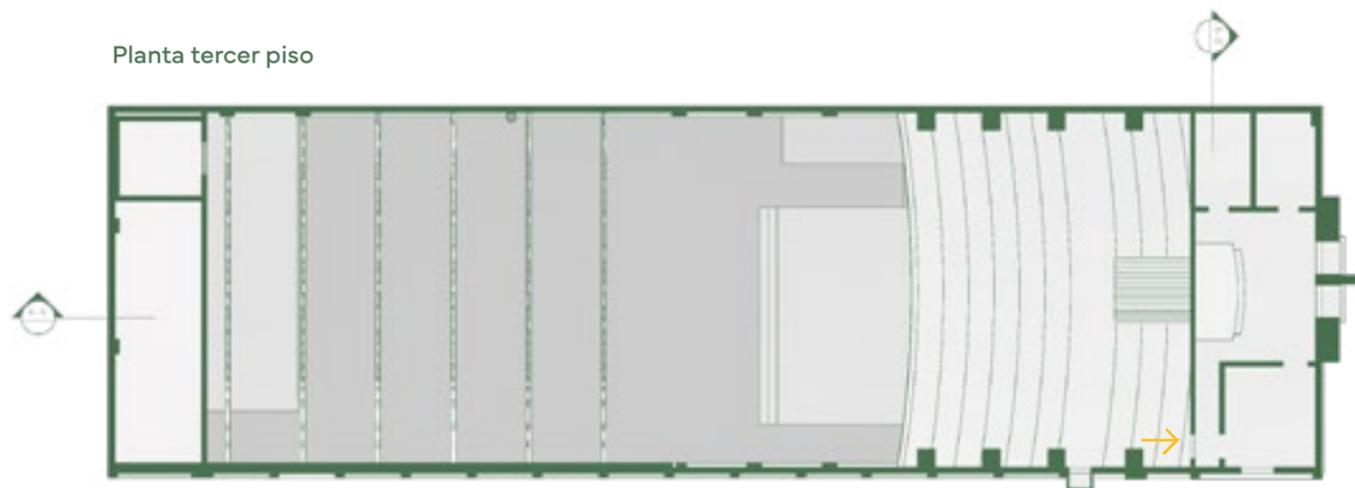




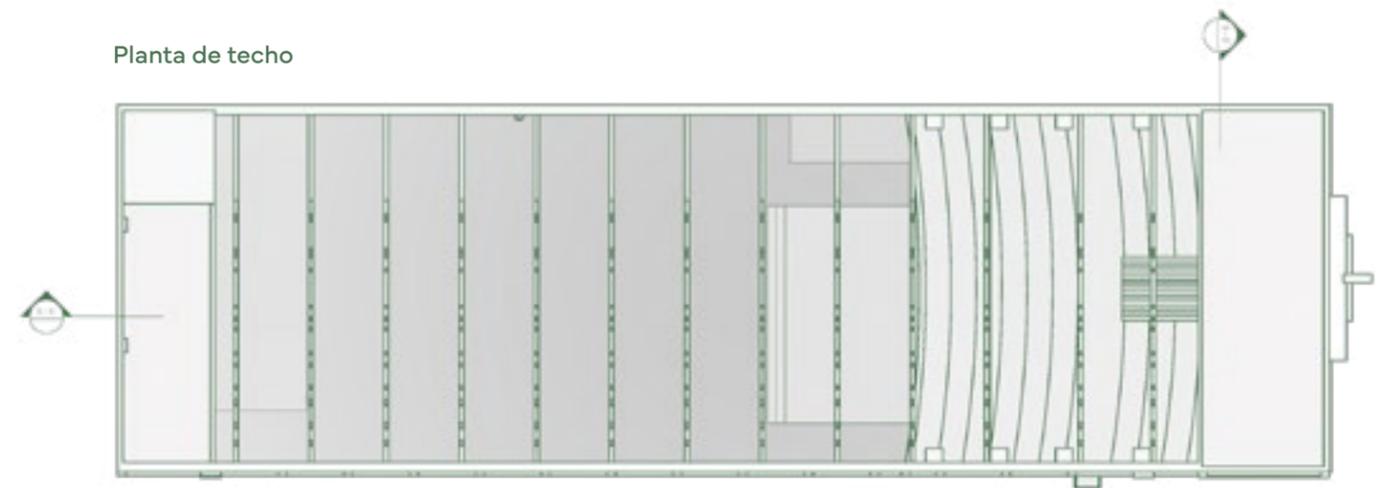
Planta segundo piso



Planta tercer piso



Planta de techo



08 Propuesta arquitectónica

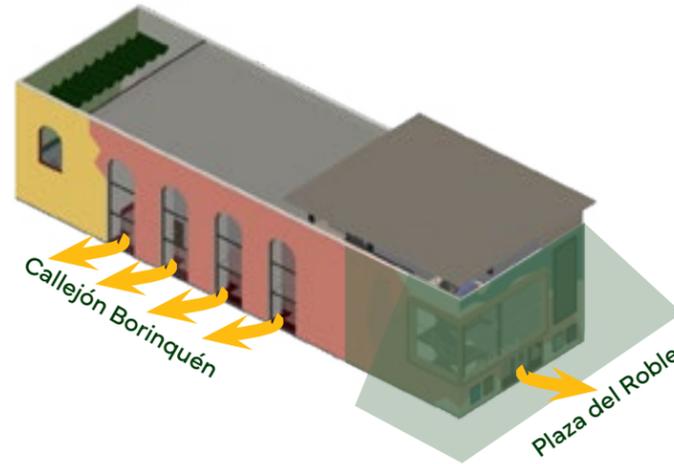


TEATRO
PARA
DISE

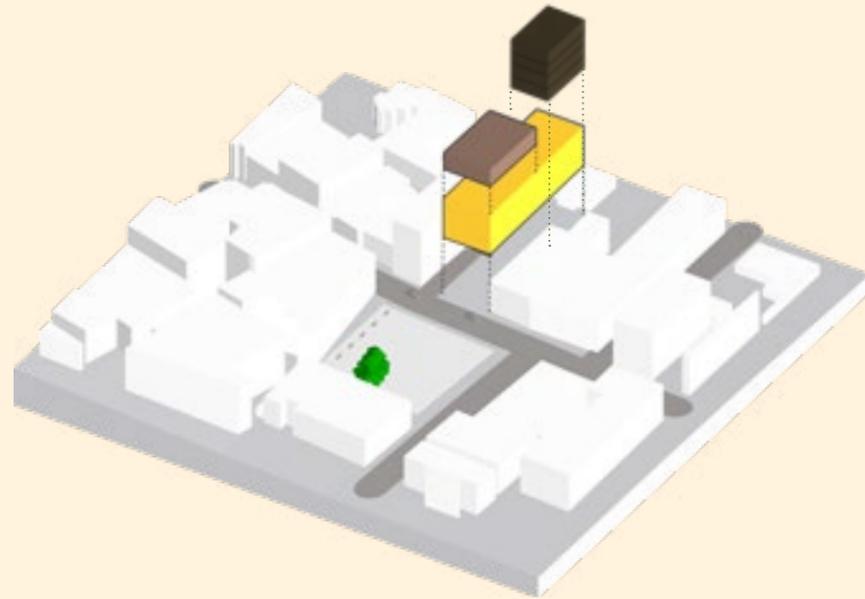
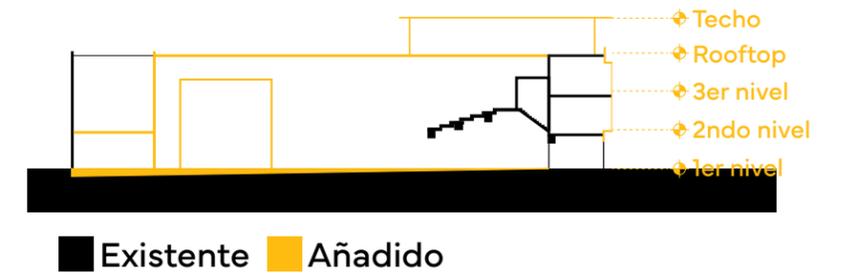




Diagrama de Propuesta:



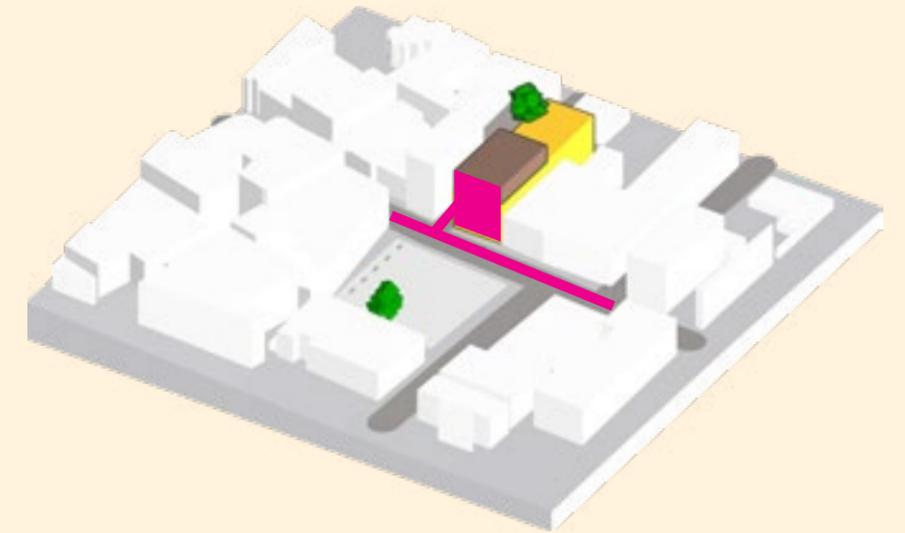
Cambios propuestos en sección



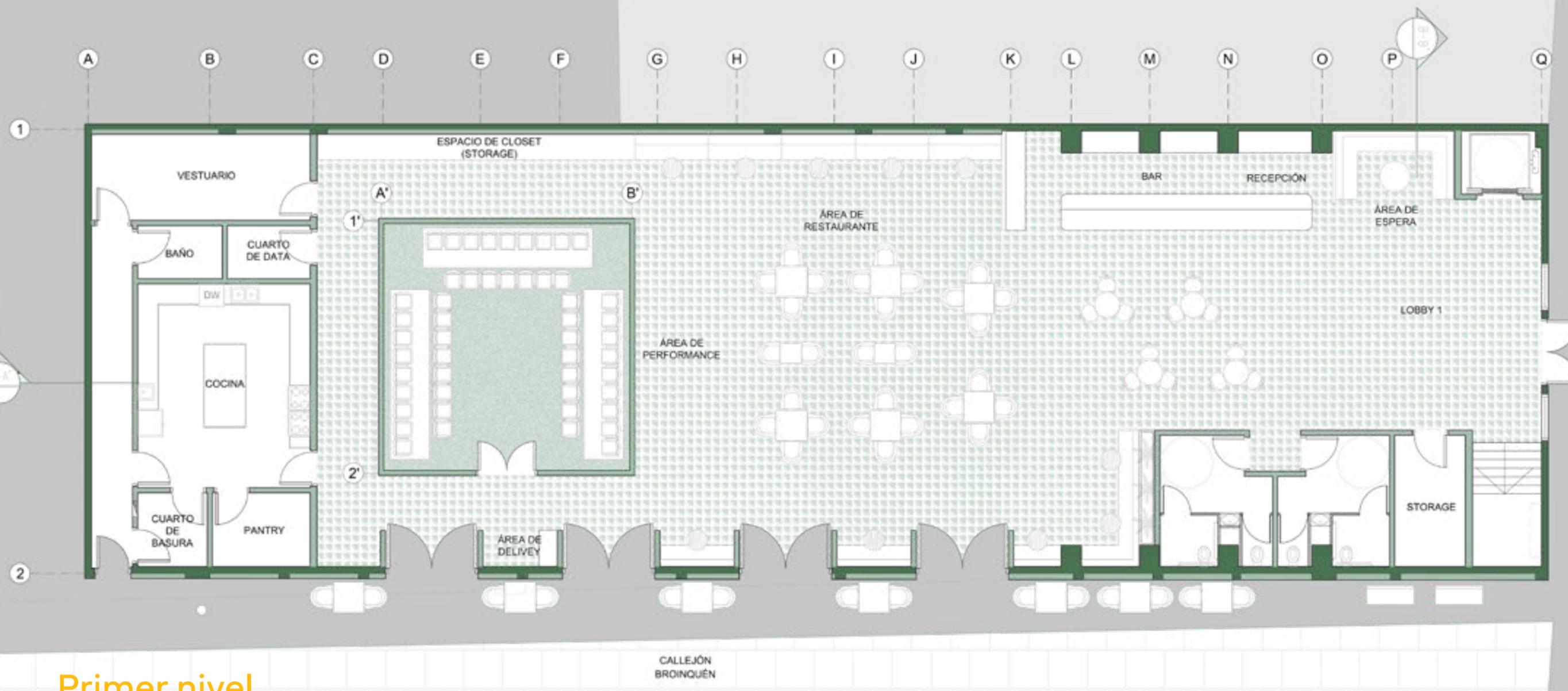
Adaptive reuse:
Parasite/Parasite stack
Adición de Rooftop, Black box space en el interior, y adición de nivel Speakeasy bar.



Intervención urbana:
Extensión del programa de entretenimiento, cultural y gastronómico hacia callejón y plaza con el propósito de incrementar la circulación peatonal urbana.

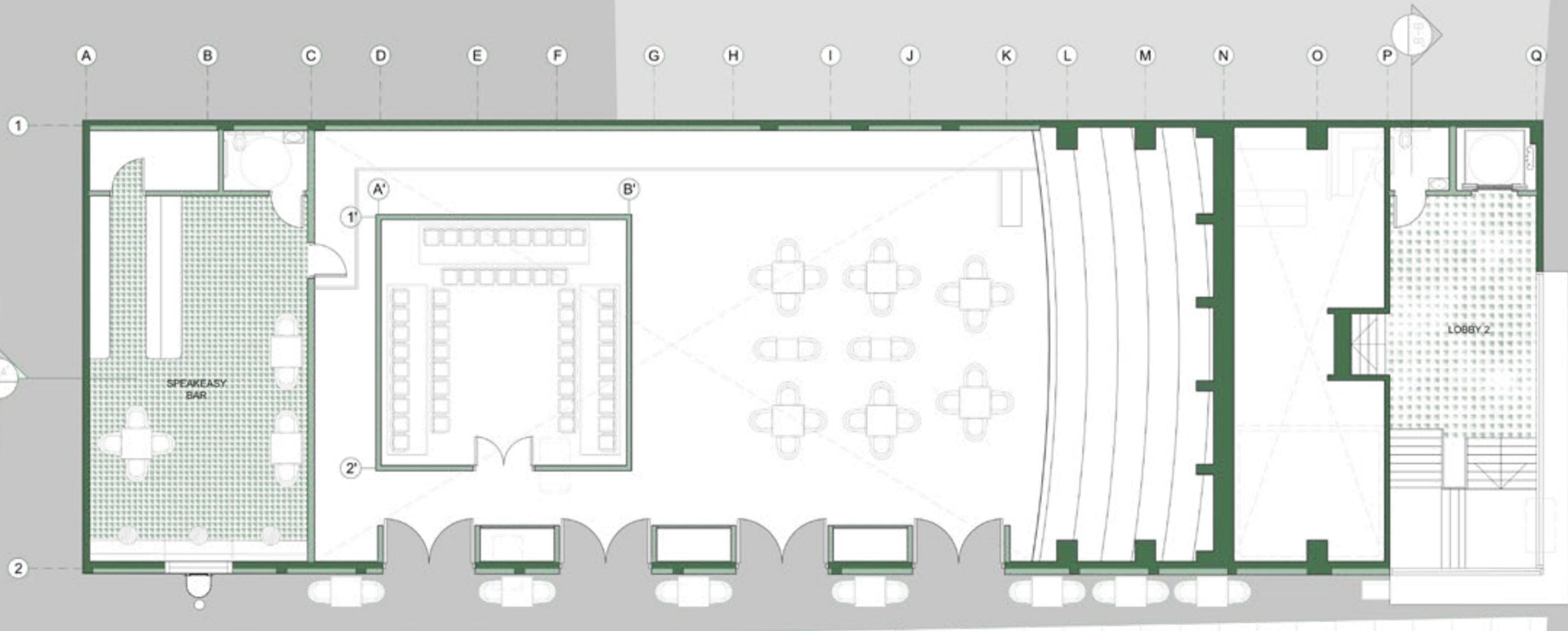


Transparencia:
Apertura del volúmen original por medio de nuevos ventanales y puertas hacia el callejón y la plaza. De eso modo reforzar la conexión del edificio con el exterior.



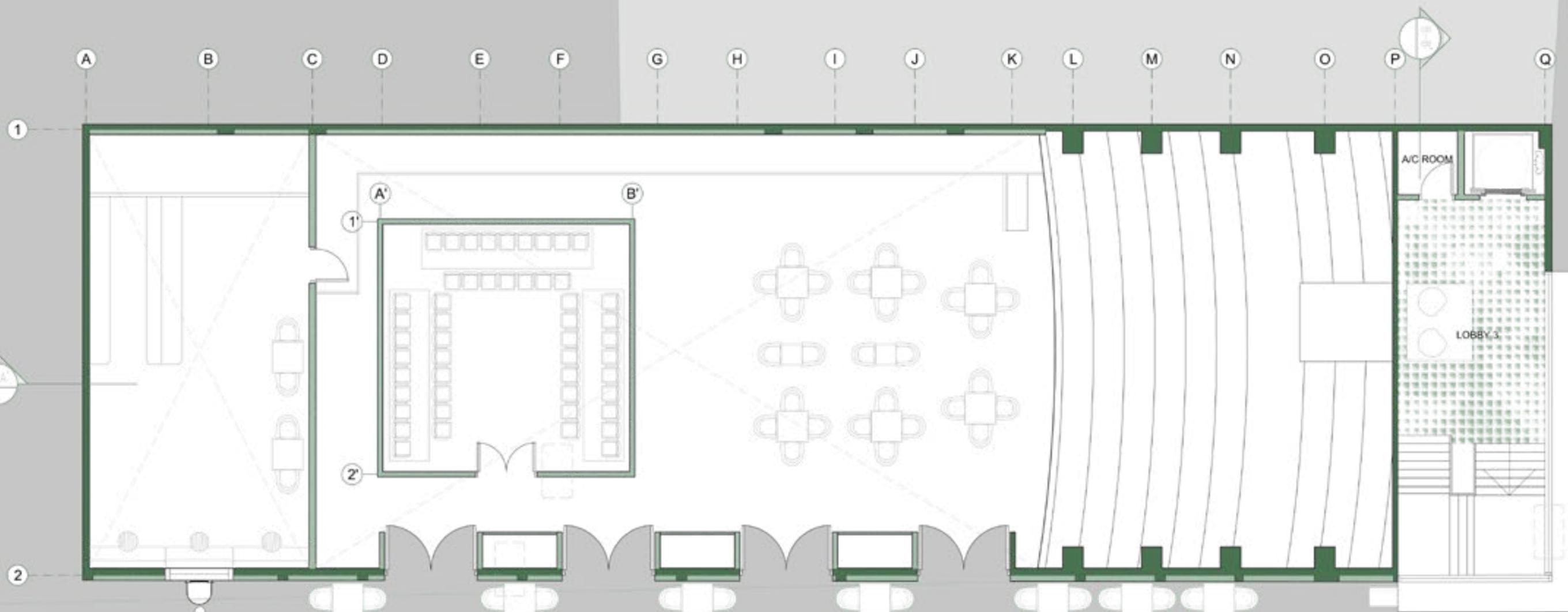
Primer nivel

 Existente  Propuesta



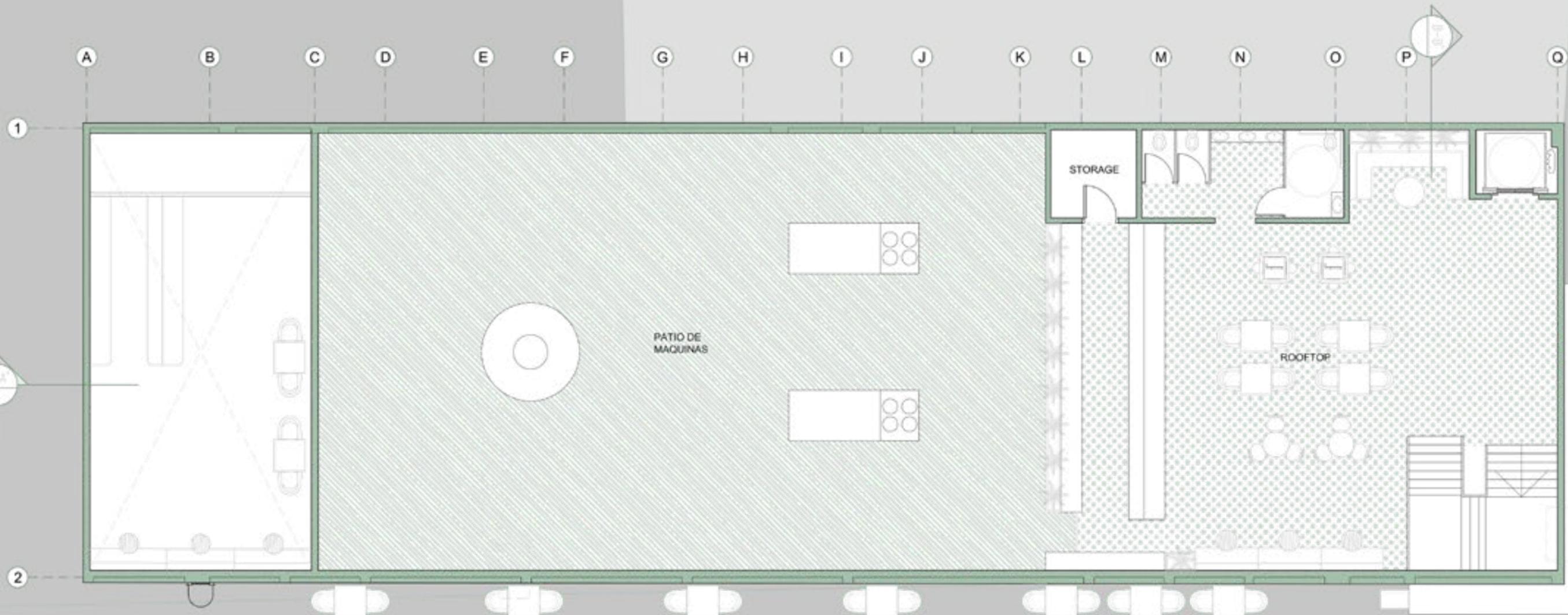
Segundo nivel

Existente Propuesta



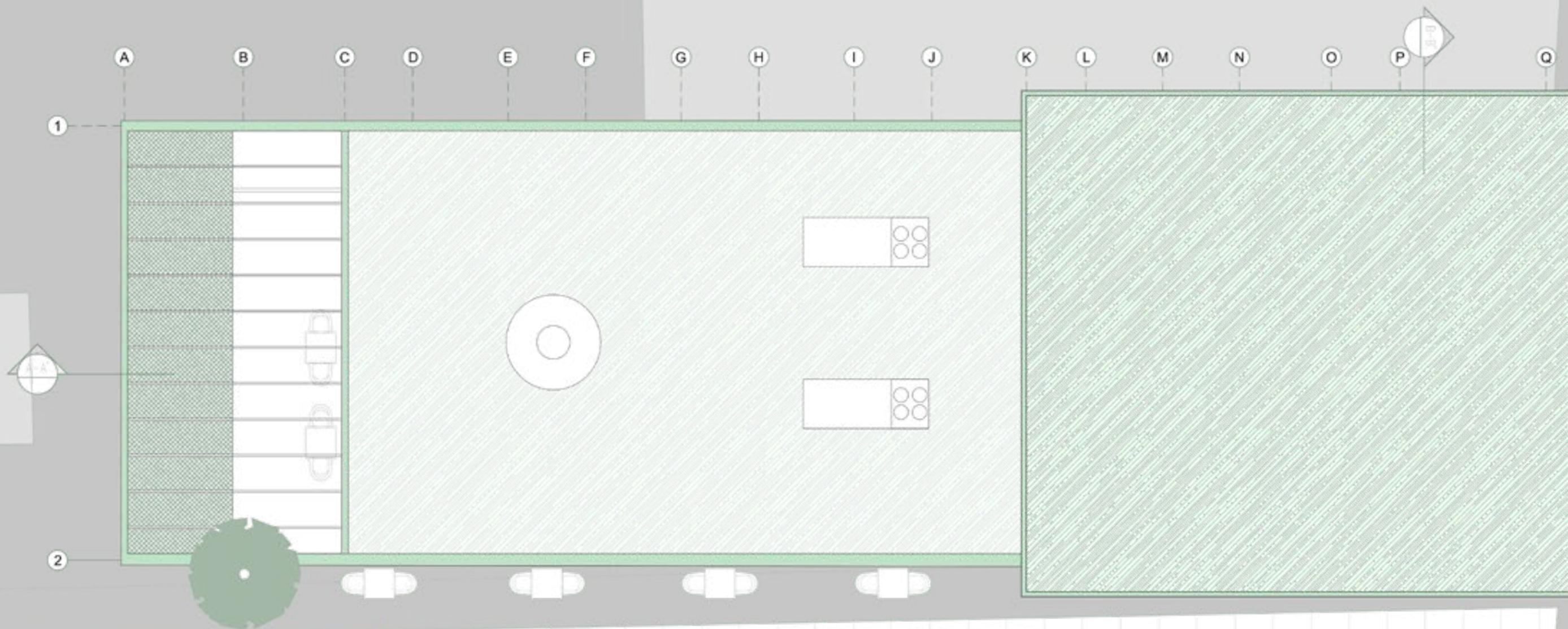
Tercer nivel

 Existente  Propuesta



Rooftop

Existente Propuesta



Planta de techo

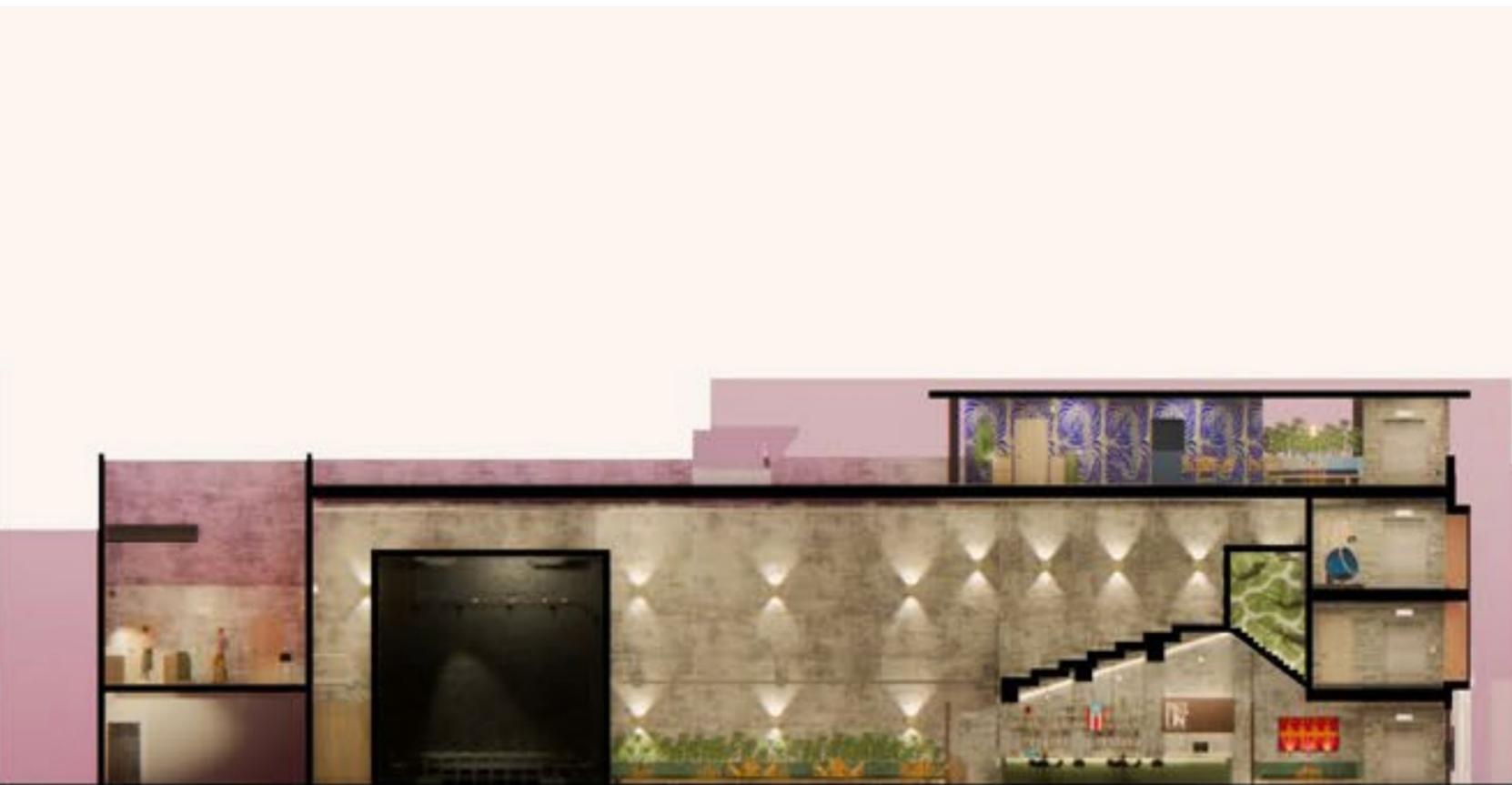
 Existente  Propuesta



ELEVACIÓN SUR- HACIA EL CALLEJÓN



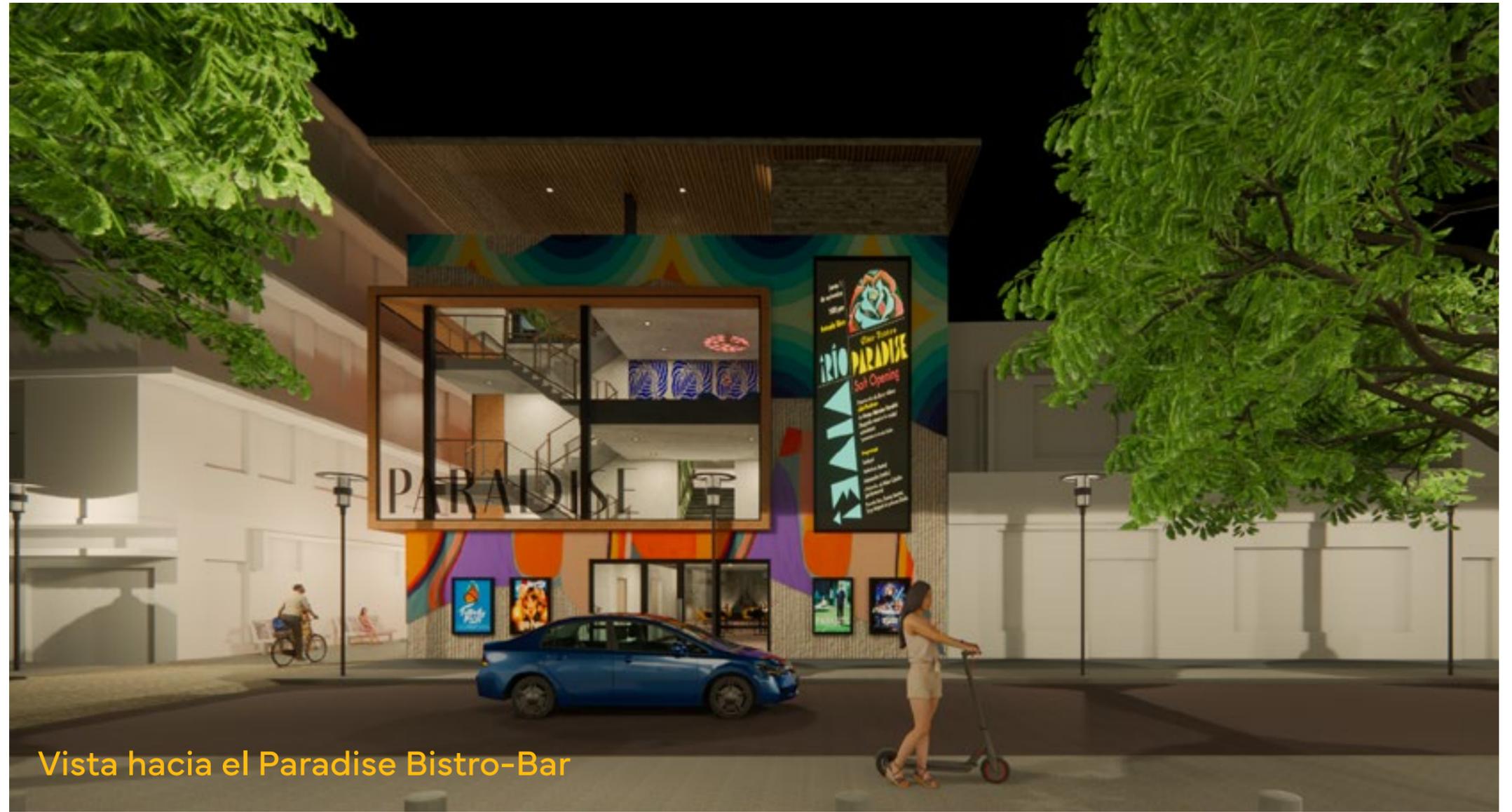
ELEVACIÓN ESTE- HACIA LA PLAZA



SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'

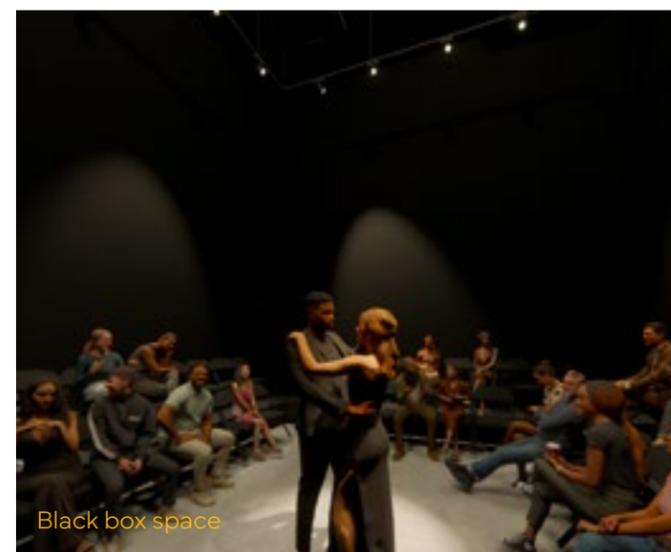




Vista del Rooftop hacia la plaza



Área de sentarse en Rooftop R10



Black box space



Escaleras del segundo piso hacia gradas



Entrada al speakeasy



Lobby principal

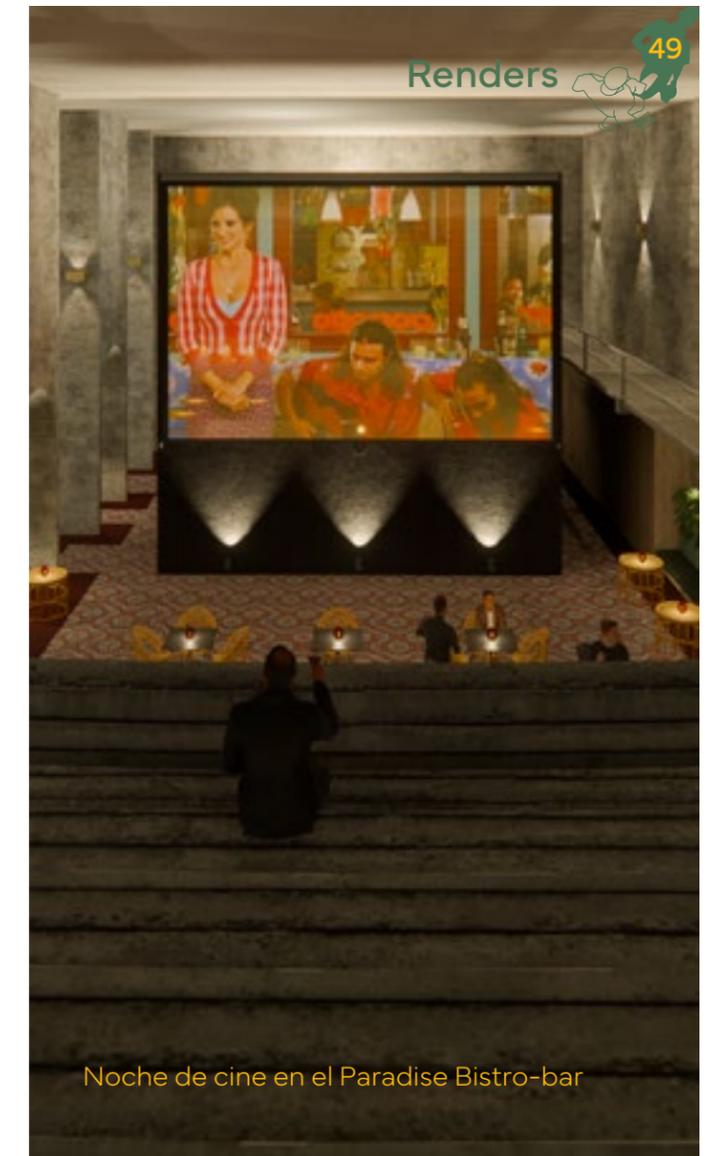


Área de restaurante





Speakeasy bar "EL ROBLE"



Noche de cine en el Paradise Bistro-bar





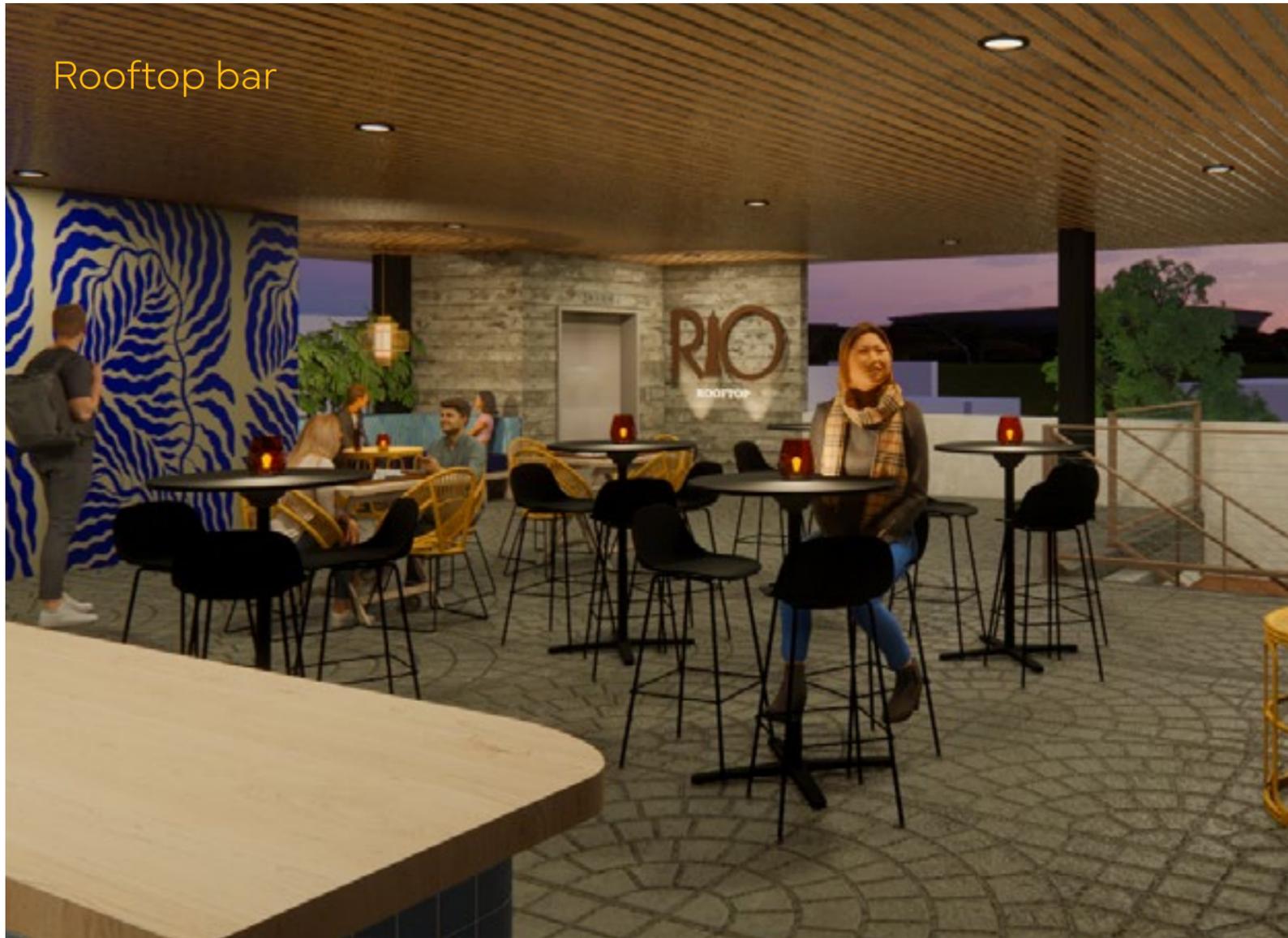
Bar Lobby Ground Floor



Nichos del Restaurante



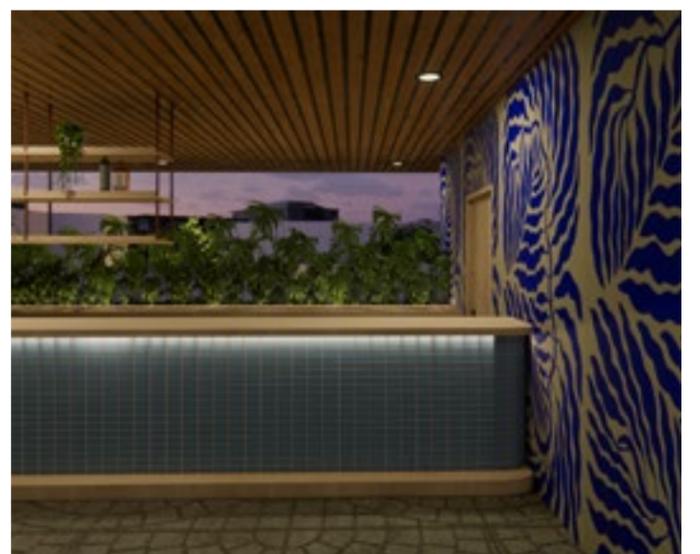
Rooftop bar



Lobby 3



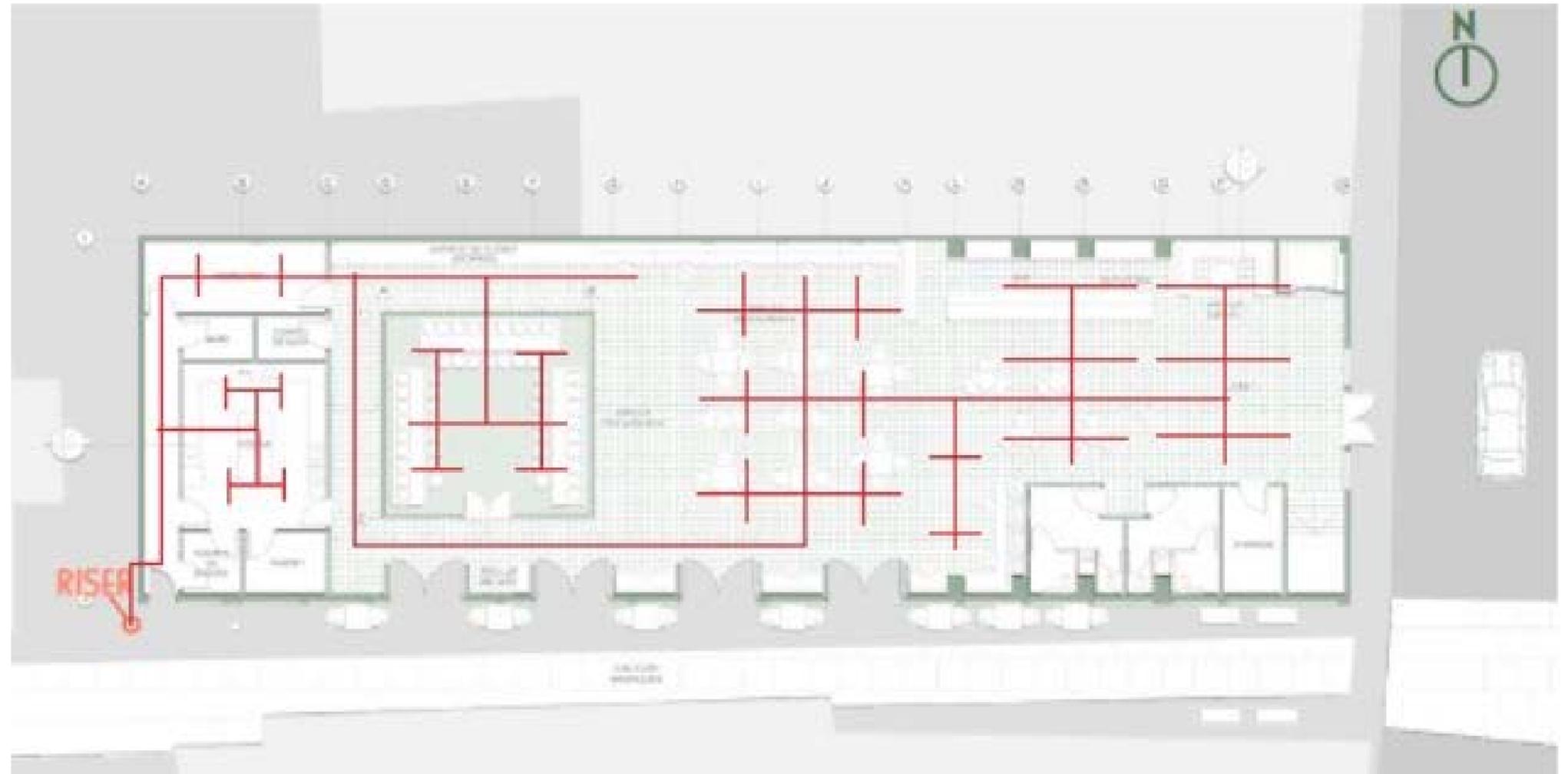
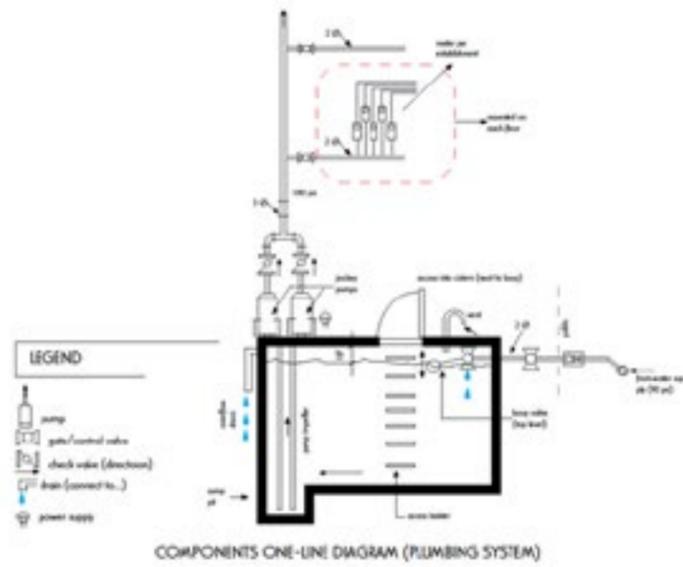
Lobby 3



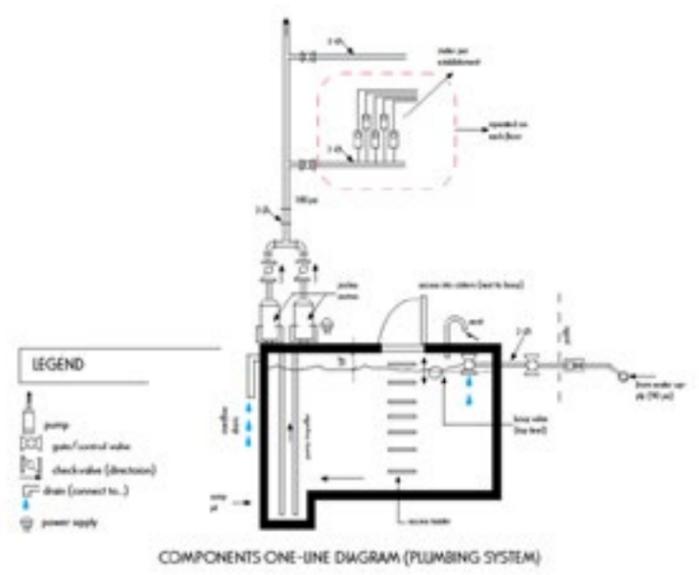
09 Diagramas de sistemas



01 Sprinklers en planta típica

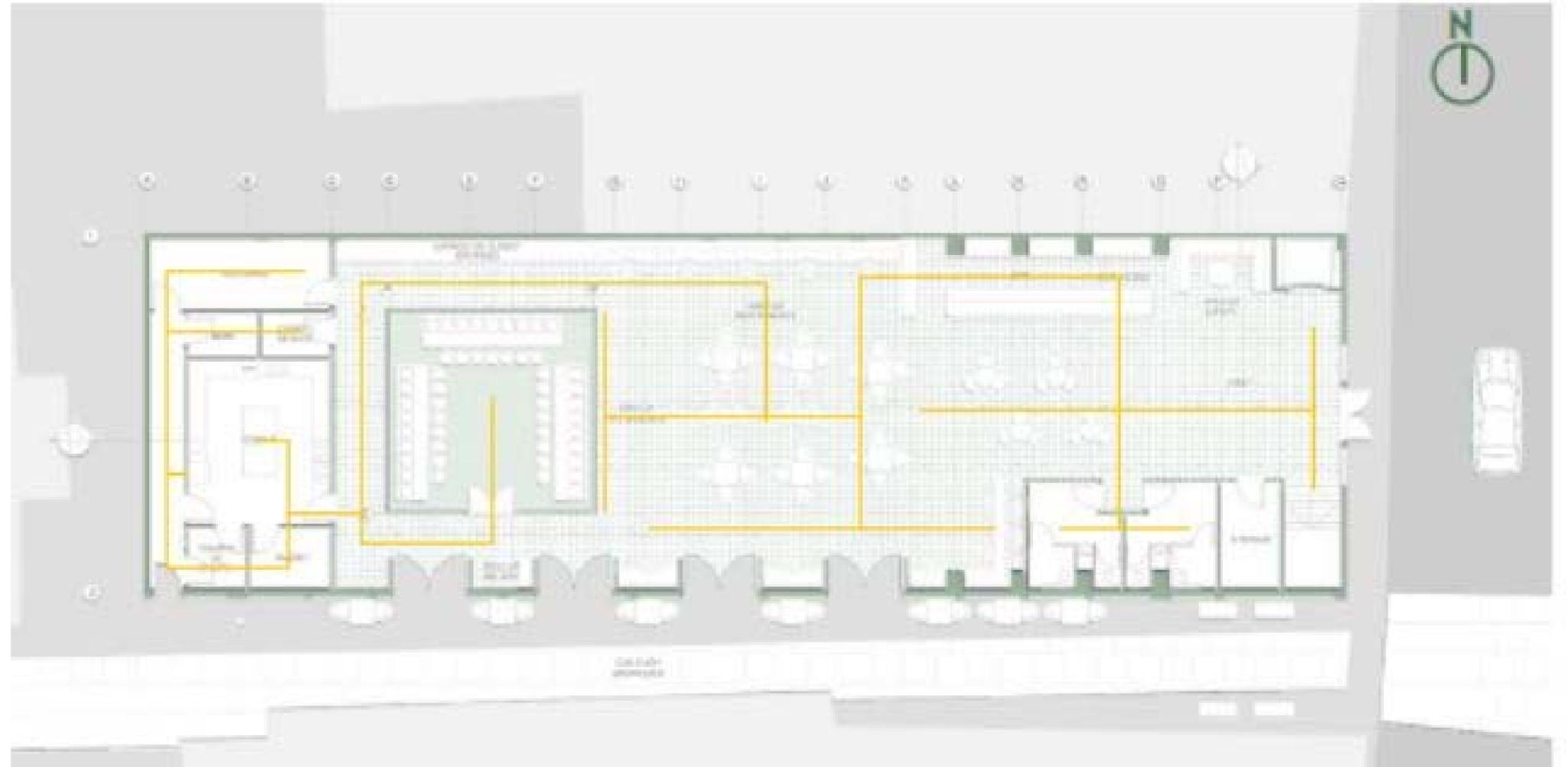
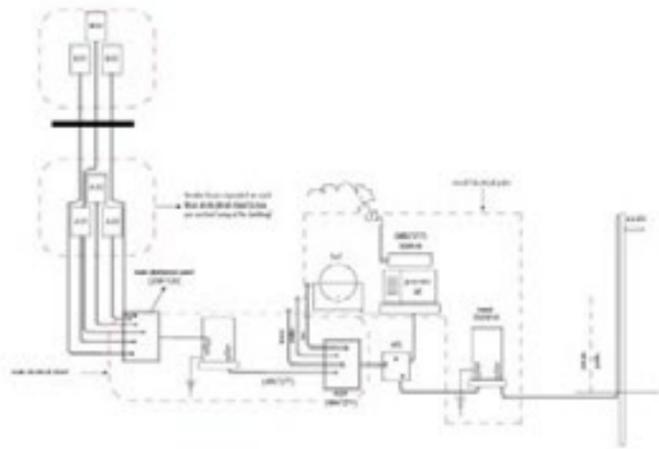


02 Bajantes en planta típica

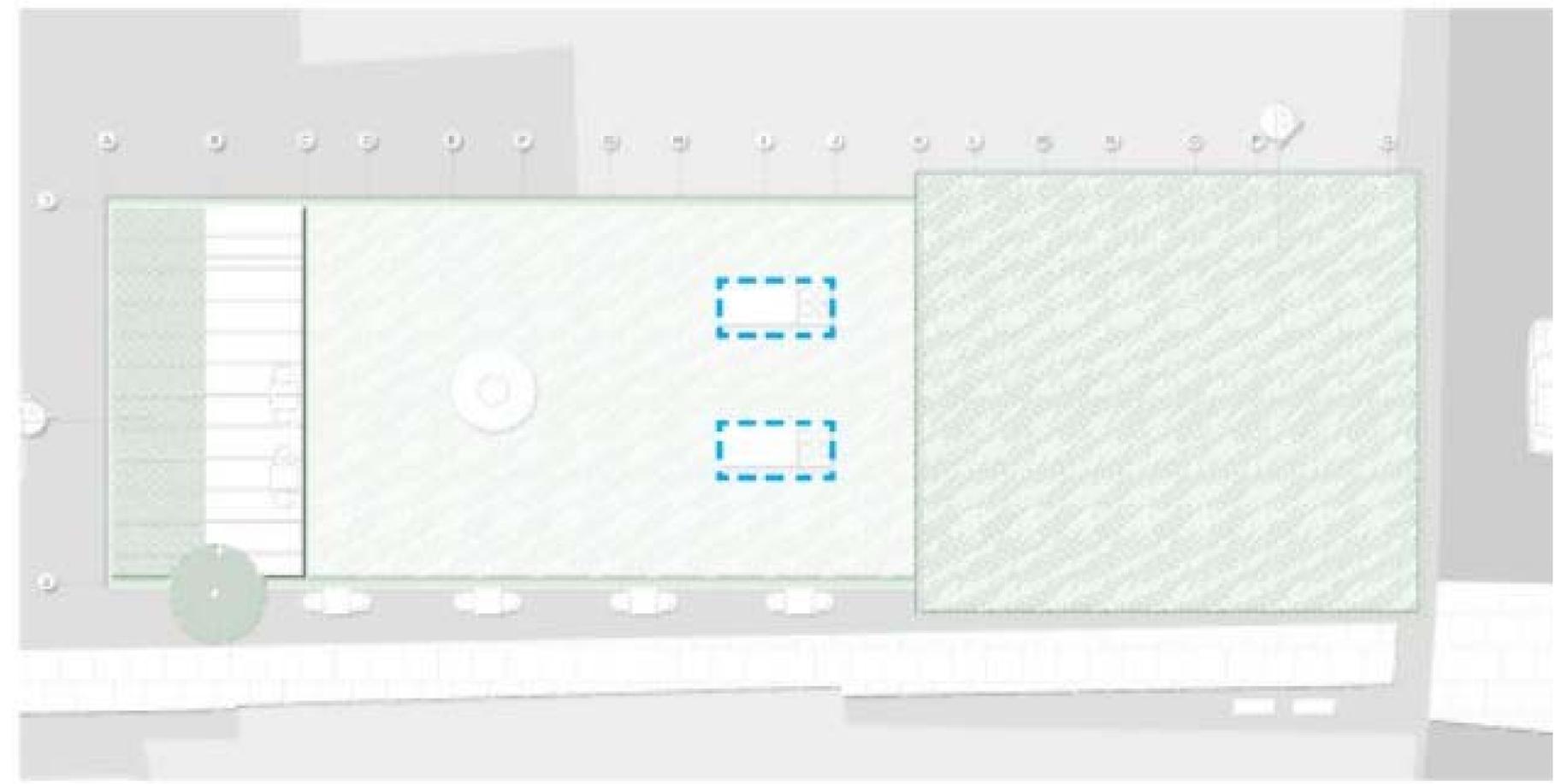
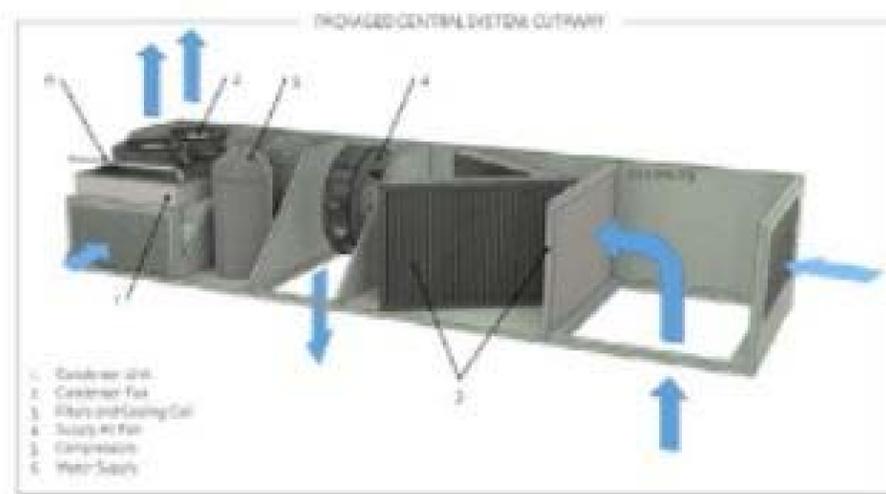




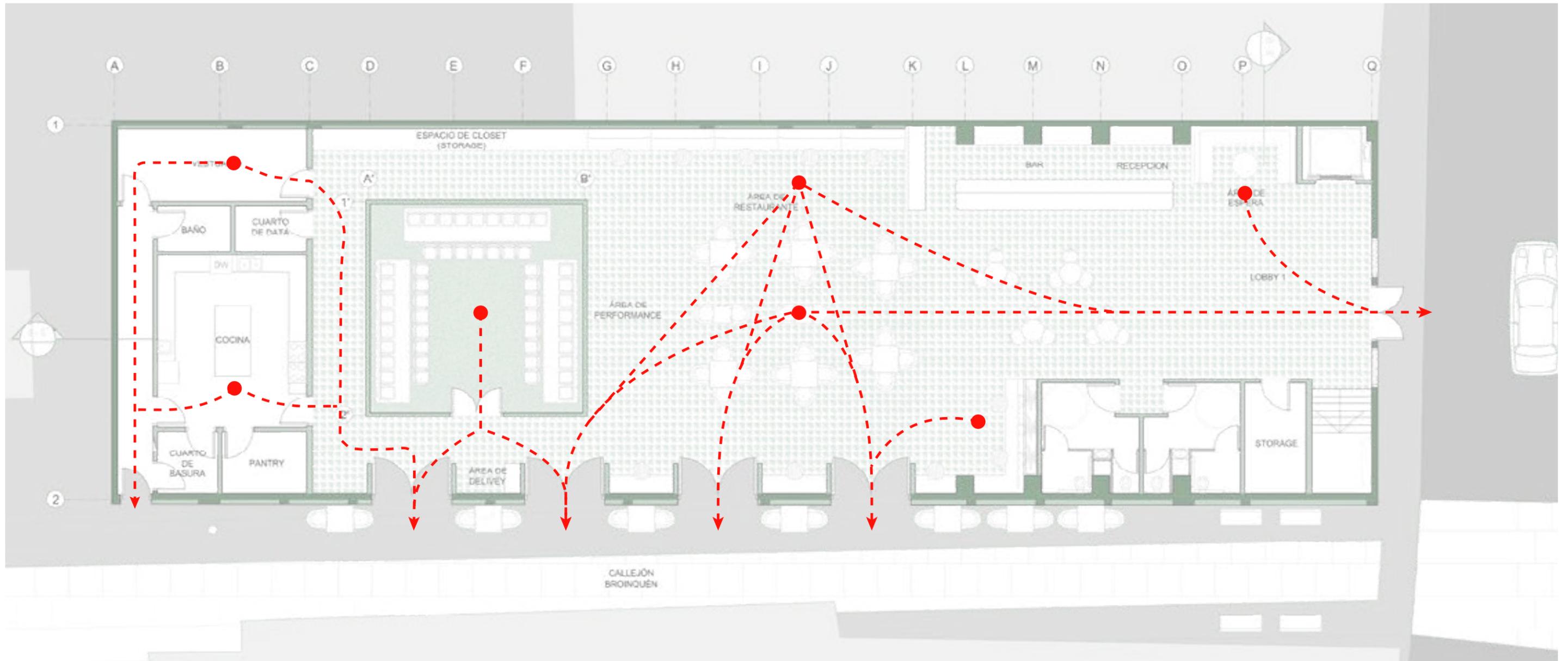
03 Electricidad en planta típica



04 A/C en planta típica

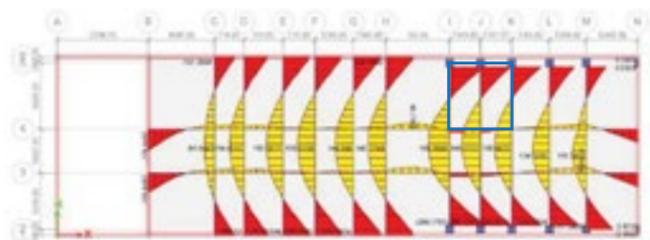
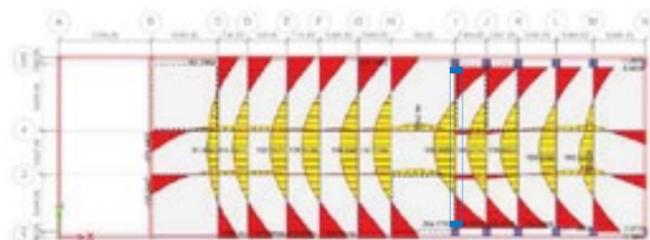
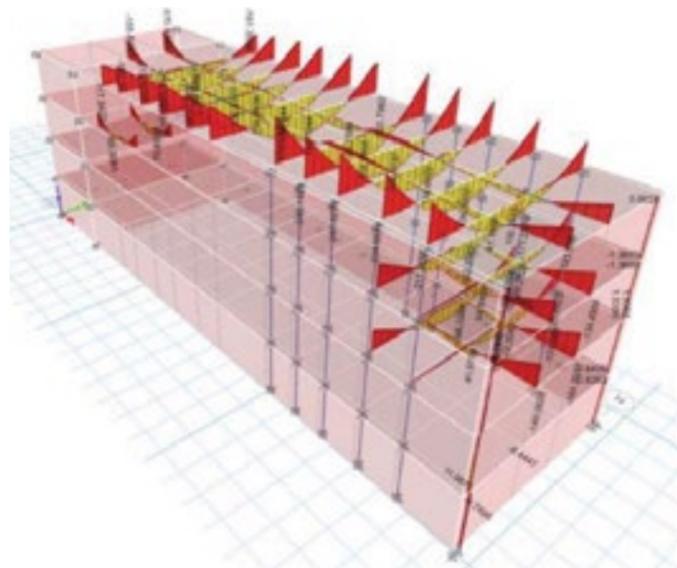


05 Planta típica de egreso

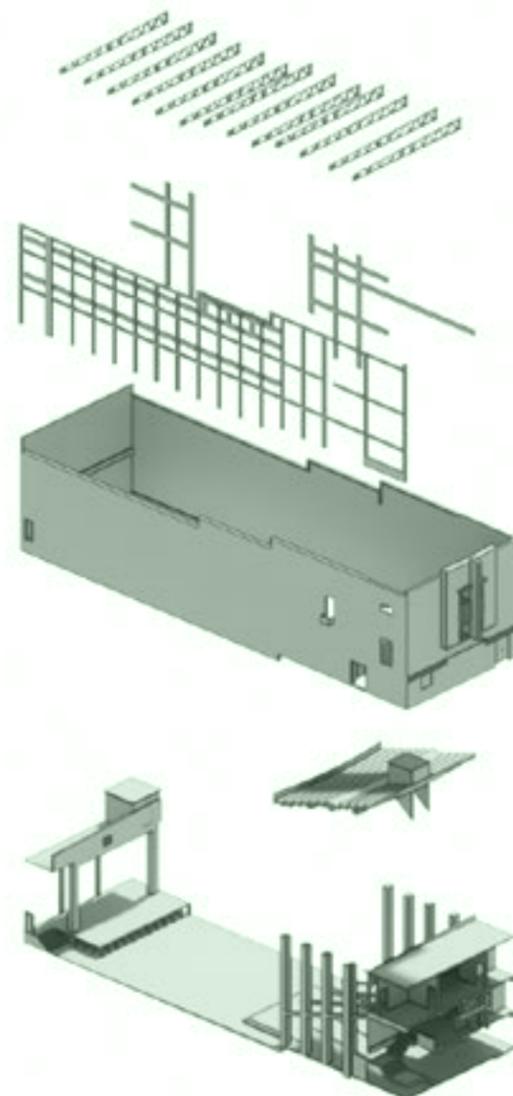


06 Sistema estructural

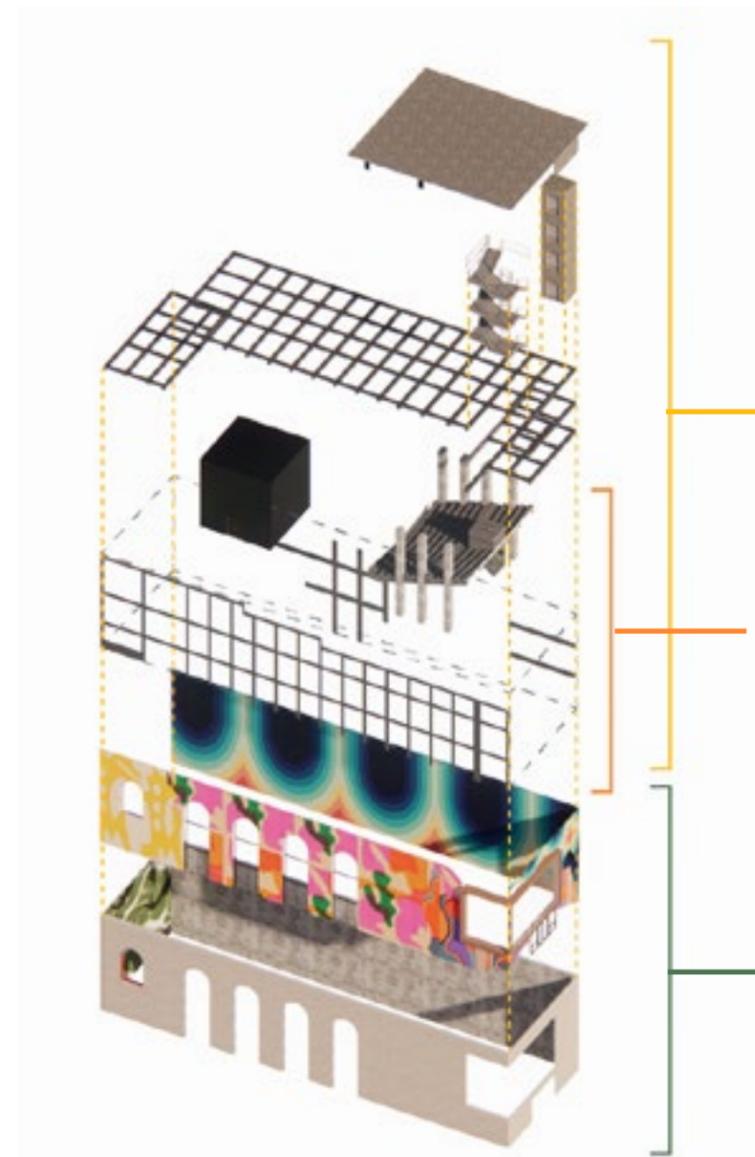
Diagramas estructurales de ETABS



Estructura existente



Estructura propuesta

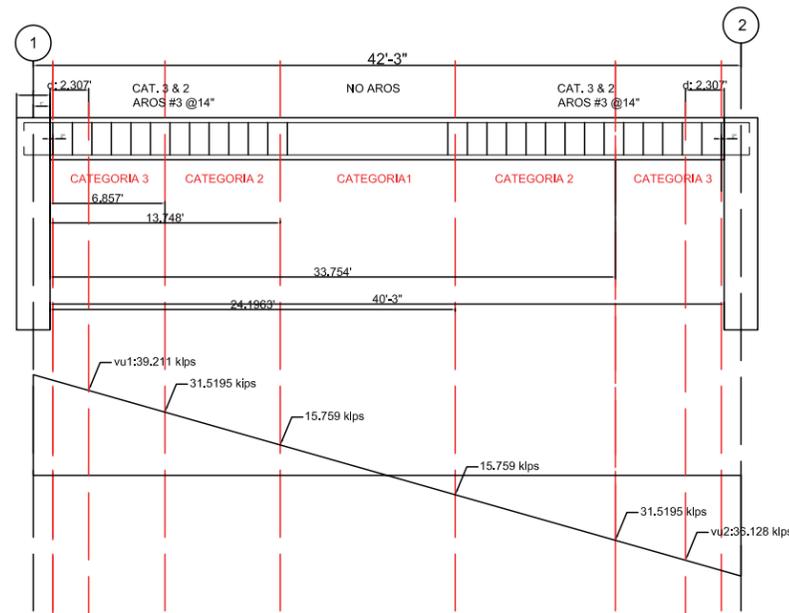


- Sistema estructural propuesto:**
- Vigas 2'x1'
 - Refuerzo y engrosamiento de Paredes de carga
 - Extensión de escaleras
 - Core de elevador

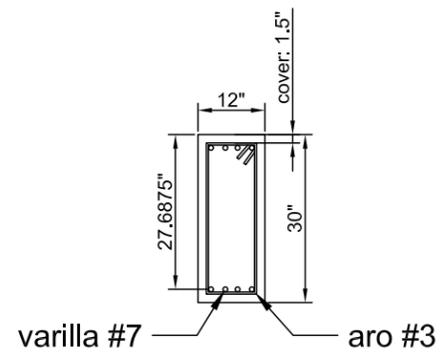
Gradas y sistemas de porticos existente de condición original

- Envoltura propuesta:**
- Revestimiento de paredes existentes con Ribbed concrete
 - Ventanales de cristal
 - Murales a manera de parches en la fachada para permitir espacio de arte para artistas locales.

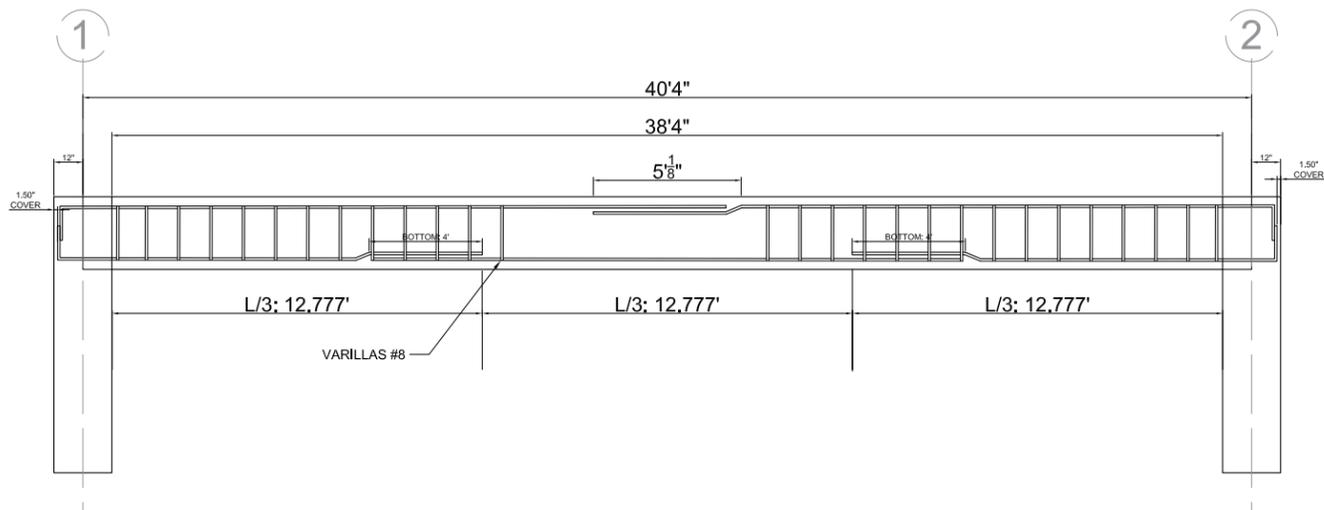
VIGA CRÍTICA (30'X12') EN EL 4TO NIVEL



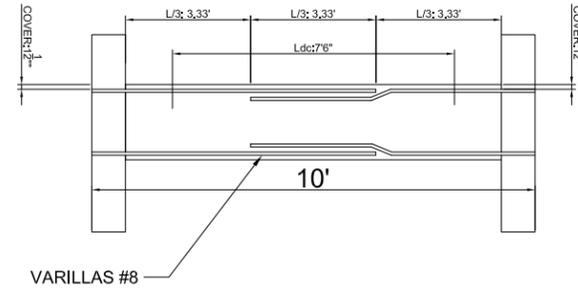
SECCIÓN DE LA VIGA CRÍTICA



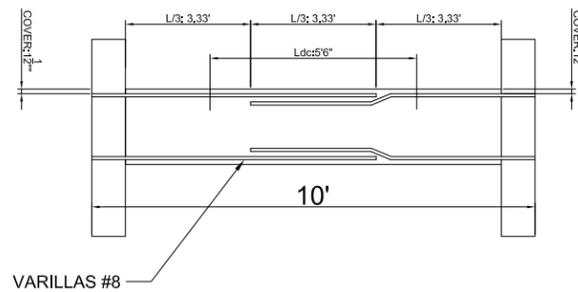
VIGA 4TO NIVEL 30"X12"X40'4"



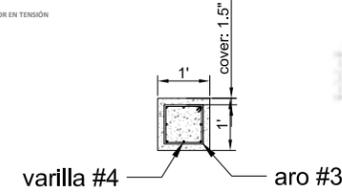
COLUMNA EXTERIOR 2'X2' (FLEXIÓN)



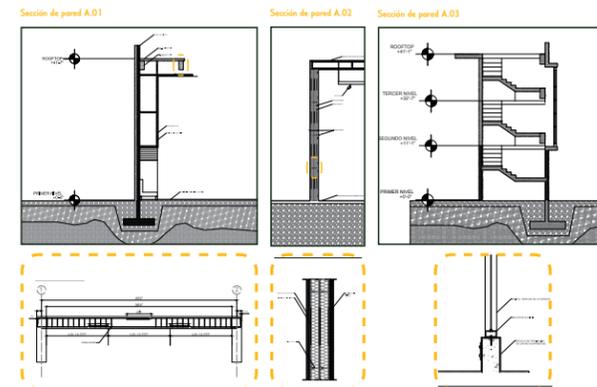
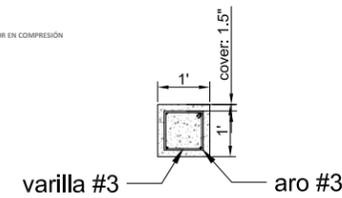
COLUMNA INTERIOR 2'X2' (COMPRESIÓN)



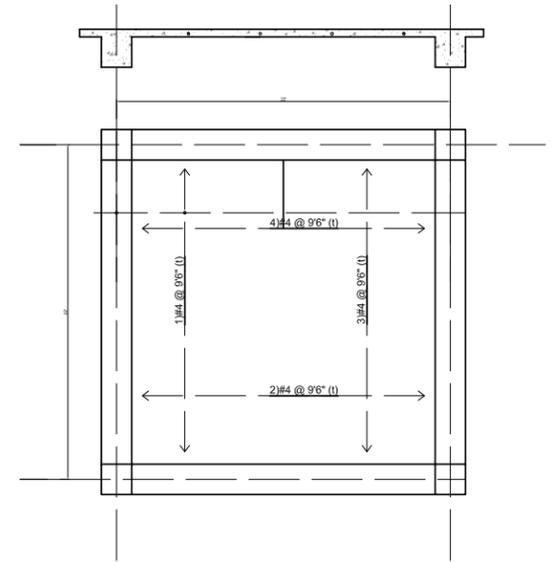
COLUMNA EXTERIOR EN TENSION



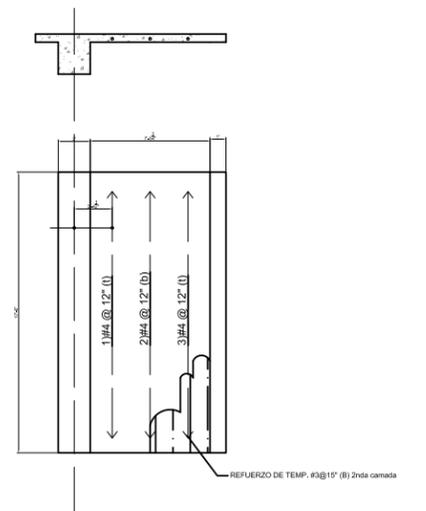
COLUMNA INTERIOR EN COMPRESION



SISTEMA DE LOSA TWO WAY



SISTEMA DE LOSA ONE WAY

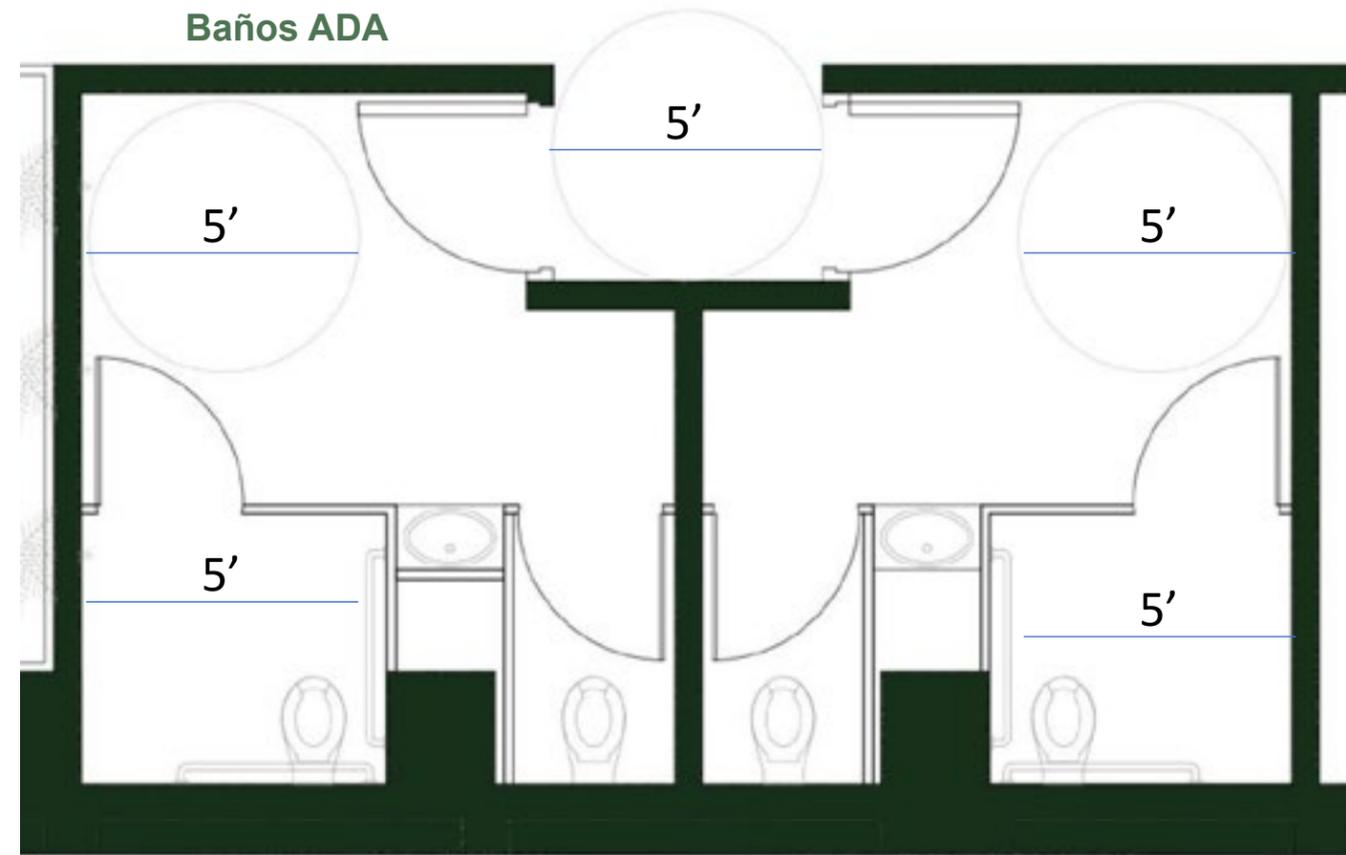


REFUERZO DE TEMP. #3@11" (R) 2da camada

Cumplimiento de código

IBC code: es necesario 2 baños de mujeres y 2 de hombres en el primer piso para cumplir con el occupancy load requerido.

Reglamento Conjunto: Según su calificación (CT-3), el edificio puede subir su altura mientras se mantenga en armonía con el muro urbano. También puede tener voladizos de hasta 1 metro (3')



07 Estimado de costos

ESTIMADO DE COSTO:

PARTIDA	AREA	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	SUBTOTAL
ADQUISICION del SOLAR	652	metros cuad.	\$500.00	\$326,095.00
	1 cuerda			
			SUBTOTAL A	\$326,095.00
TRABAJOS en SOLAR	652	metros cuad.	\$400.00	\$260,800.00
ESTRUCTURAS	10,000	pies cuad.	\$75.00	\$750,000.00
TERMINACIONES, FACHADAS	11,100	pies cuad.	\$100.00	\$1,110,000.00
MECANICA/AIRE ACOND.	10,000	pies cuad.	\$20.00	\$200,000.00
PLOMERIA	10,000	pies cuad.	\$12.00	\$120,000.00
ELECTRICO	10,000	pies cuad.	\$25.00	\$250,000.00
			B	
			SUBTOTAL B	\$2,690,800.00
			SUBTOTAL A & B	\$3,016,895.00
		por ciento	Subtotal A & B	
REQUISITOS de CONTRATO		30.0%	\$3,016,895	\$905,068.50
financiamiento, permisos, arbitrios				
diseño, gerencia, inspección, contingencia			TOTAL ESTIMADO DE COSTO	\$3,921,963.50

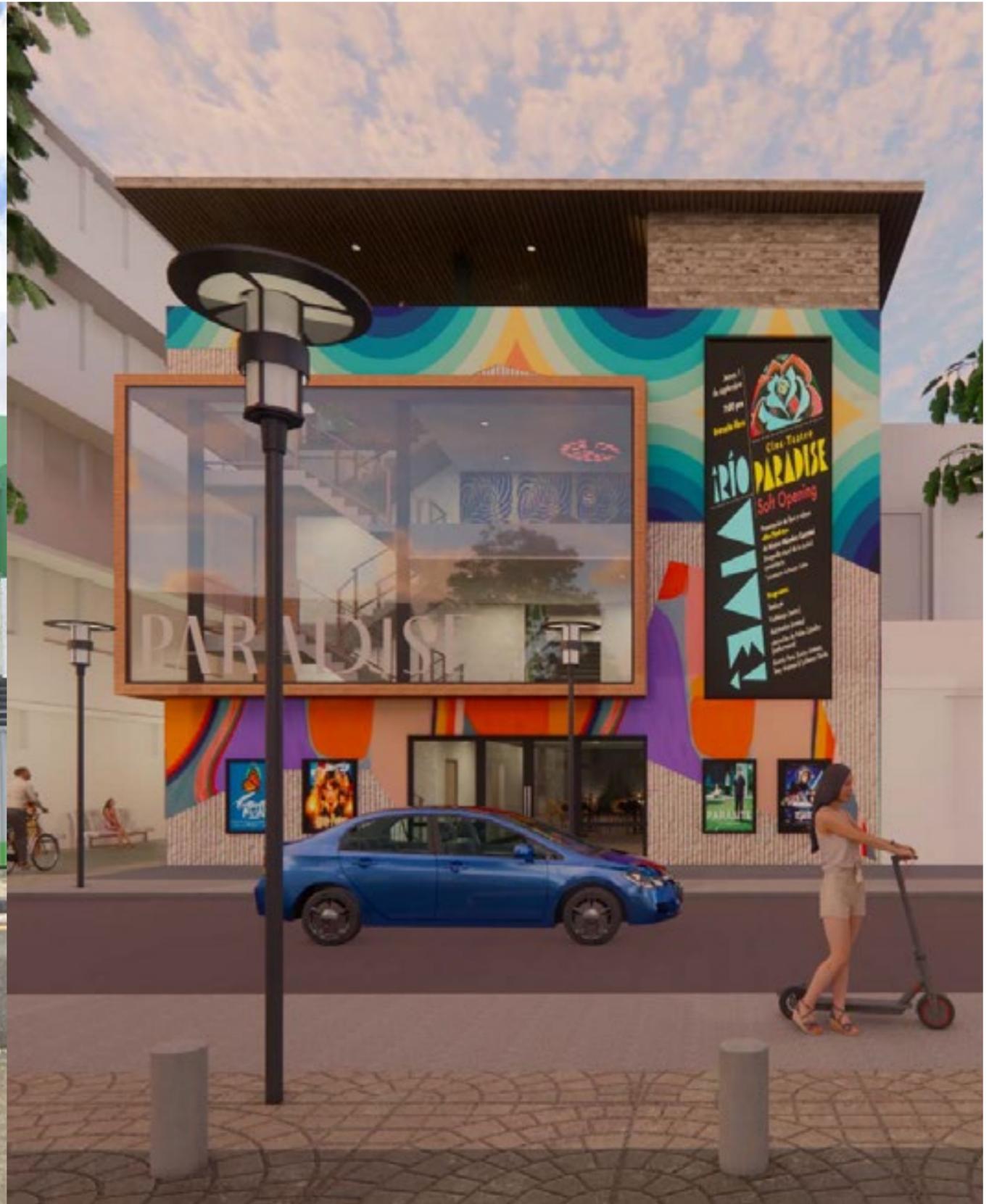
10 Antes y después











11 Conclusiones





En conclusión, es importante el revitalizar el centro urbano para que pueda ser transitable sin correr riesgos. Lo que se busca con este proyecto es indirectamente aumentar la seguridad de la ciudad universitaria para poder proveer un ambiente digno para los estudiantes, y al mismo tiempo aumentar la afluencia peatonal para ayudar al comercio local. Es importante hacer el gesto hacia la calle, donde se incluyen los espacios públicos como parte de la programación del proyecto, así poco a poco se van borrando las barreras físicas entre la ciudad y las personas usando un edificio. El paradise es un excelente candidato para este proyecto ya que actualmente ya esta funcionando de forma similar, lo que mi proyecto propone es llevar

su función actual, pero dignificando el lugar y ambientandolo para los estudiantes.

Como estudiante, me ilusiona pensar en un proyecto que pueda ser versátil, que sus espacios puedan ser usados para diferentes usuarios y para diferentes eventos. Esto fomentaría la diversidad de usuarios y de actividades. También se pensó en mantener los espacios amplios y con muebles movibles para que los espacios también se puedan aprovechar como patios interiores para comercio (mercaditos, puestos de artesanías, etc), ya que tomando en cuenta a las actividades actuales en Río Piedras para estudiantes, es importante proveer un espacio seguro y digno para que los universitarios puedan sentirse pertenecientes.



Fig. 23. QR code de video de recorrido de proyecto.

12 Bibliografía





01 Bibliografía

Adhya, Anirban. "College Towns as a Model of Sustainable Placemaking: Learning from Two Successful College Towns in Small Metropolitan Regions." Building Research Information Knowledgebase. Lawrence Technological University, December 1, 2011.

Gehl, Jan. Cities for People. Washington: Island Press, 2010.

<https://www.brikbases.org/content/college-towns-model-sustainable-placemaking-learning-two-successful-college-towns-small>.

Jacobs, Jane. The Death and Life of Great American Cities. New York: Random House, 1961.

Massachusetts Institute of Technology. Proyecto De Río Piedras = Making Livable Cities.

Massachusetts: School of Architecture and Planning, Dept. of Architecture,

Massachusetts Institute of Technology, 1993.

Universidad de Puerto Rico. "Estadísticas a Nivel De Recinto - División Investigación Institucional Y Avalúo - Universidad De Puerto Rico - Recinto De Río Piedras." UPRRP, March 9, 2022. <https://academicos.uprrp.edu/diia/datos-institucionales/estadisticas-recinto/>.



