

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

TEMA:

DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES & MULTIFAMILIARES

AUTORES:

ORELLANA ICAZA JAVIER ALEJANDRO - CARREÑO PICO MARIA GABRIELA

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
ARQUITECTO/A

TUTOR:

ARQ. LUDEÑA ZERDA, JORGE FRANKLIN; MGS.

Guayaquil, Ecuador
08 de Septiembre del 2023



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación, fue realizado en su totalidad por **ORELLANA ICAZA, JAVIER ALEJANDRO & CARREÑO PICO, MARIA GABRIELA**, como requerimiento para la obtención del título de **ARQUITECTO**

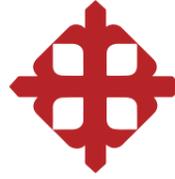
TUTOR

Arq. Jorge Franklin Ludeña Zerda; Mgs.

DIRECTOR DE LA CARRERA

Arq. Chunga De la Torre, Felix Eduardo; M.Sc.

Guayaquil, Ecuador
08 de Septiembre del 2023



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Orellana Icaza Javier Alejandro**
Yo, **Carreño Pico, Maria Gabriela**

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación, **DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES & MULTIFAMILIARES** previo a la obtención del título de **ARQUITECTO**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, 08 de septiembre 2023

AUTORES

Orellana Icaza Javier Alejandro

Carreño Pico Maria Gabriela



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

AUTORIZACIÓN

Yo, **Carreño Pico Maria Gabriela**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES & MULTIFAMILIARES**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 04 días del mes de septiembre del año 2023

Guayaquil, 08 de septiembre 2023

AUTORES

Carreño Pico Maria Gabriela



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

AUTORIZACIÓN

Yo, **Orellana Icaza Javier Alejandro**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **“DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES & MULTIFAMILIARES”**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 04 días del mes de septiembre del año 2023

Guayaquil, 08 de septiembre 2023

AUTOR

Orellana Icaza Javier Alejandro

CARREÑO.MARIA.ORELLANA.JAVIER.TE SIS

0% Similitudes
1% Texto entre comillas
0% similitudes entre comillas
1% Idioma no reconocido

Nombre del documento: CARREÑO.MARIA.ORELLANA.JAVIER.TESIS.pdf
ID del documento: b02e5c8c2f28c15b89afe690cb6929c177ded9bb
Tamaño del documento original: 33,55 MB

Depositante: Jorge Franklin Ludeña Zerda
Fecha de depósito: 29/8/2023
Tipo de carga: interface
fecha de fin de análisis: 29/8/2023

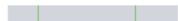
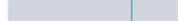
Número de palabras: 14.064
Número de caracteres: 84.474

Ubicación de las similitudes en el documento:

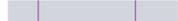
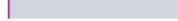
Fuente considerada como idéntica

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	 CARREÑO.MARIA.ORELLANA.JAVIER.TESIS.pdf CARREÑO.MARIA.ORELLANA... #aa12e0 El documento proviene de mi biblioteca de referencias	100%		Palabras idénticas: 100% (14.064 palabras)

Fuentes principales detectadas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	 www.guayaquil.gob.ec https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/Documents/Documentos Varios/2020/agosto/Ma... 5 fuentes similares	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (60 palabras)
2	 www.archdaily.cl Transformación de 530 unidades habitacionales en Burdeos / L... https://www.archdaily.cl/cl/937483/transformacion-de-530-uni 3 fuentes similares	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (59 palabras)
3	 www.guayaquil.gob.ec https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2021/07/MODELO-CARTAS-REQ-TRAMITES-EDIFI...	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (40 palabras)
4	 hdl.handle.net Metodología de pesquisa preclínica de actividad antiherpesvirus ... http://hdl.handle.net/10651/34974 1 fuente similar	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (21 palabras)

Fuentes con similitudes fortuitas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	 hdl.handle.net Solución constructiva industrializada de terrazas en base madera... http://hdl.handle.net/10810/46926	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (30 palabras)
2	 localhost Teatro - Biblioteca Municipal Bahía de Caráquez. http://localhost:8080/xmlui/bitstream/3317/9406/1/IT-UCSG-PRE-ARQ-CA-225.pdf	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (22 palabras)
3	 PINEDA. WILLIAM. TESIS.pdf Arquitectura #472d92 El documento proviene de mi grupo	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (21 palabras)
4	 www.archdaily.com Transformation of 530 dwellings / Lacaton & Vassal + Frédéri... https://www.archdaily.com/915431/transformation-of-530-dwellings-lacaton-and-vassal-plus-frederi...	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (24 palabras)
5	 localhost Viviendas de interes social en altura de Guayaquil. evaluacion crítica - ... http://localhost:8080/xmlui/bitstream/redug/33315/3/Criollo_Hidalgo_VISA.pdf.txt	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (20 palabras)

Fuentes mencionadas (sin similitudes detectadas) Estas fuentes han sido citadas en el documento sin encontrar similitudes.

1	 https://oa.upm.es/64929/1/JUAN_CARLOS_BAMBA_VICENTE.pdf(2020)
2	 https://www
3	 https://architizer.com/ide
4	 https://livingcohousing.com
5	 https://www.arch



Tutor: Jorge Ludeña
Estudiante: CARREÑO PICO MARIA GABRIELA y
ORELLANA ICAZA JAVIER ALEJANDRO
Tema: DISEÑO
ARQUITECTÓNICO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES
& MULTIFAMILIARES: ALTERACIONES &
SUBVERSIONES DE LOS BLOQUES DEL IEES
Porcentaje: 0

AGRADECIMIENTOS

Sobre todas las cosas a Dios, por haberme formado estos años como profesional en los momentos altos y bajos, él siempre está ahí apoyándome. ¡OMNIA IN BONUM!

A mi familia que han sido claro ejemplo de nunca rendirse y siempre dar más.

A Ricardo, Anais, Valeria, Antonia, Emily, Cindy, Viviana, Romina, Fiorella y Carlos por hacer de mi estancia universitaria llena de diversión, trabajo y aprendizaje.

A Georgette, José Virgilio, Andrés, Jaques y Flavio por haberme dado oportunidades siendo estudiante que me ha permitido ganar experiencia profesional.

Al programa APE por haberme permitido servir a más de 200 estudiantes en la materia de Geometría Descriptiva.

A RED, por demostrarme lo que una familia de estudiantes puede llegar a hacer por representar a la facultad.

A los docentes de la facultad por haber demostrado el profesionalismo y el entusiasmo de hacer buena arquitectura.

De todo corazón.

Javier

AGRADECIMIENTOS

Le doy gracias a Dios, por brindarme todas las habilidades y conocimiento que me llevaron hoy en día a estar donde estoy y por darme también, a mi familia que me apoya en todo.

Agradezco a mis padres por darme su apoyo total en todas mis metas, por haberme dado la oportunidad de estudiar fuera de mi ciudad y por confiar en todo momento en mí.

A Kako, por su apoyo incondicional en cada paso que doy, gracias por tus palabras incondicionales y tu presencia en cada momento importante.

A todas mis amigas que confiaron desde el día uno en mí, y que hoy en día están orgullosas de quien me he convertido.

A todos los docentes que forjaron mi carácter y mis conocimientos, gracias a ustedes.

De todo corazón.

Gabriela

DEDICATORIA

Este trabajo que con mucho esfuerzo y dedicación se lo ha llevado a cabo es principalmente para Dios ya que por el y para el es que uno debe de obrar en pro de la santificación del trabajo. A mis padres que se merecen este resultado y a las personas que confían en mi profesionalismo.

Para ustedes!

Javier

DEDICATORIA

Este trabajo de lo dedico a mis padres por ser mis pilares fundamentales en todo mi proceso, a mis hermanos por siempre estar conmigo y sobre todo a Dios.

Para ustedes!

Gabriela



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

Arq. Forero Fuentes, Boris Andrei; Mgs.
DELEGADO DE DECANA

Arq. Vega Jaramillo, Robinson Danilo; Mgs.
DOCENTE DE LA CARRERA

Arq. Ordóñez García, Jorge Antonio; Mgs.
OPONENTE



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

CALIFICACIÓN

TUTOR

Arq. Jorge Franklin Ludeña Zerda; Mgs.

ÍNDICE

RESUMEN	12
OBJETIVOS	13
CONTEXTO HISTÓRICO	14
COLIVING & COHOUSING	16
TIPOLOGÍAS	17
ANÁLISIS DE SITIO	18
ANÁLISIS DE USUARIO	19
PROPUESTA URBANA	20
PROPUESTA DE BLOQUE	30
PROPUESTA DE UNIDAD	40
SECCIONES	55
ELEVACIONES	60
VISUALIZACIONES	65
PLANIMETRÍA ARQUITECTÓNICA	72
BIBLIOGRAFÍA	85
MEMORIA DESCRIPTIVA	86
ANEXOS	87

TABLA DE GRÁFICOS

- Figura 1..... Página 5.
- Figura 2..... Página 5.
- Figura 3..... Página 5.
- Figura 4..... Página 6.
- Figura 5..... Página 6.
- Figura 6..... Página 6.
- Figura 7..... Página 6.
- Figura 8..... Página 6.
- Figura 9..... Página 6.
- Figura 10..... Página 7.
- Figura 11..... Página 7.
- Figura 12..... Página 7.
- Figura 13..... Página 7.
- Figura 14..... Página 7.
- Figura 15..... Página 8.
- Figura 16..... Página 8.
- Figura 17..... Página 8.
- Figura 18..... Página 9.
- Figura 19..... Página 10.
- Figura 20..... Página 12.
- Figura 21..... Página 13.
- Figura 22..... Página 14.
- Figura 23..... Página 15.
- Figura 24..... Página 16.
- Figura 25..... Página 17.
- Figura 26..... Página 19.
- Figura 27..... Página 21.
- Figura 28..... Página 22.
- Figura 29..... Página 23.
- Figura 30..... Página 24.
- Figura 31..... Página 25.
- Figura 32..... Página 26.
- Figura 33..... Página 27.
- Figura 34..... Página 28.
- Figura 35..... Página 29.
- Figura 36..... Página 31.
- Figura 37..... Página 32.
- Figura 38..... Página 32.
- Figura 39..... Página 33.
- Figura 40..... Página 33.
- Figura 41..... Página 34.
- Figura 42..... Página 34.
- Figura 43..... Página 35.
- Figura 44..... Página 35.
- Figura 45..... Página 36.
- Figura 46..... Página 36.
- Figura 47..... Página 37.
- Figura 48..... Página 37.
- Figura 49..... Página 38.
- Figura 50..... Página 38.
- Figura 51..... Página 39.
- Figura 52..... Página 40.
- Figura 53..... Página 41.
- Figura 54..... Página 42.
- Figura 55..... Página 43.
- Figura 56..... Página 44.
- Figura 57..... Página 46.
- Figura 58..... Página 47.
- Figura 59..... Página 48.
- Figura 60..... Página 49.
- Figura 61..... Página 51.
- Figura 62..... Página 52.
- Figura 63..... Página 53.
- Figura 64..... Página 54.
- Figura 65..... Página 56.
- Figura 66..... Página 57.
- Figura 67..... Página 58.
- Figura 68..... Página 59.
- Figura 69..... Página 60.
- Figura 70..... Página 61.
- Figura 71..... Página 63.
- Figura 72..... Página 64.
- Figura 73..... Página 65.
- Figura 74..... Página 66.
- Figura 75..... Página 67.
- Figura 76..... Página 68.
- Figura 77..... Página 69.
- Figura 78..... Página 70.
- Figura 79..... Página 71.
- Figura 80..... Página 72.
- Figura 81..... Página 73.
- Figura 82..... Página 74.
- Figura 83..... Página 5.

RESUMEN

El proyecto estudia el desarrollo de la oferta de vivienda pública colectiva en la ciudad de Guayaquil de parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y la Junta Nacional de Vivienda (JNV) y como estas entidades supieron solventar necesidades básicas de la época por medio de bloques colectivos de vivienda que se emplazan en grandes manzanas de la ciudad de Guayaquil donde familias de clase media y media baja empezarán a vivir. Para motivos de este trabajo, nos enfocaremos en los Bloques Multifamiliares del IESS de Pablo Graff

Por otro lado, se evidencia que en la actualidad existen alteraciones que los mismos usuarios han generado con el fin de protegerse de la inseguridad de la ciudad, incluso algunos departamentos han realizado expansiones a sus viviendas acogiendo parte del pasillo y cerrar los pasillos con varios cerramientos, distanciándose de la idea prima de Pablo Graff, dejando como consecuencia un laberinto de puertas y rejas para llegar y salir de cada vivienda.

La vivienda colectiva pública debe apuntar a satisfacer las necesidades básicas de los usuarios a través de una propuesta de vivienda confortable y colaborativa que cumpla con estándares actuales (espaciales, ecológicos, económicos, comunales, entre otros) y una adecuada relación con su entorno urbano que le permita conectarse con la ciudad y su equipamiento.

Este trabajo de titulación permitirá explorar las diversas soluciones adaptadas a los estándares actuales bajo los conceptos del cohousing y el coliving que genera un desarrollo comunal alrededor de la vivienda colectiva.

PALABRAS CLAVES: Cohousing, Coliving, adición, reconfiguración vivienda colectiva, original, alteraciones, subversiones, dúplex, simplex, espacios colaborativos

OBJETIVOS

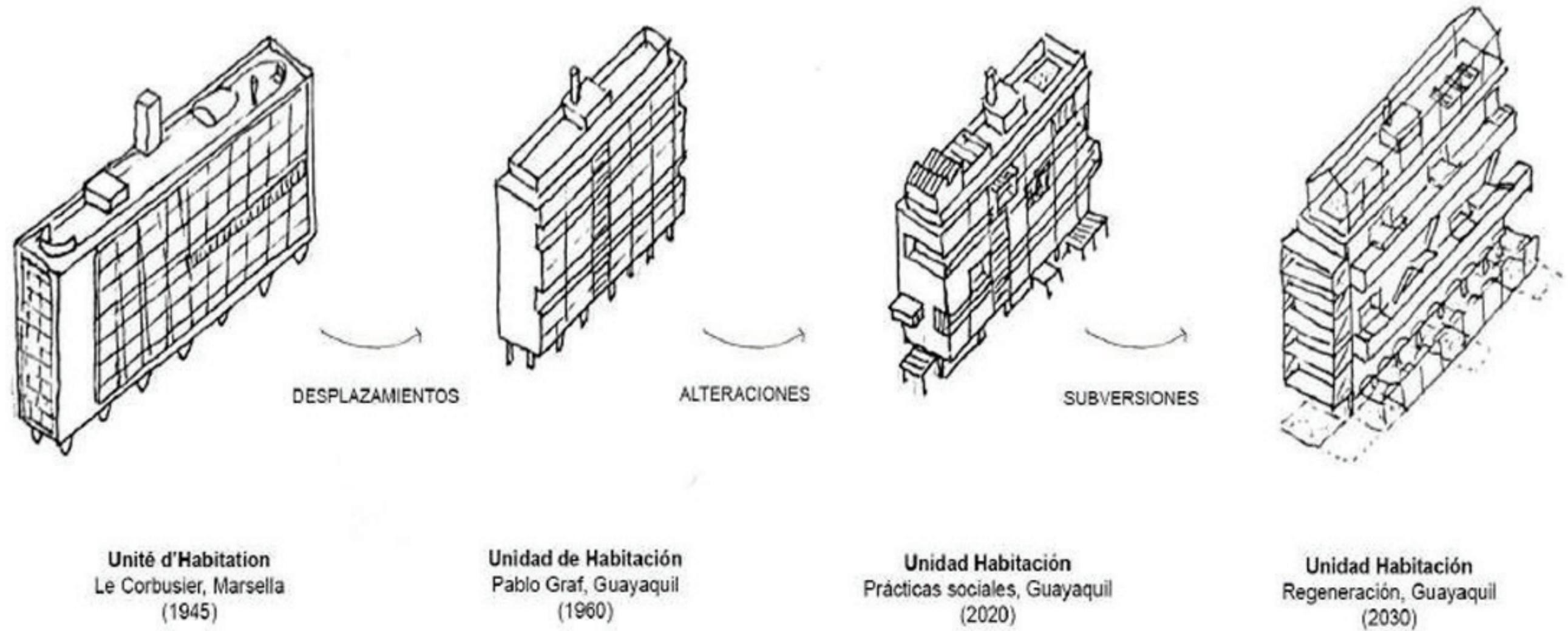


Figura 83: Diagrama de las fases de producción del hábitat: desplazamiento, alteraciones y subversiones. Extraído de: https://oa.upm.es/64929/1/JUAN_CARLOS_BAMBA_VICENTE.pdf (2020)

OBJETIVO GENERAL

Plantear un diseño arquitectónico que adicione y cumpla con los estándares y principios del coliving y cohousing a la vez que satisface las necesidades de las personas que habitan el bloque de viviendas

Objetivo Específicos:

- Adicionar espacios comunes donde los usuarios puedan interactuar y realizar actividades en comunidad e Individualmente.
- Reformar la planta libre ya existente del proyecto y reformarla para así hacerla más útil para sus usuarios.

- Añadir espacios verdes dentro del complejo para dar levada a espacios comunes.
 - Mejorar la infraestructura perimetral para brindar mayor seguridad a sus habitantes

CONTEXTO HISTÓRICO

ECUADOR



GUAYAS



GUAYAQUIL

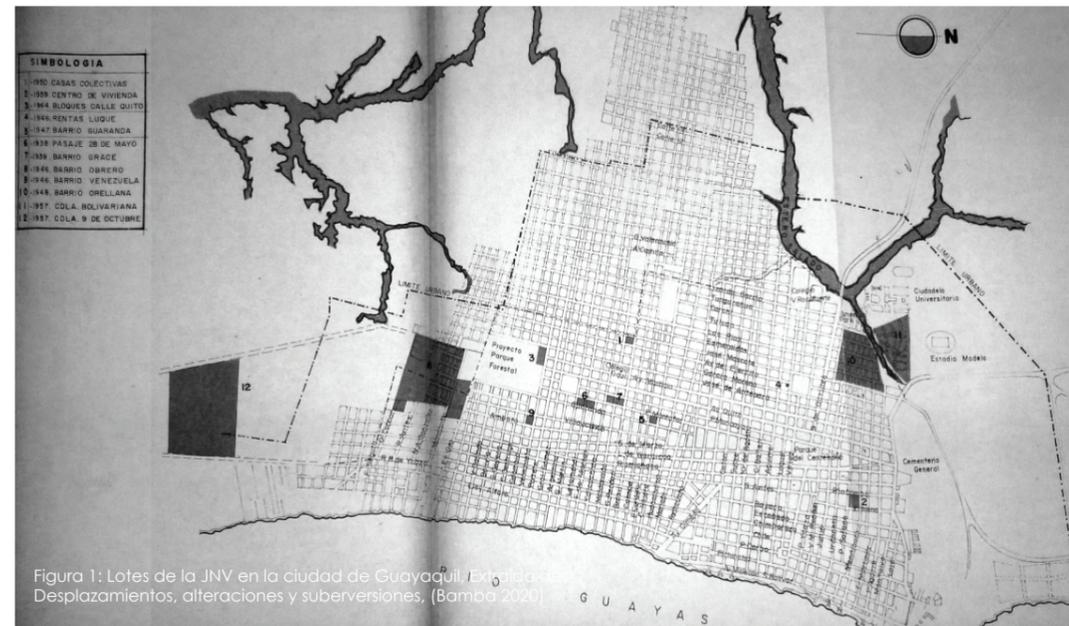


Figura 1: Lotes de la JNV en la ciudad de Guayaquil, Extraído de: Desplazamientos, alteraciones y subversiones, (Bamba 2020)

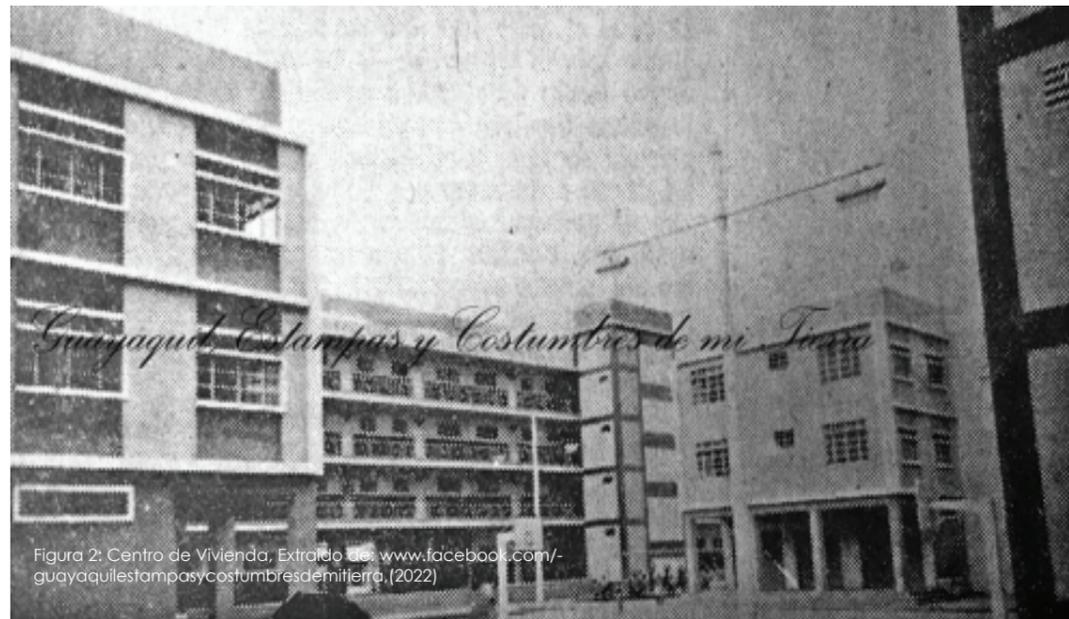


Figura 2: Centro de Vivienda, Extraído de: www.facebook.com/guayaquilestampasycostumbresdemitierra, (2022)



Figura 3: La Caja del Seguro Inaugurará Bloque de Viviendas, Extraído de: 'El Universo' (29 de Agosto de 1959)

La vivienda colectiva en la ciudad de Guayaquil tiene sus inicios en la década de los 40 cuando se crean las Casas Colectivas en la Av. Del Ejercito & Carlos Gómez Rendón en la zona céntrica de la ciudad de Guayaquil de la mano de arquitectos reconocidos por su prestigio de la época. Estos proyectos habitacionales aumentan en escala y en número dando paso a la JNV (Junta Nacional de Vivienda) y al IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social) desarrollar proyectos de vivienda en las que

proyectos fueron posibles debido al boom petrolero donde el gobierno nacional decidió invertir en infraestructura para cubrir la creciente demanda de vivienda y oportunidades que recibían las ciudades. Por lo tanto, la JNC por medio del BEV (Banco Ecuatoriano de Vivienda) y el IESS hacían posible la creación de proyecto colectivos de vivienda para personas solteras, parejas y familias de clase media. A pesar de todo, el municipio de Guayaquil sufre una inestabilidad política durante 8 años (1970 – 1978)

del municipio una institución débil que carecía de control social, político, urbano, etc. no podía abarcar la gran demanda de proyectos en construcción sin poder sustentar legalmente bajo una misma metodología que se mantenga sin ser afectada por el cambio de las autoridades. Debido a esto, todos los procesos que se deben de hacer para la legalizar propiedades, negocios, viviendas, entre otros, quedan en estado pendiente mientras la construcción avanza y se termina. Dando paso que la informalidad

CASO DE ESTUDIO: BLOQUES MULTIFAMILIARES DEL IESS

ORIGINAL

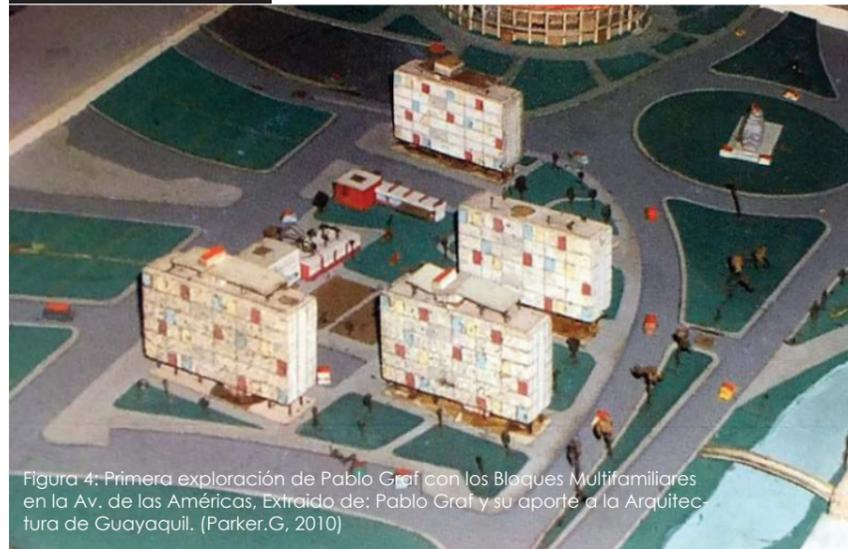


Figura 4: Primera exploración de Pablo Graf con los Bloques Multifamiliares en la Av. de las Américas, Extraito de: Pablo Graf y su aporte a la Arquitectura de Guayaquil. (Parker, G., 2010)



Figura 5: Ilustración de los Bloques Multifamiliares, Extraito de: Pablo Graf y su aporte a la Arquitectura de Guayaquil. (Parker, G., 2010)



Figura 6: Tercera Fase de Bloques Multifamiliares Construidos en 1969, Extraito de: www.facebook.com/guayaquilestampasycostumbresdemierra (2022)

ALTERACIONES

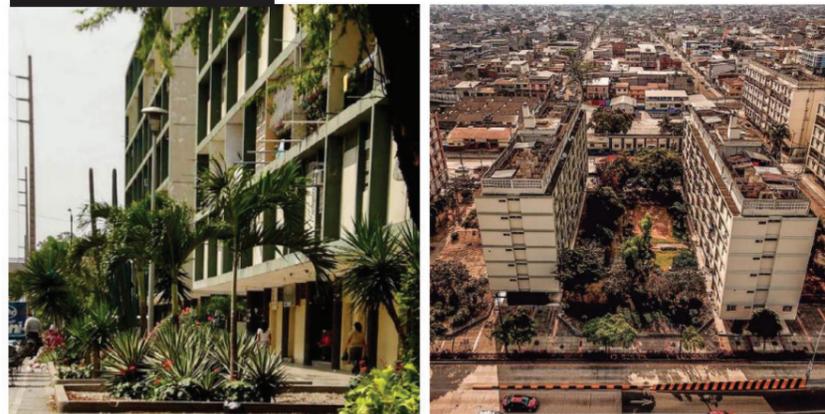


Figura 7: Bloques Multifamiliares en la Actualidad, Extraito de: Desplazamientos, Alteraciones y Subversiones; Bamba (2020)



Figura 8: Corredores de Bloques Multifamiliares en la Actualidad, Extraito de: Desplazamientos, Alteraciones y Subversiones; Bamba (2020)



Figura 9: Espacios internos Bloques Multifamiliares en la Actualidad, Extraito de: Desplazamientos, Alteraciones y Subversiones; Bamba (2020)

desarrollos urbanos comienzan a tomar una forma espontánea sin análisis de sitio, ni de suelo, ni estructuras, ni estudios que lleven a soluciones coherentes de vivienda o de trazado urbano, de modo que varios barrios urbanos de la urbe tienen su propia trama y hace inorgánica su conexión con otros barrios. El proyecto habitacional colectivo que se muestran en las imágenes son los Bloques Multifamiliares del IESS diseñados por el arquitecto Pablo Graff que fueron terminados en 1969 y abarcó una gran cantidad de familias de clase media. En años posteriores,

conforme iban cambiando las condiciones sociales, políticas y económicas, comenzaron a ser modificados por los propios usuarios según creían convenientes según las condiciones de la época. Sobre todo, la modificación del espacio público o común de estas edificaciones dan lugar a una serie de ocupaciones ilegales que en su momento no fueron sancionadas, ni siquiera notificadas debido a la débil presencia del municipio en la ciudad. En 1994 desaparece la JNV y con eso la única entidad pública que generaba proyectos de vivienda para la clase media; a

partir de aquí la ciudad experimenta un crecimiento acelerado sin planificación y sin entidad que ofrezca vivienda social y comienza la ocupación masiva de suelo informal que se sigue viendo hasta la fecha. (Bamba, J. 2017). En este trabajo de titulación, nos enfocaremos en el proyecto mencionado, el cual es la única edificación de vivienda colectiva que contiene un tipo vivienda de 2 plantas (dúplex) dentro del mismo y ningún otro proyecto de vivienda colectiva pública lo ha propuesto.

AÑADIR - ADICIONAL - COLIVING - COHOUSING



Figura 10: Diagrama de Coliving & Cohousing, Extraído de: Facility Management services (2021)



Figura 12: Diagrama de Coliving & Cohousing, Extraído de <https://www.pinterest.com/pin/140806226221923/> (2022)

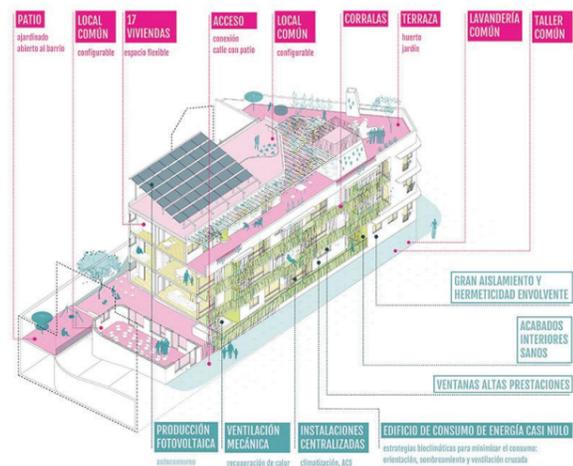


Figura 11: Diagrama de Cohousing. Extraído de: EntrePacios (2018)

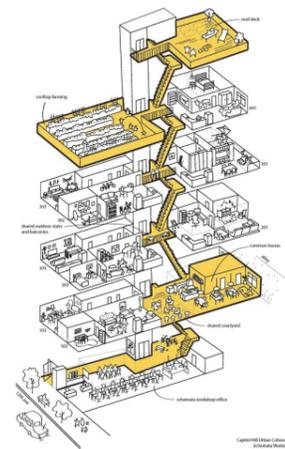


Figura 13: Diagrama de Coliving. Extraído de: <https://architizer.com/idea/1548369/>

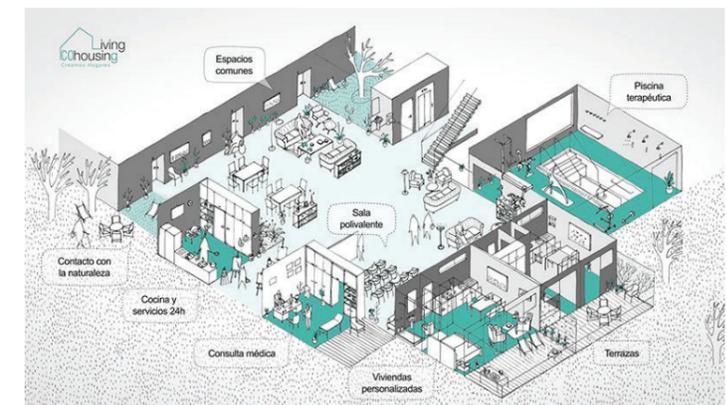
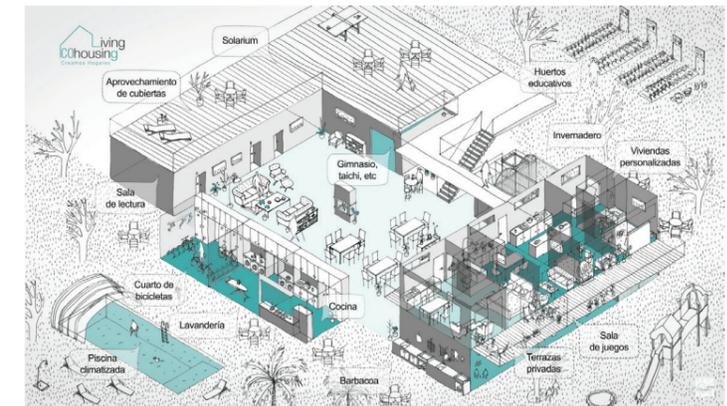
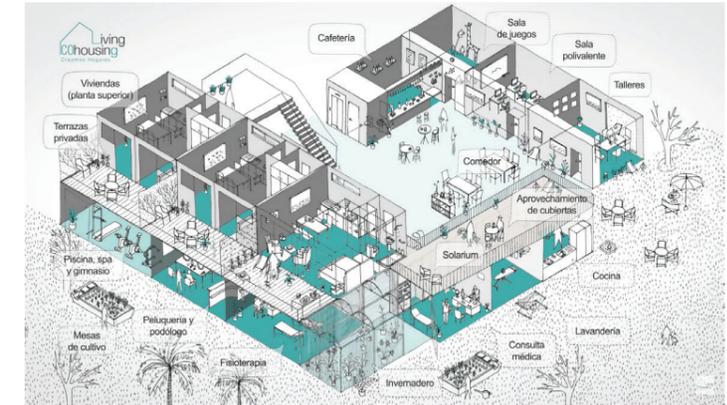


Figura 14: Diagramas de Coliving y Cohousing focalizado. Extraído de: <https://livingcohousing.com>

Como parte de nuevas formas de habitar vivienda colectiva, el término como el de adición, de añadir algo a una cosa existente, de aumentar su cantidad, forma o intensidad. (RAE, 2023). Entre otras palabras que tienen el significado de complementar la esencia de algo o alguien. La idea de añadir y adicionar espacios en los bloques multifamiliares del IESS ayuda a resolver las problemáticas de metrajes cuadrados de vivienda y por la falta de capacidad de colectividad de sus espacios. Además, el concep-

desarrollo de viviendas sostenibles a lo largo de los años, creando así sociedades más cooperativas, ecológicamente sanas y socialmente justas. Este suele estar configurado por un grupo de personas que están conscientemente comprometidos a vivir como comunidad. En la mayoría de los casos, los residentes realmente participan en el desarrollo, mantenimiento y operación de sus barrios. Estas congregaciones son de pequeña escala, por lo general se componen entre 20 y 40 casas en promedio,

estructuradas para proveer un equilibrio entre la privatización y la vida entre las relaciones entre ellos creando comunidades. El Coliving se define como una nueva tipología de vivienda con espacios comunes amplios y en su mayoría espacios privados más pequeños. Suele ser una vivienda estacional o de alquiler, y el equipamiento de los espacios privados suele ser más reducido ya que en la mayoría de los casos estos espacios son destinados para dormir ya que los espacios comunes cubren las demás

TIPOLOGÍAS URBANAS, DE BLOQUE Y DE UNIDAD

01 - 12 CRITERIOS PARA DETERMINAR UN ESPACIO PÚBLICO

Segun Jean Gehl, existen 12 criterios que todo espacio público debe cumplir para ser agradable a la sociedad y se adapte a nuevos estándares de sostenibilidad que se requiere en la actualidad.

1. Protección Contra el Tráfico.
2. Seguridad en los Espacios Públicos.
3. Protección Contra Experiencias Sensoriales Desagradables.
4. Espacios para Caminar.
5. Espacios de Permanencia.
6. Un Lugar donde Sentarse.
7. Posibilidad de Observar.
8. Oportunidad de Conversar.
9. Lugares para Ejercitarse
10. Escala Humana.
11. Posibilidad de Aprovechar el Clima.
12. Buena Experiencia Sensorial.

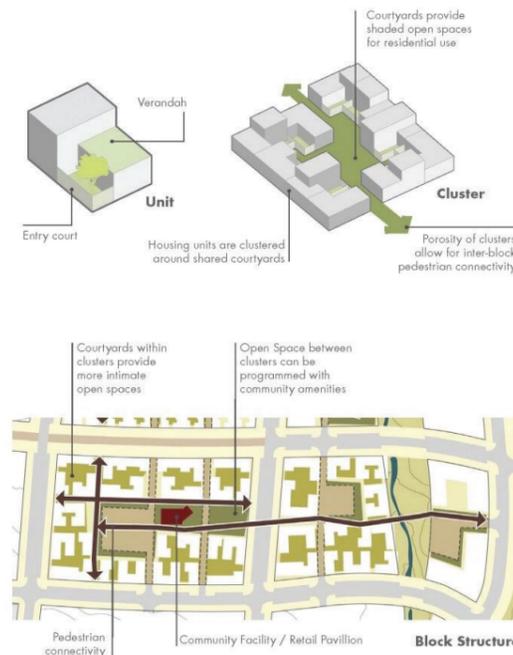


Figura 15: Estrategia Urbana de Sasaki Associates en Jordan development zones company. Extraído de: A Vision Plan for the Dead Sea / Sasaki Associates" 19 Nov 2011. ArchDaily. Accessed 11 Jul 2023

02 - TRANSFORMACIÓN DE 530 UNIDADES HABITACIONALES

AÑO: 2016
ARQUITECTO: LACATON & VASSAL
UBICACIÓN: Bordeaux, France
AREA: 26m²

El proyecto consiste en transformar 530 viviendas sociales existentes reconfigurar sus espacios internos y adicionando nuevos espacios para que la vivienda crezca y se relacione con las demas.

Aqui se resalta la intervencion de un lado de la fachada para mantener intacta las demas, preservando asi parte de su diseño original, transformando lo importante que son las viviendas

PROJET / Étage courant H et I / Extensions

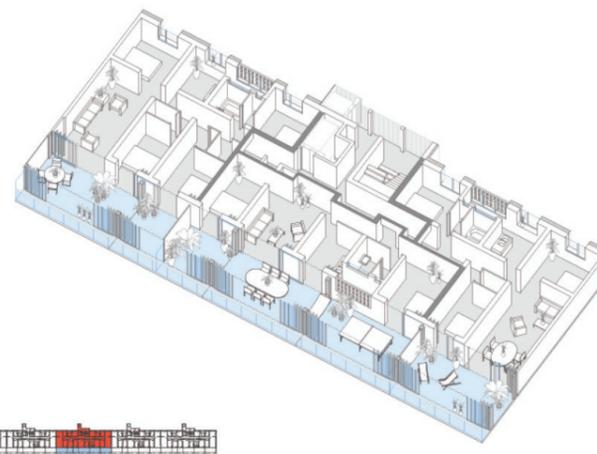


Figura 16: 530 UNIDADES, Extraído de: Transformación de 530 unidades habitacionales en Burdeos / Lacaton & Vassal + Frédéric Druot + Christophe Hutin architecture" ArchDaily en Español. Accessed el 11 Jul 2023

03 - REFORMA DE VIVIENDA EN CAL DRAPAIRE

AÑO: 2023
ARQUITECTO: Parramon + Tahull Arquitectes
UBICACIÓN: Barcelona, España
AREA: 78m²

El proyecto se situa en Barcelona, España donde habia que hacer una transformación interna de un departamento de un bloque de viviendas diseñado por Modest Feu, un reconocido arquitecto modernista de Barcelona.

Este apartamento destaca por su sencillez de eliminar barreras innecesarias y ampliar espacios adaptado a las necesidades de vivienda actuales.



Figura 17: Reforma de vivienda en Cal Drapaire, Sants, Barcelona / Parramon + Tahull Arquitectes" 02 abr 2023. ArchDaily en Español. Accessed el 11 Jul 2023. <<https://www.archdaily.cl/cl/998022/reforma-de-vivienda-en-cal-drapaire-sants-barcelona-parramon-plus-tahull-arquitectes>> ISSN 0719-8914

UBICACIÓN

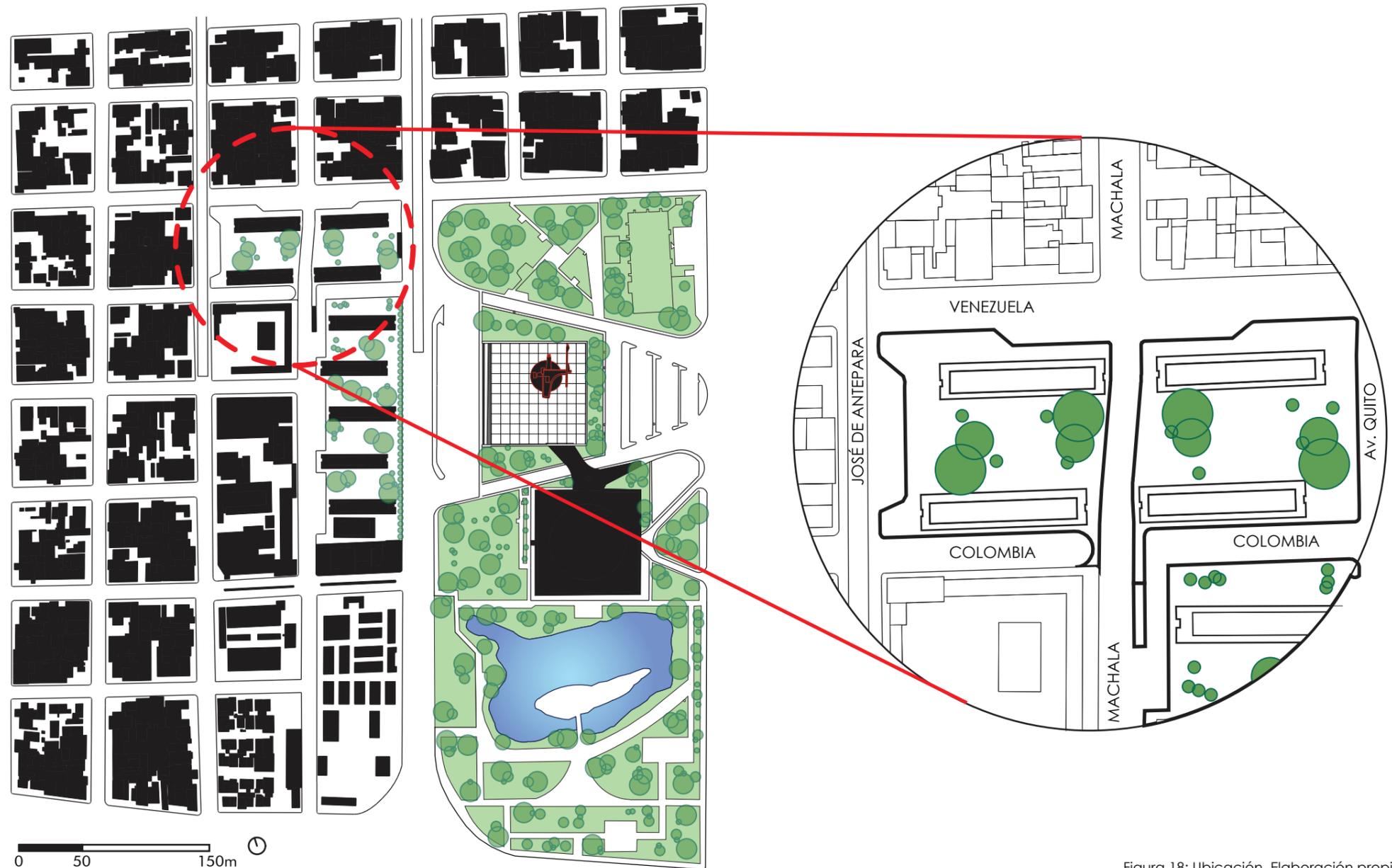


Figura 18: Ubicación, Elaboración propia

El proyecto a intervenir está ubicado en el centro sur de la ciudad de Guayaquil de la provincia del Guayas. Donde se emplaza uno de los proyectos de vivienda colectiva de mayor altura y de amplio espacio público. En esta urbe, se encuentran los Bloques Multifamiliares del IESS que abarca a más de 70 viviendas y más de 200 personas en cada bloque teniendo un total de 9 bloques a lo largo de las 3 manzanas existentes. Entre estos bloques, existe la calle Colombia que era transitable originalmente; sin embargo, estas funcionan ahora como parqueadero general de los

bloques tanto para personas que vivan ahí como las que tienen actividades que realizar cerca y creando un parqueadero centralizado en esa calle. Esto se da debido a la actual presencia del sistema metro vía desde el 2015 donde se decidió atravesar la manzana de la primera fase de 0 bloques y colocar paradas de este transporte público en la calle Machala y la av. Quito. Estas paradas son de buen uso para los usuarios ya que los conectan con gran parte de la ciudad por medio de este transporte considerando que son de clase media baja o baja y algunos

carecen de vehículo propio que les permita circular por la ciudad. Para el desarrollo de este documento se intervendrá los dos primeros bloques ubicados en la primera fase al igual que la totalidad del espacio público de los bloques multifamiliares del IESS de Pablo Graff

ANÁLISIS USUARIO

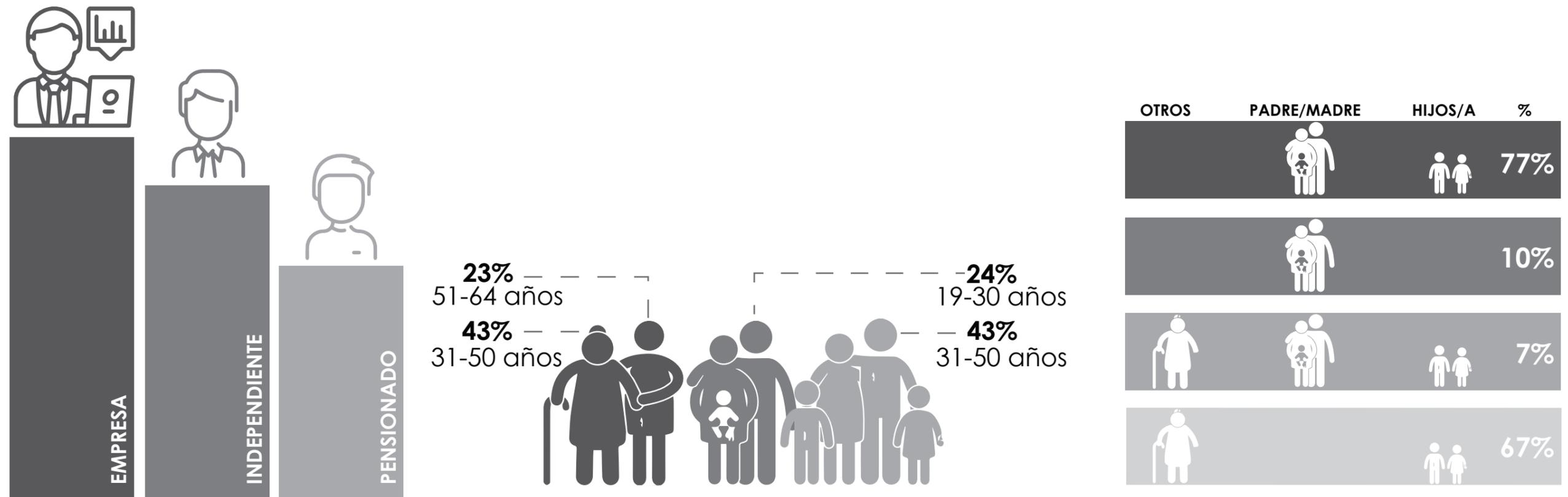


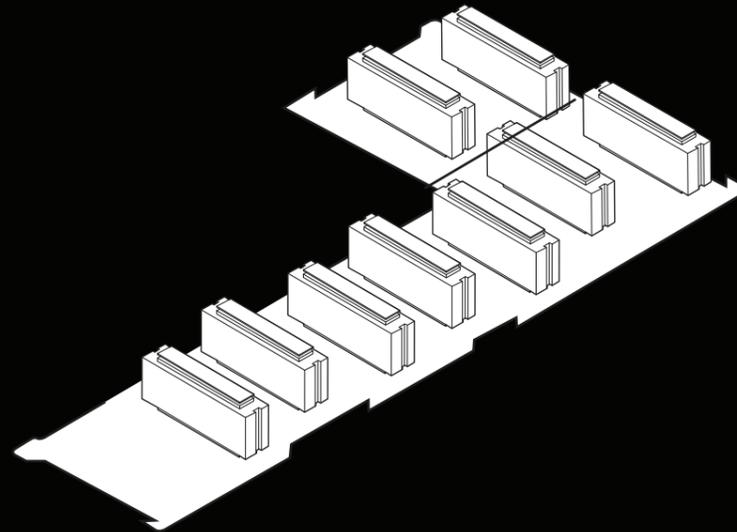
Figura 19: Usuarios que habitan los bloques del IESS elaboración Propia

Edad: Mayoría entre 40 y 80 años
Propietarios: Mayoría arrendada que propia
Duración: Mayoría entre 1 a 5 años para después cambiar de domicilio.
Educación: Mayoría con secundaria, algunos con título universitario
Usuario por vivienda: Mayoría ocupada en promedio por 4 personas.
Trabajo: Mayoría trabaja en empresa
Ingresos: la mayoría gana 2 salarios básicos por vivienda
Tiempo Libre: La mayoría prefiere hacer deporte o salir de casa en general

Dentro de los Bloques de vivienda colectiva del IESS se puede encontrar diversidad de usuarios, desde adultos jóvenes hasta mayores de la 3ra edad. Donde una gran mayoría de personas no son propietarios del departamento, sino que arriendan uno viviendo relativamente poco tiempo de entre 1 a 5 años antes de cambiarse de domicilio. A pesar del equipamiento cercano, existe como mayoría personas con educación secundario sin título de 3er nivel, aunque existen algunos usuarios con esa distinción.

Además, por cada vivienda habitan en promedio 4 personas, aunque no esté diseñado el espacio de algunos departamentos para esa cantidad de personas. Incluso, en tiempo libre es preferible salir de casa y hacer deporte o pasar el rato en la calle o un parque. Siendo estos hábitos los que ayudan al desarrollo del trabajo a proponer espacios que se acomoden al tipo de usuario que lo va a habitar.

PROPUESTA URBANA



ANÁLISIS DE SITIO

CONDICIONANTES FÍSICAS

- 1 **Accesibilidad**
Existe acceso tanto peatonal como vehicular
- 2 **Visuales**



Fuente: Juan Carlos Bamba (2017)

3 Normativa

Código:	8-18-2-0-0-0-1
Terreno:	9 680.90 m ²
Superficie Construida:	16 800m ²
COS:	0.40%
CUS:	1.80
Viviendas:	148
Predio Familiar:	90 viv/bloque
Densidad Neta:	362 hab/ha
Altura:	67m
Retiros:	4 metros en todos los linderos

Extraído de: Municipio Gye (2023). Ver Anexo

4 Estructura

Preexistencia, limita la intervención libre

CONDICIONANTES NATURALES

5 Asoleamiento

Movimiento del sol hacia el sur el 21 de junio y hacia el norte el 21 de diciembre

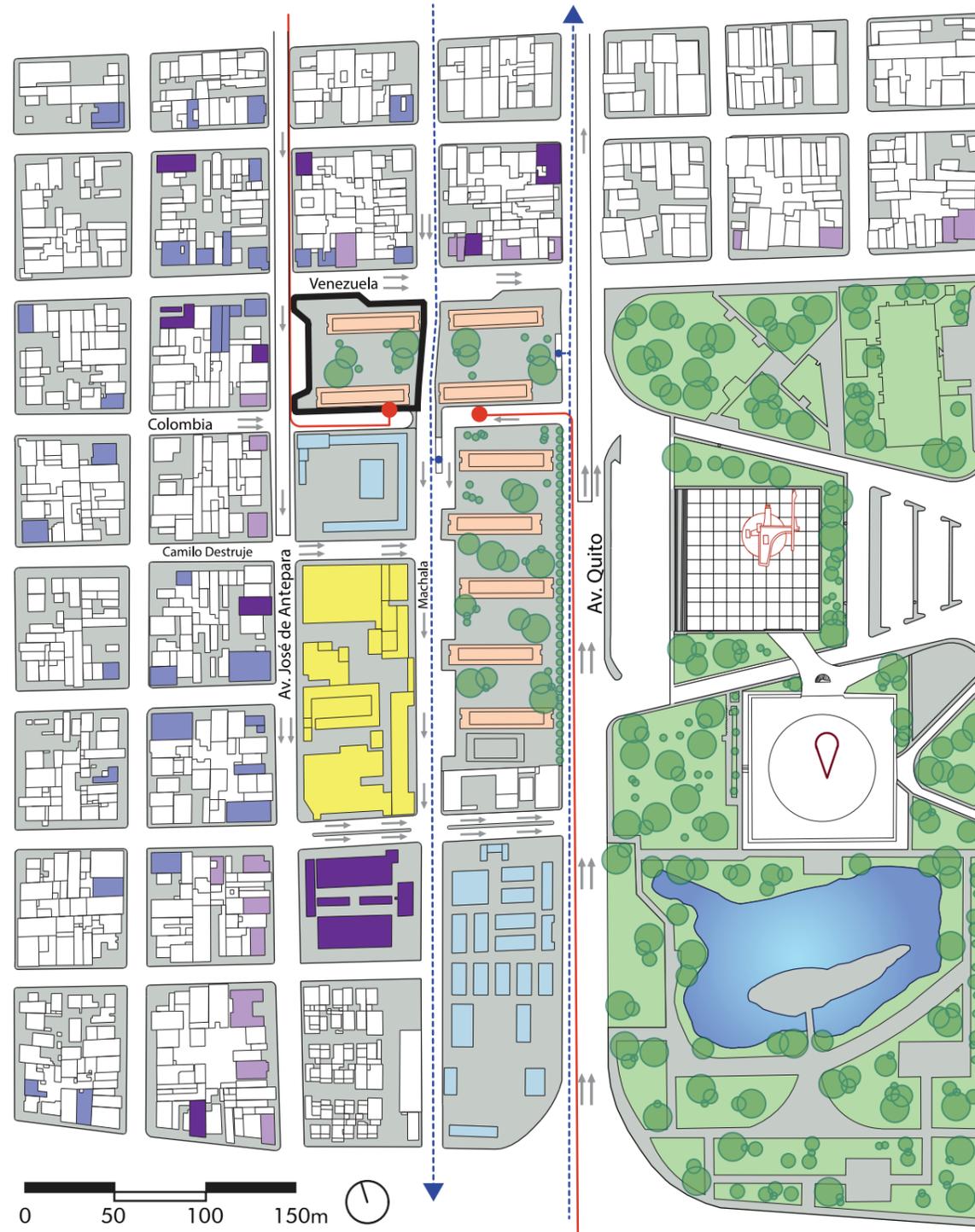


Figura 20: Análisis de Sitio, Elaboración Propia

6 Vientos

Vientos predominantes vienen desde el suroeste de la ciudad

7 Vegetación Existente

Principalmente concentrada en el parque forestal y entre bloques multifamiliares, buen cuidado y poco uso en este último

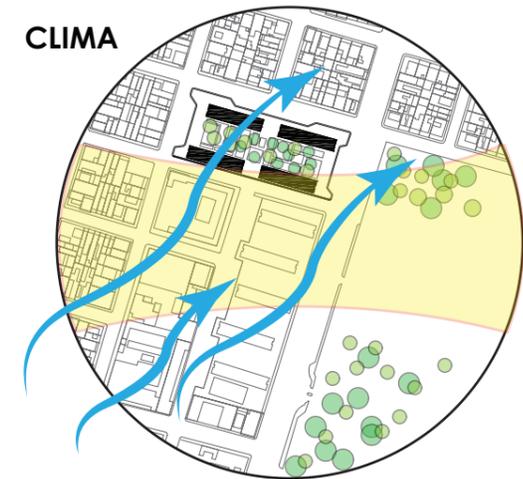
8 Suelo

Buen suelo para la construcción, mejorado en el siglo pasado para ser parte de la ciudad

EQUIPAMIENTO URBANO

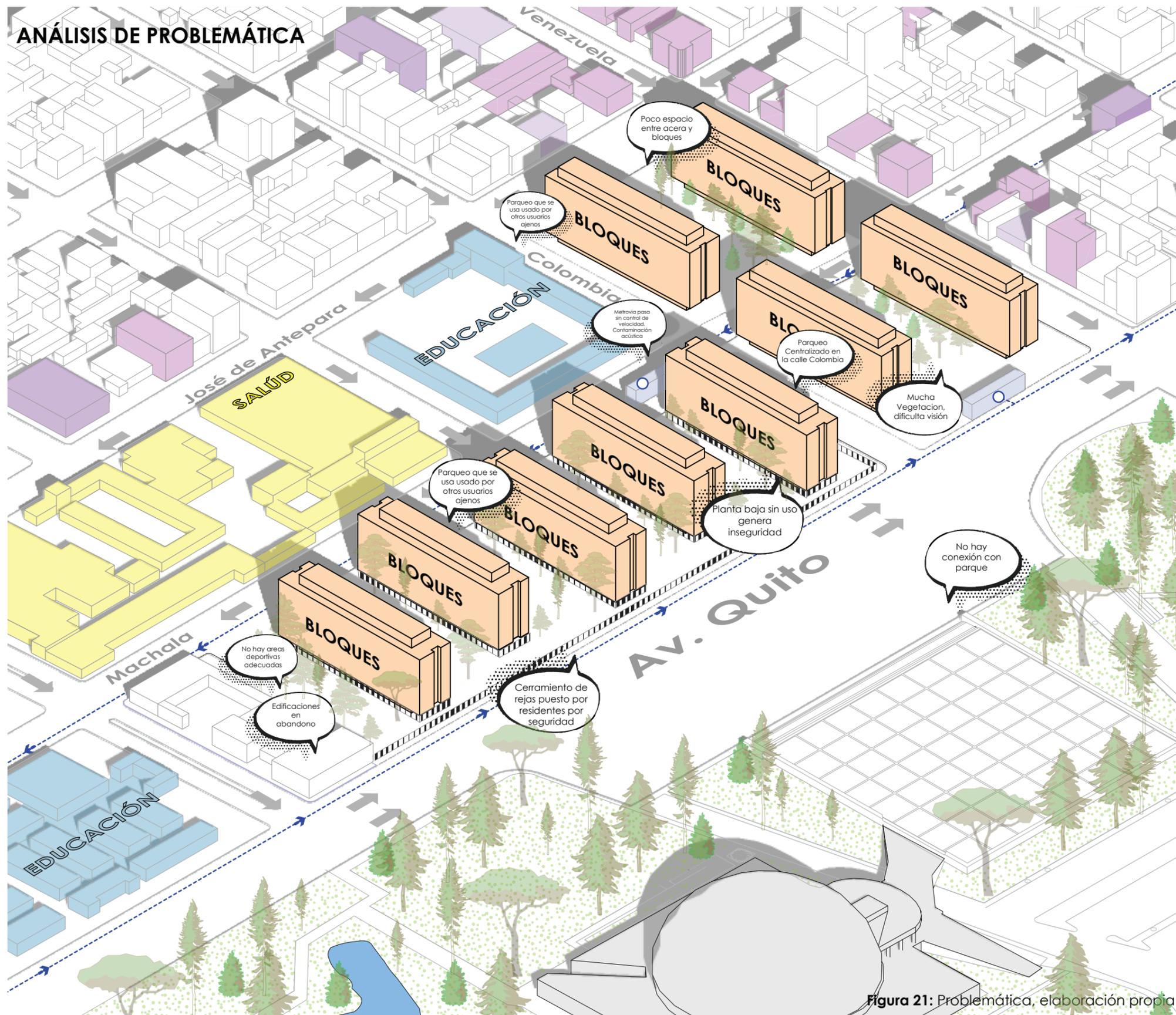
- Vegetación
- Educación
- Salud
- Residencial (2 a 4 pisos)
- Bloques del IESS
- Comercio de mayor a menor
- 📍 Centro Cívico
- Terreno
- Ruta Vehicular
- - -●- Ruta en Metrovia

CLIMA



- Asoleamiento
- ➔ Vientos

ANÁLISIS DE PROBLEMÁTICA



Aunque los bloques multifamiliares del IESS cuentan con 3 manzanas de dimensiones considerables, las modificaciones creadas por la metróvía han creado un parqueadero improvisado en la calle Colombia haciendo de este espacio un lugar donde no solo los residentes de los bloques pueden estacionar su vehículo, sino que usuarios ajenos a estos bloques. La nueva infraestructura que trajo la metróvía a este sector ha afectado directamente a los bloques donde existirá más contaminación acústica de parte del transporte público. Además, si los usuarios desean ir al parque, deben atravesar una avenida tipo V2 de 6 carriles (Av. Quito) para lograrlo; siendo esta calle de las más transcurridas de la ciudad en cualquier hora del día y más en horas de ingreso y salida laboral. Incluso, la propia vegetación existente entre los bloques dificulta la visual de los alrededores por su altura y abundancia de las especies sin su respectivo mantenimiento, provocando que los usuarios caminen relativamente poco en este espacio común y se use menos. Incluso, el mismo espacio público al no tener un uso fijo lo convierte en foco de inseguridad generando malestar en los residentes. Las áreas deportivas creadas improvisadamente fueron colocadas en el sentido incorrecto donde no se ajusta a la salida y poniente del sol precisamente por el poco espacio existente. Finalmente, la manzana que se encuentra frente al parque forestal se le imposibilita una conexión directa con dicho parque al tener una vía V2 (Av. Quito) de más de 5 carriles de tráfico constante e impide a los usuarios acceder a este espacio de recreación. Siendo estas las circunstancias en las que se encuentra el espacio público de la unidad de vivienda, se busca potenciarlo creando zonas peatonales expandiendo el espacio público disponible y restringiendo velocidades altas del transporte público mientras atraviesa el proyecto al igual que el uso de planta baja como comercio y mobiliario urbano que satisfaga a las personas que transitan por los bloques.

Figura 21: Problemática, elaboración propia

PLANTA URBANA ORIGINAL



Figura 22: Planta Urbana Original, Elaboración Propia

PLANTA URBANA ALTERADA

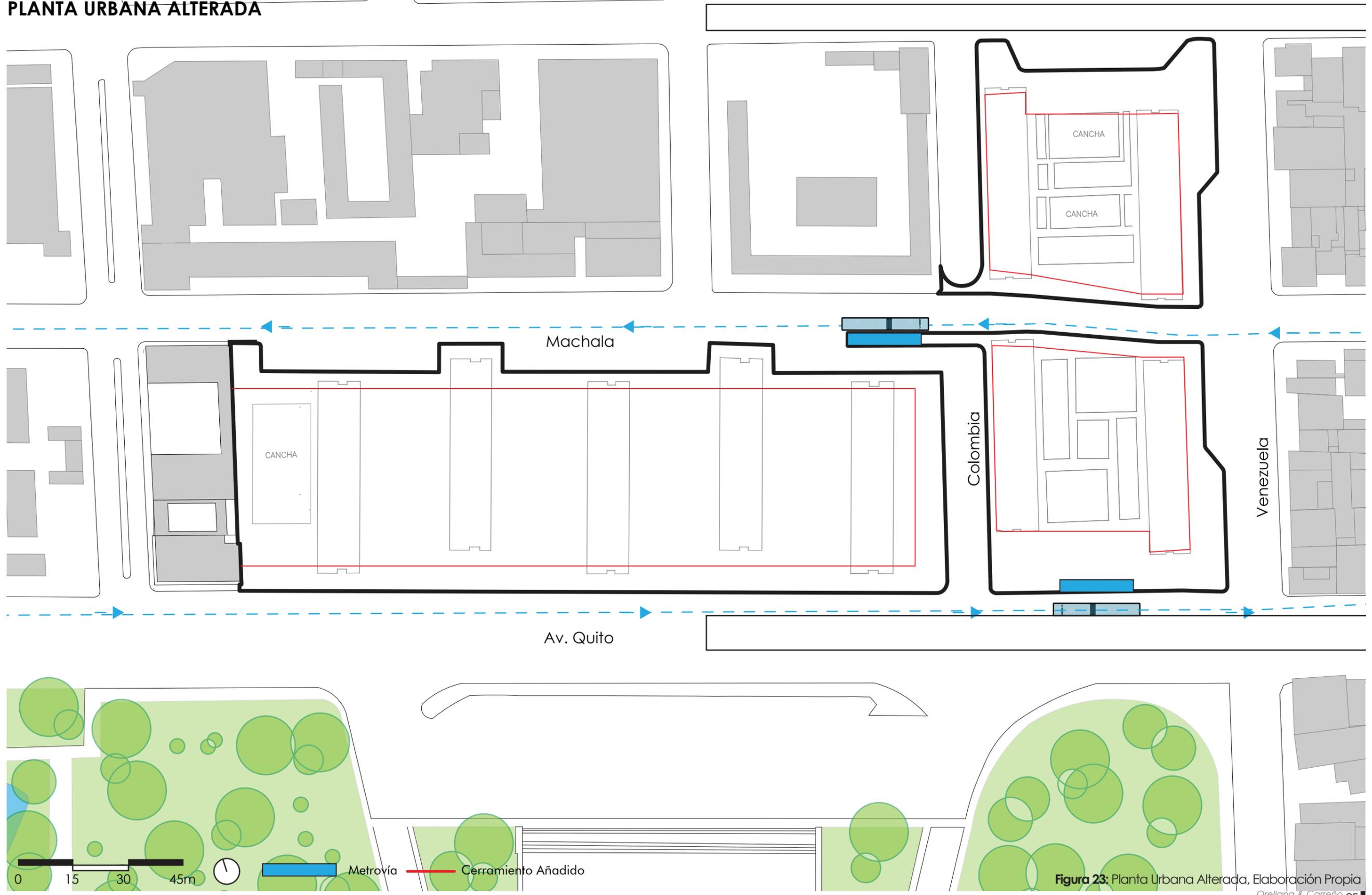
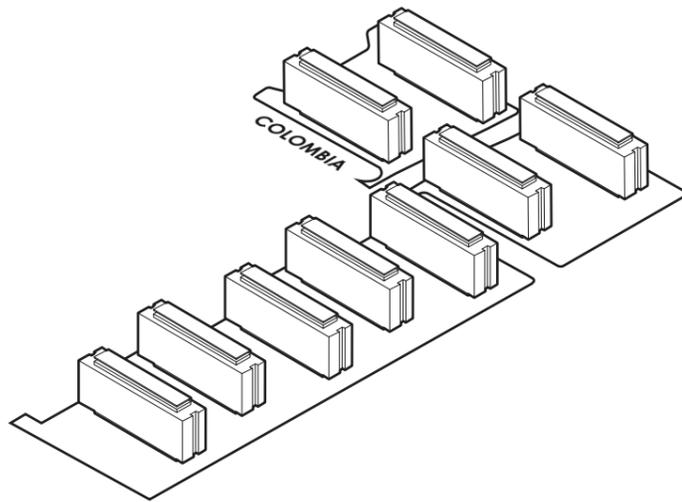


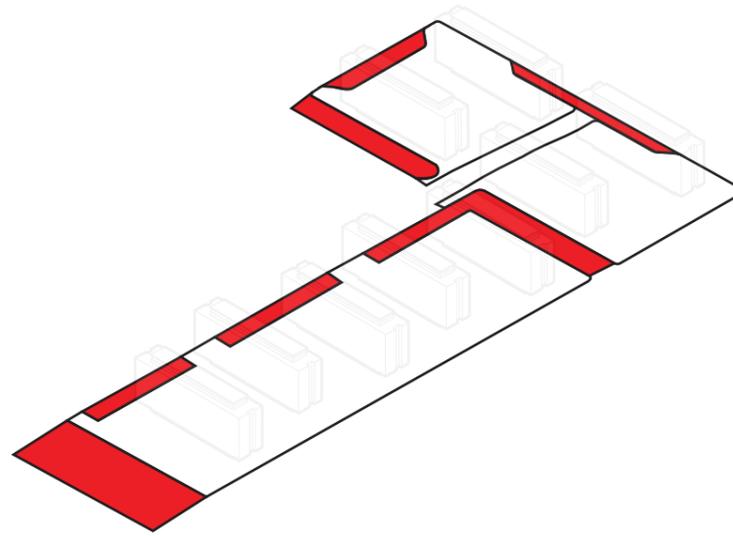
Figura 23: Planta Urbana Alterada, Elaboración Propia
 Orellana & Carreño
 Diseño Arquitectónico de Viviendas Unifamiliares y Multifamiliares 25

ESTRATEGIAS URBANAS



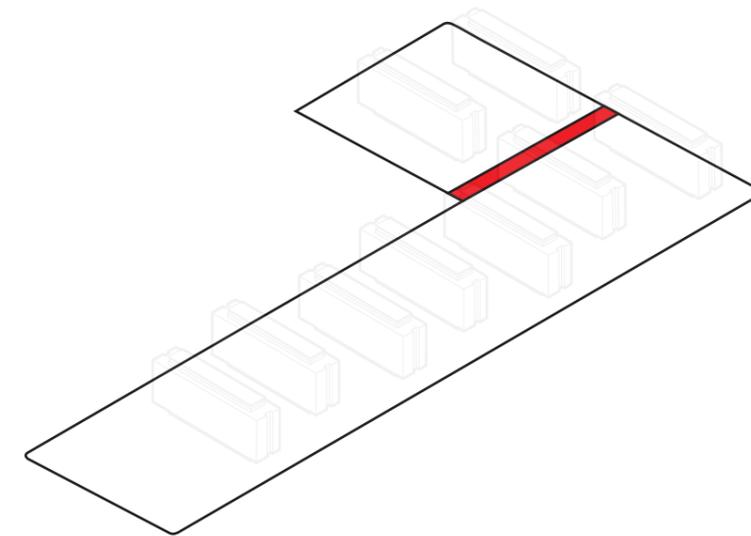
ESTADO ACTUAL

En la actualidad el proyecto se separa en 3 manzanas utilizando la calle Colombia como parqueadero



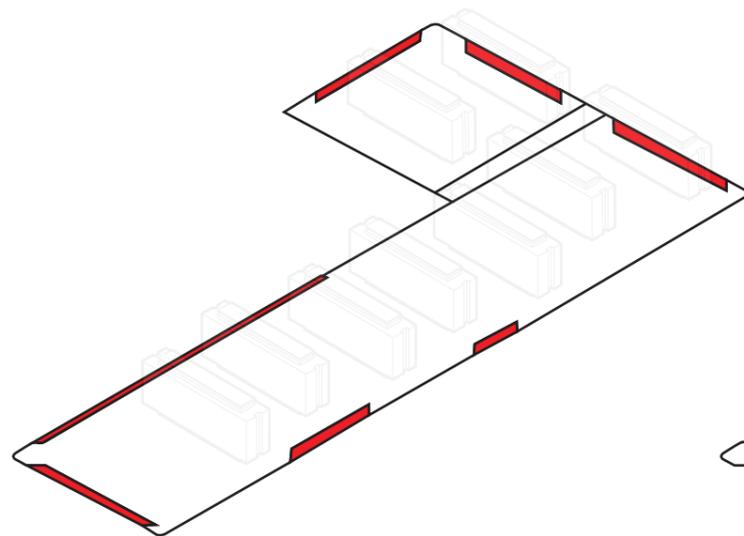
UNIFICACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO

Se procede a unificar las 3 manzanas adicionando una acera aledaña al terreno al igual que la calle Colombia y los parques existentes



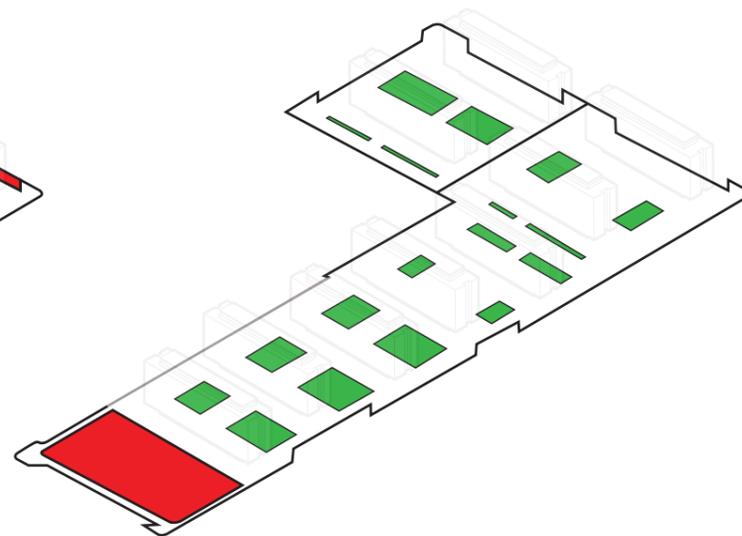
ELEVACIÓN DE METROVÍA

Se eleva los carriles de metrovia a la misma altura que la acera donde solo podrá circular a 20 km/h para evitar contaminación acústica



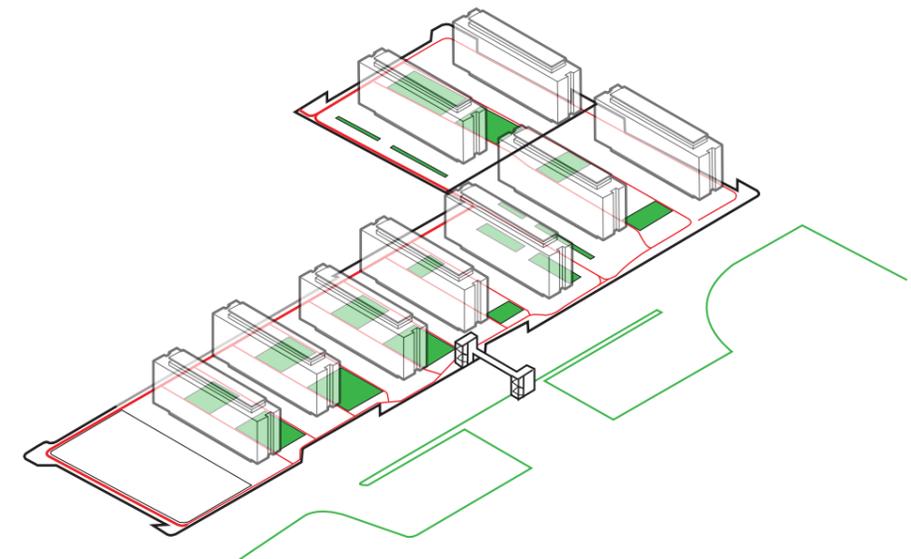
DELIMITACIÓN DE NUEVOS PARQUEOS

Aprovechando los nuevos linderos se plantean parques a 45° para evitar congestión vehicular al momento de llegar al sitio



EQUIPAMIENTO DEPORTIVO & AREAS VERDES

Se delimita espacio para el deporte y las áreas verdes ubicadas entre bloques sin perjudicar la circulación transversal entre bloques



CIRCUITO DE CICLOVÍA & PUENTE PEATONAL

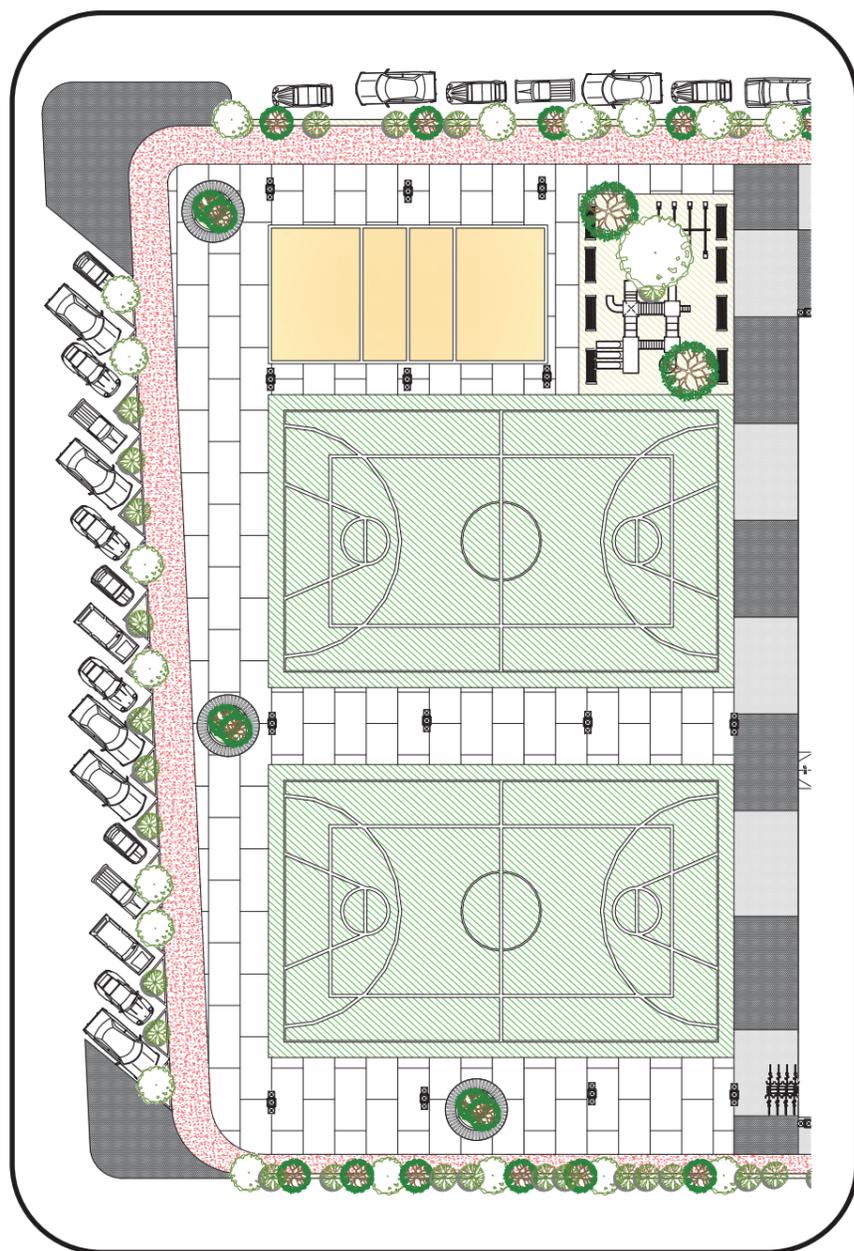
Por medio de un circuito de ciclovia se conectan todos los bloques con todos los rincones del nuevo espacio público. Además, se conecta con el parque forestal por medio de un puente peatonal

PLANTA URBANA

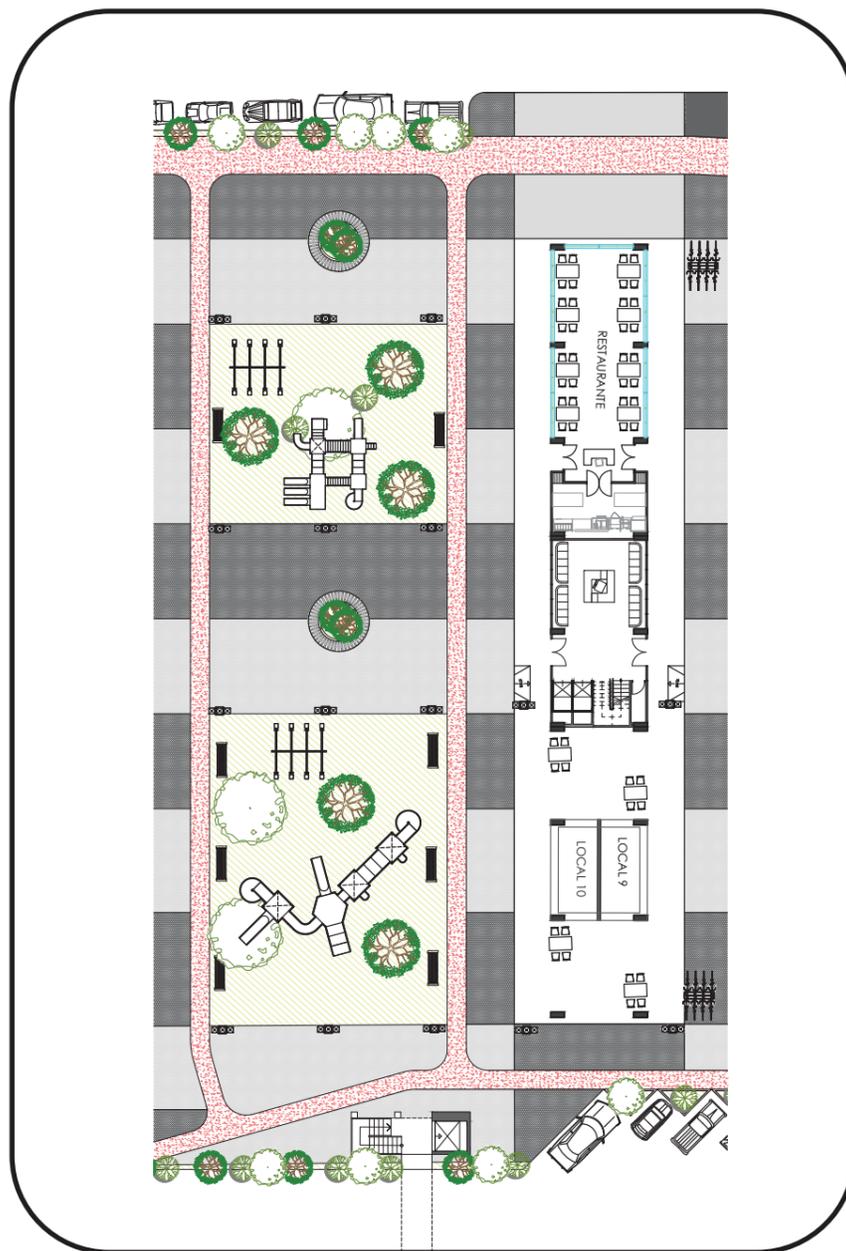


FIGURA 25: Planta Urbana/Elaboración Propia
Diseño Arquitectónico de Viviendas Unifamiliares y Multifamiliares 27

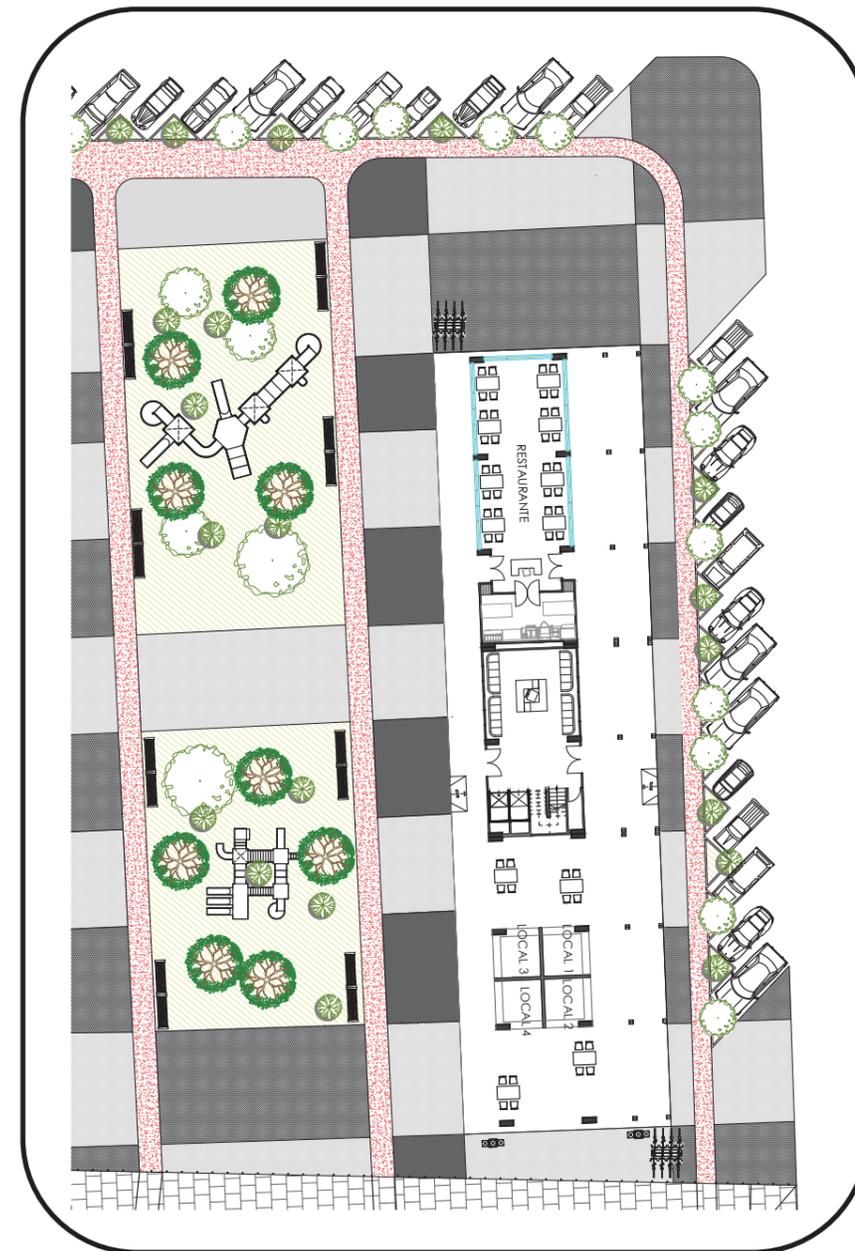
ACERCAMIENTOS URBANOS



E01- ZONA DEPORTIVA



E02- ZONA TIPO & PUENTE PEATONAL



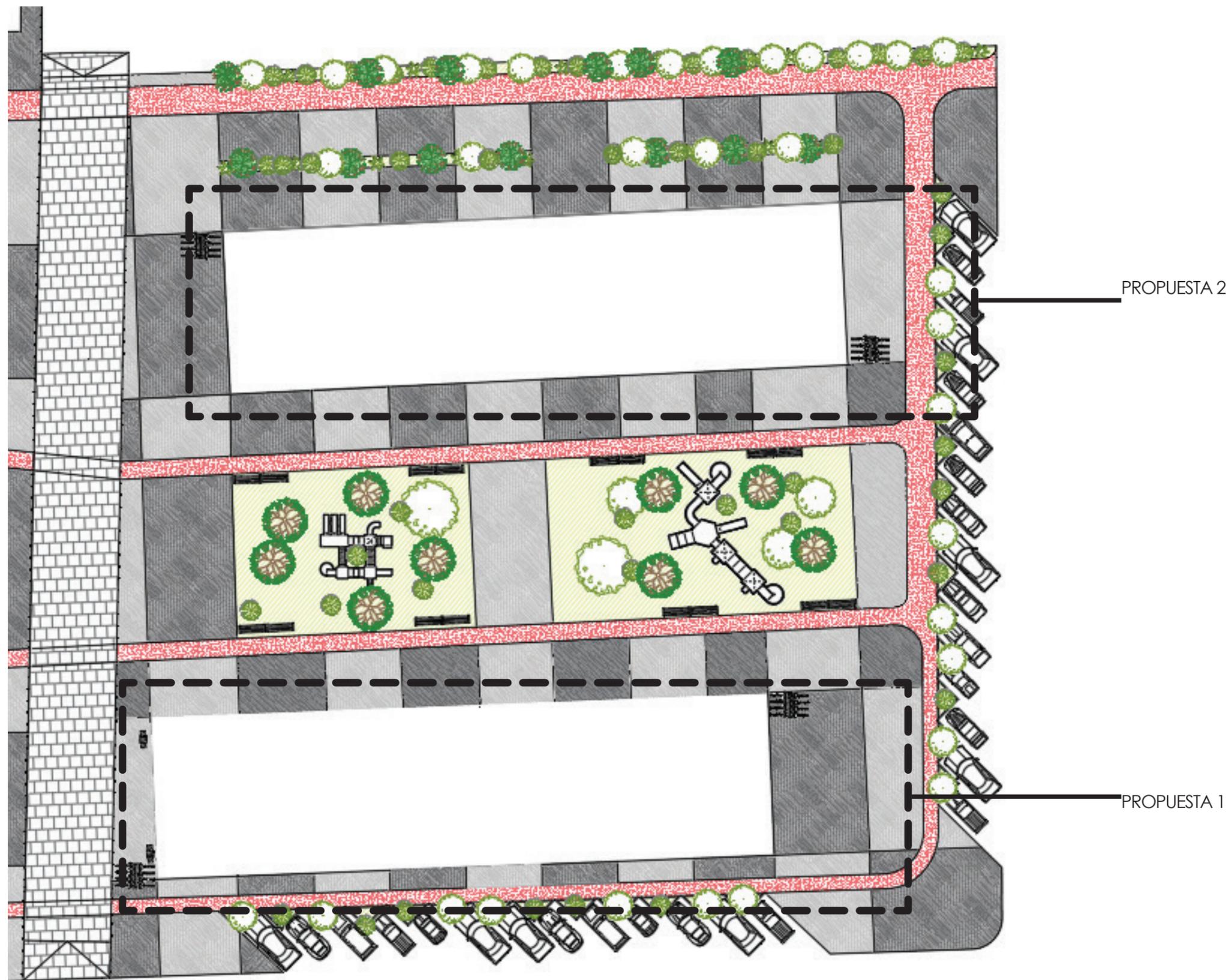
E01- ZONA DE INTERVENCIÓN



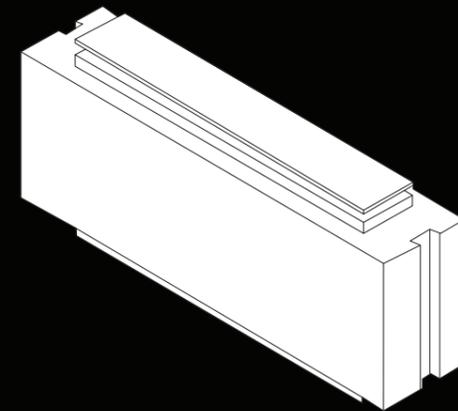
AXONOMETRÍA DE PROPUESTA



BLOQUES A INTERVENIR



PROPUESTA DE BLOQUE



BLOQUE ORIGINAL

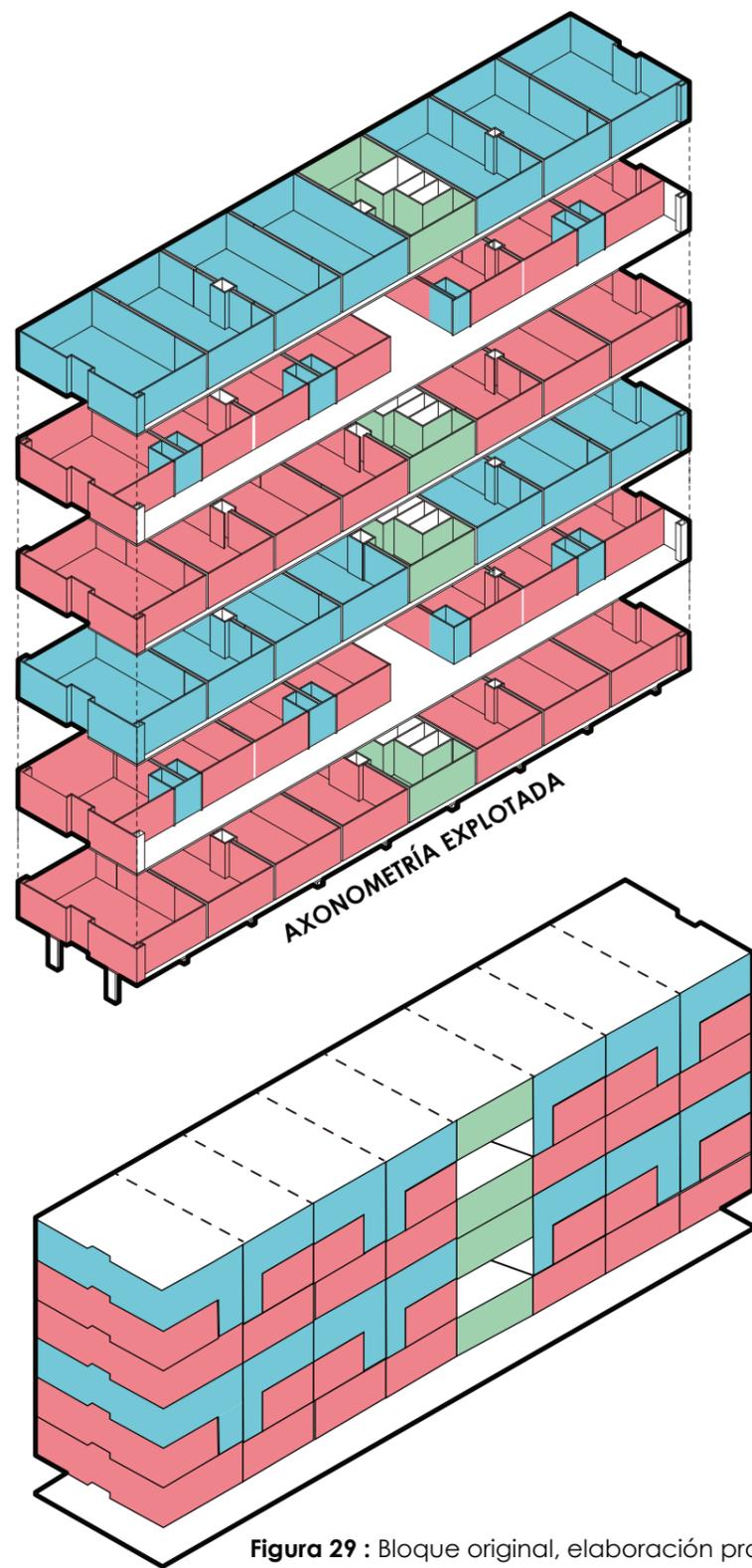
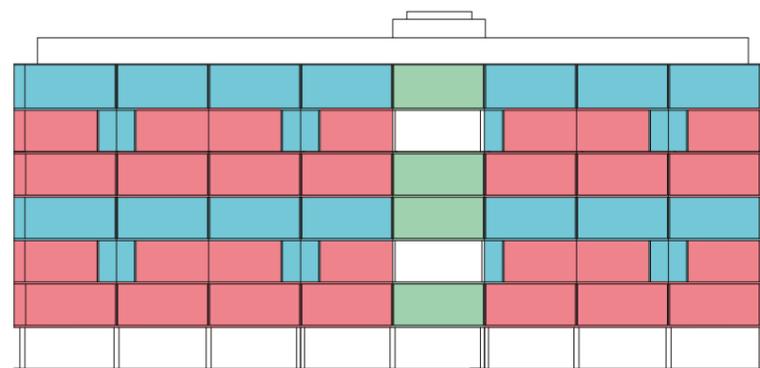
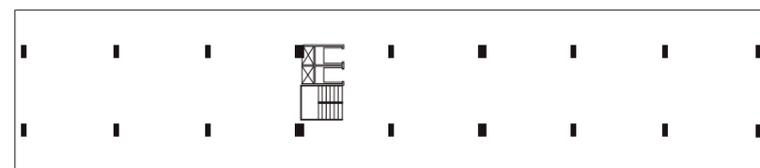


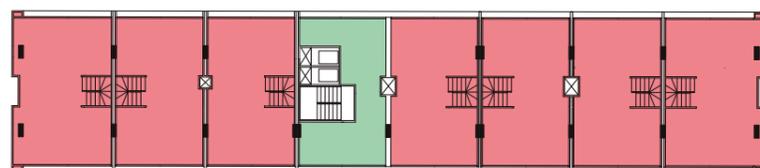
Figura 29 : Bloque original, elaboración propia



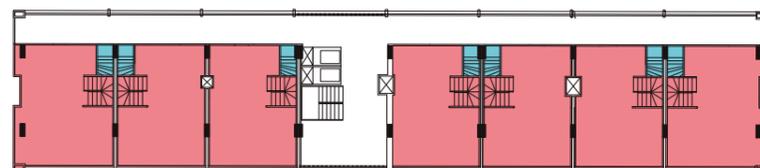
FACHADA FRONTAL



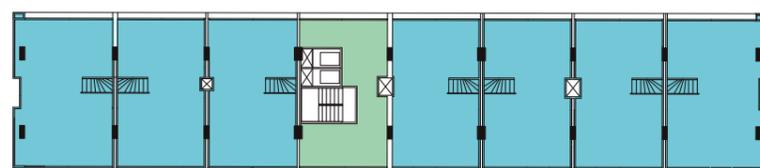
PLANTA LIBRE



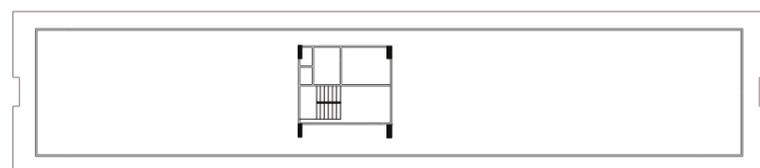
PLANTA ALTA 1 Y 4



PLANTA ALTA 2 Y 5



PLANTA ALTA 3 Y 6



PLANTA ALTA 7

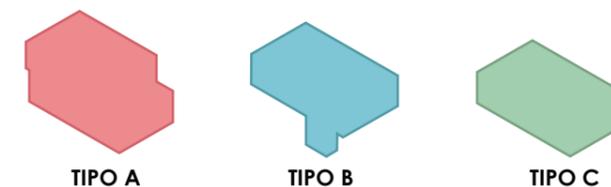


El proyecto residencial se compone de nueve bloques, cada uno de los cuales se integra con treinta y dos apartamentos con cuatro mil metros cuadrados, una planta de espacio abierto y un nivel de terraza. Los treinta y dos departamentos se dividen en tres categorías de unidades habitacionales, a las cuales nos referiremos como **Unidad Tipo A**, **Unidad Tipo B** y **Unidad Tipo C**.

La Unidad de Vivienda **Tipo A** abarca una superficie de 138 metros cuadrados, distribuida en dos niveles ubicados específicamente en las plantas altas 1 y 4. Está configurada con una cocina, sala-comedor, cuatro dormitorios y un baño que presta servicio a los cuatro dormitorios. , además de un área de balcón que suele utilizarse como zona de secado.

El **Tipo B** representa una vivienda de tipo simple con 69 metros cuadrados, localizada en los niveles de planta alta 2 y 5. Se compone de una cocina de diseño sencillo, una sala-comedor y dos dormitorios con un baño compartido. En este caso, la vivienda carece de área de balcón.

La Unidad **Tipo C**, también con 69 metros cuadrados, se encuentra ubicada exclusivamente en el eje de circulación vertical, en las plantas altas 1, 3, 4 y 6. Está configurada con una cocina, sala-comedor y dos dormitorios con un baño compartido. La disposición de la circulación en el edificio ha sido diseñada de manera que el núcleo de circulación vertical se encuentra en el centro, con corredores en los pisos intermedios que conducen a las unidades Tipo A y Tipo B.



ALTERACIONES POR SEGURIDAD

A partir de las problemáticas inherentes a la manzana habitacional, surge una variable que plantea considerables desafíos en cuanto al uso de los espacios en los bloques: la cuestión de la seguridad. Esta problemática ha obligado a los residentes de los bloques a tomar medidas concretas para abordarla.

En el proceso de extracción de datos del sitio, se ha identificado que, en la planta baja, un cerramiento de mallas rodea por completo el perímetro, lo que tiene como consecuencia la eliminación de la funcionalidad total de la planta libre. Además, se ha constatado que en las plantas altas 2 y 5, donde se ubican las unidades dúplex, se ha apropiado de manera indebida el espacio de los pasillos perimetrales con fines comerciales dentro del bloque.

Asimismo, en el ámbito de la circulación horizontal, se ha implementado un cierre perimetral con el fin de evitar el acceso directo, lo cual añade una capa adicional de restricciones en la movilidad dentro del complejo habitacional.

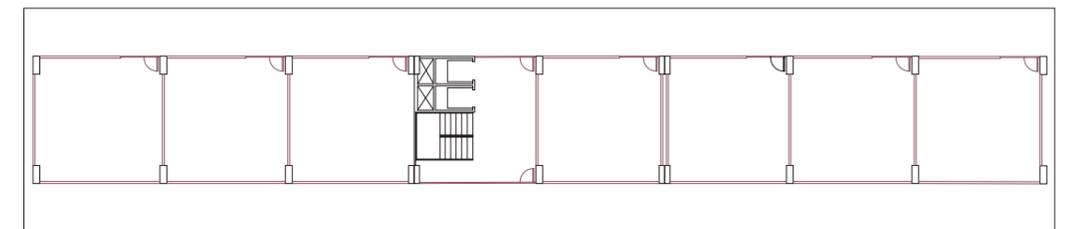
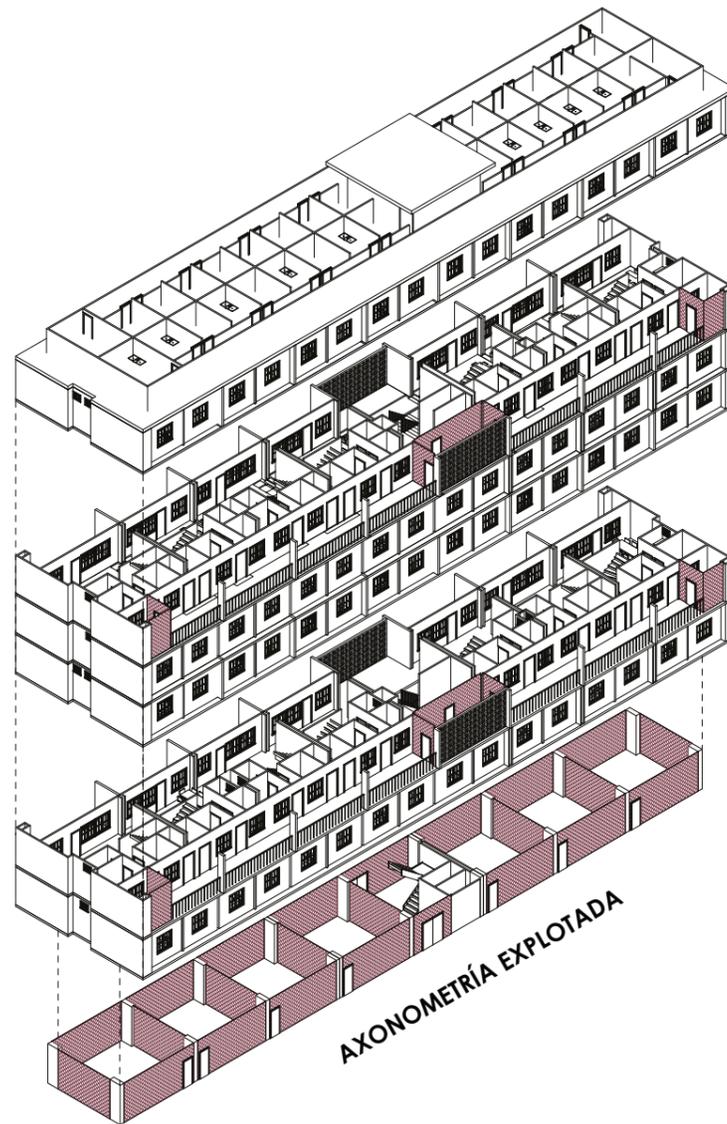


Figura 30 : Alteraciones de bloque, elaboración propia

PROBLEMÁTICA DE BLOQUE

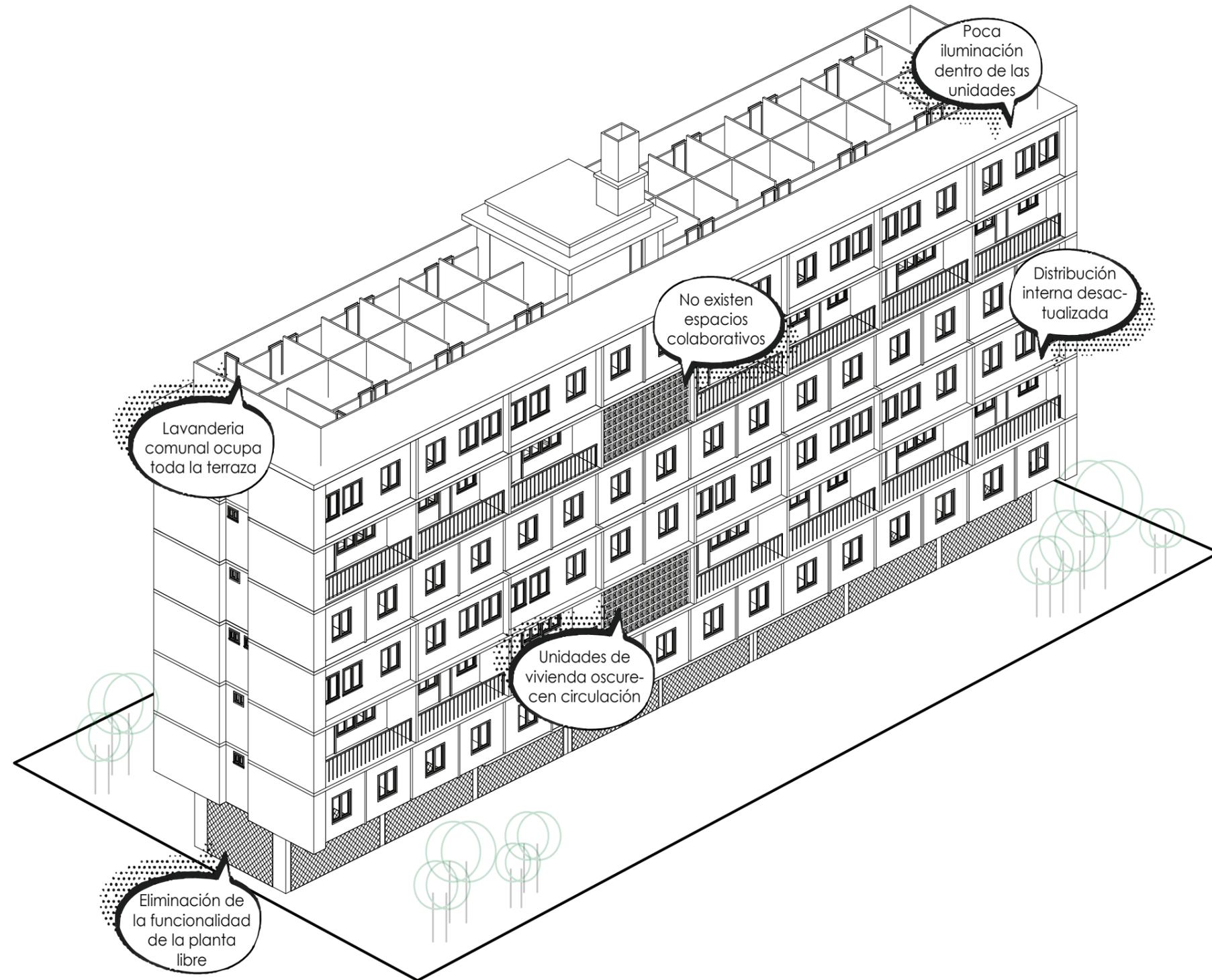


Figura 31: Problemática de bloque, elaboración propia

En la actualidad, los Bloque Multifuncionales del IEES se enfrentan a diversas problemáticas que obstaculizan su correcto funcionamiento. Estas dificultades abarcan aspectos relacionados con la falta de espacios comunes que impiden la formación de una comunidad interna sólida. La distribución interna obsoleta puede generar disfuncionalidades en los espacios y, a su vez, se observa un nivel de deterioro generalizado, acompañado de una escasez de iluminación que compromete la y seguridad la accesibilidad.

Un aspecto a destacar es la clausura completa de la planta baja, lo que inhibe la interacción entre las comunidades de diferentes bloques. Esto afecta negativamente la creación de un sentido de comunidad.

En particular, los departamentos de tipo C, situados en el núcleo de circulación vertical, generan un entorno oscuro al circular hacia los niveles superiores, lo cual constituye un problema adicional.

Por último, en el nivel de la terraza, se observa una asignación monofuncional de todo el espacio, lo que limita la diversidad de programas o actividades que podrían llevarse a cabo en este espacio

ESTRATEGIAS DE BLOQUE

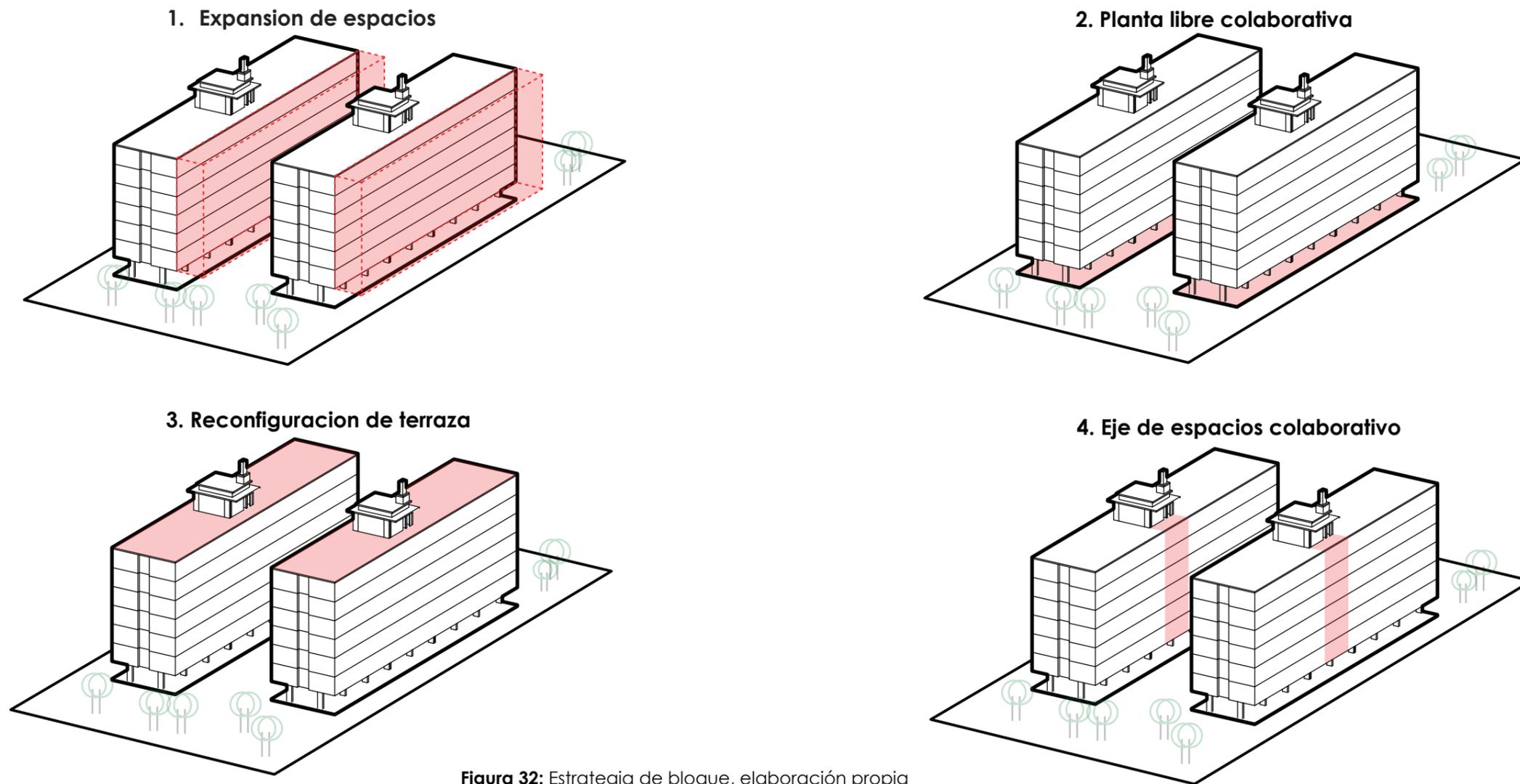


Figura 32: Estrategia de bloque, elaboración propia

Con base en las problemáticas identificadas en el interior de cada bloque, se plantean estrategias que contribuirán a mejorar la funcionalidad de los mismos.

Se sugiere la supresión de los departamentos de tipo convencional (Tipo C) para facilitar la creación de espacios colaborativos o de transición. Esta medida permitirá una circulación más fluida en los núcleos de circulación, favoreciendo la permeabilidad y aumentando la incidencia de la iluminación natural en dichas áreas.

Además, con el propósito de evitar la penumbra en el interior de los bloques, se propone la incorporación de ventanas de mayor altura. Esta modificación no solo aumentará la entrada de luz natural, sino que también fomentará la ventilación cruzada, contribuyendo al confort ambiental en cada unidad habitacional. Acompañando esta solución, se propone la incorporación de celosías que, además de brindar protección, permitirán un óptimo ingreso de luz en el interior de las unidades.

Se considera la introducción de programas colaborativos que puedan ser implementados en la planta libre, dada su versatilidad. Asimismo, se aprovechará el espacio de la terraza para fomentar la creación de comunidad, a través de la generación de áreas comunes y servicios compartidos. Por último, se sugiere la expansión para crear balcones abiertos que puedan ser utilizados por la comunidad y, al mismo tiempo, proporcionar espacio adicional a los apartamentos.

PLANTA LIBRE

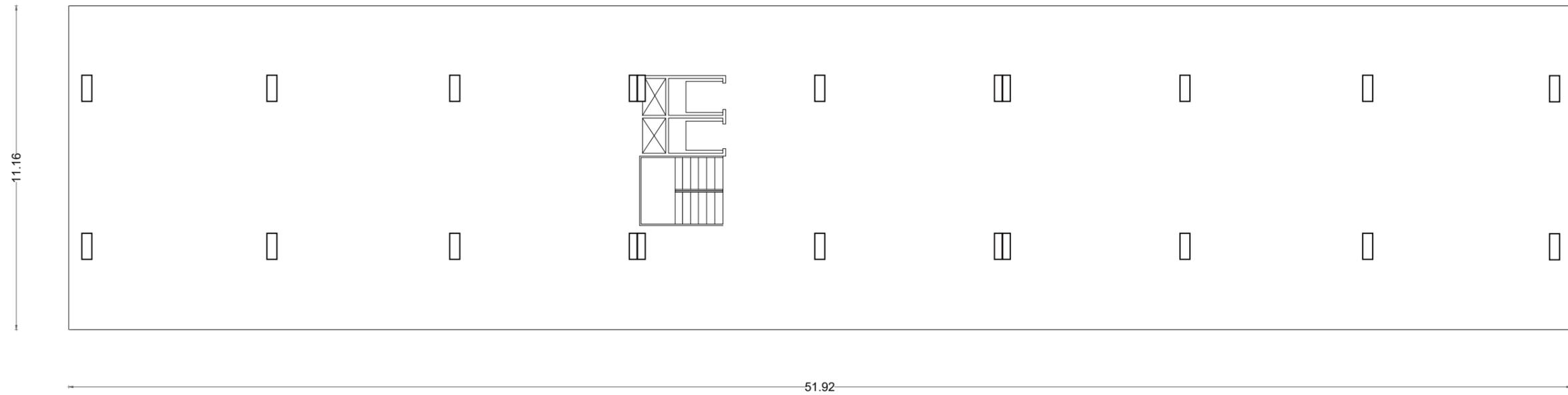
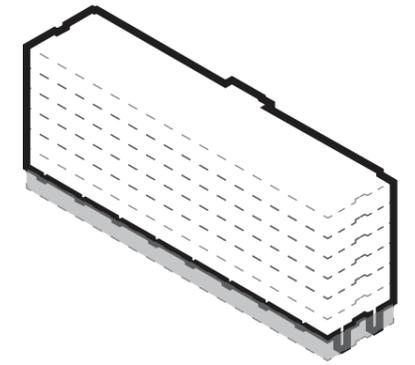
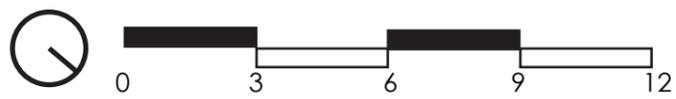


Figura 33 : Planta libre original, elaboración propia



PLANTA ALTA 1 Y 4

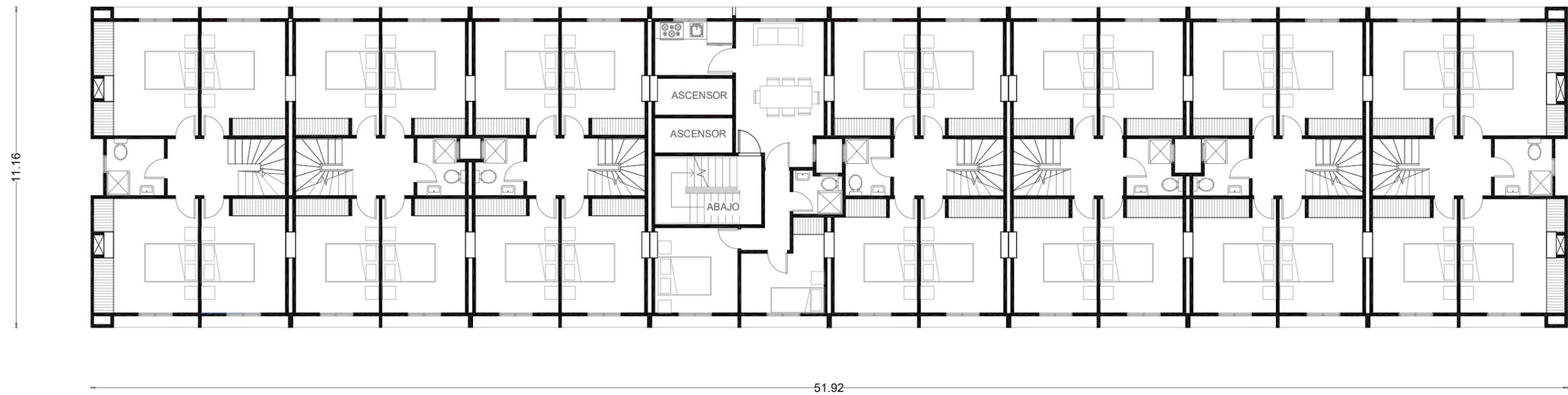
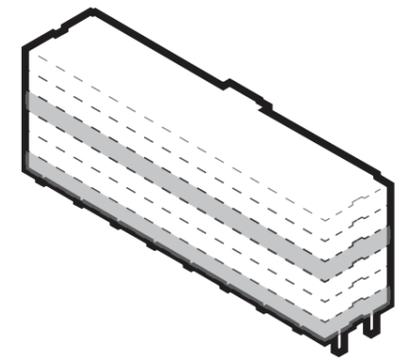
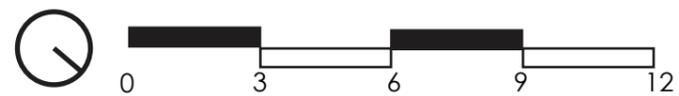


Figura 34: Planta nivel alto 1y4 original, elaboración propia



PLANTA ALTA 2 Y 5

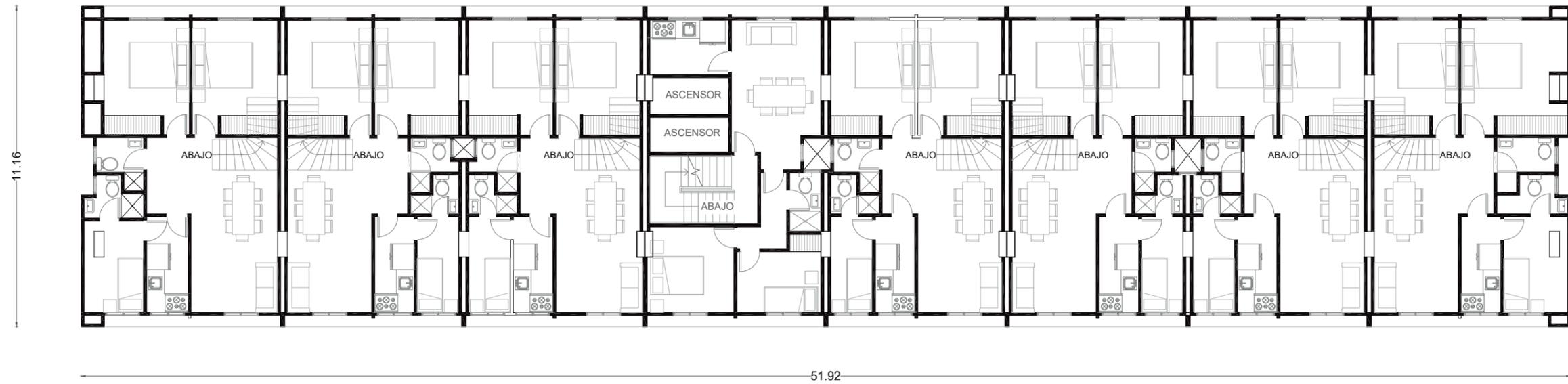
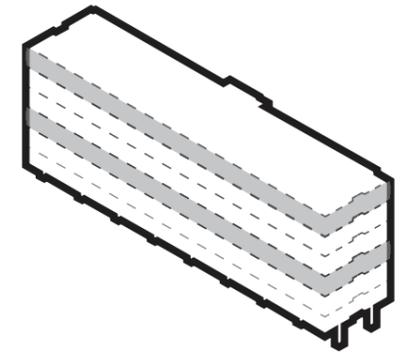
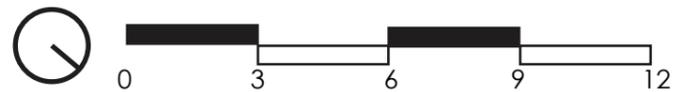


Figura 35: Planta alta 2y5 original, elaboración propia



PLANTA ALTA 3 Y 6

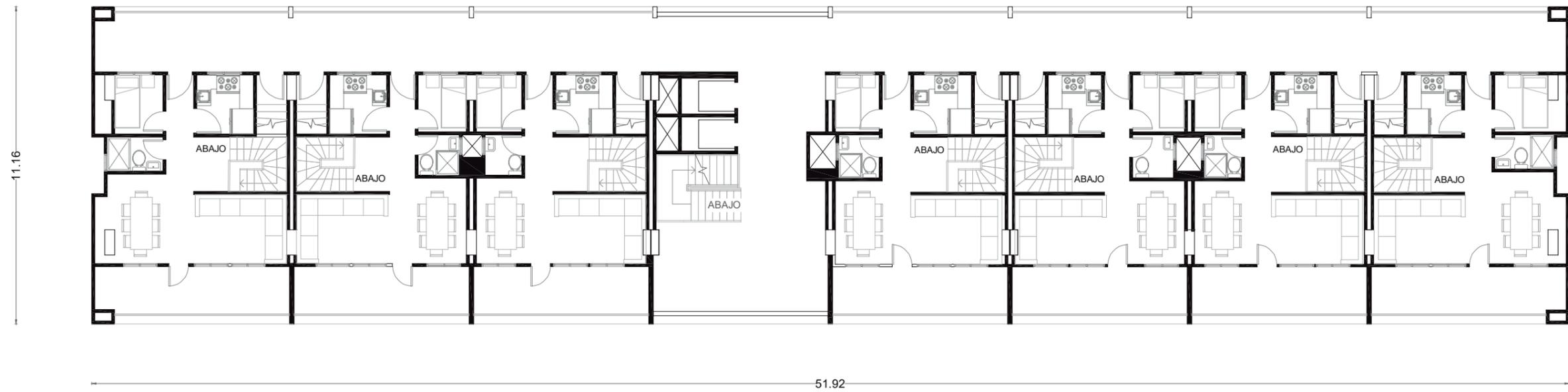
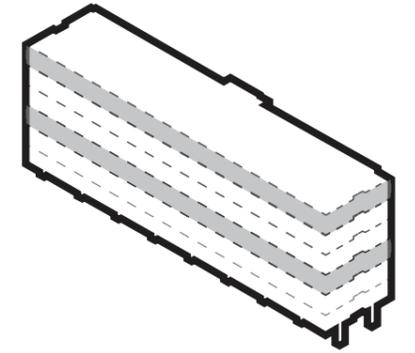
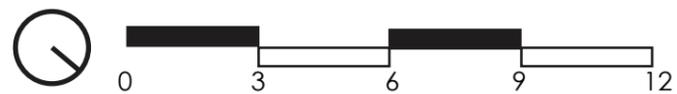


Figura 36: Planta alta 3y6 original, elaboración propia



NIVEL DE TERRAZA

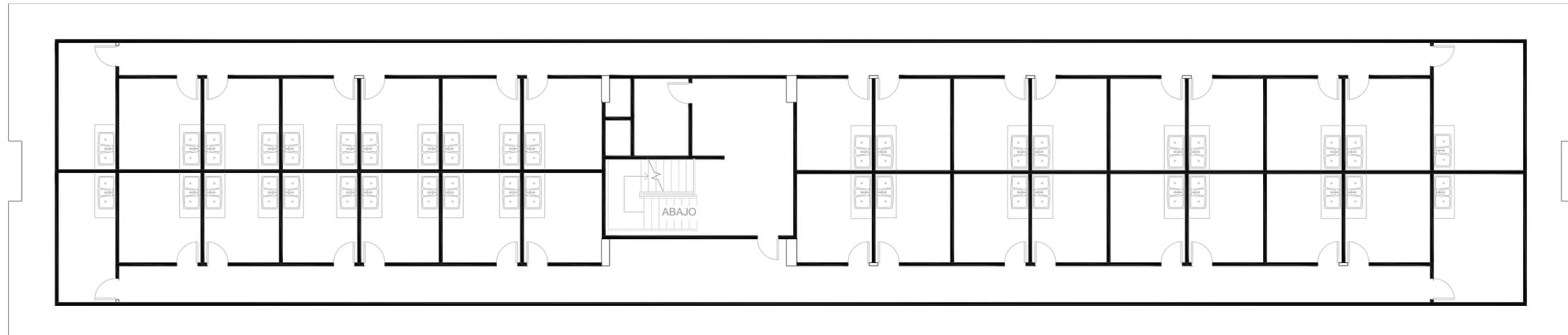
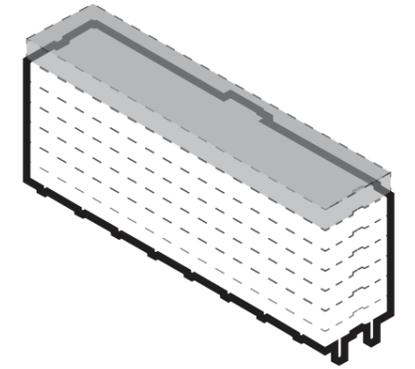
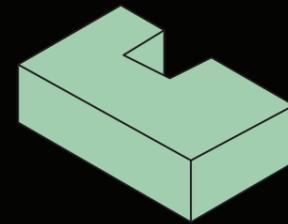
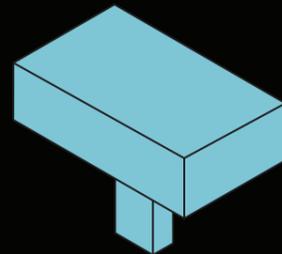
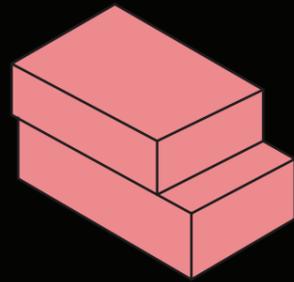
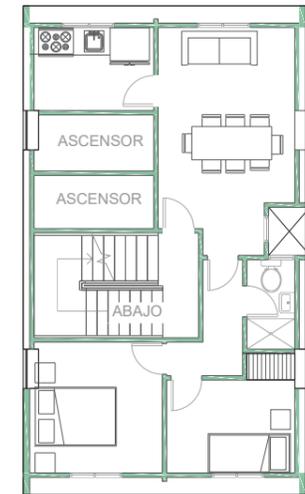
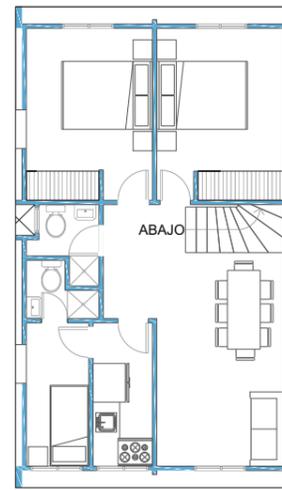
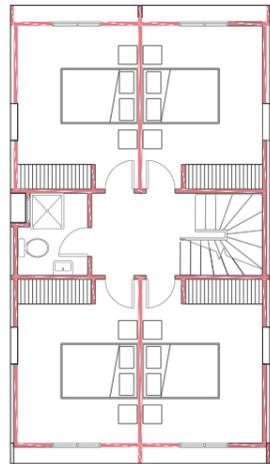
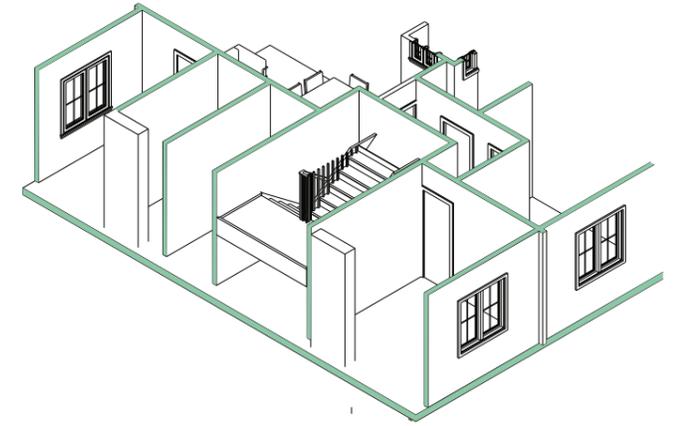
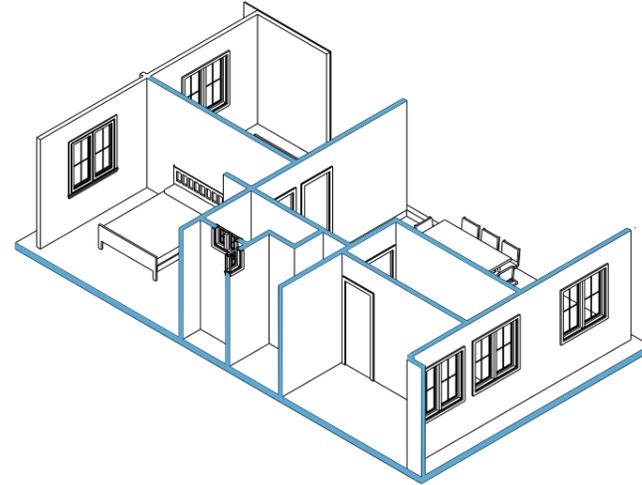
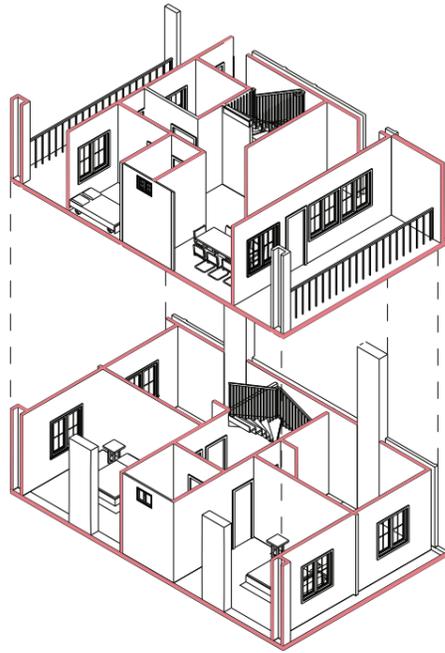


Figura 37: Planta nivel de terraza original, elaboración propia

PROPUESTA DE UNIDAD DE VIVIENDA



UNIDAD ORIGINAL



Área: 60 m²

Área: 49 m²

Área: 60 m²

Área: 45 m²

ORIGINAL
 Área: 109m²
 5 dormitorios
 2 baños
 cocina
 sala-comedor
 área de balcón

ORIGINAL
 2 dormitorios
 2 baños
 cocina
 sala-comedor

ORIGINAL
 2 dormitorios
 1 baños
 cocina
 sala-comedor

UNIDAD TIPO A 

UNIDAD TIPO B 

UNIDAD TIPO C 

Figura 38: Unidad original, elaboración propia

PROPUESTA DE UNIDAD

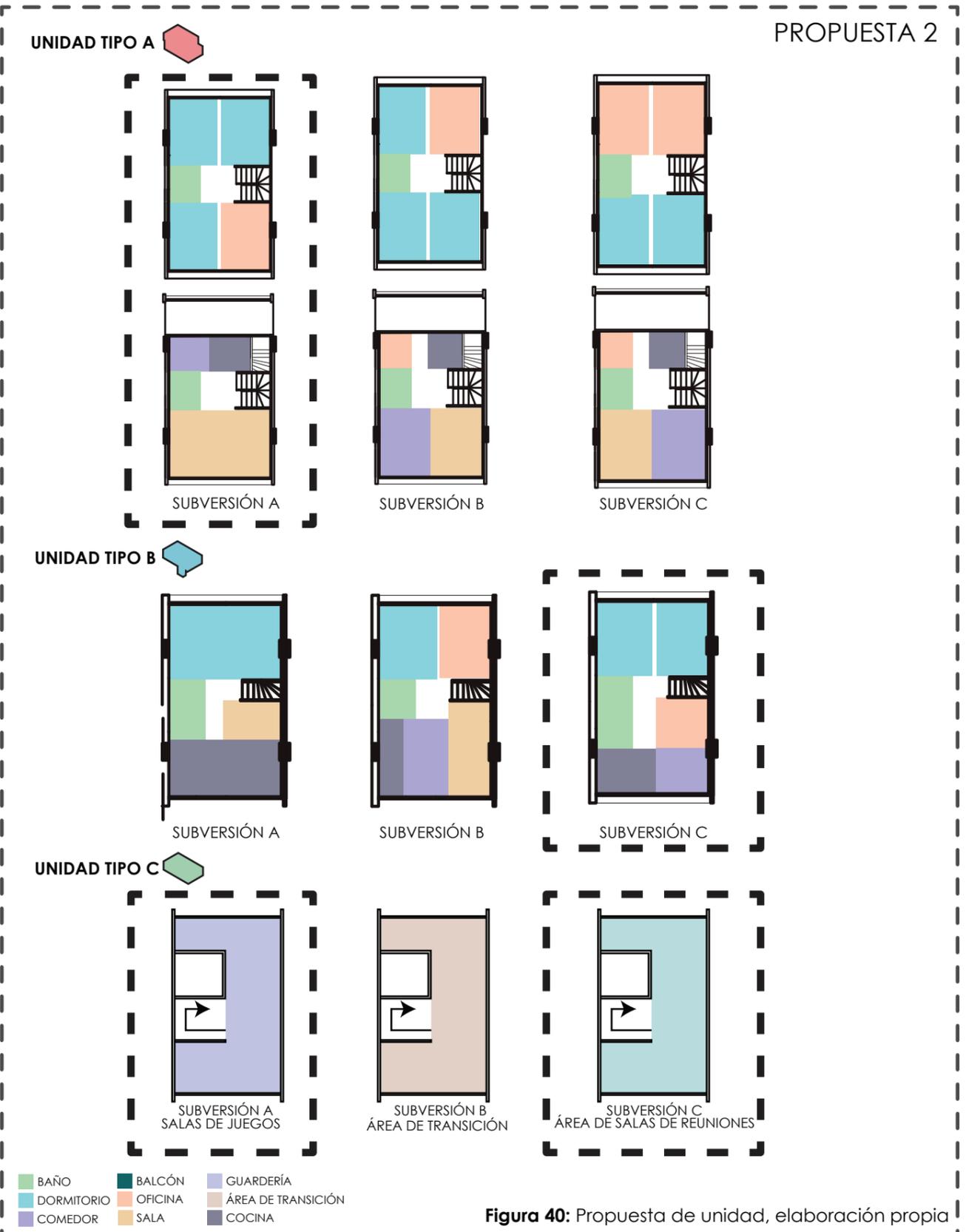
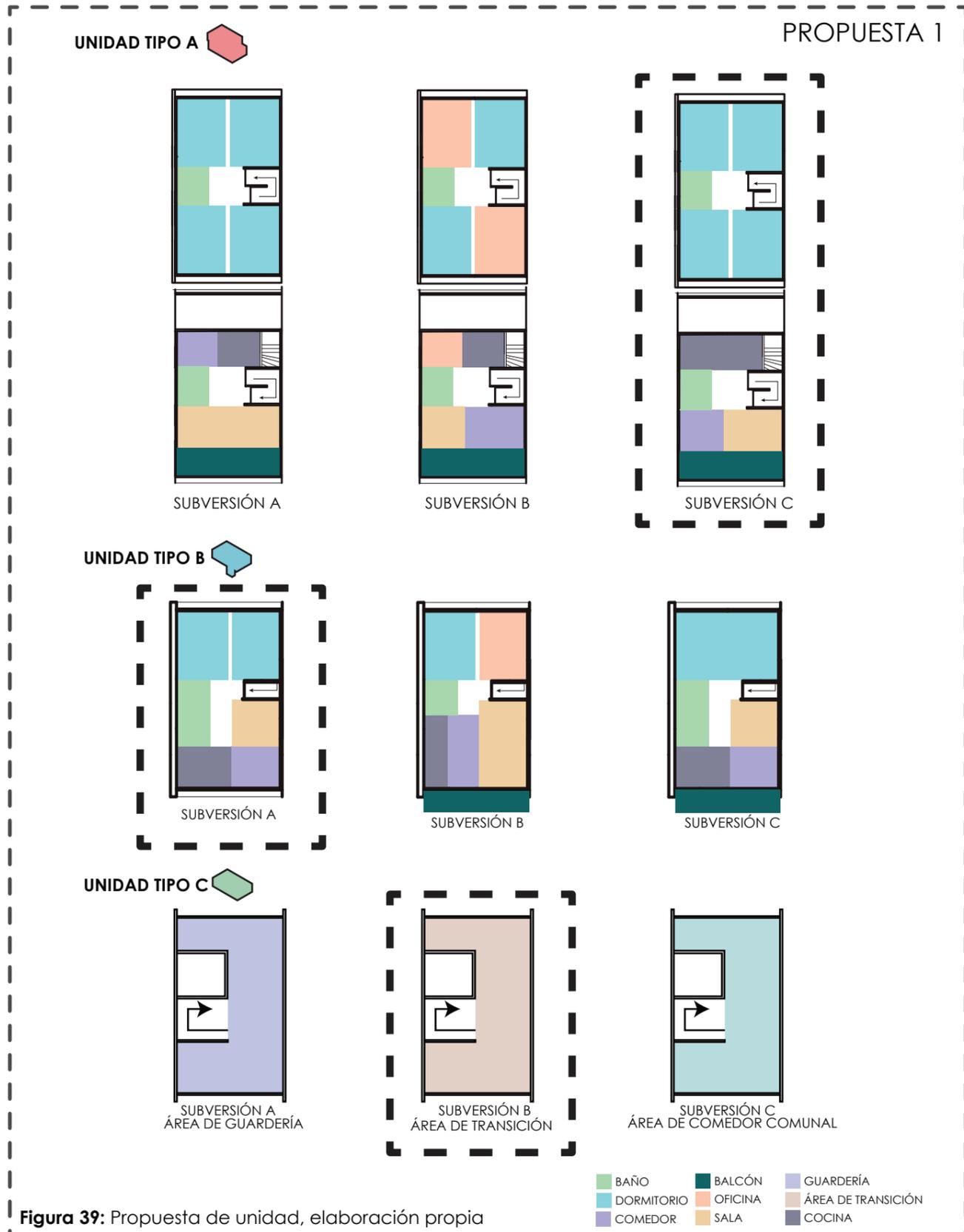
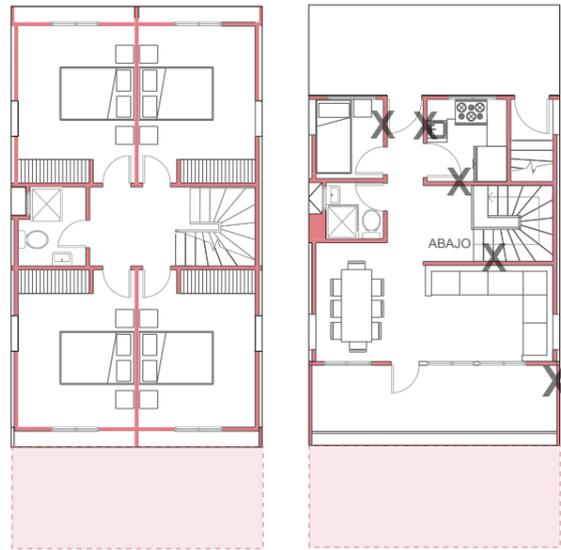
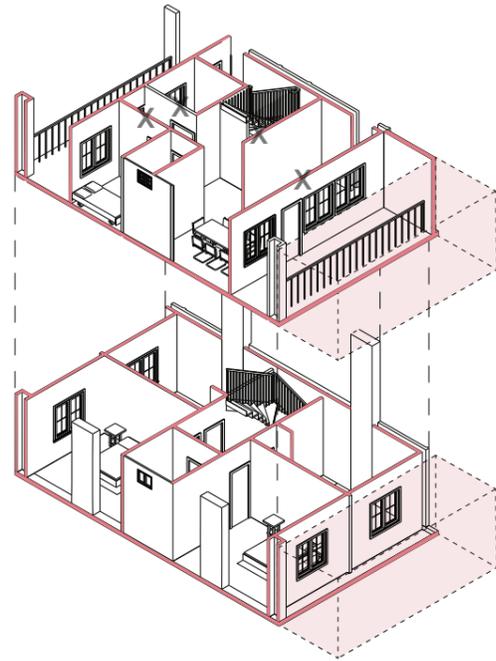


Figura 39: Propuesta de unidad, elaboración propia

Figura 40: Propuesta de unidad, elaboración propia

OPERACIONES

UNIDAD TIPO A 



Área: 60m² +15m²

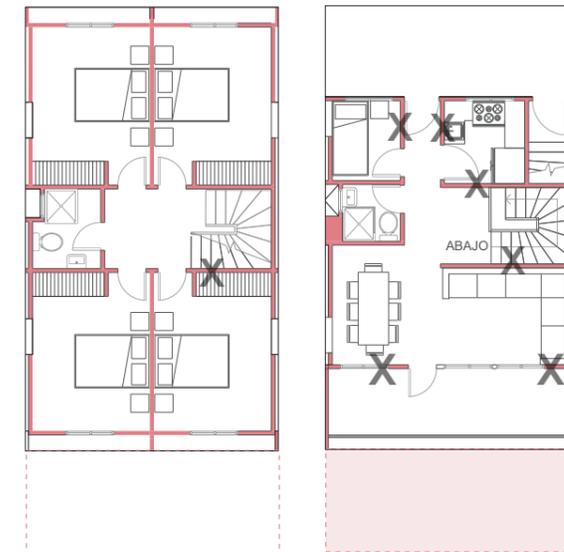
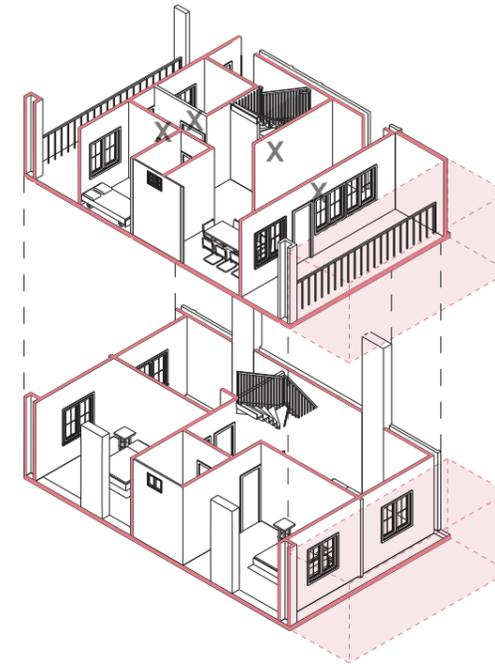
Área: 49m² +15m²

TOTAL: 139m²

OPERACIÓN

- 4 dormitorios
- 2 baños
- cocina
- sala-comedor
- 2 áreas de balcones

UNIDAD TIPO A 



Área: 60m² +15m²

Área: 49m² +15m²

TOTAL: 139m²

OPERACIÓN

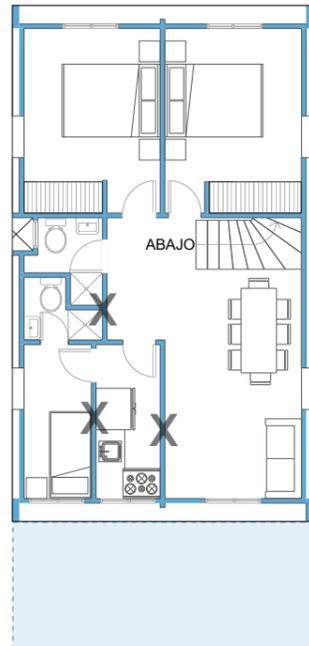
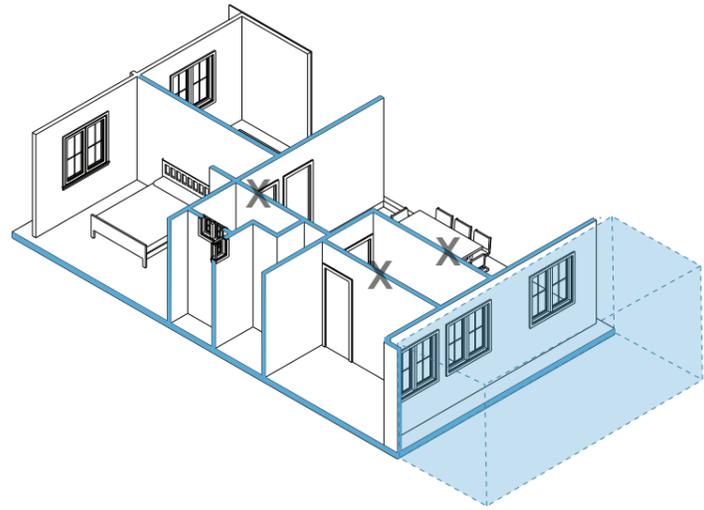
- 3 DORMITORIOS
- 2 BAÑOS
- COCINA
- SALA-COMEDOR
- SALA DE ESTAR

Figura 41: Operaciones, elaboración propia

Figura 42: unidad tipoA, elaboración propia

OPERACIONES

UNIDAD TIPO B



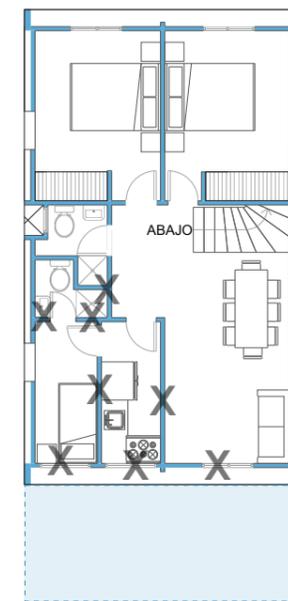
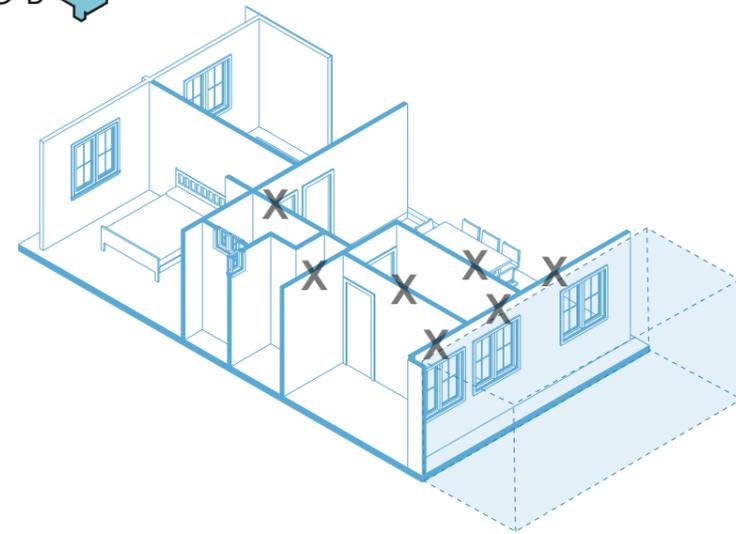
Área: 60 m² + 15m²

OPERACIÓN

Área: 75m²
 2 dormitorios
 1 baños
 cocina
 sala-comedor
 área de balcón

Figura 43: Operaciones, elaboración propia

UNIDAD TIPO B



Área: 60 m² + 15m²

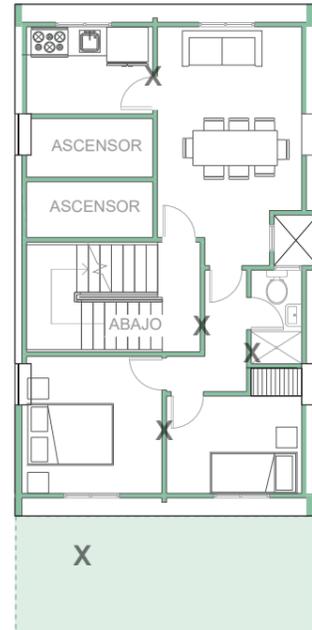
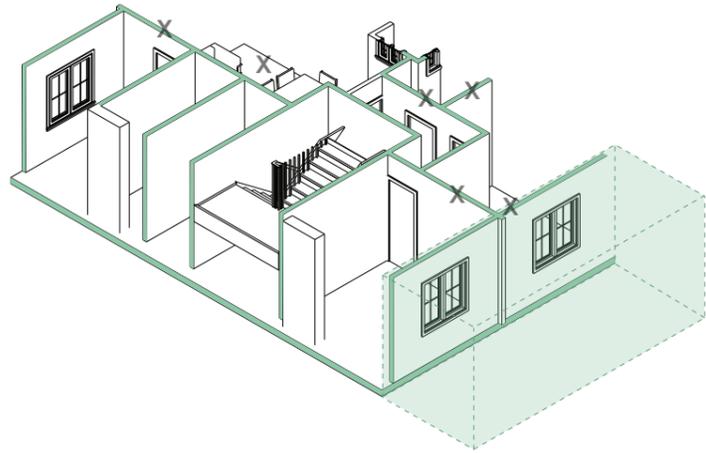
OPERACIÓN

2 DORMITORIOS
 1 BAÑOS
 COCINA ABIERTA
 SALA-COMEDOR
 BALCÓN

Figura 44: unidad tipoB, elaboración propia

OPERACIONES

UNIDAD TIPO C 



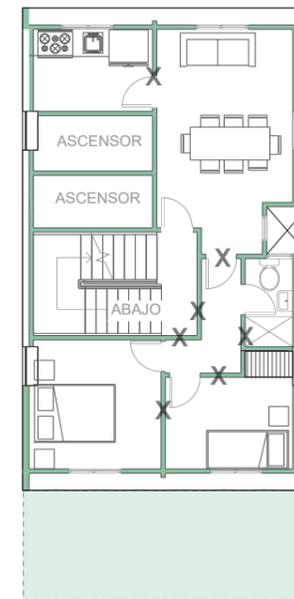
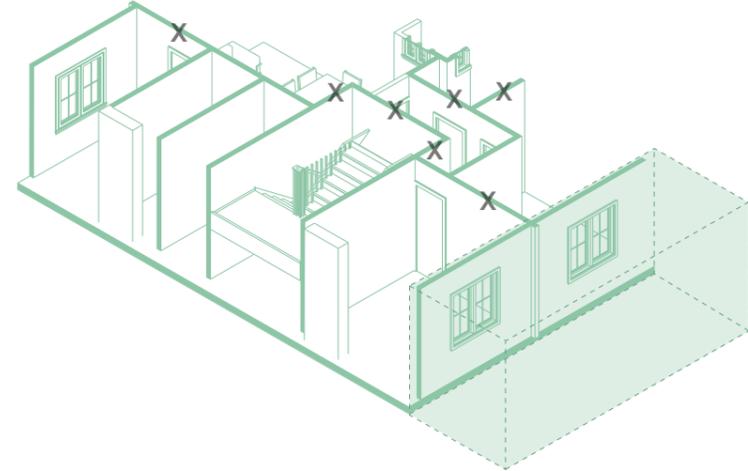
Área: 45 m² + 15m²

OPERACIÓN

Área: 60m²
 2 dormitorios
 1 baños
 cocina
 sala-comedor
 área de balcón

Figura 45: Operaciones, elaboración propia

UNIDAD TIPO C 



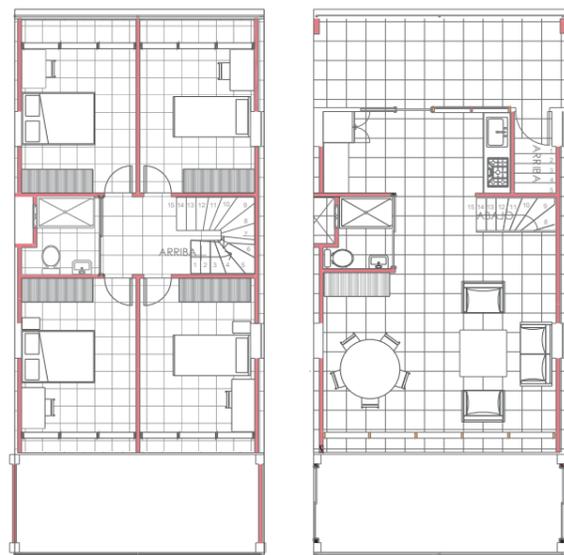
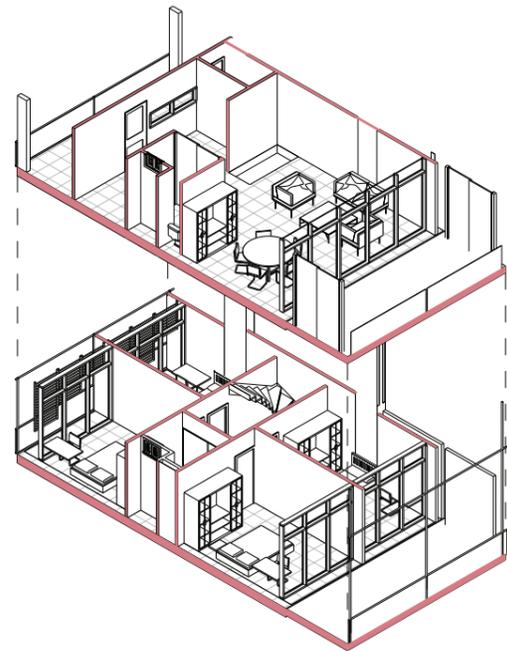
Area: 45.1 + 14.90

OPERACIÓN
 ESPACIO DE REUNIÓN
 SALA DE JUEGOS

Figura 46: unidad tipoB, elaboración propia

SUBVERSIONES

UNIDAD TIPO A 



Área: 75 m²

Área: 64 m²

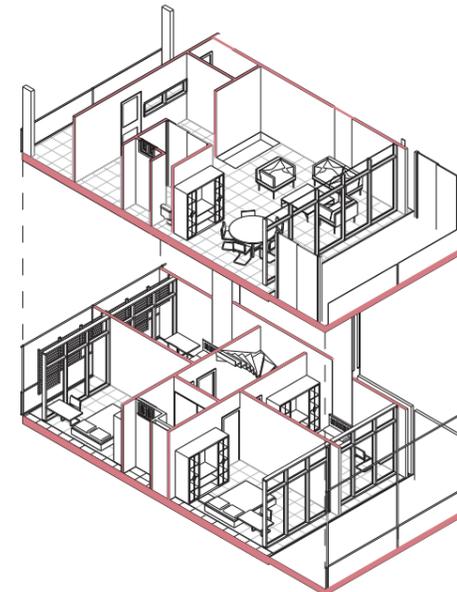
Subversión

Área: 139m²

- 4 dormitorios
- 2 baños
- cocina
- sala-comedor
- 2 áreas de balcones

Figura 47: Subversiones, elaboración propia

UNIDAD TIPO A 



Area: 75m²

Area: 64m²

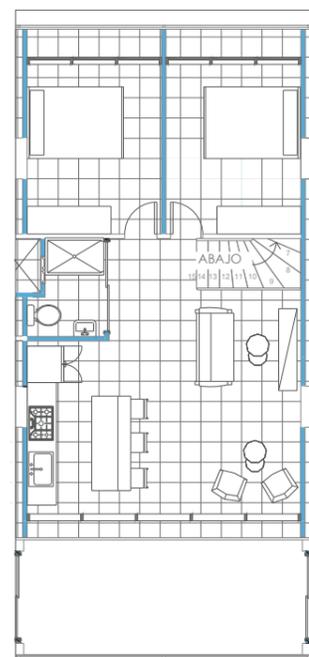
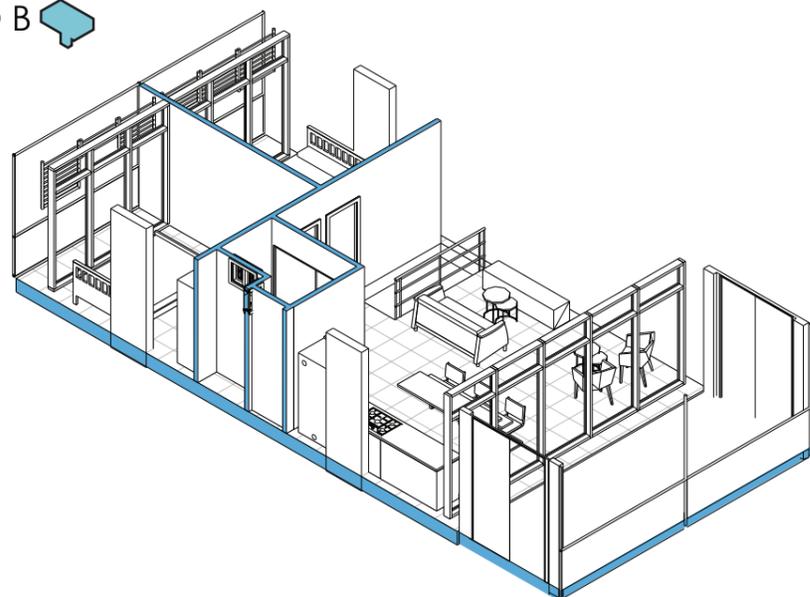
SUBVERSIÓN

- 3 DORMITORIOS
- 2 BAÑOS
- COCINA ABIERTA
- SALA-COMEDOR GRANDE
- SALA DE ESTAR FAMILIAR

Figura 48: Subversiones, elaboración propia

SUBVERSIONES

UNIDAD TIPO B



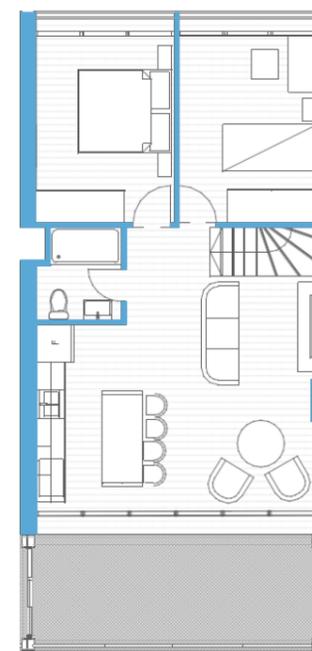
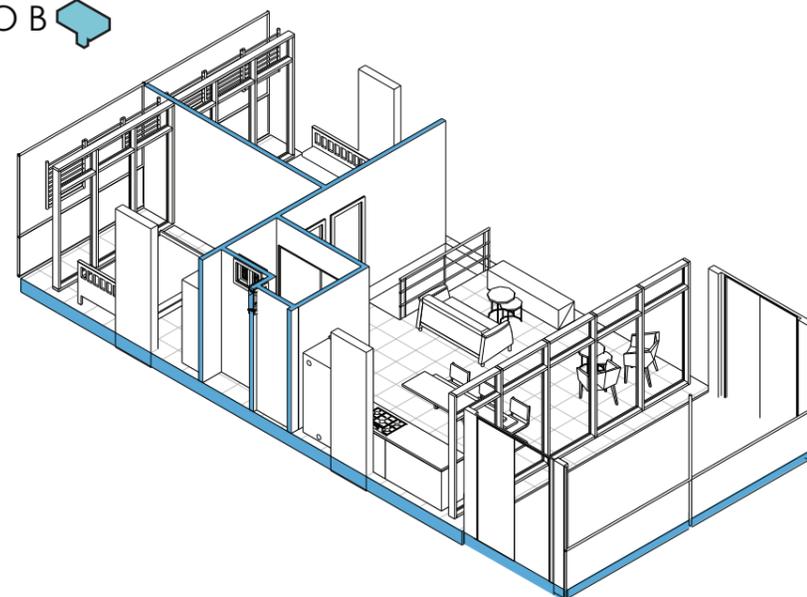
Área: 75 m2

SUBVERSIÓN

- 2 dormitorios
- 1 baños
- cocina
- sala-comedor
- área de balcón

Figura 49: Subversiones, elaboración propia

UNIDAD TIPO B



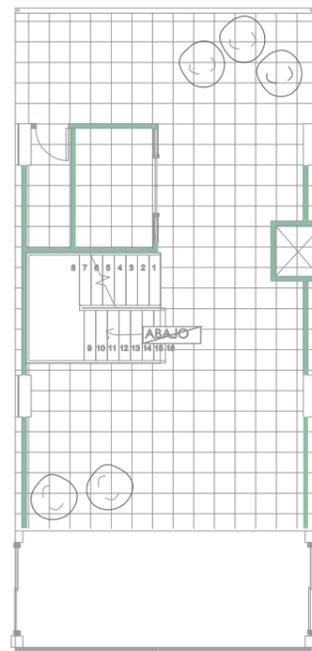
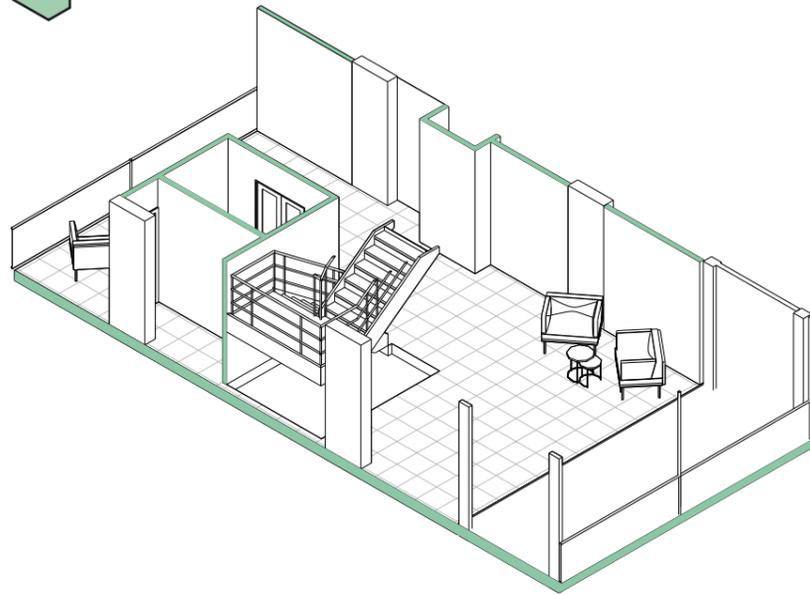
SUBVERSIÓN

- 2 DORMITORIOS
- 1 BAÑOS
- COCINA ABIERTA
- SALA-COMEDOR
- BALCÓN

Figura 50: Subversiones, elaboración propia

SUBVERSIONES

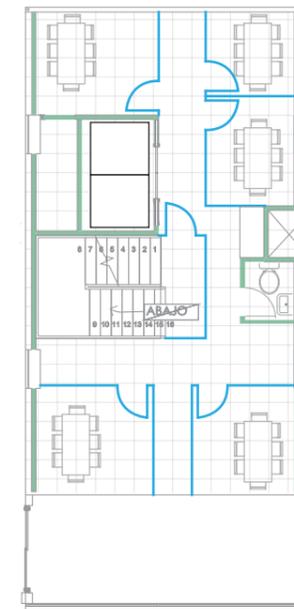
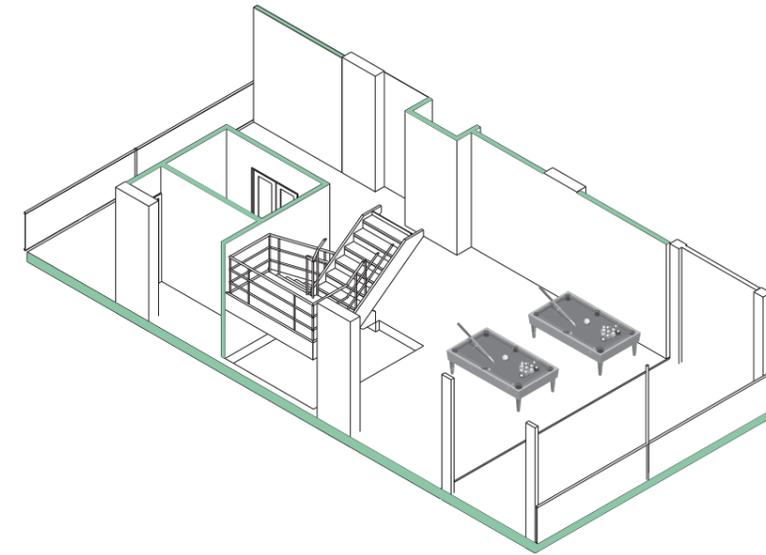
UNIDAD TIPO C 



Área: 75 m²

SUBVERSIÓN
Área de transición

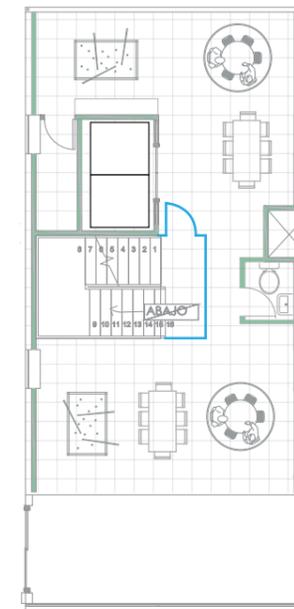
UNIDAD TIPO C 



Area: .60m²

SUBVERSIÓN 1

SALA DE REUNIÓN



Area: 60m²

SUBVERSIÓN 1

SALA DE JUEGOS

Figura 51: Subversiones, elaboración propia

Figura 52: Subversiones, elaboración propia

PLANIMETRÍA DE PROPUESTAS

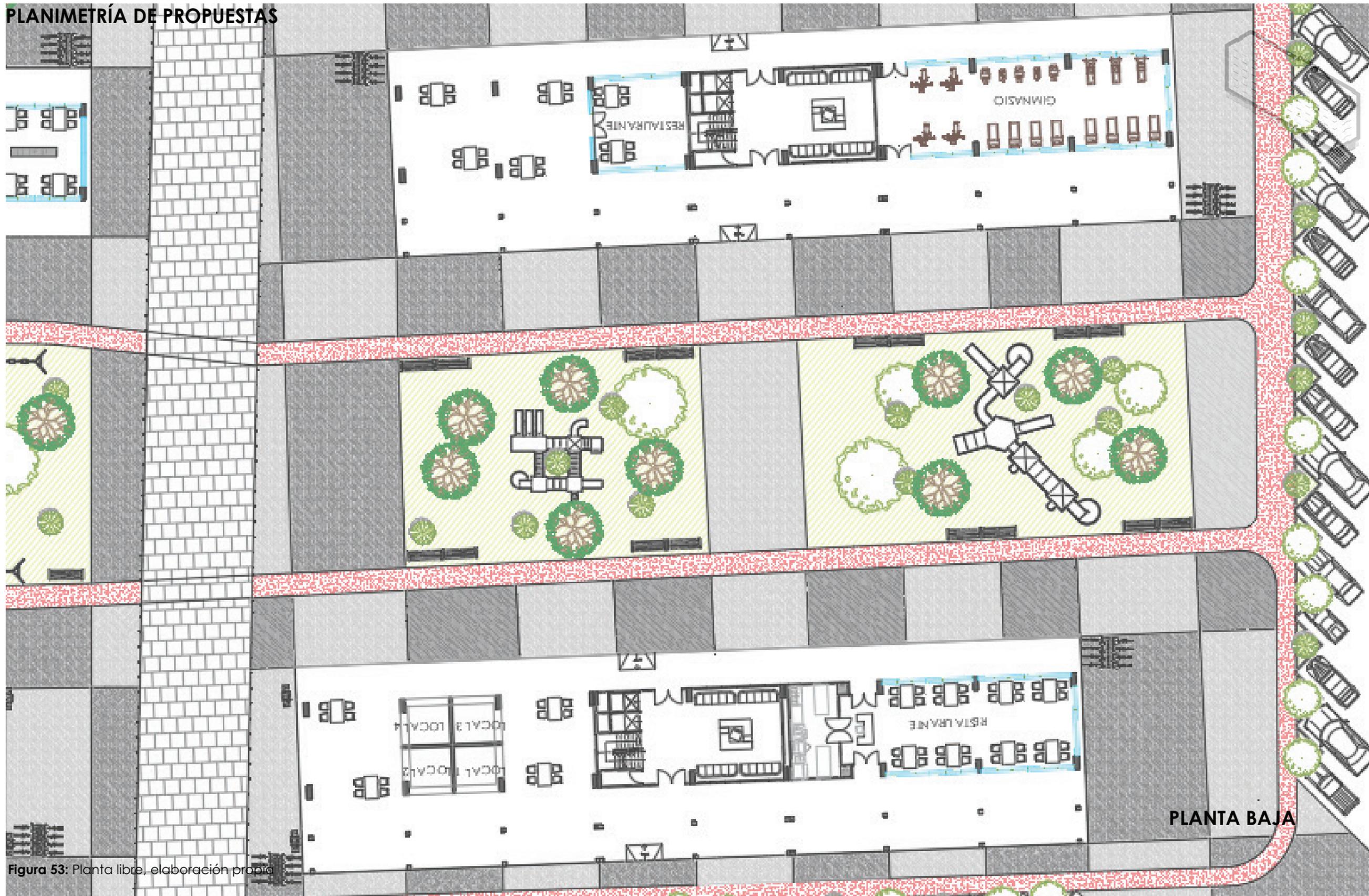


Figura 53: Planta libre, elaboración propia

PLANIMETRÍA DE PROPUESTAS



PLANTA ALTA 1 y 4

Figura 54: Planta alta 1y4, elaboración propia
Diseño Arquitectónico de Viviendas Unifamiliares y Multifamiliares 31

PLANIMETRÍA DE PROPUESTAS

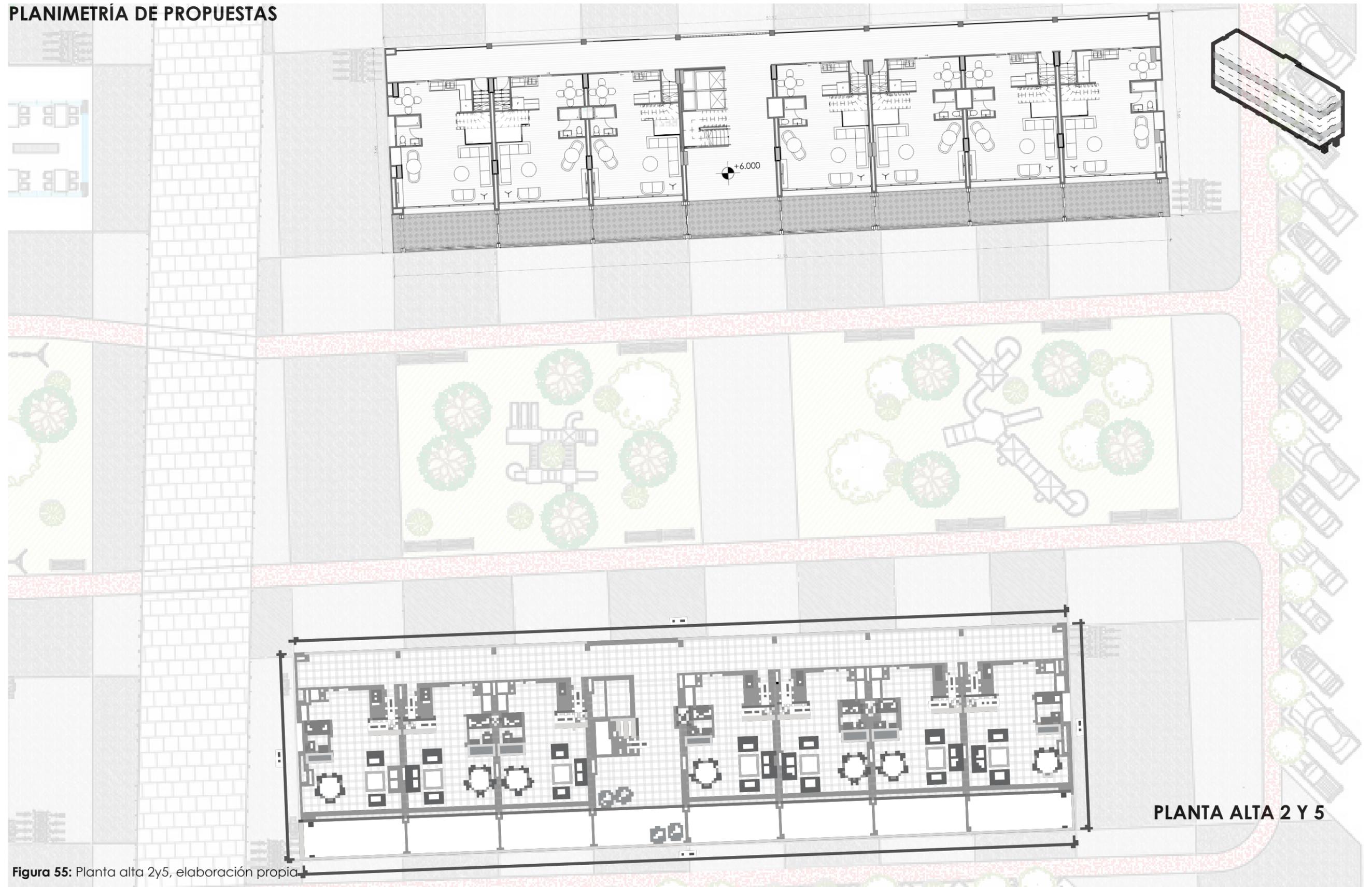


Figura 55: Planta alta 2y5, elaboración propia

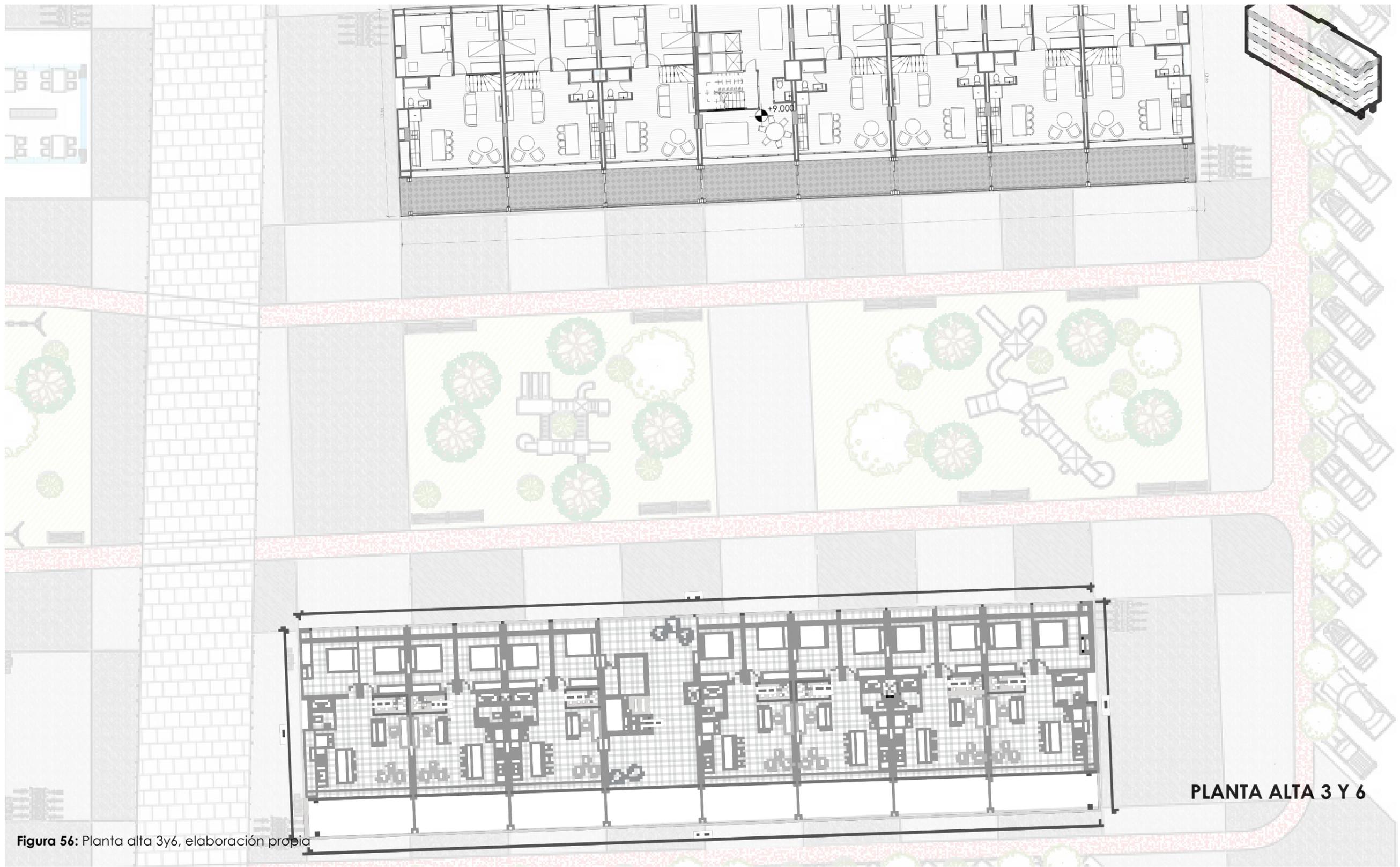


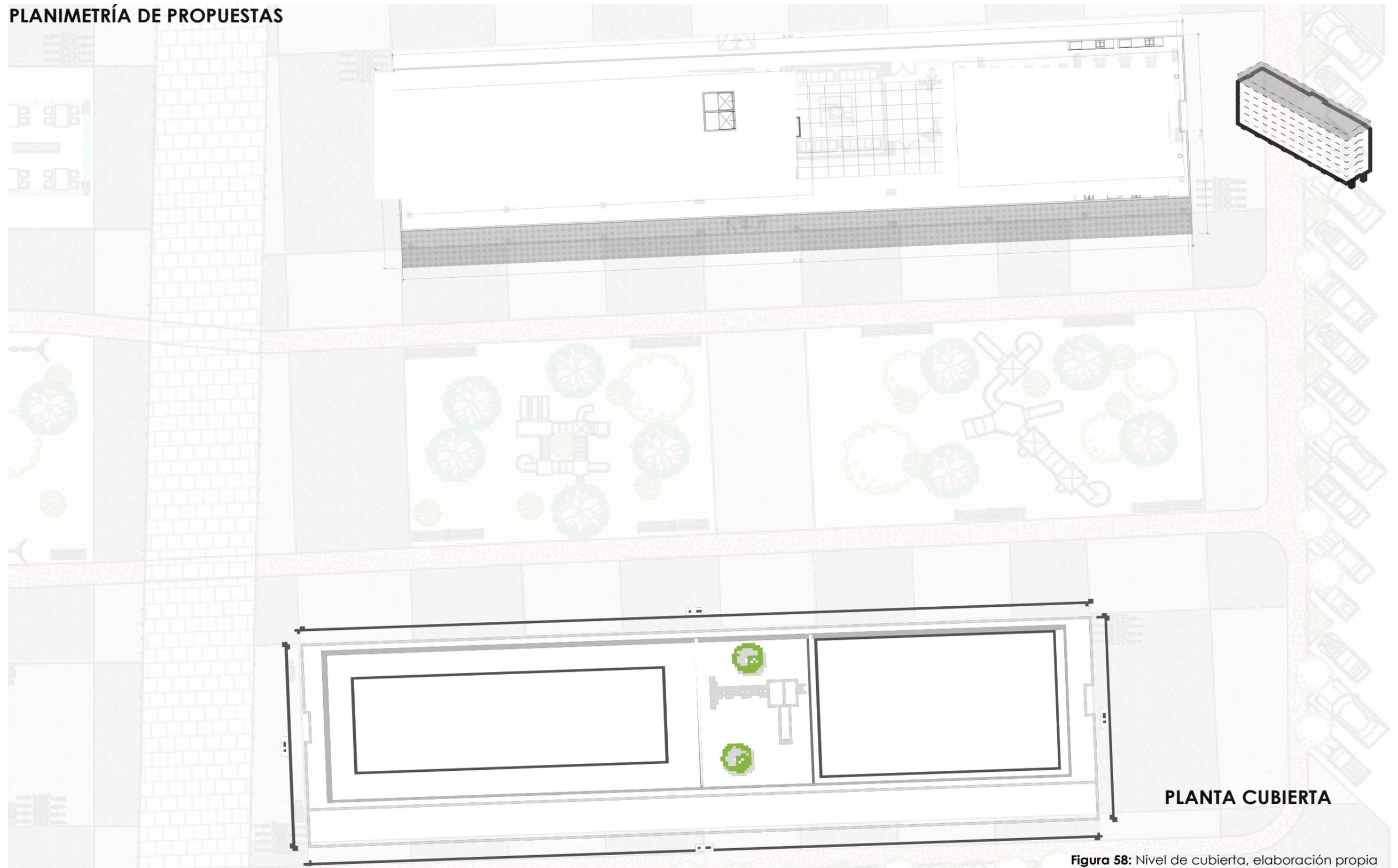
Figura 56: Planta alta 3y6, elaboración propia

PLANIMETRÍA DE PROPUESTAS



Figura 57: Plantaterraza, elaboración propia

PLANIMETRÍA DE PROPUESTAS



PLANTA CUBIERTA

Figura 58: Nivel de cubierta, elaboración propia

SECCIONES

CORTE URBANO



Figura 58: Corte urbano, elaboración propia

SECCIONES ARQUITECTÓNICAS

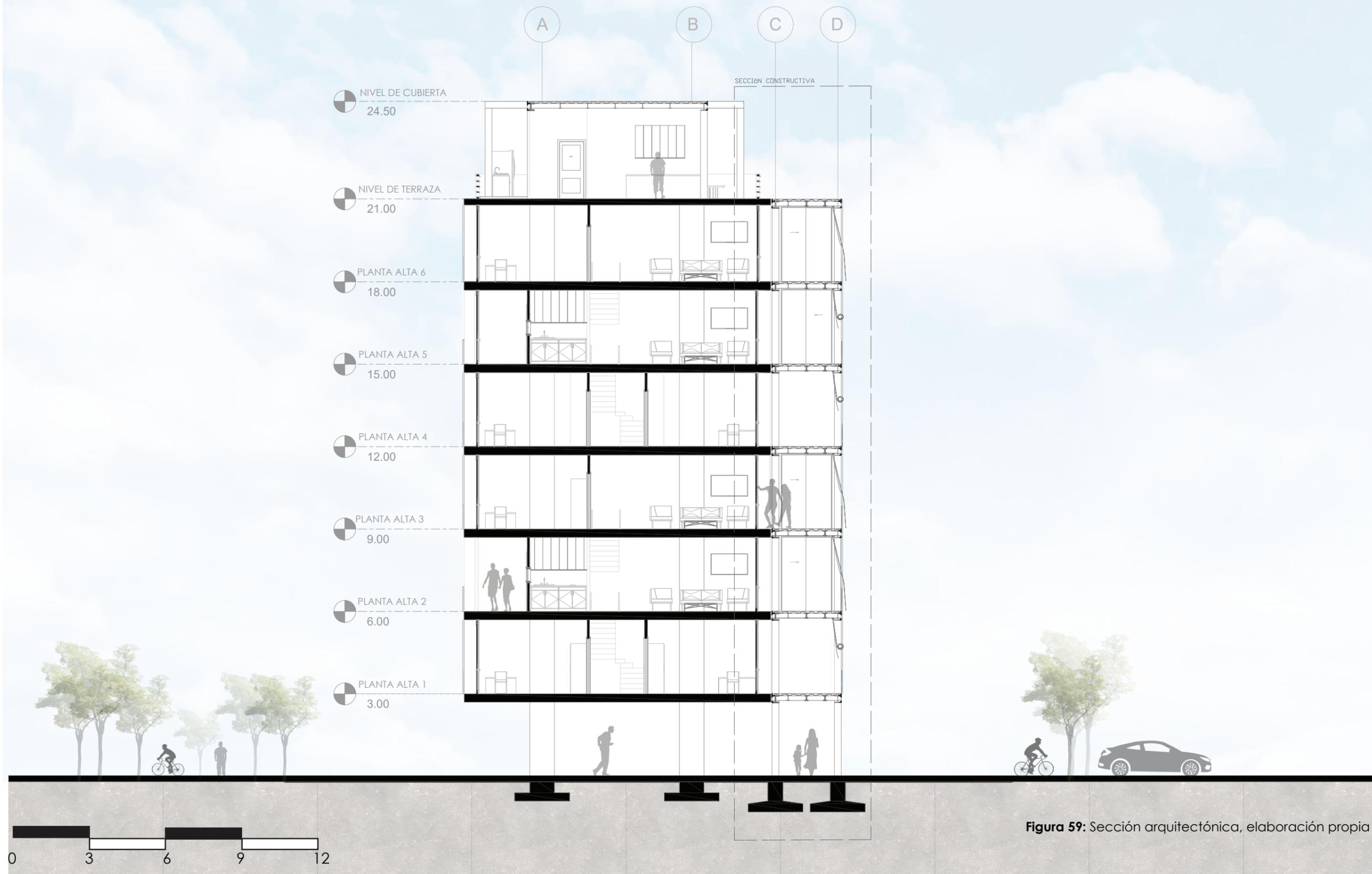


Figura 59: Sección arquitectónica, elaboración propia

SECCIONES ARQUITECTÓNICAS

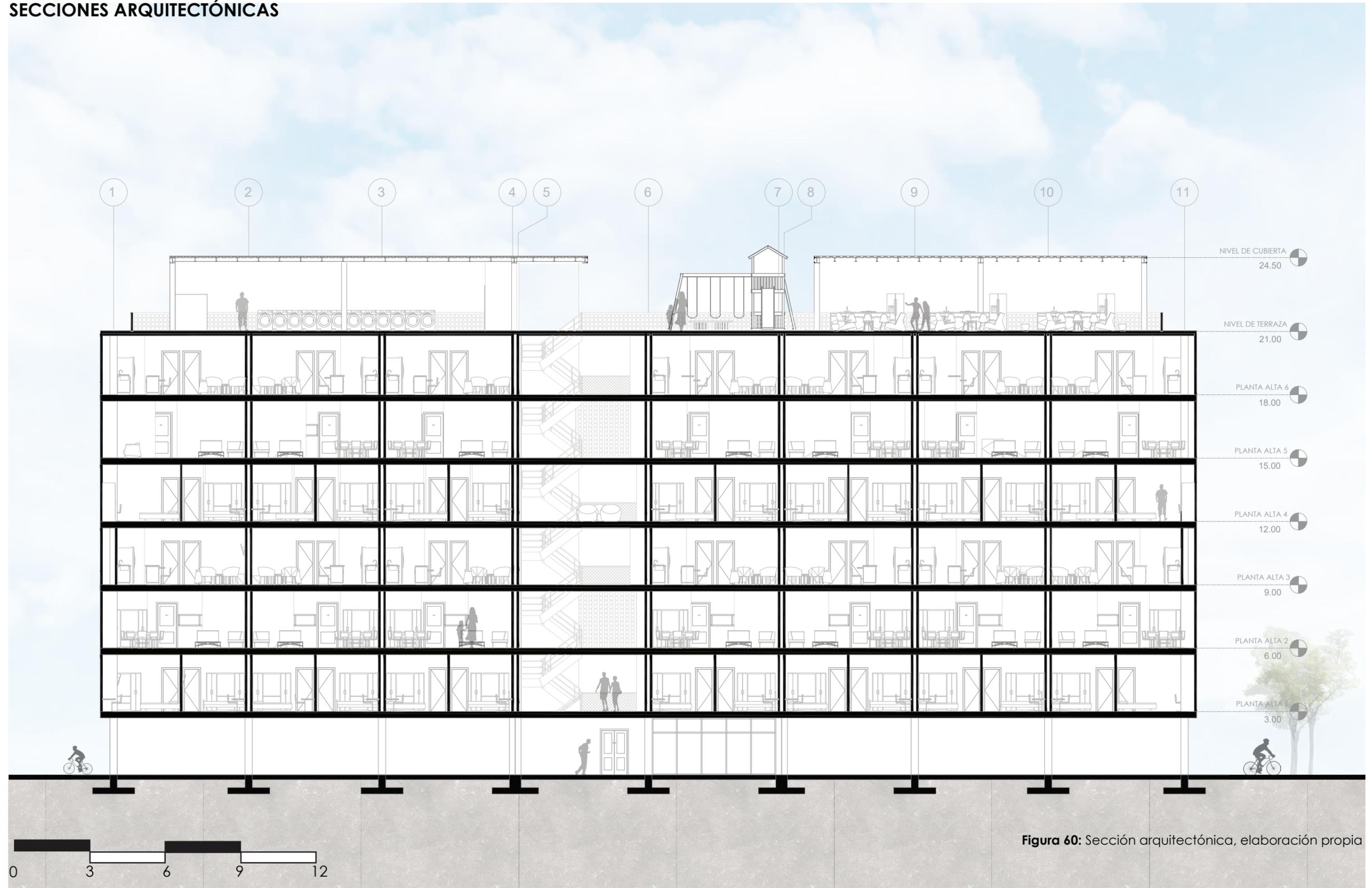


Figura 60: Sección arquitectónica, elaboración propia

SECCIÓN CONSTRUCTIVA Y DETALLES

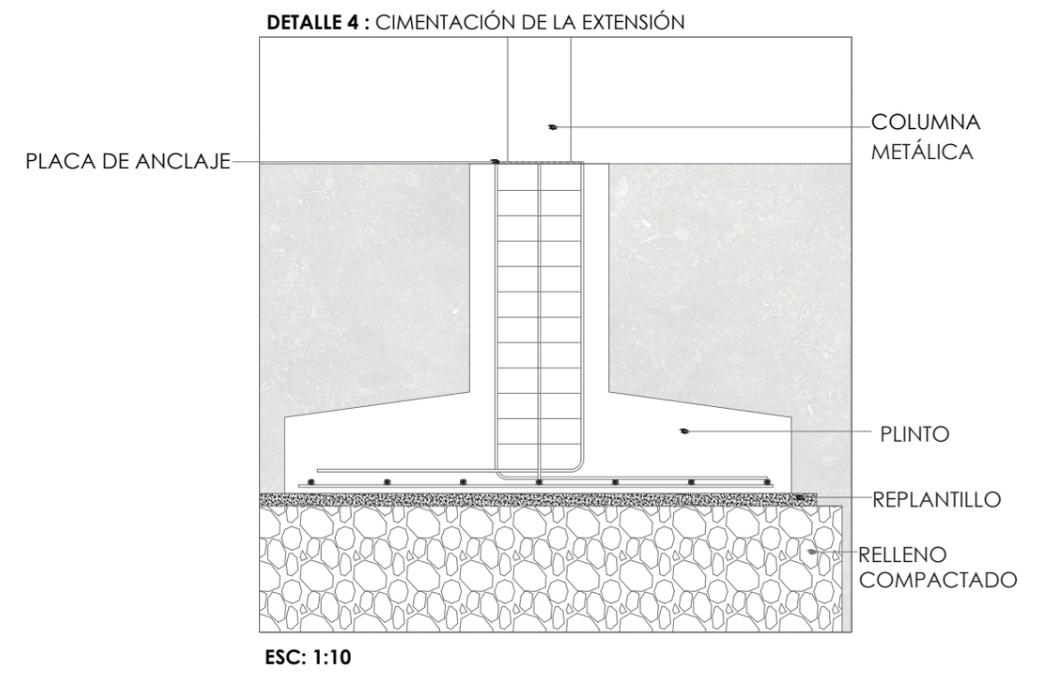
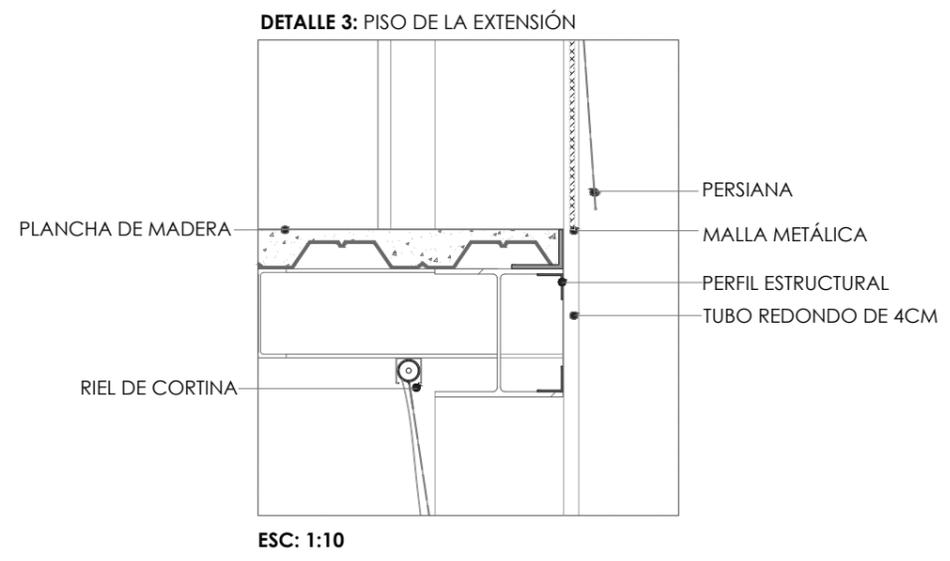
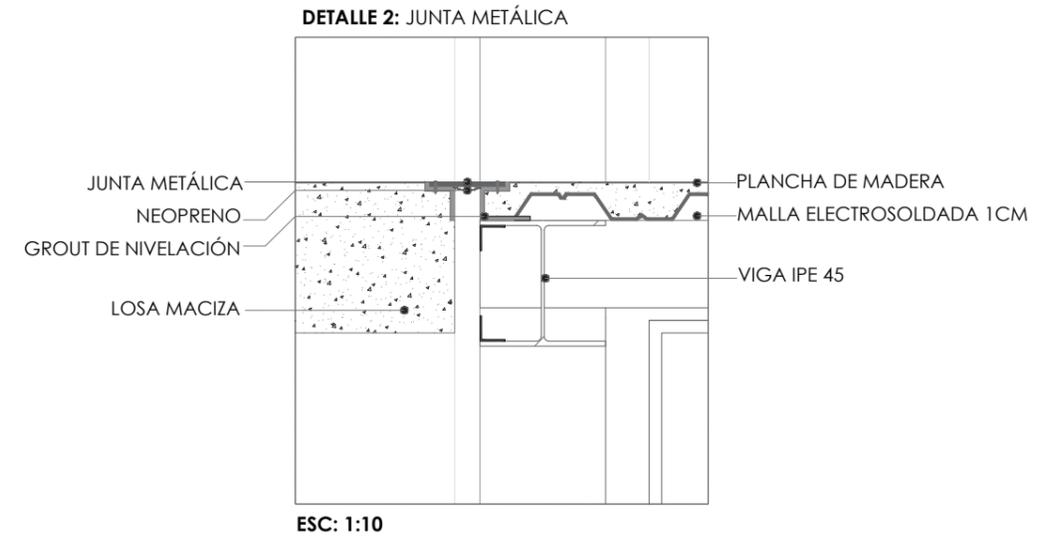
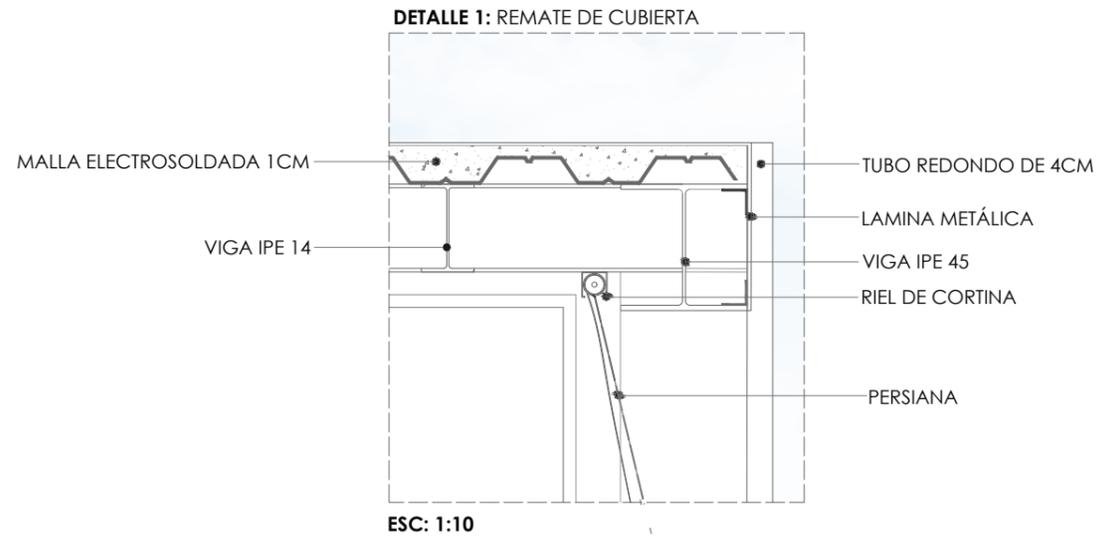
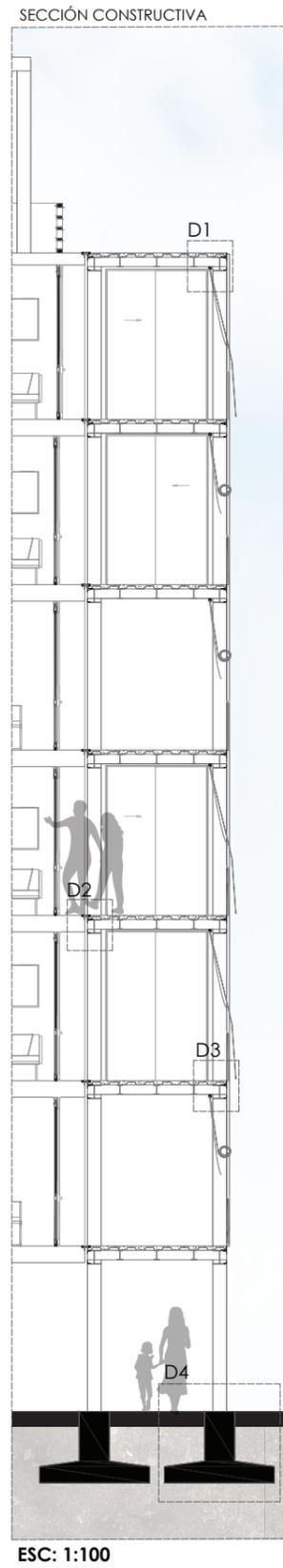


Figura 61: Destalles constructivos, elaboración propia

ELEVACIONES

FACHADA

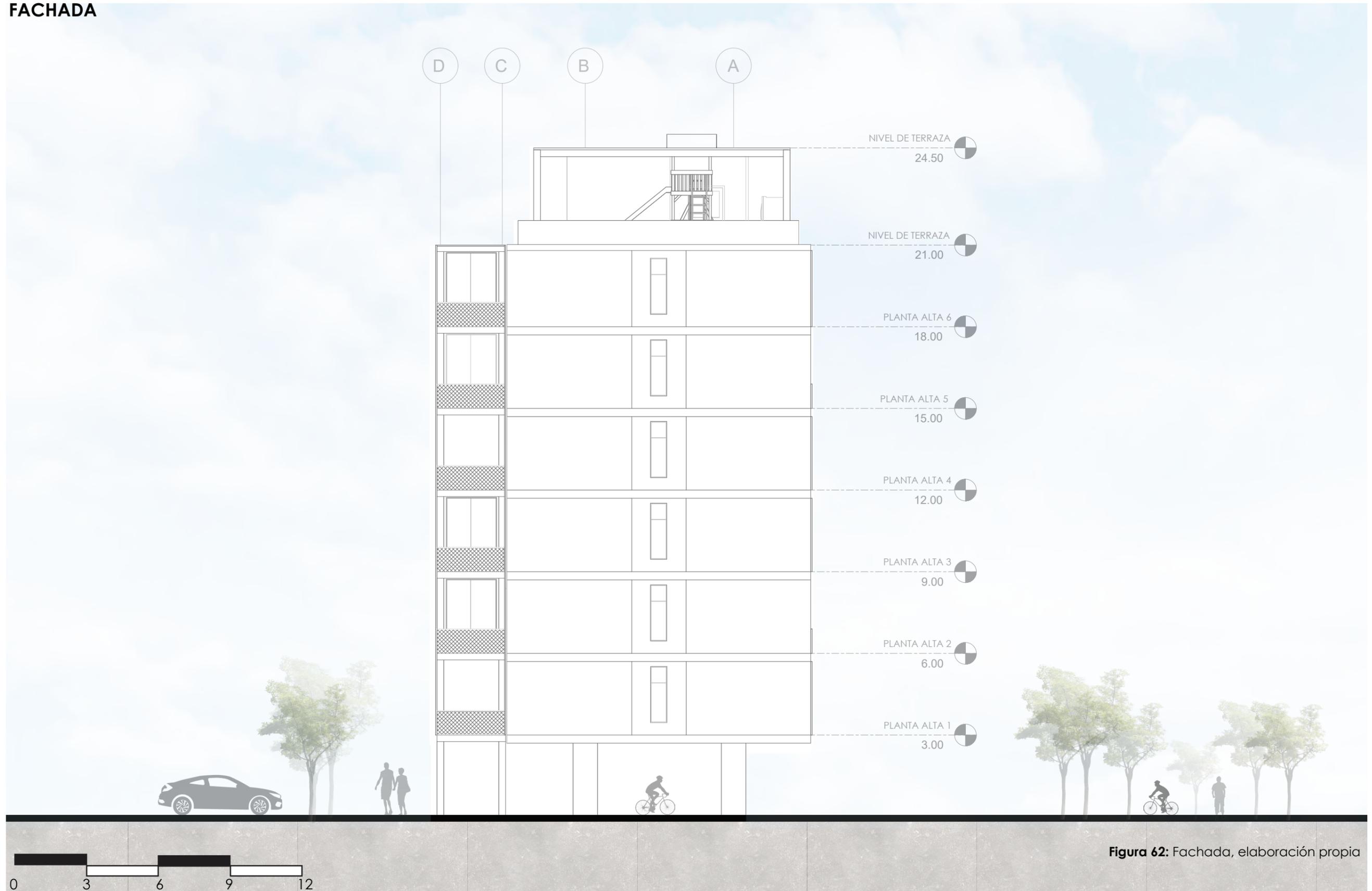


Figura 62: Fachada, elaboración propia

FACHADA

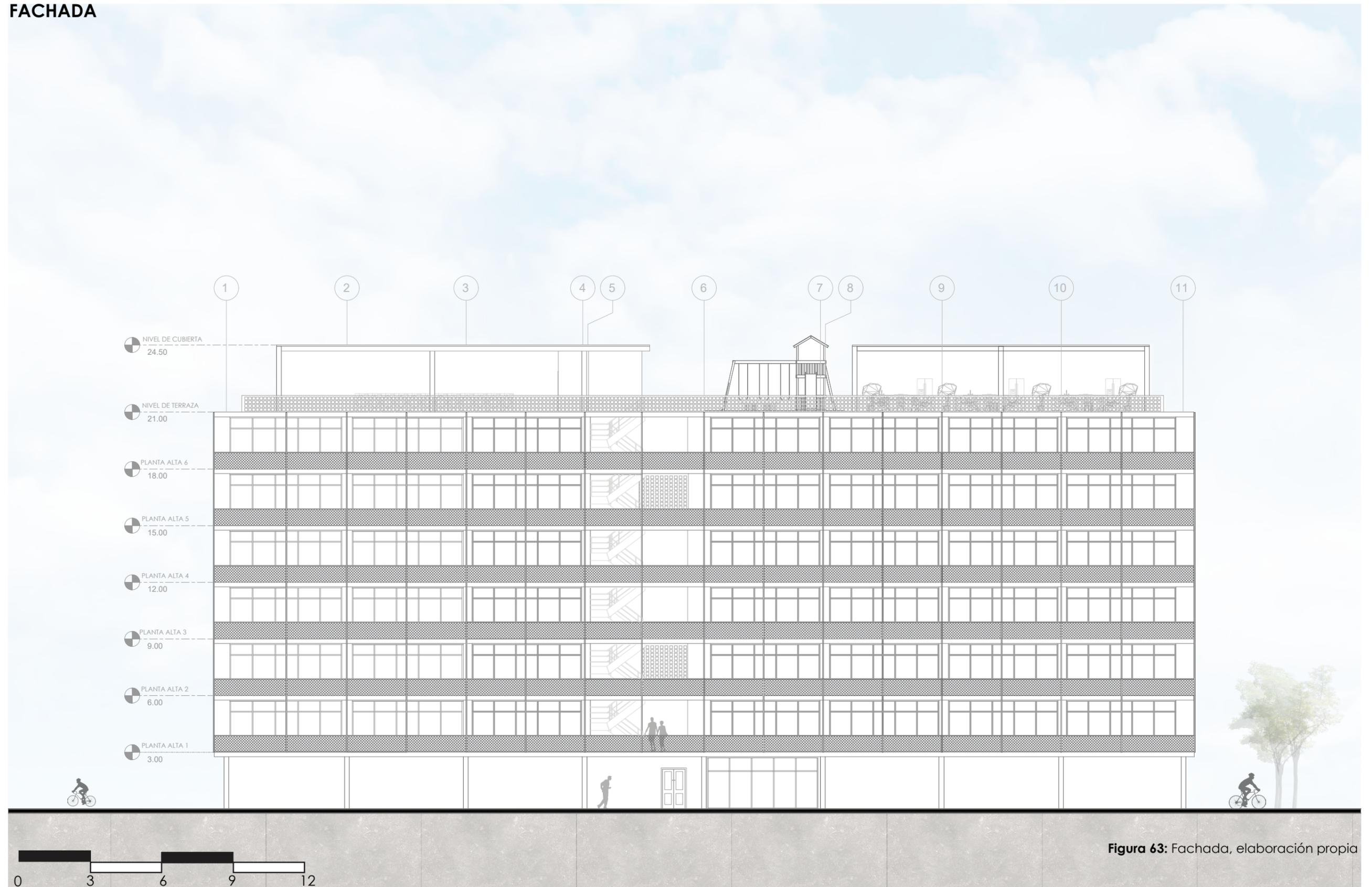


Figura 63: Fachada, elaboración propia

FACHADA

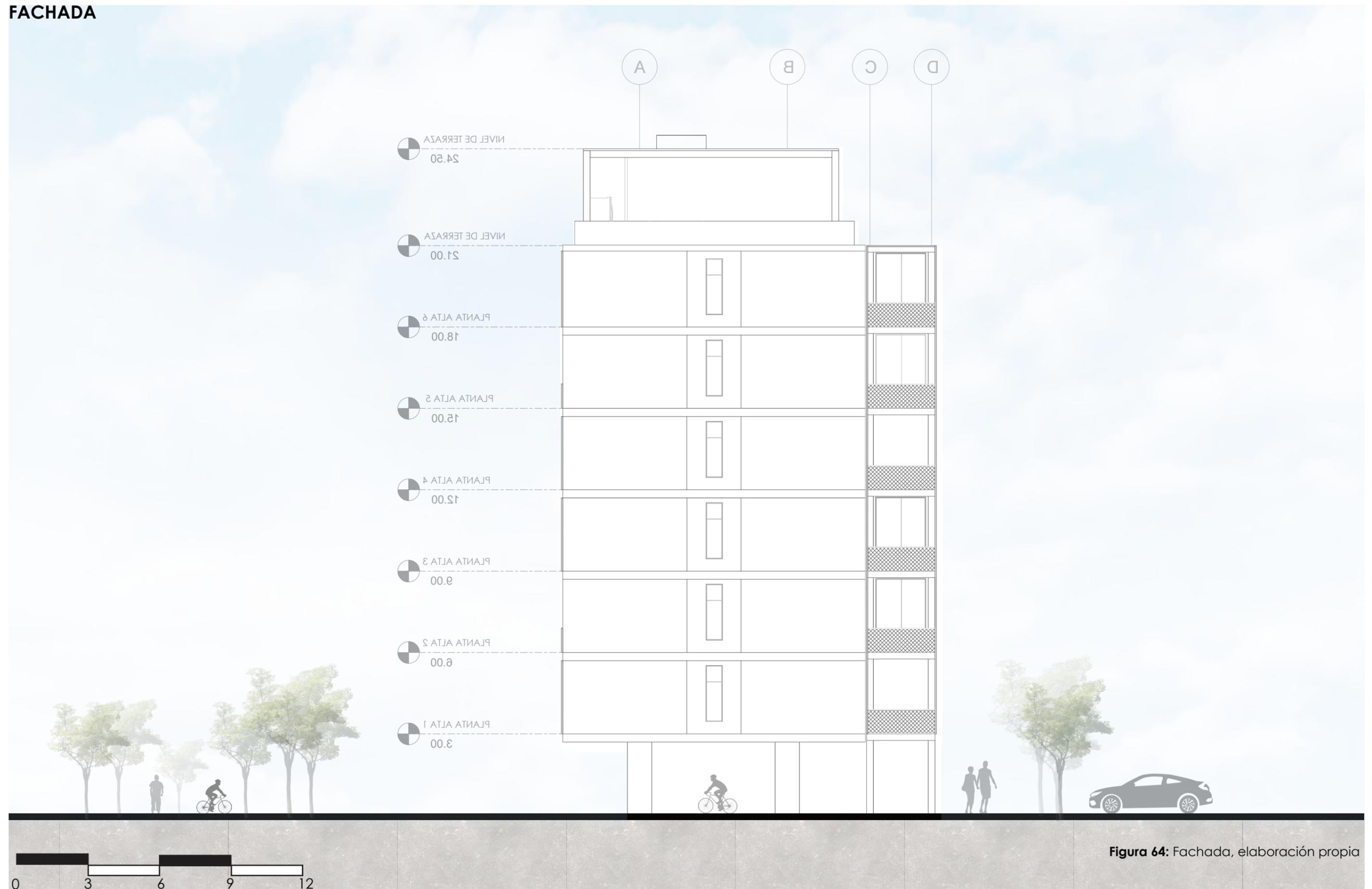


Figura 64: Fachada, elaboración propia

FACHADA

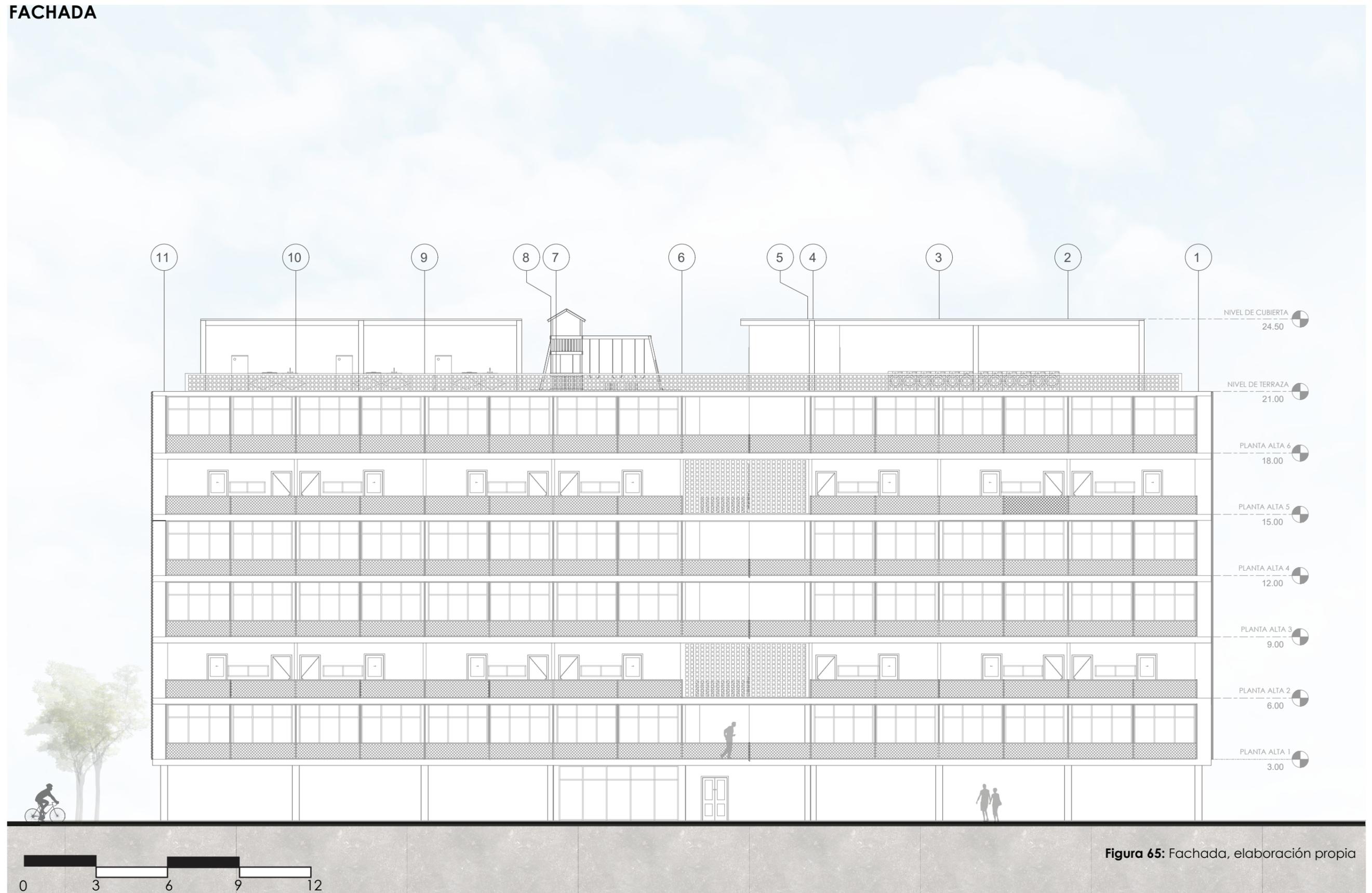


Figura 65: Fachada, elaboración propia

VISUALIZACIONES



FIGURA 66: Visualizaciones





FIGURA 68: Visualizaciones

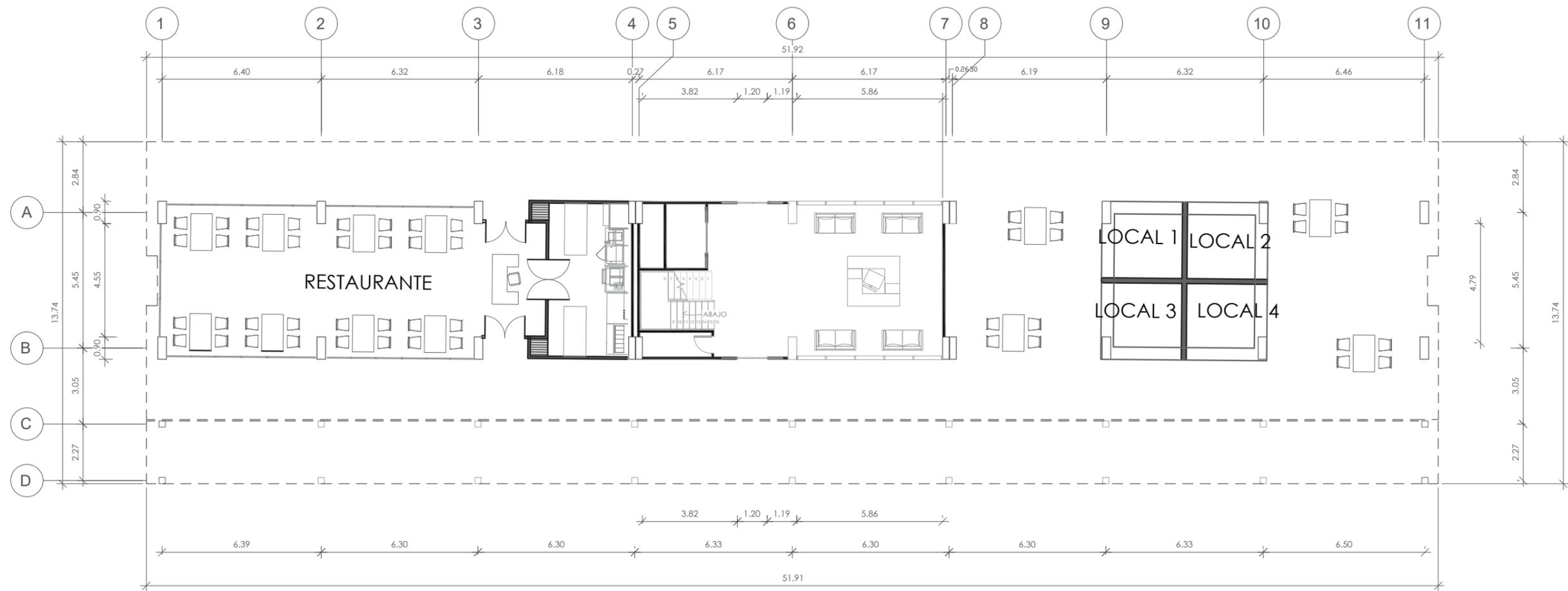




FIGURA 70: Visualizaciones



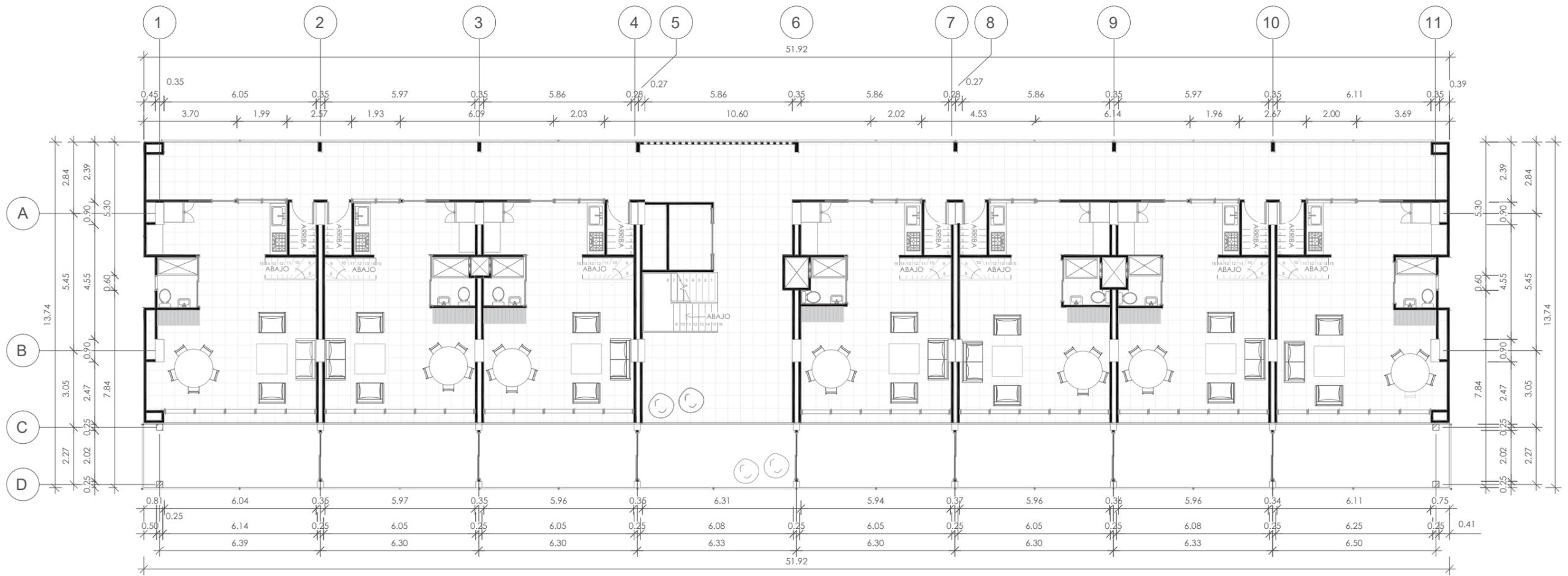
PLANIMETRÍA ARQUITECTÓNICA



PLANTA LIBRE

Figura 71: Planta libre propuesta 1, elaboración propia

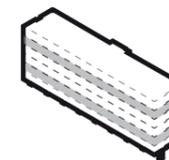




PLANTA ALTA 1 Y 4

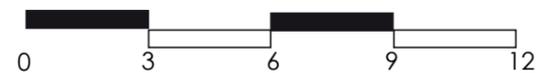
Figura 72: Planta alta 1y4 propuesta 1, elaboración propia

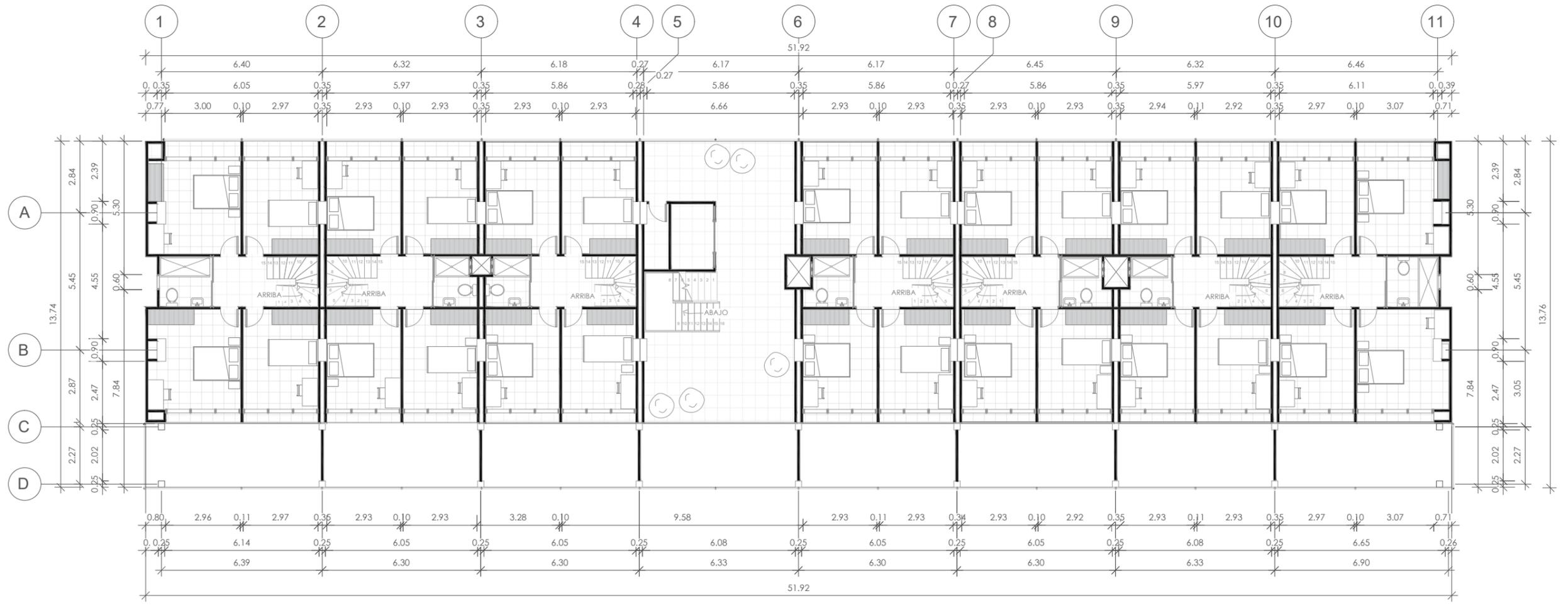
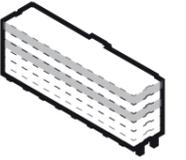




PLANTA ALTA 2 Y 5

Figura 73: Planta alta 2y5 propuesta 1, elaboración propia

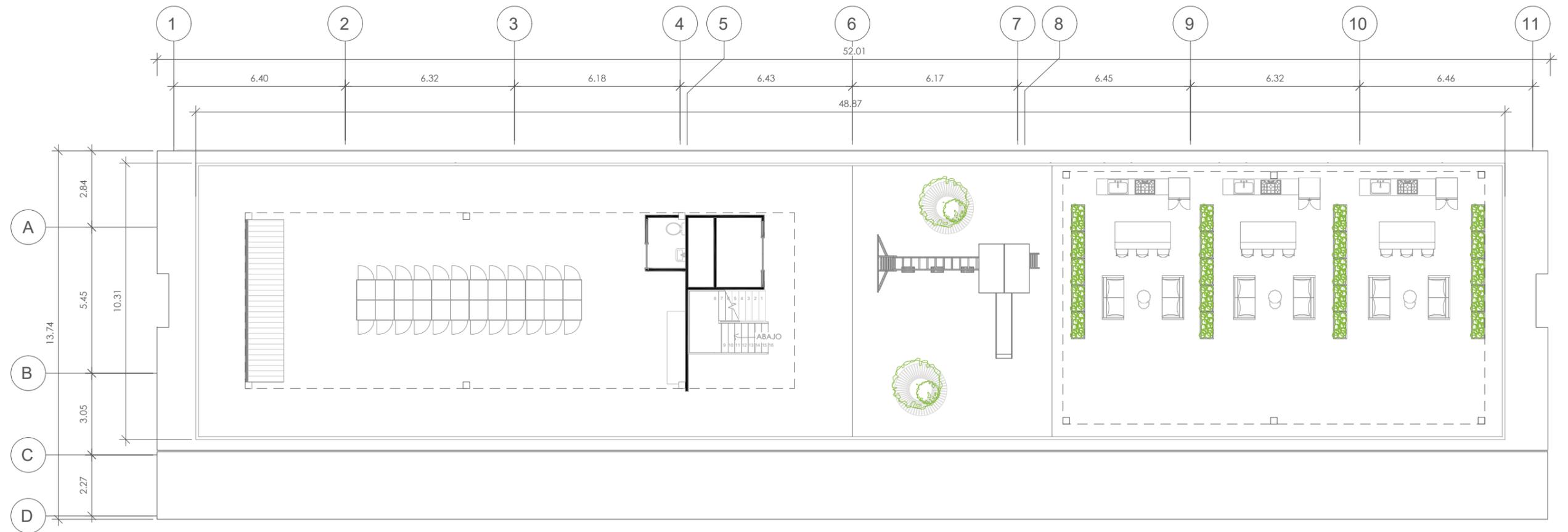
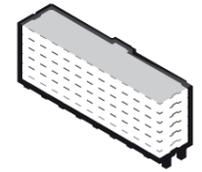




PLANTA ALTA 3 Y 6

Figura 74: Planta alta 3y6 propuesta 1, elaboración propia

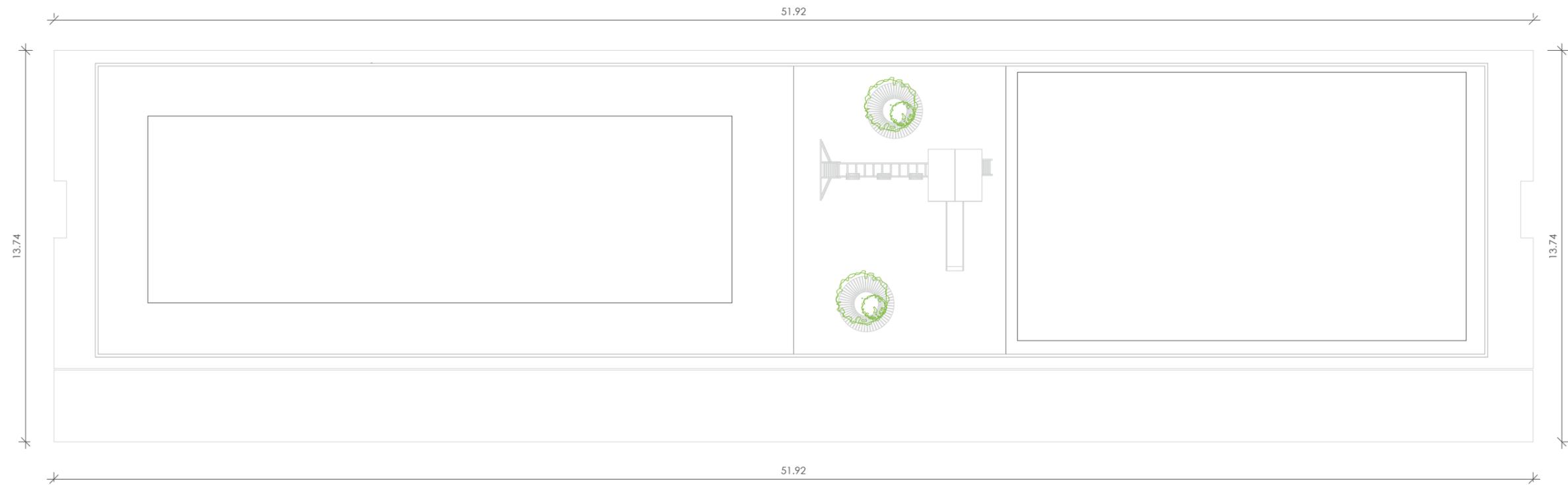
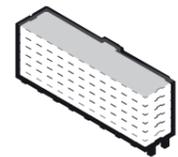




PLANTA TERRAZA

Figura 75: Planta nivel terraza propuesta 1, elaboración propia



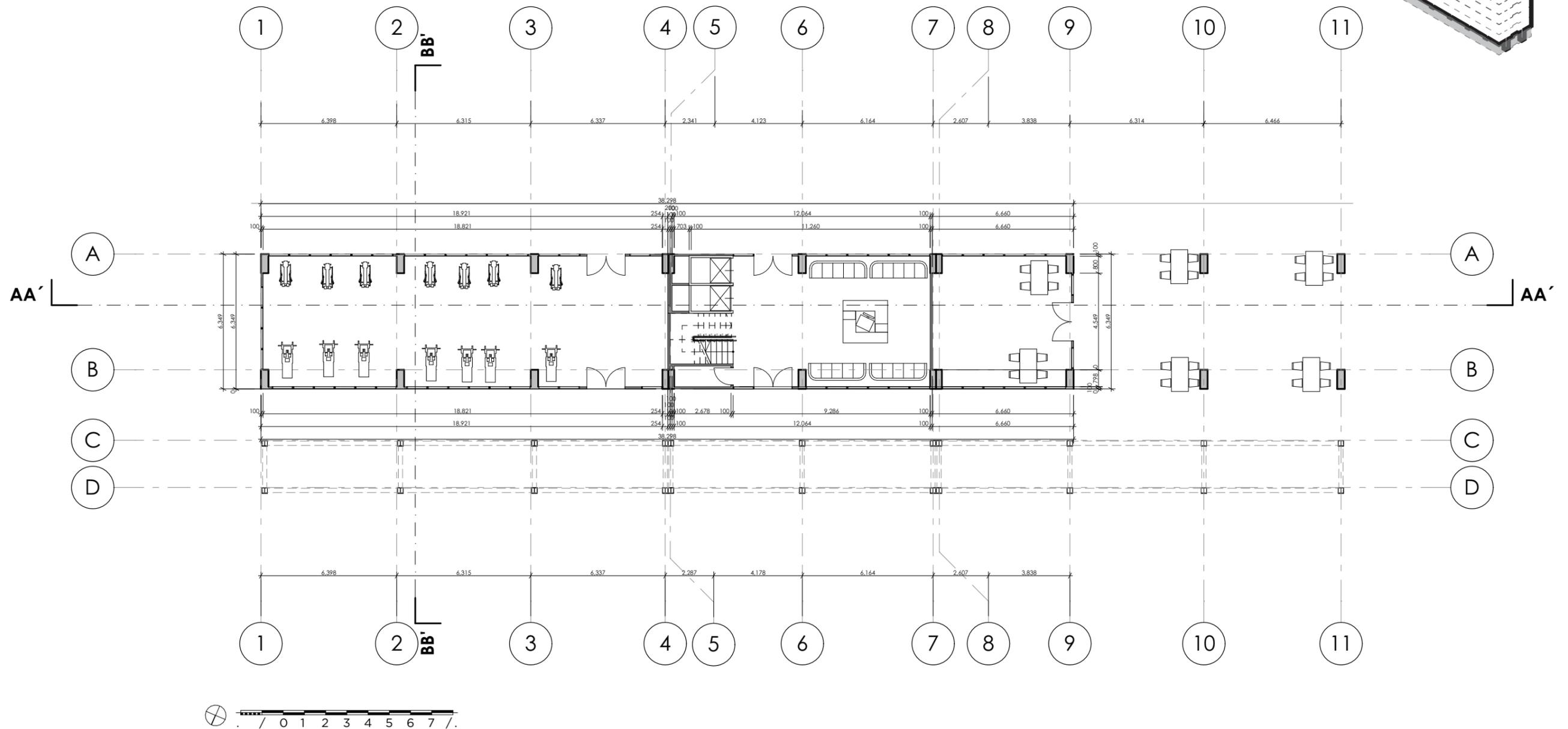
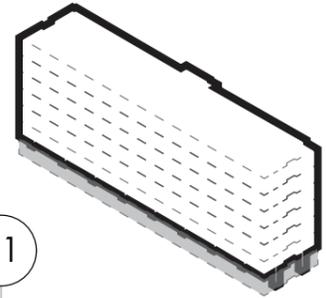


PLANTA DE CUBIERTA

Figura 76: Planta de cubierta, elaboración propia



PLANIMETRÍA PROPUESTA BLOQUE 2

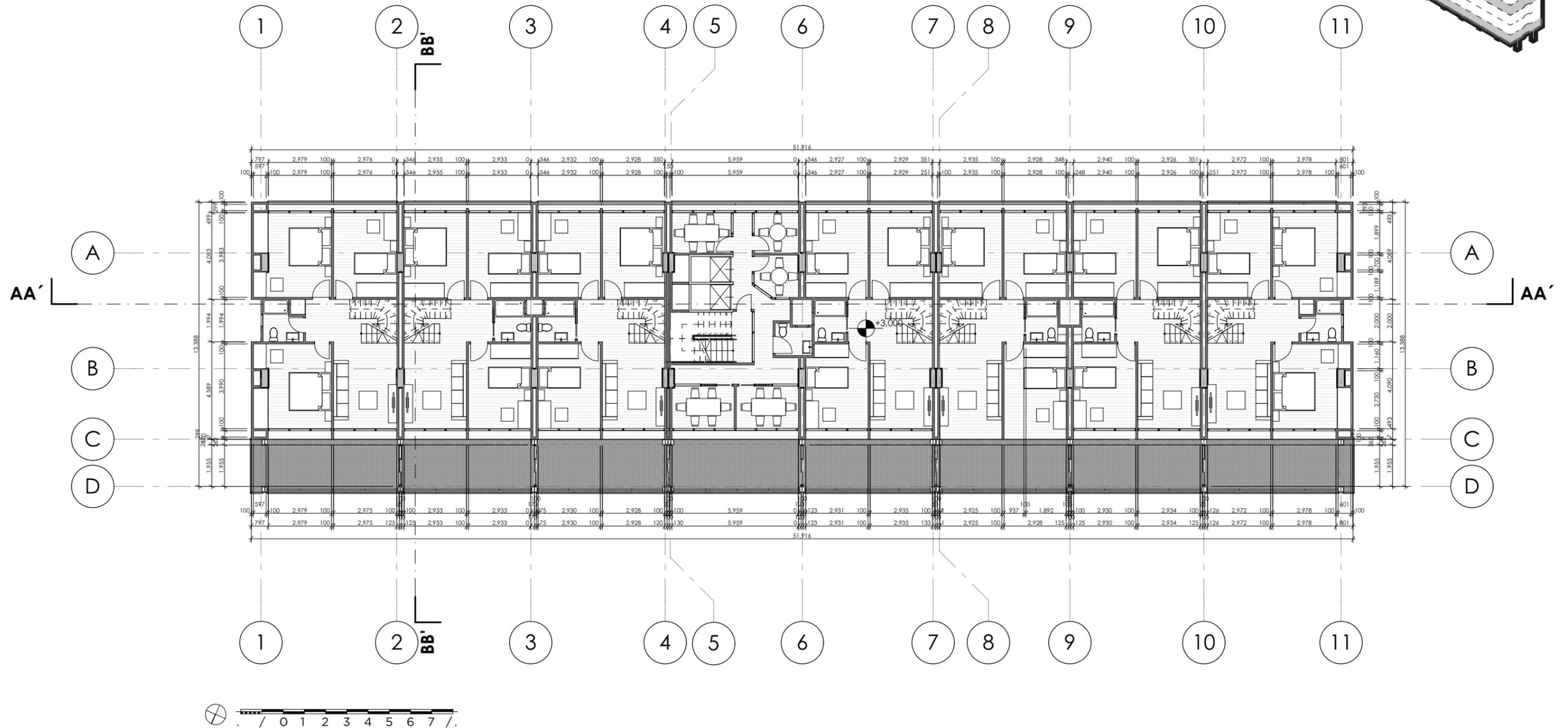
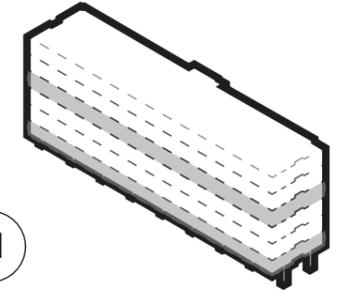


A01

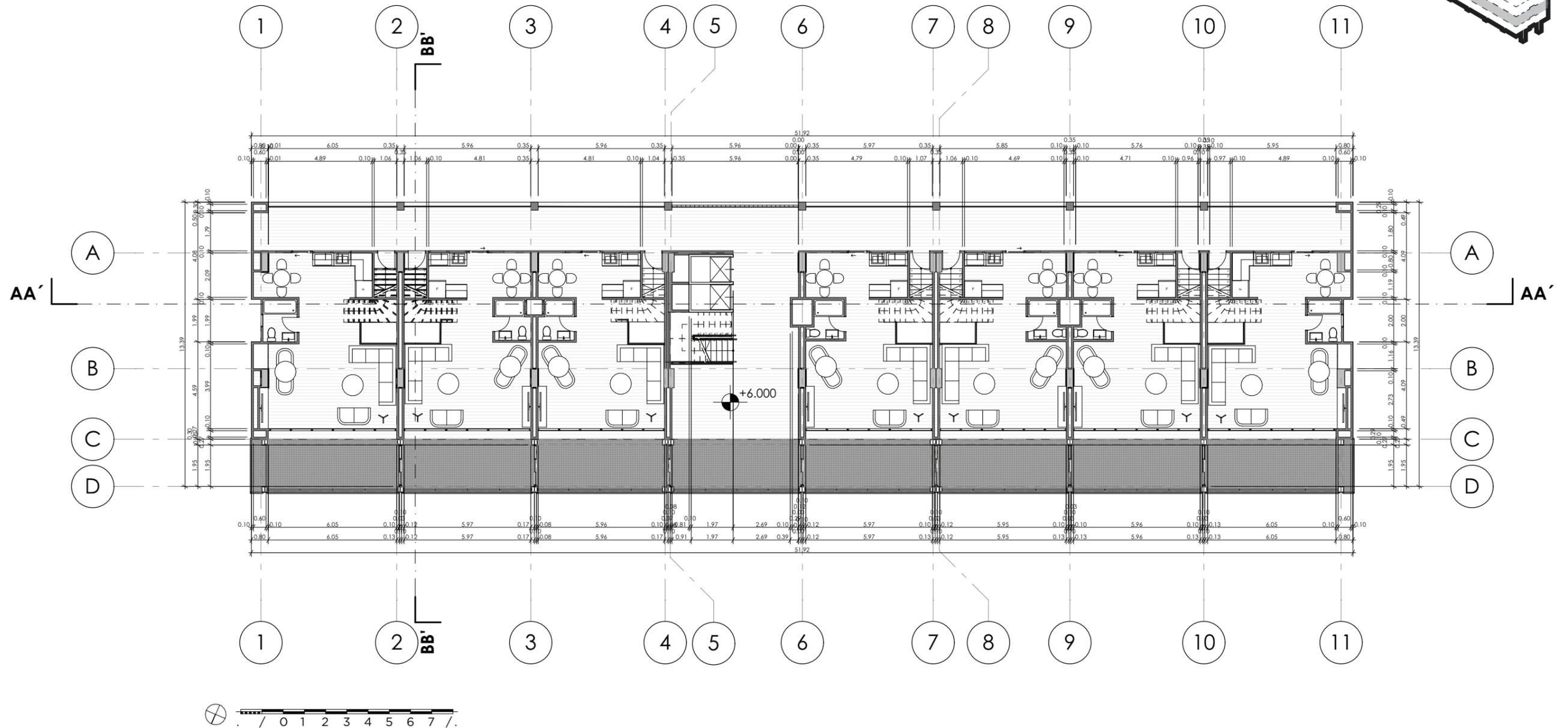
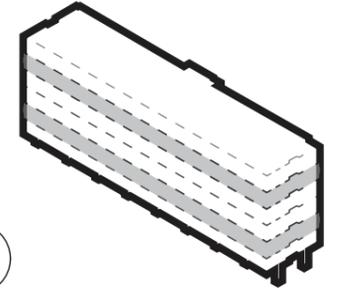
PLANTA BAJA

1:200

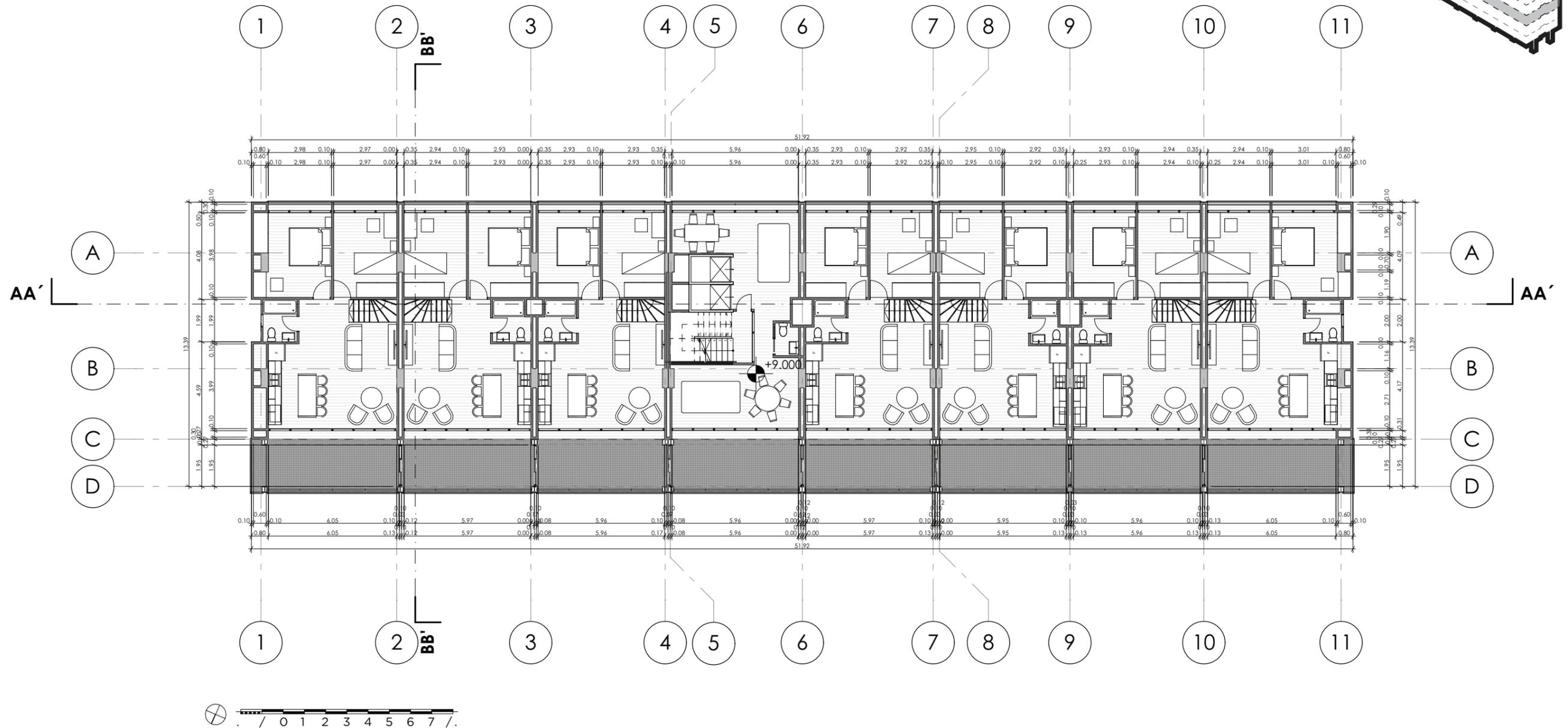
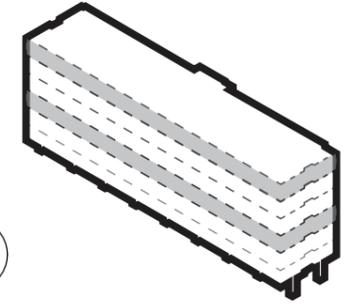
PLANIMETRÍA PROPUESTA BLOQUE 2



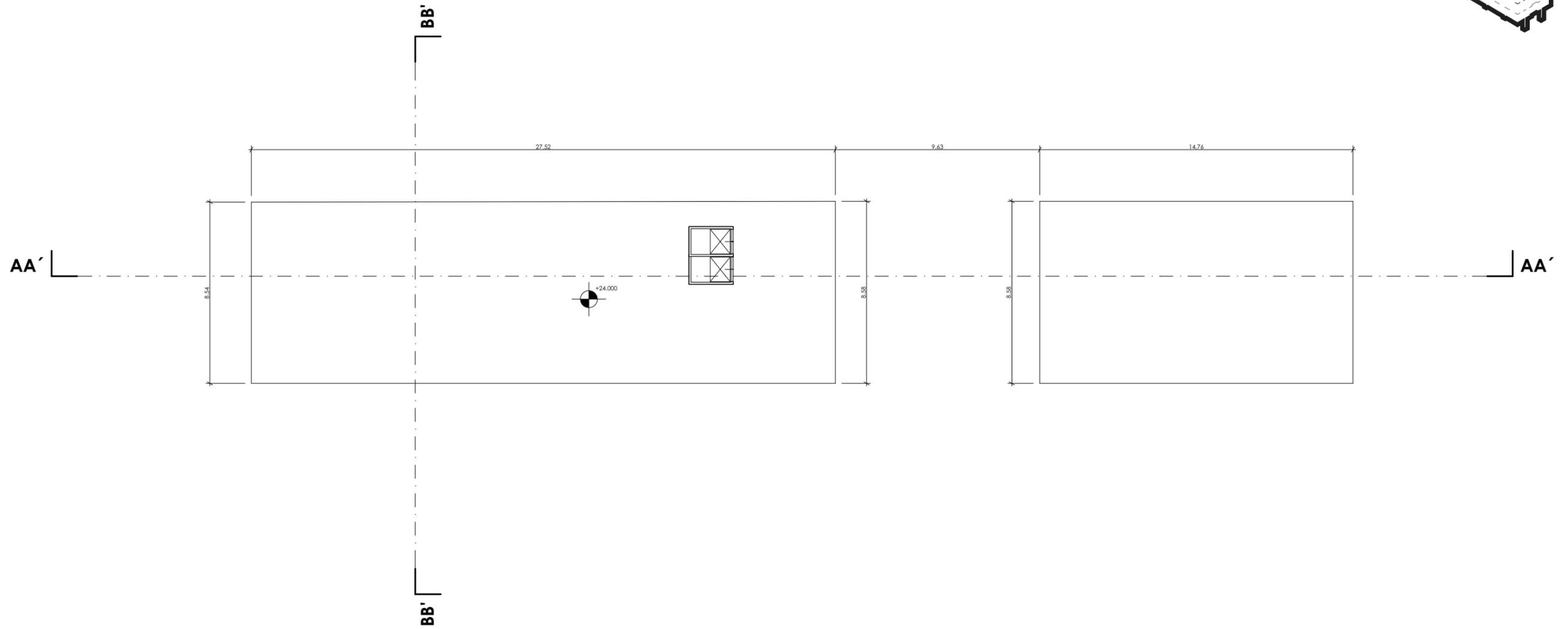
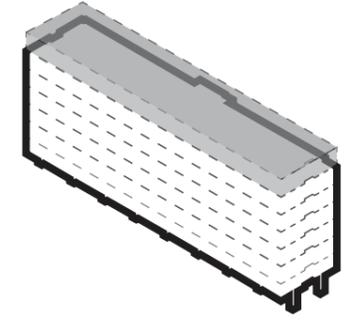
PLANIMETRÍA PROPUESTA BLOQUE 2



PLANIMETRÍA PROPUESTA BLOQUE 2



PLANIMETRÍA PROPUESTA BLOQUE 2



BIBLIOGRAFÍA

Arquitecturas del Sur / Vol 34 / Nº 49 / 2016 / ISSN Impresa 0716 -2677 / ISSN Digital 0719 -6466 La vivienda social en Guayaquil (1940 -1970): Procesos de transformación en los espacios colectivos

Bamba, J. (2015), Caracterización tipológica de la vivienda colectiva pública en Guayaquil (1940 -1970) . AUC No 35 -36 , UCSG, Gye – Ecuador

Bamba, J. (2017),VPC: Vivienda Publica Colectiva 1970 - 1990, extraido de:
https://issuu.com/jcarlosbamba/docs/vivienda_colectiva_final_opt

Belk, C. (2006). Cohousing Communities: A Sustainable Approach to Housing Development Submitted in Partial Fulfillment for the Requirements of Sustainability and the Built Environment (062GBD101) Submitted By..Recuperado de: <https://library.uniteddiversity.coop/>

Bijgaardehof Co -Housing and Healthcare Center / BOGDAN & VAN BROECK" 02 Sep 2022 . ArchDaily . Accessed 24 Jan 2023. ISSN 0719 -8884

Cohousing and coliving - comparative analysis of two alternative housing typologies by reviewing contemporary trends. (2021). Recuperado de: <https://doi.org/10.2298\FUACE210329007M>

Flores, S & Villacrés, D. (2020) "ESTUDIO Y REHABILITACIÓN DE BLOQUES MULTIFAMILIARES DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, GUAYAQUIL" Extraido de : <http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/16>

Co -Living and the Common Good. (n.d.). Recuperado de <https://www.thersa.org/globalassets/pdfs/reports/rsa-co-living.pdf>

Gaete, C. M. (2013, 22 abril). 12 criterios para determinar un buen espacio público. Recuperado de <https://www.plataformaurbana.cl/archive/2013/04/22/12-criterios-para-determinar-un-buen-espacio-publico/>

Quinio, V., & Burgess, G. (2019). Is co -living a housing solution for vulnerable older people? Final report. Recuperado de https://www.cchpr.landecon.cam.ac.uk/system/files/documents/DownloadTemplate_38.pdf

Reforma de vivienda en Cal Drapaire, Sants, Barcelona / Parramon + Tahull Arquitectes" 02 abr 2023. ArchDaily en Español. Accedido el 27 Ago 2023. <<https://www.archdaily.cl/cl/998022/reforma-de-vivienda-en-cal-drapaire-sants-barcelona-parramon-plus-tahull-arquitectes>> ISSN 0719-8914

Scarwafa Co -Housing / Krft " 29 May 2020. ArchDaily. Accessed 24 Jan 2023. ISSN

Three Generation House / BETA office for architecture and the city" 14 Apr 2020. ArchDaily. Accessed 24 Jan 2023. ISSN 0719 -8884

Transformación de 530 unidades habitacionales en Burdeos / Lacaton & Vassal + Frédéric Druot + Christophe Hutin architecture" [Transformation of 530 dwellings / Lacaton & Vassal + Frédéric Druot + Christophe Hutin architecture] 14 abr 2020. ArchDaily en Español. Accedido el 27 Ago 2023. <<https://www.archdaily.cl/cl/937483/transformacion-de-530-unidades-habitacionales-en-burdeos-lacaton-and-vassal-plus-frederic-druot-plus-christophe-hutin-architecture>> ISSN 0719-8914

Vanegas, A. (2010), MULTIFAMILY BUILDINGS IN ECUADOR Three cases between the decades of 50 and 70. Extraido de: http://www.docomomo.ec/Portals/0/Old/FICHA-VANEGAS-ALEJANDRO_MULTIFAMILY-BLOCKS-OF-THE-IESS.pdf

MEMORIA DESCRIPTIVA

CONTEXTO

- En el año 1969 se construyó los Bloques Multifamiliares del IESS de frente al Parque Forestal en la Av. Quito entre la calle Venezuela y Bolivia. Un proyecto de vivienda de interés social promovido por la JNV (Junta Nacional de Vivienda) y el IESS para solventar la gran demanda de vivienda por la constante migración del campo a la ciudad en busca de mejores oportunidades de vida. El proyecto cumplió con su propósito de esa época; sin embargo, en la actualidad se encuentra en condiciones deplorables donde además los mismos usuarios han realizado alteraciones al diseño original del arquitecto. Estas alteraciones se dan conforme el contexto sociopolítico y económico cambia haciendo que los ciudadanos tomen decisiones sobre los espacios que habitan para conseguir seguridad. Finalmente, en el año 2015 se construye el sistema Metro vía que permite conectar de manera eficiente a la urbe y dos de sus paradas se encuentran en estos bloques, lo cual permite a los usuarios de bajos recursos transportarse a sus lugares de trabajo. A pesar de esto, se mantiene inseguro el espacio público y sin aparente uso por parte de los usuarios.

CONCEPTO

- El cohousing y el coliving son conceptos donde en edificios residenciales predomina el carácter colaborativo como parte esencial de la convivencia entre residentes y sus actividades diarias, dejando de lado el sistema convencional donde solo pueden existir viviendas en un edificio residencial. Dentro de este concepto se incorporan espacios donde la convivencia mutua hace posible un barrio en altura por medio de ambientes como comedores comunales, salas de juegos, espacios de transición, etc. Además, es posible adaptar antiguas edificaciones para incorporar espacios colaborativos por medio de adiciones o la acción de añadir, generando nuevas estructuras que complementen los edificios y sirvan como espacios comunes que permitan el desarrollo de comunitario

ESTRATEGIAS URBANAS

- Las estrategias que se describen a continuación responden a las condicionantes que los usuarios viven a diario en el espacio público. El proyecto soluciona estas condicionantes por medio de un espacio público ordenado en función del peatón que a la vez sirva para la manutención del espacio por medio de alquileres de locales comerciales mientras se mantiene la esencia de planta baja libre de Pablo Graff al poder recorrerla transversalmente. Además, se incluye un circuito de ciclovia interno que permita recorrer perimetral e internamente según los ciclistas lo necesiten. Incluso, se incorpora un equipamiento deportivo ideal con su respectiva orientación para llevarse a cabo los deportes comunes de la sociedad. Por otro lado, se eleva la calle de la metro vía al mismo nivel de la acera con velocidad controlada para evitar contaminación auditiva y se unifique el área peatonal de las manzanas preexistentes.

ESTRATEGIAS DE PROYECTO

- Las estrategias que resuelven las condicionantes de Bloque responden a la conceptualización propuesta en base a los objetivos de este trabajo de titulación. Por medio de una redistribución interna podemos ofrecer espacios de calidad dentro del mismo metraje cuadrado. Además de incorporar espacios colaborativos y una estructura adicional que permita aumentar los metros cuadrados por vivienda y pueda ser reconfigurada como el usuario lo desee. Finalmente, por medio de un replanteamiento de la terraza se busca aprovechar la altura y generar espacios de ocio al aire libre que permita potenciar la terraza y sus visuales hacia el parque forestal.

SOLUCIÓN FUNCIONAL

- Se decidió que el proyecto se expandiera desde una de las fachadas para aumentar el área de los departamentos por medio de estructura metálica de prefabricada para su rápida instalación y ligereza para no comprometer la estructura existente. Como envolvente se decidió, la incorporación de persianas enrollables que solucionen la incidencia solar de las altas temperaturas de la ciudad y sirva como piel para el edificio.

CONCLUSIÓN

En conclusión, la propuesta de un edificio coliving y cohousing por medio de la adición de estructuras nuevas y espacios colaborativos permiten que se desarrolle el carácter comunal de un vecindario en altura dejando de lado los individualismos en pro de una sociedad de carácter comunal donde se satisfagan las necesidades de los usuarios pero además se les permita interactuar entre ellos realizando las actividades que ellos quieran y permita relacionarse con otra personas que vivan en el mismo complejo. De esta manera, los bloques multifamiliares del IESS tienen una oportunidad para renovarse y seguir sirviendo a la ciudad.

ANEXOS

NOTA: Se aclara que todos los sistemas de climatización, deben ser internos, sin vista hacia el exterior de todas las fachadas del edificio (frontal, posterior y laterales).

4.7. ESPECIFICACIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN, RETIROS Y CONDICIONES ESPECIALES DE LA ETAPA B

La Etapa B, comprende los solares del **I-1C AL I-19, DEL G-1 AL G-20 y EL H-1C**

Los solares **I-1C y H-1 C** están dedicados a edificios multifamiliares de hasta 27 metros de altura; y, tendrán especificaciones totalmente independientes.

Las Características de edificación, retiros y condiciones especiales de las construcciones que se levanten sobre los solares de la **ETAPA B** de La Urbanización serán los siguientes:

4.7.1. SERVIDUMBRE DE ACOMETIDAS

(Ver **Anexos III B:** Servidumbre, acometidas, servicios básicos; y **Anexo IV:** Área máxima de implantación, área de estacionamiento, puntos de acometidas de servicios básicos; Punto azul: Acometidas eléctricas y Punto rojo: AAPP, AALL, AASS, gas, voz y datos).

Toda vez que la infraestructura de La Urbanización ha contemplado la instalación subterránea de los servicios de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, telefonía, sistemas de televisión por cable, gas por tubería, **no se podrá construir en los retiros frontales de 2.5 metros, ni en el área destinada para aceras, bordillos, callejones y calles ningún tipo de construcción por el peligro que las mismas conllevarían.**

La Urbanización cuenta con un sistema de gas GLP centralizado. Es obligación de cada propietario y/o constructor, respetar todas las normas impuestas por el proveedor de gas, para la debida operación del sistema. Para fines de la conexión de cada vivienda, se deberá contratar solamente a una empresa debidamente autorizada para tal efecto.

En todas las obras, es obligación de cada propietario y/o constructor el respetar todos los diseños que ha hecho La Promotora y que se encuentran claramente determinados en el plano adjunto.

4.7.2. ÁREA DE MANIOBRA DE ESTACIONAMIENTO

4.7.2.1 Los Estacionamientos estarán ubicados obligadamente hacia el linder izquierdo del frente del solar. Cada vivienda deberá asignar el espacio correspondiente para 2 vehículos por unidad habitacional (6M x 7M).

4.7.2.2 ESPECIFICACIONES ESPECIALES.- Por su ubicación o configuración los solares I-1C, I4 al I-16 G-1, G-10, G-11, G20, y H-1C tendrán especificaciones especiales que serán establecidas para los tipos de solares específicos en este instructivo.

4.7.3. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.-



CONSULTA DE NORMAS DE EDIFICACIÓN

Código Predial:

Tipo Predio	Sector	Manzana	Lote	División	Phv	Phh	Número
URBANO		8	- 18 - 2	- 0 - 0	- 0 - 0	- 1	

Tipo Edificación:

NORMAL

Información del Predio:

ZONA:	ZONA MIXTA RESIDENCIAL-4
CIUDADELA:	SIN CIUDADELA
ÁREA SOLAR:	4520,83 m2
FRENTE SOLAR:	64,90 m
SUBZONA:	CINCO
DIRECCIÓN:	AV. QUITO E/ VENEZUELA (CALLE 37-SO) Y COLOMBIA (CALLE 28-SO)
FONDO SOLAR:	65,95 m

Información Catastral:

LINDERO OESTE:	CALLE MACHALA
LONGITUD SUR:	70,65 m
LONGITUD NORTE:	64,90 m
LONGITUD ESTE:	65,95 m
LINDERO NORTE:	CALLE VEHICULAR
LINDERO ESTE:	AV. QUITO
SOLAR:	MEDIANERO
LINDERO SUR:	CALLE VEHICULAR
LONGITUD OESTE:	66,34 m

NORMAS DE EDIFICACIÓN VIGENTES A LA FECHA DE CONSULTA

Norma de Edificación # 89179

Indicador	Resultado
RETIRO FRONTAL 1	4,00 metros de retiro mínimo 4,00 metros de retiro mínimo HACIA CALLE 27 SO-VENEZUELA, (NORTE).
SALIENTES/VOLADIZOS	SIN PROPICIAR EL REGISTRO DE VISTA HACIA LOS SOLARES VECINOS, HASTA 30% DEL RETIRO FRONTAL.
COS	0,40 del Área del Solar 1808,33 m2 de implantación máxima COS DADO DEL 40% DEL AREA DEL SOLAR, PARA LA ZONA:ZR-5 (B), SEGUN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL, PIT-02, SUR I, (DISTRITO 02).
CUS	1,80 del Área del Solar 8137,49 m2 de construcción máxima CUS DADO DEL 180% DEL AREA DEL SOLAR, PARA LA ZONA:ZR-5 (B), SEGUN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL, PIT-02, SUR I, (DISTRITO 02).
PROMEDIO FAMILIAR	90,00 unidades de vivienda máximo 90 unidades de vivienda máximo TODO PROYECTO ARQUITECTÓNICO QUE CUENTE CON DIEZ UNIDADES DE VIVIENDA O MAS, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
RETIRO LATERAL 1	4,00 metros de retiro mínimo 4,00 metros de retiro mínimo RETIRO LATERAL 1, CORRESPONDE A RETIRO FRONTAL 4, HACIA AVENIDA 1 SO-MACHALA, (OESTE).
RETIRO FRONTAL 3	4,00 metros de retiro mínimo 4,00 metros de retiro mínimo HACIA N-S-QUITO, (ESTE).
DENSIDAD NETA	800,00 362 habitantes máximo DENSIDAD NETA MAXIMA: 800 HAB./HA.
ALTURA EDIFICACIÓN (EN METROS)	66,96 metros de altura máxima 66,96 metros de altura máxima ALTURA DEL LOTE: SERA DETERMINADO POR EL COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO, (CUS).
RETIRO FRONTAL 2	4,00 metros de retiro mínimo 4,00 metros de retiro mínimo HACIA CALLE 28 SO-COLOMBIA, (SUR).

Código: _____ Fecha: _____
Numeración: _____ V.B.: _____
Reservado por: _____

CONSULTA DE NORMAS DE EDIFICACIÓN

Código Predial:

Tipo Predio	Sector	Manzana	Lote	División	Phv	Phh	Número
URBANO		8	16	1	0	0	0 - 1

Tipo Edificación:

NORMAL

Información del Predio:

FONDO SOLAR:	188,50 m
ÁREA SOLAR:	10367,50 m2
FRENTE SOLAR:	188,00 m
DIRECCIÓN:	COLOMBIA/MACHALA/QUITO/C.DESTRUGE(BLOQ.)
ZONA:	ZONA RESIDENCIAL-5
SUBZONA:	CINCO
CIUDADELA:	SIN CIUDADELA

Información Catastral:

LINDERO SUR:	MANZANA 17
LONGITUD OESTE:	189,00 m
LONGITUD NORTE:	55,00 m
LONGITUD ESTE:	188,00 m
LINDERO NORTE:	C.COLOMBIA
LINDERO ESTE:	AV.QUITO
SOLAR:	ESQUINERO
LINDERO OESTE:	AV.MACHALA
LONGITUD SUR:	55,00 m

NORMAS DE EDIFICACIÓN VIGENTES A LA FECHA DE CONSULTA

Norma de Edificación # 90578

Indicador	Resultado
COS	0,40 del Área del Solar
COS	0,40 del Área del Solar
DENSIDAD NETA	800,00
ALTURA EDIFICACIÓN (EN METROS)	45,00 metros de altura máxima
RETIRO FRONTAL 3	4,00 metros de retiro mínimo
RETIRO FRONTAL 2	4,00 metros de retiro mínimo
OBSERVACIÓN GENERAL	
OBSERVACIÓN GENERAL	

CONSULTA DE NORMAS DE EDIFICACIÓN

OBSERVACIÓN GENERAL		<p>LAS EDIF. DE MÁS DE 200.00 M2 DE USO DIFERENTE AL RESID. Y LAS EDIF. CON MÁS DE 10 U.V. DEBERÁN CONTAR CON LOS INFORMES FAVORABLES DE LA DACMSE (DE LAS MEMORIAS DE DESECHOS SÓLIDOS PRESENT.) PREVIO A LA APROB. DEL REG. DE CONST. Y/O MODIF. DE PLANOS. DE LA CONSULTA DE NORMAS DE EDIFICACIÓN. "ART. 66 PLAZOS Y VALIDEZ. - ... LAS NORMAS ANTERES INFORMADO SOBRE LA EVOLUCIÓN LAS NORMAS QUE LA MUNICIPALIDAD PROMULGARE."</p> <p>1. PARA LOS OCUPANTES DE LA EDIFICACIÓN A CONSTRUIRSE (DE ACUERDO A LO INDICADO EN LA RESOLUCIÓN NRO. ARCONTEL-18/18 REGULARIZACIÓN NRO. ARCONTEL 001/18). (2/2).</p> <p>2. LA RESOLUCIÓN NRO. 009-CTUGS-2020 EN SU ARTÍCULO 51 ESTABLECE: "G) DEBERÁ PRESENTAR INFORMES DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DE SOPORTE EMITIDOS POR LAS ENTIDADES COMPETENTES" (1/2).</p> <p>2.- EL ARTÍCULO 53 ESTABLECE QUE DEBERA PRESENTAR: "K) CERTIFICADO DE APROBACIÓN DE PLANOS Y FACTIBILIDAD DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE EMITIDOS POR LAS DEPENDENCIAS COMPETENTES". (2/2).</p> <p>TODOS PROYECTOS QUE SEA DESTINADO A ACTIVIDAD COMERCIAL, ALMACENAMIENTO O INDUSTRIA, DEBERÁN PRESENTAR FICHA Y PLAN DE MANEJO A LA DIRECCIÓN DEL AMBIENTE, CONFORME CATEGORIZACIÓN AMBIENTAL EMITIDA POR MINISTERIO DEL AMBIENTE.</p> <p>TODOS PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS QUE CUENTE CON DIEZ UNIDADES DE VIVIENDA O MAS, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.</p> <p>EL RÓTULO DE LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS PRESENTADOS DEBERÁ CONTENER LOS NOMBRES CORRECTOS DEL PROPIETARIO, PROYECTISTA Y RESPONSABLE TÉCNICO.</p> <p>DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: TODAS LAS EDIFICACIONES QUE SUPERE LOS DOCE (12 METROS DE ALTURA, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.</p>
OBSERVACIÓN GENERAL		

CONSULTA DE NORMAS DE EDIFICACIÓN

Código Predial:

Tipo Predio	Sector	Manzana	Lote	División	Phv	Phh	Número
URBANO		8	- 18 - 1	- 0 - 0 - 0 - 1			

Tipo Edificación:

NORMAL

Información del Predio:

ZONA:	ZONA RESIDENCIAL-5
ÁREA SOLAR:	4555,13 m2
FRENTE SOLAR:	69,12 m
SUBZONA:	CINCO
CIUDADELA:	SIN CIUDADELA
FONDO SOLAR:	66,00 m
DIRECCIÓN:	JOSÉ DE ANTEPARA (AV. 2-SO) E/ VENEZUELA (CALLE 37-SO) Y AV. QUITO

Información Catastral:

LONGITUD NORTE:	69,12 m
LONGITUD ESTE:	65,95 m
LINDERO SUR:	CALLE COLOMBIA
LONGITUD OESTE:	65,60 m
LINDERO NORTE:	CALLE VENEZUELA
LINDERO ESTE:	CALLE MACHALA
SOLAR:	ESQUINERO
LINDERO OESTE:	CALLE JOSE DE ANTEPARA
LONGITUD SUR:	68,00 m

NORMAS DE EDIFICACIÓN VIGENTES A LA FECHA DE CONSULTA

Norma de Edificación # 90581

Indicador	Resultado
RETIRO FRONTAL 1	4,00 metros de retiro mínimo 4,00 metros de retiro mínimo HACIA CALLE 27 SO-VENEZUELA, (NORTE).
DENSIDAD NETA	800,00 364 habitantes máximo DENSIDAD NETA MAXIMA: 800 HAB./HA.
ALTURA EDIFICACIÓN (EN METROS)	45,00 metros de altura máxima 45,00 metros de altura máxima ALTURA DEL LOTE: SERA DETERMINADO POR EL COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO, (CUS).
COS	0,40 del Área del Solar 1822,05 m2 de implantación máxima COS DADO DEL 40% DEL AREA DEL SOLAR, PARA LA ZONA: ZR-5 (B), SEGUN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL, PIT-02, SUR I, (DISTRITO 02).
RETIRO FRONTAL 3	4,00 metros de retiro mínimo 4,00 metros de retiro mínimo HACIA AVENIDA 1 SO-MACHALA, (ESTE).
CUS	1,80 del Área del Solar 8199,23 m2 de construcción máxima CUS DADO DEL 180% DEL AREA DEL SOLAR, PARA LA ZONA: ZR-5 (B), SEGUN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON GUAYAQUIL, PIT-02, SUR I, (DISTRITO 02).
PROMEDIO FAMILIAR	91,00 unidades de vivienda máximo 91 unidades de vivienda máximo TODO PROYECTO ARQUITECTÓNICO QUE CUENTE CON DIEZ UNIDADES DE VIVIENDA O MAS, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
RETIRO LATERAL 1	4,00 metros de retiro mínimo 4,00 metros de retiro mínimo RETIRO LATERAL 1 CORRESPONDE A RETIRO FRONTAL 4, HACIA AVENIDA 3 SO-DR. GABRIEL GARCIA MORENO, (OESTE).
RETIRO FRONTAL 2	4,00 metros de retiro mínimo 4,00 metros de retiro mínimo HACIA CALLE 28 SO-COLOMBIA, (SUR).

CONSULTA DE NORMAS DE EDIFICACIÓN

OBSERVACIÓN GENERAL	DISPOSICIONES GENERALES DEL CUERPO DE BOMBEROS: EDIFICACIONES DE USO MIXTO DE 300 M2 EN ADELANTE Y O MÁS DE UN NIVEL, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	TODO PROYECTO ARQUITECTÓNICO QUE CUENTE CON DIEZ UNIDADES DE VIVIENDA O MAS, DEBERÁ PRESENTAR LAS DISPOSICIONES TÉCNICAS EMITIDAS POR EL B. CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL.
OBSERVACIÓN GENERAL	1. PARA LOS OCUPANTES DE LA EDIFICACIÓN A CONSTRUIRSE (DE ACUERDO A LO INDICADO EN LA RESOLUCIÓN NRO. ARCONTEL-18/18 REGULARIZACIÓN NRO. ARCONTEL 001/18). (2/2).
OBSERVACIÓN GENERAL	EL REQUERIMIENTO DE PARQUEOS POR EL TIPO DE ACTIVIDAD PODRÁ CONSULTARLO EN EL ANEXO # D, NORMAS PARA ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS DE LA ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIONES Y CONST. DEL CANTON GUAYAQUIL, (2022) O LO INDICADO EN LOS REGLAM. INTERNOS.
OBSERVACIÓN GENERAL	TODO PROYECTO QUE SEA DESTINADO A ACTIVIDAD COMERCIAL, ALMACENAMIENTO O INDUSTRIA, DEBERÁN PRESENTAR FICHA Y PLAN DE MANEJO A LA DIRECCIÓN DEL AMBIENTE, CONFORME CATEGORIZACIÓN AMBIENTAL EMITIDA POR MINISTERIO DEL AMBIENTE.
OBSERVACIÓN GENERAL	1. TODO PROYECTO ARQUITECTÓNICO QUE TENGA CERCA CABLES AÉREOS DE TENDIDO ELÉCTRICO, DEBERÁ PRESENTAR PRONUNC. EMITIDO POR CNEL, DONDE SE DETERMINE QUE LA DISTANCIA DE DICHOS CABLES A LA QUE SE PLANIFICA EL INMUEBLE NO CONSTITUIRÁ UN PELIGRO (1/2).
OBSERVACIÓN GENERAL	2. LA RESOLUCIÓN NRO. 009-CTUGS-2020 EN SU ARTÍCULO 51 ESTABLECE: "G) DEBERÁ PRESENTAR INFORMES DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DE SOPORTE EMITIDOS POR LAS ENTIDADES COMPETENTES" (1/2).
OBSERVACIÓN GENERAL	DE LA CONSULTA DE NORMAS DE EDIFICACIÓN. "ART. 66 PLAZOS Y VALIDEZ. - ... LAS NORMAS ANTERSE INFORMADO SOBRE LA EVOLUCIÓN LAS NORMAS QUE LA MUNICIPALIDAD PROMULGARE."
OBSERVACIÓN GENERAL	2.- EL ARTÍCULO 53 ESTABLECE QUE DEBERA PRESENTAR: "K) CERTIFICADO DE APROBACIÓN DE PLANOS Y FACTIBILIDAD DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE EMITIDOS POR LAS DEPENDENCIAS COMPETENTES". (2/2).



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **ORELLANA ICAZA, JAVIER ALEJANDRO**, con C.C: # **0923854582** autor/a del trabajo de titulación: **DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES & MULTIFAMILIARES** previo a la obtención del título de **ARQUITECTO** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, **08** de **SEPTIEMBRE** de **2023**

f. _____

Orellana Icaza, Javier Alejandro

C.C:**0923854582**



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **CARREÑO PICO, MARIA GABRIELA**, con C.C: # **1350350474** autor/a del trabajo de titulación: **DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES & MULTIFAMILIARES** previo a la obtención del título de **ARQUITECTA** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, **08 de SEPTIEMBRE de 2023**

f. _____

Carreño Pico, Maria Gabriela

C.C: **1350350474**



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TEMA Y SUBTEMA:	DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES & MULTIFAMILIARES		
AUTOR(ES)	MARIA GABRIELA CARREÑO PICO Y JAVIER ALEJANDRO ORELLANA ICAZA		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	ARQ. JORGE FRANKLIN LUDEÑA ZERDA		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	ARQUITECTURA Y DISEÑO		
CARRERA:	ARQUITECTURA		
TÍTULO OBTENIDO:	ARQUITECTO		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	08 de SEPTIEMBRE de 2023	No. PÁGINAS:	94
ÁREAS TEMÁTICAS:	Diseño Arquitectónico, Viviendas Unifamiliares, Viviendas Multifamiliares		
PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:	Original, Alteraciones, Coliving, Cohousing, Subversiones, Urbano, Adición, Operaciones, Bloques Multifamiliares del IESS		
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):			
<p>El proyecto estudia el desarrollo de la oferta de vivienda pública colectiva en la ciudad de Guayaquil de parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y la Junta Nacional de Vivienda (JNV) y como estas entidades supieron solventar necesidades básicas de la época por medio de bloques colectivos de vivienda que se emplazan en grandes manzanas de la ciudad de Guayaquil donde familias de clase media y media baja empezarán a vivir. Para motivos de este trabajo, nos enfocaremos en los Bloques Multifamiliares del IESS de Pablo Graff. Por otro lado, se evidencia que en la actualidad existen alteraciones que los mismos usuarios han generado con el fin de protegerse de la inseguridad de la ciudad, incluso algunos departamentos han realizado expansiones a sus viviendas acogiendo parte del pasillo y cerrar los pasillos con varios cerramientos, distanciándose de la idea prima de Pablo Graff, dejando como consecuencia un laberinto de puertas y rejas para llegar y salir de cada vivienda. La vivienda colectiva pública debe apuntar a satisfacer las necesidades básicas de los usuarios a través de una propuesta de vivienda confortable y colaborativa que cumpla con estándares actuales (espaciales, ecológicos, económicos, comunales, entre otros) y una adecuada relación con su entorno urbano que le permita conectarse con la ciudad y su equipamiento. Este trabajo de titulación permitirá explorar las diversas soluciones adaptadas a los estándares actuales bajo los conceptos del cohousing y el coliving que genera un desarrollo comunal alrededor de la vivienda colectiva.</p>			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI		<input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593-959206916 +593-96 901 8619		E-mail: jorellana1999@gmail.com carrenogabriela902@gmail.com

CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::	Nombre: SANDOYA LARA, RICARDO ANDRÉS
	Teléfono: +593-996608225
	titulación.arq@cu.ucsg.edu.ec
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA	
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):	
Nº. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):	