



UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPÍRITU SANTO

FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA CIVIL

“Intervención urbana como estrategia para mejorar la calidad de viviendas de interés social en la ciudad de Guayaquil”

Trabajo de titulación que se presenta como requisito previo a optar el grado de Arquitecto

Alumna: Denisse María Castro Giler

Tutor: Arq. Daniel Wong

Samborondón, Septiembre de 2016

Dedicatoria

A mis padres, quienes además de brindarme incondicionalmente apoyo y cariño, me enseñaron con su ejemplo el camino del esfuerzo y la perseverancia para cumplir mis metas.

ÍNDICE GENERAL

Dedicatoria	v		
Índice General	vi		
Índice de Figuras	ix		
Índice de Tablas	xiii		
Resumen	xv		
Abstract	xvii		
Introducción	19		
1. Información Preliminar	25		
1.1 Planteamiento del problema	27		
1.2 Alcance	29		
1.3 Preguntas de investigación	29		
1.4 Objetivos	30		
		1.4.1 Objetivo General	30
		1.4.2 Objetivos Específicos	30
		1.5 Justificación	32
		2. Metodología de Investigación	35
		2.1 Recopilación de la información	37
		3. Marco conceptual	39
		3.1 La ciudad	41
		3.1.1 Lo urbano	44
		3.1.2 Lo rural	47
		3.1.3 El intersticio	50
		3.1.4 El espacio público	54
		3.2 La vivienda	58
		3.2.1 Vivienda social	60

4. El Problema de la Vivienda	65	6. Análisis de sitio	105
4.1 Migración, crecimiento urbano y déficit de vivienda en el Ecuador	67	6.1 Delimitación del terreno	107
4.2 Vivienda sin ciudad, ciudadanos sin ciudad	73	6.2 Diagnóstico urbano	108
4.3 Proyectos de vivienda social en Guayaquil	74	6.2.1 Usos de suelo	108
4.3.1 Mucho Lote	75	6.2.2 Movilidad y transporte	111
4.3.2 Socio Vivienda	84	6.2.3 Parques y áreas verdes	115
4.3.3 Conclusiones	86	6.3 Identificación de potencialidades y necesidades	119
5. Tipologías	91	7. Propuesta	121
5.1 Bloques habitacionales de baja altura, alta densidad.	93	7.1 Introducción	123
5.2 Ejemplos	95	7.2 Memoria arquitectónica	124
		7.2.1 Estrategias de diseño	124
		7.2.1.1 Baja altura, alta densidad	124
		7.2.1.2 Vivienda progresiva	127
		7.2.1.3 Revitalización del espacio	131



7.3 Presupuesto referencial de vivienda	135
7.4 Perspectivas	139
8. Conclusión	149
9. Bibliografía	155
10. Anexos	167

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 0.1 Invasiones en el sector de la Perimetral, Guayaquil	21
Figura 0.2 La urb. Ciudad Victoria muestra la necesidad del plan de desarrollo urbanístico en medio del caos de la zona	22
Figura 1.1 Viviendas con necesidades básicas insatisfechas en el Ecuador	27
Figura 1.2 Déficit de vivienda en el Ecuador	28
Figura 1.3 Viviendas y calles en zonas periféricas de Guayaquil repletas de agua y lodo	30
Figura 1.4 Viviendas autoconstruidas en zonas periféricas de Guayaquil	31
Figura 1.5 Asentamientos urbano marginales en el Estero Salado de la ciudad de Guayaquil	32
Figura 2.1 Habitación y baño de una vivienda de la coop. Vencer o Morir 3	37
Figura 3.1 Vista aérea de zona urbana de Guayaquil	43
Figura 3.2 Parroquia rural Guayaquileña Gómez Rendón	46
Figura 3.3 Parque abandonado en el cerro de la cdla. El Paraíso	50
Figura 3.4 Parque abandonado en el cerro de la cdla. El Paraíso	50
Figura 3.5 Esquema de desarrollo de intersticios urbanos	53
Figura 3.7 Esquema para el proceso de diseño Vida - Espacio - Edificios	57

Figura 3.8 Esquema de apropiación de un espacio	59
Figura 3.9 Componentes físicos del hábitat	61
Figura 3.10 Componentes de la vivienda social	62
Figura 3.11 Ejemplo. Proyecto para vivienda social en Caen, Francia	63
Figura 4.1 Déficit de vivienda en el Ecuador	68
Figura 4.2 Viviendas en el sector del Guasmo, Guayaquil	69
Figura 4.3 Viviendas en el sector Nueva Prosperina, Lomas de La Florida, Colinas de La Florida y El Fortín, Guayaquil	72
Figura 4.4 Línea de tiempo. Evolución de barrio a urbanización cerrada en Guayaquil	73
Figura 4.5 Ubicación de Mucho Lote y Mucho Lote 2	75
Figura 4.6 Solar de Mucho Lote 1 donde debía construirse un parque	76
Figura 4.7 Parque en Mucho Lote 1	77
Figura 4.8 Mucho Lote 2	78
Figura 4.9 Residentes de Mucho Lote exigen permiso para aumentar sus viviendas	79
Figura 4.10 Sendero peatonal para llegar a Mucho Lote 2	80
Figura 4.11 Camino junto al río en Mucho Lote 2	81
Figura 4.12 Residentes de Mucho Lote 2 atraviesan la autopista para llegar a sus casas	82
Figura 4.13 Vía de ingreso a Socio Vivienda	83
Figura 4.14 Ubicación de la urbanización Socio Vivienda	84
Figura 4.15 Socio Vivienda. Parques y áreas verdes	85
Figura 4.16 Áreas verdes en Socio Vivienda	86
Figura 4.17 Parque construido por los residentes en Socio Vivienda	87
Figura 4.18 Casas en Socio Vivienda	88

Figura 4.19 Ingreso a Socio Vivienda	89
Figura 5.1 Vista aérea de Donnybrook Quarter, Londres	94
Figura 5.2 Maqueta de estudio para Donnybrook Quarter	95
Figura 5.3 Donnybrook Quarter. Análisis de movimiento peatonal post-ocupacional.	96
Figura 5.4 Donnybrook Quarter. Implantación y corredor interior	97
Figura 5.4 Donnybrook Quarter. Ingreso principal a las casas perspectivas desde la calle y corredor central	99
Figura 5.6 Wilton Close. Patio central.	101
Figura 5.7 Wilton Close. Ingreso peatonal, perspectiva desde la calle, patio central, implantación e ingreso a las casas	102
Figura 6.1 Área de implantación del proyecto	107
Figura 6.2 Zona residencial del sector	108
Figura 6.3 Análisis de usos de suelo e infraestructura	109
Figura 6.4 Análisis de movilidad	110
Figura 6.5 Congestión vehicular en la Avenida de las Américas	111
Figura 6.6 Corredores peatonales del sector	112
Figura 6.7 Calle Cosme Renella	113
Figura 6.8 Parques y espacios públicos	114
Figura 6.9 Estación de Metrovía en la Avenida de las Américas	115
Figura 6.10 Personas almorzando en las bancas de un parque del sector	116
Figura 6.11 Parque # 1	117
Figura 6.12 Parque # 2 y parque # 3	118
Figura 6.13 Parque # 3	119
Figura 7.1 Tipos de manzanas	125

Figura 7.2 Diagrama de escalas de integración entre espacios públicos y privados	126
Figura 7.3 Circulación peatonal	127
Figura 7.4 Preferencias de los compradores de vivienda en Guayaquil	128
Figura 7.5 Principales factores que condicionan la evolución de la vivienda en el tiempo	129
Figura 7.6 Crecimiento progresivo propuesto para las viviendas	129
Figura 7.7 Bocetos preliminares	130
Figura 7.8 Implantación del parque propuesto	132
Figura 7.9 Mobiliario urbano para las zonas de estar del parque	133
Figura 7.10 Implantación general de la propuesta	134
Figura 7.11 Perspectiva de corredor peatonal y viviendas	139
Figura 7.12 Corredor peatonal entre las viviendas	140
Figura 7.13 Viviendas	141
Figura 7.14 Vereda de la calle Cosme Renella	142
Figura 7.15 Perspectiva de ingreso peatonal al parque por la calle Cosme Renella	143
Figura 7.16 Perspectiva desde el interior del parque	144
Figura 7.17 Zona de estar del parque propuesto	145
Figura 7.18 Ingreso peatonal a los conjuntos habitacionales desde la calle Cosme Renella	146
Figura 7.19 Perspectiva de la calle Cosme Renella	147

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 4.1 Tipos de vivienda de familias de bajos ingresos	70
Tabla 4.2 Costos de Viviendas	71
Tabla 4.3 Debilidades en los proyectos de vivienda social	89
Tabla 6.1 Resumen de ventajas y necesidades de la zona	119

Resumen

El presente trabajo de tesis se basa en el diseño de un conjunto habitacional de vivienda enfocado en las necesidades de integración social y calidad de vida urbana de la población de escasos recursos. El proyecto se sirve del espacio público como objeto que permita intensificar la vida en comunidad de los ciudadanos así como mejorar el entorno urbano del sector donde se implanta. La densidad habitacional, el tipo de vivienda propuesta y la importancia de los espacios públicos de calidad desempeñan un papel principal en los componentes arquitectónicos y urbanísticos del proyecto.

En primer lugar, se analiza la situación de la vivienda social en el Ecuador y se estudian en particular los proyectos realizados recientemente en Guayaquil. Estos conjuntos habitacionales carecen de espacios públicos que fortalezcan la vida en comunidad y permitan a los ciudadanos 'habitar' plenamente en la ciudad. Se determina una propuesta de dos bloques de viviendas de interés social en un sector de Guayaquil con importante actividad comercial y residencial. Una vez identificadas las necesidades del sitio, se propone un espacio público que permita mejorar la experiencia vida urbana de los usuarios de las nuevas viviendas a través de la integración espacial y social.

Palabras clave: Espacio público, ciudad, vivienda social, integración, calidad de vida urbana.

Abstract

This thesis is based on the design of a housing complex focused on the needs of social integration and urban quality of life of low-income population. For its development, public space serves as an object to strengthen relationships between the members of a society and improve the urban environment of the sector where it is implanted. Housing density, the model of housing unit proposed and the importance of high quality public spaces play a major role in the planning and architectural components of the project.

Firstly, the situation of social housing in Ecuador is discussed, and projects carried out recently in Guayaquil are studied in particular. These housing complexes lack public spaces that allow citizens to fully 'live' as active members of the city. This work examines the possibility to implant a social housing community divided in two blocks in a part of Guayaquil with major commercial and residential activity. Then, the needs of the area in terms of urban criteria are identified and a public space that helps make the urban living experience of citizens more profitable through spatial and social integration is proposed.

Keywords: Public space, social housing, urban integration, quality of life.



INTRODUCCIÓN



Figura 0.1 Invasiones en el sector de la Perimetral, Guayaquil
Fuente: El Universo

Hace 40 años, menos del 50% de la población de América Latina vivía en áreas urbanas. En la actualidad, el 75% de la población se encuentra en estas zonas (Duncan, 2003). Ecuador no ha sido una excepción para el fenómeno migratorio de las últimas décadas, lo que ha traído como consecuencia el crecimiento urbano desmedido y la proliferación de viviendas informales en las ciudades. Según datos de la Encuesta de Calidad de Vida realizada entre 2013 y 2014, el índice de pobreza por necesidades básicas insatisfechas (NBI) es de 59.8% en zonas rurales, 24.4% en áreas urbanas y 35.8% a nivel nacional (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2015).

La vivienda es “parte de la identidad del individuo y el grupo que la habita y, por su apariencia, les representa ante los demás” (González, 2012). De esta manera, mantiene una relación muy estrecha con la ciudad y sus partes. En la actualidad, las ciudades son más que solo fragmentos separados; son la suma

Figura 0.2 La urbanización Ciudad Victoria muestra la necesidad del plan de desarrollo urbanístico en medio del caos de la zona.
Fuente: Douglas Armijos / Agencia Andes



de elementos que deben ser examinados en cuanto a la manera en la que los habitantes de diferentes medios se combinan y utilizan los espacios, y cómo estos espacios representan la verdadera identidad de la comunidad.

Las políticas de vivienda social en el país no han logrado satisfacer las demandas de la población. Según los datos obtenidos por el INEC (2010) en el último censo poblacional, el 52% de los ecuatorianos presenta al menos un problema con respecto al lugar en el que viven. La falta de viviendas de interés social ha resultado en la construcción de proyectos con bajos estándares de calidad y concepciones no acondicionadas a las necesidades de sus habitantes.

Es común encontrar proyectos donde prioriza el diseño arquitectónico básico y se otorga una importancia secundaria, por no decir inexistente, a la planeación urbana suficiente que facilite la integración de sus habitantes con el entorno urbano y ciudad a la que pertenecen. Las construcciones nacen de “propuestas adaptadas a la capacidad económica de las familias y comunidades, más que a su composición y necesidades” (Acosta, 2009).

La arquitectura como responsable de “hacer ciudad” debe considerar todos los aspectos que caracterizan a las sociedades dinámicas de la actualidad. Es imprescindible que

respete la diversidad de sus habitantes, sin embargo, no debe promover la fragmentación y exclusión sino ser partícipe de la integración social. El presente trabajo busca demostrar cómo la arquitectura puede manifestarse como agente principal en el proceso de integración social, en una ciudad como Guayaquil donde la separación territorial de las viviendas y espacios públicos ha generado vacíos que han desarticulado la estructura urbana promoviendo cada vez más los asentamientos informales.

Se presenta una propuesta de vivienda social y espacio público como una alternativa para su intervención en donde puedan converger las realidades urbanas de los diferentes segmentos de la población, que sirva como punto de unión entre ellos, promueva el encuentro colectivo, y consolide el sentido de pertenencia a una comunidad de los ciudadanos de bajos recursos para así entender y vivir la ciudad como un todo.¹

¹**Nota:** La investigación para el trabajo se desarrolló en el período de Noviembre 2015 a Marzo 2016; por lo tanto, en los datos obtenidos no se consideran las consecuencias del terremoto de Abril 2016.



CAPÍTULO 1

INFORMACIÓN PRELIMINAR

1.1 Planteamiento del problema

Según Hábitat II, el más grande evento mundial de vivienda que se llevó a cabo en Estambul en el año 1996, el concepto de vivienda adecuada significa “disponer de un lugar privado, espacio eficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación, calefacción y ventilación suficientes, infraestructura básica adecuada que incluya agua, saneamiento y eliminación de desechos, emplazamiento adecuado, acceso al trabajo, todo ello a un costo razonable”.

Aún cuando los artículos 30, 31, 375 y 376 de la Constitución (2008) establecen un “umbral mínimo” para el acceso a una vivienda digna y se encuentra señalado como un derecho, una gran cantidad de ecuatorianos aun no disfrutan de él. El tema de la vivienda propia en muchos de los países latinoamericanos se refleja bajo la misma realidad negativa, y el Ecuador no es una excepción (**Figura 1.1**). Los problemas habitacionales, la falta de planificación territorial y urbana, y la poca disponibilidad de terrenos urbanos con servicios de infraestructura requieren gran cantidad de fondos y participación pública para poder ser solucionados.

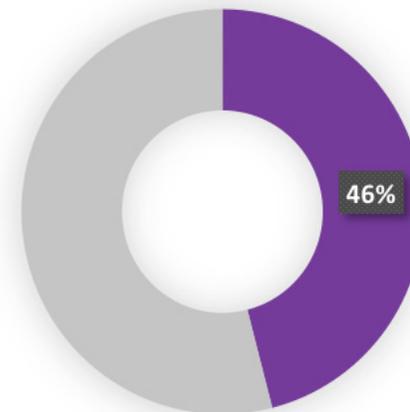


Figura 1.1 Viviendas con necesidades básicas insatisfechas en el Ecuador
Fuente: Banco Interamericano De Desarrollo (2012)

La **Figura 1.2** muestra los inconvenientes que presentan los hogares, clasificados como aquellos de carácter cualitativo o cuantitativo. Por déficit cualitativo se entienden “hogares que residen en viviendas cuya tenencia es insegura, construidas con materiales inadecuados, con carencia de servicios sanitarios básicos, o con problemas de hacinamiento”, mientras que el déficit cuantitativo se define como “hogares que comparten su vivienda con uno o más hogares, o viven en unidades de vivienda improvisadas” (BID, 2012).

Paralelamente se pueden detectar otros problemas que obstaculizan el éxito de los programas de vivienda de interés

social, como los elevados costos de los terrenos urbanos, los escasos créditos hipotecarios que se les otorgan a estas personas, y la falta de incentivos para promover a los constructores privados a invertir en estos programas. Si bien estos problemas deberían ser una responsabilidad del gobierno, la corrupción de las instituciones estatales, la mala administración y la diferencia de intereses de los agentes participantes han resultado en la construcción de proyectos con una planeación insuficiente en cuanto a integración urbana y en cuanto a la provisión de servicios básicos.

Un hogar ecuatoriano promedio necesita ahorrar 41 sueldos mensuales para comprar una vivienda tipo (McBride & French, 2011). Estos problemas de asequibilidad lleva a los hogares a buscar “soluciones” como la autoconstrucción de unidades de baja calidad, la ocupación de ellas sin servicios, o la residencia compartida entre varios hogares. Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, cerca del 70% de las viviendas se producen por autoconstrucción, sin respetarse normas constructivas o de urbanismo.

Además de temas como la accesibilidad y los servicios públicos, existen los componentes intangibles de la vivienda, como el sentido de pertenencia y aceptabilidad. Mas allá de sus consideraciones físicas, dicha vivienda se compone también por

aquello que se genera una vez que empieza el espacio público. En este espacio los habitantes pueden interactuar como comunidad y definir su entorno cultural. Así, un hogar con las condiciones adecuadas permite que sus habitantes desarrollen a plenitud el comportamiento y las practicas sociales que se llevan a cabo dentro y fura de su comunidad.

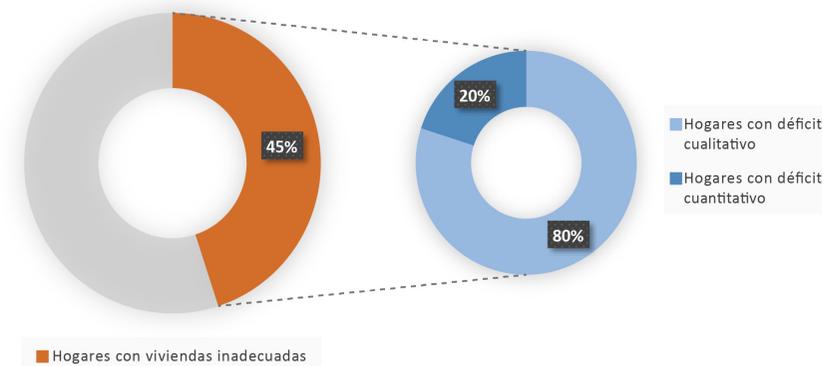


Figura 1.2 Déficit de vivienda en el Ecuador
Fuente: Banco Interamericano De Desarrollo (2012)

Todos estos problemas habitacionales mencionados afectan a un gran numero de ecuatorianos, pero principalmente a las familias de ingreso medio bajo y bajo, que además de no acceder al mercado formal de crédito para financiar la adquisición de nuevas viviendas o mejorar las existentes, deben conformarse con aquellas desarrolladas por los planes de vivienda social que conllevan a la fragmentación urbana y social.

1.2 Alcance

La investigación para este trabajo de tesis se desarrollará alrededor de la situación de la vivienda social en Ecuador. En primera instancia, se analiza el caso de los de los proyectos desarrollados en Guayaquil. Debido a la relación intrínseca de la vivienda con el medio urbano, se destaca la importancia del espacio público en relación a este tipo de proyectos en busca de una planeación a través del fortalecimiento social y la integración de espacios urbanos públicos y privados. El presente proyecto tiene como alcance el diseño de una propuesta de viviendas de interés social primando su relación con el espacio público capaz de fortalecer la trama urbana de la ciudad y no aquel resultante en espacios intersticiales. De esta manera, busca el reconocimiento de los valores sociales y culturales asociados a mejorar la calidad de vida urbana.

Es pertinente destacar que la propuesta de este trabajo de tesis contempla únicamente la intervención urbana y arquitectónica del proyecto a implementar. Sin embargo, los problemas de la vivienda social en el Ecuador requieren además de planes de inversión y fondos estatales que permitan una infraestructura adecuada para las soluciones habitacionales, así como el desarrollo de políticas en las que intervengan diferentes ramas (ejecutivo, legislativo), organismos (ministerios,

municipios) y agentes sociales (empresa privada, cooperativas).

Para un correcto funcionamiento del proyecto que se propone, el planteamiento debería acompañarse con un programa de financiamiento desarrollado especialmente para la construcción y adquisición de las viviendas. Sin embargo, el tema financiero queda fuera del alcance del trabajo.

1.3 Preguntas de investigación

- ¿Qué facilidades urbanas tienen los conjuntos de vivienda de interés social?
- ¿Qué importancia tiene el espacio público como objeto de integración urbana?
- ¿Cómo puede contribuir un proyecto de vivienda de interés social a reducir la fragmentación urbana?
- ¿Qué posibilidades de transformación ofrecen las soluciones habitacionales desarrolladas?
- ¿Qué estrategias adoptar para actuar en la tensión entre lo individual y lo colectivo?
- ¿Cómo el espacio publico determina la calidad de

la vivienda para la población de bajos ingresos que accede a un programa habitacional?

- ¿Qué estrategias se pueden concebir para que la vivienda sea una herramienta de inclusión y derecho a la ciudad de los sectores de bajos ingresos de la sociedad?



Figura 1.3 Viviendas y calles en zonas periféricas de Guayaquil repletas de agua y lodo
Fuente: Danny Mera / Agencia Andes

1.4.1 Objetivo General

Diseñar un conjunto habitacional social que responda a las necesidades de habitantes de bajos recursos económicos utilizando la integración con el espacio urbano como estrategia para mejorar su calidad.

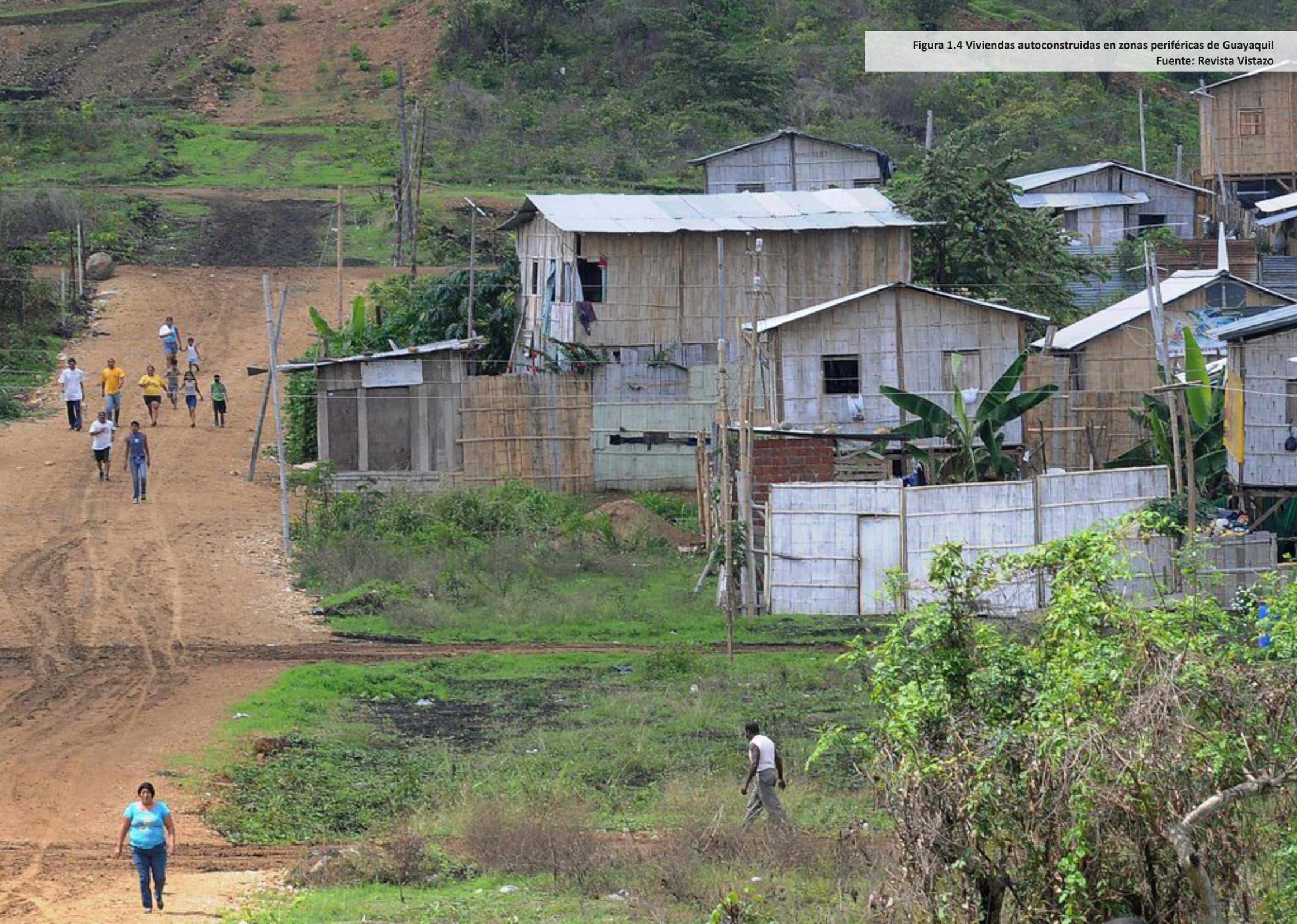
1.4.2 Objetivos Específicos

1. Desarrollar un proceso de selección del el lugar en el que se implantará el proyecto y proponer los criterios de diseño según las determinantes físicas del emplazamiento.
2. Potenciar el desarrollo de la zona a través de la integración con la ciudad y aportar al mejoramiento urbano de la misma con espacios públicos de calidad que fortalezcan la vida en comunidad.
3. Plantear un diseño de vivienda acorde a las necesidades de sus usuarios en cuanto desenvolvimiento e integración social.

1.5 Justificación

Aún cuando a través de los años se han desarrollado en el Ecuador proyectos de viviendas de interés social, la calidad de

Figura 1.4 Viviendas autoconstruidas en zonas periféricas de Guayaquil
Fuente: Revista Vistazo



estas construcciones es un tema que no genera discusión en el país. El problema habitacional se ha condicionado a tratar temas como las políticas de financiamiento de los proyectos o el papel del sector de la construcción en la economía del país, sin prestar atención al verdadero asunto que un programa de vivienda social debería tratar.

de control y planeación en los programas de construcción de viviendas de interés social ha resultado en edificaciones que no responden a temas como la integración o fragmentación urbana. En muchas ocasiones esto lleva a que las construcciones sean abandonadas, o que sus habitantes queden atados a ellas por falta de recursos.



Figura 1.5 Asentamientos urbano marginales en el Estero Salado de la ciudad de Guayaquil
Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y de Vivienda

problema de la calidad de las viviendas se deja de lado y se olvida que las estrategias con las que se están efectuando los programas de interés social solo atenúan el hacinamiento.

Los proyectos que logran ejecutarse acaban en construcciones que no garantizan condiciones apropiadas para el desenvolvimiento social del núcleo familiar. “No se puede seguir implementando programas ‘alternativos’ de mala calidad que reproducen mas precariedad en nombre del derecho a la vivienda” (Acosta, 2009). El desarrollo de proyectos en los que se considera únicamente el diseño arquitectónico y no las demás necesidades espaciales inmateriales dificulta el interés y accesibilidad, resultando en propuestas que no contribuyen a la dignidad de las personas y a la integración de sus habitantes con el resto de la sociedad. Estos diseños caen en construcciones que “provocan el aislamiento social y el alejamiento de la naturaleza” (González, 2012).

Ante esta realidad, el trabajo propone una nueva metodología y diseño de viviendas donde el componente fundamental sea la inclusión y planeación adecuada de espacios públicos y de recreación que proporcionen una solución real tanto a los problemas de calidad como a la fragmentación del entorno urbano en el que se implantan. El proyecto pretende desarrollarse como un área dentro del casco urbano que cuente

con espacios públicos y edificaciones arquitectónicas que proporcionen una solución social factible a los problemas de falta de servicios y desconexión con el resto de la ciudad que ha caracterizado a los proyectos anteriores.



CAPÍTULO 2

METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN



2.1 Recopilación de la información

La investigación realizada para el presente trabajo de tesis es de carácter cualitativo, consistiendo principalmente en la compilación de la bibliografía existente sobre los temas relacionados al trabajo. Esto incluye análisis y reflexiones teóricas que organizan la propuesta argumentativa sobre el tema de la vivienda social y la importancia del espacio público en la ciudad. El trabajo parte de una descripción general del tema y el problema de estudio con una delimitación teórica, espacial y temporal.



Figura 2.1 Habitación y baño de una vivienda de la coop. Vencer o Morir 3.
Fuente: El Universo

En segundo lugar, a través de un aproximación a los conceptos desprendidos del problema de investigación, se pretende entender los componentes principales del entorno en el que los ciudadanos desarrollan su vida y el sistema de relaciones que se establecen. De manera siguiente, se estudian las debilidades de los programas de vivienda social del sector con el objetivo de determinar los criterios y estrategias que guiarán el proceso de diseño. Posteriormente se realizará un análisis del sitio seleccionado para la implantación del proyecto en cuanto a sus características arquitectónicas y urbanísticas.



CAPÍTULO 3

MARCO CONCEPTUAL

Este capítulo provee un marco para el estudio de los conceptos relacionados al trabajo y los límites espaciales que definirán el diseño de la propuesta.

Se estudiarán las partes del entorno que condicionan la vida de los ciudadanos, desde la ciudad misma, con sus componentes rural y urbano, pasando por los espacios públicos hasta llegar a la unidad más simple que es la vivienda con el fin de entender el impacto que tienen estos espacios en la calidad de vida.

3.1 La ciudad

Mucho ha sido establecido alrededor del concepto de ciudad. Sin embargo, sus definiciones más sencillas están planteadas en base a cuantificaciones de su población:

“Un umbral repetitivamente utilizado es el de 2,500 habitantes. La aglomeración de personas que cuente con ese número de personas o más se considera ciudad o población urbana...”

(González S. , 2006)

Este umbral no puede ser considerado como único, sino que deberá variar según las diferentes condiciones o realidades de la ‘ciudad’ en cuestión; inclusive podrá variar según el momento histórico que se analice. Así, esta definición de ciudad podría ser cuestionada debido a la importancia fundamental que otorga al número de habitantes, mientras que deja de lado otros componentes de igual o mayor valor determinante como son las actividades económicas predominantes de la población, la organización del espacio físico, o la industria y los servicios. Es por esto que muchos asentamientos que fueron calificados como urbanos durante el siglo pasado ahora serían considerados rurales.

“La ciudad es una construcción en el tiempo que ha modelado su propia imagen, a partir de la síntesis de la relación entre las variables culturales, sociales, políticas, económicas y espaciales.”

(Gil & Briceño, 2005)

Una ciudad es una estructura multidimensional y complicada, conformada por cinco dimensiones fundamentales (Bianchini, Cultural Planning for Urban Sustainability, 1999):

- a) Un área determinada por límites geográficos claros, y que contenga ciertas características naturales.

- b) Una forma, derivada de la intervención humana, que contiene las infraestructuras, edificios y un diseño concebido de calles, plazas, y espacios públicos.
- c) Una comunidad de personas, con redes y dinámicas sociales particulares (una sociedad).
- d) Un sistema de relaciones y actividades económicas (una economía).
- e) Un entorno natural, una forma integrada, una sociedad y una economía regida por un conjunto de principios y normas que se originan de la interacción entre los diferentes actores políticos (un sistema de gobierno).

La estructura física, la trama urbana, los límites físicos, la densidad, el tamaño, las distancias, la estructura inmobiliaria, la estructura ocupacional, la estructura demográfica, la estructura social... de naturaleza más objetiva, deben combinarse con aspectos más subjetivos, más de corte socio-cultural: las conciencias de pertenencia, la identidad, la percepción del espacio, los niveles de apropiación, las redes sociales, las fronteras psicológicas [...] Pero en todo caso, la Ciudad sólo existirá cuando ambas

dimensiones ofrezcan un determinado nivel de coincidencia.

(Alguacil, Hernández, Medina, & Moreno, 1997)

Entender la ciudad y sus dimensiones como un todo demanda conocer su identidad. La identidad de una ciudad se constituye por sus situaciones históricas, culturales, ambientales y morfológicas. Al identificar las partes que componen la ciudad a través del análisis morfológico se logra traducir la ciudad como “la manifestación de la dinámica humana” (Gil & Briceño, 2005) y definir criterios permanentes aún cuando existan transformaciones en cualquiera de sus partes. Es decir, la ciudad es también una unidad en función de la apropiación de sus habitantes, y su utilidad esta limitada por la posibilidad de que esta apropiación ocurra. El tamaño de la ‘ciudad’ debe ser aquel que pueda permitir la participación de sus ciudadanos.

“Los ciudadanos perciben distintos espacios en función de sus posibilidades de apropiación y accesibilidad [...] La ciudad es el espacio capaz de recoger la suma de grupos, usos y actividades que logren una diversidad óptima, capaz de ser controlada por los individuos.”

(Hernández, 2000)

Figura 3.1 Vista aérea de zona urbana de Guayaquil
Fuente: El Comercio



La definición de ciudad está determinada por elementos cuantitativos y cualitativos que deben recibir una importancia equivalente. Es el retrato de una sociedad, de sus doctrinas, principios y costumbres; es la expresión física de las relaciones sociales, económicas y culturales de un grupo de personas en un territorio específico. No es lo mismo recorrer una ciudad que habitarla. Por ello, lo que la diferencia de ser sencillamente un área poblada son las interacciones inmateriales que ocurren entre los miembros de dicha sociedad, definido como lo urbano.

3.1.1 Lo urbano

Existen elementos primordiales que definen el medio urbano. Estos elementos a su vez están determinados por la forma en la que los pobladores de una ciudad establecen relaciones con sus semejantes y el entorno que los envuelve.

Se entiende la noción de espacio [urbano] en dos dimensiones: física o material y simbólica; en la primera me refiero a espacio como un lugar o ámbito predeterminado [...] Cuando se habla de la dimensión simbólica se está considerando la relación que se establece entre el usuario y el espacio. Es decir, el proceso de apropiación de los espacios por parte de

los grupos o individuos que los utilizan así como la relación entre los espacios y las esferas del poder, con la intención de clasificar, segregar o ubicar a grupos o clases así como roles y funciones.

(Sánchez, 2004)

El ciudadano determina su entorno de acuerdo a los acontecimientos que percibe; las sensaciones, imágenes y manifestaciones conforman un grupo de elementos que otorgan significado al escenario urbano. De esta manera, cada sujeto diseña su realidad urbana según sus experiencias personales y se manifiesta de acuerdo a ellas para así convertirse, además de ciudadano, en practicante de lo urbano.

“En lo que respecta a los espacios urbanos, nos referimos a una geografía de alta complejidad donde convergen una variedad de identidades, de manifestaciones culturales, artísticas y donde se desarrollan una multiplicidad de formas de cohesión social entre los distintos grupos que componen la ciudad.”

(Rish Lerner, 2005)

El ambiente urbano ha sido definido principalmente por sus características de densidad y tamaño. Sin embargo, Capel explica que es también importante que sea determinado en función de “características sociales, tales como la heterogeneidad, la ‘cultura urbana’ y el grado de interacción social” (Capel, 1975). De esta manera los espacios urbanos se vuelven espacios sociales, complementos de la interacción ciudadana.

Para Hernández (2000), el significado del ámbito urbano es posiblemente la idea más relativa e imprecisa de las ciencias urbanas y sociales, en cuanto es aquel en donde logran converger las características sociales y físicas del espacio en cuestión y la correspondencia con los habitantes mantiene un rol primordial.

“Así, lo urbano está definido por la multiplicidad de experiencias presentes, por la confluencia de innumerables relaciones sociales imprescindibles en su complejidad y unicidad, pero por otro lado, parte de un proceso social potenciado por la propia ciudad.”

(Fleury, 2005)

El espacio urbano es una dimensión de la ciudad, al igual que lo son la dimensión económica, cultural o social. Así, al ser la ciudad entendida una estructura compleja multidimensional, el espacio contiene y está contenido en las demás dimensiones.

“Eso quiere decir que la esencia del espacio [urbano] es social. En ese caso, el espacio no puede estar formado únicamente por las cosas, los objetos geográficos, naturales o artificiales, cuyo conjunto nos ofrece la naturaleza. El espacio es todo eso más la sociedad: cada fracción de la naturaleza abriga una fracción de la sociedad actual.”

(Santos, 1986)

Así, en el espacio urbano podemos encontrar un grupo de elementos geográficos configurados de una manera específica en un territorio dado, pero también aquello que activa la verdadera esencia de estos elementos, es decir, las interacciones sociales como demostración de una comunidad.

Estas interacciones se realizan a través de las formas del espacio y por ello alcanzan una expresión territorial. Sin estas formas, la sociedad y sus interacciones no podrían realizarse. De aquí parte que el espacio contenga y este contenido en las demás dimensiones.

“La ciudad entendida como ecosistema es un ecosistema peculiar por su naturaleza artificializada, fruto de la interacción entre el medio natural y el

territorio, las actividades humanas y los colectivos humanos. Designa, pues, un conjunto de relaciones condicionadas, que podríamos llamar con mayor precisión medio ambiente urbano.”

(Hernández A. , 2000)

Se puede entender entonces que el hecho urbano no está definido únicamente por un asentamiento demográfico con cierto número de habitantes. El concepto de ciudad no puede ser analizado como sinónimo de lo urbano; una comunidad de este tipo puede existir sin una delimitación geográfica, y más bien, aparecerá cuando pueda existir convivencia, manifestaciones culturales y relaciones sociales entre sus miembros.

3.1.2 Lo rural

El alcance de los conceptos que permiten diferenciar un asentamiento urbano de uno rural han sido analizados desde enfoques diversos. Para Baigorri (1995) “lo rural nunca se ha definido, quedando como residuo de lo-que-aún-no-es-urbano”.

“Si en épocas pasadas, anteriores a la Revolución industrial, la distinción entre lo rural

y lo urbano, entre el campo y la ciudad, era, probablemente, neta e indiscutible, dicha distinción parece hoy mucho menos clara.”

(Capel, 1975)

Aún en el siglo XXI, la definición de lo rural sigue siendo una problemática poco atendida como resultado de las diferentes realidades que vive cada país y la complejidad que esto implica. En la mayoría de los casos, se relaciona al medio rural con las actividades económicas que desempeñan estas poblaciones, y se habla poco de ellas en función de sus características geográficas o territoriales, incluso cuando las cifras de personas en entornos rurales que se dedican a las actividades mencionadas han disminuido notablemente.

“Rurales son aquellos sectores de población que se extienden en la región y se dedican a la producción de los artículos primarios que rinde la tierra.”

(Aurousseau, 1921)

En el año 2005, ante la necesidad de trabajar con un concepto unificado y claro de “rural” al momento de recopilar información y estadísticas, la Unidad de Desarrollo Agrícola

de la CEPAL decidió iniciar una línea de trabajo direccionada hacia evaluar el alcance de la ruralidad. Parte del desarrollo del programa fue examinar las definiciones de rural en los organismos de estadística de diferentes países.

Sin embargo, “no se encontró una definición universal de “rural”, ni tampoco definiciones oficiales compartidas por todos los países; ni siquiera los de una misma región o bloque de países. Varían sea porque se prefieren criterios administrativos, geográficos o porque los límites cuantitativos de corte difieren de un país a otro. Inclusive, en algunos países, la definición no se ha explicitado” (Sabalain, 2011). Para Graziano da Silva (2004):

Desafortunadamente, aún hay mucha confusión en el uso de los términos “agrícola” y “rural”, los que con frecuencia se consideran sinónimos en la literatura latinoamericana. En realidad, el término “agrícola” se refiere a un sector de la actividad económica [...] Al mismo tiempo, lo que se denomina “rural” es en realidad una categoría espacial/geográfica que no define en absoluto actividades económicas, dado que en las zonas rurales las actividades pueden ser agrícolas o no agrícolas.

Según los datos obtenidos por CEPAL en el 2001, las definiciones de rural según la cual se rigen los países latinoamericanos pueden dividirse en tres grupos (Graziano da Silva, 2004):

- a) Países que definen lo urbano y lo rural según la disponibilidad de servicios (calles pavimentadas, electricidad, agua, alcantarillado, servicios médicos y administrativos, etc.) como lo son Chile, Costa Rica, Cuba, Panamá y Uruguay.
- b) Países cuya definición establece un número máximo de 2,000 habitantes como criterio para calificar un lugar como rural; como es el caso de Argentina, Bolivia, Guatemala, México y Venezuela.
- c) Finalmente se encuentran los países en donde a diferencia de lo rural, una ciudad es la sede administrativa del municipio, y que incluyen a poblaciones con menos de 2,000 habitantes (o 250 hogares) sin ninguna distinción en cuanto a los servicios básicos disponibles. Esto ocurre en la mayoría de países latinoamericanos, como Brasil, Colombia, Ecuador, El Salvador, Haití, Honduras, Nicaragua, Paraguay, Perú y República Dominicana.

Como se puede observar, en los tres grupos mencionados el concepto de población rural es una categoría 'residual'; esto es, la parte de la población que no vive en las zonas urbanas pero sin características propias. Además, en ninguno de los casos la definición de rural se establece según el desarrollo de actividades agrícolas.

Habitualmente existen dos criterios: uno tradicional, de base culturalista, según el cual las poblaciones rurales son aquellas que han sido refractarias al cambio; es decir, las que siguen diferenciándose por mantener valores y estilos de vida propios. La sociología rural hace tiempo que ha rechazado esta definición. Las poblaciones rurales y urbanas no tienen por qué considerarse a priori como distintas, así que pasamos a distinguir lo rural y lo urbano a partir del criterio más pragmático del tamaño del hábitat, suponiendo que dicho tamaño puede ir asociado a diferentes formas de sociabilidad. Los grandes hábitats son urbanos y los lugares pequeños, rurales.

(Camarero, Cruz, Gonzáles, del Pino, Oliva , & Sampedro, 2009)

No se puede comparar la vida en el entorno rural del siglo actual con aquella de hace 50 años. Por ello, se podría afirmar que la definición viene dada por más factores además del predominio de las actividades agrícolas y se encuentra en ella temas como el tamaño de los asentamientos, número de habitantes y disponibilidad de servicios básicos. El Anuario Demográfico de las Naciones Unidas (1952) presenta una aproximación distinta al concepto de ruralidad:

“...no existe un punto en el continuo que va desde la gran aglomeración a los pequeños agrupamientos o viviendas aisladas en donde desaparezca lo urbano y comience lo rural; la división entre la población urbana y rural es necesariamente arbitraria.”

La continua incorporación de nuevos espacios en las zonas urbanas ha creado en las ciudades complejas formas cuyos límites ya no son tan precisos. Es en las perpetuas desigualdades entre lo urbano y lo rural donde es posible reconocer esas ranuras territoriales, o en los intersticios de la trama urbana, en los cuales se interrumpen las interacciones y se propicia la división social.

3.1.3 El intersticio

Cuando un territorio se añade al desarrollo de la ciudad por medio de la planeación urbana, éste pasa a ser territorio urbano ‘funcional’. Como resultado, el suelo restante se vuelve un territorio separado y marginado con posibilidad de tornarse inseguro, caer en desuso, y desequilibrar la fluidez del tejido urbano; un espacio vacío y sin significado. La Real Academia de la Lengua Española define el término intersticio de la siguiente manera:

“Hendidura o espacio, por lo común pequeño, que media entre dos cuerpos o entre dos partes de un mismo cuerpo”.



Figura 3.3 y 3.4 Parque abandonado en el cerro de la cdla. El Paraíso.
Fuente: El Universo

Es decir, los intersticios rompen la estructura de la que forman parte. Este concepto puede ser fácilmente trasladado al estudiar las ranuras ‘urbanas’ como intersticios, con la particularidad de que son el resultado de una transformación previa de dicha estructura, o la ciudad en cuestión. Estos espacios se generan en zonas que han quedado en desuso y sin actividad.

“[Los intersticios] Son zonas urbanas que están conectadas a las dinámicas de la ciudad, sin embargo se mantienen en un aislamiento dentro del tejido social y urbano, porque hacen parte de los suelos marginalizados que la ciudad debe recuperar.”

(Tummers, 2007)



Estos ‘vacíos’ son desfavorables para la trama urbana, son el producto de un proceso de expansión desorganizado del que resultan “espacios ociosos, sin estructura, espacios transitorios, límites de discontinuidades; espacios sin tiempo, sin imagen ni sustancia” (Villalobos, 2000).

Marc Augé, etnólogo, antropólogo, y sociólogo francés autor del libro “Los no lugares: espacios del anonimato” (1993) plantea que “si un lugar puede definirse como lugar de identidad, relacional e histórico, un espacio que no puede definirse ni como espacio de identidad ni como relacional ni como histórico, definirá un no lugar”. Como parte de sus investigaciones, Augé destaca que la identidad de los individuos se determina en función de su relación con los lugares que frecuentan habitualmente, forjando paralelamente la identidad de estos espacios.

Las ciudades en desarrollo se caracterizan por que aun están mutando o sufriendo en su morfología, dinámica funcional y social, el proceso de dispersión de sus actividades sobre el territorio, y por ende una de sus consecuencias negativas es el surgimiento de los llamados ‘intersticios urbanos.

(Bucheli, 2009)

Según esta aproximación se puede entonces tratar a los intersticios urbanos como lugares sin identidad, o de identidad sin definir, ya que no son reconocidos por los ciudadanos como un espacio ‘propio’ que los identifique. Estos lugares están sumergidos en el tejido de la ciudad y, con la debida intervención, representan espacios capaces de reconectar la ciudad y sus partes.

Resulta complicado, y de cierta forma impreciso, medir los espacios que conforman dichos vacíos urbanos ya que pueden aparecer a partir de cualquier lugar, de grande o pequeña extensión, que ha quedado hundido en la trama de la ciudad como residuo de algún otro. Se pueden presentar como áreas no necesariamente ubicadas en los bordes de las ciudades, sino incrustadas en el tejido existente. Es decir, pueden ir desde casas abandonadas en zonas de alta actividad, hasta depósitos en edificios comerciales, solares utilizados como parqueos o antiguos parques que ahora se encuentran en inutilidad; espacios inactivos en medio de la actividad de una ciudad, que aunque constituyan solo un pequeño porcentaje del suelo urbano, son lo suficientemente grandes para que se formen en ellos piezas tan extrañas a la ciudad y sus habitantes que provoquen la fragmentación y el deterioro de la identidad del sitio.

El vacío urbano, intersticio ó no lugar se materializa en la ciudad actual a través de aquellos espacios de ausencia, nostalgia, no-identidad, caducidad y deterioro; este no solo lo entenderemos como un espacio libre de cuerpos, también consideraremos vacíos urbanos a aquellos cuerpos inactivos que insertos en la trama urbana representan estructuras caducas de actividad y ausentes de identidad.n

(Araque, 2011)

Rodeia (2007) establece dos categorías para los espacios vacíos intersticiales. El primer caso incluye las áreas urbanas cuyo título de vacío se debe a una falta de apropiación, sobre todo cuando se enfrentan a la matriz socio-urbana de la ciudad de la que forman parte. Por alguna razón estas zonas han dejado de servir un propósito, existiendo residualmente en su inconsecuencia urbana.

El segundo, más complejo y diverso, incluye áreas metropolitanas donde la característica de vacío se debe no tanto a una falta de apropiación, sino a la persistencia o el conflicto causado por la expansión urbana. Son, entre otras, áreas que han mantenido un paisaje donde todavía es posible reconocer

su sentido ancestral, o áreas que, por cualquier otra razón, no han sido ocupadas a pesar de que ya no es posible reconocer en ellas ningún significado. Estas son por lo general las zonas anónimas o fragmentadas porque han aparecido bajo el impacto de las nuevas infraestructuras y/o equipos de gran tamaño. Son marginales, resistentes o devastadas, en su inconsecuencia metropolitana.

El arquitecto español Ignasi de Solà-Morales se refiere a los intersticios y vacíos urbanos con la expresión francesa “terrain vague” denominando así los espacios no construidos y construcciones obsoletas, pero sobre todo, denotando su carácter vago, sin estar definidos ni codificados. Afirma que estos lugares permanecen en el tejido urbano como islas, existiendo en la espera y la indiferencia.

Son lugares aparentemente olvidados donde parece predominar la memoria del pasado sobre el presente. Son lugares obsoletos en los que sólo ciertos valores residuales parecen mantenerse a pesar de su completa desafección de la actividad de la ciudad. Son en definitiva, lugares externos, extraños, que quedan fuera de los circuitos, de las estructuras productivas.

(Solà-Morales, 2002)

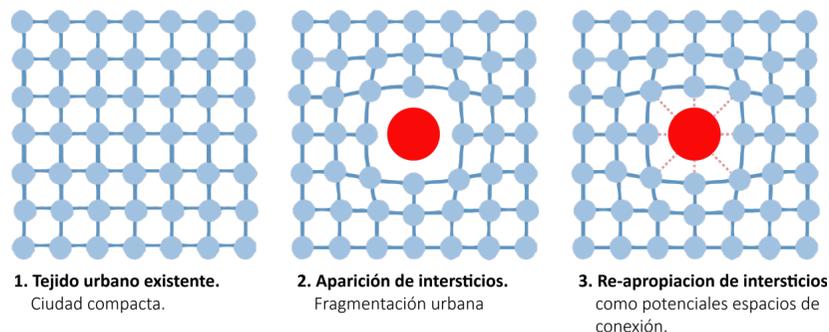


Figura 3.5 Esquema de desarrollo de intersticios urbanos.
Fuente: Elaboración propia

La fragmentación que ocasionan los intersticios dificulta reactivar las zonas como elementos urbanos que funcionen nuevamente para la comunidad y contribuyan a compactar la ciudad. Debido a que los intersticios se desarrollan al mismo tiempo dentro pero en contra del tejido existente, la relación problemática entre los ellos y el resto del tejido urbano se analiza en cuanto a las posibilidades de los espacios intersticiales de coexistir con la estructura existente a través de la re-apropiación.

Solà-Morales reconoce el potencial real de estos espacios concluyendo que “es también un área disponible, llena de expectativas, fuerte en la memoria urbana, con un potencial original: el espacio de posibilidad, de futuro”.

El aumento de los procesos de urbanización ha planteado nuevas preguntas sobre la diversidad de los espacios intersticiales urbanos, posiblemente debido a su aparente incapacidad para apropiarse de una tipología reconocible o su falta de un nombre o categoría atribuida. La **Figura 3.5** representa gráficamente la fractura que se produce en el tejido urbano cuando se ha generado un intersticio y luego cómo éste puede ser aprovechado para establecer incluso nuevos vínculos a través de la re-apropiación de estos espacios.

A pesar de aparecer como espacios vacíos, vulnerables y discontinuos, hoy en día pueden ser reconocidos e integrados como un verdadero potencial para promover el desarrollo de la ciudad (Matos, 2009). Su valor reside no sólo en la disponibilidad como territorios para la transformación física o infraestructural, o su ubicación estratégica en la ciudad, sino también en los actos sucesivos que son capaces de generar en la sociedad.

Por su condición de piezas urbanas, connotan una enorme capacidad re-estructurante sobre la totalidad de la ciudad y, como tales, es posible retirarlas, reformularlas y volverlas a insertar, donde algunos componentes se preservan, otros se recambian y otros, simplemente, se reacondicionan. Esta circunstancia fue la que condujo a que en la

última década las ciudades hayan comenzado a protagonizar un proceso de puesta en valor de los espacios intersticiales. De no mediar las políticas de planeamiento estructurales que evalúen las potencialidades de estos enclaves, seremos testigos del surgimiento de guetos urbanos tan desvinculados de la ciudad como marginados de la sociedad.

(Tella, 2007)

3.1.4 El espacio público

Hasta ahora se han expuesto los conceptos de las partes que componen el territorio de una ciudad y la relación que mantienen entre ellas. Sin embargo, en cuanto este trabajo trata al espacio público como una vía para mejorar la calidad de vida en las viviendas sociales desarrolladas en Guayaquil, es necesario establecer el alcance del significado de dicho “espacio público”.

Existen contrariedades con las que una ciudad se puede encontrar en cuanto a su desarrollo, como la migración rural-urbana, la pobreza y la falta de vivienda, el crecimiento poblacional desmedido, la afectación de sus ecosistemas naturales, entre otros. Estos problemas demandan un estudio

y trato especializado. Un buen planeamiento urbano gira en torno a un correcto manejo de los recursos, la organización del espacio (público y privado) y el estudio de las actividades de los ciudadanos para avalar un buen nivel de vida urbana que responda a sus necesidades.

Dentro de este contexto, hablar de espacio público implica hablar ineludiblemente del elemento fundamental de la vida urbana, del sitio de identificación social, de la declaración de la identidad, del marco de la vida política y de la pieza indispensable con la cual el medio natural se enlaza con el entorno urbano construido. Su importancia ha sido destacada por diversos estudios y autores que han reconocido la compleja estructura de la que parte su concepto como elemento fundamental del medio urbano.

El espacio público y los equipamientos colectivos permiten, por un lado, el encuentro con el otro y, por otro, el desarrollo de las potencialidades humanas y de la satisfacción de sus necesidades, pero que también a la vez son los nudos que procuran la articulación de tejidos urbanos de escala humana.

(Alguacil, Hernández, Medina, & Moreno, 1997)

Es también un espacio de participación, el eje integrador para desarrollar la esencia de la ciudad. En el espacio público se manifiesta la sociedad, una expresión conjunta de la diversidad cultural, de modo que mantiene una relación intrínseca con la historia de la ciudad. A través de éstos espacios los ciudadanos se encuentran, se identifican y se revelan. La calidad del espacio público determinará la calidad de vida en la ciudad en cuanto está vinculado con la vida en sociedad.

El espacio ha sido construido por las sociedades en diversas maneras, inicialmente en cuanto a su ocupación, sea temporal o permanente, y de allí en cuanto a las modificaciones que esta ocupación provoca en el entorno, es decir la forma en que se usa el espacio y los elementos que están presentes en él. De esta manera, se presenta una relación de mutua influencia entre sociedad y espacio. Por un lado la ciudad imprime su forma de uso y ocupación sobre el espacio, lo modifica y lo llena de las características propias de esa sociedad. Por otro lado el espacio se convierte en una expresión de la sociedad.

(Barrientos, Benavides, & Serrano, 2005)

Se entiende el espacio público como el campo de acción de las relaciones ciudadanas y el pilar para construir la ciudad y la ciudadanía, es aquí donde el hecho urbano cobra vida. El espacio público se vuelve el escenario para el cumplimiento de las necesidades urbanas. Robert Ezra Park, considerado una de las principales figuras de la antropología y sociología urbana de la Escuela de Chicago, en su libro “The City: Suggestions for the Investigation of Human Behavior in the Urban Environment” (1925), determinó que es imprescindible explorar las relaciones sociales para poder comprender el mundo urbano. De este modo, este espacio de integración colectiva, además de sus características físicas, adquiere un componente cultural y social.

“El espacio público (urbano) es, desde nuestro punto de vista, la máxima expresión de la urbanidad, entendiendo ésta simplemente como materialización’ de lo urbano.”

(Marrero, 2008)

El espacio público, además de ser el responsable de originar las interacciones sociales, el reconocimiento de la identidad colectiva y la misma vida urbana, es un espacio que logra sobrepasar las fronteras de las necesidades propias e imponer una manifestación conjunta de aquellas compartidas

por todos los miembros de una comunidad.

El espacio público supone uso social colectivo y diversidad de actividades, y sus características pueden ser evaluadas a partir de la capacidad que presenta para generar intensidad y relaciones sociales, para acoger y mezclar grupos y comportamientos, así como su capacidad para estimular la identificación, la integración y la expresión cultural y colectiva.

(Hernando, 2012)

Al explorar el concepto de espacio público, Daza (2008) encuentra dos componentes fundamentales: funcional y físico-espacial. El carácter funcional se debe a que se encuentra ligado a las necesidades de la sociedad, cuyo cumplimiento colectivo es medido en función de cuántas personas logren cumplirlas al mismo tiempo. Estas necesidades aparecen a partir de que exista una ciudad y no pueden existir sin ella. De esta manera, afirma que la presencia de temas como la accesibilidad, la conectividad y la movilidad son simultáneos a la misma naturaleza de la ciudad.

“Aunque son públicos en términos de acceso y propiedad, estos espacios le ‘pertenecen’ a la gente.”

(Hernández J. , 2013)

Como ya se ha establecido anteriormente, la ciudad es el resultado de procesos sociales e históricos. Este hecho explica la existencia de espacios donde ocurran dichos procesos que la generaron y que conforman su esencia. Las interacciones forman parte de la naturaleza social del ser humano. Para una realización plena, las personas necesitan recorrer, descubrir el medio que los rodea y relacionarse con otros. Esta necesidad de encuentro otorga y justifica el componente físico-espacial del espacio público: la ciudad demanda escenarios que fomenten el contacto y la comunicación entre sus ciudadanos.

El espacio público también tiene una dimensión sociocultural. Es un lugar de relación y de identificación, de contacto entre las gentes, de animación urbana, a veces de expresión comunitaria. La dinámica propia de la ciudad y los comportamientos de sus gentes pueden crear espacios públicos que jurídicamente no lo son, o que no estaban previstos como tales, abiertos o cerrados, de paso o a los que hay que ir.

(Jiménez & Borja, 2000)

Los ciudadanos viven el espacio a partir de la apropiación del mismo y de esta manera lo proveen de significado. En este

contexto, las observaciones y las experiencias hacen del espacio un componente vivo, es decir, no solo un resultado de planos e intervenciones arquitectónicas. Se debe reconocer el espacio público como escenario de ‘aprendizaje’, donde el ciudadano aprenda cómo usar la ciudad y a convivir con los demás; un espacio en donde el mundo de la vida privada, las percepciones y comportamientos individuales, se vinculen con lo público.

En su libro *“Life Between Buildings: Using Public Space”* (1987), Jan Gehl, arquitecto danés reconocido por haber dedicado su carrera a mejorar la calidad de vida urbana reorientando el diseño de la ciudad hacia el ciudadano y los espacios públicos, describe el espacio público como aquel donde ocurre realmente la experiencia de vida en la ciudad. Para él, los procesos de diseño deben empezar por comprender el espacio entre los edificios y determinar la visión de interacción y vida social que se quiere alcanzar (**Figura 3.7**).

Analizando los espacios públicos de las ciudades actuales, Gehl determina que en el último siglo la participación ciudadana en los espacios públicos ha pasado de ser necesaria a opcional. Los ciudadanos ya no necesitan caminar por la ciudad, existen otros medios de transporte para recorrerla. Las personas ya no necesitan salir a las calles para comprar. Tampoco necesitan hacer uso de los espacios públicos para socializar, los medios

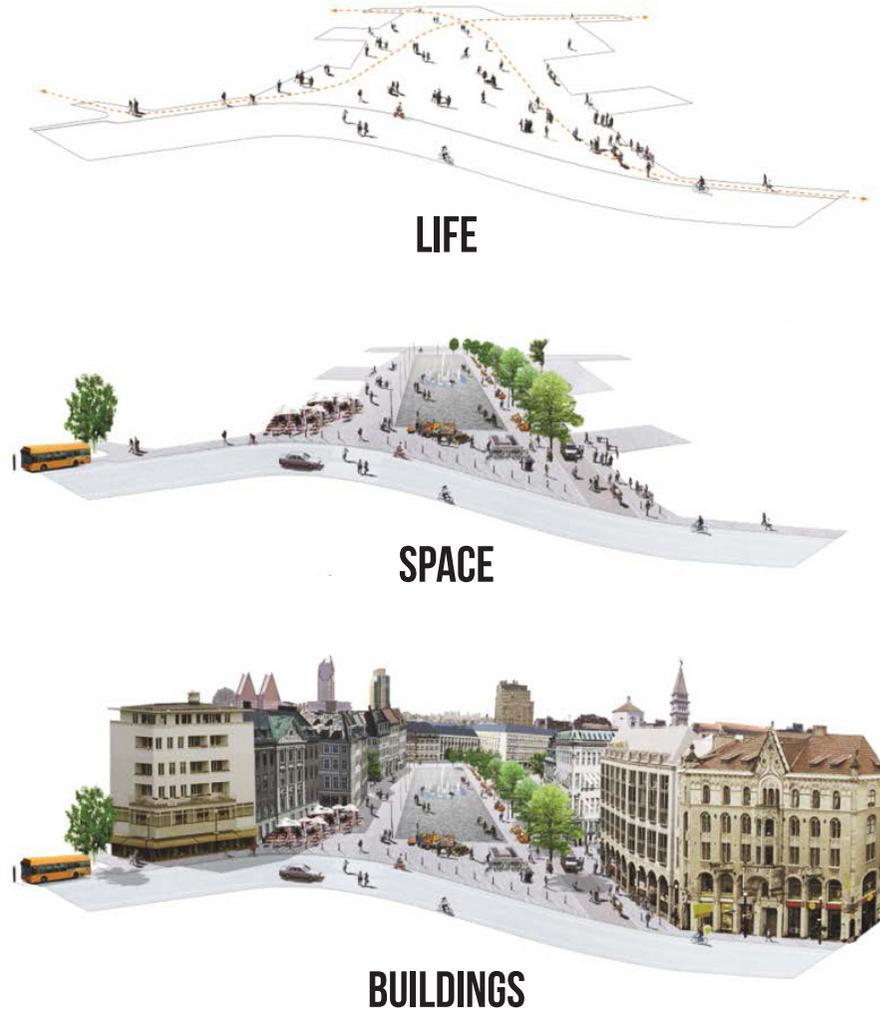


Figura 3.7 Esquema para el proceso de diseño Vida - Espacio - Edificios
Fuente: Gehl Studio

de comunicación modernos les permiten interactuar sin salir. Y por último, las personas no necesitan utilizar los espacios públicos para recreación, se construyen parques y espacios privados que proporcionan otras maneras para hacerlo.

El uso de los espacios públicos no ocurre porque los ciudadanos necesiten hacerlo, sino porque así lo quieren. Para Gehl, siempre que estos espacios ofrezcan una alternativa atractiva entonces serán utilizados, es decir, cuando se proporcione la calidad adecuada y los ciudadanos puedan salir al espacio público con el fin último de disfrutarlo.

“El espacio público es a un tiempo el espacio principal del urbanismo, de la cultura urbana y de la ciudadanía. Es un espacio físico, simbólico y político.”

(Borja & Muxí, 2003)

3.2 La vivienda

Además del espacio público, la vivienda constituye un elemento fundamental para el desarrollo de la vida en la ciudad. Más allá de ser un lugar construido para ser habitado por personas, su función debe servir al vivir cotidiano del hombre y ajustarse a sus necesidades. Para poder generar un concepto

claro de vivienda, se puede partir estableciendo que una vivienda es un espacio que garantiza el desarrollo correcto de la vida grupal e individual de las personas. En sus publicaciones para L'Esprit Nouveau en los años 20, Le Corbusier describe la vivienda como una máquina para vivir o habitar.

“La arquitectura es una de las necesidades más urgentes del hombre, ya que la casa ha sido siempre la indispensable y primera herramienta que se ha forjado. Una casa es un máquina de habitar.”

(Le Corbusier, 1921)

Aún cuando la vivienda es un espacio condicionado por las necesidades de sus usuarios, las características de este espacio influyen de manera decisiva en la vida y la rutina de quienes viven en ella. Al analizar los elementos que caracterizan una vivienda propia de una comunidad determinada, sus usos y su escenario, se puede conocer la forma de organización social y de vida de aquella parte de la sociedad, y consiguientemente, de la comunidad entera. Es por ello resulta imposible hablar de 'habitar' verdaderamente una ciudad sin pensar primero en la vivienda.

Esta unidad constituye el medio para el ejercicio de las actividades urbanas y hace visible la identidad de quien la habita,

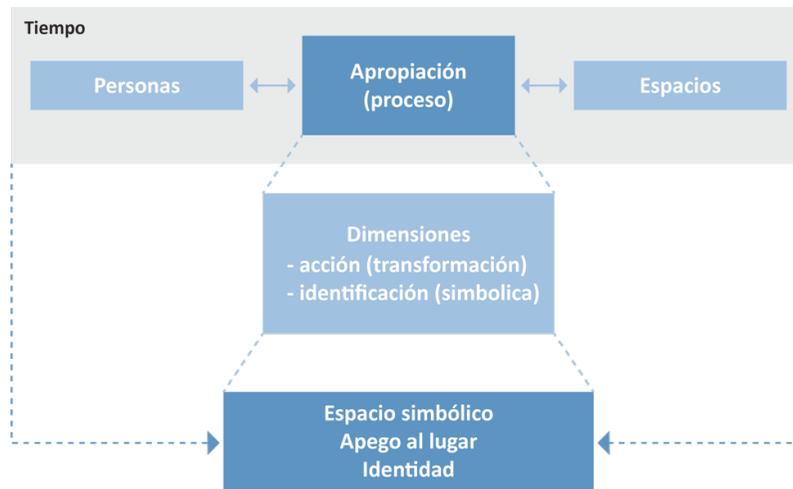


Figura 3.8 Esquema de apropiación de un espacio.
Fuente: Elaboración propia

y así, las actividades que se realizan en el espacio se determinan según la calidad de cada espacio que constituya la vivienda. La manera para habitar la casa exige que los usuarios se apropien de ella, a través de la interacción, transformación y evolución del espacio (**Figura 3.8**). Una vez apropiada, la vivienda se convierte en un espacio de continuidad, que brinda identidad y cohesión social (Vidal, Pol, Guàrdia, & Però, 2004).

[...] todo ser humano se cobija, se crea un espacio personal, un territorio móvil o inmóvil cuyas fronteras marca mediante límites simbólicos que se

materializan con ciertos objetos rituales o mediante la existencia de techos o muros opacos... estos límites definen un dentro y un fuera, un mi casa y un la casa de otros... materializan “una superficie vacía a llenar, a decorar.

(Ekambi-Schmidt, 1974)

Según el informe “Urbanización para el desarrollo humano: políticas para un mundo de ciudades” desarrollado por UN Hábitat, la vivienda es un bien complejo: “cuando se adquiere una, además de la construcción que se va a habitar, se adquiere la posibilidad de habitar una ciudad particular y una localización dentro de esa ciudad, con todos los atributos de su entorno.” (Bateman, Giraldo, Ferrari, & García, 2009).

Para Carrión (2009), se debe entender la vivienda no como un elemento rígido, sino como un producto flexible y dinámico cuyas especificaciones locales y culturales juegan un papel primordial. Disponer de un espacio propio contribuye al crecimiento del ser humano y a su desarrollo como persona de una manera más plena y autónoma. Kevin Lynch, en su libro Administración del paisaje (1992) afirma que la calidad de un espacio no se limita al “ambiente físico construido”, es decir, a las características físicas del espacio, sino que encierra también

los componentes sociales y el grado de satisfacción que tiene el usuario sobre el espacio en el que habita. La **Figura 3.9** muestra un esquema de los componentes físicos de la vivienda y el entorno que definen el 'hábitat' de una persona.

La vivienda no es un producto material-funcional que cumple con el papel de bien mercantil, sino que es un atributo urbano integral y complejo que debe garantizar las condiciones de desarrollo y realización de quienes la habitan y constituirse en soporte de la vida de las personas en las dimensiones culturales, sociales y económicas.

(Echavarría, 2004)

No cualquier espacio en el que se vive es necesariamente apropiado para sus usuarios. En ocasiones, el concepto de la arquitectura en torno al tema de la vivienda nace de la idea de un objeto arquitectónico despojado de vida y desligado de la vida de sus habitantes. Una vivienda no es solo el techo bajo el que vive una familia, es un sistema integrado que esta compuesto por diferentes elementos: el predio, los espacios exteriores, los servicios, el equipamiento, la infraestructura, etc.

Un claro ejemplo de las contradicciones que pueden ocurrir entre el usuario y vivienda es el caso de Mies van der

Rohe y la casa Farnsworth. Mies diseñó una de las obras de arquitectura mas relevantes del siglo, sin embargo, esta no fue satisfactoria para su cliente que lo demandó por daños y perjuicios. El caso no pretende desmerecer la obra, sino señalar que la actividad de construir está marcada por el vivir, que no es previa al vivir sino que deriva de él (Mañero, 2006).

En el diseño arquitectónico, cuando la habitabilidad se ha estudiado y garantizado, comienza el juego de lo formal y se llena de significado y capacidad expresiva mientras mantiene dichas garantías. Si en el juego se pierde la relación con la habitabilidad, lo formal se convierte en accesorio, superficial, frívolo e insustancial.

(López, 2010)

3.2.1 Vivienda social

El termino "vivienda social" hace referencia a las viviendas desarrolladas a cargo del gobierno o cualquier entidad gubernamental con el objetivo de disminuir el déficit habitacional y proveer a la población una opción económica para vivir. Hablar de vivienda social es referirse a las políticas públicas

que se establecen para asegurar a un segmento determinado de la población el acceso a viviendas apropiadas (Capistrano, 2004).

Para los sectores de la población con bajos recursos económicos, la vivienda se muestra como un deseo de seguridad y pertenencia. Habiendo establecido que la vivienda requiere de la apropiación del usuario, en estos segmentos de la población la apropiación del espacio toma vital importancia como el camino para mejorar las condiciones de vida y mantener la identidad cultural, la integridad personal y familiar (Simón, 2014).

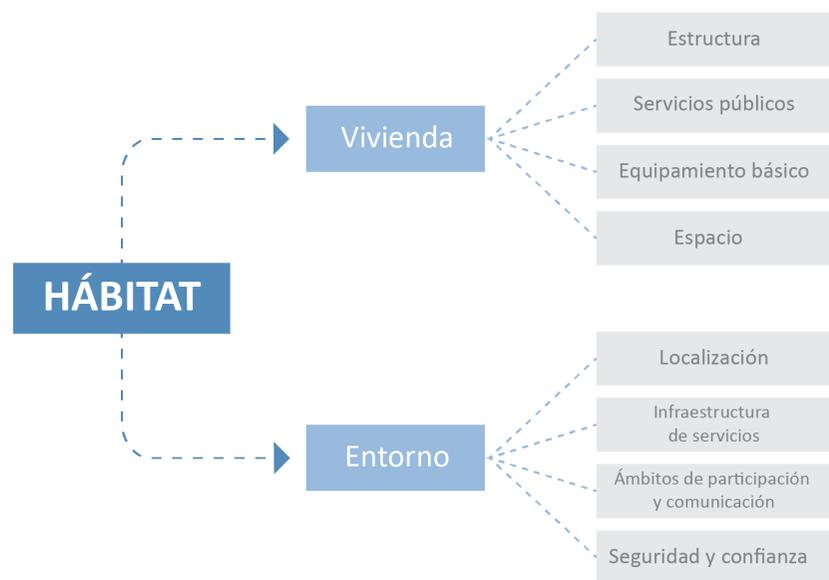


Figura 3.9 Componentes físicos del hábitat.
Fuente: Elaboración propia

“La vivienda de interés social se define como la unidad habitacional destinada para las familias de estratos socio económicos de pobreza o familias de personas con capacidades especiales y que no posean vivienda propia.”

(Campoverde, 2015)

Según Moser (2008) la vivienda como parte del capital físico es considerada el activo productivo más importante para los pobres urbanos. Partiendo de esta premisa, el análisis de la vivienda social requiere una aproximación no solo al usuario como unidad de estudio, sino comprendiendo la ciudad como referente del entorno (Giraldo & Torres, 2004).

A partir del concepto de vivienda social y su calidad de habitabilidad se establece un ciclo de relaciones: la vivienda social (en su entorno económico, político, urbano y arquitectónico) y su habitabilidad (con sus componentes físico-espacial, psico-social y medioambiental) determinará la calidad de vida de los usuarios, lo que a su vez definirá los procesos sociales del ser humano (interacción social, cultura y percepción del espacio), para así llegar de vuelta a su relación con la calidad de la vivienda social (**Figura 3.10**).

El artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 1966 reconoce el “derecho a vivir en algún lugar de seguridad, paz y dignidad; [...] con una privacidad, espacio e infraestructura adecuada, una ubicación proporcionada en relación con el trabajo y los servicios básicos y una mejora continuada de las condiciones de existencia, todo ello a un coste razonable.” Las autoridades de los gobiernos partes del pacto deben desarrollar políticas de vivienda social que garanticen el cumplimiento haciendo mayor énfasis en los grupos económicos vulnerables de la población.

La creación de la vivienda social surge como una respuesta del Estado ante la situación de un segmento de la población, que debido a su debilitada situación económica, no puede obtener por sí misma una vivienda digna en el mercado, que la provea no solo de un techo, sino de un nivel básico de servicios.

(Hills, 2007)

La vivienda social no es solo un producto que se entrega a los ciudadanos, sino que tiene un papel fundamental en la calidad de vida que otorga a sus propietarios. La satisfacción con la vivienda es la piedra angular de la satisfacción en la vida de

las personas (Westaway, 2006). En ese sentido, entendiendo la relación de la vivienda con la identidad de los seres humanos, el orgullo y aspiraciones de vida de las familias de bajos ingresos se establece a través de la calidad, seguridad y durabilidad de su vivienda (Schmidt & Budinich, 2006).

Si el objetivo de la vivienda social es brindar una vivienda adecuada a la población de bajos ingresos, entonces la calidad de dicha vivienda entregada en los planes habitacionales estatales debe ser un componente estudiado no solo en cuanto a sus características físicas como construcción y espacio, sino también considerando su ubicación, entorno y provisión de necesidades básicas desde el punto de vista de la identidad cultural y desarrollo integral de sus habitantes.



Figura 3.10 Componentes de la vivienda social.
Fuente: Elaboración propia



Figura 3.11 Ejemplo. Proyecto para vivienda social en Caen, Francia
Fuente: OLGGA Architectes



CAPÍTULO 4

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

4.1 Migración, crecimiento urbano y déficit de vivienda en el Ecuador

Así como ha ocurrido en algunos países latinoamericanos aún en desarrollo, el Ecuador ha experimentado en los últimos años un fuerte fenómeno de invasión y migración urbana en sectores cercanos a sus ciudades principales (Paz Jácome & Ulloa López, 2008). Este proceso resulta en un grave problema referente a la falta de infraestructura, servicios básicos y equipamientos en las viviendas (Cerón, Sanyé, Oliver, Montero, Ponce, & Rieradevalla, 2013).

La migración interna es un fenómeno determinante para los cambios poblacionales y su redistribución territorial, manifestando su resultado más inmediato en el volumen de la población con una tendencia al crecimiento demográfico (Rodríguez Vignoli, 2008). Desde el 2001, la población del Ecuador ha crecido a una tasa anual promedio de 1.95% alcanzando aproximadamente 14'483,499 habitantes (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2010).

Para 1970 las investigaciones de migración interna en los países de América Latina ya mostraban evidencia de la “masiva corriente de habitantes del campo que se trasladaban a las ciudades” (Rodríguez Vignoli, 2004). Durante la década de los noventa, la población urbana no superaba el 55% mientras

que a comienzos de la década del 2000, el 61% se encontraba en las ciudades (MIDUVI, 2013). “En los países en desarrollo se observan elevadas disparidades económicas, laborales y sociales que hacen que las migraciones sean una constante” (Ordoñez & Royuela, 2014). Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, y ratificando la tendencia al proceso de urbanización ocurrido en el país, el 66% de la población se localiza en ciudades.

En concordancia con los datos obtenidos por CEPAL (2006), los migrantes internos tienen una educación más alta que la del promedio de la población. Los movimientos migratorios hacia las grandes ciudades en Guayas y Pichincha son una consecuencia de que, además de ser donde se concentran las actividades económicas y administrativas, los ciudadanos logran conseguir sueldos más altos, tienen una mayor oferta laboral y encuentran numerosas universidades y centros de estudio. (Ordoñez & Royuela, 2014).

Es decir, éstas personas llegan a las zonas urbanas desde el campo y pequeñas ciudades buscando condiciones más favorables de trabajo y estudios. Sin embargo, es común que terminen por asentarse en los suburbios que rodean las ciudades y donde las condiciones de las casas son precarias. “La mayoría de viviendas están construidas con paredes de caña guadúa y cubiertas de zinc, cartón o plástico. No tienen alcantarillado,

teléfono, el agua potable llega en tanqueros, y la seguridad es casi inexistente” (Pérez, 2006). En 1998, el déficit de habitacional afectaba al 64% de los hogares y para el 2006, se cuantificó en 1’430,000 casas. En las provincias de El Oro, Esmeraldas, Guayas, Los Ríos, Manabí y Pichincha se encuentran el 80% de los hogares afectados (BID, 2012).

Desde el año 1980 hasta el 2005 el porcentaje de nuevas viviendas sin servicios adecuados no bajó del 90% (Córdoba & Muñoz, 2005). El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos determinó que del año 2002 al 2007 se debían construir 200,000 casas para cubrir el déficit que vivía el país (**Figura 4.1**). Según cálculos de la Cámara de Construcción, para cubrir el crecimiento poblacional urbano se requieren 50,000 viviendas al año y 150,000 para enfrentar el déficit cualitativo, referente a la calidad de éstas (Barzola & Ortiz, 2006). En el 2013 el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda determinó que el crecimiento demográfico del Ecuador demandaba un incremento de 64,000 viviendas al mercado cada año. Esto refleja el porcentaje de la población viviendo en condiciones precarias: “más de seis millones de personas viven en esta situación crítica” (Clavijo, 2010) dando lugar a asentamientos que no cumplen con estándares de habitabilidad dignos, y que de acuerdo con el Banco Interamericano de Desarrollo (2012) afecta al 45% de los 3.8 millones de hogares ecuatorianos.

Déficit de vivienda en el Ecuador (2007)

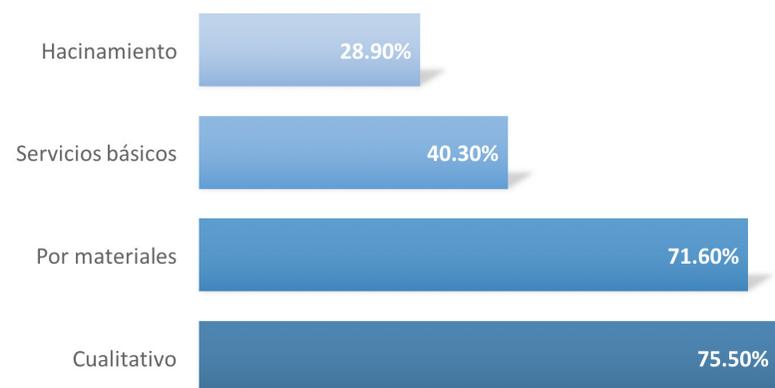


Figura 4.1 Déficit de vivienda en el Ecuador.
Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Los programas de vivienda, más que una verdadera solución social, nacen de una respuesta política momentánea e intrascendente. Así han surgido propuestas como “Plan, techo y empleo” de Febres Cordero, “Un solo toque” de Abdalá Bucaram, “Trescientas mil viviendas al año” de Álvaro Noboa, y la “Vivienda digna” de Rafael Correa (Clavijo, 2010). La construcción de vivienda popular ha sido una de las estrategias de campaña política más exitosa en el país, lo cual ha dado como resultado que los programas carezcan de equipamientos y servicios básicos, seguridad policial, centros médicos, áreas verdes, entre otros.



Figura 4.2 Viviendas en el sector del Guasmo, Guayaquil
Fuente: El Universo

<i>Programa</i>	<i>Definición</i>
<i>Loteo sin servicios</i>	Grandes terrenos divididos en pequeñas extensiones.
<i>Viviendas progresivas</i>	Construcciones que inician con una o dos habitaciones con perspectiva de ampliación, caracterizadas por el uso del zinc en el techo y bloque en las paredes.
<i>Construcciones modulares</i>	Viviendas prefabricadas.
<i>Unidades básicas</i>	Asentadas en pequeñas extensiones de terreno, sin perspectiva a extenderse de manera planificada y usualmente de madera o caña.
<i>Construcciones piso - techo</i>	Construcciones con paredes de cualquier material al alcance de las familias, techo de zinc y piso de loseta de cemento.
<i>Proyectos de autoconstrucción</i>	Viviendas realizadas con la mano de obra de la familia y la adquisición progresiva de materiales.
<i>Conjuntos habitacionales populares</i>	Viviendas entre 24 y 45 m ² con acabados externos de bloque y cemento, y de costo elevado, entre \$6,300 y \$24,000 aproximadamente, porque incluye el precio del terreno, costos de legalización y permiso.

Tabla 4.1 Tipos de vivienda de familias de bajos ingresos.
Fuente: María Elena Acosta, 2009

En busca de respuestas para hacer frente a la realidad del acceso y calidad de la vivienda, y debido a los diferentes enfoques entre organismos estatales, constructoras y demás organizaciones, se ha provocado un “auge de los llamados programas de vivienda alternativos o económicos, dirigidos a familias de bajos ingresos” (Acosta, 2009).

La **Tabla 4.1** muestra algunos de los programas desarrollados, que al mismo tiempo resultan en prácticas como la autoconstrucción y el crecimiento progresivo de alta densidad con escasa planificación. En la **Tabla 4.2** se adjuntan los valores correspondientes al costo mínimo y máximo de la viviendas de acuerdo al componente, es decir, si es de categoría rural, urbana marginal o urbana.

Estos programas habitacionales son construidos en base a modelos preestablecidos y ofrecidos para que las familias se ajusten a ellos, considerando la capacidad económica de las personas y no sus necesidades: la pobreza limita el diseño de estas “respuestas” a sus problemas y se vuelven una población excluida de las ofertas del mercado.

Así, son promocionados con frases que pretenden envolver a las personas en la idea de que ofrecen una alternativa distinta y un valor agregado con respecto a los demás, como “construyendo más que casas”, “construyendo esperanza”, “no construimos

casas sino familias”, “¡derecho a la vivienda hoy!”, “¡un mundo habitable para todos es posible”, “no solo construimos vivienda sino que edificamos familias”, entre otras (Acosta, 2009). El anhelo de las personas de escasos recursos por tener un lugar digno para vivir, o la simple idea de que será posible, los lleva a aceptar lo que se les ofrece y a construir lo que puedan, donde puedan.

<i>Componente</i>	<i>Valor de la Vivienda</i>	
	<i>Valor Mínimo</i>	<i>Valor Máximo</i>
<i>Vivienda Rural</i>	\$ 6,300	\$ 15,000
<i>Vivienda Urbana Marginal</i>	\$ 6,300	\$ 24,000
<i>Vivienda Urbana</i>	\$ 6,500	\$ 24,000

Tabla 4.2 Costos de Viviendas.
Fuente: MIDUVI, 2013

Es importante recalcar la falta de control estatal que existe en estos programas con respecto a la calidad de las viviendas; los acabados son pobres e incluso algunas de ellas han presentado fallas estructurales. Según comentarios vertidos por los usuarios, algunas de ellas han sido denominadas como “casas de papel”. En el año 2008, un viento categorizado de intensidad mediana en Manabí reveló la mala calidad de muchas de las viviendas construidas con los recursos y respaldo del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda con el programa ‘Socio

Vivienda’. Aunque la causa del acontecimiento era evidente, las autoridades se justificaron diciendo que “de 27 mil viviendas que fueron construidas en la provincia, era ‘lógico’ que algunas de ellas presentaran algún problema” (Diario HOY, 2009).

En cuanto a los problemas urbanos, mediante Acuerdo Ministerial No. 000034 de 27 de junio del 2007, el MIDUVI incorporó el programa “Socio Comunidad” de Mejoramiento de Barrios con el propósito de “contribuir al mejoramiento del hábitat de las familias que residen en barrios urbanos en condiciones de pobreza, facilitando el acceso a infraestructura y servicios” (Acuerdo Ministerial No. 18, 2010).

Sin embargo, los habitantes han manifestado ante las autoridades los problemas que encuentran en cuanto a los servicios básicos y la conformación urbana del sector. Los usuarios consideran que las autoridades no han cumplido con lo ofrecido, y “aseguran que con el paso de los años el las autoridades dejaron de hacer controles estrictos para garantizar el bienestar de los ciudadanos y el respeto a las normativas que se crearon para el programa” (El Universo, 2010). Para un mayor análisis de los proyectos de vivienda de interés social que se han realizado recientemente en el país referirse a la sección **4.3 Proyectos de vivienda social en Guayaquil.**

Figura 4.3 Viviendas en el sector Nueva Prosperina, Lomas de La Florida, Colinas de La Florida y El Fortín, Guayaquil
Fuente: Revista Vistazo



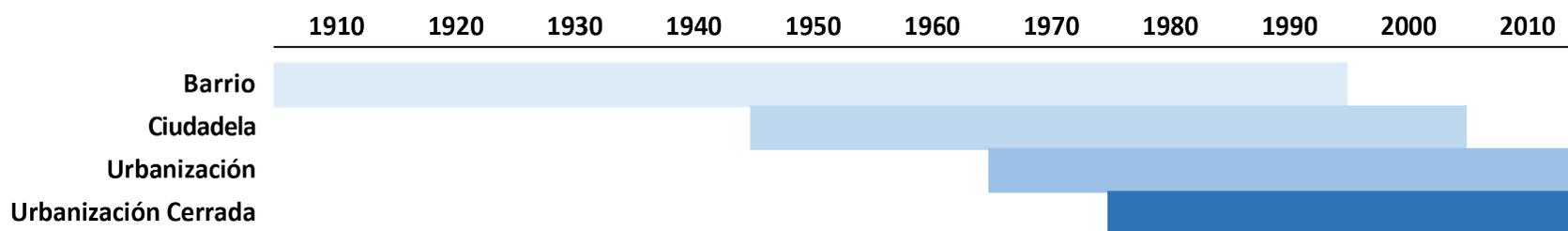


Figura 4.4 Línea de tiempo. Evolución de barrio a urbanización cerrada en Guayaquil.
Fuente: Lozano, 2015

4.2 Vivienda sin ciudad, ciudadanos sin ciudad.

Ya hace mucho que la función principal de la vivienda dejó de ser el disfrute de la vida en comunidad para volverse un bien de acumulación económica. De esta manera al momento de escoger soluciones habitacionales, el modo de vida que originará la vivienda y su entorno resulta menos determinante que otros factores como la optimización económica (Alguacil, Hernández, Medina, & Moreno, 1997). Las propuestas de vivienda social en el Ecuador son un reflejo de esta realidad. Según Beltrán (2013) en la década de los 90 el estado ecuatoriano actuaba principalmente como planificador, siguiendo una política que basaba su interés en el mercado, y que no contribuía eficazmente a revertir la deplorable situación de la vivienda.

“La ciudad es un universo que ilustra mejor que cualquier otro fenómeno la situación social actual” (Corraliza, 2000). Para el urbanista catalán Jordi Borja, existe el ‘derecho a la ciudad’, y los planes habitacionales proporcionados por los gobiernos tienen la obligación de proveer soluciones en contra de la exclusión espacial. Crear viviendas es crear ciudad. Desarrollar proyectos de vivienda social en los contornos, con el fin de disminuir los costos, no es crear ciudad. Crear urbanizaciones cerradas destinadas a compradores de altos recursos económicos, no es crear ciudad tampoco. Crear viviendas sin ciudad solo producirá ciudadanos sin ciudad, y de ahí que el derecho a la vivienda es también el derecho a la ciudad y que una nueva planeación urbana para los proyectos habitacionales generará una nueva forma de hacer ciudad.

Borja afirma que para ser ciudadano se requieren derechos urbanos: “acceso a la vivienda, a los transportes, al espacio público, a la seguridad, y derechos sociales como a la sanidad, a la cultura, a la protección social” (Hayes, 2016). Las sociedades urbanas de hoy resultan en la interdependencia de estos derechos, es decir, si una persona no puede pagar el transporte o requiere de dos horas para acceder al transporte entonces se encuentra excluido de la ciudad, y más aun si no posee una vivienda. Pero si un ciudadano tiene vivienda y acceso al transporte pero no tiene trabajo, acabará sin poder pagar ni el transporte ni la vivienda. Es por esto que las políticas habitacionales deben ser integrales e integradas, sin embargo, esto no es lo que ocurre.

Se desarrollan políticas de vivienda por un lado y políticas de transporte o regeneración urbana por otro lado, y gran parte de ellas resultan insuficientes porque se rigen por los mercados y el interés económico. Para Borja, temas como la salud, la educación y la vivienda no pueden depender del mercado sino que deben basar su interés en fortalecer los ‘derechos urbanos’ del ciudadano y mejorar su calidad de vida.

4.3 Proyectos de vivienda social en Guayaquil

Guayaquil es una ciudad con una notable diferenciación y segmentación social, lo que no permite generalizar el sentido de ciudadanía. El desarrollo de las urbanizaciones cerradas que surgieron a inicios de la década de los 80 y el equipamiento privado de la ciudad ha generado una ‘sociedad’ conformada solo por determinados estratos sociales (**Figura 4.4**). Este fenómeno propicia la segregación y fragmentación espacial que caracterizan el territorio. El crecimiento de la ciudad no es producto solamente de la inmigración y el aumento del número de habitantes, sino también de la expansión del territorio debido al constante movimiento de las clases sociales con el fin de alejarse de las otras (Lozano, 2015).

Siguiendo esta tendencia, los proyectos de vivienda social se desarrollan en el perímetro de la ciudad. Como resultado, las viviendas de las clases sociales de menores ingresos sufren del desfavorecimiento urbano, una situación que consiste en la de carencia de recursos que impide disfrutar de la calidad de vida que una sociedad considera adecuada (Goytre, 2009). En marzo del 2015 se estableció la Empresa Pública (EP) Nacional de Hábitat y Vivienda con el objetivo de corregir las ‘fallas de mercado’ relacionadas a las viviendas de interés social, y según el decreto presidencial se fijaron nueve funciones que se

extienden desde la planeación urbanística hasta la calidad de las propiedades (Diario Expreso, 2015).

Para Carrión (2008) el problema de la vivienda se expresa de manera diferente en el tiempo que se analice. En la actualidad, el tema no se puede entender como se lo hacía anteriormente a través de los ‘sin techo’ (aquellas personas que no tienen donde refugiarse) sino que también se debe analizar desde la perspectiva de los ‘con techo’. Es acertado considerar estas dimensiones ya que en muchas ocasiones las políticas se diseñan priorizando la cantidad sobre la calidad: se ofertan las viviendas desarrolladas en sus diversas formas sin considerar que sean propiamente una vivienda en todos sus componentes (tangibles e intangibles), el producto resulta de mala calidad (física o espacialmente), y los usuarios quedan sujetos a un sistema financiero y a un producto que los inmoviliza para siempre.

En los diferentes programas de vivienda social en Ecuador, las familias viven en mejores condiciones de las que vivían antes de acceder a los proyectos, pero no necesariamente en condiciones adecuadas (Acosta, 2009). A continuación se exponen dos de los proyectos de vivienda social más conocidos desarrollados en la ciudad de Guayaquil en los últimos años.

4.3.1 Mucho Lote

El 23 de febrero del 2001 el Municipio de Guayaquil aprueba el programa habitacional “Mucho Lote” como una propuesta para la ciudadanía guayaquileña de tener un terreno y/o una casa propia. El conjunto se ubica en las intersecciones de las avenidas Francisco de Orellana e Isidro Ayora en la parroquia Pascuales y se presentó inicialmente en dos modalidades:

1. Lote solo (\$5,000)
2. Lote con casa (\$9,200)

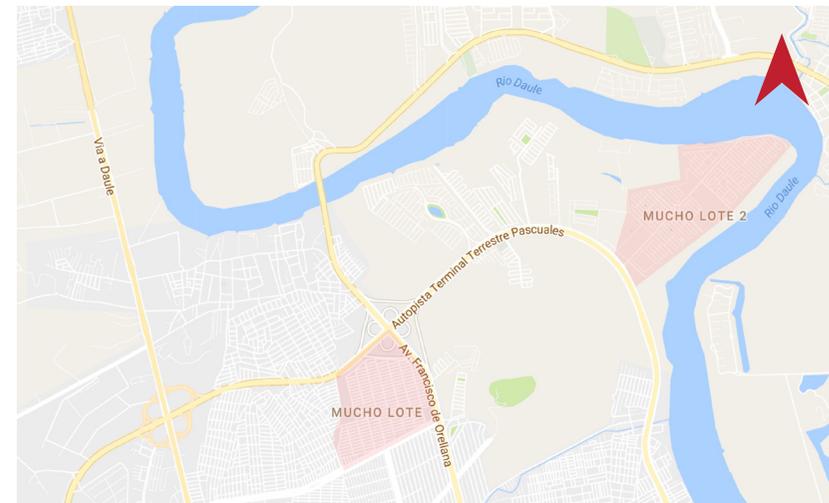


Figura 4.5 Ubicación de Mucho Lote y Mucho Lote 2.
Fuente: Elaboración propia.



Esta solución de vivienda de interés social se desarrolló sobre un área total de 1'894,228.28 m², un área urbanizable de 1'750,961.72 m², con un total 14,152 lotes de terreno equivalentes a 490 manzanas. Los terrenos ofertados tienen una dimensión de 6 metros de frente por 12 metros de profundidad con un área de construcción de 40 m². Para la modalidad de los lotes con casa, el Municipio realizó una convocatoria y calificación de empresas constructoras y promotoras inmobiliarias que promovieron modelos de viviendas de una y dos plantas (Municipio de Guayaquil, s.f).

En la actualidad, el 100% del conjunto se encuentra vendido. Sin embargo, las inquietudes de sus usuarios fluctúan desde consideraciones con el tamaño de las viviendas hasta el incumplimiento de las autoridades en cuanto a las propuestas urbanísticas. En junio del 2002, la comunidad guayaquileña expresó su inconformidad respecto al tamaño propuesto para las viviendas afirmando que “las casas son muy chiquitas y de Mucho Lote no tienen nada, ya que no entra una cama de dos plazas” (El Universo, 2002).

Los posibles compradores para el proyecto habitacional incluso lo catalogaron como una ofensa hacia la dignidad de las personas de escasos recursos ya que también ellos merecen un lugar seguro y cómodo para vivir. “El techo es muy bajo y las



Figura 4.7 Parque en Mucho Lote 1.
Fuente: Elaboración propia



Figura 4.8 Mucho Lote 2.
Fuente: Elaboración Propia

habitaciones son pequeñas; parecen casas para muñecas y no para personas”, expresaron, afirmando que la propuesta no fue lo que muchos esperaban.

Con respecto a las molestias de los ciudadanos interesados, el alcalde Jaime Nebot respondió que aún cuando la ordenanza municipal respectiva establece como mínimo viviendas de 36 m², las propuestas para este proyecto tenían 40 m² de construcción. Además resaltó que las viviendas estaban destinadas para personas con ingresos entre los 400 y 600 dólares en donde contarían con los servicios básicos de agua potable, alcantarillado pluvial, sanitario y electricidad.

Otra de las cuestiones que aquejan a los moradores del sector son los problemas en cuanto a la situación urbanística. Los residentes de la zona consideran que no se han alcanzado las expectativas de la oferta, en donde el Municipio “garantizó seguridad, iluminación, áreas verdes, amplios espacios comerciales, servicios básicos, unidades educativas, guarderías y sobre todo la tranquilidad de ser una ciudadela élite, que estaría bajo su control” como una de las propuestas para la campaña del alcalde (El Universo, 2010).

Aun cuando las familias agradecen la oportunidad de vivir en una casa propia, creen que el costo emocional a pagar es demasiado alto al vivir intranquilos en medio de la inseguridad y

obras inconclusas. Todos estos problemas hacen que al terminar la tarde, la mayoría de sus calles principales estén vacías. Los residentes han solicitado a las autoridades en múltiples ocasiones que se mejore la infraestructura de sus espacios recreativos. Según los habitantes de la etapa 6 de Mucho Lote, en aquel sector hay 2 terrenos baldíos de aproximadamente 80 m² donde 5 años antes se ofreció la construcción de un parque. Sin embargo, la obra ha pasado más de 3 años paralizada (El Telégrafo, 2014).



Figura 4.9 Residentes de Mucho Lote exigen permiso para aumentar sus viviendas.
Fuente: El Universo

En enero del 2012, el Municipio de Guayaquil inició el proceso para demoler 32 viviendas del plan habitacional Mucho Lote por haber violado la Ordenanza sustitutiva de edificaciones y construcciones cuando los propietarios aumentaron el tamaño de su vivienda (El Universo, 2012). Los residentes solicitaron a la municipalidad una reforma a la normativa para poder ampliar las casas a más de una planta.

Sin embargo, las autoridades respondieron que los compradores que obtuvieron las viviendas más económicas habían aceptado las normas de construir solo un piso. La preocupación de los habitantes ocasionó que salieran a las calles para ser escuchados. Con carteles y gritos, protestaron en la avenida Isidro Ayora cerrando provisionalmente la vía. “No podemos vivir en casas de 32 metros cuadrados, tenemos derecho a progresar”, reclamaban los manifestantes mientras exigían una reforma a la ordenanza e impedir que sus viviendas sean demolidas (El Universo, 2012).

El 24 de julio del 2010 se hizo pública la aprobación del programa habitacional “Mucho Lote 2” ubicado a lo largo de la autopista Terminal Terrestre-Pascuales. Para este programa habitacional se designó un área total de 887,338.20 m², dividido en 9 macrolotes, y se estimó la construcción de 14,000 casas. Para este proyecto el Municipio de Guayaquil adoptó una



Figura 4.10 Sendero peatonal para llegar a Mucho Lote 2.
Fuente: Elaboración propia.

modalidad distinta al programa habitacional anterior Mucho Lote 1 y realizó una convocatoria pública a las empresas constructoras, nacionales o extranjeras para que participen en el proceso de calificación y posterior adjudicación de macrolotes, manteniéndose como fiscalizador de la gestión de los promotores participantes (Municipio de Guayaquil, s.f.). Los costos de las viviendas alcanzaron los \$30,000 en terrenos de mínimo 80 m². La venta de las propiedades inició en el 2010 a través de un mecanismo de subasta pública estableciéndose el 2013 para su fecha de culminación.



Figura 4.11 Camino junto al río en Mucho Lote 2
Fuente: Elaboración propia

En el conjunto habitacional “Mucho Lote 1” muchas personas aprovecharon la oportunidad para adquirir un terreno, sin embargo, no todas las personas lo hicieron con el objetivo de vivir en ellos sino pensando en vender la propiedad y obtener una ganancia. Esto ocasionó que en las 7 etapas del proyecto exista un promedio de hasta 40 terrenos baldíos que se utilizan como botaderos de basura (En Mucho Lote 1, los dueños no logran vender terrenos, 2014).

Como es de esperarse, esto representa una incomodidad para la comunidad de personas que si reside en el sector. Por esta razón, para el proyecto “Mucho Lote 2” a los compradores interesados se les exigió cumplir una serie de requisitos con el fin de calificar su idoneidad, entre ellos la acreditación de no poseer casa, terreno o departamento en el cantón Guayaquil; documentos que comprueben sus ingresos económicos mensuales y las copias de cédula de identidad y certificados de votación (El Universo, 2010) (**Anexo 1**).

En la primera etapa del proyecto se construyeron 8 mil viviendas y se destinaron 1,500 m² para senderos y áreas verdes. Considerando que un hogar ecuatoriano promedio se compone de 3.78 personas (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2010), se obtiene un índice de espacios verdes de solo 0.04 m² por habitante, cuando la recomendación mínima de la

Organización Mundial de la Salud es de 9 m². Además, como parte del programa habitacional propuesto, el Municipio de Guayaquil ofreció la construcción de un parque lineal, una ciclovía paralela, un malecón al pie del río Daule y las respectivas vías de acceso. Sin embargo, seis años más tarde estas obras siguen inconclusas y la carencia de espacios públicos y áreas verdes es notoria al visitar el sitio, pintándolo con un ambiente gris y monótono (Fotos) (No hay malecón, hay un sendero maltrecho).

Otro de los problemas que los residentes del proyecto han identificado es la lejanía de servicios de transporte, que además de significar una molestia para los residentes, día a día



Figura 4.12 Residentes de Mucho Lote 2 atraviesan la autopista para llegar a sus casas.
Fuente: El Universo



Figura 4.13 Vía de ingreso a Socio Vivienda
Fuente: Elaboración propia

pone en riesgo la vida de ellos. La falta de sistemas de transporte público lo suficientemente cercanos al conjunto residencial los obliga a diario a cruzar el ancho de la autopista Narcisca de Jesús en medio de carros que circulan a alta velocidad. Afirman que aquello supone un riesgo y que ya ha causado algunos accidentes (El Universo, 2016).

Además de la inseguridad, los residentes han tenido que recurrir a los ‘taxis piratas’, carros que se parquean en el ingreso y brindan el servicio fletes. Ante esto, los ciudadanos han solicitado a las autoridades una estación de Metrovía o algún otro tipo de transporte público mas seguro así como la construcción urgente de un paso peatonal elevado (El Universo, 2013)

4.3.2 Socio Vivienda

El programa urbanístico y de vivienda “Socio Vivienda Guayaquil” se ubica en el noroeste de la ciudad, en el sector denominado como “La Prosperina”, entrando por el kilómetro 26 de la vía Perimetral junto a los terrenos de la ESPOL. El proyecto es promovido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) a través de la Subsecretaria de Vivienda (Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, 2014).

La construcción del conjunto habitacional comenzó en el 2011 con un plazo de ejecución de 7 años. Para el 2013, se

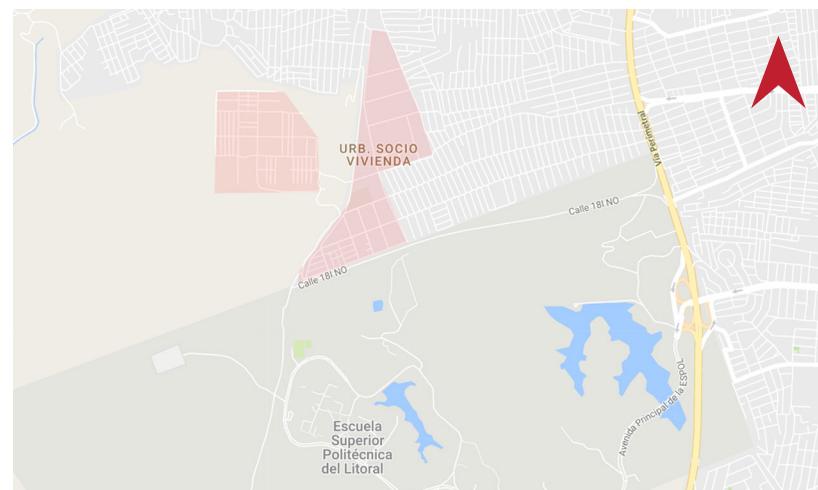


Figura 4.14 Ubicación de la urbanización Socio Vivienda.
Fuente: Elaboración propia.

habían entregado 2,845 viviendas distribuidas en las dos etapas del proyecto, incluyendo 11 bloques multifamiliares con 352 departamentos. El proyecto pretendía completar alrededor 15,500 viviendas para el año 2015.

La propuesta fue diseñada exclusivamente para personas de bajos ingresos económicos que no posean terreno ni casa propia. El objetivo es brindarles la posibilidad de acceder a un lote propio con una vivienda o departamento de al menos de 38.35 m². La superficie de los terrenos es de 91 m² con un precio mínimo de \$13,000. Las casas y los departamentos ofertados

son de paredes de cemento, estructura de hormigón armado y cubierta tipo teja metálica (Beltrán, 2013).

Con respecto a su programa funcional, las viviendas se entregan terminadas con dos habitaciones, sala-comedor-cocina integrados y un baño. Si se tomaran en cuenta solo las características físicas de manera general, podría afirmarse que según la planificación expuesta, el proyecto reuniría casi todas las cualidades que las Naciones Unidas establecen como las de una 'vivienda digna'. Sin embargo, ya se ha expuesto en apartados anteriores que no es posible entender la complejidad de los componentes de la vivienda solo en cuanto a sus aspectos técnicos o económicos, y que el componente social y el significado cultural no pueden ser excluidos del panorama.

De acuerdo con lo presentado por el MIDUVI, para el proyecto "Socio Vivienda" el déficit cuantitativo es el indicador determinante. El proyecto es considerado como una intervención urbana marginal, por lo que es importante considerar la relación que tienen las viviendas con la ciudad. Solo hasta llegar a la vía perimetral desde el conjunto habitacional es necesario transitar durante varios kilómetros por una carretera desolada (**Fotos**).

La lejanía con los centros urbanos de Guayaquil ha ocasionado que la inseguridad invada la zona. Los ciudadanos afirman que han ocurrido "desde supuestos casos de sicariato y robos hasta el expendio y consumo de drogas" (El Universo, 2015). En la primera etapa del proyecto existen al menos 600 casas vacías, lo cual sostienen que se debe a la situación de peligro



que se vive en el sector. La densidad habitacional del conjunto disminuye y las casas y calles vacías, a su vez, propician aún más las condiciones de inseguridad que aquejan a los habitantes.

Como ocurre en los proyectos analizados anteriormente, en la planificación del proyecto las entidades gubernamentales afirmaron que se contempló la cuestión urbana en cuanto al desarrollo de canchas, espacios comunitarios, y la adecuación de áreas verdes de la urbanización. Sin embargo, no es necesaria una examinación profunda para notar el estado en el que se encuentran los llamados 'parques' y 'áreas verdes'. Estos espacios intersticiales consisten principalmente de terrenos aparentemente vacíos en donde se han colocado juegos infantiles que se encuentran en mal estado (**Figura 4.14 y 4.15**).

4.3.3 Conclusiones

Ya sea positiva o negativamente, el entorno de los proyectos habitacionales y el barrio van a tener un impacto en la calidad de vida de los ciudadanos (Bouillon, y otros, 2012). Las zonas con escasa planeación, dañadas o peligrosas afectan negativamente en muchos procesos sociales.

Como se ha observado, las áreas en donde son implantadas los proyectos de vivienda social están desabastecidas en materia de facilidades recreativas y espacios públicos que no terminen



Figura 4.16 Áreas verdes en Socio Vivienda.
Fuente: Elaboración propia

como intersticios urbanos, lo que impide el desarrollo integral de las personas así como dificulta los procesos de socialización a través de la segregación socio-espacial.

A partir del análisis de los proyectos mencionados, a continuación se muestra un cuadro explicativo con las debilidades identificadas que servirán como condicionantes para el diseño de la propuesta del presente trabajo.



Figura 4.17 Parque construido por los residentes en Socio Vivienda.
Fuente: Elaboracion propia



¡La Revolución Ciudadana financia esta Obra!
"PROYECTO SOCIO VIVIENDA"

"CONSTRUCCIÓN DEL CERRAMIENTO PARA EL PLAN
HABITACIONAL SOCIO VIVIENDA I, DE FASES 1 A LA 4
UBICADA EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL,
PROVINCIA DEL GUAYAS."

Contratista: ROSSU S.A.
Monto: \$ 945.766,63
Duración: 120 días

Administrador de contrato:
Arq. Juan Moran Bohorquez (MIDUVI)
Fiscalizador:
Ing. Gustavo Jarama Vivar (MIDUVI)

Avanzamos
Patria!



MINISTERIO DE
DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA

Figura 4.18 Casas en Socio Vivienda.
Fuente: Elaboracion propia

<i>Debilidades</i>	<i>Situación</i>
<i>Tamaño de las viviendas</i>	Viviendas propuestas por los planes habitacionales son consideradas muy pequeñas por los compradores.
<i>Falta de espacios públicos</i>	Los planeamientos no incluyen como componente fundamental a los parques y zonas recreativas.
<i>Aumento del tamaño de las viviendas</i>	Ciudadanos que mejoran sus condiciones económicas desean aumentar el tamaño de sus viviendas pero son sancionados.
<i>Disminución de densidad habitacional</i>	Terrenos, casas y construcciones abandonadas debido a las condiciones de inseguridad del sector.
<i>Calles desoladas</i>	Falta de espacios que activen la zona y disminuyan el riesgo de transitar una vez terminada la tarde.
<i>Difícil acceso a medios de transporte público</i>	Faltan sistemas de transporte y pasos peatonales cerca del conjunto habitacional que lleva a los ciudadanos a tomar medidas peligrosas para acceder a éstos.
<i>Consideración de la cantidad sobre la calidad</i>	El proyecto habitacional busca disminuir el déficit cuantitativo de vivienda sin tomar en cuenta la calidad habitacional y el impacto social de las casas.
<i>Alejamiento de centros urbanos</i>	La ubicación periférica con respecto a la ciudad propicia una dinámica social de crimen y tráfico de drogas.

Tabla 4.3 Debilidades en los proyectos de vivienda social.
Fuente: Elaboración propia



Figura 4.1 Ingreso a Socio Vivienda
Fuente: Elaboración propia



CAPÍTULO 5

TIPOLOGÍAS

5.1 Bloques habitacionales de baja altura, alta densidad.

A mediados de los años 40 surge una nueva tipología de agrupación de viviendas para dar solución a los problemas urbanísticos y sociales del alojamiento de la población. Esta interesante propuesta se apoya en cuestiones como la densidad residencial, el uso de suelo y la relación de las viviendas con el espacio libre (del Caz, García, & González, 2013). Para las décadas de 1960 y 1970, la tipología se había hecho popular entre los arquitectos como una reacción a los aparentes fracasos sociales de gran altura, esquemas típicos de los proyectos de renovación urbana y vivienda con fondos públicos. Esto llevó a los arquitectos y desarrolladores a proponer nuevos modelos innovadores para viviendas de este tipo (Kubey, 2012).

Se planteó como una solución que sería mucho más económica en términos de uso de suelo y tendría muchas ventajas sociales en cuanto a servicios, y que además, al mismo tiempo, proporcionaría un contacto muy directo con el entorno. Sus teorías se basan en reunir lo mejor de ambos mundos: ser lo suficientemente denso para lograr beneficios urbanos, tales como el acceso al transporte público y las instalaciones comunitarias y comerciales, mientras que también proporciona

un sentido de identidad individual para los residentes y mantiene la integración con el espacios público.

En términos generales, la densidad habitacional se puede explicar como el número de unidades residenciales en relación al área de una superficie determinada. Una densidad habitacional alta es aquella en que se sitúa entre las 45 y 70 viviendas por hectárea (El Consultor, 2006). Pero la densidad no solo hace referencia al componente residencial de la ciudad, sino que también debe tener en cuenta los flujos que invitan a más personas hacia su núcleo (Fundación Idea, 2014).

La densidad urbana consiste en una serie de procesos que le permitan a la ciudad ser mas compacta, eficiente, equitativa y sustentable. En vez de crecer de manera horizontal hacia los alrededores, la ciudad crece dentro de ella misma; mas no de manera vertical, sino redesarrollando los espacios urbanos que hayan sido abandonados o que se encuentren en calidad de intersticio y darles un mejor uso. A través de la densificación, se puede mejorar la infraestructura de los servicios y equipamientos urbanos y así cumplir las necesidades de un numero mayor de habitantes en una misma zona.

Peter Barber, un reconocido arquitecto que gracias a su trabajo orientado primordialmente a la vivienda social y colectiva ha recibido numerosos premios nacionales e internacionales,

Figura 5.1 Vista aérea de Donnybrook Quarter, Londres
Fuente: Peter Barber Architects



sostiene que “mantener una baja altura implica una planificación más rica, que haga sostenible las nuevas calles, intentando que sean más bien compactas y haya una cierta proximidad, pequeñas plazas, etc” (Pinchart, 2011). Además, destaca las ventajas de dotar a cada vivienda con una puerta hacia la calle, en contraste con los corredores y portales de acceso de los bloques habitacionales de los años 60 y 70. “La puerta a la calle nos lleva a revisar los principios del diseño Victoriano, y comenzar a jugar con la densidad, la estrechez y los quiebros de la calle más que la línea recta que acaba en una plaza”.

En las paginas siguientes, se explicarán las ventajas que brinda la implementación de los conceptos de baja altura y alta densidad en bloques habitacionales urbanos a través de dos casos en donde se determinó el diseño según estas teorías.

5.2 Ejemplos

DONNYBROOK QUARTER

Ubicación: Londres, Inglaterra

Arquitecto: Peter Barber Architects

Área: 2,800 m²



Figura 5.2 Maqueta de estudio para Donnybrook Quarter
Fuente: Architizer

El proyecto consiste en un conjunto residencial de baja altura y alta densidad donde sus componentes están diseñados para intensificar la vida del ciudadano en la calle y en el espacio urbano a través de la creación espacios compartidos entre lo privado y lo público. La propuesta fue la ganadora de un concurso británico para la innovación de la vivienda social en un barrio costoso al este de Londres.

De acuerdo con el sitio web Peter Barber Architects, el conjunto está organizado en torno a dos nuevas calles arboladas que son paralelas a los barrios de los alrededores. Estas calles que atraviesan el sitio y dan acceso a las viviendas de los dos lados, ofrecen una ruta transitable a las calles adyacentes, lo que crea una fuerte conexión espacial y social con los vecinos. El objetivo es convertir el conjunto en un atractivo espacio público delimitado por un borde de edificaciones. Las calles de 7.5 metros de ancho están bordeadas a ambos lados por edificios de dos y tres plantas. En su intersección, el corazón del sistema, las dos calles se ensanchan hacia una plaza rodeada de árboles. A lo largo del proyecto, el espacio público se puede apreciar por los residentes desde los dos lados.

Su punto de partida es desafiantemente urbano. El proyecto cuenta con 40 unidades de vivienda en donde viven alrededor de 130 personas, de las cuales aproximadamente el



Figura 5.3 Donnybrook Quarter. Análisis de movimiento peatonal post-ocupacional.
Fuente: Peter Barber Architects

25% de ellas son provistas como viviendas de alquiler asequible. Balcones, terrazas, ventanas panorámicas y numerosas puertas delanteras que se cruzan con la calle central, así como sillas y coloridas plantas, brindan a los residentes una oportunidad para

reunirse e interactuar. Hacia la concurrida calle Old Ford, los edificios se elevan a cuatro plantas y se introducen los usos no residenciales

Las viviendas del conjunto consisten en un espacio compartido de cocina, sala de estar y dos dormitorios. El arquitecto procuró mantener un buen nivel de privacidad con las instalaciones para cada vivienda. Cada una de ellas tiene su propia puerta hacia la calle principal y su propio patio o terraza. En las viviendas ubicadas en la planta baja, la puerta de entrada de calle conduce una escalera en un área de estar de planta abierta, mientras que en las de la planta superior, con un acceso independiente, se entra desde la calle a través de un patio con jardín (Barber, 2009).



Figura 5.4 Donnybrook Quarter. Implantación (1) y corredor interior (2).
Fuente: Peter Barber Architects





“Balcones, terrazas, ventanas panorámicas y numerosas puertas delanteras que se cruzan con la calle central, así como sillas y coloridas plantas, brindan a los residentes una oportunidad para reunirse e interactuar”



Figura 5.4 Donnybrook Quarter. Ingreso principal a las casas (1) perspectivas desde la calle (2-3) y corredor central (4).

Fuente: Peter Barber Architects

WILTON CLOSE

Ubicación: Christchurch, Nueva Zelanda

Arquitecto: Cymon Allfrey Architects

Área: 3,200 m²

La idea para el proyecto era crear un complejo de alta densidad en donde los habitantes puedan relacionarse entre ellos y generar un sentido positivo de comunidad pero manteniendo la privacidad de cada vivienda. El sitio en cuestión se ubica entre las cuatro avenidas de la ciudad de Christchurch. Este sitio se caracteriza por ser una zona de actividad residencial de alta densidad y está dentro de las áreas identificadas por el Ayuntamiento de Christchurch en 2005 que presentarían una 'oleada' de crecimiento de la población esperada para el año 2030.

La inspiración del diseño inicial para el edificio era una referencia contemporánea a su homónimo 'Wilton House' en Wiltshire, Reino Unido. En particular, fue inspirada en la fachada sur de este edificio (de Iñigo Jones) y la forma en que esta casa señorial se organiza alrededor de un patio central. El edificio se eleva desde el sótano como una estructura de tres niveles

de sólidos bloques de hormigón apilados. Estructuralmente, el edificio ofrece una forma geométrica simple, con un alto nivel de repetición para mantenerlo una solución económica.

Las aberturas desde la calle conducen a un gran patio central de circulación peatonal. En el nivel inferior, se ha tenido cuidado de minimizar la pérdida de privacidad en relación al tránsito de peatones mediante la apertura de las unidades hacia patios privados fuera del anillo principal. Con el fin de mantener una conexión con la comunidad interna de las unidades inferiores, ventanas estrechas se han posicionado adyacente al espacio central.

El proyecto otorga especial importancia a la integración de los espacios públicos y privados de la vivienda y la relación que se establece entre ellos a través de los espacios de las viviendas. Las viviendas de la primera planta disponen de un balcón profundo que se extienden del edificio para proporcionar espacios externos. La forma de estos balcones ofrece al mismo tiempo la posibilidad de mantener la privacidad mientras se establece una relación con el espacio público central (Archdaily, 2014).



Figura 5.6 Wilton Close. Patio central.
Fuente: Archdaily



Figura 5.7 Wilton Close. Ingreso peatonal (1) perspectiva desde la calle (2) patio central (3) implantación (4) e ingreso a las casas (5).
Fuente: Archdaily



4



5





CAPÍTULO 6

ANÁLISIS DE SITIO

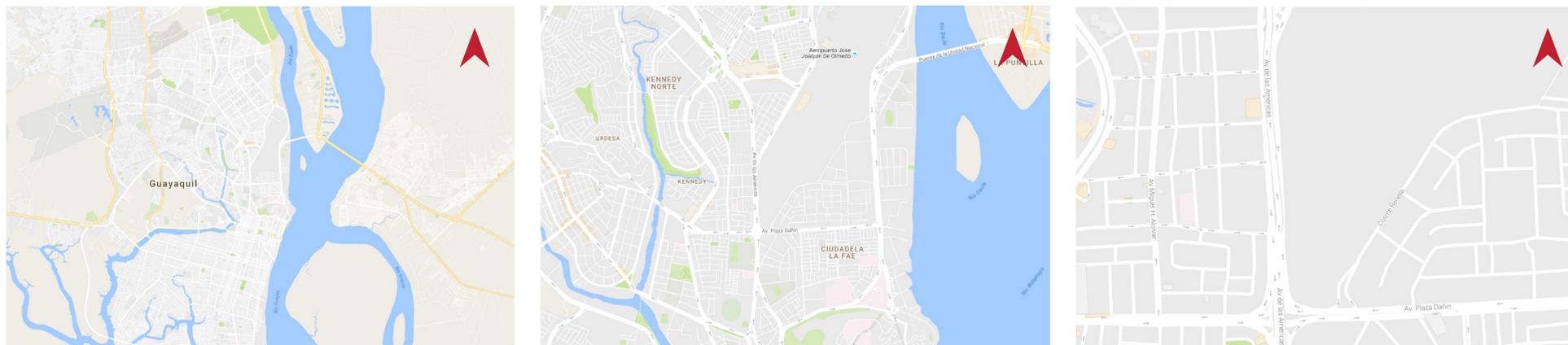


Figura 6.1 Área de implantación del proyecto.
Fuente: Elaboración propia

En este capítulo se examinará el área donde se propone la implantación del proyecto. A través de un análisis de su entorno inmediato y definiendo sus principales características físicas y urbanas, se identifican las necesidades del sector con la intención generar un espacio que mejore las características del escenario urbano. Además, es importante reconocer las ventajas que la zona puede ofrecer para el desarrollo del proyecto.

6.1 Delimitación del terreno

El terreno se ubica en el cuadrante Noreste de la ciudad de Guayaquil dentro de lo que corresponde a la parroquia Tarqui. Las vías que lo delimitan son hacia el oeste la Avenida de las Américas (el eje N-S de la ciudad), hacia el este la calle Cosme Renella, al sur la Avenida Carlos Luis Plaza Dañin y al norte la Avenida Benjamín Rosales. Según

la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, el terreno en particular consiste en una Zona de Equipamiento Urbano (ZEU) entre el sector de La Fae y la Ciudadela Albatros, Zona Residencial ZR-3(B) (**Anexo 2**).

Al momento aquí funciona el Aeropuerto Internacional José Joaquín de Olmedo. Sin embargo, la municipalidad tiene previsto para el 2017 iniciar la construcción de un nuevo aeropuerto en la zona de Daular, a 26 kilómetros fuera de la ciudad. El trabajo plantea que, una vez que el aeropuerto se traslade, se aproveche este terreno ubicado en una zona urbana de alta actividad para el desarrollo de viviendas de interés social.

Actualmente esta zona carece de regulaciones específicas para el desarrollo de edificaciones residenciales y comerciales, sin embargo, el proyecto esta siendo propuesto suponiendo la decisión del municipio de incluirlo en las normativas dispuestas para las zonas residenciales que

se encuentran a su alrededor (**Anexo 3**). En su totalidad, la superficie del terreno del aeropuerto actual es de aproximadamente 200 hectáreas. Se delimita un área de intervención de 18 hectáreas y se deja abierta la posibilidad de replicar el modelo propuesto en el resto del terreno.

6.2 Diagnóstico urbano

6.2.1 Usos de suelo

Para el estudio del sector, se tomó un área de aproximadamente 130 hectáreas alrededor del terreno desde la Avenida Dr. Miguel H. Alcívar hasta la calle Elia Luit. La infraestructura de la zona se organiza de la siguiente manera según se indica en la **Figura 6.3**.

El área se compone en su mayoría por zonas residenciales y comerciales. Hacia el oeste del área de intervención, en las manzanas entre la avenida de las Américas y la Avenida Miguel H. Alcívar, existe una mezcla de usos entre la infraestructura comercial, residencial, industrial y de servicios. Sobre la Avenida de las Américas, además de la actividad comercial, se encuentran edificios administrativos como la Subdirección de Aviación Civil y el Archivo Histórico del Guayas.

Hacia la calle Cosme Renella al este del terreno, se encuentra la ciudadela La Fae donde las edificaciones son de uso residencial. Las construcciones consisten principalmente de viviendas unifamiliares y multifamiliares de 2 y 3 plantas de clase media-alta. En algunas viviendas ubicadas en la calle Cosme Renella, se han desarrollado en la planta

baja pequeños negocios como talleres mecánicos y de costura (Fotos). Una vez que esta calle se cruza con la Avenida Carlos Luis Plaza Dañín, vuelven a aparecer las edificaciones para usos comerciales.

Finalmente, con respecto a la infraestructura de servicios de la zona se encuentran los centros educativos El Libertador y la Escuela Superior de Chefs; el hotel HM International; la Iglesia Jesucristo de los Santos de los Últimos Días y la Iglesia Universal del Reino de Dios, y el Hospital San Francisco. Para detalle sobre los espacios destinados a áreas verdes y parques de la zona referirse al capítulo **6.2.3 Parques y áreas verdes**.



Figura 6.2 Zona residencial del sector
Fuente: Elaboración propia

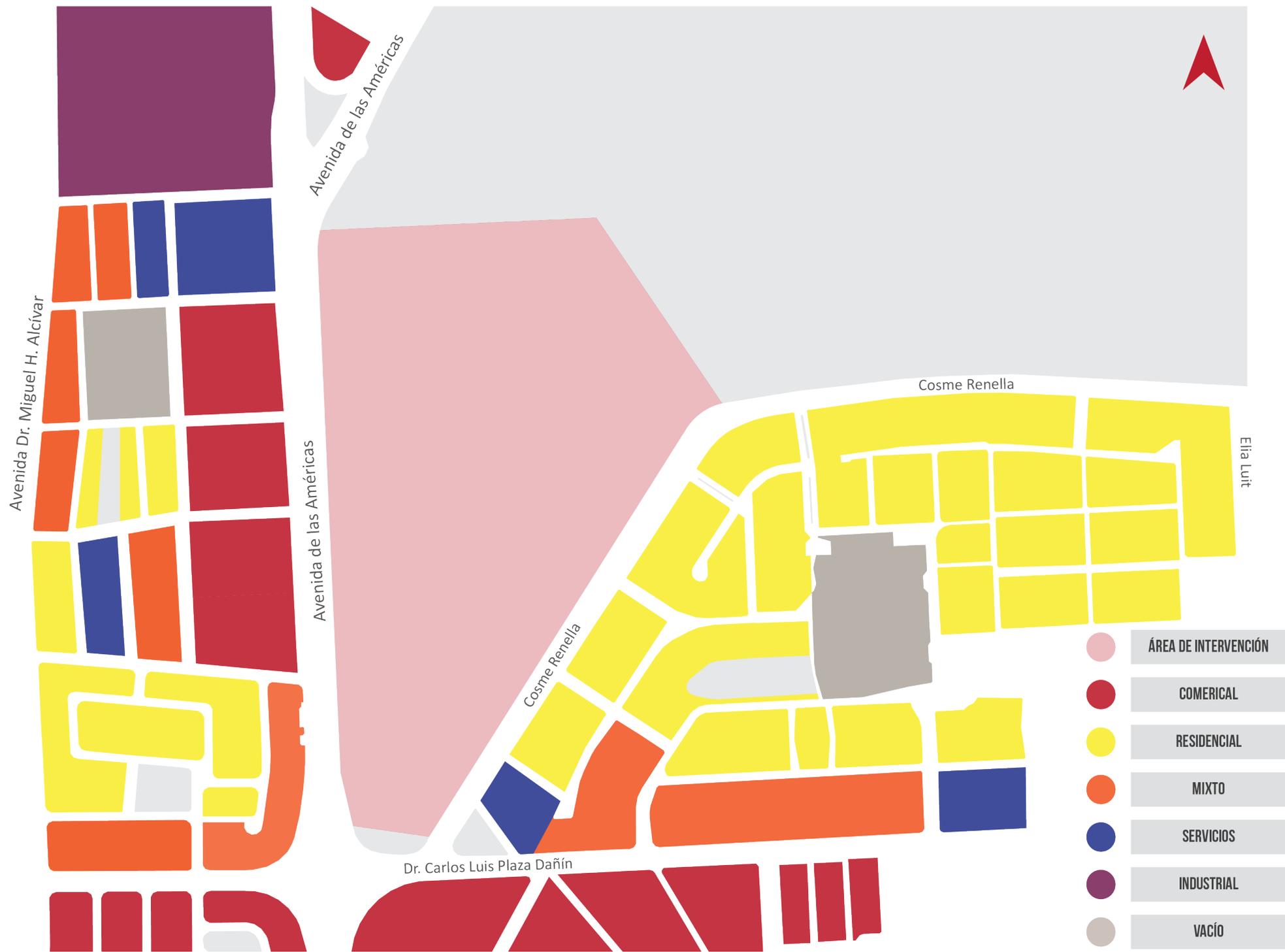


Figura 6.3 Análisis de usos de suelo e infraestructura.
Fuente: Elaboración propia



Figura 6.4 Análisis de movilidad.
Fuente: Elaboración propia

6.2.2 Movilidad y transporte

Para el desarrollo de esta parte del análisis se tomaron en consideración tres factores principales: de qué tipo son las vías que delimitan el terreno, la circulación peatonal y la cercanía a sistemas de transporte público. La **Figura 6.4** muestra los datos encontrados.

En primer lugar, se definen las vías en calidad de principal o secundaria. Como calle de uso principal está avenida de las Américas. Esta calle de 8 carriles y dos sentidos forma parte del eje norte – sur de la ciudad por lo que recibe un alto flujo de tránsito vehicular. Como se mencionó en la sección anterior, sobre esta vía se desarrollan la mayoría de los espacios comerciales de la zona. Estas características hacen de este lado del sector una zona de constante movimiento a cualquier hora del día.

Hacia el otro lado del terreno se encuentra la calle Cosme Renella que se categoriza como una vía de tránsito secundario. Sobre esta calle la mayoría de las edificaciones son de tipo residencial y el flujo de vehículos que recibe es menor. Es una calle de carácter pasivo; por lo general durante el día el poco movimiento que recibe se debe a los pequeños negocios que hay en algunas de las viviendas pero al caer la tarde y estos establecimientos cierran su actividad disminuye.

Con respecto a la circulación peatonal del sitio, un gran paso elevado permite atravesar la Avenida de las Américas sin generar mayor riesgo para los ciudadanos. Además, las aceras de esta vía ofrecen una circulación peatonal segura y tranquila. Sobre la calle Cosme Renella,



Figura 6.5 Congestión vehicular en la Avenida de las Américas
Fuente: El Telégrafo

por el contrario, se puede observar que no existe mayor circulación peatonal. Solo un lado de la calle posee una vereda sobre la cual transitar a pie, pero la poca vitalidad de la zona la convierten en una opción poco atractiva para movilizarse.

Se encontraron también callejones peatonales entre las cuadras residenciales, sin embargo, caminar por estos espacios no es algo que llame la atención de los ciudadanos. Estos callejones pueden resultar peligrosos en las horas del día con poca actividad. En lugar de ser espacios que inviten a los personas a trasladarse caminando por el sector, parecieran tener un carácter intersticial; residuos de un espacio que no resultó útil para algo más por lo que fue designado entonces al uso peatonal (**Figura 6.6**).



Figura 6.6 Corredores peatonales del sector.
Fuente: Elaboración propia

Figura 6.7 Calle Cosme Renella
Fuente: Elaboración propia





Figura 6.8 Parques y espacios públicos.
Fuente: Elaboración propia

Finalmente, el acceso a los servicios públicos de transporte no es un mayor inconveniente en la zona. Existen dos estaciones de Metrovía ubicadas en la Avenida de las Américas, las paradas Aviación Civil – Este y Aviación Civil – Oeste, a las que se puede acceder fácilmente a través del paso peatonal elevado.

6.2.3 Parques y áreas verdes

Existe un déficit considerable de espacios públicos y áreas verdes de la zona. La **Figura 6.8** muestra la ubicación de los tres parques que se encuentran alrededor del área, todos ubicados entre cuadras de uso residencial.

El primer parque tiene una superficie de 2,500 m² a pocas calles de la Avenida de las Américas y se extiende por todo el largo de una cuadra bordeado por las viviendas. Si bien en algún momento el concepto del parque puede haber sido proporcionar una vía peatonal para cruzar de una calle a la otra, las condiciones precarias en las que se encuentra no favorecen su uso.

Al visitarlo una de las primeras cosas que se notan es su desagradable olor. Incluso resulta contradictorio denominarlo como una de las ‘áreas verdes’ de la zona, ya que al nivel del suelo lo que predomina son plantas muertas y descuidadas. Grafitis en las paredes, asientos en mal estado y restos de lo que en algún momento fueron juegos infantiles resultan en una zona intersticial de apariencia abandonada donde aún en plena luz del día, es difícil encontrar un ciudadano.



Figura 6.9 Estación de Metrovía en la Avenida de las Américas.
Fuente: El Universo

El segundo parque tiene un área de 2,800 m² y es probablemente el más rescatable de los tres. Se ubica también en una zona residencial a pocas cuadras del anterior. Aunque los jardines y el mobiliario no se encuentran en el mejor estado, es el único en donde se puede ver gente utilizando el espacio: alrededor de la hora de almuerzo, personas que trabajan en lugares cercanos llegan a sentarse en las bancas del parque para comer al aire libre. Aún en un espacio que no está en las mejores condiciones, los ciudadanos demuestran que estos lugares son importantes y que solo se necesita un sitio que permita ser utilizado.

Por último, el tercero es el más grande con una superficie de 5,000 m². Según lo comentado por algunos residentes de las casas del sector, el parque permanece cerrado y sin uso la mayor parte

Figura 6.10 Personas almorzando en las bancas de un parque del sector.

Fuente: Elaboración propia



del tiempo. Al igual que en el caso del primero, este parque da una apariencia de ser solo una zona abandonada. Estos espacios no unen a la comunidad que los rodea porque nadie los utiliza realmente; no contribuyen a revitalizar el sitio, están vacíos y sin actividad. Y cuando los ciudadanos requieren de un área donde disfrutar de sus derechos urbanos, deben ir a otras partes de la ciudad donde no solo encuentren lo que necesitan sino que se sientan seguros utilizando el espacio.

Es importante mencionar que mantener el estado de los parques es posiblemente una tarea municipal. Sin embargo, el objetivo de esta parte del análisis es destacar que existe un déficit de áreas de uso público y de recreación para los ciudadanos, por lo que el desarrollo de un espacio que contribuya a mejorar la calidad de vida urbana es justificable en el sitio propuesto. En las 130 hectáreas de la ciudad analizadas, solamente 10,300 m² están destinados a ser áreas verdes de uso público y recreacional, es decir, apenas el 0.79% del suelo urbano.



Figura 6.11 Parque # 1
Fuente: Elaboración propia



Figura 6.12 Parque # 2 (1-2) y parque # 3 (3-4)
Fuente: Elaboración propia

6.3 Identificación de potencialidades y necesidades

Una vez realizado el análisis, se organizaron las características que del sector según su capacidad de actuar como ventaja o como una necesidad para el desarrollo de la propuesta. En la **Tabla 6.1** se resumen los criterios encontrados.

<i>Criterio</i>	<i>Ventaja</i>	<i>Necesidad</i>
Usos de suelo		
Mezcla de usos de infraestructura comercial y residencial.	X	
Movilidad y transporte		
Vía principal es una zona de movimiento y actividad a cualquier hora del día.	X	
Poca actividad en vía secundaria.		X
Paso peatonal elevado sobre vía de alto tránsito vehicular.	X	
Callejones peatonales estrechos y peligrosos.		X
Cercanía a sistemas públicos de transporte.	X	
Aceras ofrecen circulación peatonal segura y tranquila en la vía principal.	X	
Falta de veredas en vía secundaria.		X
Parques y áreas verdes		
Parques abandonados y en mal estado que los ciudadanos no usan.		X
Áreas recreativas que no contribuyen a revitalizar el sector.		X
Residentes deben ir a otras zonas de la ciudad para usar espacios públicos.		X
Escasez de áreas de uso público y recreacional		X
TOTAL	5	7

Tabla 6.1 Resumen de ventajas y necesidades de la zona.
Fuente: Elaboración propia



Figura 6.13 Parque # 3
Fuente: Elaboración propia



CAPÍTULO 7

PROPUESTA

7.1 Introducción

Se plantea la implantación de dos bloques de vivienda de interés social junto una propuesta de espacio público concebido como elemento capaz de mejorar la calidad del desenvolvimiento urbano de los habitantes.

Para el diseño del proyecto, se generan estrategias basadas en las debilidades que se encontraron en los proyectos existentes estudiados en el capítulo 4, las tipologías de conjuntos urbanos de baja altura y alta densidad y las necesidades del sector donde se propone implantarlo. De esta manera, el proyecto contribuye a mejorar la calidad de vida urbana de las comunidades de vivienda social así como la del entorno de implantación. A futuro, estas estrategias podrán utilizarse para replicar el proyecto en otras zonas en caso de que el déficit habitacional del país lo requiera.

Para la ejecución del proyecto, se establecen como condicionantes del diseño buscar una integración entre los espacios públicos y privados que se generarán, la revitalización del espacio y el diseño de viviendas progresivas, pensadas para crecer con el paso del tiempo a medida que el usuario determine que sea necesario.

7.2 Memoria arquitectónica

7.2.1 Estrategias de diseño

7.2.1.1 Baja altura, alta densidad

La distribución general se da a partir de dos conjuntos habitacionales hacia los extremos del terreno con un área de espacio público y recreacional entre ellos. En primer lugar, se desarrolló una tipología que permita alcanzar la densidad habitacional deseada para los conjuntos. Los lotes propuestos para las viviendas tienen un área de 89.97 m². En el caso del primer conjunto se designó un área de 4.1 hectáreas y para el segundo 4.6, y se ubicaron 200 y 208 unidades de vivienda respectivamente organizadas en dos tipos de manzanas de 12 y 26 lotes con zonas de estacionamiento en cada una (**Figura 7.1**). Cada conjunto habitacional dispone también de un área recreativa común.

Según estos datos, se obtiene una densidad de 48.78 viviendas por hectárea para el primer conjunto, y 45.21 viviendas por hectárea para el segundo. Una vez obtenidos estas cifras, se puede entonces hablar de conjuntos habitacionales con alta densidad de viviendas (El Consultor, 2006). Sin embargo, se establece también la densificación a través de las relaciones que los ciudadanos crean con la calle y los espacios generados.

El concepto de densidad es un aspecto clave para la clasificación del proyecto. En la interpretación de dicha densificación como un concepto abstracto relacionado con la arquitectura se puede pensar en varias asociaciones. Se podría pensar en un sistema de crecimiento que consume el espacio 'vacío' que lo rodea; expandiéndose, y de este modo condensándolo.

La densificación se puede relacionar así con el proceso mediante el cual los espacios construidos encierran el espacio del dominio de lo público y se mantiene una continuidad en la trama de la ciudad. La integración entre los espacios públicos y privados juega entonces un papel importante en el proceso de densificación. Según estos parámetros, la propuesta contempla promover la integración a través de su escala arquitectónica, es decir a partir de la disposición de las viviendas, y también a través de la escala urbana, definido a partir de las relaciones que la comunidad establece con el espacio público propuesto (**Figura 7.2**).



MANZANA TIPO 1



MANZANA TIPO 2

Figura 7.1 Tipos de manzanas.
Fuente: Elaboración propia

INTEGRACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICO - PRIVADO

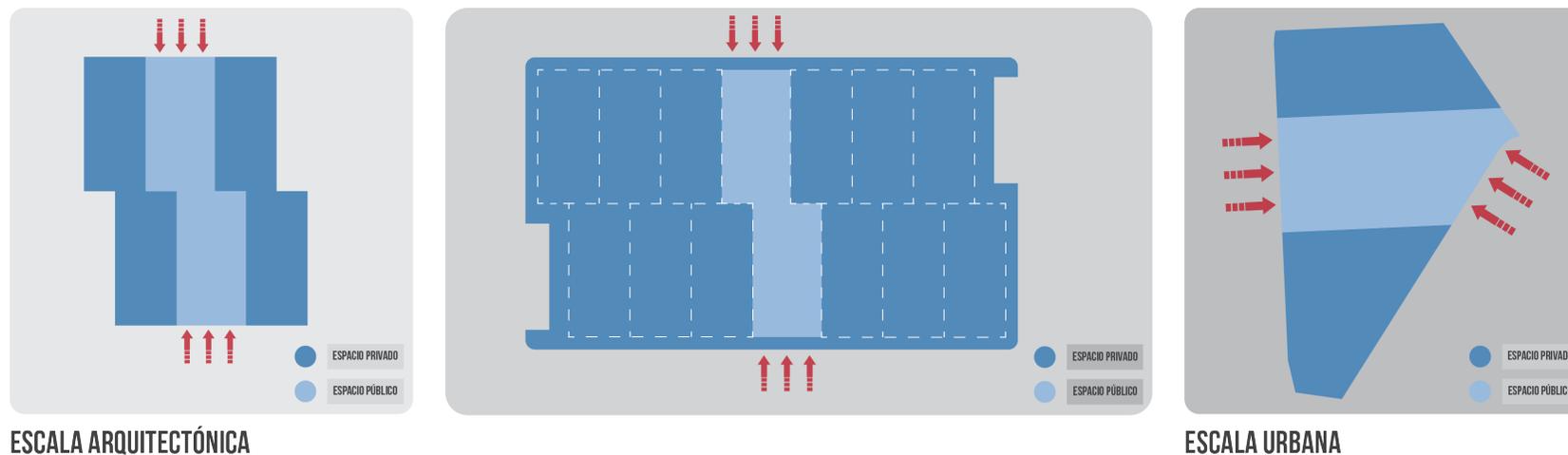


Figura 7.2 Diagrama de escalas de integración entre espacios públicos y privados.
Fuente: Elaboración propia

Como criterio principal para la continuidad y la integración se encuentra la circulación peatonal. Como se analizó en apartados anteriores, los espacios peatonales del sector no ofrecen una circulación tranquila para los ciudadanos. La disposición de los lotes en las manzanas se da de modo que genere espacios de circulación peatonal entre las viviendas como forma de integración con el espacio. El propósito es facilitar los desplazamientos a pie, proporcionando instalaciones seguras, confiables y accesibles a todos los peatones. Una de las debilidades que se encontraron en los proyectos de vivienda

de interés social de la ciudad fue la inseguridad que sienten los usuarios por la falta de espacios que incentiven el movimiento en las calles. Estos lugares actúan también como espacios públicos a menor escala, en relación directa con las viviendas y el espacio que las rodea.

Se genera así una red de flujo peatonal a través de los conjuntos (**Figura 7.3**). De los dos lados del terreno, se proponen espacios de ingreso peatonal a los complejos. Adicionalmente, un eje central atraviesa el parque y conecta las viviendas de los



Figura 7.3 Circulación peatonal.
Fuente: Elaboración propia

dos conjuntos. Garantizar la seguridad de los peatones fomenta los desplazamientos a pie, aumenta la actividad en las calles y aceras e incentiva las relaciones sociales entre los ciudadanos. Para una mayor referencia de los criterios para la integración a escala urbana referirse al capítulo **7.2.1.3 Revitalización del espacio**.

Dentro de los criterios para las tipologías de baja altura y alta densidad se encuentran las casas y los condominios de departamentos de 2 o 3 plantas. Una vez establecidos los parámetros de densidad e integración, se escogió el tipo de vivienda unifamiliar que definiría la propuesta. El proyecto contempla el diseño de casas ya que en la ciudad de Guayaquil, los compradores se inclinan hacia la adquisición de estas viviendas contra la de departamentos (**Figura 7.4**). Además, el diseño de este tipo de viviendas permite la incorporación de los conceptos de incrementabilidad que se definirán a continuación.

7.2.1.2 Vivienda progresiva

La vivienda progresiva es una solución habitacional que pretende disminuir el déficit habitacional a través del acceso a una vivienda básica que puede ser ampliada y ajustada a los factores internos o externos que condicionen su evolución (**Figura 7.5**). El proyecto contempla el diseño de una vivienda inicial junto con dos de sus posibles transformaciones. Por un

Preferencias de Vivienda

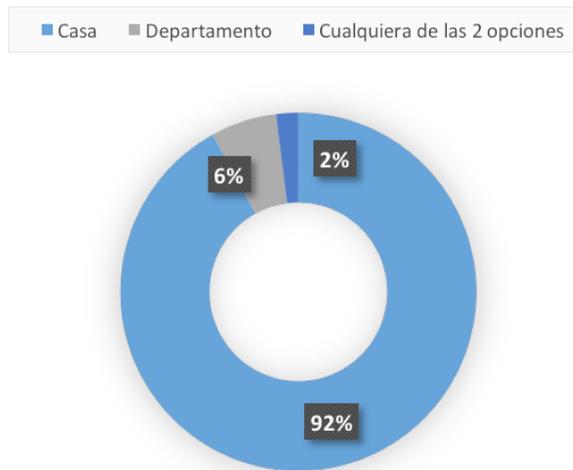


Figura 7.4 Preferencias de los compradores de vivienda en Guayaquil.
Fuente: Cámara de la Industria de la Construcción

lado se pretende guiar la construcción espontánea con el propósito de impedir el deterioro del medio urbano con el paso del tiempo y por otro, facilitar el proceso de crecimiento para las familias.

Para las soluciones unifamiliares de la propuesta, la unidad básica comienza con un área de construcción de 45 m². Las viviendas cuentan con un espacio central de sala-comedor, cocina, un dormitorio y baño. Como criterio de diseño, se propone

rescatar las áreas verdes del patio y antejardín de las viviendas. Es por esto que en cualquiera de las alteraciones volumétricas planteadas se mantienen el patio y la terraza de las casas.

Para el primer incremento de la vivienda se propone adicionar un cuarto correspondiente a un área de 10 m² de construcción (**Figura 7.6**). Esta transformación podría ocurrir en el momento en que se produzcan cambios en la composición familiar. En el segundo crecimiento, se contempla aumentar una planta a la vivienda con 44 m² de construcción. En este caso, se añadirían dos habitaciones, un baño, y una sala de estar con la posibilidad de transformarse fácilmente en una tercera habitación.

Es importante notar que las habitaciones que se aumenten pueden ser destinadas a diferentes actividades. Es decir, podría ocurrir que no sea necesario otro dormitorio, sin embargo, que la familia necesite incorporar un taller de trabajo dentro del hogar o una oficina.

Este tipo de solución habitacional implica la participación activa de los ciudadanos en el diseño y la construcción de sus viviendas. La vivienda incremental propuesta pretende mejorar la calidad de vida de las personas y el déficit habitacional cualitativo en cuanto su diseño está directamente relacionado con las necesidades de las familias. Cada vivienda es distinta, y es ella la que se ajusta a las familias. De

esta manera se puede llevar a cabo una verdadera apropiación de los espacios ya que fueron generados según los requerimientos específicos de los usuarios.

Además, como el crecimiento de las viviendas se da de acuerdo a las condiciones de cada familia, la diferencia entre las viviendas ayuda a generar dinamismo en el paisaje. En un comienzo se entregan las viviendas siendo todas iguales, pero con el paso del tiempo, algunas cambiarán en un momento y otras en otro. Esto ayuda a combatir la monotonía que por lo general caracteriza los conjuntos habitacionales de interés social.

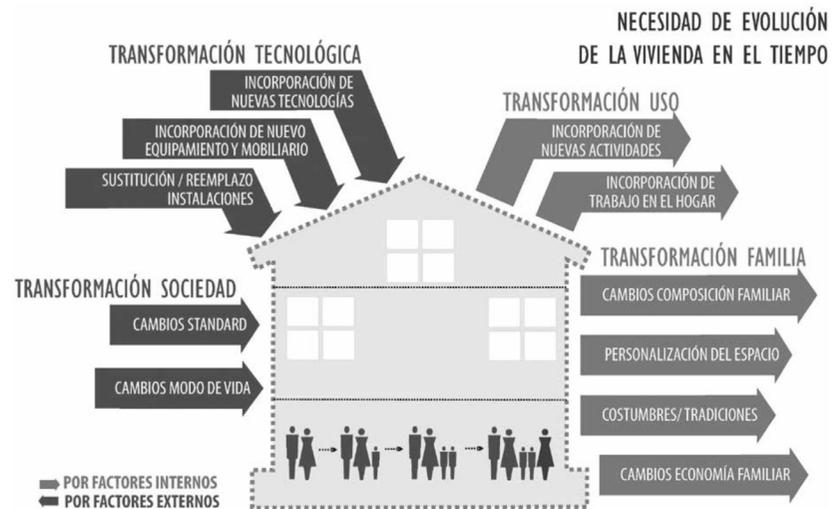


Figura 7.5 Principales factores que condicionan la evolución de la vivienda en el tiempo.
Fuente: Gelabert & Gonzáles (2014)

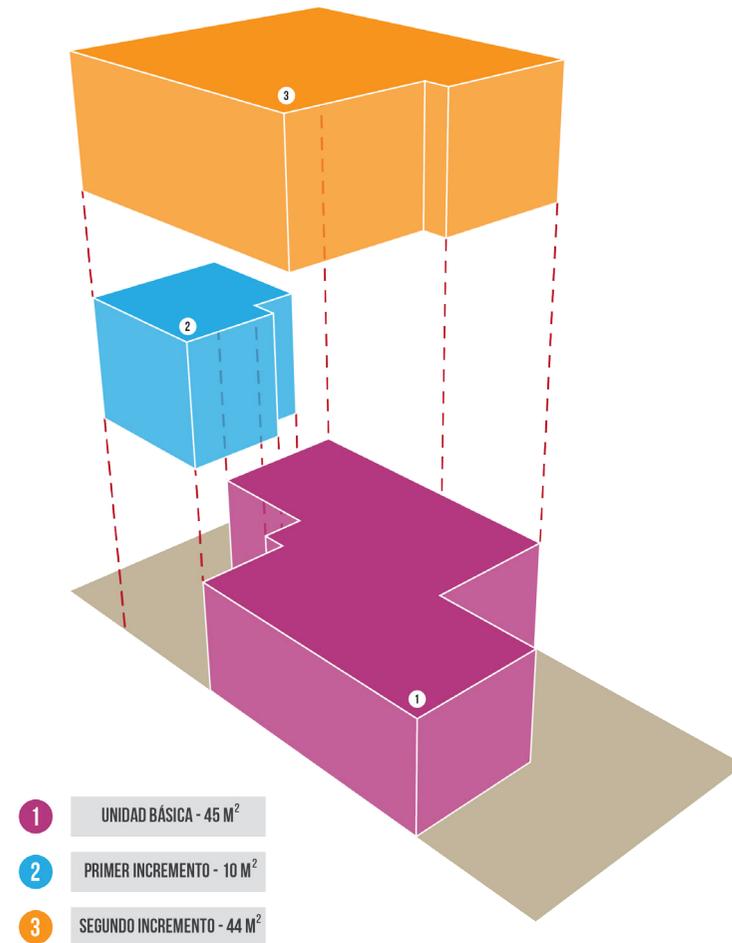
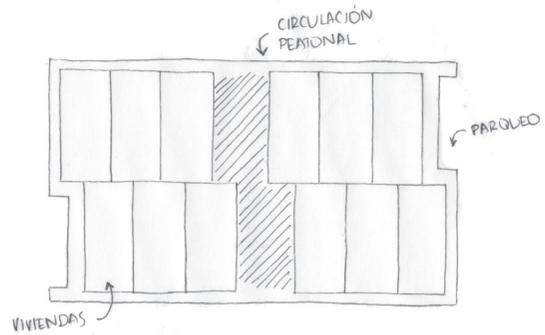


Figura 7.6 Crecimiento progresivo propuesto para las viviendas.
Fuente: Elaboración propia



- ①
- UNIDAD BÁSICA
- DORMITORIO
 - BAÑO
 - SALA - COMEDOR
 - COCINA
 - BODEGA
 - TERRAZA
 - PASO

- ②
- 1ER INCREMENTO
- DORMITORIO 2

- ③
- 3ER INCREMENTO
- PLANTA ALTA
 - DORMITORIO 3
 - DORMITORIO 4 - OFICINA - TALLER
 - SALA FAMILIAR
 - BAÑO

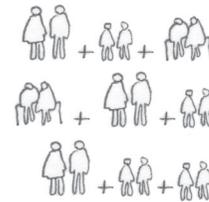
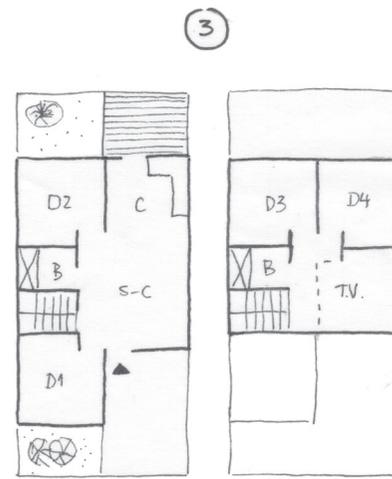
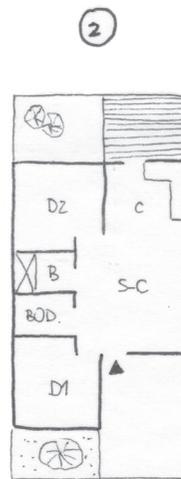
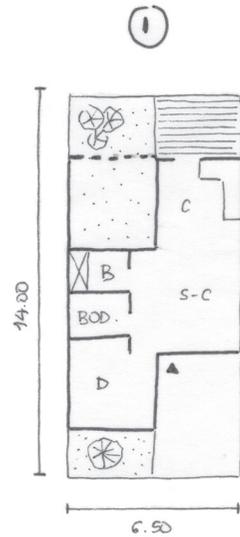


Figura 7.7 Bocetos preliminares
Fuente: Elaboración propia

7.2.1.3 Revitalización del espacio

Como criterio clave para el proyecto, sirviéndose de los procesos de densificación planteados, se busca la reintegración urbana a través del alojamiento de la población en áreas internas de la ciudad para promover la integración espacial, social y económica. En la sección **7.2.1.1 Baja altura, alta densidad** se explicaron los parámetros del diseño que promueven la integración de espacios a escala arquitectónica. En este apartado, se discutirán los criterios relacionados a los procesos de integración a escala urbana.

Dentro de este contexto, se plantea el diseño de un espacio público que contribuya a revitalizar el entorno urbano de modo que la comunidad pueda integrarse con él y entre ella. Actualmente existe un déficit de suelo urbano destinado a parques y áreas recreativas. Además de los conjuntos habitacionales, el trabajo propone la implantación de un parque de 8.6 hectáreas con el objetivo de generar un espacio capaz de satisfacer las necesidades de recreación y socialización tanto de los habitantes de los conjuntos como los del sector (**Figura 7.7**). El complejo tendrá como áreas principales una zona recreativa con canchas deportivas, un parque infantil y una plaza para eventos de uso múltiple.

Como se mencionó anteriormente, la calle Cosme Renella se caracteriza por ser una zona donde el poco movimiento se debe principalmente al que puedan generar los pequeños comercios que algunas viviendas han abierto en la planta baja. Además, la circulación peatonal sobre este lado del sector es casi inexistente y solo hay veredas en un lado de la calle. Por este motivo se determinó orientar el ingreso peatonal del parque hacia la calle Cosme Renella y el ingreso vehicular al parqueo en la Avenida de las Américas. La idea es buscar una mayor cantidad de “ojos en la calle”. Esta teoría propuesta por Jane Jacobs define un método de vigilancia urbana y comprueba que la seguridad de un sector esta relacionada a los componentes del diseño de espacios públicos de buena calidad que logren atraer un mayor número de personas. Jacobs asegura que “no es la policía quien mantiene primordialmente el orden y la tranquilidad en las calles, sino los mismos ciudadanos” (Jacobs, 1973).

Otro componente importante para el concepto de revitalización del espacio surgió a partir de lo observado al visitar los parques de la zona. En dos de los casos, los parques se encontraron completamente sin uso debido a sus extremadamente malas condiciones. En uno de ellos, siendo el único en mediocrementemente ‘buen’ estado, se encontró que a la hora del almuerzo personas que trabajan por el sector van a hacerlo al parque. Sin embargo, el mobiliario que hay no permite que esta experiencia ocurra de la manera más cómoda. Las bancas son estrechas y no se encuentran tampoco en las mejores condiciones.

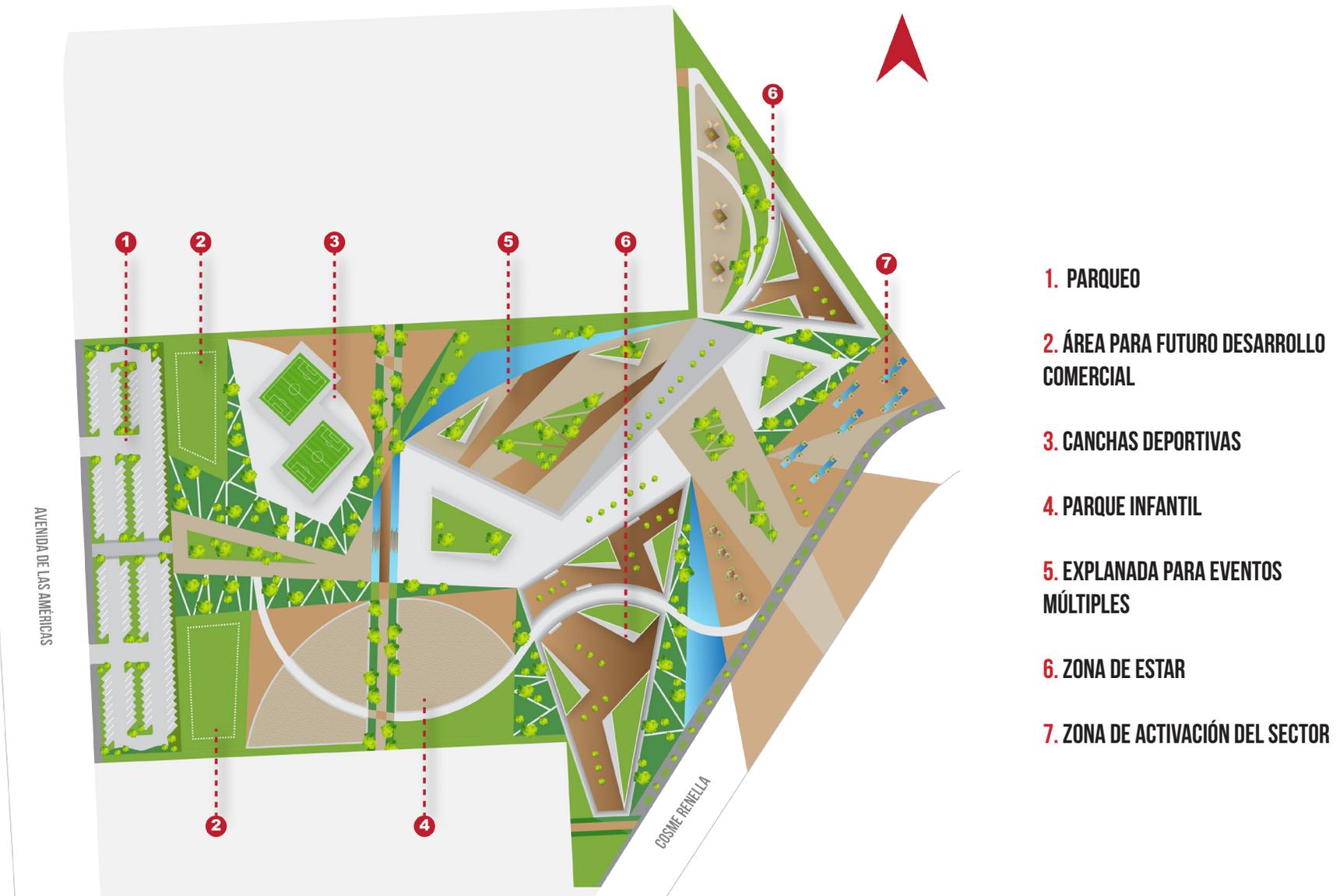


Figura 7.8 Implantación del parque propuesto
Fuente: Elaboración propia

Estas prácticas revelan que las personas están presentes en los espacios públicos porque han decidido hacerlo, y no porque tienen que hacerlo; que han decidido salir de sus casas o trabajos porque estos espacios les ofrecen una oportunidad de llevar a cabo sus actividades cotidianas sencillas de una manera diferente y más placentera, apropiándose de ellos y fortaleciendo la vida en comunidad.

Para Jan Gehl, la calidad de los espacios públicos está determinada por las actividades no indispensables que puedan llevarse a cabo en ellos cuando los ciudadanos salen a estos espacios a disfrutarlos como último fin. En base a estos comportamientos, se propone el diseño de tres módulos de mobiliario urbano que ofrezcan a los ciudadanos un cambio de ambiente ya sea para comer, leer o simplemente distraerse y disfrutar del esparcimiento por la ciudad (**Figura 7.9**).

El mobiliario propuesto está ubicado a través de todo el parque, tomando particular importancia aquellas unidades dispuestas en el ingreso peatonal del parque con vista hacia la calle Cosme Renella, área que fue denominada como zona de activación del sector. El objetivo es atraer a los ciudadanos a reunirse y utilizar el parque en esta zona, generando aún más ojos en la calle para así contribuir al aumento de la vitalidad de la zona.

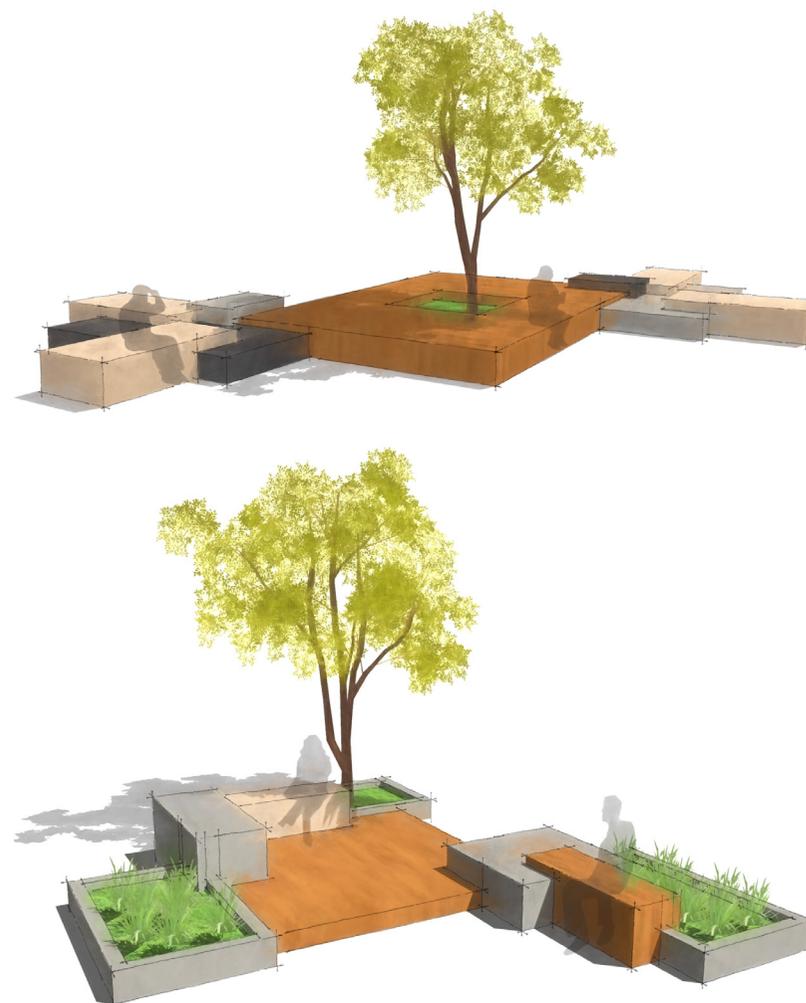


Figura 7.9 Mobiliario urbano para las zonas de estar del parque
Fuente: Elaboración propia



Figura 7.10 Implantacion general de la propuesta
Fuente: Elaboración propia

7.3 Presupuesto referencial de vivienda

El precio de la unidad de vivienda inicial con un área de construcción de 45 m² esta estimado en aproximadamente **\$13,158.96**, es decir **\$292.42** el metro cuadrado. A continuación se muestra un detalle referencial de los rubros cubiertos.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL					
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	SUBTOTAL
1.- PRELIMINARES					
1.1	Replanteo y Trazado	M2	89.97	\$ 1.88	\$ 169.14
1.2	Excavación a pulso	M3	10.78	\$ 10.30	\$ 111.03
1.3	Relleno Compactado	M3	8.62	\$ 14.84	\$ 127.98
SUB TOTAL					\$ 408.16
2.- CIMENTACIÓN					
2.4	Replantillo	M3	0.36	\$ 125.42	\$ 45.03
2.5	Plintos	M3	1.28	\$ 305.86	\$ 391.50
2.6	Riostras	M3	0.86	\$ 535.39	\$ 457.76
SUB TOTAL					\$ 894.29
3.- ESTRUCTURA					
3.7	Columnas	M3	0.87	\$ 1,019.27	\$ 881.67
3.8	Vigas de cubierta	M3	0.74	\$ 1,029.62	\$ 757.80
3.9	Antepederos y Dinteles	ML	9.50	\$ 14.78	\$ 140.41
3.10	Mesón de cocina	ML	0.71	\$ 19.41	\$ 18.58
SUB TOTAL					\$ 1,798.46

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL					
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	SUBTOTAL
4.- CUBIERTA					
4.11	Cubierta plana impermeabilizada	M2	55.02	\$ 68.23	\$ 3,754.01
SUB TOTAL					\$ 3,754.01
5.- MAMPOSTERIA					
5.12	Paredes bloques hormigón	M2	3.39	\$ 11.43	\$ 38.75
5.13	Patas mesón y lavarropa	M2	1.83	\$ 15.58	\$ 28.47
5.14	Tina de baño	M2	1.01	\$ 18.05	\$ 18.23
SUB TOTAL					\$ 85.45
6.- ENLUCIDOS					
6.15	Paredes en ducha y cocina	M2	29.01	\$ 7.16	\$ 207.71
6.16	Tina de baño	M2	1.01	\$ 34.55	\$ 34.90
6.17	Mesón de cocina	ML	0.71	\$ 13.59	\$ 9.70
SUB TOTAL					\$ 252.31
7.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA					
7.18	Punto de Luz	PTO	11	\$ 40.78	\$ 448.58
7.19	Tomacorriente 110 v.	U	8	\$ 30.75	\$ 246.00
7.20	Tablero de Medidor	U	1	\$ 91.26	\$ 91.26
7.21	Panel de Distribución	U	1	\$ 71.50	\$ 71.50
7.22	Acometida	U	1	\$ 66.81	\$ 66.81
SUB TOTAL					\$ 924.15

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL					
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	SUBTOTAL
8.- INSTALACIÓN SANITARIA					
8.23	Punto de Agua Potable	PTO	6	\$ 35.59	\$ 213.54
8.24	Punto de Agua Servida	PTO	6	\$ 44.33	\$ 265.98
8.25	Tubería AAPP 1/2"	ML	21.58	\$ 4.28	\$ 92.36
8.26	Tubería AASS 4"	ML	20.94	\$ 11.43	\$ 239.39
8.27	Caja de Registro	U	3	\$ 36.59	\$ 109.77
SUB TOTAL					\$ 921.04
9.- PIEZAS SANITARIAS					
9.28	Inodoro	U	1	\$ 90.63	\$ 90.63
9.29	Lavatorio	U	1	\$ 95.40	\$ 95.40
9.30	Lavadero de cocina	U	1	\$ 126.42	\$ 126.42
9.31	Lavarropa	U	1	\$ 58.44	\$ 58.44
9.32	Ducha y rejilla de piso	U	1	\$ 61.62	\$ 61.62
SUB TOTAL					\$ 432.51
10.- PISOS					
10.33	Contrapiso alisado	M2	62.43	\$ 13.27	\$ 828.45
SUB TOTAL					\$ 828.45
11.- CARPINTERIA					
11.34	Puertas Exteriores	U	2	\$ 176.66	\$ 353.32
11.35	Puertas Interiores	U	4	\$ 140.75	\$ 563.00
SUB TOTAL					\$ 916.32

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL					
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	SUBTOTAL
12.- ALUMINIO Y VIDRO					
12.36	Ventanas	M2	6.22	\$ 67.56	\$ 420.22
SUB TOTAL					\$ 420.22
13.- PINTURA					
13.37	Exterior	M2	154.05	\$ 6.46	\$ 995.16
13.38	Interior	M2	104.64	\$ 5.05	\$ 528.43
SUB TOTAL					\$ 1,523.60
TOTAL					\$ 13,158.96

SON: TRECE MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO 96/100

7.4 Perspectivas



Figura 7.11 Perspectiva de corredor peatonal y viviendas.
Fuente: Elaboración propia.



Figura 7.12 Corredor peatonal entre las viviendas.
Fuente: Elaboración propia



Figura 7.13 Viviendas.
Fuente: Elaboración propia



Figura 7.14 Vereda de la calle Cosme Renella.
Fuente: Elaboración propia



Figura 7.15 Perspectiva de ingreso peatonal al parque por la calle Cosme Renella.
Fuente: Elaboración propia



Figura 7.16 Perspectiva desde el interior del parque .
Fuente: Elaboración propia



Figura 7.17 Zona de estar del parque propuesto.
Fuente: Elaboración propia



Figura 7.18 Ingreso peatonal a los conjuntos habitacionales desde la calle Cosme Renella.
Fuente: Elaboración propia



Figura 7.19 Perspectiva de la calle Cosme Renella.
Fuente: Elaboración propia



CAPÍTULO 8

CONCLUSIÓN

El entorno urbano es la clave para la calidad de vida de los ciudadanos. En el desarrollo de una comunidad exitosa, ya sea existentes o nuevas, el proceso de diseño de su infraestructura debe ser enfocado en la vida de ellos. La importancia de una vivienda digna no puede ser apartada de un medio ambiente urbano que favorezca el correcto desarrollo social de las personas; el entorno adecuado es una situación precursora al proyecto de vivienda. Es importante reconocer que una vivienda adecuada no viene definida únicamente por sus características físicas de diseño y funcionalidad, sino que también debe responder a las necesidades de interacción y apropiación del espacio por parte de los usuarios. La vivienda debe permitir el crecimiento pleno e integral del núcleo familiar en lo que concierne a su desenvolvimiento en la ciudad en la que habita, sus actividades cotidianas y sus necesidades de esparcimiento.

Los proyectos habitacionales para la población de escasos recursos que se han desarrollado en el país han sido en su mayoría de carácter cuantitativo. Estas soluciones han estado enfocadas a reducir el déficit de vivienda sin considerar el efecto que tienen estos proyectos en cuanto a la calidad de vida urbana que permiten tener a sus usuarios. La falta de espacios públicos y la fragmentación urbana son un problema recurrente en los proyectos. Resulta más complicado y costoso remediar a las comunidades que crecen sin criterios de infraestructura urbana adecuada que anticiparse y proponer las soluciones apropiadas.

Así, se puede entender que la buena calidad de vida de un proyecto habitacional no es un criterio añadido o resultante del diseño arquitectónico de la vivienda, sino que comprende una serie de consideraciones que dirijan el proceso de diseño enfocado principalmente en la vida que se proyecta para quienes

va destinado. No basta con proponer un proyecto de vivienda de interés social en donde se las agrupe lejos de la ciudad porque así resulta mas económico. El diseño para una vivienda verdaderamente digna inicia con el proceso de selección de un entorno adecuado.

A partir de estas consideraciones, la propuesta ayudaría a elevar la calidad de vida de las soluciones habitacionales de interés social respondiendo a los problemas urbanos de un sector de la ciudad. Las viviendas progresivas permiten que los usuarios ajusten sus soluciones habitacionales a sus propias necesidades, y la entrega de unidades que no estén terminadas pero si en calidad de ser habitadas permitiría al estado disminuir los costos de los proyectos pero sin sacrificar la calidad de éstos. De esta manera, el modelo se acerca a los procesos de autoconstrucción de viviendas muy característico de la población de bajos ingresos

del país. Además, contribuiría a la revitalización de la zona a través de espacios públicos y recreacionales de calidad que permitan la integración de los ciudadanos con el entorno urbano de la ciudad en la que viven.

Es lamentable que los proyectos habitacionales para quienes tienen menos capacidades de superación resulten en construcciones en donde la calidad de vida urbana es la última de las preocupaciones. La vivienda no sólo es parte de la identidad de sus usuarios sino de la ciudad. A través del desarrollo de una vivienda digna con un entorno urbano y espacios públicos adecuados, en donde la zona cuente con las consideraciones de densidad apropiadas para fomentar las relaciones sociales entre ciudadanos y promover la inclusión social, se podrá concebir un modo de hacer la arquitectura sostenible en lo que concierne a características esencialmente urbanas en lugar de únicamente técnicas.



CAPÍTULO 9

BIBLIOGRAFÍA

(2008). Constitución de la República del Ecuador .

Acosta, M. E. (2009). La gestión de la vivienda social en el Ecuador: entre la espada y la pared. Ecuador Debate .

(2010). Acuerdo Ministerial No. 18. Quito: MIDUVI.

Alderoqui, S., & Penchansky, P. (2002). Ciudad y Ciudadanos: Aportes para la enseñanza del mundo urbano. Buenos Aires: Paidós Argentina.

Alderoqui, S., & Penchansky, P. (2002). Ciudad y Ciudadanos: Aportes para la enseñanza del mundo urbano. Buenos Aires: Paidós Argentina.

Alguacil, J. (Octubre de 2000). Calidad de vida y modelo de ciudad. Boletín CF+S 15. Calidad de vida urbana: variedad, cohesión y medio ambiente.

Alguacil, J., Hernández, A., Medina, M., & Moreno, C. (1997). La ciudad de los ciudadanos. Madrid: Ministerio de Fomento.

Araque, J. (2011). Ciudad-Sutura: Operaciones sobre el vacío urbano. Caso de estudio: sector oeste de la ciudad de Barquisimeto, Venezuela. Universidad Centrooccidental Lisandro Alvarado, Barquisimeto.

Archdaily. (2014). Wilton Close / Cymon Allfrey Architects. Recuperado el 17 de Febrero de 2016, de <http://www.archdaily.com/518334/wilton-close-cymon-allfrey-architects>

Arteaga, I. (2005). De periferia a ciudad consolidada. Estrategias para la transformación de zonas urbanas marginales. Bitácora Urbano Territorial , 1 (9), 98-111.

Augé, M. (1993). Los no lugares: espacios del anonimato. Barcelona: Gedisa.

Aurousseau, M. (1921). The distribution of population: a constructive problem. Geographical Review , 11 (4), 563-592.

Baigorri, A. (1995). De lo rural a lo urbano. Comunicación en el V Congreso Español de Sociología. Granada: Federación Española de Sociología.

Barber, P. (2009). Donnybrook Quarter. En Housing Moves On (págs. 42-47). Springer Vienna.

Barrientos, A., Benavides, M., & Serrano, M. (2005). El Espacio Público Urbano: Un Fenómeno Territorial. Revista Textos Antropológicos , 15 (1), 97.

Barzola, M., & Ortiz, M. (22 de Octubre de 2006). Solo privada es la actual opción para tener casa.

Barzola, M., & Ortiz, M. (22 de Octubre de 2006). Solo privada es la actual opción para tener casa.

Bateman, A., Giraldo, F., Ferrari, C., & García, J. (2009). Urbanización para el desarrollo humano. Políticas para un mundo de ciudades. Bogotá: UNHábitat.

Beltrán, A. P. (2013). La habitabilidad en la vivienda social en Ecuador a partir de la visión de la complejidad: elaboración de un sistema de análisis. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo.

Bianchini, F. (1999). Cultural Planning for Urban Sustainability. Inglaterra: Montfort University.

Bianchini, F. (1994). Culture, Conflict and Cities: Issues and Prospects for the 1990s. En F. Bianchini, & M. Parkinson, Cultural Policy and Urban Regeneration: The West European Experience. Manchester: Manchester University Press.

BID. (2012). Programa Nacional de Vivienda Social Etapa II (EC/L1113). Borrador de Propuesta de Préstamo.

Borja, J., & Muxí, Z. (2003). El espacio público, ciudad y ciudadanía. Barcelona: Electa.

Bouillon, C., Muñoz, A., Fretes, V., Blanco, A., Buruchowicz, C., Medellín, N., y otros. (2012). Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe. Desarrollo en las Américas.

Bucheli, D. (2009). Propuesta de tratamiento de los intersticios urbanos verdes, emergentes por la dispersión urbana sobre el territorio. (Tesis de grado). Bogotá: Universidad Javeriana.

Camarero, L., Cruz, F., Gonzáles, M., del Pino, J., Oliva, J., & Sampedro, R. (2009). La población rural de España. De los desequilibrios a la sostenibilidad. Barcelona: Fundaión la Caixa.

Campoverde, C. (2015). Análisis y diagnóstico de nuevas políticas de vivienda social en el Ecuador: contraste con la experiencia de Ámsterdam (Países Bajos). Universidad Politécnica de Catalunya. Tesis de Maestría.

Capel, H. (1975). La definición de lo urbano. Estudios geográficos (138), 265-301.

Capistrano, D. (2004). El poder local y la vivienda popular. Boletín CF+ S4 Especial sobre Vivienda y Participación Social .

Carrión, F. (1994). En busca de la ciudad perdida. Quito: Codel.

Carrión, F. (2009). La vivienda. Diario HOY .

Carrión, F. (2008). La vivienda en el tiempo de la crisis. San Juan.

CEPAL. (2006). América Latina y el Caribe: Migración interna muestra signos de transformación. Temas de Población y Desarrollo (6).

Cerón, I., Sanyé, E., Oliver, J., Montero, J., Ponce, C., & Rieradevalla, J. (April de 2013). Towards a green sustainable strategy for social neighbourhoods in Latin America: Case from social housing in Merida, Yucatan, Mexico. Habitat International .

Clavijo, G. (16 de Mayo de 2010). ¡Vivienda popular, estrategia de campaña! El Mercurio .

Corraliza, J. (16 de Octubre de 2000). Vida urbana y experiencia social: variedad, cohesión y medio ambiente. Boletín CF+S 15. Calidad de vida urbana: variedad, cohesión y medio ambiente.

Córdoba, R., & Muñoz, P. (2005). La construcción de las políticas sociales en Ecuador durante los años ochenta y noventa: sentidos, contextos y resultados. Ecuador: United Nations Publications.

Daza, W. (2008). La intervención en el espacio público como estrategia para el mejoramiento de la calidad de vida urbana. (Tesis de maestría). Bogotá: Universidad Javeriana.

delCaz, R., García, L., & González, S. (2013). Asentamientos de baja altura y alta densidad como respuesta a los problemas habitacionales de poblaciones con bajos ingresos. En J. L. Sainz, & A. Camino, Hábitat social, digno, sostenible y seguro en Manta, Manabí, Ecuador . Manta: Universidad de Valladolid.

Diario Expreso. (14 de Abril de 2015). Guayaquil, un nicho para la vivienda social.

Diario HOY. (1 de Enero de 2009). Un viento revela mala calidad de las viviendas. Diario HOY .

Duncan, J. (2003). Causas de la vivienda inadecuada en América Latina y el Caribe. España: Hábitat para la Humanidad América Latina y el Caribe.

Echavarría, M. C. (2004). Ascensos y descensos en la vivienda: mirada desde Medellín. Boletín del Instituto de la Vivienda , 19 (50).

Ekambi-Schmidt, J. (1974). La percepción del hábitat (versión en español de Justo G. Beramendi). Barcelona: Gili.

El Consultor. (2006). Código de Urbanismo. Madrid: La Ley.

El Telégrafo. (29 de Abril de 2014). Vecinos de Mucho Lote se quejan de las obras inconclusas y los robos.

El Universo. (17 de Enero de 2012). Con protesta, vecinos de Mucho Lote exigen reformas en ordenanza.

El Universo. (14 de Diciembre de 2013). Falta de paso peatonal y asaltos provocan ira en urb. Mucho Lote 2.

El Universo. (24 de Junio de 2002). Inquietud por el tamaño de las casas del Plan Mucho Lote.

El Universo. (2010). Malestar por escaso control en el plan de vivienda Mucho Lote.

El Universo. (17 de Enero de 2012). Municipio de Guayaquil insistió en demoliciones en Mucho Lote 1.

El Universo. (16 de Noviembre de 2010). No todos pueden aplicar a casas de Mucho Lote 2.

El Universo. (14 de Agosto de 2016). Paso elevado, anhelo en Mucho Lote 2.

El Universo. (20 de Agosto de 2015). Vecinos de Socio Vivienda alertan de mal uso de casas.

En Mucho Lote 1, los dueños no logran vender terrenos. (1 de Abril de 2014). Recuperado el 8 de Febrero de 2016, de PP Digital: <http://www.ppdigital.com.ec/noticias/ciudadania/4/en-mucho-lote-1-los-duenos-no-logran-vender-terrenos>

Escallón, C., & Rodríguez, D. (2010). Las preguntas por la calidad de la vivienda: ¿quién las hace?, ¿quién las responde? DEARQ: Revista de Arquitectura de la Universidad de los Andes. (6), 6-19.

Fleury, S. (Octubre de 2005). La ciudad de los ciudadanos. Santiago, Chile.

Fundación Idea. (2014). México Compacto. Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México. México: Grupo Impreso.

Gehl, J. (1987). Life between buildings: using public space. New York: Van Nostrand Reinhold.

Gelabert, D., & Gonzáles, D. (2014). Vivienda social progresiva en zonas urbanas centrales de la Habana. I Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible (págs. 162-167). Barcelona: Máster Laboratorio de la Vivienda Sostenible del Siglo XXI.

Gil, B., & Briceño, M. (2005). Intervención sobre la Imagen Urbana en Centros Tradicionales. FERMENTUM (44), 367-397.

Giraldo, F., & Torres, J. (2004). Hábitat y desarrollo humano. Cuadernos PNUD. UN Hábitat. Investigaciones sobre desarrollo humano.

González, R. (2012). Ética para una vivienda digna: El hábitat humano en función de las condiciones de sus usuarios. Barcelona: Editorial Académica Española.

González, S. (2006). La ciudad venezolana: una interpretación de su espacio y sentido en la convivencia nacional. Caracas, Venezuela: Fundación para la Cultura Urbana.

Goytre, F. (2009). El estudio de la desigualdad urbana. Urbano , 12 (20), 50-60.

Graziano da Silva, J. (2004). Espacio rural y dimensión territorial del Desarrollo en los países del MERCOSUR. Temas Actuales y Emergentes para el Análisis Económico y la Investigación de Políticas (CUREMIS II) , Volumen I: América Latina y El Caribe.

Gómez, M. M. (2013). El espacio público y la cultura ciudadana. Ciudadanía construida, ciudadanía decretada. Revista FORUM , 1 (4), págs. 59-81.

Hábitat II. (1996). Segunda conferencia de las naciones Unidas sobre asentamientos humanos. Declaración de Estambul. Estambul.

Hayes, I. (2016). Urbes de casas vacías y ciudadanos sin vivienda. Revista Ñ .

Hernández, A. (2000). Barrios y equipamientos públicos, esencia del proyecto democrático de la ciudad. En Ciudades habitables y solidarias (págs. 79-93). Madrid: Cáritas Española.

Hernández, A. (16 de Octubre de 2000). La ciudad estructurada. Boletín CF+S: Calidad de vida urbana: variedad, cohesión y medio ambiente.

Hernández, J. (2013). Construcción Social de Espacio Público en Barrios Populares de Bogotá. *Revista INVI*, 28 (78), págs. 143-178.

Hernando, E. (2012). Sobre la dimensión social, cultural y política del espacio público. Recuperado el 18 de Febrero de 2016, de Urban Compass: <http://www.urban-compass.com/wp-content/uploads/ehernando.-publicspace.-SOBRE-LA-DIMENSION-SOCIAL-CULTURAL-Y-POLITICA-DEL-ESPACIO-PUBLICO.pdf>

Hills, J. (2007). Ends and means: The future roles of social housing in England. ESRC Research Centre for Analysis of Social Exclusion.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2010). Censo de Población y Vivienda.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2015). Informe de Resultados ECV 2013 - 2014.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2010). Población y tasas de crecimiento intercensal de 2010-2001-1990 por sexo, según parroquias. Quito.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2010). Verde Urbano. Quito.

Iregui, J. (2007). Los espacios del espacio público. *Zehar: revista de Arteleku-ko aldizkaria*, 62, 82-87.

Jacobs, J. (1973). *Muerte y Vida De Las Grandes Ciudades*. Península.

Jiménez, D., & Borja, J. (2000). *Laberintos urbanos en América Latina*. Quito: Ediciones ABYA-YALA.

Kubey, K. (18 de Julio de 2012). Low-Rise, High-Density Housing: A Contemporary View of Marcus Garvey Park Village. Recuperado el 10 de Marzo de 2016, de Urban Omnibus: <http://urbanomnibus.net/2012/07/low-rise-high-density-housing-a-contemporary-view-of-marcus-garvey-park-village/>

Le Corbusier. (1921). *Estética del ingeniero, arquitectura*. L'Esprit Nouveau (11-12).

Lofland, L. H. (1998). *The Public Realm. Exploring the City's Quintessential Social Territory*. New York: Aldine de Gruyter.

Lozano, A. (2015). Urdesa-Guayaquil: Transformación morfológica, tipológica, social y funcional desde una perspectiva de seguridad. *Territorios en formación* (8), 25-38.

López, J. (2010). La habitabilidad de la arquitectura. El caso de la vivienda. *DEARQ: Revista de Arquitectura de la Universidad de los Andes*. (6), 100-107.

Lynch, K. (1992). *Administración del paisaje*. Traducción de Rodrigo Cortés. Bogotá: Grupo Editorial Norma.

Mañero, J. (2006). Jardín de Planetas: Un ejemplo de colaboración entre universidad y municipios. *Revista de bellas artes: revista de artes plásticas, estética, diseño e imagen*. (4), 209-230.

Marrero, I. (2008). La producción del espacio público. (con)textos. *revista d'antropologia i investigació social* , 74-90.

Matos, R. S. (2009). Urban Landscape: Interstitial Spaces. *Landscape Review* , 13 (1), 61-71.

McBride, B., & French, M. (2011). *Affordable Land and Housing in Latin America and the Caribbean* (Vol. 1). Nairobi: UN-HABITAT.

MIDUVI. (2013). Programa Nacional de Vivienda Social - PNVS. Subsecretaría de Vivienda.

Mishra, S., & M., N. (2003). Quality of Life in Dimapur Nagaland (India). *SSRN Electronic Journal* .

Moser, C., & Dani, A. (2008). *Assets, livelihoods, and social policy*. Washington DC: World Bank Publications.

Moser, C., & Dani, A. (2005). *Assets, livelihoods, and social policy*. Washington DC: World Bank Publications.

Moser, C., & Dani, A. (2008). *Assets, livelihoods, and social policy*. Washington DC: World Bank Publications.

Ojeda Zújar, J., & Villar Lama, A. (2007). Evolución del suelo urbano/alterado en el litoral de Andalucía (España): 1998-2002. *GeoFocus* , 73-99.

Ordoñez, J., & Royuela, V. (2014). Determinantes de la migración interna en Ecuador (1980-2010): un análisis de datos de panel. Zaragoza.

Park, R. E. (1925). The city: Suggestions for the investigation of human behavior in the city environment. *The American Journal of Sociology* , 20 (5), 577-612.

Paz Jácome, J., & Ulloa López, F. (2008). La Vivienda de Interés Social. *Revista Ingenius* .

Pérez, O. (24 de Marzo de 2006). Más de un millón de familias sin vivienda propia. Recuperado el 20 de Noviembre de 2015, de BBC Mundo: http://news.bbc.co.uk/hi/spanish/specials/2006/mi_casa/newsid_4814000/4814086.stm

Pérez, O. (24 de Marzo de 2006). Más de un millón de familias sin vivienda propia. Recuperado el Noviembre de 2015, de BBC Mundo: http://news.bbc.co.uk/hi/spanish/specials/2006/mi_casa/newsid_4814000/4814086.stm

Pernas, B. (Julio de 1998). Reinventando el espacio. Boletín CF+S 7. Mujer y Ciudad. Una visión de género sobre la vida cotidiana en la ciudad.

Pinchart, P. (10 de Enero de 2011). Alta densidad en baja altura. Recuperado el 8 de Febrero de 2016, de La ciudad viva: <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=8463>

Ravenstein, E. G. (1885). The Laws of Migration. Journal of the Statistical Society of London , 42 (2), 167-235.

Rish Lerner, E. M. (2005). El valor de la cultura en los procesos de desarrollo urbano sustentable. Barcelona: Gabinet Tècnic del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Rodeia, J. (2007). Algumas considerações muito sumárias. Vazios Urbanos. Trienal de Arquitectura de Lisboa. , 21-23.

Rodríguez Vignoli, J. (Diciembre de 2008). Distribución espacial, migración interna y desarrollo en América Latina y el Caribe. Revista de la CEPAL (96), págs. 135-155.

Rodríguez Vignoli, J. (Diciembre de 2008). Distribución espacial, migración interna y desarrollo en América Latina y el Caribe. Revista de la CEPAL (96), págs. 135-155.

Rodríguez Vignoli, J. (2004). Migración interna en América Latina y el Caribe: estudio regional del período 1980-2000 (Vol. 50). Santiago de Chile: United Nations Publications.

Román, M. (Junio de 1995). La reconstrucción del espacio cotidiano. Boletín CF+S 7. Mujer y Ciudad. Una visión de género sobre la vida cotidiana en la ciudad.

Sánchez, R. (2004). Los símbolos en los movimientos sociales: El caso de Superbarrio. Mexico, D.F: Universidad Autónoma Metropolitana.

Sabalain, C. (2011). El concepto de “rural” en los países de la región. En M. Dirven, R. Echeverri, C. Sabalain, A. Rodríguez, D. Candia, C. Peña, y otros, Hacia una nueva definición de “rural” con fines estadísticos en América Latina. Santiago de Chile: Comisión Económica para América Latina y el Caribe.

Salcedo, R. (2002). El espacio público en el debate actual: Una reflexión crítica sobre el urbanismo post-moderno. EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales , 28 (84), 5-19.

Santos, M. (1986). Espacio y Método. *Revista Geocrítica* (65), 5-53.

Saraví, G. (Agosto de 2004). Segregación urbana y espacio público: los jóvenes en enclaves de pobreza estructural. *Revista de la CEPAL* (83), págs. 33-48.

Schmidt, S., & Budinich, V. (2006). *Housing Solutions Serving Low-Income Populations: A Framework for Action*. Ashokas Full Economic Citizenship Initiative.

Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. (2014). Proyecto "Socio Vivienda". Guayaquil.

Sierra, A., Camargo, P., & Hurtado, A. (2011). Vivienda y pobreza: una relación compleja. Marco conceptual y caracterización de Bogotá. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, 4 (8).

Simón, M. (2014). Las organizaciones de pobladores y la vivienda. *Boletín CF+S 4. Especial sobre Vivienda y Participación Social*.

Solà-Morales, I. (2002). *Territorios*. Barcelona: Gustavo Gili.

Tella, G. (2007). El retorno de los enclaves. La reconstrucción de la ciudad a partir de sus intersticios urbanos centrales. Buenos Aires: Nobuko.

Tummers, L. (2007). El ciclo de abandono y recuperación: Intersticios como concepto y lugar de gestión urbana. En A. Falú, M. Carmona, & E. Muga, *Bordes e Intersticios Urbanos. Impacto de la Globalización*. Córdoba: Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat Universidad de Córdoba.

Vidal, T., Pol, E., Guàrdia, J., & Però, M. (2004). Un modelo de apropiación del espacio mediante ecuaciones estructurales. *Medio ambiente y comportamiento humano*, 5 (1), 27-52.

Villalobos, M. (2000). Continuidades y discontinuidades representacionales: Tiempo y espacio. Los intersticios como oportunidades urbana. Caso de estudio: El Malecón, Maracaibo, estado Zulia (Tesis de Grado). Caracas: Universidad Metropolitana.

Villavisante, T. (1997). Participación e integración social. *Boletín de la Biblioteca: La construcción de la ciudad sostenible*.

Westaway, M. (2006). A longitudinal investigation of satisfaction with personal and environmental quality of life in an informal South African housing settlement, Doornkop, Soweto. *Habitat International*, 30 (1), 175–189.



CAPÍTULO 10

ANEXOS

Anexo 1. Requisitos para la adquisición de terrenos y viviendas en Mucho Lote 2.

M. I. Municipalidad de Guayaquil

 MANUAL DE
INSTRUCCIONES
PARA ADQUIRIR
VIVIENDA EN:

MUCHO LOTE 2



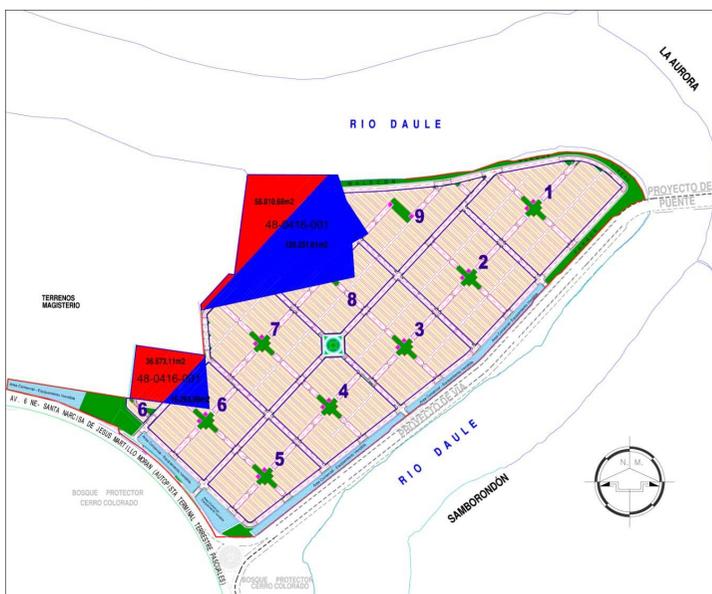
M. I. Municipalidad de Guayaquil

 MANUAL DE
INSTRUCCIONES
PARA ADQUIRIR
VIVIENDA EN:

MUCHO LOTE 2

**LA M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL INFORMA:
AVISO IMPORTANTE PARA LAS PERSONAS INTERESADAS EN ADQUIRIR
UNA VIVIENDA EN EL PROGRAMA HABITACIONAL "MUCHO LOTE 2"**

Tras el proceso inicial de Subasta Pública establecido para el efecto, los Promotores Inmobiliarios adjudicatarios para la urbanización, construcción, venta y promoción de viviendas de los Macrolotes del Programa Habitacional Municipal "Mucho Lote 2", son los siguientes:



- **MACROLOTE 1** - (RITOFA)
- **MACROLOTE 3** - (URBANIS S.A.)
- **MACROLOTE 4 Y 8** - (CÍA DALDRY S.A.)
- **MACROLOTE 5** - (MUTUALISTA PICHINCHA)
- **MACROLOTE 9** - (CONSORCIO ING. JOHN MARTINEZ Z. Y ASOCIADOS)

1

1. INFORMACIÓN SOBRE LOS PROMOTORES:

- **RITOFA (MACROLOTE 1)**
REPRESENTANTE LEGAL: Ing. Marco Bastidas
EMAIL-1: informacion@ritofa.com.ec
Comercializa: Multiraíces
DIRECCIÓN: Av. 9 de Octubre # 100 y Malecón
Edificio La Previsora, Piso 24 oficina # 6
PBX: 2326777
EMAIL-2: dsanchez@multiraices.com
- **URBANIS S.A. - VILLA España (MACROLOTE 3)**
CONTACTO: Mayra Constante - Ivonne Cadena
TELÉFONO: 289 1222 ext. 101, 109 ó 115
EMAIL-1: ventasvillaespana2@urbanis.com.ec
EMAIL-2: mconstante@urbanis.com.ec - icadena@urbanis.com.ec
DIRECCIÓN: Mucho Lote 1- Oficinas de Villa España, Av. Francisco de Orellana e Isidro Ayora
- **CÍA DALDRY S.A. (MACROLOTE 4 Y 8)**
TELÉFONOS: 5107684/5107683/091645781
DIRECCIÓN: calle principal de la Alborada 7ma Etapa Mz. 325 solar 1, Centro Comercial Paseo la Alborada locales 1-2-3-4 diagonal al Banco del Pichincha de la Alborada.
EMAIL: daldry@daldrysa.com.ec
Personas de contactos para información de las viviendas:
Srta. Tatiana Gómez García 089800760
Srta. Sandra Molina Segovia 099338085
Srta. Margarita Fajardo Granda 088629222
- **MUTUALISTA PICHINCHA (MACROLOTE 5)**
CONTACTO: César Zamora
TELÉFONOS 04 2325100 EXT 229 04 2321229 CEL 087002855
DIRECCIÓN: CENTRO: Pichincha 410 entre Luque y Aguirre
ALBORADA: Av. Rodolfo Baquerizo Nazur Etapa VII, PB Local 17, antiguo Edificio SolBanco, TELÉFONO: 042276566
- **CONSORCIO ING. JOHN MARTINEZ Z. Y ASOCIADOS (MACROLOTE 9)**
REP. LEGAL: Ing. John Martínez Z.
TELEFONOS: 6011246 - 6014115 - 2214210 - 096484072 - 096484077
SITIO WEB: www.alessmart.com.ec
EMAIL: alessmart@gmail.com
DIRECCIÓN: Samanes VI Mz. 974 Villa 16

2



M. I. Municipalidad de Guayaquil

MANUAL DE
INSTRUCCIONES
PARA ADQUIRIR
VIVIENDA EN:
MUCHO LOTE 2

2. REQUISITOS para calificar y adquirir una vivienda en el Programa Habitacional “Mucho Lote 2”:

REQUISITOS ESENCIALES:

1. **Obtener la SOLICITUD GRATUITA**, a partir de **8 de noviembre de 2010**, en los siguientes lugares:
 - a) *Página Web:* www.guayaquil.gov.ec
 - b) *Publicaciones en diarios nacionales y locales*
 - c) *Oficinas de los Promotores Inmobiliarios.*
 - d) *Centros de Atención Municipal Integral (CAMIS).*
2. **Acreditar los últimos 4 años de residencia en la ciudad de Guayaquil**, mediante **cualquiera** de los siguientes documentos: certificados de votación que abarquen los últimos 4 años ó certificado de trabajo ó carnet de afiliación al IESS ó certificado de estudios ó Planillas de Luz o Agua, etc.
3. **No tener vivienda, departamento o terreno en el cantón Guayaquil**, comprobado mediante un certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, ubicado en las calles Panamá 809 y Victor Manuel Rendón, en el que se indique **NO POSEER BIENES**, ni el postulante ni su cónyuge o conviviente (si lo tuviere).
4. **Para la compra a crédito de una vivienda (el precio más alto será de \$35.000,00 USD a esta fecha), deberá acreditar o comprobar, que la tercera parte (33.33%) de sus INGRESOS FAMILIARES mensuales puedan pagar el dividendo mensual de la vivienda solicitada, y que los INGRESOS FAMILIARES mensuales sean máximo el 6% del precio de venta de la vivienda**, mediante **cualquiera** de los siguientes documentos:
 - a) En caso de relación de dependencia: certificado original de trabajo ó rol de pago original.
 - b) En caso de no tener relación de dependencia ni negocio propio formal: Declaración Juramentada (Notaría) estableciendo los ingresos familiares mensuales y la actividad a la que se dedica; ambos rubros serán verificados por los promotores y el M. I. Municipio de Guayaquil para comprobar su veracidad.
 - c) En el caso de tener negocio propio (comerciante formal): copias de Tasa de Habitación Municipal ó Patente Municipal ó RUC ó Declaración de Impuesto a la Renta, etc.

REQUISITOS COMPLEMENTARIOS:

1. **Llenar la SOLICITUD GRATUITA** del Programa Habitacional “Mucho Lote 2”.
2. **Adjuntar copia de cédula de identidad** del postulante y del cónyuge o conviviente (si lo tuviere).
3. **Adjuntar copia del certificado de votación** del postulante y del cónyuge o convivientes (si lo tuviere).

3



M. I. Municipalidad de Guayaquil

MANUAL DE
INSTRUCCIONES
PARA ADQUIRIR
VIVIENDA EN:
MUCHO LOTE 2

4. **Adjuntar copia de la partida de matrimonio** o declaración juramentada de unión de hecho (si lo tuviere dicho estado civil).
5. **Adjuntar copia u original de cualquiera de los otros documentos pertinentes** mencionados en los 4 numerales anteriores que constituyen los requisitos esenciales.
6. **Presentar estos documentos en una carpeta manila con vincha y entregarlos en las oficinas del o de los promotores escogidos por el que quiera comprar.**

“ MUCHO LOTE 2” ES PARA:

- Personas que **no tengan vivienda**, departamento o terreno en el cantón de Guayaquil.
- Personas solteras, casadas, con compromisos o sin él, viudas o divorciadas. **NO INTERESA SU ESTADO CIVIL.**
- Ecuatorianos o extranjeros que residan los **últimos 4 años** en Guayaquil, siempre y cuando cumplan con los otros requisitos necesarios.
- Personas que residen fuera del país, pero que compren para familiares o relacionados que residan los **últimos 4 años** en Guayaquil, debiendo los familiares o relacionados cumplir con todos los requisitos exigidos, a excepción del financiero, que lo debe cumplir el migrante.

3. DONDE OBTENER MÁS INFORMACIÓN DE CÓMO ADQUIRIR SU VIVIENDA:

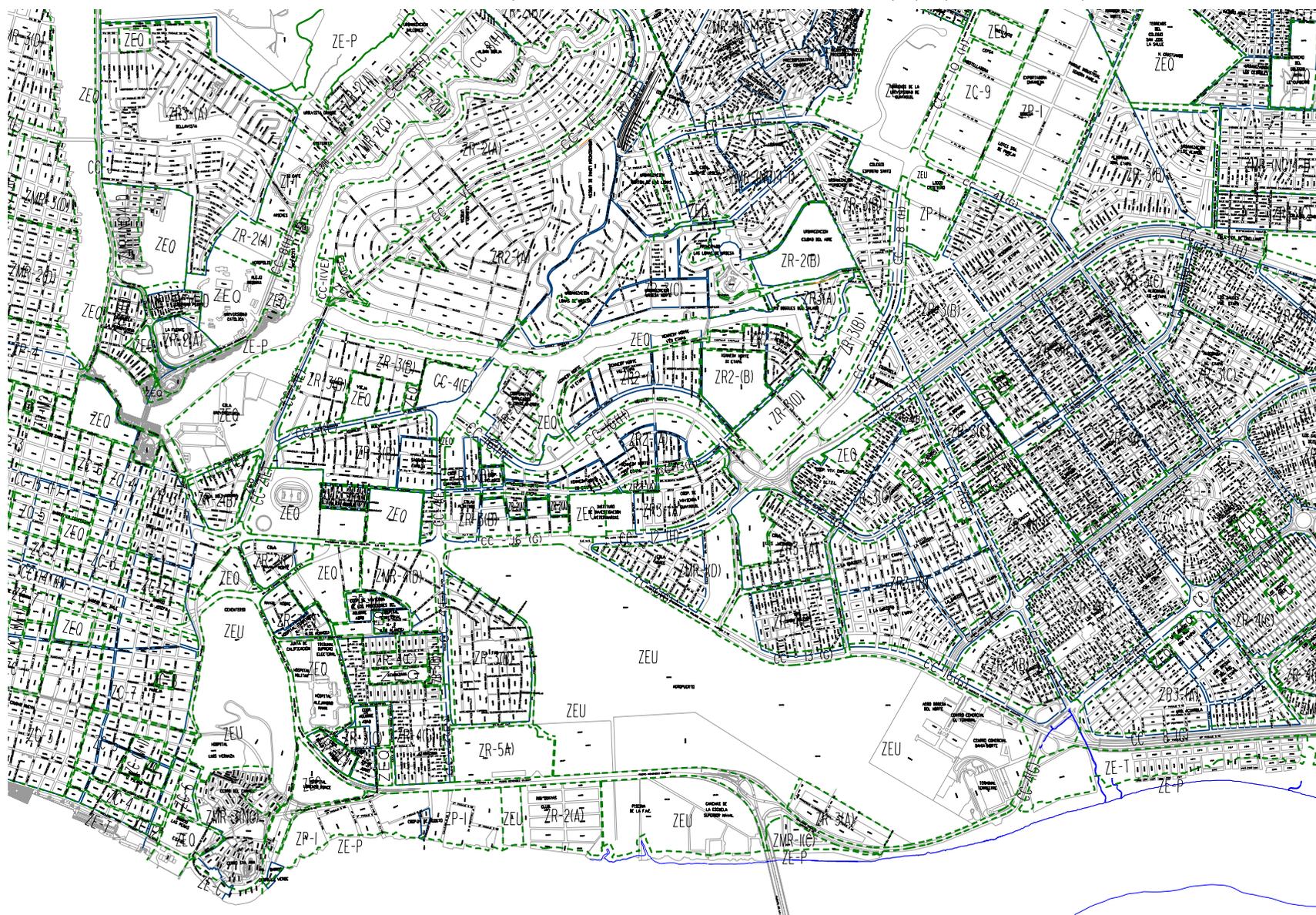
- Los postulantes deben escoger entre los **PROMOTORES** participantes del proyecto, ya mencionados, según ubicación, precios, modelos y acabados de las casas que el comprador desee.
- La carpeta con los **REQUISITOS** deberá ser entregada en las oficinas del o de los **PROMOTORES** seleccionados por el postulante y esta será una oportunidad para obtener más información.

4. CONTROLES ESTABLECIDOS:

- La M. I. Municipalidad de Guayaquil fiscalizará toda la gestión de los promotores participantes del Programa Habitacional Municipal “Mucho Lote 2”, para efecto de que cumplan los términos establecidos en los contratos.
- **Nadie está autorizado a cobrar por la solicitud o intermediación de los trámites, que son GRATUITOS.**
- Ningún promotor está autorizado a cobrar valores que no estén debidamente aprobados por esta Municipalidad.
- Cualquier **DENUNCIA**, puede hacerla directamente en la **Dirección Urbanismo, Avalúos y Registros (DUAR)**, de la M. I. Municipalidad de Guayaquil, ubicada en las calles 10 de Agosto No. 100 y Malecón Simón Bolívar, segunda piso. Teléfono: 2599-200 extensiones: 3200, 3205, 3206.

4

Anexo 2. Ordenanza de construcciones y edificaciones. Sub-zonas de la ciudad de Guayaquil y sus áreas de expansión.



Anexo 3. Ordenanza sustitutiva de edificaciones y construcciones del cantón Guayaquil

NORMAS DE EDIFICACION

ZONA RESIDENCIAL UNO (ZR-1)

SUB ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO						CONDICIONES DE EDIFICACION							ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS				
	EN LINEA DE LINDERO		CON RETIROS			OTROS	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		ALTURA SEGUN FRENTE LOTE	RETIROS					
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Area	Frente		COS	CUS		Altura		Frontal	Lateral	Posterior	
ZR-1	---	---	SI	---	---	---	1.000 - 1999 m2	20 -25 ml.	120	0,4	0,65	0,50	V.	0,15	0,2	2 por cada vivienda		
	---	---	SI	---	---	---	2.000 m2 y mas.	Min.25 ml.	120	0,4	0,60	0,50	V.	0,15	0,2			
	---	---	SI	---	---	Bloque	2.000 m2 y mas	Min.50 ml.	170	0,4	1,40	0,50	0,35 de la altura					
	---	---	SI	---	---	Torre 1/	2.000 m2 y mas	Min.25 ml.	300	0,5	2,00	0,50	V.	0,2 en la torre				
C/S	No como uso combinado con vivienda. Admisible solo en área planificada y separada con espacio público del uso habitacional.						CRC	2.000 m2 y mas	---	300	0,6	1,80	Max. 3 pisos	V.	---	---	0,2	Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento Anexo No. 5.
1/Torre: La base está constituido por planta baja y primer piso alto, la que se acerca hasta 2 mts. de los linderos laterales y posteriores; incluye un volado frontal del 60% del retiro, frontalmente la torre vuela el 30% del retiro frontal.							RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.6, literal c) RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6, literal a) RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6, literal b)											

C = Comercio S = Servicio CRC = Conjunto Residencial Continuo

ZONA RESIDENCIAL DOS (ZR-2)

SUB ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO						CONDICIONES DE EDIFICACION							ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS			
	EN LINEA DE LINDERO		CON RETIROS			OTROS	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		ALTURA SEGUN FRENTE LOTE	RETIROS				
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Area	Frente		COS	CUS		Altura		Frontal	Lateral	Posterior
ZR-2	---	---	SI	---	---	---	351 - 600 m2	10 - 15 ml.	260	0,65	1,40	0,75	V.	1,20	0,15	1 por cada vivienda	
	---	---	SI	---	---	---	601 -1000 m2	15 - 20 ml.	260	0,5	1,20	0,50	V.	0,1	0,15		
	---	---	SI	---	---	Bloque	Min.1.000 m2	Min.30 ml.	360	0,4	1,40	0,50	0,35 de la altura				
	---	---	---	---	---	Torre 1/	Min.1.000 m2	Min.20 ml.	600	0,5	2,20	0,90	V.	0,2 en la torre			
	---	---	---	---	---	CRC	Min.1.000 m2	---	600	0,6	1,80	Máx. 3 pisos	V.	---	0,15	Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento Anexo No. 5.	
	---	---	---	---	---	CRP	Min.1.000 m2	---	450	0,7	1,40	Máx. 2 pisos	---	---	---		
C/S	Ver Compatibilidad de Uso. Anexo No. 3						---	---	Min.25 ml.	---	0,5	1,00	0,5	V.	0,15	0,2	
1/Torre: La base está constituido por planta baja y primer piso alto, la que se acerca hasta 1 m. de los linderos laterales y posteriores; incluye un volado frontal del 60% del retiro, frontalmente la torre vuela el 30% del retiro frontal (para excepción ver Art. 12.4).							RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.6, literal c) RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6, literal a) RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6, literal b)										

C = Comercio S = Servicio CRC = Conjunto Residencial Continuo CRP = Conjunto Residencial con Patios

ZONA RESIDENCIAL TRES (ZR-3)

SUB ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO						CONDICIONES DE EDIFICACION							ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS			
	EN LINEA DE LINDERO		CON RETIROS			OTROS	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		ALTURA SEGUN FRENTE LOTE	RETIROS				
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Area	Frente		COS	CUS		Altura		Frontal	Lateral	Posterior
ZR-3	---	---	---	SI	---	---	120 - 200 m2	8 - 10 ml.	600	0,8	1,8	1,2	V.	1,00	2,00	1 por cada 2 viviendas	
	---	---	---	SI	---	---	201 -350 m2	10 - 15 ml.	600	0,7	1,6	0,75	V.	1,20	3,00		
	---	---	---	---	---	Bloque	Min.500 m2	Min. 25 ml.	720	0,4	1,6	0,5	0,35 de la altura				
	---	---	---	---	---	CRC	Min.500 m2	---	800	0,6	1,8	Máx. 3 pisos	V.	---	0,20		
	---	---	---	---	---	CRP	Min.500 m2	---	600	0,7	1,4	Máx. 2 pisos	---	---	---	Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento Anexo No. 5.	
C/S	Ver Compatibilidad de Uso. Anexo No. 3						---	---	Min.15 ml.	---	0,6	1,8	0,6	V.	0,10		0,10
							RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.6, literal c) RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6, literal a) RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6, literal b)										

C = Comercio S = Servicio CRC = Conjunto Residencial Continuo CRP = Conjunto Residencial con Patios

I::

ZONA RESIDENCIAL CUATRO (ZR-4)

SUB ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO						CONDICIONES DE EDIFICACION									ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS	
	EN LINEA DE LINDERO		CON RETIROS			OTROS	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		ALTURA SEGUN FRENTE LOTE	RETIROS				
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Area	Frente		COS	CUS		Altura	Frontal	Lateral		Posterior
ZR-4	---	SI	---	---	SI	---	80 - 120 m2	6 - 8 ml.	800	0,80	2,20	1,2	---	---	---	1,50	
	---	---	---	---	SI	---	120 - 200 m2	10 - 12 ml.	800	0,75	2,00	1,0	V.	---	1,0	2,00	
	---	---	SI	---	---	Bloque	Min.500 m2	Min.25 ml.	900	0,40	1,80	0,5	---	0.35 de la altura		---	
	---	---	---	---	SI	CRC	Min.500 m2	---	1,200	0,60	1,80	Máx. 3 pisos	V	---	---	0,10	
	---	---	---	---	SI	CRP	Min.500 m2	---	900	0,75	1,50	Máx. 2 pisos	---	---	---	---	
C/S	Ver Compatibilidad de Uso. Anexo No. 3						---	---	Min.15 ml.	---	0,60	1,80	0,6	V.	---	0,10	0,10

RETIRO FRONTAL: V = Variable (Ver Art. 14.6, literal c)
RETIRO LATERAL: (Ver Art. 14.6, literal a)
RETIRO POSTERIOR: (Ver Art. 14.6, literal b)

C = Comercio

S = Servicio

CRC = Conjunto Residencial Continuo

CRP = Conjunto Residencial con Patios

ZONA RESIDENCIAL CINCO (ZR-5)

SUB ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO						CONDICIONES DE EDIFICACION									ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS	
	EN LINEA DE LINDERO		CON RETIROS			OTROS	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		ALTURA SEGUN FRENTE LOTE	RETIROS				
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Area	Frente		COS	CUS		Altura	Frontal	Lateral		Posterior
ZR-5	---	---	SI	---	---	Bloque	500 m2	25	800	0,4	1,8	0,5	---	0.35 de la altura		---	1 por cada 2 viviendas, en estacionamiento colectivo.

ZONA CENTRAL (ZC)

SUB ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO						CONDICIONES DE EDIFICACION									ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS
	EN LINEA DE LINDERO		CON RETIROS			OTROS	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		ALTURA SEGUN FRENTE LOTE	RETIROS			
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Area	Frente		COS	CUS		Altura	Frontal	Lateral	
ZC-1	SI	---	---	---	---	---	450 - 600 m2	+ de 15 ml.	1400	0,80	4,00	1,60	---	---	---	0,20
ZC-2	SI	---	---	---	---	---	350 - 450 m2	12-15 ml.	1300	0,80	6,00	2,50	---	---	---	0,20
ZC-3 (*)	SI	---	---	---	---	---	250 m2	10 -12 ml.	1300	0,80	8,00	4,00	---	---	---	0,20
ZC-4	SI	---	---	---	---	---	250 - 350 m2	10 -12 ml.	2200	0,70	6,00	2,00	---	---	---	0,20
ZC-5	SI	---	---	---	---	---	250 - 350 m2	10 -12 ml.	1000	0,80	4,00	1,80	---	---	---	0,20
ZC-6	---	SI	---	---	SI	---	150 - 250 m2	6 - 8 ml.	1200	0,80	3,00	1,50	V.	---	---	0,20
ZC-7	SI	---	---	---	---	---	200 - 300 m2	10 -12 ml.	1500	0,80	5,00	2,00	---	---	---	0,20
ZC-8	---	SI	---	---	SI	---	200 m2	8 -10 ml.	800	0,80	2,50	1,00	V	---	---	0,20
ZC-9	---	SI	---	---	---	---	200 m2	10 -12 ml.	1500	0,80	6,50	3,00	---	---	---	0,20
ZC-10	---	SI	SI	---	---	---	200-350 m2	12-15 ml.	2200	0,70	5,50	2,00	V	---	0,10	0,20
ZC-11	---	SI	SI	---	---	---	250 m2	8 -10 ml.	800	0,70	2,20	1,00	V	---	0,10	0,20
ZC-12	SI	---	SI	---	---	Torre 1/	+ 360 m2	Min. 16 ml.	2200	0,65	10,00	4,00	---	0.2 en la Torre		0,20
ZC-13	SI	---	---	---	---	---	240 - 360 m2	10 -12 ml.	1800	0,75	7,50	3,00	---	---	---	0,20

Responden a proyectos específicos

1/Torre: La base está constituido por planta baja y tres pisos altos, la que adosan a linderos laterales y posteriores; incluye un volado frontal del 30% del ancho de la acera, frontalmente la torre se alinea con la línea de soportal, pero se admite volado frontal de hasta el 30% del ancho del soportal (para excepción ver Art. 12.4).

(*) Excepto las calles Alberto Reyna, General Franco, Abdon Calderón, José Villamil.

Los soportales tendrán un ancho de 3 mts., su altura fluctuará entre 3.5 y 6 mts.

ZONA PERICENTRAL (ZP)

SUB ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO						CONDICIONES DE EDIFICACION									ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS
	EN LINEA DE LINDERO		CON RETIROS			OTROS	CARACTERISTICAS DEL LOTE		DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACION		ALTURA SEGUN FRENTE LOTE	RETIROS			
	C/Soportal	S/Soportal	Aislada	Adosada	Continua		Area	Frente		COS	CUS		Altura	Frontal	Lateral	
ZP-1	---	---	SI	---	---	---	350 m2 y mas	15 ml.	500	0,7	2,0	1,0	V	---	0,10	0,15
ZP-2	SI	---	---	---	---	---	200 - 350 m2	12 ml.	1,000	0,8	3,2	1,0	---	---	---	0,15
ZP-3	---	---	SI	---	---	---	200 - 300 m2	10 - 15 ml.	800	0,8	3,0	1,0	V	---	1,20	0,15
ZP-4	SI	---	---	---	---	---	120 - 200 m2	10 - 12 ml.	1,000	0,8	2,8	1,0	---	---	---	0,15
ZP-5	Responden a proyectos específicos															

Nota: Para edificaciones tipo villa, que opten por remodelaciones y/o aumentos, se acogerán a las normas establecidas para las subzonas ZR-3 o ZR-4, de acuerdo a las características del solar.

Los soportales tendrán un ancho de 3 mts., su altura fluctuará entre 3.5 y 6 mts.

NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA ZONAS RESIDENCIALES

3/3

USOS	COMPATIBILIDAD A	COMPATIBILIDAD B	COMPATIBILIDAD C	COMPATIBILIDAD D	COMPATIBILIDAD T
INDUSTRIAL:					
Pequeña	----	----	----	1 c/ 100 m ² const., mínimo 1 parqueo (**)	----
Mediana	----	----	----	----	----
Grande	----	----	----	----	----
COMERCIALES:					
Comercio al por Mayor	----	----	----	----	----
Comercio al Detal:					
Supermercados	(*)	(*)	1 c/30 m ² , de área de venta más 1 espacio para camión c/400 m ² de bodegaje.	----	----
Almacenes por departamentos	----	----	1 c/50 m ² , de área de venta más 1 espacio para camión c/400 m ² de bodegaje.	----	----
Centros Comerciales	----	----	1 por c/30 m ² de locales y área de circulación para el público	----	----
Restaurantes	----	1 c/15 m ² de local	1 c/25 m ² de local	1 c/35 m ² de local	1 c/15 m ² de local
Hoteles	----	1 c/2 habitaciones	1 c/5 habitaciones	1 c/10 habitaciones	1 c/2 habitaciones
Locales comerciales	----	1 cada 50 m ² de área de atención al público, más 1 c/150 m ² de bodegaje e instalaciones administ.	----	----	----
Servicios de reparación	----	(*)	(*)	1 c/20 m ² de construcción	----
SERVICIOS COMERCIALES					
Oficinas, Consultorios, Despachos para profesionales.	----	1 c/ ofic. de hasta 50 m ² , 1 parqueo adicional por c/50 m ² de excedente.	1 c/2 ofic. de hasta 25 m ² , 1 parqueo adicional por c/25 m ² de excedente.	1 c/2 ofic. de hasta 20 m ² , 1 parqueo adicional por c/20 m ² de excedente.	1 c/ ofic. de hasta 50 m ² , 1 parqueo adicional por c/50 m ² de excedente.
Edificios de oficinas para empresas	----	----	----	----	----
Finanzas (bancos) y Seguros	----	1 c/30 m ² de construcción	1 c/40 m ² de construcción	----	1 c/30 m ² de construcción
Servicios de esparcimiento	----	1 c/50 m ² de construcción	----	----	----
Servicios a las empresas	----	----	1 c/50 m ² de construcción	----	----
COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE					
Terminales de transporte	----	----	----	----	----
Reparaciones de Automóviles	----	----	----	1 por cada 20 m ² de construcción	----
Despacho, almacenamiento y empaque de mercaderías (Bodegas)	----	----	----	Un camión c/500 m ² de construcc. más 1 vehículo peq. c/150 m ² de const.	----
BIENESTAR GENERAL					
Educación y Cultura	----	Primaria, 1 c/2 aulas, más 2 para visitantes. Secundaria, 1 c/2 aulas, mas 4 para visitantes Superior, 1 c/25 m ² de construc. en Univ. privada; y 1 c/100 m ² de const. en Univ. estatal, Bibliotecas y galerías de arte público, 1 c/60m ² de área de uso público. Museos, 1 c/30 m ² de exposición.			
Organizaciones religiosas (Culto)	----	1 c/25 m ² de área de const	1 c/25 m ² de área de const.	1 c/25 m ² de área de const.	1 c/15 m ² de área de const.
Recreación	----	----	Deportes 1 por c/50 asientos o 25 m ² de construcción	----	----
	----	Clubes náuticos, 2 por c/3 atracaderos, para restaurantes el 50% de lo establecido por norma.			
Feria	----	----	1 por c/20 m ² de construcción	----	----
Servicios médicos (Salud)	----	----	Sin hospitalización, 1 por c/30 m ² de construcción		----
Seguridad y gobierno	----	----	----	----	----
Teatros	----	1 c/10 m ² área de const.	1 c/30 m ² de área de const.		1 c/10 m ² área de const.
Cinematógrafos	----	1 c/15 m ² área de const.	1 c/30 m ² de área de const.		----
Emisiones de Radio y Televisión	----	----	1 c/10 asist, o 1 c/10 m ² de área de acceso al publico		----
Institutos de Investigación	----	----	----	----	----

(*) Las presentes normas de estacionamiento en Zonas Residenciales de Compatibilidad A, solamente se aplicaran en áreas planificadas y autorizadas para usos distintos al habitacional y separadas con espacio publico de aquel.

(**) Si la industria cuenta con oficinas, se aplicarán las normas prescritas para aquellas.