



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE  
SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA**

**TEMA:**

Diseño arquitectónico de viviendas unifamiliares y  
multifamiliares.

**AUTORES:**

Jorge Alberto Villao Marañon  
Mario Josue Araujo Garcia

Trabajo de titulación previo a la obtención del título  
de  
**Arquitecto**

**TUTOR:**

Arq. Ludeña Zerda, Jorge Franklin; Mgs.

Guayaquil, Ecuador  
28 de Agosto del 2023



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA

### CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación, fue realizado en su totalidad por **VILLAO MARAÑON JORGE ALBERTO** y **ARAUJO GARCIA MARIO JOSUE**,  
como  
requerimiento para la obtención del título de ARQUITECTO.

### TUTOR

f. 

ARQ. LUDEÑA ZERDA JORGE FRANKLIN, Mgs.

DIRECTOR DE LA CARRERA

f. \_\_\_\_\_

ARQ. CHUNGA DE LA TORRE, FELIX, Mgs.

Guayaquil, 11 de Septiembre del 2023



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, **VILLAO MARAÑÓN JORGE ALBERTO**  
Yo, **ARAUJO GARCIA MARIO JOSUE**

**DECLARO QUE:**

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

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

**Guayaquil, 11 de Septiembre del año 2023**

**AUTORES**

f. 

**VILLAO MARAÑÓN JORGE ALBERTO**

f. 

**ARAUJO GARCIA MARIO JOSUE**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA

### AUTORIZACIÓN

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

Guayaquil, 11 de Septiembre del año 2023

AUTOR:

f. 

Villao Maraño Jorge Alberto



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA

AUTORIZACIÓN

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

Guayaquil, 11 de Septiembre del año 2023

AUTOR:

f. *Mario Araujo Garcia*  
Araujo Garcia Mario Josue

# VILLOA.JORGE.ARAUJO.MARIO.TESIS

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

Nombre del documento: VILLOA.JORGE.ARAUJO.MARIO.TESIS.pdf  
 ID del documento: ef5c5734932117c143bed94a289835115bf9fa3b  
 Tamaño del documento original: 50,02 MB

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

Número de palabras: 9077  
 Número de caracteres: 59.675

Ubicación de las similitudes en el documento:



## Fuente considerada como idéntica

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	<b>VILLOA.JORGE.ARAUJO.MARIO.TESIS.pdf</b>   VILLOA.JORGE.ARAUJO.MARIO... #5bc6ba El documento proviene de mi biblioteca de referencias	100%		Palabras idénticas: 100% (9077 palabras)

## Fuentes principales detectadas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	<b>CARREÑO.MARIA.ORELLANA.JAVIER.TESIS.pdf</b>   CARREÑO.MARIA.ORELLA... #aa12e0 El documento proviene de mi biblioteca de referencias	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (57 palabras)
2	<b>www.ecuadorencifras.gob.ec</b> https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Sociales/Encuesta_Estratifi... 2 fuentes similares	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (51 palabras)

## Fuentes con similitudes fortuitas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	<b>localhost</b>   Biblioteca Pública de Durán. http://localhost:8080/xmlui/bitstream/3317/11837/1/T-UCSG-PRE-ARQ-CA-363.pdf	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (14 palabras)
2	<b>localhost</b>   Residencia universitaria para estudiantes y docentes (ESPOL). http://localhost:8080/xmlui/bitstream/3317/13676/1/T-UCSG-PRE-ARQ-CA-429.pdf	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (12 palabras)

**Fuentes ignoradas** Estas fuentes han sido retiradas del cálculo del porcentaje de similitud por el propietario del documento.

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	<b>VILLOA.JORGE.ARAUJO.MARIO.TESIS.pdf</b>   VILLOA.JORGE.ARAUJO.MARIO... #269417 El documento proviene de mi biblioteca de referencias	100%		Palabras idénticas: 100% (9077 palabras)
2	<b>VILLOA.JORGE.ARAUJO.MARIO.TESIS.pdf</b>   VILLOA.JORGE.ARAUJO.MARIO... #4eb422 El documento proviene de mi biblioteca de referencias	100%		Palabras idénticas: 100% (9077 palabras)

Tutor: Jorge Ludeña  
 Estudiante: Jorge Alberto Villao Maraño y Mario Josue Araujo García  
 Tema: Diseño rquitectónico de viviendas unifamiliares y multifamiliares de interés social en bloques del IESS  
 Porcentajes: 0

# AGRADECIMIENTO

Quisiera expresar mi profundo agradecimiento a todas las personas que contribuyeron de manera significativa en la realización de esta tesis. Sus apoyos, ánimos y orientación fueron fundamentales en este largo y desafiante proceso.

En primer lugar, quiero agradecer a mi familia por su inquebrantable apoyo y comprensión. A mis padres, por su amor incondicional, su paciencia y su constante estímulo para seguir adelante en este camino académico. A mi hermano, por siempre estar a mi lado, brindándome apoyo emocional y motivación.

También quiero extender mi gratitud a todas las personas que participaron en esta investigación y a quienes colaboraron proporcionando valiosa información y recursos.

Finalmente, agradezco a todas las personas que de alguna manera contribuyeron a la realización de esta tesis, aunque no estén mencionadas aquí. Este logro no habría sido posible sin el apoyo y el aliento de todos ustedes

ATT. JORGE VILLAO

Quiero expresar mi sincero agradecimiento a tres personas fundamentales en mi vida:

A mi padre, le agradezco profundamente por ser mi fuente constante de conocimiento en todo lo relacionado con Autocad y la construcción. Tus consejos y tu paciencia inquebrantable han sido invaluable en mi desarrollo.

A mi madre, quiero manifestar mi gratitud por nunca dejar de creer en mí, incluso en los momentos más difíciles de mi carrera. Vuestra dedicación incansable para que me convirtiera en arquitecto ha sido esencial en mi éxito.

A mi novia, Emilia, gracias por ser mi apoyo constante y por recordarme siempre quién soy. Tu paciencia y confianza han sido un pilar en mi vida. A pesar de los desafíos que hemos enfrentado, hemos decidido forjar nuestro propio camino y esta victoria es un logro compartido entre los tres. En resumen, quiero agradecerles a todos por su amor incondicional y apoyo constante. Son fundamentales en mi vida y les estoy eternamente agradecido.

ATT. MARIO ARAUJO



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. \_\_\_\_\_  
ARQ. FORERO FUENTES, BORIS ANDREI, Mgs.  
EVALUADOR

f. \_\_\_\_\_  
**Arq. Vega Jaramillo, Robinson Danilo; Mgs.**  
EVALUADOR

f. \_\_\_\_\_  
**Arq. Ordóñez García, Jorge Antonio; Mgs.**  
OPONENTE





UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE DISEÑO

CALIFICACIÓN

**Arq. Ludeña Zerda, Jorge Franklin; Mgs.**

TUTOR

# INDICE

INTRODUCCIÓN .....	3	ELEVACIONES .....	42
PROBLEMATICA .....	4	TIPOLOGIA DE VIVIENDA #1 .....	43
OBJETIVOS .....	5	TIPOLOGIA DE VIVIENDA #2 .....	44
JUSTIFICACION.....	5	TIPOLOGIA DE VIVIENDA #3 .....	45
MARCO TEORICO.....	6	DETALLE CONSTRUCTIVO #1 .....	46
ANTECEDENTES .....	7	BLOQUE B .....	47
METODOLOGÍA.....	8	PLANTA BAJA .....	48
CASOS DE ESTUDIO .....	9	PLANTA PRIMER PISO ALTO .....	49
CASOS DE ESTUDIO METODOLÓGICO .....	10	PLANTA SEGUNDO PISO ALTO.....	50
CASOS DE ESTUDIO TIPOLÓGICO .....	11	PLANTA TERCER PISO ALTO.....	51
ANÁLISIS DE SITIO .....	12	IMPLANTACIÓN .....	52
MODULOS DE VIVIENDA EDIFICIO ORIGINAL ...	17	SECCIÓN TRANSVERSAL .....	53
ISMOETRIA URBANA EDIFICIO ORIGINAL.....	18	SECCIÓN LONGITUDINAL .....	54
GENESIS PROYECTUAL EDIFICIO ACTUAL.....	19	ELEVACIONES .....	55
MODULOS DE VIVIENDA EDIFICIO ACTUAL.....	20	TIPOLOGIA DE VIVIENDA #1 .....	56
ISOMETRIA EDIFICIO ACTUAL VS ORIGINAL.....	21	TIPOLOGIA DE VIVIENDA #2 .....	57
PLANTA EDIFICIO ACTUAL VS ORIGINAL.....	22	TIPOLOGIA DE VIVIENDA #3 .....	58
MODULOS DE VIVIENDA -EDIFICIO ACTUAL VS		DETALLE CONSTRUCTIVO .....	59
ORIGINAL .....	23	VISUALIZACIÓN BLOQUES DE VIVIENDA #1 ....	60
MODULOS DE VIVIENDA -EDIFICIO ACTUAL VS		VISUALIZACIÓN BLOQUES DE VIVIENDA #2 ....	61
ORIGINAL .....	24	VISUALIZACIÓN BLOQUES DE VIVIENDA #3 ....	62
CONCEPTUALIZACIÓN .....	25	VISUALIZACIONES BLOQUE A .....	63
GENESIS PROYECTUAL .....	26	VISUALIZACIONES BLOQUE A .....	64
PARTIDO ARQUITECTÓNICO .....	29	VISUALIZACIONES BLOQUE A .....	65
PROYECTO .....	30	VISUALIZACIONES BLOQUE A .....	66
PLANTA URBANA .....	31	VISUALIZACIONES BLOQUE A .....	67
SECCIÓN TRANSVERSAL URBANA .....	32	VISUALIZACIONES BLOQUE B.....	68
SECCIÓN LONGITUDINAL URBANA.....	33	VISUALIZACIONES BLOQUE B.....	69
ELEVACIONES TRANSVERSALES URBANAS.....	34	VISUALIZACIONES BLOQUE B.....	70
ELEVACIONES LONGITUDINALES URBANAS.....	35	VISUALIZACIONES BLOQUE B.....	71
BLOQUE A.....	36	VISUALIZACIONES BLOQUE B.....	72
PLANTA BAJA .....	37	VISUALIZACIONES BLOQUE B.....	73
PLANTA TIPO .....	38	MEMORIA DESCRIPTIVA .....	74
SECCIÓN TRANSVERSAL #1 .....	39	BIBLIOGRAFÍA .....	75
SECCIÓN TRANSVERSAL #2.....	40		
SECIÓN LONGITUDINAL.....	41		

# RESUMEN

El siguiente proyecto estudia la intervención y propuesta de revitalización de los bloques de vivienda colectiva del IESS, los cuales se encuentran ubicados en la calle Gómez Rendón entre Av. del Ejército y Maldonado. Dicha revitalización fundamentada por la actual situación aciaga de la edificación, para esto es necesario hacer un análisis de la vivienda existente, las instalaciones, la infraestructura y la superestructura.

Como consecuencia del análisis se concluye que la vivienda dentro del conjunto no es óptima para la vivienda digna, por ende, se proponen nuevos módulos de vivienda teniendo en cuenta el metraje mínimo dispuesto por el MIDUVI. Implementando una solución constructiva que mejore la calidad espacial y visual de los usuarios de esta edificación.

PALABRAS CLAVES: Revitalización, Vivienda colectiva, IESS

# INTRODUCCIÓN

La vivienda social es un tipo de vivienda la cual se renta o vende a precios que no son dictados por el mercado, sino determinados por la capacidad financiera del grupo al cual está dirigido.

Junto con el crecimiento y desarrollo de las ciudades y el uso de nuevas tecnologías en la construcción, surgieron nuevas estructuras habitacionales, como la vivienda colectiva. La vivienda colectiva surgió de la necesidad de agrupar muchas viviendas.

Este nuevo modelo debe crear una vida compartida que requiere nuevos espacios de conexión familiar y comunitaria.

Durante el auge económico de la ciudad de Guayaquil producto de la exportación agropecuaria de la ciudad, se generó un incremento en la población debido a la expectativa de mejora de vida gracias al auge económico por el que pasaba la ciudad, M., R.M. and Villavicencio Gaitán (1988) in El Proceso Urbano de Guayaquil 1870-1980. "Esto atrajo gran cantidad de población a guayaquil de unos 700.000 habitantes a comienzos del siglo XX, llega casi a 120.000 en 1930.... En la década de los 50 se llevó a cabo la construcción de los Bloques Multifamiliares del IESS, el cual cuenta con 2 bloques de 4 plantas destinadas para vivienda.

Los problemas actuales para los habitantes de los apartamentos son el mal funcionamiento de los apartamentos con áreas pequeñas, pasillos angostos, iluminación deficiente, áreas de uso comunitario deficientes, sistemas de electricidad, agua y alcantarillado en mal estado.

Se propone mejorar la calidad de vida del usuario atendiendo la necesidad de una vivienda digna, respetando los mínimos de espacios impartidos por el MIDUVI, determinando así las mejoras que se deberían realizar. Se proyecta rehabilitar el edificio manteniendo las fachadas características que han marcado la identidad de la zona y de sus habitantes, reformando internamente los módulos generando espacios más confortables

# PROBLEMATICA

Este complejo que tiene 75 años de construcción, fue abandonado hace varias décadas por el IESS, institución que no realizó las respectivas actividades de mantenimiento y reparación a sus infraestructura, por lo cual existen departamentos que carecen de agua potable, los diámetros de las tuberías son obsoletos y no corresponden a las dimensiones actuales, al igual que las instalaciones eléctricas que se encuentran en mal estado por reparaciones inadecuadas mediante uniones de cables, los que han ocasionado han ocasionado sobrecarga de energía (Sánchez, 2013).

El complejo de las Casas Colectivas se encuentra ubicado en la ciudad de Guayaquil, parroquia García Moreno en las calles: Gómez Rendón, Dr. José Mascote, Av. del Ejército y Calicuchima. Está formado por 4 bloques multifamiliares que fueron construidos en la década de 1950 para afiliados del IESS, los mismos que se encuentran en mal estado y, en su mayoría, han sido abandonados, razón por la que se ha convertido en un centro de insalubridad, en venta de drogas y desorden (Ollague, 2016).

A simple vista la residencia se encuentra en buen estado, se implementan varias estrategias para solucionar y mejorar la falta de iluminación del edificio, áreas verdes, áreas comunes, áreas deportivas, insuficiente acceso y hacinamiento en los departamentos. para el mejoramiento de la calidad de vida y vivienda digna de los habitantes.

## Formulación del problema

¿En qué estado se encuentran las casas colectivas de la calle Gómez Rendón, José Mascote y Av. del Ejército actualmente?  
¿Qué características impiden que los usuarios cuenten con: una vivienda digna, áreas comunitarias, espacios verdes y servicios de infraestructura para sus residentes?  
¿Qué acciones deben ser tomadas para satisfacer sus necesidades y la seguridad de la vivienda de esta instalación?

## Sistematización del problema

- ¿Cuál es el estado actual de la infraestructura edilicia y de servicios de este conjunto habitacional?
- ¿Cuáles son los problemas y necesidades más importantes de los residentes de estos Edificios Colectivos?
- ¿Qué criterios se deben analizar para lograr unas condiciones de vida y seguridad adecuadas para los residentes?

# OBJETIVOS

## OBJETIVO GENERAL

- Plantear una intervención integral del edificio existente y espacios públicos correspondientes a las casas colectivas, ubicadas en las calles Gómez Rendón y Calicuchima – Provincias Guayas - Cantón Guayaquil.

## OBJETIVO ESPECIFICO

- Establecer un diagnóstico de los edificios existentes, que comprende: relevamiento, infraestructuras básicas, memorias descriptivas del proyecto, especificaciones técnicas entre otras
- Revisar Tipologías y fuente externas para poder generar estrategias
- Identificar en que zonas del levantamiento se pueden proponer estrategias para generar una propuesta
- Generar propuesta arquitectónica

# JUSTIFICACION

El proyecto estudia la revitalización de vivienda social del IESS de las calles Gómez Rendón que se encuentran en la ciudad de Guayaquil. Esto se da en el marco de una ciudad cuyo principal enfoque con respecto a la vivienda social es la construcción de urbanizaciones de baja densidad, ubicadas en la periferia de la ciudad dejando de lado las edificaciones icónicas de vivienda social que posee la ciudad.

Por lo tanto, se evidencia la necesidad de revitalizar las edificaciones emblemáticas de vivienda social en Guayaquil, ya que en los últimos años estos edificios enfrentan el desgaste y el paso de los años dando como resultado una edificación cuya funcionalidad y habitabilidad se degrada cada día más.

La vivienda revitalizada debe tener como objetivo complacer los requerimientos de usuarios a través de una propuesta de vivienda que cumpla con criterios constructivos, espaciales, ecológicos y una comunicación directa con el entorno urbano.

## **MARCO TEORICO**

# ANTECEDENTES

## GUAYAQUIL, UNA CIUDAD ALTAMENTE SOLICITADA

A comienzos del siglo XX, la ciudad contaba con 70.000 habitantes. Para 1930, la cifra ya había aumentado a 120.000 (Rojas y Villavicencio, 1988, p.23). El crecimiento exponencial en la población de la urbe se debe a la migración campo ciudad. Habitantes de todas partes del país se trasladaban al puerto en busca de oportunidades laborales y una mejora en su calidad de vida (Rojas y Villavicencio, 1988, p.24)

En este sentido, la oferta de vivienda que se presentaba en aquella época era insuficiente comparado con el crecimiento en la demanda habitacional. A manera de solución, los inmigrantes comienzan a poblar indiscriminadamente los sectores del suroeste de la ciudad. Los mismos eran terrenos arrendados por el municipio, donde instalaron viviendas precarias sobre el manglar inundable, que por su frágil condición, tenían una renta nula (Rojas y Villavicencio, 1988, p.79).

## LAS CASAS COLECTIVAS: UN PROYECTO PIONERO DE VIVIENDA COLECTIVA

En 1950 se empezó a construir la primera construcción de vivienda colectiva de la ciudad: Fondo de Seguro de Dormitorio 28. El diseño y construcción del "área urbana" está a cargo del arquitecto e ingeniero Héctor Martínez. Por primera vez en la ciudad, el proyecto combina dos temas: un tipo de desarrollo en torno al patio trasero de un individuo y apartamentos propios o alquilados.

Se utilizó el término "casa de grupo" en contraposición al carácter "individual", aunque en su momento también se

la conocía como "casa de alquiler" para referirse a la forma en que los apartamentos eran propiedad de viviendas unifamiliares.

La asunción finalmente del nombre "casas colectivas" reivindica, por parte de los habitantes y los técnicos de la institución, la incorporación de espacios y servicios de uso e interés colectivo que benefician en última instancia a la vida doméstica.

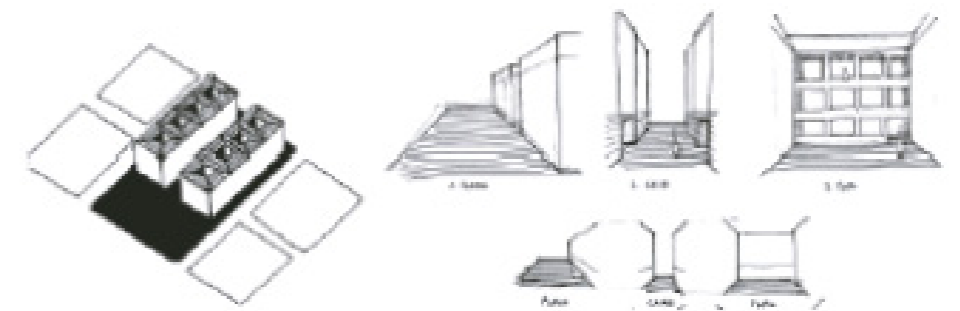
Un modelo de referencia directo, no solo en relación con los patios con corredores internos y los mínimos dimensionales de la unidad de vivienda, sino incluso respecto al nombre, que seguramente conocía Héctor Martínez de su estancia europea, es el proyecto Casa Collettiva de Piero Bottoni de 1936. Las coincidencias son evidentes en aspectos como las superficies de las viviendas (26 m<sup>2</sup> la unidad mínima de Bottoni y 21 m<sup>2</sup> la de Martínez; 36 m<sup>2</sup> la unidad mayor de ambos). (Bamba, 2018, p. 114)

Las casas colectivas se sitúan en el centro de la urbe cercadas de edificios caracterizados por sus soportales en las viviendas. El proyecto junta dos cuadras de la trama para conseguir un espacio recreacional de gran tamaño con potencial a escala barrial, adicionalmente una calle peatonal en medio de los dos bloques. El conjunto ofrece dos hileras paralelas de casas de cuatro pisos con patios compartidos los cuales son aseQUIBLES desde la acera.

Ocupando más del 50% de la superficie total del terreno, el proyecto alberga 197 apartamentos con siete tipos de variaciones de departamento los cuales cuentan con uno o dos dormitorios, los distintos tipos de departamentos con superficie entre los 16 y 44 m<sup>2</sup> El factor más importante de este complejo es el ser pionero en el concepto de vivienda en altura.

## COMUNICACIÓN EDIFICIO-CALLE-PLAZA

Uno de los elementos arquitectónicos más importantes es la unión del edificio con su peatonal, la cual a su vez conecta con el espacio recreacional, sin embargo, presentan un nulo control visual y calidad ambiental, la misma que se evidencia en los problemas de ventilación e iluminación, consecuencias de ser el espacio compartido entre dos bloques monolíticos



Fuente: (Bamba, 2018, p. 119)

El hecho de minimizar al máximo la unidad habitacional y su apilamiento dan como consecuencia la aparición de otro gran elemento arquitectónico, el corredor que sirve como núcleo de distribución y de circulación interna. Su reducido espacio provee únicamente de circulación y acceso a las viviendas y negando la privacidad de la vivienda.



# METODOLOGÍA

## PRESERVACIÓN DE PATRIMONIO

### DEFINICIÓN DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

En el sentido más amplio, el patrimonio es un conjunto de objetos heredados del pasado, por lo que el patrimonio arquitectónico puede definirse como cualquier conjunto de objetos arquitectónicos que cada sociedad atribuye o reconoce como poseedores de valor cultural (Azkarate & Santana, s. f., p. 4).

### PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO O URBANÍSTICO

La protección del patrimonio arquitectónico y urbano corresponde a las autoridades, organismos públicos y privados y en general a todos los residentes y extranjeros residentes en el territorio de un mismo país. Para ello y de acuerdo con las leyes de salvaguarda de patrimonio urbanístico arquitectónico de México se tomarán en cuenta los siguientes principios (“Ley De Salvaguarda Del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico Del Distrito Federal,” n.d.):

- La subordinación, en lo político, de la actividad individual, social y del Estado, a la realización del bien común
- El reconocimiento de la preeminencia del interés colectivo sobre los intereses parciales y la ordenación y jerarquización de estos en el interés del Distrito Federal
- Revitalizar su Patrimonio Urbanístico Arquitectónico y su imagen urbana, como medio para mejorar las condiciones de vida de los habitantes
- Conservar y acrecentar el Patrimonio Urbanístico Arquitectónico con sus valores como patrimonio cultural
- Rescatar la importancia del conocimiento técnico e histórico necesario para intervenir el Patrimonio Urbanístico Arquitectónico dada su función social y su relevancia

como testimonio histórico y elemento de identidad local y nacional

- Promover las condiciones que propicien, dentro de un régimen de libertad, el acceso, respeto y disfrute efectivo del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal a la población universal
- Fomentar la conservación de documentos que sirvan para construir el conocimiento histórico del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico.

Para ello se deben tener en claro los siguientes términos:

- Patrimonio Cultural: Conjunto de frases y características tangibles e intangibles que reflejan cómo un grupo de personas vive, piensa, siente y se relaciona con su entorno natural que tiene uno o más significados históricos, estéticos o de otro tipo, ciencia y tecnología que puede ser percibido, utilizado y utilizado por otras generaciones que lo caracterizan, conectan y distinguen de otros grupos
- Imagen Urbana: Impresión sensorial causada por las características físicas, arquitectónicas y urbanísticas del medio natural y de los habitantes de un asentamiento humano o parte de él.
- Integración Urbana: el acto de construir un inmueble, instalación, espacio abierto o un elemento de equipamiento urbano que se ajuste a la apariencia, carácter o tipo del área en que se ubica
- Revitalización: Acciones realizadas para llevar un monumento, espacio abierto o área de patrimonio arquitectónico urbano a un estado de deterioro significativo, destrucción o abandono, para que pueda ser utilizado en condiciones adecuadas para asegurar su rentabilidad y valor a largo plazo.

## POSTURA DE RESTAURACIÓN ARQUITECTÓNICA

Existen muchas posturas y criterios de restauración arquitectónica patrimonial, para efectos de este trabajo de titulación se tomará en cuenta y usará el método de restauración italiano.

En Italia se distinguen tres líneas de pensamiento esenciales: La conservación integral, la reconstrucción estilística y la restauración criticoconservativa.

Para este proyecto se toma en cuenta el método Critico-conservativo el cual comparte los criterios de la Unesco los cuales son:

- Respetar la autenticidad del material
- Distinguir las partes restauradas de las originales
- Facilitar la reversibilidad de la intervención

Lo cual le da una “una impronta orgánica al proceso de restauración y abre la puerta a la arquitectura de nuestro tiempo a través de un juicio crítico que valorara dentro del proyecto de restauración una interpretación en clave contemporánea” (Vargas, 2005, p-65).

## **CASOS DE ESTUDIO**

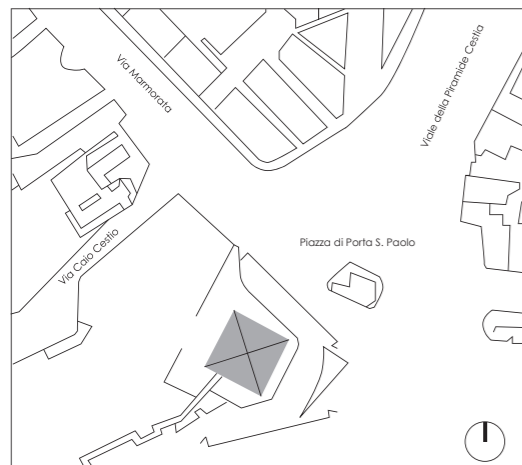
# CASOS DE ESTUDIO METODOLÓGICO

## CRITICO-CONSERVATIVA

### 01 // PIRAMIDE DI CAIO CESTO

**AÑO :** 12 A.C  
**ARQUITECTO:**  
**UBICACIÓN:** Roma, Italia  
**ÁREA:** 3262,17 m<sup>2</sup>

#### IMPLANTACIÓN



Fue construido como la tumba del juez Cayo Cestio. Está revestido de mármol, aunque su estructura interna es de ladrillo, con una cámara funeraria constituida por una bóveda de cañón

#### CARACTERÍSTICAS DE RESTAURACIÓN

- Analisis de la condicion de material
- Reemplazo de material que no cumple con las normativa de seguridad
- Refuerzo de la estructura

#### PERFIL ACTUAL



JORGE ALBERTO VILLAO MARAÑÓN  
 MARIO JOSUE ARAUJO GARCIA

### 02 // TERMAS DE DIOCLECIAMO

**AÑO :** 2008  
**ARQUITECTO:** Giovanni Bulian  
**UBICACIÓN:** Roma, Italia  
**ÁREA:** 136.800 m<sup>2</sup>

#### IMPLANTACIÓN



Fue construido como la tumba del juez Cayo Cestio. Está revestido de mármol, aunque su estructura interna es de ladrillo, con una cámara funeraria constituida por una bóveda de cañón

#### CARACTERÍSTICAS DE RESTAURACIÓN

- Restaurar una parte significativa de los cambios estructurales realizados a lo largo del tiempo.
- Asegurar mampostería sin intentar reconstruir las partes desaparecidas
- Conservar transformaciones recientes

#### PERFIL ACTUAL

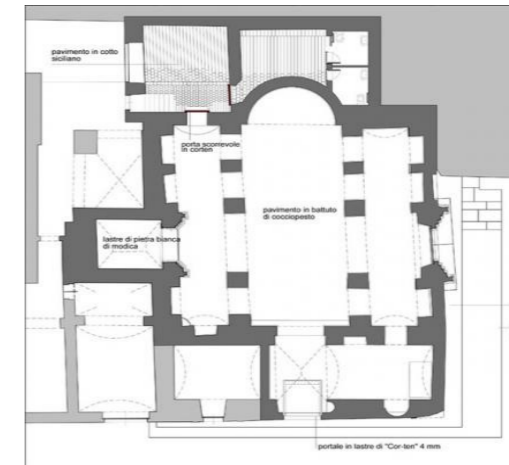


MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

### 03 // BASILICA PALEOCRISTIANA DE SAN PEDRO

**AÑO :** 12 A.C  
**ARQUITECTO:**  
**UBICACIÓN:** Roma, Italia  
**ÁREA:** 3262.17 m<sup>2</sup>

#### IMPLANTACIÓN



Fue construido como la tumba del juez Cayo Cestio. Está revestido de mármol, aunque su estructura interna es de ladrillo, con una cámara funeraria constituida por una bóveda de cañón

#### CARACTERÍSTICAS DE RESTAURACIÓN

- Recuperar materiales de la edificación original
- Reconstruir partes perdidas de la volumetría inicial diferenciándose del original
- Insertar nueva estructura

#### PERFIL ACTUAL

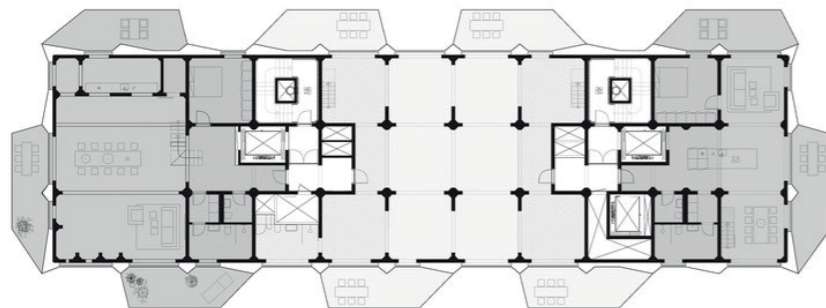


# CASOS DE ESTUDIO TIPOLOGICO

## 01 // EL SILO / COBE

**AÑO :** 2014  
**ARQUITECTO:** COBE  
**UBICACIÓN:** Copenhague  
**ÁREA:** 10.000 m<sup>2</sup>

### IMPLANTACIÓN



"The Silo" en Copenhague, de COBE, convierte un silo industrial en un edificio residencial y cultural con una fachada de ventanas variadas. Una historia industrial con modernidad en apartamentos y espacios artísticos.

### CARACTERÍSTICAS DE RESTAURACIÓN

"The Silo" se compone de ventanas variadas que crean un aspecto visualmente cautivador y dinámico.

**La adaptación creativa** de un antiguo silo industrial en un edificio residencial y cultural

**La restauración exitosa** logra preservar la historia industrial mientras transforma el edificio



JORGE ALBERTO VILLAO MARAÑÓN  
 MARIO JOSUE ARAUJO GARCIA

## 02 // HOSTAL CASA PEDRO Y MARIA

**AÑO :** 2018  
**ARQUITECTO:** Ad Urbis Arquitectos  
**UBICACIÓN:** Cuba  
**ÁREA:** 491 m<sup>2</sup>

### IMPLANTACIÓN



Combina una estética moderna con elementos tradicionales. El diseño se basa en una cuidadosa restauración y adaptación de un edificio histórico, mientras ofrece comodidades contemporáneas a los huéspedes.

**La restauración logra** una fusión armoniosa entre elementos históricos y contemporáneos, preservando la esencia del edificio original.

**La renovación enfatiza** la funcionalidad al adaptar el espacio para su nuevo propósito como hostel, manteniendo la estructura original

**Los detalles de la restauración** reflejan una sensibilidad hacia la historia y la comunidad local

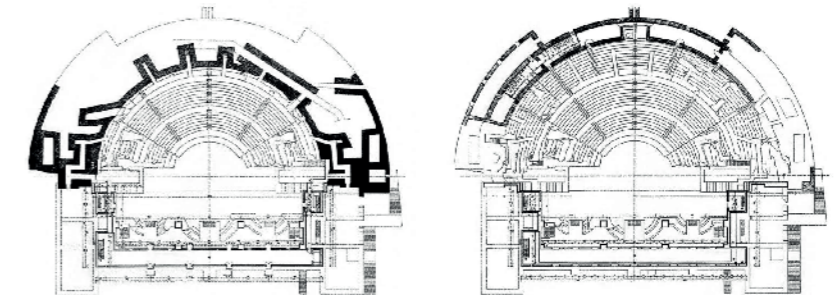


MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

## 03 // GRADERIO TEATRO ROMANO

**AÑO :** 1990 - 1993  
**ARQUITECTO:** Manuel Portaceli y Giorgio Grassi  
**UBICACIÓN:** Roma, Italia  
**ÁREA:** 5.000 m<sup>2</sup>

### IMPLANTACIÓN

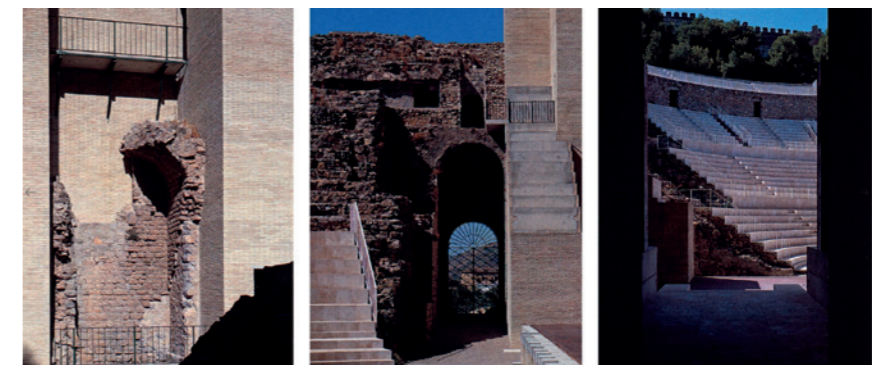


Restauración del Teatro Romano de Sagunto por Grassi y Portaceli (1990-1993): Conservación auténtica y reconstrucción respetuosa. Rehabilitaron la cávea y el cuerpo escénico usando técnicas romanas, destacando la relación entre frons scaenae y cávea.

**Respeto Histórico:** La intervención enfatizó la conservación auténtica de elementos históricos del Teatro Romano de Sagunto.

**Restauración Contextual:** Se utilizó la técnica romana y materiales adecuados para rehabilitar la cávea y el cuerpo escénico, manteniendo la autenticidad.

**Recuperación Espacial:** Se restituyó la relación esencial entre la cávea y el frons scaenae, recuperando la tipología teatral y la experiencia del espacio original.



## **ANÁLISIS DE SITIO**

# ANÁLISIS DE SITIO

## UBICACIÓN

### NORMATIVAS

USO // ZR - 5(B)

ÁREA // 7101,6 m<sup>2</sup>

UBICACIÓN // Gómez Rendón y Av. del Ejército

CÓDIGO CATASTRAL // 8-120-2-0-0-0

## CONTEXTO

El terreno se encuentra en medio de un sector al centro-sur de la ciudad. Cuenta con accesibilidad desde tres calles al contar con vías integradas a la trama urbana y a la línea de transporte público



Alta densidad urbana



Integrado al tejido urbano

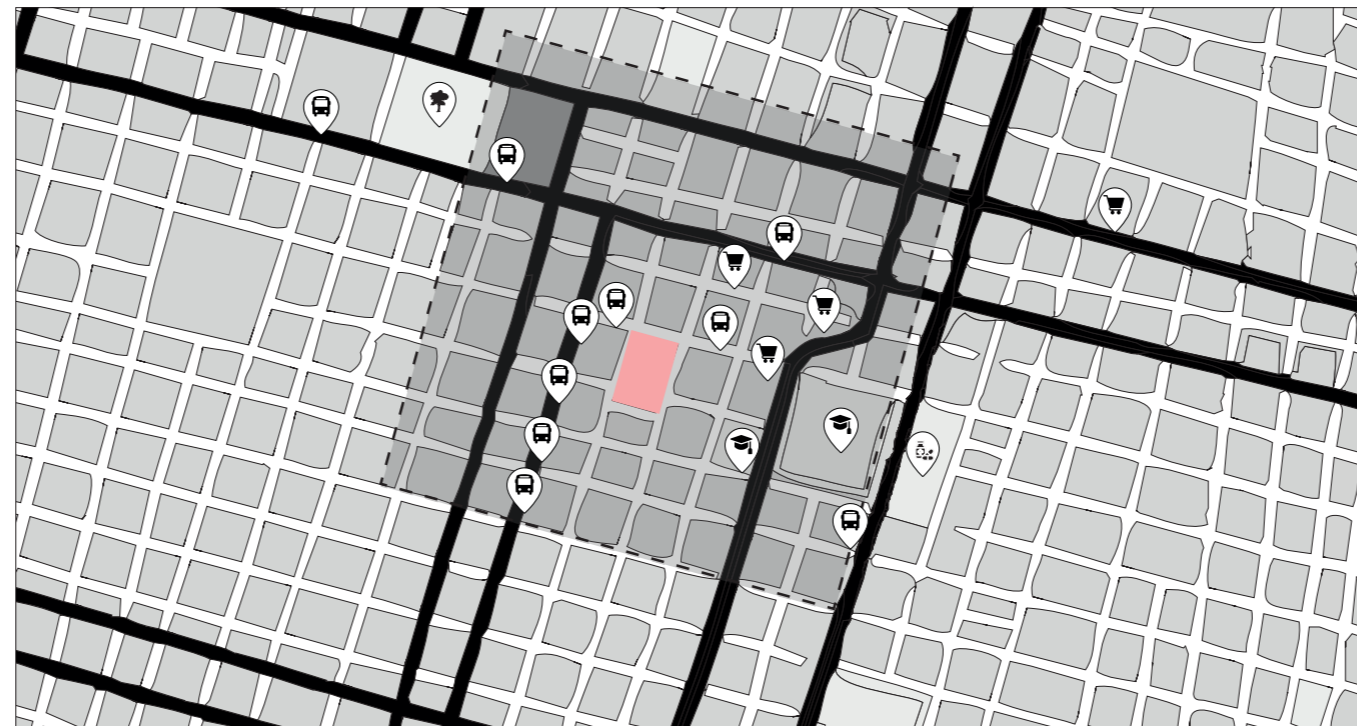
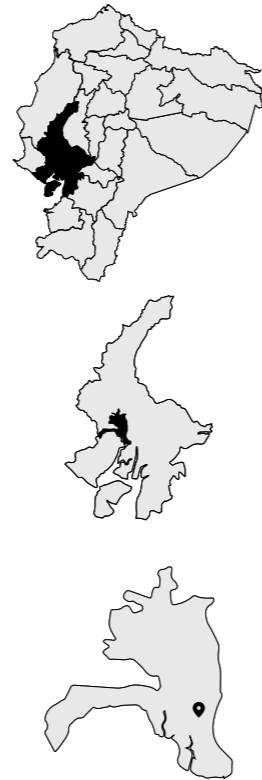
## TRANSPORTE PÚBLICO

La vía de acceso principal, Calle Gómez Rendón cuenta con acceso a línea de bus y las calles colindantes también cuentan con varias paradas de transporte público



RUTAS // 140 - 46 - 61 - 62 - 90 - 94

ECUADOR  
GUAYAS  
GUAYAQUIL



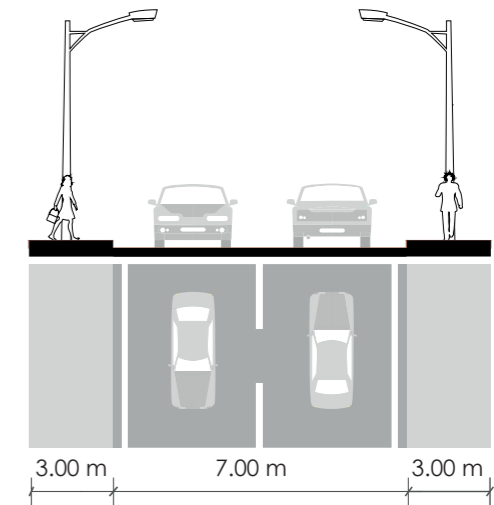
Terreno Paradas de bus Comercio Educación Culto Área Verde Hospital Vías de tránsito

## ACCESOS

La vía de acceso principal al terreno es la calle Gómez Rendón, adyacente a las calles José Mascote y a Av. del Ejército. Las tres consideradas vías rápidas

**VÍA RÁPIDA** // Son aquellas vías de una sola calzada con dos carriles de circulación y con limitación total de acceso a las propiedades colindantes

## Sección calle Gómez Rendón

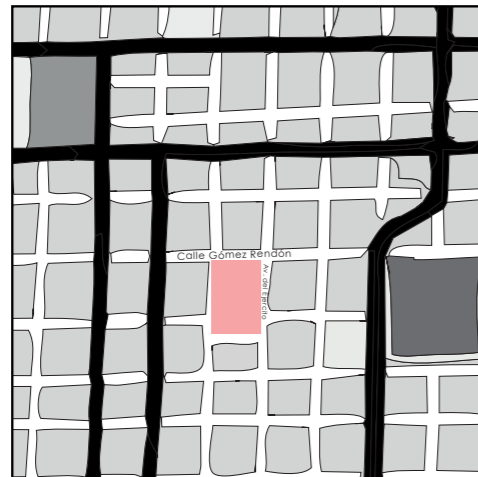


Fuente: Google Fotos

La vía principal próxima al conjunto es una vía de paso rápida. A lo largo de la vía se ubican lotes de uso residencial-comercial en su mayoría. Cuenta con la señalización vial pertinente. Adicionalmente cuenta con paradas de buses de uso público cercanos a todas las vías adyacentes al edificio

# ANÁLISIS DE SITIO

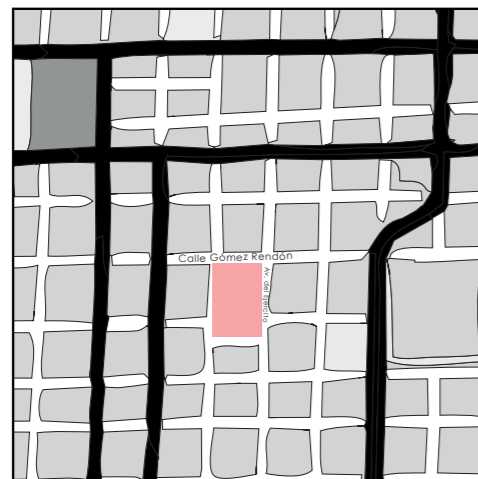
## USO DE SUELO



### RESIDENCIAS

Es el uso de suelo edificado predominante alrededor del terreno. La mayoría son viviendas unifamiliares de baja densidad. Las viviendas colindantes son completamente distintas a la morfología de la edificación en cuestión. Se identifica la tipología más común: la vivienda aislada.

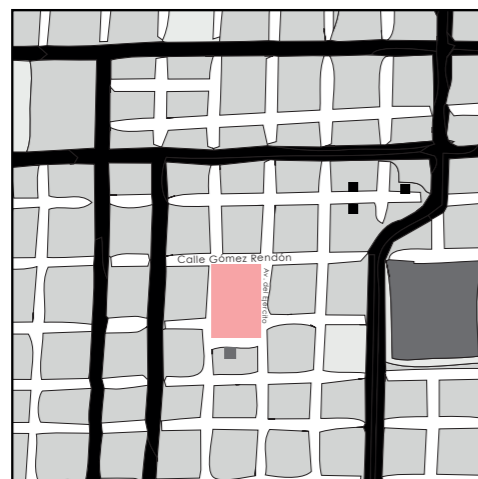
- Terreno
- Viviendas unifamiliares



### ÁREAS VERDES + ESPACIOS PÚBLICOS

En los alrededores del terreno se puede notar la falta de áreas verdes de calidad. Existen únicamente dos áreas recreativas cerca del terreno, y uno de ellos está dentro del área del terreno y este es **deficiente**. Además, existe una escasez de vegetación y de áreas verdes. El complejo parque Ramón Unamuno pierde su aparición debido a la distancia.

- Terreno
- Polideportivo privado



### EQUIPAMIENTOS

El uso dominante en la zona edificada es el comercial. En ese sentido, hay una falta de equipo.

- Terreno
- Comercial
- Culto
- Educativo



Fuente: Google Maps



Fuente: Google Maps



Fuente: Google Maps

## VISUALES

1 Vista frontal desde la Calle Gómez Rendón



Fuente: Google Maps

2 Vista de ingreso desde la Av. Francisco de Orellana



Fuente: Google Maps

En la visual existente se puede apreciar como el entorno inmediato del terreno está formado por viviendas unifamiliares de baja densidad. Como en el desarrollo público/privado. Además, colinda con la calle Gómez Rendón, calle que crea tráfico junto al suelo, lo que la convierte en una calle rápida y potencialmente peligrosa.

# ANÁLISIS DE SITIO

## ENTORNO NATURAL

### 1 ASOLEAMIENTO

Se da un desplazamiento del sol hacia el sur el 21 de junio y hacia el nrtre el 21 de diciembre

### 2 VIENTOS

Los vientos predominantes provienen en dirección sur-oeste

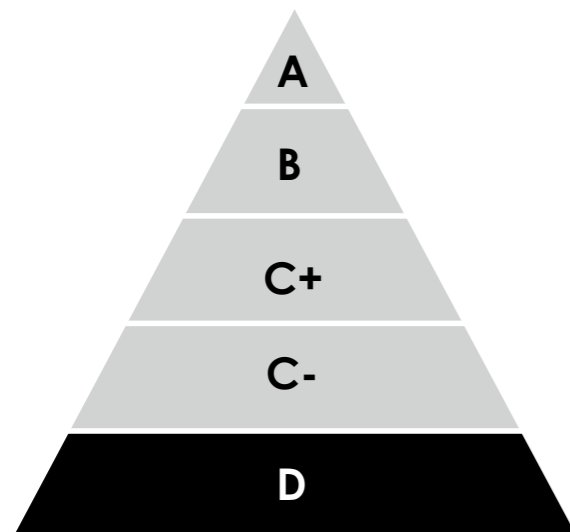
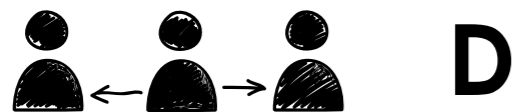
### 3 VEGETACIÓN

Se encuentra vegetación característica del Bosque Seco, predominante en la Costa ecuatoriana.

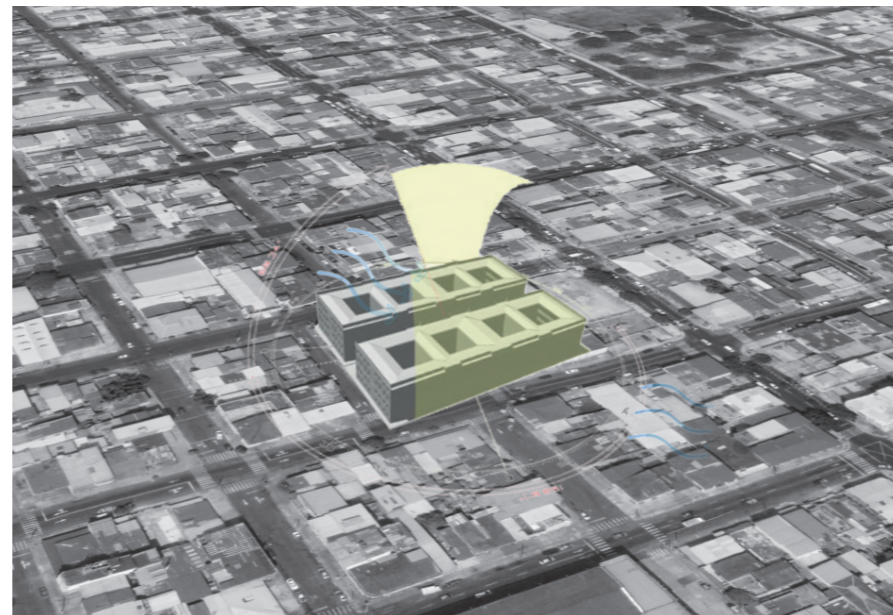
### 4 PRECIPITACIONES

Niveles altos de lluvia en la época lluviosa de la región, que se da de Diciembre a Abril

## USUARIO OBJETIVO



## ASOLEAMIENTO Y VIENTOS



Fuente: Google Earth

■ Recorrido del sol durante el año      → Vientos predominantes

## CARACTERIZACIÓN DEL USUARIO



### EDUCACIÓN

El Jefe del Hogar tiene un nivel de instrucción de primaria completa.



### ECONOMÍA

Los jefes de hogar se desempeñan como trabajadores no calificados, servicios, comerciantes, operadores y montadores y algunos se encuentran inactivos.



### VIVIENDA

El material predominante del piso de estas viviendas son de ladrillo o cemento, tabla sin tratar o tierra. El 31% de hogares tiene un cuarto de baño con ducha



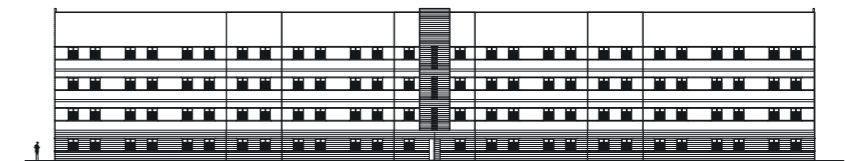
### TECNOLOGÍA

En promedio disponen de un celular en el hogar.

## SÍNTESIS DE CONDICIONANTES

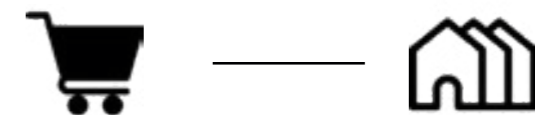
### 1. PRESERVACION DE FACHADAS PATRIMONIALES

La fachada es un hito de la ciudad, por lo que se conservó el carácter de vivienda colectiva, pero se reorganizó el interior para proporcionar una vivienda digna a los residentes.



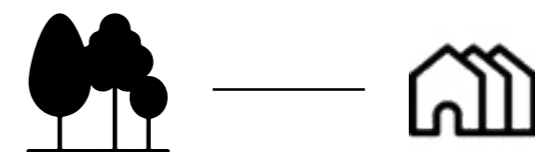
### 2. ÁREA COMERCIAL

En el sitio existen usos comerciales tanto dentro como fuera de las residencias, lo que muestra el gran índice comercial existente en la comunidad. por lo que se propone generar espacios en el espacio público donde los habitantes puedan ejercer su comercio sin romper la privacidad de sus hogares



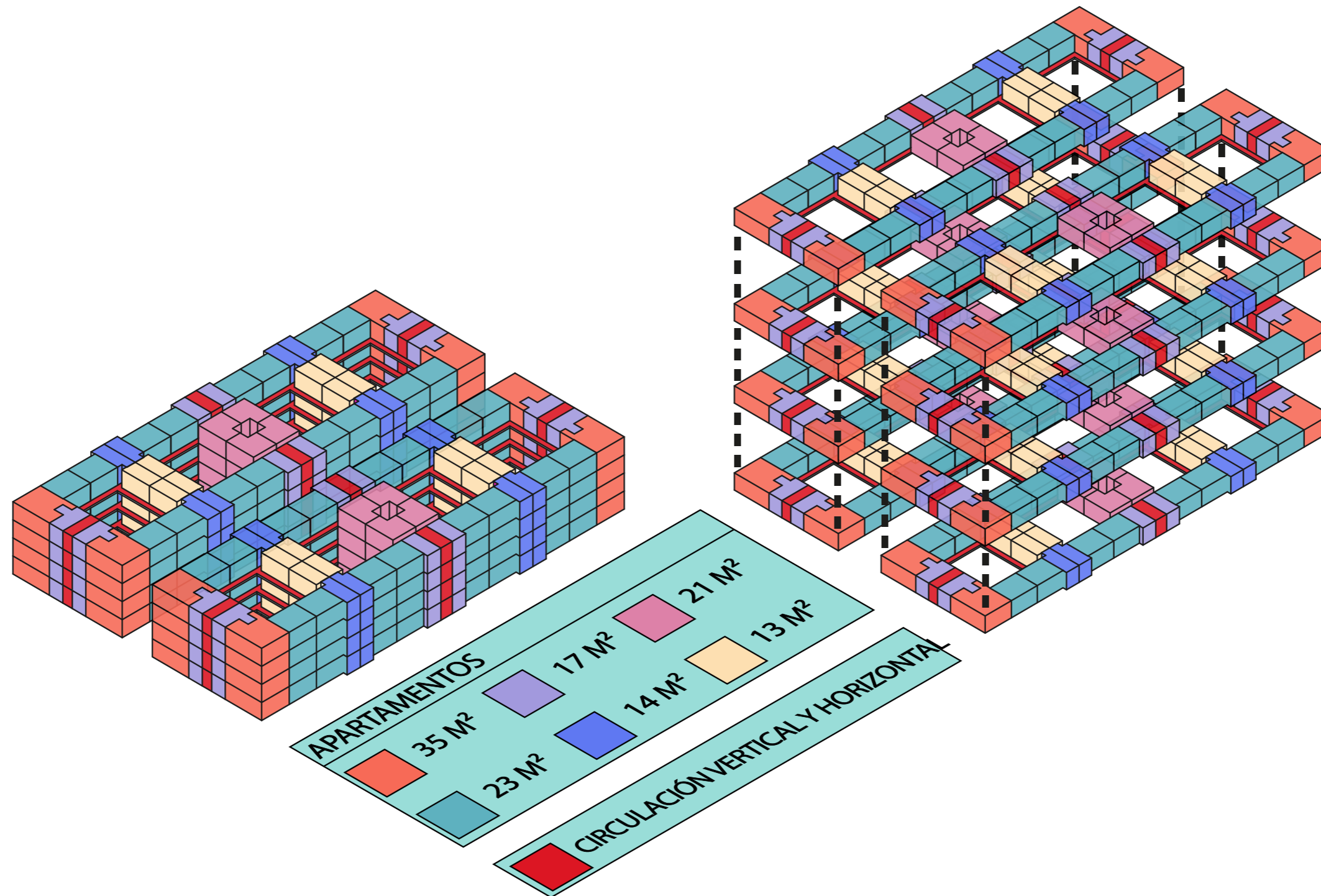
### 3. CARENCIA DE ÁREAS VERDES

La zona verde del edificio es insuficiente, por lo que el proyecto necesita aportar propuestas de espacio a los usuarios

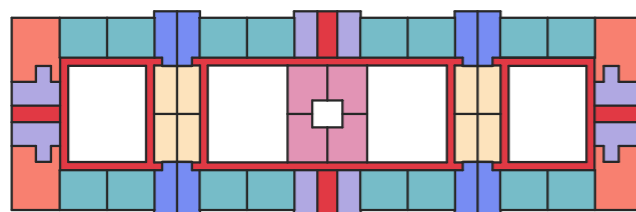




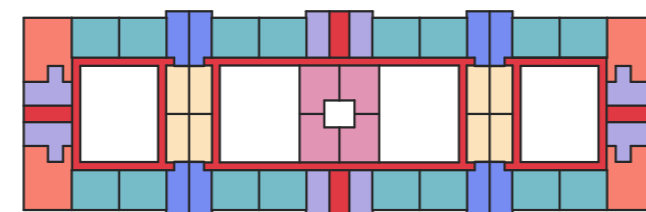
# ANÁLISIS DE SITIO



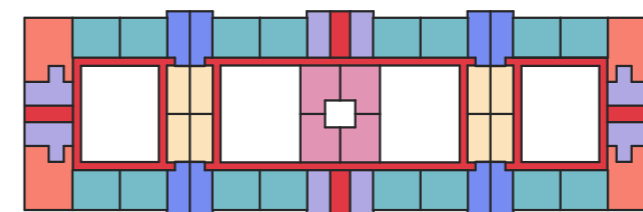
PLANTA BAJA



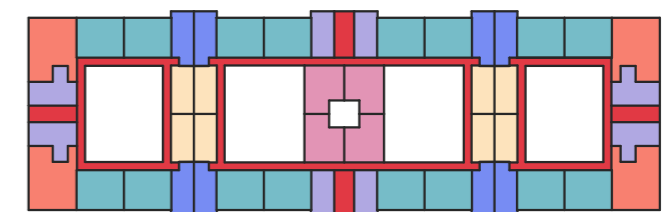
PRIMER PISO



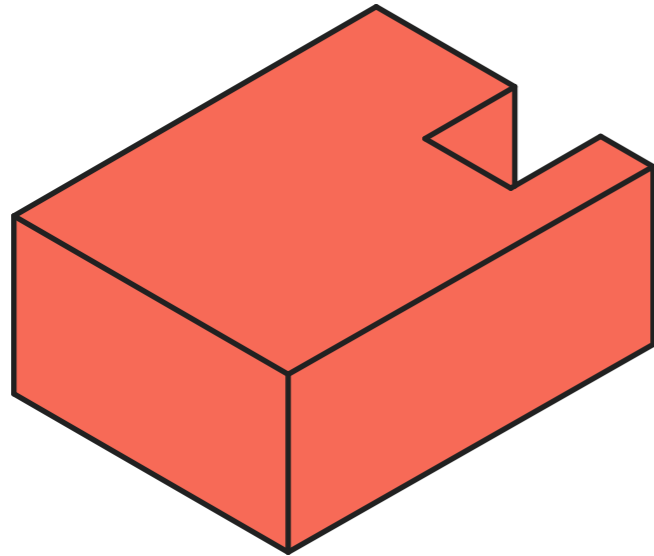
SEGUNDO PISO



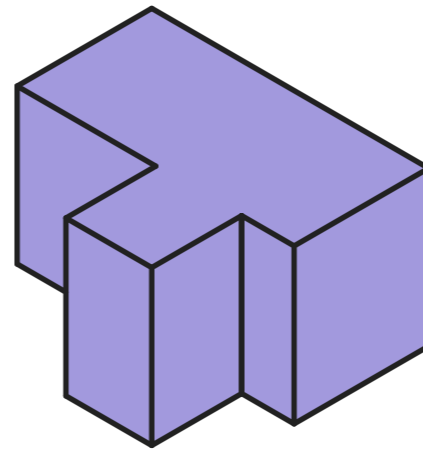
TERCER PISO



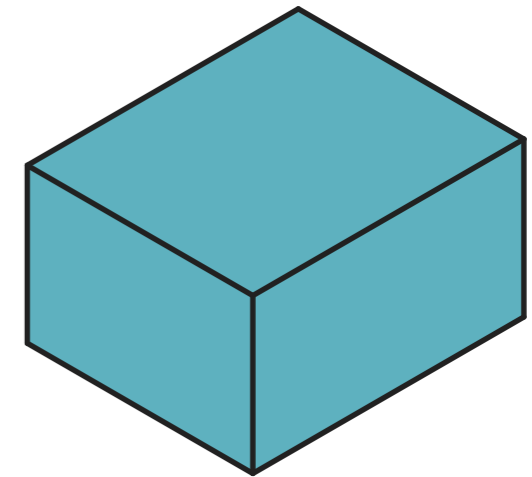
## MODULOS DE VIVIENDA EDIFICIO ORIGINAL



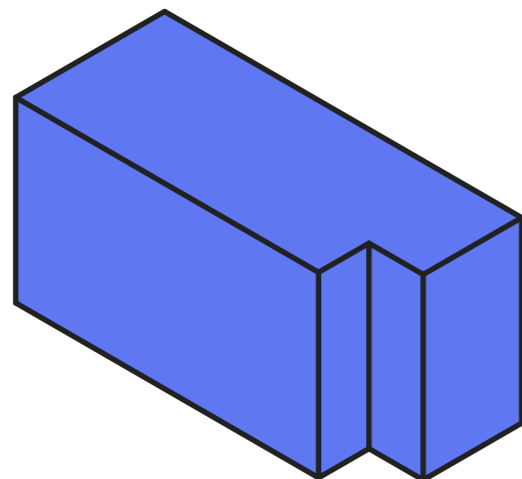
- MÓDULO DE 35 m<sup>2</sup>
- 32 MÓDULOS EN TOTAL
- 4 PERSONAS POR MÓDULO



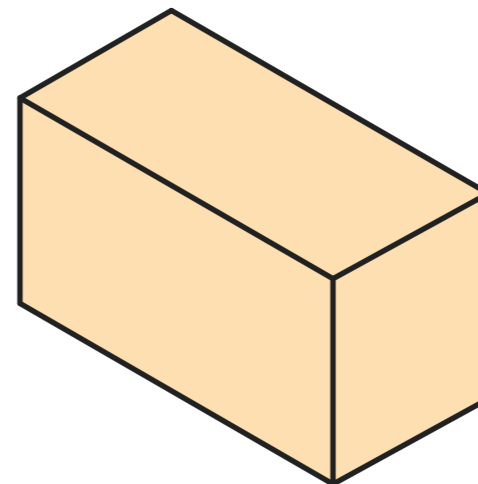
- MÓDULO DE 17 m<sup>2</sup>
- 64 MÓDULOS EN TOTAL
- 1 PERSONA POR MÓDULO



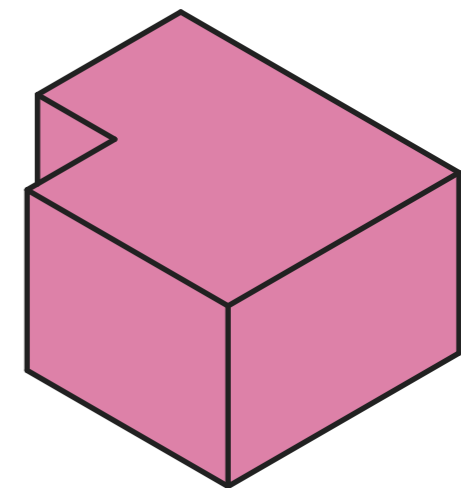
- MÓDULO DE 23 m<sup>2</sup>
- 128 MÓDULOS EN TOTAL
- 2 PERSONAS POR MÓDULO



- MÓDULO DE 14 m<sup>2</sup>
- 64 MÓDULOS EN TOTAL
- 1 PERSONA POR MÓDULO

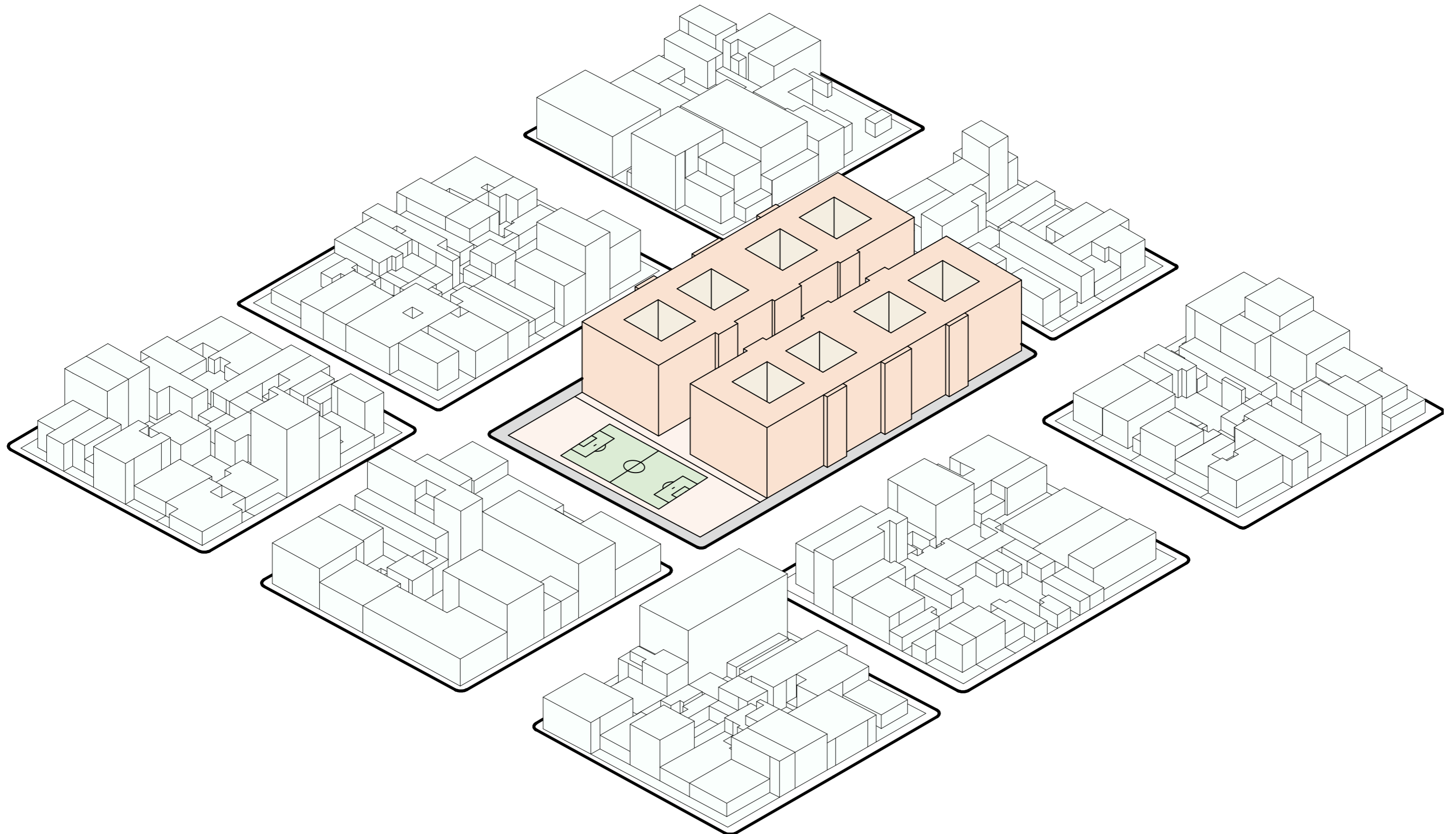


- MÓDULO DE 13 m<sup>2</sup>
- 64 MÓDULOS EN TOTAL
- 1 PERSONA POR MÓDULO

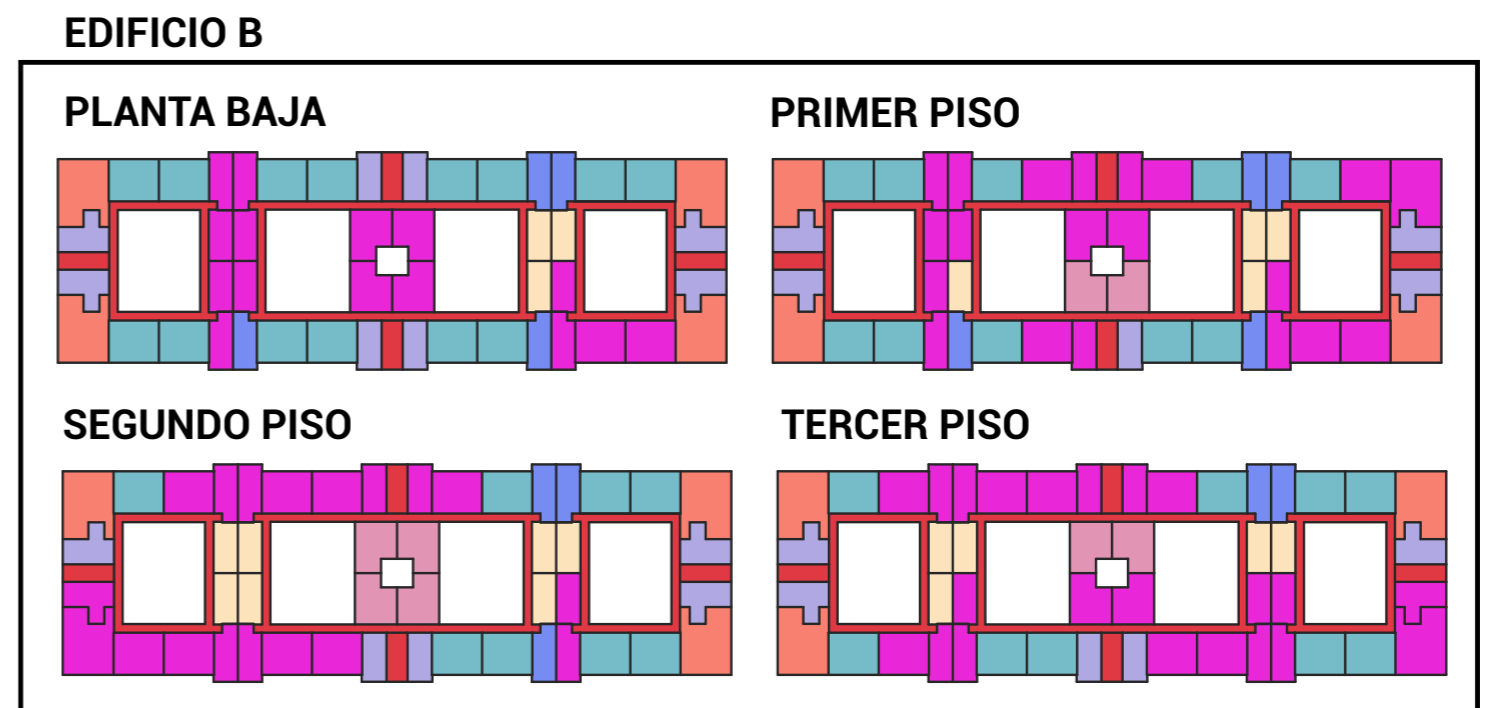
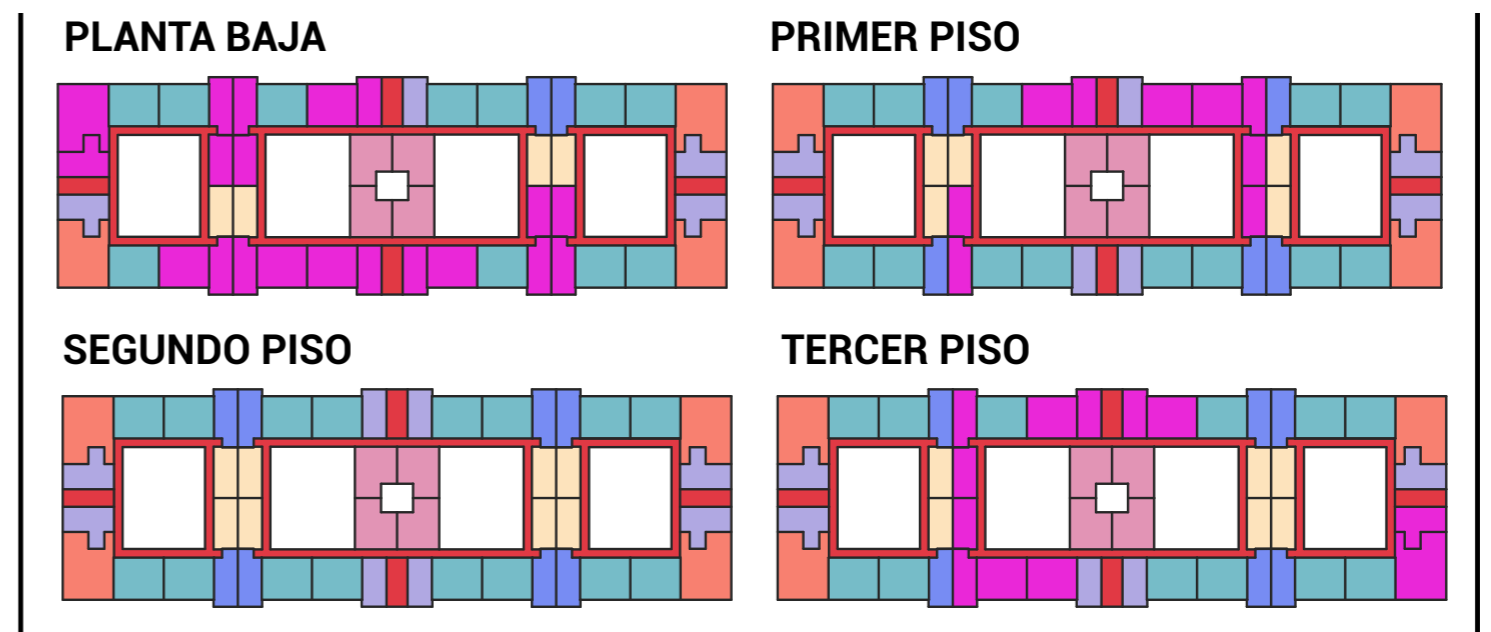
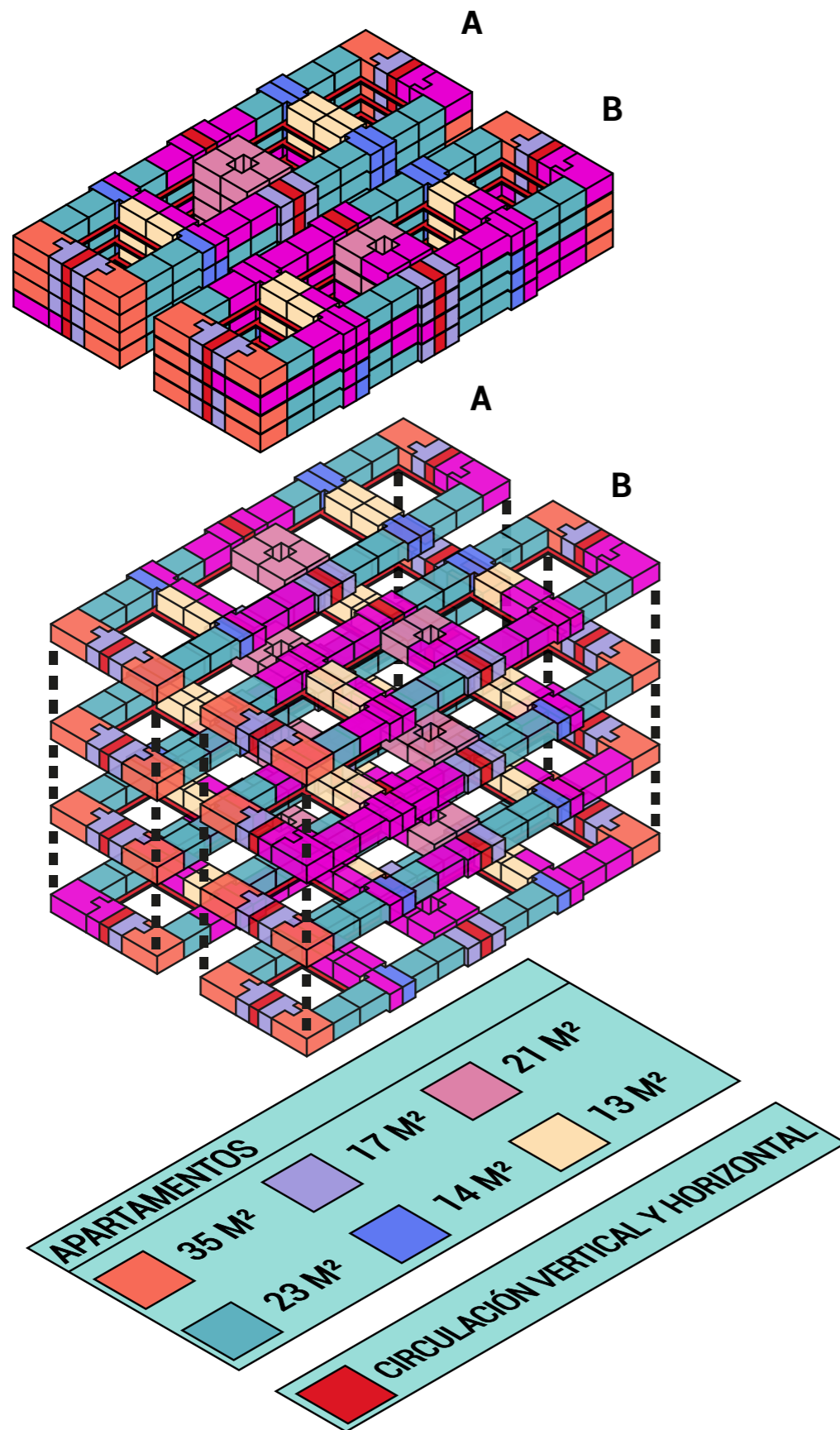


- MÓDULO DE 21m<sup>2</sup>
- 64 MÓDULOS EN TOTAL
- 2 PERSONAS POR MÓDULO

# ISMOETRIA URBANA EDIFICIO ORIGINAL

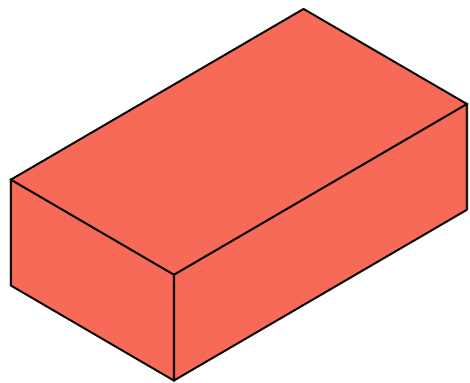


# GENESIS PROYECTUAL EDIFICIO ACTUAL

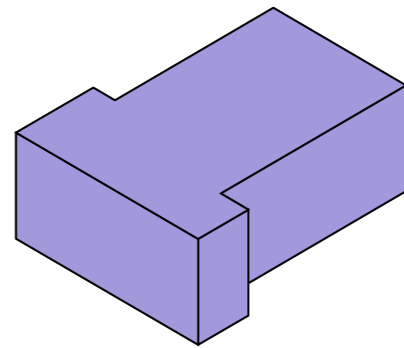


**MODIFICACIONES**

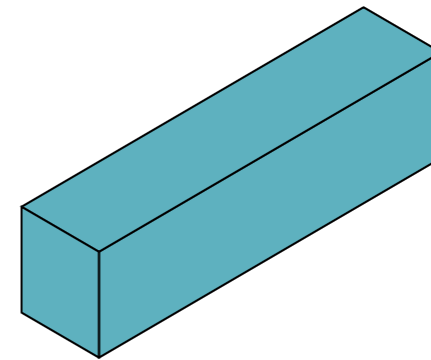
# MODULOS DE VIVIENDA EDIFICIO ACTUAL



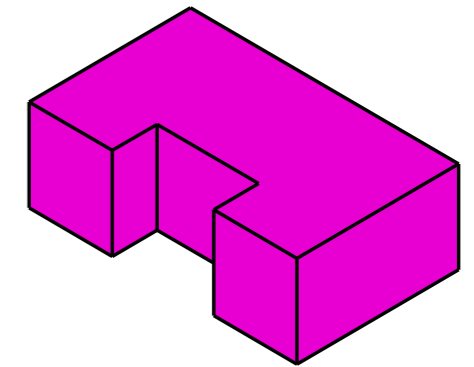
- MÓDULO DE 52 m<sup>2</sup>
- 5 MÓDULOS EN TOTAL
- 5 PERSONAS



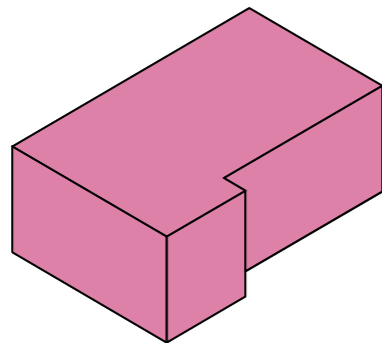
- MÓDULO DE 37 m<sup>2</sup>
- 5 MÓDULOS EN TOTAL
- 3 PERSONAS



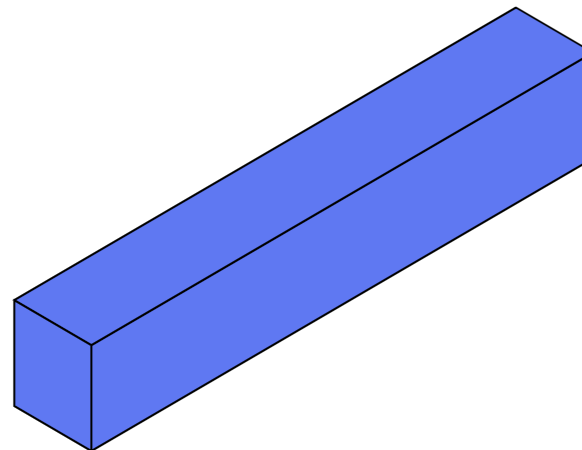
- MÓDULO DE 28 m<sup>2</sup>
- 10 MÓDULOS EN TOTAL
- 2 PERSONAS



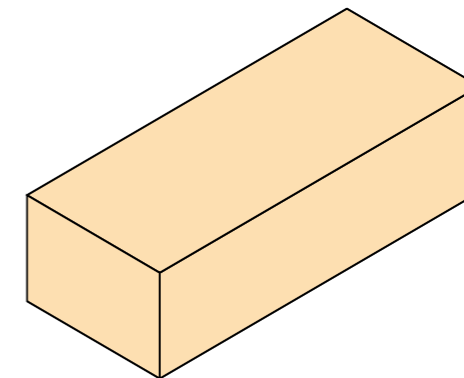
- MÓDULO DE 42 m<sup>2</sup>
- 5 MÓDULOS EN TOTAL
- 4 PERSONAS



- MÓDULO DE 36 m<sup>2</sup>
- 14 MÓDULOS EN TOTAL
- 3 PERSONAS

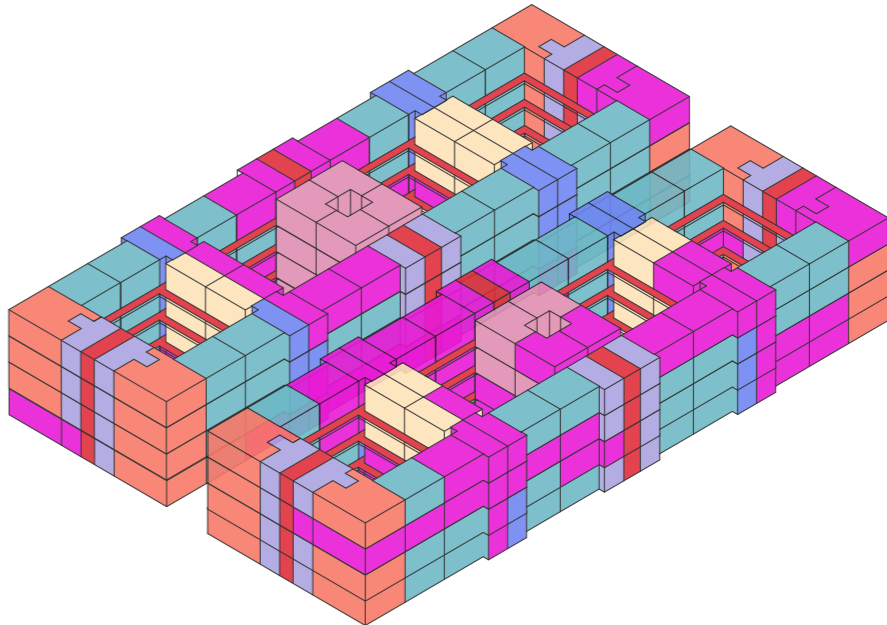
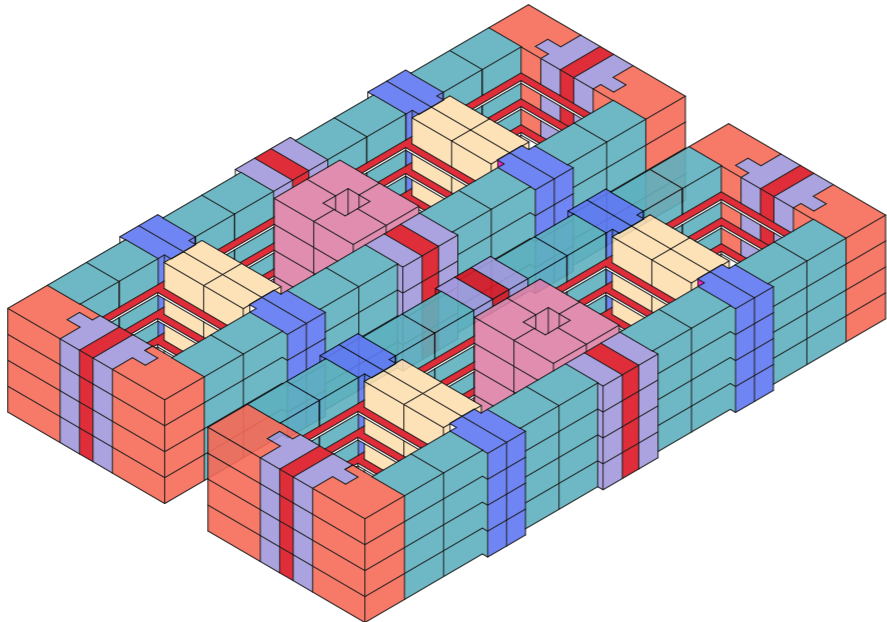
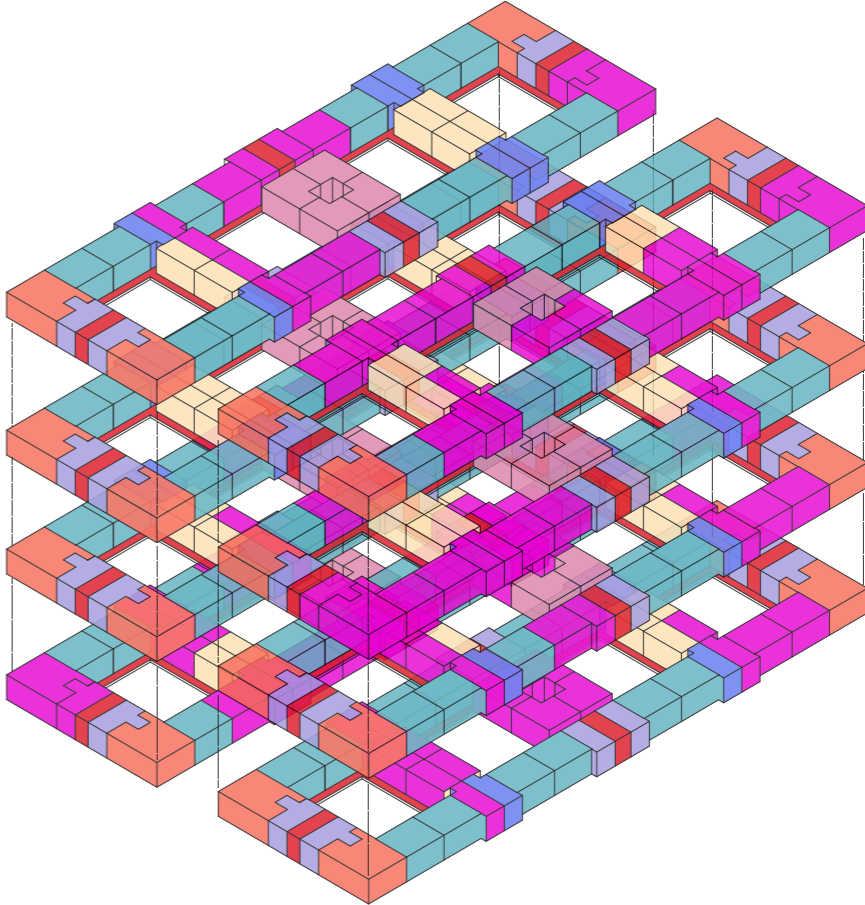
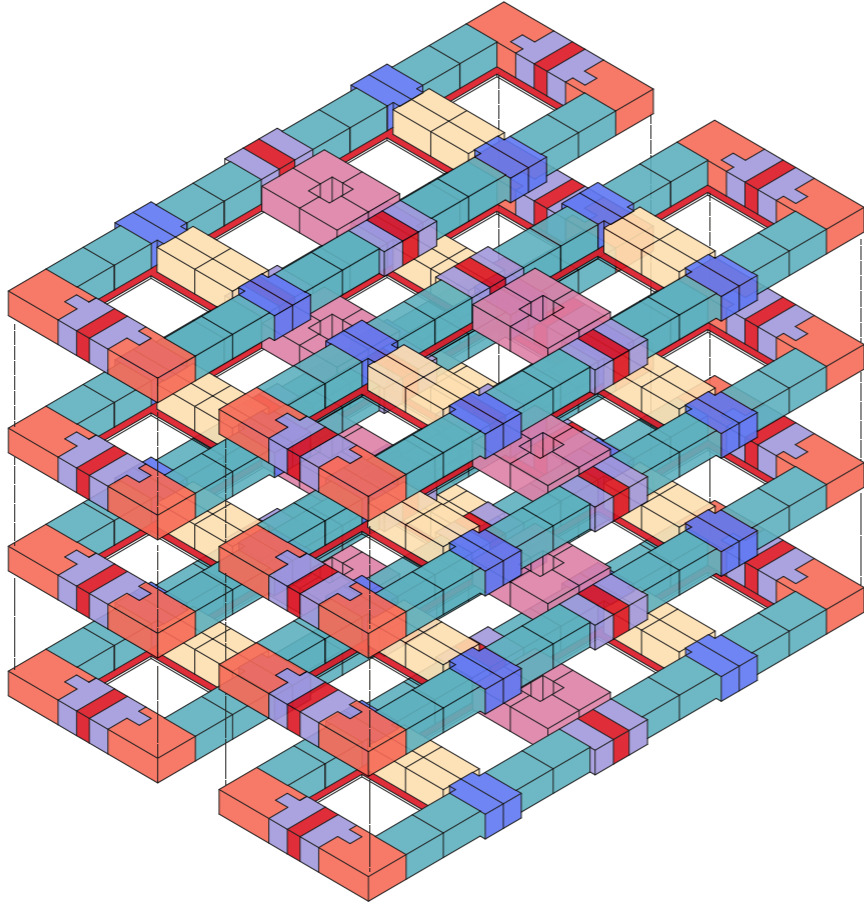


- MÓDULO DE 42 m<sup>2</sup>
- 3 MÓDULOS EN TOTAL
- 4 PERSONAS

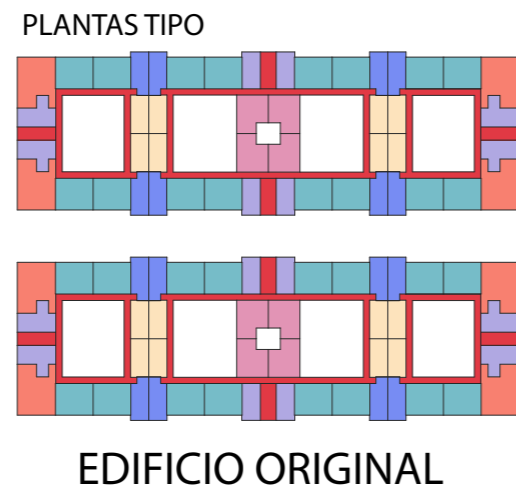


- MÓDULO DE 46 m<sup>2</sup>
- 4 MÓDULOS EN TOTAL
- 4 PERSONAS

# ISOMETRIA EDIFICIO ACTUAL VS ORIGINAL

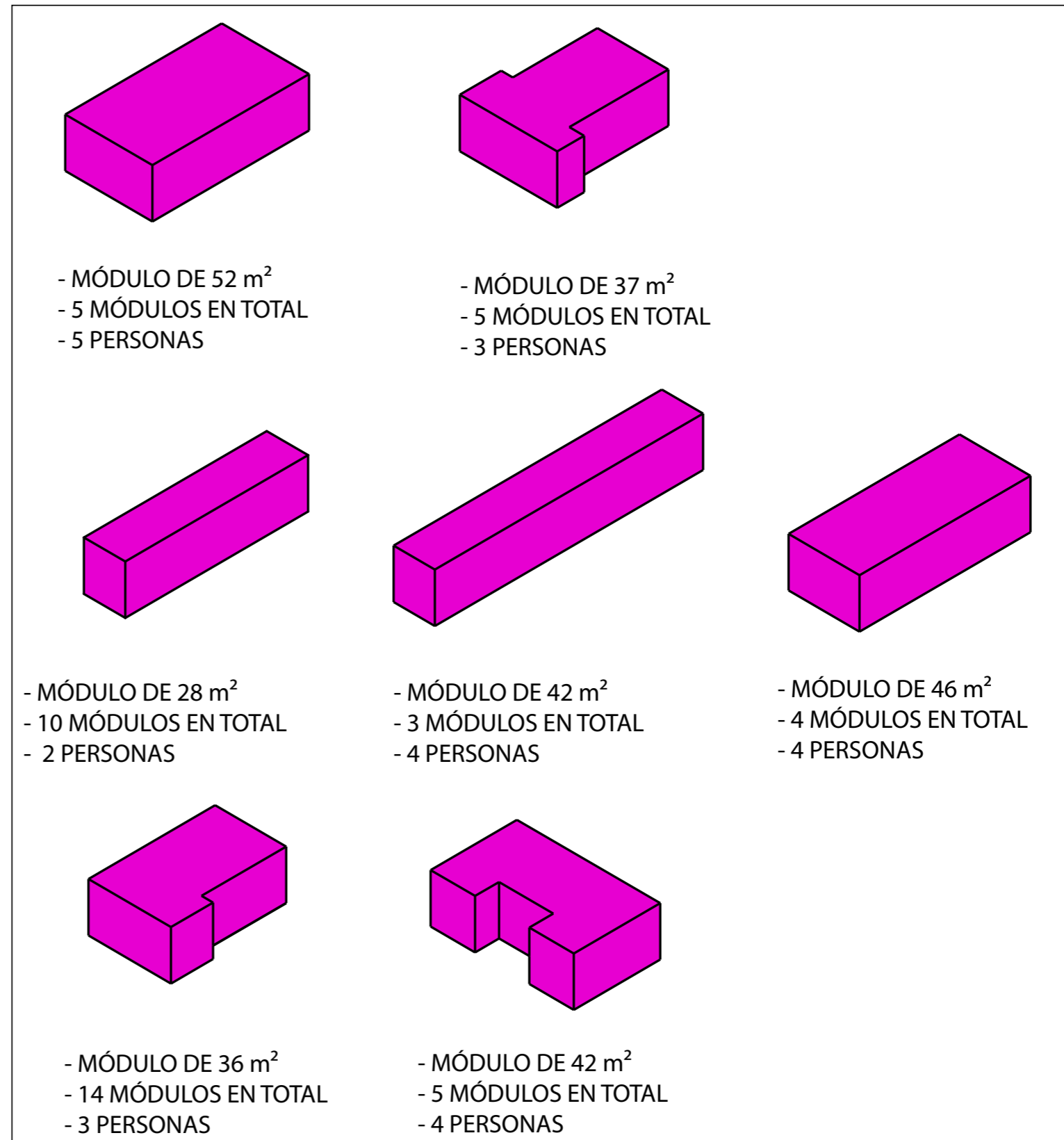
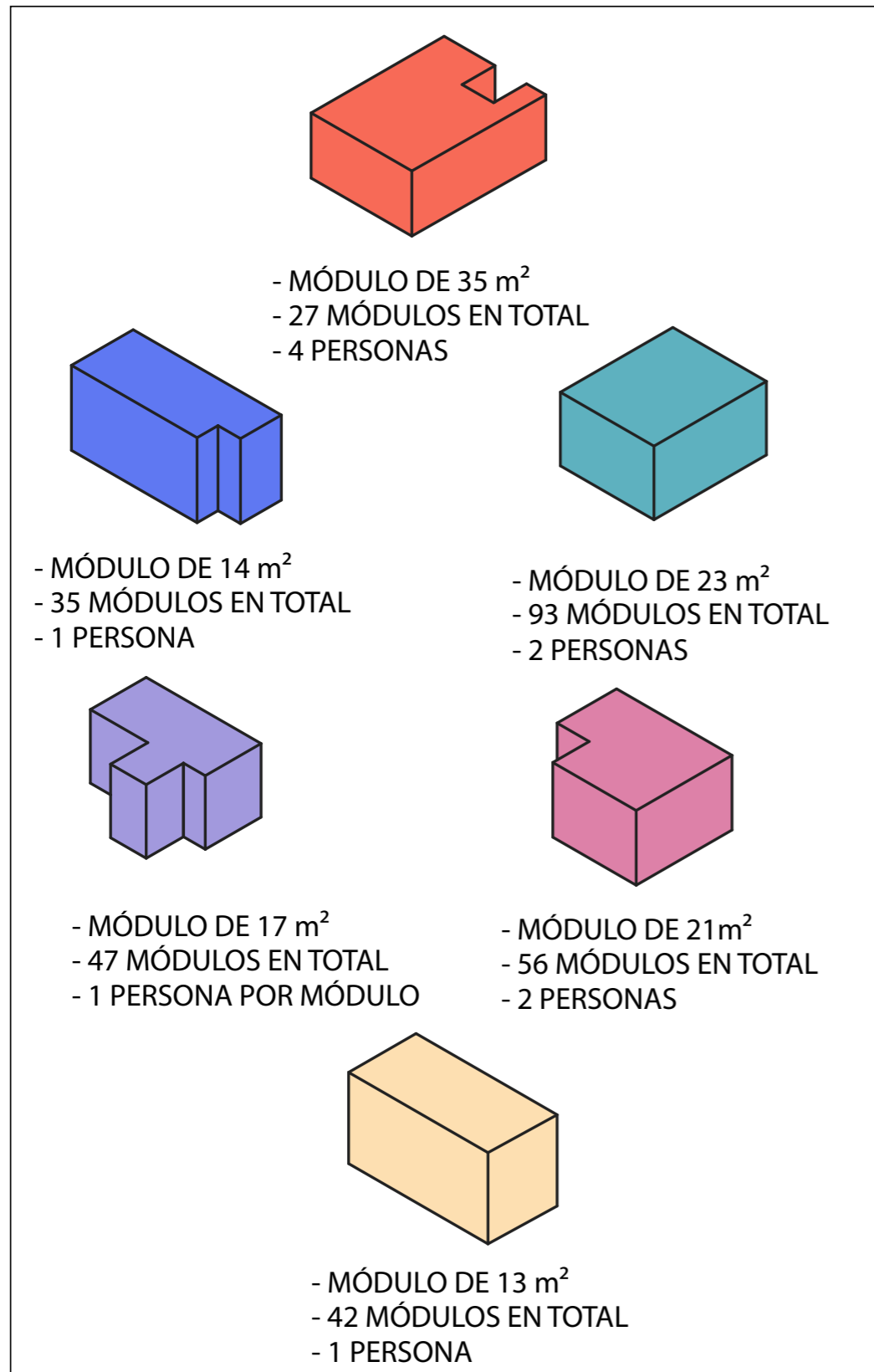


# PLANTA EDIFICIO ACTUAL VS ORIGINAL



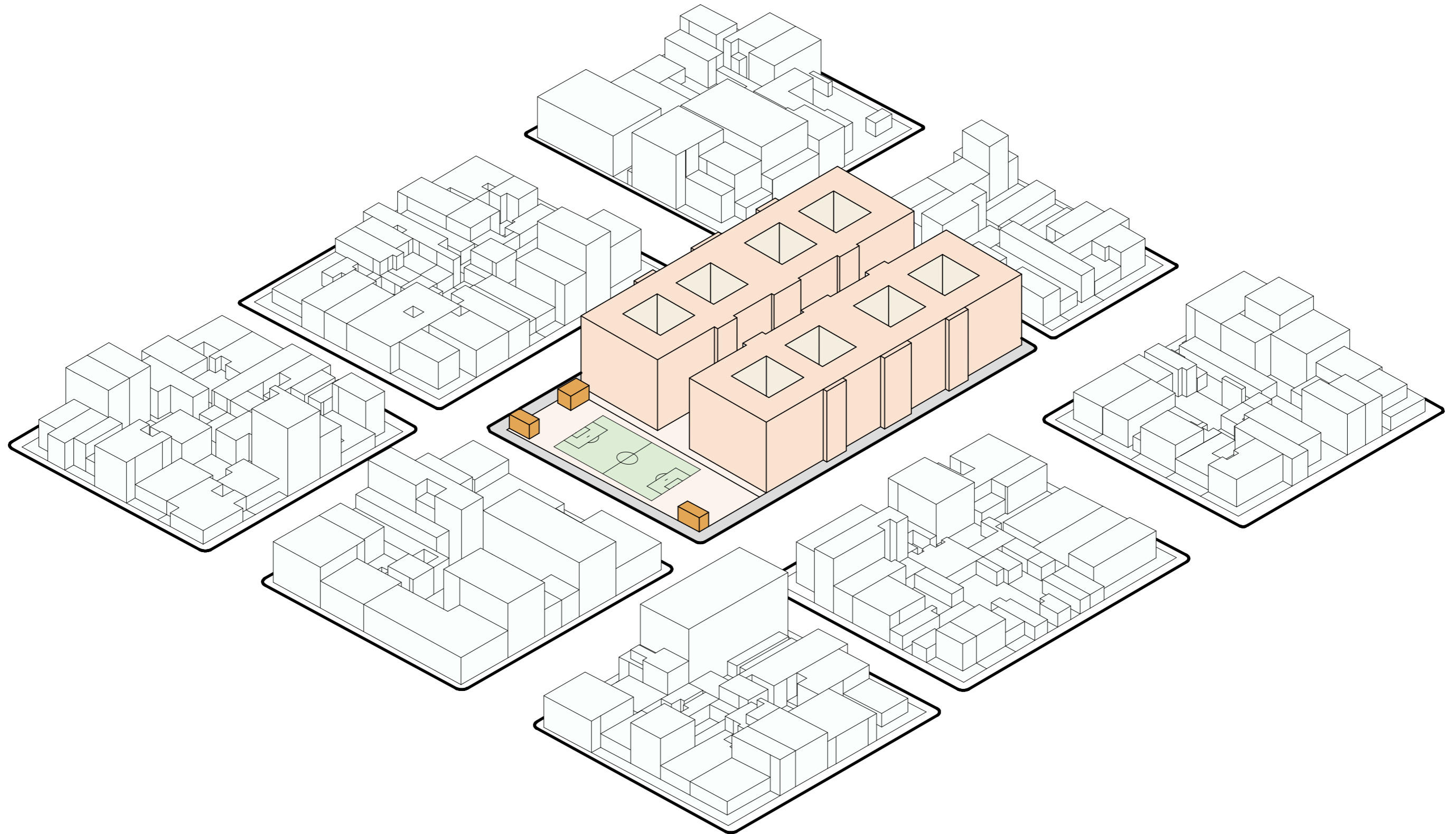
 MODIFICACIONES

# MODULOS DE VIVIENDA -EDIFICIO ACTUAL VS ORIGINAL





# MODULOS DE VIVIENDA -EDIFICIO ACTUAL VS ORIGINAL

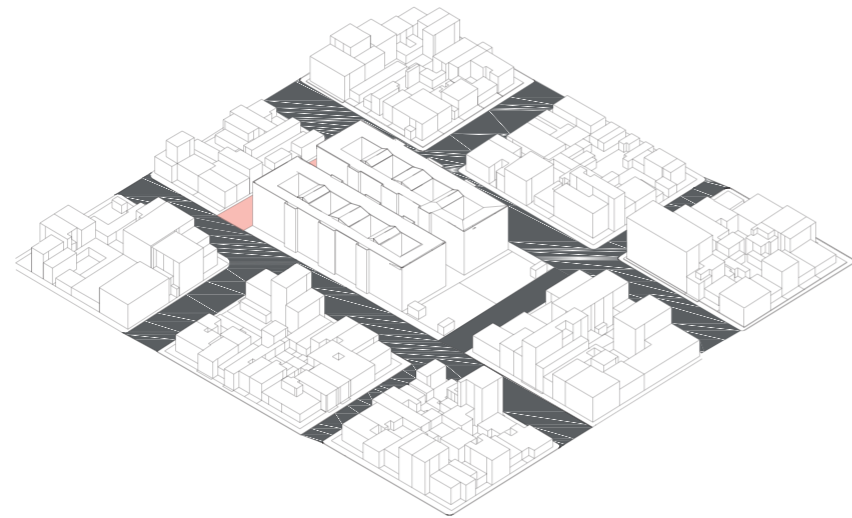


# CONCEPTUALIZACIÓN

# GENESIS PROYECTUAL

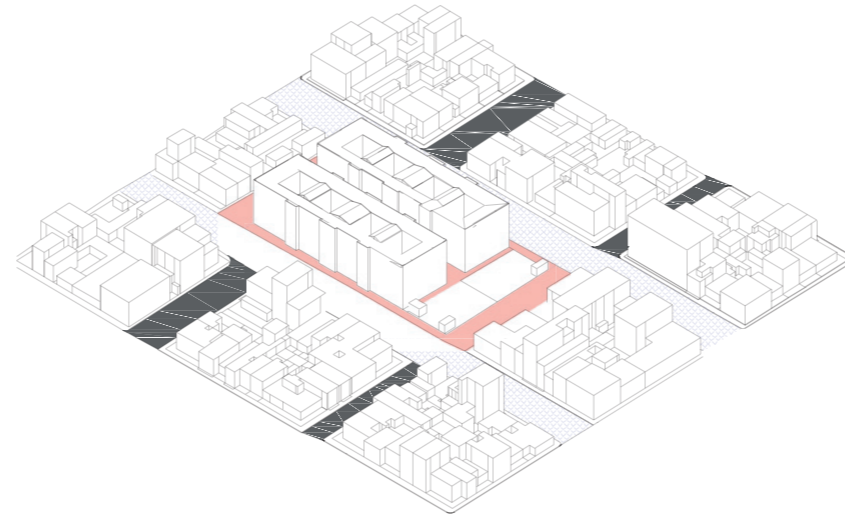
## ESTRATEGIAS : INTERVENCIÓN URBANA

### 1. PEATONALIZACIÓN DE VIA



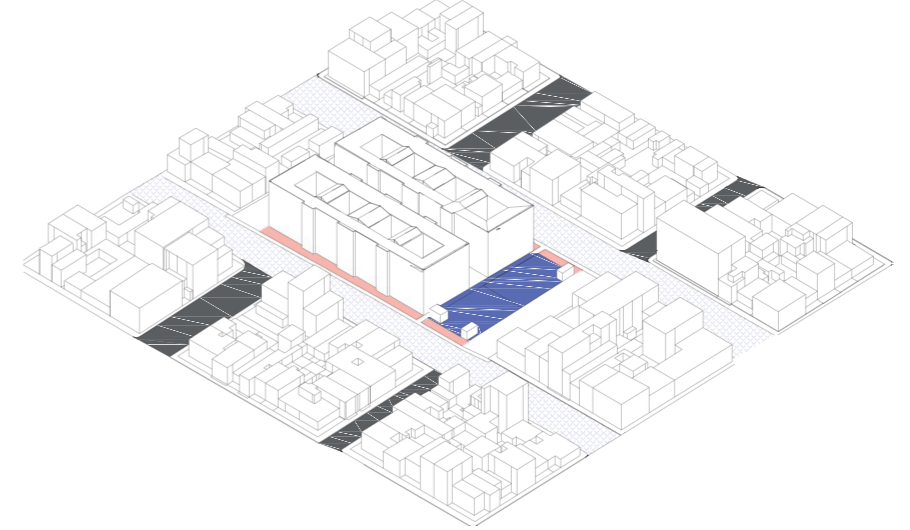
Se decide aumentar el área peatonal, debido a que el espacio de la acera es infimo, por lo que se convierten las calles Maldonado en vías peatonales, cambiando el nivel del suelo para que los vehiculos disminuyan la velocidad y asi se minimicen los riesgos

### 2. CAMBIO DE TEXTURA



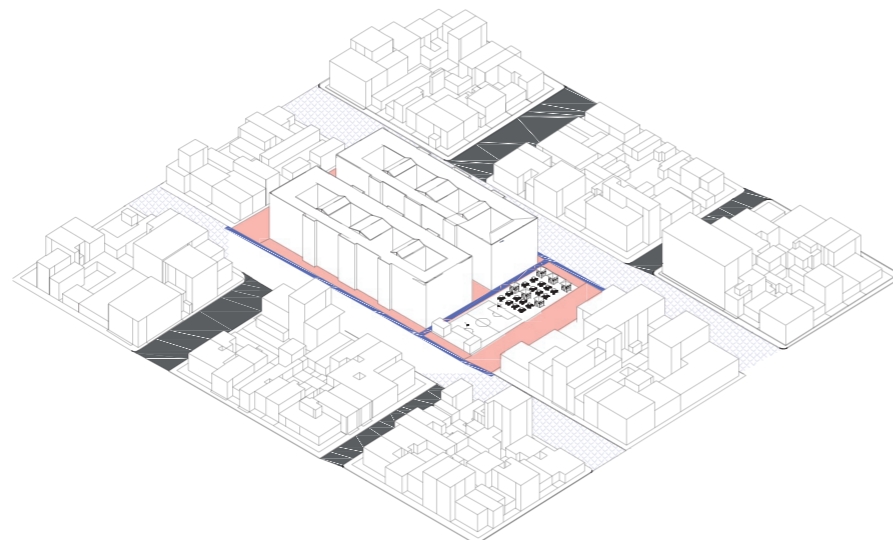
Se dispone cambiar la textura de las calles Jose Mascote y Av. del Ejercito a una superficie rugosa, con el fin de que ambas calles se conviertan en un hibrido de circulacion vehicular y espacio de uso mixto para los habitantes

### 3. REVITALIZACIÓN DEL ESPACIO PUBLICO



El espacio publico y de recreación es casi nulo, ademas de deshabitado, por lo que se propone una revitaliazcion mejorando la calidad de los equipamentos e incorporando nuevos stands para que los habitantes puedan formalizar sus micro actividades comerciales tales como: Venta de almuerzos, bebidas, snacks.

### 4. INCORPORACIÓN DE CICLOVIAS



Se incorporan ciclovias y espacios para que los habitantes puedan salir a correr, en un área acorde a la actividad. donde se pueda reforzar el deporte en la comunidad barrial

### 5. RECUPERACIÓN DEL CALLEJÓN

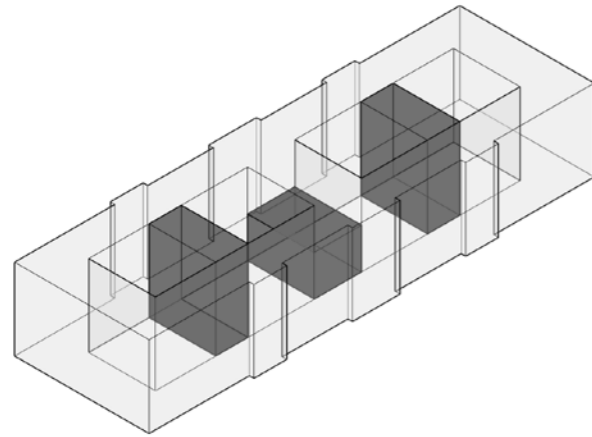


Mediante el uso de volardos y mobiliario urbano, se presenta un mejor espacio de transicion y conexion entre los dos bloques de vivienda, asi mismo como se evita que el callejon peatonal sea usado como parqueo

# GENESIS PROYECTUAL

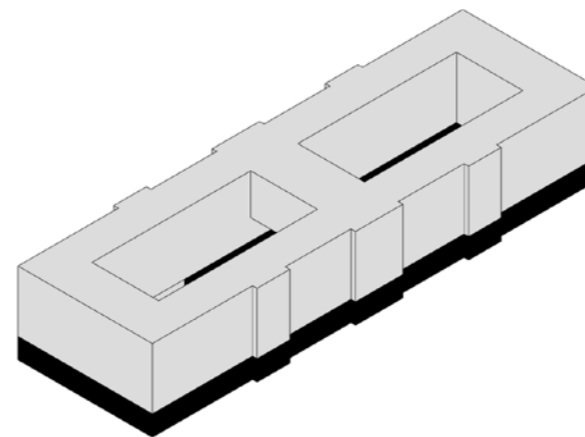
## ESTRATEGIAS : BLOQUE DE VIVIENDA

### 1.- ASIGNACION PROGRAMÁTICA



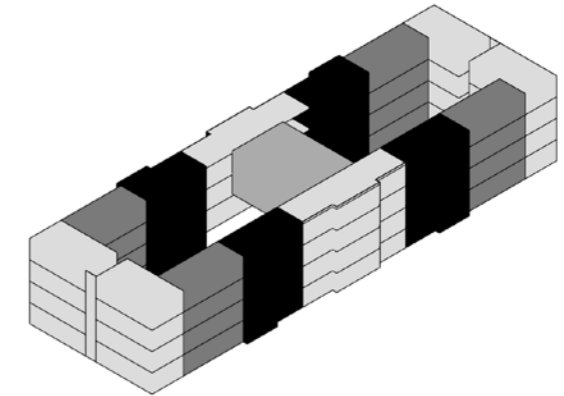
La distribución del programa arquitectónico da como resultado una planta baja que rompe con la simetría y modulación del edificio residencial. En esta área se generan actividades lúdicas además de una entrada de luz al interior del edificio.

### 2.- PLANTA LIBRE



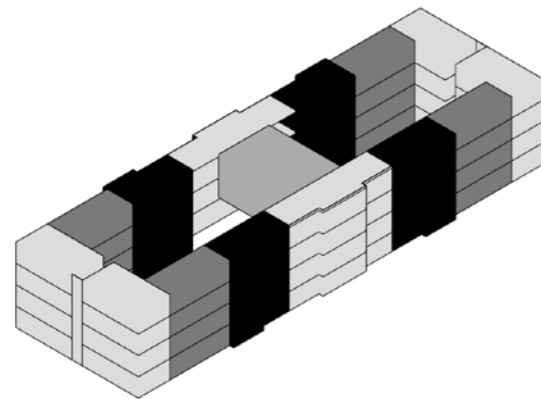
Se hace uso de la planta baja libre como método de conexión entre los edificios mellizos, además de zona de transición entre el espacio público y privado.

### 3.- MODULACIÓN



Los bloques de vivienda se caracterizan por la modulación y simetría que predomina en la zona residencial, lo que genera plantas tipo que se repetirán en el proyecto.

### 4.- ÁREAS DE USOS EFÍMEROS



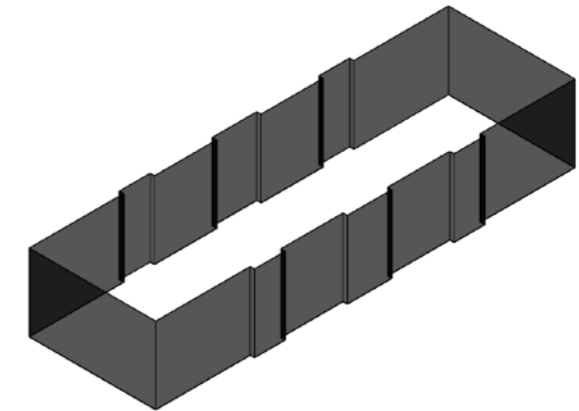
La unión de los patios centrales de los bloques de vivienda genera espacios recreacionales los cuales serán utilizados por la comunidad de cada bloque y donde se realizarán actividades las cuales no dependen de un mobiliario fijo.

### 5.- MATERIALIDAD



Se acuerda utilizar los mismos materiales a la hora de revitalizar la parte construida, sin embargo se utilizará una materialidad distinta en la parte nueva, donde se mostrará claramente lo revitalizado vs lo recién construido.

### 6.- FACHADA + MASCARA

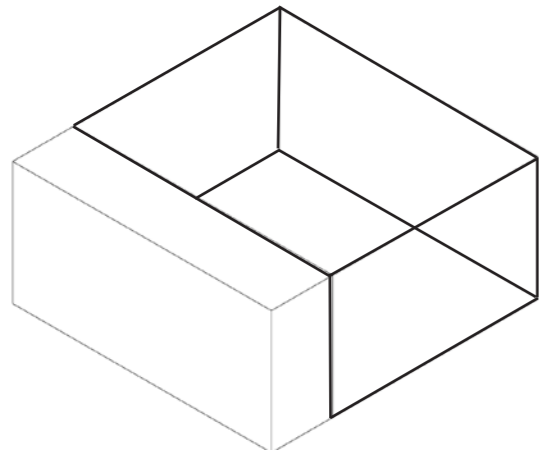


Se propone mantener las fachadas exteriores a manera de máscara de la edificación manteniendo la identidad barrial que se ha generado en los últimos 75 años de existencia de la edificación.

# GENESIS PROYECTUAL

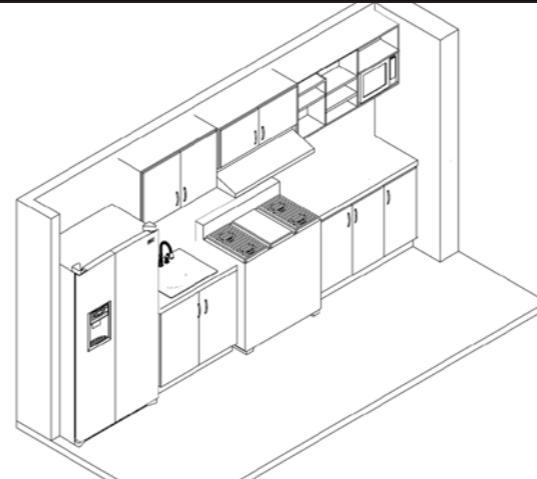
## ESTRATEGIAS : UNIDAD DE VIVIENDA

### 1.- REGULARIZACIÓN M<sup>2</sup>



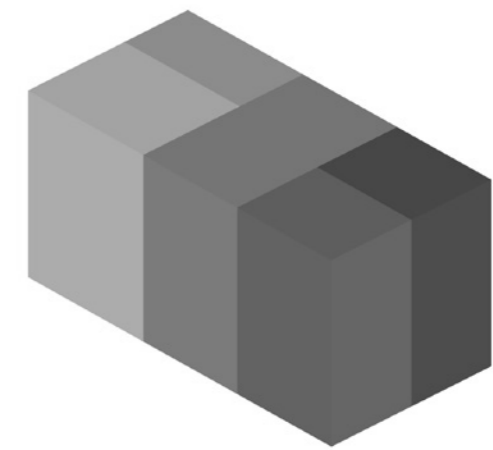
Se dispone que todas las unidades de vivienda cumplan con el mínimo de área establecido por el MIDUVI 49 m<sup>2</sup> por ende se rediseña las unidades de vivienda para que cumplan con el área mínima establecida

### 2.- REUTILIZACIÓN DE RED DE AGUA



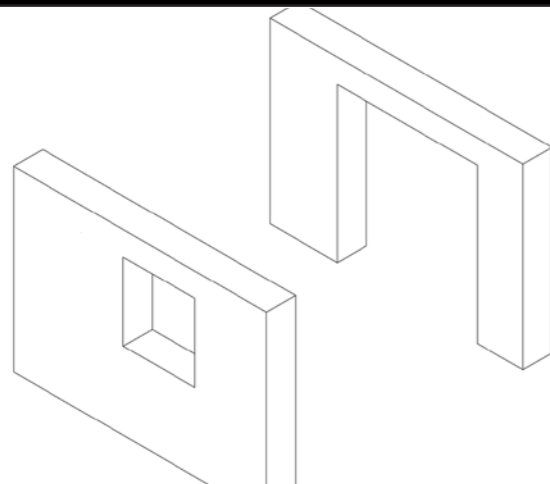
Con el proposito de minimizar el daño de instalaciones del edificio, una de las condicionantes propuestas es mantener las zonas húmedas y redes sanitarias en el mismo lugar previo a ser intervenida la unidad de vivienda

### 3.- REORGANIZACIÓN PROGRAMÁTICA



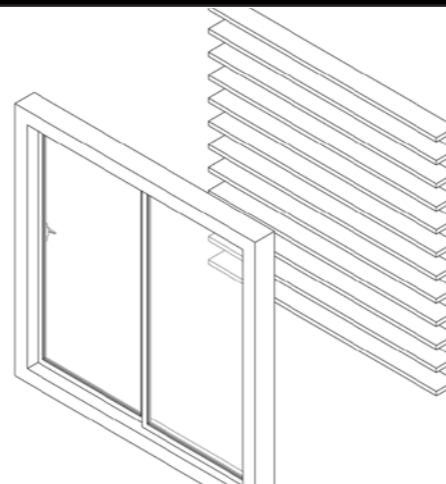
debido al aumento de m<sup>2</sup> se procede a reorganiar el programa y áreas de los distintos departamentos con la finalidad de oproveer de un espacio mas agradable y mejor distribuido

### 4.- APERTURA DE VANOS



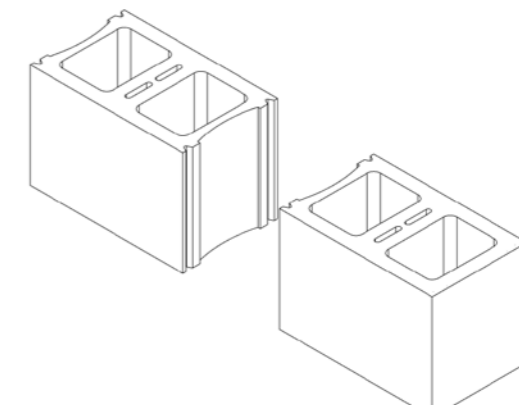
Debido a la conservacion de las fachadas externas y sus reducidos vanos se plantea abrir el edificio al interior con grandes ventallas de puiso a techo por los cuales ingrese luz natural a la vivienda rediseñada

### 5.- CONTRAMARCO DE VENTANALES



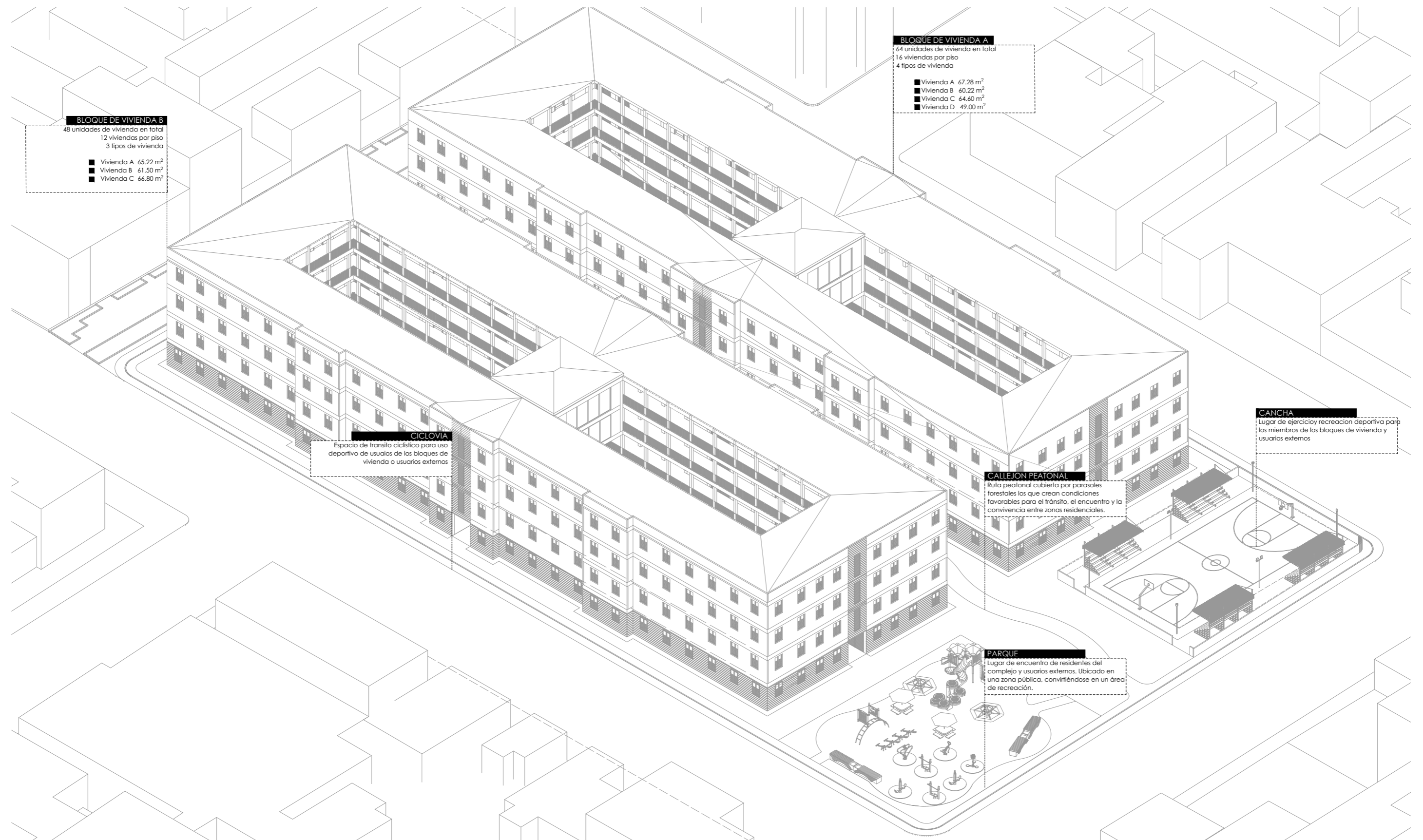
Como medida de seguridad y proteccion visual se propone el uso de un contramarco externo de louveres para salvaguardar la integridad de los habitantes de las unidades de vivienda sin perder los beneficios de los ventanales

### 6.- MATERIALIDAD



Se plantea reemplazar la materialidad interna de baja calidad de las unidades de vivienda sin alterar su naturaleza inicial

# PARTIDO ARQUITECTÓNICO



## BLOQUE DE VIVIENDA B

48 unidades de vivienda en total  
12 viviendas por piso  
3 tipos de vivienda

- Vivienda A 65.22 m<sup>2</sup>
- Vivienda B 61.50 m<sup>2</sup>
- Vivienda C 66.80 m<sup>2</sup>

## BLOQUE DE VIVIENDA A

64 unidades de vivienda en total  
16 viviendas por piso  
4 tipos de vivienda

- Vivienda A 67.28 m<sup>2</sup>
- Vivienda B 60.22 m<sup>2</sup>
- Vivienda C 64.60 m<sup>2</sup>
- Vivienda D 49.00 m<sup>2</sup>

## CICLOVIA

Espacio de tránsito ciclistico para uso deportivo de usuarios de los bloques de vivienda o usuarios externos

## CALLEJON PEATONAL

Ruta peatonal cubierta por parasoles forestales los que crean condiciones favorables para el tránsito, el encuentro y la convivencia entre zonas residenciales.

## CANCHA

Lugar de ejercicio recreación deportiva para los miembros de los bloques de vivienda y usuarios externos

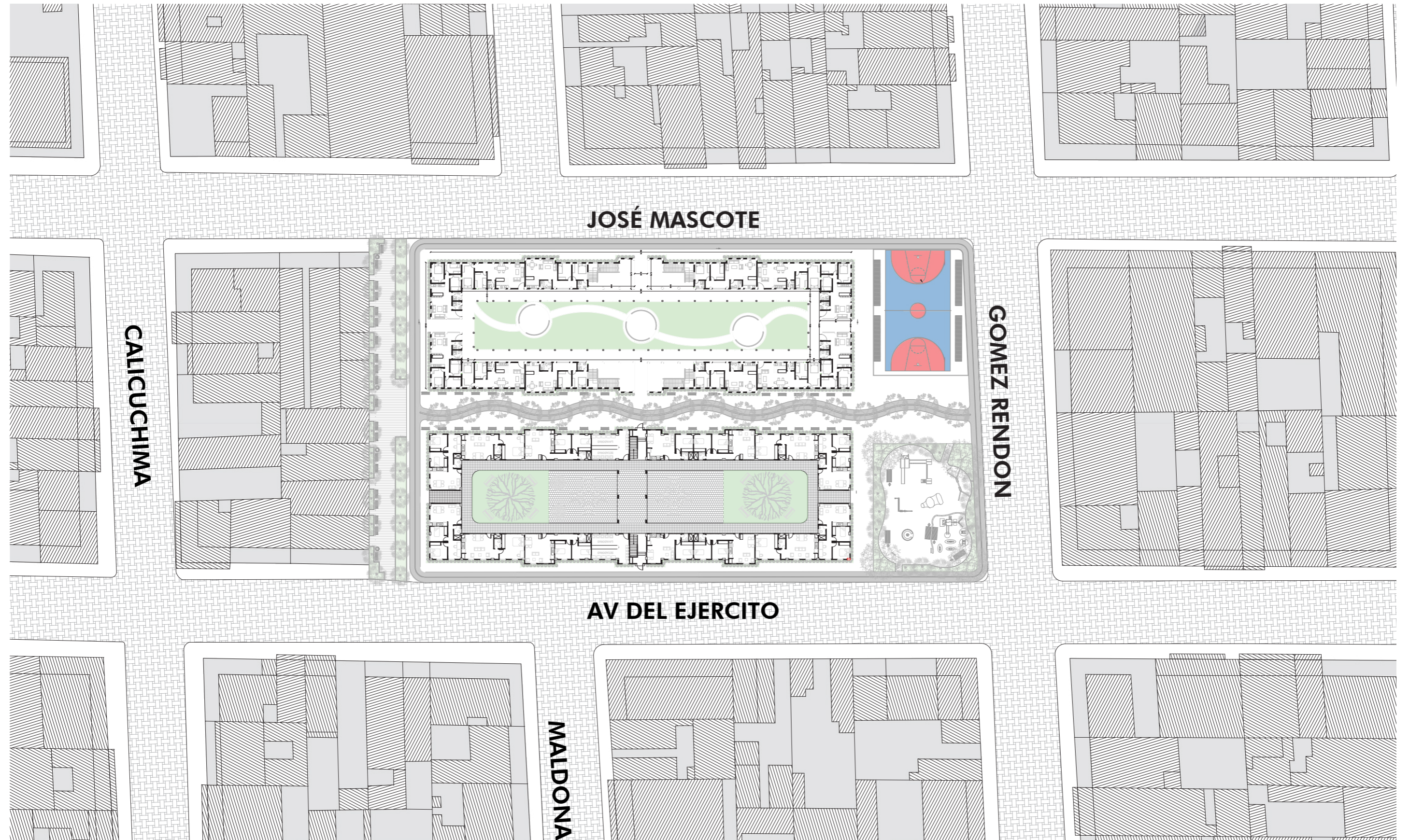
## PARQUE

Lugar de encuentro de residentes del complejo y usuarios externos. Ubicado en una zona pública, convirtiéndose en un área de recreación.

# PROYECTO

# PLANTA URBANA

ESCALA 1:700



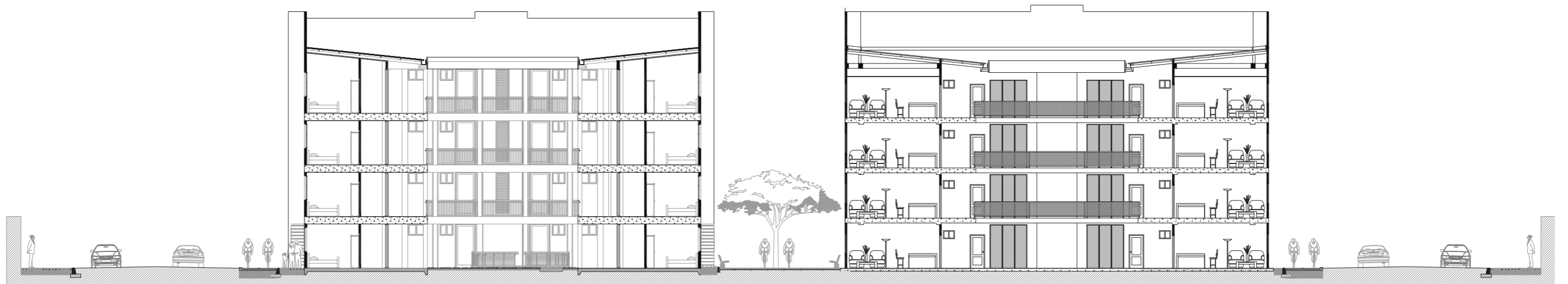
JORGE ALBERTO VILLAO MARAÑON  
MARIO JOSUE ARAUJO GARCIA

MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL



# SECCIÓN TRANSVERSAL URBANA

ESCALA 1:250



# SECCIÓN LONGITUDINAL URBANA

ESCALA 1:400

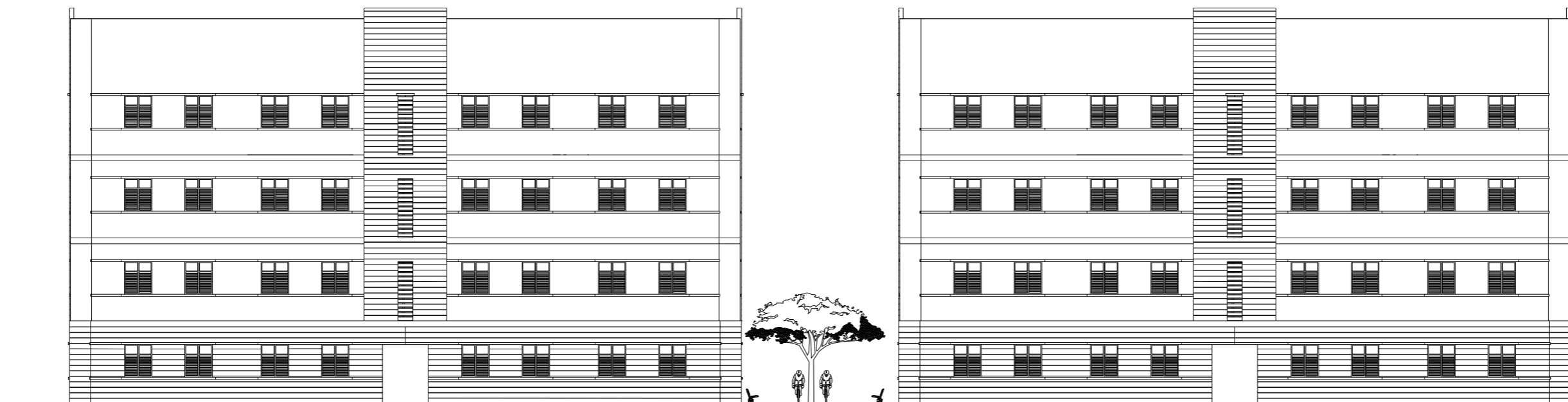


# ELEVACIONES TRANSVERSALES URBANAS

ESCALA 1:250



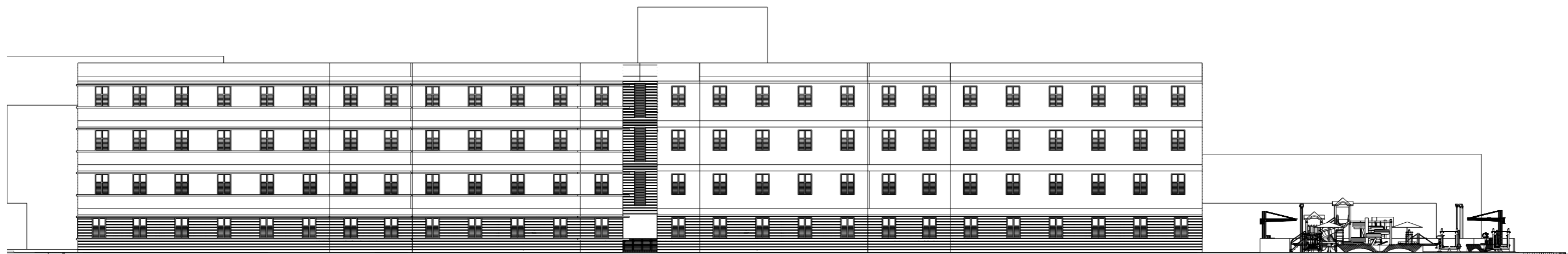
ELEVACIÓN URBANA CALLE GOMEZ RENDÓN



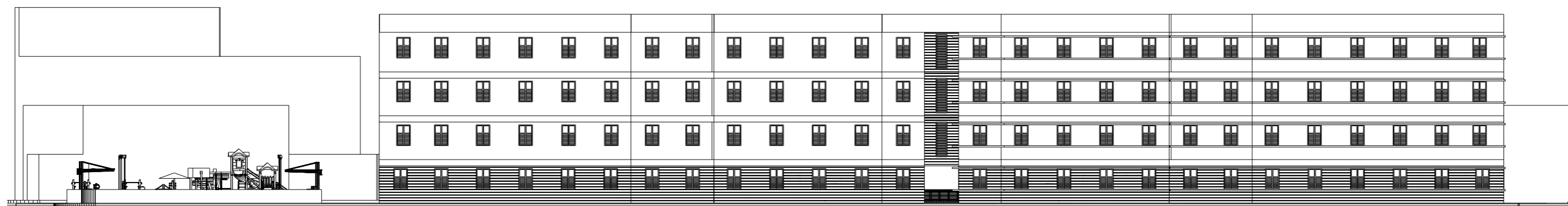
ELEVACIÓN URBANA PEATONAL MALDONADO

# ELEVACIONES LONGITUDINALES URBANAS

ESCALA 1:400



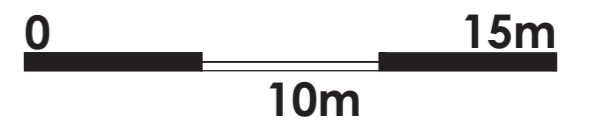
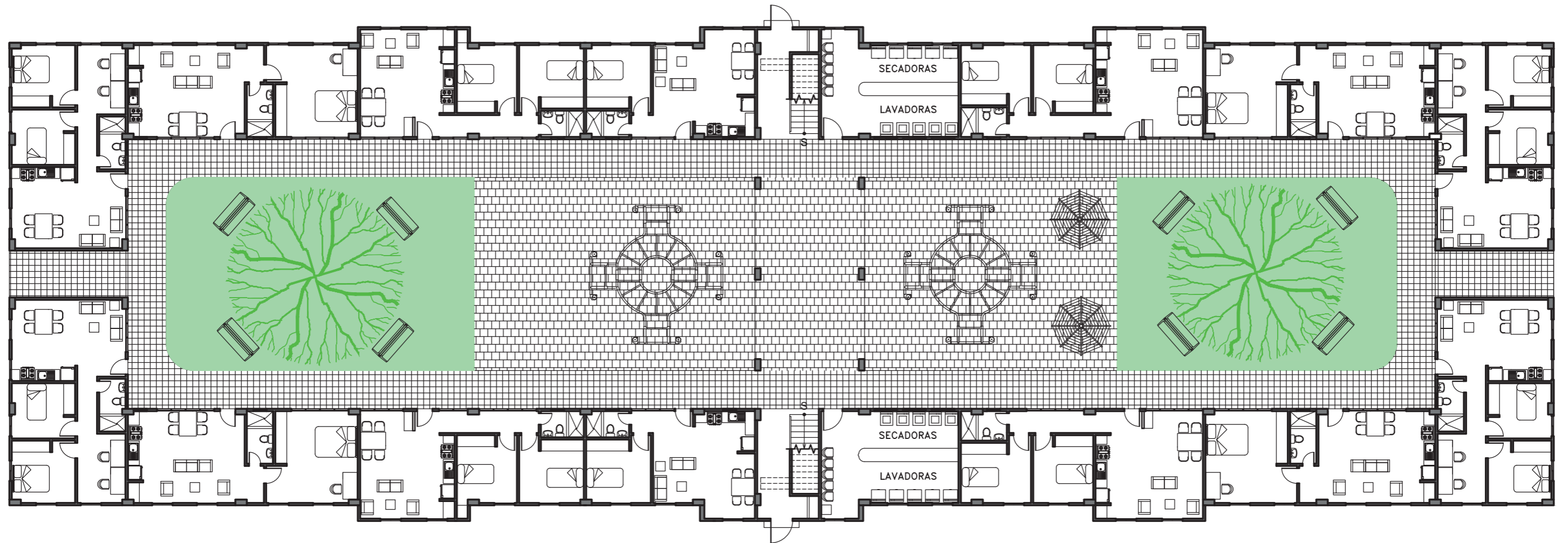
ELEVACIÓN URBANA AV DEL EJERCITO



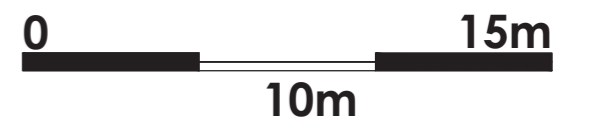
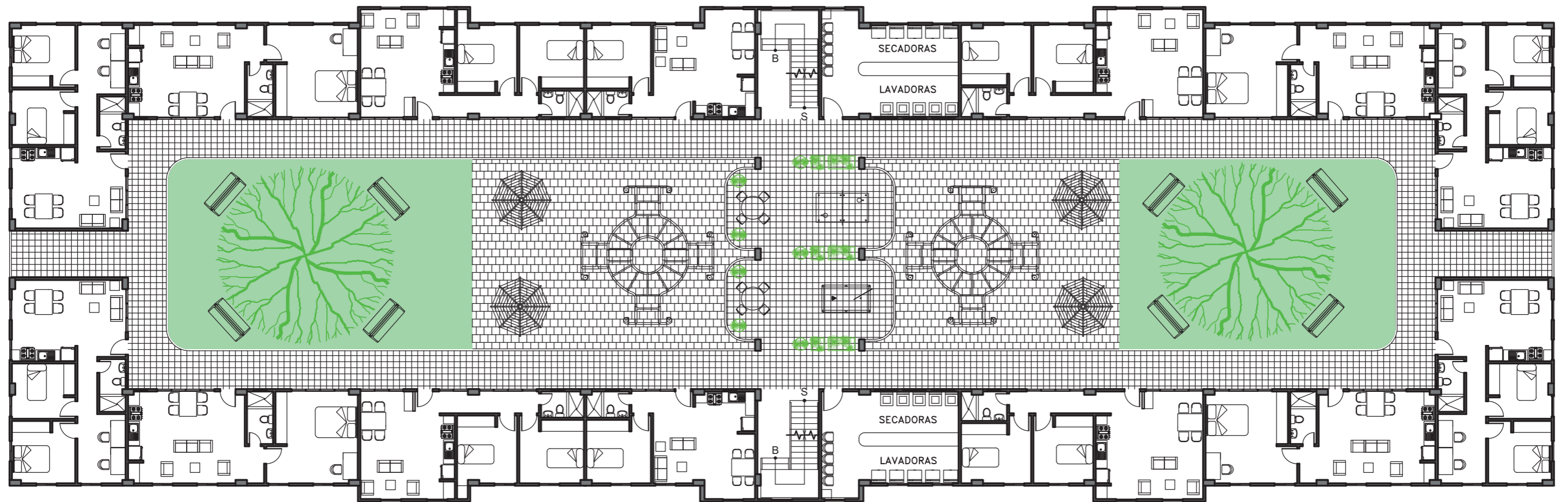
ELEVACIÓN URBANA CALLE JOSE MASCOTE

## **BLOQUE A**

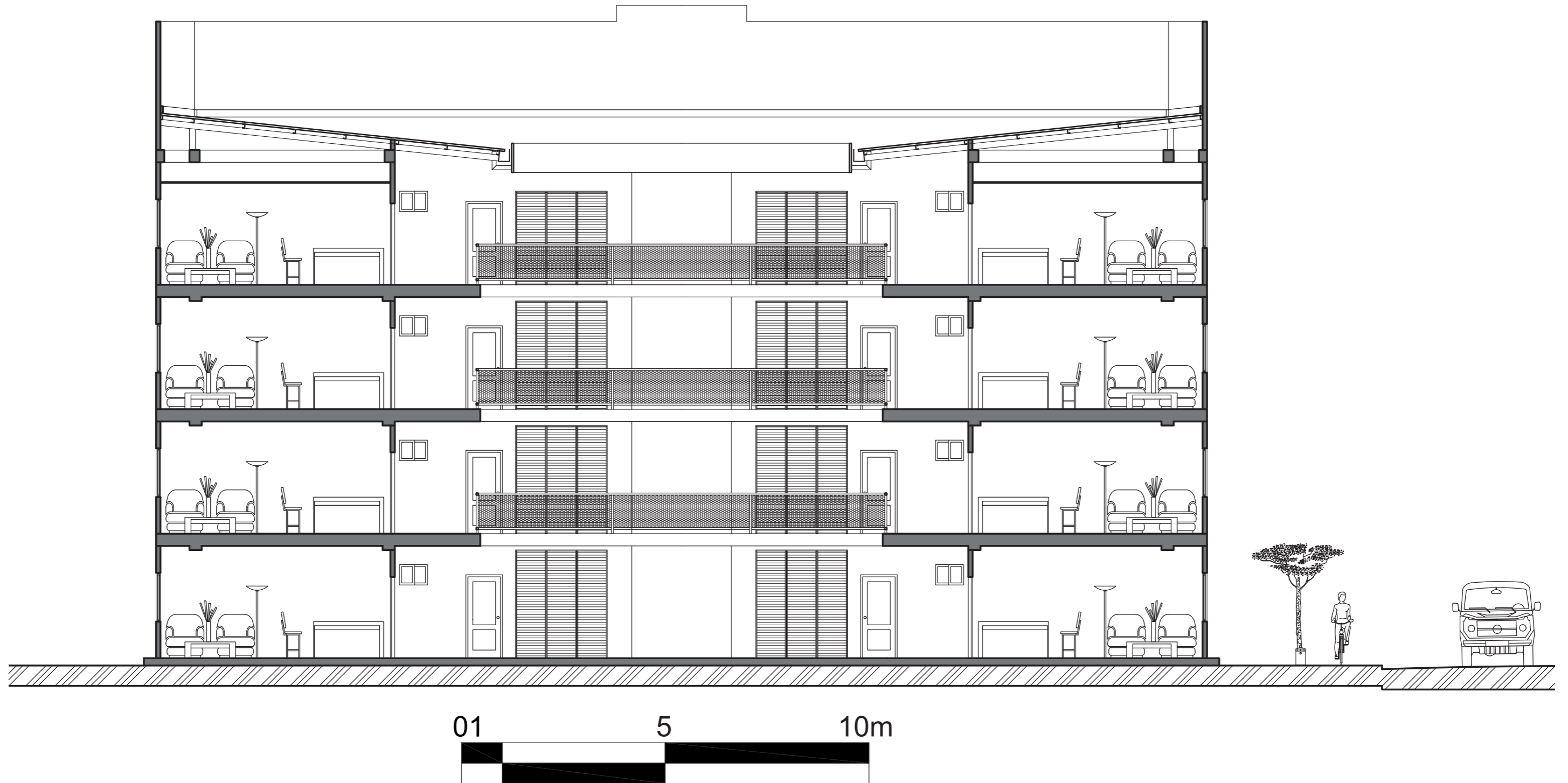
# PLANTA BAJA



# PLANTA TIPO

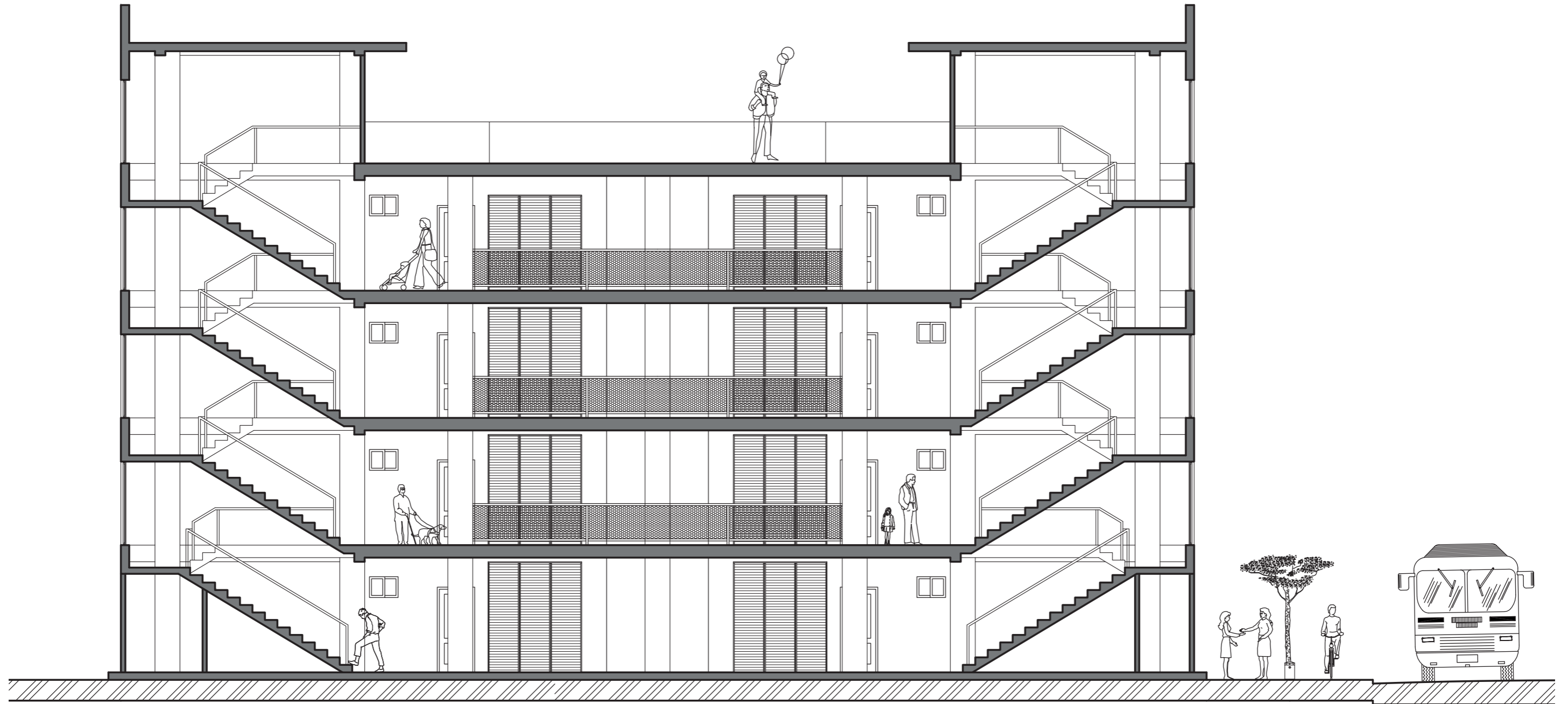


# SECCIÓN TRANSVERSAL #1

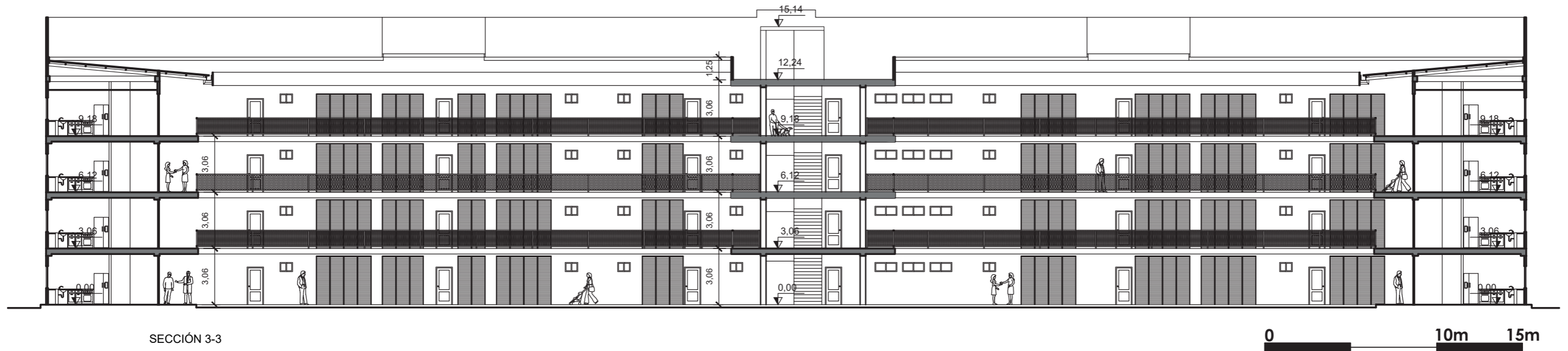




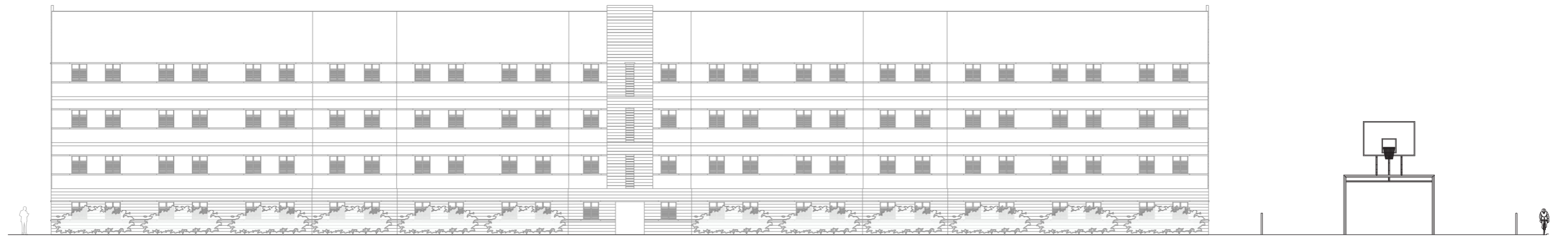
# SECCIÓN TRANSVERSAL #2



# SECCIÓN LONGITUDINAL

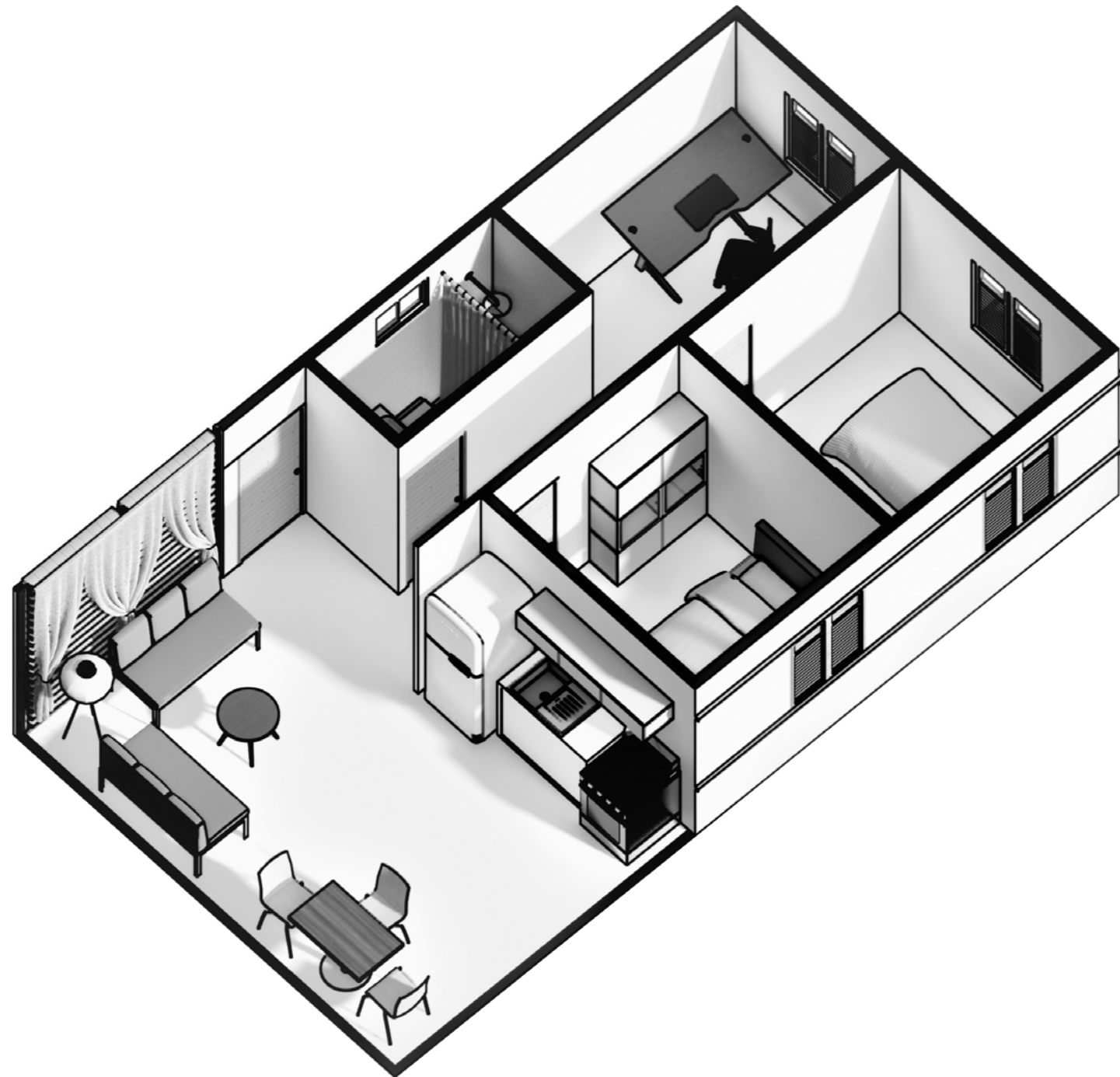


# ELEVACIONES



# TIPOLOGIA DE VIVIENDA #1

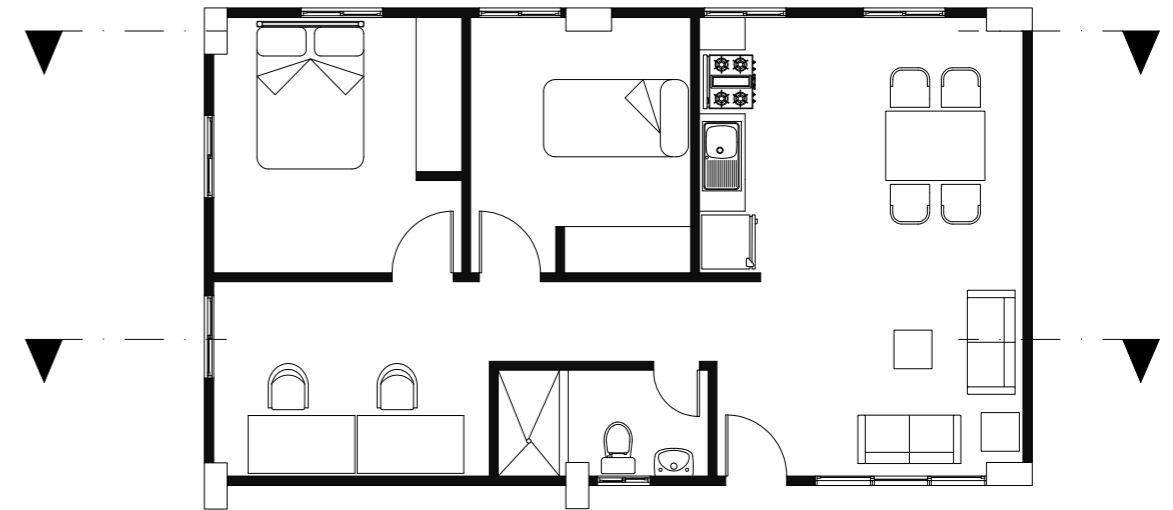
## TIPOLOGIA DE VIVIENDA #1



AXONOMETRÍA DE VIVIENDA #1

ESC 1:75

AUTOR: MARIO JOSUE ARAUJO GARCIA



PLANTA

SECCIÓN 1



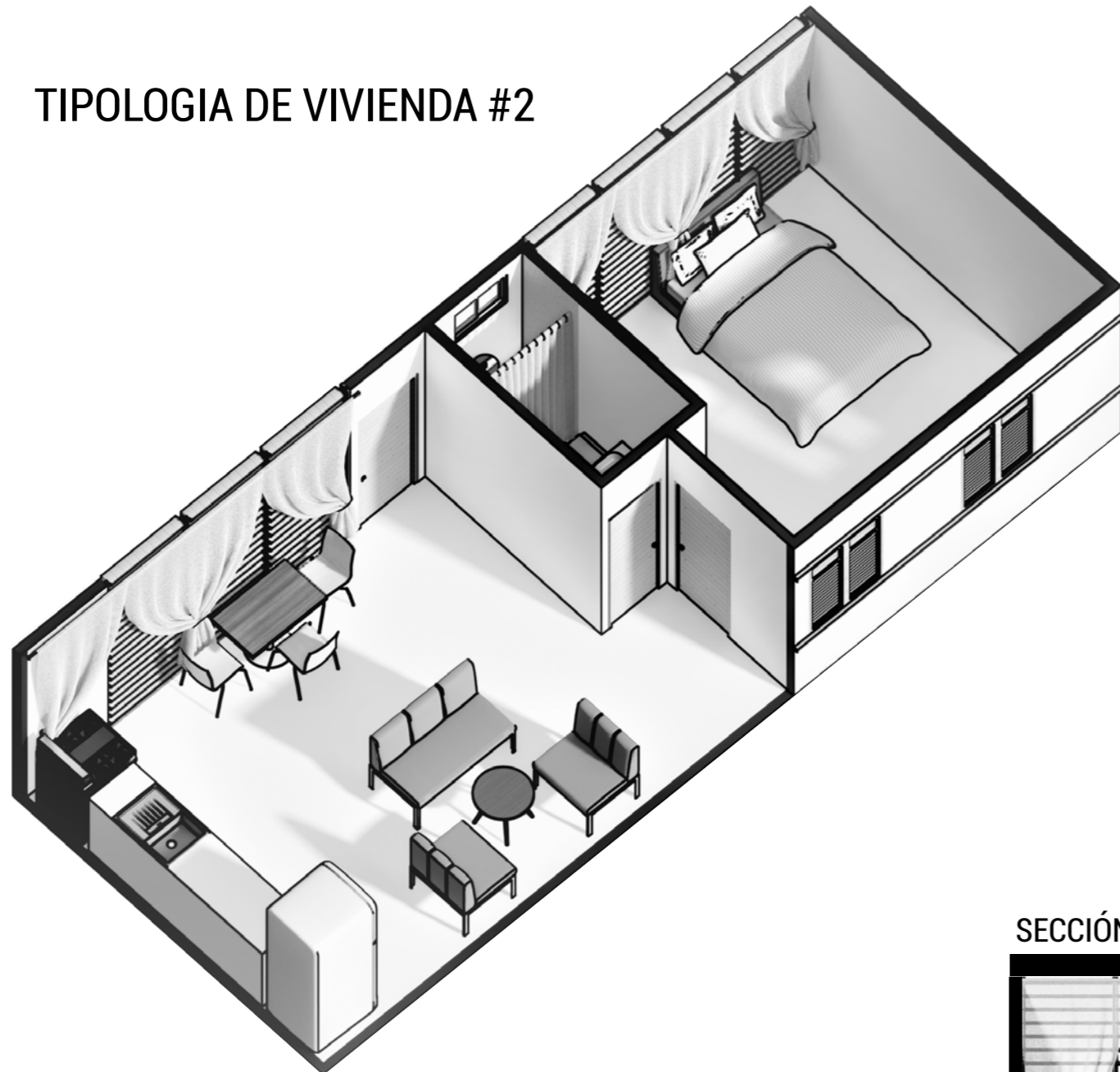
SECCIÓN 2



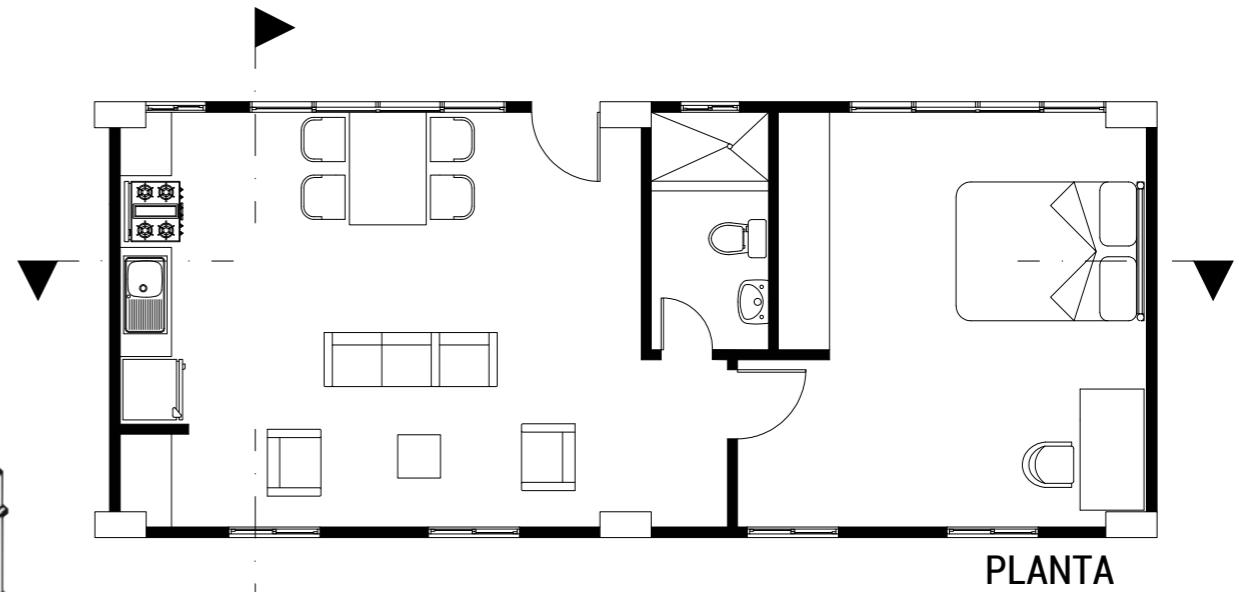
MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

# TIPOLOGIA DE VIVIENDA #2

TIPOLOGIA DE VIVIENDA #2



AXONOMETRÍA DE VIVIENDA #2  
ESC 1:75



SECCIÓN 1

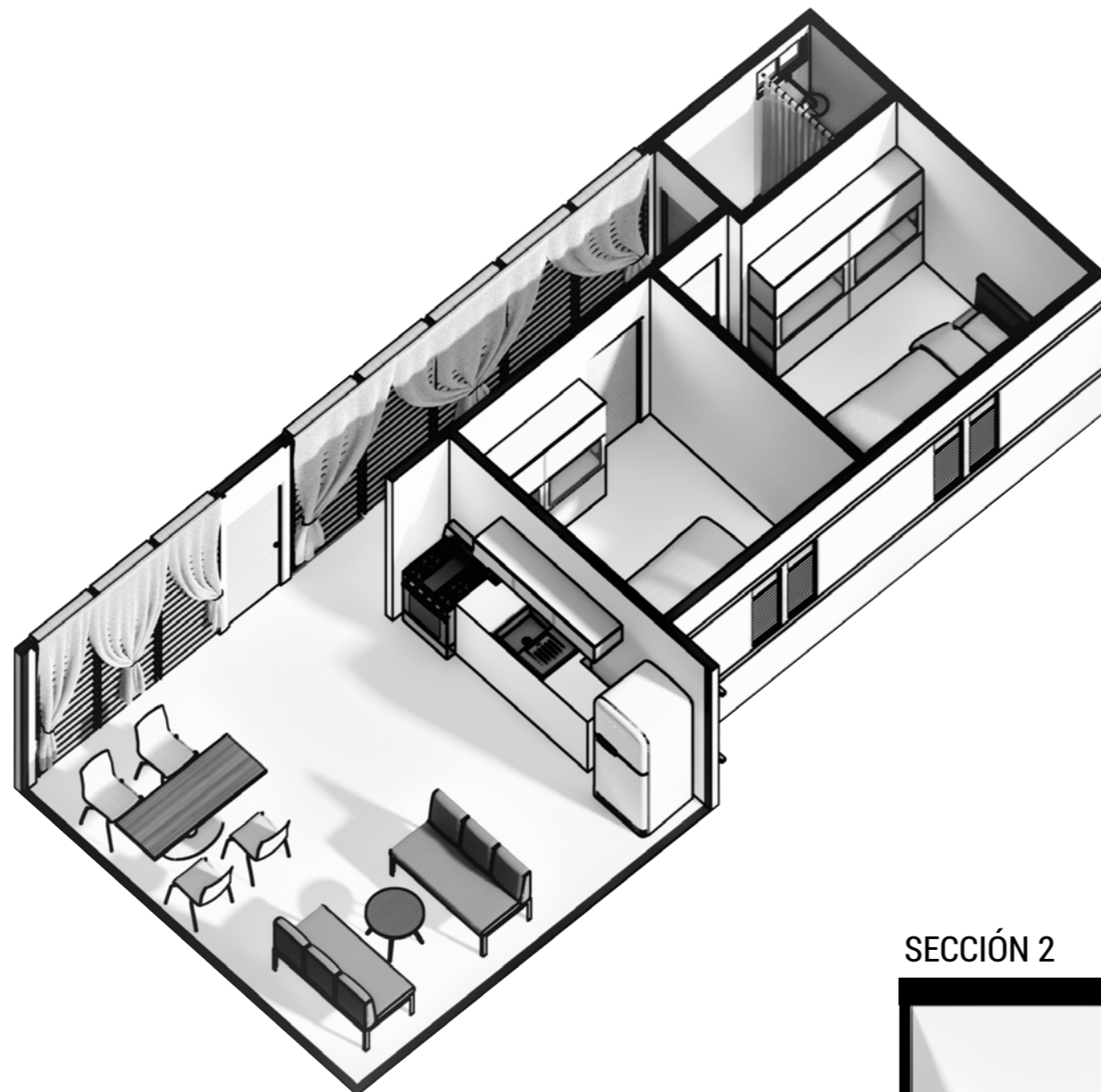


SECCIÓN 2

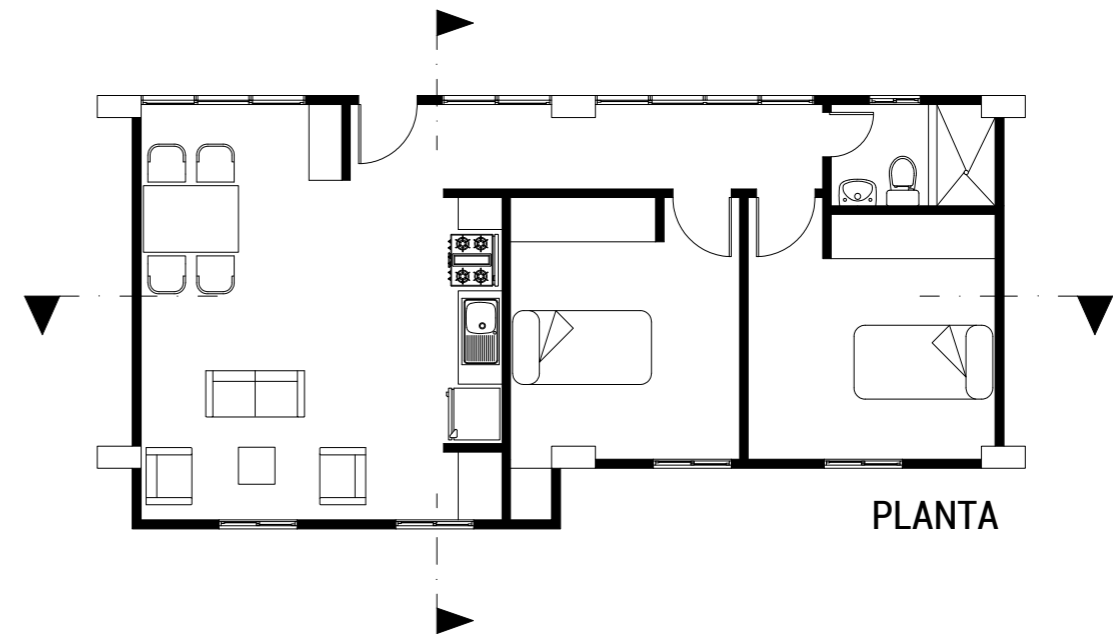


# TIPOLOGIA DE VIVIENDA #3

## TIPOLOGIA DE VIVIENDA #3



AXONOMETRÍA DE VIVIENDA #3  
ESC 1:75



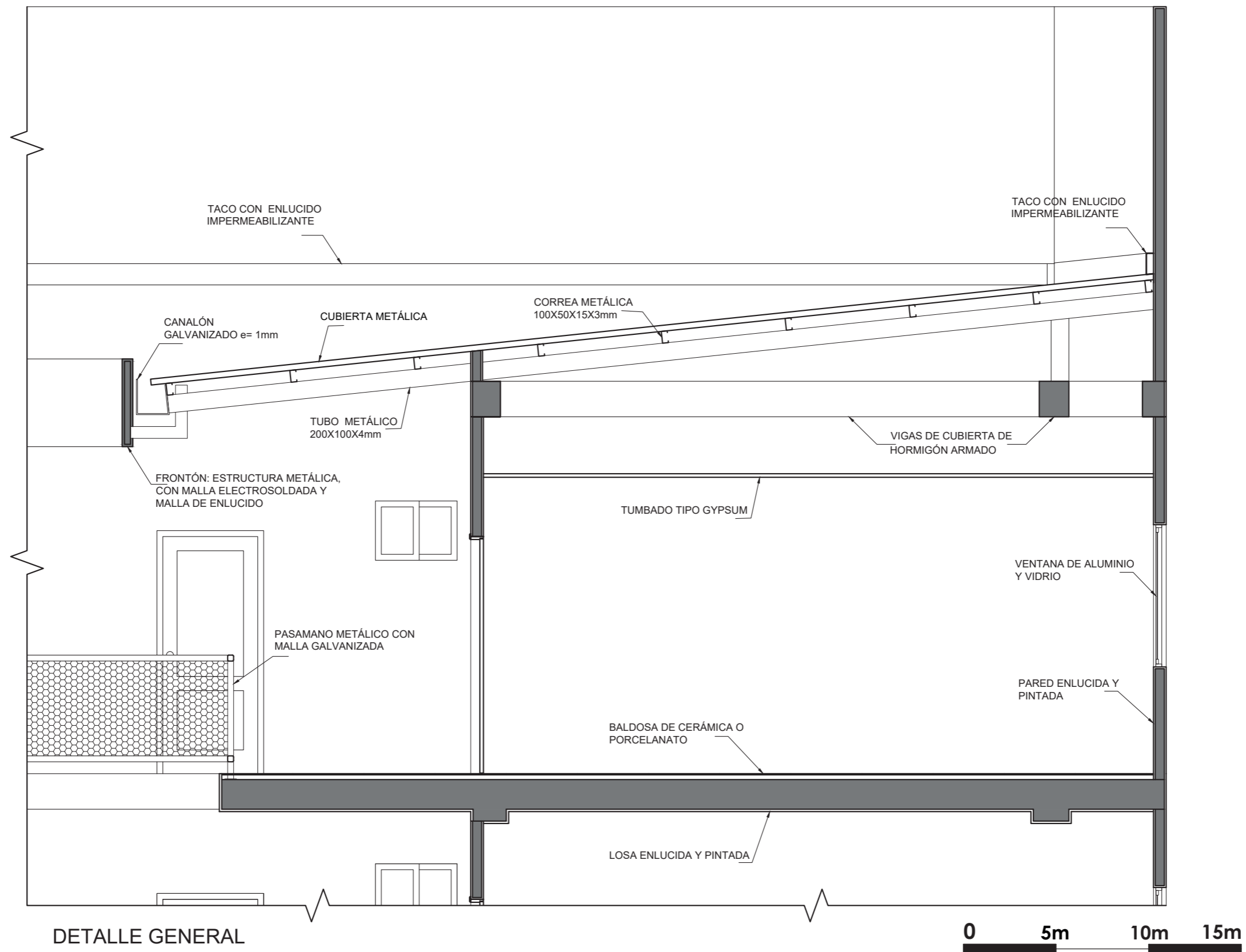
SECCIÓN 1



SECCIÓN 2



# DETALLE CONSTRUCTIVO #1



DETALLE GENERAL

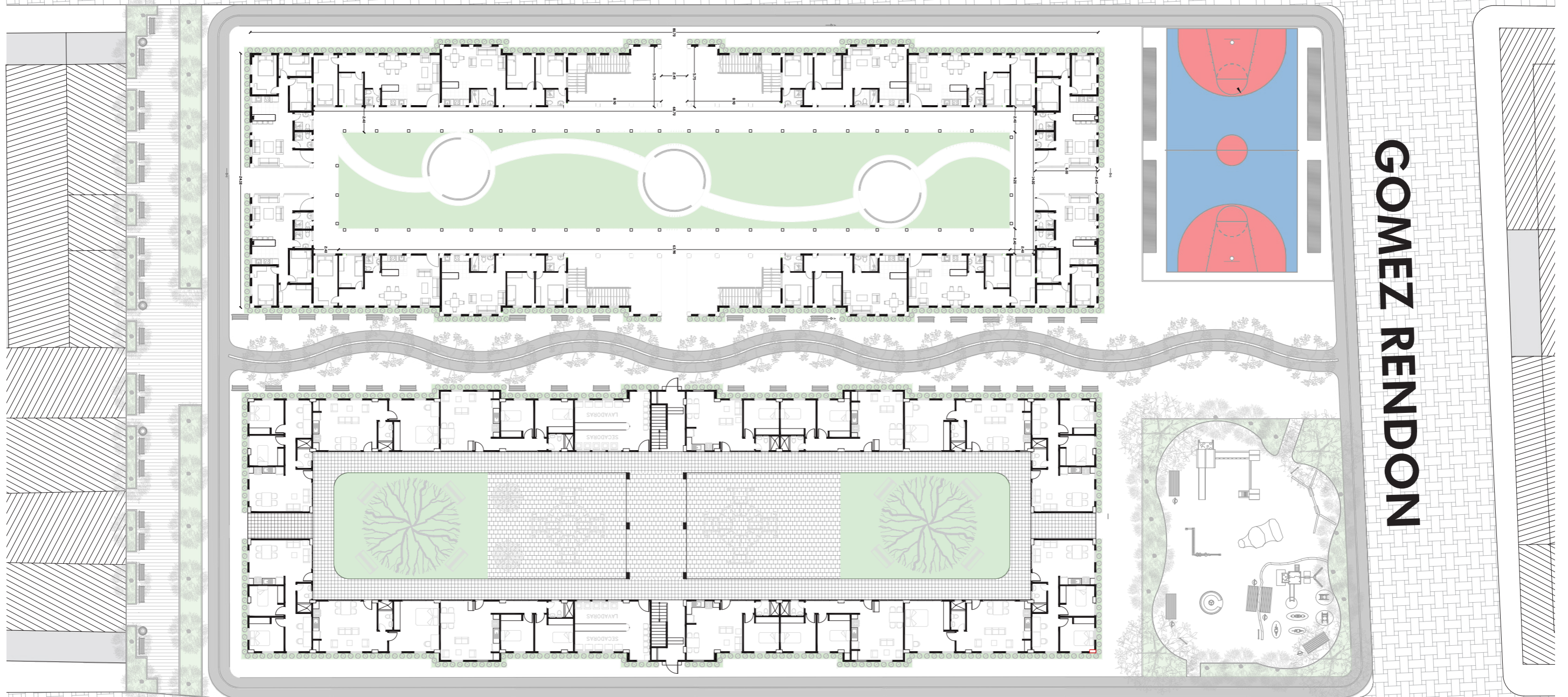
AUTOR: MARIO JOSUE ARAUJO GARCIA

MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

## **BLOQUE B**



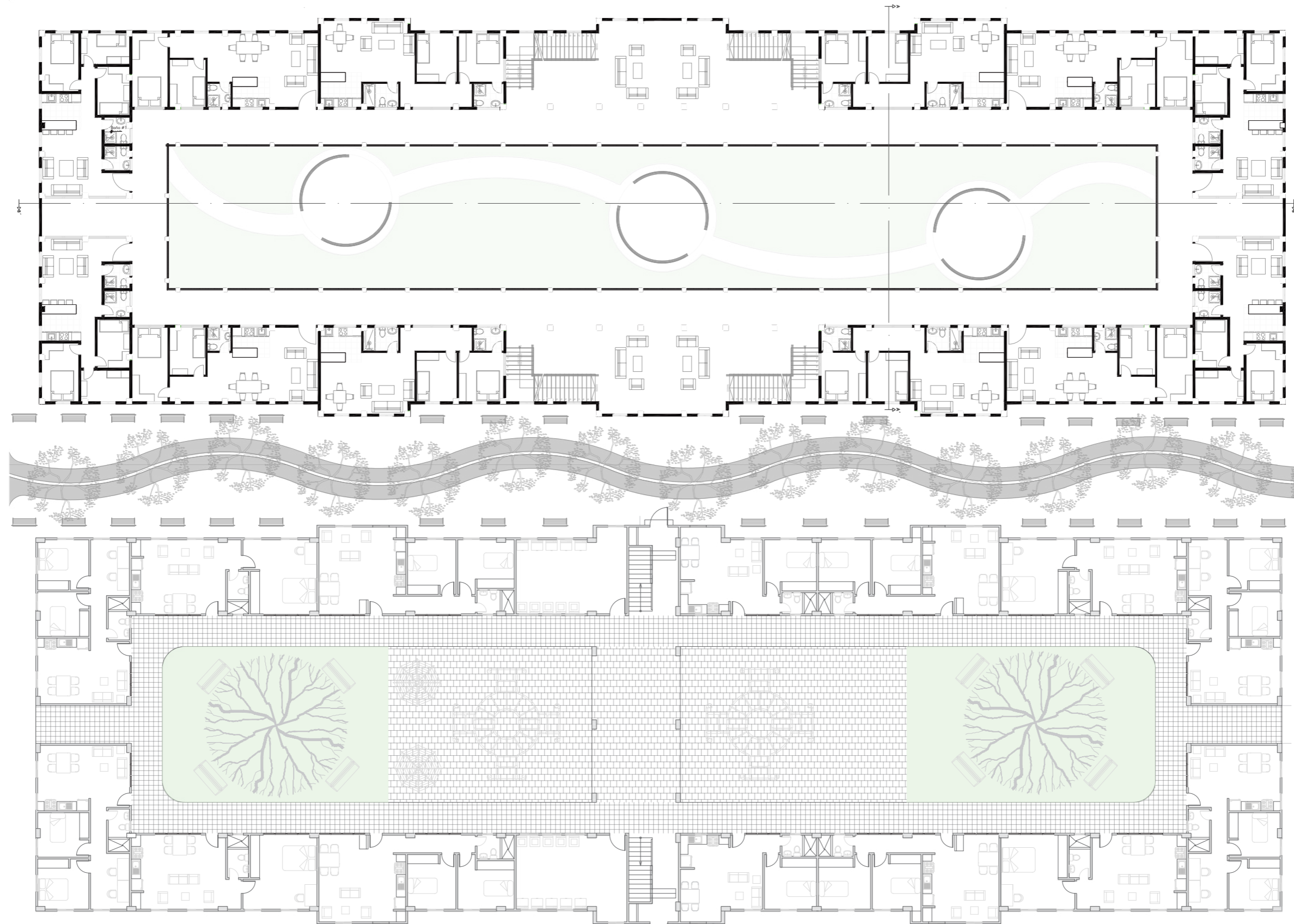
JOSÉ MASCOTE



AV DEL EJERCITO

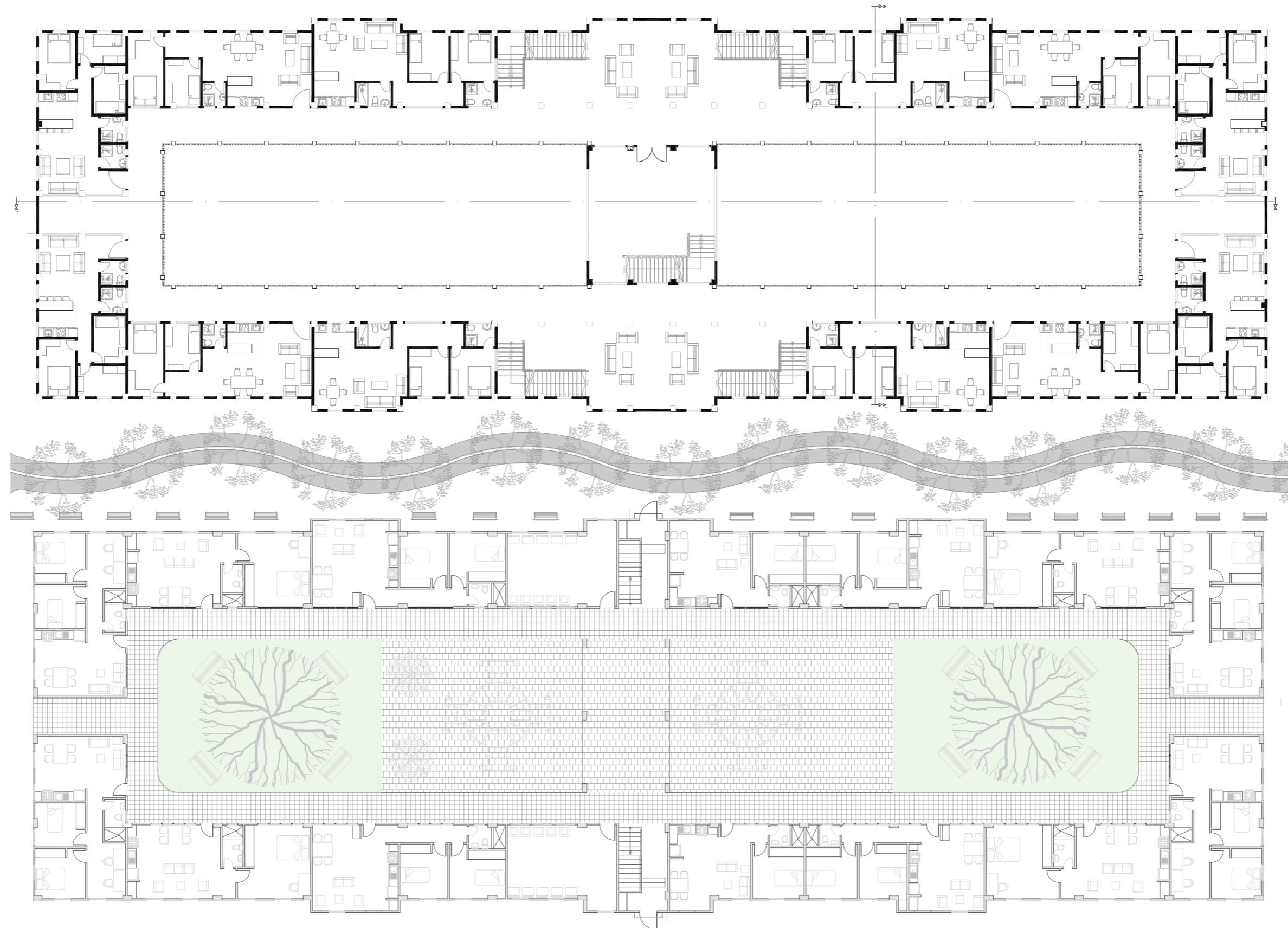
# PLANTA PRIMER PISO ALTO

ESCALA .- 1:275



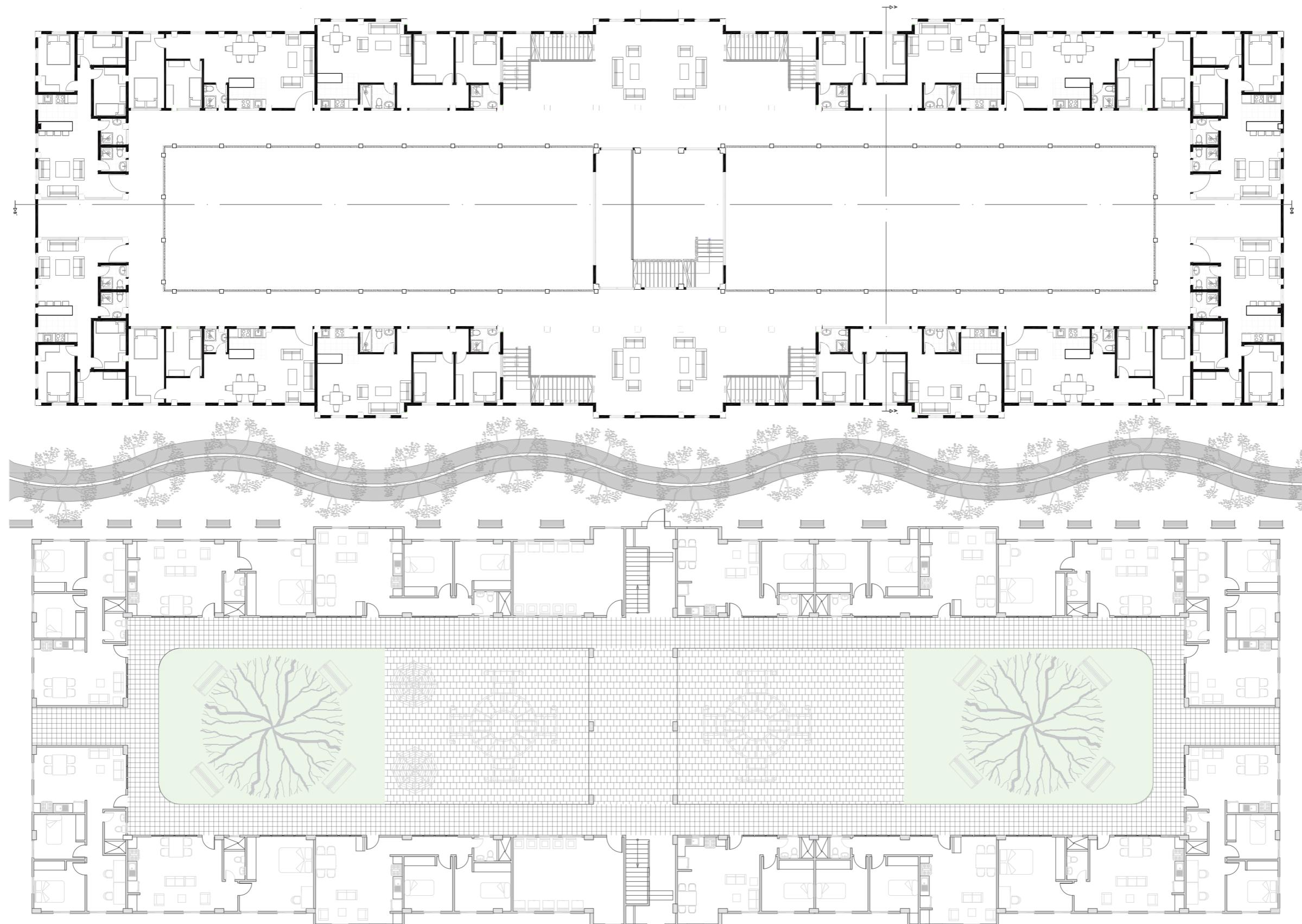
# PLANTA SEGUNDO PISO ALTO

ESCALA .- 1:275



# PLANTA TERCER PISO ALTO

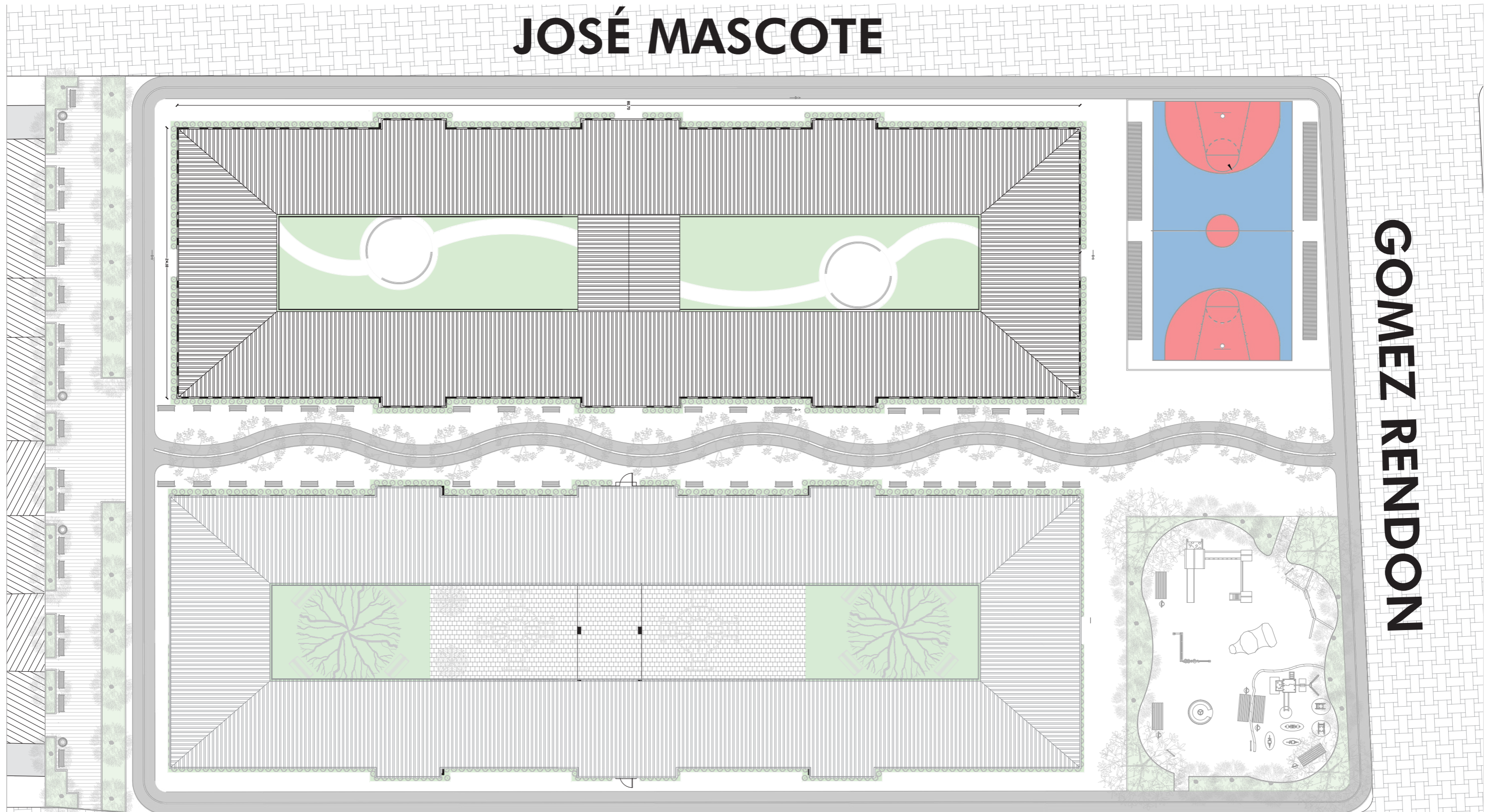
ESCALA .- 1:275



# IMPLANTACIÓN

ESCALA .- 1:400

## JOSÉ MASCOTE



## AV DEL EJERCITO

MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

# SECCIÓN TRANSVERSAL

ESCALA .- 1:100



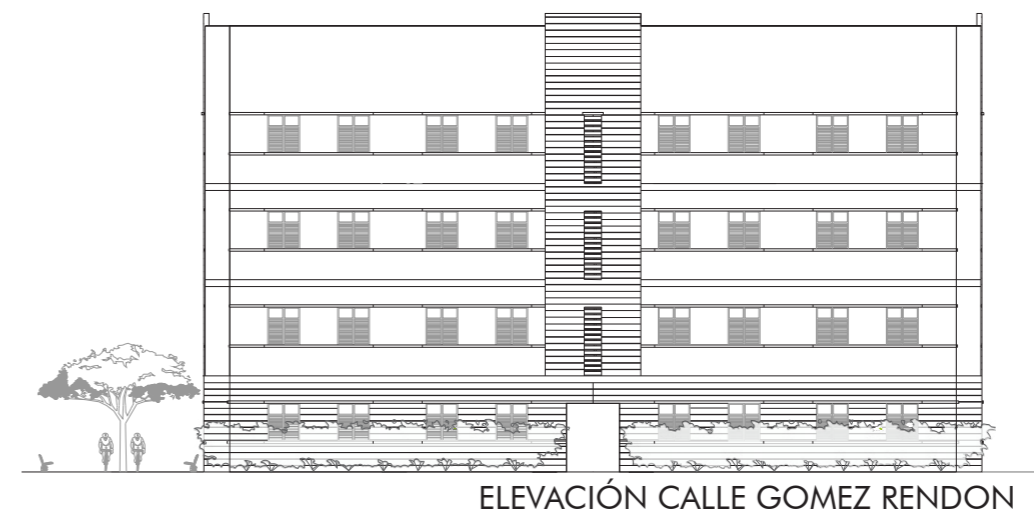
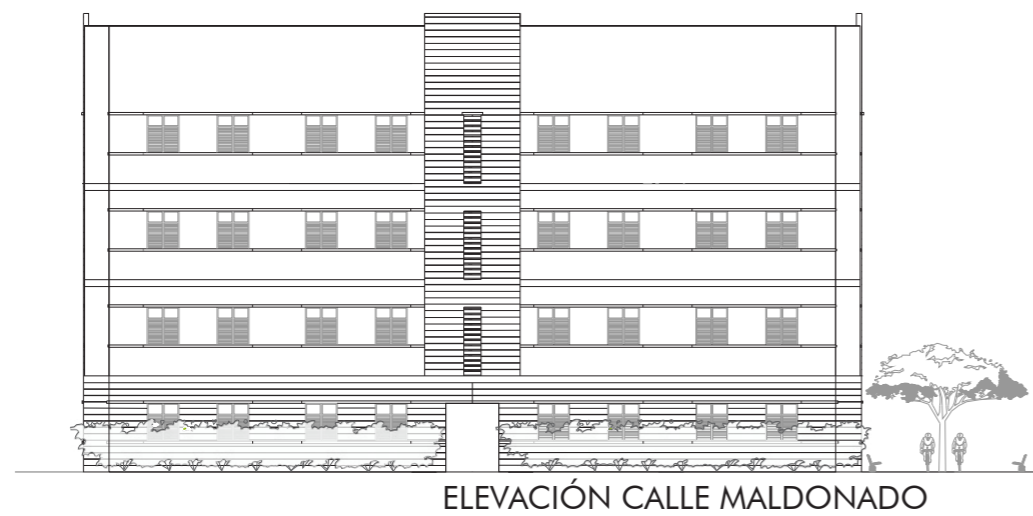
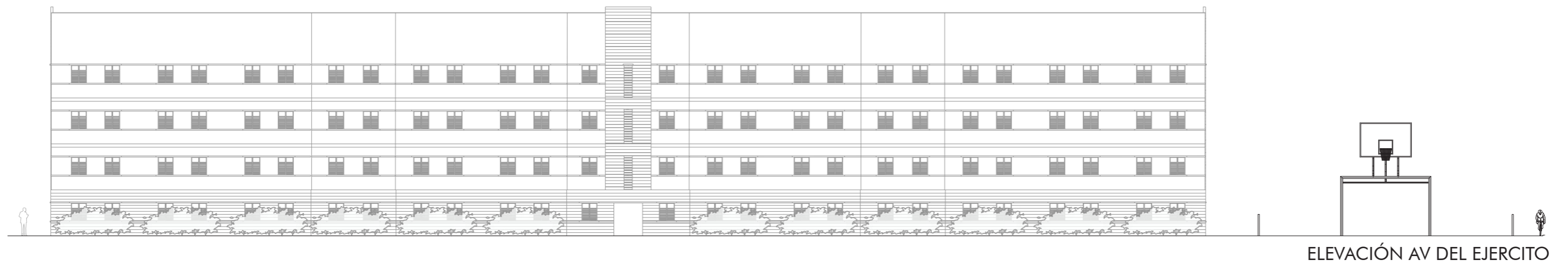
# SECCIÓN LONGITUDINAL

ESCALA .- 1:300



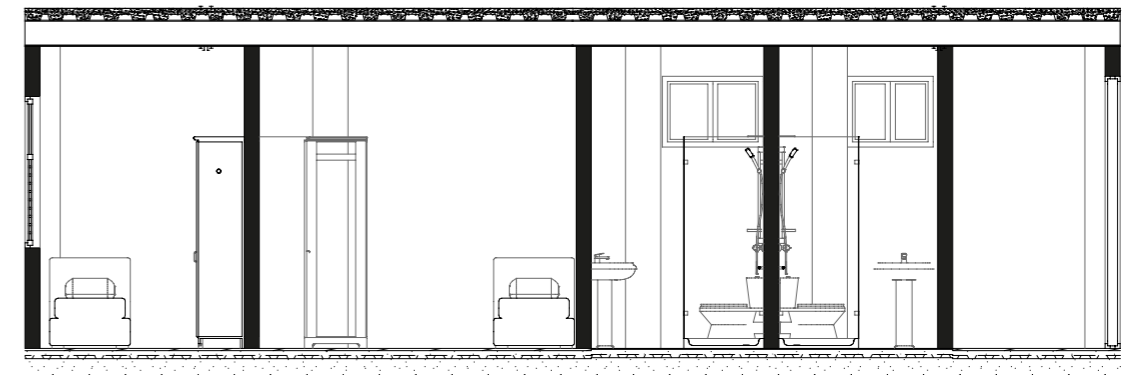
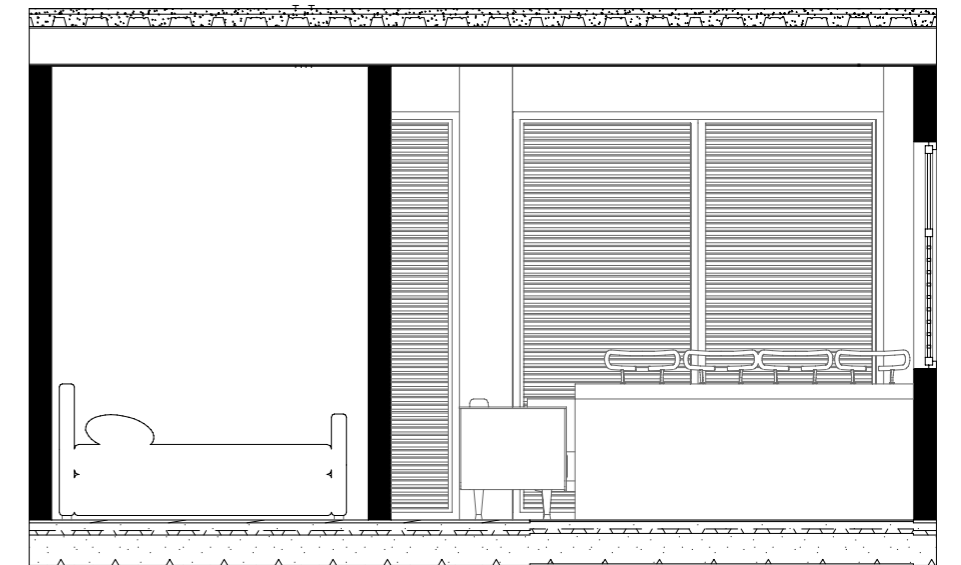
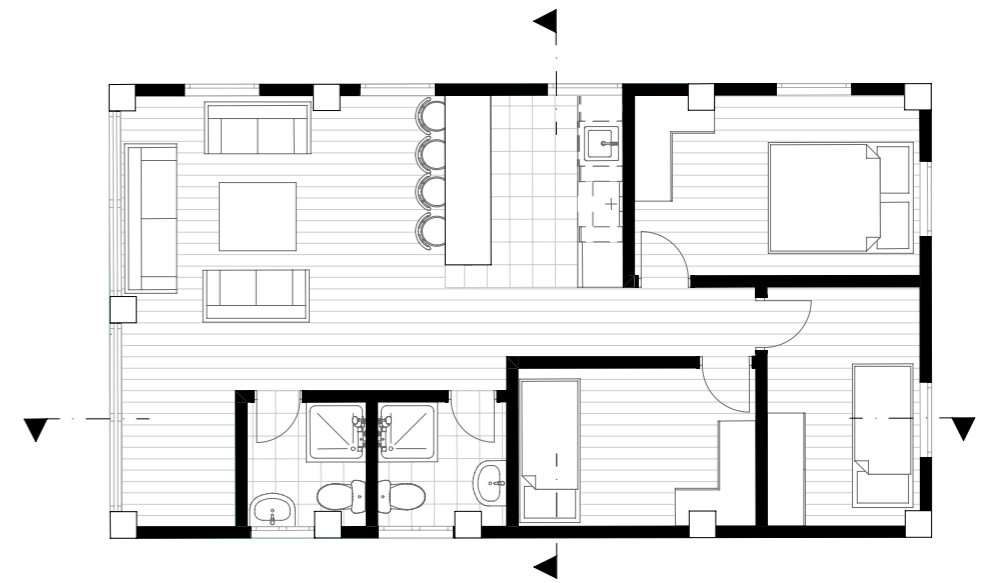
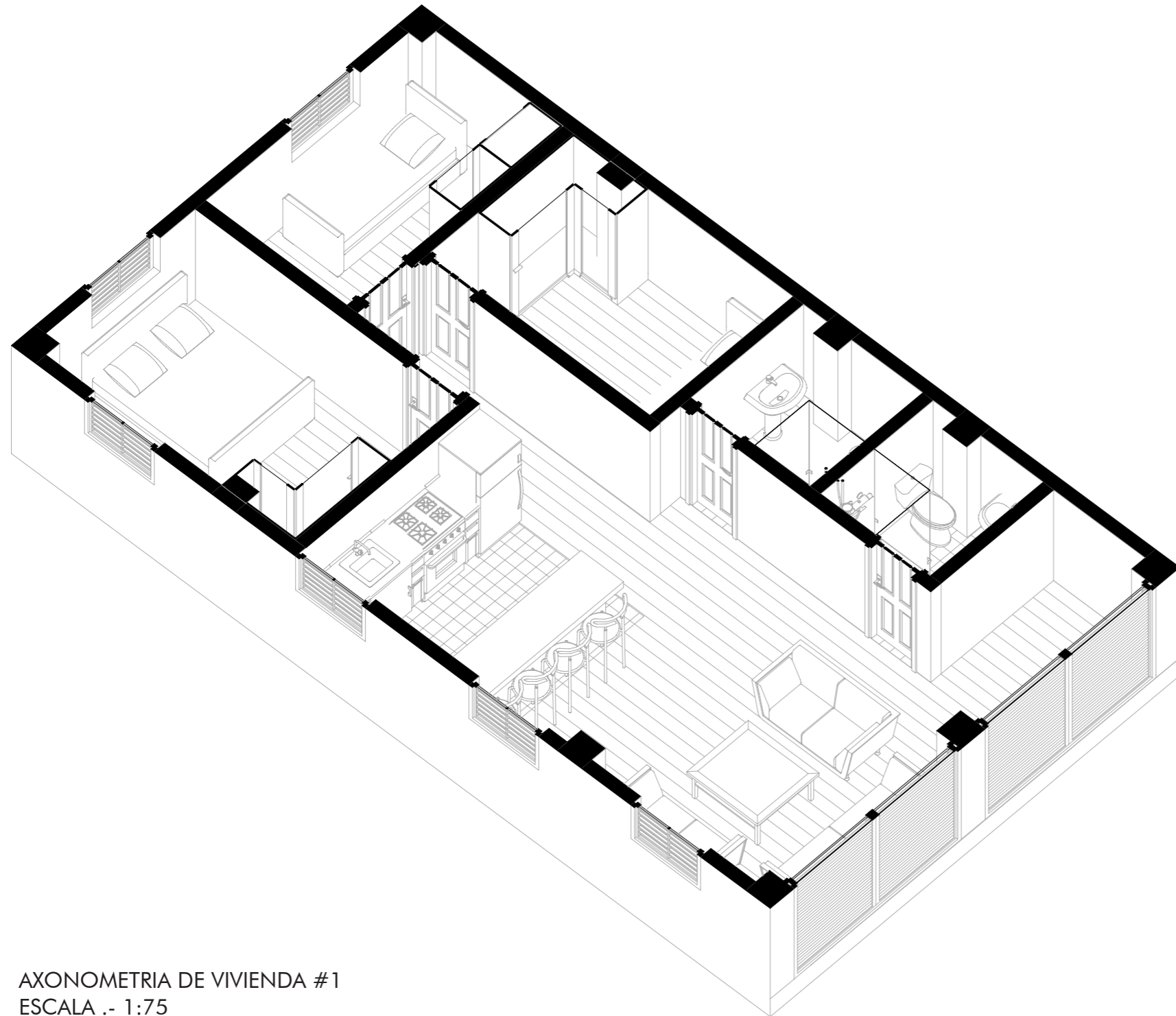
# ELEVACIONES

ESCALA .- 1:300

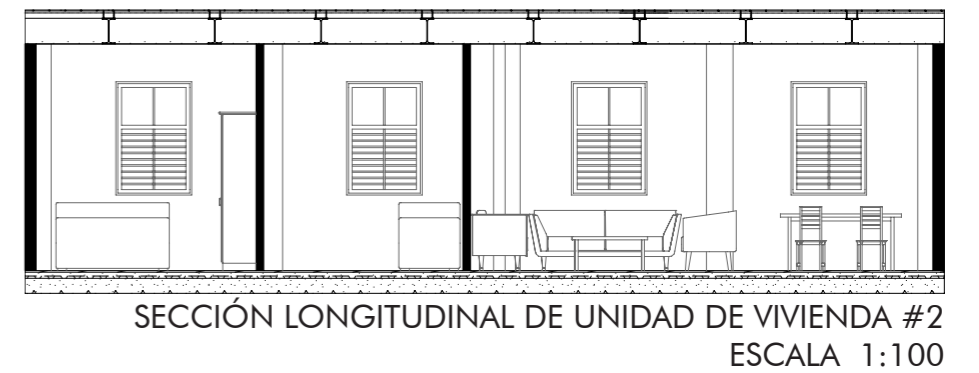
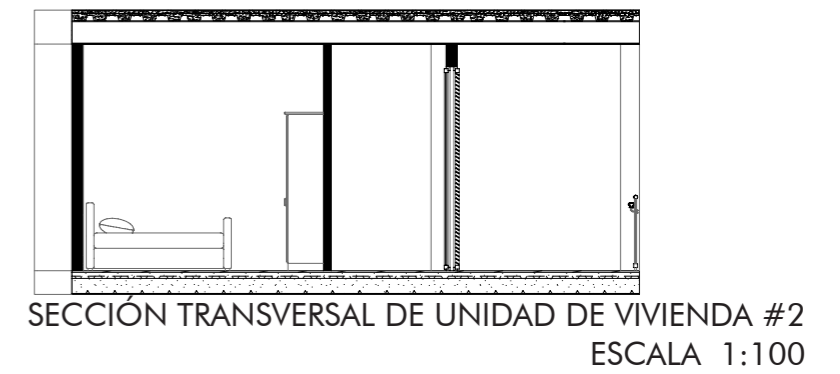
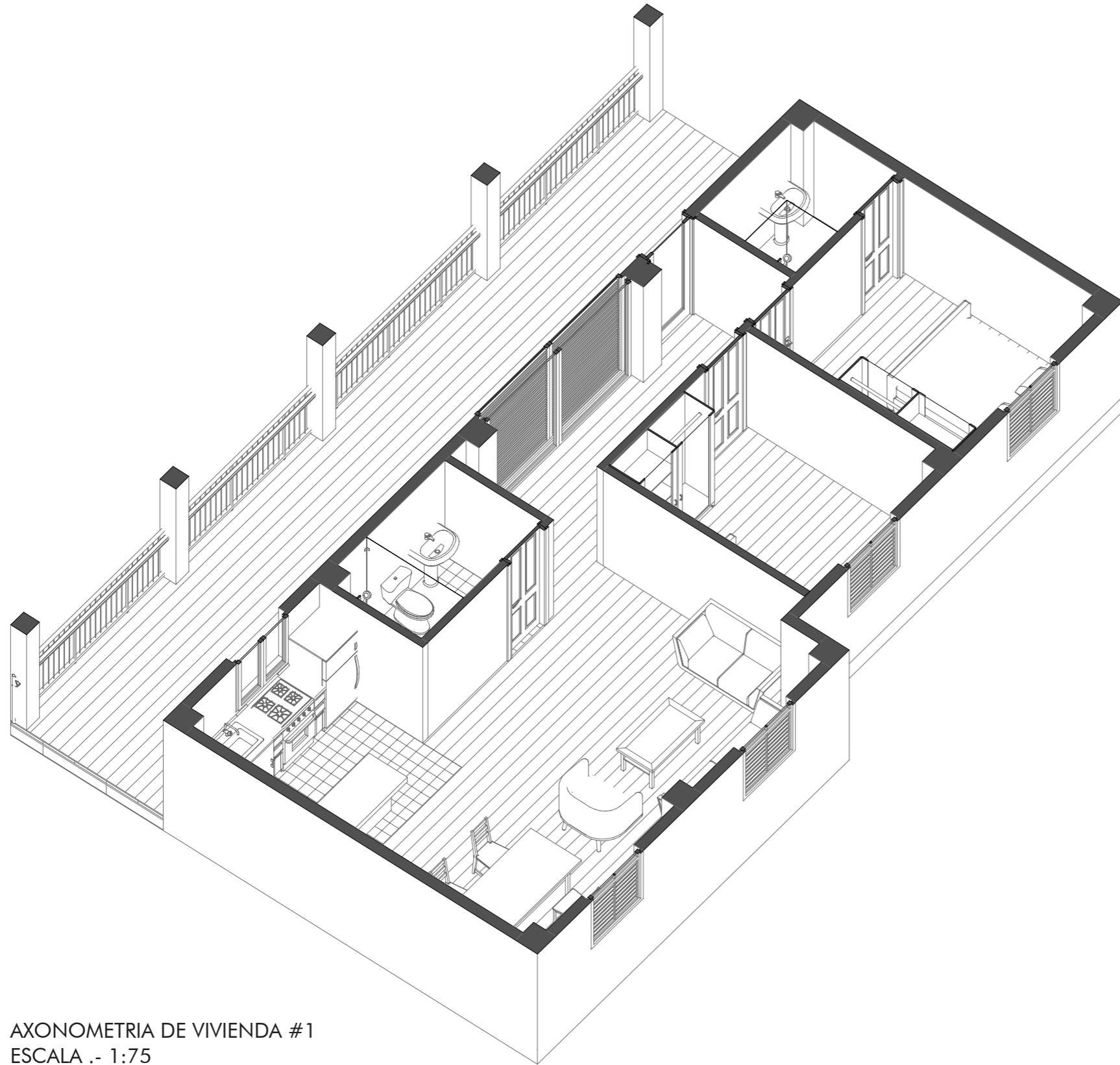




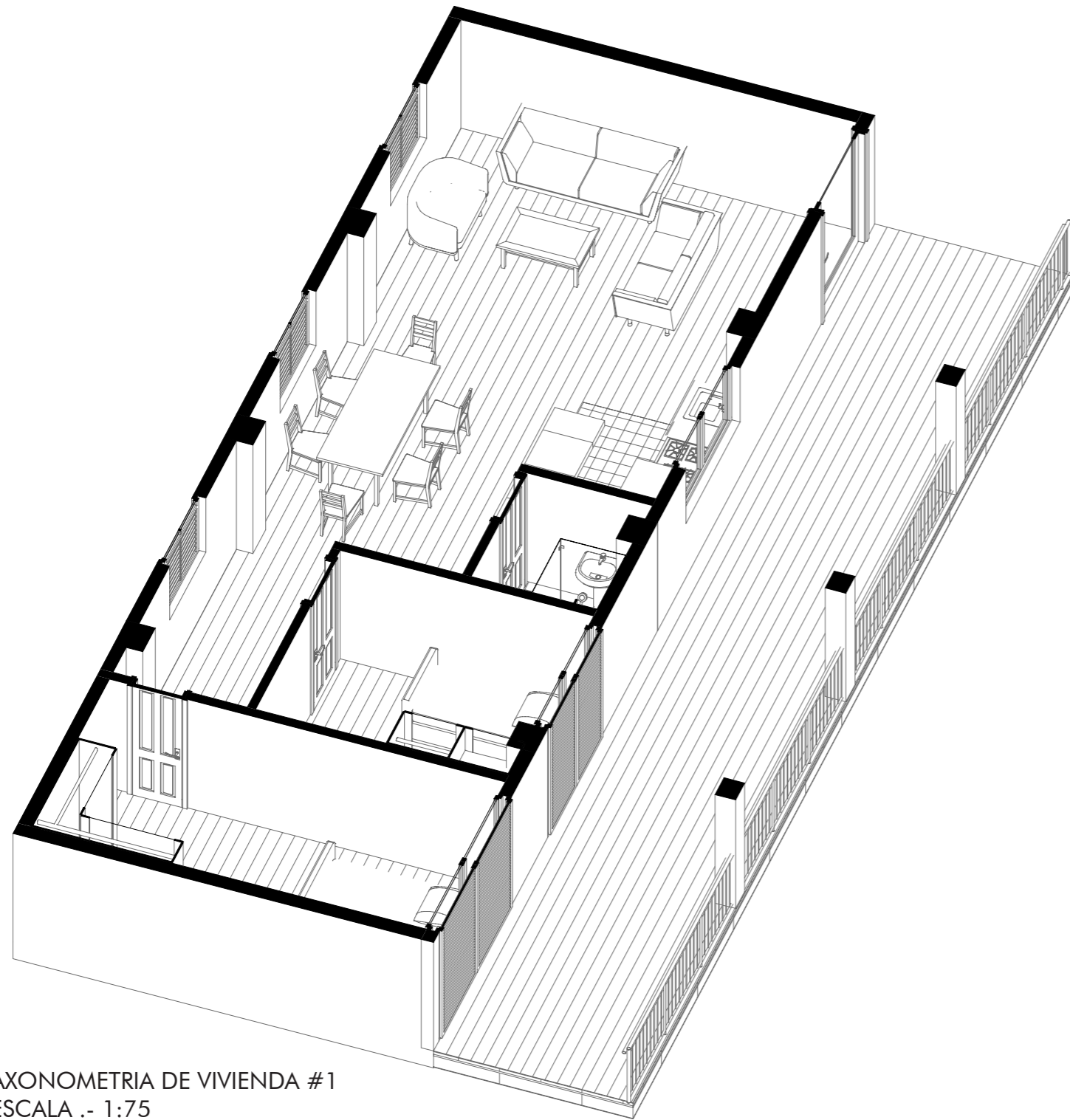
# TIPOLOGIA DE VIVIENDA #1



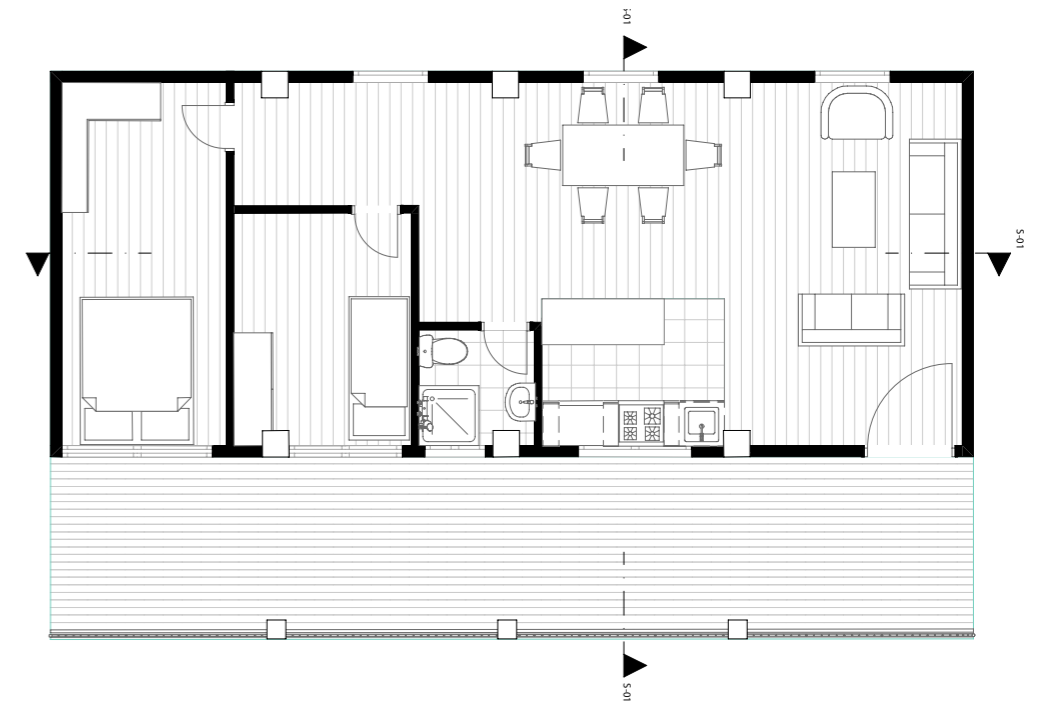
# TIPOLOGIA DE VIVIENDA #2



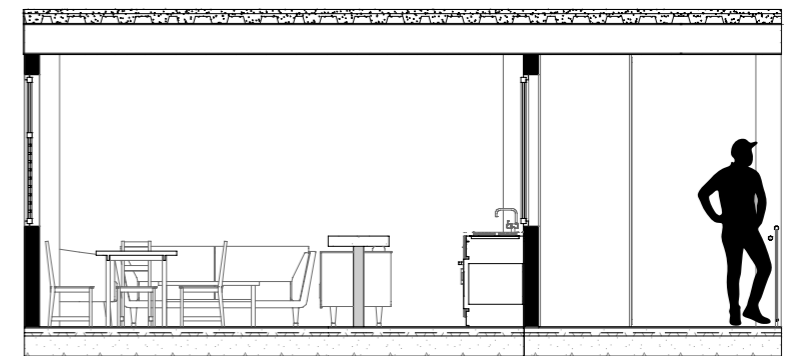
# TIPOLOGIA DE VIVIENDA #3



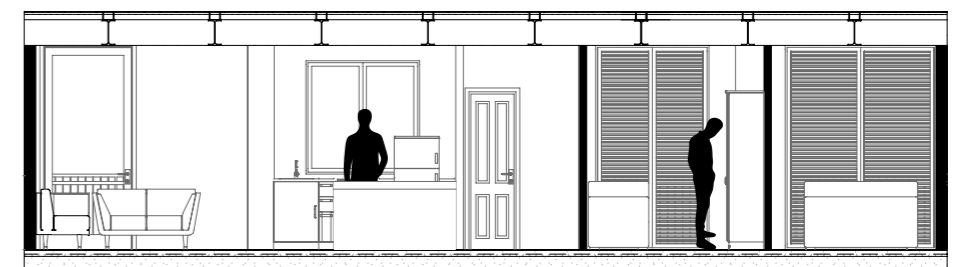
AXONOMETRIA DE VIVIENDA #1  
ESCALA .- 1:75



PLANTA DE UNIDAD DE VIVIENDA #2  
ESCALA 1:100

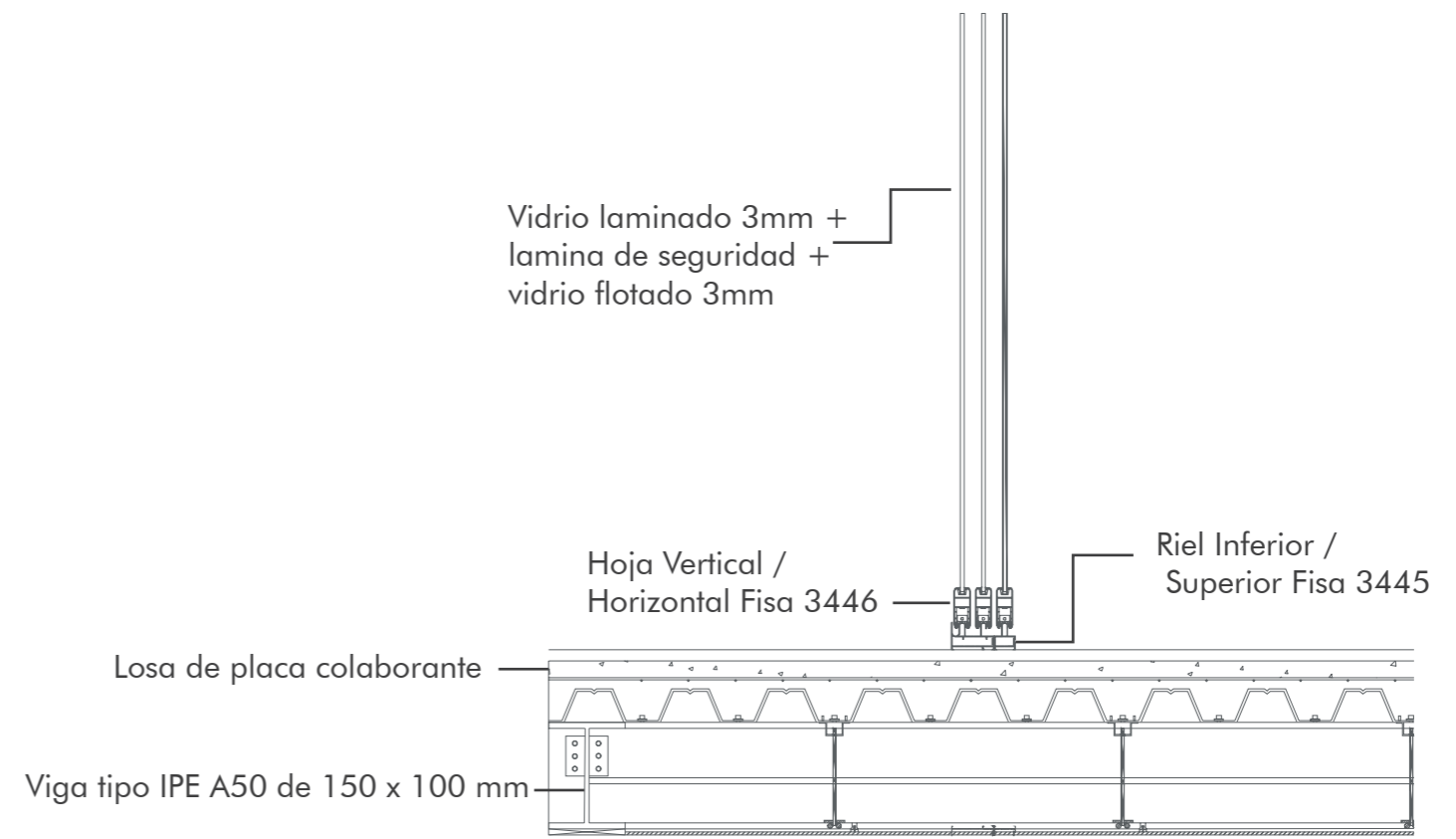
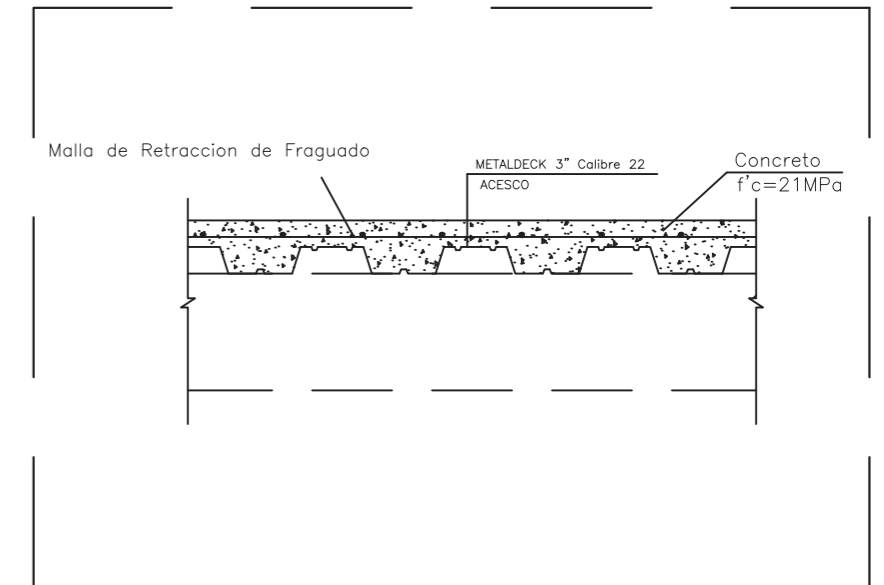
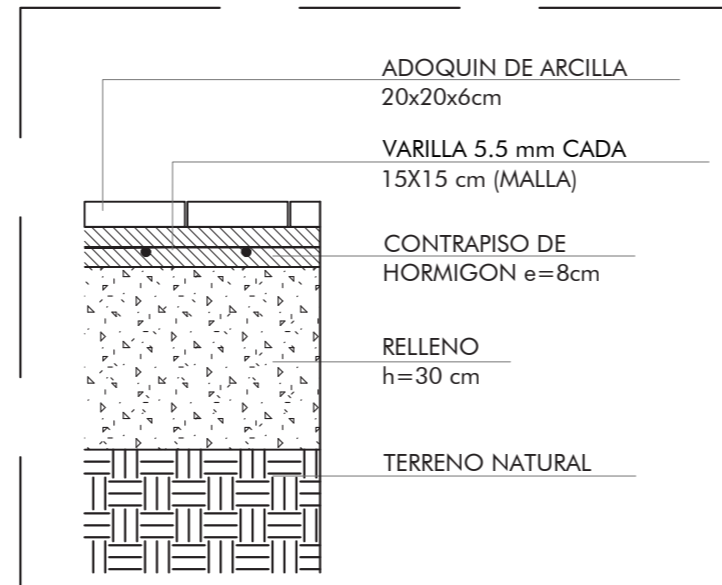
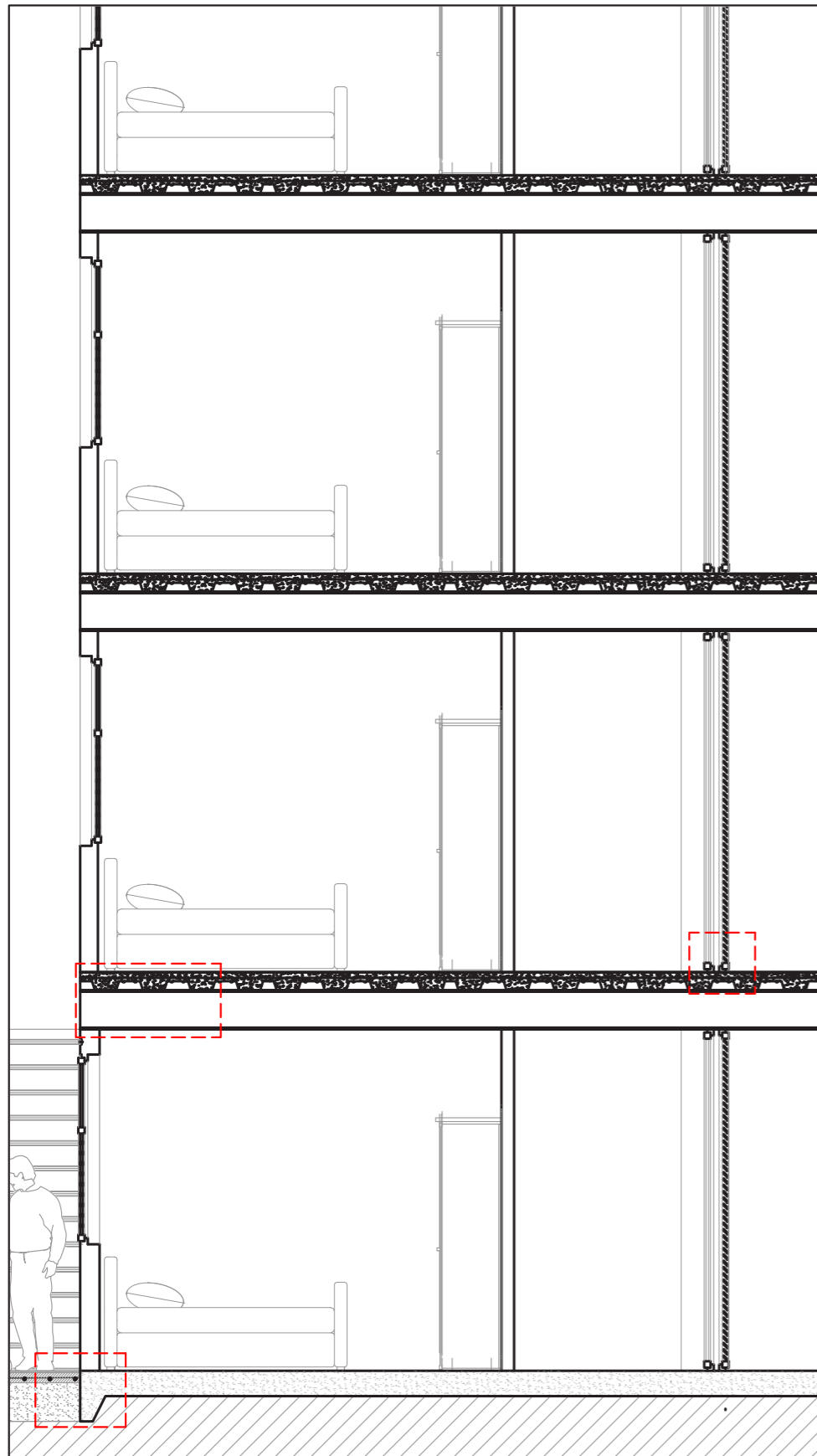


SECCIÓN TRANSVERSAL DE UNIDAD DE VIVIENDA #2  
ESCALA 1:100



SECCIÓN LONGITUDINAL DE UNIDAD DE VIVIENDA #2  
ESCALA 1:100

# DETALLE CONSTRUCTIVO



AUTOR: JORGE ALBERTO VILLAO MARAÑON

MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

# VISUALIZACIÓN BLOQUES DE VIVIENDA #1



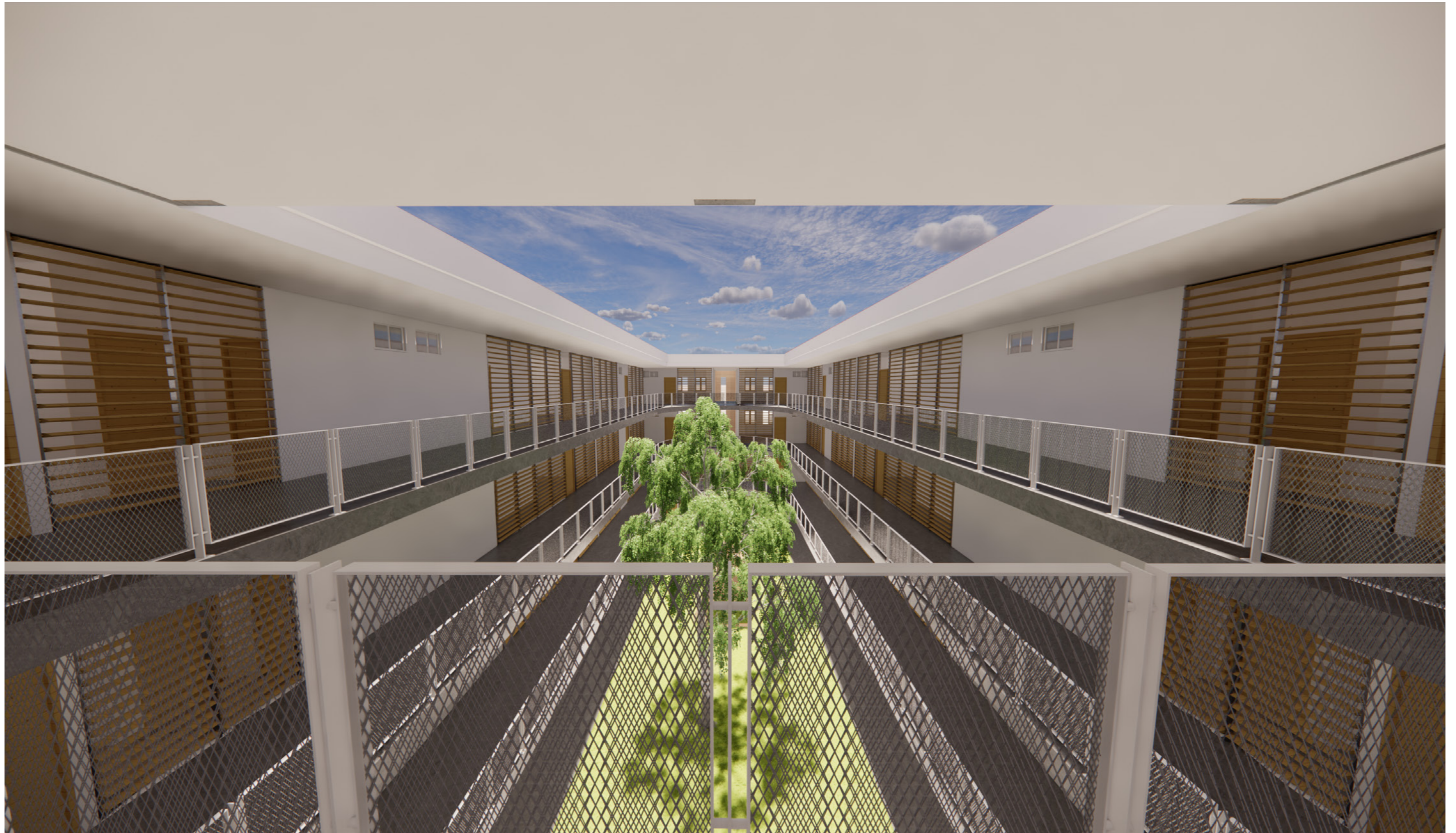
## VISUALIZACIÓN BLOQUES DE VIVIENDA #2



## VISUALIZACIÓN BLOQUES DE VIVIENDA #3



# VISUALIZACIONES BLOQUE A





# VISUALIZACIONES BLOQUE A



## VISUALIZACIONES BLOQUE A



## VISUALIZACIONES BLOQUE A



## VISUALIZACIONES BLOQUE A



## VISUALIZACIONES BLOQUE B



## VISUALIZACIONES BLOQUE B



## VISUALIZACIONES BLOQUE B



## VISUALIZACIONES BLOQUE B





## VISUALIZACIONES BLOQUE B



## VISUALIZACIONES BLOQUE B



# MEMORIA DESCRIPTIVA

## PROBLEMÁTICA

Las condiciones actuales de las viviendas en las Casas Colectivas revelan un escenario complejo y desafiante en términos de tamaño, distribución y funcionalidad. Con el transcurso de los años, diversas circunstancias han influido en la transformación de estas viviendas emblemáticas, resultando en un panorama en el que las condiciones habitacionales han experimentado modificaciones sustanciales.

La funcionalidad de las viviendas en las Casas Colectivas también se ve comprometida por estas condiciones. La falta de una distribución coherente y la reducción del tamaño han dado como resultado espacios inadecuados para el desarrollo de actividades diarias. La convivencia se ve limitada debido a la insuficiencia de áreas comunes y privadas para los habitantes. Además, las carencias en el diseño interior han generado problemas como la falta de privacidad y la ausencia de iluminación y ventilación adecuadas.

## CONTEXTO HISTORICO

Durante la década del 50, Guayaquil experimentó cambios significativos en su paisaje urbano y social. En este contexto de crecimiento acelerado, se forjaron nuevas ideas sobre la vivienda y la comunidad. Las Casas Colectivas surgieron como una respuesta audaz a la necesidad de albergar a una creciente población en espacios urbanos limitados.

La concepción de este edificio fue un punto de inflexión en la forma en que se concebían las estructuras residenciales. La disposición de dos bloques simétricos, cada uno con cuatro pisos de altura, no solo reflejaba una estética única, sino que también buscaba fomentar una comunidad cercana y compartida. La disposición de patios inte-

JORGE ALBERTO VILLAO MARAÑÓN  
MARIO JOSUE ARAUJO GARCIA

riores compartidos creó espacios comunes en el corazón del edificio, fomentando la interacción entre los habitantes y promoviendo un sentido de pertenencia colectiva.

## Metodología de Investigación:

Para analizar la situación actual de las viviendas en las Casas Colectivas y proponer mejoras, se emplearán una combinación de métodos que abarcan aspectos arquitectónicos, sociales y funcionales. Estos métodos están diseñados para brindar una comprensión holística de la problemática y generar soluciones efectivas que restauren la dignidad y la calidad de vida en este edificio emblemático.

**Análisis arquitectónico y espacial:** Se realizará un análisis detallado de la distribución interna de las viviendas, identificando áreas de tamaño insuficiente, mal aprovechadas o subutilizadas. Esto incluirá la medición de espacios, la identificación de divisiones faltantes o redundantes y la evaluación de la disposición de elementos funcionales como cocinas y baños.

**Encuestas y entrevistas:** Se llevarán a cabo encuestas y entrevistas con los habitantes actuales de las Casas Colectivas para recopilar sus experiencias, percepciones y necesidades. Estos testimonios serán cruciales para entender cómo las condiciones actuales afectan su vida cotidiana y qué aspectos específicos requieren mejoras.

**Análisis de necesidades:** A través de la información recopilada en encuestas y entrevistas, se realizará un análisis de necesidades para identificar los problemas más apremiantes y las áreas que requieren intervención inmediata. Esto permitirá priorizar las mejoras propuestas de manera informada.

## Impacto Social y Comunitario:

Las mejoras propuestas en las Casas Colectivas tienen el potencial de tener un impacto significativo en la vida de los residentes y en el fortalecimiento de su sentido de comunidad. Estas mejoras no solo abordan los aspectos físicos y funcionales de las viviendas, sino que también tienen como objetivo restaurar y enriquecer la experiencia de convivencia en este emblemático edificio.

**Mejora de la habitabilidad:** La optimización del diseño interior, incluyendo la reconfiguración de espacios y la incorporación de elementos funcionales, como áreas de almacenamiento eficientes y cocinas adecuadas, mejorará la habitabilidad de las viviendas. Esto permitirá a los residentes realizar sus actividades diarias de manera más cómoda y eficiente, mejorando su calidad de vida.

**Aumento de la privacidad:** Las intervenciones para restablecer la privacidad en las viviendas contribuirán a reducir las tensiones y conflictos entre los residentes. Espacios bien definidos y divisiones adecuadas permitirán a los habitantes disfrutar de su propio espacio personal, aliviando las preocupaciones sobre la invasión de la privacidad.

**Promoción de la interacción social:** La creación de áreas comunes adecuadas para la convivencia y el esparcimiento fomentará la interacción entre los residentes. Estos espacios serán lugares donde las personas puedan reunirse, compartir experiencias y establecer relaciones, fortaleciendo el tejido social y el sentido de pertenencia.

# BIBLIOGRAFÍA

- Azkarate, A., & Santana, A. (s. f.). El Patrimonio Arquitectónico. KULTURAREN EUSKAL PLANA - PLAN VASCO DE CULTURA.
- Bamba, J. (2016) Vivienda Colectiva Pública (1970 - 1990) UCSG.
- Bamba, J. (2020) DESPLAZAMIENTOS, ALTERACIONES, SUBVERSIONES.
- Distrito, Ferderal (2000)Ley de Salvaguarda del patrimonio urbanístico arquitectónico del distrito fereal.
- Rojas, M., & Villavicencio, G. (1988). El proceso urbano de Guayaquil 1870-1980. CERG.
- Vargas, Clara (2016) Criterios de restauración, intervención y revitalización del patrimonio industrial.



## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Villao Marañon Jorge Alberto**, con C.C: # 0925018665 autor/a del trabajo de titulación: **Diseño arquitectónico de viviendas unifamiliares y multifamiliares** previo a la obtención del título de **Arquitecto** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, **11 de septiembre de 2023**

f. \_\_\_\_\_

Nombre: **Villao Marañon Jorge Alberto**

C.C: **0925018665**



## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Araujo García Mario Josué**, con C.C: # 0951929363 autor/a del trabajo de titulación: **Diseño arquitectónico de viviendas unifamiliares y multifamiliares** previo a la obtención del título de **Arquitecto** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, **11 de septiembre de 2023**

f. *Mario Araujo García*

Nombre: **Araujo García Mario Josué**

C.C: **0951929363**

<b>REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA</b>			
<b>FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN</b>			
<b>TEMA Y SUBTEMA:</b>	Diseño arquitectónico de viviendas unifamiliares y multifamiliares		
<b>AUTOR(ES)</b>	Villao Marañon Jorge Alberto; Araujo García Mario Josué		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>	Ludeña Zerda Jorge Franklin		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Facultad de Arquitectura y Diseño		
<b>CARRERA:</b>	Arquitectura		
<b>TÍTULO OBTENIDO:</b>	Arquitecto		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	DE 11 de Septiembre de 2023	<b>No. PÁGINAS:</b>	DE Pag 86
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Vivienda de interés social, arquitectura sostenible, intervención de patrimonio		
<b>PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:</b>	Revitalización, Vivienda, Vivienda colectiva, IESS, Patrimonio, Intervención		
<b>RESUMEN/ABSTRACT :</b>	<p>El siguiente proyecto estudia la intervención y propuesta de revitalización de los bloques de vivienda colectiva del IESS, los cuales se encuentran ubicados en la calle Gómez Rendón entre Av. del Ejército y Maldonado. Dicha revitalización fundamentada por la actual situación aciaga de la edificación, para esto es necesario hacer un análisis de la vivienda existente, las instalaciones, la infraestructura y la superestructura.</p> <p>Como consecuencia del análisis se concluye que la vivienda dentro del conjunto no es óptima para la vivienda digna, por ende, se proponen nuevos módulos de vivienda teniendo en cuenta el metraje mínimo dispuesto por el MIDUVI. Implementando una solución constructiva que mejore la calidad espacial y visual de los usuarios de esta edificación.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> +593996647106	E-mail: jorgevillaom@gmail.com	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL</b>	<b>Nombre:</b> SANDOYA LARA, RICARDO ANDRÉS		
	<b>Teléfono:</b> +593-996608225		
	<b>titulación.arq@cu.ucsg.edu.ec</b>		

<b>PROCESO UTE)::</b>	
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>	
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>	
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>	
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>	