

UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

TEMA:

PROYECTO DE VIVIENDA COLECTIVA HÍBRIDA EN EL CENTRO DE
GUAYAQUIL

AUTORES:

Ochoa Nevárez, Juan José
Torres Figueroa, César Alejandro

Trabajo de titulación previo a la obtención del título de

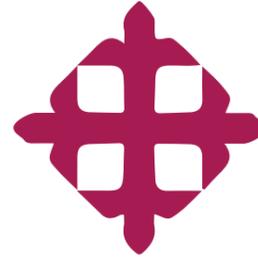
ARQUITECTO

TUTOR:

Arq. Ordoñez Garcia, Jorge Antonio; Mgs.

Guayaquil, Ecuador

02 de Septiembre del 2024



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 **Ochoa Nevárez, Juan José y Torres Figueroa, César Alejandro**, como requerimiento para la obtención del título de Arquitecto.

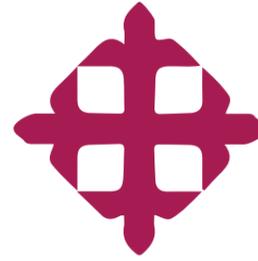
TUTOR



f. _____
Arq. Ordoñez García, Jorge Antonio; Mgs.

DIRECTOR DE CARRERA

f. _____
Arq. Chunga de la Torre, Félix Eduardo; M.Sc



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Ochoa Nevárez, Juan José**
Yo, **Torres Figueroa, César Alejandro**

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación, **Arquitectura sin programa: Virtualidad y multi-territorialidad** previo a la obtención del título de **Arquitecto**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

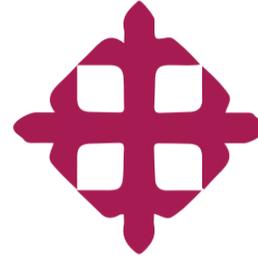
En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 2 días del mes de Septiembre del año 2024

AUTORES

f. _____
Ochoa Nevárez, Juan José

f. _____
Torres Figueroa, César Alejandro



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

AUTORIZACIÓN

Yo, **Ochoa Nevárez, Juan José**

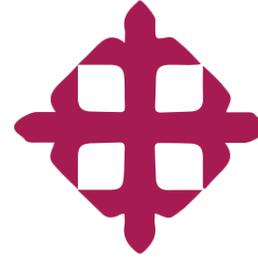
Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **Proyecto de vivienda colectiva híbrida en el centro de Guayaquil**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 2 días del mes de Septiembre del año 2024

EL AUTOR

f.

Ochoa Nevárez, Juan José



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

AUTORIZACIÓN

Yo, **Torres Figueroa, César Alejandro**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **Proyecto de vivienda colectiva híbrida en el centro de Guayaquil**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

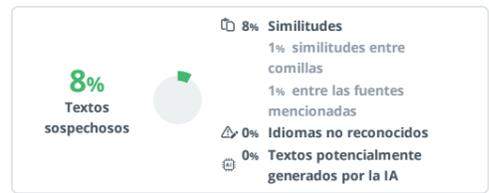
Guayaquil, a los 2 días del mes de Septiembre del año 2024

EL AUTOR

f. _____

Torres Figueroa, César Alejandro

OCHOA. JUAN_TORRES. CESAR TIC_A2024 TESIS



Nombre del documento: OCHOA. JUAN_TORRES. CESAR TIC_A2024 TESIS.pdf ID del documento: ba382f9e8b3241bb7832aa93c48ab36ecf851022 Tamaño del documento original: 149,24 kB Autores: César Alejandro Torres Figueroa, Juan José Ochoa Nevárez	Depositante: César Alejandro Torres Figueroa Fecha de depósito: 26/8/2024 Tipo de carga: url_submission fecha de fin de análisis: 26/8/2024	Número de palabras: 7333 Número de caracteres: 48.702
--	--	--



Fuentes principales detectadas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	repositorio.ucsg.edu.ec http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/3683/3/T-UCSG-PRE-ARQ-CA-57.pdf.txt 28 fuentes similares	4%		Palabras idénticas: 4% (256 palabras)
2	repositorio.ucsg.edu.ec http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/6142/3/T-UCSG-PRE-ARQ-CA-137.pdf.txt 28 fuentes similares	4%		Palabras idénticas: 4% (244 palabras)
3	repositorio.ucsg.edu.ec http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/5791/1/T-UCSG-PRE-ARQ-CA-116.pdf 26 fuentes similares	3%		Palabras idénticas: 3% (194 palabras)
4	repositorio.ucsg.edu.ec http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/11856/1/T-UCSG-PRE-ARQ-CA-385.pdf 26 fuentes similares	2%		Palabras idénticas: 2% (189 palabras)
5	repositorio.ucsg.edu.ec http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14045/3/T-UCSG-PRE-ARQ-CA-464.pdf.txt 15 fuentes similares	2%		Palabras idénticas: 2% (136 palabras)

Fuentes con similitudes fortuitas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	repositorio.ucsg.edu.ec http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/4696/1/T-UCSG-PRE-ECO-CICA-173.pdf	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (38 palabras)
2	repositorio.ucsg.edu.ec http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/2553/1/T-UCSG-PRE-ECO-ADM-92.pdf	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (30 palabras)
3	Documento de otro usuario #1524ca El documento proviene de otro grupo	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (31 palabras)
4	repositorio.ucsg.edu.ec http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/2811/1/T-UCSG-PRE-ESP-IAV-94.pdf	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (29 palabras)
5	editorial.ucsg.edu.ec Revista AUC https://editorial.ucsg.edu.ec/au/index.php/au-ucs	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (21 palabras)

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

1	https://www.habitatyvivienda
2	https://www.inec.gob.pa/Aplicaciones/POBLACION_VIVIENDA/notas/def_vol1.htm
3	https://www.eluniverso.com/guaya
4	https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/censo-ecua
5	https://www.comunidad.madrid/servicios/consumo/informa

Tutor: Jorge Ordóñez García
 Estudiantes: Juan José Ochoa - César Torres
 Tema: Proyecto de Vivienda Colectiva Híbrida en el centro de Guayaquil
 Porcentaje de coincidencia COMPILATIO: 8%

AGRADECIMIENTO

Ochoa Nevárez, Juan José

A Dios, por ayudarme, guiarme y acompañarme en todos mis logros.

A mi padres, Kleber y Sandra, por el amor que siempre me dan y su apoyo para poder cumplir mis metas académicas y deportivas.

A mi hermanas, la Arq. Pierina Ochoa, que me acompañó aconsejó desde el inicio de mi carrera; Y Paulina, por las risas que compartimos y por todo el cariño.

A mis abuelos, Klever y Luis Alfredo, que me han acompañado y cuidado.

A mi novia y a mis amigos, que han estado para mi siempre.

A Tommy, por siempre hacerme feliz.

A mi tutor, Jorge Ordoñez, por guiarnos en este proceso mediante sus consejos e indicaciones.

A mis compañeros y profesores de la carrera que me han acompañado durante este proceso.

DEDICATORIA

Este título va dedicado a mi padres, hermanas y familia, por siempre creer y confiar en mi que podía obtener este logro.

AGRADECIMIENTO

Torres Figueroa, César Alejandro

Primero que nada agradecer a mi familia, a mi mamá, a mi papá, a mi hermana, a mi novia y a mis perritos ya que sin ellos nada de esto sería posible al ser pilares fundamentales en mi vida, ya que lo son todo para mí.

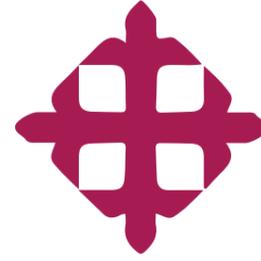
De igual manera agradecido con la Universidad Católica Santiago de Guayaquil por haber sido parte de esta grandiosa etapa de mi vida.

Agradecer a mi tutor de tesis el Arq. Jorge Ordóñez que me guió en esta última etapa de mi vida universitaria, y a completar este gran logro que es realizar un proyecto de tesis.

Y por último a todos los profesores de la carrera que me brindaron una gran parte de su conocimiento y a mis amigos de carrera con los cuales he tenido la suerte de haberlos conocido y haberme graduado con ellos sin que nadie falte.

DEDICATORIA

Este logro va a dedicado a los que siempre confiaron en mí y a los que me apoyaron en todo.



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____
Arq. Naranjo Ramos, Yelitza Gianella; MSc, PhD.

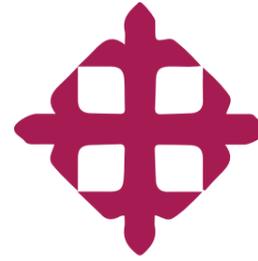
EVALUADOR 1

f. _____
Arq. Ludeña Zerda, Jorge Franklin; Mgs.

EVALUADOR 2

f. _____
Arq. Compte Guerrero, Florencio Antonio; PhD.

OPONENTE



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

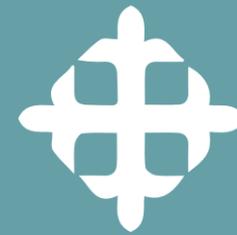
CALIFICACIÓN



f. _____
Arq. Ordoñez García, Jorge Antonio; Mgs.

TUTOR

PROYECTO DE VIVIENDA COLECTIVA HÍBRIDA EN EL CENTRO DE GUAYAQUIL.



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

TRABAJO DE TITULACIÓN

IX CICLO

INTEGRANTES:

Ochoa Nevárez, Juan José
Torres Figueroa, César Alejandro

TUTOR:

Arq. Ordoñez Garcia, Jorge Antonio

ÍNDICE DE CONTENIDO

1	Introducción	01	17	Partido y programa arquitectónico	13
2	Ubicación	02	17.1	Proceso de volumetría	
2.1	Área de estudio		17.2	Lineamientos de diseño según las ordenanzas	
3	Antecedentes	02	17.3	Zonificación de espacios	14
4	Problemáticas	03	17.4	Programa arquitectónico de proyecto	
5	Justificación	03	17.5	Programa arquitectónico plantas tipo	15
6	Análisis Metodológico	03	18	Planos arquitectónicos	16
7	Análisis referencias teóricas	04	19	Fachadas	26
7.1	Vivienda colectiva híbrida y conceptos relacionados		20	Secciones arquitectónicas	30
7.2	Criterios VIS		21	Secciones y detalles constructivos	34
8	Objetivos de investigación	05	22	Visualizaciones	39
8.1	Específico				
8.2	Generales				
9	Análisis programático	05			
9.1	Usuario				
9.2	Tipos de vivienda				
9.3	Programa de necesidades				
9.4	Unidades de vivienda				
10	Análisis tipológico	06			
10.1	Funcional				
10.2	Urbano				
10.3	Arquitectónico				
10.4	Formal				
11	Análisis Contextual	08			
11.1	Equipamientos				
11.2	Análisis climático				
11.3	Condicionantes naturales				
12	Análisis del sitio	10			
12.1	Antecedentes de la cooperativa 24 de agosto				
12.2	Perfil Urbano				
13	Propuesta de reubicación de los habitantes de la cooperativa 24 de agosto	11			
14	Análisis de propuesta de expansión a futuro del puerto Santa Ana	11			
15	Normativas según la "ordenanza del proyecto puerto Santa Ana 3"	12			
16	Propuesta de proyecto implantada en futuro puerto Santa Ana	12			

ÍNDICE DE IMAGENES

1	Imágen 1: Vista aérea del Puerto Santa Ana	02	24	Imágen 24: Análisis de Mapeo del Proyecto "The Hills" por Uribe Schwarzkopf / Miracielo S.A (2023)	11
2	Imágen 2: Mapa Puerto Santa Ana		25	Imágen 25: Propuesta de Proyecto implantada en futuro Puerto Santa Ana	12
3	Imágen 3: Mapa de parroquias				
4	Imágen 4: Dimensiones del terreno				
5	Imágen 5: Terreno				
6	Imágen 6: Mapa de crecimiento demográfico en Ecuador	03			
7	Imágen 7: Mapa de desarrollo en Guayaquil				
8	Imágen 8: Vista aérea del Puerto Santa Ana de noche				
9	Imágen 9: Primeras viviendas en el sector de Sauces				
10	Imágen 10: Primeras viviendas en el sector de Atarazana				
11	Imágen 11: Primeras viviendas en el centro de Guayaquil				
12	Imágen 12: Proyectos de VIS en la ciudad de de Guayaquil				
13	Imágen 13: MARMALADE LANE COHOUSING DEVELOPMENT - MOLE ARCHITECT	06			
14	Imágen 14: SANTA MONICA U.S.A - BELMAR APARTMENTS				
15	Imágen 15: Residencias para adultos mayores - TCU ARQUITECTOS				
16	Imágen 16: Alojamientos para estudiantes doorm - Arq. Luis Rebelo de Andrade	07			
17	Imágen 17: Casa esquina en baja California - Arq. Diego Dican				
18	Imágen 18: Allure - Origami XXL - ITAR Architectures				
19	Imágen 19: Vía Principal Av Pedro Menéndez Gilbert	08			
20	Imágen 20: Análisis a gran escala de la zona cercana al terreno				
21	Imágen 21: Condicionante climáticas del terreno				
22	Imágen 22: Acercamiento a la cooperativa 24 de agosto	10			
23	Imágen 23: Análisis de sitio de Puerto Santa Ana				

MEMORIA DESCRIPTIVA

GENERALIDADES

El proyecto de vivienda colectiva híbrida en el centro de Guayaquil se encuentra ubicado en el sector de Puerto Santa Ana en Guayaquil, Ecuador. Este sector se destaca por las grandes edificaciones residenciales de uso mixto que existen y se siguen construyendo en la actualidad.

ANTECEDENTES

Guayaquil es una de las ciudades con más población en Ecuador, es por esto que el centro, es uno de los lugares más transitados por la cantidad de personas que habitan ahí y por el movimiento comercial existente. Actualmente el centro ha dejado de ser una opción para vivir, por lo cual, varias viviendas se han dejado y en mayoría se han convertido en comercios. Debido a esto, estas personas buscan donde asentarse en las periferias de la ciudad como lo es el sector de Puerto Santa Ana.

El Puerto Santa Ana inicia desde los 2000s cuando se inició con los trabajos previos a la construcción del puerto, seguido de esto con la construcción de la infraestructura urbana incorporando calles y avenidas que den acceso a la zona a partir del año 2006, con el pasar de los años se fueron construyendo grandes edificios comerciales y residenciales. Estos edificios han ido dejando de lado a las pequeñas comunidades que se asentaban en el sector dejándolos prácticamente aislados de la sociedad.

Ante esta problemática nace la necesidad de un proyecto de vivienda que fomente la colectividad entre los habitantes del sector con el uso de áreas compartidas, manteniendo el espacio de área comercial que de igual manera ofrece trabajo para estos habitantes.

OBJETIVO GENERAL

Planificar un proyecto de vivienda colectiva híbrida donde puedan residir y convivir las personas que habitan en el sector de Puerto Santa Ana para mejorar su calidad de vida.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Diseñar viviendas que se adapten a los tipos de usuario para brindar espacios adecuados a sus necesidades.

Incorporar espacios compartidos para fomentar la convivencia entre residentes.

ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO

A partir del estudio del contexto en el que se encuentra el proyecto, se conoce que existen comunidades en asentamientos informales que buscan ser parte de la zona residencial de Puerto Santa Ana ya que los grandes desarrollos los han terminado escondiendo. El terreno donde se implanta este proyecto cuenta con accesos y espacio necesario para generar un proyecto que se adapte a estos grandes desarrollos incluyendo a estas comunidades en la parte residencial del proyecto.

CONCEPTO

El concepto de este proyecto es adaptabilidad e integración. Nace de como este proyecto busca adaptarse a diferentes tipos de usuarios de diferentes estados sociales y culturas, mediante el uso de bloques residenciales con viviendas adaptadas al usuario, que se conectan entre sí, creando un vínculo entre estos que empujan a la interacción e integración entre los residentes.

INTRODUCCIÓN

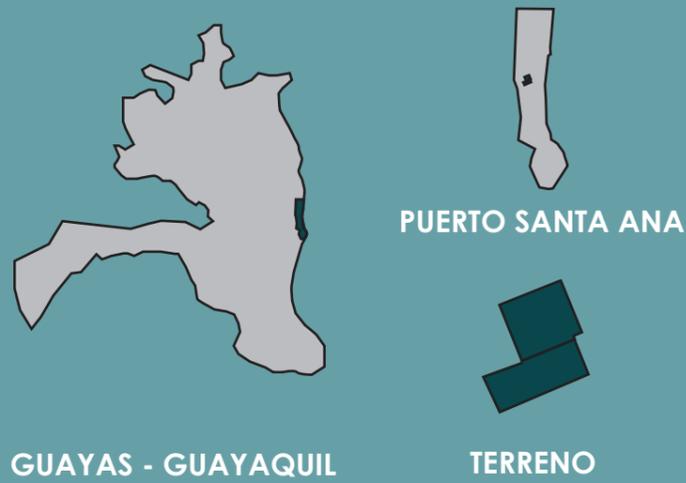
El centro de Guayaquil está experimentando despoblación debido al auge de nuevos tipos de vivienda en las periferias de la ciudad, tanto informales como formales. La aparición de "Urbanizaciones privadas" y viviendas en altura, lideradas por el sector privado, ofrece mejores condiciones de vida que atraen a la gente por su arquitectura más completa y áreas amplias.

Proyectos como el Puerto Santa Ana han transformado la zona en un destino turístico clave, pero la vida nocturna en los alrededores, con restaurantes y bares, no garantiza comodidad residencial. La investigación propone la implementación de viviendas híbridas colectivas para adaptar el uso residencial a las nuevas demandas, buscando un equilibrio entre lo comercial y lo residencial.

UBICACIÓN



UBICACIÓN

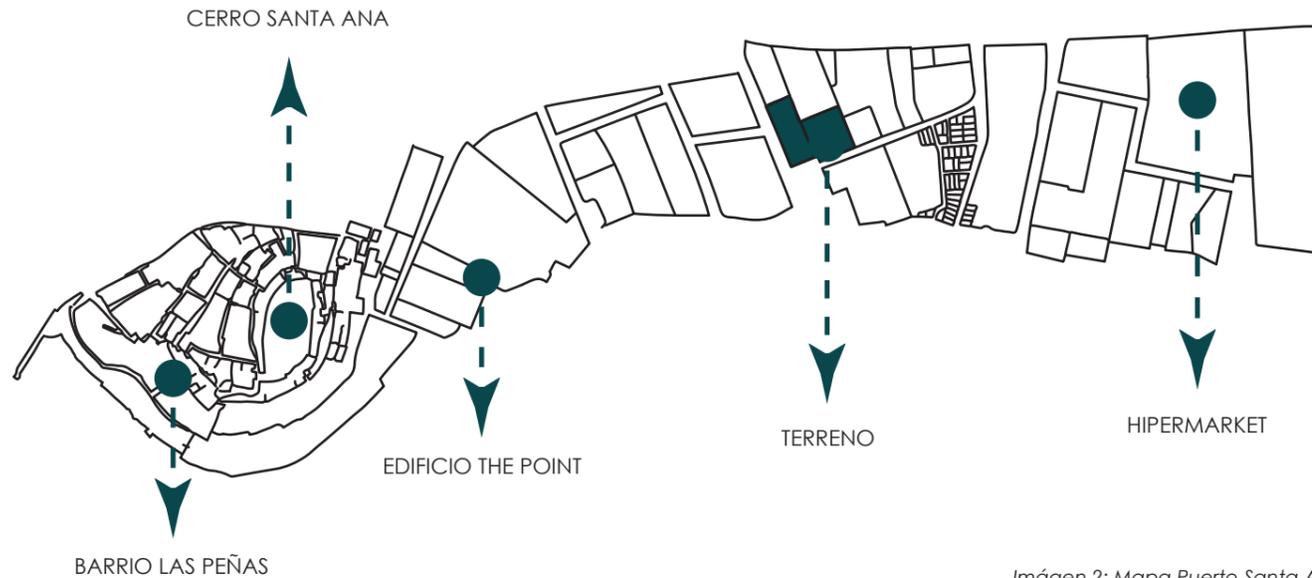


El proyecto se va a emplazar en el sector del Puerto Santa Ana de Guayaquil que se erige como un epicentro vibrante de actividad portuaria y desarrollo urbano. Situado estratégicamente a lo largo del majestuoso río Guayas, este puerto, con su infraestructura moderna y avanzada, refleja la pujanza económica y comercial de la ciudad. Desde sus muelles, se despliega una escena dinámica donde barcos de carga y buques mercantes comparten espacio con modernas instalaciones. Este enclave portuario no solo es un motor económico para la región, sino también un testimonio del compromiso de Guayaquil con el comercio internacional. Las áreas circundantes, con sus avenidas bien planificadas y arquitectura contemporánea, brindan un ambiente cosmopolita. El Puerto Santa Ana no solo es una puerta de entrada al comercio, sino también una ventana a la modernidad y el progreso que define la cara actual de Guayaquil.



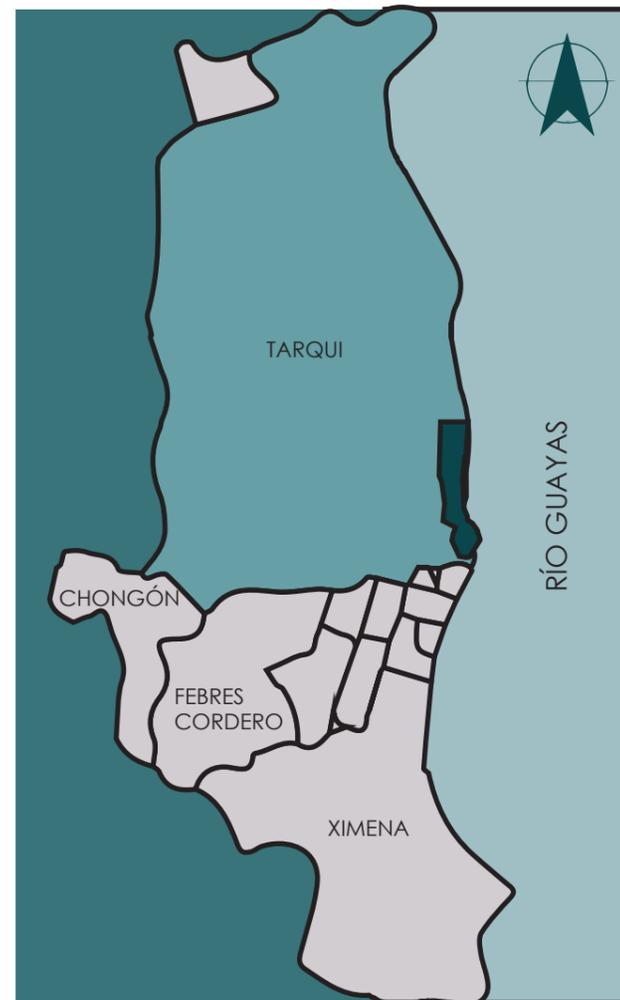
Imágen 1: Vista aérea del Puerto Santa Ana

SECTOR PUERTO SANTA ANA



Imágen 2: Mapa Puerto Santa Ana

PARROQUIAS CIUDAD DE GUAYAQUIL



Imágen 3: Mapa de parroquias

ÁREA DE ESTUDIO



Imágen 4: Dimensiones del terreno



Imágen 5: Terreno

TERRENO

El área es de 11.620 m², sus límites son al norte MZ, 7 SL, 4 Y 8, al sur VÍA PÚBLICA, al este VÍA PÚBLICA y al oeste PASAJE 5 NE Y SL 2.

Terreno 1: 28-7-1-0-0-0
Área: 6.329,56 m²
Terreno 2: 28-7-13-0-0-0
Área: 4.051,37 m²

ANTECEDENTES

1687



Invasión de piratas al puerto dejando en ruinas a la ciudad obligando a desalojarla.

1900



Se construye el faro en la cima del cerro para guiar a los barcos que ingresan al puerto.

2000s



Inicios del Proyecto: Se inician los planes para el desarrollo del sector de Puerto Santa Ana, como parte de la revitalización urbana de Guayaquil.

2006



Se comienzan los trabajos de dragado en el río Guayas para la construcción del puerto.

2008



Primeros edificios residenciales y comerciales en Santa Ana como "The Point", apertura de restaurantes, comercios y espacios de entretenimiento.

2010-2018



Puerto Santa Ana se consolida como un importante distrito residencial, comercial y turístico, con un ambiente moderno y atractivo

2020s





ANÁLISIS METODOLÓGICO

PROBLEMÁTICA

Guayaquil, la ciudad más poblada de Ecuador, ha experimentado un crecimiento significativo en las últimas décadas. Este crecimiento se ha dado por varios factores.

Factores Demográficos

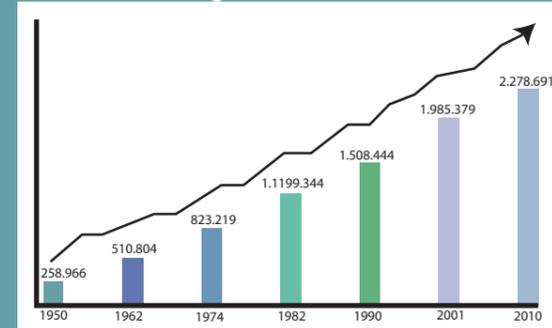


Imagen 6: Mapa de crecimiento demográfico en Ecuador
Autor: INEC

El crecimiento se ha visto impulsado por el aumento natural de la población (mayor natalidad que mortalidad) y por la migración interna desde otras regiones del país hacia la ciudad.

Desarrollo Económico

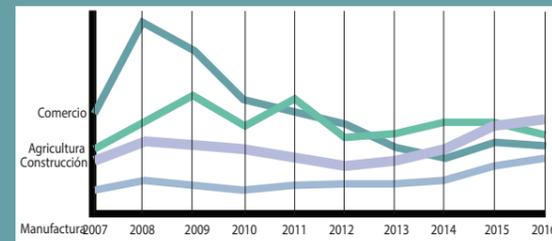


Imagen 7: Mapa de desarrollo en Guayaquil
Autor: Revista de Ciencias Sociales

Guayaquil es un importante centro económico y comercial en Ecuador, lo que ha atraído a personas en busca de oportunidades laborales y mejores condiciones de vida.

Desarrollo Urbano

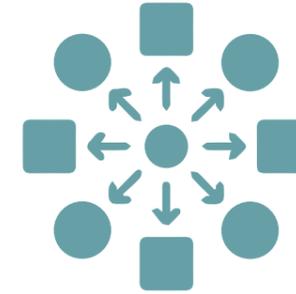
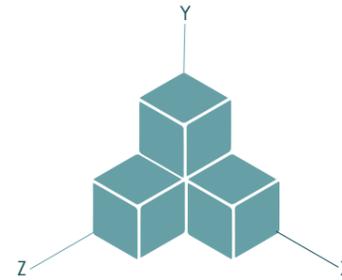


Imagen 8: Vista aérea del Puerto Santa Ana de noche

La infraestructura, servicios y oportunidades en la ciudad han sido un imán para aquellos que buscan una mejor calidad de vida y acceso a servicios.

ANÁLISIS METODOLÓGICO

La vivienda híbrida colectiva se refiere a un complejo de apartamentos que contienen varias unidades habitacionales con áreas como cocina, sala y dormitorios, y donde los residentes comparten espacios comunes para actividades y socialización. Dentro de esta estructura, hay variaciones en el tipo de alojamiento disponible para los residentes del mismo grupo. (Arroyo, Wasim, & Johansson, 2022, p. 5)



Recopilando la información del texto 'Caracterización multiescalar de la vivienda social en la ciudad de Guayaquil (1970-1990)' (J.C. Bamba, 2017) aborda la génesis de las viviendas sociales a partir del boom petrolero en los 70. Proyectos como Atarazana iniciaron 'supermanzanas' combinando viviendas unifamiliares y colectivas al norte y sur de Guayaquil. Sin embargo, la falta de respuesta a la demanda, invasiones en áreas planificadas y la depreciación monetaria en los 90 desdibujaron su relevancia.



Imagen 9: Primeras viviendas en el sector de Saucos



Imagen 10: Primeras viviendas en el sector de Atarazana



Imagen 11: Primeras viviendas en el centro de Guayaquil

La Empresa Pública Municipal de Vivienda de Guayaquil actualmente sigue impulsando planes habitacionales en la zona norte, un área identificada como polo de desarrollo. Responde a la demanda habitacional al no disponer de espacio para grandes proyectos en áreas centrales.

Planes Habitacionales



Urbanizaciones Privadas



Construcción en terreno

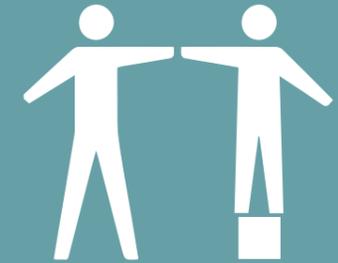


Imagen 12: Proyectos de VIS en la ciudad de Guayaquil

JUSTIFICACIÓN

Guayaquil enfrenta desafíos urbanos graves: déficit habitacional, viviendas informales, y segregación en áreas como Puerto Santa Ana y Cerro Santa Ana, evidenciando inequidades en acceso a servicios y oportunidades.

Equidad urbana y social:



La falta de planificación y acceso desigual a servicios básicos ha creado grandes desigualdades en Guayaquil, impactando la calidad de vida. Solucionarlo es vital para garantizar igualdad en condiciones de vida para todos, sin importar su posición social o geográfica.

Fomento del desarrollo integral:



La concentración periférica y despoblación del centro afectan la dinámica económica y cultural de Guayaquil. Revitalizar zonas abandonadas como el Centro y Puerto Santa Ana puede reactivar la economía, impulsar el turismo y fortalecer la identidad urbana para un desarrollo equilibrado y sostenible.

Construcción de comunidades resilientes:



La marcada segregación en Cerro Santa Ana destaca la necesidad de comunidades más unidas y fuertes. El acceso desigual a oportunidades y mejoras afecta la capacidad de enfrentar desafíos futuros. Igualdad y mejoras en infraestructura fortalecerán la resiliencia y la colaboración entre habitantes.



ANÁLISIS REFERENCIAS TEÓRICAS

VIVIENDA COLECTIVA HÍBRIDA

Es un concepto arquitectónico que combina elementos de viviendas individuales y viviendas colectivas en un único proyecto residencial. Esta forma de vivienda es una respuesta a las cambiantes necesidades de la sociedad y a los desafíos urbanos, ya que busca maximizar la eficiencia de uso de un espacio y los recursos, al mismo tiempo que proporciona una alta calidad de vida a los residentes.

CARACTERÍSTICAS

VARIEDAD DE TIPOLOGÍAS



Este tipo de vivienda están basados en una variedad de tipologías de unidades habitacionales, que pueden ir desde apartamentos individuales hasta casas adosadas o viviendas unifamiliares hasta viviendas multifamiliares.

ESPACIOS COMUNES



A menudo, la vivienda colectiva híbrida incorpora espacios comunes, como jardines comunitarios, espacios de juego al aire libre, terrazas, gimnasios o salas de reuniones, que promueven la interacción entre los residentes y fomentan un sentido de comunidad.

SOSTENIBILIDAD



Se presta especial atención a la sostenibilidad en el diseño de estos proyectos. Esto puede incluir características como paneles solares y sistemas de recolección de aguas pluviales con un diseño eficiente en términos energéticos.

UBICACIÓN ESTRATÉGICA



Estos proyectos de viviendas suelen estar ubicados en áreas urbanas o periurbanas convenientes a los usuarios, con fácil acceso a servicios, transporte público, educación y empleo.

NECESIDADES DE UNA VIVIENDA COLECTIVA HÍBRIDA

EFICIENCIA ESPACIAL



Aprovechar eficazmente el espacio disponible por vivienda, maximizando la eficiencia en el uso del suelo, especialmente si el proyecto está ubicado en zonas urbanas densamente pobladas.

COMODIDAD Y CALIDAD DE VIDA



Ambientes cómodos, incluyendo un acceso a la luz natural, ventilación, y áreas verdes, así como la incorporación de espacios comunes que fomenten la interacción social y la formación de comunidades así elevando el nivel de vida de los residentes.

ACCESIBILIDAD



Las viviendas deben ser accesibles en cuanto a ingresos y circulación para todo tipo de personas teniendo en cuenta las necesidades de estas para garantizar la inclusión a este tipo de usuarios en las viviendas.

ADAPTACIÓN AL USUARIO



Considerar la diversidad de edades en la comunidad y proporcionar espacios y servicios que se adapten a las necesidades de jóvenes, adultos y personas mayores.

CONCEPTOS DE VIVIENDA RELACIONADOS A LA VIVIENDA COLECTIVA HÍBRIDA

CO-HOUSING



El cohousing es un modelo en el que un grupo de personas vive en comunidad fomentando la interacción y la colaboración. Cada unidad habitacional es privada, pero hay espacios comunes compartidos, como comedores y áreas de juegos.

VIVIENDA DE USO MIXTO



Proyectos que combinan espacios de vivienda con áreas comerciales, de oficinas o de entretenimiento en un solo desarrollo. Esto permite a los residentes acceder a servicios y comodidades cercanos.

VIVIENDA MODULAR



Estas viviendas se construyen a partir de módulos prefabricados, lo que permite una construcción más rápida y eficiente. Los residentes pueden personalizar sus unidades de acuerdo con sus necesidades.

CRITERIOS VIS



ACCESIBLE

No presentan obstáculos que limiten el movimiento de quienes las ocupan, otorgando libertad de desplazamiento.



COLECTIVA

Grupos de edificaciones que contienen hogares independientes, cada vivienda es ocupada por una familia distinta respecto a las demás.



DIVERSA

Proporcionar una gama de opciones de vivienda que se adapten a las distintas necesidades de las personas.



ECOLÓGICA

Conseguir una total sostenibilidad y ausencia de impacto ambiental al aprovechar los recursos naturales durante la construcción y el uso futuro de la zona.



ECONÓMICA

Proporcionar tarifas asequibles para aquellos residentes con ingresos limitados o moderados.



FLEXIBLE

La habilidad para ajustarse y cambiar según las distintas formas de vida.



MODULAR

Edificación mediante la utilización de unidades prefabricadas o componentes modulares.



PROGRESIVA

Su espacio habitable inicial puede cambiar, creciendo o disminuyendo según las necesidades cambiantes de los residentes a lo largo del tiempo.



PRODUCTIVA

Los objetos del hogar y las herramientas laborales conviven en el mismo espacio.



PREFABRICACIÓN

Se trata de una construcción personalizada cuya armazón se prepara de antemano en una fábrica.

The background features a light teal dashed border. Inside, there are five stylized human figures in a light teal color. Two larger figures are positioned on the left and right sides, while three smaller figures are in the center. The text 'ANÁLISIS PROGRAMÁTICO' is centered over the figures.

ANÁLISIS PROGRAMÁTICO

OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN

OBJETIVO GENERAL



Analizar y establecer los conflictos socioambientales causados por la regeneración urbana y el turismo en el cerro Santa Ana para implementar nuevas estrategias de diseño en el sector.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS



Identificar los conflictos generados por la regeneración urbana y desarrollo del turismo, para conocer su influencia en la planificación territorial del terreno.



Encontrar las razones que permiten el desarrollo de actividades comerciales y turísticas en el área, garantizando un entorno residencial tranquilo y cómodo.



Investigar sobre las causas que influyeron en los residentes para desarrollar sus actividades de vivienda en este sector.

ANÁLISIS PROGRAMÁTICO

USUARIO

La planificación y construcción de viviendas debe estar directamente ligada a la interacción armoniosa entre el ser humano, su entorno y la arquitectura circundante. Uno de los desafíos más significativos en la arquitectura residencial es la falta de consideración activa del usuario en el proceso de diseño. Esto conlleva a que el individuo se vea obligado a adaptarse al espacio habitable, en lugar de que dicho espacio se ajuste y se moldee de manera óptima para satisfacer sus necesidades y comodidades. Esta discrepancia genera un desequilibrio, ya que el espacio construido no siempre refleja las verdaderas demandas, gustos o estilo de vida de quienes lo habitan. Por ende, el enfoque arquitectónico debería priorizar la inclusión activa del usuario en la toma de decisiones para garantizar que las viviendas sean verdaderamente funcionales, cómodas y adaptadas a las necesidades y preferencias individuales.

TIPO DE VIVIENDA



Vivienda de Interés público

Según el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (2023): "Viviendas de Interés Público del programa Creamos Vivienda de: 178,01 hasta 229 Salarios Básicos Unificados; (\$ 81.884,60 – \$105.340,00)." Establece una vivienda con acabados uniformes y detallados.



Vivienda de Interés social

Según el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (2023): "Viviendas de Interés Social del programa Creamos Vivienda de hasta 178 Salarios Básicos Unificados (\$ 81.880,00)". Establece una vivienda con acabados en mayoría de hormigón rugoso.

PROGRAMA DE NECESIDADES

ACTIVIDADES

- Aseo
- Limpieza de vestimenta
- Descansar
- Preparación de alimentos
- Socializar
- Trabajar
- Leer
- Alimentarse

ESPACIO

- Baño
- Lavandería
- Dormitorio
- Cocina / Cocina común
- Sala / Sala común
- Coworking
- Biblioteca
- Cocina

Al mejorar la vida de familias en asentamientos informales, es esencial que participen en el diseño de viviendas adaptadas a sus necesidades. El desafío es que a menudo no tienen voz en la planificación, adaptándose a espacios que no reflejan sus necesidades. Es clave involucrarlos para crear hogares seguros y funcionales que mejoren su calidad de vida.

TIPOS DE USUARIOS

FAMILIA NUCLEAR (CON HIJOS)



FAMILIA MONOPARENTAL



FAMILIA NUCLEAR (SIN HIJOS)



DISCAPACITADOS



TIPO DE TENENCIA



Alquiler

Según Comunidad de Madrid (2023): "El arrendamiento o alquiler de una vivienda consiste en la cesión por parte del propietario (arrendador) del uso y disfrute de una vivienda por un tiempo determinado a otra persona (arrendatario) quien, a cambio, paga una determinada cantidad de dinero (renta)."



Propia

Según INEC (2023): "Es la vivienda ocupada por el dueño de la edificación y del terreno, o sólo de la edificación. La vivienda construida con recursos propios, las construidas mediante préstamos hipotecarios ya cancelados o las adquiridas a través de otros medios."

UNIDADES DE VIVIENDA

SIMPLEX

4 Dormitorios
Comedor
Sala
Cocina



SIMPLEX

2 Dormitorios
Comedor
Sala
Cocina



SIMPLEX

2 Dormitorios
Comedor
Sala
Cocina



SIMPLEX

1 Dormitorio
Comedor
Sala
Cocina



ANÁLISIS TIPOLOGICO



ANÁLISIS TIPOLOGICO

T. FUNCIONAL

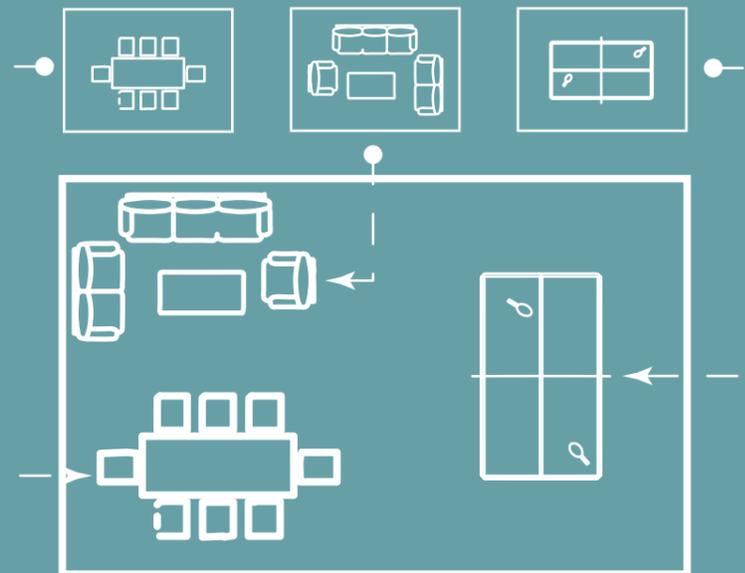
MARMALADE LANE COHOUSING DEVELOPMENT
MOLE ARCHITECTS

La aspiración del proyecto es generar la colectividad entre los usuarios que lo habiten, ya sean familias con niños pequeños, parejas de jubilados y jóvenes profesionales diferentes edades.



Imágen 13: MARMALADE LANE COHOUSING DEVELOPMENT - MOLE ARCHITECT

Se establece el uso de espacios multifuncionales compartidos, ya sea en espacios interiores o en el exterior de las viviendas, teniendo distintos tipos de actividades las cuales podrán ser realizadas dentro de un mismo espacio.

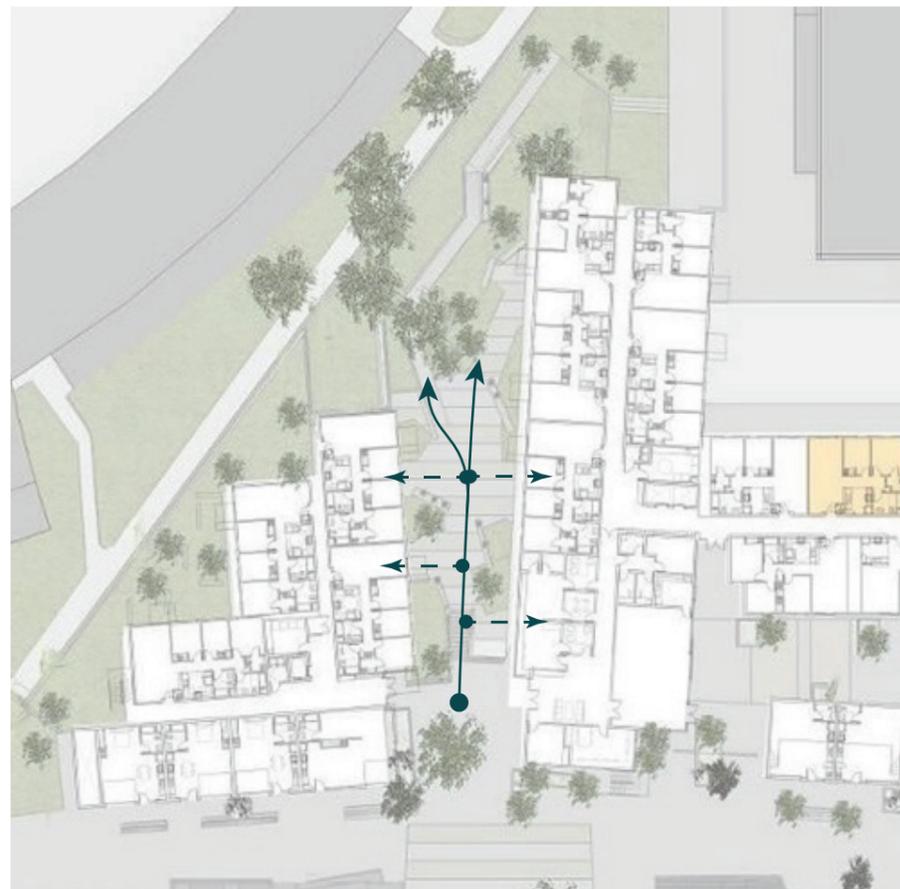


T. URBANA

SANTA MONICA U.S.A
BELMAR APARTMENTS



Imágen 14: SANTA MONICA U.S.A - BELMAR APARTMENTS



T. ARQUITECTÓNICA

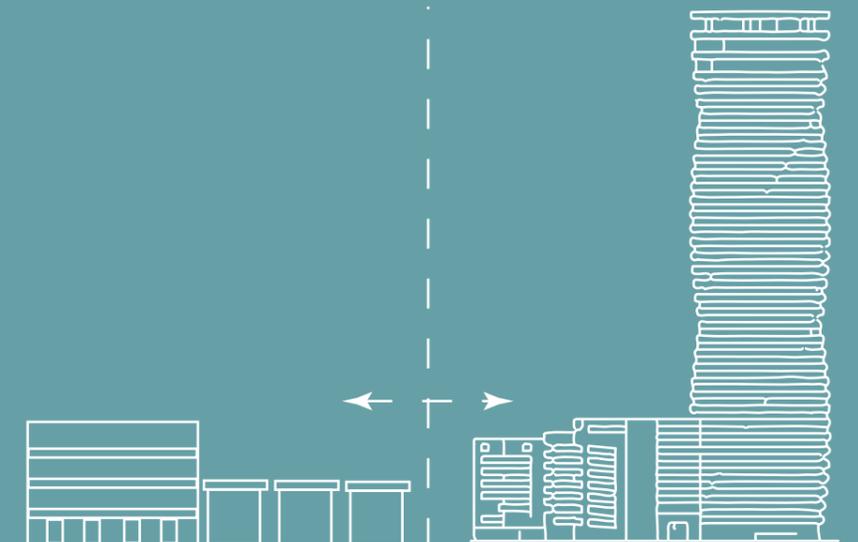
RESIDENCIA PARA ADULTOS MAYORES
TCU ARQUITECTOS



Imágen 15: Residencias para adultos mayores - TCU ARQUITECTOS

Con esta tipología se busca adaptar una fachada moderna y sobria, armonizando con el contexto de clase alta que existe en puerto Santa Ana sin llegar a costos elevados.

Es importante tener en cuenta que el sector en donde se ubicará este proyecto es uno de los primeros asentamientos que se dieron en la ciudad de Guayaquil, por lo que la arquitectura que se observa en sus alrededores a parte de la moderna, es la típica o clásica guayaquileña, por lo tanto se obtendría un punto medio entre estas .



T. FUNCIONAL

ALOJAMIENTOS PARA ESTUDIANTES DOORM
ARQ. LUIS REBELO DE ANDRADE



Imágen 16: Alojamiento para estudiantes doorm - Arq. Luis Rebelo de Andrade

El proyecto se destaca por su enfoque en la colectividad, destinando la cocina como un espacio compartido. Estos espacios colectivos fomentan la convivencia y la interacción entre los residentes, ya que convierte una de las áreas más concurridas de la vivienda en un lugar donde se pueden realizar diversos eventos sociales.

Una cocina, amplia y multifuncional, permite la organización de cenas colectivas, talleres culinarios, celebraciones y otras actividades que promueven la interacción social. Al ofrecer un espacio común para estas interacciones, se obtiene mejor relación social entre los residentes.



T. FORMAL

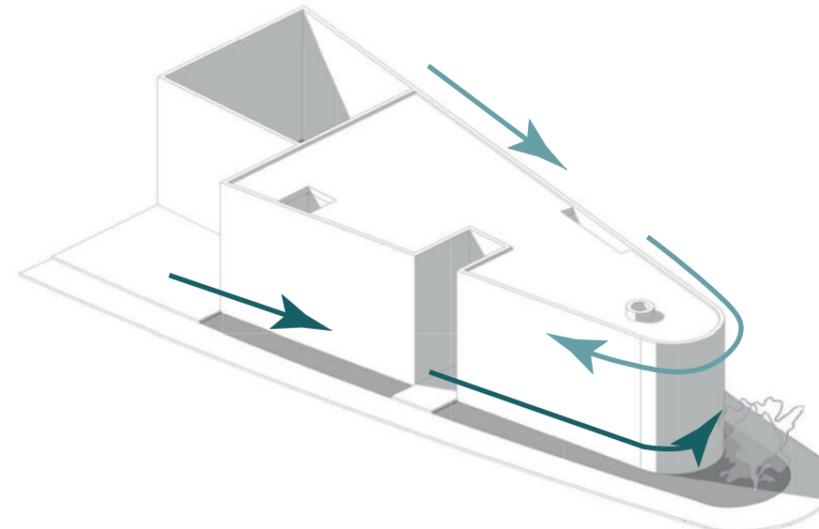
CASA ESQUINA EN BAJA CALIFORNIA
ARQ. DIEGO DICAN



Imágen 17: Casa esquina en baja California - Arq. Diego Dican

En el diseño formal de este proyecto, se destaca cómo el uso de curvas proporciona un acabado más limpio y continuo. Esta elección permite que se eliminen los quiebres ortogonales tradicionales, resultando en cambios de dirección más discretos y suaves en la forma del edificio.

Las curvas facilitan una transición más fluida entre las distintas secciones de la estructura, lo que no solo mejora la estética, sino que también contribuye a una percepción más armoniosa del espacio. Este enfoque arquitectónico resalta la elegancia y la coherencia en el diseño, creando un entorno visualmente agradable y funcional.



T. ARQUITECTÓNICA

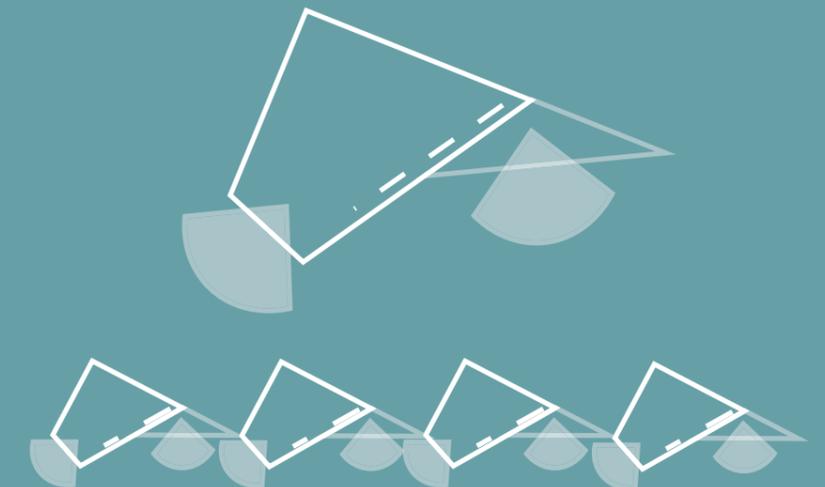
ALLURE - ORIGAMI XXL
ITAR ARCHITECTURES



Imágen 18: Allure - Origami XXL - IITAR Architectures

El diseño arquitectónico de este proyecto incorpora balcones con formas triangulares, lo cual no solo aporta una estética distintiva y moderna, sino que también cumple una función práctica. Estas formas geométricas permiten orientar estratégicamente las vistas desde cada departamento, dirigiéndolas hacia puntos de interés y elementos llamativos del entorno.

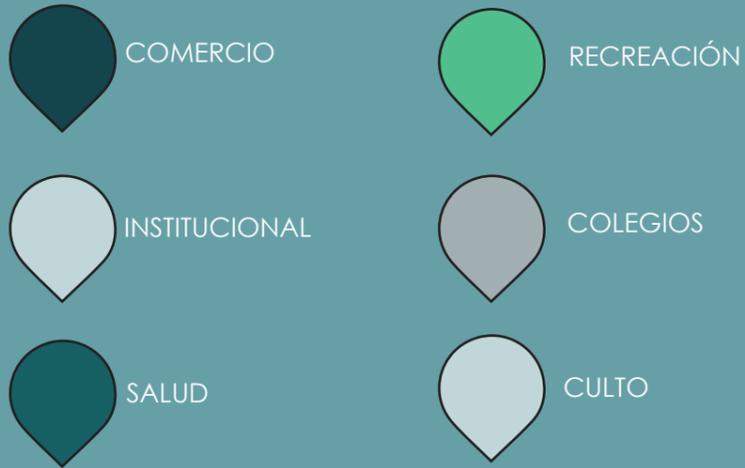
De esta manera, se maximiza el aprovechamiento visual de los paisajes y se crea una conexión más directa entre los residentes y su entorno, realizando la experiencia habitacional y añadiendo un valor significativo a las visuales del proyecto.



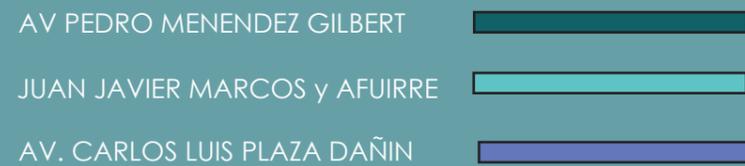
The background is a light gray architectural site plan enclosed in a dashed dark teal border. The plan shows a grid of streets and building footprints. Several buildings are highlighted with a darker gray fill, including a large rectangular building in the upper right, a building in the lower center, and a building in the lower right. There are also several circular markers scattered throughout the plan.

ANÁLISIS CONTEXTUAL

EQUIPAMIENTOS



ACCESIBILIDAD



TRANSPORTE PÚBLICO



LÍNEA DE TRANSPORTE:

Vía Principal Av Pedro Menendez Gilbert.

Vía secundaria Atahualpa Chávez Gonzáles.



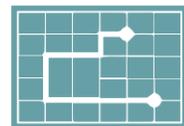
Imagen 19: Vía Principal Av Pedro Menéndez Gilbert

MAPEO EQUIPAMIENTOS 500m A LA REDONDA



Imagen 20: Análisis a gran escala de la zona cercana al terreno

ANÁLISIS DE MAPEO



El acceso a este terreno se limita a una sola entrada y salida, además, su ubicación adyacente a una vía rápida, como la AV PEDRO MENENDEZ GILBERT, añade un elemento de consideración importante en términos de la selección y el tipo de transporte que puede ser utilizado para acceder al lugar.



En medio del marcado predominio de áreas de uso residencial y comercial en la zona, surge una preocupación evidente: la escasez de espacios destinados al descanso, la recreación y el libre disfrute. Esta carencia de áreas recreativas se convierte en un desafío crucial, dado que el equilibrio entre las zonas habitacionales y comerciales y los espacios de esparcimiento es fundamental.



En una superficie de 200m², se concentra una notable diversidad de establecimientos comerciales, tanto formales como informales, paralelamente, se observa la presencia estratégica de múltiples espacios de salud pública, como hospitales, dispensarios médicos y farmacias. Esta disposición de servicios de salud dentro de este mismo espacio contribuye significativamente a la accesibilidad y atención médica de la comunidad circundante.

CONDICIONANTES NATURALES



El proyecto se encuentra emplazado en un terreno con topografía plana, por lo cual no va a necesitar de cualquier clase de pre adaptación para poder comenzar a diseñar dentro de el.



El tipo de suelo en donde se cuenta el terreno es arcilloso al estar ubicado en la Ciudad de Guayaquil, quiere decir que es un suelo inestable lo que va a influir al momento de construir y calcular su cimentación.



El sol va a incidir en todo el año en nuestro terreno, con mayor incidencia solar van a ser a las 9am, 12pm y 3pm. Lo que nos va a llevar en tenerlo en cuenta al momento de diseñar y ubicar los espacios.



Los vientos predominantes vienen del suroeste teniendo velocidades de 2km/h la mas baja y llegando a un máximo de 10km/h.



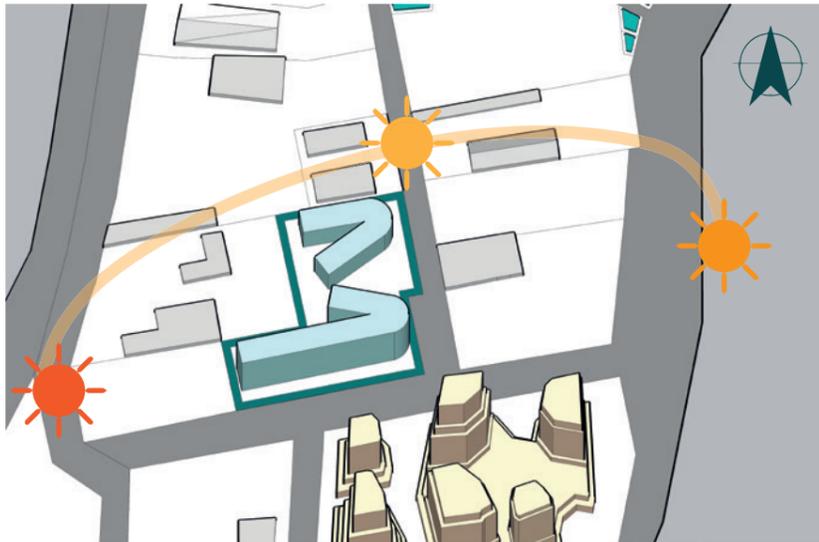
Al esta ubicado en la ciudad de Guayaquil vamos a tener un clima cálido con temperaturas mínimas de 25° hasta temperaturas máxima de hasta 31°.



Imagen 21: Condicionante climáticas del terreno

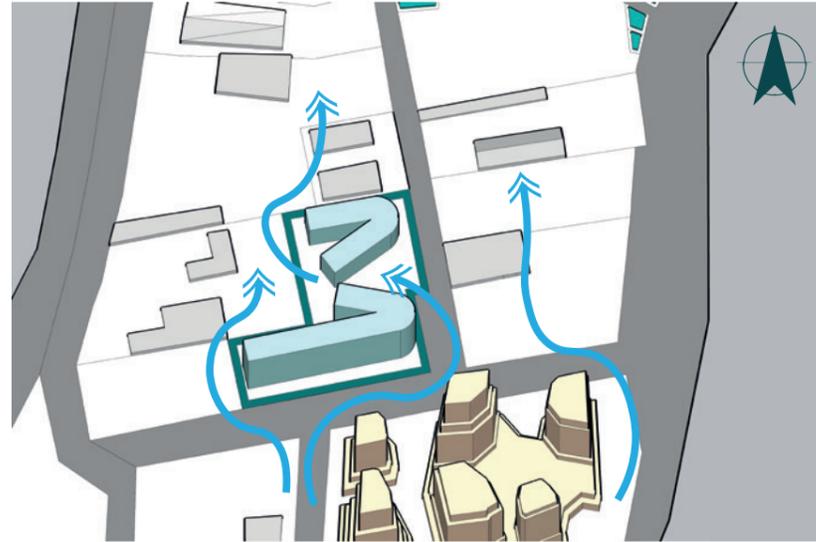
CONDICIONANTES DEL SITIO

ASOLEAMIENTO



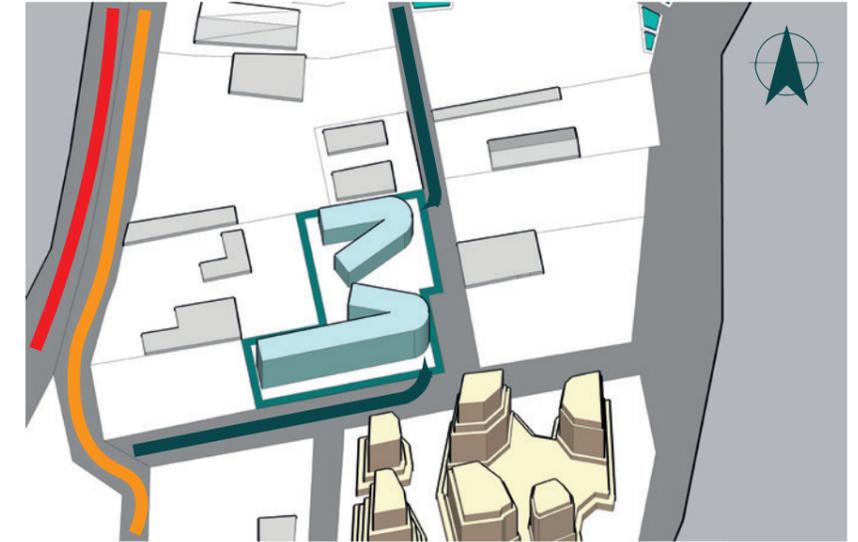
La fachada norte deberá contar con balcones y terrazas para disminuir la incidencia solar y proyectar sombras.

VIENTOS



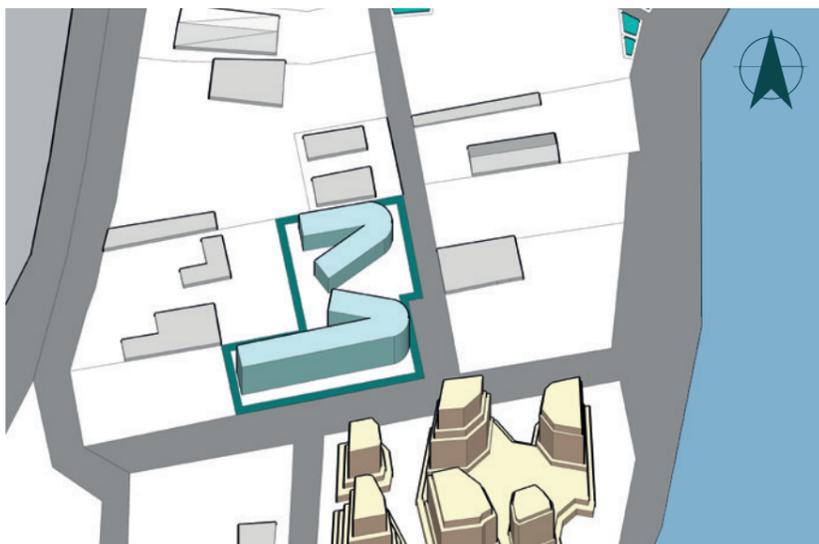
Los vientos se dirigen de suroeste a noreste, mejorando el confort térmico de la fachada debido a las corrientes provenientes del río Guayas.

ACCESIBILIDAD



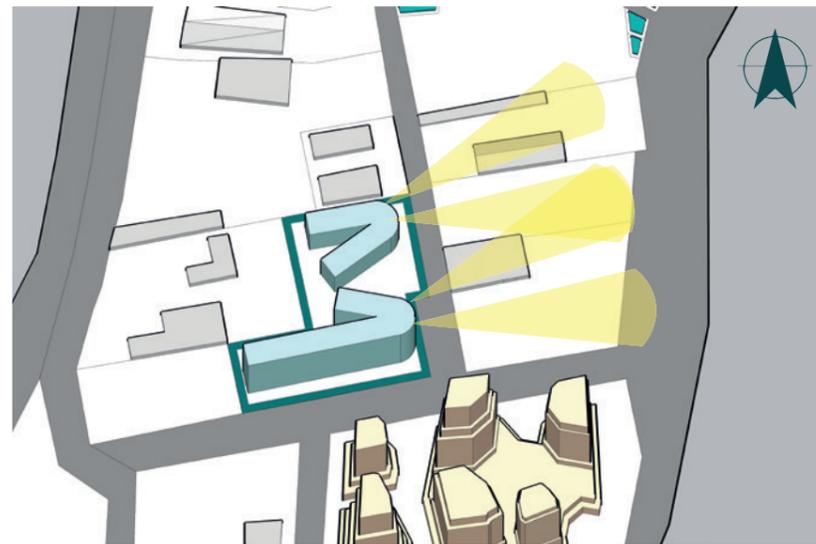
Se puede acceder al terreno desde los túneles San Eduardo, que conectan con las calles secundarias, o desde la avenida Pedro Menéndez Gilbert, entrando por la parte posterior del terreno.

RÍO GUAYAS



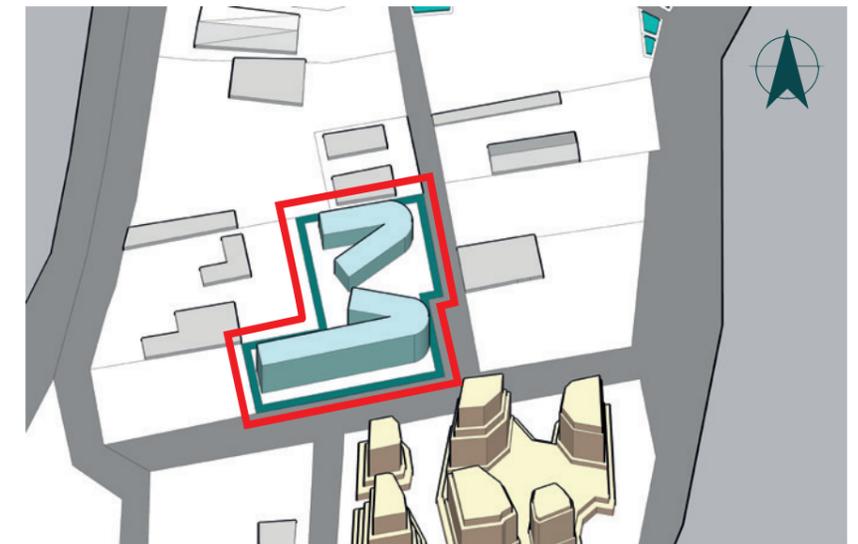
El río Guayas, situado al este, genera microclimas que se tendrán en cuenta para mejorar las áreas verdes y mitigar las altas temperaturas.

VISUALES



Se busca desarrollar una altura intermedia entre las edificaciones contiguas para generar balance y aprovechar las visuales hacia el Malecón y el río Guayas.

FORMA



La forma en L del terreno condiciona la forma del proyecto.

ANÁLISIS DE SITIO



ANÁLISIS DEL SITIO

En la zona norte del Puerto Santa Ana esta ubicada la "Cooperativa 24 de Agosto", lugar en donde existen residencias y espacios públicos en mal estado, dando como resultado las malas condiciones de vida que se dan en el sector, ya que se ha dejado de lado del proyecto Puerto Santa Ana a pesar de que es considerado parte de la intervención de Puerto Santa 2.

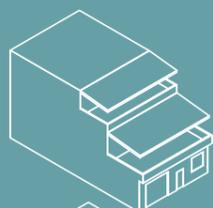
Julio Zhicay (Dirigente de la cooperativa 24 de agosto) Atarazana GO (2020) afirma que: "Somos parte del proyecto Santa Ana 2. El objetivo es que tengamos mayor comercio para evitar que las personas que viven por aquí no vayan al centro".

Mediante el proyecto de vivienda colectiva híbrida se busca brindar residencias a los habitantes de la cooperativa 24 de agosto que cumplan con la necesidad de poder establecer comercios en sus viviendas manteniéndose en el sector de Puerto Santa Ana.



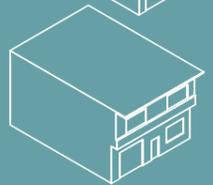
Imagen 22: Acercamiento a la cooperativa 24 de agosto

TEJIDO RESIDENCIAL



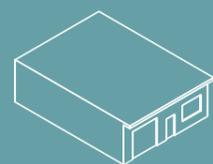
VIVIENDAS DE 3 PISOS

Es el tipo de vivienda más alto con un promedio de 8m y la que menos se repite dentro del sector.



VIVIENDAS DE 2 PISOS

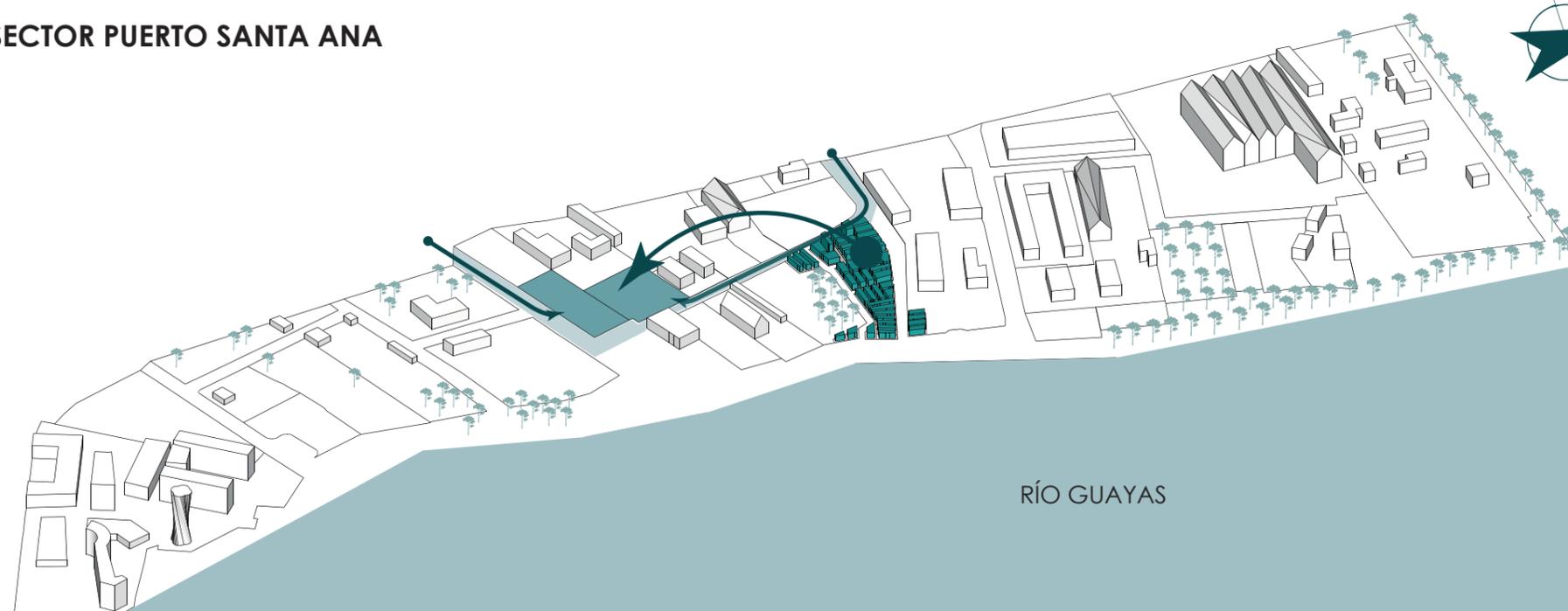
Estas viviendas llegan a un promedio de 5m de altura.



VIVIENDAS DE 1 PISOS

El tipo de vivienda más utilizado, y el más bajo del sector con un promedio de 3m de altura.

SECTOR PUERTO SANTA ANA



■ Terreno

■ Cooperativa 24 de agosto

➤ Vías de ingreso

🌳 Vegetación

Imagen 23: Análisis de sitio de Puerto Santa Ana

ANTECEDENTES COOPERATIVA 24 DE AGOSTO

1944



La primera familia que se asentó en el lugar fue la de Antonio Gordillo.

1976



Mediante la Junta de Beneficencia, Averroes Bucaram y León Febres Cordero se dieron los terrenos a los habitantes.

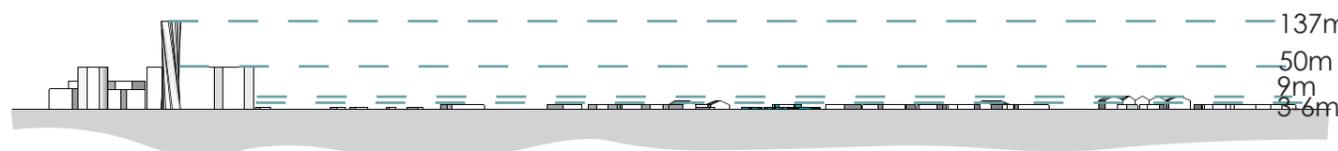
2020



Se realizó un censo para identificar cuántos vivían en el lugar pero fue suspendido por la pandemia.

PERFIL URBANO

En la zona del puerto sur del puerto se encuentran edificios muy altos como "The Point", que a simple vista contrasta con el lado norte del puerto donde predominan viviendas y comercios que no superan los 9m de altura. Mediante el proyecto se deberá implementar conjuntos residenciales los cuales tengan una altura cercana a la media para así generar mayor atención al sector norte y con ello mejores estándares de vivienda.



VEGETACIÓN

"En Puerto Santa Ana existen alrededor de 300 árboles" afirma Diana Sotomayor (Expreso, 2021).

En este sector se encuentran diferentes tipos de árboles como:



Olivo:

4-6 metros de altura.



Guayacán

12-15 metros de altura.



Lluvia de oro

5-7 metros de altura.



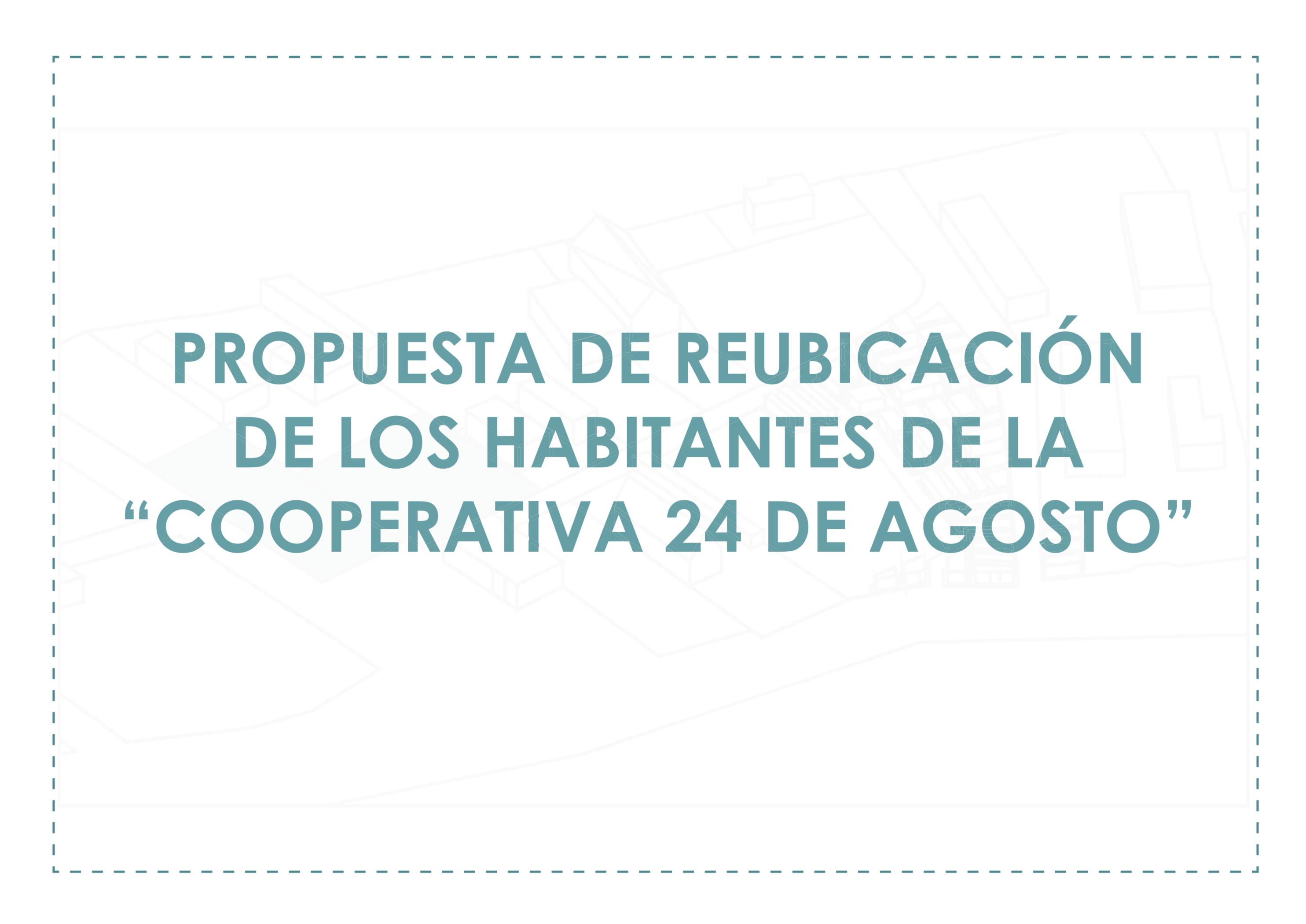
Almendro

3-5 metros de altura.



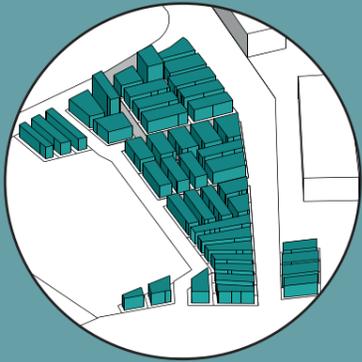
Ficus

5-10 metros de altura.



**PROPUESTA DE REUBICACIÓN
DE LOS HABITANTES DE LA
“COOPERATIVA 24 DE AGOSTO”**

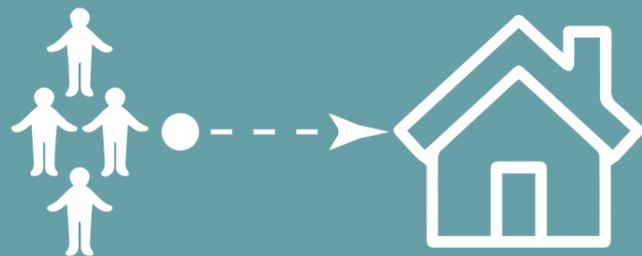
PROPUESTA DE REUBICACIÓN DE LOS HABITANTES DE LA COOPERATIVA 24 DE AGOSTO



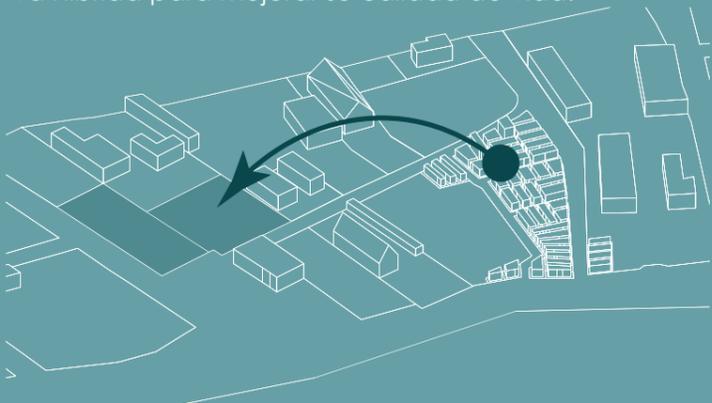
Atarazana GO (2020) afirma que: "En el barrio hay **85** casas y a inicios de año se realizó un censo para identificar cuántas personas viven en el sitio, lamentablemente el trámite fue suspendido por la pandemia, comenta Zhicay."

INDICE DE PERSONAS POR VIVIENDA EN GUAYAQUIL

Según el Universo (2023): "Actualmente, según el censo, en el cantón Guayaquil hay una reducción del número de integrantes por hogar. Este índice pasó de 4,12 a **3,36** personas por vivienda."



Teniendo en cuenta el índice de personas por vivienda en Guayaquil y el número de casas en la Cooperativa 24 de agosto se obtiene la cantidad de personas que se busca reubicar en el proyecto de vivienda colectiva híbrida para mejorar su calidad de vida.



$3.36 \times 85 = 285.6 = 286$ personas aproximadamente de la cooperativa 24 de agosto a reubicar en el proyecto.

ANÁLISIS DE PROPUESTA DE EXPANSIÓN A FUTURO DEL PUERTO SANTA ANA MEDIANTE EL PROYECTO "THE HILLS" POR PARTE DE URIBE SCHWARZKOPF



Imagen 24: Análisis de Mapeo del Proyecto "The Hills" por Uribe Schwarzkopf / Miracielo S.A (2023)

■ Terreno ■ Cooperativa 24 de agosto ■ Mejoramiento de vías ■ Futuro UPC ■ Áreas recreativas

ASPECTOS DE CALIDAD AL RESIDIR EN EL PROYECTO DE VIVIENDA COLECTIVA HÍBRIDA

INFRAESTRUCTURA



Infraestructura más moderna y eficiente en comparación con los barrios de clase baja. Acceso mejorado a servicios como agua potable, electricidad confiable, sistemas de alcantarillado y calles pavimentadas.

CONEXIÓN SOCIAL



Los proyectos de vivienda colectiva están diseñados para fomentar la interacción social y comunitaria. Esto podría generar un sentido de comunidad más fuerte en la cooperativa 24 de agosto.

OPORTUNIDAD DE EMPLEO



Mayor proximidad a zonas residenciales y áreas con oportunidades de empleo, lo que podría mejorar las perspectivas económicas de los residentes.

BENEFICIOS DE LA COOPERATIVA 24 DE AGOSTO AL REUBICARSE EN EL TERRENO CERCANO A THE HILLS

MEJORAMIENTO DE VÍAS



El acceso al terreno actualmente cuenta con vías con falta de señalíticas de tránsito y veredas en mal estado, por lo tanto, mediante la intervención del proyecto "The Hills" al existir una propuesta de ensanchamiento de vía que está previa al ingreso del terreno facilitaría el acceso y salida de los futuros habitantes de nuestro proyecto.

FUTURO UPC



La cooperativa 24 de agosto no cuenta con una estación de policía lo cual genera inseguridad en el sitio, mediante la intervención de "The Hills" se incorporará una estación de policía en este sector, dando así seguridad a los habitantes.

ÁREAS RECREATIVAS



Teniendo en cuenta que entre el centro de la ciudad de Guayaquil y el puerto Santa Ana actualmente existe una gran escasez de áreas verdes y recreativas, lo cual hace que el residir en estas zonas no nos brinde una buena calidad de vida, ante esto la intervención del proyecto de Uribe Schwarzkopf añadiría cuatro espacios recreativos con áreas verdes a lo largo del sector de puerto Santa Ana, promoviendo la interacción entre los habitantes y mejorando la calidad de vida.

NORMATIVAS SEGÚN LA "ORDENANZA DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA 3"

Art 1. Objeto.

- Preservar la vista al río Guayaas.
- Conectar los pisos 1 y 2 impulsando el comercio en la planta baja.
- Lograr edificaciones retiradas entre si para mejorar visulazaciones.

Normas y Criterios de Diseño



Art. 6.1.2.
Se establece que en las planta baja de los edificios sera espacios destinados al comercio o turísticas.



Art. 6.3
Los edificios tendran que tener elementos que por su forma o color se conviertan en hitos en las distintas zonas del Proyecto.



Art 8.1.1
Densidad de 1.200 Habitantes x área del terreno en Ha.
 $1.200 \times 0,79 \text{ ha} = 950 \text{ habitantes}$

COS:

Art. 8.1.1.
"Los porcentajes de ocupación de suelo estarán determinados por los retiros en el Art. 8.5."



CUS:

Art. 8.3.1
"Para las manzanas con frente a la Av. Pedro Menéndez... será de ochocientos por ciento del área del predio (800%)".



CANTIDADES DE VIVIENDA EN EL PROYECTO



70% PÚBLICO

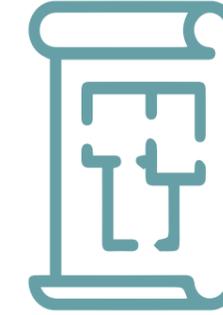
85 Viviendas destinadas a los habitantes de la cooperativa 24 de agosto.



30% PRIVADO

40 Viviendas destinadas a la venta.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO DE VIVIENDA

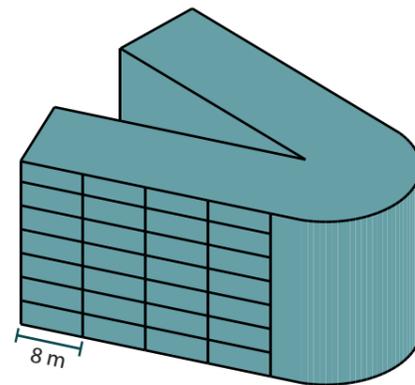


Según el Ministerio de desarrollo urbano y vivienda (2018):

"La vivienda deberá tener como mínimo dos dormitorios, un baño completo, sala-comedor, cocina, lavado y secado."

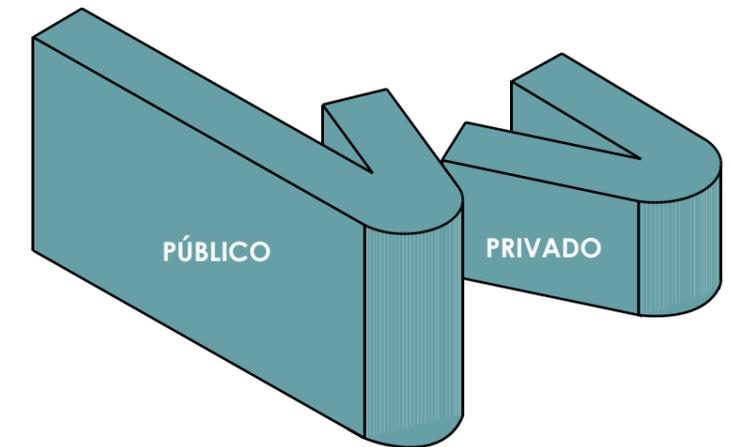
"Deberá contar con un área total mínima de 49 m², que excluye circulaciones horizontales y verticales exteriores y/o espacios comunales."

REFERENCIA DE DISEÑO DE PROYECTO

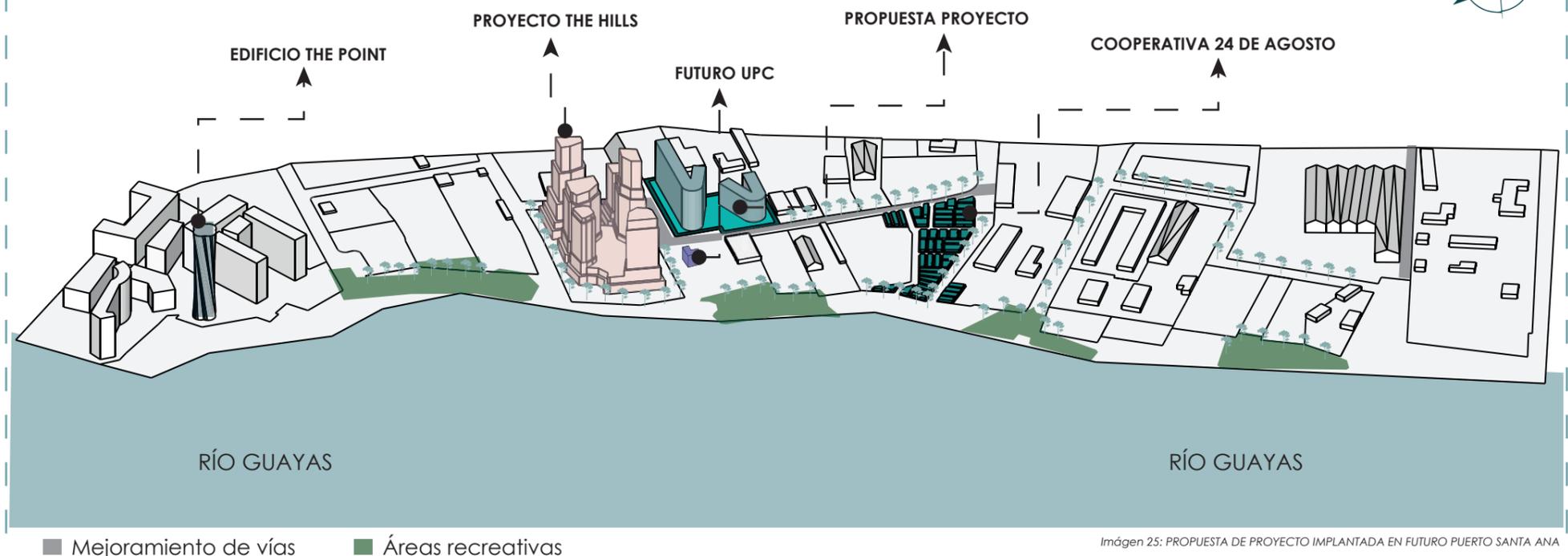


- Se plantean viviendas modulares con módulos de 8m x 8m, en donde las plantas superiores estaran las viviendas, la planta baja destinada a comercios y viviendas para discapacitados.

- Se establecen 2 edificaciones en total, uno de 15 pisos destinado a lo público y uno de 10 pisos destinado lo privado.



PROPUESTA DE PROYECTO IMPLANTADA EN FUTURO PUERTO SANTA ANA

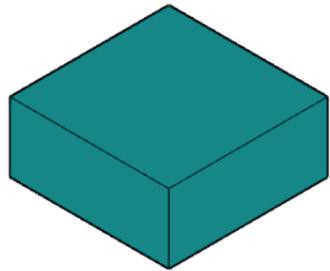


The background features a light gray wireframe illustration of a building's architectural structure, including a grid of columns and beams, and a curved, cantilevered section. The entire scene is enclosed within a dashed teal border.

PARTIDO Y PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

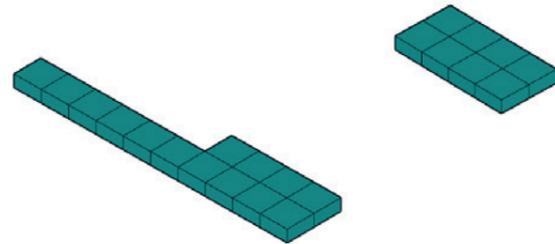
PROCESO DE VOLUMETRÍA

1 MÓDULO BASE



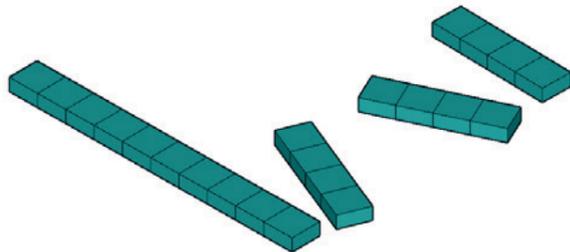
Se parte de un módulo base de 8m x 8m.

2 EXPANSIÓN



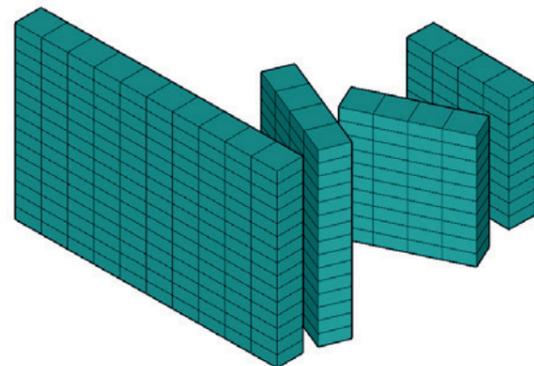
Los módulos se expanden generando el espacio a utilizar del proyecto.

3 ROTACIÓN



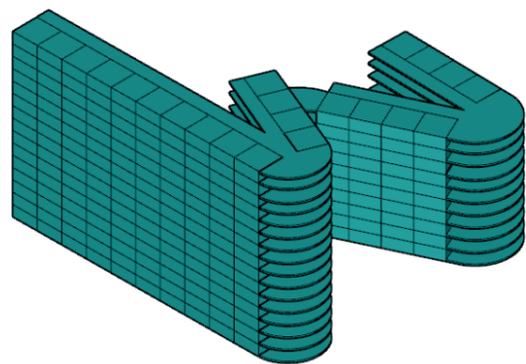
Se reparte los bloques de el proyecto mediante la rotación de estos.

4 ALTURA



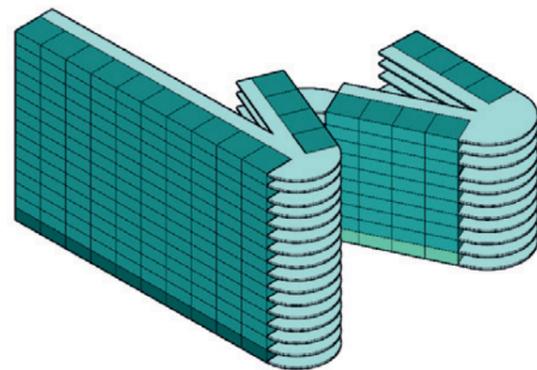
Se brinda la altura que se desea que tenga el proyecto.

5 VOLADOS



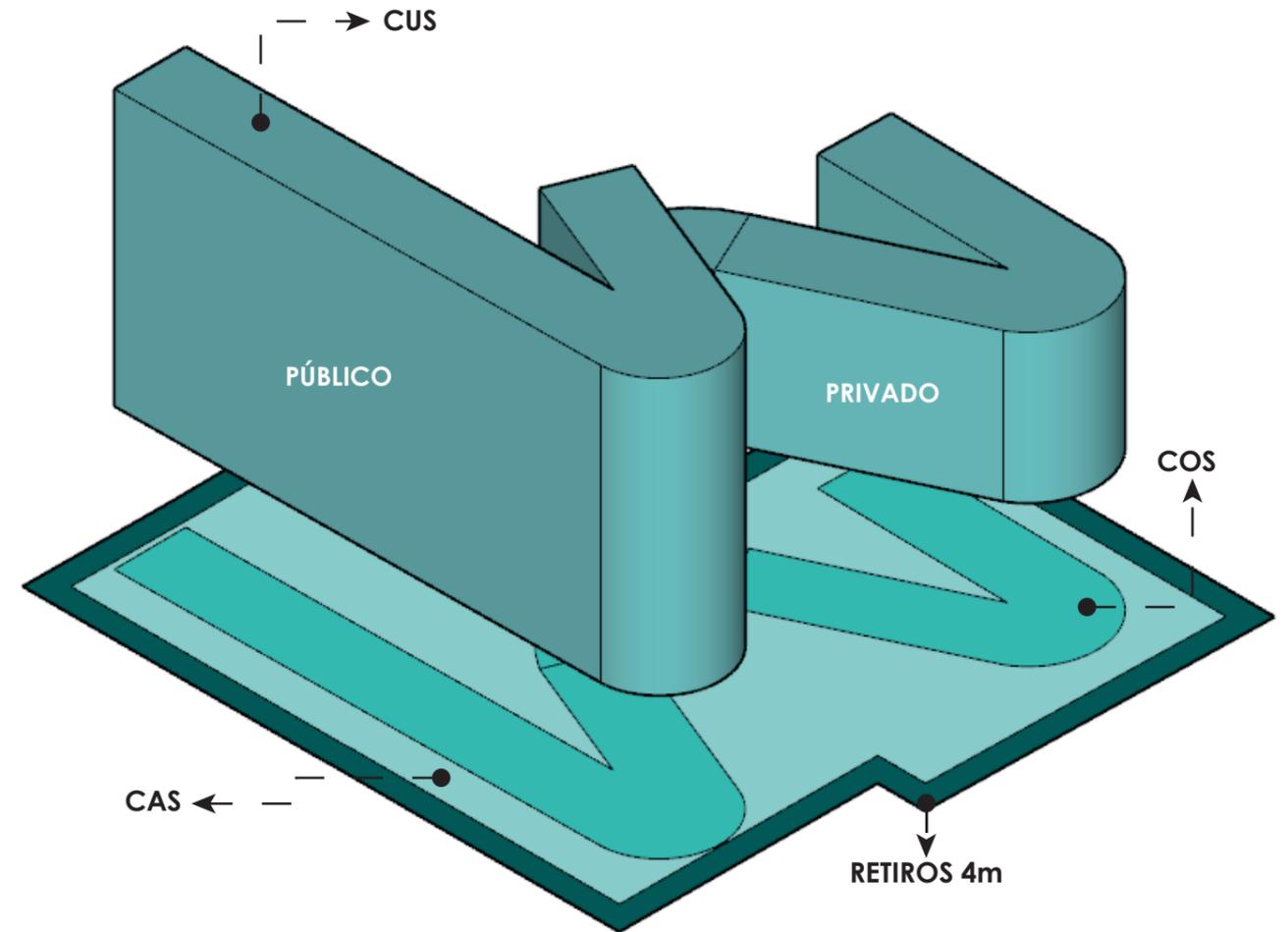
Se ubican los volados y balcones que necesitará el proyecto.

6 ESPACIOS



Por último, se destinan la funcionalidad que cumplirán los distintos espacios del proyecto.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO SEGUN LAS ORDENANZAS



NORMATIVAS

TERRENO

10.380,93 m²

COS = Terreno - Retiros

6.272,46 m²

CUS = 8 (800%)

8 x 10.380,93 m² = 83.047,44 m²

RETIROS

Posteriores = 4 m / Laterales = 3 m

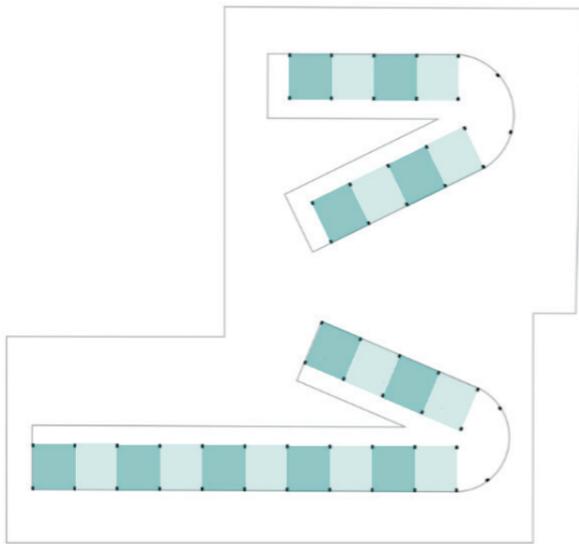
CAS

10.380,93 m² - 6.272,46 m² = 4.108,47 m²

Se parte de un terreno de 10,380 m² del cual el coeficiente de ocupación de suelo es el área menos los retiros, teniendo como resultado 6272 m², siguiendo con el coeficiente de utilización de suelo que es de 8 dando como resultado 83.047 m², dejando con un mínimo de 4.108 m² de coeficiente de absorción de suelo, por último tenemos los retiros en los que posteriormente serían de 4 m y lateralmente de 3 m. Con esto el proyecto ha utilizado un coeficiente de ocupación de suelo de **2469 m²**, un coeficiente de utilización de suelo de **30.943 m²**, dando como resultado un coeficiente de absorción de suelo de **7911 m²**, teniendo sus retiros posterior y lateralmente de **4 m**.

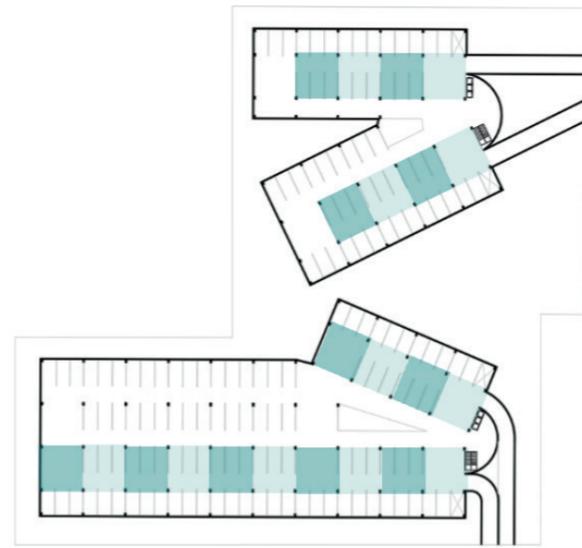
ZONIFICACIÓN DE ESPACIOS

1 ESQUEMA BASE MODULAR



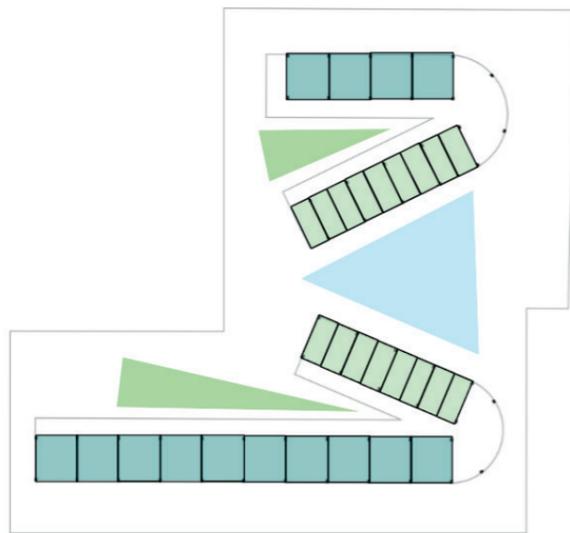
Se parte de un esquema base modular en el que se reparten los módulos de 8 x 8 para generar los espacios necesarios.

2 PARQUEOS SUBTERÁNEOS



La administración de los parqueos parte del esquema base y se va ampliando igualmente de manera modular.

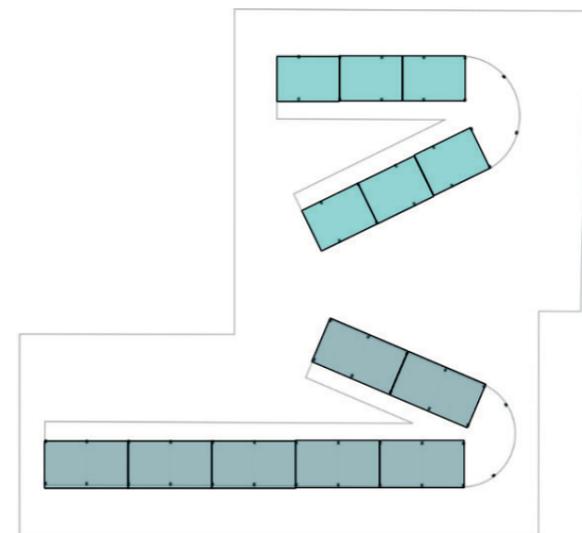
3 PLANTA BAJA



VIVIENDA DISCAPACITADOS COMERCIOS

Se ubican las viviendas de discapacitados y los comercios teniendo en cuenta la forma para así generar áreas verdes y recreativas para cada edificio residencial y entre estos generar el área comercial.

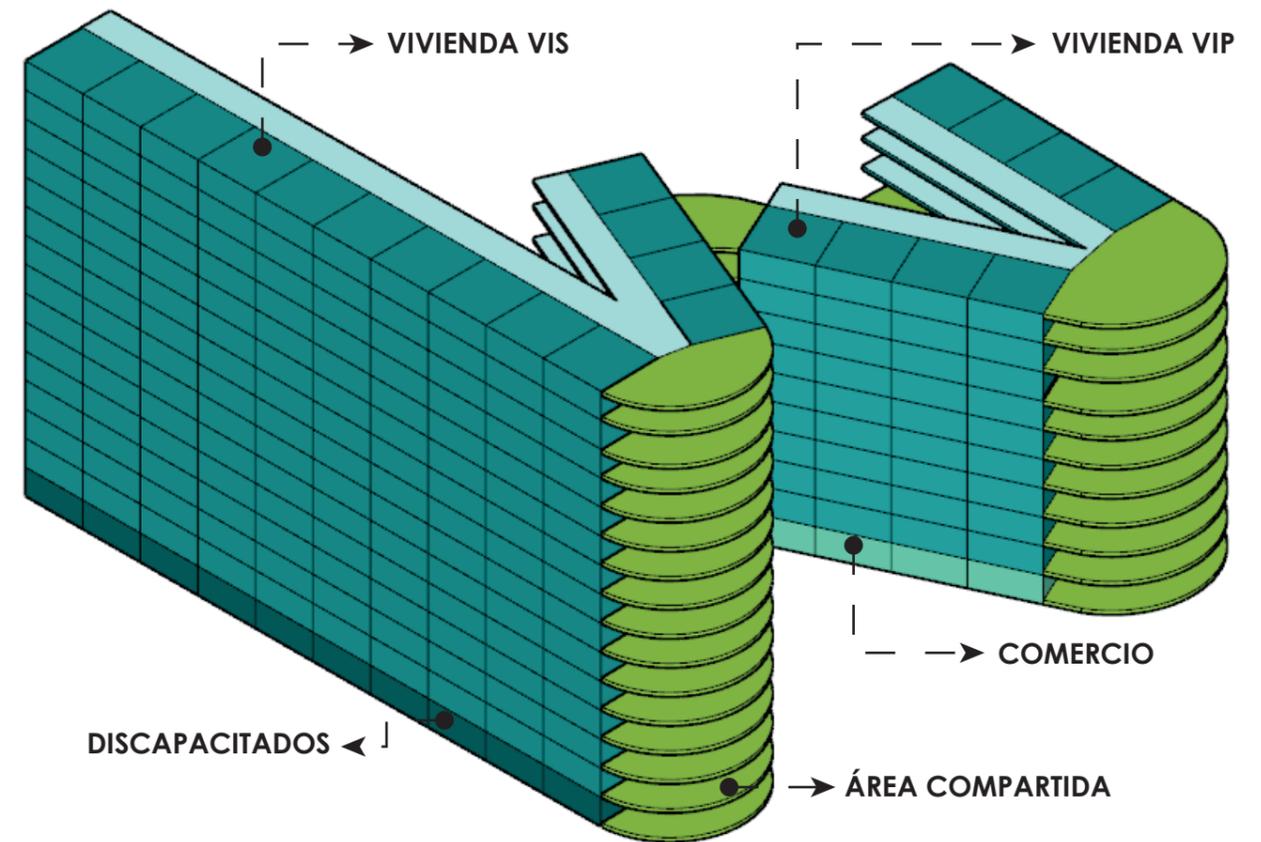
4 PLANTAS SUPERIORES



VIVIENDA VIS VIVIENDA VIP

Se ubican las viviendas de interés social en el edificio público y las viviendas de interés público en el edificio privado

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO DE PROYECTO



ESPACIO	M2	CANTIDAD	TOTAL
Viviendas Discapacitados	908.18m ²	1	908.18m ²
Viviendas VIS	733.24m ²	15	10 998.60 m ²
Viviendas VIP	436.28m ²	10	4 362.80m ²
Comercio	478.54m ²	1	478.54m ²
Áreas Compartidas	879.68m ²	15	13 195.20m ²
			30 943.32m²

En el programa arquitectónico existen 5 áreas zonificadas en dónde en las partes posteriores de planta baja de cada edificio se encuentran las viviendas para discapacitados, en la parte interior de cada edificio los comercios, siguiendo en la parte superior con los bloques residenciales de viviendas de interés social y de interés público, y por último las áreas compartidas del edificio que se generan al unir los diferentes bloques residenciales.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO PLANTAS TIPO

VIS VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL



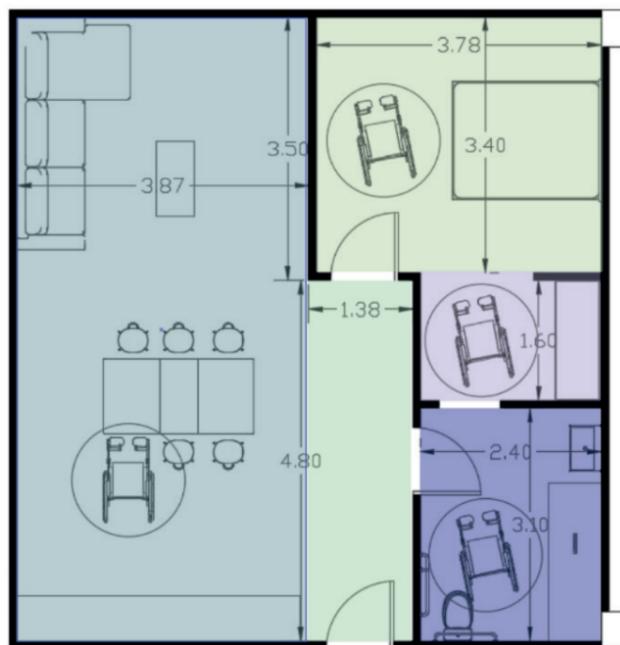
ESPACIO	M2	TOTAL
Recibidor	3.58m2	114.85m2
Lavanderia	2.92m2	
Cocina/Sala/Comedor	33.45m2	
Dormitorio Master	12.96m2	
Closet Master	3.87m2	
Baño Master	5.65m2	
Dormitorio 2	12.52m2	
Dormitorio 3	12.52m2	
Dormitorio 4	12.52m2	
Baño 2	5.61m2	
Pasillo	9.25m2	

VIP VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO



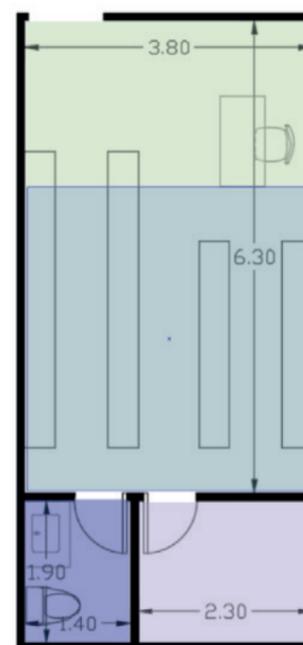
ESPACIO	M2	TOTAL
Recibidor	4.73m2	86.67m2
Lavanderia	2.92m2	
Cocina/Sala/Comedor	32.85m2	
Dormitorio Master	13.69m2	
Closet Master	3.56m2	
Baño Master	5.22m2	
Dormitorio 2	12.52m2	
Baño 2	4.95m2	
Pasillo	6.23m2	
TOTAL		

VD VIVIENDA DISCAPACITADOS



ESPACIO	M2	TOTAL
Cocina/Sala/Comedor	32.12m2	67.87m2
Dormitorio	18.85m2	
Closet	3.84m2	
Baño	7.44m2	
Pasillo	6.62m2	
TOTAL		

CO COMERCIOS



ESPACIO	M2	TOTAL
Recibidor/Recepción	8.36m2	30.59m2
Zona de estanterías	15.20m2	
Bodega	4.37m2	
Baño	2.66m2	
TOTAL		

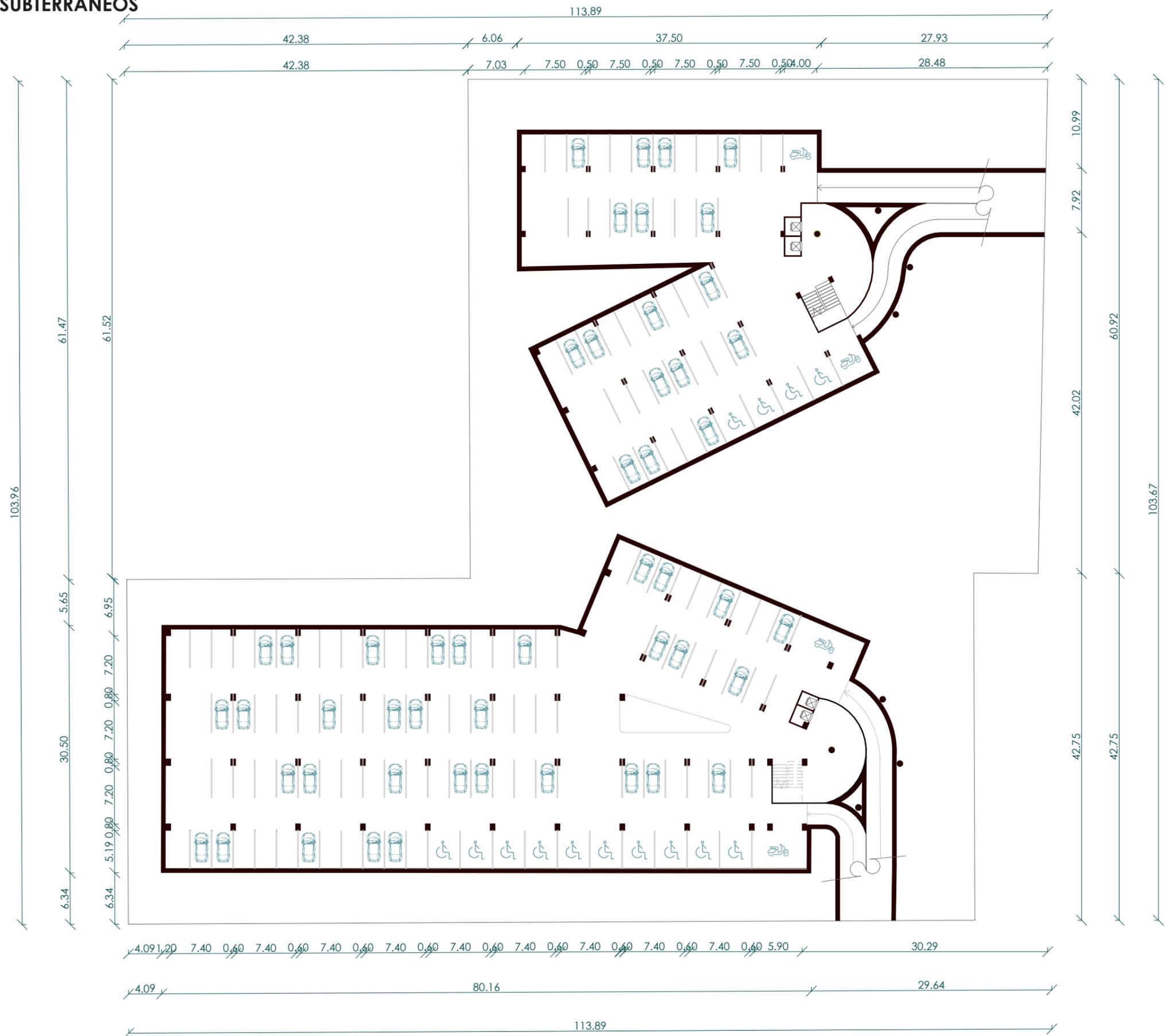
The background of the slide is a detailed architectural site plan, rendered in a light, faded teal color. It shows a complex arrangement of buildings, streets, and open spaces. The plan is enclosed within a dashed teal border. The text 'PLANOS ARQUITECTÓNICOS' is superimposed over the center of the plan in a bold, dark teal font.

PLANOS ARQUITECTÓNICOS

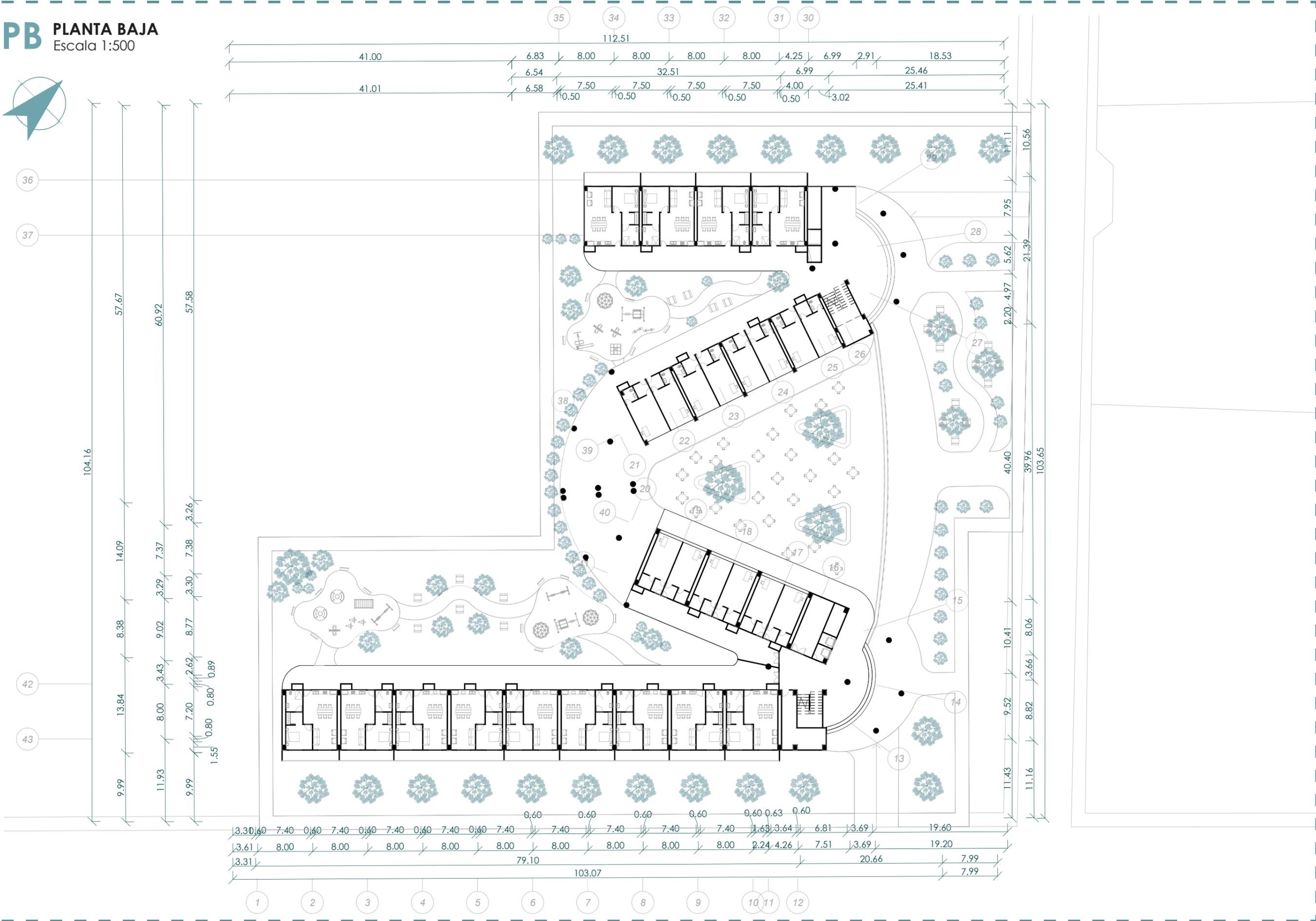
PU PLANO URBANO
Escala 1:500



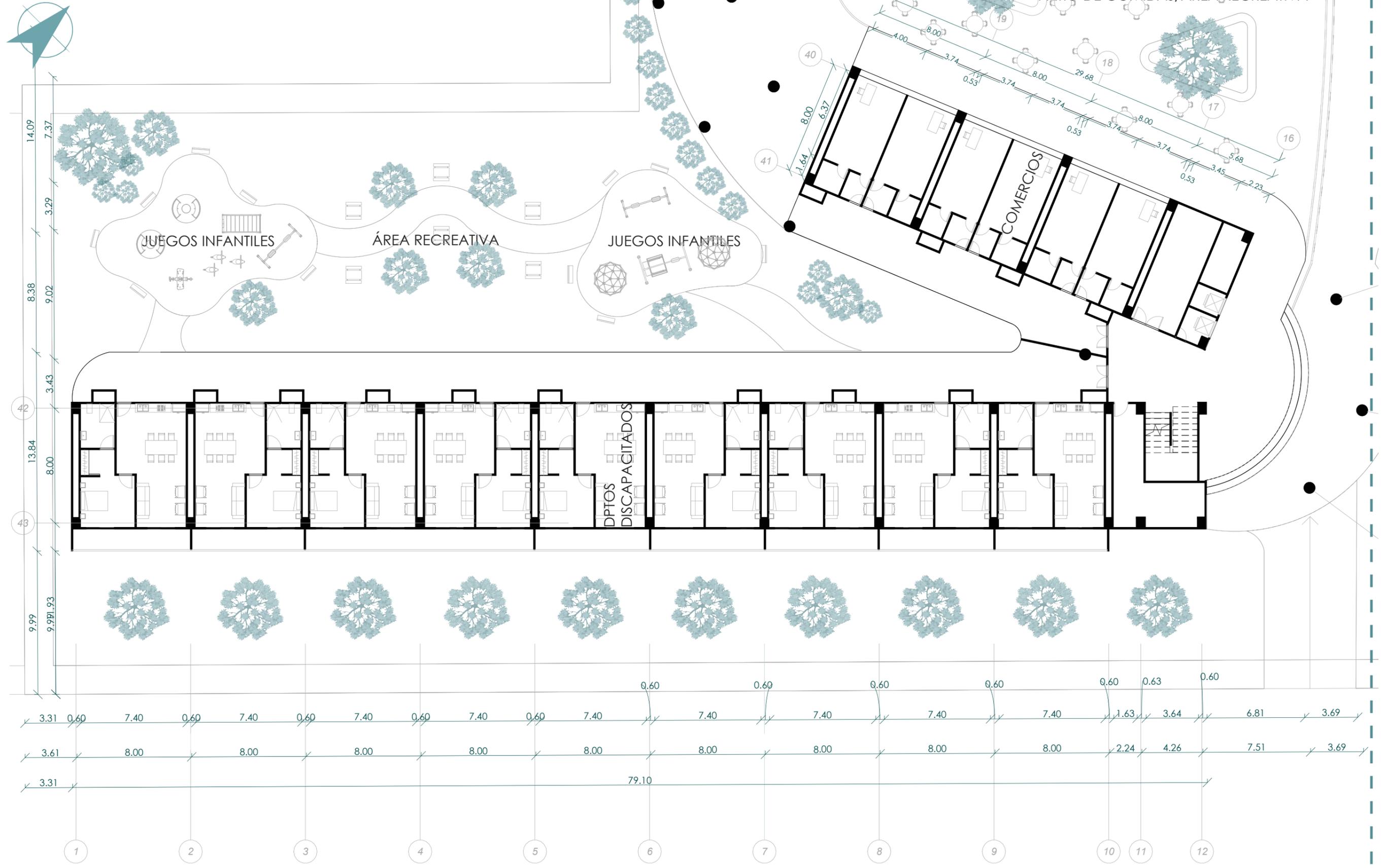
PS PARQUEOS SUBTERRÁNEOS
Escala 1:500



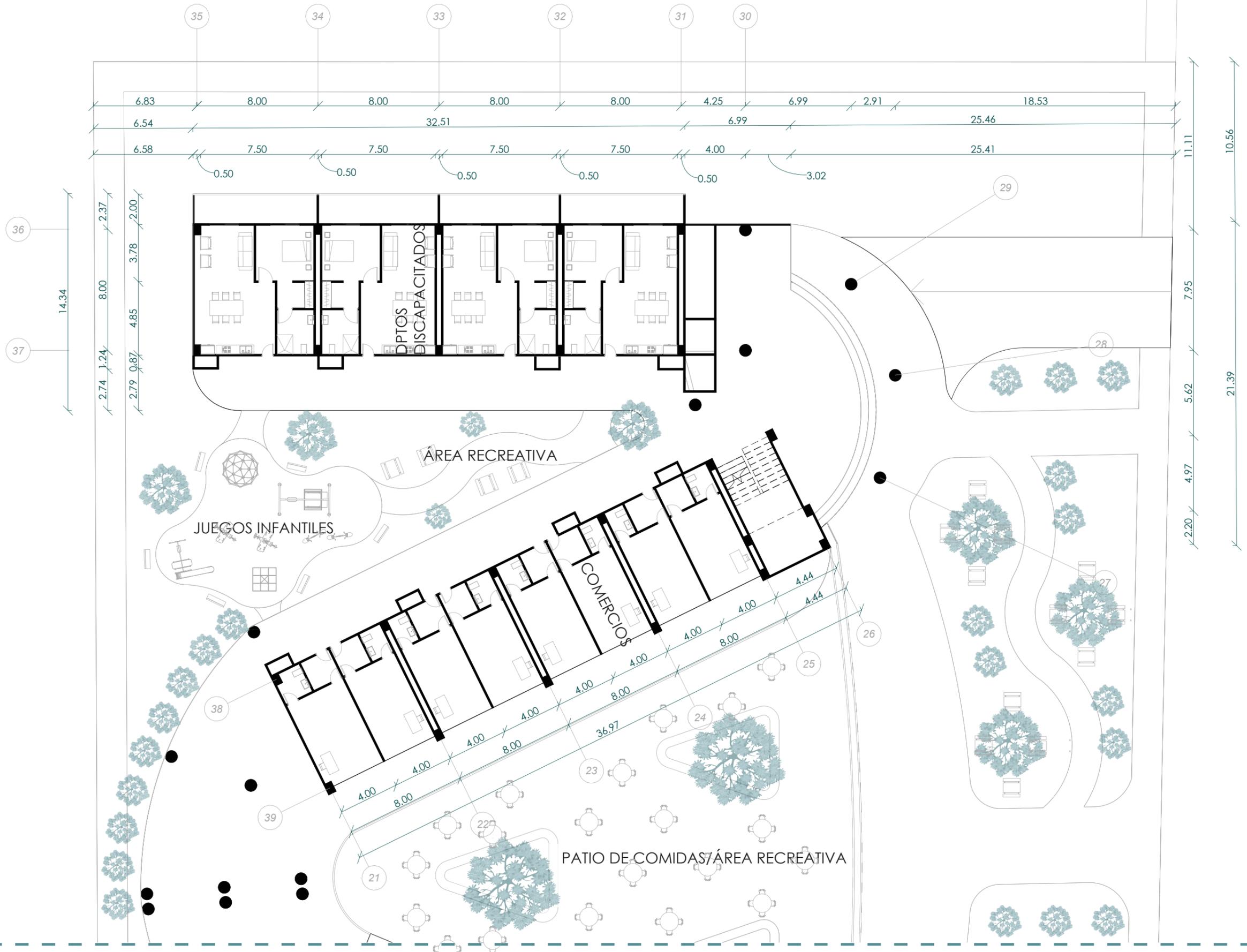
PB PLANTA BAJA
Escala 1:500



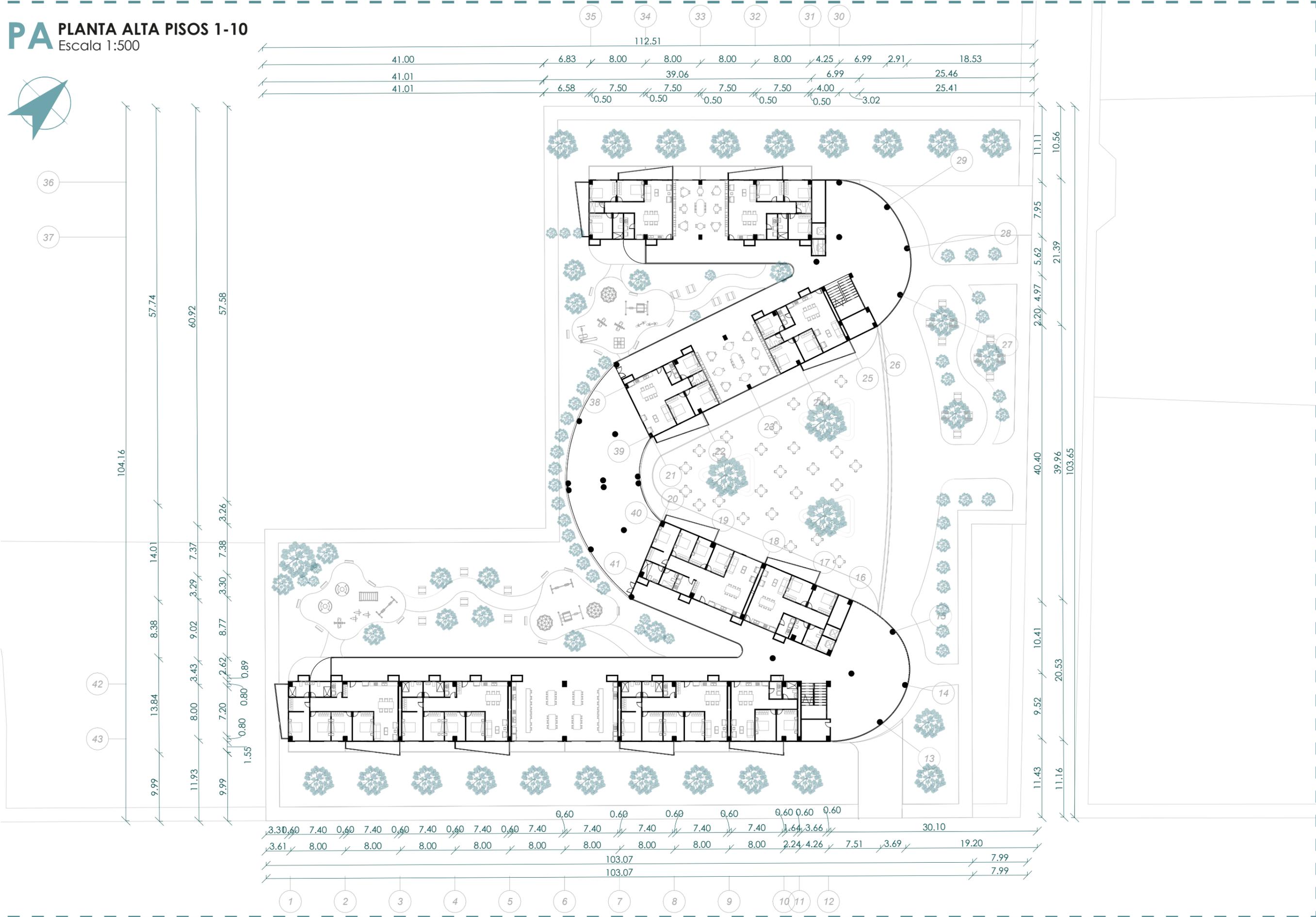
B1 BLOQUE 1 PLANTA BAJA
Escala 1:250



B2 BLOQUE 2 PLANTA BAJA
Escala 1:250



PA PLANTA ALTA PISOS 1-10
Escala 1:500



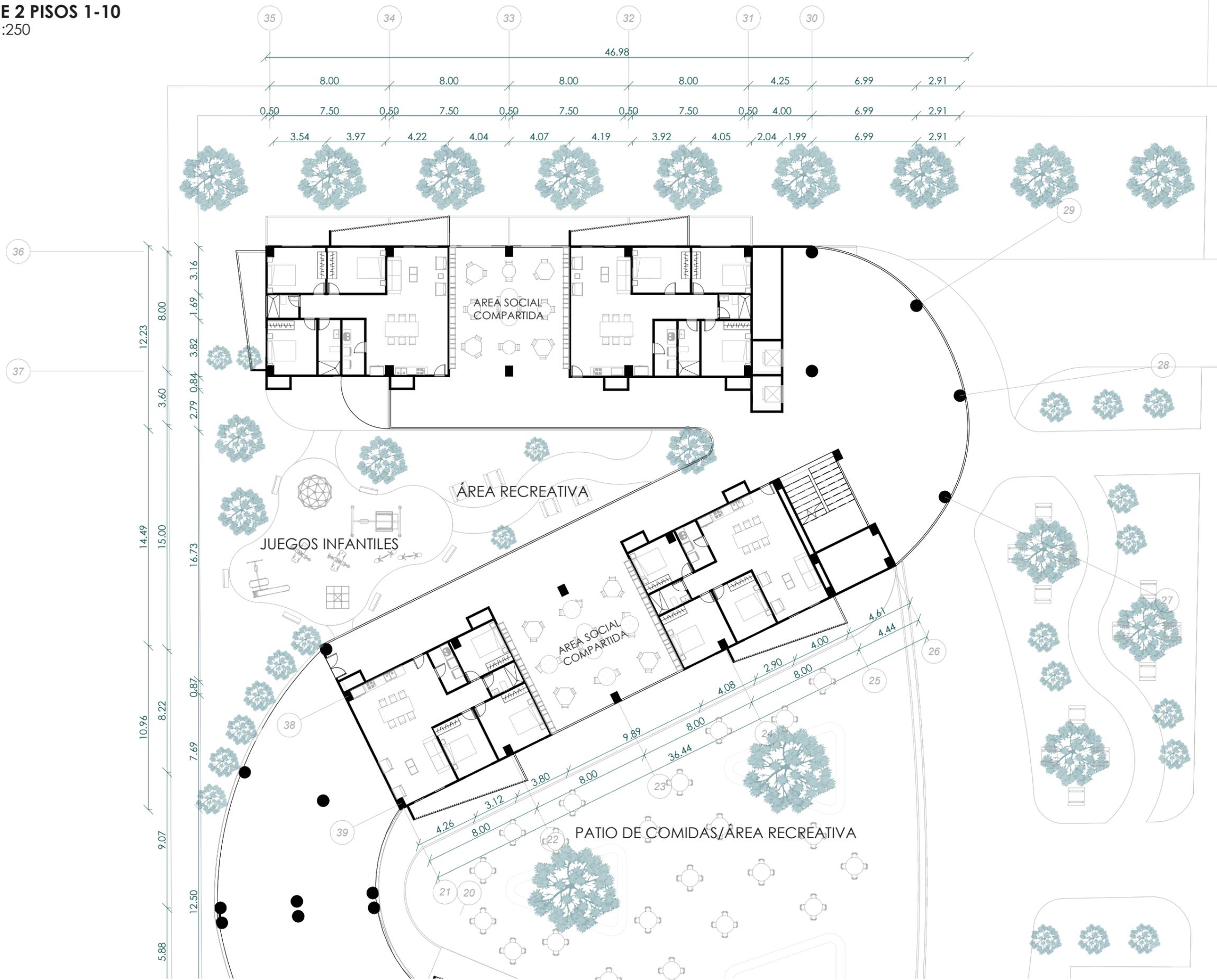
	35	34	33	32	31	30	
	112.51						
	41.00	6.83	8.00	8.00	8.00	4.25	6.99
	41.01	39.06				6.99	25.46
	41.01	6.58	7.50	7.50	7.50	4.00	25.41
		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	3.02

36							
37							
	104.16	57.74	60.92	57.58			
		14.01	7.37	7.37			
		8.38	3.29	3.29			
42		13.84	8.00	3.43	9.02	8.77	3.30
43			7.20	2.62	8.77	3.30	3.26
			0.80	0.80	0.89		
			1.55				

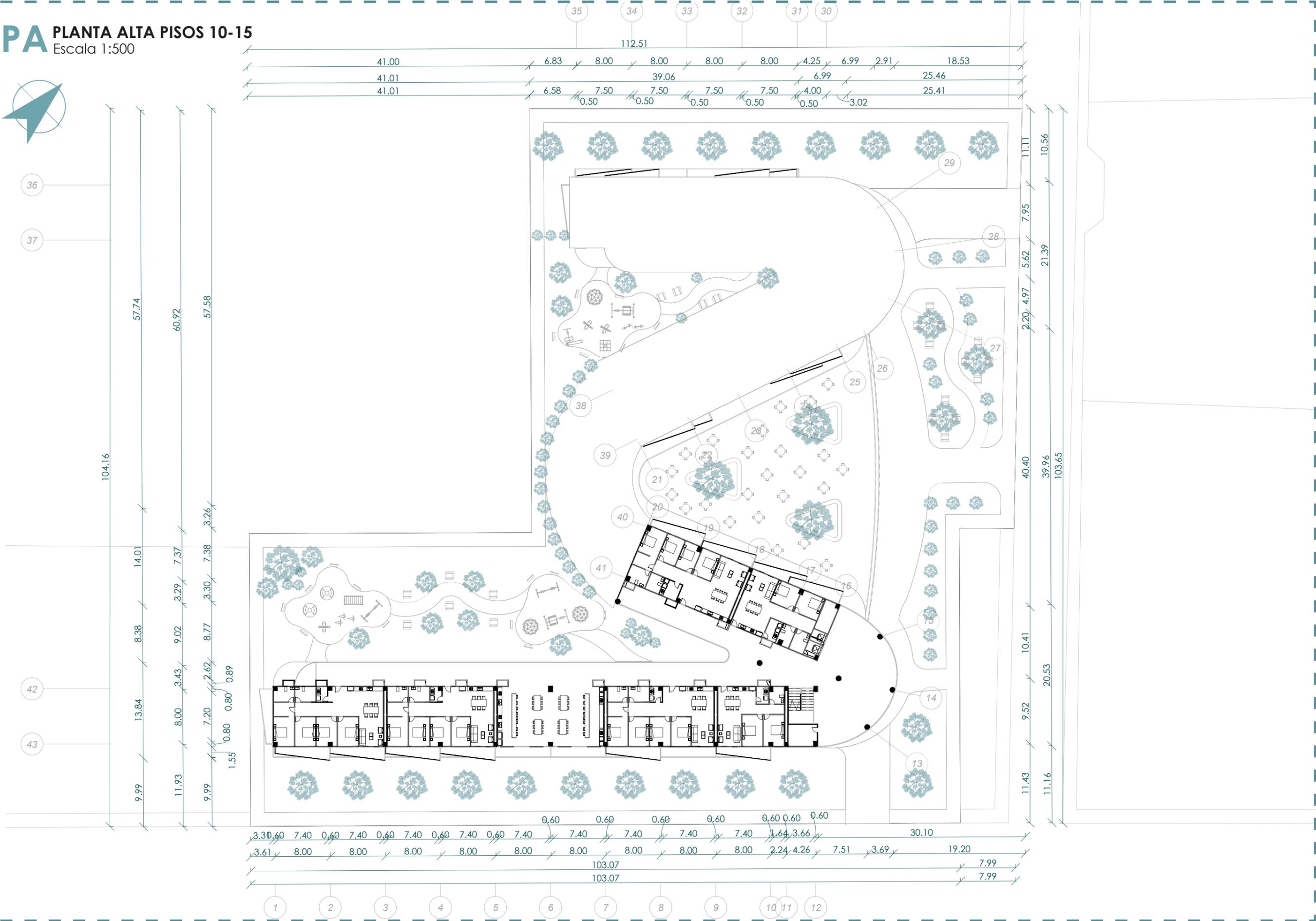
	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60			
	3.30	7.40	0.60	7.40	0.60	7.40	0.60	7.40	0.60	7.40	0.60
	3.61	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	2.24	3.66
										7.51	3.69
										19.20	
										7.99	
										7.99	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----

B2 BLOQUE 2 PISOS 1-10
Escala 1:250



PA PLANTA ALTA PISOS 10-15
Escala 1:500

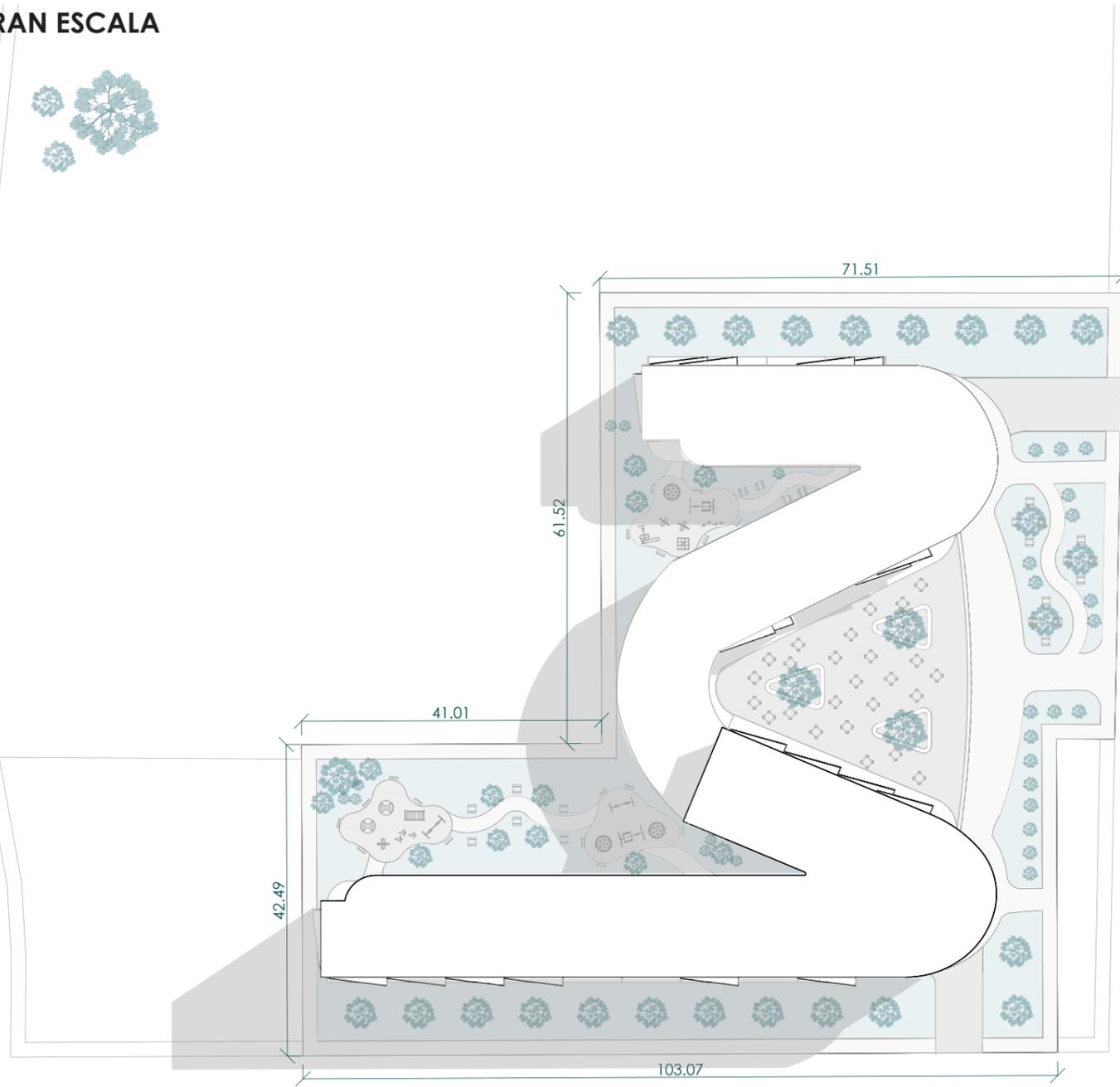


IM IMPLANTACION GRAN ESCALA
Escala 1:800



JUAN JAVIER MARCOS Y AGUIRRE

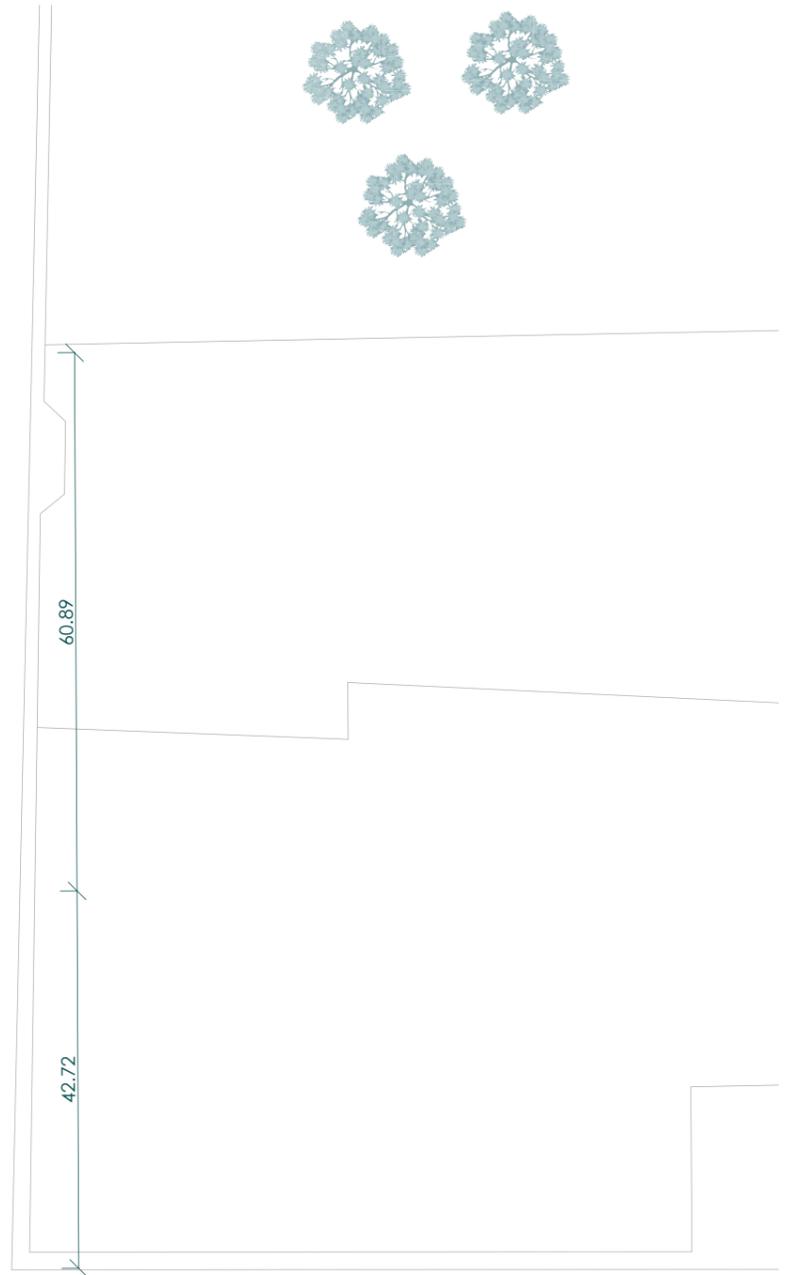
JUAN JAVIER MARCOS Y AGUIRRE



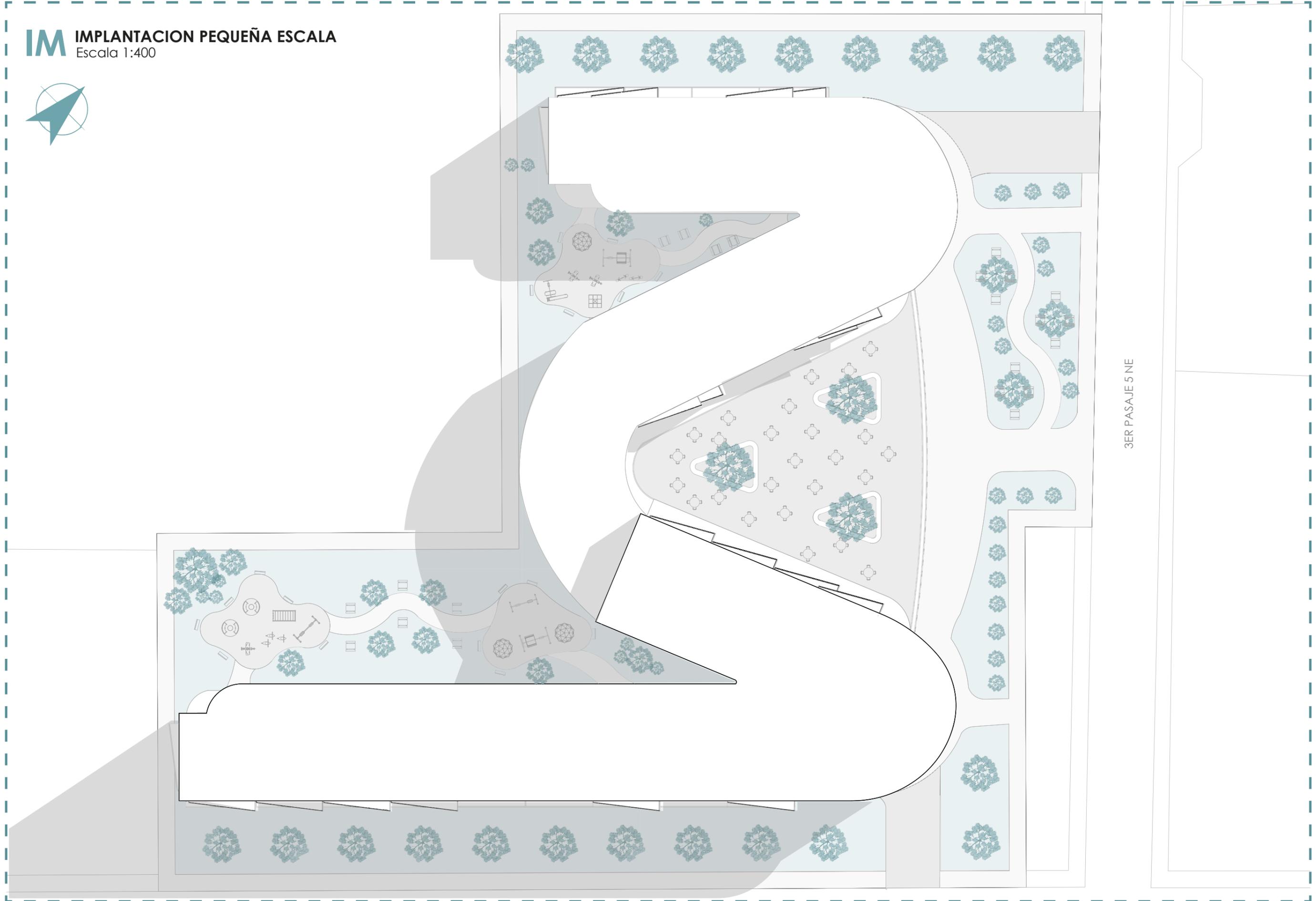
5TO CALLEJON 11 NE

3ER PASAJE 5 NE

3ER PASAJE 5 NE



IM IMPLANTACION PEQUEÑA ESCALA
Escala 1:400

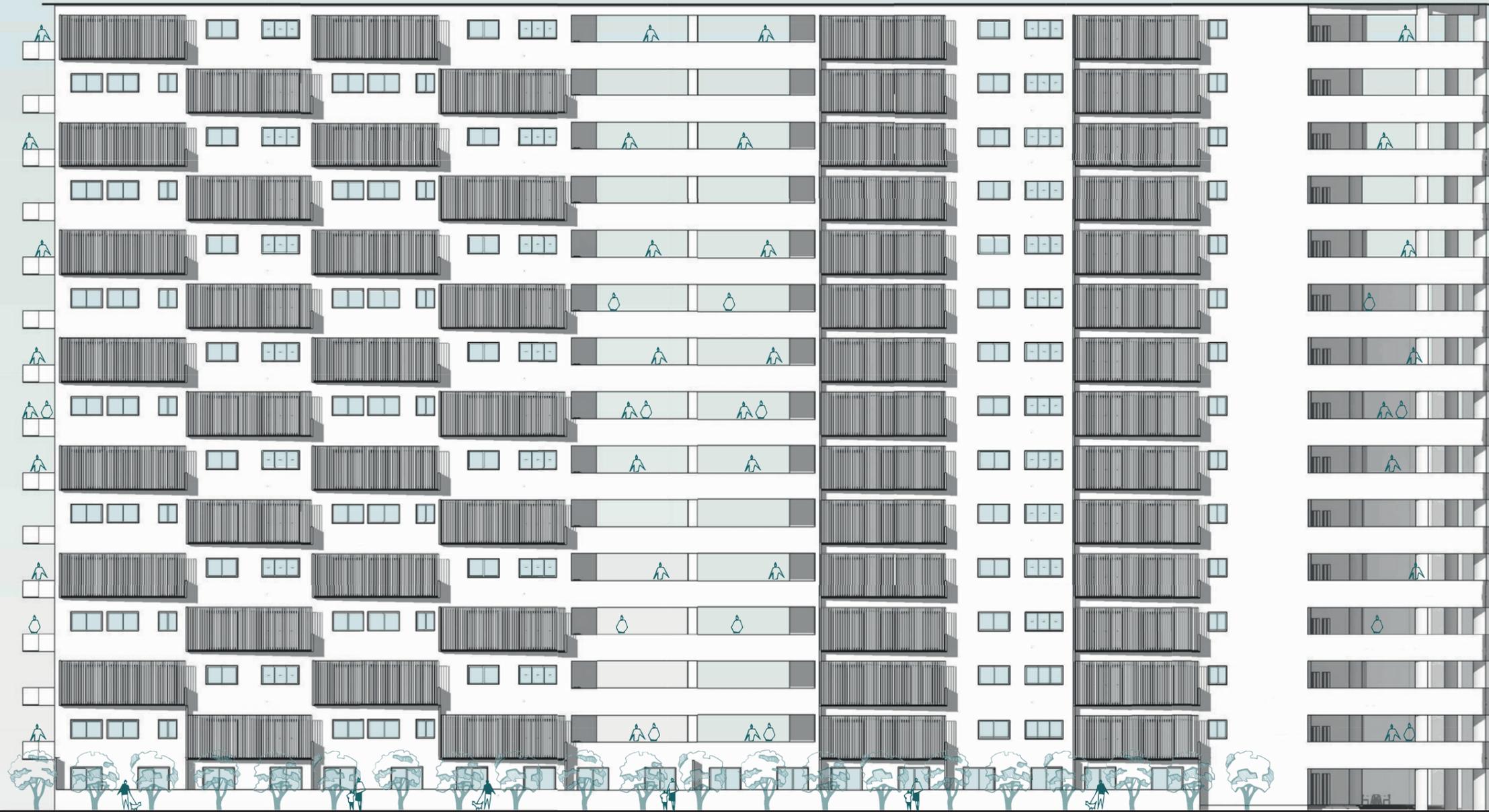


3ER PASAJE 5 NE



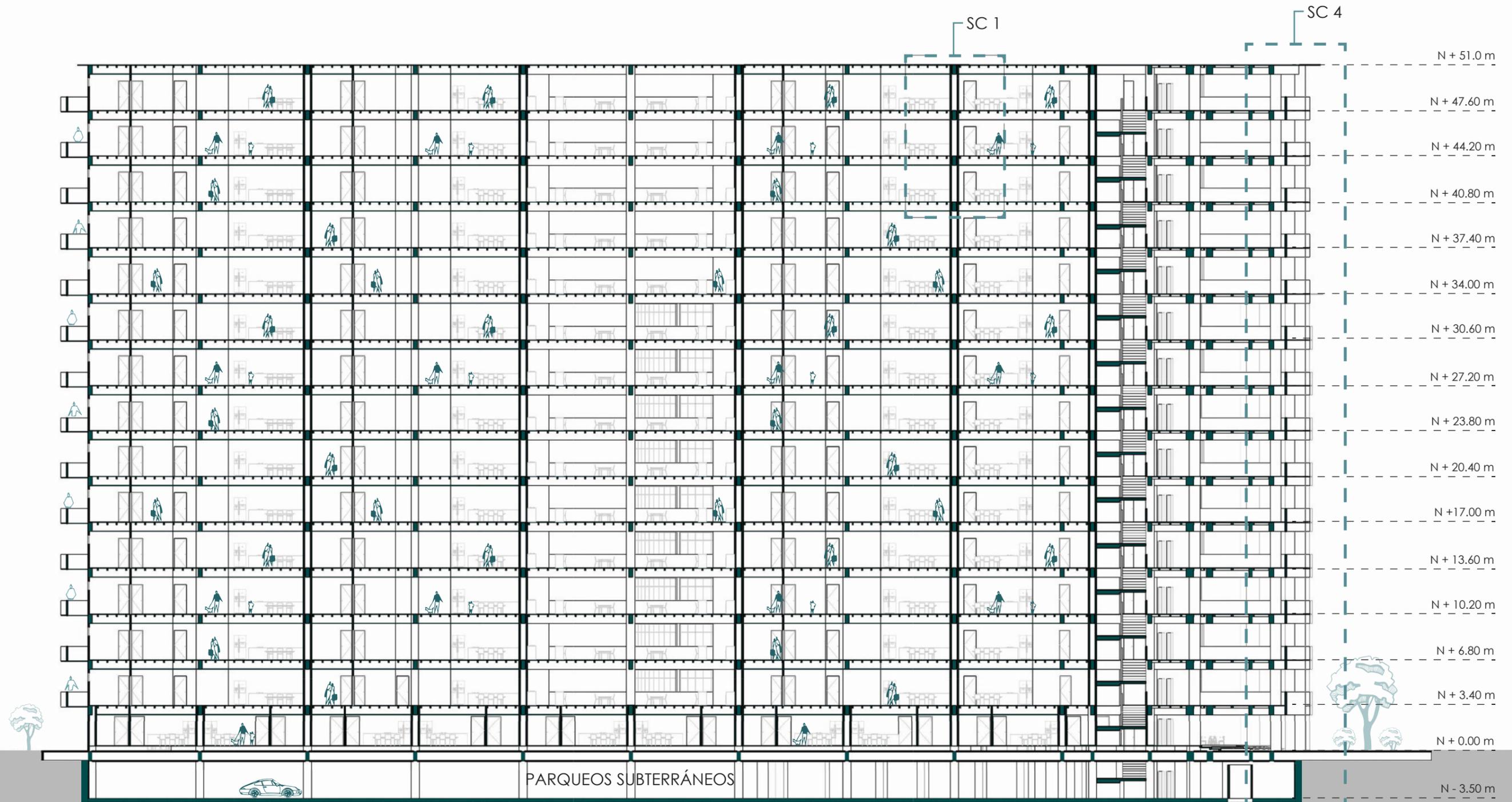


FS FACHADA SUR
Escala 1:300

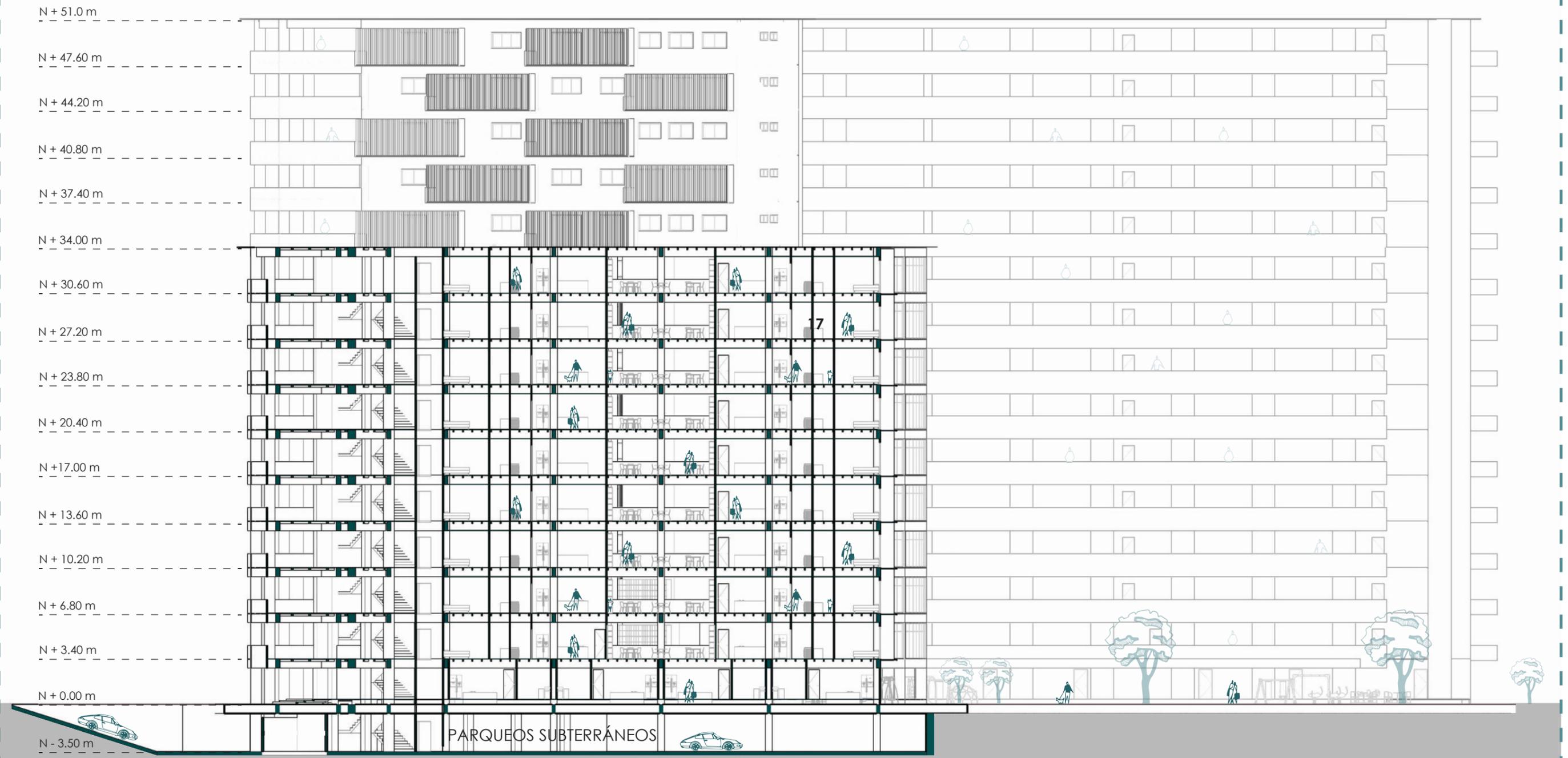




SA SECCIÓN A - A'
Escala 1:300



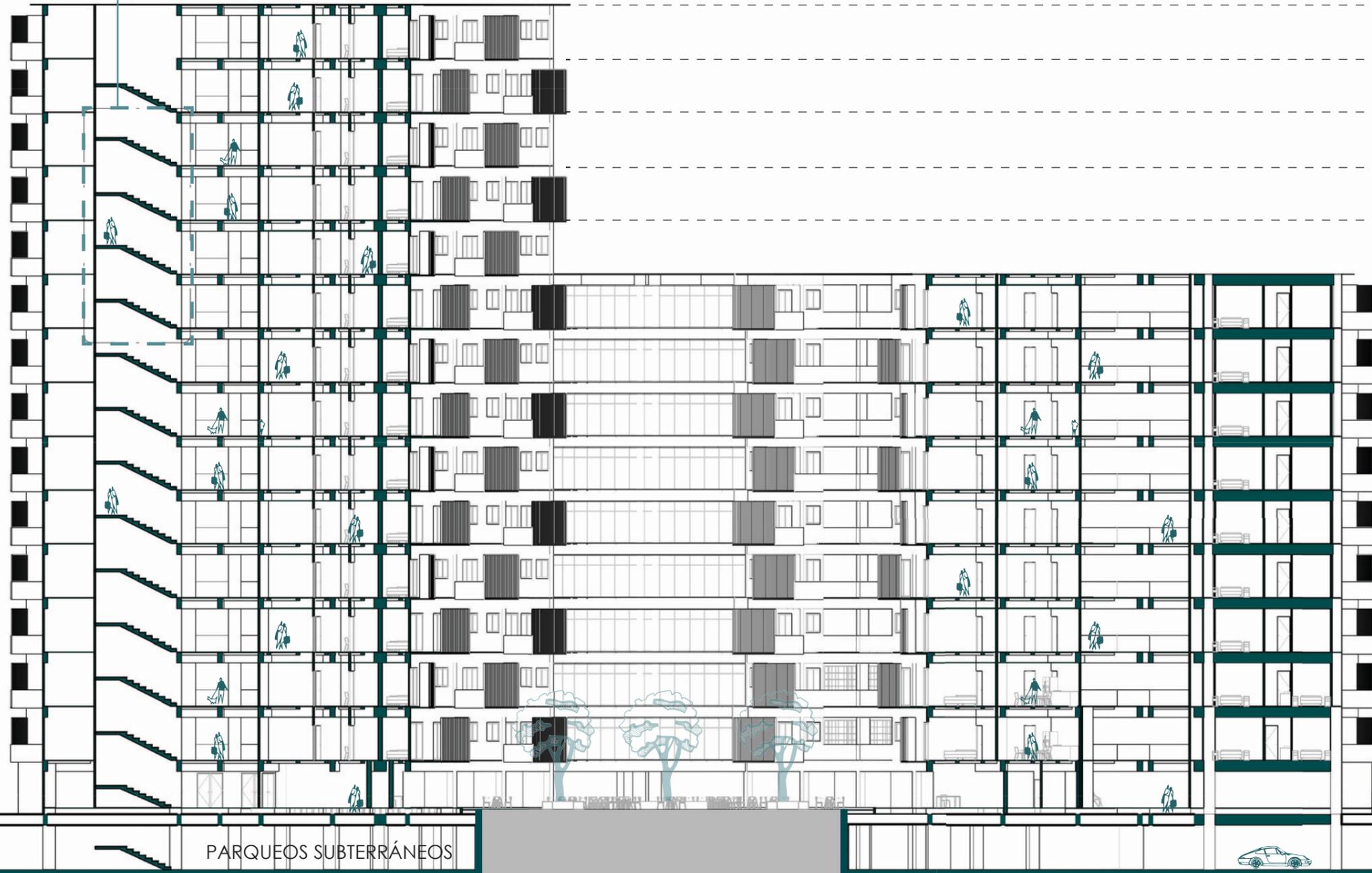
SB SECCIÓN B - B'
Escala 1:300



SC SECCIÓN C - C'
Escala 1:300



SC 2



N + 51.0 m

N + 47.60 m

N + 44.20 m

N + 40.80 m

N + 37.40 m

N + 34.00 m

N + 30.60 m

N + 27.20 m

N + 23.80 m

N + 20.40 m

N + 17.00 m

N + 13.60 m

N + 10.20 m

N + 6.80 m

N + 3.40 m

N + 0.00 m

N - 3.50 m

PARQUEOS SUBTERRÁNEOS

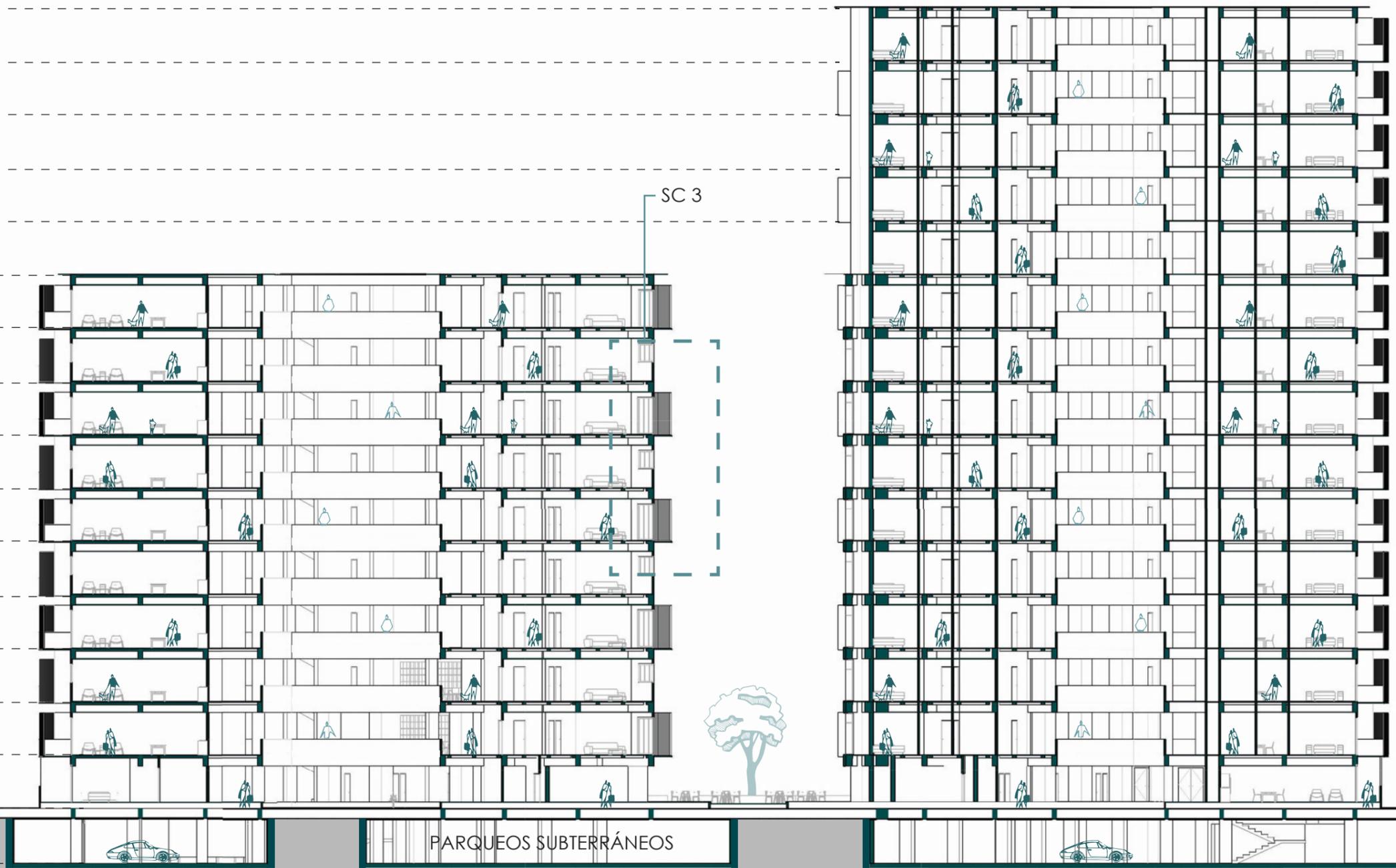
SD SECCIÓN D - D'
Escala 1:300



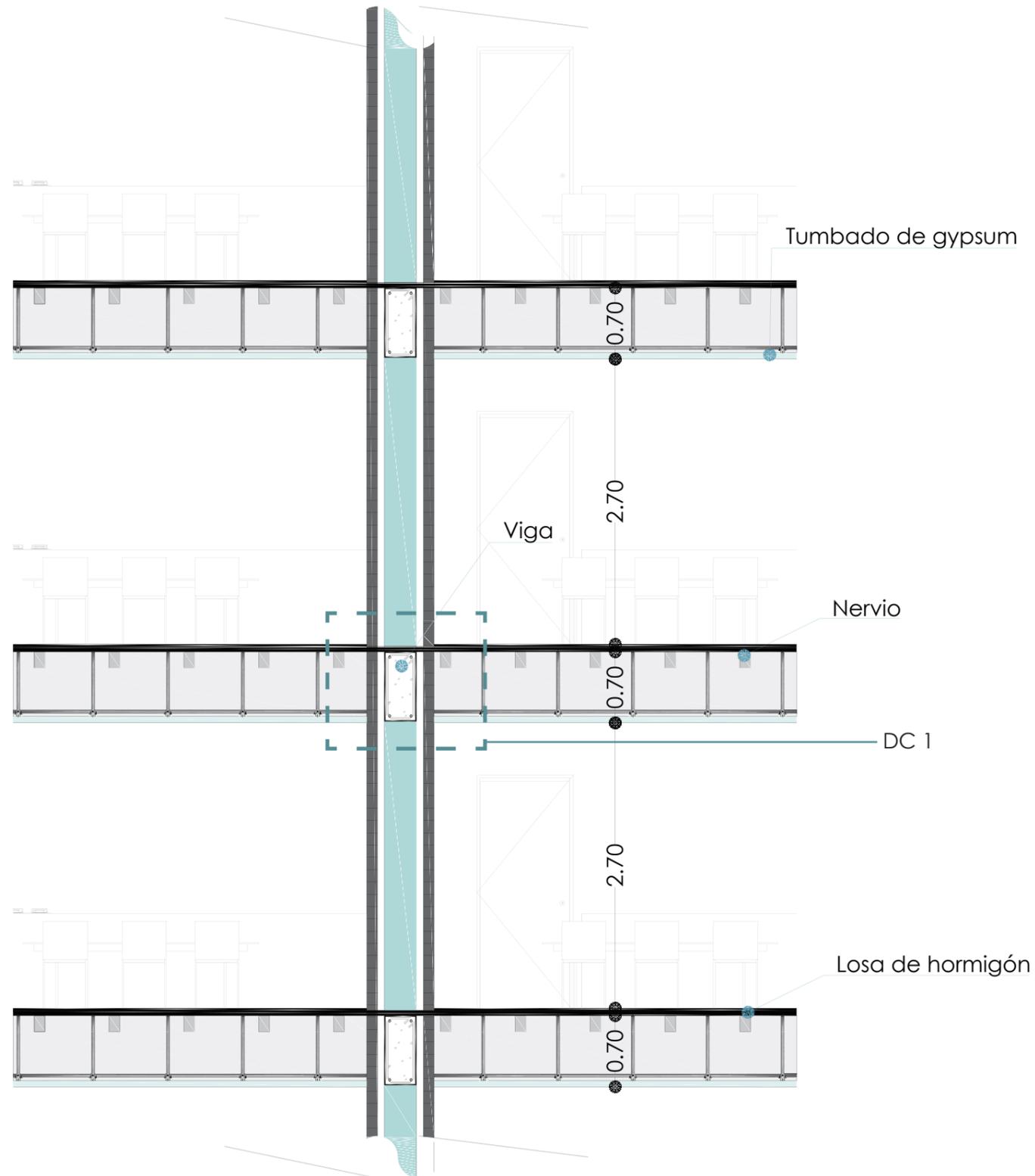
N + 51.0 m
N + 47.60 m
N + 44.20 m
N + 40.80 m
N + 37.40 m
N + 34.00 m
N + 30.60 m
N + 27.20 m
N + 23.80 m
N + 20.40 m
N + 17.00 m
N + 13.60 m
N + 10.20 m
N + 6.80 m
N + 3.40 m
N + 0.00 m
N - 3.50 m

SC 3

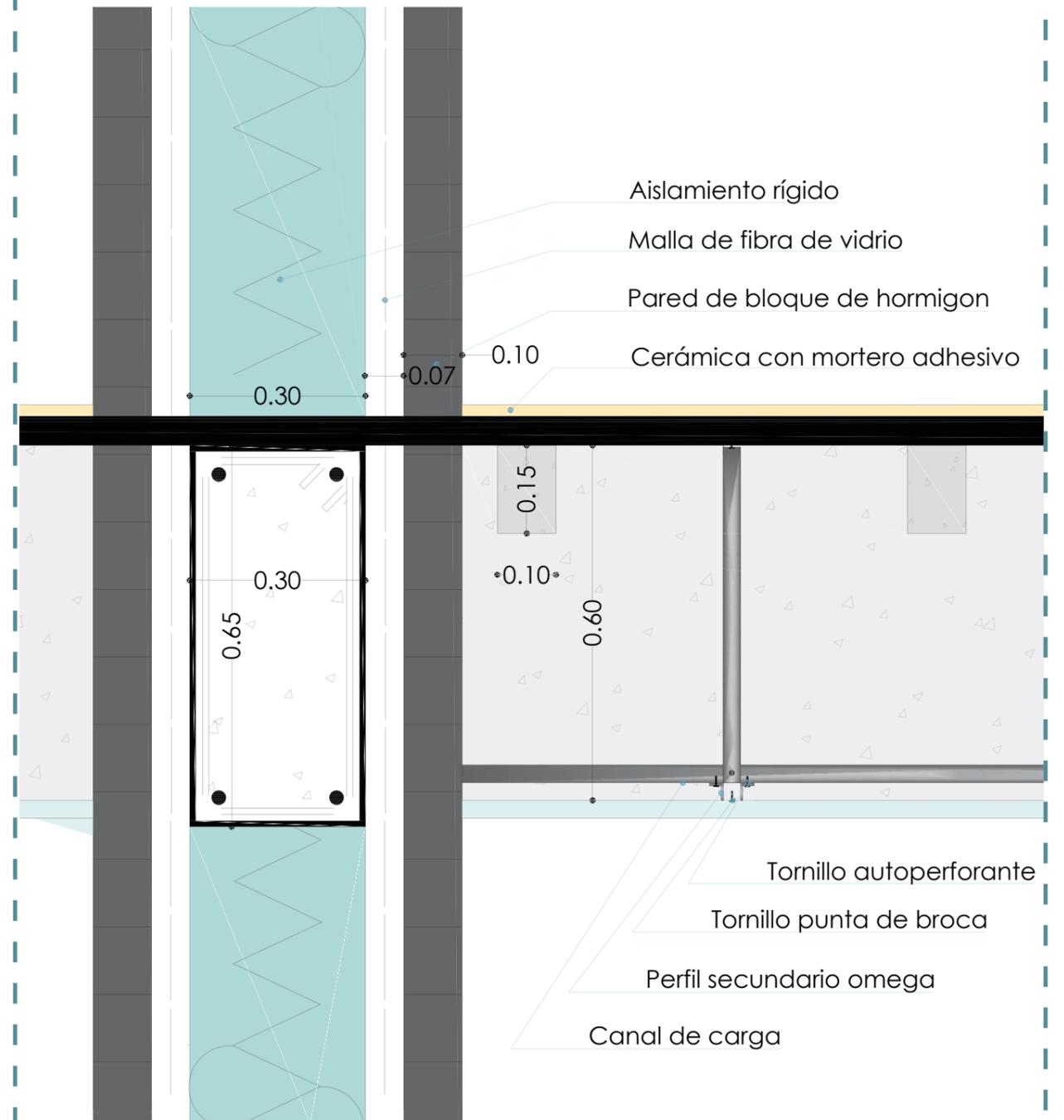
PARQUEOS SUBTERRÁNEOS



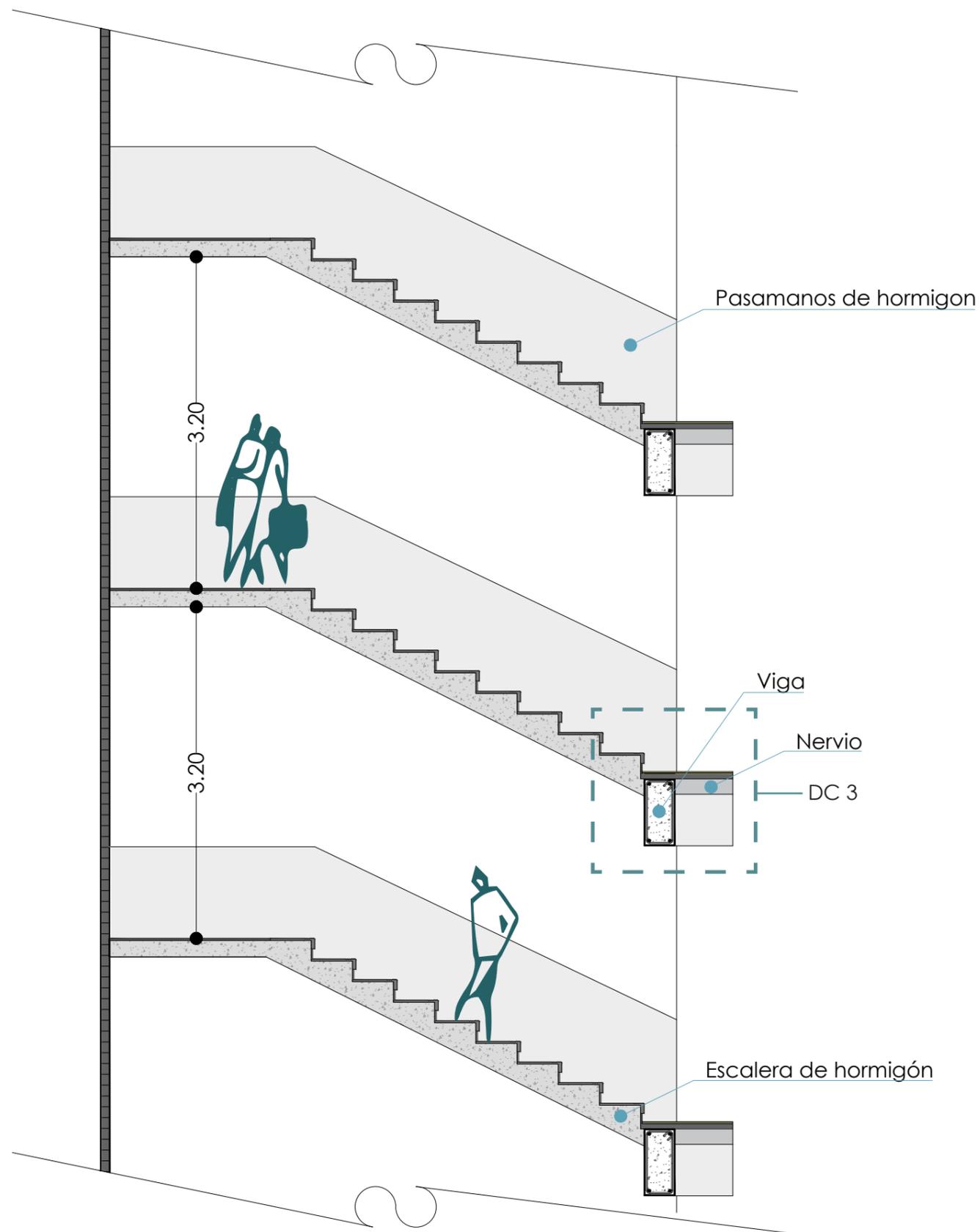
SC SECCIÓN CONSTRUCTIVA 1
Escala 1:50



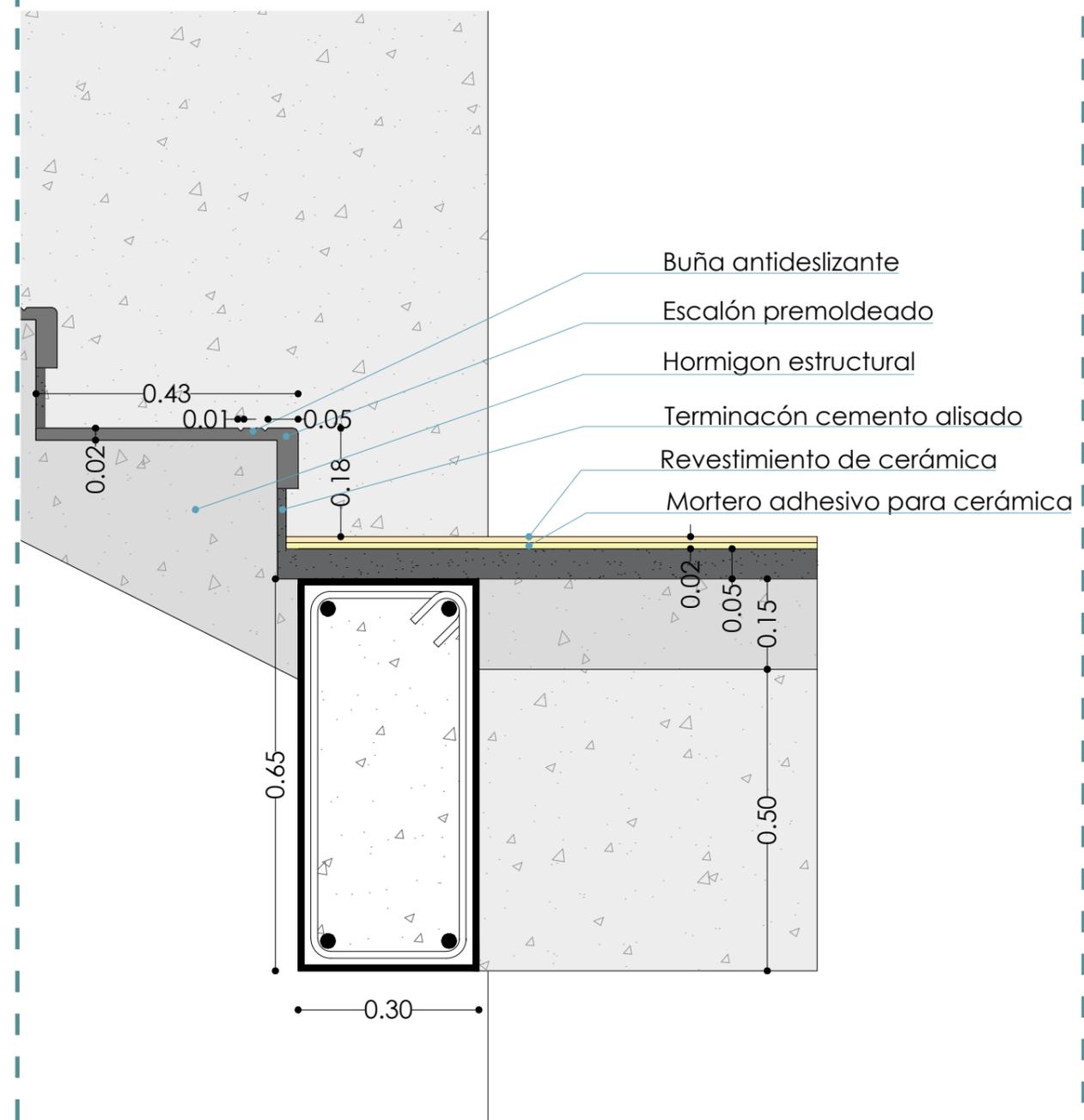
DC DETALLE CONSTRUCTIVO 1
Escala 1:10



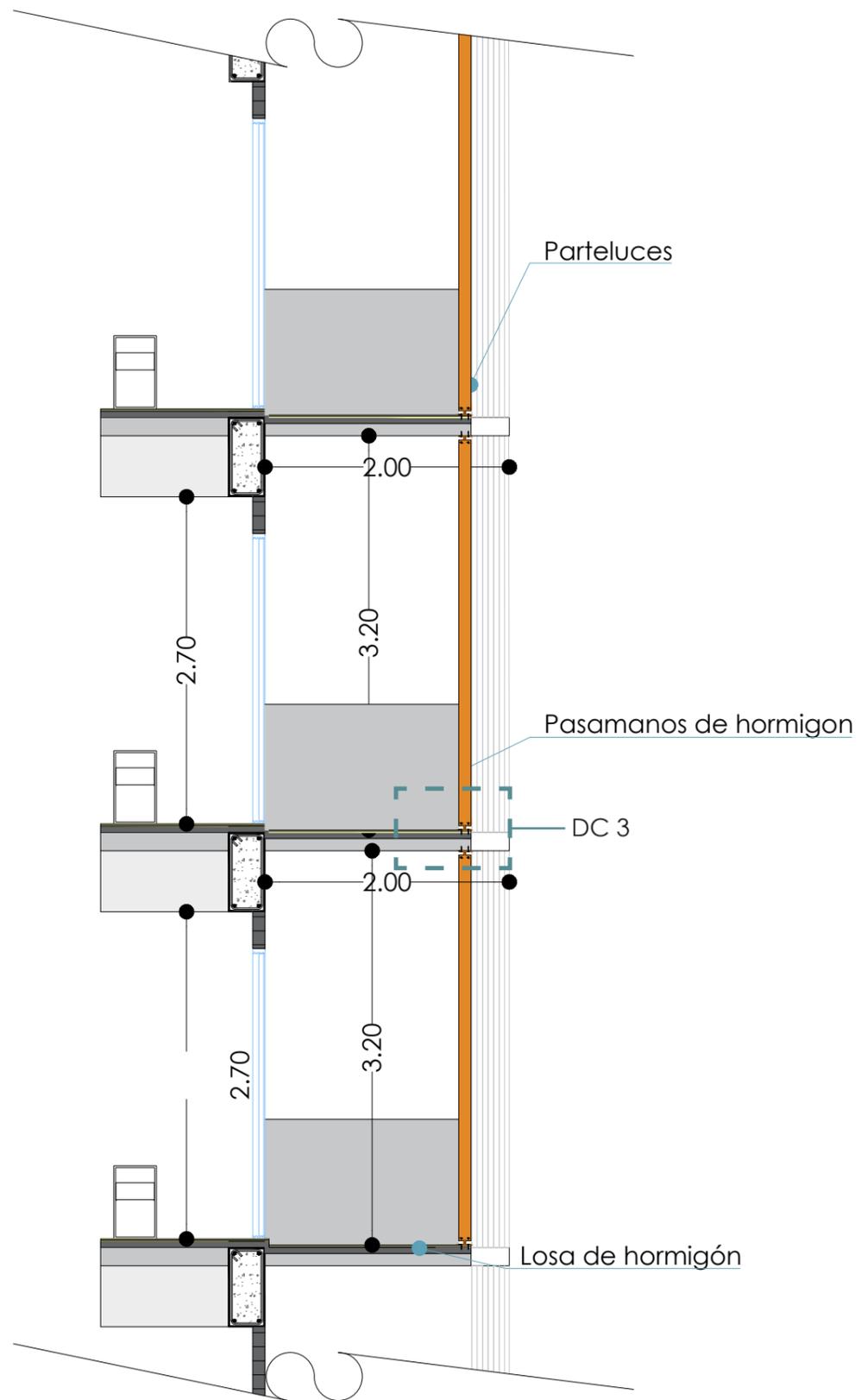
SC SECCIÓN CONSTRUCTIVA 2
Escala 1:50



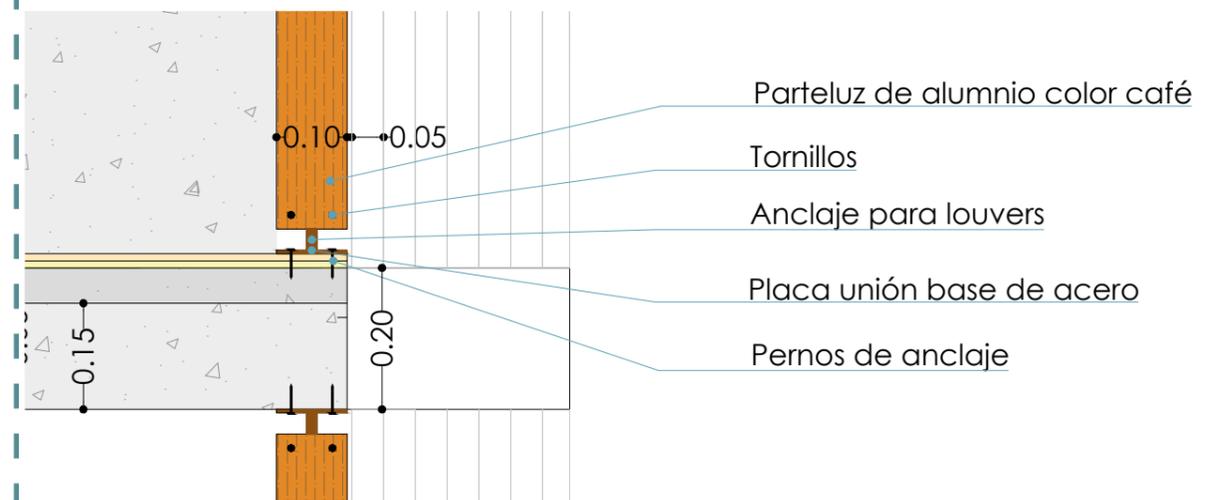
DC DETALLE CONSTRUCTIVO 2
Escala 1:10



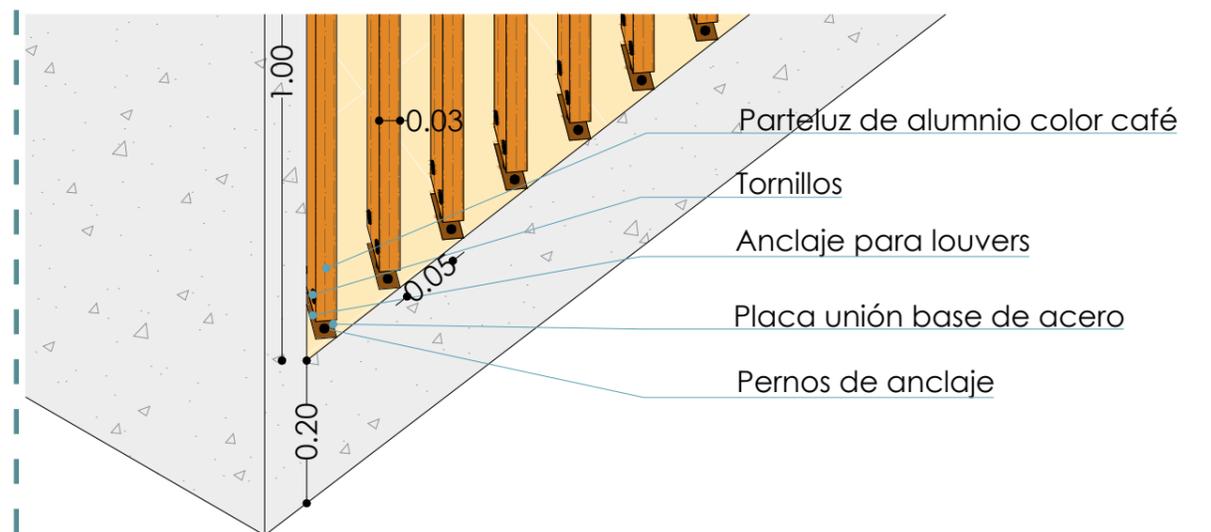
SC SECCIÓN CONSTRUCTIVA 3
Escala 1:50



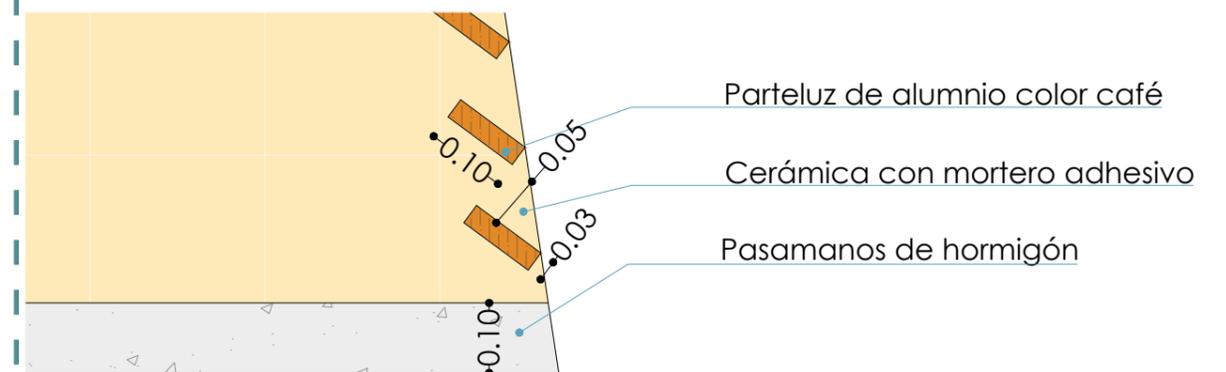
DC DETALLE CONSTRUCTIVO 3.1
Escala 1:10



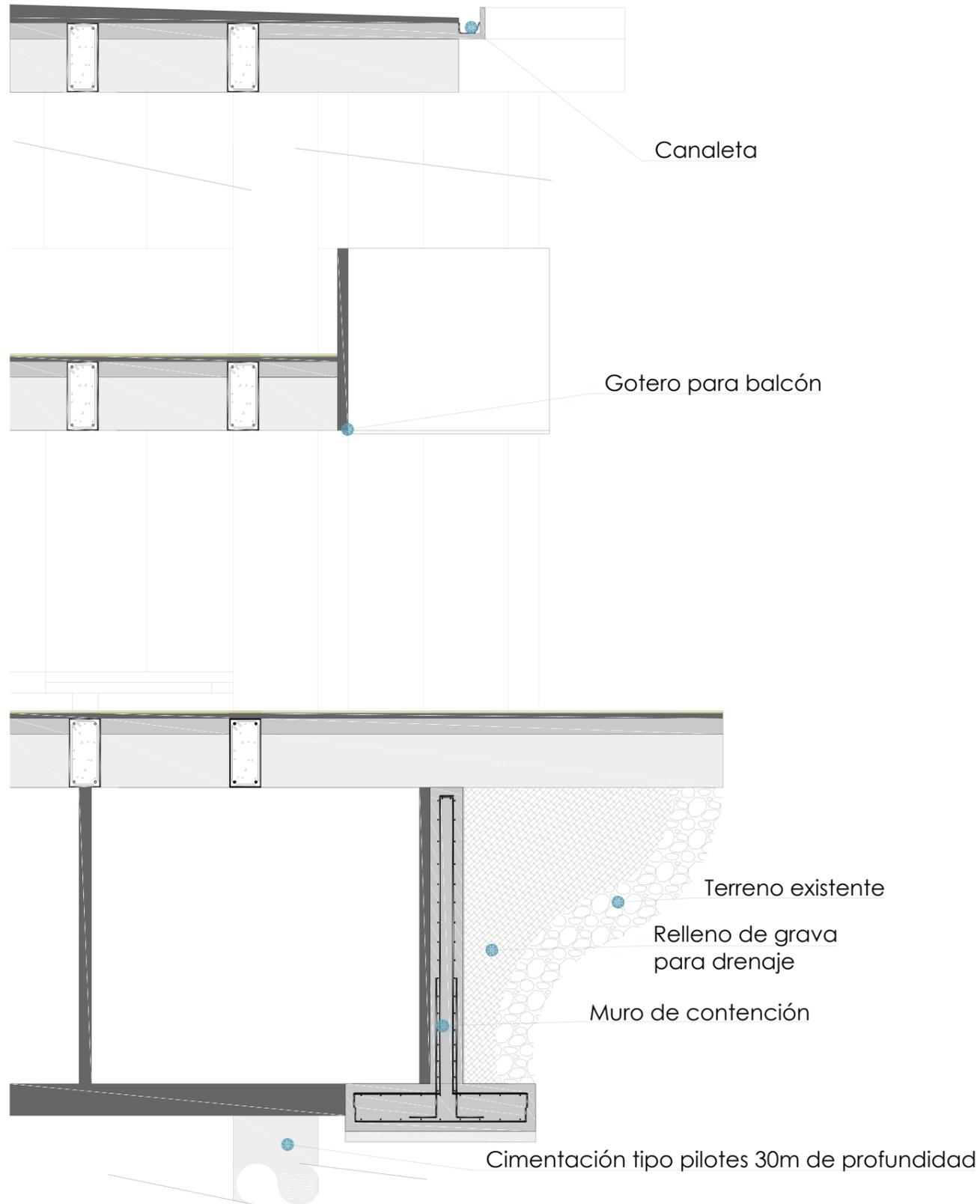
DC DETALLE CONSTRUCTIVO 3.2
Escala 1:10



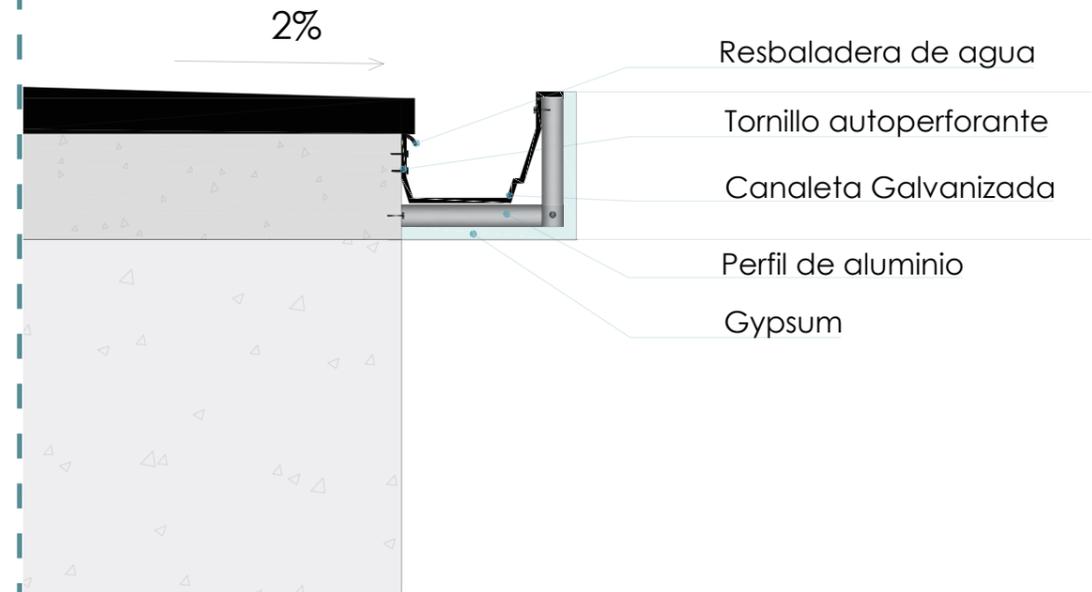
DC DETALLE CONSTRUCTIVO 3.3
Escala 1:10



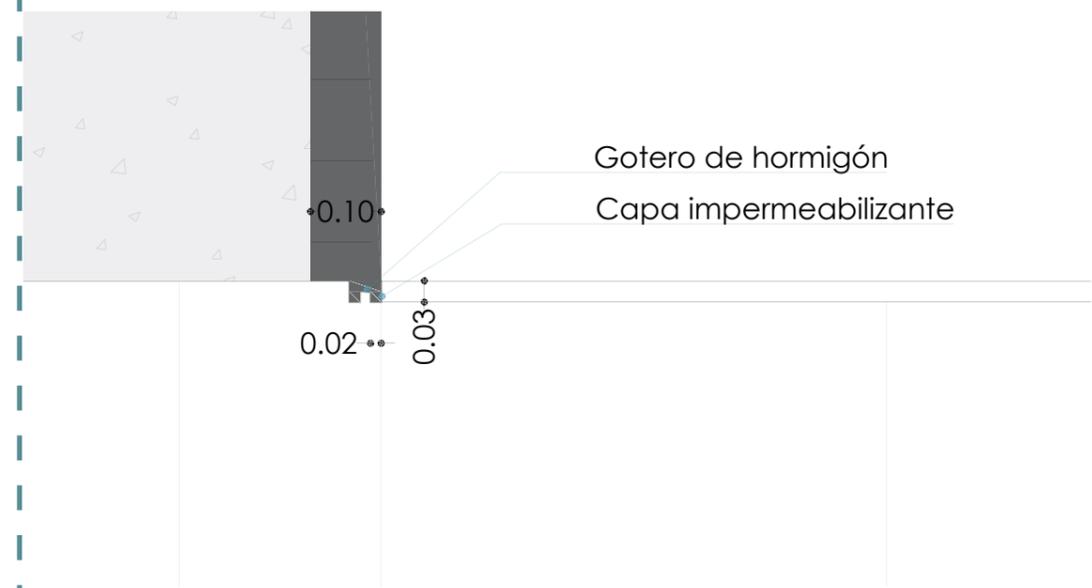
SC SECCIÓN CONSTRUCTIVA 4
Escala 1:50



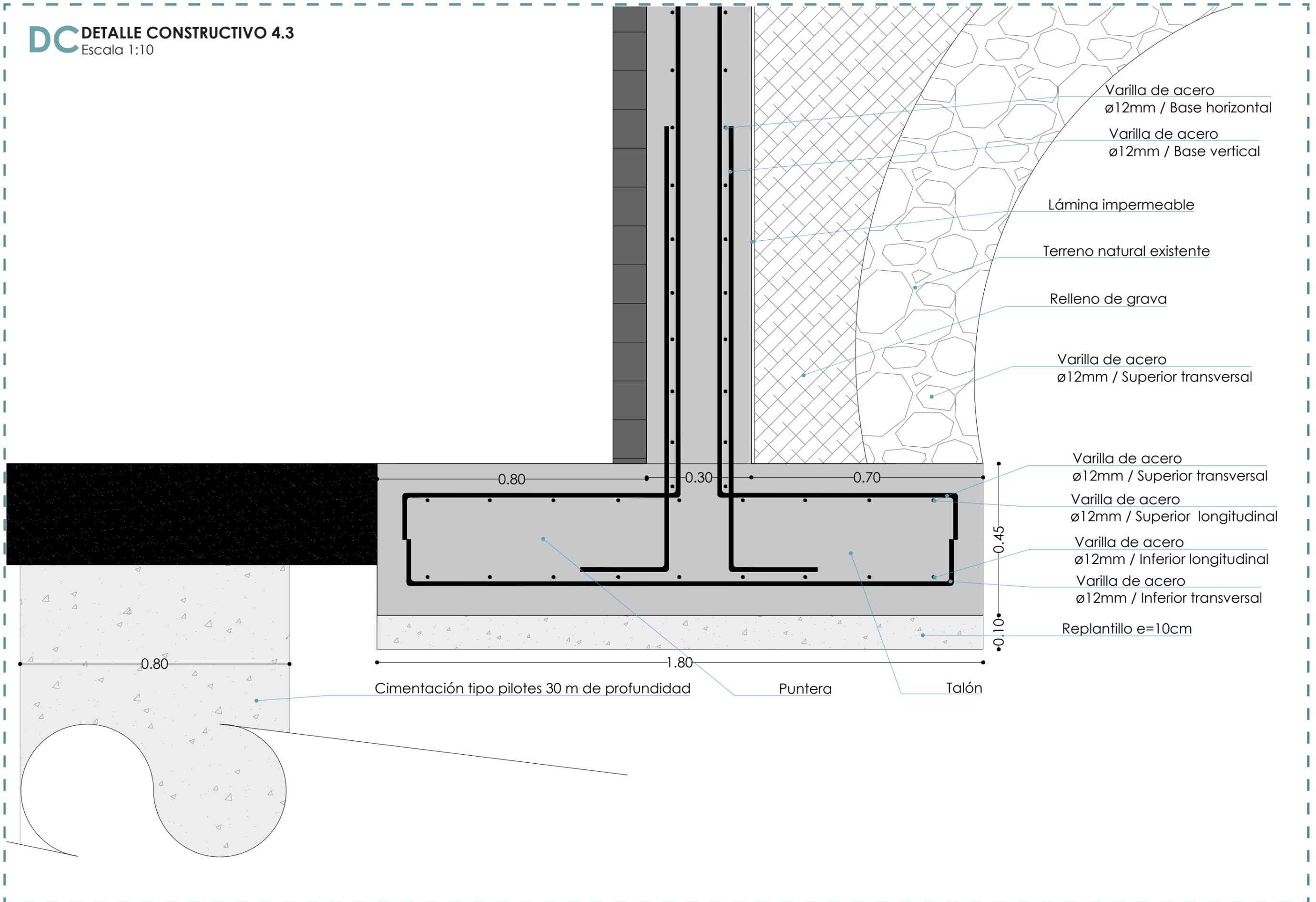
DC DETALLE CONSTRUCTIVO 4.1
Escala 1:10



DC DETALLE CONSTRUCTIVO 4.2
Escala 1:10



DC DETALLE CONSTRUCTIVO 4.3
Escala 1:10



VISUALIZACIONES













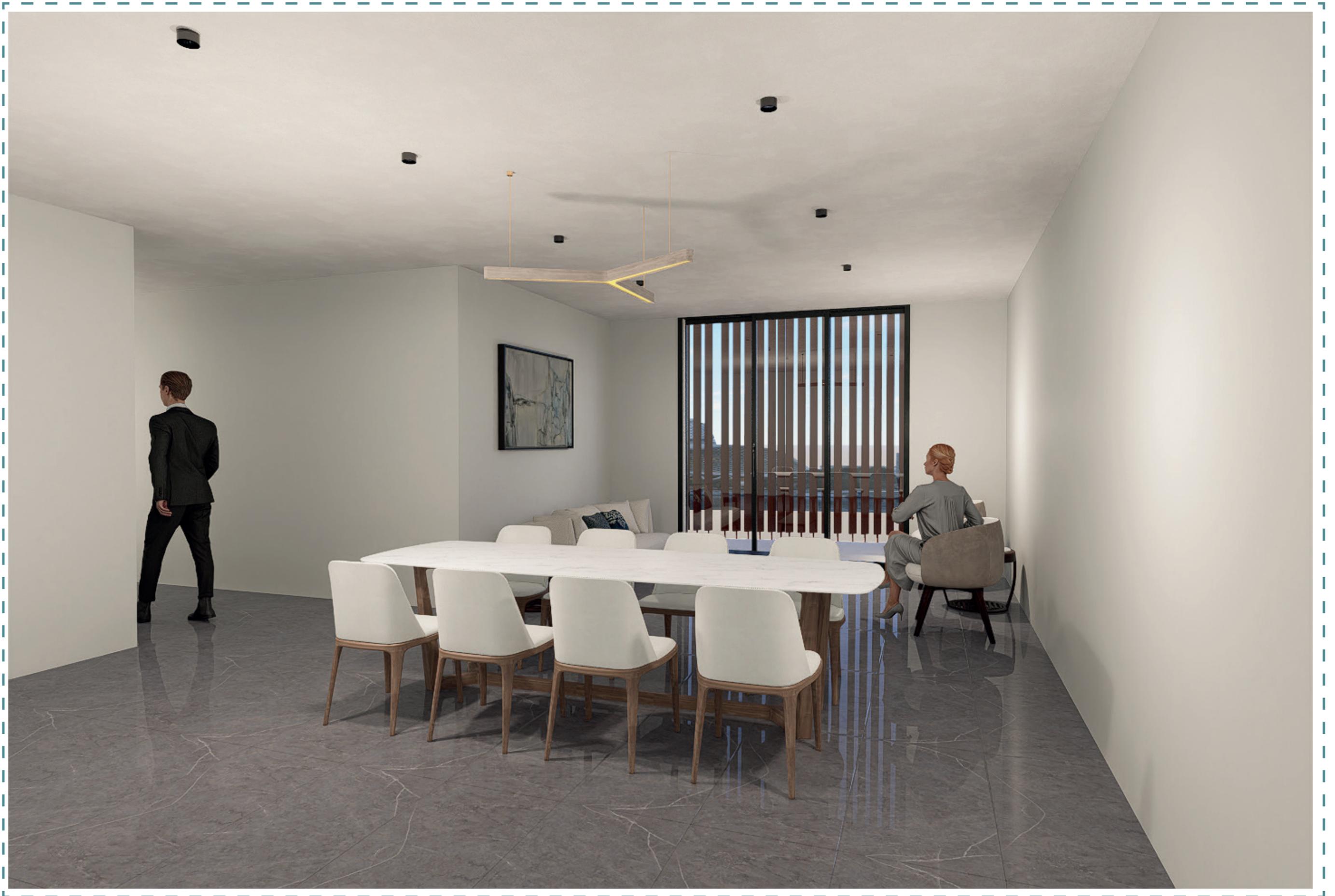












BIBLIOGRAFÍA

DEFINICIONES Y EXPLICACIONES. (s/f). Gob.pa. Recuperado el 25 de enero de 2024, de https://www.inec.gob.pa/Aplicaciones/POBLACION_VIVIENDA/notas/def_vol1.htm

Endara, A. B. (2022, junio 9). Malecón y otras obras en puerto Santa Ana 3 y 4 se dividirán en tres etapas en un periodo de seis años. El Universo. <https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/malecon-y-otras-obras-en-puerto-santa-ana-3-y-4-se-dividiran-en-tres-etapas-en-un-periodo-de-seis-anos-nota/>

Endara, A. B. (2023, septiembre 26). Guayaquil cuenta con una población mayoritaria de mujeres y una reducción en el promedio del número de integrantes de hogar. El Universo. <https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/censo-ecuator-cifras-en-guayaquil-analisis-estadisticas-nota/>

Información completa: alquiler de vivienda. (2020, enero 27). Comunidad de Madrid. <https://www.comunidad.madrid/servicios/consumo/informacion-completa-alquiler-vivienda>

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (s/f). Guayaquil en cifras. Instituto Nacional de Estadística y Censos. Recuperado el 25 de enero de 2024, de <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/guayaquil-en-cifras/>

Koning Eizenberg Architecture, Inc. (2014). World-architects.com. <https://www.world-architects.com/ca/koning-eizenberg-architecture-inc-santa-monica/project/belmar-apartments#image-10>

Marmalade Lane Cohousing Development / Mole Architects. (s/f). ArchDaily. Recuperado el 25 de enero de 2024, de https://www.archdaily.com/918201/marmalade-lane-cohousing-development-mole-architects/5cf09faf284dd119c7000001-marmalade-lane-cohousing-development-mole-architects-apartment-plan?next_project=no

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, M. (2019). ANEXO 1. En LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS PARA VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2019/04/Anexo-1-Lineamientos-arquitectonicos.pdf>

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LAS EDIFICACIONES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO PUERTO SANTA ANA; (2020). Municipio de Guayaquil. <https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/Documentos/Ordenes%20Dia/Periodo-2019-2023/2020/Enero/2020-01-16%20Orden%20del%20di%CC%81a%20sesio%CC%81n%20ordinaria/2020-01-16%20Punto%203%20AG-CV-2020-00323%20Puerto%20Santa%20Ana.pdf>

PROGRAMA CASA PARA TODOS. (2018). Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/09/LINEAMIENTOS-MINIMOS-PARA-REGISTRO-Y-VALIDACION-DE-TIPOLOGIAS-DE-VIVIENDA.pdf>

Rodriguez, M. (2020, septiembre 7). Al pie del río tomó forma la cooperativa 24 de Agosto. Atarazana Go! <https://atarazanago.com/2020/09/07/al-pie-del-rio-tomo-forma-la-cooperativa-24-de-agosto/>

Schwarzkopf, U. (s/f). THE HILLS. Uribeschwarzkopf.com. Recuperado el 25 de enero de 2024, de <https://www.uribeschwarzkopf.com/proyectos/thehills>

Silva, V. (2021, noviembre 13). Residencia para personas mayores en Oleiros / TCU Arquitectos. ArchDaily en Español. <https://www.archdaily.cl/cl/971428/residencia-para-personas-mayores-en-oleiros-tcu-arquitectos>

Sotomayor, D. (2021, enero 28). Seis acacias azules reemplazan a las especies taladas en Puerto Santa Ana. Expreso. <https://www.expreso.ec/guayaquil/seis-acacias-azules-reemplazan-especies-taladas-puerto-santa-ana-97835.html>

Vicente, J. C. B. (2019). Caracterización multiescalar de la vivienda social en la ciudad de Guayaquil (1970-1990). Revista AUC, 0(39), 19-29. <https://editorial.ucsg.edu.ec/auc/index.php/auc-ucsg/article/view/99>

Viviendas VIS -VIP. (s/f). Viviendas VIS -VIP. Recuperado el 25 de enero de 2024, de <https://miduvi-movie.blog/>

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Ochoa Nevárez Juan José**, con C.C: # **1003953864** autor/a del trabajo de titulación: **Proyecto de vivienda colectiva híbrida en el centro de Guayaquil** 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, **7 de septiembre de 2024**

f. 

Nombre: **Ochoa Nevárez Juan José**

C.C: **1003953864**

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA			
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN			
TEMA Y SUBTEMA:	Proyecto de vivienda colectiva híbrida en el centro de Guayaquil		
AUTOR(ES)	Ochoa Nevárez Juan José; Torres Figueroa César Alejandro		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Ordoñez Garcia Jorge Antonio		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Arquitectura y Diseño		
CARRERA:	Arquitectura		
TÍTULO OBTENIDO:	Arquitecto		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	7 de septiembre de 2024	No. PÁGINAS:	77
ÁREAS TEMÁTICAS:	Diseño arquitectónico, vivienda colectiva, vivienda de interés social.		
PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:	Residencia, Co-housing, Reubicación, Comercios, Departamentos, Colectividad.		
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):	Este proyecto de tesis propone un complejo de vivienda colectiva híbrida que integra dos edificios interconectados mediante formas curvadas, uno destinado a uso público y otro a uso privado, ambos diseñados bajo los conceptos de vivienda de interés social. El edificio público contará con 90 departamentos para la reubicación de la comunidad de la Cooperativa 24 de agosto, un barrio que surgió como asentamiento informal, mientras que el edificio privado ofrecerá 60 departamentos de acceso controlado. Ambas estructuras están concebidas para fomentar el sentido de comunidad y convivencia a través de áreas de co-housing, zonas verdes y espacios recreativos compartidos. El proyecto no solo prioriza la integración social, sino también la regeneración urbana y ambiental del área, proporcionando espacios públicos abiertos, locales comerciales y áreas verdes, que promueven la interacción entre residentes y visitantes, fomentando una economía local dinámica. La conexión entre los edificios a través de formas curvadas se diseñó para crear un flujo armónico de movimiento y reforzar la cohesión entre los diferentes usos del espacio. Este enfoque arquitectónico busca redefinir el concepto de vivienda colectiva, equilibrando la inclusión social con la eficiencia espacial y la sostenibilidad ambiental.		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	TELÉFONO: +593 985251779	E-mail: juan.ochoa01@cu.ucsg.edu.ec	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::	Nombre: FORERO FUENTES, BORIS ANDREI Teléfono: +593-995712823 titulación.arq@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Torres Figueroa César Alejandro**, con C.C: # **0941271413** autor/a del trabajo de titulación: **Proyecto de vivienda colectiva híbrida en el centro de Guayaquil** 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, **7 de septiembre de 2024**

f. 

Nombre: **Torres Figueroa César Alejandro**

C.C: **0941271413**

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA			
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN			
TEMA Y SUBTEMA:	Proyecto de vivienda colectiva híbrida en el centro de Guayaquil		
AUTOR(ES)	Ochoa Nevárez Juan José; Torres Figueroa César Alejandro		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Ordoñez Garcia Jorge Antonio		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Arquitectura y Diseño		
CARRERA:	Arquitectura		
TÍTULO OBTENIDO:	Arquitecto		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	7 de septiembre de 2024	No. PÁGINAS:	77
ÁREAS TEMÁTICAS:	Diseño arquitectónico, vivienda colectiva, vivienda de interés social.		
PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:	Residencia, Co-housing, Reubicación, Comercios, Departamentos, Colectividad.		
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):	Este proyecto de tesis propone un complejo de vivienda colectiva híbrida que integra dos edificios interconectados mediante formas curvadas, uno destinado a uso público y otro a uso privado, ambos diseñados bajo los conceptos de vivienda de interés social. El edificio público contará con 90 departamentos para la reubicación de la comunidad de la Cooperativa 24 de agosto, un barrio que surgió como asentamiento informal, mientras que el edificio privado ofrecerá 60 departamentos de acceso controlado. Ambas estructuras están concebidas para fomentar el sentido de comunidad y convivencia a través de áreas de co-housing, zonas verdes y espacios recreativos compartidos. El proyecto no solo prioriza la integración social, sino también la regeneración urbana y ambiental del área, proporcionando espacios públicos abiertos, locales comerciales y áreas verdes, que promueven la interacción entre residentes y visitantes, fomentando una economía local dinámica. La conexión entre los edificios a través de formas curvadas se diseñó para crear un flujo armónico de movimiento y reforzar la cohesión entre los diferentes usos del espacio. Este enfoque arquitectónico busca redefinir el concepto de vivienda colectiva, equilibrando la inclusión social con la eficiencia espacial y la sostenibilidad ambiental.		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	TELÉFONO: +593 959559974	E-mail: cesar.torres03@cu.ucsg.edu.ec	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::	Nombre: FORERO FUENTES, BORIS ANDREI Teléfono: +593-995712823 titulación.arq@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			