



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

TESIS DE PREGRADO PARA OPTAR EL TITULO DE
ARQUITECTO

TEMA:

ESTUDIO URBANO DE DENSIFICACIÓN HABITACIONAL Y DISEÑO DE
VIVIENDA PROGRESIVA UBICADA EN EL SECTOR DE LAS MALVINAS,
GUAYAQUIL (PARQUE LINEAL DEL SALADO), 2014-2015.

AUTOR

AMANDA CAROLINA RIVERA JARA

TUTOR

ARQ. OLGA PEEK

GUAYAQUIL – ECUADOR

2015

ESTRUCTURA TESIS | TITULACIÓN DISEÑO URBANO

2014-2015

Nombre estudiante: AMANDA CAROLINA RIVERA JARA

Tutor: ARQ. OLGA PEEK

TITULO: ESTUDIO URBANO DE DENSIFICACIÓN HABITACIONAL Y DISEÑO DE VIVIENDA PROGRESIVA UBICADA EN EL SECTOR DE LAS MALVINAS, GUAYAQUIL (PARQUE LINEAL DEL SALADO), 2014-2015.

Resumen: La densificación habitacional es más conocida como el proceso en el que se agregan nuevas unidades de vivienda en los aires¹ o al costado de una vivienda ya producida o en producción. En la mayoría de los casos, llevar a cabo esta forma de solución disminuye los niveles de hacinamiento preexistentes en la vivienda original y alberga el crecimiento poblacional de las nuevas generaciones, haciendo un uso más eficiente del espacio (Zolezzi Mario, 2005). Por lo que es necesaria la propuesta de las viviendas progresivas. La propuesta será desarrollada en Cuatro Capítulos. El Capítulo I comprenderá todo lo referente a la Etapa de Investigación. El Capítulo II a la Recolección y Procesamiento de Datos. El Capítulo III a las Conclusiones y el Capítulo IV a la Programación y Propuesta Arquitectónica.

¹ Los aires son los espacios verticales, que serán usados para crear viviendas aprovechando el mas mínimo espacio, tanto en el suelo como en su altura

Palabras claves: Densificación Habitacional, Vivienda Progresiva, Producción Social del Hábitat (PSH)

Abstract: The housing densification is best known as the process in which new housing units were added in the air or on the side of an already produced or production house. In most cases, performing this form of solution decreases the levels of overcrowding in existing housing and houses the original population growth of new generations, making more space efficient (Mario Zolezzi, 2005) use. As the proposal of the progressive housing is needed. The proposal will be developed in Four Chapters. Chapter I understand everything related to Stage Research. Chapter II Collection and Data Processing. Chapter III to the conclusions and Chapter IV Programming and Architectural Proposal.

Keywords: Housing and Densification, Progressive Housing, Social Production of Habitat.

INDICE

1 CAPITULO I	6
1.1 INTRODUCCIÓN	6
1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	7
1.3 JUSTIFICACION DEL PROBLEMA	8
1.4 OBJETIVO DE ESTUDIO	9
1.4.1 OBJETIVOS GENERALES	9
1.4.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS	10
CAPITULO 2	11
2.1 ESTADO DEL ARTE	11
2.1.1 INTRODUCCION DE LOS CONCEPTOS	11
2.1.2 BASE CIENTIFICAS Y TEORICAS DE LA TEMATICA	18
2.1.3 INTRODUCCION DE LOS CONCEPTOS	19
2.1.4 REVISION CRÍTICA DE LOS CONCEPTOS	20
2.2 CONTEXTUALIZACION DEL CONCEPTO	20
2.3 PREGUNTAS DE INVESTIGACION	22
2.3.1 PREGUNTA CIENTÍFICA	22
2.3.2 PREGUNTAS EMPÍRICAS	22
3. CAPITULO III	23
3. 1 METODOLOGIA	23
3. 1.1 INTRODUCCION	23

3. 1. 2 MARCO CONCEPTUAL.....	24
3. 1. 3 HIPOTESIS.....	24
3. 1.4 METODOS.....	25
3. 1. 5 RECOLECCION DE DATOS.....	28
3. 1. 6 DATA ANALISIS	29
CAPITULO IV.....	29
4.4 ARQUITECTOS / INICIADORES DEL PROYECTO	36
4.5.1 DESCRIPCIÓN	38
4.5.2.1 PLANO DEL SITIO (DENTRO DE LA CIUDAD).....	40
4.6 REVISION CRÍTICA DEL PROYECTO	41
5 CAPITULO V	42
5.1 INTRODUCCIÓN	42
5.2 APRENDIENDO DE.....	43
Coop. Esmeralda Chiquito	43
5.3 QUE PASARÁ SIN INTERVENCIÓN?	0
5.4 ESCENARIOS ALTERNATIVOS	1
5.5 IMAGINANDO FUTUROS URBANOS ALTERNATIVOS	14
5.6 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	15
6 BIBLIOGRAFIA DE REFERENCIA	16
Anexos.....	17

1 CAPITULO I

1.1 INTRODUCCIÓN

La densificación en las grandes ciudades en América del Sur se ha ido construyendo mientras se desarrollaba y aplicaba lo que hoy vemos como un proceso de producción del hábitat en que la vivienda se transforma y se amplía, densificando los espacios urbanos (Desco, 2005), cuya primeras huellas aparecieron hace casi veinte años y que, con el andar del tiempo, se han ido convirtiendo en un prolongado testimonio de compromiso, trabajo social, incidencia en políticas, investigación aplicada y ensayo de propuestas y políticas, con sus adelantes y retrocesos.

A través del estudio de Lima, Desco² se plantea atender las necesidades legales económicas y técnicas de los pobladores que autoconstruían sus viviendas en los barrios populares. Se refiere en atender a aquellas familias que añadían habitaciones a su vivienda, levantando uno o dos pisos más, generando de este modo un proceso de densificación y consolidación urbana. Analizando varias cosas e iniciativas de las familias por ampliar o completar sus viviendas se fueron generalizando, y aun cuando se arraigaban como nuevas prácticas sociales, permanecerían al margen de la atención de las políticas sociales y urbanas del Estado, sin recibir ninguna respuesta.

² Desco es un ONG con base en Lima, Perú formando por investigadores, academia y profesionales de la práctica trabajando en el tema de densificación habitacional el cual se entiende como un proceso en el que se agregan nuevas unidades de vivienda en lo alto o al costado de la vivienda ya producida o en producción.

Desde el punto social se trata de analizar, comprender y darse cuenta del papel integral que cumple la vivienda en la sociedad, más allá de su evidente valor físico, como poco espacio privilegiado donde se articulan las relaciones principales entre diversos actores sociales, en el que también ocurren procesos de concentración de actores públicos y privados como consecuencia de las dinámicas que se destacan por la necesidad central de las familias.

1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El problema fundamental se delimita en la larga trayectoria de transformación y densificación de barrios populares en que hoy en día vive 3 a 4 generaciones de habitantes en cada vivienda en el Suburbio de Guayaquil. Lo principal que llama la atención es el esfuerzo titánico de la misma gente pobre por solucionar sus carencias de vivienda. Como segundo punto es la ausencia casi total del Estado en la mayor parte de la región. Frente a esa ausencia, la gente hace lo que puede.

Dos terceras partes de toda la vivienda se hace sin el Estado y a pesar del Mercado O sea: por pura voluntad de la gente de seguir adelante. Porque generalmente el Estado ha abdicado de su papel de garante del derecho a la vivienda, mientras que las fuerzas del Mercado no ofrecen alternativas accesibles, ya no digamos soluciones dignas, para la gente que vive en pobreza. El sector de estudio se encuentra impresionada mente proporcionado por gente empobrecida o sea el hecho que una parte de las remesas sea invertida en vivienda, causando una impresión que la gente pobre hace hazañas en este campo tomando medidas por ellos mismo para poder salir de la pobreza. Estamos tratando con un caos urbanístico que reproduce la vulnerabilidad.

Pero eso no sucede por culpa de la gente, sino por esa ausencia del Estado, que ha sido decretada por el neoliberalismo.

Soluciones y las políticas de vivienda actuales siguen centrándose en el desarrollo de nuevos programas de vivienda en



bajas densidades apoyando a una ciudad dispersa y poco

Figura 1. Lugares donde se realizó las entrevistas

Fuente: Amanda Rivera J.

sustentable (LAHN, 2014). Por lo tanto es crucial para buscar alternativas y soluciones para generar espacio habitacional para el futuro dentro del tejido urbano de barrios consolidados en que se pretende transformar las condiciones de la vivienda, respetando las formas sociales y culturales que constituyen su vivir. Mejorar la parte económica, social y político. Las personas del sector serán incluidas en las decisiones que se tome sobre el mismo haciendo así una inclusión social; sea a mediano o largo plazo.

1.3 JUSTIFICACION DEL PROBLEMA

Los altos niveles de desintegración afecta la integración social, causando asentamientos informales y falta de viviendas.

POBLACION INVESTIGADA:

Coop. Jacobo Bucaram, Coop. Esmeralda Libre, Coop. Comandante Duro, Coop. Cinco Magníficos, Coop. Esmeralda Chiquito

SITUACIÓN QUE AFECTA:

Producción Social del Hábitat

PERIODO DE TIEMPO:

Año 2015.

UBICACIÓN:

Guayaquil

Demanda de vivienda para la cual no ha sido satisfecha. Se justifica plenamente el tema porque la propuesta se basa en un proyecto de Vivienda Progresiva, en la cual se utiliza el mínimo espacio, la edificación siempre está en transformación, es complementamente dinámica.

A través de este proyecto se desea obtener la seguridad del sector, bienestar social de las personas que habitan en el mismo, y así poder obtener fuentes económicas de trabajo cercanas al hogar, llevando a cabo el concepto de vivienda-trabajo, de esta forma se justifica el proyecto tratando de garantizar la mejora del sector, utilizando su entorno inmediato urbano.

1.4 OBJETIVO DE ESTUDIO

1.4.1 OBJETIVOS GENERALES

- Documentar e investigar procesos de densificación habitacional para entender con más profundidad las dinámicas de vivienda progresiva.
- Crear y desarrollar alternativas para generar espacios habitacionales para la nueva generación de los barrios consolidados.
- Integrar la sociedad en procesos de mejoramiento habitacional con mayor capacidad de acción de los agentes sociales, menos dependiente del Estado, pero a la vez más justa y equitativa.

1.4.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Desarrollar la Etapa de Investigación que fundamente el Diseño de viviendas progresivas, de esta manera obtener información sobre los diferentes enfoques de este tipo de edificación dinámica, analizando casos que pasan en las ciudades de América del Sur, y de esta manera poder tomar analogías con la misma caracterización y así poder obtener criterios de diseño.
- Identificar aspectos en el proceso de Producción Social del Hábitat y desarrollar un método de mejoramiento de vivienda en el sector de Malvinas para una asistencia técnica en la densificación habitacional y mejoramiento de vivienda.
- Desarrollar una propuesta para mejorar viviendas y barrios haciendo el proceso de densificación habitacional.

CAPITULO 2

2.1 ESTADO DEL ARTE

2.1.1 INTRODUCCION DE LOS CONCEPTOS

Densificación Habitacional

Es la concentración de un espacio determinado para uso residencial. Esta puede ser medida por:

- ▶ Densidad de Población entre Área Bruta o Neta.
- ▶ Densidad de Viviendas entre Área Bruta o Neta.
- ▶ Densidad de m² de Construcción entre Área Bruta o Neta.

Los primeros procesos de densificación en altura se desarrollaron principalmente en la Europa de la Edad Media, donde el suelo era un bien escaso dentro de las ciudades amuralladas y debían sacarle el máximo provecho.

ONU-HÁBITAT en su Informe Mundial sobre Asentamientos Humanos, Año 2009; dice que "el Enfoque de "CIUDAD COMPACTA" aboga por densidades de construcción entre los niveles medio y alto, lo cual posibilita un transporte público eficiente y umbrales para apoyar concentraciones de actividad económica, servicios e instalaciones. Los entornos para usos múltiples y amplios espacios públicos abiertos

son importantes, especialmente como lugares para negocios pequeños y no estructurados.

- Son comunes las políticas de contención urbana, las cuales con frecuencia se aplican mediante la demarcación de una frontera de crecimiento o límite urbano, con el fin de proteger los recursos naturales allende la zona urbana y alentar la densificación en su interior. Curitiba, en el Brasil, cuenta con algunos de esos elementos y con frecuencia se la cita como un buen ejemplo de ciudad planificada, sostenible y basada en el transporte público".

La lógica en lo cual crecieron las ciudades en América Latina, durante varias décadas que ocurrió en forma de crecimiento principalmente horizontal en bajo densidad.

Al mismo momento hay partes dentro del tejido urbano, generalmente en 'la ciudad popular'. Que se encuentra en un proceso de densificación que empieza en la escala de la vivienda progresiva.

Fue en este contexto que el concepto de 'densificación habitacional' fue introducido por Desco, un grupo de profesionales (investigadores, académicos y profesionales de la práctica) estudiando la problemática urbana de la vivienda de los sectores urbanos de bajos ingresos. Es decir, el trabajo que se ha efectuado para incidir en el desarrollo urbano de la ciudad, particularmente para lograr una densificación habitacional de calidad que permita el mejor aprovechamiento de nuestras ciudades que se encuentran en permanente proceso de construcción.

Vivienda Progresiva

Se considera como la línea de acción orientada a incrementar el inventario habitacional existente, mediante programas caracterizados por abrir un proceso que permita complementar y consolidar, en el tiempo la vivienda.

A partir de los años 60 en el mundo académico se empezó un debate sobre vivienda progresiva en la búsqueda de alternativas en generar acceso a un hábitat para población pobre en las grandes ciudades (Turner, 1968; Turner 1977). En la actualidad la vivienda como proceso y un bien social es reconocida por muchos profesionales trabajando en la academia y en la práctica. Elemental, (Arq. Alejandro Arave) desde un visto de vista formal intervenir y operar en la ciudad como atajo hacia la equidad. Este proyecto permite mejorar calidad de vida utilizando medios públicos.

Producción Social del Hábitat (PSH)

La producción social del hábitat (PSH) es un concepto que se viene desarrollando desde la década del 70 en América Latina, el momento en que se hicieron patentes los problemas surgidos por el rápido crecimiento de los asentamientos urbanos producto de las migraciones campo-ciudad. La Producción Social del Hábitat surge como concepto dentro del contexto del dialogo entre múltiples actores, al interior de la Coalición Internacional para el Hábitat(HIC), en torno al hábitat popular y la defensa de su derecho. En tanto ha sido una construcción colectiva, definir este concepto ha sido un proceso dinámico de dialogo y construcción conjunta.

Una definición de Satwinder Singh dice: “entendemos todos aquellos procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas, que se realizan bajo el control de auto productores y otros agentes sociales que operan sin fines de lucro (Ortiz, 2002) y posteriormente agrega, “las modalidades autogestionarias incluyen desde la autoproducción individual espontánea de la vivienda hasta la colectiva que implica un alto nivel organizativo de los participantes y, en muchos casos, procesos complejos de producción y gestión de otros componentes del Hábitat” (Ortiz, 2002) .

En este sentido, cuando se habla de producción social nos estamos refiriendo a los procesos de organización colectivos que buscan mejorar el hábitat. La producción social del hábitat se relaciona directamente con la organización de personas y su actuar colectivo, se trata de la acción por y para la gente, donde prima la comunidad y no la individualidad en la construcción del hábitat.

La Producción Social del Hábitat se refiere a los procesos sociales que van más allá de la construcción de la vivienda, ciertamente la incluye, pero al referirse al hábitat como el lugar donde uno vive, es fundamental incluir espacios tanto de la vivienda como de su entorno tales como el barrio, la villa, la ciudad, y también lo rural.

Tipos de Vivienda Multifamiliar

Edificación en Manzana
Edificación en hileras de Bloques
Bloques Rectangulares
Bloques Aislados

CONCEPTOS BÁSICOS:

Multifamiliar.- Con varias plantas, con numerosos apartamentos, cada uno de los cuales está destinado para ser ocupado por una familia.

Propiedad Horizontal.- La propiedad horizontal es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común.

En sí la propiedad horizontal no es un bien inmueble en particular sino un régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados de un terreno o edificio. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

Se trata por tanto de aquella especial y seccional forma de división de la propiedad que se ejerce sobre viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros en que se divida un condominio y que atribuye al titular de dichas unidades un derecho de propiedad absoluto y exclusivo sobre las mismas, y un derecho de copropiedad forzada respecto a los bienes de dominio común.

Así pues, junto con el piso, el derecho de propiedad horizontal incluye un porcentaje de propiedad sobre los elementos comunes de todos los propietarios de pisos en el edificio en cuestión. Tales elementos se consideran necesarios para el adecuado uso y disfrute del piso, y la cuota que exista sobre ellos es completamente inherente a la propiedad del piso, siendo inseparable de ésta.

La propiedad horizontal es una mezcla de propiedad individual y copropiedad. No es una empresa, una sociedad, una entidad sin ánimo de lucro cualquiera. Es una entidad sin ánimo de lucro distinta a las otras entidades sin ánimo de lucro. Puede haber propiedad individual y copropiedad sin que exista propiedad horizontal y este es el caso de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, las que también pueden coexistir dentro de un mismo complejo inmobiliario con las propiedades horizontales. A principios del siglo pasado, y hasta 1960, se expidieron en muchos países leyes que cobijaban tanto a las propiedades horizontales como a las Unidades Inmobiliarias Cerradas, las que se llamaron ley de propiedad por pisos y departamentos, pero luego se tendió a expedir leyes individuales para cada tipo de propiedad. En Colombia, la Ley 675 2001 dedica los primeros títulos a la propiedad horizontal y, el último a las Unidades Inmobiliarias Cerradas. A la propiedad horizontal también se le llama condominio y ley de residencia permanente.

Departamento.- El término departamento proviene del francés departamento. En su sentido más amplio, la palabra hace referencia a cada una de las partes en que se divide un territorio, un edificio, una empresa, una institución u otra cosa o entidad.

En varios países, como Argentina y Chile, un departamento es una vivienda o un piso.

En estos casos, se trata del conjunto de habitaciones que constituyen un domicilio independiente dentro de una edificación de varias alturas. En España, por ejemplo, el término utilizado en estos casos es apartamento, más coherente con su raíz latina, la cual han adoptado idiomas aparentemente muy diferentes, como el inglés (con el término “apartment”).

La principal ventaja de los departamentos o apartamentos es el aprovechamiento que logran del espacio físico, ya que se edifican de manera vertical y no horizontal. Por el mismo motivo, suelen ser más pequeños que las casas, pero también más baratos. Sin embargo, el precio suele depender más de la zona del inmueble que del tipo; en muchas ciudades importantes, un piso pequeño cuesta lo mismo o más que una amplia casa con jardín a las afueras.

Un edificio puede estar formado por decenas o cientos de departamentos. A su vez, existen departamentos de un único ambiente (una sola habitación) y otros con dos, tres o más ambientes, lo que les permite albergar a un mayor número de personas. Independientemente de la cantidad de habitaciones y del tamaño de un apartamento, los contratos de alquiler establecen el número máximo de inquilinos que tendrán derecho a habitarlo; el incumplimiento de dicha cláusula conlleva una sanción o el desalojo inmediato. Un departamento también es, en distintos países americanos, una división territorial que está sujeta a una autoridad administrativa. Este concepto es similar al de provincia; son formas que un Estado nacional tiene para organizar su territorio.

Conjunto residencial.- Destinada principalmente a viviendas, donde por lo general residen las clases más acomodadas, a diferencia de los barrios populares, industriales y comerciales, etc.

Inclusión Social

Inclusión social está vinculada estrechamente a la fragilidad económica de sectores amplios de la población y a su vulnerabilidad frente a los fenómenos de violencia e inseguridad. Hacer que las ciudades sean más incluyentes significa mejorar las condiciones del “pobre urbano” y aumentar su capacidad de reacción (resiliencia) frente a las conductas ilegales y delictivas.

La inclusión social en relación con vivienda también refiere al proceso de la construcción de vivienda incluyendo a varios actores, que se llama co-producción. Las personas forman una parte muy importante en este proceso.

2.1.2 BASE CIENTIFICAS Y TEORICAS DE LA TEMATICA

Para la realización de este tema y posterior profundización es de vital importancia determinar una serie de ideas y conceptos claves en los que interviene el estudio. Esta acción permite clasificar los conceptos que regirán en el análisis para de una forma ordenada facilitar su comprensión.

En este estudio la línea guía en la que se basa es el Diseño Urbano y de él parten algunos conceptos generales que un conjunto de ideas del proyecto, tal como son los términos de Vivienda progresiva, Densificación Urbana, Producción Social del Hábitat.

2.1.3 INTRODUCCION DE LOS CONCEPTOS

Hablar del diseño urbano es hablar de la historia del mundo, su evolución y de cómo se ha ido adaptando, pasando de lo empírico a lo tecnificado y demostrando su importancia con el paso del tiempo al ser una rama tan íntimamente ligada con la vida del hombre y su necesidad de habitar, o sea de habitar en conjunto.

De tal manera que de este gran concepto se derivan los diferentes estudios como es el caso de Producción Social del Hábitat entendemos todos aquellos procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas, que se realizan bajo el control de auto productores y otros agentes sociales que operan sin fines de lucro (Ortiz, 2002) y posteriormente agrega, “las modalidades autogestionarias incluyen desde la autoproducción individual espontánea de la vivienda hasta la colectiva que implica un alto nivel organizativo de los participantes y, en muchos casos, procesos complejos de producción y gestión de otros componentes del Hábitat.

Integración Urbana



Podemos hablar de integración urbana cuando se hace participar a toda la población de una ciudad en el crecimiento y desarrollo de ella, con el fin de mejorar la calidad de vida de las personas. En la medida en que seamos capaces de participar activamente de las instancias de desarrollo y crecimiento podremos contar con posibilidades semejantes para todos los ciudadanos de acceso a los diferentes beneficios de la modernidad. Como el **Figura 2. Parque Lineal**
Fuente: google

crecimiento acelerado a veces no beneficia a todos los ciudadanos de la misma forma, hoy se están creando mecanismos especiales para que, en el futuro, todos podamos gozar de las mismas ventajas.

2.1.4 REVISION CRÍTICA DE LOS CONCEPTOS

El proceso de desarrollo mismo del hombre lo ha llevado a conceptualizar de manera apropiada elementos vinculados a su hábitat, medio ambiente y las posibilidades de interacción entre ellos.

La inclusión social analiza la parte económica de los sectores de estudio, analiza los fenómenos sociales, exclusión social. Trata a través de su concepto hacer que las personas de clase social baja exijan y se manifiesta para mejoras de su entorno, y así realizando un verdadero proyecto inclusivo en el mejoramiento de su hábitat.

2.2 CONTEXTUALIZACION DEL CONCEPTO

¿Qué significan estos conceptos en su caso de estudio?

Con respecto a la densificación se determina los puntos con falta de uso residencial.

Es decir se aprovecharía a través de todos concepto el uso de suelo sacándole provecho al máximo ya que no hay espacio horizontal debemos aprovechar el espacio vertical.

Se debe utilizar la contención urbana, la cual se trata demarcando la frontera de crecimiento, es con el fin de proteger las áreas de reserva del sector.

En el sector de estudio las Malvinas, se está realizando el proyecto de 'mejoramiento del hábitat' aplicando el sistema de bonos los cuales no son utilizados para las necesidades que requieran cada familia, y así mal utilizando su único beneficio que les dará el estado. Estos ofertantes solo ven el beneficio propio tratando de utilizar el concepto de densificación, barrio consolidado, engañando a los habitantes del sector, haciendo una mala utilización de los bonos en el presupuesto quedándose el dinero en fachada, ciertos mejoramientos que existen interiormente, mientras que la dinámica de la familia indica otra situación, otra necesidad por la busca del desarrollo de su vivienda así requiriendo no solamente el bono en uso de pintura sino que en la construcción de la losa, que muchas veces ellos no cuenta con los medios necesarios pero esto será un mejor beneficio y aporte en su vivienda.

2.3 PREGUNTAS DE INVESTIGACION

2.3.1 PREGUNTA CIENTÍFICA

¿En qué medida el método actual de la aplicación de bonos para mejoramiento de vivienda satisface la necesidad de sus habitantes y en qué manera responde a procesos de densificación habitacional?

2.3.2 PREGUNTAS EMPÍRICAS

¿Cuáles son las características espaciales del tejido urbano/qué tipo de tejidos se encuentran?

¿Cómo la vivienda se ha transformado progresivamente durante el tiempo?

¿Cómo diferentes generaciones residen en las viviendas y que tipos de cambios hacen?

¿Cuáles son las aspiraciones que tienen los jóvenes para su futuro?

¿En qué medida se puede crear ‘espacio habitacional’ para siguientes generaciones dentro el tejido urbano existente?

3. CAPITULO III

3.1 METODOLOGIA

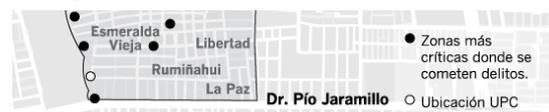
3.1.1 INTRODUCCION

El presente documento trata sobre el estudio de la densificación habitacional más conocida como el proceso en el que se agregan nuevas unidades de vivienda en los aires o al costado de una vivienda ya producida o en producción; el sector de estudio es la Coop. Jacobo Bucaram, Coop.



Figura 3. Sector de Estudio

Fuente: Universo



Esmeralda Libre, Coop. Comandante Duro, Coop. Cinco Magníficos, Coop. Esmeralda Chiquito, este sector ha ido evolucionando a través del tiempo, algunas viviendas son de estructura mixta y otras que se encuentran en un estado crítico las cuales son de caña; poniendo en riesgo la estabilidad habitacional de las personas que viven en la edificación. Las cooperativas se encuentran incorporadas por el parque lineal el cual consta por áreas verdes en las riberas de los brazos de mar y esta forma una red de esteros que bordean el sur y el oeste de la urbe. En la mayoría de los casos, llevar a cabo

esta forma de solución disminuye los niveles de hacinamiento preexistentes en la vivienda original y alberga el crecimiento poblacional de las nuevas generaciones, haciendo un uso más eficiente del espacio (Zolezzi Mario, 2005). Por lo que es necesaria la propuesta de las viviendas progresivas. Se desea con el presente trabajo enfatizar la importancia de los espacios públicos y los espacios de usos colectivo en el proyecto

3. 1. 2 MARCO CONCEPTUAL

Para el caso de estudio, localizado en el sector Sur Oeste Coop. Jacobo Bucaram, Coop. Esmeralda Libre, Coop. Comandante Duro, Coop. Cinco Magníficos, ubicada en áreas perimetrales de la ciudad de Guayaquil, se requiere determinar la situación actual de la demanda de espacio para vivienda ya que por la dinámica familiar se encuentra con la falta de espacio vertical para poder realizar sus viviendas.

3. 1. 3 HIPOTESIS

Para establecer una hipótesis se hace un estudio de referencias para determinar las diferentes formas de analizarlo:

Viviendas con alto riesgo, no son viviendas aptas para el buen vivir, y en otras se encuentran varias generaciones viviendo en ella lo cual es problema ya que existe la falta de espacio. Y esto con lleva a las personas a compartir de una manera inadecuada sus viviendas causando incomodidad en sus viviendas.

El método de la aplicación de bonos tiene como ventaja el mejoramiento o la obtención de una vivienda nueva, aunque el método actual aplicado en el mejoramiento de vivienda no responde a la necesidad para crecer verticalmente.

3. 1.4 METODOS

La investigación es un proceso riguroso, cuidadoso y sistematizado en el que se busca resolver problemas, bien sea de vacío de conocimiento (investigación científica) o de gerencia, pero en ambos casos es organizado y garantiza la producción de conocimiento o de alternativas de solución viables.

La metodología cualitativa, como indica su propia denominación, tiene como objetivo la descripción de las cualidades de un fenómeno. Busca un concepto que pueda abarcar una parte de la realidad. No se trata de probar o de medir en qué grado una cierta cualidad se encuentra en un cierto acontecimiento dado, sino de descubrir tantas cualidades como sea posible.

En investigaciones cualitativas se debe hablar de entendimiento en profundidad en lugar de exactitud: se trata de obtener un entendimiento lo más profundo posible.

Los orígenes de los métodos cualitativos se encuentran en la antigüedad pero a partir del siglo XIX, con el auge de las ciencias sociales – sobre todo de la sociología y la antropología – esta metodología empieza a desarrollarse de forma progresiva.

Sin embargo después de la Segunda Guerra Mundial hubo un predominio de la metodología cuantitativa con la preponderancia de las perspectivas funcionalistas y estructuralistas.

No es hasta la década del 60 que las investigaciones de corte cualitativo resurgen como una metodología de primera línea, principalmente en Estados Unidos y Gran Bretaña. A partir de este momento, en el ámbito académico e investigativo hay toda una constante evolución teórica y práctica de la metodología cualitativa.

Dentro de las características principales de esta de metodología podemos mencionar:

La investigación cualitativa es inductiva.

Tiene una perspectiva holística, esto es que considera el fenómeno como un todo.

Se trata de estudios en pequeña escala que solo se representan a sí mismos

Hace énfasis en la validez de las investigaciones a través de la proximidad a la realidad empírica que brinda esta metodología.

No suele probar teorías o hipótesis. Es, principalmente, un método de generar teorías e hipótesis.

No tiene reglas de procedimiento. El método de recogida de datos no se especifica previamente. Las variables no quedan definidas operativamente, ni suelen ser susceptibles de medición.

CARACTERÍSTICAS DE LA METODOLOGÍA CUALITATIVA

Las características de la metodología cualitativa que podemos señalar a modo de sinopsis son

Una primera característica de estos métodos se manifiesta en su estrategia para tratar de conocer los hechos, procesos, estructuras y personas en su totalidad, y no a través de la medición de algunos de sus elementos. La misma estrategia indica ya el empleo de procedimientos que dan un carácter único a las observaciones.

La segunda característica es el uso de procedimientos que hacen menos comparables las observaciones en el tiempo y en diferentes circunstancias culturales, es decir, este método busca menos la generalización y se acerca más a la fenomenología y al interaccionismo simbólico.

Una tercera característica estratégica importante para este trabajo se refiere al papel del investigador en su trato -intensivo- con las personas involucradas en el proceso de investigación, para entenderlas.

Concepto	Pregunta empírica	Método	
Vivienda Progresiva/ Densificación Habitacional/ Producción Social del Hábitat	¿Cuáles son las características espaciales del tejido urbano/qué tipo de tejidos se encuentran?	Recolección de Datos	Análisis de Datos
		Investigación de Campo. Entrevista Expresión grafica Investigación Documental: referencias bibliográficas	Espacio: Mapas Expresión grafica descriptiva y alternativa Ilustraciones
Vivienda Progresiva/ Densificación Habitacional/ Producción Social del Hábitat	¿Cómo la vivienda ha transformado y crecido progresivamente mediante el tiempo?	Investigación de Campo. Entrevista Expresión grafica Investigación Documental: referencias bibliográficas	Espacio: Mapas Expresión gráfica descriptiva y alternativa Ilustraciones
Vivienda Progresiva/ Densificación Habitacional/ Producción Social del Hábitat	¿Cuáles son las aspiraciones que tienen los jóvenes para su futuro?	Investigación de Campo. Entrevista Expresión grafica Investigación Documental: referencias bibliográficas	Espacio: Mapas Expresión gráfica descriptiva y alternativa Ilustraciones
Vivienda Progresiva/ Densificación Habitacional/ Producción Social del Hábitat	¿En qué medida se puede crear 'espacio habitacional' para siguientes generaciones dentro el tejido urbano existente?	Investigación de Campo. Entrevista Expresión grafica Investigación Documental: referencias bibliográficas	Espacio: Mapas Expresión gráfica descriptiva y alternativa Ilustraciones

3. 1. 5 RECOLECCION DE DATOS

Para la recolección de datos se utilizó el método cuantitativo, para así poder conocer las características del sector a través de fuentes confiables. Así mismo se utilizó el método cualitativo, el cual consiste en recolectar información haciendo entrevistas, censos a las personas que habitan en el mismo. Además por otros motivos realice visitas de campo elaborando relevamiento y visitas internas a cada una de las viviendas viendo la necesidad de cada una de ellas.

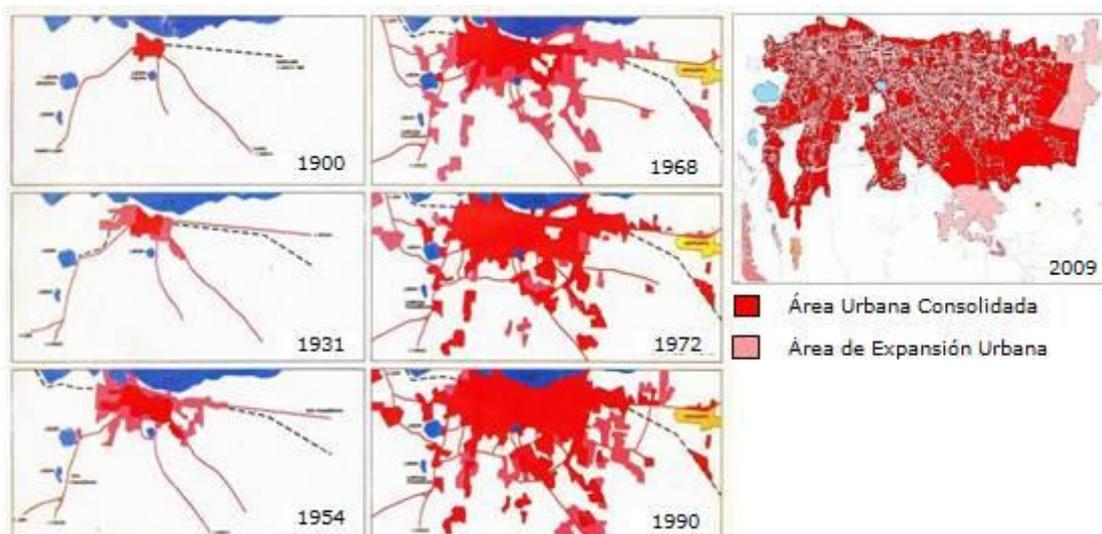
3. 1. 6 DATA ANALISIS

La información recolectada será analizada y organizada, la cual sea fácil de comprender; de esta forma se representara de manera gráfica, escrita, utilizando bocetos, planos, fotografías.

Con respecto al trabajo de campo se colocara el estudio respectivo del sector de forma estadísticas por medio de tablas.

CAPITULO IV

4.1 PROYECTO DE REFERENCIA POTENCIAL DE DENSIFICACIÓN HABITACIONAL EN EL DISTRITO 2 DEL MUNICIPIO DE MANAGUA



4.2 DESCRIPCION DEL PROYECTO

Managua es una ciudad de casi un millón de habitantes, con una densidad habitacional de 7.3 viviendas por hectárea. Este valor, que en muchos países es considerada como una densidad baja, es producto del crecimiento disperso que se inició después del terremoto de 1972, y ha provocado una fuerte expansión de la trama urbana, con un bajo aprovechamiento del suelo y una necesidad constante de inversión en nuevos equipamientos y servicios.

Esta investigación se realizó con la finalidad de determinar el uso potencial de las áreas habitacionales y elaborar una propuesta de densificación en el Distrito 2 del municipio de Managua, acorde a la realidad nacional.

En la primera parte, se describe el problema habitacional que enfrenta el distrito, evidenciándose lo que se considera un limitado aprovechamiento de las oportunidades que ofrecen las infraestructuras presentes en el área urbana de Managua. Para definir esto se presenta una delimitación de la investigación con su respectiva justificación y se definen los objetivos de la misma. Al abordar el marco teórico y referencial, se precisa el enfoque del estudio, su marco conceptual, se hace una caracterización del sitio de estudio y se indica el marco normativo existente. Para concluir esta sección se detalla el diseño metodológico, de enfoque mixto: cuantitativo, cualitativo y sistémico, con un alcance descriptivo, a través de un diseño no experimental, con un estudio de temporalidad transversal, además de los respectivos instrumentos para recolectar la información y la forma de procesarla.

Los resultados, son presentados en la segunda parte, donde se muestran las características del uso habitacional y el riesgo presente en el Distrito 2. Haciendo uso

de herramientas especializadas como los sistemas de información geográfica, CAD, etc., se analizan la densidad habitacional actual, las restricciones físico – naturales existentes y el potencial de densificación en el distrito. En esta parte también se expone una aproximación a las percepciones de los pobladores de los barrios San Antonio, San Sebastián y Francisco Morazán de habitar en viviendas multifamiliares de más de un piso; obtenida a través de una encuesta aplicada en un total de 90 viviendas, 30 en cada barrio. A esto se agregan consideraciones sobre las causas por las que urbanizadores privados y promotores de vivienda social no ejecutan proyectos habitacionales multifamiliares en altura. También se reporta la posición de las instituciones públicas involucradas ante un proceso de densificación del Distrito 2, obtenidas a través de entrevistas a funcionarios de la Alcaldía y de la institución responsable del agua y saneamiento de la ciudad, así como de las empresas a cargo de suministrar electricidad y transporte urbano. Todos los resultados se sintetizan en las conclusiones surgidas a raíz de la presente investigación.

Entre los principales hallazgos, encontramos que al año 2005 existe una necesidad de 5,836 nuevas viviendas en el Distrito 2, para las cuales necesitaríamos un área de 1.4 Km². Sin embargo, a pesar que no existe dentro del distrito el territorio para satisfacer esta demanda, éste cuenta con 974.7 hectáreas que brindan seguridad para desarrollar un proceso de densificación en altura, el cual puede iniciarse a través de un proceso de renovación y densificación en altura de 3,212 viviendas construidas desde antes del terremoto de 1972, y la construcción de complejos habitacionales en altura en 245 lotes baldíos identificados, con lo cual se elevaría la densidad de 13.9 viviendas por hectárea a 18.4 viviendas por hectárea.

En la tercera parte se muestran las distintas alternativas identificadas a partir del estudio y nuestra propuesta de intervención, con su respectivo marco estratégico e instrumentos.

Al analizar las alternativas se construyeron tres escenarios; uno con el mismo patrón de dispersión habitacional, para el cual necesitaríamos un área nueva de 3.5 Km²; el segundo con una densificación espontánea e informal, donde no se respetan las normas constructivas ni se piden los respectivos permisos de construcción en la Ventanilla Única de la Construcción (VUC) que se encuentra localizada en la Alcaldía de Managua en el nivel central y en cada una de las delegaciones distritales, en el peor de los casos en este escenario que generaría un aproximado de 35,454 víctimas potenciales por sismos sólo en el Distrito 2 y; por último, un proceso de densificación dirigido por el sector público, a través de la creación y ejecución de una política de densificación habitacional para viviendas de interés social que influya en el proceso de densificación de la ciudad.

4.3 CONTEXTO HISTORICO (TEXTO + MIN. 1 IMAGEN + 1 MAPA HISTORICO)

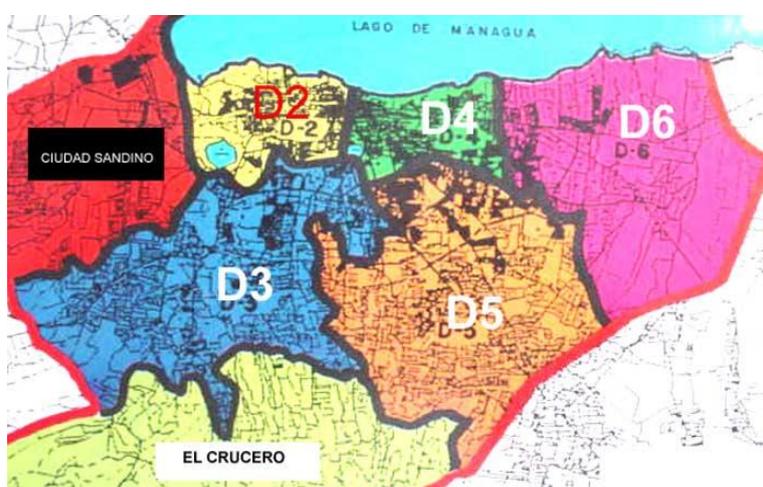


Figura 5. Distritos de Managua

Fuente: google



Figura 6. Distritos de Managua

Fuente: google

Después del terremoto de 1972, en Managua el crecimiento habitacional se ha caracterizado por su horizontalidad hacia la periferia,



Figura 7. Terremoto en Managua

Fuente: google

con bajas densidades en el área urbana. Esto se ha explicado en

parte por las restricciones físico-naturales existentes, en particular la peligrosidad de las fallas geológicas que cruzan su territorio. Sin embargo se considera que con las nuevas técnicas de construcción se ha disminuido de manera significativa la vulnerabilidad de las edificaciones modernas.

El crecimiento horizontal de la ciudad ha significado un avance incontrolado sobre la frontera agrícola y bosques, deteriorando de manera significativa el manto acuífero de la ciudad lo que significa una reducción en la producción del agua potable, y un uso intensivo del automóvil. Este crecimiento ha caracterizado toda la ciudad,

saturando progresivamente el espacio urbano a partir de los alrededores de lo que fue el centro de la ciudad, para llegar en algunos casos hasta los límites municipales.

Así que el Distrito 2, por su situación geográfica, carece de áreas para el crecimiento de desarrollos habitacionales tradicionales, y en esta investigación abordaremos la viabilidad de proponer su crecimiento en vertical. Este distrito



Figura 8. Vivienda después del Terremoto

Fuente: google

cuenta con una infraestructura de servicios básicos, equipamiento urbano y transporte que puede potencializarse para disminuir los costos de equipamiento en la construcción de complejos habitacionales en altura.

Conforme el Plan Parcial de Ordenamiento Urbano del Sector Nor- Central, el uso de suelo permite una densificación habitacional alta en el Distrito 2, lo que nos motiva a realizar esta investigación, basados en las proyecciones ya establecidas.

Crecimiento absoluto de la población

Años 1906, 1920, 1940, 1950, 1963, 1971, 1995 y 2005

. Desarrollo Urbano de Managua

Fuente: Años 1900 a 1990 de ALMA, 1988 "Resumen del Esquema de Desarrollo de Managua 1987–2020".

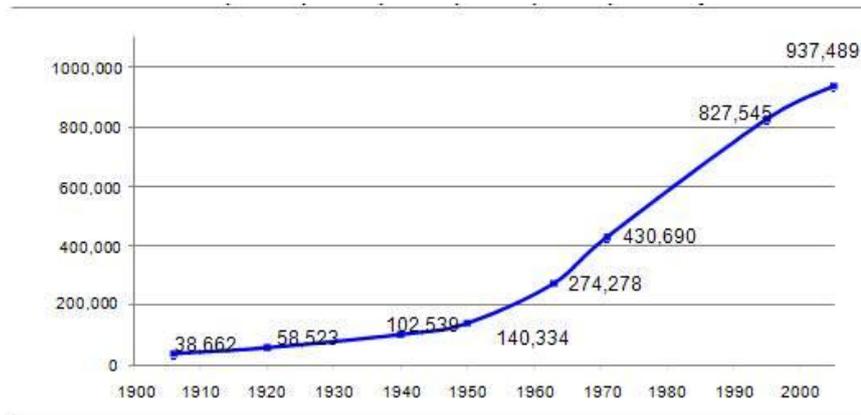
Año 2009, construcción propia.

Las Normas Mínimas de Dimensionamiento para Desarrollos Habitacionales establece que el Área Neta de Vivienda debe ser como máximo el 60% del área bruta del proyecto y un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) del 60%, quedando únicamente el 36% destinado para la vivienda construida. Sin embargo, estas normas no contemplan desarrollos habitacionales en altura, manteniendo el patrón de dispersión continua y desordenada hacia la periferia, generando presión sobre la infraestructura y los servicios urbanos.

De acuerdo con Mario Lungo (2001) la incidencia de la expansión territorial provoca: pérdida de tierras agrícolas, disminución de espacios verdes, abandono y deterioro de áreas centrales de la ciudad, contaminación del aire, contaminación y reducción de los mantos acuíferos, extensión de trayectos entre residencia y trabajo, dispersión de lugares de trabajo, aumento de la segregación socio-espacial, incremento de los costos de la infraestructura y servicios urbanos, aumento en el costo de la vivienda e inadecuada regulación del uso del suelo.

Estas tendencias van acompañadas de una acentuada pérdida de importancia de la función habitacional en las áreas centrales históricas y la generación de amplias zonas de tierra vacante, muchas de ellas dotadas de infraestructura aún utilizable.

Las ciudades capitales de Centroamérica tienen densidades relativamente bajas, al compararlas con las principales ciudades latinoamericanas y del mundo. No obstante, al compararlas entre ellas, observamos que la ciudad de Managua tiene la densidad más baja



Nota: Población 1995 no incluye Ciudad Sandino y El Crucero. Fuente:

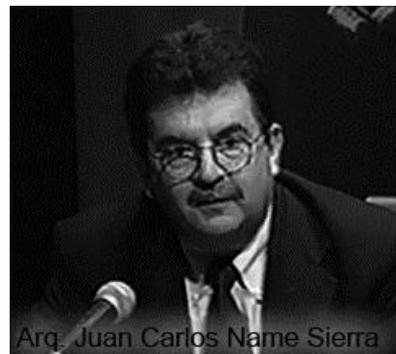
Figura 9. Cuadro de Población

Fuente: INDE

4.4 ARQUITECTOS / INICIADORES DEL PROYECTO

Juan Carlos Name Sierra
JC Name Arquitectos

Fundado en 1979 por Juan Carlos Name Sierra y Rocío Fernández Villagrán, matrimonio egresado de la Universidad La Salle, DF, el despacho radica en Guadalajara, Jalisco y cuenta a la fecha con una veintena de integrantes. Entre



muchas otras obras importantes, se encuentran: Torres Residenciales Tres60; Teletech Costa Rica, en San José, CR; Casa Villanueva (Medalla de Oro de la 1a Bial de Arquitectura Jaliscience 1999); Remodelación general de áreas públicas, y diversas ampliaciones Hotel Sheraton Buganvilias Puerto Vallarta, 2004 (Medalla de Plata de la 3a Bial Internacional de Arquitectura Interior y Diseño 2006); Casa BS, 2005 (Medalla de Oro como premio a la excelencia en el diseño de la 3a Bial Internacional

de Arquitectura Interior y Diseño 2006); Karl Popper Institute, Zapopan, concurso 2007 (primer lugar y reconocimiento).

4.3 SITIO DEL PROYECTO

La investigación se ubica en el espacio geográfico del Distrito 2 del municipio de Managua, concentrándose en el uso habitacional del mismo.

El Distrito 2 tiene un área de 18.1 Km² y una población de 118,709 habitantes (INEC, 2005. VIII Censo de Población y IV de Vivienda). Este distrito se caracteriza por ser totalmente urbano y consolidado, con una densidad bruta de 6,576.7 habitantes por kilómetro cuadrado, sin más territorio para crecimiento habitacional horizontal.

Existen un total de 79 barrios en este distrito, de los cuales 14 son residenciales, 7 barrios tradicionales, 10 barrios populares, 17 urbanizaciones progresivas y 31 asentamientos humanos espontáneos.

Este distrito cuenta con 25,106 viviendas (INIDE, 2008. Managua en Cifras), que mayoritariamente son unifamiliares de un solo piso como es el caso del tradicional Barrio Monseñor Lezcano, Cristo del Rosario y Francisco Morazán por ejemplo.

La percepción de los pobladores del Barrio San Antonio, San Sebastián y Francisco Morazán de habitar en viviendas multifamiliares de más de un piso, se realizó a través de una encuesta aplicada en 30 viviendas de cada barrio para obtener un mayor número de respuestas.

4.5.1 DESCRIPCIÓN

El Plan General de Desarrollo Municipal de Managua finalizado en el año 2002, menciona en la línea estratégica 5 la densificación del área urbana existente, sin embargo hasta la fecha no se han desarrollado acciones para lograrlo.

Recientemente en la Ley 677 del 14/03/2009. Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social, en su Artículo 105, inciso 9 dice que el INVUR debe "Promover la construcción de edificios multifamiliares que permita densificar las áreas pobladas, optimizar la infraestructura de servicios y limitar la ampliación de la frontera agrícola".

Esta investigación pretende determinar patrones y zonas aptas para la densificación urbana en el Distrito 2, como una alternativa a la expansión incontrolada de las áreas residenciales y de otros usos hacia la periferia, que dejan como consecuencia una depredación del suelo, avanzando la ciudad sobre el campo y este a su vez sobre el bosque.

4.5.2 MATERIAL GRAFICO



Figura 10. Vivienda densificada

Fuente: google

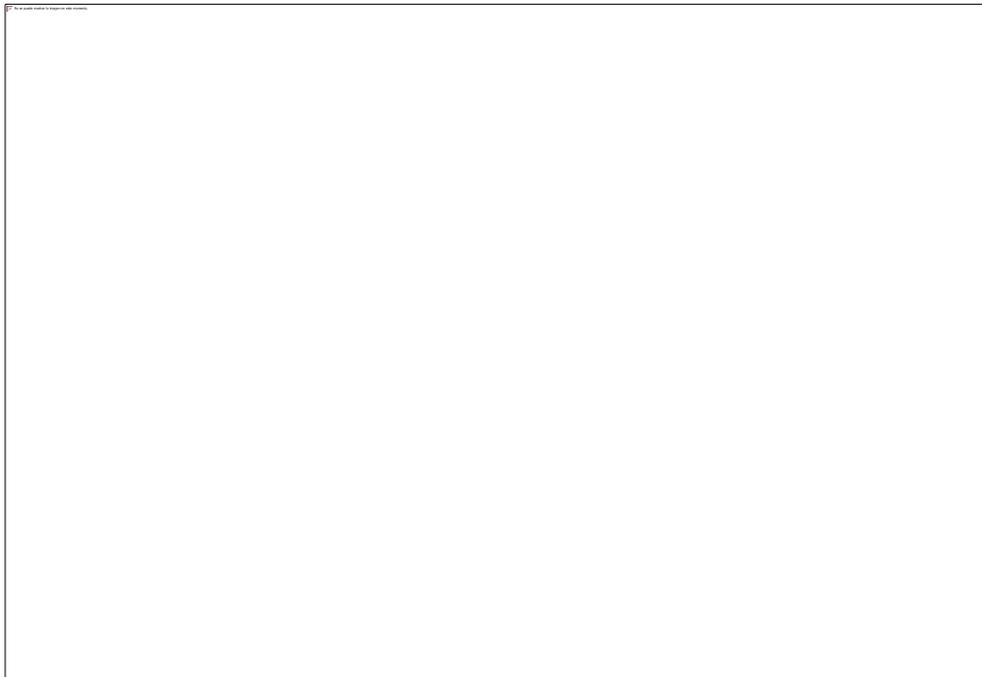


Figura 11. Manzana Actual

Fuente: google



Figura 12. Manzana Densificada

Fuente: google

4.5.2.1 PLANO DEL SITIO (DENTRO DE LA CIUDAD)

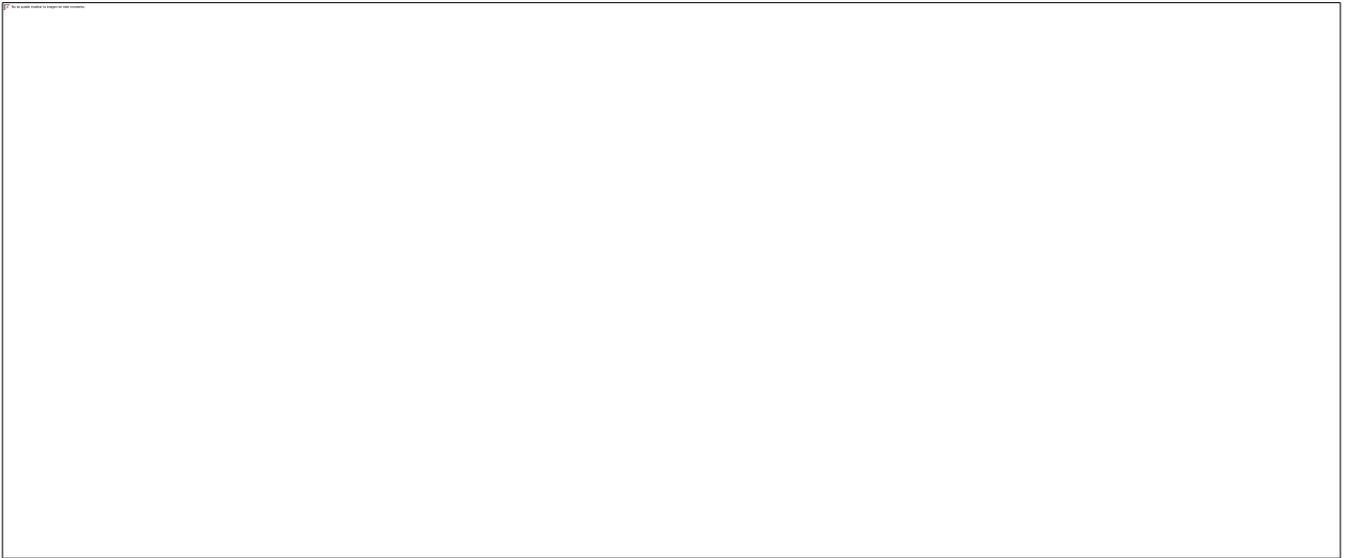


Figura 13. Plano de Managua

Fuente: google maps

4.5.2.2 TRAMA URBANA DEL SITIO

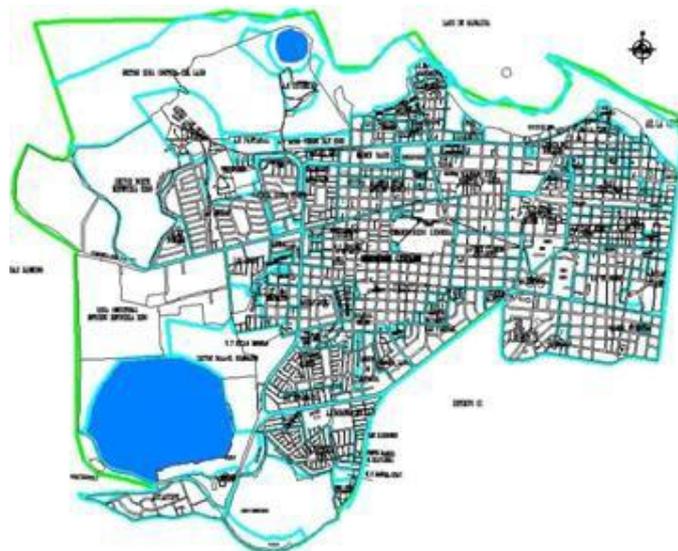


Figura 14. Trama Urbana

Fuente: google map

4.6 REVISION CRÍTICA DEL PROYECTO

De manera general, el urbanismo es la disciplina que atiende el desarrollo unificado de las ciudades y de su periferia. Durante la mayor parte de su historia el urbanismo se centró, sobre todo, en la regulación del uso de la tierra y en la disposición física de las estructuras urbanas en función de los criterios estipulados por la arquitectura, la ingeniería y el desarrollo territorial.

Las viviendas que se propusieron en el proyecto son la tipo residencial aislada "A"; Estas son viviendas espaciosa con área construida mayor de 160 m², con todos sus servicios de infraestructura y en lotes mayores de 900 m². En hectáreas en la cual puede haber unas 10 de ellas. Estas viviendas son técnicamente bien construidas con excelentes acabados constructivos y arquitectónicos, en pocas palabras son de diseño exclusivo y constituyen el 1% del total de viviendas de Managua, agrupadas en 11 barrios al Sur de la capital y en los accesos a Managua por las carreteras: Sur, Vieja a León y a Masaya. Ejemplos Altos de Santo Domingo, Las Colinas y Planetarium. En el Distrito 2. Las ventajas del proyecto son las siguientes: Se Dinamiza áreas centrales históricas de la ciudad, rescata espacios verde.

5 CAPITULO V

ESTUDIO URBANO DE DENSIFICACIÓN HABITACIONAL Y DISEÑO DE VIVIENDA PROGRESIVA UBICADA EN EL SECTOR DE LAS MALVINAS, GUAYAQUIL (PARQUE LINEAL DEL SALADO), 2014-2015.

5.1 INTRODUCCIÓN

El área de estudio se encuentra entre la Av. Perimetral, Sector Malvinas, las áreas de estudio son las Coop. Jacobo Bucaram, Coop. Esmeralda Libre, Coop. Comandante Duro, Coop. Cinco Magníficos.

El área de estudio pertenece a la Zona Sur de la ciudad encontrándose en las periferias del sector. Este sitio actualmente consta con el parque lineal, lo cual ha hecho un tratamiento al sector, ayudando a crear áreas recreativas.

El proyecto implementado en las Malvinas, se trata sobre el mejoramiento de viviendas y vivienda nueva. Se hacen beneficiarios de este bono cuando son mujeres u hombres que tengan una edad a partir de los 50 años, pero también mujeres o padres de familias que tengan niños menores de edad, y que no hayan recibido anteriormente ningún beneficio del estado, estas personas o postulantes deben tener un sueldo no mayor al básico para salir beneficiado. Al momento de ellos hacer participación deben entregar copias de escrituras, copias de cedula de las personas que salgan reflejadas en el sistema que habitan en la vivienda haciendo referencia con el último censo, copia de algún servicio básico, y si ellos no cuentan con escrituras se les ayudara con el trámite de ellas. A partir que se cumplan los requisitos se hacen beneficiarios del bono de mejoramiento 2000 dólares el cual en el periodo de aprobación del bono con un máximo de tres meses para hacerse efectivo ya que la inversión o ahorro de los postulantes es de

200 dólares. Y con respecto a vivienda nueva esto solamente es para personas que vivan en la pobreza extrema (casa de caña) como los oferentes suelen llamar, el valor a invertir es de 700 dólares y el bono es de 6703 dólares.

Hay personas que están de acuerdo con el plan del gobierno otras que no desean saber ni una sola propuesta, ya que en otras ocasiones han ofrecido y nunca se ha cumplido, se siente utilizado solo como medio de estudio. El proyecto está evolucionando de una forma satisfactoria ya que varias personas de estas Coop. Ya han sacado su cuenta de ahorro y han empezado hacer el ahorro que se necesita. El entusiasmo de las personas es bastante animado ya que ellos desean un mejor vivir, un mejor aspecto en su vivienda, necesitan ayuda para poder arreglar sus edificaciones.

5.2 APRENDIENDO DE....

Coop. Esmeralda Chiquito

Los asentamientos informales, para unos, o invasiones, para otros, constituyen una forma de desarrollo poblacional de Guayaquil. La historia de la urbe está ligada a esta actividad. Hoy, estos se extienden sin pausa hacia



Figura 15. Sector Esmeralda Chiquito

Fuente: Amanda Rivera J

el noroeste, desde la vía Perimetral hasta unos 30 km al interior. Los líderes son

considerados salvadores por los beneficiarios y negociantes de la pobreza urbana por sus detractores. Lo que hasta la década de 1980 se consideraban invasiones de tierras en Guayaquil, ahora son llamados asentamientos informales por parte de quienes viven de negociar terrenos marginales y de aquellos que los compran, concretando su deseo de tener un techo.

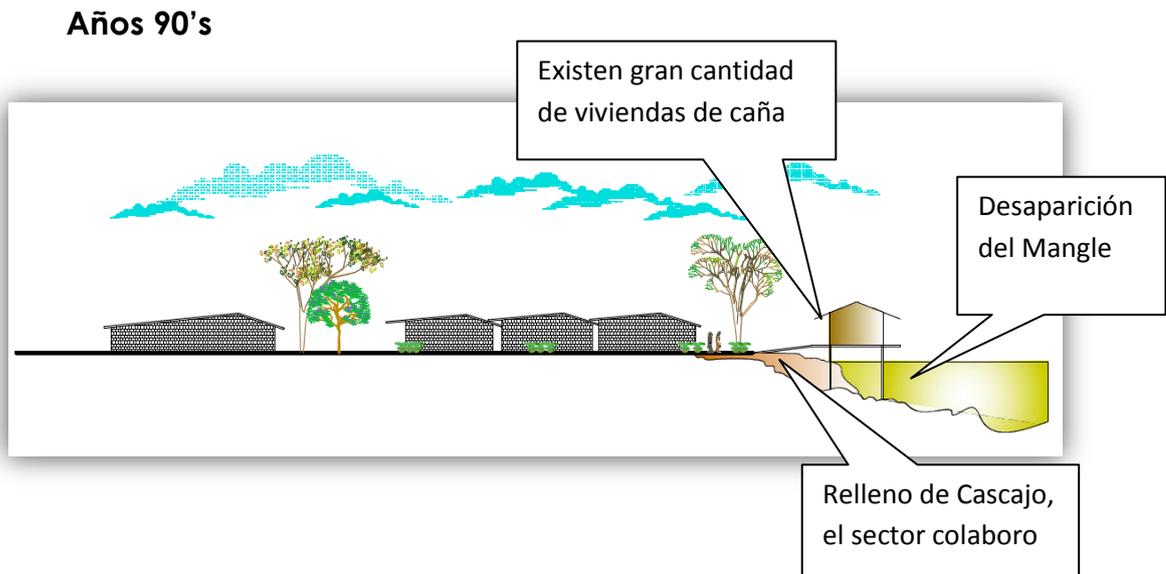
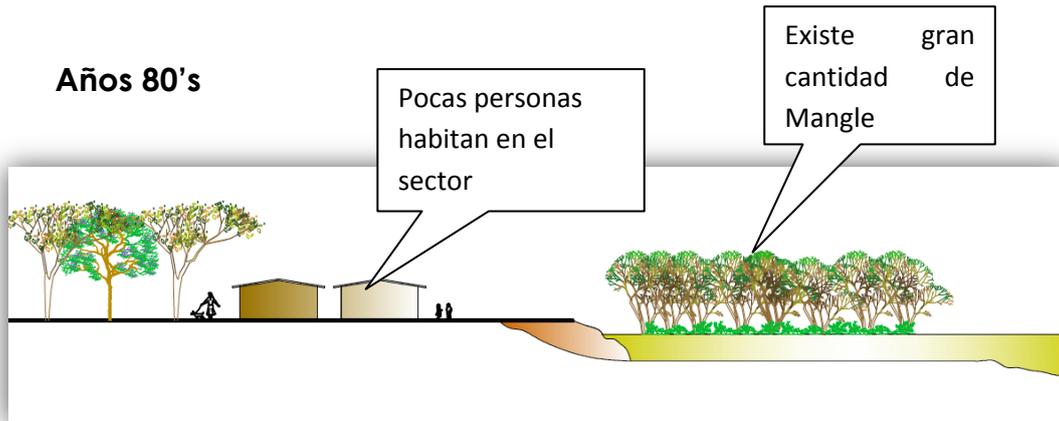
Mediante el trabajo de campo realizado en el sector las Malvinas, Coop. Esmeralda Chiquito, he sentido una grata satisfacción por la forma y el trato de las personas que residen en el sector, ya que ha sido cálido la forma de colaborar con el levantamiento de información, también con la ayuda de algunos miembros de la directiva he podido realizar el relevamiento de varias viviendas de la cooperativa.



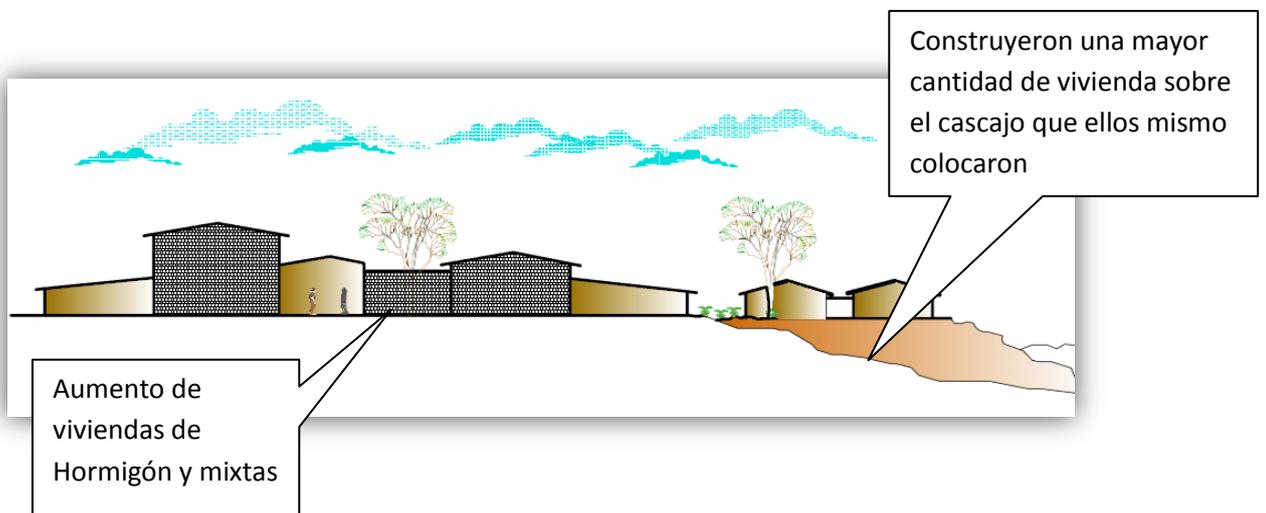
Figura 16. Sector Esmeralda Chiquito

Fuente: Diario Universo

Transformación durante el tiempo del Sector

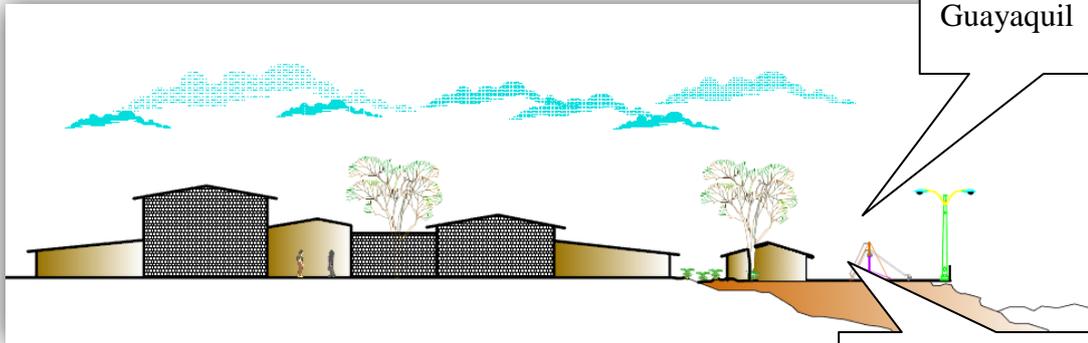


Año 2005



Año 2014-2015

Construcción del
Parque Lineal
Guayaquil



Desalojo de la primer
línea de viviendas

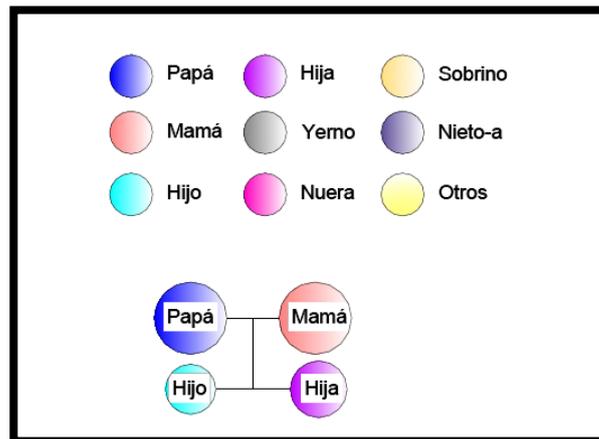
**Transformación durante el tiempo del
Sector 1970-2000**



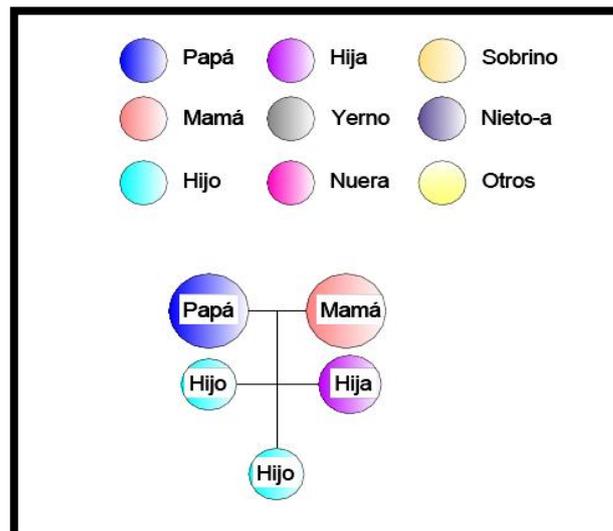
Familia Piguave Macías

Estructura Familiar – Transformación de la Vivienda

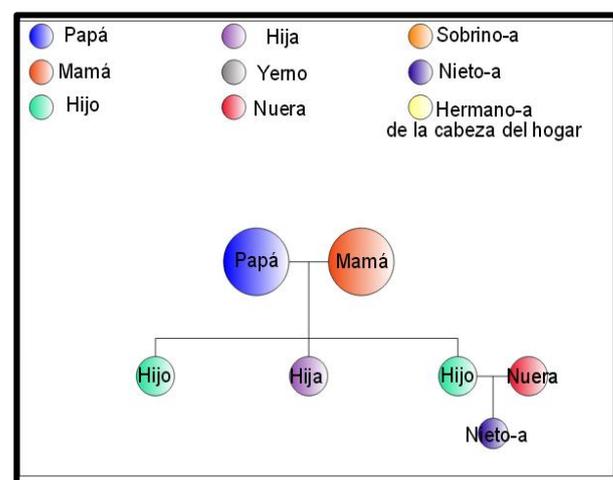
1980



1990

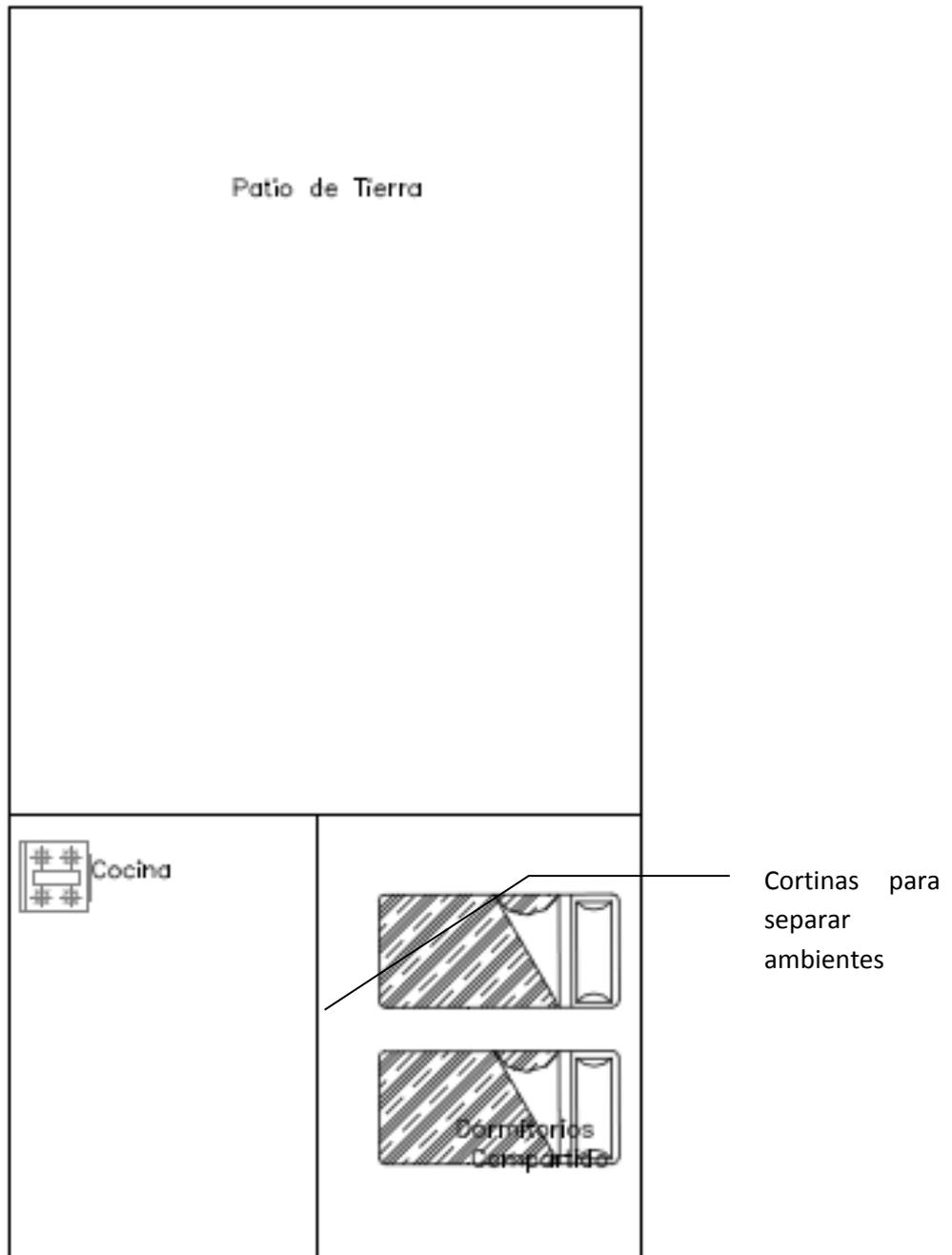


2015



Transformación de la Vivienda

1980



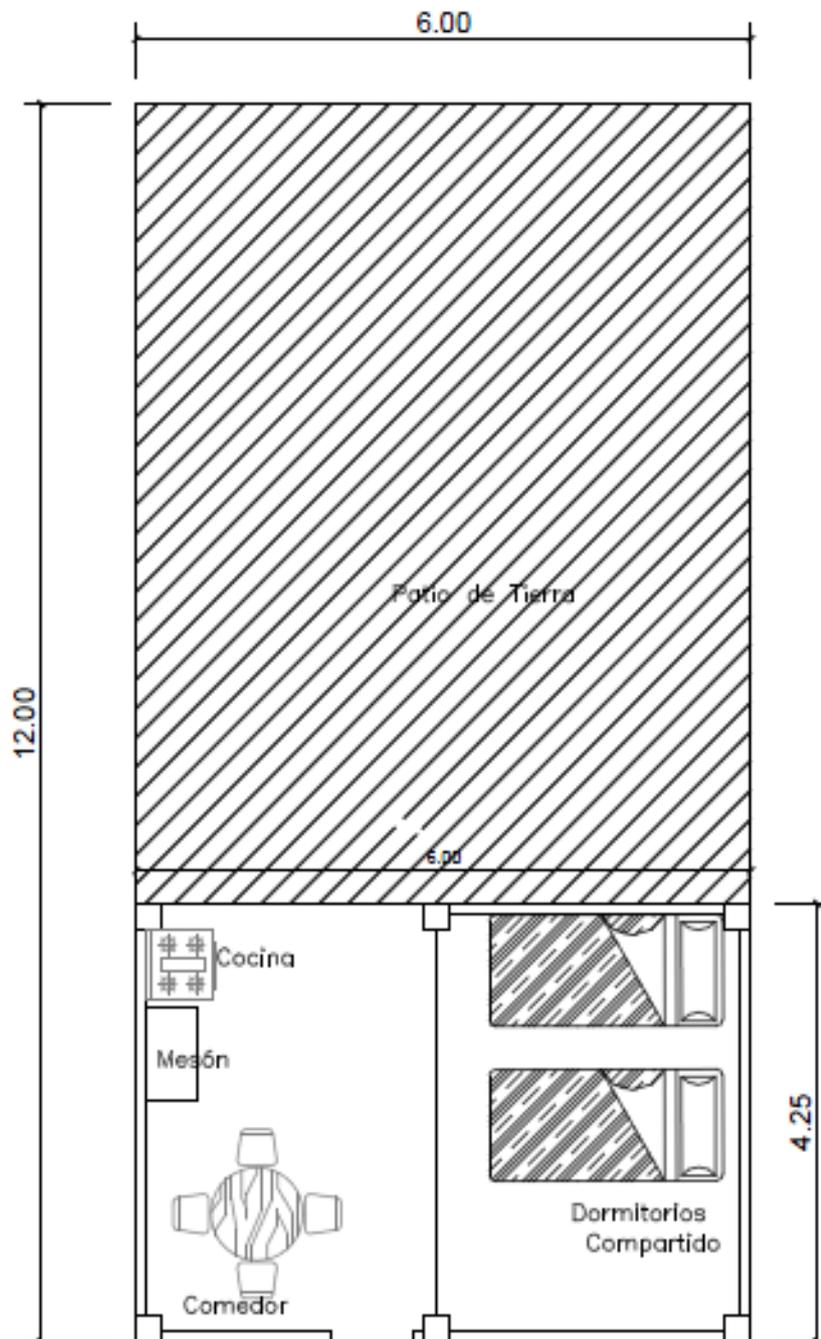
Tamaño de Lote: 72m² (6x12)

Vivienda de bamboo: 25m²

Número de Habitantes: 4

Transformación de la vivienda

1990



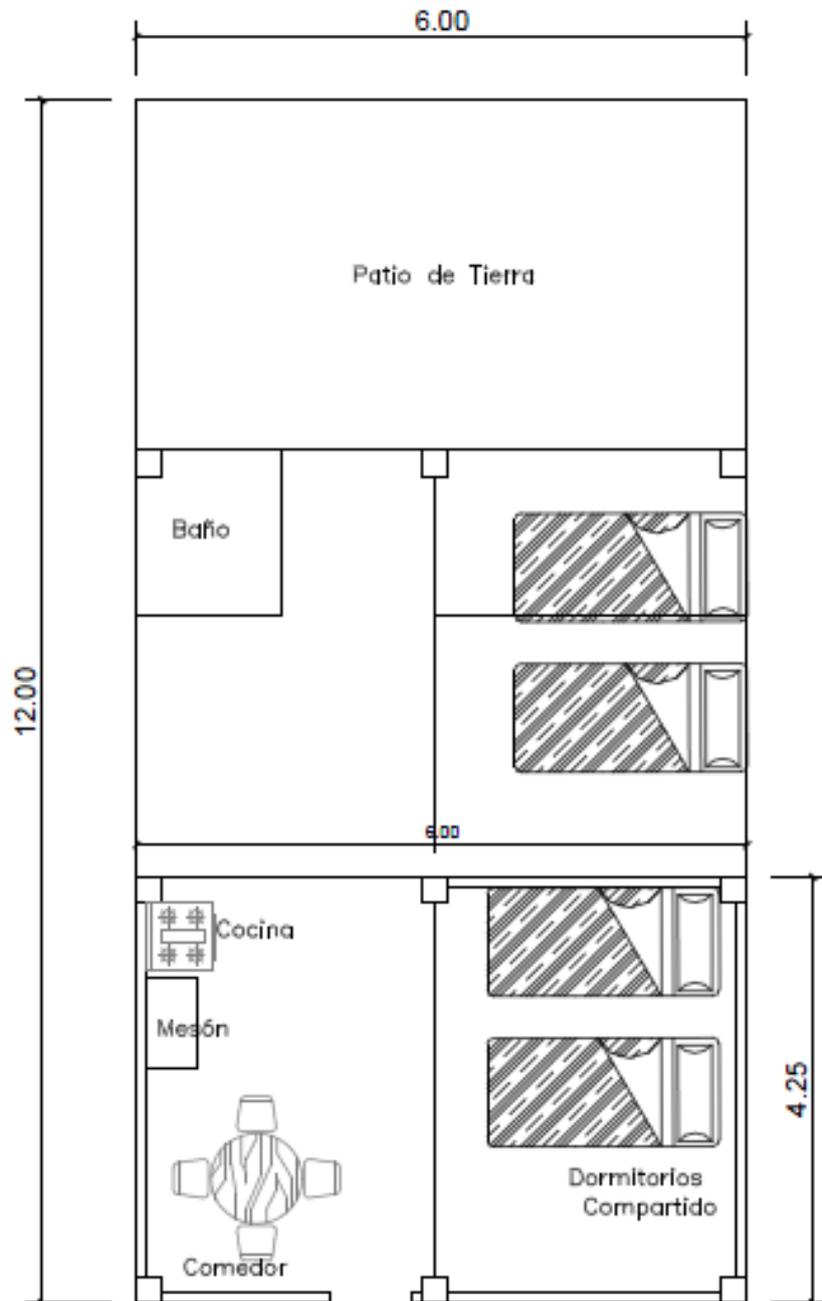
Tamaño de Lote: 72m² (6x12)

Vivienda de Hormigón: 25m²

Número de Habitantes: 5

Transformación de la vivienda

2014-2015



Tamaño de Lote: 72m² (6x12)

Vivienda Mixta: 50m²

Número de Habitantes: 7

- Incluye 1 imagen grafica (collage)

Desarrollo del Habitat



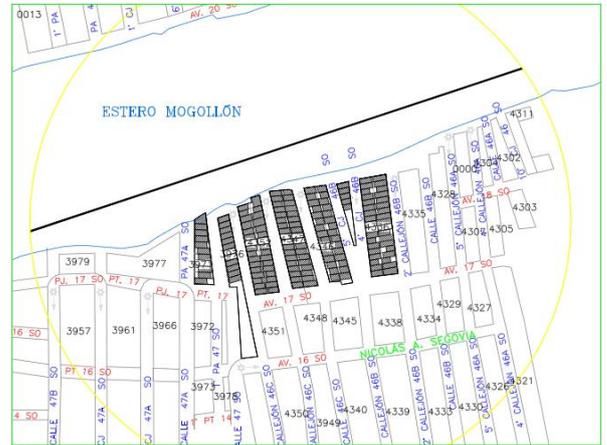
Figura 17. Sector Esmeralda Chiquito

Fuente: Amanda Rivera J

Vivienda- Espacio



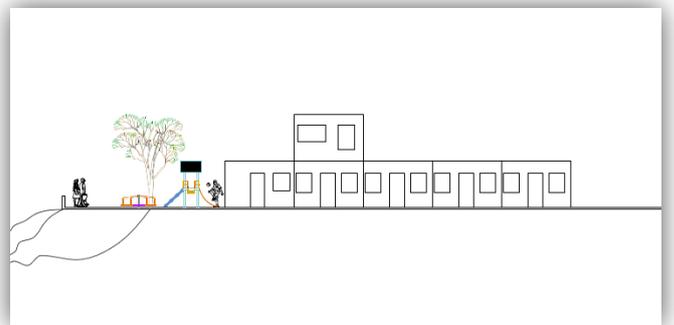
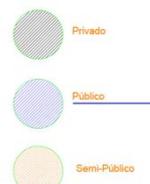
ESCALA 1



ESCALA 2



ESCALA-PLANTA



SECCIÓN

(e) - FODA: Cuales son los principales fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas en relación de los diferentes temas/conceptos

(se puede usar una esquema con texto) (max 250 palabras)

FORTALEZA	OPORTUNIDAD	DEBILIDAD	AMENAZA
<p>El sector cuenta con equipamiento urbano</p> <p>SALUD Maternidad del Guasmo</p> <p>EDUCACION El sector cuenta con varias escuelas y colegios,</p> <p>INFRAESTRUCTURA URBANA VIALIDAD Calles de asfalto en buen estado con clasificación v6 con un ancho de vía de 10-12 metros aceras de 1,5 m</p> <p>TRANSPORTACION URBANA El Sector se encuentra cerca de un eje, como lo es la calle perimetral por la cual pasan varias líneas: 129, 8, 16 y así varias cooperativas</p> <p>SERVICIOS BASICOS El sector de estudio cuenta con instalaciones de AASS, AALL, TECNOLOGIA DE INFORMACION Y DATOS</p>	<p>El paisaje natural como lo es el estero salado.</p> <p>Con el emplazamiento del proyecto se mejoraría la convivencia de sus habitantes.</p> <p>Mejoría la imagen urbana del sector.</p>	<p>Luminarias en mal estado</p> <p>Falta de apoyo actividades a los jóvenes que habitan en el sector y esto los conlleva a realizar actividades inadecuadas.</p>	<p>La contaminación del estero por causa de las personas que habitan en las primeras casas que están al margen de la orilla ya que desechan basura al estero</p> <p>El alto índice de drogas y delincuentes</p>

5.3 QUE PASARÁ SIN INTERVENCIÓN?

Primeramente debe haber intervención para utilizar los bonos del estado. Los bonos no satisfacen en gran medida las necesidades que tienen las personas en el área de estudio, ya que este dinero de bonos no es invertido de la manera adecuada de acuerdo a sus necesidades, este conocimiento lo obtuve a través del trato con las personas del sector, se debe realizar un proyecto participativo y de esta forma se ven las necesidades reales de cada persona o habitante respectivo.

Al momento de no haber intervención las personas seguirán modificando sus viviendas sin medidas de prevención ni asesoría técnica, lo cual perjudicará en un futuro al tejido urbano porque seguirán construyendo desorientadamente solo por la necesidad de tener un techo para toda su familia.

5.4 ESCENARIOS ALTERNATIVOS

Escenario a Corto Plazo

Crear accesibilidad Vertical de vivienda

Este tipo se determina por el criterio de ubicación de las nuevas unidades de vivienda vertical de la vivienda preexistente y su relación de dependencia por el tipo de acceso y circulación vertical.

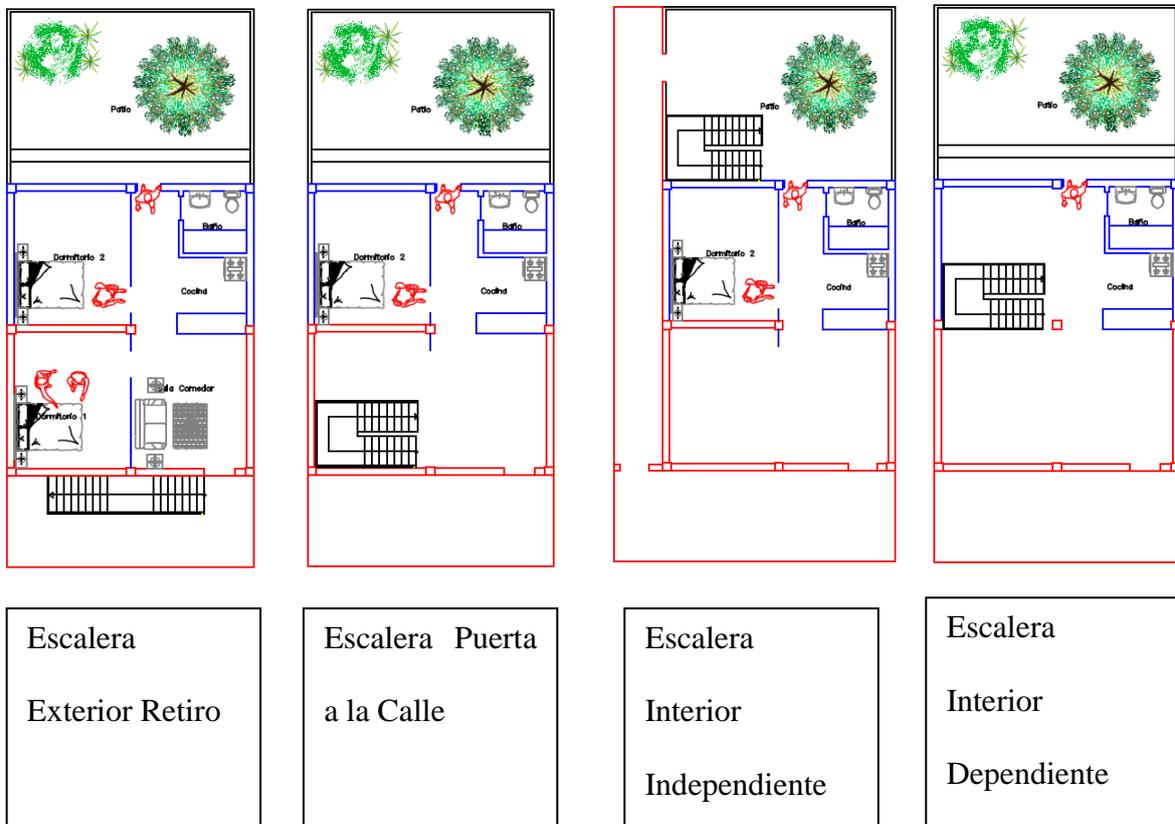
Se divide en cuatro subtipos:

Escalera exterior (retiro) Es la tipología con mayor potencial densificador, pues anexa a la volumetría de la unidad de vivienda existente, por lo general en el retiro, una escalera exterior que brinda a las nuevas unidades de vivienda en los niveles superiores un acceso independiente.

Escalera puerta a calle Tiene los mismos alcances del subtipo (Escalera Exterior Retiro), sólo que la ubicación de la escalera se incluye en la volumetría de la vivienda, pero también mantiene su independencia a través de un acceso directo desde la calle, por una puerta anexada a la fachada principal. En realidad, este subtipo compromete a la vivienda existente y a la nueva, reduciendo sus áreas netas destinadas a la función propia de habitar.

Escalera interior independiente En este caso, la escalera de acceso a la vivienda nueva en la parte superior se ubica en el patio interior de la vivienda existente, y se accede a ésta por un pasaje de ingreso independiente desde la calle.

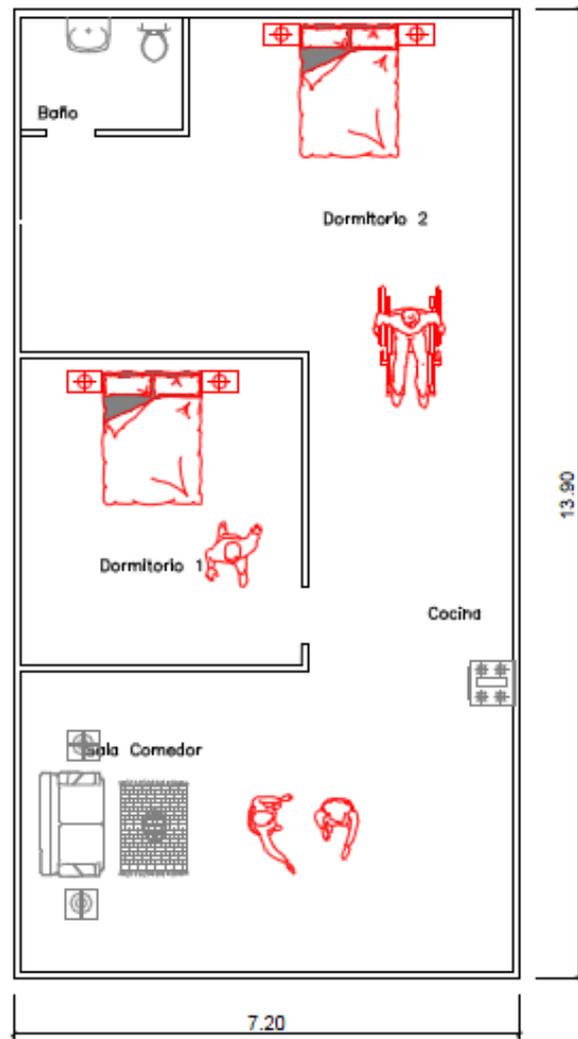
Escalera interior dependiente En este caso, la escalera de acceso a la vivienda nueva no es independiente, ya que está en medio de la casa existente. Este subtipo, por lo general, es el resultado de la adaptación de una vivienda de diseño unifamiliar a una bifamiliar. A la larga, ocasiona problemas en la circulación para ambas familias alojadas.



Escenario de Mediano Plazo

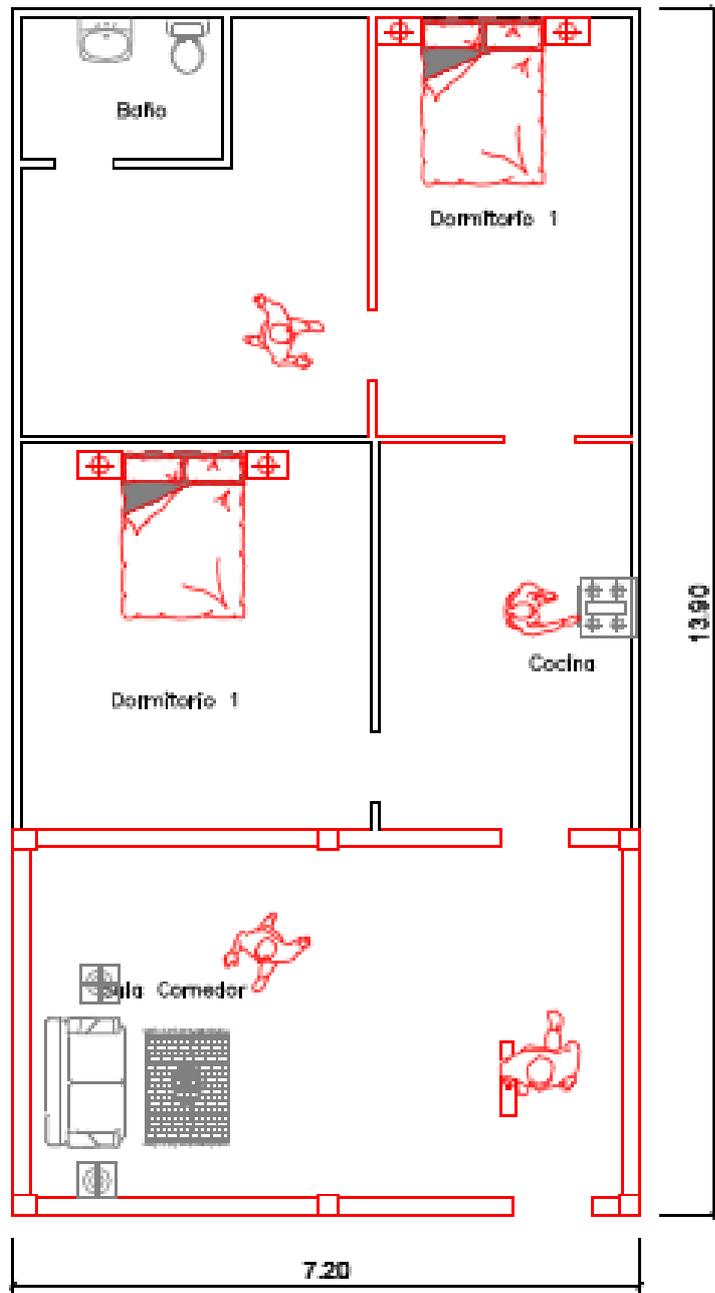
Densificación del hábitat paso por paso

Casa multi-familiar: caso de Familia Gómez Rebodello

Tamaño de Lote: 100 m² (7.20X13.90)Vivienda de bamboo: 100 m²

Número de Habitantes: 6

Casa multi-familiar: caso de Familia Gómez Rebodello

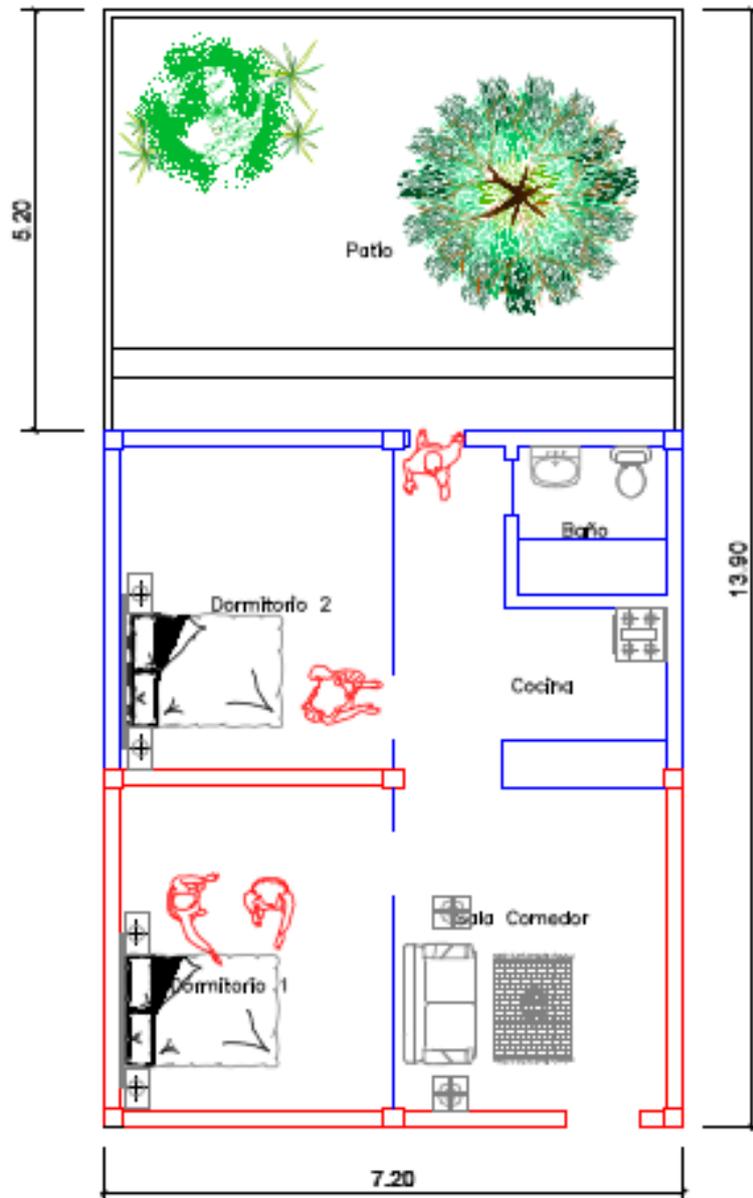


Tamaño de Lote: 100 m² (7.20X 13.90)

Vivienda de Hormigón: 42m²

Número de Habitantes: 5

Casa multi-familiar: caso de Familia Gómez Rebodello

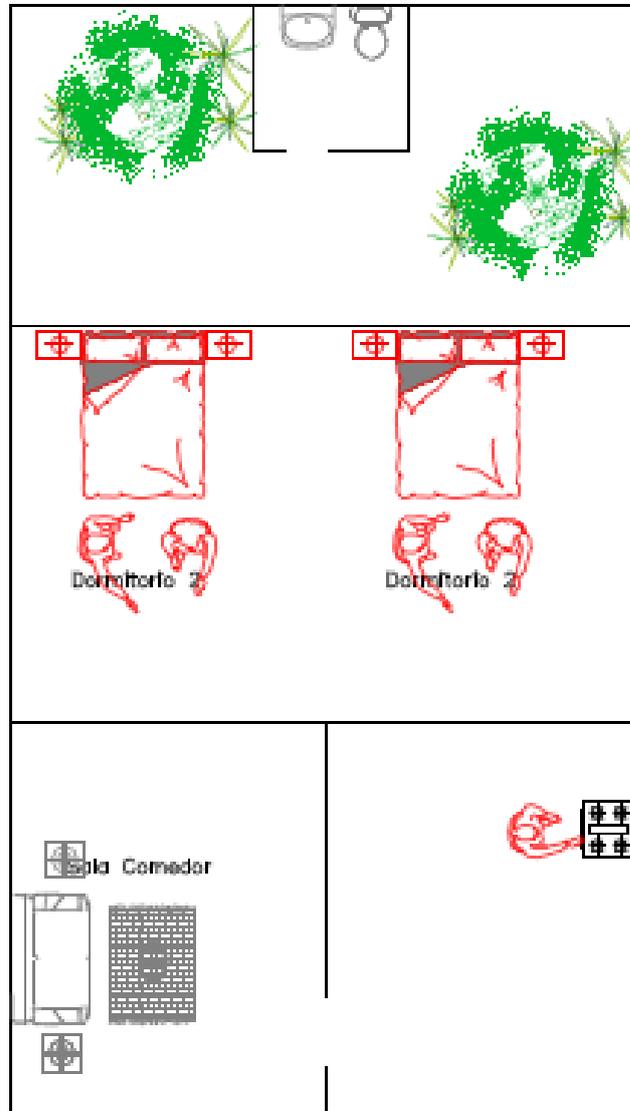


Tamaño de Lote: 100 m² (7.20x13.90)

Vivienda Mixta: 66 m²

Número de Habitantes: 9

Casa multi-familiar: caso de Familia Alvarado Pita

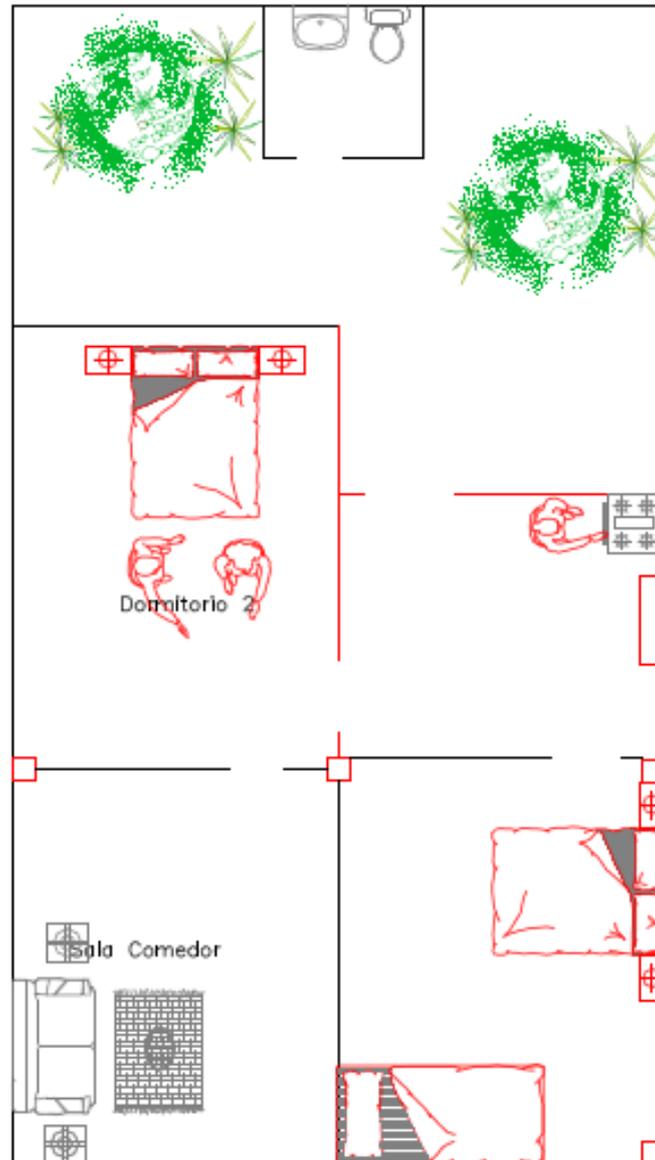


Tamaño de Lote: 92m² (7.20x12.80)

Vivienda de bamboo: 92m²

Número de Habitantes: 6

Casa multi-familiar: caso de Familia Alvarado Pita

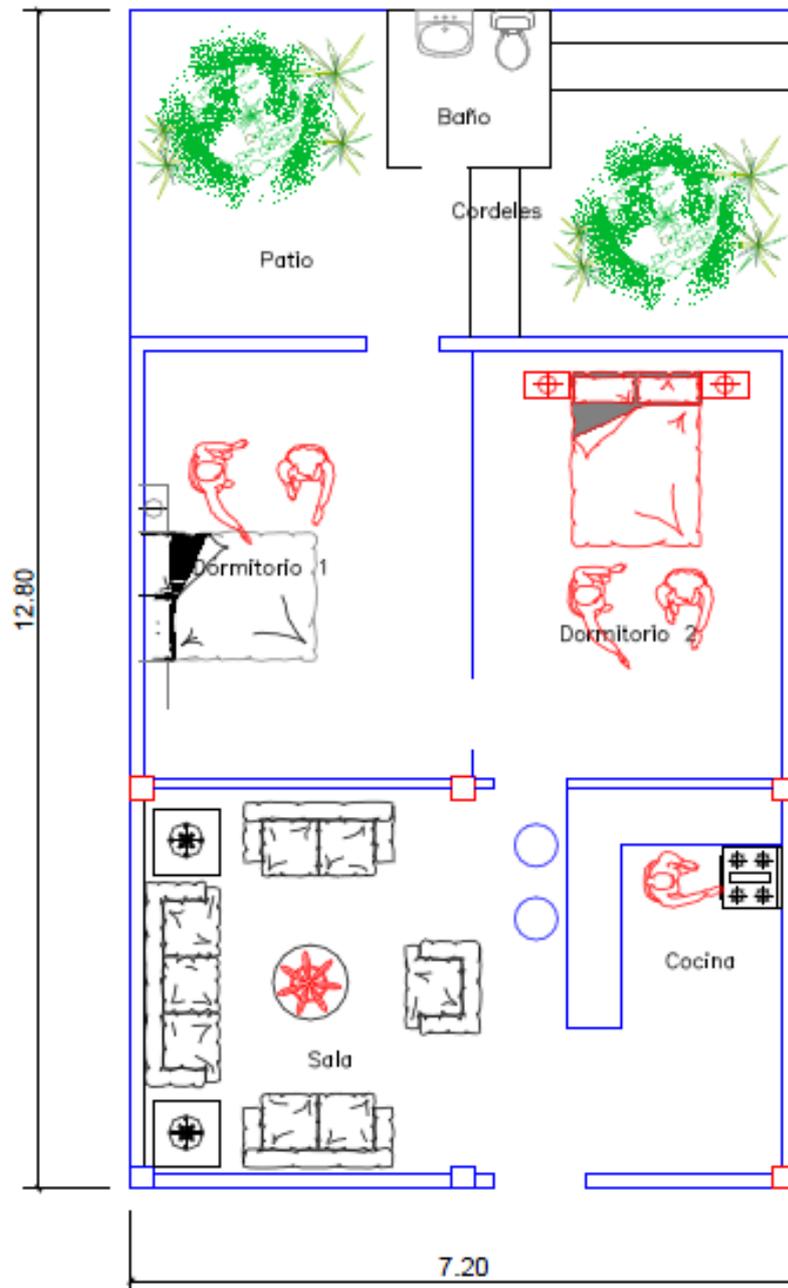


Tamaño de Lote: 92m² (7.20x12.80)

Vivienda de Hormigón: 5%

Número de Habitantes: 7

Casa multi-familiar: caso de Familia Alvarado Pita

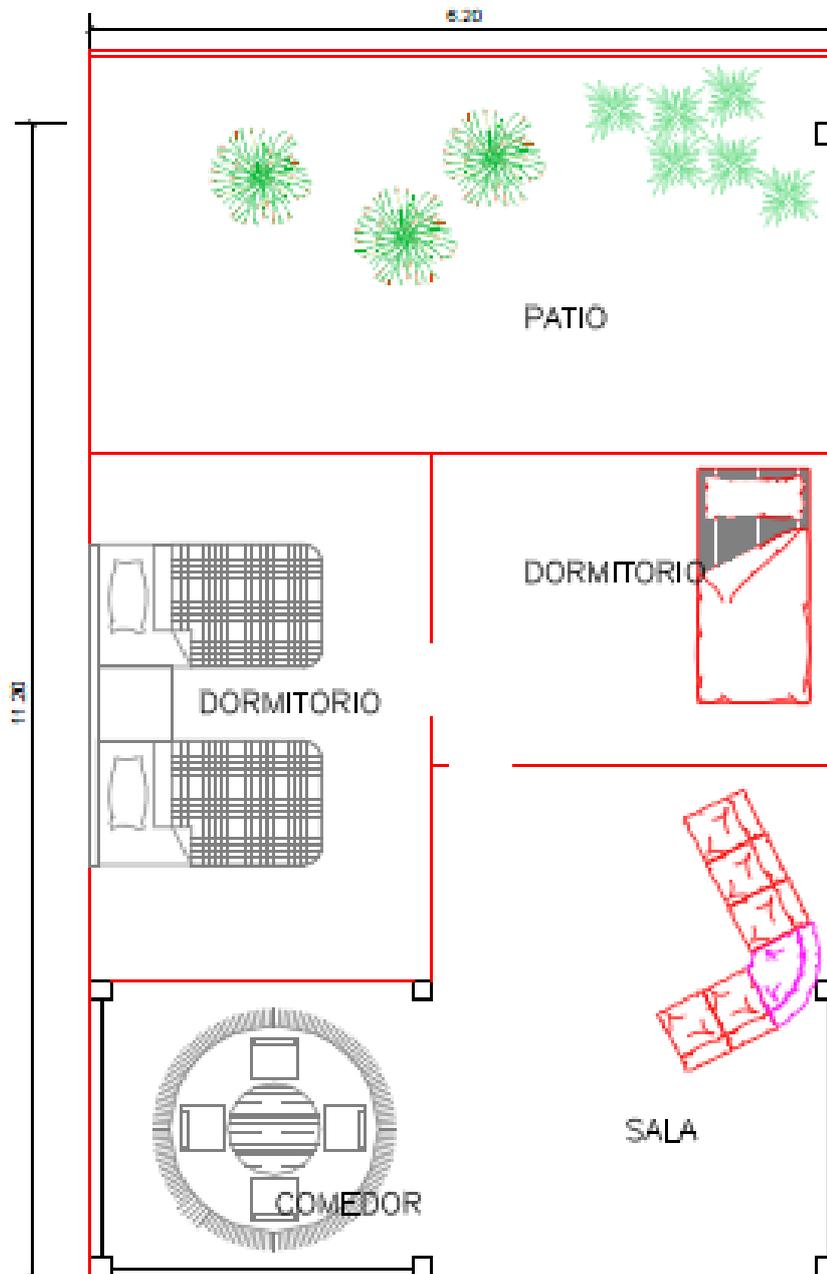


Tamaño de Lote: 92m² (7.20x12.80)

Vivienda Mixta: 66m²

Número de Habitantes:

Casa multi-familiar: caso de Familia Arguello Bravo

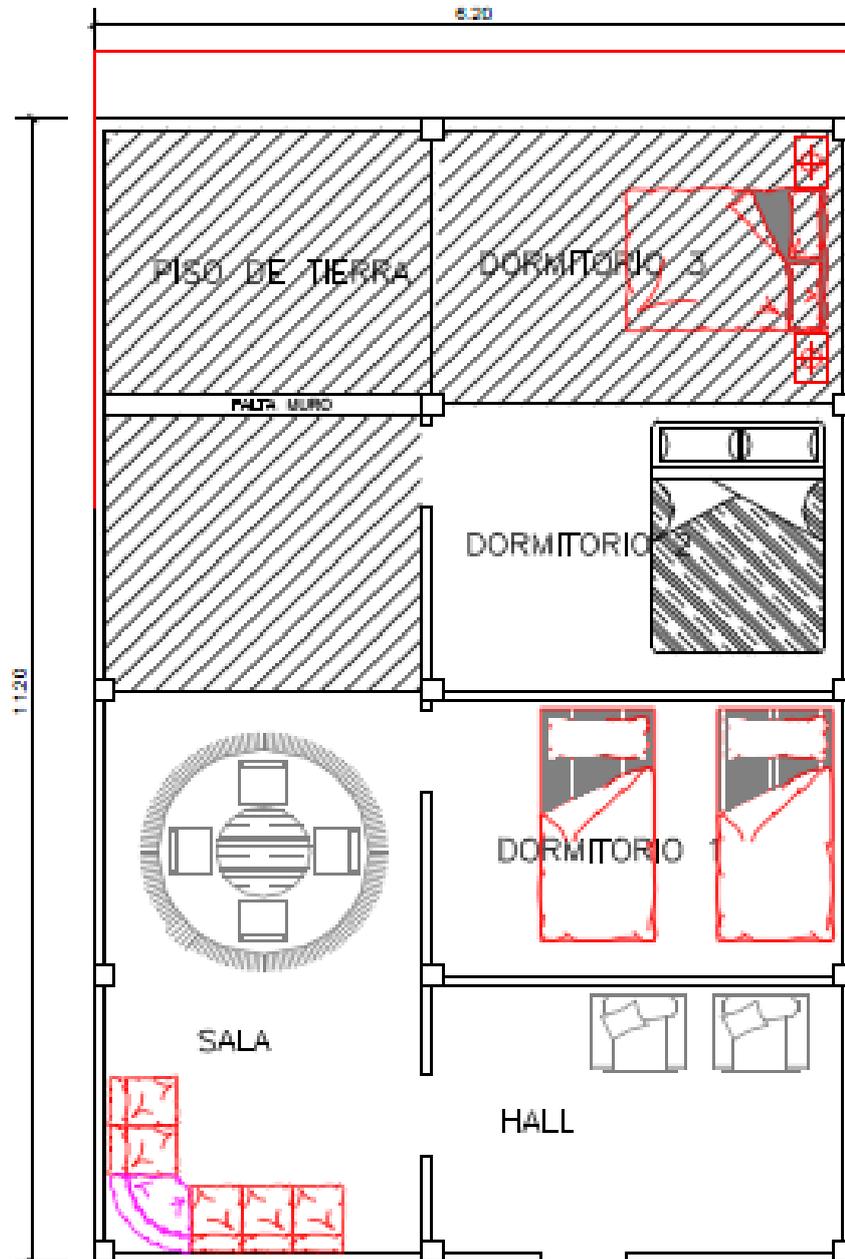


Tamaño de Lote: 69.44m² (6.20x11.20)

Vivienda de bamboo: 66.44m²

Número de Habitantes: 6

Casa multi-familiar: caso de Familia Arguello Bravo

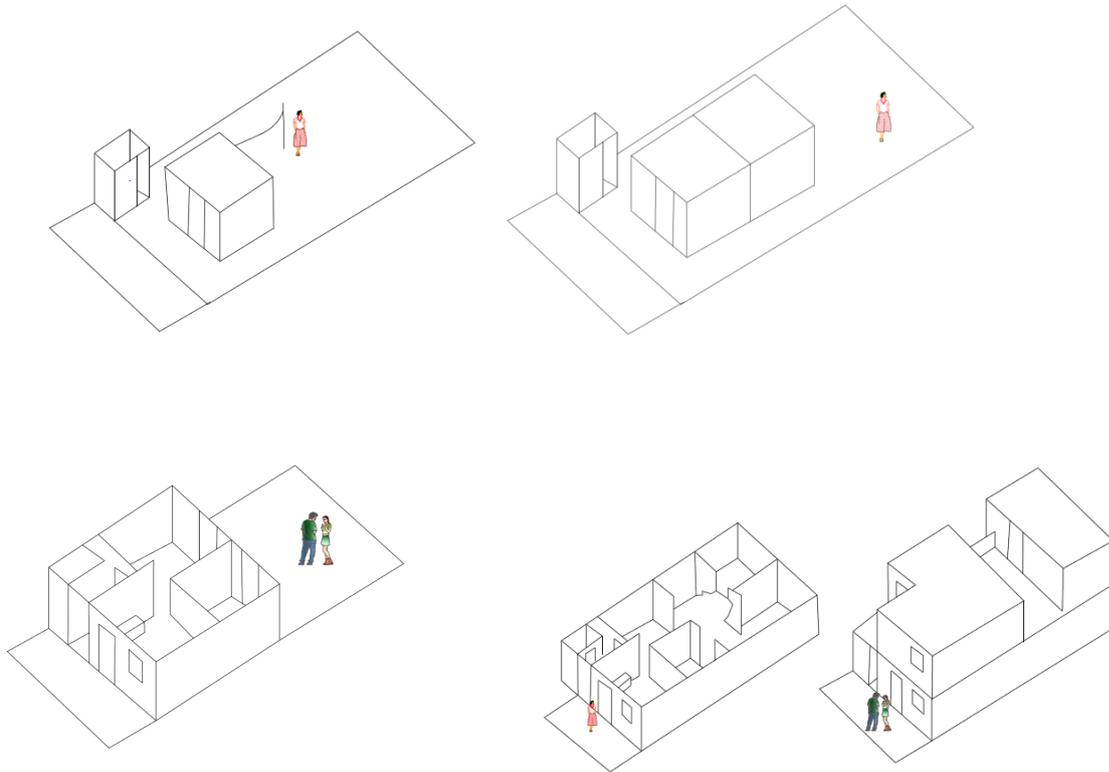


Tamaño de Lote: 69.44m² (6.20x12.80)

Vivienda de Hormigón: 69.44m²

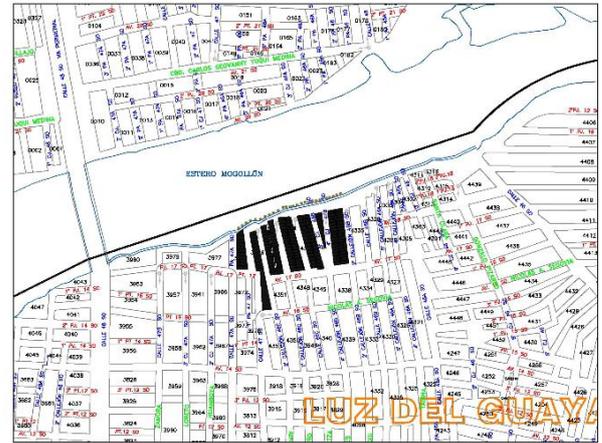
Número de Habitantes: 9

Casa multi-familiar: caso de Familia Pin Aveiga

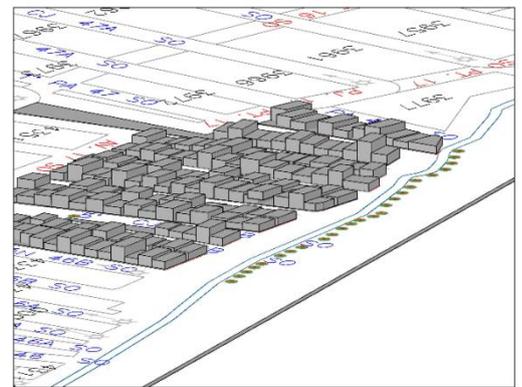
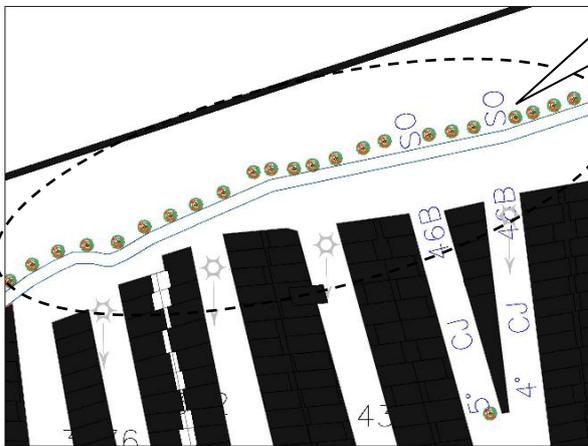


Escenario a largo plazo

Escenario a Largo Plazo – Reforestación para recuperar especies ecológicas

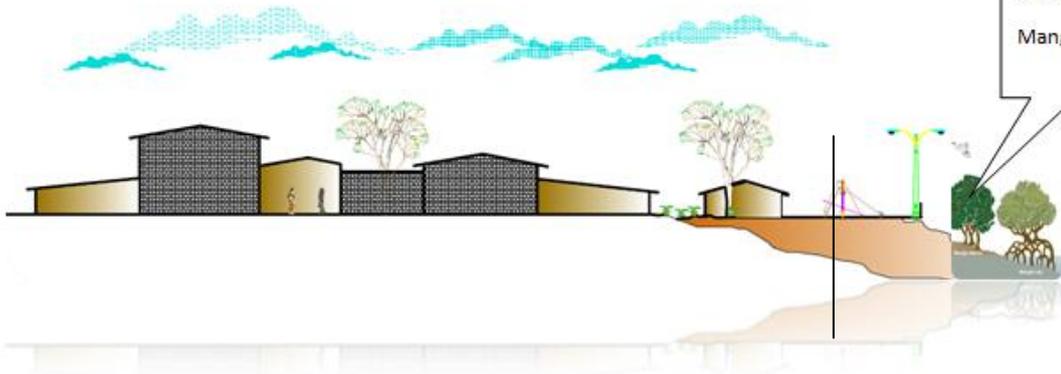


Reforestación de Especie de la zona.



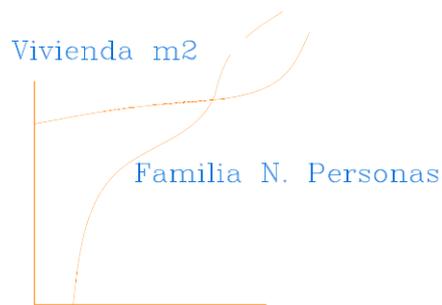
Jardín Comunitario
Participación Ciudadana

Mangle Rojo
Mangle Blanco

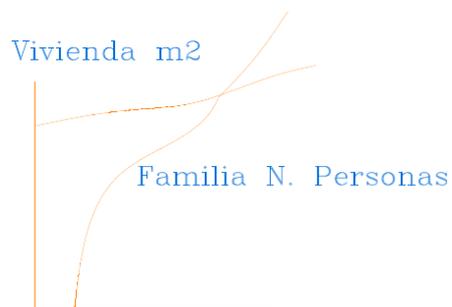


Escenario a Largo Plazo – densificación para futuras generaciones

1



2



Asistencia técnica, desarrollando a través del estudio una tipología de

vivienda por densificación además de establecer una serie de criterios generales que deben orientar el proceso y que servirán de referencia para la gestión.

5.5 IMAGINANDO FUTUROS URBANOS ALTERNATIVOS

No utilizamos como primera opción el mudarse a socio vivienda, creamos espacio público, mediante los moradores que nos cedieron una parte de su patio, con esto también pudimos ayudarlos a mejorar su ventilación e iluminación.

También como segunda opción para mejorar su necesidad de espacio y aprovechando los bonos del gobierno los utilizamos para poder comprar los contenedores y los adecuamos como vivienda.

Micro historia algunos les vendieron hace 30 años un pedazo de agua que transformaron en un terreno, realizaron un tejido urbano que por la falta de asesoría técnica y planificación ha causado estrangulamiento del estero salado. El recurso mas fuerte que la gente de escasos recursos tienen son sus estructuras sociales, si le quitamos esto le quitamos todo, por eso las personas del barrio desean quedarse en su barrio, por todas las relaciones sociales que han construido al igual que su infraestructura para poder ayudar a las personas de estas viviendas multifamiliares para hermanos primos, tios, ya que los grupos familiares son muy comunes en estos sectores.

5.6 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El rol del arquitecto El será capaz de desarrollar un diseño urbano con orden teórico y tecnológico con orden y criticidad realizando un trabajo en equipo. Tendrá la capacidad de trabajar con compromiso social y ciudadano con el medio social, cultural con el medio ambiente.

En cuanto al arquitecto urbanista y su relación profesional actual con la ciudad, es mayormente de manera mecánica siguiendo patrones y criterios de diseño

establecidos, se puede decir que es el resultado del aprendizaje en una forma de competencia, él debe tener destrezas y habilidades, a través de sus actitudes y valores.

Los profesionales del urbanismo deben intervenir en la ciudad de forma tal, que busque resolver las necesidades de la comunidad teniendo en cuenta un estudio previo, de sus costumbres, aspectos sociales, económicos y culturales

Debe existir un urbanismo participativo, donde la comunidad y los profesionales se relacionen y puedan discutir sobre los proyectos a emplazar, para que así se discuta la conceptualización de la propuesta. Haciendo este estudio respectivo con nuevas técnicas participación lluvia de ideas evitaríamos futuros conflictos sociales de exclusión de proyecto de parte de la comunidad

6 BIBLIOGRAFIA DE REFERENCIA

Turner, John FC. Housing by people: Towards autonomy in building environments. New York: Pantheon Books, 1977

WARD, Peter M. et. al. (eds.), Housing Policy in Latin American Cities, London, Routledge, 2014.

<http://www.lahn.utexas.org/publications.html>

<http://www.desco.org.pe/programa-urbano>

VIRGILIO_2013_Produccion%20social%20del%20habitat.pdf

Herramientas_de_planeamiento_partiicipativo_Libro.pdf

Larestauracio%CC%81nconservadoracopia.compressed%20%281%29.pdf

Villavicencio

Herramientas_de_planeamiento_participativo_Libro.pdf

Larestauracio%CC%81nconservadoracopia.compressed%20%281%29.pdf

Zolezzi Mario, T. J. (2005). *Densificacion Habitacional. Una propuesta de crecimiento para la ciudad popular*. Lima, Desco.

Anexos

Figura 2. Lugares donde se realizó las entrevistas

Fuente: Amanda Rivera J.

Figura 2. Parque Lineal

Fuente: google

Figura 5. Distritos de Managua

Fuente: google

Figura 6. Distritos de Managua

Fuente: google

Figura 7. Terremoto en Managua

Fuente: google

