



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

“IMPLEMENTACION DE EQUIPAMIENTOS COMUNALES Y SOCIALES EN UN SECTOR DE LA PARROQUIA
GARCÍA MORENO DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL”

TESIS PARA LA PRESENTACIÓN DE TITULO DE ARQUITECTA

Autor:

Ruiz Carrillo Margoth Liliana

Tutor:

Arq. Julio Moncayo Echeverría

Guayaquil-2013





CERTIFICACIÓN DEL TUTOR

Arq. Julio Moncayo Echeverría habiendo sido nombrado Tutor de Tesis de Grado como requisito para obtener el Título de Arquitecto, presentado por la estudiante Margoth Liliana Ruiz Carrillo con cédula de ciudadanía 0201723624, con el tema “RENOVACION URBANA MEDIANTE LA IMPLEMENTACION DE EQUIPAMIENTOS COMUNALES Y SOCIALES EN UN SECTOR DE LA PARROQUIA GARCÍA MORENO DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL”.

Certifico que he revisado y aprobado en todas sus partes, encontrándose el
/la..... apto para su sustentación.

.....

Arq. Julio Moncayo Echeverría

Tutor De Tesis





CERTIFICACIÓN DEL GRAMATÓLOGO

Quien suscribe el presente certificado se permite informar que después de haber leído y revisado gramáticamente el contenido de la tesis de Margoth Liliana Ruiz Carrillo cuyo tema es “RENOVACIÓN URBANA MEDIANTE LA IMPLEMENTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COMUNALES Y SOCIALES EN UN SECTOR DE LA PARROQUIA GARCÍA MORENO DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL”.

Certifica que es un trabajo realizado de acuerdo a las normas morfológicas, sintácticas, simétricas y ortográficas vigentes.

.....
Lcdo. Nicola Piloza J.

Prof. Facultad de Filosofía

Reg. 1006-13-1200 814



DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Por medio de la presente certifico que los contenidos desarrollados en esta Tesis son de absoluta responsabilidad de Margoth Liliana Ruiz Carrillo cuyo tema es “RENOVACIÓN URBANA MEDIANTE LA IMPLEMENTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COMUNALES Y SOCIALES EN UN SECTOR DE LA PARROQUIA GARCÍA MORENO DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL”.

Derechos a los que renuncio a favor de la Universidad de Guayaquil para que haga uso como a bien tenga.

Srta.

Margoth Liliana Ruiz Carrillo

020172362-4



DEDICATORIA

Este trabajo en primer lugar se lo quiero dedicar a Dios, que durante todo este tiempo me estuvo acompañando, iluminando y guiándome para llegar a mi meta.

A mis padres que con su amor incondicional me apoyaron en todo momento, en mis momentos de fortaleza y de debilidad, siempre estuvieron para incentivar me a seguir adelante.

A la universidad de Guayaquil a sus catedráticos y administradores por permitir cursar y terminar mi carrera.

A mi tutor de tesis Arq. Julio Moncayo Echeverría, que con su dedicación, paciencia, esmero y profesionalismo me dirigió durante todo este trayecto. Con el objetivo de enseñarme e instruirme para mi futuro.

SÍNTESIS

La idea central del proyecto de tesis es realizar mediante una renovación urbana, la implementación de equipamientos comunales y sociales en un sector de la Parroquia García Moreno de la Ciudad de Guayaquil, compuesta por 24 manzanas comprendida entre los límites, al norte con la Av. Venezuela, al sur con la calle El oro, al este con la Av. José de Antepara y al oeste con la calle Venezuela. La tesis está dividida en 4 Capítulos de investigación científica, introducción de la investigación al tema como marco contextual, planteamiento del problema: en donde se describe la situación urbana del sector, como viviendas deterioradas, sectores abandonados, imagen urbana deteriorada, presencia de talleres en las aceras que generan obstáculos para los peatones y poca área verde, comunal, seguridad y recreacional, justificación: referidas a el capítulo de pertinencia del LOES además de la constitución aplicados en los capítulos del buen vivir, hipótesis, importancia y alcances. El primer capítulo se encuentra el marco teórico del objeto de estudio especificando las teorías de los aspectos de renovación urbana y equipamientos comunales y sociales. El segundo capítulo es el diseño de la investigación, especificando los métodos e instrumentos científicos que se aplicaron como entrevistas a expertos y encuesta a los habitantes, cálculos de la población y número de muestra, proyección de población y tabulación de instrumentos: en donde se manifiesta que los habitantes del sector están de acuerdo que si implemente un proyecto de espacios comunales y sociales que contribuyan a mejorar su estilo de vida. El tercer capítulo es la programación en donde se realiza las necesidades de la población, el estudio de los espacios y áreas que comprenderá el proyecto. Y finalmente el capítulo cuatro, donde se encuentra la propuesta del problema planteado y la propuesta físico espacial urbana-arquitectónica de la actual investigación. Palabras claves: Renovación, equipamiento, comunales, sociales, comunidad.

SUMMARY

The central idea of the thesis project is performed by urban renewal, the implementation of community and social facilities in a sector of the Parish Garcia Moreno Guayaquil City, composed of 24 blocks within the limits, north to Av Venezuela, south to the Gold Street, east to Avenida José de Antepara and west by Venezuela Street. The thesis is divided into 4 chapters of scientific research, research introducing the subject as contextual framework, approach to the problem: which describes the urban situation of the sector, dilapidated housing, abandoned areas, urban image deteriorated workshops presence sidewalks that create barriers for pedestrians and little green area, communal and recreational safety, justification, regarding the relevance of LOES chapter of the constitution also applied in the chapters of good living, hypothesis, significance and scope. The first chapter is the theoretical framework of the study object theories specifying aspects of urban renewal and community and social facilities. The second chapter is the research design, specifying the methods and scientific instruments that were applied as expert interviews and survey of inhabitants, population estimates and sample number, population projection and tabulation of instruments where manifests sector that people agree that if you implement a project of community and social spaces to help improve your lifestyle. The third section is the programming is performed in which the needs of the population, the study of the spaces and areas that comprise the project. And finally the fourth chapter, where the proposal of the problem and the proposed urban-architectural space physicist of the present investigation. Keywords: Renewal, equipment, community, social, community.





* ÍNDICE

Página

Certificación del tutor.....	02
Certificación del Gramatólogo.....	03
Declaración de autoría.....	04
Dedicatoria.....	05
Síntesis- Summary.....	06
Índice.....	07

* INTRODUCCIÓN

a) ANTECEDENTES DEL TEMA	11
b) PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	15
CAUSAS Y EFECTOS	
BENEFICIARIOS	
c) OBJETIVOS DEL PROYECTO.....	16
OBJETIVO GENERAL	
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	
d) JUSTIFICACIÓN DEL TEMA.....	17
JUSTIFICACIÓN ACADÉMICA	
JUSTIFICACIÓN SOCIAL	



PERTINENCIA LEGAL	
e) ALCANCES DEL TEMA.....	20
APORTE TEORÍCO	
APORTE CIENTÍFICO	
APORTE PRÁCTICO	
LIMITACIONES DEL TEMA	
f) METODOLOGIA.....	2
1	

CAPÍTULO I

1. MARCO TEÓRICO DE REFERENCIA

1.1 MARCO CONCEPTUAL.....	24
RENOVACIÓN URBANA	
VIVIENDA	
EQUIPAMIENTO URBANO	
EQUIPAMIENTO COMUNAL	
TIPOS DE UBICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS	
1.2 CATEGORÍAS DE EDIFICACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES Y SOCIALES.....	32
1.3 REFERENCIAS HISTÓRICAS DEL SECTOR.....	35
1.4 SISTEMA FÍSICO-ESPACIAL.....	40
CARACTERÍSTICAS DEL CLIMA	
TOPOGRAFÍA	
VIVIENDA	
VIALIDAD	

INFRAESTRUCTURA	
1.5 SISTEMA SOCIAL.....	48
ASPECTOS DEMOGRÁFICOS	
1.6 MARCO NORMATIVO.....	50
NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS	
1.7 ANALOGÍAS DE RENOVACIÓN URBANA Y EQUIPAMIENTO URBANO.....	54

CAPÍTULO II

2. FASE DE INVESTIGACIÓN:

2.1 MÉTODOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS.....	63
2.2 PREGUNTAS HIPOTÉTICAS.....	63
2.3 MARCO METODOLÓGICO.....	64
2.4 CARACTERÍSTICA GENERAL DEL SECTOR DE ESTUDIO.....	65
2.4.1 CARACTERÍSTICAS SOCIALES.....	66
Población y Muestra	
Aspectos Económicos	
Seguridad	
Transporte	
2.4.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICO-ESPACIAL.....	76
Vivienda	
2.4.2 Equipamiento Urbano.....	78
a) Dentro del sector	
b) fuera del sector	
Áreas verdes	
Mobiliario Urbano	



Imagen Urbana	
Uso de suelo actual	
2.5 ENCUESTA.....	95
2.6 CONCLUSIONES DE LA INVESTIGACIÓN.....	97
2.7 PROPUESTA SOCIAL.....	100

CAPITULO III

3. PROGRAMACIÓN

3.1 OBJETIVOS DE LA PROGRAMACIÓN.....	105
3.2 PROGRAMA DE NECESIDADES	105
3.3 PROGRAMACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA.....	106

CAPITULO IV

4. PROPUESTA FÍSICO-ESPACIAL

4.1 CRITERIOS DE DISEÑO.....	109
a) CRITERIOS URBANOS	
b) CRITERIOS ARQUITECTÓNICOS	
4.2 ESQUEMA FUNCIONAL URBANO (ZONIFICACIÓN).....	112
4.3 MEMORIA TÉCNICA.....	113
4.4 PRESUPUESTO.....	116
4.5 PLANOS	

Glosario

Bibliografía

Anexos



a) ANTECEDENTES DEL TEMA

La presente Tesis se enmarca en el estudio del proceso de elaboración del proyecto de renovación urbana, *mediante la implementación de servicios comunales y sociales, en la búsqueda de mejorar los aspectos urbanísticos en Guayaquil, específicamente en un sector de la parroquia García Moreno.*



En consideración a la situación actual en la que se encuentra el sector de estudio, la estructura del proyecto se basa en experiencias, recopilación de datos y el análisis de los mismos dando como resultado las fortalezas y debilidades del sector.

El área de estudio se encuentra en la Parroquia García Moreno, delimitado por las calles: Esmeraldas, El Oro, Venezuela y Antepara. Gráfico # 1.

La Zona de Estudio es de Zona Mixta Residencial, posee una ubicación central dentro núcleo de la ciudad, dentro del proyecto de regeneración urbana general. Con una superficie de 14.748 hectáreas, y una población de 1269 familias.

NORTE: VENEZUELA
SUR: EL ORO
ESTE: JOSE DE ANTEPARA
OESTE: ESMERALDAS

Debido al crecimiento urbano incontrolado de la Ciudad, así como a las consecuencias derivadas de este crecimiento descontrolado, a su situación actual y a sus tendencias, es que se plantea como realizar un trabajo de investigación cuyo resultado aporte nuevas soluciones a la problemática urbana actual, del **sector de estudio** para ello, primero se debe tener el conocimiento del entorno que lo rodea, identificar los niveles de problematización y establecer dispositivos de ajuste a estas tendencias.

Dentro del sistema urbano uno de los elementos más importantes es sin duda el **equipamiento urbano** debido a que está relacionado fundamentalmente con el bienestar social y el eficiente funcionamiento de los centros de población.

El contenido de la investigación se basará en la población a servir, los aspectos económicos, sociales, ocupación de suelo, y el estudio de los equipamientos en el sector.

Los equipamientos urbanos constituyen uno de los elementos sobre los cuales se fundamenta la calidad de vida de los asentamientos urbanos y la organización de la vida comunitaria.

Son, en términos generales, instalaciones que sirven de apoyo a las actividades residenciales y productivas de una ciudad. Por otra parte, son una expresión de la socialización del espacio urbano, ya que la existencia deficiente de los mismos indica la inversión del capital social en lo urbano, explica la insuficiencia de esta inversión y su direccionamiento social selectivo.

En este sentido, los procesos de planificación y construcción de equipamientos urbanos son materia de interés público; y por lo tanto, es responsabilidad del Estado la definición de sus normas de operación y dotación.

De acuerdo a los proyectos de regeneración urbana que se han dado en Guayaquil sobre todo en esta última década, ha distinguido la renovación estética y la reconversión social de determinadas partes de la ciudad en la búsqueda de orientarla hacia el turismo. Ese proceso ha significado la transformación de la metrópoli e inclusive ha generado estima y superación en sus habitantes.

Dentro de la transformación de la imagen de la ciudad a partir de la renovación urbana tiene claros ejemplos como es el caso del Antiguo Hipódromo Jockey Club de Guayaquil ubicado en la Parroquia García Moreno que en los años 70 cambió su uso y función al del **Teatro Centro Cívico**, espacio público cultural, complementado con actividades recreativas y deportivas en el llamado **Parque Forestal**, ambos lugares importantes que aluden una historia a este barrio y que en la actualidad es un hito trascendental para la ciudad y que hoy es conocida como **La Plaza de Artes y Oficios del Teatro Centro Cívico** que convoca a toda la población y que da vida a la urbe.

Aún en el ámbito urbano, es evidente que la presencia de los Bloques Multifamiliares del I.E.S.S. constituye todo un hito para la zona; estando ahí, puede notarse el fuerte contraste existente entre la presencia de la arquitectura tradicional de este sector de la ciudad frente a la escala y disposición de los bloques pero que sin duda constituye un aporte frente a la problemática habitacional, y aún, con todos los deterioros y transformaciones sufridas, en esencia mantiene el uso original.

La escasa calidad ambiental, que se deja notar con la falta de árboles en las aceras de la vía pública para que contribuyan a mejorar la calidad del aire y provean sombra. El ruido que provoca las congestiones de tránsito especialmente por el transporte público en sus principales avenidas.

La degradación del paisaje circundante que se refleja en problemas vinculados al saneamiento, electrificación, asfaltados, infraestructura, viviendas en mal estado y la falta de espacios libres que satisfagan a los habitantes y a los transeúntes.

Un crecimiento de la ciudad sin una visión integral que no brinda soluciones a la problemática del sector.

Son factores primordiales que requieren una intervención inmediata, ya que los procesos de renovación urbana son progresivos y con una visión a mediano y largo plazo, con el fin de tener un mejoramiento del entorno físico, un aprovechamiento óptimo del

suelo, nuevos parámetros de desarrollo urbano y una redistribución de usos de suelo de acuerdo a las demandas actuales con proyección a futuro; de esta manera estimular el desarrollo económico de las zonas intervenidas, beneficiando a los habitantes de esta parroquia al promover una comunidad urbana sostenible.

Por tal razón la universidad de Guayaquil para poder culminar mis estudios ha solicitado un trabajo de investigación acerca de renovación urbana en un sector de la parroquia García moreno, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población, se ha escogido este tema debido a que el sector carece de **equipamientos comunales sociales**, buscar mediante la investigación planteada, soluciones para mejorar el centro urbano de la ciudad. El cual establece una visión del desarrollo Urbano donde existen vehículos que producen congestionamiento vial, inseguridad ciudadana, recreación en las calles, espacios ocupados por botaderos de basura. Hacen de la ciudad menos agradable y atrayente. *Esta investigación de regeneración urbana propone disminuir y disponer de áreas con equipamientos comunales sociales.*

b) PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Se observó que en la actualidad en el sector de estudio no existe espacios especializados de equipamientos comunales y sociales al cual la población pueda acceder, para su bienestar, en cuanto a salud, educación, área comunal, seguridad, organización y participación comunitaria, comercio, áreas verdes y recreación, cuya recreación se reduce a reuniones en las esquinas, concentración de personas en determinadas calles principales, juego de pelota en las mismas, manifestándose de esta forma la ausencia de medios recreativos, viéndose obligados a crearlos e improvisarlos espontáneamente no solo con respecto a lugar físico sino también a la recreación en sí.

Los factores del problema son los siguientes:

- Como consecuencia del crecimiento “desordenado” y la falta de planificación urbana, del sector de estudio, la cual debería prever el crecimiento coherente de la ciudad y mejorar la calidad de vida de sus habitantes el sector presenta la ausencia de espacios de equipamientos comunales y sociales en cuanto a educación, salud. Los mismos que son importantes para el desarrollo de la población.
- Mal aprovechamiento de ocupación del suelo, que se manifiesta por la presencia, del abandono de algunas edificaciones, terrenos vacíos, los mismos que son utilizados como basureros y servicios higiénicos improvisados que afectan a la imagen urbana del sector.
- Solares vacíos, edificaciones abandonadas y los casi nulos espacios de áreas verdes son utilizados para reuniones vecinales, debido a que el sector no cuenta con un espacio de área comunal.
- Las vías son utilizadas para reuniones vecinales y entretenimiento deportivo ocasionando el cierre de vías en una frecuencia notable, además del peligro que se exponen los habitantes.

- ✿ Desorganización del sector comercial que se manifiesta en una segregación de comercios menores, obstaculizando las aceras y las vías de tránsito vehicular.
- ✿ Las edificaciones que se encuentran abandonadas y semicolapsadas, los solares vacíos que se encuentran llenos de malezas son utilizadas por los delincuentes para sus actos delictivos, también existen muros con grafitis por lo que el sector carece de seguridad poblacional.
- ✿ Congestionamiento vehicular por falta de estacionamiento, que se muestra con el uso de los ejes laterales de las calles, que son utilizados como parqueaderos públicos, que provoca el tráfico vehicular.

BENEFICIARIOS

El proyecto de investigación planteado, beneficiará a las 1269 familias de este sector como también a la población flotante.

c) OBJETIVOS DEL PROYECTO

OBJETIVOS GENERALES

Diseñar en el sector de estudio un proyecto de equipamiento comunal y social, con espacios recreativos, áreas verdes, educación, organización y participación comunitaria, seguridad, comercio. El mismo que esté integrado al entorno que lo rodea, y que satisfaga las necesidades de la población. En un sector de la parroquia García Moreno.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- ✿ Crear áreas verdes y de recreación debido a que el sector carece de vegetación, espacios deportivos y de descanso al aire libre.
- ✿ Establecer la localización de los equipamientos

- ✿ Proponer espacios de puntos de vigilancia, UPC.
- ✿ Identificar los elementos más relevantes para las mejoras de la Calidad de Vida de los habitantes del sector.
- ✿ Crear áreas verdes para contribuir la calidad del aire, los mismos que provean sombra.
- ✿ Diseñar elementos arquitectónicos y urbanísticos comprometidos con el medio ambiente, capaces no solo absorber, sino más bien integrarse al ecosistema.
- ✿ Establecer una pauta de análisis de equipamiento urbano
- ✿ Proponer específicamente áreas de servicios comunales y sociales que el sector carece,

d) JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

JUSTIFICACIÓN ACADÉMICA

Considerando el trabajo planteado, es consecuente con los postulados de la reforma universitaria y con los objetivos de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo del taller de tesis de grado al cual pertenezco que exige el desarrollo de una práctica académica profesional; desde el punto de vista académico todo trabajo de investigación y en especial las tesis de grado se inscriben dentro de la necesidad de establecer de manera continua la confrontación de los presupuestos teóricos con las evidencias empíricas encontradas en el universo de la investigación.

En este sentido el presente trabajo no solo se pretende cumplir con un requisito previo a la incorporación profesional, sino que además se propone aportar con soluciones físicas, espaciales que metodológicamente se supone que el estudiante de arquitectura logra hacer uso efectivo del método de conocimiento que implica el trazado de un plan de acción que va desde la capacitación, jerarquización y priorización de un problema hasta el descubrimiento de sus interrelaciones causales que determinan sus presencias.

La universidad de Guayaquil de la facultad de Arquitectura y Urbanismo toma como desafío ser un ente que participe del quehacer nacional y local, reflejándose en parte a su misión el tema de estudio acerca de la renovación urbana de un sector de la parroquia



García Moreno. Con el fin de recuperarla imagen urbana de la ciudad. Implementando los servicios de equipamiento que el sector amerita.

Misión: “la Universidad de Guayaquil es un centro del saber que genera, difunde y aplica e conocimiento, habilidades y destrezas, con valores éticos, morales y cívicos a través de la docencia investigación y vinculación con la colectividad, promoviendo e progreso, crecimiento y desarrollo sustentable y sostenible de país, para mejorar la calidad de vida de la sociedad”.

JUSTIFICACIÓN SOCIAL

La población a servir es de **1269** familias. De las múltiples necesidades de la comunidad la más importante es la forma de vivir, por lo que el proyecto se justifica plenamente desde el punto de vista social porque está encaminada a solucionar la calidad de vida de los habitantes.

Considerando que los servicios y las instalaciones que necesita el sector, está basado en las necesidades de la población. Se busca que el área de estudio, cuente con los diversos equipamientos mínimos necesarios, para satisfacer las necesidades de la población.

Procurando un desarrollo equilibrado entre sus actividades e interacciones, de manera que fomente un crecimiento sociocultural, histórico, de servicios e infraestructura. Logrando así.

- Aumentar la calidad de vida de las poblaciones residentes flotante y turística, con la creación de nuevas áreas verdes, espacios de recreación.
- Propiciar el desarrollo de lazos que ayudan a los miembros de una sociedad marcada por profundas desigualdades a percibirla como un ente unitario, como un mecanismo de convivencia armónica e integradora.
- Manejo psicosocial de la informalidad tendente a la regularización y control de ocupación del espacio físico del centro urbano.
- Crear una imagen arquitectónica legítima de pertenencia de lugar, de su cultura y su gente, preservante de su patrimonio y orgánicamente innovadora.

PERTINENCIA LEGAL

Referidas a la Constitución de la República

“Al Art. 107”.- Principio de pertinencia.- El principio de la pertinencia consiste en que la educación superior responda a las expectativas y necesidades de la sociedad, a la planificación nacional, y el régimen del desarrollo, a la prospectiva de desarrollo científico, humanístico y tecnológico mundial, y a la diversidad cultural.

Para ello las instituciones de educación superior articularán su oferta docente, la investigación y actividades de vinculación con las sociedad, a la demanda académica, a las necesidades del desarrollo local, regional, y nacional a las tendencias del mercado ocupacional local, regional y nacional a las tendencias demográficas locales Provinciales y regionales; a la vinculación con la estructura productiva actual y potencial de la Provincia y la Región, y a las políticas nacionales de la ciencia y tecnología.

Derechos de buen vivir

Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir.

Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

La salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir.

e) ALCANCES DEL TEMA

APORTE TEÓRICO

El presente estudio pretende analizar el estado actual del sector de estudio en lo que se refiere al equipamiento comunal y social, para diagnosticar y proponer una solución espacial que fomente el crecimiento social, económico, cultural, y de infraestructura, de la población.

Este estudio presenta una propuesta para mejorar la forma de vivir de los habitantes, de una manera teórica, dirigido a estudiantes y profesionales en el ámbito de la arquitectura, ingeniería, y urbanismo; como también gente en particular interesada en el mejoramiento urbano de un sector de la parroquia García moreno.

APORTE PRÁCTICO TECNOLOGÍA

- Planos Arquitectónicos
- Planos Estructurales
- Planos Sanitarios
- Planos Eléctricos
- Memorias técnicas
- Presupuesto referencial

LIMITACIONES DEL TEMA

Las limitaciones que presenta el tema de estudio es que la mayoría de la población no quieren colaborar realizando una encuesta, se enfadan y hasta se ponen groseros, no comprende porque hacen tantas encuestas, y creen que nosotros los estudiantes somos también unos de los tantos políticos que ofrecen muchas cosas y no las cumplen.

f) METODOLOGÍA

En el planteamiento de la presente investigación e desarrollarán conceptos y metodologías encaminadas a la renovación urbana, desde una óptica integral que se soporta en el estudio del crecimiento urbano, en concordancia con los factores históricos, sociales, económicos, culturales, y más, que influyeron en los procesos de transformación, configuración y consolidación de este sector.

Con base en el estudio y análisis tanto de la documentación como del trabajo de campo.

Recolección de información:

a) Fuentes primarias

Trabajo de campo, visita a entidades gubernamentales y no gubernamentales (I.NEC., Municipio, Instituto Geográfico Militar, entre otros)

b) Fuentes Secundarias

Bibliografía en general (libros, revistas, tesis entre otros)

La recolección de esta información se utilizará para conocer cuáles son las fortalezas y las debilidades del sector de estudio, también conocer la cantidad de población a servir, el sector donde está ubicado, entre otros.

El proyecto de investigación se divide en tres etapas:

Etapas de investigación de datos:

En esta etapa se plantearán el objetivo del proyecto y los objetivos específicos, y luego realizar un análisis de la información social, económico, físico global del sector de estudio

Etapas de programación:

Se elaboraran todos los requerimientos, tanto en lo funcional, formal y contextual con el cual podremos llegar a plantear el anteproyecto.

Etapas del anteproyecto – proyecto arquitectónico:

Se elaborara todo lo concerniente al anteproyecto, como son ordenanzas, métodos de diseño, sistemas constructivos entre otros.

En lo que se refiere al proyecto arquitectónico comprenderá la elaboración de planos arquitectónicos, maqueta y memoria descriptiva.

La finalidad de la metodología es de tipo mixta y teórica, hace énfasis en el estudio del sector, sus componentes e interacciones y con el fin de proponer pautas para la elaboración de un proyecto de regeneración urbana.

Es de vital importancia la aplicación de diferentes métodos y teorías de regeneración urbana e implementación de servicios comunales y sociales para obtener criterios de evaluación y así diagnosticar causas y consecuencias de la regeneración urbana del área en estudio desde una perspectiva práctica.

1. MARCO TEÓRICO DE REFERENCIA

1. MARCO TEÓRICO DE REFERENCIA

1.1 MARCO CONCEPTUAL

El Marco Conceptual se lo utilizara como el grupo central de conceptos y/o teorías para formular y desarrollar nuestro tema, dando énfasis en los conceptos urbano-arquitectónicos.

Se definirán conceptos de **regeneración urbana**, **renovación urbana** entre otros, para ello se definirán los criterios de pertinencia histórica, referencial, legal y técnica en sus definiciones, luego se identificaran los elementos estructurales de **equipamiento urbano**, los aspectos y sus características, uso del suelo, densidad, etc. así como sus tendencias a fin de determinar el tipo de equipamientos necesarios que necesita el sector.

Este proyecto se fundamenta en estos tres macro criterios que servirán como directrices en esta investigación, estos son:

1- La imagen urbana actual, como representación de lo existente, en donde sobresalen la comunidad y el sector de estudio como un todo, el resultado de la interacción de estos componentes estructurales que forman parte de la ciudad de Guayaquil.

2- la problemática del sector, la interacción entre natural y lo artificial.

3- la propuesta espacial

De este análisis se identificarán básicamente los elementos estructurales de toda aglomeración humana:

- La situación local
- La forma local
- Los espacios libres y la vegetación,
- Las edificaciones

Para ello se plantea un esquema metodológico y así generar un Diagnóstico del sector, A fin de plantear una estrategia de regeneración urbana, mediante el análisis y propuesta de **Implementación de equipamientos comunales y sociales** como respuesta hacia la regeneración urbana en un sector parroquia García moreno.

CONCEPTOS:

RENOVACIÓN URBANA

Se refiere a la renovación de la edificación, equipamientos e Infraestructuras de la ciudad, necesaria a consecuencia de su envejecimiento o para adaptarla a nuevos usos y actividades demandados, que integrando aspectos relacionados con el medio ambiente, lo físico-urbano, lo social y lo económico, plantea alternativas para mejorar la calidad de vida de la población de un sector de una ciudad.

FUENTE: WWW.WIKIPEDIA.ORG

VIVIENDA

El término **clase media** es una estratificación social que se aplica a las personas con un nivel socioeconómico medio que se sitúa entre la clase obrera y la clase alta.

La clase media, es un término que designa al segmento social por debajo de la clase alta, que es la que vive de sus rentas y por encima de la clase baja en sociología. En los medios de comunicación, en países como España es común nombrar a la **clase media** y no nombrar a la clase obrera o baja, lo que da lugar a la confusión de identificarse con la clase media por su sentido lingüístico, a un gran porcentaje de la población. En términos estrictos, la clase media es numéricamente inferior al porcentaje de la población que se auto identifica como tal.

<http://www.elobservador.com.uy/noticia/248832/viviendas-para-la-clase-media/>; http://es.wikipedia.org/wiki/Clase_media

EQUIPAMIENTO URBANO

Conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en las que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas. En función a las actividades o servicios específicos a que corresponden se clasifican en: *equipamiento para la salud; educación; comercialización y abasto; cultura, recreación y deporte; administración, seguridad y servicios públicos.*

Aunque existen otras clasificaciones con diferentes niveles de especificidad, se estima que la aquí anotada es la suficientemente amplia como para permitir la inclusión de todos los elementos del equipamiento urbano.

Los equipamientos puede clasificarse según:

- Tipos de equipamiento según funciones: educativo, sanitario, administrativo, institucional, religioso, social, financiero, recreativo, deportivo, turístico, otros (que queden definidos por actividades diferentes de las residenciales o industriales). Tendríamos así guarderías, escuelas primarias, escuelas secundarias, institutos terciarios, hospitales, centros de salud, parroquias, municipalidades, entre otros.
- El tamaño de los equipamientos se da en función de la demanda o necesidad, requerimiento de la cantidad de habitantes, tipo de población, edades, sexo, necesidades de salud, educación, administración etc. Espacios construidos y tributarios Estándares Capacidad y posibilidad de ampliación. Estado, vida útil remanente y grado de obsolescencia funcional y tecnológica. Características constructivas, funcionales, tecnológicas y tipológicas de los edificios e instalaciones.

Equipamientos básicos sociales.

Son los equipamientos destinados a prestar los servicios básicos fundamentales y que son de indelegable responsabilidad del estado dentro de sus políticas de desarrollo económico y social, a los cuales debe acudir la población en su búsqueda. Dentro de estos se analizan los sectores de educación, salud, cultura, deportes y recreación, comercialización y abastos.

Equipamientos de seguridad y convivencia:

Todos los equipamientos destinados a prestar servicios de seguridad, administración de justicia, la convivencia y la paz.

Equipamientos de infraestructuras comerciales

Estos equipamientos los poseen todas las ciudades, pero se especializan de acuerdo a la ciudad misma, y son talleres, industrias, zonas francas, almacenamiento de combustibles, oficinas, bancos, servicios financieros, etc., pero que fueron analizados y reglamentados en el Acuerdo 62 de 1999.



Este tipo de equipamientos se rige por las normas de usos comerciales y de servicios mercantiles y no se tendrán en cuenta dentro del tema de equipamientos.

Equipamientos de infraestructuras

Son los que complementan las redes de servicios públicos domiciliarios como plantas, bocatomas, estaciones, etc., y la movilidad urbano y rural, tanto local como regional, nacional e internacional. De estos se analizará solo el sector de transporte (Movilidad). El de servicios públicos solo se inventarió.

En este grupo se tienen en cuenta también las infraestructuras destinadas al almacenamiento y distribución de la producción primaria, a través de las plazas o galerías de mercado.

Equipamientos institucionales

Se refiere solo a los edificios destinados a la representación de institucionales oficiales.

FUENTE: DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE POT [ACUERDO 46/2006]
MUNICIPIO DE MEDELLÍN 165

En planeamiento urbano el término equipamiento está relacionado al uso del suelo para fines colectivos o institucionales, pudiendo ser públicos o privados. La implantación de equipamientos urbanos está directamente asociada al desarrollo social que reflejan en la calidad de vida de la ciudad y de la población en ella residente.

<http://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpccontent/Sites/Subportal%20del%20Ciudadano/Plan%20de%20Desarrollo/Secciones/Informaci%C3%B3n%20General/Documentos/POT/EquipamientosPOT.pdf>

EQUIPAMIENTO COMUNAL

Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Son medios de consumo colectivo que tienen por objeto la reproducción ampliada de la fuerza de trabajo a través del consumo; por ejemplo, los espacios verdes, los equipamientos en el plano de reproducción social e ideológica, el aparato escolar y socio-cultural.

El hecho de que se atribuya un efecto “ampliación” en la reproducción de las fuerzas de trabajo, indica mediante el consumo de estos servicios comunales no solo se satisfacen las necesidades básicas indispensables para la existencia de los individuos de la sociedad, sino que además su consumo conlleva la reproducción ampliada de todos los elementos de la estructura social, tanto económicos como políticos e ideológicos.

Las diferentes funciones que cumplen los medios de consumo colectivo permiten extraer una clasificación muy diferenciada de servicios de acuerdo a su función prevalente, aunque algunos no correspondan exactamente al elemento consumo sino que se hayan vinculados al mismo a través de la interrelaciones que establece el sistema urbano entre sus elementos. Así por ejemplo, los espacios de mercado y el transporte público.

Área comunal

Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

Espacios abiertos urbanos

“En la ciudad, lo pequeño, lo vacío, lo abierto, son las baterías que nos permiten repostar y protegen de la prepotencia de lo grande.”

Los espacios abiertos urbanos son aquellos espacios al aire libre que se encuentran entre los edificios y permiten la comunicación, tránsito e interacción social de los habitantes dentro de la ciudad, éstos pueden ser de carácter público, semipúblico y privado siendo delimitados por el paramento de los edificios y/o barreras físicas naturales (mar, ríos, relieves topográficos, etc.) que los colindan.

Es en los espacios abiertos urbanos que los habitantes realizan actividades importantes en su vida cotidiana, como actividades sociales, recreativas, culturales, comerciales, etc. derramando de manera pública los hechos históricos, presentes y futuros que marcarán la vida de la ciudad.

Parque

El parque es un espacio diseñado y planeado para la recreación y esparcimiento de los habitantes dentro de la ciudad, junto con la calle y la plaza forma parte fundamental dentro de la estructura urbana, presentándose el parque como el espacio abierto que logra mitigar la congestión ambiental y visual producida por los edificios y los automóviles.

Espacialmente, al igual que la plaza, el parque puede definirse como el resultante de los paramentos, calles y/o barreras naturales en torno a un espacio al aire libre delimitado, sin embargo, las principales diferencias que existen con la plaza radica en los elementos que componen cada espacio, su ubicación y las actividades y usos desarrollados dentro de éstos.

Destinado a árboles, jardines y prados para la recreación o el descanso. Suelen incluir áreas para la práctica deportiva, bancos para sentarse, bebederos, juegos infantiles y otras comodidades.

Los parques, por lo general, constituyen los principales espacios verdes dentro de una ciudad o asentamiento urbano. En estos casos, los parques no sólo son importantes para el descanso o los paseos de los vecinos, ***sino que también resultan vitales desde el punto de vista ecológico para la generación de oxígeno.***

Jardín

Los jardines surgen como espacios de descanso y contemplación para los habitantes dentro de la ciudad. Los jardines son espacios entre los edificios que necesariamente contienen vegetación, y ésta generalmente ocupa la mayor parte o la totalidad de la superficie que comprende el jardín, sin embargo, al igual que en el caso del parque no existe una proporción y densidad que la vegetación deberá ocupar en el espacio.



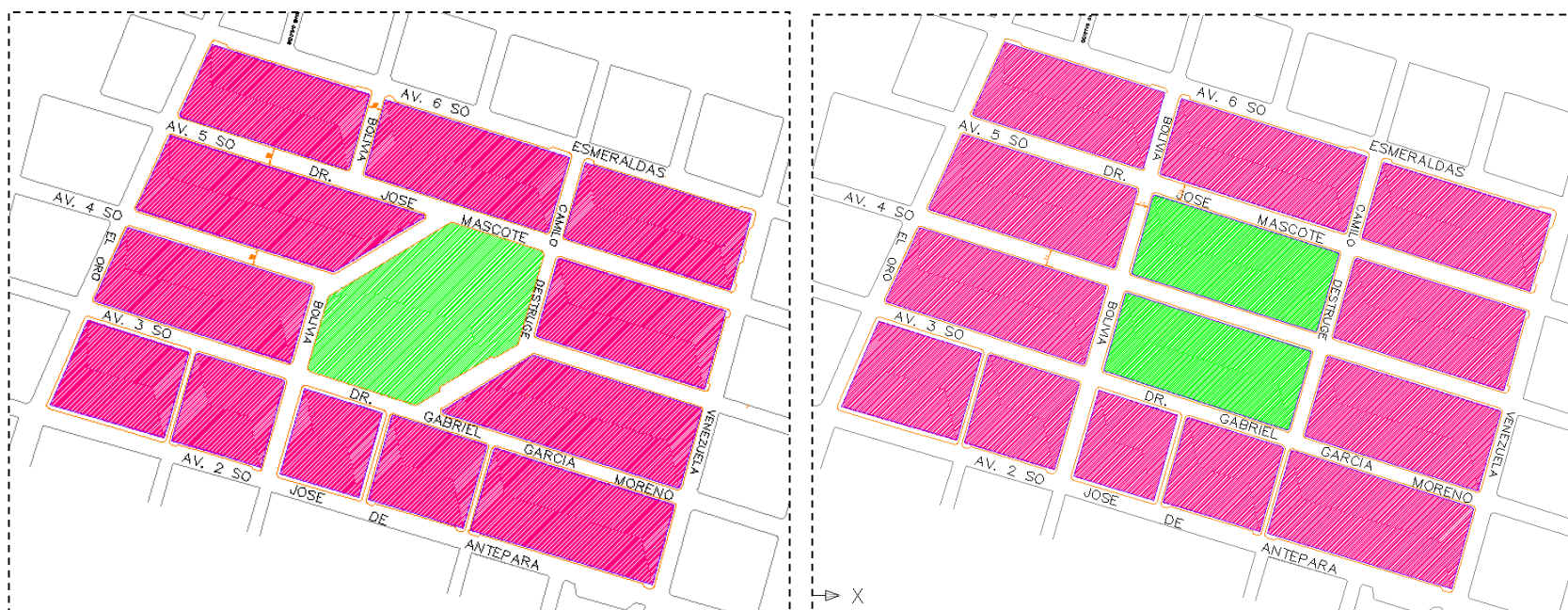
<http://definicion.de/parque/#ixzz2NRj1SLJb>

TIPOS DE UBICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS

UBICACIÓN DE EQUIPAMIENTO EN FORMA CONCENTRADA:

Se plantea la concentración de equipamientos ya que ofrece una ventaja de que por su ubicación es fácilmente identificable por la población. Además los usuarios pueden emplear varios servicios sin necesidad de desplazarse a otro lugar. La circulación interior debe ser peatonal y en el perímetro vehicular.

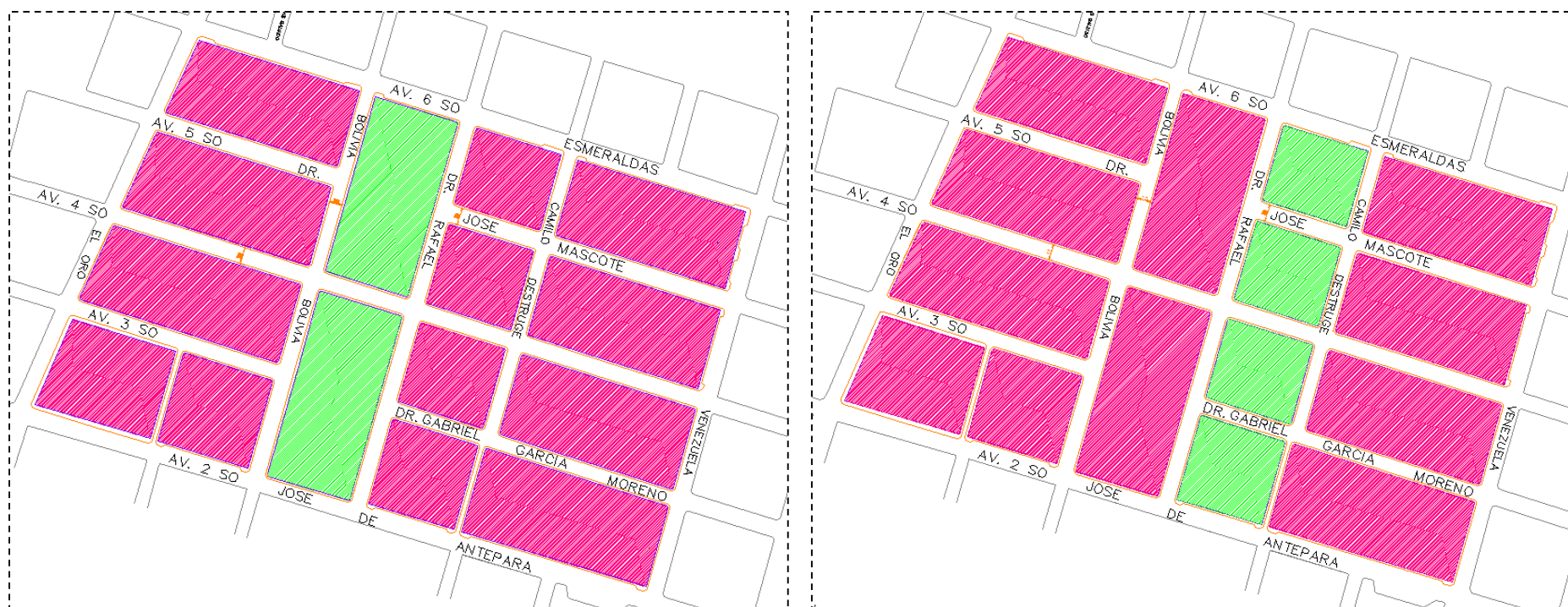
Esta alternativa de agrupación tiene ventajas evitando a la población largos recorridos. Además un núcleo ayuda a definir funcionalmente la zona de un sector, y darles identidad propia; más aún si el tratamiento arquitectónico es diferente y congruente con las características físico-espaciales del entorno popular residencial.



Fuente: Manual de Diseño Urbano Jan Bazán

UBICACIÓN DE EQUIPAMIENTO EN FORMA LINEAL:

Esta agrupación de equipamientos se plantea porque ofrece mayor flexibilidad, puesto que a lo largo de un eje central peatonal, con ejes laterales vehiculares se puede ir sembrando el equipamiento. Bajo este criterio el equipamiento puede irse implementando, a lo largo de uno o varios ejes.



Fuente: Manual de Diseño Urbano Jan Bazán

SUBTEMA: IMPLEMENTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COMUNALES Y SOCIALES



1.2 CATEGORÍAS DE EDIFICACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES Y SOCIALES

SALUD

Las instalaciones de salud requieren consideraciones especiales en relación en la mitigación de riesgo debido a sus características de ocupación y el papel que desempeñan durante situaciones de catástrofes en general y de crisis en particular.

Pueden tener en cualquier momento una alta densidad de ocupantes entre pacientes, residentes, pacientes transitorios, médicos, enfermeros, personal administrativo, empleados funcionarios, entre otros.

El edificio, las instalaciones y su dotación debe permanecer en condiciones de servicio, más aún, si existen pocas alternativas para subsistir su función.



EDUCACIÓN



Se entiende por equipamiento educativo al conjunto de instalaciones en las que se desarrollan actividades de instrucción básica académica y profesional, sujeta a un programa de estudio sistemático y progresivo de acuerdo a la jerarquía del servicio (jardín de infantes, escuela, colegio, entre otros). Es un proceso sistemático, que aplicado según métodos establecidos y apoyándose en leyes científicas transmite la cultura de generación en generación.

La educación es una actividad de reproducción de la fuerza de trabajo que realizan los individuos socialmente determinados, la misma que se desenvuelve fundamentalmente a nivel ideológico, teniendo también connotaciones en el campo económico y político. La educación como parte de la súperestructura de una sociedad, tiene

relación con la estructura económica, que en estos momentos se ha convertido en uno de los principales recursos para el control ideológico y a la vez garantizar la formación de la mano de obra necesaria para la producción de los bienes materiales.

El componente educación es criterio para el desarrollo de un país por lo cual es fundamental del paisaje urbanístico, sus instalaciones deben de contar con ambientes adecuados para gestionar los servicios educativos.

CULTO Y CULTURA

Los edificios de culto y culturales son importantes centros de reunión y de comunicación de la ciudad.

La riqueza que representan y generan no pueden ser cuantificada en términos económicos.

Existen un sinnúmero de centros culturales, los teatros, salas de ópera, casas comunales, museos, bibliotecas, entre otros.



DEPORTE Y OCIO

SISTEMA DE ÁREAS VERDES



Espacio libre: concepto más amplio integrando los demás ese contratiempo al espacio construido en áreas urbanas.

Área verde: donde hay el predominio de vegetación, englobando las plazas, jardines públicos y los parques urbanos. Los canchales centrales de avenidas de vías públicas que ejercen apenas funciones estéticas e ecológicas, deben también conceptuar como área verde.

Parque urbano: área verde, con función ecológica, estética o de ocio, mientras tanto con una extensión más grande que las plazas y jardines públicos.

SEGURIDAD PÚBLICA

Las edificaciones para la seguridad pública responde a la función del Estado de proteger el libre ejercicio de los derechos y libertades fundamentales de las personas, así como mantener el orden interno democrático y el orden público, para ello se cuenta con las fuerzas del orden (policial y fuerzas armadas).

Cuentan con características y distribución propias de su gestión.

COMERCIO



La palabra comercio es un término que usamos con asiduidad en nuestro idioma y que se haya asociado a la actividad económica.

Si bien presenta varios usos, el más extendido, sin dudas, es aquel que nos permite referir al negocio que alguien efectúa al vender, comprar o trocar productos, mercancías, servicios, entre otros, a instancias de un mercado y con la misión de lograr a través de los mismos un beneficio económico.

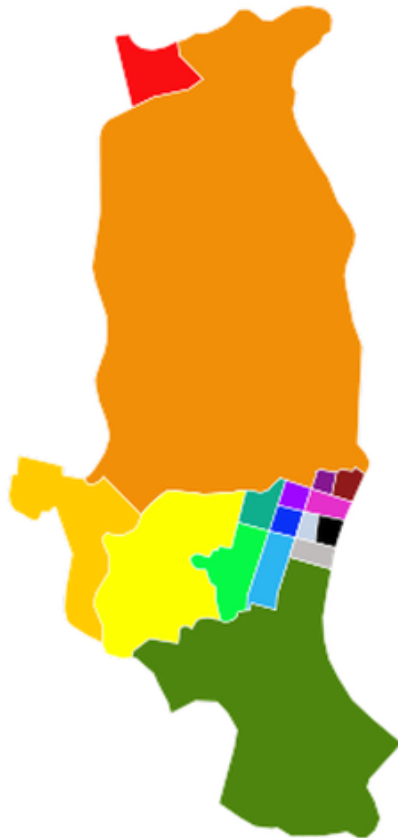
<http://www.slideshare.net/ritagandrade/edificios-y-equipamentosurbanos>



1.3 REFERENCIAS HISTÓRICAS DEL SECTOR

Hace más de una década la ciudad de Guayaquil vive un proceso de transformación urbana que tiene que ver con una nueva fase en el desarrollo de las ciudades y su articulación. La ciudad del nuevo siglo ha tenido grandes cambios significativos, nuevas construcciones, ciudadelas, barrios, han dado origen a numerosas calles que forman parte del Guayaquil actual, está dividida en cuatro cuadrantes desde los ejes de las intersecciones Avenida Quito y Bulevar 9 de Octubre, lo que lo constituye el punto cero que divide a la ciudad en Noreste, Noroeste, Sureste, y Suroeste estos a la vez están conformados por las diferentes parroquias término que es usado en el Ecuador para referirse a territorios dentro de la división administrativa municipal. De Las cuales 16 son urbanas; Ayacucho, Bolívar (Sagrario), Febres Cordero, **García Moreno**, Letamendi, Olmedo, Pedro Carbo, Francisco Roca, Vicente Rocafuerte, Nueve de Octubre, Sucre, Tarqui Urdaneta Y Ximena y 5 son rurales,

El sector de estudio se encuentra dentro de la Parroquia García Moreno ubicada en el centro de la ciudad, limitada por el norte, la Calle Gómez Rendón, que pertenece a la parroquia Sucre; por el sur: Continuación del Estero Mogollón, perteneciente a la parroquia Ximena; por el Este: Avenida Quito y por el oeste, la Calle Lizardo García. Su nombre se debe al ex presidente de la República, Gabriel García Moreno, quien gobernó el país durante los períodos 1861-1865 y 1869 y 1875.

Parroquias urbanas de la ciudad de Guayaquil	
Mapa	Parroquia
	Nº
	Nombre
	1 Ayacucho
	2 Bolívar-Sagrario
	3 Carbo-Concepción
	4 Febres Cordero
	5 García Moreno
	6 Letamendi
	7 9 de octubre
	8 Olmedo-San Alejo
	9 Roca
	10 Rocafuerte
	11 Sucre
	12 Tarqui
	13 Urdaneta
	14 Ximena
	15 Chongón
	16 Pascuales

Una parte de la jurisdicción de la parroquia está formada por: las escuelas para ciegos y sordomudos **SERLI** con su centro de Rehabilitación, el conocido barrio de las **casas colectivas del IESS**, **El Centro Cívico** junto a la **Plaza de Artes y Oficios**, la capilla Santo Domingo ,el Mercado **Municipal Jockey**, y **El Estadio Capwell** . Destacan también centros educativos particulares como Domingo Savio (Chambers entre Carchi y Tulcán); San Francisco de Asís (Tulcán entre Argentina y San Martín); Instituto María Mazzarello (Maldonado y José de Antepara); escuela María Auxiliadora (Los Ríos y Tulcán), otros planteles fiscales como el Instituto Técnico Superior Guayaquil (Gómez Rendón y Av. Quito), Emilio Estrada Ycaza, entre otros.

En la parroquia García Moreno está la iglesia Cristo del Consuelo (Lizardo García y la A), el sitio más representativo de la religiosidad popular de Guayaquil y del país, una de las más concurridas por los fieles durante todo el año, especialmente cuando se celebra la Semana Santa. Miles de feligreses participan de la tradicional procesión que desde hace 40 años se efectúa en la urbe, y cuyo recorrido abarca varios tramos del suroeste del puerto.

Además, quedan algunas iglesias católicas, mormonas y evangélicas que son visitadas masivamente por la gente, considerando que este territorio es vecino de otras parroquias numerosas en población como Ximena y Letamendi. Para la gente de este sector, la llegada de los sacerdotes claretianos, salesianos, redentoristas, franciscanos, capuchinos - a partir de los años 50- significó una ayuda espiritual, económica y desarrollo social con la construcción de escuelas, dispensarios médicos y viviendas.





Esta parroquia fue enmarcada con la construcción del **Estadio George Capwell**, que es un estadio de fútbol ubicado en la calle General Gómez y avenida Quito, al sur de la ciudad, donde oficia como local el Club Sport Emelec, equipo de la Primera División del fútbol ecuatoriano, este estadio destaca por haber sido el primer estadio construido para pertenecer a un club de fútbol en el Ecuador.

A inicios de la década de 1950, las graderías del **ANTIGUO HIPÓDROMO** se llenaban de centenares de aficionados a la hípica; los sectores que hoy darían a las calles El Oro, Guaranda y Portete; para ver el raudo paso de los caballos. La inauguración en 1955 del entonces nuevo hipódromo Santa Cecilia, en Los Ceibos, hizo que el “viejo” desapareciera. Entonces se habilitaron -en el sector correspondiente al interior de las tranqueras- varias canchas de fútbol en las que se realizaban apasionados encuentros de las ligas barriales, la liga comercial, a más de los ya tradicionales campeonatos de diferentes ligas como la recordada “Juan Díaz Salem”.



Poco tiempo después, con la habilitación de la Av. Quito hacia Puerto Nuevo, en el espacio comprendido entre las calles El Oro, Guaranda, Vaca Galindo y la Av. Quito se empezó a planificar la construcción de un parque que debía tener muchas plantas, árboles y una laguna con un islote en la mitad, con pequeños botes para que los paseantes pudieran pasear con su pareja o familia. **Que hoy en día vendría a ser el Parque Forestal de Guayaquil.**



A partir de 1968, durante los primeros meses de su quinta administración, el Dr. José María Velasco Ibarra ofreció a Guayaquil la restauración y el rediseño total del Parque Forestal; fue así que el 9 de Octubre de 1970, ya en su calidad de dictador -pues había roto la Constitución el 22 de junio de ese año- inauguró los trabajos de construcción de lo que sería el Centro Cívico de Guayaquil, donde se realizarían exposiciones, conciertos, obras de teatro, etc.; y se levantaría el monumento llamado La Patria Joven, obra de Guayasamín considerado como una de las muestras de arte moderno más importantes de Guayaquil. Se la conoce también como el “El Monumento al Chineo”.

Los Bloques Multifamiliares del IESS Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social



Constituyen también un hito histórico para esta parroquia. Se trata de un conjunto de bloques multifamiliares destinados a sectores sociales de escasos recursos, están ubicados en las Av. Quito, Venezuela, J. Antepara. La obra fue encomendada al arquitecto guayaquileño Pablo Graf.

El propósito original de este proyecto data de la década de los sesenta, época en la cual el estado ecuatoriano muestra claras intenciones de dar solución al problema habitacional en todo el territorio nacional; de esta forma se emprenden proyectos desarrollados en múltiples latitudes del país. Se plasman varios ejemplos en las principales ciudades del país, en los mismos se plantean propuestas habitacionales, **dirigidas a sectores de escasos recursos**.

Las fechas de ejecución abarcan un período comprendido aproximadamente en cinco años; siendo su inicio en 1964 y finalización en 1969; posteriormente se emprende otra fase, pero en la misma, se presentan modificaciones que distorsionan la naturaleza original del proyecto; una alusión importante al Hábitat de Marsella que, con las modificaciones mencionadas termina careciendo de las características y bondades expresadas en la primera fase, la correspondiente precisamente a los años 1964-1969.

El uso actual de los bloques continua siendo principalmente de vivienda.

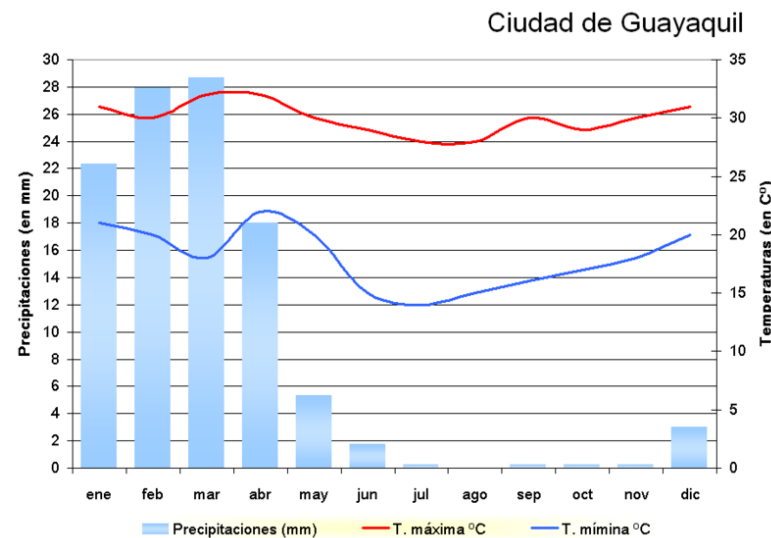
Fuente: Parroquias de Guayaquil – Wikipedia, la enciclopedia libre.



1.4 SISTEMA FÍSICO-ESPACIAL

CARACTERÍSTICAS DEL CLIMA

El [clima](#) del sector de estudio está reflejada al clima de la ciudad de Guayaquil es el resultado de la combinación de varios factores. Por su ubicación en plena zona ecuatorial, la ciudad tiene una temperatura cálida durante casi todo el año. Las temperaturas anuales promedio oscilan en el rango de 20°C y 37°C. La temperatura media en invierno es de 26.6°C, esto es durante el mes de Abril siendo la máxima 37°C y las mínimas bajan hasta 16.5°C en el verano. No obstante, su proximidad al Océano Pacífico hace que las corrientes de Humboldt (fría) y de El Niño (cálida) marquen dos períodos climáticos bien diferenciados. Una temporada *húmeda y lluviosa* (período en el que ocurre el 97% de la [precipitación](#) anual) que se extiende [enero](#) a [mayo](#) (corresponde al *verano austral*); y la temporada seca que va desde [junio](#) a [diciembre](#) (que corresponde al *invierno austral*).



VIENTOS

Los vientos predominantes en la ciudad de Guayaquil se dirigen del Suroeste al Noreste, con una velocidad aproximada de 2.8m/s, existiendo variaciones en su velocidad a partir de las 16: hoo la que va de 1.78 a 3.01 m/s. En condiciones normales, la velocidad promedio de vientos fluctúa de 10 a 20 Km/h y los vientos dominantes son del Suroeste hacia Noreste alcanzando velocidades máximas de 25Km/h.

SOLEAMIENTO

El asoleamiento es una de las condicionantes de mayor importancia para la determinación de la forma arquitectónica; pues es necesario que el arquitecto conozca la cambiante dirección de los rayos solares durante los diferentes días y horas del año.

Para la ciudad de Guayaquil como para la mayoría de ciudades que están cerca de la latitud 0° se ha observado que dos días del año denominados equinoccios, 21 de marzo y 21 de septiembre, el sol sale exactamente por el **este**, a las 6h; al mediodía llega al cenit y a las 18h se pone en el **oeste** pleno, luego de describir una semicircunferencia.

El día 21 de junio a las 12h el sol no llega al cenit sino a un punto ubicado sobre el meridiano del lugar, a 23° al norte del cenit. El recorrido de ese día se efectúa en una semicircunferencia que pasa por ese punto y está contenido en un plano paralelo al plano equinoccial.

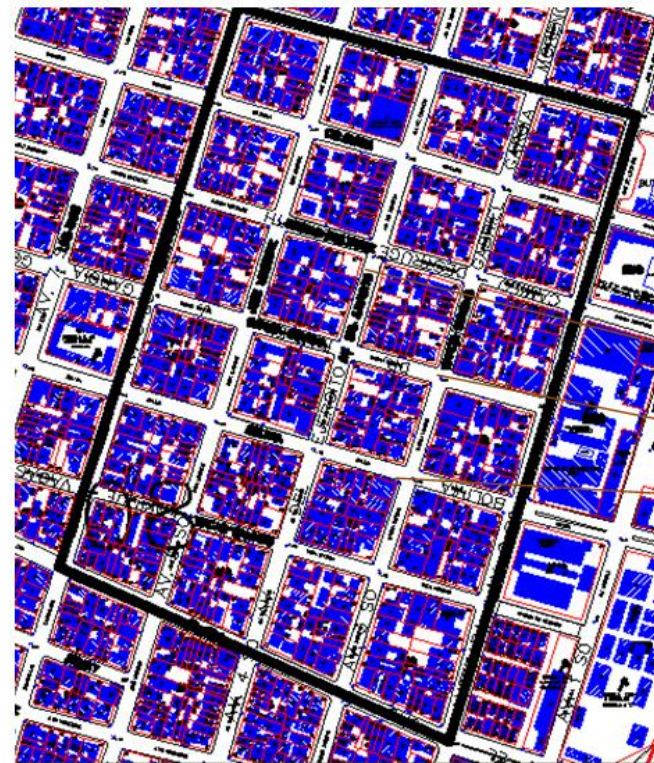


El día 21 de diciembre, a las 12E, el sol no llega al cenit sino a un punto ubicado sobre el meridiano del lugar, a 23° al sur del cenit. El recorrido en ese día se efectúa en una semicircunferencia que pasa por ese punto y está contenida en un plano paralelo al equinoccial.

TOPOGRAFÍA:

La ciudad de Guayaquil en general tiene una topografía plana con pendientes que varían entre 1% y 2%. Por la zona de estudio encontramos lugares planos, las variaciones de altura que existen son por los drenajes del agua.

El nivel freático en general está a una cota +1.60 metros.



COTAS:	
ALTA:	3.45
MEDIA:	3.10 – 3.20
BAJA:	2.80

FIGURA 01. PLANO TOPOGRAFICO
FUENTE: [HTTP://ES.WIKIPEDIA.ORG/WIKI/GUAYAQUIL](http://es.wikipedia.org/wiki/Guayaquil)

VIVIENDA:

La parroquia García Moreno está constituida por una cantidad de edificaciones donde observamos la técnica de construcción mixta, es decir madera combinada con ladrillos. Esta forma de construcción que data de mediados del siglo xx.



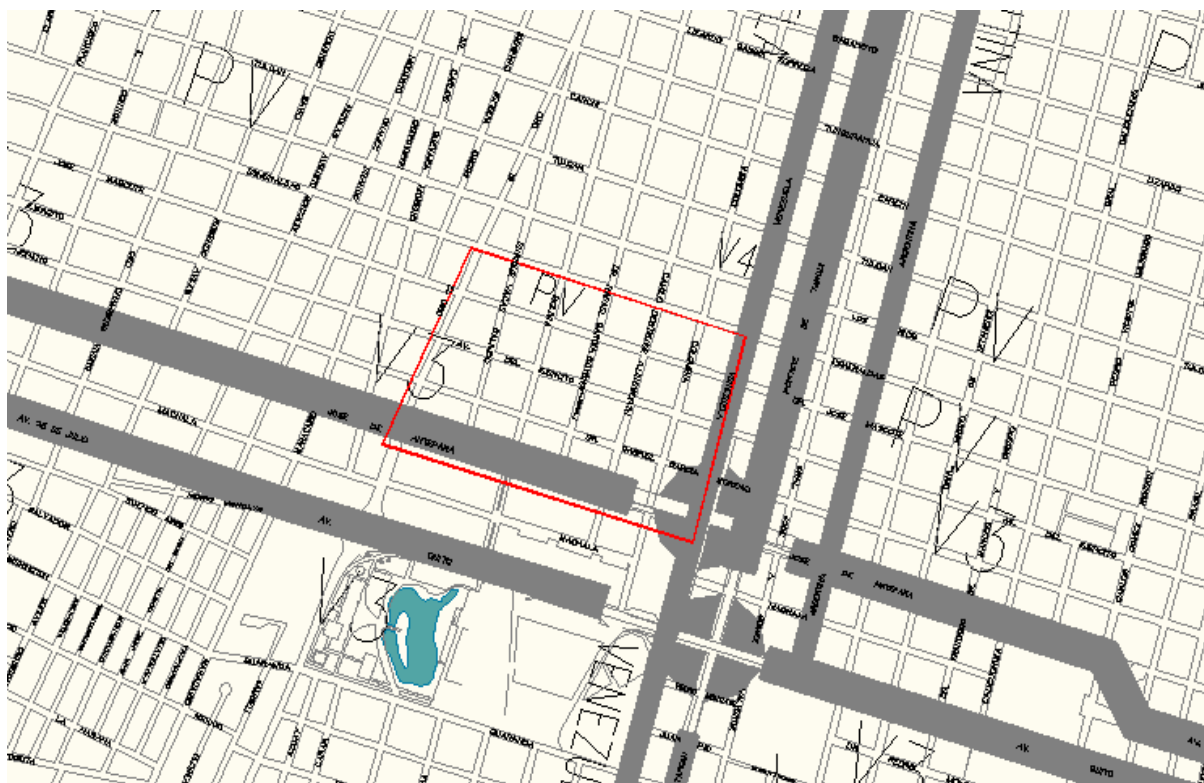
FIGURA 02.- EDIFICACIÓN
MIXTA (MADERA Y LADRILLO)



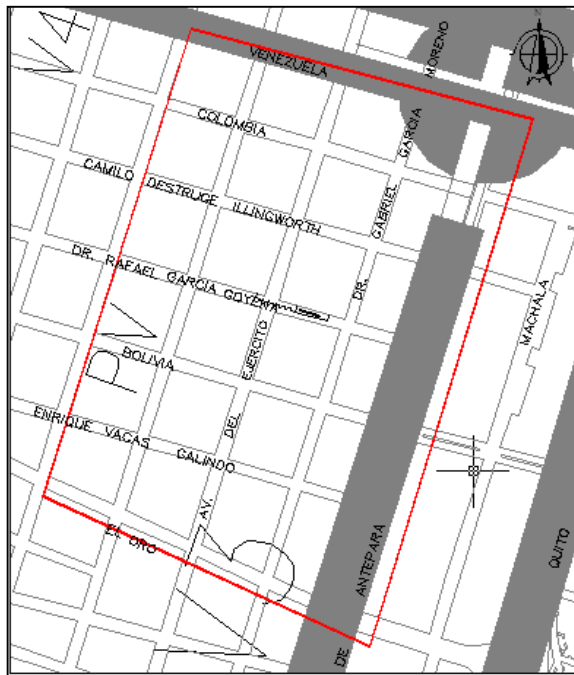
FIGURA 03.- EDIFICACIÓN DE
HORMIGÓN ARMADO

VIALIDAD:

En lo correspondiente a vialidad se puede destacar que por el lado Sur pasa una **V3** (vía arterial), la **Av. José de Antepara**, siendo la vía más importante del sector por su jerarquía, luego con sentido Este se encuentra la calle **Venezuela** que es una **V4** (vía colectora), es decir, segunda en orden jerárquico en el sector, la cual desahoga gran parte del tráfico vehicular procedente del Oeste de la ciudad; y para dirigirse hasta las vías principales ya mencionadas, existen PV, que son vías de menor jerarquía, propuestas para permitir acceso al sector local (Parroquia García Moreno).



PLANO VIAL DE LA PARROQUIA GARCÍA MORENO.
FUENTE: DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD URBANA (M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)



SIMBOLOGIA ESTRUCTURA VIAL RED VIAL FUNDAMENTAL (PRIMARIA)

V1	AUTOPISTAS	(90 - 100m)
V2	VIAS EXPRESAS PROPUESTAS	(70 - 90m)
	VIAS EXPRESAS	(70 - 90m)
V3	VIAS ARTERIALES PROPUESTAS	(30 - 70m)
	VIAS ARTERIALES	(30 - 70m)
PV		

Las áreas de mayor congestión son las intersecciones de las vías que limitan el sector de estudio, ya que estas vías llevan el tráfico de Oeste a Este y de Norte a sur de forma directa, estas vías forman una retícula vial urbana, formando manzanas de longitud corta y produciendo congestión por su gran cantidad de intersecciones. Av. Venezuela y Esmeraldas, Av. Antepara y Bolivia, av. Antepara y El Oro.

El desarrollo adecuado de la vialidad es básico para el desarrollo de la estructura urbana. Para cual es importante tomar en cuenta:

Jerarquía: clasificación de las diferentes vías dentro de tramo vía de la ciudad, según su importancia.

Capacidad: concepto de a cantidad de vehículos que pueden circular por hora en una vía sin provocar congestión.

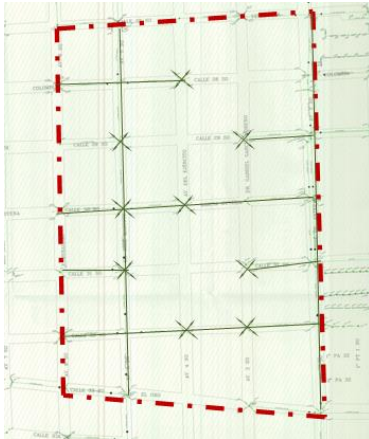
Velocidad: Se refiere a la velocidad promedio a la que puede circular un vehículo en una cae determinada.

PLANO VIAL DE LA PARROQUIA GARCÍA MORENO.

FUENTE: DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD URBANA (M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

INFRAESTRUCTURA:

AGUAS LLUVIAS.-



Los colectores de aguas lluvias oscilan con diámetros que van desde 12" – 36". Estas tuberías son de hormigón simple y hormigón armado.

REDES DE AGUA POTABLE.-

El sector cuenta con redes domiciliarias que van de 80 mm a 150 mm de diámetro y una red de distribución que pueden llegar a 200 mm de diámetro. El eje de la red de distribución se encuentra a lo largo del eje de la calle Venezuela, y las redes domiciliarias se encuentran por debajo de las aceras.



AGUAS SERVIDAS.-

El diámetro de las tuberías oscila
Entre 8" y 16".



RED ELÉCTRICA.-



En cuanto al alumbrado público, este hace que sea peligroso por estas junto a las viviendas.

El sector cuenta tanto en sus calles longitudinales (José de Antepara, Esmeraldas, García Moreno), como transversales con la presencia de postes, la calle García Moreno presenta diferentes niveles de luminosidad, existen tramos donde la potencia de las luminarias es suficiente y en otros es deficiente.



1.5 SISTEMA SOCIAL

ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

El número de habitantes, que tiene el sector de estudio, nos determinara el equipamiento necesario.

AREA # 0901

GUAYAQUIL

Grupos quinquenales de edad	Sexo		
	Hombre	Mujer	Total
Menor de 1 año	19.730	19.009	38.739
De 1 a 4 años	92.818	89.657	182.475
De 5 a 9 años	113.028	110.479	223.507
De 10 a 14 años	117.196	113.769	230.965
De 15 a 19 años	105.617	108.364	213.981
De 20 a 24 años	103.141	107.346	210.487
De 25 a 29 años	99.687	103.377	203.064
De 30 a 34 años	93.582	97.129	190.711
De 35 a 39 años	79.024	82.725	161.749
De 40 a 44 años	70.056	74.070	144.126
De 45 a 49 años	64.828	70.101	134.929
De 50 a 54 años	54.120	57.486	111.606
De 55 a 59 años	44.020	47.238	91.258
De 60 a 64 años	30.347	33.559	63.906
De 65 a 69 años	21.964	25.272	47.236
De 70 a 74 años	15.311	18.409	33.720
De 75 a 79 años	10.634	13.024	23.658
De 80 a 84 años	7.068	9.558	16.626
De 85 a 89 años	3.576	5.247	8.823
De 90 a 94 años	1.357	2.316	3.673
De 95 a 99 años	415	721	1.136
De 100 años y más	80	190	270
Total	1.147.599	1.189.046	2.336.645

FUENTE: INEC (censo 2010)

Gráfico 1

En el estudio realizado se presentan los datos de la población en la ciudad de Guayaquil, y la del sector elegido, obtenidas según el censo 2010 con énfasis en el área urbana. De acuerdo a los datos la ciudad de Guayaquil cuenta con 2.336.645 habitantes en los que 1.147.599 son hombres y 1.189.046 son mujeres. Como se muestra en el gráfico 1 en que se detalla por grupo de edades.

En la parroquia García Moreno según los datos estadísticos existen 60225 habitantes, 6949 predios, y 15448 habitantes. Como se muestra en el gráfico2.

DATOS DE CENSO 2010

PARROQUIA	HABITANTES	PREDIOS	VIVIENDAS
GARCÍA MORENO	60,225	6949	15448

Fuente: INEC (censo 2010)

Gráfico 2

1.6 MARCO NORMATIVO

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

CONSIDERACIONES GENERALES

De acuerdo a la definición contenida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.), el uso de suelo “Equipamiento” corresponde a “las construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala.”

Según lo expuesto, el equipamiento necesario para satisfacer las necesidades de determinado territorio tiene directa relación con el tamaño de la población emplazado en dicho territorio y, por lo tanto, deberán además emplazarse dentro del territorio respectivo o en su defecto de acuerdo a las posibilidades de acceso de la población generadora del requerimiento. De acuerdo a lo anterior, la dotación de equipamiento mínimo para la población de un determinado territorio constituye una condición ineludible para el adecuado desarrollo urbano del mismo.

La O.G.U.C. establece las siguientes clases de equipamiento:

Científico, en establecimientos destinados principalmente a la investigación, divulgación y formación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica.

Comercio, en establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas, tales como: centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, y similares.

Culto y Cultura, en establecimientos destinados principalmente a actividades de desarrollo espiritual, religioso o cultural, tales como: catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; y medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.

Deporte, en establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física, tales como: estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas, saunas, baños turcos; recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.

Educación, en establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y pre básica, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.



Esparcimiento, en establecimientos o recintos destinados principalmente a actividades recreativas, tales como: parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.

Salud, en establecimientos destinados principalmente a la prevención, tratamiento y recuperación de la salud, tales como: hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación, cementerios, y crematorios.

Seguridad, en establecimientos destinados principalmente a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública, tales como unidades policiales y cuarteles de bomberos, o destinados a cárceles y centros de detención, entre otros.

Servicios, en establecimientos destinados principalmente a actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, públicos o privados, tales como oficinas, centros médicos o dentales, notarías, instituciones de salud previsional, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros.

Social, en establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios.

NORMA APLICABLE PARA EQUIPAMIENTO

La normativa para equipamiento está referida a una determinada población y basadas en sus necesidades, siendo su capacidad medible por el número de habitantes a servir.

Según la Ordenanza Municipal de Guayaquil, el equipamiento para proyectos de entre 5.000 a 9.999 habitantes y para 1.000 a 1.999 unidades de vivienda es el siguiente:

EQUIPAMIENTO	INSTALACIONES
EDUCACIÓN	COLEGIO ESCUELA JARDÍN
SALUD	SUBCENTRO DE SALUD
ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN COMUNITARIA	CASA COMUNAL
CULTO	IGLESIA
RECREACIÓN	PARQUES
SEGURIDAD, GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y DEFENSA	RETÉN POLICIAL
COMERCIO MINORISTA	COMERCIO BARRIAL

Fuente: Parcelaciones y Desarrollo Urbanísticos
Plan Reg. Guayaquil

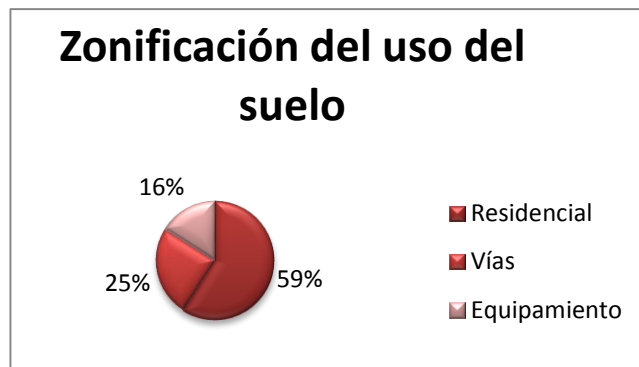
NORMA APLICABLE PARA EL USO DEL SUELO

Como instrumento válido para dimensionar el sector de estudio, se aplicarán los parámetros establecidos de Jan Bazán, por lo que el área de estudio debe considerar el siguiente fraccionamiento para el uso del suelo del proyecto que comprende un área de 14.748 hectáreas.

Población		Viviendas	Uso Publico		Uso semipúblico		Uso Privado.
Densidad/Neta Pers./ha	Total/hab.	Total	Circulación		Equipamiento		Residencial
			%	Ha	%	Ha	% HA.
558.42	5076	927-1133	25	3.60	16	2.35	59 8.70

Tabla 1.- valores estimados para el uso del suelo según la densidad Neta

El número de familias a servir es de **1.269**, resultado del total de habitantes para el promedio de 4 hab. Por familia



Graf. 1 Porcentajes Del Uso Del Suelo

Lo que permite identificar el mal fraccionamiento que tiene el sector, por lo cual la zonificación adecuada del uso del suelo de acuerdo a las normas referidas es el propuesto en el (Graf 1).

NORMAS Y COEFICIENTES DE USO DE EQUIPAMIENTO

Las presentes normas establecen la proporción de los usos comunales que se requieren en el sector para lograr un medio urbano armonioso y un funcionamiento eficiente y cónsono con los requerimientos de la población. Son de obligatorio cumplimiento en la planificación, gestión y desarrollo de los conjuntos urbanísticos.

INSTALACIONES REQUERIDAS	Normas p/personas m ² de terreno	Coeficiente de Uso De la Población	Radio de Uso (m)	Sup. / Unidad (Ha.)	Capacidad de Personas
Guardería	4-4.5 m ² /niño	2%	500m		.09m ² niño/ 25000hab.
Jardín de infantes	3-6m ² /niño	4.5%	350m	.10-.15	6 aulas 1 aula/ 45 niños
Subcentro de salud	0.03m ² /hab.	Toda la población	600m		Barrio o sector
Comercio Barrial	.25m ² /fam. .04m ² /hab.	-----	-----	-----	Barrio
Retén policial	3m ² cada 500 habitantes	100%	1.340m	0.3 – 0.5	60-150m ² para 25.000hab.
Casa comunal	02- 0.03 m ² /habitante	100%	340m	0.05-0.10	300m ² para 28.000hab.
Recreación	6m ² /hab.	30%	335m	13-50	2.500 a 10.000hab.
Áreas verdes	1.1m ² /hab.	Toda la población	670m	1.1-4.4	10.000 a 40.000hab.

FUENTE: MANUAL DE DISEÑO JAN BAZAN



1.7 ANALOGÍAS DE RENOVACIÓN URBANA Y EQUIPAMIENTO URBANO

➤ Paisajismo y Mobiliario Urbano en la Regeneración Urbana de Guayaquil

Arq. Douglas Dreher para la revista: Mas + arquitectura



Durante los últimos cuarenta años el interés por los espacios públicos ha aumentado notablemente, a menudo como una reacción directa **ante el constante deterioro de los centros urbanos**, de modo que en muchas ciudades de Europa y en algunas de Norteamérica la Regeneración Urbana ha experimentado un notable desarrollo que ha conducido a la **rehabilitación y creación de un elevado número de espacios públicos**.

La Regeneración Urbana ha sido entendida en los países desarrollados como una importante estrategia para recuperar las condiciones económicas no solo de la ciudad sino del país. Esta tendencia ha trascendido también a Latinoamérica. con diferentes problemáticas y condiciones económicas y culturales pero con las mismas debilidades; pérdida de identidad urbana, especialización y migración de sus centros, **carencia de espacios públicos** que propician el desarrollo de lazos que ayudan a los miembros de sociedades marcadas por profundas desigualdades a percibirlos como un ente unitario, la interminable intrusión del automóvil en demérito de las áreas peatonales, entre otros factores, han convertido a muchas ciudades de la región en sitios frágiles y en continuo deterioro, donde los problemas sociales se agudizan a pasos alarmantes.

Es así que en Latinoamérica la conciencia de rescatar los centros urbanos ha tocado la sensibilidad de algunos gobiernos dándose iniciativas a lo largo del continente que, adecuadas a nuestro medio, han resultado experiencias exitosas y de referencia a nivel mundial.

En el caso de la ciudad Guayaquil en Ecuador, desde el año 1999 se viene dando un proceso de Regeneración Urbana a gran escala, interviniendo diferentes sectores a través de proyectos y programas específicos, que se integran a la visión estratégica que

se tiene para el desarrollo de toda la ciudad, y que además buscan menguar las consecuencias de fenómenos como la migración de su centro, la obsolescencia de muchos de sus espacios públicos y edificaciones, y el deterioro de su medio ambiente. El proyecto catalizador del plan de Regeneración Urbana de Guayaquil fue Malecón 2000, un proyecto de recuperación del principal borde fluvial de la ciudad, el cual se encontraba en manifiesto deterioro.

Este gran espacio público comprende una intervención de 17.37 Ha. desarrollados a lo largo de 2.5 Km., donde se han recuperado infraestructuras existentes de gran valor patrimonial e histórico a las cuales se les ha creado un marco escénico que las realza y revalora, además se han creado nuevos espacios públicos como Plazas, Parques, y áreas recreacionales, [e importantes equipamientos culturales](#) como el nuevo Museo Antropológico y de Arte Contemporáneo. Cine Imax, y Museo Marítimo. Combinando esto con áreas comerciales y de entretenimiento pero limitado a una quinta parte de su superficie.

La arquitectura propone una identidad propia y homogénea potenciando el carácter portuario-fluvial-marítimo de la ciudad, donde el aspecto paisajístico tiene una vital importancia en la creación de espacios y escenarios con un mensaje legible, sentando precedentes a una nueva cultura que pone en juego lo estético-paisajístico-ecológico, como una nueva forma de identidad ciudadana.

El proyecto arquitectónico se diseñó en conjunto con el equipo de paisajistas, respetando los árboles existentes y creando nuevas áreas verdes, lo que tuvo un significativo impacto en el incremento del porcentaje de áreas ajardinadas por habitante del centro de la ciudad.

➤ EQUIPAMIENTO URBANO

UNIVERSIDAD NACIONAL EXPERIMENTAL DEL TÁCHIRA

En la ciudad de san Cristóbal se presenta como equipamiento urbano un conjunto de edificaciones y espacios, predominante de uso público, en los que realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, [en las que proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas](#) y en función a esto se clasifican en:

- ❖ Equipamiento para la salud
- ❖ Educación

- ❖ Comercialización y abasto
- ❖ Cultura
- ❖ Recreación y deporte
- ❖ Administración
- ❖ Seguridad
- ❖ Servicios públicos.

➤ **COMUNA DE PEÑALON**

METODOLOGÍA PARA EL ANÁLISIS DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL

La comuna de Peñalolén durante el año 2006 elaboró su Plan de Desarrollo Comunal, lo que significó una instancia de revisión de su condición actual, así como una definición de sus lineamientos y objetivos sectoriales y globales. Para el proceso de elaboración del Plan Regulador Comunal esto significa una importante ventaja en el sentido de que permite actualizar los dos instrumentos más relevantes con los cuales cuenta un Municipio:

PLADECO y PRC, siendo el primero el instrumento global orientado a la gestión general del Municipio y el segundo el que permite territorializar los objetivos definidos en el PLADECO.

El Diagnóstico se aplica a ambos instrumentos. En ese sentido, el presente Estudio de Equipamiento Comunal se realiza en base al Diagnóstico del

Plan de Desarrollo Comunal, como ya se mencionó anteriormente.

Complementario a lo anterior, se ha elaborado planimetría que grafica la localización del equipamiento en todo el territorio comunal (Plano Base Comunal). Este fue realizado en base a un catastro en terreno, así como a los antecedentes proporcionados por la I. Municipalidad de Peñalolén.

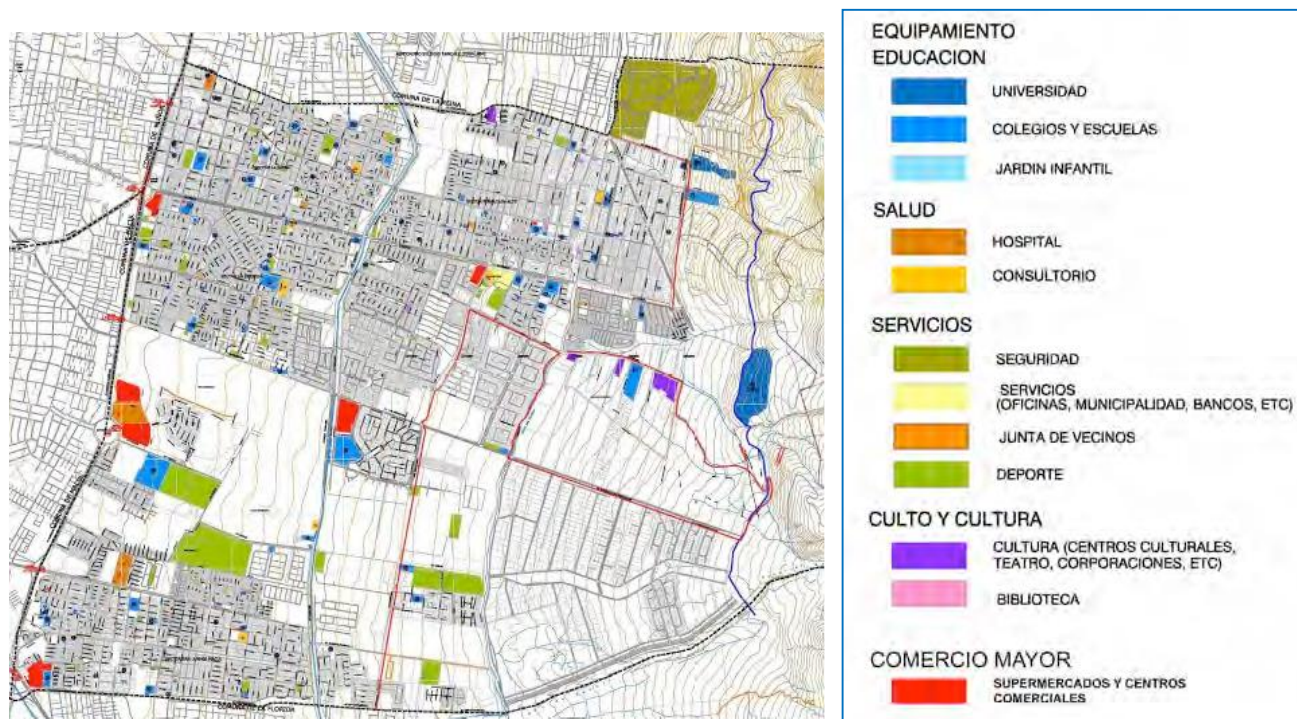
Las clases de equipamiento consideradas en el presente Estudio fueron las siguientes:

- educación
- salud
- seguridad
- deportivo
- áreas verdes

El presente Estudio incluye todo el territorio comunal de Peñalolén, en especial el área urbana y de extensión urbana, que es donde se concentra la mayor parte del equipamiento. Sin embargo, existen sectores fuera del área urbana que también son considerados en el Estudio, tales como una universidad y equipamiento deportivo.

IMAGEN GENERAL DE EQUIPAMIENTO Y POR SECTOR

A continuación se presenta una imagen general del equipamiento existente catastrado en toda la comuna y posteriormente un acercamiento a cada sector.



UBICACIÓN DE ÁREAS VERDES

Como se señaló anteriormente, las áreas verdes constituyen un uso de suelo distinto al de equipamiento de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y

Construcciones. Sin embargo, se establece en las Bases del Estudio la necesidad de incluir este tema, asociado al equipamiento.

A continuación se presenta la ubicación general de las áreas verdes consolidadas de acuerdo a la revisión de la foto aérea actualizada (vuelo Aero fotogramétrico) y al catastro en terreno. Cabe señalar que se han considerado las más relevantes.

ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTO

Para cada clase de equipamiento considerado, se detalla la oferta de equipamiento existente obtenida a partir del catastro y de la información proporcionada por el Municipio. Esto a su vez se grafica en el respectivo Plano Base Comunal.

Posteriormente se presentan los resultados del análisis, basados en los antecedentes del Plan de Desarrollo Comunal.

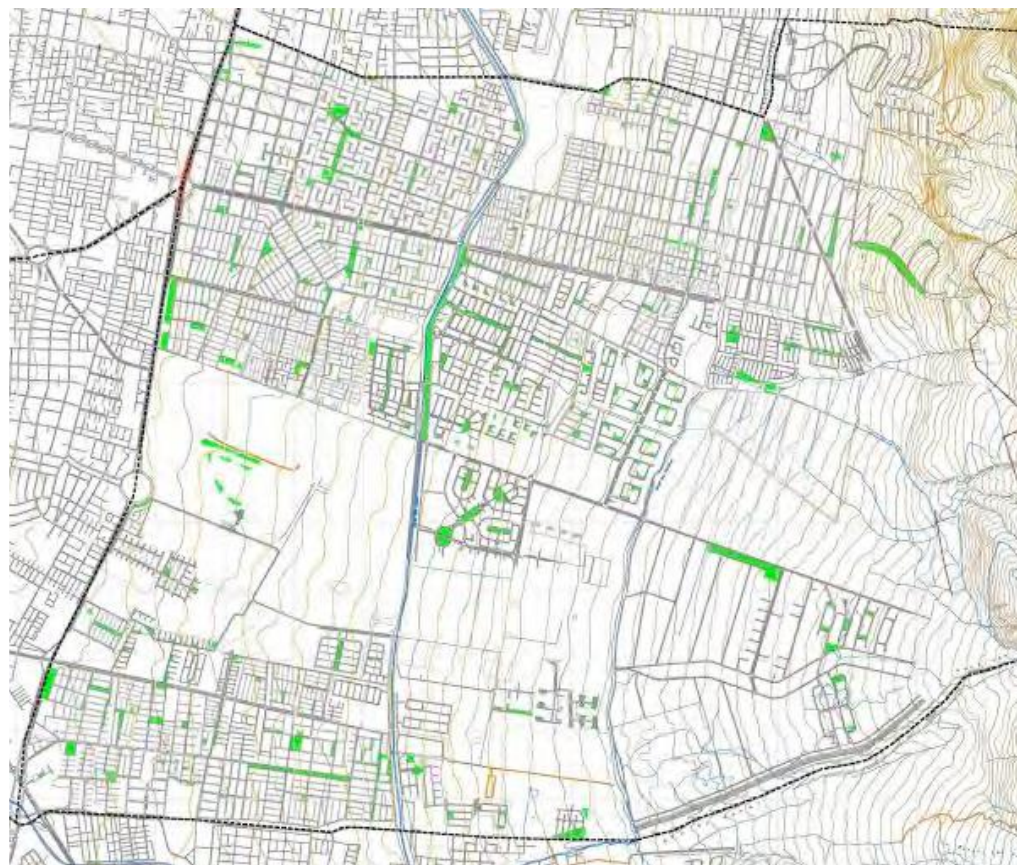
Educación.

Resultados

La población comunal que se encuentra en el rango de formación educacional prebásica, Básica y media alcanza las 69.916 personas, a las cuales se asocia una oferta de 61 establecimientos educacionales.

Salud

Resultados



Peñalolén cuenta con cuatro establecimientos de atención primaria de salud, dos de los cuales cuentan con SAPU (Servicio de Atención Primaria de Urgencia) adosados a los Consultorios, mientras que los dos restantes cuentan con SAPU en otros lugares distintos al centro de salud respectivo. Se proyecta la construcción de un quinto establecimiento de atención primaria en el sector de Peñalolén Alto, sector que actualmente es cubierto por el

Consultorio ubicado en Peñalolén Nuevo, contiguo al edificio consistorial.⁸

Respecto a la atención secundaria de salud, la comuna cuenta con un Centro de Referencia de Salud (CRS Cordillera Oriente), ubicado en el sector de San Luis de Macul. A nivel terciario, la comuna cuenta con un Hospital Clínico (Luis Tizné), el cual tiene asociado un Servicio de Urgencia y un Hospital de Rehabilitación (Pedro Aguirre Cerda), siendo este último un Centro de Referencia Nacional, por lo que su atención no tiene una visión territorial comunal.

En relación a la red privada de salud, la comuna presenta una restringida oferta, sin embargo, la puesta en marcha de la Clínica Universidad de Chile Quilín aumenta la oferta de salud privada en Peñalolén. Por otra parte, cuenta con un centro de diálisis en el sector de San Luis y algunos centros médicos y comunidades terapéuticas.

El Ministerio de Salud considera como estándar la existencia de un consultorio por cada 30.000 beneficiarios per-capita. A continuación se presenta el número de inscritos por centro de salud primaria existente en la comuna:

Seguridad

Resultados

Respecto a infraestructura de seguridad ciudadana, la comuna de Peñalolén cuenta con una Unidad de Seguridad Ciudadana. En su territorio se emplaza una Comisaría de Carabineros

(43°), ubicada en el Sector de Peñalolén Nuevo, adyacente al Edificio Consistorial. En el sector de San Luis se emplaza una Tenencia. A lo anterior se agrega el proyecto de construcción de una nueva Sub Comisaría en el sector de Lo Hermida, que tendrá las características de una comisaría.

Por otra parte, la Policía de Investigaciones posee una Brigada Criminal en la comuna.

En la misma manzana donde se ubica el Edificio Consistorial se ubica la 8° Compañía de Bomberos, equipamiento que también es de gran relevancia en el ámbito de seguridad de la comuna.

Una visión práctica respecto a las problemáticas que presenta la comuna de Peñalolén corresponde a los resultados que se obtuvieron en la realización de una serie de Cabildos

Comunales, realizados durante el año 2005. Los resultados por sector son los siguientes:

Deporte

De acuerdo al catastro de infraestructura municipal – estatal, Peñalolén cuenta con un total de 86 recintos deportivos, entre estadios, canchas, multicanchas, complejos deportivos, etc.

Por otra parte, los recintos privados en la comuna alcanzan los 68, incluyendo los ubicados en colegios, ligas, universidades e instituciones diversas.

De los metros cuadrados construidos que pertenecen a equipamiento deportivo sólo el 9,1% son de propiedad municipal-estatal (230.720,1 m²), mientras que el resto son privados (2.302.493,7 m²).

La distribución de equipamiento deportivo público por sector es la siguiente:

Resultados Diagnósticos

En relación con otras comunas que presentan una cantidad de población similar a la de Peñalolén, la relación de metros cuadrados de recintos deportivos por habitante es mayor en esta última, incluso alcanzando el doble del metraje de otras comunas, tales como Pudahuel y Rancagua. En el caso de comunas vecinas a Peñalolén, se observa una situación variada, encontrándose Peñalolén sobre el promedio de las comunas que se indican, que corresponde a 1.8 m² por habitante. Peñalolén cuenta actualmente con 2,2 metros cuadrados por habitante.

A pesar de que los recintos deportivos existentes en la comuna de carácter privado son menores en cantidad que los públicos, la diferencia en superficie construida es considerable a favor de los recintos privados.

Es importante mencionar que en la comuna existen 351 organizaciones deportivas formalmente constituidas, a través de Organismos Comunitarios del Municipio y Chile deportes. De ellas, 96 organizaciones se encuentran vigentes y 255 no vigentes.

De acuerdo al catastro realizado por SECPLA, las condiciones del equipamiento deportivo por sector son las siguientes: para la parroquia García Moreno tanto en:

Áreas Verdes

De acuerdo a la información proporcionada por el Municipio y al catastro en terreno, actualmente la comuna posee lo siguiente:

Resultados Diagnósticos

De un total de 301 áreas verdes existentes en la comuna de Peñalolén, el 41,5% se encuentra en buen estado, el 21,9% posee un estado regular, presentando deterioro o ausencia de elementos necesarios para realizar actividades recreativas y de esparcimiento, y un 20,6% presenta mal estado.

Las unidades vecinales menos deterioradas corresponden a la 10 y la 29, que pertenecen a los sectores de La Faena y Peñalolén Nuevo respectivamente. Por otra parte, la unidad que presenta un mayor deterioro y ausencia de áreas verdes corresponde a la N°

18, correspondiente al sector de Lo Hermida. Es importante señalar también que el 9,67% de las unidades vecinales no presenta áreas verdes.

Respecto a la relación entre el estado, el número de habitantes y metros cuadrados de áreas verdes, las unidades vecinales que se encuentran en estado de calidad óptima a nivel comunal son las unidades vecinales 14 y 16 en La Faena, la 6 en Peñalolén Alto y la 20 en el sector San Luis. Respecto a aquellas que presentan un déficit prioritario, corresponden a las unidades vecinales 1, 2, 4,5 y 8 en Peñalolén Alto, 11 y 13 en La Faena y 22 en San Luis.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece un mínimo de 7 metros cuadrados por habitante. A continuación se presenta el total de superficie de áreas verdes por unidad vecinal:

http://www.pintana.cl/plan_regulador/3/estudio_de Equipamiento_areas_verdes/equipamiento_areas_verdes.pdf

Características de equipamiento urbano

	Equipamiento de educación	Equipamiento de salud	Equipamiento o servicios	Comercio	Áreas verdes
Paisajismo y mobiliario urbano 			Las zonas de uso múltiple están diseñadas con características modernas.	Constan de instalaciones modernas.	Se emplean áreas verdes para mejorar la calidad ambiental
SAN CRISTÓBAL	Los equipamientos en general son espacios predominantes que proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas				
COMUNA DE PEÑALÓN	Los equipamientos se encuentran distribuidos alrededor de toda la comuna, el municipio considera a los equipamientos son primordiales en el desarrollo cultural y social de la población de cada país, ciudad, o sector. Respetando La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones				

2. FASE DE INVESTIGACIÓN

2 FASE DE INVESTIGACIÓN

2.1 MÉTODOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

Para recolectar, analizar e interpretar la información se utilizará los siguientes métodos técnicas e instrumentos:

1. Estudios en sitio urbano.
2. Recopilación de información en bibliotecas.
3. Recopilación de información en Internet.
4. Entrevistas y encuestas orales.
5. Tutorías académicas
6. Observación y análisis en sitio.
7. Instrumento de mapeo satelital (google earth)
8. Cámaras Digitales.
9. Tablas y Diagramas.

2.2 PREGUNTAS HIPOTÉTICAS:

¿El proyecto que está emprendiendo cómo aportara a la falencia que tiene el sector?

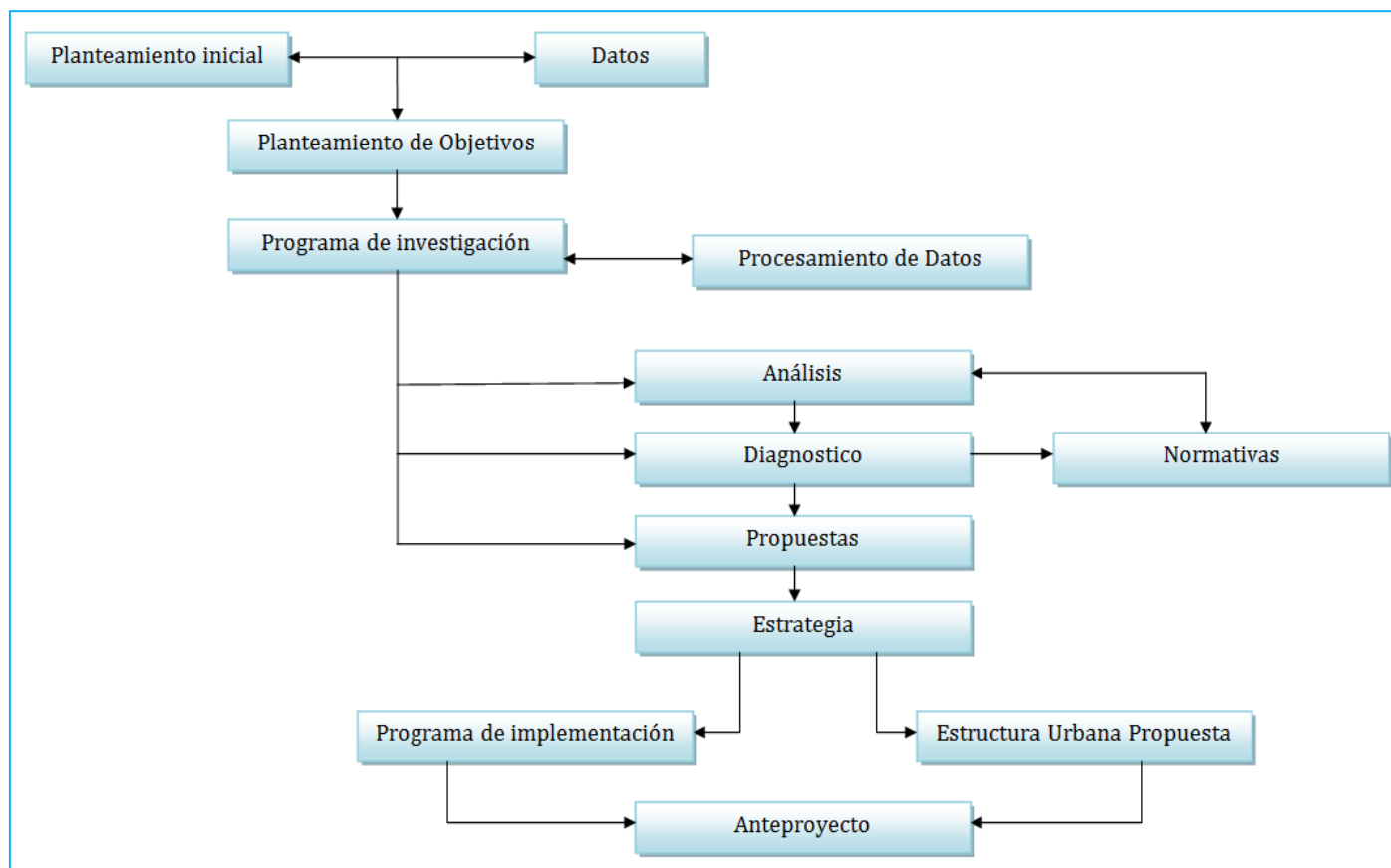
¿Cuáles serán las consecuencias positivas y negativas que afectaran a los habitantes con respecto al proyecto en el sector?

¿Cuál será el impacto que provoque el equipamiento comunal y social, a los habitantes del sector?

¿Qué elementos son de vital importancia mejorar para promover para desarrollar el sector?

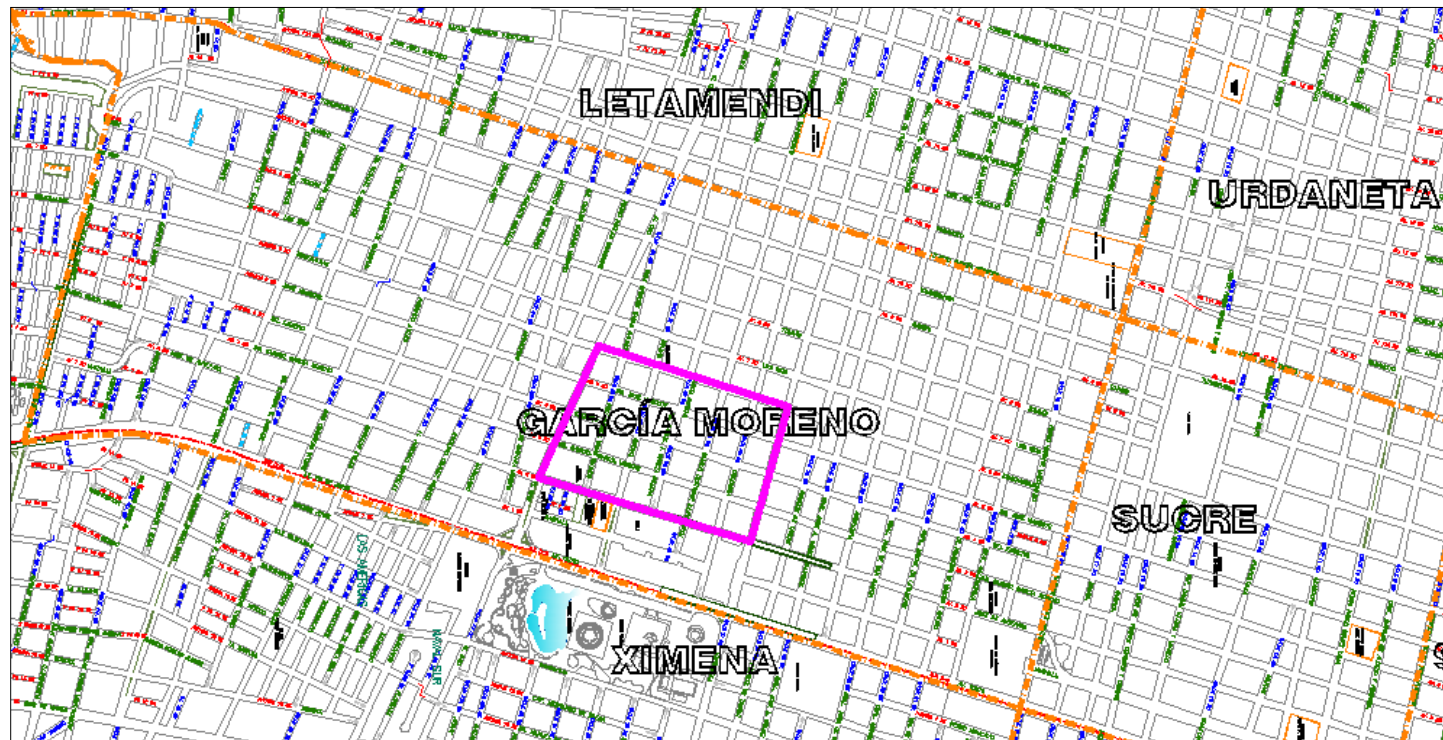
¿Qué propuestas de equipamiento urbano mejorarían el funcionamiento coherente y promoverían el crecimiento, socioeconómicos, socioculturales, de ubicación y de infraestructura en el sector?

2.3 MARCO METODOLOGICO



2.4 CARACTERÍSTICA GENERAL DEL SECTOR DE ESTUDIO

Para definir el área de estudio se tomó referencia el plan regulador de la ciudad de Guayaquil en donde muestra que el sector de estudio es de **Zona Mixta Residencial** Posee una superficie total de 14.748 hectáreas.



2.4.1 CARACTERÍSTICAS SOCIALES

POBLACION Y MUESTRA:

Del total de la población de la parroquia García Moreno, para el estudio de investigación se basa en el sector escogido, en el cual se estima y de acuerdo al INEC. Existen 1269 familias, dicho número se multiplica por el número de miembros de la familia, que según el último censo, es de 4 miembros por familia, que daría un total de poblacional de 5076 habitantes, entre 51% mujeres el 49% hombre, en una superficie de 14.748 hectáreas.

DATOS EN SITIO

PARROQUIA	FAMILIAS	POBLACIÓN	TERRENO
García moreno Mz escogidas	1269	5076	14.748 hectáreas

Grafico 3

Fuente: En sitio

Las estadísticas marcan una leve tendencia de género con un 51% a las mujeres y un 49% al masculino como lo muestra el grafico siguiente:

POBLACION POR SEXO
PARROQUIA GARCIA MORENO



Debido al comercio que se encuentra en las distintas avenidas del sector de estudio, per con énfasis en la calle Venezuela y sus intersecciones con las calles Esmeraldas y José, se considera como una población económicamente activa como se muestra en el grafico 4.

El mayor comercio es, en ventas de Audio y video, y al servicio de limpieza de automotores.

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA E INACTIVA –GARCIA MORENO

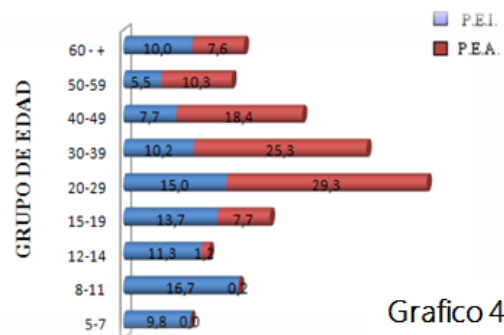


Grafico 4

TASAS Y PROYECCIONES

La tasa de crecimiento en el sector es de un 0.71 % por año. Debido al crecimiento habitacional se procedió al análisis estadístico de la población, para conocer su crecimiento a 3 años y así poder calcular futuras demanda de servicios, que se destaca en la siguiente tabla:

		FUTURAS
Tasa de crecimiento	-----	0,71%
Proyección a 3 años	5076habitantes x 0,71%	5191,73habitantes

La diferencia que muestra la proyección a 3 años es un incremento del 2.23% habitantes. Para lo cual se debe tomar en cuenta el área y a capacidad de equipamientos comunales y sociales que debe tener el sector.

DATOS EN SITIO

ÁREAS	VALORES
Área total del terreno	14,748 hect
Área útil del terreno	9,09 hect

DATOS EN SITIO

DENSIDADES	VALORES
Neta	558,42 hab/hect
Bruta	344,18 hab/hect
Vivienda	84,41 viv/hect

El sector de estudio, presenta un 52,88% con respecto a vivienda y un 38,35% en vías, con lo que se demuestra que hay pocos espacios de esparcimiento, áreas verdes, y áreas que contribuyan a la cultura y al bienestar de los habitantes como son colegios, centros de salud entre otros, debido a la sobrepoblación que existe en el sector, como se muestra en el siguiente cuadro de cálculos generales:

ASPECTOS ECONÓMICOS:



La actividad económica del sector de estudio es variable, existen negocios caracterizados principalmente por ser parte de las mismas edificaciones que funcionan como vivienda-comercio. Tales como tiendas, bazares entre otros.

Según el plan regulador de desarrollo urbano de Guayaquil (julio/2000), la calle Venezuela (Av. perimetral de sector) está considerada como **Corredor de estructuración urbana** y sus aceras colindantes como **Uso de comercios y servicios** (ver figura 1). Es por esta razón que existe un incremento de negocios en la calle antes mencionada, caracterizados por ser ventas de elementos electrónicos para autos. (Figura 2 y 3).

FIGURA 01.- LOCALES COMERCIALES

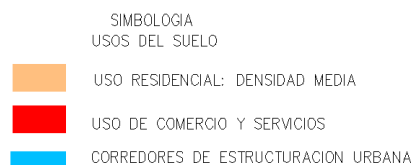
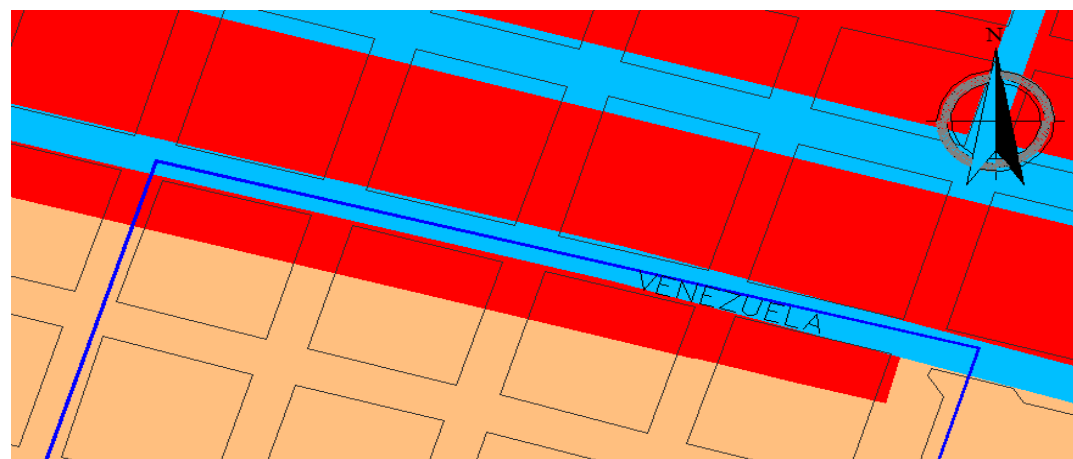


FIGURA 02.- CORREDOR COMERCIAL
CALLE VENEZUELA



Fuente: Datos en sitio



FIGURA 03.- CORREDOR COMERCIAL
CALLE VENEZUELA

Existen más de 40 tipos diferentes de comercios en la zona tales como: restaurantes copiadoras, tornos, agencias de taxi amigo, imprentas, picanterías, talleres, bazares, panaderías, mueblerías, entre otros. Sin embargo dentro de esta variedad tres tipos de ellos son los que más se repiten, estos son: artículos electrónicos taller y tienda (Ver anexo plano 1)

Los 2 Hoteles y el Mini de Mi comisariato, están caracterizados por ser edificaciones netamente comerciales (figura 4 y 5).



FIGURA 04



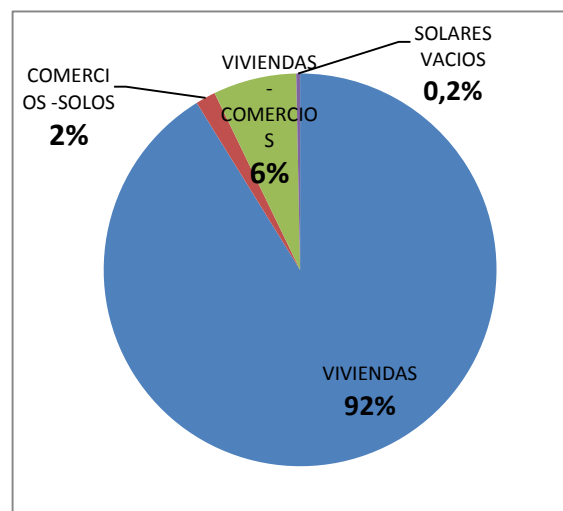
FIGURA 05

TIPOS Y CANTIDAD DE COMERCIOS EN EL SECTOR

TOTAL COMERCIOS =108

Gráfico porcentual de la cantidad de viviendas que se dedican en PLANTA BAJA a la actividad comercial, además de los predios que solo funcionan como comercio:

TIPOS DE RESIDENCIAS	CANTIDAD
SOLO COMERCIO	21
VIVIENDA- COMERCIO	87
RESIDENCIAS	1157
SOLARES VACIOS	4
TOTAL	1269



CONCLUSIONES:

De las 1269 familias que se encuentran en el área de estudio, solo 87 están dedicadas a la actividad comercial, existen más de 40 tipos de comercios, siendo de mayor demanda las tiendas, los talleres y artículos electrónicos, existe también 21 predios dedicados solo al comercio además de las aceras de la calle Venezuela que está considerada según el plan regulador de desarrollo urbano de Guayaquil como uso de comercios y servicios, se determina según el análisis que es un sector residencial con cantidades menores de comercio.

Ver anexo 3 análisis económicos

SEGURIDAD:

Los tiempos violentos que se vive en todo el país en la actualidad, reflejan claramente el alto grado de inseguridad, en el sector de estudio a analizar, no se aleja de dicha realidad, esto se debe a la situación de crisis que afecta a toda la sociedad.

Basados en la información, datos estadísticos reales, se puede decir que en los últimos tiempos ha incrementado el índice delictivo en el sector de estudio.

Los datos establecidos fueron tomados, del mes donde mayor índice delictivo se produjo, en la parroquia de estudio se obtuvo un **ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA EN LUGAR DE CRIMEN** 5.21%, que en relación con otras parroquias, se encuentra en un nivel de inseguridad medio.

Parroquia	Frecuencia de delito	Porcentaje
-----------	----------------------	------------

9 de octubre	6	2,84%
Ayacucho	8	3,79%
García moreno	11	5,21%
Olmedo	4	1,90%
Roca	5	2,37%
Rocafuerte	5	2,37%
Letamendi	14	6,63%
Urdaneta	10	4,74%
Ximena	29	13,74%
otras	119	56,39%

En el siguiente gráfico se presenta la estadística de las parroquias con más índice delictivo:

Las consecuencias de la falta de seguridad serian:

- Carece de un retén policial (PAI)
- La mayoría de los delitos son por falta de formación académica, ya que en un radio de acción de 400 metros solo se encuentra un centro educativo.
- Otros motivos son la gran cantidad de tiendas que proveen de bebidas alcohólicas que se encuentran en el sector, esto promueve la delincuencia y el escándalo público que afecta la imagen urbana del sector
- Solares vacíos, viviendas abandonadas, que sirve de guarida de ladrones.

**Fuente: Centro de estadísticas
ESPOL (I.C.M)**

El rango de género de víctima es de:

Histograma de frecuencias del genero de la victima

Frecuencia de delito	Porcentaje
Hombres	85,90%
Mujeres	14,10%

TRANSPORTE:

CALLE VENEZUELA:

La frecuencia vehicular en la mañana (7:53 - 8:12) es aproximadamente 1500 autos/Hora considerando que el semáforo indica la libre circulación vehicular en 45 segundos y la prevención y detención 43 segundos, aliviando el tráfico y permitiendo que el peatón circule seguro, ya que esta avenida se encuentra gran cantidad de comercio y tiende a ser muy transitada.

CUANTIFICACION POBLACION DE INGRESO AL SECTOR

	CANTIDAD/HORA	# PERSONAS/UNIDAD	TRANSITO POBLACIONAL
AUTOS	1500	3	4500
BUSES	240	30	7200
MOTOS	180	1	180
CAMIONES	60	1	60
		TOTAL	11940

CALLE ESMERALDAS:

El tránsito en esta avenida es de 1980 autos, 60 bus, 60 moto, 45 camiones de despacho (mercadería) por hora, este análisis es en la mañana (7:53 - 8:12) quizá no fue una hora de tránsito elevado, pero en general no es una vía que demanda gran tráfico.

CUANTIFICACIÓN POBLACIÓN DE INGRESO AL SECTOR

	CANTIDAD/HORA	Nº PERSONAS/UNIDAD	TRANSITO POBLACIONAL
AUTOS	1980	3	5940
BUSES	60	30	1800
MOTOS	60	1	60
CAMIONES	45	1	45
TOTAL			7845

CALLE JOSÉ DE ANTEPARA:

Esta vía tiene gran influencia vehicular, en el transcurso de la mañana (8:42 - 9:08) circulan 1800 autos, 420 buses cada hora, esto implica ser una vía peligrosa para el peatón, sin embargo el tiempo de circulación (luz verde) es de 45 segundos cada 42 segundos, en hora de la mañana no se notó acumulación de transito pero en la tarde si hay exceso.

CUANTIFICACION POBLACION DE INGRESO AL SECTOR

	CANTIDAD/HORA	Nº PERSONAS/UNIDAD	TRÁNSITO POBLACIONAL
AUTOS	1800	3	5400
BUSES	420	30	12600
MOTOS	60	1	60
CAMIONES	56	1	56
TOTAL			18116

CALLE EL ORO:

Esta vía es de poca demanda, hay un tránsito vehicular de 1200 autos, 120 motos, 54 buses y 57 camiones de mercadería por hora, además es muy transitada peatonalmente, aproximadamente circular 180 personas por hora.



CUANTIFICACIÓN POBLACIÓN DE INGRESO AL SECTOR

	CANTIDAD/HORA	Nº PERSONAS/UNIDAD	TRÁNSITO POBLACIONAL
AUTOS	1200	3	3600
BUSES	57	30	1710
MOTOS	120	1	120
CAMIONES	54	1	54
TOTAL			5484

CONCLUSIÓN:

- Las Avenidas Antepara y Venezuela son las de Vías de mayor tránsito en el sector, sobre todo en horas de la tarde (5:30 - 6:30), a diferencia de las demás vías la avenida Venezuela esta transitada en mayor grado por peatones, debido a que en esta vía se encuentran, diferentes locales comerciales, ventajosamente la sección de la vía es corta lo que no implica mayor riesgo de accidentes considerando que hay semáforos en las intersecciones de las vías de gran influencia vehicular, Antepara - el Oro, El Oro - Esmeraldas y Esmeraldas - Venezuela.
- La demanda peatonal de ingreso al sector es de 43385 pers/hora,

TRANSITO PEATONAL:

TRANSITO PEATONAL							
INTERSECCIONES POBLACION	AV. VENEZUELA EL EJERCITO	AV. VENEZUELA GARCIA MORENO	AV. ANTEPARA AV. BOLIVIA	AV. ANTEPARA AV. EL ORO	AV. VENEZUELA AV. ESMERALDAS	AV. EL ORO AV. DEL EJERCITO	TOTAL
POBLACION INGRESO	60	60	180	60	84	36	480
POBLACION SALIDA	32	32	180	132	62	12	318

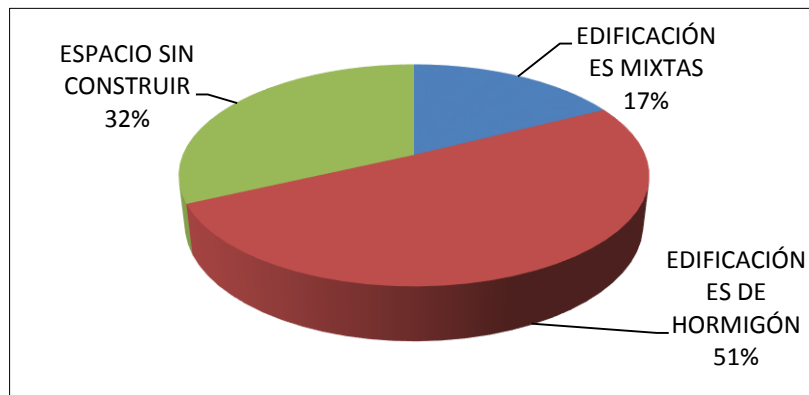
Fuente: Datos en sitio



2.4.2 CARACTERÍSTICAS SOCIALES

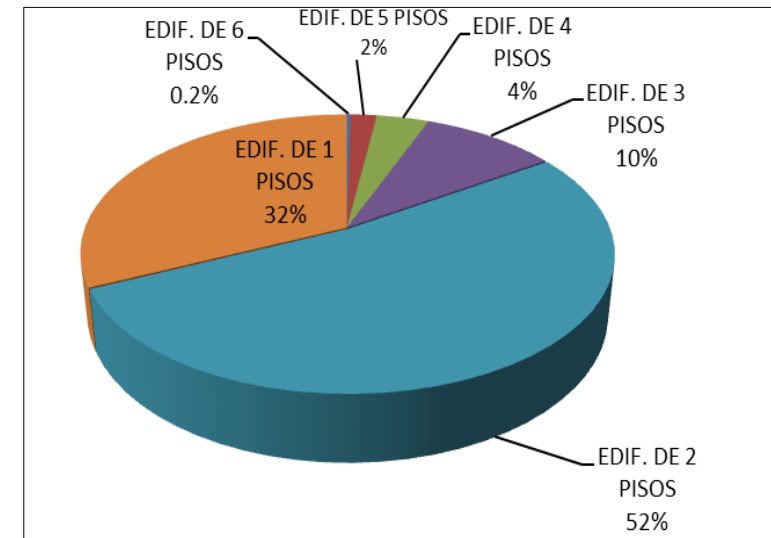
VIVIENDA:

El sector de estudio está constituido por una cantidad de edificaciones donde observamos la técnica de construcción mixta, es decir madera combinada con ladrillos. Existen 340 edificaciones de hormigón armado, 128 edificaciones de construcción mixta, algunas de ellas en mal estado.



NUMERO DE PLANTAS EN VIVIENDAS:

Siendo el sector de estudio un lugar donde predomina el uso residencial, pero también se encuentran comercios, es común encontrar edificaciones de pocas plantas. Las edificaciones de 1 y 2 pisos constituyen el 84% del total, mientras que el 16% son de 3 a 6 plantas.

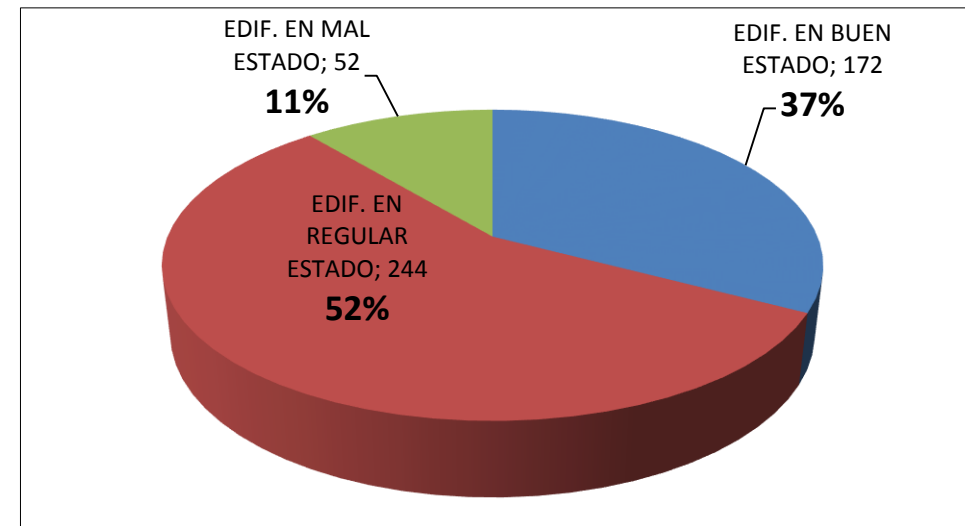


ESTADO DE LAS EDIFICACIONES

Dentro del área de estudio existen edificaciones de considerable tiempo de elaboración entre las cuales, las más antiguas se encuentran casas de construcción mixta, algunas de ellas en estado deterioro.

En el siguiente gráfico se ilustra a relación que existe entre as tres categorías de prevención antes mencionadas

Fuente: Datos en sitio



2.4.2 EQUIPAMIENTO URBANO

a) DENTRO DEL SECTOR

EDUCACION:

En el sector no existen establecimientos educativos activos, sin embargo se encuentra influido directamente por el **radio de acción (250 m)** de varias instituciones educativas que son:

1. Escuela Koch e instituto (Av. Machala y El Oro)
2. Escuela Lidia Deán de Hernández (José de Antepara)
3. Escuela Abrahán Lincoln y colegio Provincia de Chimborazo (José de Antepara y Camilo Destruge)
4. Escuela N. 30 Víctor Emilio Estrada (Bolivia y Esmeraldas)
5. Escuela Sociedad Madres Salesianas y escuela María Auxiliadora (Tulcán y El Oro)
6. Se encontraba en el sector el colegio José Andrés Mateos pero actualmente esta institución educativa está totalmente abandonada.

SALUD:

En el sector no hay centro de salud, solo encontramos una unidad médica ambulante del Plan Mas Salud del M. I. municipio de Guayaquil, en las calles Lizardo García y Venezuela:



CULTO:

En el sector se encuentran lugares de culto, de diferentes religiones:

- Iglesia de Jesucristo de los santos de los últimos días (José de Antepara y Vacas Galindo)
- Iglesia Evangélica Nazaret (Av. Del Ejército entre El Oro y Vacas Galindo)
- Iglesia Evangélica (García Moreno entre Camilo Destruge y García Goyena)

COMERCIO:

CANTIDAD	TIPOS DE COMERCIOS
1	MINI DE MICOMISARIATO
2	HOTEL
2	CONSULTORIO MÉDICO
3	LAVACARROS
3	MUEBLERIA
3	FERRETERÍA
3	FARMACIA
4	COMEDOR
12	ARTÍCULOS ELECTRÓNICOS
22	TALLER
20	TIENDA

Dada la ubicación del sector, y su clase social media, el equipamiento urbano que más predomina es el comercio, en varios tipos, algunos están ubicados en pequeños o medianos locales dentro de las viviendas y otros en las calles como los que se dedican a lavar autos, los que más sobresalen son los siguientes:

ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Como equipamientos de integración comunitaria encontramos los siguientes:

1. Asociación de jubilados del cuerpo de vigilancia de la comisión de tránsito (Vacas Galindo entre José Mascote y Esmeraldas)
2. Centro de rehabilitación y desarrollo infantil (Avenida del Ejército y Camilo Destruge).



b) EQUIPAMIENTO URBANO FUERA DE LA PARROQUIA GARCÍA MORENO

Junto a los límites del sector de estudio y dentro de la parroquia García Moreno se encuentran varios equipamientos urbanos importantes de la ciudad y de influencia para los habitantes de la zona:

✿ EDUCACIÓN:

Los establecimientos educativos son los más numerosos entre escuelas y colegios suman 19 en total, tomando en cuenta la escuela de no videntes. Si las escuelas tienen radio de influencia de 250 m. y el sector tiene una distancia de 311 m de ancho, quiere decir que en cuanto a educación estos equipamientos tienen la capacidad de satisfacer la demanda tanto escolar como colegial, de nuestro sector. Los establecimientos educativos que se encuentran en el lugar son los siguientes:

1. Colegio de señoritas Guayaquil (Gómez Rendón y José de Antepara)
2. Colegio sociedad Hermanos Salesianos(José de Antepara y Calicuchima)
3. Escuela Urbina Jado (Tulcán y Calicuchima)
4. Colegio San Francisco de Asís (Carchi y Argentina)
5. Escuela República de Venezuela (Carchi y Argentina)
6. Escuela Abrahán Lincoln y colegio Provincia de Chimborazo (José de Antepara y Camilo Destruge)
7. Escuela Lidia Deán de Hernández (José de Antepara)
8. Escuela de no videntes (Av. Machala y Bolivia)
9. Escuela Koch e instituto (Av. Machala y El Oro)
10. Escuela Santiago de Guayaquil (Machala y El Oro)

11. Escuela N. 30 Víctor Emilio Estrada (Bolivia y Esmeraldas)
12. Escuela Sociedad Madres Salesianas y escuela María Auxiliadora (Tulcán y El Oro)
13. Colegio Domingo Savio (Domingo Savio y Tulcán)
14. Colegio Rafael Valdez Concha (Chambres y Carchi)
15. Escuela José Baquerizo (Rosendo Avilés y Esmeraldas)
16. Colegio Guillermo e. Rhoede Arosemena (Av. Quito y Francisco Segura)
17. Escuela Victoria Cevallos Mata (Lizardo García y calle “F”)
18. Colegio Provincia de Chimborazo (García Moreno y Callejón Parra)
19. Escuela Alianza para el progreso (Oriente y Av. Machala)

✿ **CULTO:**

Dentro de la Parroquia García Moreno se encuentra uno de los centros de culto de gran importancia dentro del marco social y religioso de la ciudad, la Iglesia Cristo del Consuelo ubicado en la calle “A” y Lizardo García.



✿ **SALUD:**

Las instituciones de salud son casi nulas dentro de los límites de la parroquia limitándose solo a dos establecimientos, estos son:

1. Centro de salud N. 10 (Camilo Destruge y Machala)
2. Centro de rehabilitación SERLI ubicado en las calles José de Antepara y Bolivia.



La Sociedad Ecuatoriana Pro Rehabilitación de los Lisiados.- Es una Institución autónoma, sin fines de lucro; creada con el objeto de servir a la comunidad discapacitada.

Este Centro Hospitalario cuenta con más de 50 médicos de gran prestigio profesional y con todo el equipo necesario para operar eficientemente. Es uno de los centros mejor preparados en terapias reconstructivas. Su atención la brinda a través de sus 3 dispensarios ubicados al norte, centro y

sur de la ciudad, respectivamente. Dentro de la comunidad, la entidad tiene un prestigio ganado por los múltiples servicios que brinda y que extiende a más de la parte médica a una escuela que alberga a doscientos niños, un Instituto Superior de Carreras Intermedias para Jóvenes Discapacitados y un Taller donde trabajan personas especiales.

✿ RECREACIÓN:

En cuanto a recreación tenemos dos lugares simbólicos para la ciudad:

Parque forestal.- Ubicado en la Av. Quito, Guaranda, Venezuela, El Oro, posee una gran laguna artificial donde se realiza paseos en botes con bicicleta para dos personas.





El Estadio George Capwell.- A nivel se destaca por haber sido el primer estadio construido para pertenecer a un club de fútbol en el Ecuador, ubicado en la calle General Gómez y avenida Quito, al sur de la ciudad de Guayaquil, donde oficia como local el Club Sport Emelec, equipo de la Primera División del fútbol ecuatoriano.

✿ COMERCIOS:

De los innumerables comercios mayores y menores que se encuentran en el sector el más significativo es el mercado Municipal JOKEY ubicado en las calles José de Antepara y Bolivia por ser el único de ámbito público.

SEGURIDAD Y DEFENSA

1. Cuerpo de bomberos n. 10 (García Goyena y Loa Ríos)

ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

1. Sociedad protectora de la infancia (Carchi entre Domingo Savio y Chambres)
2. Sindicato de choferes profesionales (Av. Machala y Oriente)
3. Inst. Sta. Mariana de Jesús (Venezuela y Tulcán)



CONCLUSION:

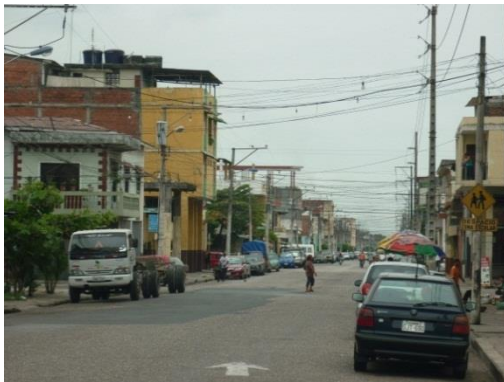
En el sector actualmente no existe el equipamiento urbano necesario para servir a la población que existe:

- ✿ En cuanto a educación, no hay escuelas ni colegios dentro del sector pero en la parroquia si existen los establecimientos necesarios para la población que tenemos, pero no existe establecimiento educativo en lo que ese refiere a guardería y jardín de infantes lo que significa que se tendrá que crearlo.
- ✿ En salud no tenemos un centro de salud que sirva al sector, los que están cercanos no tienen alcance a la zona de estudio.
- ✿ Hay tres lugares de culto de diferentes religiones en el sector y fuera de su límite existe la Iglesia Cristo del Consuelo que sirve a los habitantes católicos del sector, por lo cual no sería necesario otro.
- ✿ En recreación el parque más cercano es el Parque Forestal ubicado a 300 metros aproximadamente, pero no tiene las características de un parque que integre a la población del sector, con actividades sociales y de estar, por lo que es necesario plantear áreas verdes, parques con plazas que mejoren la calidad de vida de los habitantes.
- ✿ No hay unidades de seguridad policial en el sector, sus luminarias están en mal estado y produce mayor inseguridad en el lugar.
- ✿ Los locales de comercio están dispersos por el sector, al ubicarlos en un solo lugar o concentrarlos en un centro comercial ayudaría al orden y planificación del proyecto.
- ✿ No existe un lugar donde la población pueda realizar actividades como reuniones barriales capacitaciones, talleres de aprendizaje, por lo que es necesario crear un espacio donde puedan acudir la población.

✿ ÁREAS VERDES:

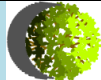
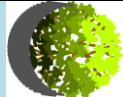
El área verde específica para la adecuada respiración humana es de 6m^2 por habitante, según la norma que establece el plan regulador de la ciudad de Guayaquil, el buen comportamiento y la calidad de vida de los habitantes están relacionados directamente con la relación naturaleza-hombre.

En el área de estudio de investigación, no existe un adecuado diseño de espacio verde, prácticamente carece de este recurso urbanístico, son pocas las aceras, patios de las viviendas, en las que se encuentran plantas y árboles que generen sombra. Las características de estas plantas son, ornamentales, palmeras, árboles medianos, y dos árboles grandes.



CUADRO ESTADÍSTICO DE LOS ÁRBOLES Y ARBUSTOS DEL SECTOR

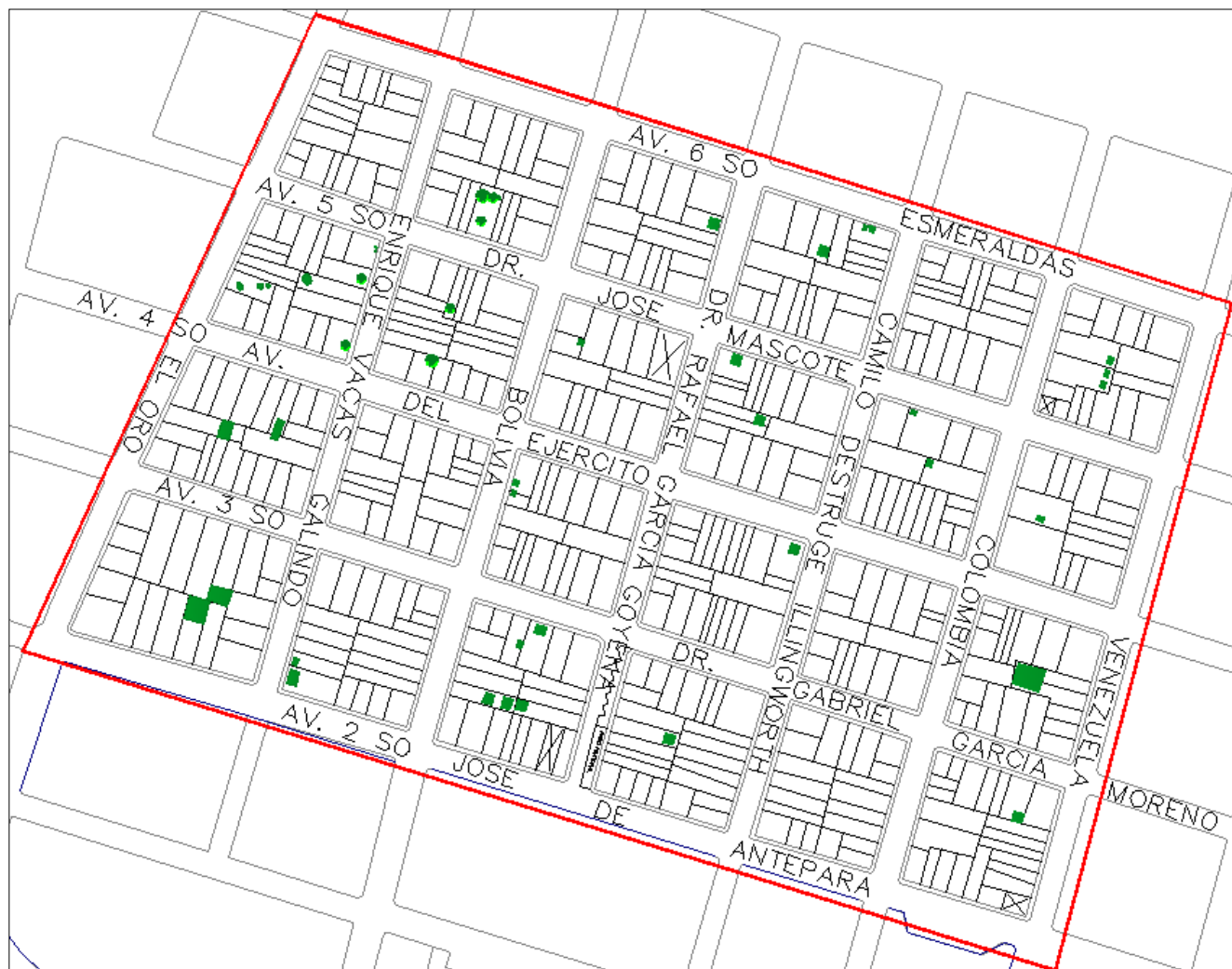
Solo existen dos viviendas con abundantes plantas y masetas, hay casi la misma cantidad de arbustos y palmeras en las aceras del sector de estudio, casi el doble de pequeños árboles y algunos de ellos se encuentran en mal estado, por la falta de cuidado.

TIPO DE PLANTAS	NUMERO DE PLANTAS	UBICACIÓN PLANTAS	GRAFICO
ARBUSTOS	15	ACERA	
ÁRBOLES PEQUEÑOS	38	ACERA	
ÁRBOLES GRANDES	3	UNO EN LA ACERA Y DOS EN EL PATIO	
PALMERAS	17	ACERA	
TOTAL PLANTAS 73			

UBICACIÓN DE ÁREAS VERDES:

Como se señaló anteriormente, las áreas verdes constituyen un uso de suelo distinto al de equipamiento de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Sin embargo, se establece en las Bases del Estudio la necesidad de incluir este tema, asociado al equipamiento.

A continuación se presenta la ubicación general de las áreas verdes consolidadas de acuerdo a la investigación realizada en sitio.



Fuente: Datos en sitio



MOBILIARIO URBANO:

Una urbe complementa su buena funcionalidad con cierto tipo y adecuada cantidad de mobiliario, además de ayudar a la limpieza generan comodidad para los habitantes y sirven para la adecuada imagen del ornato de la ciudad.

Existen diferentes elementos tales como postes de alumbrado que una vez tratados con un buen diseño entran en la categoría de mobiliario urbano cabe recalcar que este sector carece de este.

Uno de los motivos de deterioro del sector radica en la falta de utilización de este mobiliario, solo se encuentran esporádicamente tachos metálicos de basura además de bancas también metálicas en la calle Venezuela estando todas ellas en mal estado.

Se encuentran por la regeneración urbana unas cuantas bancas metálicas a lo largo de la calle Venezuela, contrastando con su intención de comodidad del transeúnte presentan un estado de deterioro considerable debido a que no se les ha dado mantenimiento por parte de los encargados o de la ciudadanía.



IMAGEN URBANA:

Imagen urbana.- Lo vivido subjetivamente por el observador, posibilidad de recibir, en el campo visual, la ciudad en su globalidad o también aspectos representativos en esta globalidad.

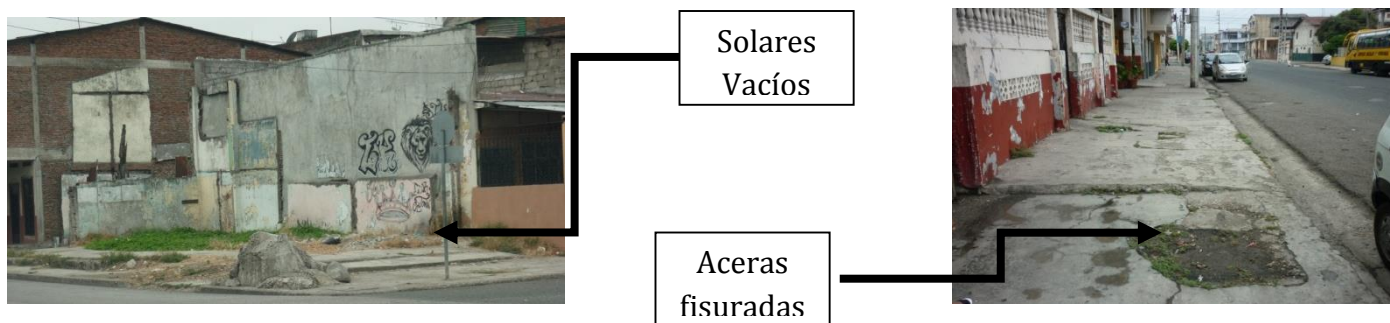
Percepción urbana.- Un espacio de la ciudad en el cual la imagen urbana no presenta propiedades con particular claridad y significativo simbolismo con respecto a la totalidad de la parroquia e incluso la ciudad.



Sin embargo se encuentra adosado a un significativo sector que además de funcionar como uno de los hitos de la urbe se caracteriza por su antigüedad y tradición.

Los bloques del seguro, el centro de rehabilitación SERLI, el mercado Jockey, las escuelas aledañas, El teatro Centro Cívico además del parque forestal constituyen uno de los hitos del sector.

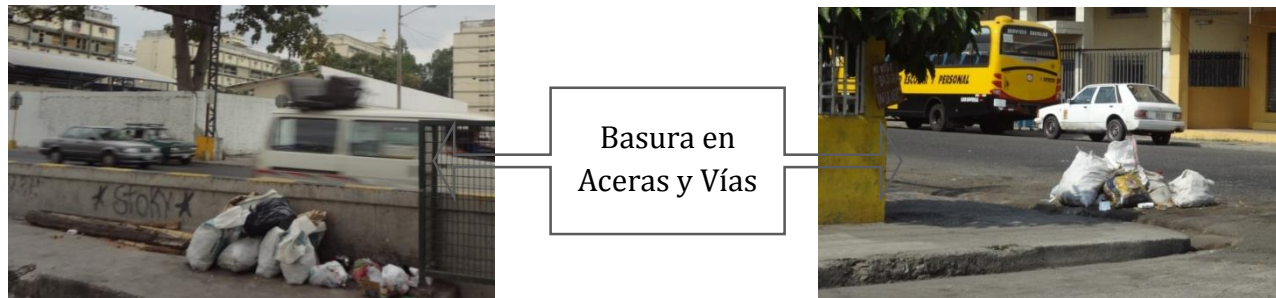
Ambiente urbano.- Al caminar y trasladarse por la totalidad de la zona se puede ver una imagen descuidada. Esto se debe a las condiciones de las calles, el tipo de viviendas, solares vacíos y viviendas deshabitadas que causa decadencia en la imagen urbana, lo que conlleva a percibir un sector inseguro.



La inactividad de unos equipamientos causa deterioro en la edificación, en este caso tenemos el Colegio José Andrés Mateos, notablemente abandonado, lo que podría convertirse en un **espacio de protección para la delincuencia** o un habitat de animales como serpientes, murciélagos, ratas, iguanas y ranas que posteriormente podrían avanzar a las viviendas vecinas y causar daños a la población sectorial.



La falta de cestos de basura o aéreas de recolección causa desorden en la ubicación de basura, depositándolas en las calles y aceras, el desaseo conlleva a la presencia de animales desagradables como ratas, dichos animales causan desorden en los desechos, regándolos por los alrededores o por completo en la calle o acera esto perjudica notablemente la imagen de las calles y por consiguiente al sector.



Trama Urbana Visual: La forma de sus vías está constituida por un diseño tradicional que comprende avenidas paralelas e intercepciones perpendiculares, exceptuando un ligero ángulo de trazo en su lado sur, calle el Oro.



Zonas de recorrido.- Son zonas características por la mayor conglomeración de personas en busca de los comercios característicos del sector o para esperar el transporte urbano.



En estas calles se encuentra una mayor cantidad de transeúntes debido a que se concentra mayor cantidad de negocios, además de que las avenidas principales Av. Venezuela y José de Antepara llevan a lugares importantes de la ciudad.

CONCLUSION:

En el área de estudio de investigación, no existe un adecuado diseño de espacio verde, prácticamente carece de este recurso urbanístico, son pocas las aceras, patios de las viviendas, en las que se encuentran plantas y árboles que generen sombra. Las características de estas plantas son, ornamentales, palmeras, árboles medianos, y dos árboles grandes.

En cuanto al mobiliario, se encuentran por la regeneración urbana unas cuantas bancas metálicas a lo largo de la calle Venezuela, contrastando con su intención de comodidad del transeúnte presentan un estado de deterioro considerable debido a que no se les ha dado mantenimiento por parte de los encargados o de la ciudadanía.

La falta de cestos de basura o áreas de recolección causa desorden en la ubicación de basura, depositándolas en las calles y aceras, el desaseo conlleva a la presencia de animales desagradables como ratas, dichos animales causan desorden en los desechos, regándolos por los alrededores o por completo en la calle o acera esto perjudica notablemente la imagen de las calles y por consiguiente al sector.

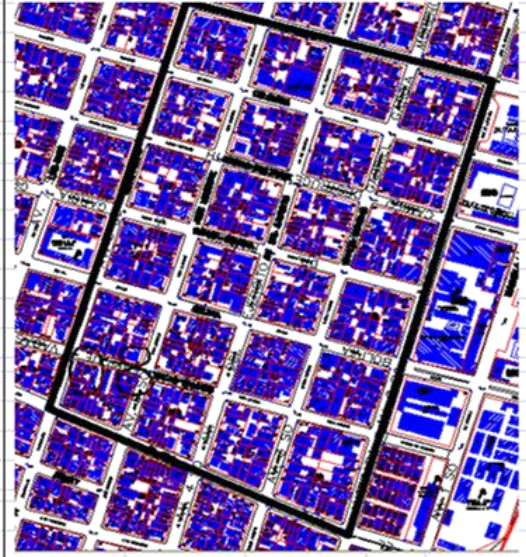
Notablemente existe una imagen urbana desordenada, inicialmente en las viviendas, confundiendo edificaciones de carácter tradicional entre edificaciones mixtas de hormigón-madera y hormigón armado; luego el mal estado de aceras, los talleres que provocan desaseo y obstaculizan el libre tránsito y la falta de áreas de recolección de basura a consecuencia de todo ello se llega a la percepción de un sector de carácter delictivo. Indudablemente el sector puede ser mejorado, mediante criterios de diseño, mejoramiento de fachadas, cumpliendo con las normativas e implementando ideas que se adapten al entorno sin alterar la imagen.

USO DE SUELO ACTUAL:

Mediante este análisis realizado, en cuanto a la población a servir, podemos plantear un proyecto que cumpla con el dimensionamiento y el área necesaria para implementar, equipamientos comunales y sociales Urbano-Arquitectónico, satisfaciendo demanda de espacios, para el beneficio de la población.

El sector de estudio, presenta un 52,88% con respecto a vivienda y un 38,35% en vías, con lo que se demuestra que hay pocos espacios de esparcimiento, áreas verdes, y áreas que contribuyan a la cultura y al bienestar de los habitantes.

USO DE SUELO - CALCULOS GENERALES			
Medidas del terreno			
Area total del terreno	147480	m2	
	14,748	ha	
Definicion de areas del terreno			
Areas	Porcentajes	valores	unidad
Vivienda	52,88%	7,8	ha
Vias	38,35%	5,657	ha
Areas verdes	menos de 1%		
Area comunal-comercial	8,75%	1,29	ha
Promedio de habitantes por familia (4hab)			
Numero de viviendas		1269	viv.
Total de habitantes		5076	hab.
Densidad poblacional			
Densidad bruta		558,42	hab/hect
Densidad neta		344,18	hab/hect
Densidad de vivienda		84,41	vivi/hect



Fuente: Datos en sitio

2.5 ENCUESTA:

Se procedió a realizar la encuesta para determinar si la población del sector de estudio está de acuerdo a que se plantee un proyecto de renovación urbana, mediante la implementación de equipamientos comunales y sociales. Para lo cual se plantearon las siguientes preguntas, y los resultados se muestran en el siguiente listado y el gráfico N° 5.

¿Cómo considera usted los equipamientos comunales y sociales en el sector?

Malo 52%

Regular 28%

Bueno 20%

¿Qué tipo de equipamientos comunales y sociales cree usted que debe ser implementado en este sector?

Salud 21%

Educación 21%

Comercio 5%

Servicios 16%

Áreas verdes 8%

Todos los anteriores 29%

¿Está usted de acuerdo que se implemente un proyecto de equipamientos comunales y sociales en este sector?

De acuerdo 16%

Muy de acuerdo 84%

Muy en desacuerdo 0%

En desacuerdo 0%

Ni de acuerdo ni en desacuerdo. 0%

¿Qué tiempo se demora en llegar a un hospital o centro de salud?

5 a 15 minutos 55%

15 a 30 minutos 11%

30 a 60 minutos 29%

Más de una hora. 5%

¿Cree usted que los comercios menores que se encuentran segregados por todo el sector debe ser reubicados?

Con relación al comercio, en las encuestas realizadas los habitantes del sector opinaron al **SI**. Con lo siguiente:

- Principalmente los que pintan
- Para que exista un orden e incrementar la economía del sector
- Y que sean multicomercios

SI 64%

NO 36%

¿Cómo considera usted la seguridad en el sector?

Peligrosa 52%

Poco peligrosa 40%

No peligrosa 8%

Ver anexo 5

2.6 CONCLUSIONES DE LA INVESTIGACIÓN

El sector tiene una densidad de 558.42 Hab/ha, que según las normas municipales está considerado como densidad media (400 a 600 Hab/ha.)

La mayor parte del sitio corresponde al uso residencial con un porcentaje del 52.88%. Dentro de este uso existen diferentes tipologías de edificaciones; las vías que se encuentran en la trama del sector representan el 38.35%, dejando para equipamiento un 8.51% y áreas verdes un 0.61%.

Se observa que el sector carece de planificación pues el porcentaje de equipamiento y áreas verdes no es suficiente para el porcentaje de uso residencial, conforme se establece Jan Bazant.

Refiriéndose al porcentaje que ocupan las edificaciones; se observa que el 22.73% de las construcciones son de una planta, el 21.88% de dos plantas y un mínimo del total de edificaciones entre tres y cinco pisos. Dentro del porcentaje de edificaciones se observan construcciones mixtas y de hormigón armado.

Los pequeños comercios se muestran en la parte interna de todo el sector, tienen un uso de Vivienda-comercio (6.8%), residencia y comercio (8%).

Por otro lado existen avenidas de gran circulación vehicular como la Av. Venezuela donde se concentra la mayor actividad de comercialización de artículos electrónicos. Esto apunta a proponer una reubicación formal con áreas de parqueo para la zona comercial.

El sector muestra un 8.51% de equipamiento, que corresponde a culto.

Los equipamientos que se encuentran cercanos al lugar de estudio son: el Centro Cívico, Parque Forestal, S.E.R.L.I., Estadio Capwell y el Mercado de Abastos Jockey. Pero son la estación de bomberos, tres iglesias y 2 asociaciones los que ocupan el 8% del uso del suelo en el sector, incumpliendo la norma sugerida del 15 % para esto servicios, y de acuerdo al número de habitantes, que residen en ésta área. **Los servicios que deberían complementar el equipamiento son: salud, educación, servicios, comercio, recreación y áreas verdes.** Por esto se considera liberar el actual uso del suelo para implantar estas unidades y así complementar las existentes.

Existe un problema de congestionamiento vehicular que se observa en determinados puntos de la trama vial y que representa el 37.76% del sector. Estos puntos comprenden a las calles José de Antepara, Venezuela y Esmeraldas, que representan el 9.6% del total del trazado vial. En horas pico se observa una aglomeración por la cantidad de vehículos que circulan en éstas; lo que ocasiona que el tráfico vehicular se acentúe y desemboque en problemas de circulación vial. Según Jan Bazant el porcentaje para el aspecto vial es de 21.8% del área total. Por esto se propone eliminar vías de menor uso para crear en los costados de las de mayor tránsito vehicular, espacios de ascenso y descenso de pasajeros.

Las redes que asisten los servicios de AAPP., para el sector, no presentan problema alguno, abastecen en su totalidad a la zona. Por otro lado la urbe repetidamente ha presentado problemas con el alcantarillado público, que se manifiesta con el rebosamiento de aguas lluvias. El semicolapso del sistema que se observa en la zona, con la ausencia de tapas de cajas de aguas lluvias y de aguas servidas, ocasiona problemas de insalubridad, esto se incrementa por la desorganización de los horarios de recolección de desechos sólidos mismos que usualmente son depositados en los puntos de registro de AA.LL. Y AA.SS.

En el entorno se observa la falta y mal estado del alumbrado público, esto ocasiona problemas en horas de la noche puesto que el sector presenta lotes vacíos y edificaciones abandonadas que se convierten en sitios de agrupación delincuencia y mendicidad, todo esto propiciado por la *falta de puntos de vigilancia en el sector*. ***Se plantea crear áreas de recreación y de esparcimiento cultural con la implementación de puntos de auxilio comunitario.***

Las condiciones climáticas de la zona no presentan variación alguna de las que se manifiestan en toda la urbe, el sector tiende a presentar las mismas características en cuanto a temperatura, soleamiento y vientos, lo que favorece cualquier proyecto de índole que se desee plantear. En cuanto a la topografía que presenta el sector, se puede expresar que no ocasiona ningún tipo de restricción para el proyecto, puesto que está dentro de lo que considera Jan Bazant del 0 a 5% ideal para el uso mixto residencial.

El mobiliario urbano que tiene el sector es casi nulo, lo único que se observa son asientos a lo largo de la calle Venezuela, se propone implementar la zona con el mobiliario urbano requerido según Jan Bazant; esto tiene influencia en la imagen urbana.

El sector se encuentra aledaño a un elemento significativo de la zona, como lo es el centro cívico.

La desorganización de las actividades económicas que se ejecutan en el sector, la escasa área verde, vías utilizadas para entrenamiento deportivo, hace que la **imagen urbana** se vea desordenada, desde el punto de vista, aspectos como la falta de áreas para la recolección de basura que se necesitan debido a que los solares vacíos se convierten en botaderos de desechos sólidos y maleza.

Mediante los estudios realizados de los equipamientos urbanos comunales sociales, como también la ocupación del suelo destinado para los mismos, se ha llegado a una conclusión, que en este sector está determinado de la siguiente manera:

Uso privado - residencial 52.88%

Uso público – circulación 38.35%

Uso semipúblico – equipamiento 8.77%

El cual no cumple con el plan regulador de la normativa urbana de cantón de Guayaquil, la misma que permite visualizar que el uso de suelo destinado para los espacios de equipamientos comunales y sociales es deficitario.

En el sector actualmente no existe el equipamiento urbano necesario para servir a la población que existe:

- En cuanto a **salud** no tenemos un centro de salud que sirva al sector, los que están cercanos no tienen alcance a la zona de estudio.
- En **recreación** el parque más cercano es el Parque Forestal ubicado a 300 metros aproximadamente, pero no tiene las características de un parque que integre a la población, con actividades sociales y de estar, por lo que es necesario plantear áreas verdes, parques con plazas que mejoren la calidad de vida de los habitantes.
- No hay unidades **de seguridad policial** en el sector, sus luminarias están en mal estado y produce mayor inseguridad en el lugar.
- Los locales de **comercio** están dispersos por el sector, al ubicarlos en un solo lugar o concentrarlos en un centro comercial ayuda al orden y planificación del proyecto.
- En cuanto a **educación**, se debía preocuparse por proyectar una guardería-jardín de infantes, debido a que no existe en el sector.

2.7 PROPUESTA SOCIAL

La propuesta a plantear es, la implementación de equipamientos comunales y sociales, que servirán a la sociedad del sector de estudio, el tipo de equipamiento que se implementara son equipamientos básicos sociales que están destinados a prestar sus servicios básicos fundamentales los cuales estarán compuestos por: equipamiento para la salud; educación; comercialización y abasto; recreación, deporte; seguridad y servicios públicos.

Las áreas verdes constituyen un uso de suelo distinto al de equipamiento de acuerdo a lo establecido en la ordenanza general de urbanismo y construcciones. Sin embargo se establece en las bases de mi proyecto la necesidad de incluir este tema, asociado al equipamiento.

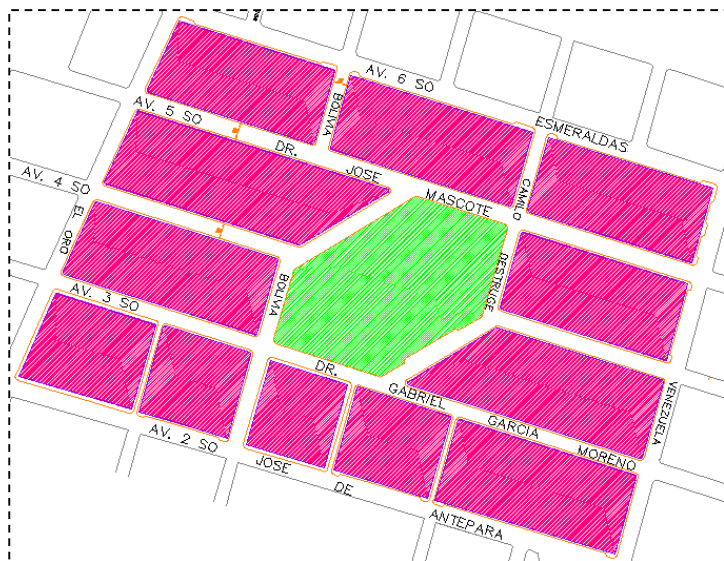
Los equipamientos estarán ubicados de forma concentrada ya que ofrece una ventaja de que por su ubicación es fácilmente identificable por la población. Además los usuarios pueden emplear varios servicios sin necesidad de desplazarse a otro lugar. La circulación interior debe ser peatonal y en el perímetro vehicular. Así como se muestra a continuación en el siguiente gráfico.

Esta alternativa de agrupación tiene ventajas evitando a la población largos recorridos. Además ayuda a definir funcionalmente la zona de un sector, y darles identidad propia; más aún si el tratamiento arquitectónico es diferente y congruente con las características físico-espaciales del entorno popular residencial.

A través de la elaboración de esta propuesta contribuiremos con el desarrollo de una renovación urbana en el sector de estudio. Donde pretendo darle solución a los problemas que afectan directamente a sus habitantes, mejorando así las condiciones sociales, económicas y ambientales.

El área de para la implementación de mi proyecto es de 2.35ha. Correspondiente al 16% del área total del terreno.

EQUIPAMIENTO CONCENTRADO:



De acuerdo a mi propuesta planteada tendremos lo siguiente.

SALUD:

Se implementará un Subcentro de salud, el cual estará destinado a servir a la población, las principales funciones que realizará este servicio son: medicina general, odontología, primeros auxilios, pediatría, Ginecología. Además el Subcentro contará con una farmacia para lograr atención más completa a la comunidad. Según las normas de DPU, el Subcentro de salud debe tener un área de 0.03m²/hab. Y un radio de influencia de 600m. Con esto se pretende dar la atención médica a hombres y mujeres de distintas edades.

EDUCACIÓN:

Se plantea proyectar establecimientos de educación como, guardería-jardín infantes que son también de vital importancia para el servicio de la población, en este establecimiento se cuidan y atienden a los niños en edad no escolar (menores de 3 años) mientras sus madres ejecutan tareas domésticas o trabajos remunerados fuera de casa. Proporciona servicios asistenciales básicos de alimentación, recreación y cuidados maternos. Este tipo de establecimiento tiene una gran importancia para el mejoramiento de la capacidad económica familiar, pues brinda la oportunidad a un gran número de madres de familia de disponer de tiempo suficiente para dedicarse a ocupaciones productivas.

Este establecimiento atenderá a un promedio de 200 niños.



SERVICIOS:

Se implementará un UPC. el cual debe contar con una tecnología avanzada para la protección de los ciudadanos del sector, casa comunal en donde la población pueda realizar actividades como reuniones barriales, capacitaciones, talleres de aprendizaje como costura, belleza, manualidades entre otros que les permitan integrarse social y culturalmente. Deporte para realizar actividades de recreación como, canchas de usos múltiples.

COMERCIO:

En cuanto al sistema comercial el sector cuenta con comercios menores de diferentes tipos, los que predominan son: artículos electrónicos, taller, tiendas. Mi propuesta en cuanto al comercio se proyecta concentrarlos en un solo sitio, en donde la población pueda acudir a realizar sus compras con mayor tranquilidad, y de esta manera ayudar al sector a fomentar la economía, en donde dicho proyecto se denominara comercio barrial el mismo que contara con productos de consumo básico, tiendas, artículos electrónicos y a la vez incrementar locales comerciales de ropa. Separando los locales de talleres para que no se obstaculicen entre talleres y comercios básicos.

RECREACION Y ÁREAS VERDES:

El proyecto a realizar será crear un parque que integre a la población con actividades sociales y de estar, el mismo que estará compuesto con áreas verdes, plazas, juegos infantiles, canchas deportivas, camineras, entre otros. El mantenimiento de este parque estará dado por la Ilustre Municipalidad de Guayaquil.



3. PROGRAMACIÓN

3 PROGRAMACIÓN

La presente etapa surge del resultado de varios análisis correspondientes al sector de estudio, que conllevará al desarrollo del Plan de renovación Urbana que se implementará. El trabajo muestra los lineamientos que serán propuestos para su concreción, y que planteará acciones estratégicas de intervención que serán definidas según las posibilidades de: **conservación**, **modificación** y **creación** de áreas, trazados, espacios, lugares, edificaciones y elementos urbanos pertenecientes al tejido, con el propósito de elevar las características cualitativas y cuantitativas del sector a intervenir.

3.1 OBJETIVOS DE LA PROGRAMACIÓN.

- Lograr mediante la programación urbana, las acciones que cumplan los requerimientos de las normas y regulaciones en función al adecuado uso del suelo y a la densidad de la población a servir y a la vez determinará la necesidad, la ubicación, la capacidad de los equipamientos como el mejoramiento del sector y de su entorno.
- Obtener mediante la programación arquitectónica soluciones y criterios que analicen la creación de espacios, edificaciones y que consideren aspectos de ubicación, función, forma, percepción, construcción.
- Establecer mediante las ordenanzas y normativas la correcta zonificación del uso del suelo.
- Cuantificar las diferentes áreas para los equipamientos requeridos.
- Analizar las funciones, actividades que enmarcan la zona de estudio para la determinación de los espacios requeridos.

3.2 PROGRAMA DE NECESIDADES

El programa de las necesidades es el producto del análisis de la información obtenida de la población estudiantil en las visitas de campo, entrevistas, bibliografía, para ser concretizadas en un listado en las que son clasificadas y jerarquizadas, permitiendo determinar los espacios requeridos para satisfacer las necesidades y demanda de los usuarios.

Para lo cual se realizará el estudio de sujeto, las actividades que realizan, el espacio que requiere estas actividades y el mobiliario de cada equipamiento comunal y social que se implantará en mi proyecto. Ejemplo.



SALUD:

ZONA ADMINISTRATIVA			
SUJETO	ACTIVIDADES	ESPACIO	MOBILIARIO
Usuarios	Espera	Hall de espera	Sillas, cesto de basura
Secretaria	Dar información	Oficina	Escritorio, sillas, archivadores
Administrador	Controla, supervisa	Oficina	Escritorio, sillas, archivadores
Archivador	Archiva documentos	Oficina de archivos	Archivadores, silla
Pacientes	Entrega de medicinas	Farmacia	Escritorio, Silla, archivadores
Personal Administrativo	Almacenar	Bodega de suministro	Archivadores, sillas.
Personal Administrativo	Asearse, arreglarse	SS.HH (H Y M)	Lavabo, inodoro, urinario

Ver anexo 6

3.3 PROGRAMACION URBANA ARQUITECTÓNICA

Considerando de vital importancia las diferentes normas y ordenanzas, como los criterios fundamentales de diseño que tendrán cada uno de los espacios propuestos en relación a su ubicación, funcionalidad, forma, jerarquía y diversos aspectos que permitirán una definición precisa de los resultados que aspiro tener en mi proyecto como tal, para lo cual el uso de suelo estará dado de la siguiente manera.

Uso privado - residencial 59%

Uso público – circulación 25%

Uso semipúblico – equipamiento 16%

El programa arquitectónico es el reflejo de las necesidades espaciales y las soluciones que se dan en estas, se desarrolla tomando en consideración todos los elementos necesarios para la conformación de espacios estos son.

CUANTIFICACIÓN DE ÁREAS

1.- GUARDERÍA

Densidad Poblacional Guayaquil = 2.336.645
Densidad Niños menores de 1^a. = 38.739

Densidad Neta = **5076**
Total = 84 niños

2.- JARDÍN DE INFANTES

Densidad Poblacional Guayaquil = 2.336.645
Densidad Niños 1- 4 años = 182.75

Densidad Neta = **5076**
Total = 396 niños

3.-SUBCENTRO DE SALUD

Densidad 5.220 x 50 % estimado = 2.610 hab.

5.-RECREACIÓN

Densidad Neta = 5076 x 30% = 1523
Población a servir = 1523

4.-COMERCIO

1269 familias x .25m² = 317m²

7.-CASA COMUNAL

Densidad Neta = 10.000 = 2.500 m²

Población a servir = 5076 = **1.269 m²**

6.-ÁREAS VERDES

Densidad Neta = 5076 hab. x 1.1m² = 5584m²

8.-RETÉN POLICIAL

5076/500=10.15 x 3 m² = 30.4 m²

○	Equipamiento	Población a servir	Coefficiente de uso de la población	m ² X persona	Total área m ²	Cantidad
1	Guardería	84	2%	4	336	1
2	Jardín de infantes	228	4.5%	3	684	1
3	Subcentro de salud	5076	Toda la población	0.03m ² /hab.	152	Barrio o sector
4	Comercio	1269 fam.	-----	.25m ² /fam.	317	Barrio sector
5	Retén policial	10.15	100%	3m ² cada 500 habitantes	30.4	1
6	Casa comunal	5076	100%	-----	1269	1
7	Recreación	1523	30%	6m ² /hab.	9138	Barrio
8	Áreas verdes	5076	Toda la población	1.1m ² /hab.	5584	Barrio o sector
	TOTAL				17510.4	

4. PROPUESTA FISICO-ESPACIAL

4.1 CRITERIOS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y /O URBANO

En la propuesta se busca trascender de las contingencias ligadas los estilos existentes y característicos de la ciudad.

Con la implementación de equipamientos comunales y sociales se pretende generar una mezcla de elementos determinados, que se unen con la disposición más racional y funcional para su uso más específico; la unificación de formas, estilos y nuevos procedimientos de construcción empleados para dar prioridad y nueva apariencia estética, en el que el color se define como elemento determinante y componente fundamental.

a) CRITERIOS URBANOS:

- Los equipamientos comunales y sociales estarán ubicados de forma concentrada ya que ofrece una ventaja de que por su ubicación es fácilmente identificable por la población.
- La circulación interior será peatonal y en el perímetro vehicular.
- Cada uno de los equipamientos comunales y sociales contarán con parqueos para uso público, los mismos que estarán ubicados cerca los mismos.
- En el parque que servirá de integración de la población para realizar actividades sociales y de estar, se colorán áreas verdes, camineras, asientos de hormigón, plazas, juegos infantiles y canchas deportivas, que estarán distribuidas en diferentes sectores.
- Alrededor del área destinada para los equipamientos en las vías de tránsito vehicular existirán espacios de parqueos, donde la población puedan acceder fácilmente.
- Se disminuirá el porcentaje vial para aprovechar el uso de suelo en áreas verdes, áreas comunales y sociales, para lo cual se cerraran las vías Fray Enrique Vacas Galindo, Doctor Rafael J. García Goyena.
- Las vías que conducen de norte a sur y de este a oeste se mantendrán.

- Se crearán áreas verdes en todo el contorno de cada uno de las manzanas, así como también alrededor de los equipamientos comunales y sociales, para evitar el ruido.
- Las viviendas para abastecer a las 1269 familias que tiene el sector serán construidas verticalmente para aprovechar el uso de suelo y estarán dadas por bloques multifamiliares de 4 y 6 pisos en dos tipos de 4 viviendas y dos viviendas por piso.
- Los parqueos para los edificios estarán centrados en cada una de las manzanas para su acceso inmediato, y estarán dados de acuerdo a las normas que es de 1 estacionamiento por cada dos familias.
- Existirá una integración física entre los edificios a modo de facilitar la comunicación entre ellos. Se debe considerar la distancia de recorrido.

b) CRITERIOS ARQUITECTONICOS:

- Utilizar secuencias mediante la continuidad en la percepción de espacios y objetos organizados y la sucesión de elementos para proveer de movimiento, ambiente específico y cambio visual.
- Utilizar repetición y ritmo mediante la sucesión repetitiva de elementos y la interrupción de esta a intervalos regulares para evitar la monotonía y dar variedad en el contraste.
- Se debe dar balance, a través de la disposición de los elementos con respecto a un eje para obtener simetría o asimetría.

CRITERIO AMBIENTAL:

Se debe de proyectar en el conjunto áreas verdes que con el objetivo de:

- Que sirvan como elemento de integración física, orientación, recorridos, reposo y estudio. Logrando así una mayor estética.
- Zonas de apoyo tales como. Plazas, calles, aceras, estacionamientos.
- Crear ventanas al paisaje.

- La textura y el color de los materiales se utilizarán para darle armonía visual a un espacio.
- El uso de los árboles tiene como objeto demarcar áreas y fronteras.
- Dirigir circulación peatonal.
- Deberán existir áreas que estén destinadas a la vegetación para disminuir el impacto ambiental (ruido).

CRITERIO ESTRUCTURAL:

- ✿ Proyectar una estructura económica.
- ✿ Proyectar una estructura estética.
- ✿ Proyectar una estructura segura

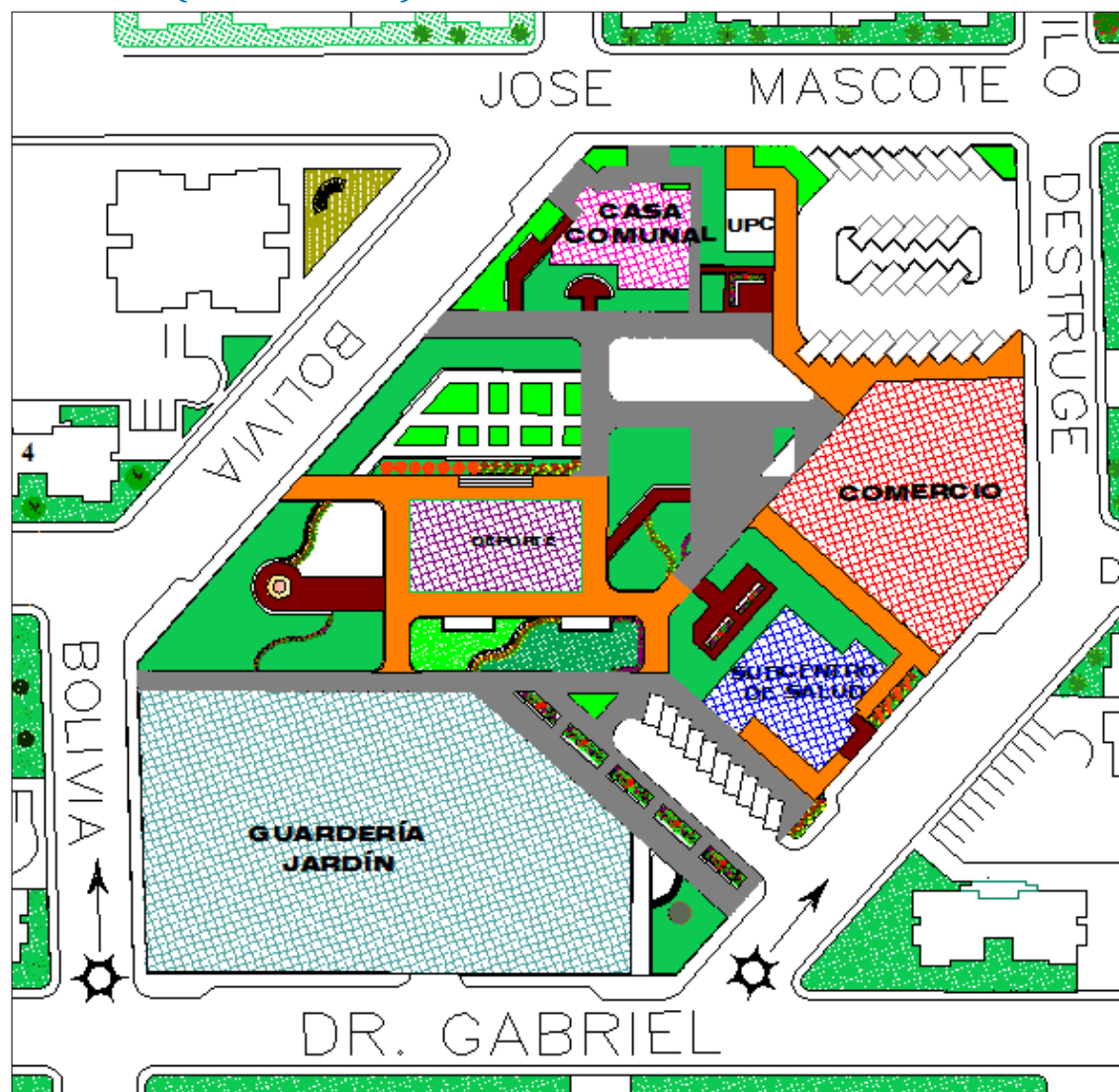
CRITERIOS CONSTRUCTIVOS:

Concebir el diseño arquitectónico del sector de estudio aprovechando los recursos naturales del medio, de tal modo que se consiga minimizar el impacto ambiental de la etapa de construcción sobre el ambiente natural y sobre los habitantes.

- ✿ Se debe construir considerando las condiciones climáticas del lugar.
- ✿ Obtención de materiales de fabricación que no produzca desechos tóxicos y no consuman mucha energía.
- ✿ Aplicación de técnicas de construcción que supongan un mínimo deterioro ambiental.



4.2 ESQUEMA FUNCIONAL URBANO (ZONIFICACIÓN)



4.3 MEMORIA TÉCNICA

El proyecto se desarrolla en un área de 14.748 hectáreas, comprendida entre las calles Venezuela, El Oro, Esmeraldas y la Av. Antepara; la forma del terreno es irregular, similar a un rectángulo, este sector se encuentra en dirección sur de la ciudad de Guayaquil.

Es una propuesta urbana arquitectónica, en donde se comenzó por realizar una renovación total del sector para determinar el porcentaje de uso de suelo en cuanto a vivienda, vías, equipamiento, áreas verdes.

Con el fin de optimizar el espacio urbanizable se creó viviendas multifamiliares de 4 y 6 pisos, construidas verticalmente, en edificios de 4 viviendas y 2 viviendas por piso. También se cerraron algunas vías para liberar el suelo y así implementar equipamientos comunales y sociales, los mismos que están ubicados de forma concentrada dentro del terreno, cada uno de estos equipamientos están dados de la siguiente manera:

Guardería-jardín.- Está distribuida horizontalmente en un solo nivel, su perímetro está cercado con áreas verdes para evitar el ruido, en su interior se destaca un corredor con cubierta de policarbonato, aulas, dormitorios, área administrativa, áreas verdes, patio interior, bienestar social y de servicio a un costado, en la parte derecha se encuentra el campo de juegos infantiles. Las columnas serán de hormigón armado, las paredes de mampostería (bloque), ventanas de aluminio y vidrio, puertas metálicas, las cubiertas serán de estructura metálica inclinadas con caídas y el techo de eternit, además cuenta con todos los equipamientos sanitarios, posee una iluminación y ventilación natural, está rodeada de áreas verdes y jardines.

Se propone una buena circulación de fácil acceso y flujo normal, para evitar confusiones y tropiezos.

Subcentro de Salud.- Está dado en un solo nivel, tiene dos accesos a fin de no hacer conflictiva la circulación interior entre el personal médico, administrativo, pacientes y público en general, cuenta con un área administrativa, 5 consultorios médicos, enfermería, vacunación, primeros auxilios, bodega taller, estar médico, sala de espera, sanitarios. Las cubiertas son de losa a diferente altura, en el área de espera, la cubierta es de policarbonato que permite la iluminación natural, pisos resistentes al uso,

fácilmente higienizables para lo cual se utilizará baldosas, ventanas de aluminio y vidrio, las vigas y columnas de hormigón armado, paredes de mampostería, las misma que deben ir pintadas con pintura sintética y en determinados caso azulejos.

Casa comunal.- Distribuida en un solo nivel con espacios para talleres, área administrativa, salón de uso múltiple, en donde la población pueda realizar actividades sociales y de estar. Su cubierta es variada, ya que se utilizara dos tipos, losa de hormigón armado y de estructura metálica con techo de galvalumen, se plantea dos ingresos, el uno para el área administrativa y de talleres, y el otro para el área de usos múltiples, facilitando así una circulación adecuada, las vigas y columnas de hormigón armado, paredes de mampostería.

Retén Policial.- Este equipamiento esta dado en dos niveles.

Comercio.- Es un espacio donde la población puede comprar productos de primera necesidad, distribuido en un solo nivel, separado por cada área, ya sea de ropa, tiendas, fruterías y verdulerías, electrodomésticos, comedores, bazar y talleres, tiene circulación interna adecuada la misma que está cubierta por losa de hormigón armado, los locales tiene una cubierta de estructura metálica y el techo de policarbonato.

Instalaciones

En cuanto a las instalaciones hidrosanitarias, cada edificación cuenta con un sistema convencional de desalojo de AASS y AALL. Que se dirigen hacia la red pública del sector.

Con lo que respecta a la parte eléctrica se mantiene el servicio de abastecimiento que genera la empresa eléctrica para el sector, las instalaciones serán empotradas, con tuberías galvanizadas.

Acabados

Los acabados tanto de los edificios como de los equipamientos comunales y sociales se definieron de acuerdo la función de cada uno teniendo como premisa el uso de materiales estéticos, de bajo mantenimiento, larga vida, conveniencia costo-beneficio y disponibilidad en el mercado.



Es así que predominan los siguientes materiales: en pisos, los firmes de concreto con diferentes acabados (estacionamiento y circulaciones vehiculares), el terrazo en tonalidades armónicas (circulaciones), en muros, losas, columnas de hormigón armado.

Áreas Verdes

El diseño de las áreas verdes se ubica en los perímetros de las manzanas, equipamientos comunales y sociales, el proyecto cuenta también con un **parque de integración**, compuesto por jardineras, plazas, camineras, asientos de hormigón, **cancha de usos múltiples**, en donde la población pueda recrearse.

El criterio para definir la parte vegetal se basó en la probada idoneidad para zonas urbanas. Los árboles serán de talla media con sistemas radicales apropiados para su plantación en el terreno natural o en macetas, también se sembrará palmeras, arbustos pequeños, plantas ornamentales de diferentes variedades en el parque de integración.

GLOSARIO

INEC: Instituto Nacional de estadísticas y censos

ESPOL: Escuela superior politécnica

CONELEC: Consejo nacional de electrificación

Cae: Colegio de Arquitectos del Ecuador

MIMG: Muy ilustre municipalidad de Guayaquil

COS: Coeficiente de ocupación del suelo

CUS: Coeficiente de utilidad del suelo

BIBLIOGRAFIA

FUENTES PRIMARIAS.

Entrevistas orales

- 1.- ARQ. Xavier Gallo Profesor de la facultad de arquitectura y Urbanismo
- 2.- ARQ. Moncayo Profesor de la facultad de arquitectura y Urbanismo (tutor).

FUENTES SECUNDARIO

Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
Consejo nacional de planificación urbana secretaria técnica;

Tesis de grado UNIDAD FRANCIOSCO MARROQUIN, de arquitectura Guatemala.

Documento final del grupo de urbanismo y uso de suelo; 2001.

Ley de planificación urbana (Nº 4240 del 15 de noviembre de 1968)

FUENTE: PDF.REGENERACION URBANA (COMO DETONADOR DEL DESARROLLO INMOBILIARIO)

Tesis de grado Regeneración Urbana de la ciudad de Guayaquil.

Manual de criterios de diseño Lineamientos de Diseño Urbano

Libro-Arquitectos de Guayaquil (Archivo Histórico de Guayaquil)

ARQ.DOUGLASDREHER

PARCELACIONES Y DESARROLLO URBANISTICOS

Ley orgánica de educación superior, ley de pertinencia, Art.107, Octubre 2010.

LIBROS

- ✿ Jant Bazán
- ✿ Gallo G, Xavier, Metodología de la investigación Educativa, Editorial Laicared, Guayaquil, 2005.

PAGINAS WEB

- ✿ <http://laselecta.org/archivos/pdf/mas-ciudad.pdf>
- ✿ <http://www.douglasdreher.com/noticias/noticia.asp?id=271&sc=8>
- ✿ Parroquias de Guayaquil – Wikipedia, la enciclopedia libre.
- ✿ Fuente: www.munives.gob.pe/.../CHARLAPRESUPUESTO%20PARTICIPATIVO-GAT2.ppt
- ✿ Fuente: www.wikipedia.org
- ✿ <http://repositorio.eppetroecuador.ec/bitstream/20000/90/1/T-UC-077.PDF>
- ✿ **FUENTE: DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE POT [ACUERDO 46/2006]**
- ✿ **MUNICIPIO DE MEDELLÍN 165**
- ✿ <http://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpcccontent/Sites/Subportal%20del%20Ciudadano/Plan%20de%20Desarrollo/Seciones/Informaci%C3%B3n%20General/Documentos/POT/EquipamientosPOT.pdf>



- ✿ **PLANO VIAL DE LA PARROQUIA GARCÍA MORENO.**
FUENTE: DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD URBANA (M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)
- ✿ Fuente: Parroquias de Guayaquil – Wikipedia, la enciclopedia libre.
- ✿ **FUENTE: [HTTP://ES.WIKIPEDIA.ORG/WIKI/GUAYAQUIL](http://es.wikipedia.org/wiki/Guayaquil)**
- ✿ Fuente INEC. Censo 2010

ANEXOS:

CONTEXTO LEGISLATIVO

Algunas definiciones de carácter legislativo:

ESTRUCTURA URBANA: Es la relación urbanística (tanto desde el punto de vista espacial como económico y social) existente en el interior del espacio urbano entre las distintas partes que componen la ciudad, compuesta en el caso de ciudades antiguas de sucesivas zonas habitualmente agregadas concéntricamente a partir del emplazamiento del núcleo inicial donde se fundó la ciudad.

CONCEPTO DE JUEGOS INFANTILES.- Son los juegos infantiles clásicos o tradicionales, que se realizan sin ayuda de juguetes tecnológicamente complejos, sino con el propio cuerpo o con recursos fácilmente disponibles en la naturaleza (arena, piedrecitas, ciertos huesos como las tabas, hojas, flores, ramas, etc.) o entre objetos caseros (cuerdas, papeles, tablas, telas, hilos, botones, dedos, instrumentos reciclados procedentes de la cocina o de algún taller, especialmente de la costura

FUENTE: WWW.WIKIPEDIA.ORG

PLAZA: Es la primera creación humana de espacios urbanos, es la agrupación de casas alrededor de un espacio libre, permite un máximo de control público en el espacio interior, debido a su amplitud se convirtió muchas veces en un portador de un contenido simbólico y se aplicó a la construcción de templos.

FUENTE: WWW.WIKIPEDIA.ORG

CALLE: Espacio urbano lineal que permite la circulación de personas y, en su caso, vehículos y da acceso a los edificios y solares que se encuentran a ambos lados.

Fuente: www.wikipedia.org

CIUDAD: Área urbana con alta densidad de población en la que predominan fundamentalmente la industria y los servicios. La población de una ciudad puede variar entre unas pocas centenas de habitantes hasta una decena de millones de habitantes.

Fuente: www.wikipedia.org

PREDIO URBANO.- Terrenos ubicados en centros poblados y destinados a vivienda, comercio, industria, o cualquier otro fin urbano y que cuente con los servicios generales propios del centro poblado.

Fuente: www.munives.gob.pe/.../CHARLA-PRESUPUESTO%20PARTICIPATIVO-GAT2.ppt

PREDIO RURAL.- Terrenos ubicados en zona rural, dedicado a uso agrícola, pecuario, forestal.

Fuente: www.munives.gob.pe/.../CHARLA-PRESUPUESTO%20PARTICIPATIVO-GAT2.ppt

MUNICIPALIDAD.- Personas jurídicas estatales con jurisdicción territorial sobre unos distritos de un cantón y responsables de ordenar el crecimiento como también su desarrollo en general. Ente principal que regula todo lo que concierne con el desarrollo urbano en un cantón.

CANTÓN.- "Es la integración de los distritos en un todo funcional, con un equipamiento que responda a su gran escala". División territorial. Áreas en los cuales dividen una provincia. Para la conformación de un cantón se requiere que el territorio abarque una población no menor al 1% de la del país; luego se dividen en distritos y estos en barrios.

TERRITORIO.- Es la fracción del espacio adscrito a un ente que la domina y al que pertenece. Se puede aplicar a todo tipo de entes: el territorio del linco (aceptación biológica). El territorio de una lengua (cultural). El territorio perteneciente a una nación, a una región, provincia etc. (concepción política-administrativa). Tiene un carácter dinámico (espacio marítimo, aéreo).

DESARROLLO (URBANO).- En la planificación urbana se entenderá por desarrollo la construcción de cualquier estructura, o el cambio de material en el uso o la estética de cualquier estructura o terreno y la división de éste en parcelas. Se pensará por el término de desarrollo (urbano) las siguientes actividades:

- 1) Extracción de materiales o productos.
- 2) Construcción, ampliación, reconstrucción, remodelación o alteración del terreno; materiales y la estructura sobre el suelo.
- 3) Transformación del uso del suelo, calidad o su intensidad de uso, tal como aumento del número de viviendas, comercios, instituciones, empresas en una estructura o propiedad.
- 4) Limpieza de terrenos y obras preliminares de construcción.
- 5) Demoliciones o destrucciones hechas por el hombre.
- 6) Depósito de desechos sólidos o líquidos hechos por el hombre
- 7). Pozos o fosas de cualquier tipo.

INFRAESTRUCTURA.- Término ampliamente utilizado en el Planeamiento Urbano, con el que se hace referencia a los servicios e instalaciones que forman parte integrante de la vida de una comunidad urbana. Comprende las instalaciones y medios de transporte, de producción de energía, comerciales, de vivienda, de escuelas y de posibilidades de esparcimiento, entre otros. Conjunto de instalaciones que permiten la operación de los servicios públicos tales como: abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje, electricidad y redes telefónicas además de vías públicas.

1. **PLAN REGULADOR.-** El instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.
2. **ÁREA URBANA DESARROLLADA.-** Área ocupada por usos urbanos en espacios físicos (áreas residenciales, industriales, institucionales, áreas verdes, comerciales y de riesgo).
3. **DESARROLLOS URBANÍSTICOS:** Proceso de transformación del Suelo Urbanizable Programado, a Suelo Urbanizado, mediante obras de infraestructura vial, servicios básicos, y equipamiento en atención a un proyecto de urbanización autorizado por la Municipalidad.
4. **ORDENAMIENTO URBANÍSTICO.** Ordenamiento básico del suelo urbanizable no programado en áreas urbanas y de expansión urbana, propuestos por el sector privado y, o público a falta del correspondiente Plan Parcial, cuya aprobación permite su conversión a suelo urbanizable programado, y como tal permitirá, previa aprobación de proyectos específicos, la habilitación urbanística.
5. **REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA.** Proceso de legalización de lotizaciones o subdivisiones aprobadas por el IERAC, o de aquellas que han devenido de ocupaciones de hecho.
6. **SECTOR DE PLANIFICACION:** Componente del escalafón territorial que generalmente coincide con una unidad de actuación urbanística, y cuya población residente es de entre veinte mil y cuarenta mil habitantes.

FUENTE: PLAN REGULADOR DE LA
NORMATIVA URBANA DEL CANTON GUAYAQUIL

FUENTE: PLAN REGULADOR DE LA
NORMATIVA URBANA DEL CANTON GUAYAQUIL

FUENTE: PLAN REGULADOR DE LA
NORMATIVA URBANA DEL CANTON GUAYAQUIL



FUENTE: PLAN REGULADOR DE LA
NORMATIVA URBANA DEL CANTON GUAYAQUIL

7. NÚCLEOS URBANOS. Espacios destinados a un conjunto de instalaciones tales como: servicios administrativos, cívicos, culturales, deportivos, comerciales, recreacionales, de transporte, etc. Se clasifican en estructuradores y no estructuradores.

8. ESPACIO URBANO.- Espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

FUENTE: PLAN REGULADOR DE LA
NORMATIVA URBANA DEL CANTON GUAYAQUIL

9. ESCALAFON TERRITORIAL: Jerarquía espacial del ordenamiento urbano que se establece a efecto de la distribución adecuada de equipamientos y servicios, la que en esta ordenanza corresponden a, en su orden, Zonas de Planificación, Sectores de Planificación, Barrios y Vecindarios. Adicionalmente, con el propósito de control el uso del suelo y las normas de edificación, se establecen áreas homogéneas según tales aspectos, a las que se denominan sub-zonas.

FUENTE: PLAN REGULADOR DE LA
NORMATIVA URBANA DEL CANTON GUAYAQUIL

10. EQUIPAMIENTO URBANO: Instalaciones públicas y privadas que facilitan servicios a las personas o a la ciudad en general. Se clasifican en:

- a) **Equipamiento Urbano Comunal**, que comprende entre otros, servicios de educación y cultura, culto, recreación, salud, sanidad, asistencia social, seguridad y administración pública;
- b) **Equipamiento Urbano Especial**, constitutivo de núcleos y, o corredores de estructuración urbana, que comprende entre otros, terminales de transporte de pasajeros y cargas, oleoductos, gasoductos, instalaciones de escala urbana y zonal de electricidad, agua, telefonía, telégrafo, radio, televisión y correo.

FUENTE: PLAN REGULADOR DE LA

11. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O SECTORES: Áreas delimitadas por polígonos donde se aplican los instrumentos de ordenamiento (Planes Parciales, Especiales o Programas de Ordenamiento Urbanístico) prescritos en la Ordenanza del Plan Regulador.

FUENTE: PLAN REGULADOR DE LA
NORMATIVA URBANA DEL CANTON GUAYAQUIL

12. PLANIFICACIÓN.-La planificación intenta vincular el conocimiento científico y técnico con las acciones en el ámbito público. En esta definición, la planificación no se centra totalmente ni en conocer ni en actuar, más bien sirve de nexo: su función específica es hacer que el conocimiento científico y técnico sea útil para los protagonistas específicos del ámbito público.

13. PLANIFICACIÓN URBANA.- “El ordenamiento urbano es una metodología de previsión y organización que permite a las autoridades públicas orientar el desarrollo urbano a través de la elaboración y ejecución de documentos de urbanismo. El ordenamiento urbano se expresa, esencialmente, a través de dos documentos: los esquemas directores y los planos de ocupación del suelo. Esos últimos fijan las orientaciones fundamentales de la organización de los territorios, teniendo en cuenta las necesidades de extensión urbana, del ejercicio de actividades agrícolas y de la preservación de sitios y paisajes.”

14. ZONAS DE PLANIFICACION: División de la ciudad en partes a efecto de la asignación de usos predominantes y de una racional dotación de equipamientos y servicios básicos. De acuerdo al escalafón territorial, le corresponde una población de entre doscientos mil y cuatrocientos mil habitantes.

15. PLAN DIRECTOR URBANO.- Es el conjunto de normas urbanísticas de aplicación y de acatamiento obligatorio tanto para la administración como para los administrados. En él están contenidas todas las disposiciones atinentes a la regulación de la actividad urbanística del Cantón de San José, referentes a la red de vías públicas, organización de tránsito, edificabilidad, zonificación o clasificación del uso de suelo, regulación de zonas y espacios públicos, publicidad exterior. Operación en uso del suelo (regulación de actividades), control de calidad ambiental, paisaje y ornato urbanos.

FUENTE: PLAN REGULADOR DE LA

NORMATIVA URBANA DEL CANTON GUAYAQUIL

16. BARRIO: Componente del escalafón territorial, correspondiente a una población de entre cinco mil y diez mil habitantes.

FUENTE: PLAN REGULADOR DE LA
NORMATIVA URBANA DEL CANTON GUAYAQUIL

17. BLOQUE: Edificación aislada, multiusuario, de más de tres pisos.

FUENTE: PLAN REGULADOR DE LA
NORMATIVA URBANA DEL CANTON GUAYAQUIL

18. VECINDARIO: Componente del escalafón territorial, cuya cobertura poblacional es de entre dos mil quinientos y cinco mil habitantes.

FUENTE: PLAN REGULADOR DE LA
NORMATIVA URBANA DEL CANTON GUAYAQUIL

19. CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS: Corredores constituidos por los predios frentistas a los ejes viales calificados como tales, a los que predominantemente se asigna usos comerciales, de servicios y habitacionales, de mediana y alta intensidad.

FUENTE: PLAN REGULADOR DE LA
NORMATIVA URBANA DEL CANTON GUAYAQUIL

21. CORREDORES DE ESTRUCTURACIÓN URBANA: Corresponden a desarrollos urbanísticos y componentes naturales lineales, que por su importancia delinear el ordenamiento de la ciudad, tales como la red vial fundamental, los corredores para infraestructura, y los ríos y esteros.

Fuente: PLAN REGULADOR DE LA
NORMATIVA URBANA DEL CANTON GUAYAQUIL

22.DENSIDAD BRUTA: Relación entre el numero de habitantes y el área bruta del terreno, expresada en hectáreas.

Fuente: PLAN REGULADOR DE LA
NORMATIVA URBANA DEL CANTON GUAYAQUIL

23.DENSIDAD NETA: Relación entre el numero de habitantes y el área neta, de solar o agregación de éstos, expresada en hectáreas.

PROYECTO DE CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍAS Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD)

Naturaleza Jurídica, Sede y Funciones

- ✿ Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico.

Artículo 54: Funciones

- ✿ Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social.
- ✿ Regular, prevenir y controlar la contaminación.
- ✿ Prestar servicios que satisfagan necesidades.
- ✿ Regular y controlar el uso del espacio público.
- ✿ Regular y controlar las construcciones en la circunscripción.
- ✿ Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial.

Artículo 55:

- ✿ Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo.
- ✿ Planificar, construir y mantener la vialidad.
- ✿ Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley.
- ✿ Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre.
- ✿ Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo.
- ✿ Crear y coordinar los consejos de seguridad ciudadana.

FUENTE: CAPÍTULO III
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
SECCIÓN PRIMERA

ORDENANZAS MUNICIPALES

El sector de acuerdo al plano de uso de suelo se encuentra en una Zona Mixta Residencial Compatibilidad Tipo D (ZMR-D). (Ver anexo la siguiente figura).

Están constituidos por la densidad neta, el COS y el CUS, por lo que prevalecerá su aplicación de acuerdo a los valores establecidos en los cuadros anexos. Tales indicadores establecen máximos de edificabilidad admisibles, no debiéndose considerar como mínimos exigibles.

15.3. Intensificación por fusión.- En casos en que la fusión de dos o más solares originaren uno que supere el mínimo admitido para la subzona del caso, DUAR podrá conceder un incremento del CUS prescrito, en atención a los siguientes valores:

d) En Subzonas Residenciales (ZR) y Mixta Residencial (ZMR), el diez y el quince por ciento (10 y 15%), respectivamente.

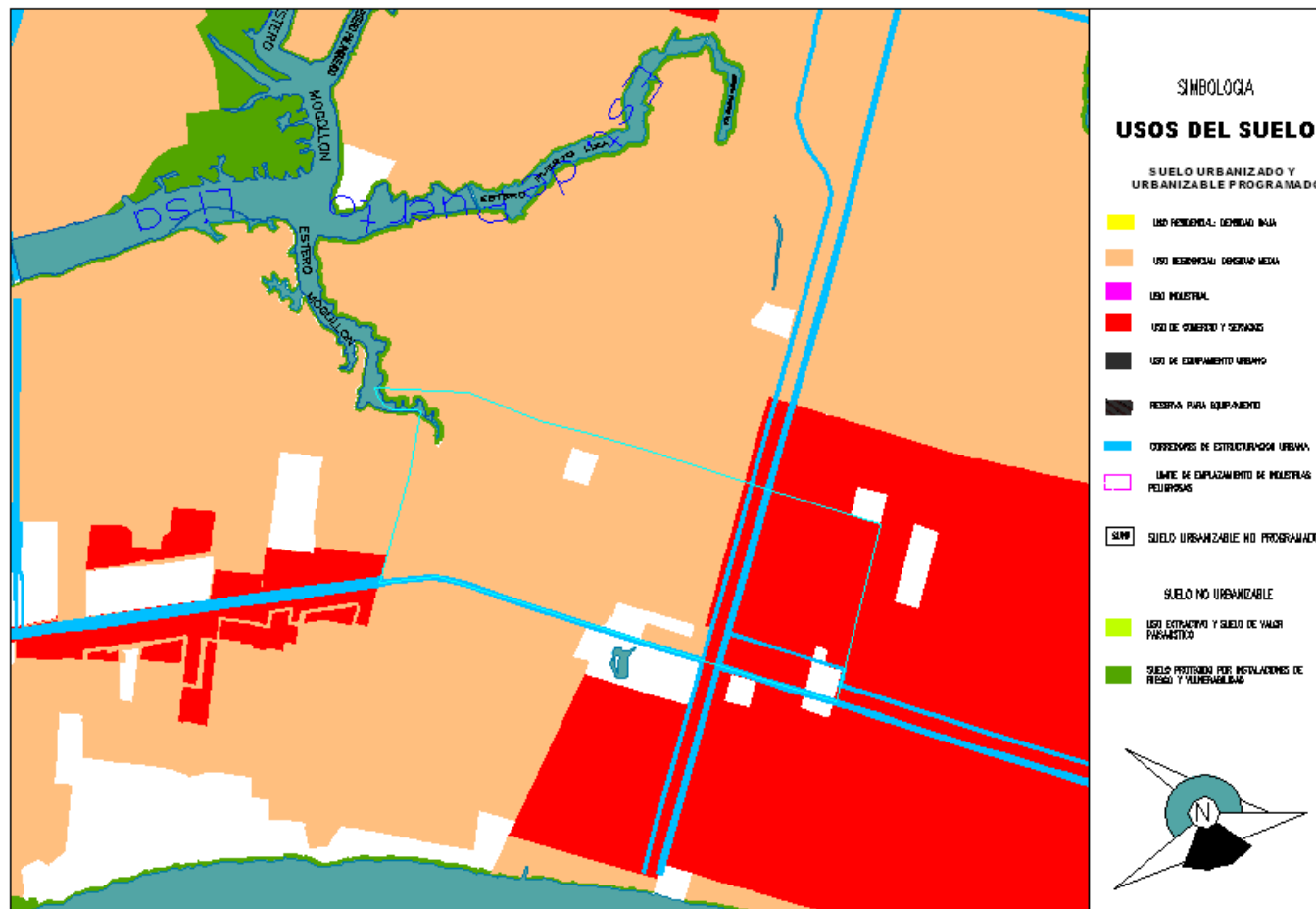


De la autorización de construcción para apertura de vías y obras de infraestructura.

FUENTE: PLAN REGULADOR M.I. M. GUAYAQUIL (ART.15.)

PLANOS DE ORDENAMIENTO:

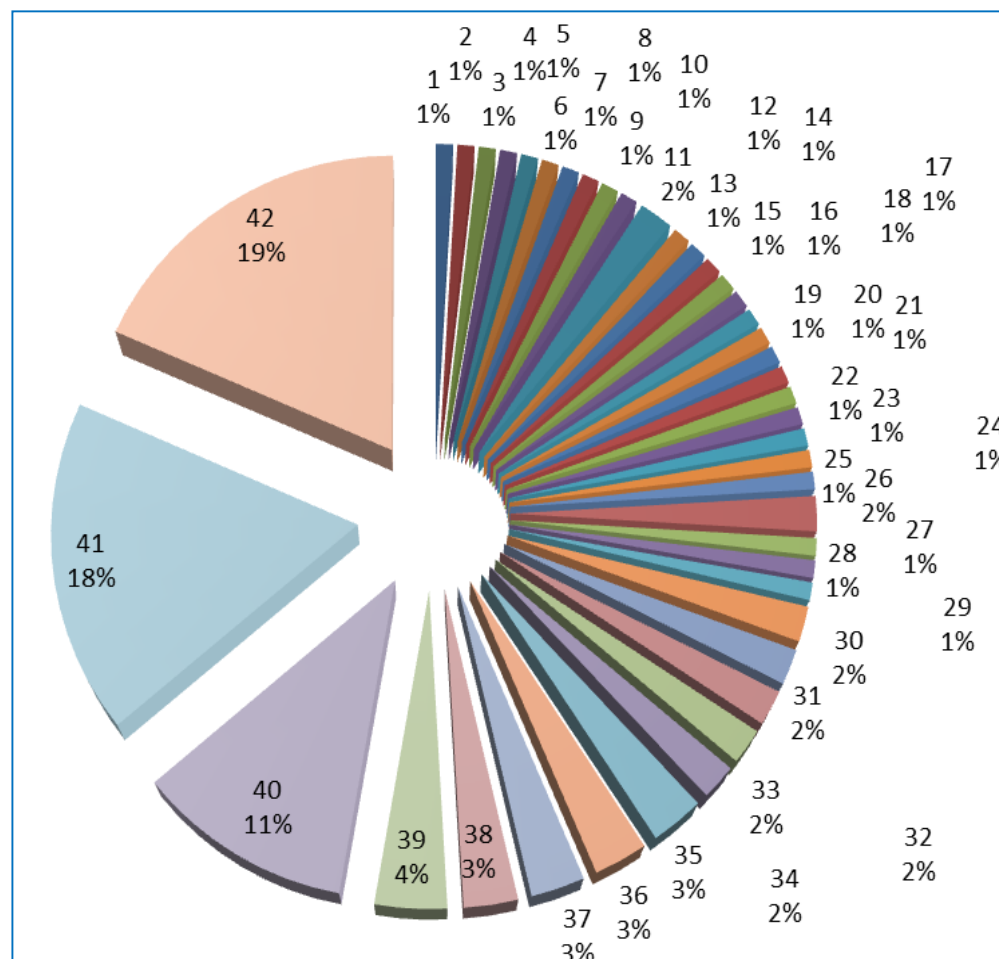
- Plano de Calificación del Suelo



ITEM	CANTIDAD	TIPOS DE COMERCIOS
1	1	RESTAURANTE
2	1	COPIAS
3	1	TORNO
4	1	LAVADO CARROS
5	1	ELECTRO COMERCIAL
6	1	TIPOGRAFIA
7	1	TAXI AMIGO
8	1	ALMACEN
9	1	PINTURAS
10	1	CYBER
11	2	TUMBADOS DE YESO
12	1	BAZAR
13	1	DESPENSA
14	1	PICANTERIA
15	1	IMPRESA
16	1	SOLDADURA
17	1	PASTELES
18	1	PASTELERIA
19	1	CONSULTORIOS
20	1	MATERIALES DE CONSTRUCCION
21	1	TALLERES
22	1	MINI DE MICOMISARIATO
23	1	LUBRICADORA
24	1	YESO
25	1	QUIMICOS
26	2	TALLER MACANICO
27	1	CERRAJERIA
28	1	PANADERIA
29	1	SERV. TECNICO
30	2	PANADERIA
31	2	HOTEL
32	2	CONSULTORIO
33	2	BODEGA
34	2	LAVA CARROS
35	3	MUEBLERIA
36	3	GARAJE
37	3	FERRETERIA
38	3	FARMACIA
39	4	COMEDOR
40	12	ARTICULOS ELECTRONICOS
41	19	TALLER
42	20	TIENDA

ANEXO 1 COMERCIO

Grafico porcentual según su ítem de los diferentes negocios que se dan en las manzanas escogidas del proyecto en estudio:



ANEXO 2 ANALISIS VEHICULAR.

FICHA DE TRÁFICO VEHÍCULAR				
CALLE ESMERALDAS				
TIEMPO	CANTIDAD DE VEHICULOS LIVIANOS		CANTIDAD DE VEHICULOS PESADOS	
SEGUNDOS	AUTOS	MOTOS	BUSES	CAMIONES PEQUEÑOS
31	22		1	1
30	11		1	1
33	16	1	1	1
32	15	1	1	1
32	25	2		
34	21	1	1	1
30	17		1	1
34	19	2	1	1
35	15		2	1
30	20	2	3	
34	19	1		
32	22	2	3	
35	15		2	1
31	22		1	1
30	11		1	1
33	16	1	1	1
32	15	1	1	1
32	25	2		
34	21	1	1	1
30	17		1	1
34	19	2	1	1
35	15		2	1
30	20	2	3	
34	19	1		
32	22	2	3	
30	17		1	1
32	15	1	1	1
32	25	2		
34	21	1	1	1
34	19	2	1	1
35	15		2	1
34	19	1		
	1980/H	60/H	60/H	45/H
1040	Tiempo total de observacion			

FICHA DE TRÁFICO VEHICULAR				
AV. JOSÉ DE ANTEPARA				
TIEMPO	CANTIDAD DE VEHICULOS LIVIANOS		CANTIDAD DE VEHICULOS PESADOS	
SEGUNDOS	AUTOS	MOTOS	BUSES	CAMIONES PEQUEÑOS
41	38	1	5	
30	32	1	8	
39	15		9	
45	30	2	7	
44	38		7	1
41	33	3	4	
46	30	5	6	1
42	37	2	7	3
43	29	2	7	
46	31	1	6	
39	15		9	
45	30	2	7	
44	38		7	1
44	38		7	1
46	30	5	6	1
42	37	2	7	3
43	29	2	7	
46	31	1	6	
30	32	1	8	1
35	26	2	4	1
38	40	1	7	1
40	29	1	6	2
39	23	3	9	
43	29		7	1
41	28		9	
40	30		7	2
	1800/H	60/H	420/H	56/H
1072	Tiempo total de observacion			

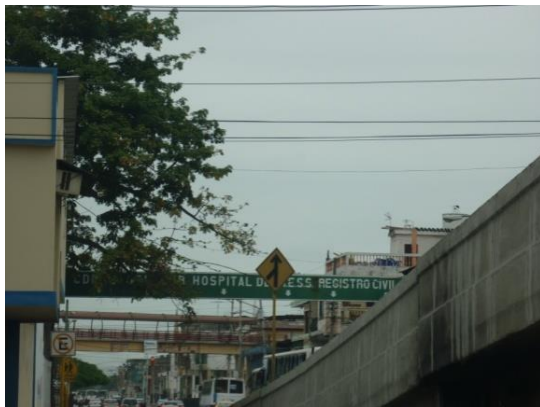
FICHA DE TRÁFICO VEHÍCULAR				
CALLE EL ORO				
TIEMPO	CANTIDAD DE VEHICULOS LIVIANOS		CANTIDAD DE VEHICULOS PESADOS	
SEGUNDOS	AUTOS	MOTOS	BUSES	CAMIONES PEQUEÑOS
39	19	1		
35	19	4	1	1
34	19	1		
33	21	3	1	1
38	24	2		
36	25		2	1
35	27	1		
36	22	4	1	
36	21			
35	29	4	1	1
36	17	3		
37	17		1	
34	10	3		1
38	10	3	2	
36	17			2
34	21	2	1	
36	23	3		4
35	22		2	
35	25	2		1
34	26	3	2	2
35	23	3		
34	23	1	1	1
35	25	2		1
34	26	3	2	2
35	23	3		
34	23	1	1	1
34	23	1		
35	23	3		
35	23	3		
34	23	1	1	1
	1200/ 1 h	120/1 h	57/1 h	54/1 h
1057	Tiempo total de observacion			

ANEXO 3 VIALIDAD

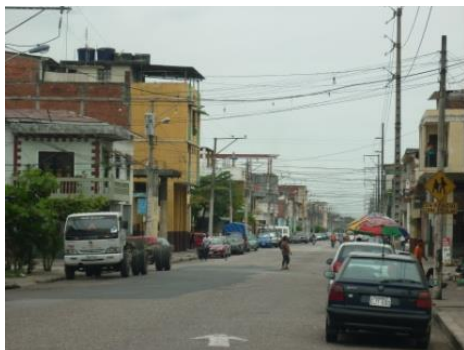
AV. VENEZUELA

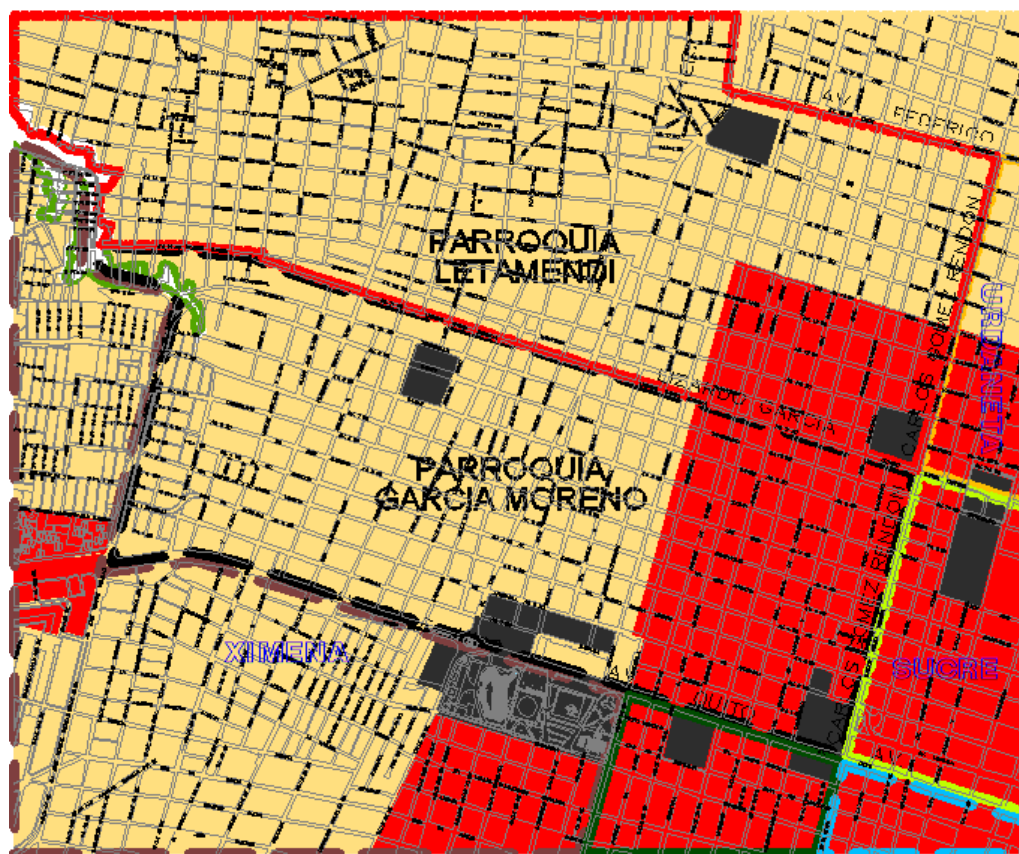


AV. JOSÉ ANTEPARA

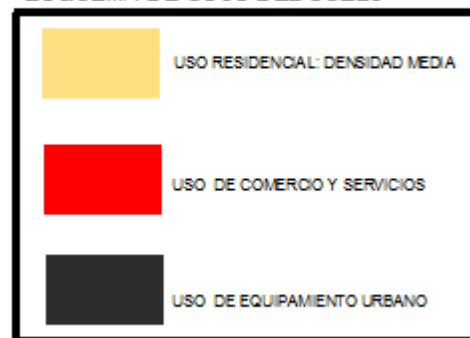


AV. ESMERALDAS, ELORO GARCIA MORENO





ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR
SIMBOLOGÍA:
ESQUEMA DE USOS DEL SUELO



ANEXO 5 ENCUESTA

ENCUESTA

FECHA: _____ PROFESION: _____

SEXO: ☐ FEMENINO ☐ MASCULINO EDA:

1.- ¿Cuántas personas conforman su hogar?

2 4 6

3 5 otros: _____

2.- ¿cuántos niños, jóvenes, adultos hay en su casa?

1 1 1

2 2 2

3 3 3

Otros: _____

3.- ¿Como usted considera los equipamientos comunales y sociales existentes en su sector?

Malo ☐ bueno ☐ regular ☐

4.- ¿Qué tipo de equipamientos comunales y sociales cree usted que debe ser implementado en este sector?

☐ Educación ☐ salud ☐ comercio ☐ servicios ☐ áreas verdes
 Jardín de Infantes centro de salud locales comerciales deportes
 Todos los anteriores. _____ refén policial Casa comunal

5.- ¿Está usted de acuerdo que se implemente un proyecto de equipamientos comunales y sociales en este sector?

☐ Muy de acuerdo
☐ De acuerdo
☐ Ni de acuerdo ni en desacuerdo
☐ En Desacuerdo
☐ Muy en desacuerdo

6.- ¿Qué tiempo se demora en llegar a un hospital o centro de salud?

0 A 15 MIN	
15 A 30 MIN	
30 A 45 MIN	
45 A UNA HORA	

7.- ¿cree usted que los comercios menores que se encuentran segregados por todo el sector deben ser reubicados?

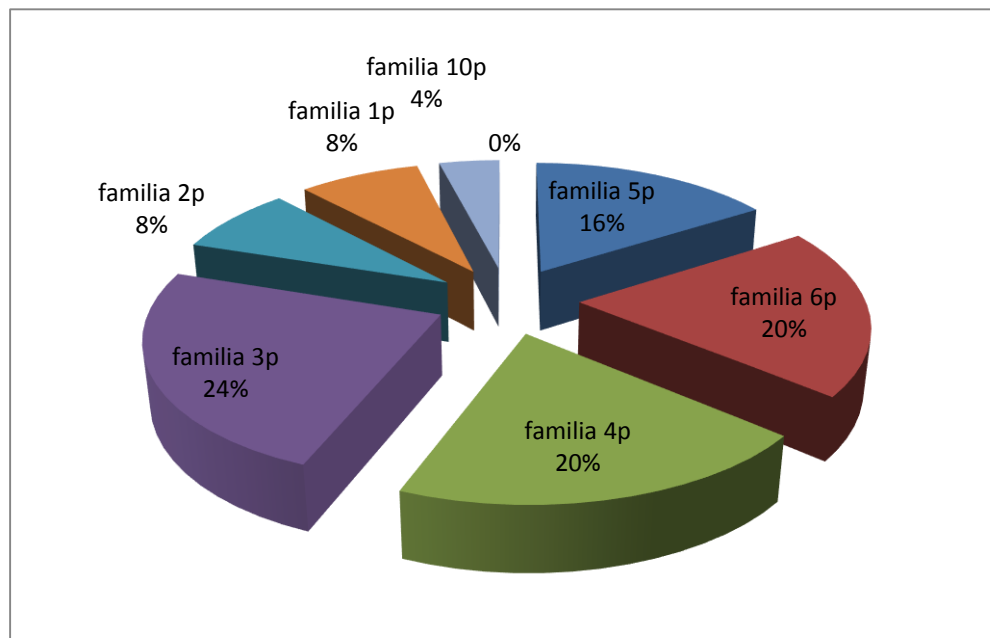
Si _____ No _____

8.- ¿cómo usted considera la seguridad en el sector?

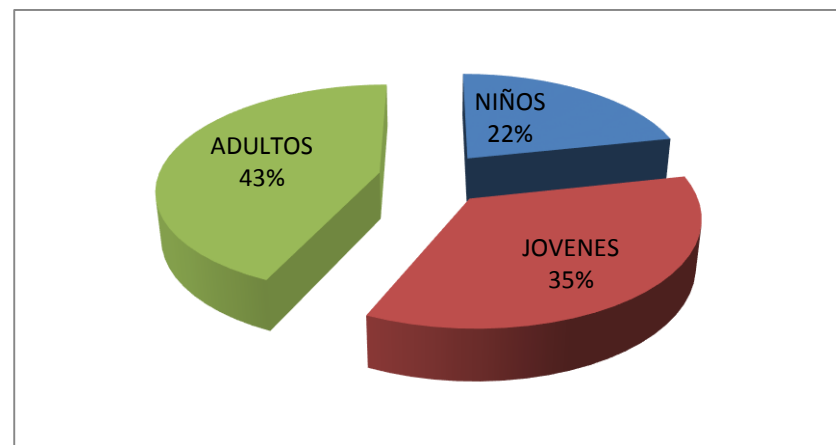
Peligrosa _____ poco peligrosa _____ no peligrosa _____



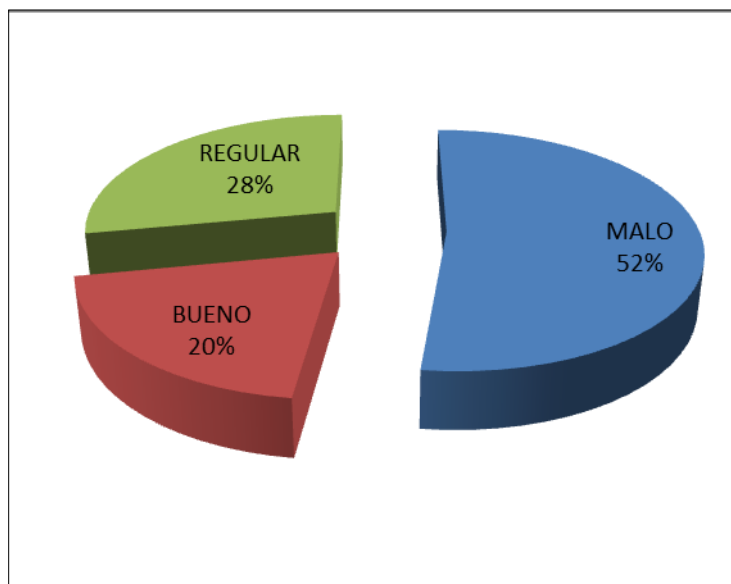
1.- ¿Cuántas personas conforman su hogar?



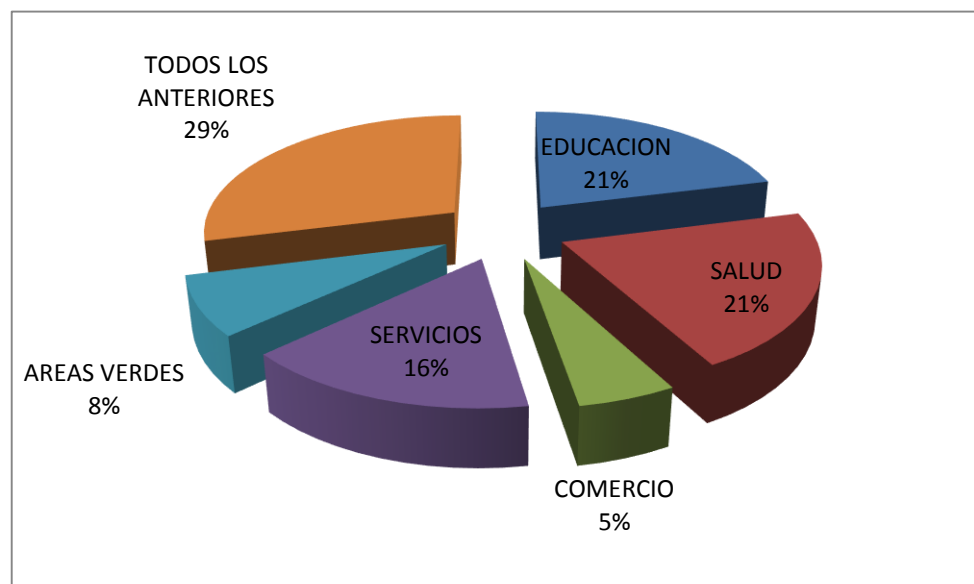
2.- ¿Cuántos niños, jóvenes, adultos, hay en su casa?



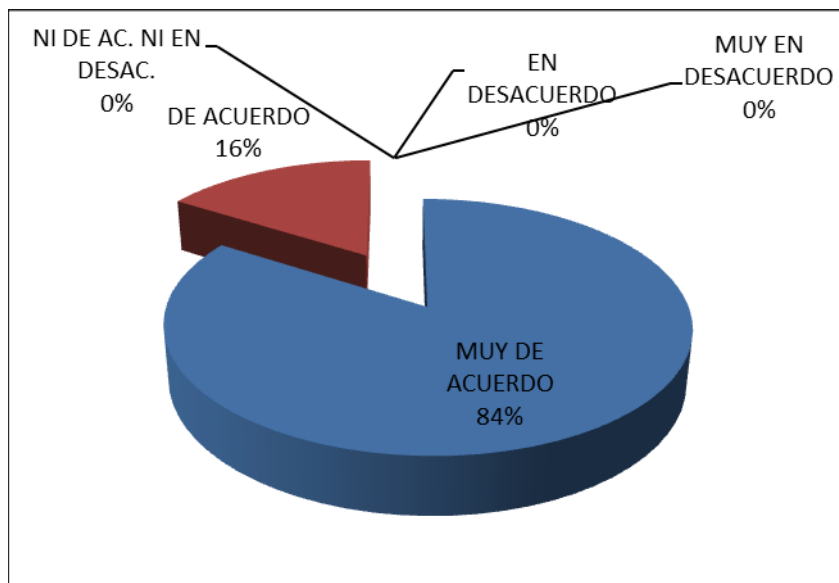
3.- ¿Como usted considera los equipamientos comunales y sociales existentes en su sector?



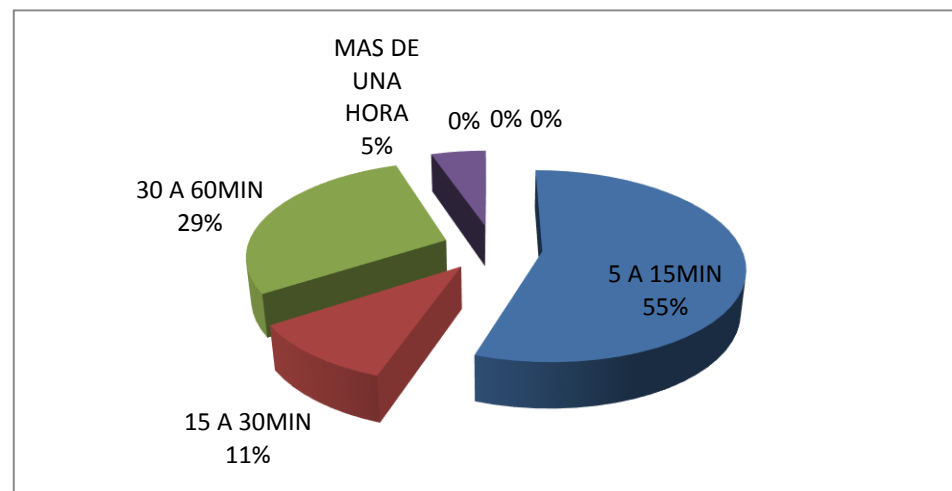
4.- ¿Qué tipo de equipamientos comunales y sociales cree Usted que debe ser implementado en este sector?



5.- ¿Está usted de acuerdo que se implemente un proyecto de equipamientos comunales y sociales en este sector?



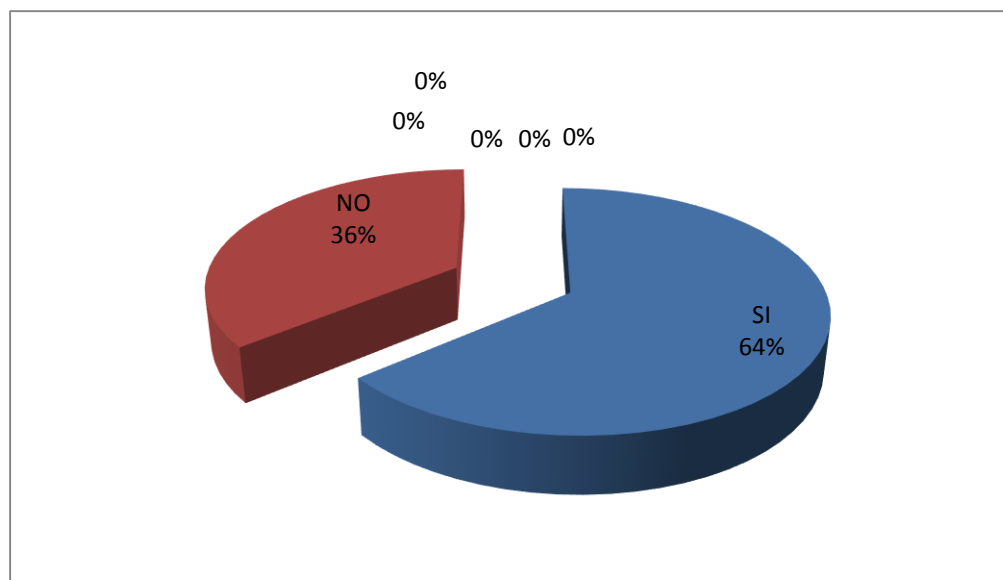
6.- ¿Qué tiempo se demora en llegar a un hospital o centro de salud?



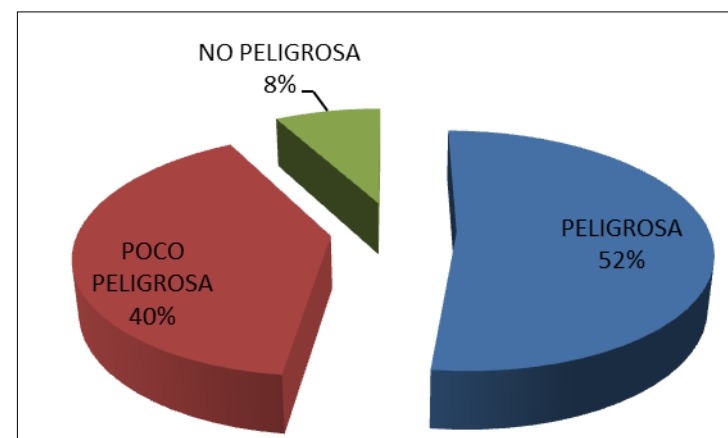
7.- ¿cree usted que los comercios menores que se encuentran segregados por todo el sector deben ser reubicados?

Con relación al comercio, en las encuestas realizadas los habitantes del sector opinaron al **SI**. Con lo siguiente:

- Principalmente los que pintan
- Para que exista un orden e incrementar la economía del sector
- Y que sean multicomercios.



8.- ¿Cómo usted considera la seguridad en el sector?



ANEXO 6 (PROGRAMA DE NECESIDADES)

SALUD:

ZONA ADMINISTRATIVA			
SUJETO	ACTIVIDADES	ESPACIO	MOBILIARIO
Usuarios	Espera	Hall de espera	Sillas, cesto de basura
Secretaria	Dar información	Oficina	Escritorio, sillas, archivadores
Administrador	Controla, supervisa	Oficina	Escritorio, sillas, archivadores
Archivador	Archiva documentos	Oficina de archivos	Archivadores, silla
Pacientes	Entrega de medicinas	Farmacia	Escritorio, Silla, archivadores
Personal Administrativo	Almacenar	Bodega de suministro	Archivadores, sillas.
Personal Administrativo	Asearse, arreglarse	SS.HH (H Y M)	Lavabo, inodoro, urinario

ZONA MÉDICA			
SUJETO	ACTIVIDADES	ESPACIO	MOBILIARIO
Pacientes	Espera	Espera General	Sillas, cesto de basura.
	Espera Consulta externa	Consultorio de Pediatría	Escritorio, Mesa de apoyo, Balanza, camilla, mesa de trabajo, instrumentos.
		Consultorio Gineco-Obstetra	Escritorio, Biblioteca personal, mesa de apoyo, camilla, instrumentos, baño.
		Consultorio Medicina General	Escritorio, Biblioteca personal, mesa de apoyo, camilla, instrumentos.
	Atención al paciente	Consultorio Odontológico	Escritorio, armario dental, esterilización, mesa de apoyo.
	Ausulta	Preparación vacunas	Escritorio, camilla, instrumentos archivos, balanzas niños y adultos.
	Atención al paciente	Enfermería	Escritorio, sillas, curaciones.
		Primeros Auxilios	Escritorio, camilla, silla, instrumentos.

ZONA DE SERVICIOS GENERALES			
SUJETO	ACTIVIDADES	ESPACIO	MOBILIARIO
Médicos	Descanso	Estar Médico	sillas, cesto de basura
Servicios	Almacenar	Bodega taller	Escritorio, silla Perchas
	Mantenimiento	Cuarto de Mantenimiento	Perchas
	Mantenimiento	Cuarto de Máquinas	Maquinas, silla
Guardia.	Cuidado del Subcentro	Guardianía	Mesa, silla
Pacientes	Asearse, arreglarse	SS.HH (H Y M)	Lavabo, inodoro, urinario

ZONA COMPLEMENTARIA			
SUJETO	ACTIVIDADES	ESPACIO	MOBILIARIO
Personas que acuden al subcentro	Parquear Vehículos	Parque Público	Vehículos
	Circular	Circulaciones	Hall, Corredores,
	Recreación	Áreas verdes	Áreas verdes, Bancas

EDUCACIÓN:

ZONA ADMINISTRATIVA			
SUJETO	ACTIVIDADES	ESPACIO	MOBILIARIO
Usuarios	Espera	Hall de espera	Sillas, cesto de basura
Secretaria	Dar información recibe llamadas	Oficina	Escritorio, sillas archivadores
Administrador	Controla, supervisar	Oficina	Escritorio, sillas, archivadores
Gerente	Autoridad y Control	Oficina	Escritorio, silla, archivadores.
Contadora	Llevar las Cuentas	Oficina	Escritorio, sillas, archivador
Pagaduría	Cobrar, las cuotas	Oficina	Escritorio, Sillas, archivadores
Personal Adm. Padres	Reuniones Varias	Sala de Reuniones	Archivadores, sillas.
Personal Administrativo	Asearse, arreglarse	SS.HH (H Y M)	Lavabo, inodoro, urinario
	Archivar documentos	Archivo general	Perchas, silla, archivadores

ZONA DE CUIDADO Y ENSEÑANZA			
SUJETO	ACTIVIDADES	ESPACIO	MOBILIARIO
Niños y niñas	Desarrollo del niño, enseñanza y aprendizaje, motricidad, lenguaje, fisiológica, emocional, educativa. Aquí adquirirían conocimientos de separación, individualización, disciplina, control.	Aulas teóricas-Usos Múltiples	Escritorio, sillas, mesas, archivadores
		Sala de Lactantes	Escritorio, sillas, mesas, cunas, archivadores.
		Sala de Gateo	Sillas, colchonetas.
		Sala de Música-manualidades	Escritorio, sillas, archivador
Madres y padres de familia	Realizar Visitas.	Sala de Visitas	Mesa, Sillas, cesto de basura
Persona	Control de los niños y niñas	Oficina	Escritorio, silla.
Niños, niñas	Jugar, distraerse	Patio de recreo	
Niños, niñas, padres, maestros.	Asearse, arreglarse	SS.HH (H Y M)	Lavabo, inodoro, urinario

ZONA ÍNTIMA			
SUJETO	ACTIVIDADES	ESPACIO	MOBILIARIO
Niños y niñas	Descansar	Dormitorio 45 días- 1 año	Cama, cunas, clóset
		Dormitorio 1 a 3 años	Camas, cunas, clóset
		Dormitorio 3 a 5 años 11 meses	Camas, cunas, clóset
	Asearse, arreglarse	SS.HH. duchas	Lavabo, inodoro, urinario, duchas
	Preparación de biberones	Cocina auxiliar	Cocina, lavabo, mesón

ZONA DE BIENESTAR SOCIAL			
SUJETO	ACTIVIDADES	ESPACIO	MOBILIARIO
Niños y niñas	Esperar	Sala de espera	Sillas, cesto de basura
Trabajadora social	Datos de los niños	Oficina Trabajadora social	Escritorio, silla, archivadores
Médico	Atención a los niños	Oficina Departamento medico	Escritorio, silla, camilla, archivad.
	Archivar documentos	Cuarto de archivos	
Enfermería	Vacunar	Vacunación	Escritorio, sillas
Secretaria	Recepción -información	Oficina	Escritorio, sillas, archivadores
Personas de esta zona.	Asearse, arreglarse	SS.HH.	Lavabo, inodoro, urinario
	Almacenar	Bodega	Perchas

ZONA DE SERVICIOS			
SUJETO	ACTIVIDADES	ESPACIO	MOBILIARIO
Niños y niñas, maestros	Comer	Comedor	Sillas, mesas.
Cocinera	Cocinar	Cocina	Cocina, mesón de cocina, lavabo.
	Almacenar alimentos	Cuarto Despensa	
1 Persona	Lavar, planchar, secar, la ropa de los niños.	Lavandería, secado, planchado.	Lavadora, secadora, tabla de planchar. Clóset
	Tender la ropa	Patio de tendido	Cordeles
Bodeguero	Almacenar	Bodega	Silla, perchas.
Personal de servicio	Asearse, arreglarse	SS.HH.	Lavabo, inodoro, urinario

ZONA COMPLEMENTARIA			
SUJETO	ACTIVIDADES	ESPACIO	MOBILIARIO
Guardián	Guardianía	Cuarto del guardián	Mesa, silla
	Mantenimiento	Cuarto-transformadores	Transformadores
	Almacenar	Bodega	Perchas y silla
	Mantenimiento	Cuarto de bomba	Bomba
Maestros, padres de familia	Parquear vehículos	Parqueaderos	Parqueos
Niños niñas maestros	Recrearse y distraerse	Áreas verdes	Bancas, jardines
Niños y niñas	Jugar	Juegos recreativos e infantiles.	Juegos infantiles

SERVICIOS:

CASA COMUNAL:

ZONA ADMINISTRATIVA			
SUJETO	ACTIVIDADES	ESPACIO	MOBILIARIO
Usuarios	Esperar	Hall de espera	Sillas, cesto de basura.
Secretaria	Dar información, recibir llamadas	Oficina	Escritorio, sillas, archivadores
Administrador	Organizar, planificar, dirigir, controlar.	Oficina	Escritorio, sillas, archivadores
	Almacenar	Útil	Perchas
Contabilidad	Llevar las cuentas	Oficina	Escritorio, sillas, archivadores
Personal administrativo	Asearse, arreglarse	SS.HH.	Lavabo, inodoro, urinario

ZONA SOCIAL			
SUJETO	ACTIVIDADES	ESPACIO	MOBILIARIO
Población	Esperar	Hall de espera	Sillas, cesto de basura.
	Reuniones, recepciones	Salón de usos múltiples	Escritorio, sillas, escenario
Alumnos	Corte y confección	Taller	Escritorio, sillas, mesas, perchas
	Peluquería y belleza	Taller	Escritorio, mesas, sillas, perchas
Bodeguero	Almacenar	Útil	Perchas
Población	Asearse, arreglarse	SS.HH.	Lavabo, inodoro, urinario

ZONA DE SERVICIO			
SUJETO	ACTIVIDADES	ESPACIO	MOBILIARIO
Servicio	Preparación de alimentos	Cocina	Cocina, mesón, lavabo
	Almacenar	Bodega	Silla, perchas
	Mantenimiento	Cuarto de transformador	Transformador.

ZONA COMPLEMENTARIA			
SUJETO	ACTIVIDADES	ESPACIO	MOBILIARIO
Personas que acuden a la casa comunal	Parquear	Parqueos	Parqueo
	Recrearse, distraerse	Áreas verdes	Bancas, jardines

UPC:

UPC			
SUJETO	ACTIVIDADES	ESPACIO	MOBILIARIO
Población	Esperar	Sala de espera	Sillas, cesto de basura
Secretaria	Informar, llamar, recibir	Oficina	Escritorio, sillas, archivadores
Jefe	Organizar, controlar	Oficina	Escritorio, sillas, archivadores
1 persona	Monitorear	Cuarto de monitoreo	Escritorios, sillas, computadores
Policías	Reuniones varias	Sala de reuniones	Mesa, sillas
	Tomar café, comer	Cafetería	Cocina, mesas, sillas
	Dormir	Dormitorios	Camas litera, closet
1 persona	Lavar	Cuarto de Lavandería	Lavadora, secadora

ANEXO 7 (CUANTIFICACIÓN DE ÁREAS)

EDUCACION: GUARDERIA-JARDIN DE INFANTES

ZONA ADMINISTRATIVA	
ESPACIOS	AREAS
HALL-ESPERA	8,00
SECRETARIA-RECEPCION	12,00
ADMINISTRACION-DIRECCION	10,00
GERENCIA	10,00
CONTABILIDAD	10,00
PAGADURIA	12,00
SALA DE REUNIONES	20,00
ARCHIVO GENERAL	9,00
SS.HH.	6,00

ZONA DE CUIDADO Y ENSEÑANZA	
ESPACIOS	AREAS
4 AULAS TEORICAS X 40,00	160,00
SALA DE LACTANTES	60,00
SALA DE GATEO	60,00
SALA DE MUSICA Y MANUALIDADES	40,00
PATIO DE RECREO	48,00
SALA DE VISITAS	4,00
CONTROL	3,00
SS.HH.	40,00

ZONA INTIMA	
ESPACIOS	AREAS
DORMITORIO MENOR DE 1 AÑO	60,00
DORMITORIO DE 1 A 3 AÑOS	60,00
DORMITORIO DE 3 A 5 AÑOS	40,00
3 COCINA AUXILIAR 6X3	18,00
SS.HH. DUCHAS 12X3	36,00

ZONA DE BIENESTAR SOCIAL	
ESPACIOS	AREAS
SALA DE ESPERA	6,00
TRABAJADORA SOCIAL	9,00
PRIMEROS AUXILIOS	9,00
SECRETARIA	5,00
SS.HH.	3,00

ZONA DE SERVICIO	
ESPACIOS	AREAS
COMEDOR	90,00
COCINA	13,00
CUARTO DE DESPENSA	9,00
LAVANDERIA	13,00
PATIO DE TENDIDO	8,00
BODEGA	4,00

ZONA COMPLEMENTARIA	
ESPACIOS	AREAS
CUARTO DE GUARDIAN	30,00
CUARTO DE TRANSFORMADOR	7,00
BODEGA	3,00
CUARTO DE BOMBA	2,00
PARQUEOS	
AREAS VERDES	
JUEGOS RECREATIVOS E INFANTILES	

SALUD: SUBCENTRO DE SALUD

ZONA ADMINISTRATIVA	
ESPACIOS	AREAS
HALL-ESPERA	6,00
SECRETARIA-RECEPCION	8,00
ADMINISTRACION-DIRECCION	8,00
ESTADISTICAS-ARCHIVO	20,00
BODEGA SUMINISTRO	7,00
FARMACIA	20,00
SS.HH (H Y M)	4,00

ZONA MEDICA	
ESPACIOS	AREAS
CONSULTORIO DE PEDIATRIA	20,00
CONSULTORIO GINECO-OBSTETRA	25,00
2 CONSULTORIO MEDICINA GENERAL	20,00
CONSULTORIO ODONTOLOGICO	20,00
PREPARACION-VACUNAS	20,00
ENFERMERIA	12,00
PRIMEROS AUXILIOS	16,00

ZONA DE SERVICIOS GENERALES	
ESPACIOS	AREAS
ESTAR-MEDICO	9,00
BODEGA TALLER	7,00
MANTENIMIENTO	3,00
CUARTO DE MAQUINAS	10,00
SS.HH. PUBLICOS	12,00
GUARDIANIA	3,00

ZONA COMPLEMENTARIA	
ESPACIOS	AREAS
PARQUEO PUBLICO	
CIRCULACIONES	
AREAS VERDES	

SERVICIOS: UPC.

ZONA ADMINISTRATIVA	
ESPACIOS	AREAS
HALL-ESPERA	6,00
SECRETARIA-RECEPCION	12,00
ADMINISTRACION-DIRECCION	15,00
	12,00
SS.HH (H Y M)	12,00
AREA TOTAL	12,00

CASA COMUNAL:

ZONA ADMINISTRATIVA	
ESPACIOS	AREAS
HALL-ESPERA	8,00
SECRETARIA-INFORMACION	12,00
ADMINISTRACION	10,00
CONTABILIDAD	5,00
UTIL	3,00
SS.HH.	2,00

ZONA SOCIAL	
ESPACIOS	AREAS
SALON DE USOS MULTIPLES	70,00
TALLER DE CORTE Y CONFECCION	35,00
TALLER DE PELUQUERIA Y BELLEZA	35,00
SS.HH.	9,00

ZONA DE SERVICIO	
ESPACIOS	AREAS
COCINA	9,00
BODEGA	4,00
CUARTO DE TRANSFORMADOR	6,00

ZONA COMPLEMENTARIA	
ESPACIOS	AREAS
PARQUEOS PUBLICOS	
AREAS VERDES	

COMERCIO: COMERCIO BARRIAL:

ZONA COMERCIAL	
ESPACIOS	AREAS
8 LOCALES DE FRUTERIAS Y VERDULERIAS 9 c/u	72,00
3LOCALES DE COMIDA 9m ² c/u	27,00
6 LOCALES DE TALLERES 9m ² c/u	54,00
5 LOCALES DE TIENDAS 12m ² c/u	60,00
34 LOCALES DE ARTICULOS VARIOS 9 m ² c/u	306,00
SS.HH. (H Y M)	36,00
AREA TOTAL	936,00

ZONA ADMINISTRATIVA	
ESPACIOS	AREAS
ADMINISTRADOR	12,00
BODEGA	6,00
AREA TOTAL	18,00

RECREACION Y AREAS VERDES:

RECREACION	
ESPACIOS	AREAS
ESPACIOS DE RECREACION	
JUEGOS INFANTILES	
CANCHA DE USOS MULTIPLES	
CAMINERAS, PLAZAS	

VALOR DE PROPIEDAD Y COSTO DE SUELO

En el sector de estudio calles Venezuela – El Oro y Esmeraldas – José de Antepara, el costo de la propiedad es de \$60 dólares x m². Detallado de la siguiente manera:

VALOR DE SUELO

MANZANAS	M2	VALOR	TOTAL
1	3417	60	205020
2	3404	60	204240
3	3412	60	204720
4	3784	60	227040
5	3631	60	217860
6	3288	60	197280
7	3360	60	201600
8	3392	60	203520
9	3916	60	234960
10	3788	60	227280
11	3711	60	222660
12	4350	60	261000
13	4155	60	249300
14	3635	60	218100
15	3593	60	215580
16	3600	60	216000
17	3867	60	232020
18	3845	60	230700
19	3539	60	212340
20	4133	60	247980
21	5838	60	350280
22	4220	60	253200
23	3891	60	233460
24	3202	60	192120
TOTAL	90971		5.458.260

VALOR DE PROPIEDADES.-

Comparamos dos sectores para obtener un valor promedio de propiedades por manzana:

Plan Mucho Lote.-

Vamos a comparar dos modelos de vivienda del Plan Mocho Lote, el primer modelo es de una sola planta, y el segundo modelo de dos plantas:

MODELO DE VIVIENDA	PRECIOS
Modelo 1 planta, dúplex, 3 dormitorios, 48m2, con acabados, terreno medianero y cerramiento	\$ 11.489,96
Modelo 2 plantas, 3 dormitorios, esquinera, 86.72 m2, con acabados y cerramiento	\$ 20,774.41

Modelo 1.-

El valor de las propiedades por m2 del modelo 1 del Plan Mucho Lote es de \$ 239.37, una manzana está valorada en \$21775728.27 dólares:

$$\text{\$ } 239.37 \times 90971 = \text{\$ } 21775728.27$$

Modelo 2.-

El valor de las propiedades por m2 del modelo 2 del Plan Mucho Lote es de \$ 239.55, una manzana está valorada en \$21792768.12 dólares:

$$\text{\$ } 239.55 \times 90971 = \text{\$ } 21792768.12$$

Sector De Estudio.-

El valor de las propiedades de una manzana está valorado entre \$1143978.5 y \$1231917 dólares, en promedio da un total de:

$$\text{\$ } 1143978.5 + \text{\$ } 1231917 = \text{\$ } 2375895.50 / 2 = 1187947.75$$

$$= 1187947.75 \times 24 \text{ mz} = \text{\$ } 28.510.746$$

VALOR PROMEDIO DE PROPIEDADES.-

MODELO	VALOR
PLAN MUCHO LOTE MODELO 1	21775728.27
PLAN MUCHO LOTE MODELO 2	21792768.12
SECTOR DE ESTUDIO	28510746.00
VALOR PROMEDIO DE PROPIEDAD	24026414.13

$$\text{VALOR POR M2 DE PROPIEDAD} = \text{\$ } 24026414.13 / 90971 \text{ m}^2 =$$

$$\text{\$ } 264.11$$



VALOR TOTAL DE EXPROPIACION.-

VALOR	
SUELO	5458260
PROPIEDAD	24026414.13
VALOR TOTAL DE SUELO Y PROPIEDAD	29484674.13

VALOR POR M2 DE EXPROPIACION = \$ 29484674.13 / 90971 m2 =

\$324.11