



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

“ARQ. GUILLERMO CUBILLO RENELLA”

TESIS DE PREGRADO PARA OPTAR POR EL TITULO DE ARQUITECTO

TITULO DE TESIS:

ESTUDIO Y PROPUESTA DE REVITALIZACION EN LA PARROQUIA NUEVE DE OCTUBRE OESTE DE
LA CIUDAD DE GUAYAQUIL 2018-2025.

AUTOR:

SR. KEVIN FERNANDO SORIA HERNANDEZ

TUTOR:

ARQ. DR. JOHNNY BURGOS FLORES, PHD

GUAYAQUIL – ECUADOR

2018 – 2019

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA		
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN		
TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Estudio y propuesta de Revitalización en la Parroquia Nueve de Octubre oeste de la Ciudad de Guayaquil 2018-2025.	
AUTOR:	Kevin Fernando Soria Hernández	
TUTOR(ES):	Arq. Dr. Johnny Burgos Flores, Phd	
INSTITUCIÓN:	Universidad de Guayaquil	
UNIDAD/FACULTAD:	Facultad de Arquitectura y Urbanismo	
CARRERA:	Arquitectura	
GRADO OBTENIDO:		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	2019	No. DE PÁGINAS: 130
ÁREAS TEMÁTICAS:	Social - urbano, recreacional, deportivo.	
PALABRAS CLAVE/ KEYWORDS:	Revitalización, conservación, espacio público, cohesión social.	
RESUMEN/ABSTRACT		
Con el presente estudio de las manzanas ubicadas en la parroquia nueve de octubre oeste se pretende evidenciar las problemáticas sociales y edificatorias del sitio, mediante el concepto de revitalización se realiza una propuesta en la que se hace el análisis de viviendas mediante trabajos de campo, dicho análisis libera espacios donde se propone una senda peatonal conectada con nodos que determinan la trayectoria para actividades humanas, creando una red que une las manzanas del sitio, la revitalización también consiste en rehabilitar espacios en abandono tales como la Federación Deportiva del Guayas que no aporta positivamente al sector en aspectos como lo social y lo urbano, y finalmente para solucionar la problemática edificatoria se propone construcciones verticales, para potencializar otros usos de suelo que mejoren la calidad de vida de los habitantes y al desarrollo de cohesión social.		
ADJUNTO PDF:	☒ SI	☐ NO
CONTACTO CON AUTOR:	Teléfono: 0994217301 04-3110311	E-mail: kevinfer29@hotmail.com kevin.soriah@ug.edu.ec
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:	Nombre: Secretaria Facultad de Arquitectura y Urbanismo Teléfono: 042293096 ext 104 E-mail: secretariafau@ug.edu.ec	



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
UNIDAD DE TITULACION

FAU FACULTAD DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO
"Arq. Guillermo Cubillo Renella"

ANEXO 12

LICENCIA GRATUITA INTRANSFERIBLE Y NO EXCLUSIVA PARA EL USO NO COMERCIAL DE LA OBRA CON FINES NO ACADÉMICOS

Yo, **Kevin Fernando Soria Hernández**, con C.I. No. **0919352682**, certifico que los contenidos desarrollados en este trabajo de titulación, cuyo título es **"Estudio y propuesta de Revitalización en la Parroquia Nueve de Octubre Oeste de la Ciudad de Guayaquil 2018-2025."** son de mi absoluta propiedad y responsabilidad Y SEGÚN EL Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN*, autorizo el uso de una licencia gratuita intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la presente obra con fines no académicos, en favor de la Universidad de Guayaquil, para que haga uso del mismo, como fuera pertinente

Kevin Soria H

Kevin Fernando Soria Hernández
C.I. No. 0919352682

*CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN (Registro Oficial n. 899 - Dic./2016) Artículo 114.- De los titulares de derechos de obras creadas en las instituciones de educación superior y centros educativos.- En el caso de las obras creadas en centros educativos, universidades, escuelas politécnicas, institutos superiores técnicos, tecnológicos, pedagógicos, de artes y los conservatorios superiores, e institutos públicos de investigación como resultado de su actividad académica o de investigación tales como trabajos de titulación, proyectos de investigación o innovación, artículos académicos, u otros análogos, sin perjuicio de que pueda existir relación de dependencia, la titularidad de los derechos patrimoniales corresponderá a los autores. Sin embargo, el establecimiento tendrá una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra con fines académicos.



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
UNIDAD DE TITULACION

FAU ^{iv}
FACULTAD DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO
"Arq. Guillermo Cubillo Renella"

ANEXO 6

CERTIFICACIÓN DE PORCENTAJE DE SIMILITUD

Habiendo sido nombrado **Arq. Dr. Johnny Burgos Flores, Phd**, tutor del trabajo de titulación certifico que el presente trabajo de titulación ha sido elaborado por **Kevin Fernando Soria Hernández**, con N° C.I. **0919352682**, con mi respectiva supervisión, como requerimiento parcial para la obtención del título de **ARQUITECTO**.

Se informa que el trabajo de titulación: **Estudio y propuesta de Revitalización en la Parroquia Nueve de Octubre oeste de la Ciudad de Guayaquil 2018-2025**, ha sido orientado durante todo el periodo de ejecución en el programa antiplagio URKUND quedando en el 4% de coincidencia.

← → ↻ 🔒 <https://secure.arkund.com/view/47012659-884358-537734#q1bKLvayjibQMdQxNNMxMtQ>

URKUND

	List
Documento ESTUDIO Y PROPUESTA DE REVITALIZACION EN LA PARROQUIA NUEVE DE OCTUBRE OESTE DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL 2018.docx (D48138612)	⊞
Presentado 2019-02-20 11:46 (-05:00)	⊞
Presentado por kevin.soriah@ug.edu.ec	⊞
Recibido johnny.burgosf.ug@analysis.arkund.com	⊞
Mensaje KEVIN SORIA Mostrar el mensaje completo	⊞
4% de estas 16 páginas, se componen de texto presente en 4 fuentes.	

ventas.

Arq. Dr. Johnny Burgos Flores, Phd
TUTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN
N° C.I. 0905423786



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
UNIDAD DE TITULACION

FAU FACULTAD DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO
"Arq. Guillermo Cubillo Renella"

ANEXO 4

Guayaquil, 22 de febrero del 2019

Arquitecta

Rosa María Pin Guerrero, MSc.
DIRECTOR DE LA CARRERA DE ARQUITECTURA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
Ciudad. -

De mi consideración:

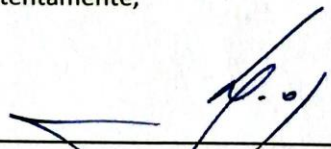
Envío a usted el informe correspondiente a la tutoría realizada al Trabajo de Titulación **Estudio y propuesta de Revitalización en la Parroquia Nueve de Octubre oeste de la Ciudad de Guayaquil 2018-2025**, del estudiante **Kevin Fernando Soria Hernández**, indicando que ha cumplido con todos los parámetros establecidos en la normativa vigente:

- El trabajo es el resultado de una investigación.
- El estudiante demuestra conocimiento profesional integral.
- El trabajo presenta una propuesta en el área de conocimiento.
- El nivel de argumentación es coherente con el campo de conocimiento.

Adicionalmente, se adjunta el certificado de porcentaje de similitud y la valoración del trabajo de titulación con la respectiva calificación.

Dando por concluida esta tutoría de trabajo de titulación, **CERTIFICO**, para los fines pertinentes, que el estudiante está apto para continuar con el proceso de revisión final.

Atentamente,


Arq. Dr. Johnny Burgos Flores, Phd
TUTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN
Nº C.I. 0905423786



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
UNIDAD DE TITULACION

FAU_i | FACULTAD DE
ARQUITECTURA Y URBANISMO
"Arq. Guillermo Cubillo Renel"

ANEXO 11

Guayaquil, 15 de marzo del 2019

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR REVISOR

Habiendo sido nombrado **Arq. Marcela Victoria Blacio Valdivieso Msc.**, tutor del trabajo de titulación **Estudio y Propuesta de Revitalización en la Parroquia Nueve de Octubre Oeste de la Ciudad de Guayaquil 2018-2025.**, certifico que el presente trabajo de titulación, elaborado por **Kevin Fernando Soria Hernández** con C.I. No. 0919352682, con mi respectiva supervisión como requerimiento parcial para la obtención del título de Arquitecto , en la Carrera Arquitectura /Facultad de Arquitectura y Urbanismo , ha sido **REVISADO Y APROBADO** en todas sus partes, encontrándose apto para su sustentación.

Arq. Marcela Victoria Blacio Valdivieso Msc.
DOCENTE TUTOR REVISOR
C.I. 0903976462



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
UNIDAD DE TITULACION

FAU | FACULTAD DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO
"Arq. Guillermo Cubillo Renella"

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

.....
ARQ.

PRESIDENTE

.....
ARQ.

MIEMBRO 1 (REVISOR)

.....
ARQ.

MIEMBRO 2

Dedicatoria

*E*ste trabajo de Titulación está dedicado a cada una de

las personas que me apoyaron en el proceso de mis estudios universitarios, como mis padres el Sr. Juan Carlos Soria y Sra. Lourdes Hernández, a mi mejor amiga y novia Lisseth Valle, a mis hermanos Freddy Soria y Atenea Soria, a mi abuelita Rosa Nevarez, a mis tías y tíos en especial a mi tía Myriam Hernández, a mi sobrina y ahijada Luciana Soria que llegaste a iluminar nuestras vidas y a seres queridos que hoy no se encuentran a mi lado pero que desde el cielo han sido luz en cada paso que he dado como mi abuelito materno Sr. Freddy Hernández y mi abuelita paterna Sra. Blanca Hidalgo.

Con amor es para todos ustedes.

Kevin Soria Hernández

Agradecimientos

*G*racias a Dios por permitirme llegar hasta donde estoy y cumplir con

éxito esta meta, a mis padres por brindarme su ayuda, amor y confianza, por el apoyo brindado en estos años de estudios.

A mi novia por su tiempo, paciencia, ayuda y dedicación, solo los dos sabemos la lucha diaria que hemos compartido en estos años de estudio.

A mi tía Myrian Hernández por brindarme su apoyo y conocimientos en el proceso de mi carrera.

A mis familiares, hermanos, tíos, tías, primos, primas por que cada uno en su momento me brindó su apoyo.

A los padres de mi novia, por su cariño y apoyo incondicional, mi gratitud hacia ustedes.

Gracias a Dios.

Kevin Soria Hernández

ÍNDICE DE CONTENIDOS

?	CAPITULO I	4
1.	PROBLEMA	4
1.1.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	4
1.2.	FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	4
1.3.	SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA	4
1.4.	OBJETIVOS.....	5
1.5.	FORMULACIÓN DEL TEMA	5
1.6.	JUSTIFICACIÓN	5
1.7.	DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	7
1.8.	PREMISAS DE INVESTIGACIÓN Y SU OPERACIONALIZACION	9
?	CAPITULO II	10
2.	MARCO REFERENCIAL	10
2.1.	MARCO TEÓRICO	10
2.2.	MARCO CONTEXTUAL	15
2.2.6.	CARACTERÍSTICAS ABIÓTICAS (MEDIO FÍSICO)	41
2.2.7.	ASPECTOS GEOLÓGICOS	44
2.2.8.	LEGALIDAD DEL TERRENO	44
2.2.9.	VIALIDAD	45
2.3.	MARCO CONCEPTUAL	53
2.4.	MARCO LEGAL.....	56
?	CAPITULO III	62
3.	METODOLOGIA	62
3.1.	ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN	62
3.2.	TIPO DE INVESTIGACIÓN	62
3.3.	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS	63
3.4.	POBLACIÓN DEL SECTOR.....	64
?	CAPITULO IX	65
4.	RESULTADOS	65
4.1.	CONCLUSIONES DE ENCUESTAS.....	75
?	CAPITULO X	77
5.	PROPUESTA.....	77
5.1.	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	77
5.2.	CONSERVACIÓN O DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS	78
5.2.1.	LLENOS Y VACIOS	83
5.3.	OBJETIVOS.....	85
5.4.	FODA	85
5.5.	ACTIVIDADES GENERADORAS DE ESPACIOS	86
5.6.	PROGRAMA DE ESPACIOS URBANOS.....	87
5.7.	ZONIFICACIÓN DE ESPACIOS URBANOS.....	88

5.8.	CUADRO DE ÁREAS	89
5.9.	PROGRAMA DE ESPACIOS ARQUITECTÓNICOS	89
5.10.	ESTUDIO DE ÁREAS DE ESPACIOS ARQUITECTÓNICOS.....	90
5.11.	VEGETACIÓN	91
5.12.	ESTUDIO DEL IMPACTO AMBIENTAL	92
5.13.	CONCLUSIONES.....	93
5.14.	RECOMENDACIONES.....	93
5.15.	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	94
5.16.	ANEXOS	94

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1: TABLA DE PREMISAS DE INVESTIGACIÓN Y SU OPERACIONALIZACIÓN.....	9
TABLA 2: TABLA DE CAUSAS, CARACTERÍSTICAS E IMPACTO DE PROYECTO	14
TABLA 3: TABLA DE PARROQUIAS URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL.....	17
TABLA 4: TABLA DE DESCRIPCIÓN DE MANZANAS A INTERVENIR DE LA PARROQUIA NUEVE DE OCTUBRE OESTE.....	19
TABLA 2: TABLA DE CUADRO DE ÁREAS EXISTENTES	33
TABLA 5: TABLA DE INFORMACIÓN TÉCNICA DE MODELO ANALÓGICO 1.....	47
TABLA 6: TABLA DE INFORMACIÓN TÉCNICA DE MODELO ANALÓGICO 2.....	53
TABLA 7: TABLA DE DESCRIPCIÓN DE PREDIOS, USO DE SUELO Y DENSIDAD POBLACIONAL	69
TABLA 8: TABLA DE DESCRIPCIÓN DE DEMOLICIÓN O CONSERVACIÓN DE VIVIENDA	83
TABLA 9: FODA.....	86
TABLA 10: ACTIVIDADES GENERADORAS DE ESPACIOS.	86
TABLA 11: TABLA DE ESPACIOS ARQUITECTÓNICOS	90
TABLA 12: TABLA DE ESPACIOS ARQUITECTÓNICOS	91

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1: PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ESPACIO	8
15	
ILUSTRACIÓN 2: MAPA DE UBICACIÓN DEL CANTÓN GUAYAQUIL.	15
ILUSTRACIÓN 3: PLANO DE PARROQUIAS URBANAS DEL CANTÓN GUAYAQUIL	17
ILUSTRACIÓN 4: PLANO DE UBICACIÓN ESPECÍFICA	18
ILUSTRACIÓN 5: PLANO DE LOTES DEL CANTÓN GUAYAQUIL. IDENTIFICADO LOS USOS DE SUELO. MZ 0012.....	20
ILUSTRACIÓN 6: PLANO DE LOTES DEL CANTÓN GUAYAQUIL. IDENTIFICADO LOS USOS DE SUELO. MZ 0013.....	21
ILUSTRACIÓN 7: PLANO DE LOTES DEL CANTÓN GUAYAQUIL. IDENTIFICADO LOS USOS DE SUELO. MZ 0014.....	22
ILUSTRACIÓN 8: PLANO DE LOTES DEL CANTÓN GUAYAQUIL. IDENTIFICADO LOS USOS DE SUELO. MZ 0015.....	23
ILUSTRACIÓN 9: PLANO DE LOTES DEL CANTÓN GUAYAQUIL. IDENTIFICADO LOS USOS DE SUELO. MZ 0018.....	24
ILUSTRACIÓN 10: PLANO DE LOTES DEL CANTÓN GUAYAQUIL. IDENTIFICADO LOS USOS DE SUELO. MZ 0019.....	25
ILUSTRACIÓN 11: PLANO DE LOTES DEL CANTÓN GUAYAQUIL. IDENTIFICADO LOS USOS DE SUELO. MZ 0020.....	26
ILUSTRACIÓN 12: PLANO DE LOTES DEL CANTÓN GUAYAQUIL. IDENTIFICADO LOS USOS DE SUELO. MZ 0021.....	27
ILUSTRACIÓN 13: PLANO DE LOTES DEL CANTÓN GUAYAQUIL. IDENTIFICADO LOS USOS DE SUELO. MZ 0028.....	28
ILUSTRACIÓN 14: PLANO DE LOTES DEL CANTÓN GUAYAQUIL. IDENTIFICADO LOS USOS DE SUELO. MZ 0029.....	29
ILUSTRACIÓN 15: PLANO DE LOTES DEL CANTÓN GUAYAQUIL. IDENTIFICADO LOS USOS DE SUELO. MZ 0032.....	30
ILUSTRACIÓN 16: PLANO DE LOTES DEL CANTÓN GUAYAQUIL. IDENTIFICADO LOS USOS DE SUELO. MZ 0033.....	31
ILUSTRACIÓN 17: PLANO DE LOTES DEL CANTÓN GUAYAQUIL. IDENTIFICADO LOS USOS DE SUELO. MZ 0015.....	32
ILUSTRACIÓN 18: IMÁGENES DE MZ 0012.....	34
ILUSTRACIÓN 19: IMÁGENES DE MZ 0013.....	34
ILUSTRACIÓN 20: IMÁGENES DE MZ 0014.....	35
ILUSTRACIÓN 21: IMÁGENES DE MZ 0015.....	35

ILUSTRACIÓN 22: IMÁGENES DE MZ 0018.....	36
ILUSTRACIÓN 23: IMÁGENES DE MZ 0019.....	36
ILUSTRACIÓN 24: IMÁGENES DE MZ 0020.....	37
ILUSTRACIÓN 25: IMÁGENES DE MZ 0021.....	37
ILUSTRACIÓN 26: IMÁGENES DE MZ 0028.....	38
ILUSTRACIÓN 27: IMÁGENES DE MZ 0029.....	38
ILUSTRACIÓN 28: IMÁGENES DE MZ 0032.....	39
ILUSTRACIÓN 29: IMÁGENES DE MZ 0033.....	39
ILUSTRACIÓN 30: IMÁGENES DE MZ 0085.....	40
ILUSTRACIÓN 31: VALORES MENSUALES DE TEMPERATURA.....	41
ILUSTRACIÓN 32: VALORES MENSUALES DE HUMEDAD.....	42
ILUSTRACIÓN 33: VALORES MENSUALES DE VIENTOS.....	43
ILUSTRACIÓN 34: PLANO DE VIALIDAD DEL SECTOR.....	45
ILUSTRACIÓN 35: PARADAS DE BUSES.....	46
ILUSTRACIÓN 36: PLANO DE ÁREA DEL TERRENO.....	48
ILUSTRACIÓN 37: VISTA DE PLAZA.....	49
ILUSTRACIÓN 38: VISTA DE CICLO VÍA.....	49
ILUSTRACIÓN 39: VISTA DE CAMINERIAS.....	50
ILUSTRACIÓN 40: ESPACIO PARA ESPECTÁCULOS.....	50
ILUSTRACIÓN 41: PLANO DE ÁREA DE TERRENO.....	51
ILUSTRACIÓN 42: VISTA DE EQUIPAMIENTO.....	52
ILUSTRACIÓN 43: DESCRIPCIÓN DE NORMAS EDIFICATORIAS DE ZONA CENTRAL.....	56
ILUSTRACIÓN 44: DESCRIPCIÓN DE NORMAS EDIFICATORIAS DE ZONA CENTRAL.....	57
ILUSTRACIÓN 45: DESCRIPCIÓN DE NORMAS EDIFICATORIAS DE ZONA CENTRAL.....	57
ILUSTRACIÓN 46: PLANO DE NORMAS EDIFICATORIAS APLICADAS A LA ZONA CENTRAL.....	57
ILUSTRACIÓN 47: DISEÑO DE ENCUESTA.....	63
ILUSTRACIÓN 48: DIAGRAMA DE USO DE SUELOS.....	70
ILUSTRACIÓN 49: PLANO DE USO DE SUELOS.....	71
ILUSTRACIÓN 50: DIAGRAMA PREGUNTA 1.....	72
ILUSTRACIÓN 51: DIAGRAMA PREGUNTA 2.....	73
ILUSTRACIÓN 52: DIAGRAMA PREGUNTA 3.....	73
ILUSTRACIÓN 53: DIAGRAMA PREGUNTA 4.....	74
ILUSTRACIÓN 54: DIAGRAMA PREGUNTA 5.....	74
ILUSTRACIÓN 55: DIAGRAMA PREGUNTA 6.....	75
ILUSTRACIÓN 56: PLANO DE LLENOS Y VACÍOS.....	84
ILUSTRACIÓN 57: PLANO DE PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN.....	88

INDICE DE ANEXOS Y APÉNDICES

1.	PLANOS ARQUITECTÓNICOS.....	96
2.	PLANOS DE JUEGOS INFANTILES.....	106
3.	PLANOS DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS	108
4.	PLANOS ESTRUCTURALES	111
5.	PLANO URBANO	114

ESTUDIO Y PROPUESTA DE REVITALIZACION EN LA PARROQUIA NUEVE DE OCTUBRE OESTE DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL 2018-2025.

Autor: Kevin Fernando Soria Hernández

Tutor: Arq. Dr. Johnny Burgos Flores, Phd

- **RESUMEN**

Con el presente estudio de las manzanas ubicadas en la parroquia nueve de octubre oeste se pretende evidenciar las problemáticas sociales y edificatorias que no aportan a la funcionalidad del sitio, mediante el concepto de revitalización se realiza una propuesta en la que se hace el análisis de viviendas mediante trabajos de campo y basándonos en dos criterios que determinan si la vivienda se conserva o no, dicho análisis libera espacios donde se propone una senda peatonal conectada con nodos que determinan la trayectoria para actividades humanas, creando una red que une las manzanas del sitio, la revitalización también consiste en rehabilitar espacios en abandono tales como la Federación Deportiva del Guayas que no aporta positivamente al sector en aspectos como lo social y lo urbano, y finalmente para solucionar la problemática edificatoria se propone construcciones verticales, para potencializar otros usos de suelo que mejoren la calidad de vida de los habitantes y al desarrollo de cohesión social.

PALABRAS CLAVE: REVITALIZACIÓN, CONSERVACIÓN, ESPACIO PÚBLICO, COHESIÓN SOCIAL.

**STUDY AND PROPOSAL FOR REVITALIZATION IN THE PARISH NINE OCTOBER WEST OF THE
CITY OF GUAYAQUIL 2018-2025.**

Author: Kevin Fernando Soria Hernández

Tutor: Arq. Dr. Johnny Burgos Flores, Phd

- **ABSTRACT**

With the present study of the apples located in the parish of October nine, the aim is to show the social and edificatory problems that do not contribute to the functionality of the site, through the concept of revitalization a proposal is made in which the analysis of housing is made through field work and based on two criteria that determine whether the house is preserved or not, this analysis frees spaces where a pedestrian path is connected with nodes that determine the trajectory for human activities, creating a network that links the blocks of the site, the revitalization also consists of rehabilitating abandoned spaces such as the Sports Federation of Guayas that does not contribute positively to the sector in aspects such as the social and the urban, and finally to solve the building problems vertical constructions are proposed, to potentiate other land uses that improve the quality of life of the inhabitants and to develop roll of social cohesion.

KEY WORDS: REVITALIZATION, CONSERVATION, PUBLIC SPACE, SOCIAL COHESION.

INTRODUCCIÓN

La propuesta de revitalización surge del deterioro de la imagen urbana, del porcentaje de densidad edificatoria y la ausencia de espacios públicos que tiene la Ciudad de Guayaquil, por lo que es necesario iniciar desde un punto clave, conocido por problemas de inseguridad social, sector en el cual se ubican espacios que son patrimonio cultural de la ciudad y espacios deportivos referenciales de la misma, ubicados en la Parroquia Nueve de Octubre Oeste.

Las soluciones principales de la revitalización es cambiar los usos de suelo para tener un equilibrio entre lo construido y el espacio público, dotando el sector de infraestructuras necesarias como luminarias, paraderos de buses, espacios para el peatón, espacios recreacionales, espacios deportivos, áreas verdes, minimizar la contaminación visual, viviendas verticales, agrupar los comercios en un espacio netamente comercial que se convierta en un punto referencial en la ciudad, dotar de islas de ventas de comidas, artesanías y misceláneos para no tener vendedores ambulantes que hacen uso de las aceras o del espacio público para realizar sus ventas.

Esta propuesta pretende mejorar la calidad de vida de las personas residentes del sector, aplicando criterios de diseños urbanos y arquitectónicos, respetando las normativas edificatorias y urbanas del GAD Municipal de Guayaquil.

- **CAPITULO I**

- 1. **PROBLEMA**

- 1.1. **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

La compacidad como eje estructural e indicador de que el entorno urbano donde se habita debe ser de calidad y sostenible, (Palenzuela, 2013) en relación a la distribución espacial de los usos de suelo que debe apuntar al respecto de la normativa urbana, y es precisamente lo que no ocurre en la Parroquia Nueve de Octubre Oeste de Guayaquil, y específicamente en el sector comprendido entre las calles Miguel Hurtado al norte, calle Cinco “S” al sur, Av. Machala al este, y José Mascote al oeste, sector que se ha visto afectado por la densidad edificatoria existente, (Palenzuela, 2013) que no mantiene equilibrio entre lo construido y el espacio libre; como resultado existe escasez de espacio público, falta de infraestructura, funcionalidad vial, falta de diversidad urbana, espacio verde y problemáticas sociales.

- 1.2. **FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

¿Cómo revertir los efectos de deterioro que presentan las manzanas ubicadas dentro de la Parroquia Nueve de Octubre Oeste causados por factores físicos, sociales y urbanos?

- 1.3. **SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA**

- ¿Cuántos solares componen las trece manzanas ubicadas dentro de la Parroquia Nueve de Octubre Oeste y que tipo de usos se cumple en ellos?
- ¿Qué tipo de usos de suelos existen en las trece manzanas ubicadas dentro de la Parroquia Nueve de Octubre Oeste, y con qué equipamientos cuenta el sector?
- ¿Cuáles son las necesidades y carencias de la Parroquia Nueve de Octubre Oeste?

1.4. OBJETIVOS

1.4.1. OBJETIVO GENERAL

- Desarrollar el estudio para la propuesta de la Revitalización en la Parroquia Nueve de Octubre Oeste, fundamentado en el conocimiento del número de solares y su uso; el análisis de la trama urbana y equipamientos del sector; así como las necesidades y carencias, para mejorar la calidad de vida de las familias que habitan en el sector

1.4.2. OBJETIVO ESPECIFICO

- Inventariar solares de las trece manzanas ubicadas dentro de la Parroquia Nueve de Octubre Oeste, para caracterizar su uso y la densidad de las mismas.
- Analizar la trama urbana de las trece manzanas para identificar los usos de suelo y los equipamientos con que cuenta el sector.
- Determinar las necesidades y carencias de la Parroquia Nueve de Octubre Oeste.

1.5. FORMULACIÓN DEL TEMA

Estudio y Propuesta de Revitalización en la Parroquia Nueve de Octubre Oeste de la Ciudad de Guayaquil 2018-2025.

1.6. JUSTIFICACIÓN

Con la revitalización se pretende mejorar el modelo urbano, con el propósito de devolver y aumentar las capacidades y potencialidades funcionales de un sector, convirtiéndose en un sitio atractivo para los residentes y visitantes, donde la población pueda relacionarse en un

espacio público diverso, para hacer de este un sitio habitable, donde se viva en armonía y con cohesión social.

1.6.1. SOCIAL

En la Constitución de la República del Ecuador, Título VI, Régimen de Desarrollo, Primer Capítulo, Principios Generales, Artículo 276, literal 6, "se busca promover un orden territorial equilibrado y equitativo que integre y articule aspectos socioculturales, administrativos, económicos y de la gestión que contribuye a la unidad del Estado".

1.6.2. LEGAL

La Ley de Educación Superior de la República del Ecuador, Sanciones del Título V, Capítulo Único del procedimiento para imponer sanciones a las instituciones de educación superior, Disposiciones Generales, literal 5 "nos dice que se entenderá que se han realizado o publicado trabajos de relevancia para Efectos de la aplicación de la Ley y de este reglamento, cuando se haya acreditado la autoría, la coautoría, la edición académica, la compilación o la coordinación de obras que, por su carácter científico o investigativo, hayan constituido una contribución al conocimiento, exclusivamente, en su especialidad campo".

1.6.3. ACADÉMICA

El proyecto puede favorecer a los estudiantes de la Universidad de Guayaquil, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, interesados en el análisis del espacio urbano, cómo aplicar los criterios urbanos, cómo un proyecto puede lograr la cohesión social.

1.7. DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

1.7.1. DOMINIO DE INVESTIGACIÓN

Ordenamiento Territorial Urbanismo y Tecnología de Sistemas Constructivos (HÁBITAT)

1.7.2. LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Soberanía, derechos y tecnologías en el ordenamiento territorial y ambiente de la construcción.

1.7.3. SUB/LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Tecnologías de la construcción, ingeniería civil y diseños arquitectónicos.

1.7.4. DELIMITACIÓN DEL ESPACIO

El área de estudio es el polígono que se encuentra delimitado por las calles Miguel Hurtado Antonio al norte, Calle 5S al sur, Av. Machala al este y José Macote al oeste.

1.7.5. DELIMITACIÓN DEL CONTENIDO

Se propone intervenir trece manzanas ubicadas dentro la Parroquia Nueve de Octubre Oeste, seleccionadas según análisis social y físico para reordenar el entorno urbano, mejorar la densidad edificatoria y la mixticidad de usos, implementando un espacio arquitectónico donde se agrupen los comercios existentes en el sector, y nodos de viviendas multifamiliares integrados con espacios verdes productivos para disminuir la densidad edificatoria, conjunto a

espacios públicos para lograr cohesión social, considerando que la propuesta representa un atractivo a personas de edad pequeña, mediana y mayor, por lo que se debe considerar en el diseño.

1.7.6. DELIMITACIÓN DEL TIEMPO

El desarrollo del trabajo de titulación será en un semestre, que inicia el 26 de octubre del 2018, y finalice en abril del 2019. En Anexos se detalla el cronograma de actividades. (ver Anexo 1)

1.8. PREMISAS DE INVESTIGACIÓN Y SU OPERACIONALIZACION

La propuesta de revitalización de un sector de la parroquia Nueve de Octubre rehabilitará trece manzanas, en función de sus usos y la densidad poblacional; reorganizara los usos de suelo en relación de los equipamientos con que cuenta el sector de estudio; satisfacerà las necesidades y carencias de espacios que demanda la comunidad.

PREMISA	INDICADORES	TÉCNICAS	INSTRUMENTO
La propuesta de revitalización de un sector de la parroquia Nueve de Octubre rehabilitará trece manzanas, en función de sus usos y la densidad poblacional.	Número de solares por manzanas El uso de suelo de cada solar La densidad poblacional por manzana	Encuesta-Muestreo Observación	Ficha de Encuesta y Observación
Reorganizará los usos de suelo en relación de los equipamientos con que cuenta el sector de estudio y el contexto	Usos de suelo de las trece manzanas Equipamientos del sector de estudio y del contexto	Observación y Mapeo	Mapa del sector y del contexto
Satisfacerà las necesidades y carencias de espacios que demanda la comunidad.	Espacios que demanda la comunidad	Encuesta muestreo	Ficha de Encuesta

Tabla 1:Tabla de premisas de investigación y su operacionalizacion

- **CAPITULO II**

2. MARCO REFERENCIAL

2.1. MARCO TEÓRICO

El presente marco teórico se estructura en base a tres conceptos que forman parte del proceso de análisis y del proyecto.

2.1.1. REVITALIZACIÓN URBANA

El concepto de revitalización urbana se enfoca hacia la forma de revertir los efectos de deterioro; físico, social, urbano o económico de la imagen urbana que proyecta un sector, no solo se pretende dar vida a un espacio en estado de deterioro, sino que en ese espacio se originen actividades integradoras, dinámicas que logren la cohesión social.

Al proponer la revitalización de manzanas dentro de la Parroquia Nueve de Octubre Oeste que forma parte del centro urbano de la Ciudad de Guayaquil, se pretende mejorar la estructura urbana de la parroquia y la calidad de vida de las personas residentes del sector y a la vez crear un modelo urbano que puedan adoptar otros sectores, fundamentado en la conservación y la rehabilitación. Sin embargo para dar vida a un sector en estado de deterioro se requiere conocer aspectos urbanos que nos permitan abordar de forma adecuada las problemáticas del sector:

- La Homogeneidad: explica que cuando un sector posee características similares y constantes, hace de áreas que sean homogéneas, y el estar relacionadas en ciertos aspectos como el uso del suelo, actividad urbana similar, entre otros, define hacia

donde puede ser dirigida la intervención en su mejoramiento, de tal manera que no se salgan de esas características y provoque el rompimiento de esa homogeneidad.

- **Uso del Suelo:** va cambiando en el transcurso del tiempo, teniendo diferentes fines de uso del suelo urbano, como residencial, comercial, administrativo, industrial, recreacional, de comunicación, etc. Por lo tanto, identificar el uso del suelo es indispensable para orientarnos sobre qué uso existe en el área, y de esta manera conocer las características indispensables para mejorar o revitalizar un sector específico. Tomando en cuenta el uso predominante en el área y el impacto que este provoca en el sector para una decisión adecuada en su intervención.
- **Secuencias Visuales:** Cuando se hace un recorrido por la ciudad, se observa en la imagen urbana ciertas características, como edificaciones, árboles, señalización, pavimento, etc. siendo estas las secuencias visuales, y por medio de ellas sentir la sensación de orden, desorden o de caos, según sea la situación en que se encuentren, así nace el deseo de caminar en ellas, por lo tanto la imagen que se presente siempre es importante y debe de cuidarse, logrando con ello que las personas que la visiten y los propios residentes de los lugares se sientan cómodos y se convierta en un lugar donde la gente quiera estar. Los elementos utilizados en el paisaje de la calle pública, como alcorques, aceras, árboles, iluminación, crean un entorno especial y que combinados con los edificios que moldean la calle, logran ese confort que se necesita para poder hacer de la imagen urbana un espacio con deseos de querer estar en él.

2.1.2. CONSERVACIÓN EDIFICATORIA

El objetivo principal de la conservación es en el mantenimiento de la edificación que mediante un análisis del sistema estructural, material, elementos no estructurales como fachadas, elementos decorativos o escalera, características de la superficie, valores patrimoniales arquitectónicos y culturales.

La conservación de viviendas es una estrategia viable para la revitalización urbana, pero cuando se habla de conservación se refieren al análisis como tal de cada vivienda, resultado dado por normativas y aspectos para determinar si la vivienda puede ser conservada y así mantener la base del diseño, la historia y arquitectura con la que fue fundado este sector, este análisis también permite liberar espacios, es ahí donde inicia la revitalización.

2.1.3. REHABILITACIÓN URBANA

La rehabilitación es la reconstrucción del espacio urbano que tras un previo mantenimiento no se logró contrarrestar los daños causado por el deterioro o exposición al medio ambiente, daños irreparables serian dentro del sistema estructural, materiales, afectación del entorno urbano o en casos de estar en riesgo la vida humana.

La rehabilitación aprovecha estos espacios y da paso al análisis de la estructura urbana y como lograr la propuesta que no solo mejore visualmente el sector, sino que también lo haga funcional, impulsar actividades comerciales, calidad de espacios, conservación ecológica con el uso de recursos. En correspondencia a la revitalización del sector se han identificado espacios que pueden lograr el objetivo de hacer de este sector un espacio funcional.

2.1.1. ESTADO DEL ARTE

En el estado de arte se considera experiencias de revitalización en diferentes ciudades, las causas que influyeron para llevarla a cabo, el impacto que tuvo sobre los habitantes de determinado sector. Como ejemplos tenemos:

- **REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO**

El Centro Histórico de Quito está lejos de considerarse como una parte más del tejido urbano de la ciudad, sus especiales características históricas, culturales y geográficas lo sitúan como un referente para la identidad del pueblo ecuatoriano, y un patrimonio de carácter estratégico para el desarrollo económico del país. Declarado por la UNESCO como el primer Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1978, es considerado uno de los conjuntos históricos más importantes de América Latina. El Gobierno de la República decidió impulsar una actuación decidida en el Centro Histórico de Quito que respondiera al carácter estratégico de dicho espacio urbano y a la gran complejidad de la problemática existente, con componentes urbanísticos, sociales o económicos, y que permitiera coordinar los esfuerzos de la multiplicidad de instituciones involucradas en su solución. Para ello, durante los días 14, 15, 27, 28 y 29 de junio de 2012 se realizó un taller con la intención de identificar la problemática del CHQ, elaborar un diagnóstico general y establecer una estrategia de actuación integral, en el que se contó con la presencia de representantes del Ministerio de Desarrollo urbano y Vivienda, del Ministerio Coordinador de Patrimonio y del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, así como de diferentes asociaciones y organizaciones de residentes en la zona.

Gracias a este taller se obtuvo un plan de actuación a medio plazo, con un programa de intervenciones emergentes que permitan la puesta en valor del Centro Histórico de Quito. 5 En base a la información antes descrita y conforme a los compromisos Presidenciales N° 19184, 20247, 19861, 21804, 22312 y corresponsable en el N° 22304 el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) promueve el presente proyecto de inversión para, ejecutar un programa de acciones emblemáticas a mediano plazo (5 años) que permita la revitalización del Centro Histórico Quito. (MIDUVI, 2015)

CAUSAS QUE INFLUYERON PARA REALIZAR EL PROYECTO DE REVITALIZACIÓN
• Gestión institucional deficiente y descoordinada • Altos índices de pobreza • Dificultades de accesibilidad y movilidad • Incompatibilidad de grandes equipamientos • Deterioro de edificaciones patrimoniales • Ausencia de actividad por la noche • Altos índices de delincuencia y percepción de inseguridad • Malas condiciones ambientales • Uso inadecuado de los espacios públicos Existe un desequilibrio en las intensidades de uso de áreas públicas en el espacio y el tiempo. • Déficit de infraestructuras y servicios públicos • Escasa población residente • Equipamientos culturales y recreativos subutilizados • Pérdida del patrimonio inmaterial
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR
• Comprende un espacio urbano de 376 hectáreas. • Con una población aproximada de 40.000 habitantes. • Con una estructura vial y parcelaria definida por una retícula cuadrangular que se adapta a la topografía existente.
IMPACTO DE LA REVITALIZACIÓN EN LOS HABITANTES DE DETERMINADO SECTOR
El proyecto promueve la participación de la ciudadanía (autoridades barriales, grupos consolidados de mujeres, tercera edad, jóvenes, residentes en general) en cada una de las intervenciones a realizarse. Este trabajo en conjunto con la comunidad provocará la conformidad en la mayoría de procesos, ya que en la medida de lo posible se tomarán en cuenta sus principales demandas, así como también permitirá incorporar patrones estéticos y culturales propios.

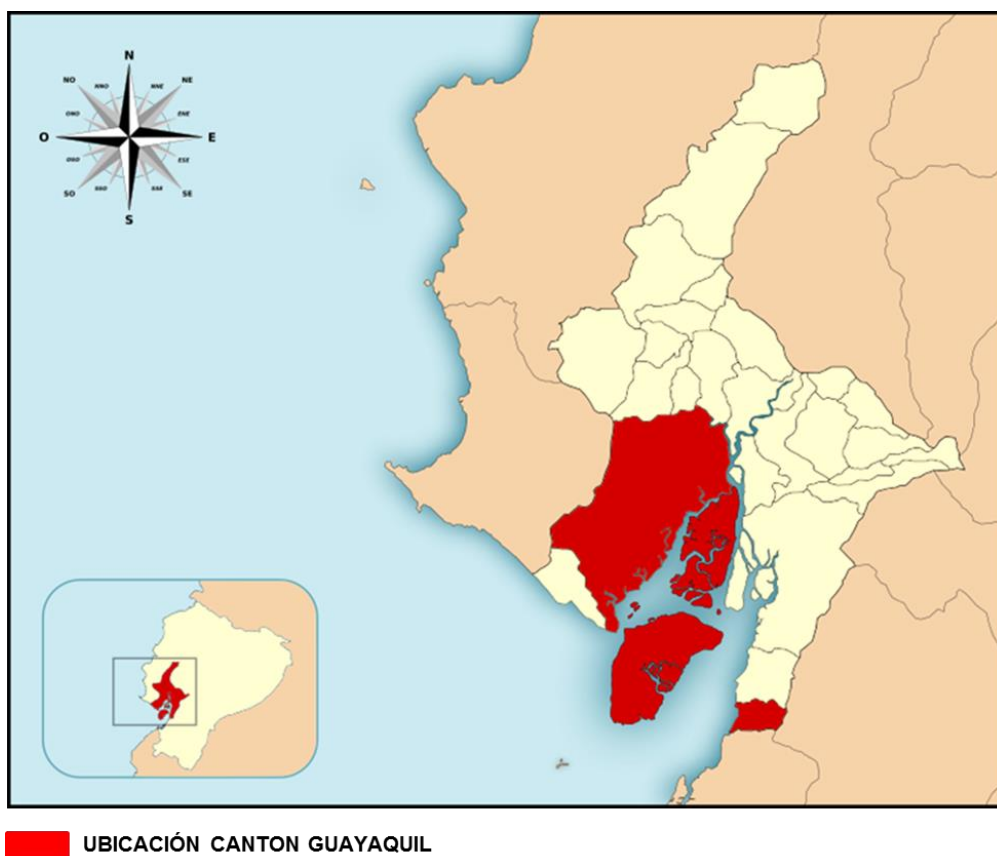
Tabla 2:Tabla de causas, características e impacto de proyecto

Fuente: (MIDUVI, 2015)

2.2. MARCO CONTEXTUAL

2.2.1. UBICACIÓN GENERAL

Guayaquil es el primer centro urbano, ubicado en la parte central de la provincia de Guayas, en el confluente sector de los ríos Daule y Babahoyo, que forman un gran cuerpo de agua llamado Guayas. Es oficialmente uno de los más grandes poblados por el Ecuador y dividido en dieciséis parroquias urbanas, se distingue por un fuerte uso del transporte público y privado, también debido a su posición de centro comercial, es tradicionalmente conocida como la ciudad capital del país. Limita al:



*Ilustración 2: Mapa de ubicación del Cantón Guayaquil.
Fuente: GAD Municipal*

- Al norte con los cantones Loma de Sargentillo, Nobol, Daule y Samborondon.
- Al sur con el Golfo de Guayaquil y la Provincia del Oro y el Azuay.
- Al este con los Cantones Duran, Naranjal y Balao.
- Al oeste con la Provincia de Santa Elena y el Cantón Playas.

La geografía de Guayaquil se caracteriza por su posición costera en la parte noroeste de América del Sur, en la región litoral de Ecuador y su ubicación entre el río Guayas y el estuario del Salado. La geografía de la ciudad, con su proximidad al océano y su condición de puerto, ha contribuido como un factor importante para hacer de Guayaquil la ciudad con la mayor densidad de población en la República del Ecuador.

El cantón de Guayaquil está ubicado en la parte noroeste de América del Sur, con pocas elevaciones y lejos de los Andes. El pequeño relieve de la ciudad y el cantón está formado por colinas que cruzan la ciudad y luego se unen a un sistema montañoso menor llamado "Chongón-Colonche" al oeste de la ciudad. La red fluvial de las Guayas, cerca de Guayaquil en el este, mientras que está atravesada y rodeada al oeste por el Estero Salado. Tiene fácil acceso al Océano Pacífico a través del Golfo de Guayaquil.

El cantón Guayaquil, reconocido como tal en la Ley de División Política del 25 de junio de 1824, tiene 16 parroquias urbanas que forman su cabecera cantonal que es la ciudad de Guayaquil y 5 parroquias rurales.



Ilustración 3: Plano de Parroquias urbanas del Cantón Guayaquil
Fuente: GAD Municipal

Nº	División Política del cantón Guayaquil	
	Parroquias Urbanas	Parroquias Rurales
1	Ayacucho	Juan Gómez Rendón (Progreso)
2	Bolívar	El Morro
3	Carbo	Posorja
4	Febres-Cordero	Puná
5	García Moreno	Tenguel
6	Letamendi	
7	Nueve de Octubre	
8	Olmedo	
9	Roca	
10	Rocafuerte	
11	Sucre	
12	Tarqui	
13	Urdaneta	
14	Chongón	
15	Pascuales.	
16	Ximena	

Tabla 3:Tabla de parroquias urbanas y rurales del Canton Guayaquil
Fuente: GAD Municipal

2.2.2. UBICACIÓN ESPECÍFICA

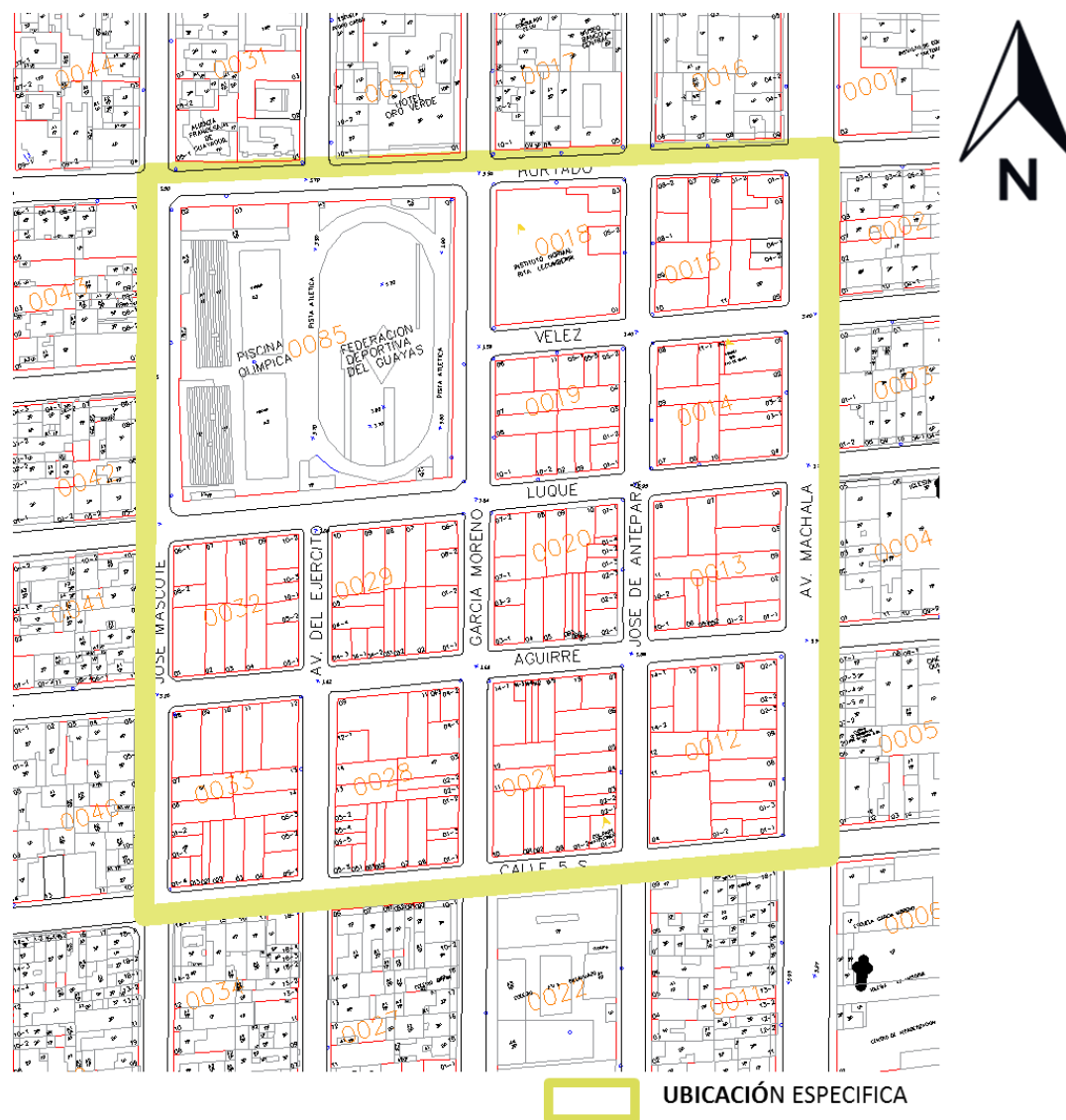


Ilustración 4: Plano de Ubicación Específica

Fuente: Investigación de campo.

El sitio de estudio está ubicado en la Parroquia Nueve de Octubre Oeste y se encuentra delimitado por las calles Miguel Hurtado Antonio al norte, Calle 5S al sur, Av. Machala al este y José Macote al oeste, siendo parte del centro urbano de la Ciudad de Guayaquil.

2.2.3. DIMENSIONES

El área total para intervenir es de 93.749,00 m², conformado por trece manzanas de la Parroquia Nueve de Octubre Oeste con numeración **0012 – 0013 – 0014 – 0015 – 0018 – 0019 – 0020 – 0021 – 0028 – 0029 – 0032 – 0033 - 0085.**

DESCRIPCION DE MANZANAS A INTERVENIR DE LA PARROQUIA NUEVE DE OCTUBRE OESTE		
NUMERACION	NUMERO DE LOTES	AREA POR MANZANA M2
0012	17	5090.11
0013	14	3796.67
0014	12	3411.22
0015	13	3789.19
0018	3	3786.38
0019	15	3374.71
0020	19	3705.12
0021	21	4952.88
0028	23	4954.10
0029	16	3765.44
0032	14	3820.42
0033	20	5140.60
0085	3	18139.05

Tabla 4: Tabla de descripción de manzanas a intervenir de la parroquia nueve de octubre oeste

Fuente: Investigación de campo.

2.2.3.1 CARACTERÍSTICAS DE MANZANAS

En las características de manzanas se detallan la ubicación específica por manzana, el tipo de uso de suelo y la cuantificación de cada uso.

- **Manzana 0012**

El área es de 5090.11 m², se ubica entre las calles Aguirre al norte, Calle 5S al sur, Av. Machala al este, José de Antepara al oeste y tiene 17 solares, donde encontramos uso de suelo comercial, educación y residencial.

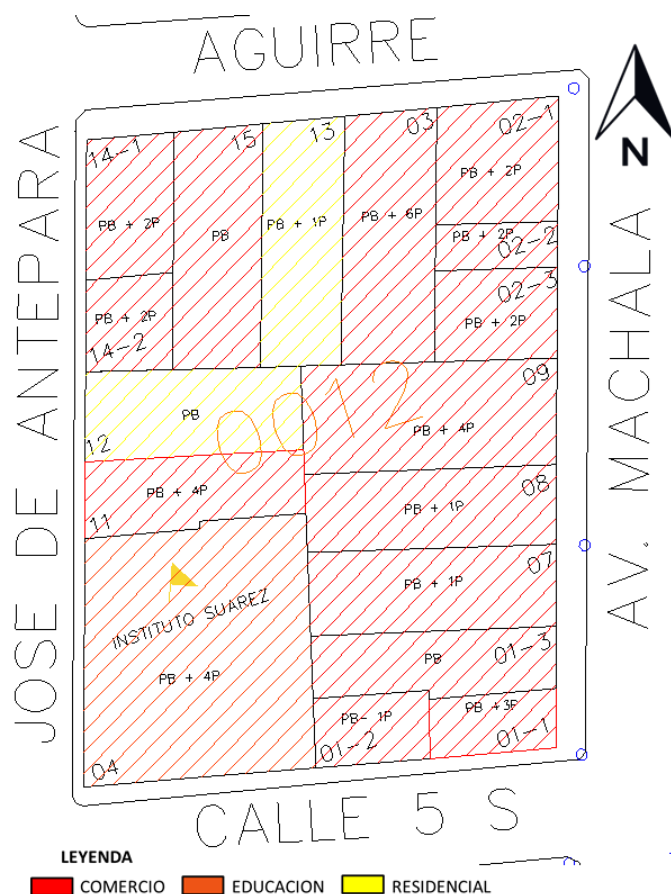


Ilustración 5: Plano de Lotes del Cantón Guayaquil. Identificado los usos de suelo. MZ 0012

Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0013**

El área es de 3796.67 m², se ubica entre las calles Luque al norte, Aguirre al sur, Av. Machala al este, José de Antepara al oeste y tiene 14 solares, donde encontramos uso de suelo comercial y residencial.

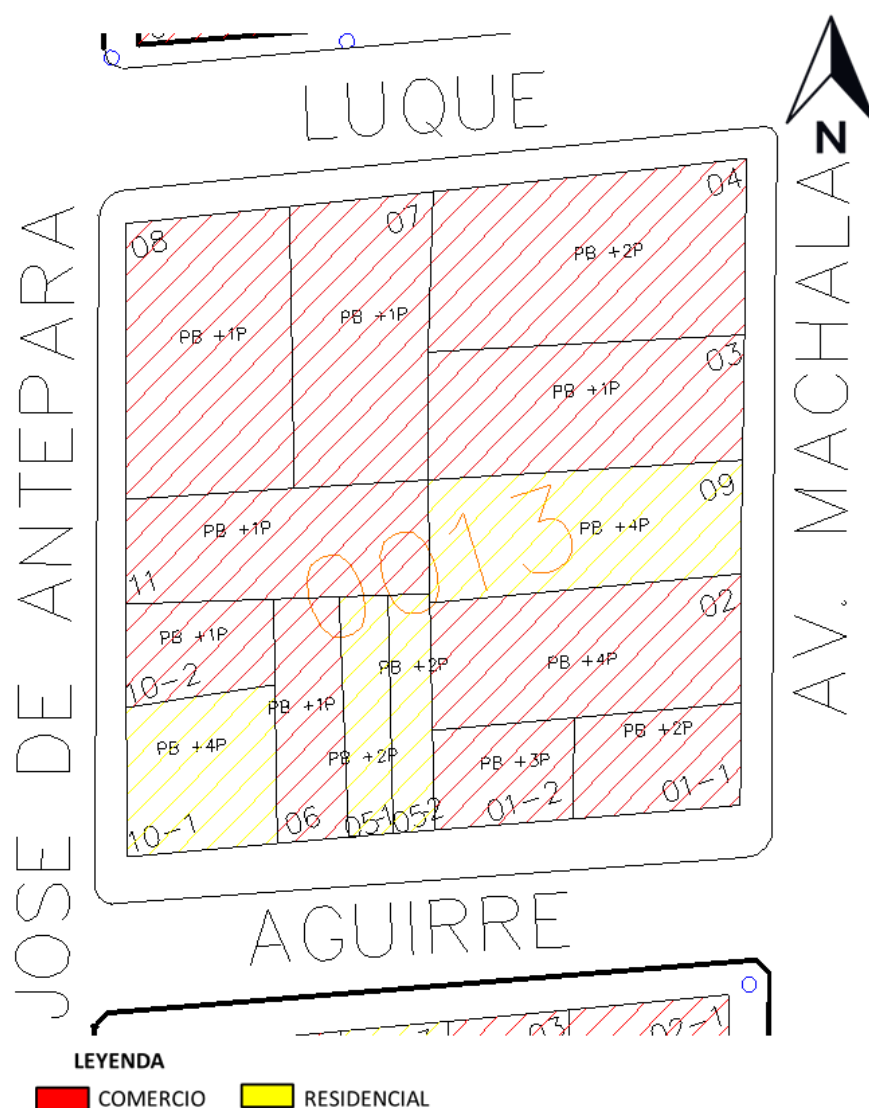


Ilustración 6: Plano de Lotes del Cantón Guayaquil. Identificado los usos de suelo. MZ 0013
Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0014**

El área es de 3411.22 m², se ubica entre las calles Vélez al norte, Luque al sur, Av. Machala al este, José de Antepara al oeste y tiene 12 solares, donde encontramos lotes vacíos y uso de suelo comercial y educación.

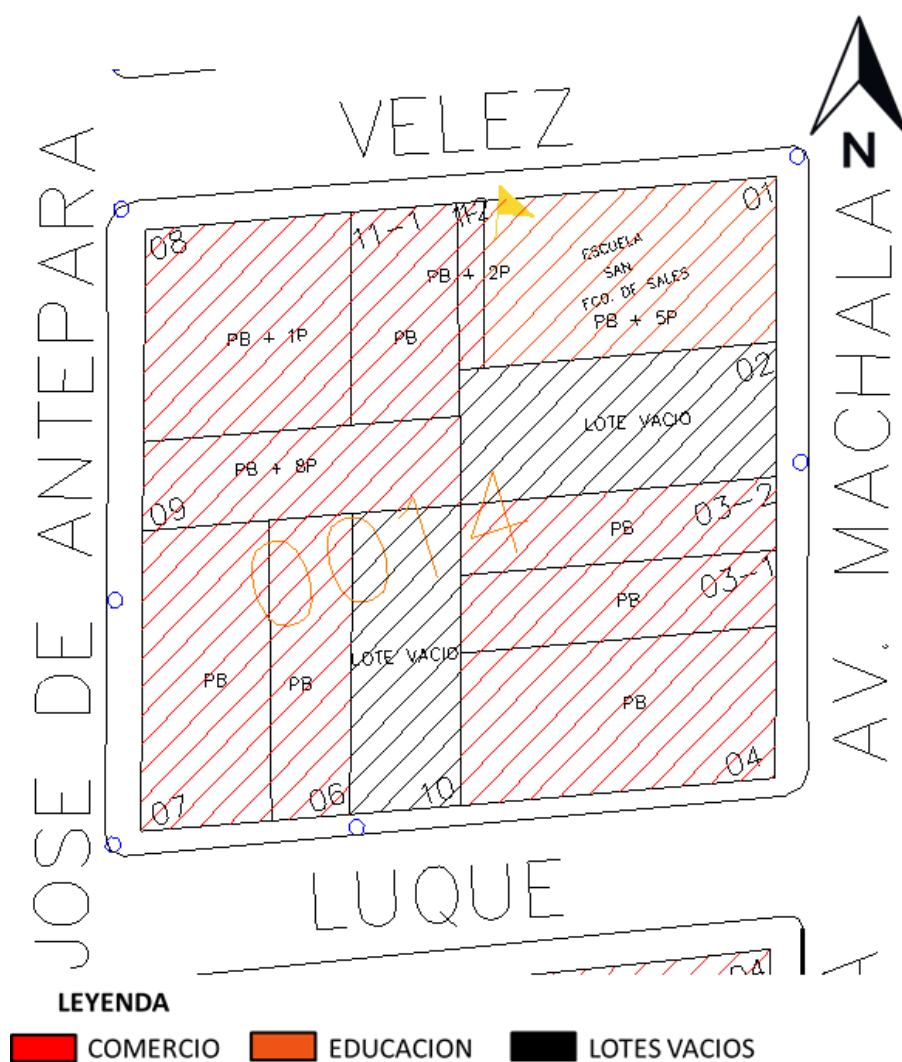


Ilustración 7: Plano de Lotes del Cantón Guayaquil. Identificado los usos de suelo. MZ 0014

Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0015**

El área es de 3789.19 m², se ubica entre las calles Hurtado al norte, Vélez al sur, Av. Machala al este, José de Antepara al oeste y tiene 13 solares, donde encontramos lotes vacíos y uso de suelo comercial, residencial.

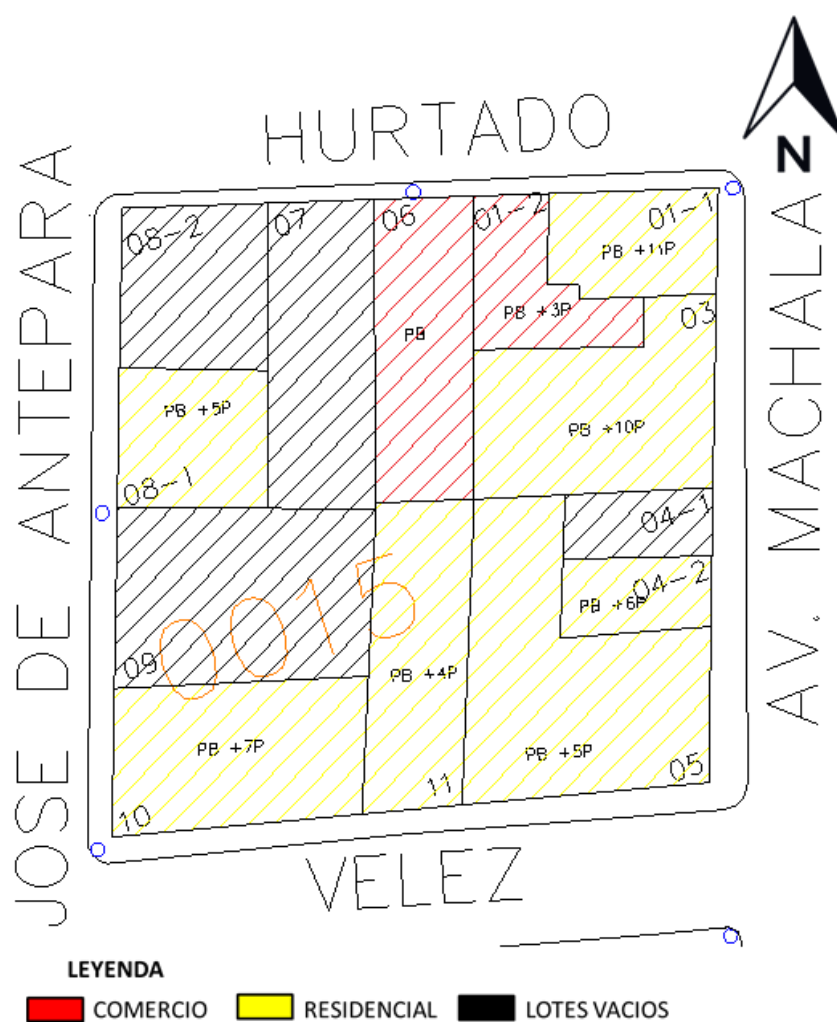


Ilustración 8: Plano de Lotes del Cantón Guayaquil. Identificado los usos de suelo. MZ 0015
Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0018**

El área es de 3786.38 m², se ubica entre las calles Hurtado al norte, Vélez al sur, Av. José de Antepara al este, García Moreno al oeste y tiene 3 solares, donde encontramos uso de suelo comercial, residencial y educativo.

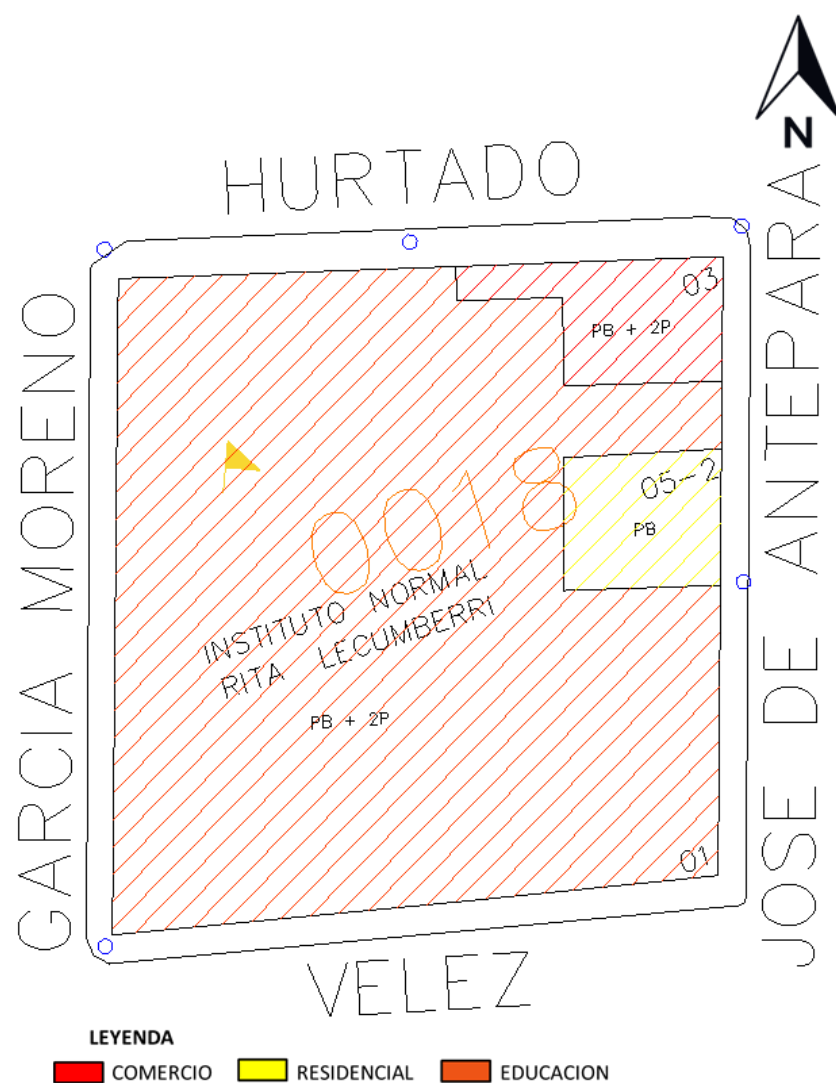


Ilustración 9: Plano de Lotes del Cantón Guayaquil. Identificado los usos de suelo. MZ 0018
Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0019**

El área es de 3374.71 m², se ubica entre las calles Vélez al norte, Luque al sur, José de Antepara este, García Moreno al oeste y tiene 15 solares, donde encontramos uso de suelo comercial y residencial.

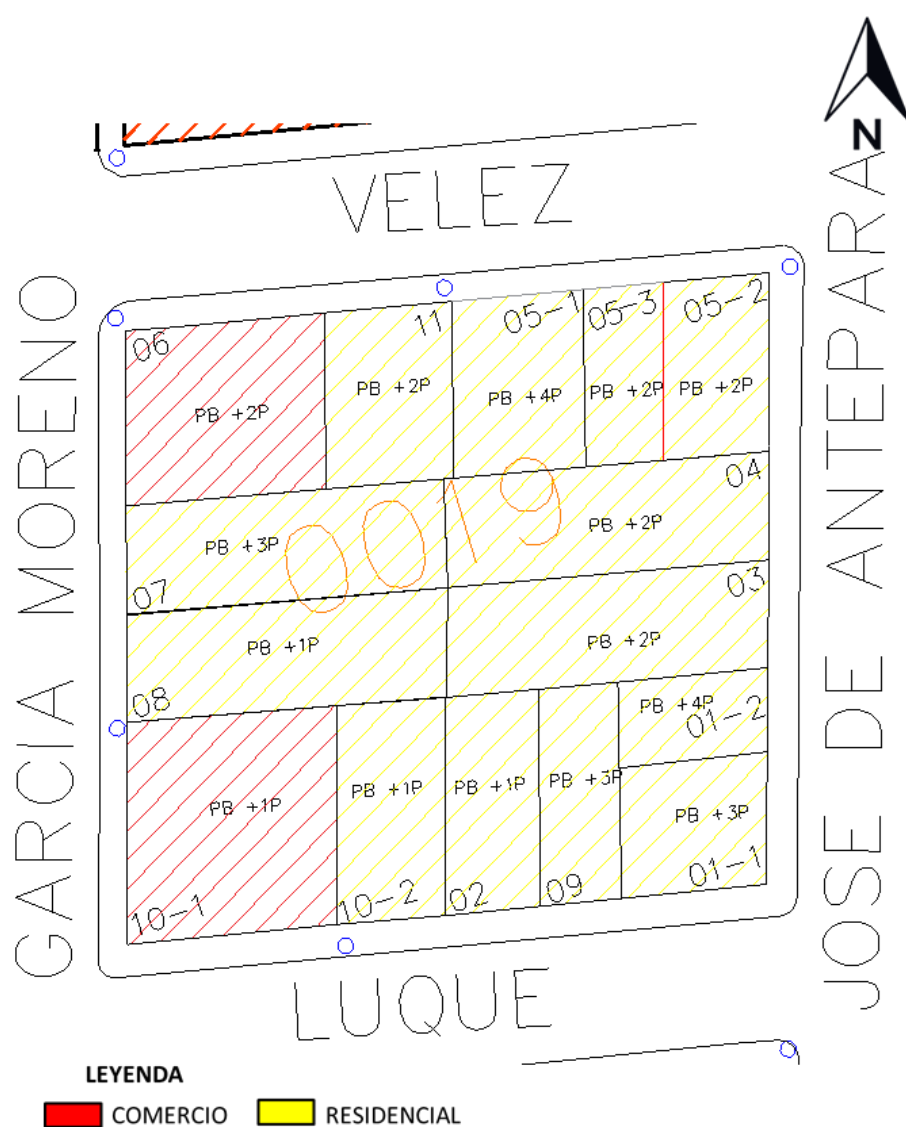


Ilustración 10: Plano de Lotes del Cantón Guayaquil. Identificado los usos de suelo. MZ 0019
Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0020**

El área es de 3705.12 m², se ubica entre las calles Luque al norte, Aguirre al sur, José de Antepara al este, García Moreno al oeste y tiene 19 solares, donde encontramos uso de suelo comercial y residencial.

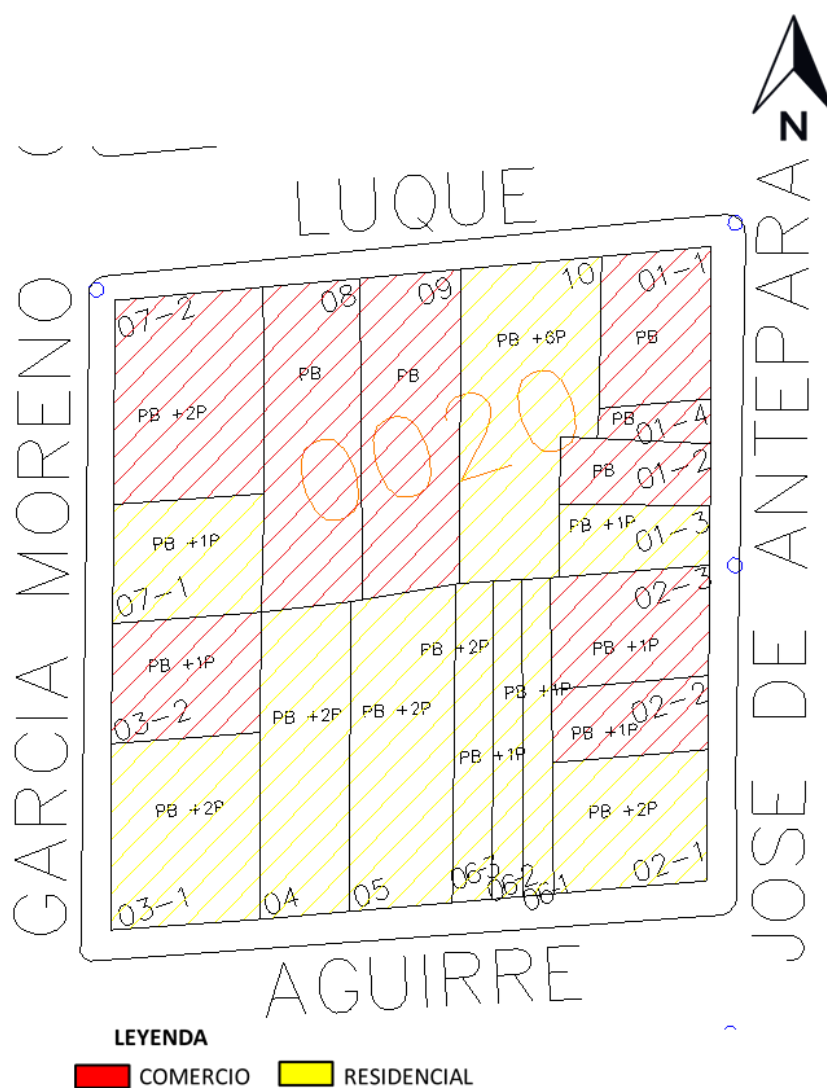


Ilustración 11: Plano de Lotes del Cantón Guayaquil. Identificado los usos de suelo. MZ 0020
Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0021**

El área es de 4952.88 m², se ubica entre las calles Aguirre al norte, Calle 5S al sur, José de Antepara al este, García Moreno al oeste y tiene 21 solares, donde encontramos uso de suelo comercial y residencial.

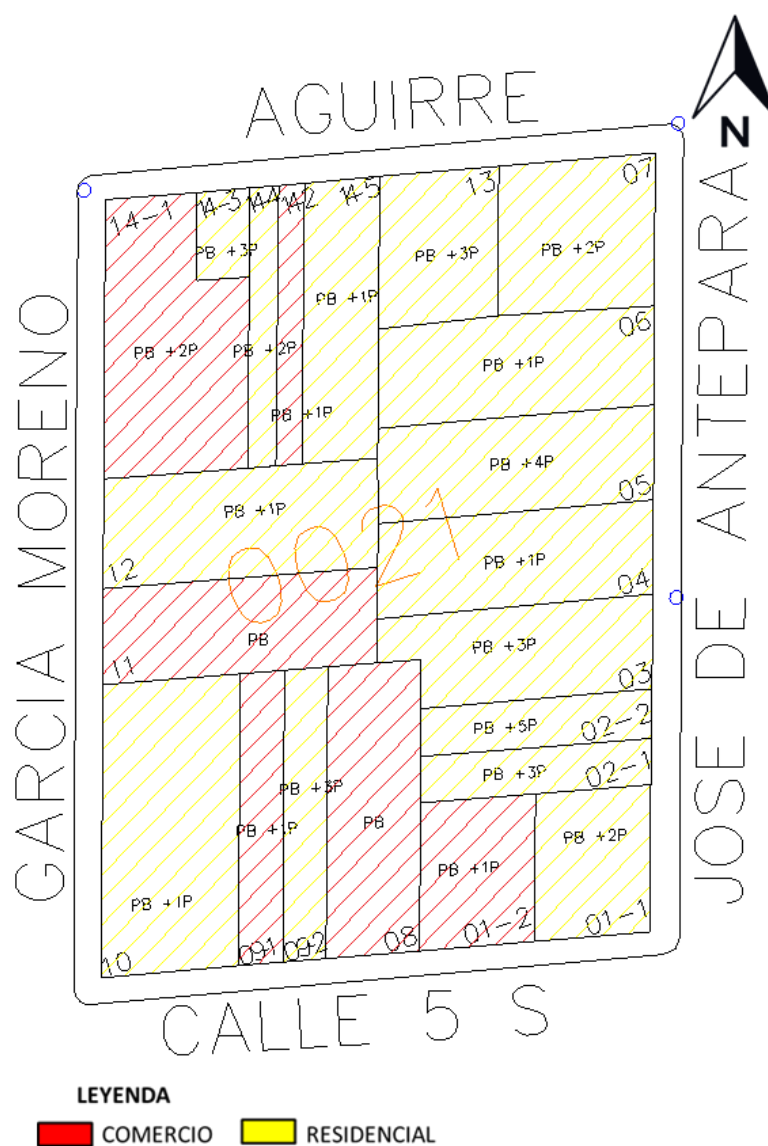


Ilustración 12: Plano de Lotes del Cantón Guayaquil. Identificado los usos de suelo. MZ 0021
Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0028**

El área es de 4954.10 m², se ubica entre las calles Aguirre al norte, Calle 5S al sur, García Moreno al este, Av. del Ejército al oeste y tiene 23 solares, donde encontramos uso de suelo comercial, residencial y servicios públicos.

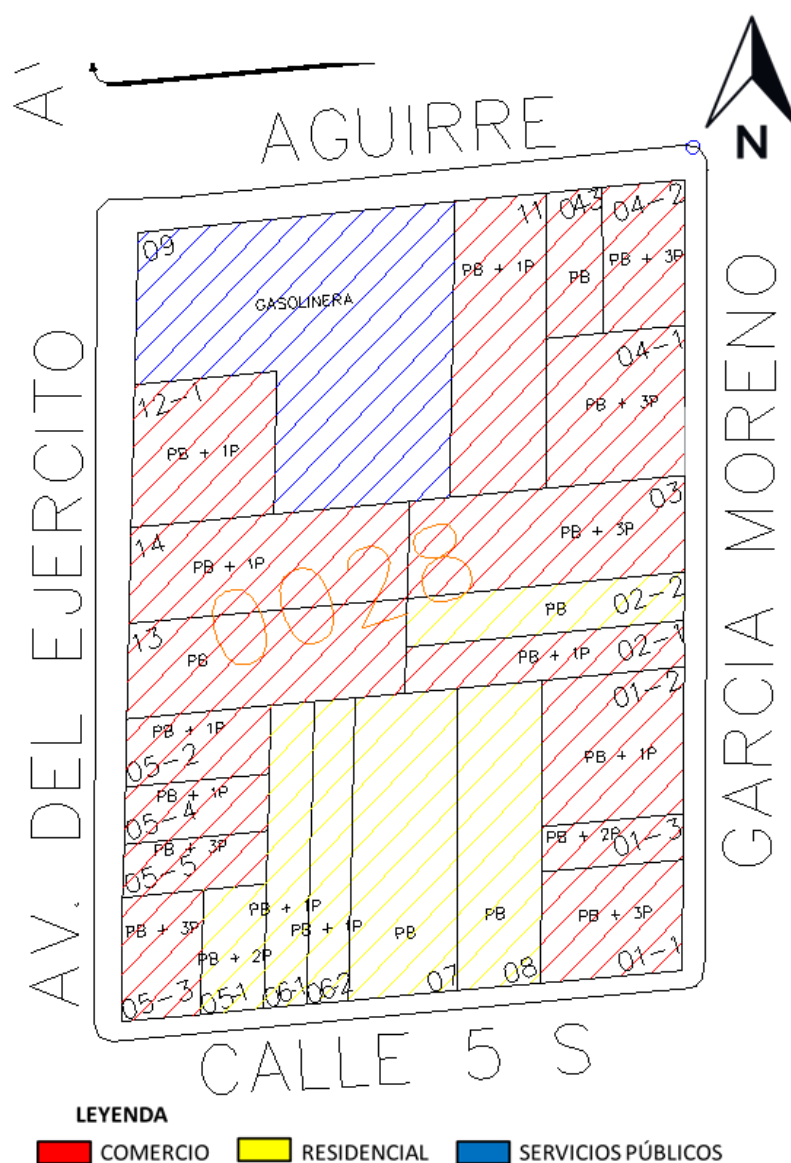


Ilustración 13: Plano de Lotes del Cantón Guayaquil. Identificado los usos de suelo. MZ 0028

Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0029**

El área es de 3765.44 m², se ubica entre las calles Luque al norte, Aguirre al sur, García Moreno al este, Av. del Ejercito al oeste y tiene 16 solares, donde encontramos uso de suelo comercial y residencial.

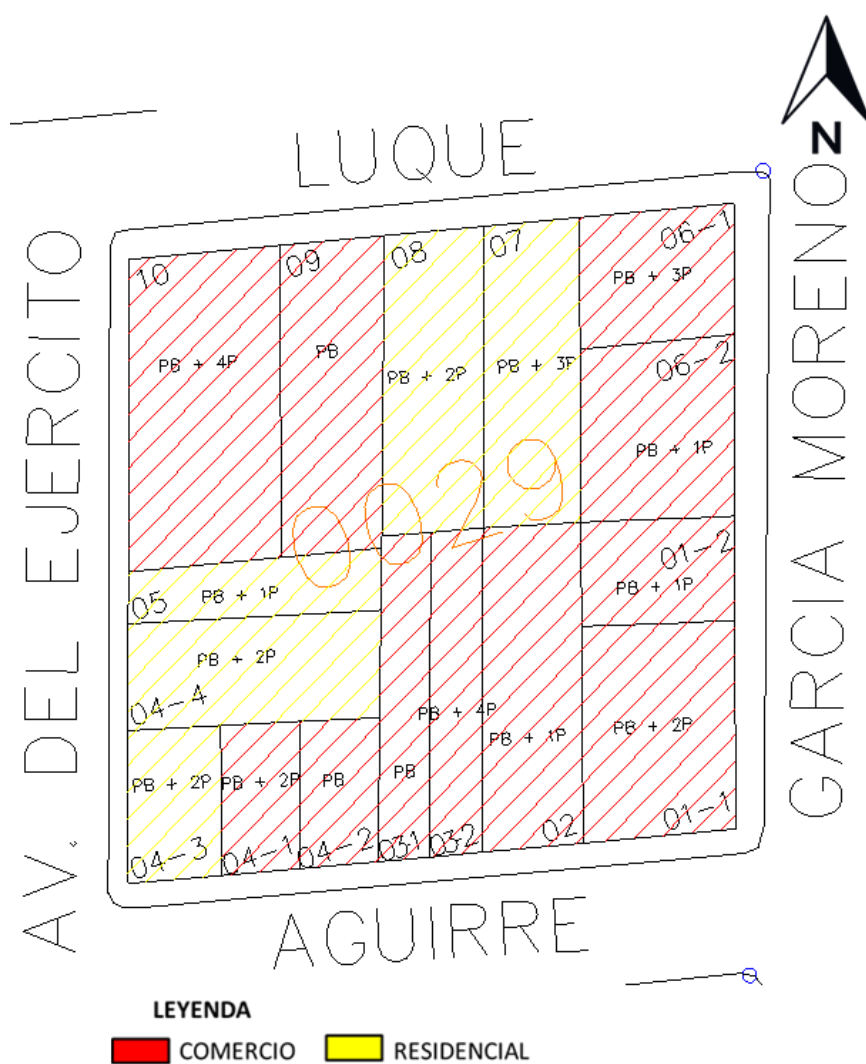


Ilustración 14: Plano de Lotes del Cantón Guayaquil. Identificado los usos de suelo. MZ 0029
Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0032**

El área es de 3820.42 m², se ubica entre las calles Luque al norte, Aguirre al sur, Av. del Ejercito al este, José Mascote al oeste y tiene 14 solares, donde encontramos uso de suelo comercial y residencial.

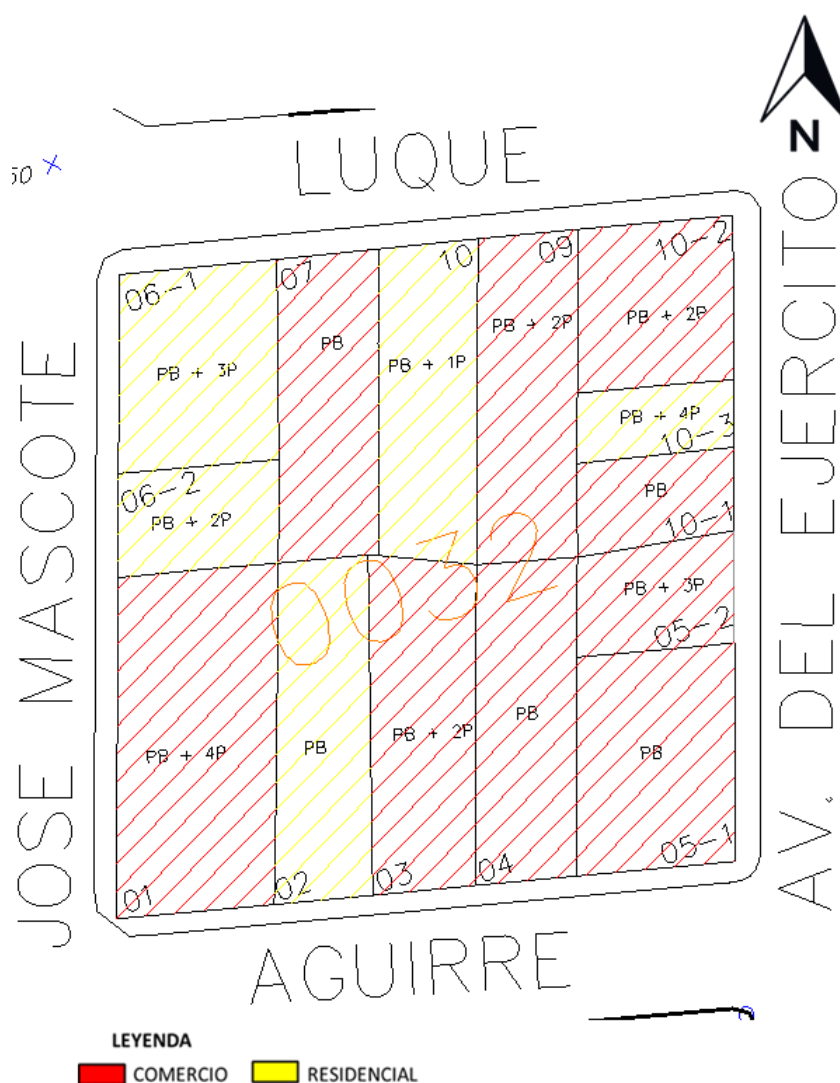


Ilustración 15: Plano de Lotes del Cantón Guayaquil. Identificado los usos de suelo. MZ 0032

Fuente: Investigación de campo.

- Manzana 0033

El área es de 5140.60 m², se ubica entre las calles Aguirre al norte, Calle 5S al sur, Av. del Ejercito al este, Jose Mascote al oeste y tiene 20 solares, donde encontramos uso de suelo comercial y residencial.

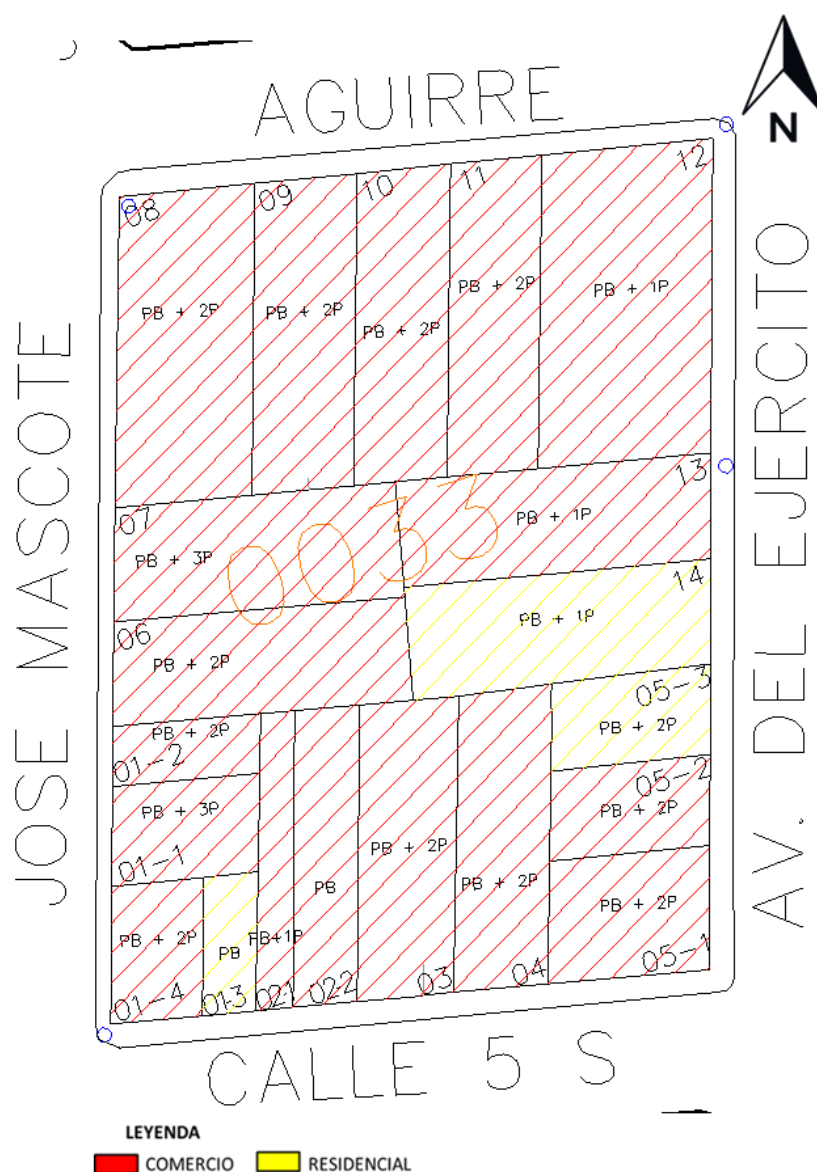


Ilustración 16: Plano de Lotes del Cantón Guayaquil. Identificado los usos de suelo. MZ 0033

Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0085**

El área es de 18139.05 m², se ubica entre las calles Hurtado al norte, Luque al sur, García Moreno al este, José Mascote al oeste, tiene 3 solares, donde encontramos uso de suelo comercial, salud y deportivo recreacional, .

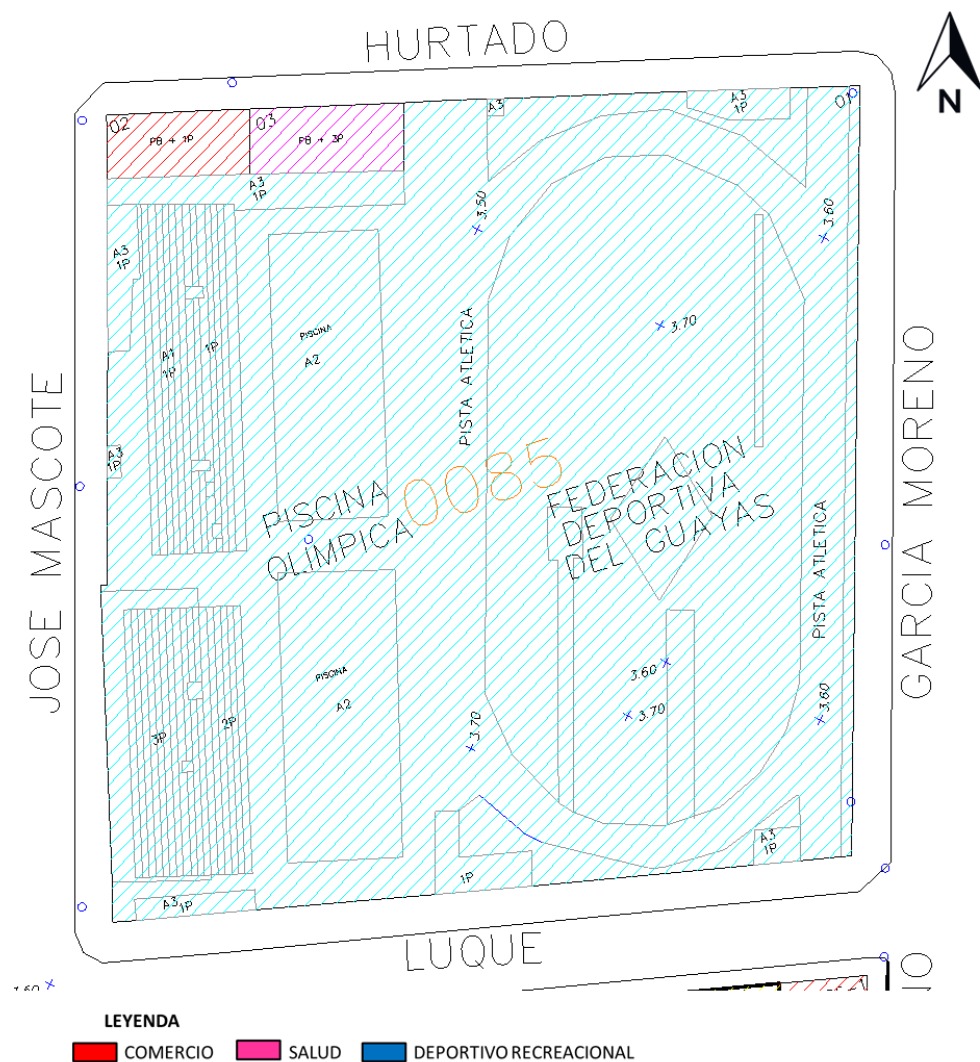


Ilustración 17: Plano de Lotes del Cantón Guayaquil. Identificado los usos de suelo. MZ 0015
Fuente: GAD Municipal

2.2.4. CUADRO DE ÁREAS EXISTENTES

USOS	ÁREAS EXISTENTES
RESIDENCIAL	16070 m2
COMERCIAL	26390.14 m2
EDUCACIÓN	4729.84 m2
SERVICIO PUBLICO	832.01 m2
SALUD	313.51 m2
DEPORTIVO RECREACIONAL	17477.41 m2
ACERAS Y VÍAS	26096.91 m2
LLENOS Y VACÍOS	1839.18 m2
TOTAL	93.749,00 m2

*Tabla 2:Tabla de cuadro de áreas existentes
Fuente: Investigación de campo.*

2.2.5. ENTORNO

Mediante investigación de campo, se logró evidenciar que prevalece el uso comercial y residencial, los comercios causan contaminación visual severa en el sector, una de las mayores razones para que este sector sea revitalizado es el porcentaje alto de densidad edificatoria que posee y sin embargo algunas edificaciones están en estado de abandono y tienen mucho tiempo sin ser habitadas , no tiene espacios públicos accesibles para los habitantes del sitio, carecen de áreas verdes, necesitan ser dotados de paradas de buses, estacionamientos, la mayor parte de sus construcción están deterioradas, tienen equipamientos educativos y siendo uno de estos patrimonio cultural, es una zona insegura, no tienen suficientes luminarias y muchas de las existentes están dañadas, los moradores aseguran que durante el día es inseguro, pero que a partir de las 17.00 pm, la inseguridad aumenta porque es un sector oscuro y sin ningún espacio público en el cual se pueda realizar actividades.

- **Manzana 0012**



Norte: Calle Aguirre



Este: Av. Machala



Sur: Calle 5S



Oeste: José de Antepara

Ilustración 18: Imágenes de MZ 0012

Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0013**



Norte: Calle Luque



Este: Av. Machala



Sur: Calle Aguirre



Oeste: José de Antepara

Ilustración 19: Imágenes de MZ 0013

Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0014**



Norte: Calle Velez



Este: Av. Machala



Sur: Calle Luque



Oeste: José de Antepara

Ilustración 20: Imágenes de MZ 0014
Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0015**



Norte: Calle Hurtado



Este: Av. Machala



Sur: Calle Vélez



Oeste: José de Antepara

Ilustración 21: Imágenes de MZ 0015
Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0018**



Norte: Calle Hurtado



Oeste: García Moreno



Sur: Calle Vélez



Este: José de Antepara

Ilustración 22: Imágenes de MZ 0018
Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0019**



Norte: Calle Vélez



Este: José de Antepara



Sur: Calle Luque



Oeste: García Moreno

Ilustración 23: Imágenes de MZ 0019
Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0020**



Norte: Calle Luque



Este: José de Antepara



Sur: Calle Aguirre



Oeste: García Moreno

Ilustración 24: Imágenes de MZ 0020
Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0021**



Norte: Calle Aguirre



Este: José de Antepara



Sur: Calle 5 S



Oeste: García Moreno

Ilustración 25: Imágenes de MZ 0021
Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0028**



Norte: Calle Aguirre



Este: García Moreno



Sur: Calle 5 S



Oeste: Av. del Ejercito

Ilustración 26: Imágenes de MZ 0028
Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0029**



Norte: Calle Luque



Este: García Moreno



Sur: Calle Aguirre



Oeste: Av. del Ejercito

Ilustración 27: Imágenes de MZ 0029
Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0032**



Norte: Calle Luque



Este: Av. del Ejercito



Sur: Calle Aguirre



Oeste: José Mascote

Ilustración 28: Imágenes de MZ 0032
Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0033**



Norte: Calle Aguirre



Este: Av. del Ejercito



Sur: Calle 5 S



Oeste: José Mascote

Ilustración 29: Imágenes de MZ 0033
Fuente: Investigación de campo.

- **Manzana 0085**



Norte: Calle Hurtado



Este: García Moreno



Sur: Calle Luque



Oeste: José Mascote

Ilustración 30: Imágenes de MZ 0085

Fuente: Investigación de campo.

2.2.6. CARACTERÍSTICAS ABIÓTICAS (MEDIO FÍSICO)

- **Clima:**

Se toma como referencia los datos climatológicos del Anuario Meteorológico INAMHI del año 2011, para la Ciudad de Guayaquil, donde indican la temperatura, humedad relativa, vientos.

- **Temperaturas**

La estación cálida dura 2.1 meses, del 7 de marzo al 10 de mayo, y la temperatura máxima diaria promedio es de más de 30 ° C. El día más caluroso del año es el 4 de abril, con una temperatura máxima promedio de 31 ° C y un promedio mínimo. temperatura de 24 ° C. La temporada de frío dura 2,2 meses, del 19 de junio al 26 de agosto, y la temperatura máxima diaria promedio es inferior a 29 ° C. El día más frío del año es el 24 de agosto, con una temperatura mínima promedio de 21 ° C. ° C y un promedio máximo de 29 ° C.

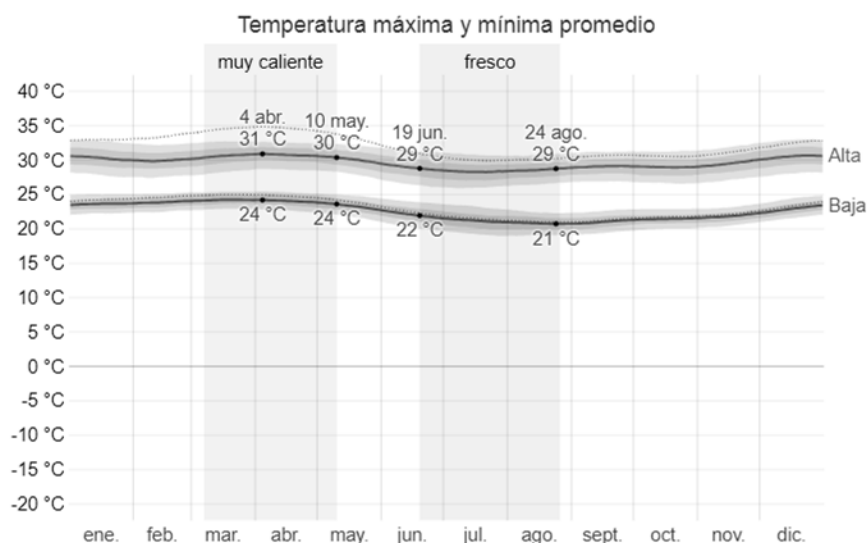


Ilustración 31: Valores mensuales de temperatura.
Fuente: Anuario Meteorológico 2011- INAMHI

- **Humedad Relativa**

Basamos el nivel de confort de la humedad en el punto de rocío, ya que determina si el sudor se evaporará de la piel y enfriará el cuerpo. Cuando los puntos de rocío son más bajos, se siente más seco y cuando son altos se siente más húmedo. A diferencia de la temperatura, que generalmente varía considerablemente entre la noche y el día, el punto de rocío tiende a cambiar más lentamente, por lo que incluso si la temperatura desciende durante la noche, en un día húmedo la noche suele ser húmeda. En Guayaquil la humedad percibida varía mucho. El período más húmedo del año dura 8.2 meses, del 20 de noviembre al 25 de julio, y durante ese tiempo el nivel de comodidad es vergonzoso, opresivo o insoportable durante al menos el 60% del tiempo. El día más húmedo del año es el 24 de febrero, con una humedad del 99% del tiempo. El día menos húmedo del año es el 6 de septiembre, con condiciones de humedad el 47% del tiempo.

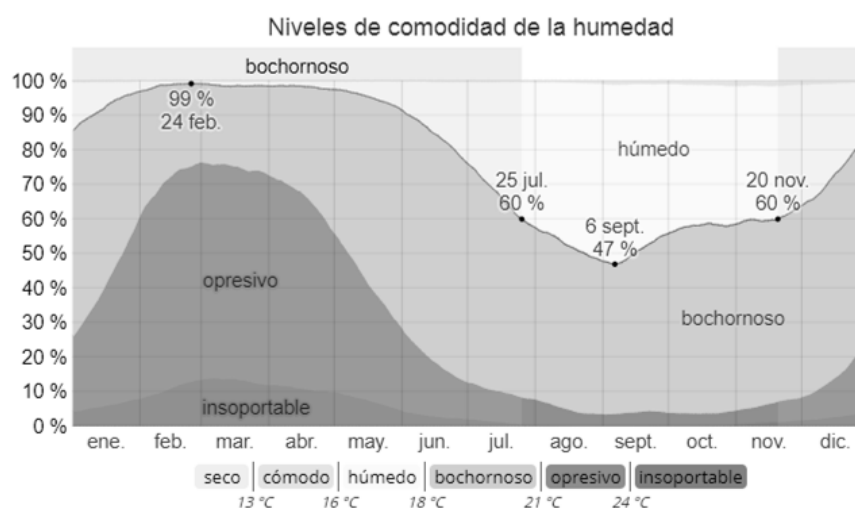


Ilustración 32: Valores mensuales de humedad.
Fuente: Anuario Meteorológico 2011- INAMHI

- **Vientos**

Esta sección trata el vector de viento promedio por hora del área amplia (velocidad y dirección) a 10 metros sobre el suelo. El viento de una cierta ubicación depende en gran medida de la topografía local y otros factores; y la velocidad y dirección instantáneas del viento varían más ampliamente que los promedios por hora. La velocidad promedio del viento por hora en Guayaquil tiene variaciones estacionales considerables a lo largo del año. La parte más ventosa del año dura 6.8 meses, del 21 de junio al 16 de enero, con velocidades de viento promedio de más de 12.6 kilómetros por hora. El día más ventoso del año, el 12 de octubre, con una velocidad promedio del viento de 15.4 kilómetros por hora. La época más tranquila del año dura 5.2 meses, del 16 de enero al 21 de junio. El día más tranquilo del año es el 30 de marzo, con una velocidad promedio del viento de 9.9 kilómetros por hora.

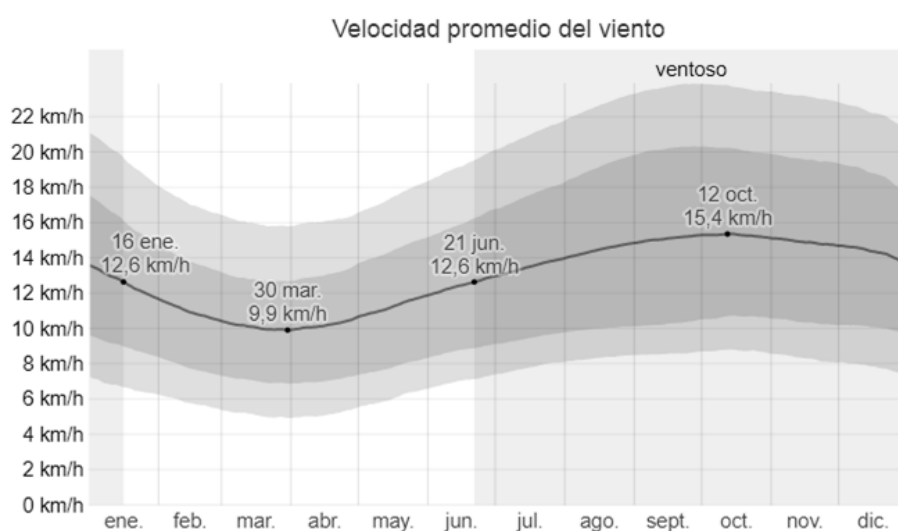


Ilustración 33: Valores mensuales de vientos.
Fuente: Anuario Meteorológico 2011- INAMHI

2.2.7. ASPECTOS GEOLÓGICOS

- **Tipo y calidad del suelo:**

La Ciudad de Guayaquil en sus inicios se formó donde alguna vez hubo manglares, esteros y donde en la actualidad se han levantado viviendas y grandes edificios que se ubican en su mayoría en el centro de la urbe, estas edificaciones se asientan sobre suelos compuestos de arcilla, limo y arena.

- **Capacidad portante:**

Sobre su capacidad portante se conoce que la mayoría de edificaciones existentes en este sector su cimentación se asentado sobre pilotes, debido a que el suelo no es resistente y sea tenido que mejorarlo.

- **Recomendaciones:**

Es de conocimiento público que estos sitios no son ideales para construir, claro está que si se realiza un estudio pertinente del suelo, donde determinen la capacidad portante e indiquen como mejorar el suelo, posterior a esto se puede construir.

2.2.8. LEGALIDAD DEL TERRENO

Realizando la investigación de campo, se pudo constatar que la gran mayoría de los terrenos son de propiedad privada y los propietarios tienen sus respectivas escrituras en regla y cumplen con los impuestos prediales, también supimos de casos que una persona es propietaria de varios predios.

2.2.9. VIALIDAD

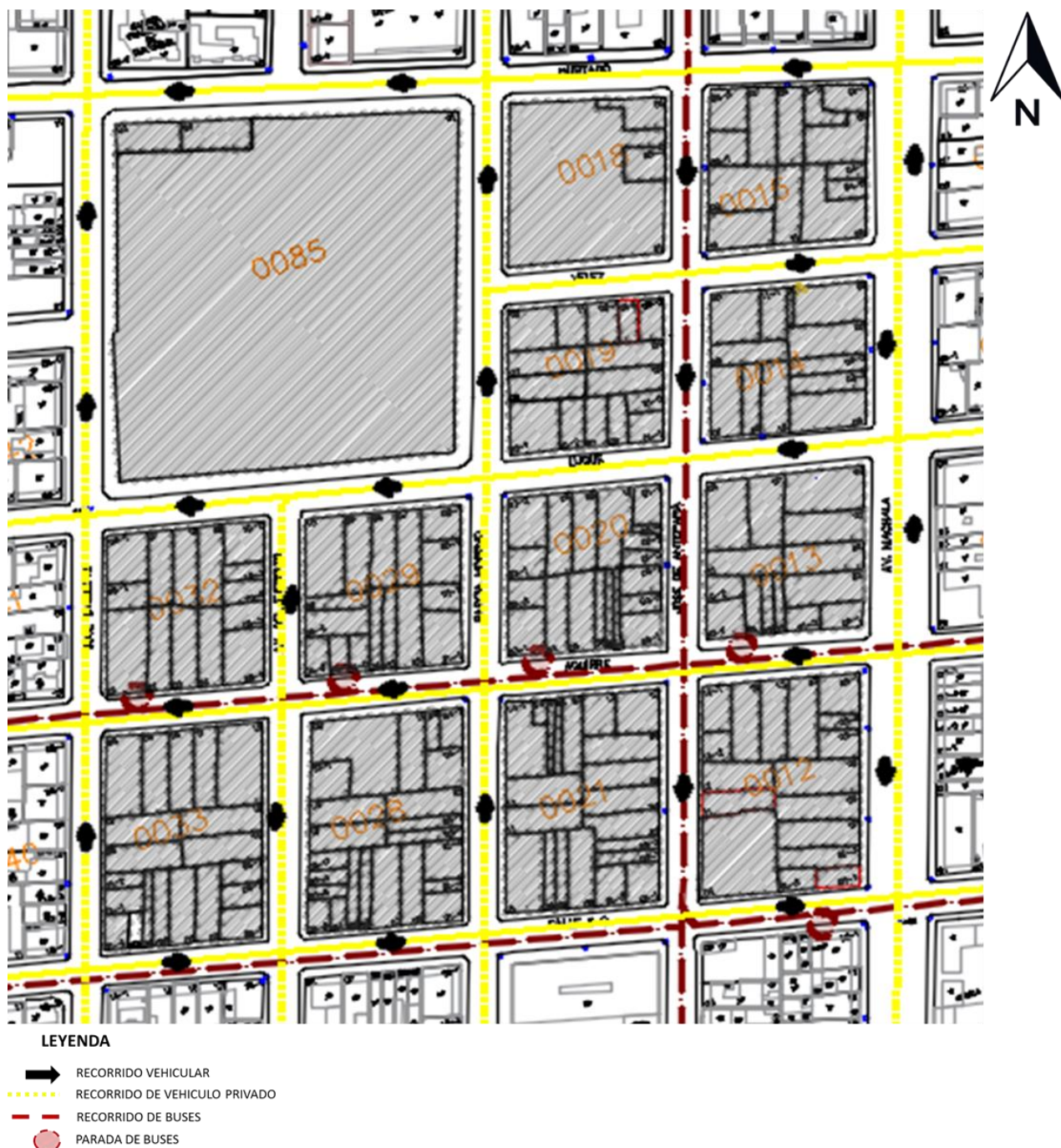


Ilustración 34: Plano de Vialidad del sector.

Fuente: Investigación de campo

- **Transporte público:**

De acuerdo con la investigación de campo que se realizó en el sector los buses realizan su recorrido por la calle José de Antepara dirigiéndose desde el sector norte hacia el sector centro y sur de la ciudad, por la calle 5 S dirigiéndose desde el sector norte hacia el sector centro de la ciudad, por la calle Aguirre dirigiéndose desde el sector sur y centro hacia el sector norte de la ciudad, se observa más congestionamiento en las calles José de Antepara y calle 5 S, sobre todo en horas picos y por los establecimientos educativos que se encuentran limitando con estas calles.

- **Paradas de buses:**

Se ubican principalmente en la calle Aguirre, desabasteciendo las demás calles donde se requieren paradas de buses y la afluencia de peatones es considerable, las paradas de buses hay de dos tipos unas que proporcionan confort al usuario y otras que indican al bus que puede parar en ese espacio.



Ilustración 35: Paradas de buses.

Fuente: Investigación de campo

2.2.10. MODELOS ANÁLOGOS

- **Modelo #1 -Descripción del proyecto de Revitalización del centro histórico de Cuenca.**

Entorno inmediato de la calle Santa Ana.

El proyecto parte del siguiente escenario: los cuerpos arquitectónicos icónicos del centro histórico de Cuenca conviven con intervenciones contemporáneas diseñadas para satisfacer las necesidades y la dinámica de la sociedad actual y se convierten en catalizadores de la cohesión social. La materialidad contrastante utilizada tanto en el proyecto arquitectónico como en el tratamiento del espacio público busca mejorar los cuerpos arquitectónicos que forman parte del paisaje urbano histórico a través de la tensión generada. De esta manera, se pretende reflexionar sobre una acción alternativa en espacios y propiedades clasificadas como patrimonio, donde la eliminación de ciertos cuerpos arquitectónicos significa una ganancia de espacios comunes para la población.(Silva s.f.)

INFORMACIÓN TÉCNICA	
Autora:	María Delia Bermeo Silva
Ciudad:	Cuenca, Ecuador
Ubicación:	Calle Padre Aguirre y Simón Bolívar
Año de la propuesta:	2015
Superficie construida:	6685 m2
Superficie de espacio público:	4350 m2
Materiales más significativos:	placas de zinc pintadas de negro

Tabla 5:Tabla de informacion tecnica de modelo analogo 1

En el diseño se presentó:

- Vivienda.
- Comercio.

- Servicios.
- Equipamiento de barrio.

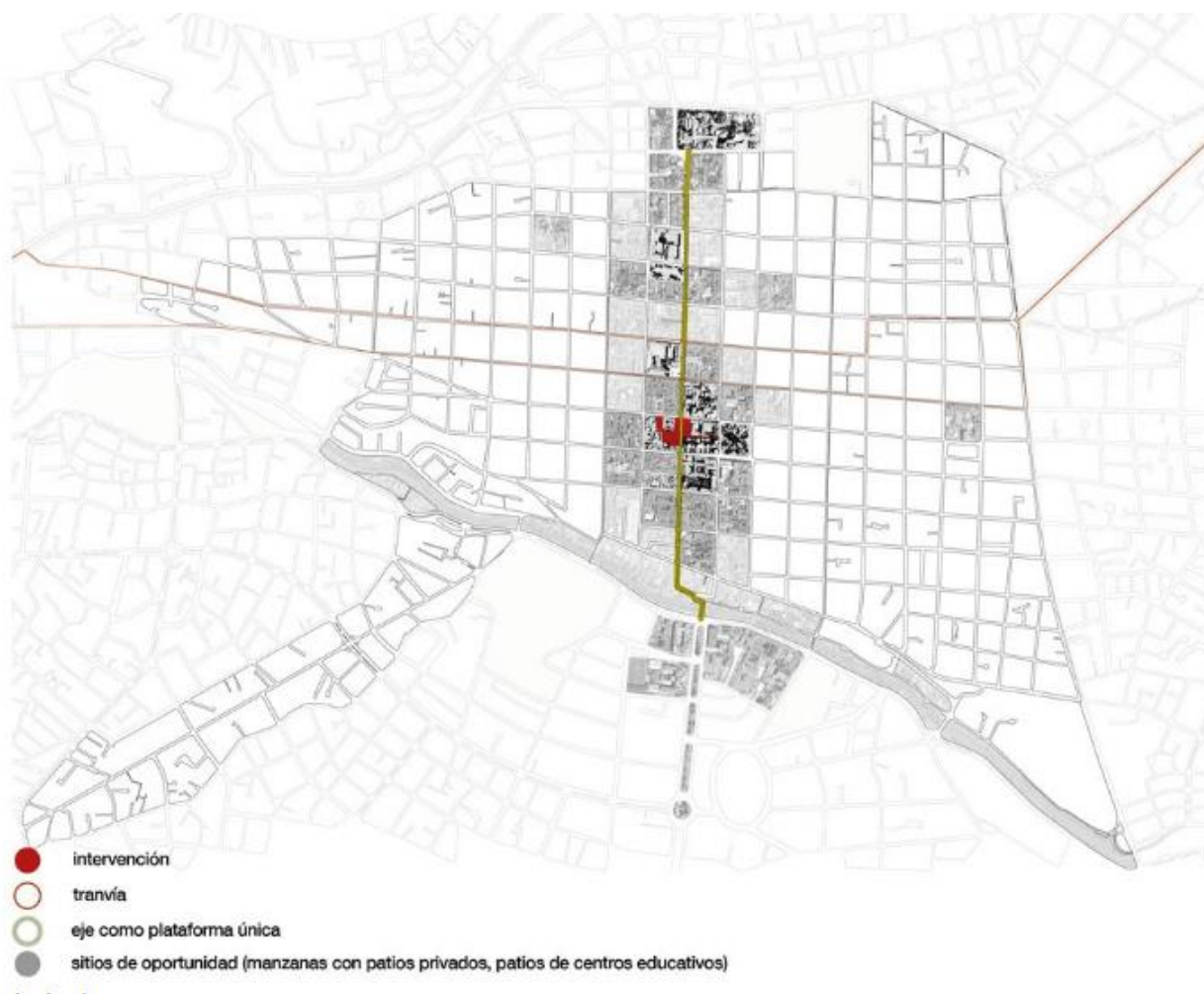


Ilustración 36: Plano de Área del terreno



Ilustración 37: Vista de Plaza

Plazas abiertas y mobiliario urbano invitan a las personas a estar ahí.



Ilustración 38: Vista de Ciclo vía

El proyecto cuenta con ciclo vía, cominerías, señaléticas que satisfagan la demanda local, que acuden a diario a este sector.



Ilustración 39: Vista de caminerías

Se diseñaron espacios con las adecuaciones necesarias para la comodidad del usuario.



Ilustración 40: Espacio para espectáculos

Espacio diseñado en un área libre, donde no se observa cubiertas, y se encuentra rodeado de áreas verdes y plazas.

- **Modelo #2**

En el marco de un concurso internacional entre 1982 y 1983, tuvo como objetivo revitalizar las tierras abandonadas y subdesarrolladas del mercado nacional de carne y mataderos en París.

A diferencia de otras entradas a la competencia, Tschumi no diseñó un parque de una manera tradicional, donde el paisaje y la naturaleza son las fuerzas predominantes detrás del diseño. En cambio, ha diseñado el Parc de la Villette como un lugar de cultura donde la naturaleza y lo artificial coexisten en un estado de reconfiguración y descubrimiento constante.

En la década de 1980, después de que el presidente Mitterrand llegó al poder, París atravesaba un período de renovación urbana como parte de un programa de embellecimiento de la ciudad, diseñado para hacer de París una ciudad más turística. En 1982-1983, se organizó el concurso Parc de la Villette para reconstruir el territorio abandonado del mercado de carnes y mataderos de 1860.



Ilustración 41: Plano de área de terreno

Parc de la Villette no debía ser un parque pintoresco que evocara recuerdos de siglos pasados; es más una extensión abierta que fue diseñada para ser explorada y descubierta por aquellos que visitaron el lugar. Tschumi quería que el parque fuera un espacio de actividades e interacción, evocando una sensación de libertad dentro de una organización superpuesta que ofrece puntos de referencia para los visitantes.

Como parte de su objetivo general de exploración, movimiento e interacción, ha diseminado 10 jardines temáticos en todo el sitio, para que los visitantes puedan encontrarlos, literal o ambiguamente. Cada jardín temático ofrece a los visitantes la oportunidad de relajarse, meditar e incluso jugar.



Ilustración 42: Vista de equipamiento

Parc de la Villette está concebido con tres principios de organización que Tschumi describe como puntos, líneas y superficies. El sitio de 55 acres está organizado espacialmente a través de una red de 35 puntos, o lo que Tschumi llama tontería. La serie de locuras le da una calidad dimensional y organizativa al parque, sirviendo como puntos de referencia. La naturaleza repetitiva de cada manía, aunque cada una es única y diferente, permite a los visitantes mantener un sentido de lugar en todo el gran parque.

INFORMACIÓN TÉCNICA	
Autor:	Bernard Tschumi Architects
Ciudad:	Paris
Ubicación:	211 Avenue Jean Jaures, 75019 Paris, France
Año de la propuesta:	1987
Superficie construida:	35500.0 m2
Superficie de espacio público:	//
Materiales más significativos:	Estructuras metálicas

Tabla 6:Tabla de informacion tecnica de modelo analogo 2

2.3. MARCO CONCEPTUAL

2.3.1. URBANISMO

Disciplina que estudia aspectos que se refieren al estudio de la evolución y desarrollo de los pueblos en función de las necesidades de vida urbana, también podemos decir que el urbanismo es la proyección constante, orientación y adaptación de los elementos urbanos a las necesidades y requerimientos de los pueblos.

2.3.2. CIUDAD

La ciudad es una comunidad de considerable magnitud y alta densidad de población, que alberga una amplia variedad de trabajadores especializados, no agrícolas, además de una élite cultural, intelectual, es el gran centro de población organizado como comunidad. La palabra proviene de la palabra latina civitas, que se refiere a una comunidad autónoma.

2.3.3. PAISAJE URBANO

El paisaje urbano es uno de los elementos del entorno urbano que necesita protección para garantizar a todos los habitantes de la ciudad una calidad de vida adecuada. Por lo tanto, el paisaje urbano constituye un interés colectivo, cuya satisfacción es atribuida por el sistema legal al municipio, dependiendo del alcance local de este interés.

2.3.4. IMAGEN URBANA

La imagen urbana se entiende como el conjunto de elementos naturales y artificiales que constituyen una ciudad y que forman el marco visual de sus habitantes, la imagen urbana es por otro lado, el reflejo de las condiciones de un área específica: el tamaño de los lotes y la densidad de población, nivel y calidad de los servicios, cobertura, que la red territorial de agua y drenaje, electrificación e iluminación, la condición general del hogar, etc. La imagen urbana es finalmente la expresión de la totalidad de las características de la ciudad y su población.

2.3.5. REVITALIZACION URBANA

Consiste en realizar operaciones técnicas, administrativas y jurídicas que en el marco de planificación del desarrollo urbano está orientado a la reanimación de Inmuebles y espacios públicos a través de obras de restauración, remodelación y rehabilitación para mantenerlos intactos y aprovecharlos de acuerdo a las necesidades de la población y sus significado cultural.

2.3.6. MIXTICIDAD DE USOS

La mixticidad de usos refiere de la complejidad que es la forma de organización de un sector, la diversidad de personas jurídicas que encontremos y su funcionalidad, y la compacidad que determina la proximidad de los usos y nos permite conocer si una ciudad es dispersa o difusa.

2.3.7. COHESION SOCIAL

La cohesión social designa, en sociología, el grado de consenso de los miembros de un grupo social o la percepción de pertenencia a un proyecto o situación común.

Es una medida de la intensidad de la interacción social dentro del grupo, puede medirse mediante una prueba de índice o simplemente describirse o definirse para cada caso.

Inhibe la cohesión de la anomia, es decir, el comportamiento no se basa en normas.

Esto significa que estas relaciones son consensuales, percibidas como justas entre los grupos que gobiernan y aquellos que son gobernados.

Exigen o implican tanto la percepción del buen desempeño de las autoridades como que estos son respetados y que existe una acción que se percibe como de interés común.

2.4. MARCO LEGAL

2.4.1. ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN

GUAYAQUIL

La presente ordenanza tiene como objetivo establecer normas básicas de construcción y edificatorias a la cual deben sujetarse personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas.

En el sector de estudio se aplicaran las normas descritas para la **Zona Central (ZC)**, en caso de que la propuesta de revitalización urbana requiera puede sujetarse a la normativa para zonas especiales que se refieren al **Art.5 Numeral 5.8 (Cuando, a propósito de un proyecto de rehabilitación, conservación, remodelación, o reversión urbanística, se requieran normas singulares, los sitios relacionados con tales casos deberán tipificarse como Zonas Especiales, de acuerdo a los tipos que se describen en el numeral 5.8 de esta Ordenanza.)**

ZONA CENTRAL (ZC)						
SUB ZONA	CONDICIONES DE ORDENAMIENTO					
	EN LINEA DE LINDERO		CON RETIROS			OTROS
	C/Soportal	S/Soportal	Alisada	Adosada	Continua	
ZC-1	SI	---	---	---	---	---
ZC-2	SI	---	---	---	---	---
ZC-3 (*)	SI	---	---	---	---	---
ZC-4	SI	---	---	---	---	---
ZC-5	SI	---	---	---	---	---
ZC-6	---	SI	---	---	SI	---
ZC-7	SI	---	---	---	---	---
ZC-8	---	SI	---	---	SI	---
ZC-9	---	SI	---	---	---	---
ZC-10	---	SI	SI	---	---	---
ZC-11	---	SI	SI	---	---	---
ZC-12	SI	---	SI	---	---	Torre 1/
	SI	---	---	---	---	

Ilustración 43: Descripción de normas edificatorias de Zona Central

Fuente: Ordenanza sustitutiva de edificación y construcciones del cantón Guayaquil

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN						
		DENSIDAD NETA	INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN		ALTURA SEGUN FRENTE LOTE	RETIROS		
Area	Frente		COS	CUS	Altura	Frontal	Lateral	Posterior
450 - 600 m2	+ de 15 ml.	1400	0,80	4,00	1,80	---	---	0,20
350 - 450 m2	12-15 ml.	1300	0,80	6,00	2,50	---	---	0,20
250 m2	10 -12 ml.	1300	0,80	8,00	4,00	---	---	0,20
250 - 350 m2	10 -12 ml.	2200	0,70	6,00	2,00	---	---	0,20
250 - 350 m2	10 -12 ml.	1000	0,80	4,00	1,80	---	---	0,20
150 - 250 m2	6 - 8 ml.	1200	0,80	3,00	1,50	V.	---	0,20
200 - 300 m2	10 -12 ml.	1500	0,80	5,00	2,00	---	---	0,20
200 m2	8 -10 ml.	800	0,80	2,50	1,00	V	---	0,20
200 m2	10 -12 ml.	1500	0,80	6,50	3,00	---	---	0,20
200-350 m2	12-15 ml.	2200	0,70	5,50	2,00	V	0,10	0,20
250 m2	8 -10 ml.	800	0,70	2,20	1,00	V	0,10	0,20
+ 350 m2	Min. 16 ml.	2200	0,65	10,00	4,00	---	0,2 en la Torre	---
240 - 360 m2	10 -12 ml.	1800	0,75	7,50	3,00	---	---	0,20

Ilustración 44: Descripción de normas edificatorias de Zona Central

Fuente: Ordenanza sustitutiva de edificación y construcciones del cantón Guayaquil

ESTACIONAMIENTO # DE PLAZAS
1 por cada 200 m ² de construcción más 1 por cada 200 m ² adicionales o fracción.
Para usos no residenciales ver las normas de estacionamiento Anexo No. 5.
Para excepción a exigencia de parques ver Art. 14.7.

Ilustración 45: Descripción de normas edificatorias de Zona Central

Fuente: Ordenanza sustitutiva de edificación y construcciones del cantón Guayaquil

Del Cuadro de normas de Zona Central(ZC), en sector de estudio se aplica las siguiente

normas:

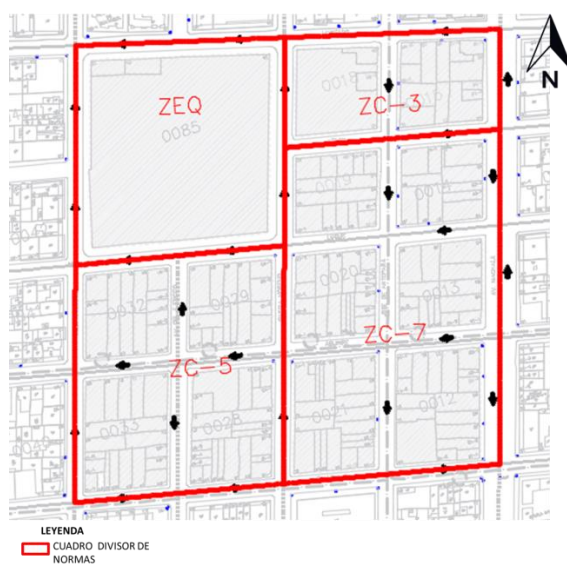


Ilustración 46: Plano de normas edificatorias aplicadas a la Zona Central

Fuente: Ordenanza sustitutiva de edificación y construcciones del cantón Guayaquil

2.4.2. ORDENANZA SUSTITUTIVA DELA ORDENANZA QUE NORMA LA INSTALACION DE KIOSCOS Y CARRETILLAS Y DEMAS FORMAS DE DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN ESPACIOS PUBLICOS DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL

La presente ordenanza tiene como objetivo la regulación del uso, ubicación y especificaciones técnicas de los espacios denominados para ventas rápidas y directas como son los kioscos y carretillas, que son de uso frecuente en espacios públicos dentro de la Ciudad de Guayaquil, en la presente propuesta de revitalización se han diseñado kioscos por lo que importante el conocer que dice la normativa al respecto.

En la ordenanza se denominan **Kioscos al Mobiliario urbano fijo en el área pública, destinado a desarrollar la comercialización de productos autorizados y servicios generales, sea de consumo diario o esporádico, cuya ubicación, características y especificaciones técnicas serán las que determine la M. I. Municipalidad de Guayaquil.**

Artículo 6.1.3.- DISEÑO.- Se utilizará exclusivamente kiosco, y su diseño será el que en cada caso establezca el Proyecto de Regeneración Urbana.

Artículo 6.1.5.- PROHIBICIÓN.- Se prohíbe la venta ambulante y todo tipo de comercio informal. No se podrá instalar kioscos ni carretillas en los siguientes ejes y sectores de la ciudad: - A lo largo del Malecón Simón Bolívar - Av. 9 de Octubre, desde el malecón Simón Bolívar hasta la calle Pedro Moncayo, excluyendo el Parque Centenario con sus calles perimetrales. - Av. José Joaquín de Olmedo, desde el Malecón Simón Bolívar hasta la calle Francisco García Avilés. - Sector Comercial del centro de la ciudad (A excepción del mobiliario municipal). - Sector Barrio del Centenario.

Artículo 8. La Dirección del Uso del Espacio y Vía Pública autorizará únicamente la comercialización de los siguientes productos alimenticios y servicios varios en cumplimiento de las disposiciones de ley, tales como: lotería, loto, etc, sandwiches fríos o calientes, tostadas y fiambrerías, cigarrillos, tabacos, accesorios pastelerías y postres, artículos de fotografía, venta de café, aguas aromáticas, té preparados y en dispensadores, artículos artesanales, productos lácteos: yogurt, leche envasada para consume individual, joyería, relojería, fantasías, perfumería y cosméticos, helados, artículos para la oficina, libros, tarjetas, venta de comidas preparadas únicamente precocidas, listas de calentarlas tales como guatita, encebollados, ceviches, choclos asados, humitas, bollos, hayacas, pan de yuca, siempre y cuando no impliquen frituras, además hot dog, pizza, hamburguesas, tacos, morocho, tostadas, copiadora de llaves, llaveros, copiadora de documentos periódicos y revistas, jugos, bebidas gaseosas, refrescos y agua natural, ensaladas de frutas ya preparadas, venta de artículos y accesorios para teléfonos móviles.

2.4.3. REGLAMENTO GENERAL DE BIENES DEL SECTOR PÚBLICO

El reglamento nos indica que es necesario contar con un nuevo reglamento general sustitutivo para normar la adquisición, manejo, utilización, egreso, traspaso, préstamo, enajenación y baja de los diferentes bienes, muebles e inmuebles, que constituyen el patrimonio de cada una de las entidades y organismos del sector público, donde en la **Sección 1, Art. 82**, se refieren a la **Demolición de los Edificios**, donde indican que una edificación puede demolerse parcial o totalmente según nos indica **La Ley Orgánica de Régimen Municipal, en el Art. 146, literal I** (Para proceder a la demolición, la municipalidad regulará el procedimiento administrativo a

seguir, recurso que deberá interponerse dentro del término de tres días, contado desde la fecha de la respectiva notificación. La municipalidad podrá oponerse a la reparación o reconstrucción de edificios de las ciudades, cuando estime que puede detener el **progreso urbanístico**, aunque no se opongan al plan regulador respectivo. De la resolución dictada al respecto se podrá recurrir ante el consejo provincial, el que resolverá, en definitiva, dentro de treinta días), y **literal m** (Vigilar la estabilidad de los edificios y conminar a la demolición por medio de multas, cuando según informe de peritos amenace ruina. En caso de peligro inminente, tomará las precauciones que convengan por cuenta del dueño y acudirá al comisario municipal para que, previa resolución administrativa, ordene la demolición).

2.4.1. ASPECTOS PARA DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

Los aspectos que determinen cuando una edificación tiene que ser demolida en su totalidad o parcialmente, deben estar sujetos a las normativas del sector donde se realicen y sobretodo deben ser evaluadas por un profesional con experiencia que en un informe técnico especifique el por qué debe ser demolido y no rehabilitado.

- **Aspecto técnico:** Consiste en determinar si lo que existe, a través de una reparación suficientemente moderada, en precio y complejidad, se puede restaurar a un estado válido para las nuevas necesidades. Si una entidad o persona debe comprar una casa para restaurarla, le aconsejaríamos, antes de comprarla y como costo francamente asumible, encargar un informe a un especialista para poder evaluar inicialmente el estado de la propiedad y un estudio geotécnico de la tierra. El primero permitirá

calibrar hasta qué punto la propiedad es reutilizable con un costo adicional mínimo. Tienes que pensar que sin una base o sin un techo, un edificio está condenado a la ruina irremisiblemente.

- **Aspecto económico:** Si la reparación de algo involucra una cantidad considerable de dinero para demolerlo y rehacerlo, está claro que irá por el segundo camino. En la lógica de un promotor, la solución más barata generalmente se impone, a menos que pueda beneficiar enormemente el mayor costo de otra solución. Por ejemplo, reforzar un piso puede ser una operación simple y de bajo costo o algo que requiere técnicas especiales, mano de obra calificada y materiales industriales no convencionales. En el segundo caso, el costo suele ser muy alto y puede valer la pena decidir la demolición y la eliminación de una nueva losa. En ambos casos se obtiene un buen resultado y, entonces, la decisión a favor de la más barata es una razón obvia.
- **Aspecto social:** La rehabilitación es una política de vivienda más eficiente que la construcción nueva, con mayores beneficios sociales y económicos inmediatos y tangibles, ya que mejora la calidad de vida de la población, arraiga a sus residentes en sus alrededores, mantiene viva la ciudad, crea actividad económica, preserva el Patrimonio y garantiza la supervivencia de los espacios públicos como lugar de encuentro, intercambio, cultura, relación ... Evitemos la demolición masiva de edificios en centros históricos.

- **CAPITULO III**

3. METODOLOGIA

Los métodos y técnicas adoptados para el cumplimiento de los objetivos están en función de los objetivos planteados que están en estrecha relación con los objetivos y con las premisas de investigación:

- Inventariar solares de las trece manzanas ubicadas dentro de la Parroquia Nueve de Octubre Oeste, para caracterizar su uso y la densidad de las mismas.
- Analizar la trama urbana de las trece manzanas para identificar los usos de suelo y los equipamientos con que cuenta el sector.
- Determinar las necesidades y carencias de la Parroquia Nueve de Octubre Oeste.

3.1. ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN

El enfoque del desarrollo de la investigación es de tipo mixto porque el enfoque es cuantitativo porque se realizó la recolección de datos, el procesamiento de los resultados y finalmente se diseñaron los cuadros y gráficos estadísticos. Además es cualitativo debido al acopio de información de fuentes secundarias que contribuyeron a la elaboración del marco teórico.

3.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN

La investigación es de tipo aplicada y de campo, porque se realizó en el sector de estudio el levantamiento de información, necesaria para desarrollar el proyecto, observando las necesidades y carencias del sector, en conjunto con la opinión de sus habitantes.

3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

El instrumento utilizado para conocer las necesidades del sector fue por medio de observaciones y encuestas realizadas a los habitantes del sector, detallada a continuación

Modelo de la Encuesta:

UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL - FACULTAD DE ARQUITECTURA y URBANISMO

ENCUESTA PARA LAS FAMILIAS DEL SECTOR DE LA PARROQUIA NUEVE DE OCTUBRE

OBJETIVO: Medir opiniones respecto a la seguridad, legalidad de los predios y demanda de espacios de la comunidad.

ENCUESTA	
NOMBRE	UBICACIÓN
1.- ¿Ud. Considera que el sector donde vive es seguro?	
SI	
NO	
2.- ¿Cuál es el horario más inseguro?	
MAÑANA	
TARDE	
NOCHE	
3.- ¿Funciona el alumbrado público?	
SI	
NO	
4.- ¿Considera necesario más paradas de buses?	
Si	
No	
5.- ¿Qué distancia caminaría usted para llegar a una parada de bus?	
0-100 m	
100-200 m	
200-400 m	
6.- ¿Tiene usted escrituras de su predio?	
Si	
No	

Ilustración 47: Diseño de Encuesta

3.4. POBLACIÓN DEL SECTOR

La población específica del sector a intervenir se determinó por la cuantificación de viviendas o departamentos en relación al número de 5 personas por vivienda, según la normativa de la zona central (ZC) dando como resultado un total de 1490 personas que viven en el sector.

En la siguiente tabla se hace una descripción de número de familias y habitantes.

Para el cálculo del tamaño de la muestra se aplica la siguiente fórmula:

PRIMERA PARTE

$$n = \frac{(Z)^2 \cdot p \cdot q}{E^2}$$

SEGUNDA PARTE

$$n = \frac{No}{1 + \frac{No - 1}{N}}$$

n	Tamaño de la muestra que queremos encontrar
Z	Nivel de confianza (otros libros lo denominan nc.)
p	Variabilidad del fenómeno (prevalencia)
q	Complemento del valor de “p” (en función de la unidad)
E	Precisión o especificidad
N	Tamaño de la población (universo)
No	Valor obtenido en la primera parte de la fórmula

$$n = \frac{(1)^2(0.9)(0.1)}{0,0025}$$

$$\frac{0.9}{0,0025} = 36 \rightarrow 50$$

$$n = \frac{36}{1 + \frac{36 - 1}{1.490}}$$

$$n = \frac{36}{1 + \frac{35}{1.490}}$$

$$n = \frac{36}{1 + 0,023} =$$

$$n = \frac{36}{1,023} = 35,19$$

- **CAPITULO IX**

4. RESULTADOS

Referente al primer objetivo: Inventariar solares de las trece manzanas ubicadas dentro de la Parroquia Nueve de Octubre Oeste, para caracterizar su uso y la densidad poblacional de las viviendas ubicadas en las manzanas, de esta manera se obtuvo como resultados la siguiente información:

- **Tabla de descripción de predios, uso de suelo y densidad poblacional**

Nº DE MANZANA	SOLAR	PISOS	USO	ESTADO	Nº DE FAMILIAS	Nº DE HABITANTES
12	S 01-01	PB+3P	ABANDONADO	MALO	0	0
12	S 01-02	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	1	5
12	S 01-03	PB	COMERCIO	MALO	0	0
12	S 02-01	PB+2P	COMERCIO	BUENO	0	0
12	S 02-02	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
12	S 02-03	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
12	S 03	PB+6P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO	6	30
12	S 04	PB+4P	COMERCIO/EDUCACION	REGULAR	0	0
12	S 07	PB+1P	COMERCIO	MALO	0	0
12	S 08	PB+1P	COMERCIO	MALO	0	0
12	S 09	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	4	20
12	S 11	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	4	20
12	S 12	PB	VIVIENDA	MALO	1	5
12	S 13	PB+1P	VIVIENDA	MALO	1	5
12	S 14-01	PB+2P	COMERCIO	BUENO	0	0
12	S 14-02	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
12	S 15	PB	COMERCIO	MALO	0	0
13	S 01-01	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	2	10
13	S 01-02	PB+3P	COMERCIO	MALO	0	0
13	S 02	PB+4P	ABANDONADO	MALO	0	0
13	S 03	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	1	5
13	S 04	PB+2P	COMERCIO	BUENO	0	0
13	S 05-01	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	2	10
13	S 05-02	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	2	10
13	S 06	PB+1P	COMERCIO	MALO	0	0
13	S 07	PB+1P	COMERCIO	BUENO	0	0
13	S 08	PB+1P	COMERCIO	REGULAR	0	0
13	S 09	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	4	20

Nº DE MANZANA	SOLAR	PISOS	USO	ESTADO	Nº DE FAMILIAS	Nº DE HABITANTES
13	S 10-01	PB+4P	VIVIENDA	BUENO	4	20
13	S 10-02	PB+1P	COMERCIO	MALO	0	0
13	S 11	PB+1P	COMERCIO	MALO	0	0
14	S 01	PB+5P	EDUCACION	REGULAR	0	0
14	S 02	NINGUNO	VACIO		0	0
14	S 03-01	PB	COMERCIO	MALO	0	0
14	S 03-02	PB	COMERCIO	MALO	0	0
14	S 04	PB	COMERCIO	MALO	0	0
14	S 06	PB	COMERCIO	MALO	0	0
14	S 07	PB	COMERCIO	REGULAR	0	0
14	S 08	PB+1P	COMERCIO	REGULAR	0	0
14	S 09	PB+8P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO	7	35
14	S 10	NINGUNO	VACIO		0	0
14	S 11-1	PB	COMERCIO	MALO	0	0
14	S 11-2	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	2	10
15	S 01-01	PB+11P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	11	55
15	S 01-02	PB+3P	BODEGAS	REGULAR	0	0
15	S 03	PB+10P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	10	50
15	S 04-01	0	VACIO	0	0	0
15	S 04-02	PB+6P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	6	30
15	S 05	PB+5P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	5	25
15	S 06	PB	COMERCIO	REGULAR	0	0
15	S 07	0	VACIO	0	0	0
15	S 08-01	PB+5P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	5	25
15	S 08-02	0	VACIO	0	0	0
15	S 09	0	VACIO	0	0	0
15	S 10	PB+7P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	7	35
15	S 11	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	4	20
18	S 01	PB+2P	EDUCACION	PATRIMONIO CULTURAL	0	0
18	S 03	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	ABANDONADO	0	0
18	S 05-02	PB	VIVIENDA	MALO	1	5
19	S 01-01	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	3	15
19	S 01-02	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	4	20
19	S 02	PB+1P	SALUD/VIVIENDA	REGULAR	1	5
19	S 03	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
19	S 04	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO	2	10
19	S 05-01	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO	4	20
19	S 05-02	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
19	S 05-03	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
19	S 06	PB+2P	COMERCIO	REGULAR	2	10
19	S 07	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	3	15
19	S 08	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	1	5
19	S 09	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	3	15
19	S 10-01	PB+1P	COMERCIO	MALO	1	5
19	S 10-02	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	1	5

Nº DE MANZANA	SOLAR	PISOS	USO	ESTADO	Nº DE FAMILIAS	Nº DE HABITANTES
19	S 11	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	2	10
20	S 01-01	PB	COMERCIO	REGULAR	0	0
20	S 01-02	PB	COMERCIO	MALO	0	0
20	S 01-03	PB+1P	VIVIENDA	MALO	1	5
20	S 01-04	PB	COMERCIO	REGULAR	0	0
20	S 02-01	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
20	S 02-02	PB+1P	COMERCIO	MALO	0	0
20	S 02-03	PB+1P	COMERCIO	MALO	0	0
20	S 03-01	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
20	S 03-02	PB+1P	COMERCIO	BUENO	1	5
20	S 04	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	2	10
20	S 05	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
20	S 06-01	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	1	5
20	S 06-02	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	1	5
20	S 06-03	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
20	S 07-01	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	1	5
20	S 07-02	PB+2P	COMERCIO	BUENO	2	10
20	S 08	PB	COMERCIO	REGULAR	0	0
20	S 09	PB	COMERCIO	REGULAR	0	0
20	S 10	PB+6P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	6	30
21	S 01-01	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
21	S 01-02	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	1	5
21	S 02-01	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	3	15
21	S 02-02	PB+5P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO	5	25
21	S 03	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO	3	15
21	S 04	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	1	5
21	S 05	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO	4	20
21	S 06	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	1	5
21	S 07	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	2	10
21	S 08	PB	COMERCIO	REGULAR	0	0
21	S 09-01	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	1	5
21	S 09-02	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	3	15
21	S 10	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO	1	5
21	S 11	PB	COMERCIO	MALO	0	0
21	S 12	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	1	5
21	S 13	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	3	15
21	S 14-01	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	1	5
21	S 14-02	PB+1P	COMERCIO	MALO	1	5
21	S 14-03	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	3	15
21	S 14-04	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
21	S 14-05	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	1	5
28	S 01-01	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	3	15
28	S 01-02	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	1	5
28	S 01+03	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	2	10
28	S 02-01	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	1	5
28	S 02-02	PB	VIVIENDA	MALO	1	5

Nº DE MANZANA	SOLAR	PISOS	USO	ESTADO	Nº DE FAMILIAS	Nº DE HABITANTES
28	S 03	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	3	15
28	S 04-01	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	3	15
28	S 04-02	PB+3P	COMERCIO	REGULAR	3	15
28	S 04-03	PB	COMERCIO	REGULAR		0
28	S 05-01	PB+2P	VIVIENDA	MALO	2	10
28	S 05-02	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	1	5
28	S 05-03	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	3	15
28	S 05-04	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	1	5
28	S 05-05	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	3	15
28	S 06-01	PB+1P	VIVIENDA	MALO	1	5
28	S 06-02	PB+1P	VIVIENDA	MALO	1	5
28	S 07	PB	VIVIENDA	MALO	1	5
28	S 08	PB	VIVIENDA	MALO	1	5
28	S 09	PB	GASOLINERA	BUENO	0	0
28	S 11	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	1	5
28	S 12-01	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	1	5
28	S 13	PB	COMERCIO	REGULAR	0	0
28	S 14	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	1	5
29	S 01-01	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	1	5
29	S 01-02	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	1	5
29	S 02	PB+1P	COMERCIO	REGULAR	1	5
29	S 03-01	PB	COMERCIO	REGULAR	0	0
29	S 03-02	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	4	20
29	S 04-01	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	2	10
29	S 04-02	PB	COMERCIO	MALO	0	0
29	S 04-03	PB+2P	VIVIENDA	MALO	2	10
29	S 04-04	PB+2P	VIVIENDA	MALO	2	10
29	S 05	PB+1P	VIVIENDA	MALO	1	5
29	S 06-01	PB+3P	COMERCIO/OFICINA	REGULAR	0	0
29	S 06-02	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	1	5
29	S 07	PB+3P	VIVIENDA	MALO	3	15
29	S 08	PB+2P	VIVIENDA	MALO	2	10
29	S 09	PB	COMERCIO	MALO	0	0
29	S 10	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	4	20
32	S 01	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO	4	20
32	S 02	PB	VIVIENDA	MALO	1	5
32	S 03	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	2	10
32	S 04	PB	COMERCIO	MALO	0	0
32	S 05-01	PB	COMERCIO	MALO	0	0
32	S 05-02	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	3	15
32	S 06-01	PB+3P	VIVIENDA	REGULAR	3	15
32	S 06-02	PB+2P	VIVIENDA	REGULAR	2	10
32	S 07	PB	COMERCIO	REGULAR	0	0
32	S 09	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
32	S 10	PB+1P	VIVIENDA	MALO	1	5
32	S 10-01	PB	COMERCIO	REGULAR	0	0

Nº DE MANZANA	SOLAR	PISOS	USO	ESTADO	Nº DE FAMILIAS	Nº DE HABITANTES
32	S 10-02	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
32	S 10-03	PB+4P	VIVIENDA	REGULAR	5	25
33	S 01-01	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	3	15
33	S 01-02	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
33	S 01-03	PB	VIVIENDA	MALO	1	5
33	S 01-04	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
33	S 02-01	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	1	5
33	S 02-02	PB	COMERCIO	MALO	0	0
33	S 03	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
33	S 04	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
33	S 05-01	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
33	S 05-02	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
33	S 05-03	PB+2P	VIVIENDA	REGULAR	3	15
33	S 06	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	2	10
33	S 07	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	3	15
33	S 08	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO	2	10
33	S 09	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	2	10
33	S 10	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	2	10
33	S 11	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO	2	10
33	S 12	PB+1P	COMERCIO	REGULAR	0	0
33	S 13	PB+1P	COMERCIO	MALO	0	0
33	S 14	PB+2P	VIVIENDA	REGULAR	3	15
85	S 01	PB	DEPORTIVO	REGULAR	0	0
85	S 02	PB+1P	COMERCIO	REGULAR	0	0
85	S 03	PB+3P	COMERCIO/SALUD	MALO	0	0

Tabla 7: Tabla de descripción de predios, uso de suelo y densidad poblacional

Fuente: Investigación de campo.

El uso de suelo predominante en el sector es Comercial y Vivienda, ocupando entre los dos el 98% de la superficie del sector, existen otros usos tales como educación, servicios públicos, deportivo recreacional, salud y algunos lotes que se encuentran vacíos, estos equipamientos representarían el 2% del área de estudio, evidenciando la ausencia de áreas verdes y el desequilibrio existente en relación con los espacios públicos, mientras que la densidad poblacional total consta con 1490 habitantes de los cuales 600 habitantes serán reubicados en los edificios de viviendas multifamiliares.

- **Porcentajes de Usos de Suelo según el CUS**

USO	CANTIDAD
RESIDENCIAL	310
COMERCIO	189
EDUCACION	3
SERVICIOS PUBLICOS	1
DEPORTIVO RECREACIONAL	1
SALUD	2
LOTES VACIOS	6

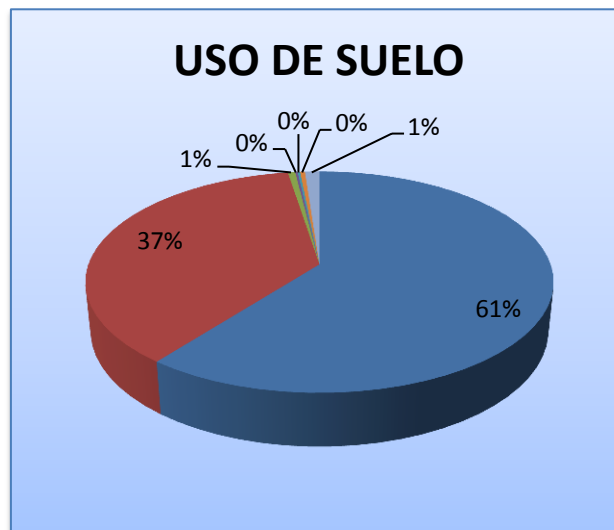


Ilustración 48: Diagrama de Uso de Suelos
Fuente: Investigación de campo.

El segundo objetivo: Analizar la trama urbana de las trece manzanas para identificar los usos de suelo y los equipamientos con que cuenta el sector. Para demostrar este objetivo se procedió a realizar observación del área de estudio para identificar los usos de suelo y los equipamientos del contexto, los que están detallados en el mapa siguiente:

- Plano de Usos de Suelo



Ilustración 49: Plano de Uso de Suelos
Fuente: Investigación de campo.

Para el tercer objetivo: Determinar las necesidades y carencias de la Parroquia Nueve de Octubre Oeste. Se aplicó encuesta-muestreo a la comunidad del sector específico de estudio y los resultados son los siguientes:

1.- ¿Ud. Considera que el sector donde vive es seguro?

Los habitantes del sector en su mayoría un 70%, confirman que robos y asaltos es algo con lo que tienen que lidiar todos los días, debido a que el sector es muy inseguro, mientras que el 30% restante responde negativamente debido a que solo están en el sector alrededor de ocho horas desempeñando el rol de comerciantes ambulantes.

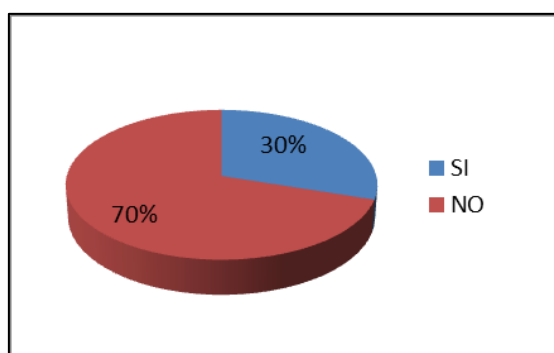


Ilustración 50: Diagrama Pregunta 1
Fuente: Investigación de campo

2.- ¿Cuál es el horario más inseguro?

En esta pregunta fueron muy claros que es más peligroso por la noche en un 60%, ya que las actividades laborales se realizan hasta las 17:00 pm, un 30% aseguran que al momento de dejar a sus hijos en los centros educativos por la mañana también se han visto casos de robos y que resulta un poco inseguro, mientras que el 10% restante son transeúntes que pasan por la zona en horas de la tarde donde observan partes del sector solitario.

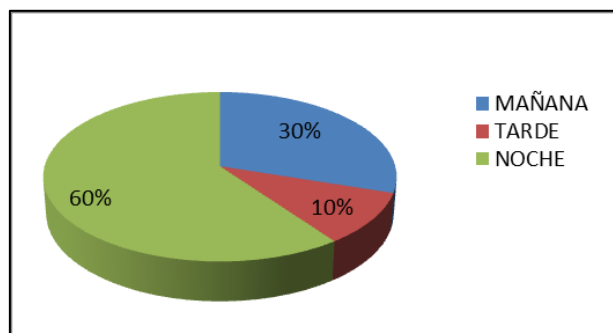


Ilustración 51: Diagrama Pregunta 2
Fuente: Investigación de campo

3.- ¿Funciona el alumbrado público?

Los habitantes del sector en un 80% comentaron que la mayoría de luminarias no funcionan y que ya han dado aviso a las autoridades pertinentes que realicen el respectivo cambio, pero han hecho caso omiso del pedido, mientras que el 20% asegura tener alumbrado público en buen estado son las personas que habitan a lo largo de las calles que han sido regeneradas.

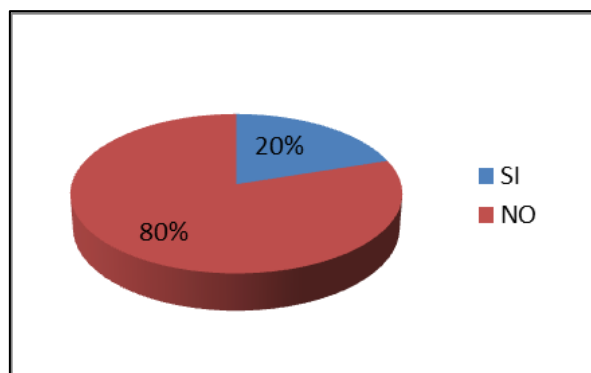


Ilustración 52: Diagrama Pregunta 3
Fuente: Investigación de campo

4.- ¿Considera necesario más paradas de buses?

Debido a que los buses transitan por calles que no están a tanta distancia de separación, el 60% de los habitantes del sector no tienen dificultad en caminar hasta las paradas existentes, esto se debe a que en el área intervenida el transporte público transita por tres vías dentro del

sector, mientras que el 40% restante son habitantes de las calles en las que no transita el transporte público.

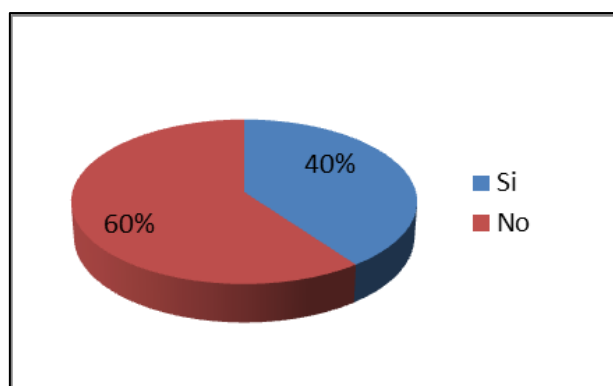


Ilustración 53: Diagrama Pregunta 4
Fuente: Investigación de campo

5.- ¿Qué distancia caminaría usted para llegar a una parada de bus?

Las paradas de buses actuales están dentro de los 100 metros de distancia y resulta agradable que el 70% de las personas entrevistadas preferirían desplazarse unos metros más para poder coger el bus, hay que acotar que estas personas no son de una edad tan avanzada, mientras que el 20% son personas aún más jóvenes y no tendrían dificultad en movilizarse un poco más, el 10% restantes son personas de edad avanzada que por su estado físico no pueden movilizarse a mayor distancia.

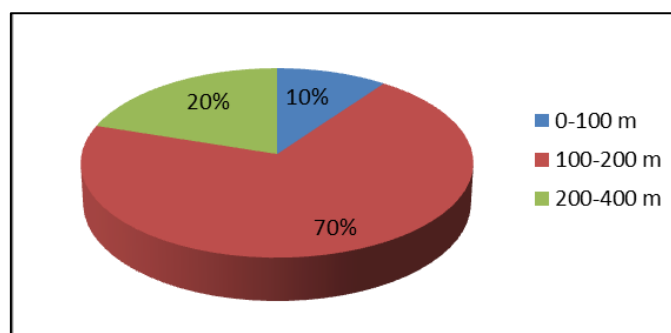
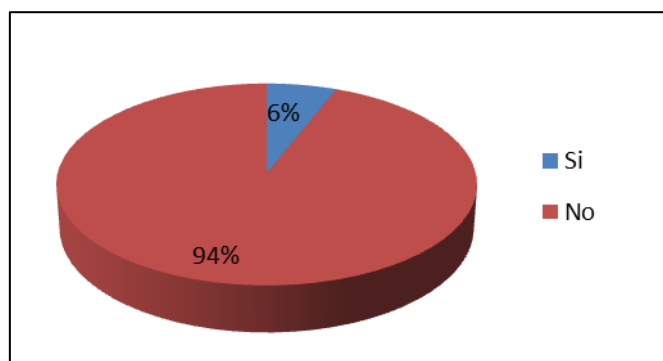


Ilustración 54: Diagrama Pregunta 5
Fuente: Investigación de campo

6.- ¿Tiene usted escrituras de su predio?

En este caso el 94% de los habitantes del sector afirmaron tener escrituras, mientras que el 6% dijeron ser arrendatarios y no tener conocimiento.



*Ilustración 55: Diagrama Pregunta 6
Fuente: Investigación de campo*

4.1. CONCLUSIONES DE ENCUESTAS

En función de los resultados obtenidos del levantamiento de información se concluye respecto al cumplimiento de las premisas planteadas lo siguiente:

Respecto al primer objetivo se concluye que el incumplimiento de la normativa en la planificación urbana ha creado un sector con alta densidad edificatoria por incumplimiento de la normativa de diseño urbano porque denota la ausencia de áreas verdes, y espacios públicos, ya que el mayor uso de suelo está destinado para aceras y vías en un 27%, le sigue el comercio con 20%, cuyas actividades comerciales las desarrolla en determinadas horas del día, luego de estas emigran a sus hogares, quedando solitario el sector; es de indicar además que el uso habitacional representa el 17% , los menores porcentajes están destinados para salud, educación, servicios públicos, y lotes vacíos que representan a 1,9% del territorio del sector a intervenir. Este es la razón de la propuesta de revitalización del sector, que considera edificios

multifamiliares, área comercial, y espacios públicos recreativos dotados de áreas verdes que permitan a la población activar, y dinamizar el sector.

En relación al segundo objetivo los equipamientos que se encuentran en el entorno de 500 metros a la redonda al servicio de la comunidad son: iglesia y el mercado de Pedro Pablo Gómez, con lo cual permite no considerar estos equipamientos considerados de importancia en la propuesta de revitalización en el sector de estudio, apuntando solo a la reorganización de los espacios que actualmente se encuentran en el sector,

A partir de las preguntas formuladas en las encuestas se evidencia que la inseguridad en el sector no depende solo de aspectos sociales, sino también de aspectos urbanos que se asocian y presentan problemáticas que se deben atender con urgencia, por lo cual en el proyecto de revitalización se proponen cumplir objetivos que buscan soluciones en base a las encuestas realizadas.

- **CAPITULO X**

5. PROPUESTA

5.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto de revitalización está enfocado a mejorar la imagen urbana de una ciudad, con acciones definidas en la renovación, conservación, vivienda, equipamiento, mobiliario urbano, vías, espacio público, en este caso se analiza un sector de la ciudad, delimitando trece manzanas en la parroquia nueve de octubre oeste, como principal objetivo densificar el porcentaje residencial dentro del sector, analizando todas las edificaciones de las manzanas del proyecto, se decide la conservación o el uso de la misma para el progreso urbano del sector.

Una vez analizadas las edificaciones se diseña sobre los vacíos existentes en la malla urbana del sector, se dota de espacios que complemente a los equipamientos ya existentes o que pueden ser intervenidos para recalificarlos como espacios de uso público, como es el caso de la Federación deportiva del Guayas, en el proyecto se interviene netamente el área de la pista atlética y se crea conexión hacia el exterior con camineras, áreas verdes y mobiliario urbano.

Se implementaran infraestructura, como luminarias, mobiliario urbano como bancas, botadero de basura, kioscos para ventas, espacios de esparcimientos activos y pasivos como canchas multiusos, juegos infantiles, juegos biosaludables que promueven el bienestar de los habitantes del sector, sendas peatonales y áreas verdes.

5.2. CONSERVACIÓN O DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

En la siguiente tabla se detalla los edificios que serán conservados o demolidos, aplicando criterios de normas del Reglamento General de Bienes del Sector Público y La Ley Orgánica de Régimen Municipal.

- **Tabla de descripción de demolición o conservación de vivienda**

Nº DE MANZANA	SOLAR	PISOS	USO	ESTADO	DEMOLICION POR PROGRESO URBANISTICO	DEMOLICION POR PELIGRO INMINENTE	CONSERVACION DE EDIFICACION
12	S 01-01	PB+3P	ABANDONADO	MALO	X		
12	S 01-02	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
12	S 01-03	PB	COMERCIO	MALO	X		
12	S 02-01	PB+2P	COMERCIO	BUENO			X
12	S 02-02	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
12	S 02-03	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
12	S 03	PB+6P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO			X
12	S 04	PB+4P	COMERCIO/EDUCACION	REGULAR			X
12	S 07	PB+1P	COMERCIO	MALO		X	
12	S 08	PB+1P	COMERCIO	MALO		X	
12	S 09	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	X		
12	S 11	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	X		
12	S 12	PB	VIVIENDA	MALO		X	
12	S 13	PB+1P	VIVIENDA	MALO		X	
12	S 14-01	PB+2P	COMERCIO	BUENO			X
12	S 14-02	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
12	S 15	PB	COMERCIO	MALO		X	
13	S 01-01	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
13	S 01-02	PB+3P	COMERCIO	MALO		X	
13	S 02	PB+4P	ABANDONADO	MALO		X	
13	S 03	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
13	S 04	PB+2P	COMERCIO	BUENO			X
13	S 05-01	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
13	S 05-02	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
13	S 06	PB+1P	COMERCIO	MALO		X	
13	S 07	PB+1P	COMERCIO	BUENO			X
13	S 08	PB+1P	COMERCIO	REGULAR		X	
13	S 09	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X

Nº DE MANZANA	SOLAR	PISOS	USO	ESTADO	DEMOLICION POR PROGRESO URBANISTICO	DEMOLICION POR PELIGRO INMINENTE	CONSERVACION DE EDIFICACION
13	S 10-01	PB+4P	VIVIENDA	BUENO			X
13	S 10-02	PB+1P	COMERCIO	MALO		X	
13	S 11	PB+1P	COMERCIO	MALO		X	
14	S 01	PB+5P	EDUCACION	REGULAR			X
14	S 02	NINGUNO	VACIO		X		
14	S 03-01	PB	COMERCIO	MALO	X		
14	S 03-02	PB	COMERCIO	MALO	X		
14	S 04	PB	COMERCIO	MALO	X		
14	S 06	PB	COMERCIO	MALO	X		
14	S 07	PB	COMERCIO	REGULAR	X		
14	S 08	PB+1P	COMERCIO	REGULAR	X		
14	S 09	PB+8P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO			X
14	S 10	NINGUNO	VACIO		X		
14	S 11-1	PB	COMERCIO	MALO	X		
14	S 11-2	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO	X		
15	S 01-01	PB+11P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
15	S 01-02	PB+3P	BODEGAS	REGULAR			X
15	S 03	PB+10P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
15	S 04-01	0	VACIO	0			X
15	S 04-02	PB+6P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
15	S 05	PB+5P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
15	S 06	PB	COMERCIO	REGULAR	X		
15	S 07	0	VACIO	0	X		
15	S 08-01	PB+5P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
15	S 08-02	0	VACIO	0	X		
15	S 09	0	VACIO	0	X		
15	S 10	PB+7P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
15	S 11	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
18	S 01	PB+2P	EDUCACION	PATRIMONIO CULTURAL			X
18	S 03	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	ABANDONADO			X
18	S 05-02	PB	VIVIENDA	MALO			X
19	S 01-01	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
19	S 01-02	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
19	S 02	PB+1P	SALUD/VIVIENDA	REGULAR		X	
19	S 03	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	X		
19	S 04	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO			X

Nº DE MANZANA	SOLAR	PISOS	USO	ESTADO	DEMOLICION POR PROGRESO URBANISTICO	DEMOLICION POR PELIGRO INMINENTE	CONSERVACION DE EDIFICACION
19	S 05-01	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO			X
19	S 05-02	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
19	S 05-03	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
19	S 06	PB+2P	COMERCIO	REGULAR	X		
19	S 07	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
19	S 08	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR		X	
19	S 09	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
19	S 10-01	PB+1P	COMERCIO	MALO		X	
19	S 10-02	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR		X	
19	S 11	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
20	S 01-01	PB	COMERCIO	REGULAR	X		
20	S 01-02	PB	COMERCIO	MALO	X		
20	S 01-03	PB+1P	VIVIENDA	MALO	X		
20	S 01-04	PB	COMERCIO	REGULAR	X		
20	S 02-01	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR		X	
20	S 02-02	PB+1P	COMERCIO	MALO		X	
20	S 02-03	PB+1P	COMERCIO	MALO		X	
20	S 03-01	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
20	S 03-02	PB+1P	COMERCIO	BUENO			X
20	S 04	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
20	S 05	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR		X	
20	S 06-01	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
20	S 06-02	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
20	S 06-03	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR		X	
20	S 07-01	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
20	S 07-02	PB+2P	COMERCIO	BUENO			X
20	S 08	PB	COMERCIO	REGULAR	X		
20	S 09	PB	COMERCIO	REGULAR	X		
20	S 10	PB+6P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR		X	
21	S 01-01	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
21	S 01-02	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
21	S 02-01	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
21	S 02-02	PB+5P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO			X
21	S 03	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO			X
21	S 04	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
21	S 05	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO			X
21	S 06	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR		X	
21	S 07	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	

Nº DE MANZANA	SOLAR	PISOS	USO	ESTADO	DEMOLICION POR PROGRESO URBANISTICO	DEMOLICION POR PELIGRO INMINENTE	CONSERVACION DE EDIFICACION
21	S 08	PB	COMERCIO	REGULAR	X		
21	S 09-01	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
21	S 09-02	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
21	S 10	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO			X
21	S 11	PB	COMERCIO	MALO	X		
21	S 12	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
21	S 13	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR		X	
21	S 14-01	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR		X	
21	S 14-02	PB+1P	COMERCIO	MALO		X	
21	S 14-03	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
21	S 14-04	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR		X	
21	S 14-05	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
28	S 01-01	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO			X
28	S 01-02	PB+1IP	COMERCIO/VIVIENDA	MALO			X
28	S 01+03	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO			X
28	S 02-01	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
28	S 02-02	PB	VIVIENDA	MALO		X	
28	S 03	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
28	S 04-01	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
28	S 04-02	PB+3P	COMERCIO	REGULAR			X
28	S 04-03	PB	COMERCIO	REGULAR			X
28	S 05-01	PB+2P	VIVIENDA	MALO			X
28	S 05-02	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
28	S 05-03	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
28	S 05-04	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
28	S 05-05	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
28	S 06-01	PB+1P	VIVIENDA	MALO		X	
28	S 06-02	PB+1P	VIVIENDA	MALO		X	
28	S 07	PB	VIVIENDA	MALO		X	
28	S 08	PB	VIVIENDA	MALO			X
28	S 09	PB	GASOLINERA	BUENO			X
28	S 11	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
28	S 12-01	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
28	S 13	PB	COMERCIO	REGULAR	X		
28	S 14	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	X		
29	S 01-01	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR		X	
29	S 01-02	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
29	S 02	PB+1P	COMERCIO	REGULAR		X	

Nº DE MANZANA	SOLAR	PISOS	USO	ESTADO	DEMOLICION POR PROGRESO URBANISTICO	DEMOLICION POR PELIGRO INMINENTE	CONSERVACION DE EDIFICACION
29	S 03-01	PB	COMERCIO	REGULAR			X
29	S 03-02	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
29	S 04-01	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
29	S 04-02	PB	COMERCIO	MALO		X	
29	S 04-03	PB+2P	VIVIENDA	MALO		X	
29	S 04-04	PB+2P	VIVIENDA	MALO		X	
29	S 05	PB+1P	VIVIENDA	MALO		X	
29	S 06-01	PB+3P	COMERCIO/OFICINA	REGULAR	X		
29	S 06-02	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
29	S 07	PB+3P	VIVIENDA	MALO		X	
29	S 08	PB+2P	VIVIENDA	MALO		X	
29	S 09	PB	COMERCIO	MALO		X	
29	S 10	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
32	S 01	PB+4P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO			X
32	S 02	PB	VIVIENDA	MALO		X	
32	S 03	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
32	S 04	PB	COMERCIO	MALO		X	
32	S 05-01	PB	COMERCIO	MALO		X	
32	S 05-02	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
32	S 06-01	PB+3P	VIVIENDA	REGULAR			X
32	S 06-02	PB+2P	VIVIENDA	REGULAR			X
32	S 07	PB	COMERCIO	REGULAR	X		
32	S 09	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
32	S 10	PB+1P	VIVIENDA	MALO		X	
32	S 10-01	PB	COMERCIO	REGULAR			X
32	S 10-02	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
32	S 10-03	PB+4P	VIVIENDA	REGULAR			X
33	S 01-01	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
33	S 01-02	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
33	S 01-03	PB	VIVIENDA	MALO		X	
33	S 01-04	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
33	S 02-01	PB+1P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
33	S 02-02	PB	COMERCIO	MALO	X		
33	S 03	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
33	S 04	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
33	S 05-01	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
33	S 05-02	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR			X
33	S 05-03	PB+2P	VIVIENDA	REGULAR			X

Nº DE MANZANA	SOLAR	PISOS	USO	ESTADO	DEMOLICION POR PROGRESO URBANISTICO	DEMOLICION POR PELIGRO INMINENTE	CONSERVACION DE EDIFICACION
33	S 06	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	X		
33	S 07	PB+3P	COMERCIO/VIVIENDA	REGULAR	X		
33	S 08	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO			X
33	S 09	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
33	S 10	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	MALO		X	
33	S 11	PB+2P	COMERCIO/VIVIENDA	BUENO			X
33	S 12	PB+1P	COMERCIO	REGULAR			X
33	S 13	PB+1P	COMERCIO	MALO		X	
33	S 14	PB+2P	VIVIENDA	REGULAR	X		
85	S 01	PB	DEPORTIVO	REGULAR	X		
85	S 02	PB+1P	COMERCIO	REGULAR	X		
85	S 03	PB+3P	COMERCIO/SALUD	MALO	X		

Tabla 8:Tabla de descripcion de demolicion o conservacion de vivienda

Fuente: Investigación de campo.

5.2.1. LLENOS Y VACIOS

En la investigación de campo realizada se encontraron predios vacíos, luego del análisis de cada edificación mediante tres criterios establecidos se determinó las edificaciones que se conservarían y cuales servirían para la revitalización en pro del progreso urbanístico del sector, como resultado tenemos el plano de llenos y vacíos, la propuesta se desarrolla sobre predios vacíos.



Ilustración 56: Plano de Llenos y vacíos
Fuente: Investigación de campo

5.3. OBJETIVOS

5.3.1. OBJETIVO GENERAL

Revitalizar trece manzanas ubicadas dentro de la Parroquia Nueve de Octubre Oeste para mejorar la imagen urbana del sector.

5.3.2. OBJETIVO ESPECIFICO

- Diseñar viviendas multifamiliares verticales para disminuir la densidad edificatoria del sector.
- Intervenir en el área de `pista de atletismo de la Federación Deportiva del Guayas, para que pueda ser accesible al público en un horario definido.
- Agrupar los negocios del sector para crear un nodo arquitectónico comercial.
- Conectar las manzanas del sector con una senda peatonal para que los habitantes de las zona realicen actividades varias.
- Dotar el sector de mobiliario urbano y crear espacios de recreación y deporte.

5.4. FODA

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
Zona urbana central consolidada y densificada el área de vivienda. Espacios públicos en proximidad. Muy alta accesibilidad. Actividad comercial consolidada en un nodo comercial. Intervenciones de mejora en la imagen urbana.	Reflexionar comunitariamente sobre la imagen urbana futura del sector. Revalorización del espacio público y vida urbana.

DEBILIDADES	AMENAZAS
Degradación y abandono del espacio público. Mal uso de las vías. Contaminación visual. Zonas vulnerables en la proximidad que influyen en la inseguridad. Inseguridad ciudadana alta.	Pérdida de identidad de la imagen urbana resultante

Tabla 9:Foda

Fuente: Investigación de campo.

5.5. ACTIVIDADES GENERADORAS DE ESPACIOS

NIVEL	ZONA	ACTIVIDAD	ESPACIO
Superficie	Vivienda	Ingreso a los edificios	Hall
		Parquear vehículos de transporte publico	Departamentos
Superficie	Comercial	Comprar o vender algo	Nodo Comercial
		Comprar o vender alimentos	Kiosco
Superficie	Esparcimiento Activo	Hacer deporte	Pista Atletica
		Hacer ejercicio	Juegos Biosaludables
		Diversión	Juegos Infantiles
		Hacer deporte	Canchas Multiusos
Superficie	Esparcimiento Pasivo	Integración Familiar	Senda Peatonal
		Bienestar	Áreas Verdes
		Almacenamiento	Plazas

Tabla 10:Actividades generadoras de espacios.

Fuente: Investigación de campo.

5.6. PROGRAMA DE ESPACIOS URBANOS

Zona de Vivienda

- Viviendas multifamiliares

Zona Comercial

- Nodo Comercial
- Kioscos

Zona de Esparcimiento activo

- Juegos Infantiles
- Cancha multiusos
- Juegos biosaludables
- Pista atlética

Zona de esparcimiento pasivo

- Senda peatonal
- Plazas
- Áreas verdes

5.7. ZONIFICACIÓN DE ESPACIOS URBANOS

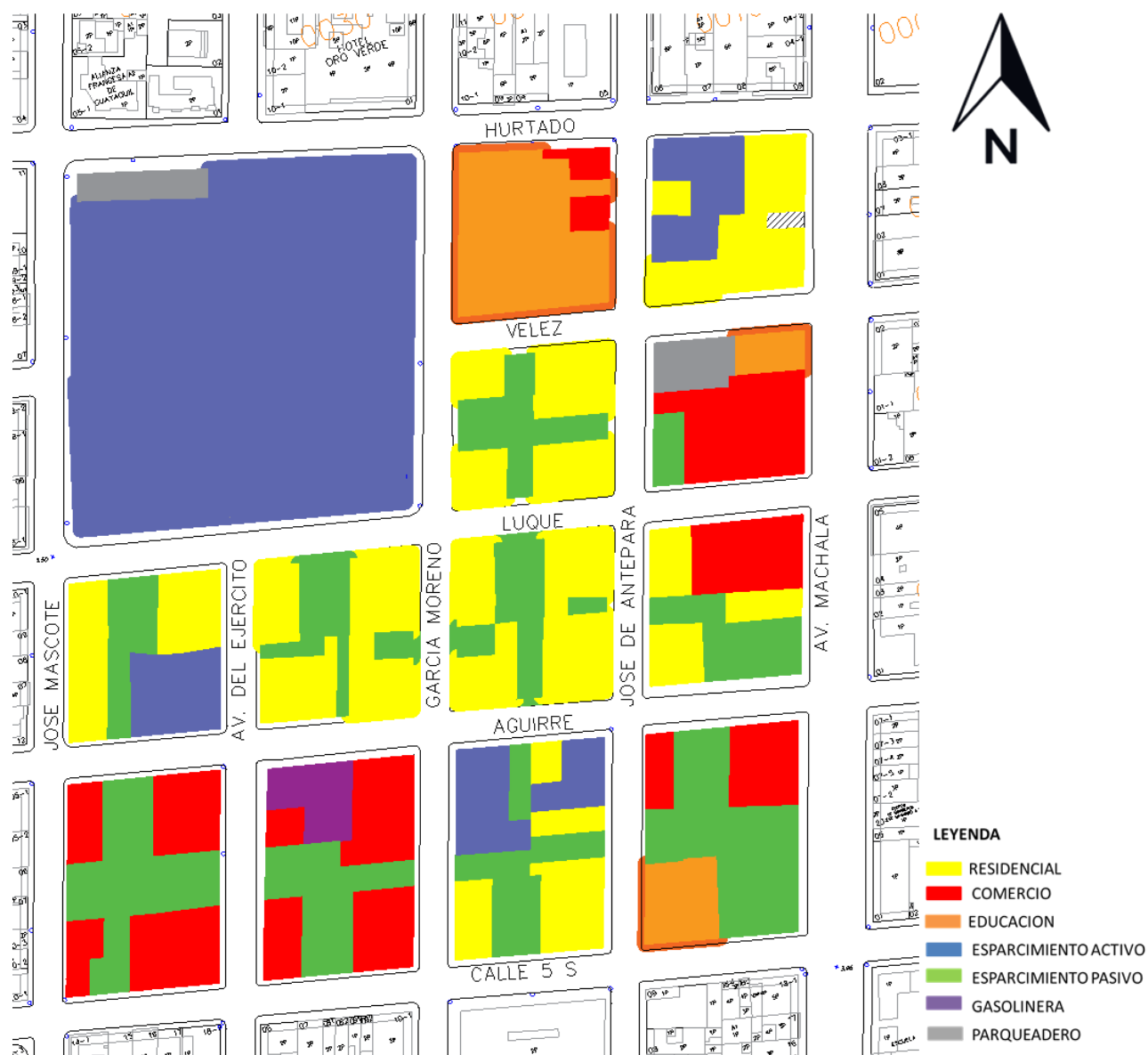


Ilustración 57: Plano de Propuesta de Zonificación
Fuente: Investigación de campo

5.8. CUADRO DE ÁREAS

5.9. PROGRAMA DE ESPACIOS ARQUITECTÓNICOS

Vivienda multifamiliar

- Servicio
 - Hall
 - Escalera
 - Ascensor
- Departamentos
 - Sala
 - Comedor
 - Cocina
 - Dormitorio master
 - Dormitorio 1 y 2
 - Baños(2)

Nodo comercial

- Locales comerciales
- Baterías sanitarias
- Escaleras
- Ascensor

5.10. ESTUDIO DE ÁREAS DE ESPACIOS ARQUITECTÓNICOS

- Vivienda multifamiliar

SERVICIO						
ESPACIO	ÁREA	CAPACIDAD DE ESPACIO	CANTIDAD DE ESPACIO	MOBILIARIO Y EQUIPO	TOTAL DE CAPACIDAD DE ESPACIO	TOTAL DE ÁREA
HALL	7.10 M2	8	1	NINGUNO	8	7.10 M2
ESCALERA	6.75 M2	VARIABLE	1	NINGUNO	VARIABLE	6.75 M2
ASCENSOR	4.32 M2	8	1	NINGUNO	8	4.32 M2
DEPARTAMENTOS						
ESPACIO	ÁREA	CAPACIDAD DE ESPACIO	CANTIDAD DE ESPACIO	MOBILIARIO Y EQUIPO	TOTAL DE CAPACIDAD DE ESPACIO	TOTAL DE ÁREA
SALA/COMEDOR	35.64 M2	5	1	MUEBLE, MESAS, SILLAS	5	35.64 M2
COCINA	10.90 M2	2	1	COCINA, REFRIGERADORA, ANAQUELES	2	10.90 M2
DORMITORIO MASTER	10.64 M2	2	1	CAMA, CLOSET	2	10.64 M2
DORMITORIO 1 Y 2	10.26 M2	3	1	CAMA, CLOSET	3	10.26 M2
BAÑOS	4.06 M2	1	2	ANAQUELES, BATERIAS SANITARIAS	2	9.02 M2

*Tabla 11: Tabla de espacios arquitectonicos
Fuente: Investigación de campo.*

El área útil de las viviendas multifamiliares en planta baja es de 18.17 m². El área útil de las viviendas unifamiliares en cada planta tipo es de 171.09 m². El área útil en total por cada vivienda multifamiliar es de 1044.71 m² y la capacidad de uso por cada equipamiento de vivienda es de 60 personas mínimo, teniendo en la propuesta 10 equipamientos de vivienda.

- Nodo Comercial

SERVICIO						
ESPACIO	ÁREA	CAPACIDAD DE ESPACIO	CANTIDAD DE ESPACIO	MOBILIARIO Y EQUIPO	TOTAL DE CAPACIDAD DE ESPACIO	TOTAL DE ÁREA
LOCALES COMECIALES 1	32.42 M2	10	12	PERCHAS	120	389.04 M2
LOCALES COMECIALES 2	27.07 M2	8	26	PERCHAS	208	703.82 M2
BAÑOS H/M	22.95 M2	7	2	BATERIAS SANITARIAS	14	45.9 M2
ASCENSOR	9.00 M2	8	1	NINGUNO	8	9.00 M2
ESCALERA	11.25 M2	VARIABLE	1	NINGUNO	VARIABLE	11.25 M2

*Tabla 12: Tabla de espacios arquitectonicos
Fuente: Investigación de campo.*

El área útil en planta baja del nodo comercial es de 409.29 m2. El área útil de las plantas tipo del nodo comercial es de 769.97 m2. El área útil del nodo comercial es 1949.23 m2 y su capacidad de uso es de 350 personas mínimo aproximadamente

5.11. VEGETACIÓN

- **NOMBRE CIENTÍFICO** *Cassia fistula*

NOMBRE VULGAR: lluvia de oro

CARACTERÍSTICAS: Es un árbol de hoja caduca que alcanza entre 10 y 20 metros de altura. Se reconoce por sus hojas alternas, pinnadas de 15 a 60 centímetros de altura, compuestas por 3 a 7 pares de hojuelas enteras

TALLO: ramificado

HOJAS Son grandes, alternas, caducas y con peciolo

CRECIMIENTO: rápido

ALTURA: 6-20 metro

PLAGAS Y ENFERMEDADES: atacados de manchas foliares

LUZ: necesita de poca humedad

PROPAGACIÓN: semillas

OBSERVACIONES: A la planta se le atribuyen propiedades medicinales.



- **NOMBRE CIENTÍFICO** *Caesalpinia pulcherrima*

NOMBRE VULGAR: ACACIA ENANA

CARACTERÍSTICAS: Es un arbusto o pequeño árbol de 3 m de altura. Las hojas son bipinnadas, 2-4 dm de largo, con 3-10 pares de pinnas, con 6-10 pares de folíolos de 15-25 mm de Long. Y 10-15 mm de ancho.	
TALLO: ramificado	LUZ: pleno sol y sombra parcial
HOJAS son helecho y el doble compuesto	
CRECIMIENTO: rápido	PROPAGACIÓN: semillas
ALTURA: 3 m	
Cultivo y usos: Requiere zonas cálidas y exposición muy soleada, no siendo demasiado exigente.	OBSERVACIONES: se usa para dolores, y las semillas para tos, dificultades respiratorias, y dolor de pecho



5.12. ESTUDIO DEL IMPACTO AMBIENTAL

5.12.1. INFLUENCIA DIRECTA

Corresponde a las afectaciones que sufrirán todas las áreas donde se implantaran el proyecto, donde se harán reubicaciones, se contemplara si las edificaciones cumplen con la normativa establecida, excavaciones, nivelación del suelo, instalaciones, bordillos. Además se consideran los espacios adyacentes a las áreas de implantación por la provocación de ruido, polvo, entre otros.

5.12.2. INFLUENCIA INDIRECTA

En este caso se considera a las consecuencias negativas y positivas que tiene el proyecto, en el aspecto social, urbano, cultural, económico, como afectaría a los habitantes ya que esto les

representa un cambio urbano en el sector donde habitan que tendrá cambios a menor o mayor escala.

5.13. CONCLUSIONES

En la planificación urbana del sector, no se consideraron espacios públicos o equipamientos urbanos que contribuyan al desarrollo urbano del sector y al ser un área sin regularizar áreas para espacio públicos, fue provocando la densidad habitacional actual.

El comercio en la zona ha provocado contaminación visual deteriorando la imagen urbana del sector.

Con la propuesta actual se densificara el uso residencial, se crearan espacios públicos con mobiliario urbano funcional, se implantarán áreas verdes y se plantaran árboles que mejoraran la imagen urbana del sector.

5.14. RECOMENDACIONES

Como recomendación a la población del sector, aceptar las propuestas de proyectos urbanos que aportan y tienen como objetivo cambiar la imagen urbana de la ciudad.

A las autoridades que consideres estos proyectos que pretenden potencializar o crear espacios públicos que aportan a la transformación urbana de la ciudad.

A las autoridades de la universidad, que impulsen a estudiantes a desarrollar proyectos que hagan un cambio positivo a la sociedad.

Se recomienda orientar a la población beneficiaria de este tipo de proyectos a que hagan uso adecuado de las instalaciones.

5.15. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Sitios web vistos:

- <https://conarqket.wordpress.com/2013/08/16/la-revitalizacion-urbana-un-proceso-necesario/>
- <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2014/12/24/revitalizacion-urbana-iniciativa-integral-cochabamba-2020/>
- http://habitat.aq.upm.es/tydu/atydu_2.html
- [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(057\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(057).htm)
- <http://biblio.flacsoandes.edu.ec/catalog/resGet.php?resId=16807>
- <https://www.blogicasa.com/tipos-de-vivienda-clases-de-edificaciones/>
- <http://urbanohumano.org/download/5632/>

5.16. ANEXOS

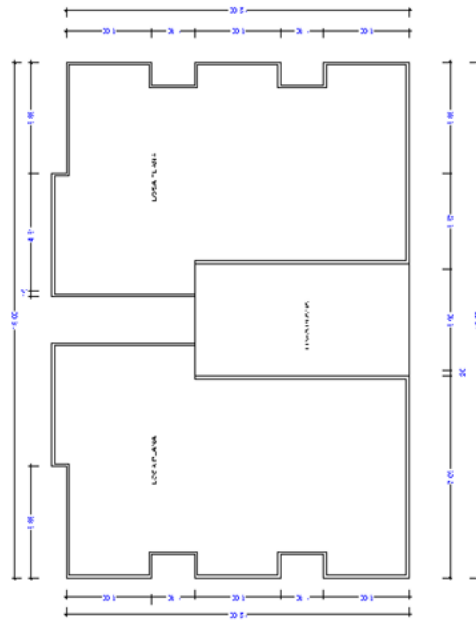
5.16.1. ANEXO 1

MESES		OCTUBRE			NOVIEMBRE				DICIEMBRE				ENERO			
CAPITULOS	ACTIVIDADES	16	23	30	6	13	19	26	3	10	17	24	31	7	14	21
1°	Planteamiento el Problema.															
	Formulación del problema.															
	Sistematización del problema.															
	Objetivos.															
	Formulación del tema.															
	Justificación y delimitación.															
	Premisas de investigación.															
2°	Marco teórico.															
	Marco contextual.															
	Características del terreno.															
	Características del usuario.															
	Modelos análogos.															
	Marco legal.															
3°	Enfoque y tipos de investigación.															
	Métodos.															
	Técnicas e instrumentos.															
	Población y muestra.															
4°	Resultados.															
	Discusión de Resultados															
5°	Elaboración de la propuesta (diseño)															
	Elaboración de la propuesta (diagramación, criterios de diseño, planos arquitectónicos y de instalaciones eléctricas, sanitarias, agua potable, u otro necesario, perspectivas, presupuesto referencial, etc.)															
	Revisión final, URKUND, aprobación, informes, certificados y calificación.															

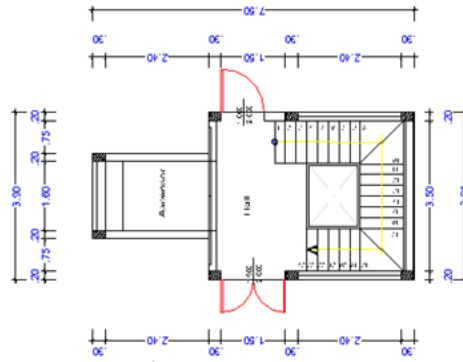
ANEXO 1: Cronograma de actividades para desarrollo tutorías 2018-2019 ciclo II

1. PLANOS ARQUITECTÓNICOS

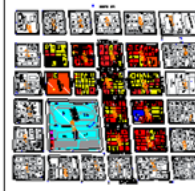
CUBIERTA Y PLANTA BAJA DE EDIFICIO DE VIVIENDA



CUBIERTA CONDOMINIO
CSC 1300

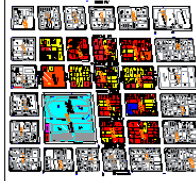


PLANTA BAJA
CSC 1300

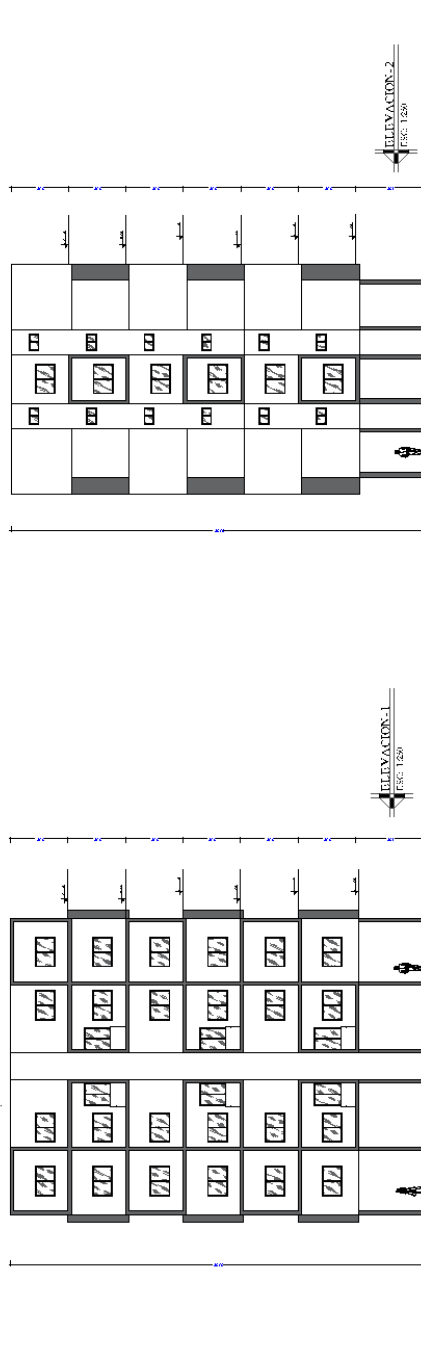
 UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ARQ. GUILLERMO CUBILLO RENELA GUAYAQUIL - ECUADOR AÑO 2019		TÍTULO DE TESIS: ESTUDIO Y PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN DE LA PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DE LA CINTA DE OESTE DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL 2019 - 2020		AUTOR: KEVIN SORIA HERNANDEZ TUTOR: ARQ. DR. JORRKY RATIGOS FLORES TRD		CONTENIDO DE LÁMINA PLANTA BAJA CUBIERTA				UBICACIÓN: 		ESCALA INDICADA		FECHA: FEBRERO 2019		LÁMINA: # 1	
--	--	---	--	---	--	--	--	--	--	---	--	------------------------	--	----------------------------	--	--------------------	--

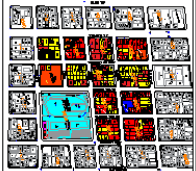
PLANTAS TIPO



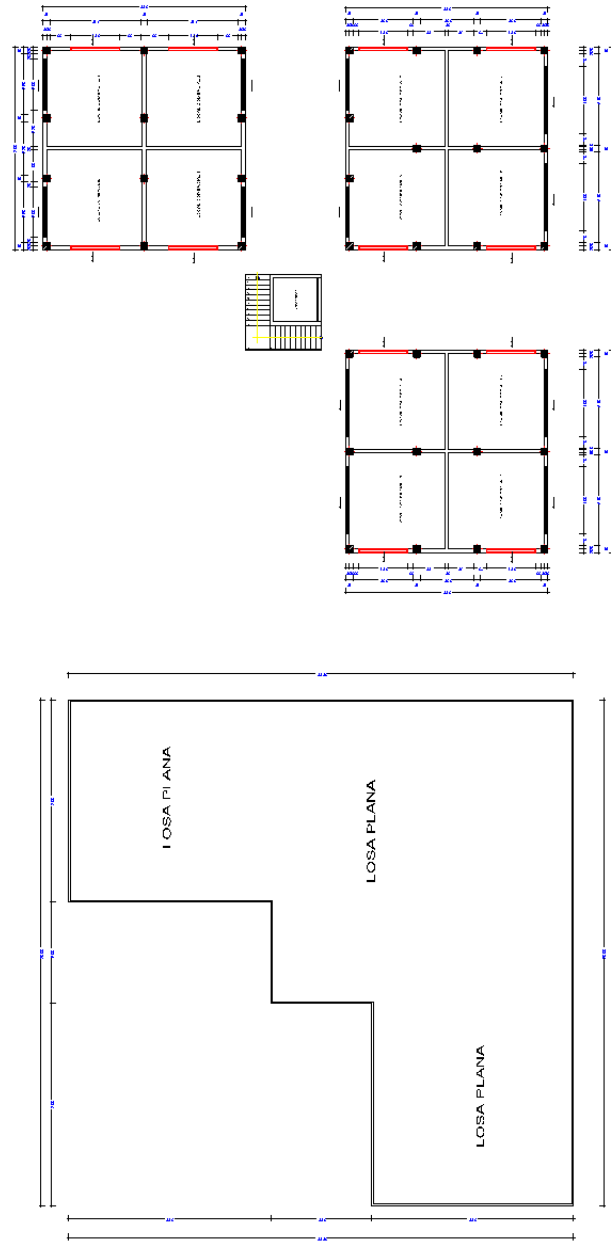
 UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ARQ. GUILLERMO CUBILLO RENELLY GUAYAQUIL - ECUADOR AÑO 2019		TÍTULO DE TESIS: ESTUDIO Y PROYECTO DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL EN LA PARROQUIA NATIVIDAD DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL 2019 - 2020		AUTOR: KEVIN SORIA HERNANDEZ TUTOR ARQ. DR. KENNY BURGOS FLORES, PhD		CONTENIDO DE LÁMINA: PLANTA TIPO				UBICACIÓN: 		ESCALA INDICADA: FECHA: FEBRERO 2019 LÁMINA: # 2	
--	--	---	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--

FACHADAS DE EDIFICIO DE VIVIENDA



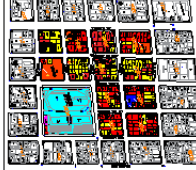
 UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO MRO. GUILLERMO CUBILLO RENELLY GUAYAQUIL - ECUADOR AÑO 2019		TÍTULO DE TESIS: ESTUDIO Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE LA PARROQUIA NUESTRO SEÑOR DE LA VIRTUD EN LA CALLE VENEZUELA DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL 2018 - 2019		AUTOR: KEVIN SORIA HERNANDEZ TUTOR: AYO. DR. JORGE RIVERA FLORES, PhD		CONTENIDO DE LAMINA		FACHADAS				UBICACION: 		ESCALA INDICADA FECHA: FEBRERO 2019 LAMINA: # 3	
---	--	--	--	--	--	--------------------------------	--	-----------------	--	--	--	---	--	--	--

CUBIERTA Y PLANO DE EDIFICIO COMERCIAL

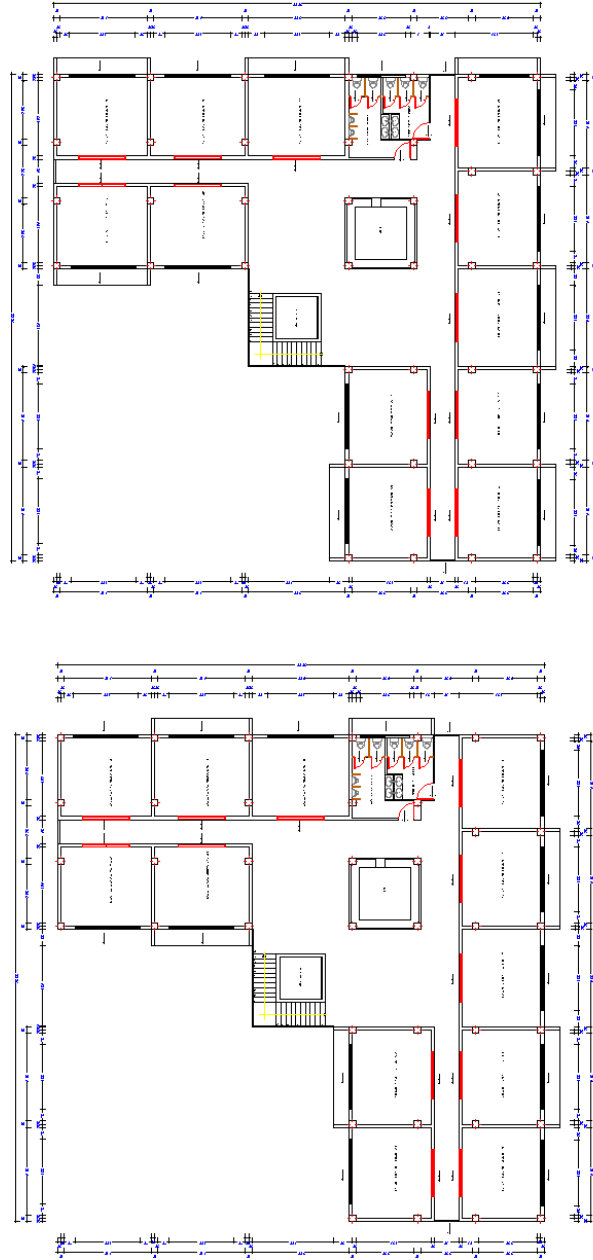


PLANO DE CUBIERTA
FSC 1250

PLANTA B1A
FSC 1250

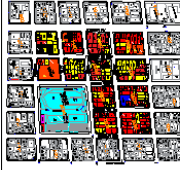
 UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ARQ. GUILLERMO CUBILLO KENELLY GUAYAQUIL - ECUADOR AÑO 2019		TITULO DE TESIS: ESTUDIO Y TRATAMIENTO DE RECONSTRUCCION DE LA PARCOTA RIVERO DE OCTUBRE DE 1974 DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL. 2019-2020		AUTOR: KEVIN SORIA HERNANDEZ TUTOR: ARQ. DA. KENNY RITGO S FLORES (PHD)		CONTENIDO DE LAMINA: PLANTA B1A CUBIERTA				UBICACION: 		ESCALA INDICADA FECHA: FEBRERO 2019 LAMINA: # 5	
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	---	--	--	--

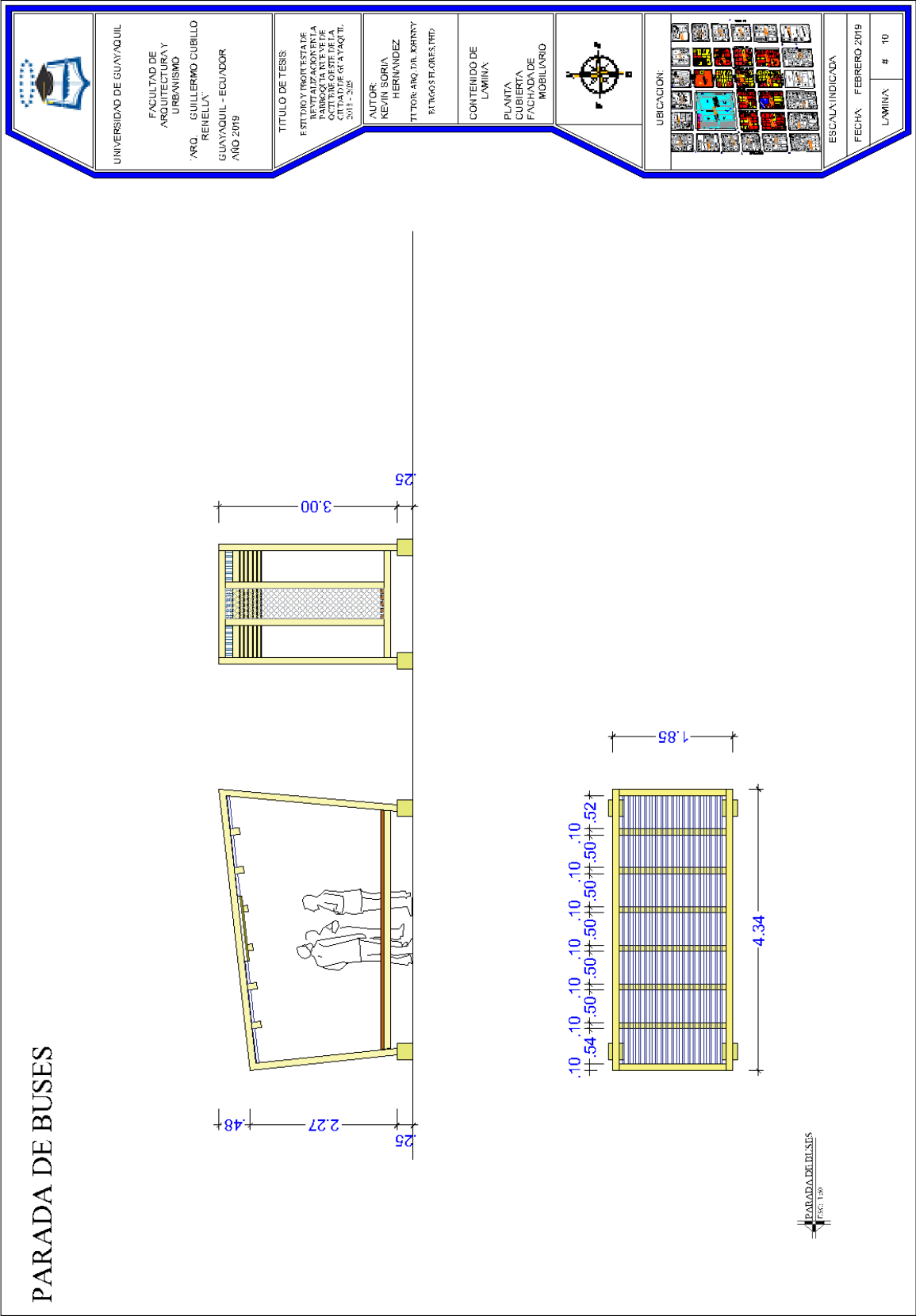
PLANOS DE EDIFICIO COMERCIAL



PLANO ESTRUCTURAL
FIG. 1.589

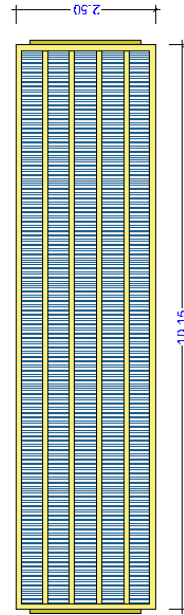
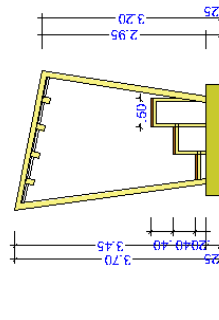
PLANO ESTRUCTURAL
FIG. 1.590

 UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ARQ. GUILLERMO CUBILLO REINELLA GUAYAQUIL - ECUADOR AÑO 2019		TÍTULO DE TESIS ESTUDIO Y PROYECTO DE RENTALIZACIÓN EN LA PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN DE LA CALLE 1000 ESTE Y LA CALLE 1000 OESTE EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL 2018 - 2019		AUTOR: KEVIN SORIA HERNANDEZ TUTOR: ARQ. DR. XENNY RINOSO FLORES IED		CONTENIDO DE LÍMINA PLANTA TIPO				UBICACIÓN: 		ESCALA INDICADA FECHA: FEBRERO 2019 LÍMINA: # 6	
---	--	---	--	---	--	---	--	--	--	---	--	--	--



PARADA DE BUSES
FIG. 1.59

GRADAS DE CANCHAS Y PISTA



PLANTA Y ELEVACION DE GRADAS
FIG. 1/5



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE
ARQUITECTURAY
URBANISMO

'ARQ. GUILLERMO CUBILLO
RENELLA'

GUAYAQUIL - ECUADOR
AÑO 2019

TITULO DE TESIS:

ESTUDIO Y PROYECTO DE
REHABILITACION DE LA
INFRAESTRUCTURA DE
GRADAS DEL ESTADIO
CITADE DE GUAYAQUIL
2018 - 2019

AUTOR:

KEYS SORIA
HERNANDEZ

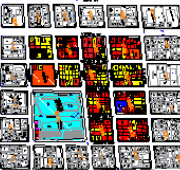
TUTOR: AROLDY JOHNNY
RITRIGOS FLORES PhD

CONTENIDO DE
LAMINA

PLANTA
CUBIERTA
FACHADA DE
MOBILIARIO



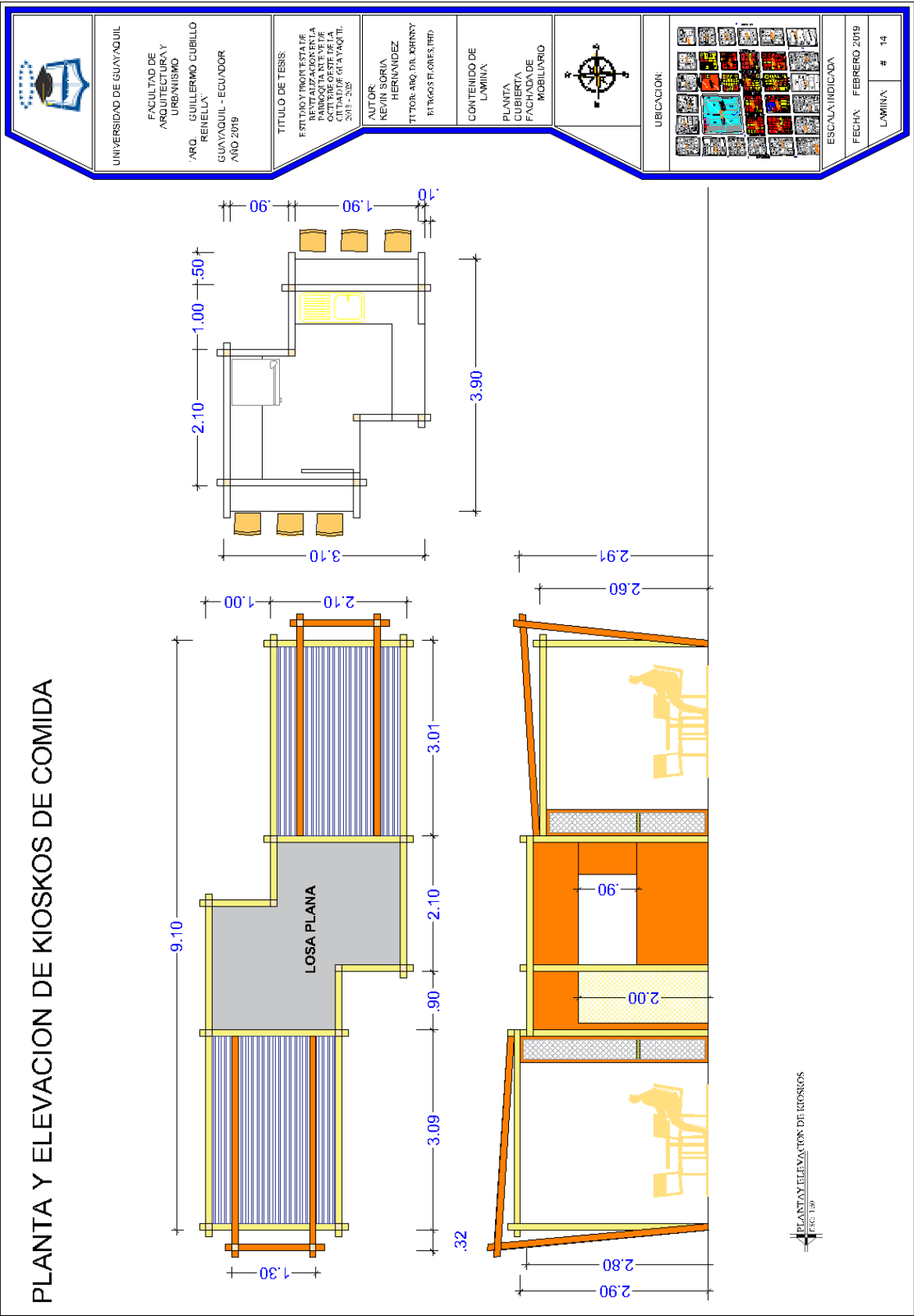
UBICACION:



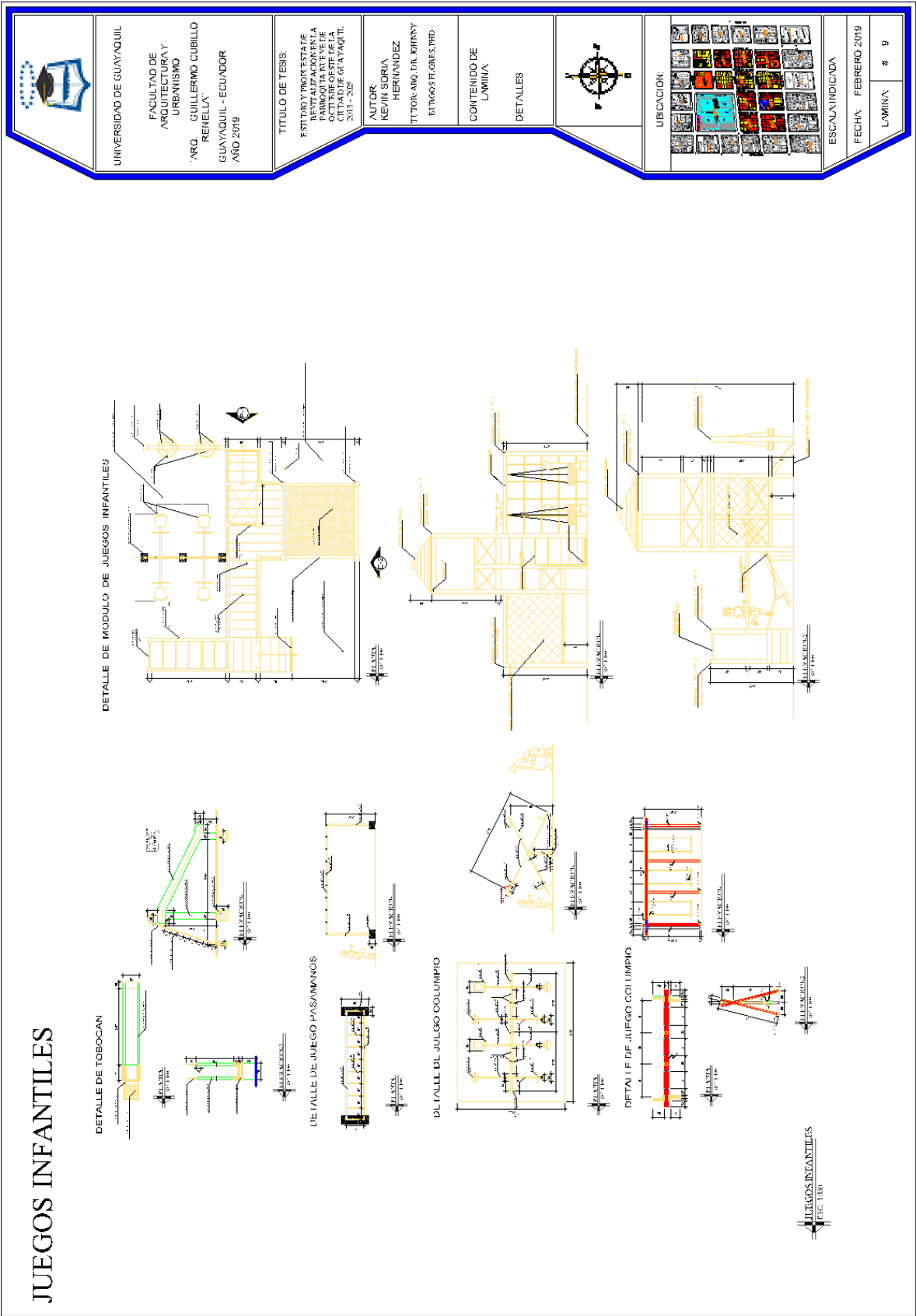
ESCALA INDICADA

FECHA: FEBRERO 2019

LAMINA # 13

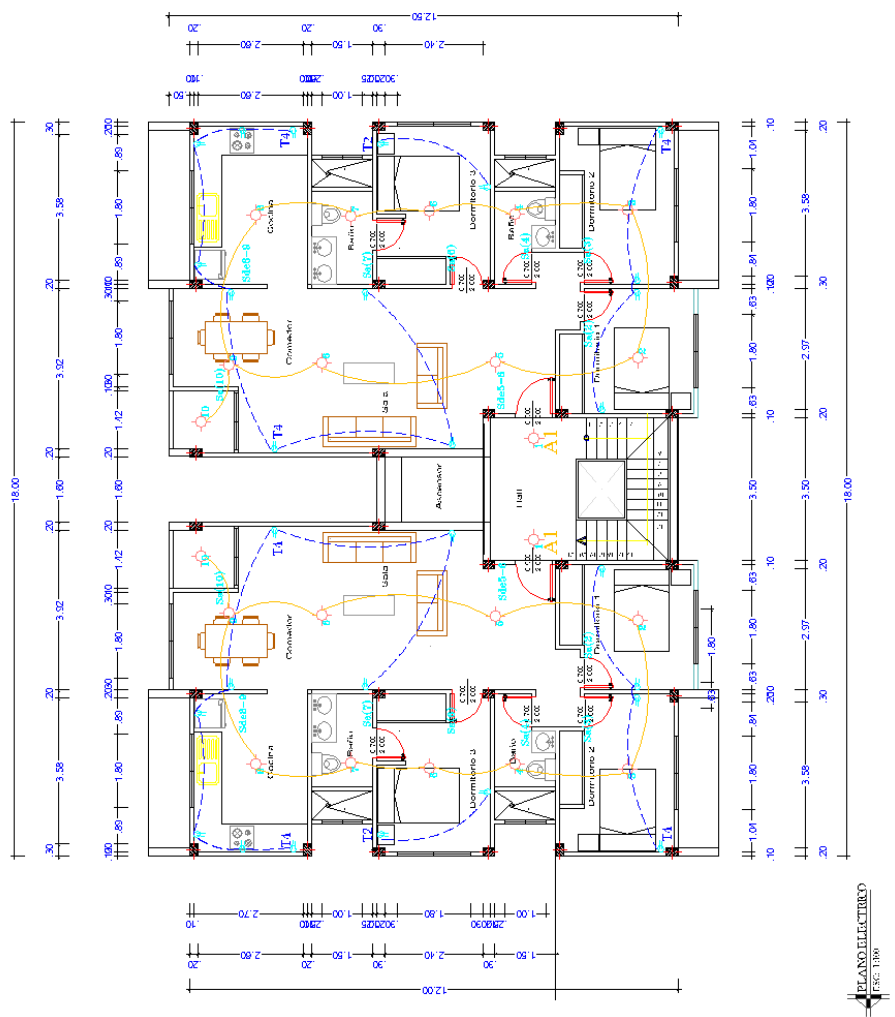


2. PLANOS DE JUEGOS INFANTILES



3. PLANOS DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS

PLANO DE INSTALACIONES ELECTRICAS



SIMBOLOGIA ELECTRICA Y TECNICA

1	Interruptor de 1 polo
2	Interruptor de 2 polos
3	Interruptor de 3 polos
4	Interruptor de 4 polos
5	Interruptor de 5 polos
6	Interruptor de 6 polos
7	Interruptor de 7 polos
8	Interruptor de 8 polos
9	Interruptor de 9 polos
10	Interruptor de 10 polos
11	Interruptor de 11 polos
12	Interruptor de 12 polos
13	Interruptor de 13 polos
14	Interruptor de 14 polos
15	Interruptor de 15 polos
16	Interruptor de 16 polos
17	Interruptor de 17 polos
18	Interruptor de 18 polos
19	Interruptor de 19 polos
20	Interruptor de 20 polos
21	Interruptor de 21 polos
22	Interruptor de 22 polos
23	Interruptor de 23 polos
24	Interruptor de 24 polos
25	Interruptor de 25 polos
26	Interruptor de 26 polos
27	Interruptor de 27 polos
28	Interruptor de 28 polos
29	Interruptor de 29 polos
30	Interruptor de 30 polos
31	Interruptor de 31 polos
32	Interruptor de 32 polos
33	Interruptor de 33 polos
34	Interruptor de 34 polos
35	Interruptor de 35 polos
36	Interruptor de 36 polos
37	Interruptor de 37 polos
38	Interruptor de 38 polos
39	Interruptor de 39 polos
40	Interruptor de 40 polos
41	Interruptor de 41 polos
42	Interruptor de 42 polos
43	Interruptor de 43 polos
44	Interruptor de 44 polos
45	Interruptor de 45 polos
46	Interruptor de 46 polos
47	Interruptor de 47 polos
48	Interruptor de 48 polos
49	Interruptor de 49 polos
50	Interruptor de 50 polos
51	Interruptor de 51 polos
52	Interruptor de 52 polos
53	Interruptor de 53 polos
54	Interruptor de 54 polos
55	Interruptor de 55 polos
56	Interruptor de 56 polos
57	Interruptor de 57 polos
58	Interruptor de 58 polos
59	Interruptor de 59 polos
60	Interruptor de 60 polos
61	Interruptor de 61 polos
62	Interruptor de 62 polos
63	Interruptor de 63 polos
64	Interruptor de 64 polos
65	Interruptor de 65 polos
66	Interruptor de 66 polos
67	Interruptor de 67 polos
68	Interruptor de 68 polos
69	Interruptor de 69 polos
70	Interruptor de 70 polos
71	Interruptor de 71 polos
72	Interruptor de 72 polos
73	Interruptor de 73 polos
74	Interruptor de 74 polos
75	Interruptor de 75 polos
76	Interruptor de 76 polos
77	Interruptor de 77 polos
78	Interruptor de 78 polos
79	Interruptor de 79 polos
80	Interruptor de 80 polos
81	Interruptor de 81 polos
82	Interruptor de 82 polos
83	Interruptor de 83 polos
84	Interruptor de 84 polos
85	Interruptor de 85 polos
86	Interruptor de 86 polos
87	Interruptor de 87 polos
88	Interruptor de 88 polos
89	Interruptor de 89 polos
90	Interruptor de 90 polos
91	Interruptor de 91 polos
92	Interruptor de 92 polos
93	Interruptor de 93 polos
94	Interruptor de 94 polos
95	Interruptor de 95 polos
96	Interruptor de 96 polos
97	Interruptor de 97 polos
98	Interruptor de 98 polos
99	Interruptor de 99 polos
100	Interruptor de 100 polos



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE
ARQUITECTURA Y
URBANISMO

ARQ. GUILLERMO CUBILLO
RENELLA

GUAYAQUIL - ECUADOR
AÑO 2019

TITULO DE TESIS:

ESTUDIO PROYECTO DE
INSTALACIONES ELECTRICAS EN LA
PARROQUIA DE LA
OCTUBRE OESTE DE LA
CIUDAD DE GUAYAQUIL
SAB 2019

AUTOR:

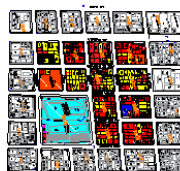
KEVIN SORIA
HERNANDEZ
TUTOR: ARQ. DIA. JENNY
BARRIGOS FLORES (TPO)

CONTENIDO DE
LAMINA

PLANO ELECTRICO



UBICACION:

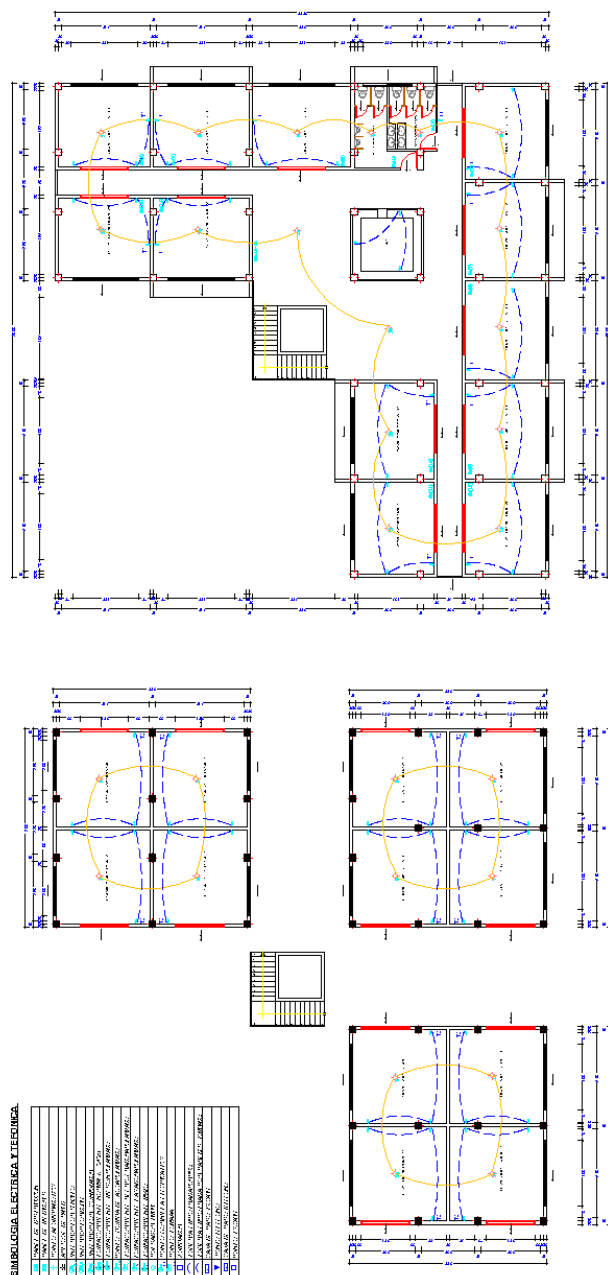


ESCALA INDICADA

FECHA: FEBRERO 2019

LAMINA # 11

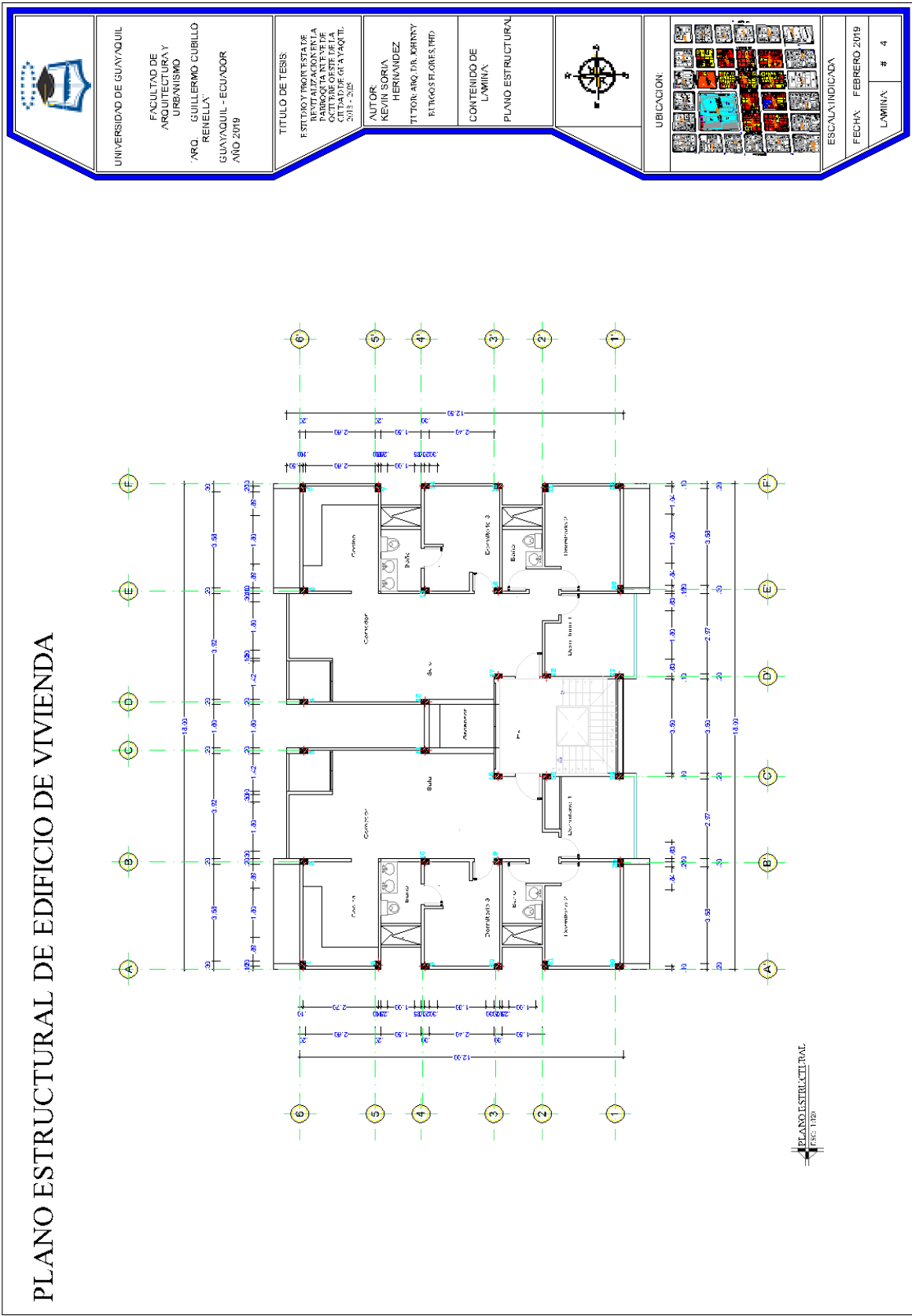
PLANO DE INSTALACIONES ELECTRICAS

[illegible]

	UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO “DR. GUILLERMO CUBILLO RENELLA” GUAYAQUIL - ECUADOR AÑO 2019	TÍTULO DE TESIS ESTUDIO Y PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN DE LA PARROQUIA NUESTRA SANTISIMA TRINIDAD DE COTACACHI EN EL CANTÓN DE GUAYAQUIL 2013 - 2021	AUTOR KEVIN SORIA HERNANDEZ	TUTOR: DR. DA. JOHNNY FARGO FLORES PhD	CONTENIDO DE LA MINA	PLANO ELECTRICO		UBICACION: 	ESCALA INDICADA FECHA: FEBRERO 2019 LÁMINA # 12
---	---	--	---	---	---------------------------------	------------------------	--	---	--

4. PLANOS ESTRUCTURALES

PLANO ESTRUCTURAL DE EDIFICIO DE VIVIENDA





UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE
ARQUITECTURA Y
URBANISMO

ARO. GUILLERMO CUBILLO
REVELUX

GUAYAQUIL - ECUADOR
AÑO 2019

TÍTULO DE TESIS:

ESTUDIO Y PROYECTO DE LA
RENTALIZACIÓN DE LA
PARROQUIA DEL PERE
EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL
2018 - 2019

AUTOR:

KEVIN SORIA
HERNANDEZ

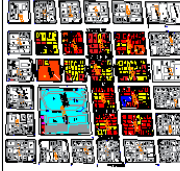
TUTOR ARO. DR. JORJY
RIVERA FLORES, PhD

CONTENIDO DE
LÁMINA

PLANO ESTRUCTURAL



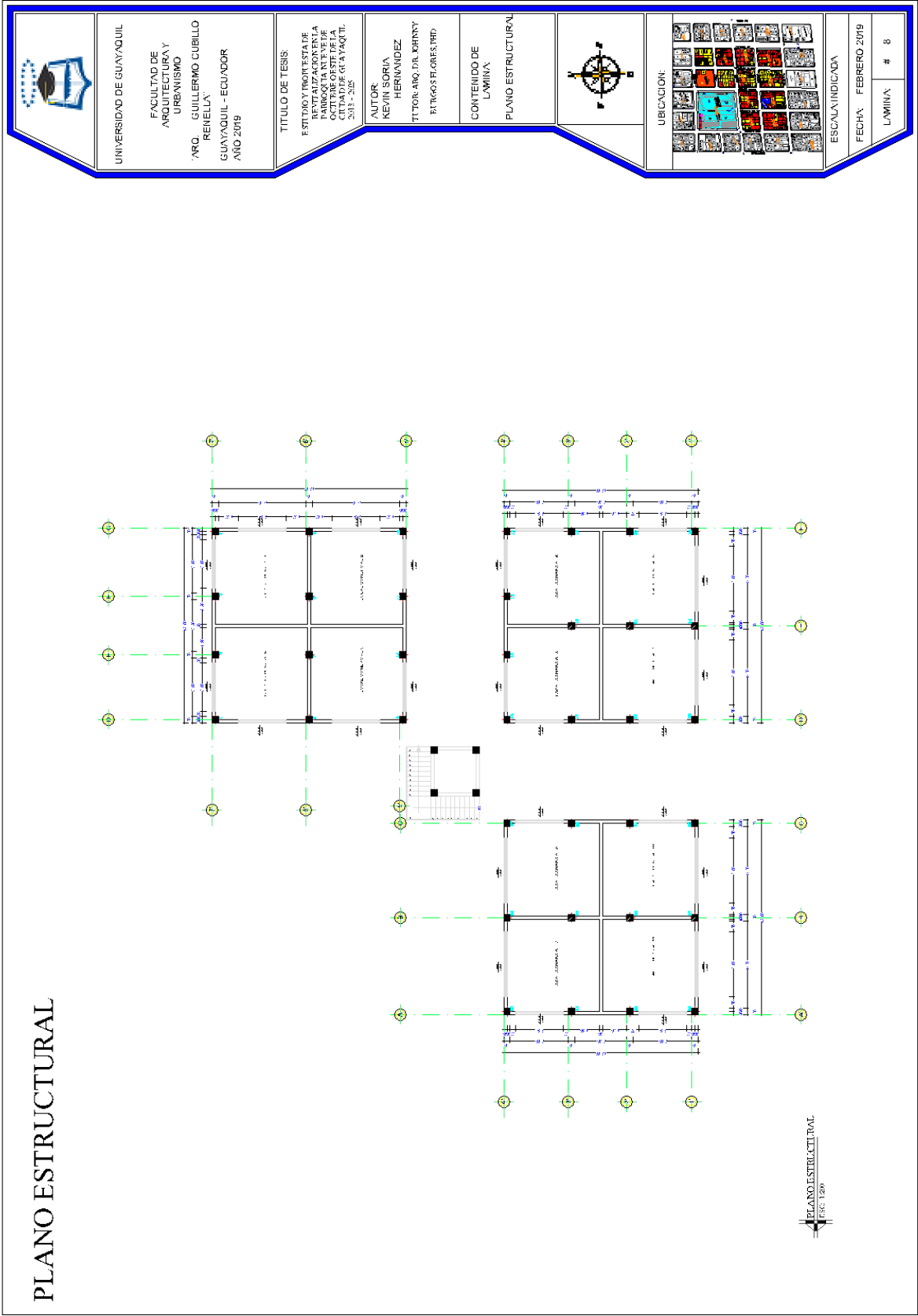
UBICACIÓN:



ESCALA INDICADA

FECHA: FEBRERO 2019

LÁMINA: # 4



5. PLANO URBANO

