



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE  
DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE INGENIERÍA INDUSTRIA Y CONSTRUCCIÓN  
CARRERA DE ARQUITECTURA**

**TRABAJO DE TITULACIÓN  
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
ARQUITECTO**

**TEMA:**

**DISEÑO DE UN PLAN ESTRATÉGICO PARA EL DESARROLLO  
URBANÍSTICO DE UNA MICROCIUDAD VERTICAL EN FLORIDA  
NORTE DE GUAYAQUIL.**

**TUTOR:**

**Arq. Mgtr. JONATHAN ANDRES TAFUR ANDRAMUNIO**

**AUTORES:**

**BARRETO SÁNCHEZ ALLISSON DOMENICA  
FLORES CALDERÓN MARÍA DELIA**

**GUAYAQUIL**

**2025**



<b>REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA</b>	
<b>FICHA DE REGISTRO DE TESIS</b>	
<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b> Diseño de un plan estratégico para el desarrollo urbanístico de una microciudad vertical en Florida norte de Guayaquil.	
<b>AUTOR/ES:</b> Barreto Sánchez Allisson Domenica Flores Calderón María Delia	<b>TUTOR:</b> Arq. Mgtr. Tafur Andramunio Jonathan Andres
<b>INSTITUCIÓN:</b> Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil	<b>Grado obtenido:</b> Arquitecto
<b>FACULTAD:</b> INGENIERÍA INDUSTRIA Y CONSTRUCCIÓN	<b>CARRERA:</b> ARQUITECTURA
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b> 2025	<b>N. DE PÁGS:</b> 243
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b> Arquitectura y Construcción	
<b>PALABRAS CLAVE:</b> Espacio urbano, Planificación urbano, Diseño urbano, Diseño arquitectónico.	
<b>RESUMEN:</b> <p>El estudio presenta el diseño de una microciudad vertical en La Florida Norte, Guayaquil, para abordar la escasez de espacios multipropósito que integren comercio, vivienda, trabajo y servicios, frente al crecimiento poblacional. Este modelo busca reducir desplazamientos largos, mejorar la calidad de vida y disminuir la vulnerabilidad de los habitantes, incorporando áreas verdes, parques y servicios esenciales integrados al paisaje urbano. Corrección</p> <p>La Florida Norte enfrenta problemas graves como sobrepoblación, inseguridad, infraestructura deteriorada, mala disposición de residuos y falta de servicios</p>	

básicos. A pesar de su alta densidad, carece de una estructura urbana adecuada. La propuesta plantea crear microciudades verticales que optimicen el uso del suelo, integrando funciones residenciales, comerciales y recreativas en un mismo espacio, promoviendo la sostenibilidad y mejorando la calidad de vida.

El texto se organiza en cuatro capítulos: el primero describe las problemáticas de los residentes y la necesidad de mejorar el área; el segundo presenta la estructura conceptual y análisis comparativo de proyectos similares; el tercero expone la metodología de investigación y análisis del lugar; y el cuarto muestra los resultados del diseño, incluyendo métricas urbanas y una estrategia eco-consciente

La propuesta responde a la tendencia global de urbanización, que proyecta que para 2050 casi el 70% de la población vivirá en ciudades. Frente a los problemas causados por el crecimiento horizontal, la expansión vertical se plantea como una solución eficiente y sostenible. El objetivo general es diseñar un plan estratégico que optimice el uso del suelo y promueva tecnologías ecológicas y espacios multifuncionales.

<b>N. DE REGISTRO (en base de datos):</b>	<b>N. DE CLASIFICACIÓN:</b>	
<b>DIRECCIÓN URL (Web):</b>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<b>SI</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>NO</b> <input type="checkbox"/>
Barreto Sánchez Allisson Domenica Flores Calderón María Delia	<b>Teléfono:</b> 0989609280 0962902285	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:abarretos@ulvr.edu.ec">abarretos@ulvr.edu.ec</a>  <a href="mailto:mflorescal@ulvr.edu.ec">mflorescal@ulvr.edu.ec</a>
<b>CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:</b>	<b>Nombre:</b> PhD. Marcial Sebastián Calero Amores <b>Cargo:</b> Decano de la Facultad de Ingeniería, Industria y Construcción. <b>Teléfono:</b> (04) 2596500 Ext. 241	

**E-mail:** [mcaleroa@ulvr.edu.ec](mailto:mcaleroa@ulvr.edu.ec)

**Nombre:** Mgtr. [Fernando Nicolas Peñaherrera Mayorga](#)

**Cargo:** Director de la Carrera de Arquitectura

**Teléfono:** (04) 2596500 **Ext.** 241

**E-mail:** [fpedaherreram@ulvr.edu.ec](mailto:fpedaherreram@ulvr.edu.ec)

# CERTIFICADO DE SIMILITUD



## TT\_2025A\_BARRETO - FLORES

**20%**  
Textos sospechosos

**1%** Similitudes  
0% similitudes entre comillas  
< 1% entre las fuentes mencionadas

**< 1%** Idiomas no reconocidos

**18%** Textos potencialmente generados por la IA

Nombre del documento: TT\_2025A\_BARRETO - FLORES.pdf  
ID del documento: cb5e49604d4da45e95707b27c5f1b51505d6146b  
Tamaño del documento original: 22,15 MB

Depositante: Fernando Nicolás Peña Herrera Mayorga  
Fecha de depósito: 26/8/2025  
Tipo de carga: Interface  
fecha de fin de análisis: 26/8/2025

Número de palabras: 29.778  
Número de caracteres: 224.149

Ubicación de las similitudes en el documento:



### Fuentes principales detectadas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	<a href="http://repositorio.ulvr.edu.ec">repositorio.ulvr.edu.ec</a> <a href="http://repositorio.ulvr.edu.ec/bitstream/44000/3497/1/7-ULVR-3077.pdf">http://repositorio.ulvr.edu.ec/bitstream/44000/3497/1/7-ULVR-3077.pdf</a>	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (101 palabras)
2	<a href="http://repositorio.ulvr.edu.ec">repositorio.ulvr.edu.ec</a>   Repositorio Digital ULVR: Diseño arquitectónico de una ... <a href="http://repositorio.ulvr.edu.ec/handle/44000/7174">http://repositorio.ulvr.edu.ec/handle/44000/7174</a>	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (60 palabras)
3	<a href="https://repositorio.ucv.edu.pe">repositorio.ucv.edu.pe</a> <a href="https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/20.500.12692/1/55146/1/Machare_ZEA-SD.pdf">https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/20.500.12692/1/55146/1/Machare_ZEA-SD.pdf</a>	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (53 palabras)
4	<a href="https://www.meteoblue.com">www.meteoblue.com</a>   Datos climáticos y meteorológicos históricos simulados p... <a href="https://www.meteoblue.com/es/tiempo/historyclimate/climate-modelled/la-florida_ecuador_1...">https://www.meteoblue.com/es/tiempo/historyclimate/climate-modelled/la-florida_ecuador_1...</a> 2 Fuentes similares	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (47 palabras)
5	<a href="https://www.care.org.ec">www.care.org.ec</a> <a href="https://www.care.org.ec/wp-content/uploads/2014/03/DOC_FINAL_PROPOSTA_DE_LEY_PARA...">https://www.care.org.ec/wp-content/uploads/2014/03/DOC_FINAL_PROPOSTA_DE_LEY_PARA...</a> 2 Fuentes similares	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (45 palabras)

### Fuentes con similitudes fortuitas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	<a href="https://esilecstorage.s3.amazonaws.com">esilecstorage.s3.amazonaws.com</a> <a href="https://esilecstorage.s3.amazonaws.com/biblioteca_silec/REGOPORIGINAL/2021/339B796DF...">https://esilecstorage.s3.amazonaws.com/biblioteca_silec/REGOPORIGINAL/2021/339B796DF...</a>	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (39 palabras)
2	<a href="http://www.redalyc.org">www.redalyc.org</a> <a href="https://www.redalyc.org/journal/401/40180465004/40180465004.pdf">https://www.redalyc.org/journal/401/40180465004/40180465004.pdf</a>	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (54 palabras)
3	<a href="http://www.dspace.uce.edu.ec">www.dspace.uce.edu.ec</a>   La Seguridad Social de los trabajadores del Distrito Me... <a href="http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/11055">http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/11055</a>	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (26 palabras)
4	<a href="https://dspace.uniandes.edu.ec">dspace.uniandes.edu.ec</a>   El uso de la bicicleta y el derecho a la movilidad <a href="https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/12589">https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/12589</a>	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (20 palabras)
5	<a href="http://www.redalyc.org">www.redalyc.org</a>   Relaciones teóricas de la ordenación del territorio y el paradig... <a href="https://www.redalyc.org/pdf/72172102906.pdf">https://www.redalyc.org/pdf/72172102906.pdf</a>	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (16 palabras)

### Fuentes mencionadas (sin similitudes detectadas)

Estas fuentes han sido citadas en el documento sin encontrar similitudes.

- <https://www.instagram.com/p/C7YQbF6tYaf/>
- <https://www.ecuavisa.com/la-noticia-a-fondo/el-mapa-del-crimen-en-guayaquil-las-zonas-mas-peligrosas-y-las-bandas-que-las-controlan-FM4842878>
- <https://www.primicias.ec/noticias/lo-ultimo/nueva-a-uzfienca-contrabucaram-inicia-guayaquil/>
- <https://guayaquil.gob.ec/ecoferia-municipio-promueve-conservacion-cultura-bosque-seco-tropical-acus-samanes/>
- <https://drajmarsh.bitbucket.io/sunpath3d.html>



## **DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES**

Los estudiantes egresados ALLISSON DOMENICA BARRETO SÁNCHEZ Y MARÍA DELIA FLORES CALDERÓN, declaramos bajo juramento, que la autoría del presente Trabajo de Titulación, Diseño de un plan estratégico para el desarrollo urbanístico de una microciudad vertical en la Florida Norte de Guayaquil., corresponde totalmente a los suscritos y nos responsabilizamos con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedemos los derechos patrimoniales y de titularidad a la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil, según lo establece la normativa vigente.

### **Autores**

Firma:   
**Allisson Domenica Barreto Sánchez**

**C.I. 0931936892**

Firma:   
**María Delia Flores Calderón**

**C.I. 0957272594**

## **CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL DOCENTE TUTOR**

En mi calidad de docente Tutor del Trabajo de Titulación Diseño de un plan estratégico para el desarrollo urbanístico de una microciudad vertical en florida norte de Guayaquil, designado por el Consejo Directivo de la Facultad de ingeniería industria y construcción de la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil.

### **CERTIFICO:**

Haber dirigido, revisado y aprobado en todas sus partes el Trabajo de Titulación, titulado: Diseño de un plan estratégico para el desarrollo urbanístico de una microciudad vertical en florida norte de Guayaquil, presentado por las estudiantes Barreto Sánchez Allisson Domenica; Flores Calderón María Delia como requisito previo, para optar al Título de Arquitecto, encontrándose apto para su sustentación.

**Firma:**



Firmado electrónicamente por  
**JONATHAN ANDRES  
TAFUR ANDRAMUNIO**  
Validar únicamente con FirmaEC

**Jonathan Andres Tafur Andramunio**

**C.C. 1002337770**

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco primero a Dios por haberme guiado y haberme dado fuerza para seguir en esta etapa estudiantil y afrontar también los retos de la vida. A mi madre por haber estado pendiente de mi todo este año y ayudarme en las situaciones difíciles. A mi padre le agradezco por haberme enseñado cada día, tanto en lo teórico como lo práctico, gracias a él me motivó seguir la misma pasión desde pequeña y es algo que siempre volveré a escoger. Agradezco a los profesores por inculcarme su sabiduría, enseñanza y me llevo unas amistades que se formaron con pocos docentes. Al mismo tiempo estoy agradecida por las amistades que forme en todos estos años, a pesar que hubo controversia y otras que comienzan bien y se rompe hasta el final, pero solo me quedare con los recuerdos bonitos y si me dan la oportunidad de trabajar con las mismas personas, la verdad escogería muy bien con quien se trabajaría porque no todos se merecen tener esa oportunidad, entonces lo pensaría muy bien en aceptar o no.

Finalmente, me reconozco a mí misma, porque hubo momentos en donde no podía más y quería rendirme, pero siempre me recordaba mi objetivo para culminar mi carrera y ser una gran profesional, sin tomar en cuenta la envidia, las malas vibras que te darán la gente ya sea en lo personal como lo profesional, pero como consejo “si tienes una meta cúmplela a pesar de su dificultad, porque al final tendrán grandes resultados”.

Allisson Domenica Barreto Sánchez

Agradezco a Dios Todopoderoso, que ha estado conmigo en cada paso del camino, dándome fuerzas para seguir adelante y afrontar cada reto con fe y esperanza. A mi madre, que es y siempre ha sido mi mayor motivadora en la vida para hacer cosas más grandes, a quien admiro desde siempre y de quien aprendí la fuerza para seguir adelante a pesar de las adversidades. A mi padre, quien se ha llevado un pedazo de mi corazón con él al cielo, le agradezco enseñarme con acciones a ser valiente, a cumplir mis metas con carácter, por hacerme saber que los sueños solo se pueden lograr si tus ganas por hacerlos realidad son más fuertes que el miedo. A mi abuela quien junto a mi padre me cuida desde arriba, que amo y me ha guiado con paciencia al camino de Dios, a quien no voy a poder agradecerle lo suficiente el amor y dedicación que ha dedicado para conmigo y mis hermanos. A mi tío, que con su ejemplo personal me mostró que el amor es paciente, es bondadoso. No tiene envidia, no es jactancioso ni engreído. No es grosero, no es egoísta y no se enoja (1 Corintios 13:4-7). Este no es solo mi logro; es el logro de un grupo de personas fantásticas, por las que tengo un gran respeto y sin las cuales no estaría aquí hoy.

María Delia Flores Calderón

## DEDICATORIA

Dedico primero este trabajo a mi familia, a pesar que un integrante no se encuentre en estos momentos, quienes ellos me han sido mi guía y mayor inspiración. a su vez un ser de cuatro patas, mi fiel compañera que siempre estuvo conmigo todo el tiempo viéndome en momentos agradable otros donde no podía más, pero con su ternura hizo más llevadero los días.

Por último, a mí misma por la perseverancia, la disciplina y la valentía y el esfuerzo de llegar hasta aquí, el trabajo duro que me tomo llegar hasta el final y darme cuenta una vez más que nunca hay que rendirse.

De todo corazón les dedico este logro, agradeciéndoles su apoyo, la confianza que me brindaron, enseñándome a mantener la perseverancia y la humildad necesaria para alcanzar mi objetivo tan importante en mi vida tanto en lo profesional como personal

“Este triunfo no solo es mío, sino de quienes me acompañaron en los buenos y malos momento y creyeron en mi cada paso del camino”

Allisson Domenica Barreto Sánchez

A mi familia, quienes han sido mi mayor apoyo y mi principal fuente de motivación en este viaje "Les dedico este logro completamente a ustedes, ya que no lo habría conseguido sin su cariño incondicional, su constante aliento y su sabia guía"

"Agradezco su apoyo constante, tanto en la euforia como en la adversidad, por confiar en mí incluso cuando otros dudaban, y por inculcarme perseverancia, humildad y compromiso" Esta aventura es tanto mía como suya, porque cada paso que doy está lleno del cariño y la guía que me han brindado.

A ustedes, mi familia, mi más profundo agradecimiento y todo mi amor Este logro refleja su presencia en mi vida.

María Delia Flores Calderón

## RESUMEN

El estudio presenta un diseño de microciudad vertical en La Florida Norte de Guayaquil, con el fin de abordar la escasez de espacios multipropósito que integren comercio, vivienda, trabajo, servicios y el demandante crecimiento poblacional. Estas microciudades verticales tienen como objetivo reducir los desplazamientos largos, mejorar la calidad de vida y disminuir la vulnerabilidad de los habitantes. El proyecto incluye áreas verdes, parques y servicios esenciales que se integran al paisaje urbano.

El texto se organiza en cuatro capítulos: el primero trata sobre los problemas que viven los residentes, subrayando la necesidad de mejorar estos lugares. El segundo capítulo presenta la estructura conceptual y comparativa de proyectos similares, mientras que el tercero describe la metodología de investigación y el análisis del lugar. El cuarto capítulo expone los resultados del diseño, incluyendo métricas urbanas y una estrategia eco-consciente.

La Florida Norte enfrenta serios problemas de sobrepoblación, inseguridad, infraestructura deteriorada, mala disposición de residuos y falta de servicios básicos. A pesar de su alta densidad, carece de una estructura urbana adecuada. La propuesta propone la creación de microciudades verticales para mejorar el uso del suelo, la sostenibilidad y la calidad de vida, integrando funciones residenciales, comerciales y recreativas en un mismo espacio.

La propuesta también responde a la tendencia de urbanización global, que proyecta que para 2050, casi el 70% de la población vivirá en ciudades. De igual manera menciona que el crecimiento horizontal ha generado problemas ambientales y de salud, por lo que la expansión vertical se presenta como una solución más eficiente y sostenible.

El objetivo general del estudio es diseñar un plan estratégico para una microciudad vertical en La Florida Norte, mejorando el uso del suelo urbano y promoviendo la sostenibilidad. Se busca optimizar el entorno urbano mediante la incorporación de tecnologías ecológicas y espacios multifuncionales.

**Palabras clave:** Planeamiento urbano, urbanización vertical, áreas verdes, sobrepoblación.

## ABSTRACT

The study presents a vertical microcity design in La Florida Norte, Guayaquil, in order to address the shortage of multipurpose spaces that integrate commerce, housing, work, services, and the demanding population growth. These vertical microcities aim to reduce long commutes, improve the quality of life, and decrease the vulnerability of the inhabitants. The project includes green areas, parks, and essential services that are integrated into the urban landscape.

The text is organized into four chapters: the first deals with the problems experienced by residents, highlighting the need to improve these places. The second chapter presents the conceptual and comparative structure of similar projects, while the third describes the research methodology and analysis of the site. The fourth chapter presents the results of the design, including urban metrics and an eco-conscious strategy.

La Florida Norte faces serious problems of overpopulation, insecurity, deteriorated infrastructure, poor waste disposal, and lack of basic services. Despite its high density, it lacks an adequate urban structure. The proposal proposes the creation of vertical microcities to improve land use, sustainability and quality of life, integrating residential, commercial and recreational functions in the same space.

The proposal also responds to the global urbanization trend, which projects that by 2050, almost 70% of the population will live in cities. It also mentions that horizontal growth has generated environmental and health problems, so vertical expansion is presented as a more efficient and sustainable solution.

The general objective of the study is to design a strategic plan for a vertical microcity in North Florida, improving the use of urban land and promoting sustainability. The aim is to optimize the urban environment by incorporating green technologies and multifunctional spaces.

**Keywords:** Urban planning, vertical urbanization, green areas, overpopulation.

## ÍNDICE GENERAL

<b>CAPÍTULO I</b> .....	1
<b>ENFOQUE DE LA PROPUESTA</b> .....	1
1.1. Introducción.....	1
1.2. Tema:.....	2
1.3. Planteamiento del Problema:.....	2
1.4. Formulación del Problema: .....	3
1.5. Objetivos.....	3
1.5.1. <i>Objetivo General</i> .....	3
1.5.2. <i>Objetivos Específicos</i> .....	3
1.6. Hipótesis o idea a defender .....	4
1.7. Línea de Investigación Institucional / Facultad. ....	4
<b>CAPÍTULO II</b> .....	5
<b>MARCO REFERENCIAL</b> .....	5
2.1. Marco Contextual .....	5
2.2. Historia (antecedentes) .....	5
2.3. Análisis Físico .....	5
2.3.1. <i>Ubicación</i> .....	5
2.3.2. <i>Limites</i> .....	6
2.3.3. <i>Zona De Intervención</i> .....	7
2.4. Análisis Social.....	17
2.4.1. <i>Demografía</i> .....	17
2.4.2. <i>Político</i> .....	18
2.4.3. <i>Económico</i> .....	19
2.4.4. <i>Cultura</i> .....	19
2.5. Análisis Natural.....	20
2.5.1. <i>Clima</i> .....	20
2.5.2. <i>Asoleamiento</i> .....	21
2.5.3. <i>Temperaturas Medias Y Precipitaciones</i> .....	22
2.5.4. <i>Cielo Nublado, Sol, Y Días De Precipitación</i> .....	22
2.5.5. <i>Temperaturas Máximas</i> .....	23
2.5.6. <i>Cantidad De Precipitación</i> .....	24
2.5.7. <i>Velocidad Del Viento</i> .....	24
2.5.8. <i>Topografía</i> .....	25

2.5.9.	Vegetación Y Fauna .....	26
2.5.10.	<i>Hidrología</i> .....	28
2.5.11.	<i>Geología</i> .....	28
2.5.12.	<i>Impacto Ambiental</i> .....	28
2.5.13.	<i>Recurso Natural</i> .....	29
<b>MARCO TEÓRICO</b> .....		30
2.6.	Referentes Teóricos.....	30
2.7.	Referencias Ulvr Disponibles.....	55
2.8.	Análisis De Casos Análogos.....	58
2.8.1.	Mapeo De Proyecto.....	58
2.8.2.	Análisis De Casos Individuales .....	59
2.9.	Comparación Y Resultados De Comparación De Criterios .....	95
2.9.1.	<i>Análisis De Proyectos Similares</i> .....	95
2.9.2.	<i>Sistemas de ponderación</i> .....	95
2.9.3.	<i>Zonas de estudio</i> .....	95
2.10.	Resultados.....	98
	Análisis De Características De Proyectos Análogos .....	100
2.11.	Marco Conceptual .....	101
2.12.	Marco Legal.....	106
2.12.1.	Normativas Arquitectónicas.....	107
2.12.2.	Normativas Estructurales .....	109
2.12.3.	Normativas Medioambientales .....	110
<b>CAPITULO III</b> .....		111
<b>MARCO METODOLÓGICO</b> .....		111
3.1.	Enfoque A Utilizar.....	111
3.2.	Alcance .....	111
3.3.	Técnicas E Instrumentales.....	111
3.3.	Población Y Muestra .....	117
<b>CAPITULO IV</b> .....		119
<b>PRESENTACION DE RESULTADOS Y PROPUESTA</b> .....		119
4.1.	Presentación De Resultados .....	119
4.2.	Análisis De Resultados DAFO.....	119
4.3.	Análisis De Territorio.....	121
4.3.1.	<i>Situación Actual En El Territorio E Indicadores De Selección</i> .....	121
4.4.	Presentación De Propuesta .....	121
4.4.1.	<i>Descripción General Del Manual De Estrategias</i> .....	121

4.4.2.	<i>Base Conceptual</i> .....	208
4.4.3.	<i>Criterios Físicos</i> .....	209
4.4.4.	<i>Criterios Sociales y Económico</i> .....	210
4.4.5.	<i>Criterios Bioclimáticos</i> .....	211
4.4.6.	<i>Criterios Movilidad</i> .....	212
4.5.	Resultados Obtenidos .....	213
4.5.1.	<i>Resultados Funcionales</i> .....	213
4.5.2.	<i>Resultados Formales</i> .....	213
4.5.3.	<i>Resultados Bioclimáticos</i> .....	214
<b>CAPITULO V</b>	.....	215
<b>CUMBRE</b>	.....	215
5.1.	Conclusiones.....	215
5.2.	Recomendaciones.....	216
5.3.	Bibliografía .....	217
5.4.	Anexos .....	220

## ÍNDICE DE TABLA

Tabla 1 Límite de la Florida Norte .....	6
Tabla 2 Muertes Violentas en la Zona 8 en Primer Semestre 2024 .....	18
Tabla 3 Importancia de una Ciudad Vertical para Contrarrestar La Tugurización en el distrito de San Juan de Lurigancho:.....	30
Tabla 4 Teorías Y Enfoques Del Ordenamiento Territorial Contemporáneo I .....	31
Tabla 5 Enfoques teóricos de ordenamiento territorial a partir de los cuales se Formuló el esquema de ordenamiento territorial (EOT) del municipio de Suesca.....	32
Tabla 6 Un Modelo Conceptual Para El Abordaje Del Ordenamiento Territorial .....	33
Tabla 7 Desarrollo, Infraestructura Urbana Y Ordenamiento Clasista En La Ciudad De Córdoba.....	34
Tabla 8 Planificación Y Ordenamiento Territorial. Consideraciones A Partir Del Caso Peruano .....	35
Tabla 9 Ordenamiento Territorial E Instrumentos Para El Desarrollo Urbano .....	36
Tabla 10 Relaciones Teóricas De La Ordenación Del Territorio Y El Paradigma De Desarrollo De Abajo Hacia Arriba.....	37
Tabla 11 La Verticalización Urbana En La Ciudad De Resistencia, En El Segundo Decenio Del Siglo XXI .....	38
Tabla 12 Comunidad Vertical .....	39
Tabla 13 Bases Conceptuales Y Metodológicas Para La Elaboración De La Guía Nacional De Ordenamiento Territorial .....	40
Tabla 14 Densificación Y Su Relación Con El Desarrollo Urbano Sostenible En La Ciudad De Piura Durante El Siglo XXI.....	41
Tabla 15 La Planificación Urbana En La Era De La Complejidad. ....	42
Tabla 16 La Visualización Geoespacial Como Herramienta Para Desarrollar Diagnósticos Urbanos En Ecuador .....	43
Tabla 17 Verticalidad Horizontal. Horizontalidad Vertical. La Ambigüedad Como Estrategia De Proyecto Precisa .....	44
Tabla 18 Urbanismo Y Ordenación Del Territorio: Manual De Teoría .....	45
Tabla 19 El Ordenamiento Urbano Como Estrategia Del Desarrollo Sustentable .....	46
Tabla 20 La Ordenación Del Territorio: Origen Y Significado.....	47

Tabla 21 Gestión Del Ordenamiento Territorial Sostenible En Latinoamérica: Una Revisión Sistemática De Literatura .....	48
Tabla 22 Ordenamiento Territorial. Teorías Y Políticas Con Inclusión, Innovación Social Y Sostenibilidad .....	49
Tabla 23 Construcción Metodológica De Un Modelo De Ordenamiento Territorial Para América Latina .....	50
Tabla 24 Contrastes Socio-Territoriales De Los Entornos Periurbanos En El Proceso De Una Integración Urbana Metropolitana. El Caso Tesistán, Zapopan. ....	51
Tabla 25 Metodologías De Planificación Del Uso Público En Espacios Protegidos: Antecedentes Y Perspectivas Futuras.....	52
Tabla 26 Planeación Urbana Y Ordenamiento Territorial: Un Enfoque Integrado .....	53
Tabla 27 Construcciones Verticales, Una Tendencia Importante En El Diseño Y La Planificación Urbana .....	54
Tabla 28 Propuesta Arquitectónica Sustentable De Complejo Habitacional En Vertical Para La Ciudad De Playas .....	55
Tabla 29 Diseño Arquitectónico De Una Vivienda Colectiva Con Autonomía Alimentaria En Guayaquil .....	56
Tabla 30 Diseño Arquitectónico De Una Vivienda Colectiva Con Autonomía Alimentaria En Guayaquil .....	57
Tabla 31 Matriz De Evaluación De Los Proyectos Análogos .....	96
Tabla 32 Matriz De Evaluación De Los Proyectos Análogos.....	97
Tabla 33 Resultados de Evaluación de los Proyectos Análogos .....	98
Tabla 34 Resultados De Evaluación De Los Proyectos Análogos .....	98
Tabla 35 Resultado Total De Los Proyectos Análogos .....	99
Tabla 36 Marco Legal.....	106
Tabla 37 Normativas Arquitectónicas .....	107
Tabla 38 Normativas Estructurales .....	109
Tabla 39 Normativas Medioambientales .....	110
Tabla 40 Parámetros de diseño propuestos para la jerarquización vial .....	193

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Ubicación de la Florida Norte .....	6
Ilustración 2 Delimitación de la Florida Norte .....	7
Ilustración 3 Desperdicios de la Florida Norte .....	9
Ilustración 4 Infraestructura Vial .....	10
Ilustración 5 Foto Actual de la Florida Norte .....	11
Ilustración 6 Foto Actual de la Florida Norte .....	11
Ilustración 7 Uso del Suelo de la Florida Norte .....	12
Ilustración 8 Accesibilidad .....	13
Ilustración 9 Vías de la Florida Norte .....	14
Ilustración 10 Equipamientos de la Florida Norte .....	15
Ilustración 11 Espacios Públicos .....	16
Ilustración 12 Bandas Delictivas por distritos .....	17
Ilustración 13 Florida Norte .....	19
Ilustración 14 Cultura de la Florida Norte .....	20
Ilustración 15 Solsticio de Invierno (21 de junio) / Andrewmars .....	21
Ilustración 16 Equinoccio (21 marzo/septiembre) / Andrewmars .....	21
Ilustración 17 Solsticio de Verano (21 de diciembre) / Andrewmars .....	21
Ilustración 18 Temperaturas Medias y Precipitaciones .....	22
Ilustración 19 Cielo Nublado, Sol, y Días De Precipitación .....	23
Ilustración 20 Temperatura Máxima .....	23
Ilustración 21 Cantidad de Precipitación .....	24
Ilustración 22 Velocidad del Viento .....	25
Ilustración 23 Topografía .....	26
Ilustración 24 Vegetación Y Fauna .....	27
Ilustración 25 Recurso Natural Manglares Churute .....	29
Ilustración 26 Mapeo de Proyectos .....	58
Ilustración 27 Centro Zorlu .....	59
Ilustración 28 Ciudad del Río .....	62
Ilustración 29 The Hills .....	65
Ilustración 30 Arboleda .....	68

Ilustración 31 Espacio Condesa .....	71
Ilustración 32 Brickell City Center.....	74
Ilustración 33 City Center DC.....	77
Ilustración 34 8 House.....	80
Ilustración 35 Linked Hybrid .....	83
Ilustración 36 Raffles City .....	86
Ilustración 37 Barangaroo South .....	89
Ilustración 38 Melbourne Square.....	92
Ilustración 39 Arquitectura Orgánica.....	101
Ilustración 40 Arquitectura Morfológica .....	102
Ilustración 41 Arquitectura Modular.....	103
Ilustración 42 Arquitectura Bioclimática.....	104
Ilustración 43 Forma, Espacial y Orden .....	105
Ilustración 44 Zonificación funcional por niveles Actual .....	123
Ilustración 45 Zonificación funcional por niveles Propuesta .....	124
Ilustración 46 Reorganización integral del sistema vial Actual.....	125
Ilustración 47 Reorganización integral del sistema vial Propuesta.....	125
Ilustración 48 Reorganización integral del sistema vial Actual.....	126
Ilustración 49 Reorganización integral del sistema vial Propuesta.....	126
Ilustración 50 Reorganización integral del sistema vial .....	127
Ilustración 51 Reorganización integral del sistema vial Propuesta.....	128
Ilustración 52 Reorganización integral del sistema vial Actual.....	129
Ilustración 53 Reorganización integral del sistema vial Propuesta.....	129
Ilustración 54 Bulevares arbolados y ejes verdes.....	130
Ilustración 55 Red de ciclovías seguras Actual.....	131
Ilustración 56 Red de ciclovías seguras Propuesta.....	131
Ilustración 57 Red de ciclovías seguras Propuesta.....	132
Ilustración 58 Red de ciclovías seguras Actual.....	133
Ilustración 59 Red de ciclovías seguras Propuesta.....	134
Ilustración 60 Red de ciclovías seguras Propuesta.....	134
Ilustración 61 Espacios públicos en altura Actual.....	135
Ilustración 62 . Espacios públicos en altura Propuesta .....	136

Ilustración 63 Lotes elegibles con parámetros mínimos Propuesta .....	138
Ilustración 64 Coeficiente en predios cercanos a transporte e infraestructura Actual .....	139
Ilustración 65 Coeficiente en predios cercanos a transporte e infraestructura Propuesta .....	139
Ilustración 66 Condiciones obligados para proyectos densificados Actual .....	140
Ilustración 67 Condiciones obligados para proyectos densificados Propuesta .....	141
Ilustración 68 Condiciones obligados para proyectos densificados Propuesta .....	141
Ilustración 69 Condiciones obligados para proyectos densificados Propuesta .....	142
Ilustración 70 Condiciones obligados para proyectos densificados Actual .....	143
Ilustración 71 Condiciones obligados para proyectos densificados Propuesta .....	144
Ilustración 72 Garantizar calidad urbana y servicios existentes intactos Actual.....	145
Ilustración 73 Garantizar calidad urbana y servicios existentes intactos Propuesta	145
Ilustración 74 Desarrollo habitacional inclusivo con uso de suelo mixto Actual .....	147
Ilustración 75 Desarrollo habitacional inclusivo con uso de suelo mixto Propuesta	147
Ilustración 76 Composición habitacional Actual.....	148
Ilustración 77 Composición habitacional Propuesta.....	149
Ilustración 78 Accesibilidad universal Actual .....	150
Ilustración 79 Accesibilidad universal Propuesta.....	150
Ilustración 80 Integración urbana Actual .....	151
Ilustración 81 Integración urbana Propuesta .....	152
Ilustración 82 Criterios de equidad Actual.....	153
Ilustración 83 Criterios de equidad Propuesta .....	154
Ilustración 84 Asociaciones público-privadas Actual.....	155
Ilustración 85 Asociaciones público-privadas Propuesta .....	156
Ilustración 86 Economía de proximidad y resiliencia comunitaria Actual .....	157
Ilustración 87 Economía de proximidad y resiliencia comunitaria Propuesta .....	157
Ilustración 88 Infraestructura y Equipamiento comunitario Actual .....	159
Ilustración 89 Infraestructura y Equipamiento comunitario Propuesta .....	159
Ilustración 90 Comercio barrial Actual .....	162
Ilustración 91 Comercio barrial Propuesta .....	163
Ilustración 92 Comercio barrial Actual .....	164

Ilustración 93 Comercio barrial Propuesta .....	164
Ilustración 94 Comercio barrial Actual .....	165
Ilustración 95 Comercio barrial Propuesta .....	166
Ilustración 96 Ferias itinerantes y mercados temporales Actual .....	167
Ilustración 97 Ferias itinerantes y mercados temporales Propuesta .....	168
Ilustración 98 Señalética y control peatonal Actual .....	169
Ilustración 99 Señalética y control peatonal Propuesta .....	170
Ilustración 100 Espacios para emprendimientos Actual .....	171
Ilustración 101 Espacios para emprendimientos Propuesta .....	171
Ilustración 102 Talleres productivos Actual .....	172
Ilustración 103 Talleres productivos Propuesta .....	173
Ilustración 104 Resiliencia Actual .....	174
Ilustración 105 Resiliencia Propuesta .....	175
Ilustración 106 Resiliencia Actual .....	176
Ilustración 107 Resiliencia Propuesta .....	177
Ilustración 108 Diseño Bioclimático Actual .....	179
Ilustración 109 Diseño Bioclimático Propuesta .....	179
Ilustración 110 Gestión y aprovechamiento del recurso hídrico Actual .....	180
Ilustración 111 Gestión y aprovechamiento del recurso hídrico Propuesta .....	181
Ilustración 112 Infraestructura verde en fachadas y cubiertas Actual .....	182
Ilustración 113 Infraestructura verde en fachadas y cubiertas Propuesta .....	182
Ilustración 114 Orientación y captación solar óptima Actual .....	183
Ilustración 115 Orientación y captación solar óptima Propuesta .....	184
Ilustración 116 Ventilación cruzada y Confort térmico pasivo Actual .....	185
Ilustración 117 Ventilación cruzada y Confort térmico pasivo Propuesta .....	185
Ilustración 118 Materiales de alta reflectancia y aislamiento térmico Actual .....	187
Ilustración 119 Materiales de alta reflectancia y aislamiento térmico Propuesta .....	187
Ilustración 120 Integración de techos y terrazas verdes Actual .....	189
Ilustración 121 Integración de techos y terrazas verdes Propuesta .....	189
Ilustración 122 Sistema de sombra dinámico Actual .....	190
Ilustración 123 Sistema de sombra dinámico Propuesta .....	191
Ilustración 124 Diseño jerarquización vial Actual .....	194

Ilustración 125 Diseño jerarquización vial Propuesta .....	195
Ilustración 126 Estación intermodal Actual .....	196
Ilustración 127 Estación intermodal Propuesta .....	196
Ilustración 128 Infraestructura de confort y seguridad Actual .....	197
Ilustración 129 Infraestructura de confort y seguridad Propuesta.....	198
Ilustración 130 Diseño de calles completas Actual .....	199
Ilustración 131 Diseño de calles completas Propuesta .....	199
Ilustración 132 Integración de mobiliario y señalética Actual .....	200
Ilustración 133 Integración de mobiliario y señalética Propuesta .....	201
Ilustración 134 Jerarquización vial Actual .....	202
Ilustración 135 Jerarquización vial Propuesta .....	203
Ilustración 136 Ciclovías y movilidad activa Actual .....	204
Ilustración 137 Ciclovías y movilidad activa Propuesta .....	205
Ilustración 138 Ciclovías y movilidad activa Actual .....	206
Ilustración 139 Ciclovías y movilidad activa Propuesta .....	207
Ilustración 140 Criterios Físicos.....	209
Ilustración 141 Criterios Sociales y Económicos .....	210
Ilustración 142 Criterios Bioclimáticos .....	211
Ilustración 143 Criterios Movilidad.....	212

## **INDICE DE GRÁFICO**

Gráfico 1 Análisis De Características De Proyectos Análogos .....	100
Gráfico 2 Pregunta 1.....	113
Gráfico 3 Pregunta 2.....	114
Gráfico 4 Pregunta 3.....	114
Gráfico 5 Pregunta 4.....	115
Gráfico 6 Pregunta 5.....	115
Gráfico 7 Pregunta 6.....	116
Gráfico 8 Pregunta 7.....	116
Gráfico 9 Pregunta 8.....	117

## **INDICE DE ANEXO**

Anexo 1 Link del Manual de Estrategias .....	220
--	-----

# CAPÍTULO I

## ENFOQUE DE LA PROPUESTA

### 1.1. Introducción

El estudio propone un diseño para microciudades verticales en zonas densamente pobladas de Guayaquil, considerando el sector La Florida. Esta propuesta se centra en la escasez de áreas multipropósito que integren comercio, vivienda, trabajo y servicios, creando un vínculo fluido entre los residentes y su entorno. Las microciudades verticales, permiten a los habitantes cumplir sus obligaciones cotidianas sin largos desplazamientos, reduciendo la vulnerabilidad y mejorando la calidad de vida.

Numerosos hogares guayaquileños enfrentan dificultades para acceder a recursos básicos como materiales educativos, alimentos frescos o artículos domésticos, debido a la falta de comercios cercanos, la inseguridad creciente agrava el problema, haciendo peligrosos los viajes a mercados o centros de abastecimiento. Ante esto, la iniciativa sugiere la implementación de este proyecto que combinen funcionalidad, ecoeficiencia y comodidad, incluyendo parques, áreas de esparcimiento y servicios esenciales, integrados armónicamente al paisaje urbano

El texto se divide en cuatro secciones que analizan los componentes principales.

El primer capítulo examina los problemas de los espacios públicos en Guayaquil, enfocándose en las necesidades de sus habitantes. En la segunda parte, se presenta la estructura conceptual, con datos básicos, iniciativas comparables y normativas sobre construcciones verticales. El capítulo tercero describe la metodología, desde el alcance de la investigación hasta los instrumentos utilizados para definir la población objetivo y el análisis del lugar. Finalmente, en la cuarta parte, se presentan los resultados y el diseño, usando métricas urbanas, análisis topográficos y una estrategia eco consciente.

## **1.2. Tema:**

“Diseño de un plan estratégico para el desarrollo urbanístico de una microciudad vertical en Florida Norte de Guayaquil”

## **1.3. Planteamiento del Problema:**

Considerando que el 55 % de la población mundial, es decir unos 4.200 millones de personas viven en ciudades. Se interpreta como una tendencia que continuará para el año 2050 y será el doble de la población urbana actual. En consecuencia, casi 7 de cada 10 habitantes vivirán en ciudades. (UTOPIA URBANA, 2022).

Guayaquil, una metrópolis que alberga a más de dos millones de habitantes según el censo INEC (2022), sufre los desafíos de un crecimiento desmedido en La Florida Norte, dado que muestra una urbe de baja altura, con servicios básicos sobrecargados y espacios públicos escasos, como un lienzo desdibujado por la expansión urbana horizontal.

El cambio climático agravado por la expansión urbana desenfrenada que ha cambiado en gran medida esta zona de la ciudad y se ha convertido en una jungla de cemento, exige soluciones sostenibles y efectivas. Entre otras cosas, este desorden afecta la calidad de vida de sus ciudadanos, quebranta la paz y concordia naturales-humanas dando como consecuencia la restricción de espacios verdes protegidos y el estallido de la disolución social junto con la falta de planificación, la desencadena inseguridad, la inequidad y el desgarramiento del estado bienestar. De acuerdo con un artículo firmado por Prensa Com Digital, “la falta de planificación está directamente relacionada con la disolución social y la autodefinición de los asentamientos, con un acceso equipamiento – infraestructura limitada, lo que aumenta la delincuencia y la violencia social” (Saleta, 2020).

Es por ello que ha surgido la implementación de microciudades verticales, que buscan imitar el crecimiento de la naturaleza, donde todo crece hacia arriba en busca de sol. Este estudio busca establecer un modelo urbano vertical que incremente la oferta de vivienda sin comprometer el espacio urbano; y contribuya a mitigar el impacto ambiental, esencialmente de la urbanización descontrolada, proporcionando un espacio respetuoso con el medio ambiente, compacta y en armonía con la naturaleza.

La propuesta de microciudades verticales ofrece soluciones de vivienda sin expansión horizontal; integra espacios de vida, comercio y ocio, tejido social, creando una comunidad unida, mismo que pretende ser un modelo replicable en otras zonas de Guayaquil.

Este tipo de microciudades construidas verticalmente ayudarán a los problemas mencionados alineando eficientemente los servicios, la movilidad y la seguridad de estos.

#### **1.4. Formulación del Problema:**

¿De qué manera la implementación de microciudades verticales contribuye al correcto ordenamiento territorial y supone un cambio en la calidad de vida de los habitantes en la Florida Norte?

#### **1.5. Objetivos**

##### ***1.5.1. Objetivo General***

Diseñar un plan estratégico de modelo de microciudad vertical en La Florida Norte de Guayaquil, para optimizar el uso del suelo urbano y criterios de sostenibilidad.

##### ***1.5.2. Objetivos Específicos***

- Analizar las bases teóricas, conceptuales e históricas del prototipo de microciudad vertical como modelo de planificación urbana sustentable.
- Diagnosticar la situación presente de La Florida Norte, en Guayaquil, con el fin de evaluar si es viable construir una microciudad vertical.
- Diseñar un plan estratégico para una microciudad vertical que incorpore aspectos de sostenibilidad urbana, eficacia en la utilización del suelo, disponibilidad de servicios y espacios públicos de alta calidad en La Florida Norte.
- Presentar planos, renders, un recorrido virtual y una maqueta de modelo que posibiliten la representación completa del diseño del modelo de microciudad vertical.

### **1.6. Hipótesis o idea a defender**

La introducción de un modelo de microciudad vertical en la zona de La Florida de la ciudad de Guayaquil potencializa el uso del espacio urbano, mejora la calidad de vida de la población a través de la interacción de los espacios multifuncionales y sostenibles que promuevan el entorno compartido con la naturaleza y reduzca el impacto ambiental a través de la incorporación de tecnologías ecológicas y de diseño adaptativo al contexto del lugar.

### **1.7. Línea de Investigación Institucional / Facultad.**

Territorio, medio ambiente y materiales innovadores para la construcción.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO REFERENCIAL**

#### **2.1. Marco Contextual**

El diseño de un plan estratégico para el desarrollo urbanístico de una microciudad vertical en Florida Norte de Guayaquil debe situarse dentro del marco del Plan Estratégico Municipal 2023-2027, que orienta el crecimiento sostenible del municipio mediante la mejora de infraestructura, movilidad y espacios urbanos, buscando transformar áreas históricamente postergadas con proyectos integrales y participativos. Este enfoque responde a la necesidad de optimizar el uso del espacio y mejorar la calidad de vida en una ciudad con desafíos de crecimiento y sostenibilidad, siguiendo normativas nacionales y promoviendo la coordinación institucional, la inclusión social y la gestión eficiente de recursos, integrando experiencias de desarrollo urbano similares en sectores cercanos como Flor de Bastión para lograr un impacto positivo y ordenado en la zona de Florida Norte.

#### **2.2. Historia (antecedentes)**

La Florida Norte se encuentra ubicada al noroeste de Guayaquil. Su historia se caracteriza por un rápido crecimiento urbano y desarrollo comercial. La avenida Eduardo Solá Franco, principal eje de tránsito, ha tomado valor como un espacio de gran interacción de comercio popular. Pero un momento clave de su desarrollo se dio en 2002, cuando los habitantes se opusieron a una “zona rosa” en el sector; la manifestación destacó el compromiso comunitario con la defensa de la seguridad, el orden y uno mismo barrial.

#### **2.3. Análisis Físico**

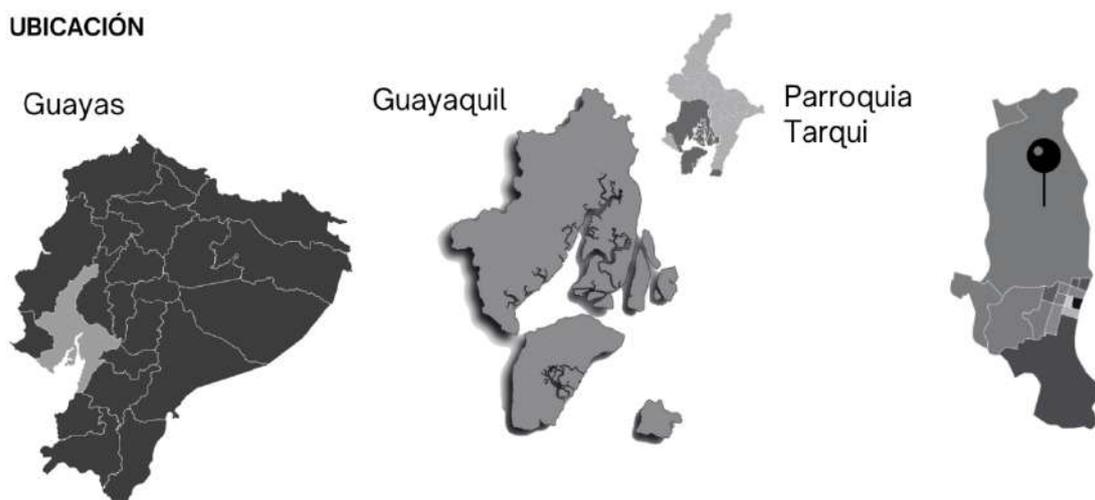
##### **2.3.1. Ubicación**

La Florida Norte se encuentra al noroeste de Guayaquil, en la parroquia Tarqui, y linda con las ciudadelas Pancho Jácome y Bello Horizonte. Cuenta con la avenida Eduardo Solá Franco como acceso principal hasta la Vía Perimetral, y más adelante, la Avenida Daule. Ha sido una de las más recientes en ser intervenidas por el Municipio de Guayaquil, que ejecutó obras para mejorar la avenida Eduardo Solá Franco en toda la barriada, calles aledañas, así como la extensión de un puente

vehicular, en beneficio de más de 40.000 habitantes. La existencia de estas vías de tránsito facilita el comercio, la movilidad y el crecimiento urbano del sector “Obras Públicas interviene la vía principal de La Florida a lo largo de 1,8 kilómetros. (EVALUACIÓN SOCIOECONÓMICA, s.f.) ” MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL, 23 mayo 2024.

**Ilustración 1 Ubicación de la Florida Norte**

## DELIMITACION FLORIDA NORTE DE GUAYAQUIL



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### **2.3.2. Límites**

La Florida Norte de Guayaquil ubicada en la parroquia Tarqui tiene límites bien marcados por las calles que la rodean, al sur se encuentra limitada con la calle 18I NO, esté conecta con la vía Daule siendo una ruta clave para enlazar distintas zonas de la ciudad, a su vez se limita al oeste con la vía 4to y 5to pasaje NO finalizando con la calle C20 delimitando su norte.

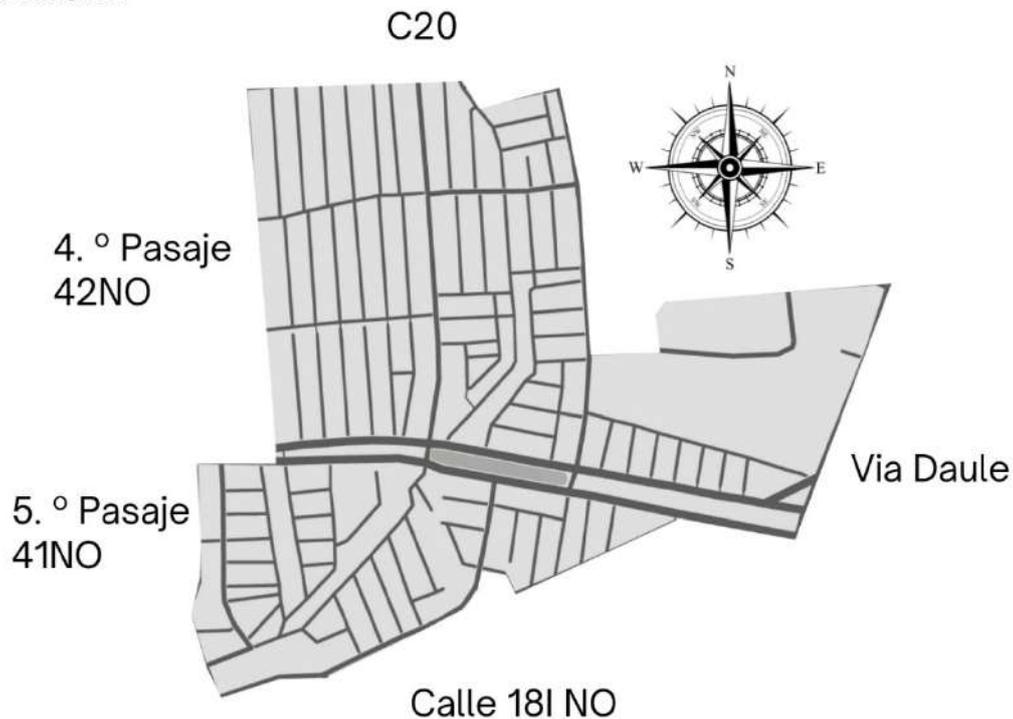
**Tabla 1 Límite de la Florida Norte**

Limite	Calle
Norte	C20
Sur	Calle 18 INO
Este	Vía Daule
Oeste	4°Pasaje 42NO – 5°Pasaje 41NO

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## Ilustración 2 Delimitación de la Florida Norte LIMITES

FLORIDA NORTE



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### **2.3.3. Zona De Intervención**

En la zona norte de Florida, esta intervención responde a un incremento demográfico y la mayor demanda de hogares y asistencia en Guayaquil, sobre todo donde antes no hubo buena organización ni urbanización. La idea de levantar una microciudad vertical busca usar bien el terreno, elevar el nivel de vida de los vecinos con soluciones integrales en infraestructura, transporte y ecología, y apoyar la renovación urbana del sector. Además, esta intervención también tiene como objetivo reducir la vulnerabilidad social y ambiental, fomentar la integración comunitaria y responder a los lineamientos estratégicos municipales que promueven un desarrollo ordenado, inclusivo y sostenible en zonas que requieren recuperación y revalorización urbanística.

### **2.3.4. Infraestructura Existente**

En el sector de Florida Norte, en Guayaquil, la infraestructura muestra una realidad dual, donde se combinan mejoras recientes con problemas estructurales que aún no se han resuelto. Se han llevado a cabo proyectos significativos, tales como la renovación de la avenida Eduardo Solá Franco, la optimización de ciertas vías

internas y la construcción de una estación de la Metrovía (Troncal 3), lo que demuestra un progreso en la conexión y el desplazamiento dentro de la ciudad (Municipio de Guayaquil, 2023). Asimismo, se han realizado trabajos de mantenimiento en áreas de esparcimiento, como parques, incluyendo labores de poda, limpieza y recuperación de vegetación (Parques EP, 2023). No obstante, dentro de la trama urbana más profunda, aún existen varias carencias: el desgaste de la infraestructura vial en la manzana #169, localidad en donde hay calles agrietadas ocasionando limitaciones en la circulación tanto de vehículos como de transeúntes. Las denuncias de los habitantes son correspondientes a las que han expuesto en reclamaciones al municipio solicitando arreglos en las vías del lugar, mismas que no han tenido respuesta (Torres, 2021).

La mala disposición de residuos en la manzana #620 ha escalado un punto crítico en el que a pesar de las jornadas periódicas de limpieza se han recogido tres toneladas de desechos, esta zona es tildada por la inadecuada disposición de basura ya que los residentes la depositan en horarios no establecidos (universo, 2024).

Otro problema que afecta a gran escala es la inseguridad, el consumo de estupefacientes dificulta un ambiente seguro para los moradores de la manzana #364, áreas de ocio destinadas a los residentes ahora son posesión de bandas delictivas e indigentes que tornaron la zona en un foco de problemas antes la falta de agentes policiales. En consecuencia, muchas familias, incluso a pesar del deseo de sus hijos de disfrutar al aire libre, evitan salir de casa, a causa del miedo que ha creado la existencia de pandillas que han ocupado los parques públicos (Torres, 2021).

La mala disposición de cables en los postes da lugar a diferentes problemas para los residentes de la Florida Norte. De por sí, el desorden de cables genera cortes de luz, pero además contribuye a que la estética del sector se vea perjudicada y por ende se perciba como descuidada, sucia y desordenada. Esto influye en el bienestar de los habitantes de la zona, quienes no se sienten cómodos, ninguno está orgulloso del lugar donde residen (Torres, 2021).

Por otra parte, La Florida Norte en Guayaquil posee un limitado acceso al transporte público que afecta el bienestar social de manera significativa. Es por ello que, al analizar los diferentes componentes del sector, se plantea la integración de un

nuevo concepto de ciudad compatibilizando con los tres ejes de la sostenibilidad que abarcan lo social, lo económico y lo ambiental.

Se sugiere que este modelo tiene que atender esta falta de infraestructuras y servicios en la zona, ya que comparte su espacio con áreas industriales de impacto alto, medio y bajo, donde están situadas empresas como Nestlé, Pica Plásticos Industriales, Laboratorios Siegfried y Tesalia CBC. Tales actividades constituyen riesgos ambientales y de salud para esta área, el cual se agrava por la escasez de hospitales y la falta de unidades de salud. La población no está en condiciones óptimas dado que generalmente recorre largas distancias para acceder al transporte público, lo que hace que sean propensos a la delincuencia.

En vista de esto, es crucial replantear un esquema urbano integral que considere la infraestructura, los servicios y la fortaleza social, todo desde una visión de sostenibilidad que cubra diversos aspectos.

**Ilustración 3 Desperdicios de la Florida Norte**



Fuente 1: Expreso (2025)

#### Ilustración 4 Infraestructura Vial



Fuente 2: Expreso (2025)

#### **2.3.5. Tipología Arquitectónica**

En la zona de Florida Norte, Guayaquil, la forma de construir tiene un toque diverso, sin seguir un patrón único. Las casas, levantadas muchas veces por quienes viven ahí, reflejan un crecimiento de la ciudad que no se planeó muy bien. Frecuentemente, los edificios, que llegan a tener hasta tres pisos, se construyen con bloques de cemento, revestimientos de zinc o placas sin finalizar, exhibiendo frecuentemente extensiones improvisadas y construcciones sin concluir. A lo largo de las vías más concurridas, como la Avenida Modesto Luque, se puede observar una combinación de locales comerciales en planta baja y viviendas en los pisos superiores, con estilos arquitectónicos que mezclan elementos como cerámicas, pinturas, anuncios publicitarios y rejas de seguridad, además de cables a la vista y cubiertas metálicas. Esta mezcla de funciones y estilos, junto con la ocupación excesiva de las calles por mercancías, automóviles o puestos de venta ambulante, crea una sensación de desorden y fragmentación en el entorno urbano. La ausencia de normativas estéticas generalmente compartidas, unida a la escasez de mobiliario urbano y áreas verdes, afecta negativamente al aspecto del lugar y transmite una imagen de abandono que impacta negativamente en la seguridad percibida. Aquí, el concepto clave es que el descuido evidente alimenta el caos y la agresividad,

generando marginación, la creación de bandas y el uso indebido del lugar, así como una sensación de inseguridad.

**Ilustración 5 Foto Actual de la Florida Norte**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Ilustración 6 Foto Actual de la Florida Norte**

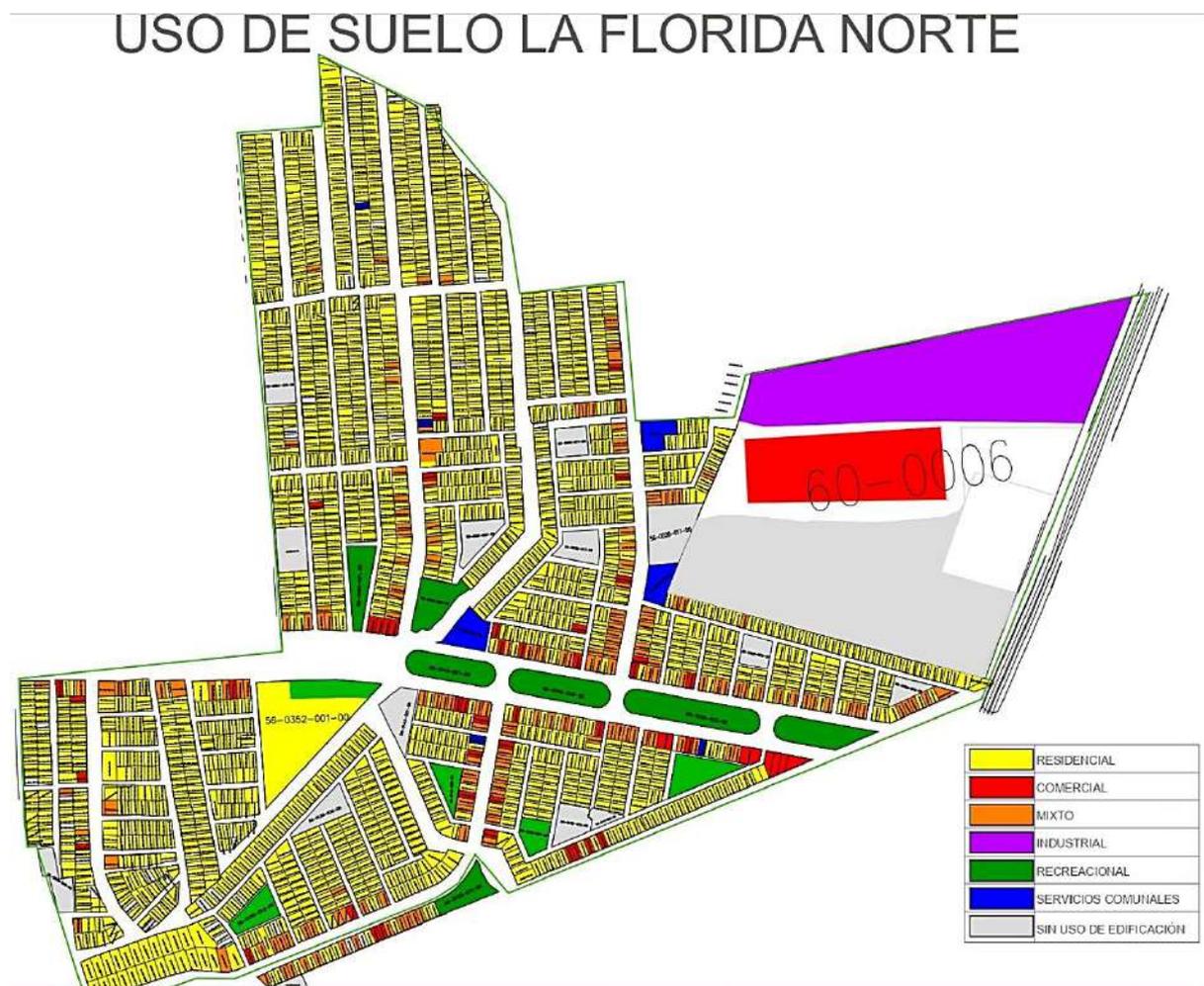


Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### 2.3.6. Uso Del Suelo

En La Florida, al noroeste de Guayaquil, el modo en que se usa el suelo está sujeto a lo que indica el Plan de Uso y Gestión del Suelo de la ciudad de Guayaquil y las reglas del ayuntamiento que aplican. Estas directrices categorizan las parcelas como suelo urbano consolidado o no consolidado, y establecen qué actividades se permiten como usos primordiales, secundarios, limitados o totalmente vetados en cada subárea.

Ilustración 7 Uso del Suelo de la Florida Norte



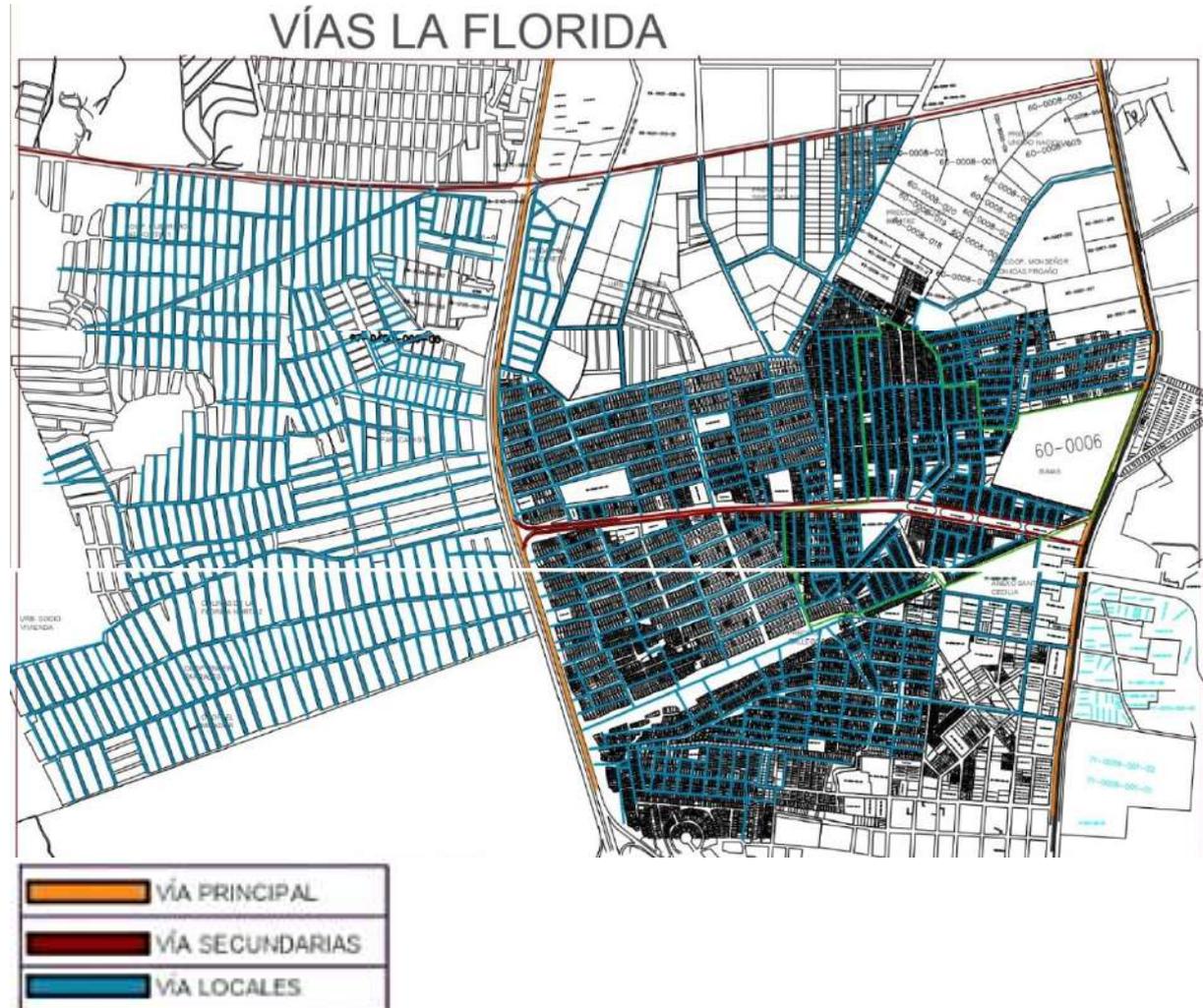
Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### 2.3.7. Accesibilidad

En La Florida Norte, en Guayaquil, llegar y desplazarse resulta difícil debido a la escasez de transporte público, la mala condición de las calles circundantes y la ausencia de servicios relevantes. Pese a que las avenidas Perimetral y Camilo Ponce contribuyen a vincular la zona con la ciudad, las vías internas presentan dificultades que dificultan el movimiento por la zona. Hay pocas rutas de buses y casi no hay paradas dentro de la zona, lo cual limita el acceso rápido y fácil.

Además, no hay muchos centros de salud u hospitales cerca, lo que causa problemas para que todos tengan acceso a servicios básicos en la ciudad. Todo esto muestra que es importante planificar mejor para conectar la zona y asegurar que todos tengan acceso a lo que necesitan en la ciudad.

Ilustración 8 Accesibilidad



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

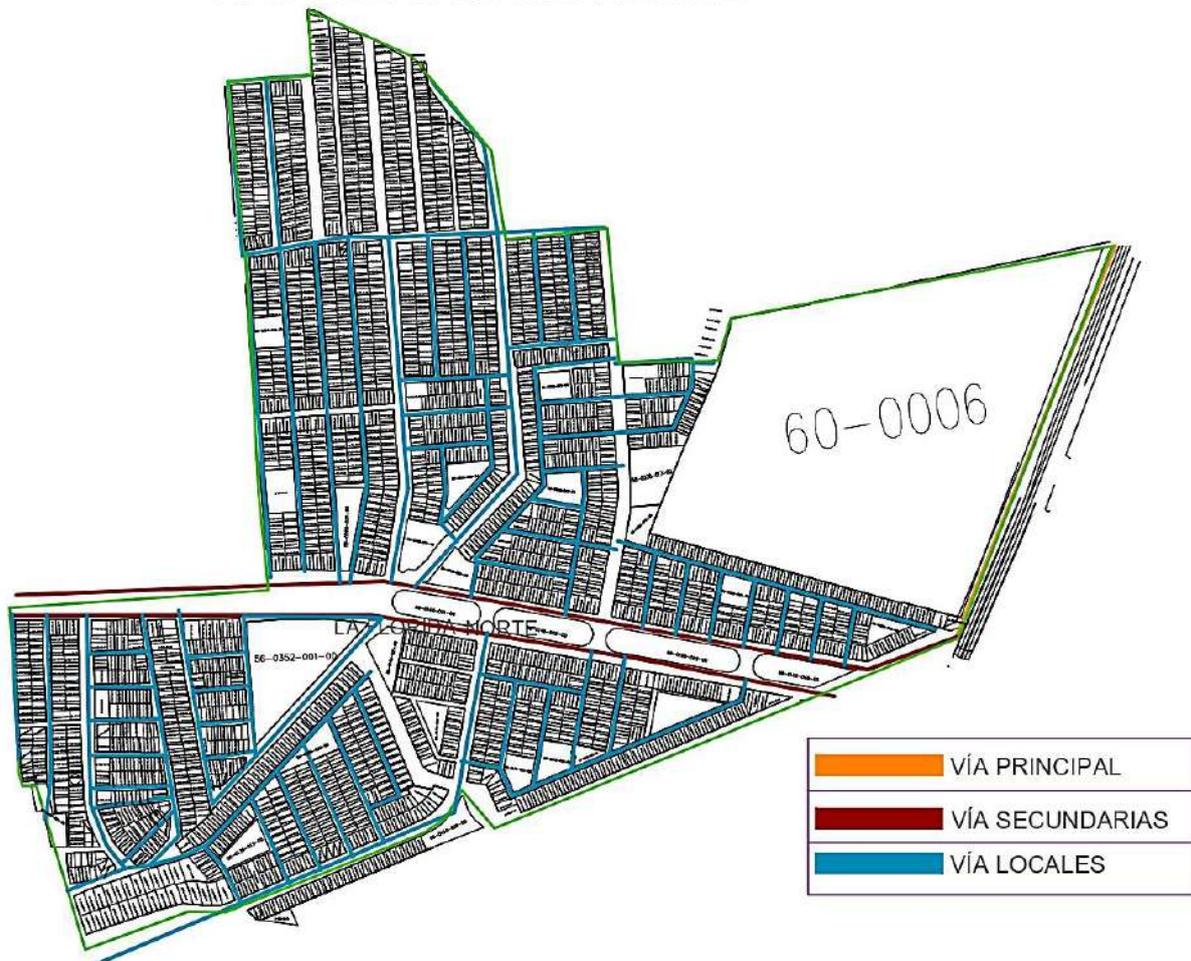
### 2.3.8. Movilidad

En la zona de Florida Norte, en Guayaquil, los residentes suelen desplazarse utilizando diversos medios, siendo el autobús el más común. A pesar de que la urbe cuenta con un sistema de medición, este no se extiende hasta Florida Norte. Para complementar el servicio de autobuses, existen rutas alimentadoras y taxis que simplifican el tránsito dentro del sector. Además, la Avenida Eduardo Solá Franco ayuda a que tanto los carros como las personas caminen mejor.

En resumen, en Florida Norte, la gente se traslada principalmente en bus, taxi y vehículos particulares, lo que asegura que todos tengan buenas opciones para moverse.

Ilustración 9 Vías de la Florida Norte

#### VÍAS DE LA FLORIDA NORTE



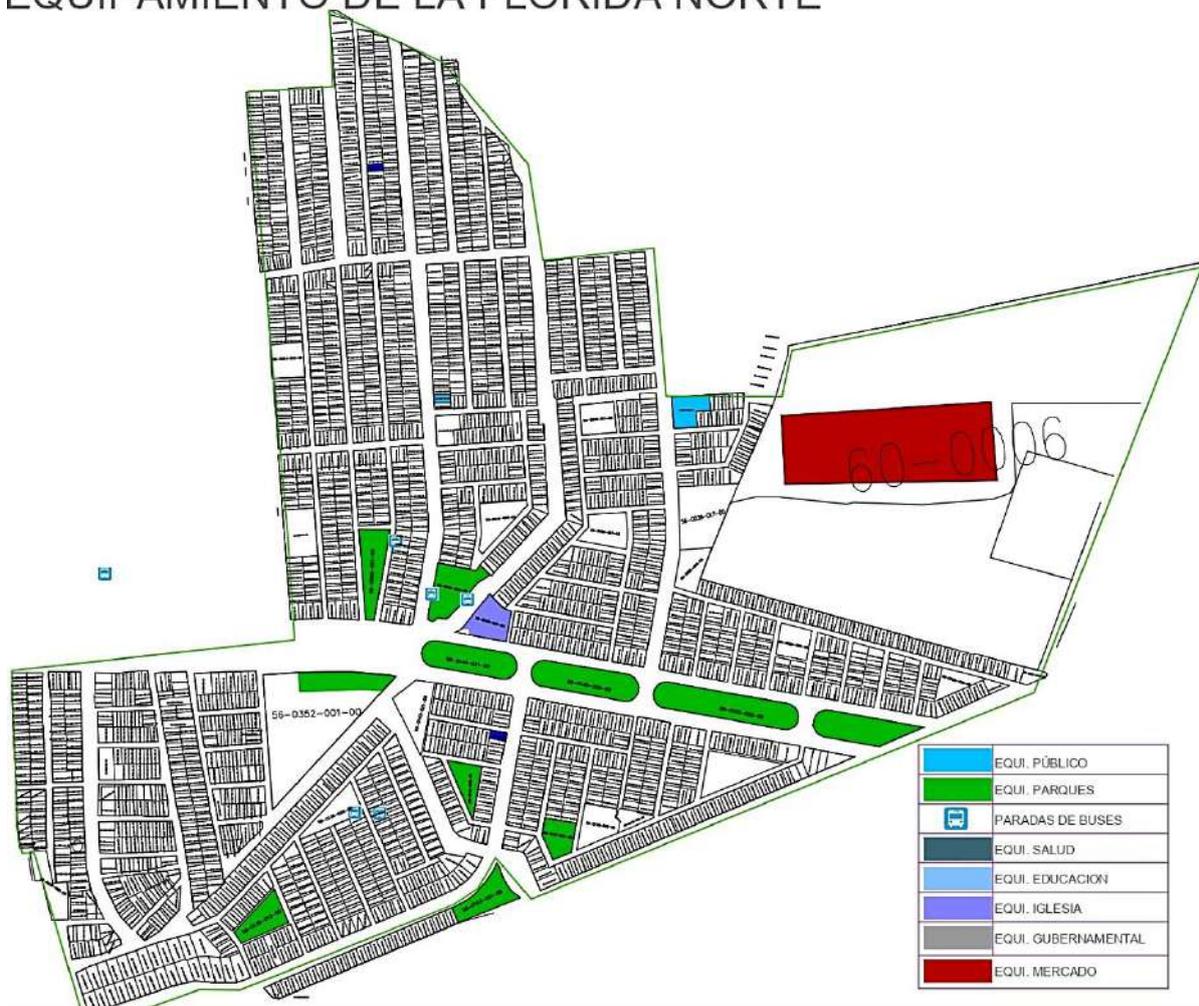
Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### 2.3.9. Equipamiento Urbano

Se distingue por una infraestructura urbana muy simple, la presencia de actividad industrial y una significativa carencia de equipamiento urbano. La infraestructura urbana, tales como centros sanitarios, hospitales, mobiliario público y señalización, es verdaderamente limitada, lo que agudiza la vulnerabilidad de la zona. Además, en la región se desarrollan industrias de gran relevancia que conllevan riesgos tanto para el medio ambiente como para la salud de los habitantes. Este panorama se deteriora debido a la falta de hospitales y centros de salud. Es esencial un modelo de intervención que restaure la infraestructura urbana y de salud para atenuar los impactos de las actividades industriales y asegurar un acceso más justo a los servicios fundamentales.

Ilustración 10 Equipamientos de la Florida Norte

#### EQUIPAMIENTO DE LA FLORIDA NORTE



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### 2.3.10. Espacios Públicos

El sector presenta una serie de parques, exponentes de acceso público distribuidos en un conjunto de lugares de la zona urbana, incluyendo parques lineales que se extienden por la avenida Eduardo Solá Franco. Estos parques lineales establecen una conexión horizontal con la vía Daule, lo que permite vincular e integrar las propuestas del proyecto, como las mini manzanas, potenciando así la red de espacios públicos y de accesibilidad.

Ilustración 11 Espacios Públicos

#### ESPACIO PÚBLICO DE LA FLORIDA NORTE



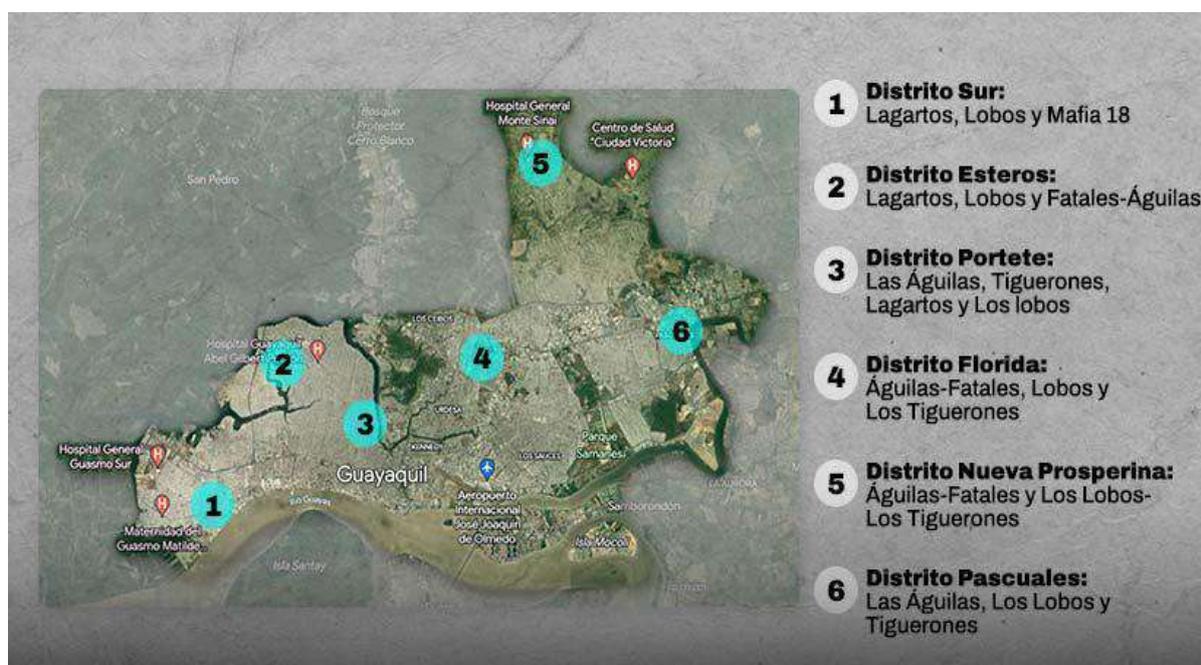
Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## 2.4. Análisis Social

### 2.4.1. Demografía

En lo que respecta a seguridad, ha sufrido una reducción notable del 40% en las víctimas de violencia entre 2023 y 2024 (pasando de 93 a 55 casos), pero todavía se percibe como un sitio con problemas. Bandas criminales, incluyendo nombres como Las Águilas - Fatales, Los Lobos y Los Tiguerones, actúan en la zona, perturbando la paz de los vecinos. En ciertos casos, los habitantes han decidido hacer justicia por su cuenta, tal como se supo en mayo de 2025 cerca del mercado del barrio.

#### Ilustración 12 Bandas Delictivas por distritos



Fuente 3: Expreso (2025)

La zona de Florida Norte destaca por su alta concentración de habitantes y una comunidad dinámica, variada, en su mayoría de nivel socioeconómico medio-bajo. El comercio es intenso, sobre todo el informal, derivando en un aprovechamiento incorrecto de las áreas comunes, en particular las aceras, lo cual dificulta el paso de personas y pone en riesgo su integridad. Además, la estructura del sector se enfrenta a dificultades, tal como la abundancia de cables de luz y comunicación, los cuales afectan el paisaje y causan riesgos técnicos.

**Tabla 2 Muertes Violentas en la Zona 8 en Primer Semestre 2024**

<b>Distrito</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Porcentaje de variación</b>
Durán	68	234	280%
Nueva Prosperina	399	151	-62%
Sur	202	151	-25%
Pascuales	137	116	-15%
Esteros	95	89	-6%
Portete	113	81	-28%
Florida	93	55	-40%
Progreso	48	52	8%
9 de Octubre	75	54	-28%
Modelo	31	21	-32%
Samborondón	10	22	120%
Ceibos	9	10	-11%
Zona no delimitada	2	4	-100%

*Cifras del 1 de enero al 30 de junio del 2024.*

Fuente 4: Expreso (2025)

### **2.4.2. Político**

Florida Norte opera bajo la égida del gobierno municipal autónomo descentralizado, que supervisa tanto los servicios de carácter público como la protección en la zona. Cuenta con elementos clave, tales como la Unidad Judicial de Florida Norte, que se involucra con las familias y los niños, así como un cuerpo de bomberos actualizado para robustecer la seguridad de los vecinos. La gestión del área se basa en planes tanto zonales como de distrito, enfocados en colmar las necesidades propias del sector, todo ello dentro del esquema de la planificación a nivel municipal y provincial.

### Ilustración 13 Florida Norte



Fuente 5: Primicias (2025)

#### **2.4.3. Económico**

En el sector de La Florida Norte, dentro de Guayaquil, se observa que una parte importante de la gente, superando el 40%, se dedica a trabajos informales. Esta realidad trae consigo problemas económicos y sociales, ya que carecen de contratos laborales, protección social y opciones de financiamiento accesibles. Sin embargo, esta misma actividad sirve como motor para las economías familiares. Asimismo, existe un mercado tradicional ya establecido, que cuenta con unos 500 puestos que ofrecen diversidad de productos y servicios, desde alimentos hasta ropa. Esto fomenta el comercio a nivel local y estimula la creación de negocios de comida, lo cual tiene un impacto positivo en el crecimiento social y económico de la comunidad, pese a que se enfrentan a problemas como la competencia y las normas municipales. (RIERA, 2023)

#### **2.4.4. Cultura**

En Guayaquil, el ambiente de La Florida Norte se siente vibrante y familiar, con una convivencia activa y un comercio pujante, especialmente a lo largo de la calle Eduardo Solá Franco, su arteria principal. Aquí se encuentra un mercado tradicional donde se ofrecen productos típicos del país, como los ingredientes necesarios para preparar la fanesca, evidenciando la riqueza gastronómica y las costumbres

arraigadas. Adicionalmente, los habitantes participan activamente en celebraciones culturales y eventos empresariales que impulsan la innovación social y fortalecen los lazos comunitarios. La Florida Norte ha recibido apoyo a nivel local para modernizar su infraestructura y mejorar sus espacios públicos, lo que contribuye a la cohesión vecinal y al bienestar de quienes residen en ella. En resumen, la cultura de La Florida Norte es una amalgama de tradiciones, dinamismo comercial y compromiso ciudadano que refleja el carácter distintivo de esta zona del norte de Guayaquil. (La Florida, un activo y popular sector del norte de la ciudad, 2012)

**Ilustración 14 Cultura de la Florida Norte**



Fuente 6: Muy Ilustre de Municipalidad de Guayaquil (2025)

## **2.5. Análisis Natural**

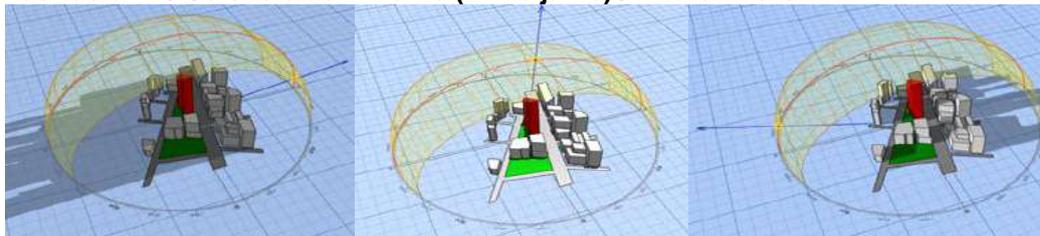
### **2.5.1. Clima**

De forma similar a diversas zonas en Guayaquil, el norte de Florida disfruta de un clima tropical, caracterizado por elevadas temperaturas y una notable humedad. Regularmente, el termómetro oscila entre los 24 y 34 grados Celsius, manteniendo un ambiente húmedo de manera casi constante. El terreno en esta área es principalmente llano, facilitando la construcción de edificios y el acceso a ellos; sin embargo, esto incrementa el riesgo de inundaciones durante el invierno. Este riesgo empeora debido a un sistema de drenaje que no funciona bien y a un alcantarillado en malas condiciones, lo que causa charcos y hoyos en las calles.

### 2.5.2. Asoleamiento

El sol se desplaza desde el Este hasta el Oeste, y su punto álgido se da cerca del mediodía. En el equinoccio, su elevación se sitúa en torno a los  $82.75^\circ$  y su orientación en  $70.13^\circ$ . En el solsticio invernal, la altura solar baja a  $63.90^\circ$  con una orientación de  $11.37^\circ$ , mientras que en el solsticio veraniego sube a  $68.27^\circ$  con una orientación de  $168.93^\circ$ . Estos cambios en la ubicación del sol provocan notables modificaciones en el tamaño y el sentido de las sombras durante el día. Esto es clave para la arquitectura y el urbanismo, sobre todo en lugares ecuatorianos como Guayaquil, donde el sol pega fuerte todo el año.

**Ilustración 15 Solsticio de Invierno (21 de junio) / Andrewmars**



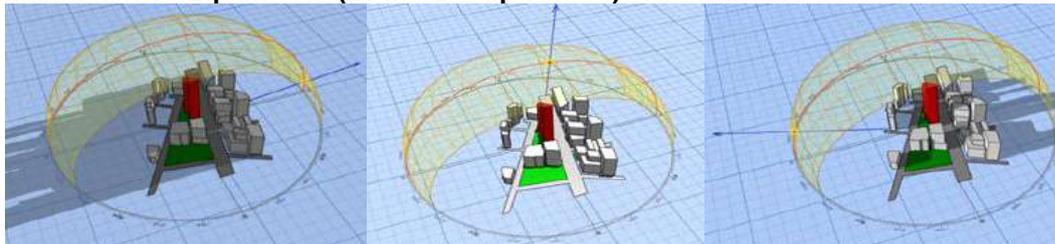
07:00

12:00

17:00

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Ilustración 16 Equinoccio (21 marzo/septiembre) / Andrewmars**



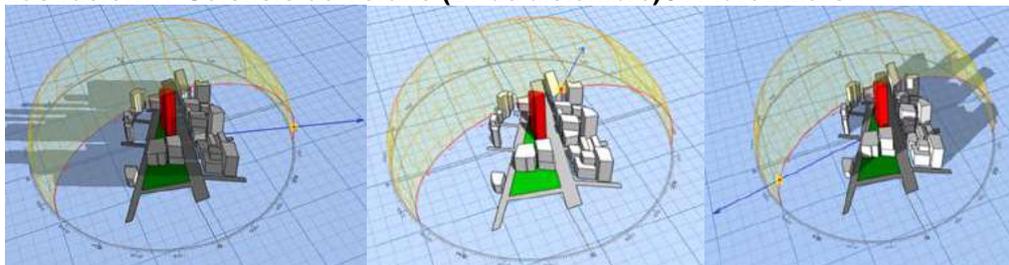
07:00

12:00

17:00

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Ilustración 17 Solsticio de Verano (21 de diciembre) / Andrewmars**



07:00

12:00

17:00

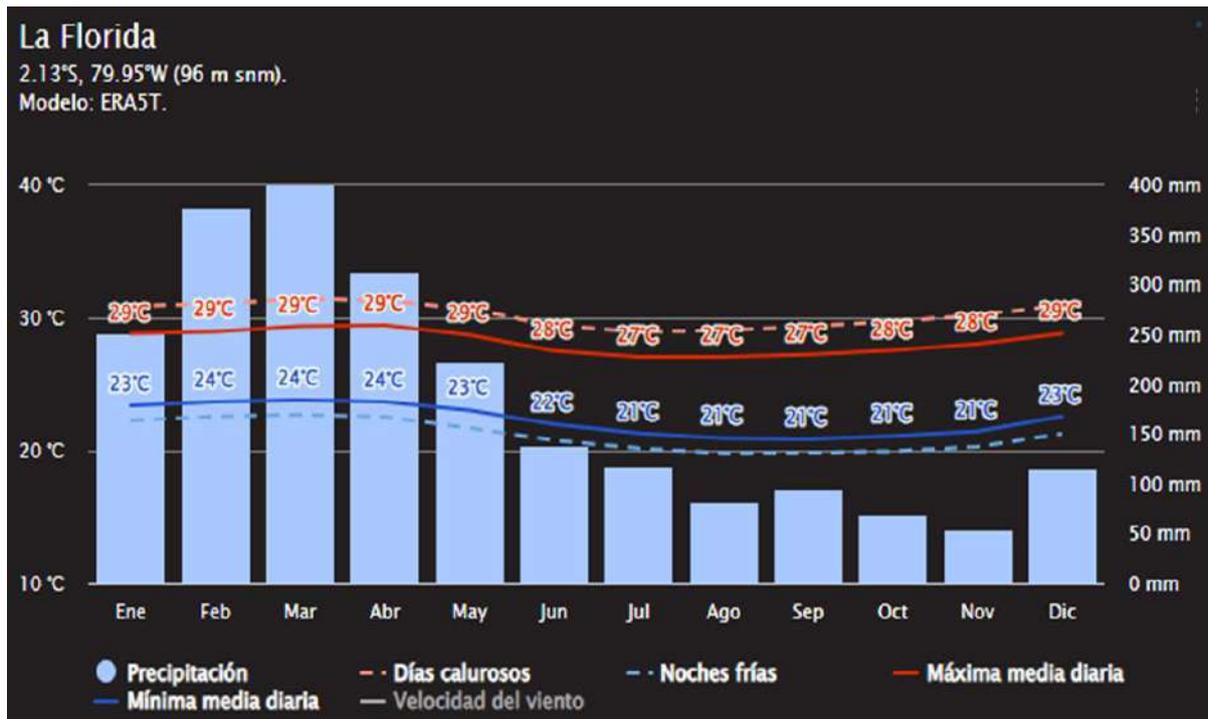
Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### 2.5.3. Temperaturas Medias Y Precipitaciones

La "máxima diaria media" (línea roja continua) representa el promedio de la temperatura máxima diaria para cada mes en La Florida. De manera similar, la "mínima diaria media" (línea azul continua) muestra el promedio de la temperatura mínima diaria mensual. Por otro lado, las líneas discontinuas en rojo y azul indican la media del día más caluroso y de la noche más fría de cada mes durante los últimos 30 años.

Ilustración 18 Temperaturas Medias y Precipitaciones

3

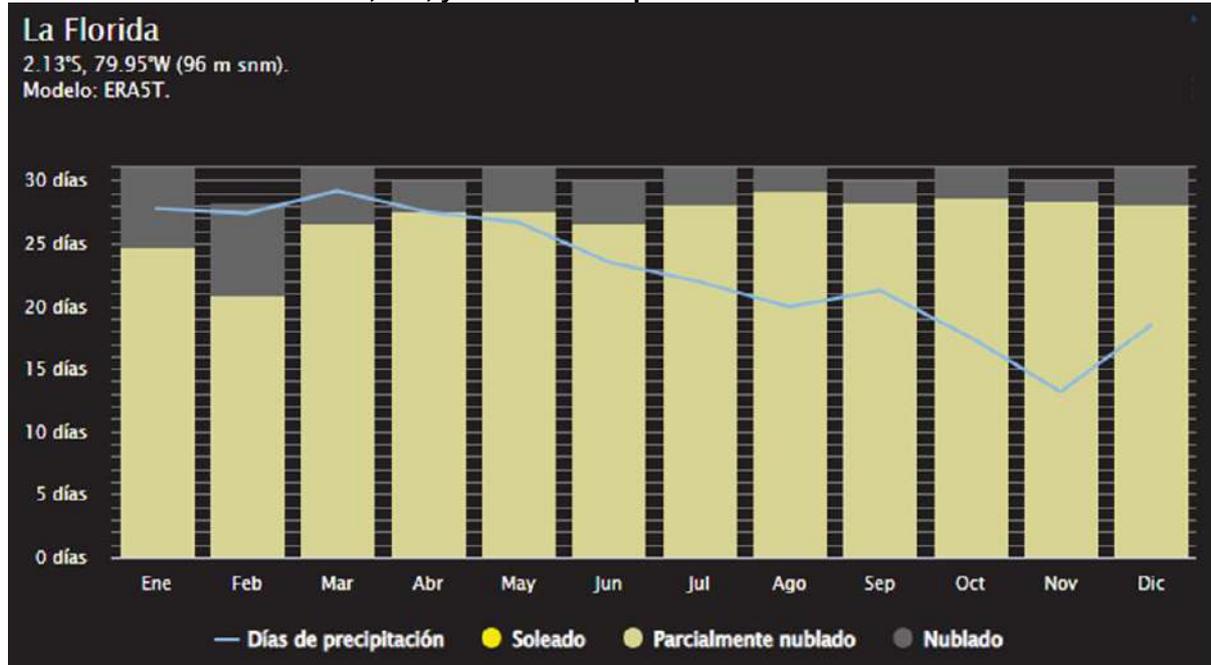


Fuente 7 Meteoblue (2025)

### 2.5.4. Cielo Nublado, Sol, Y Días De Precipitación

El gráfico presenta el número mensual de días soleados, parcialmente nublados, nublados y con precipitaciones. Se consideran días soleados aquellos con menos del 20% de cubierta de nubes, días parcialmente nublados cuando la cubierta de nubes está entre el 20% y 80%, y días nublados cuando la cubierta supera el 80%.

**Ilustración 19 Cielo Nublado, Sol, y Días De Precipitación**

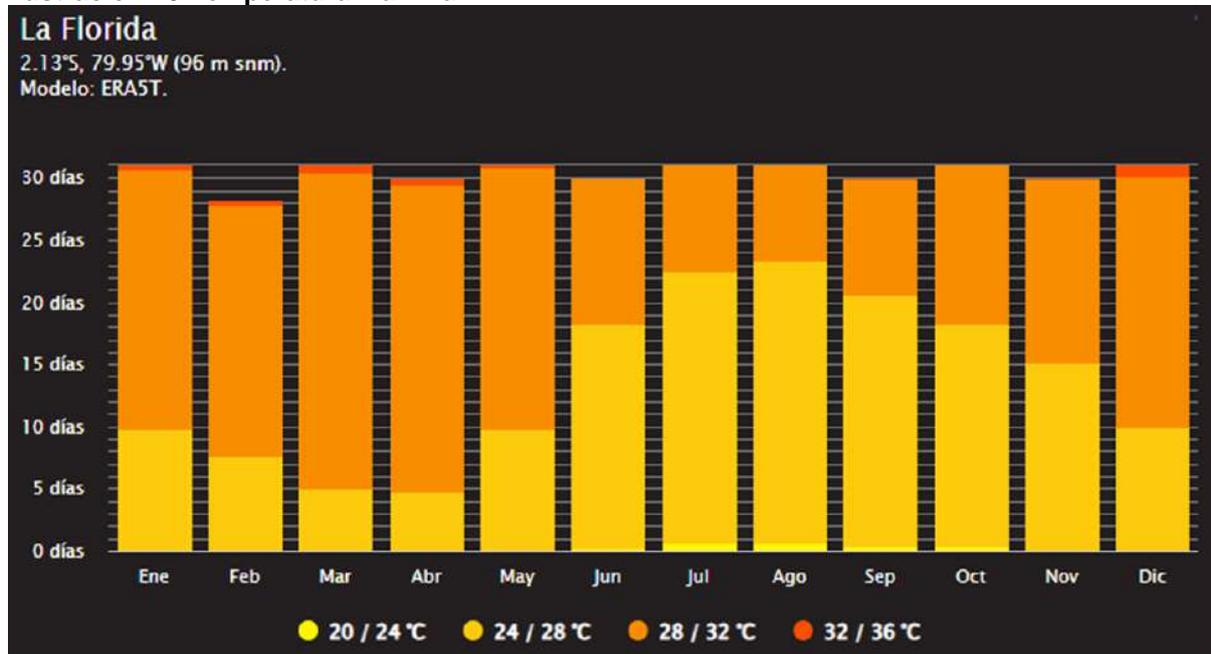


Fuente 8: Meteoblue (2025)

**2.5.5. Temperaturas Máximas**

El análisis de las temperaturas máximas indica que el mes de diciembre presenta las temperaturas más elevadas del año, alcanzando registros que oscilan entre 32 °C y 36 °C. Los meses de febrero, marzo y abril también muestran temperaturas altas, aunque ligeramente inferiores a las de diciembre, manteniéndose en un rango cercano a estos valores.

**Ilustración 20 Temperatura Máxima**

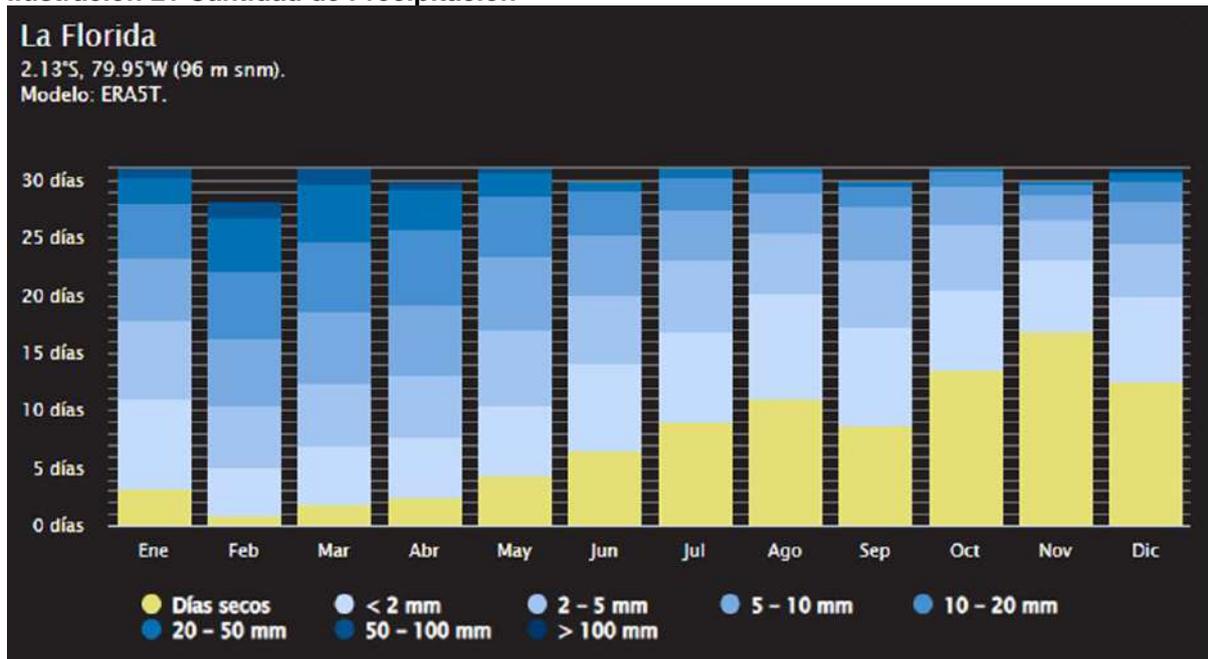


Fuente 9: Meteoblue (2025)

### 2.5.6. Cantidad De Precipitación

El diagrama de precipitación para La Florida muestra la cantidad de días por mes en los que se registran diferentes niveles de lluvia. Según este análisis, noviembre es el mes más seco, mientras que febrero presenta la mayor cantidad de días con precipitaciones. Le siguen marzo, abril y enero, siendo este último el que registra la menor cantidad dentro de los meses más lluviosos, con precipitaciones que oscilan entre 50 y 100 mm. Esta distribución indica un patrón claro de temporada seca y lluviosa en la zona.

Ilustración 21 Cantidad de Precipitación

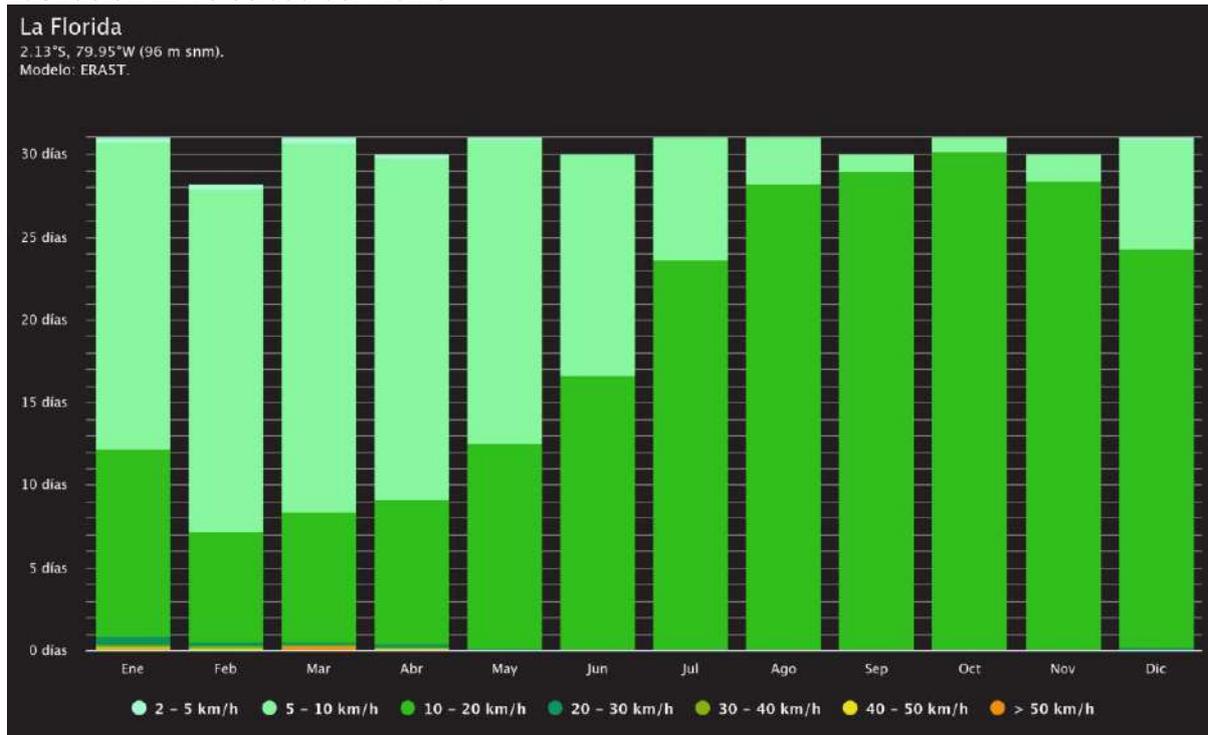


Fuente 10: Meteoblue (2025)

### 2.5.7. Velocidad Del Viento

El diagrama de La Florida muestra la frecuencia mensual de días con distintas velocidades de viento. En enero, se registran velocidades más altas, entre 40 y 50 km/h, mientras que durante los primeros cuatro meses del año las velocidades son bajas, con valores promedio entre 2 y 5 km/h.

## Ilustración 22 Velocidad del Viento



Fuente 11: Meteoblue (2025)

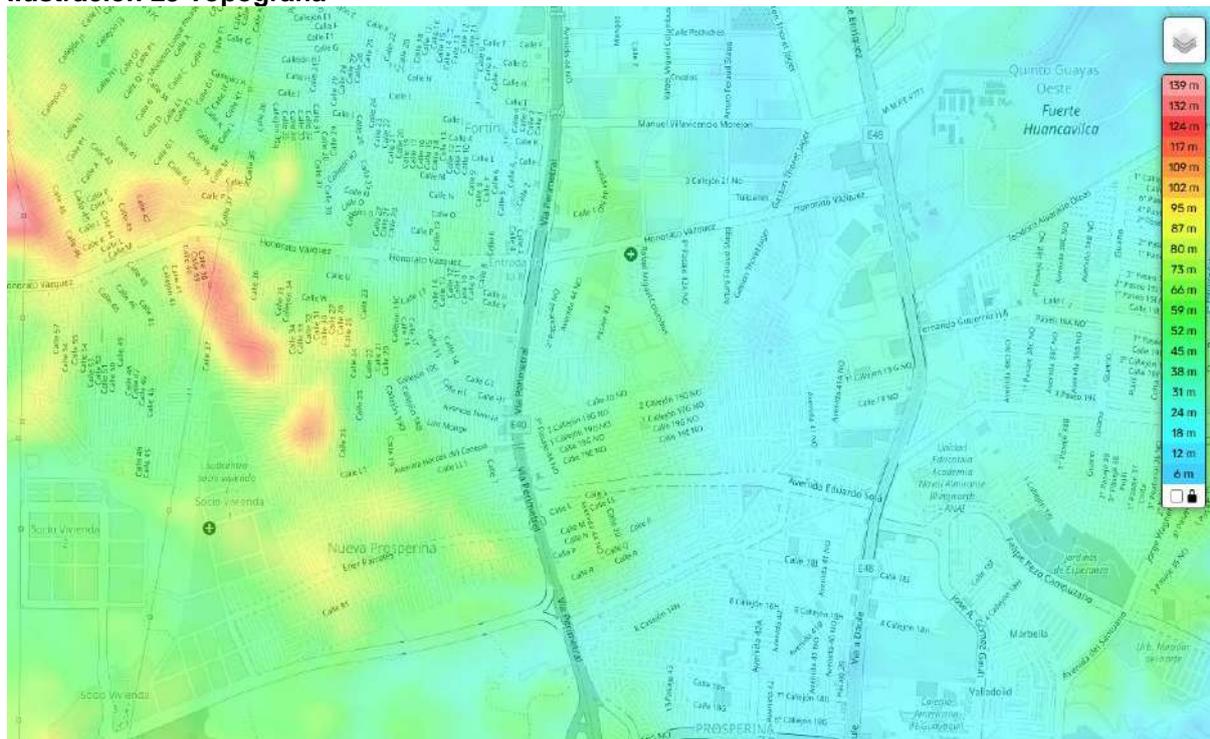
Echando un vistazo al norte de Florida, resalta una zona urbana con alta concentración de habitantes, donde el intercambio comercial ha crecido de forma un tanto desordenada. Allí, las infraestructuras son insuficientes y se observan problemas sociales constantes, como la economía informal y la falta de seguridad. Pese a estar bien ubicada y conectada, esta zona encara serios inconvenientes que precisan una solución pensada con detalle. Por ello, la propuesta de levantar una microciudad vertical suena coherente: simboliza una manera eficaz y sostenible de aprovechar al máximo el espacio, elevar la calidad de vida y favorecer el progreso de esta área urbana.

### 2.5.8. Topografía

En la zona de La Florida en Guayaquil se caracteriza por ser predominante plana, siendo parte de la llanura aluvial que define la costa de la provincia del Guayas. El suelo tiene una leve inclinación usualmente inferior al 2%, con una altura promedio a los 96 m s. n. m, con lo cual facilita el asentamiento urbano y el desarrollo de infraestructura. Sin embargo, la planitud del terreno también implica una susceptibilidad moderada a inundaciones en épocas de lluvias intensas, gracias a su proximidad con cuerpos de agua y al terreno de poca inclinación. (“GENERACIÓN DE

# GEOINFORMACIÓN PARA LA GESTIÓN DEL TERRITORIO A NIVEL NACIONAL ESCALA 1: 25 000", 2011)

Ilustración 23 Topografía



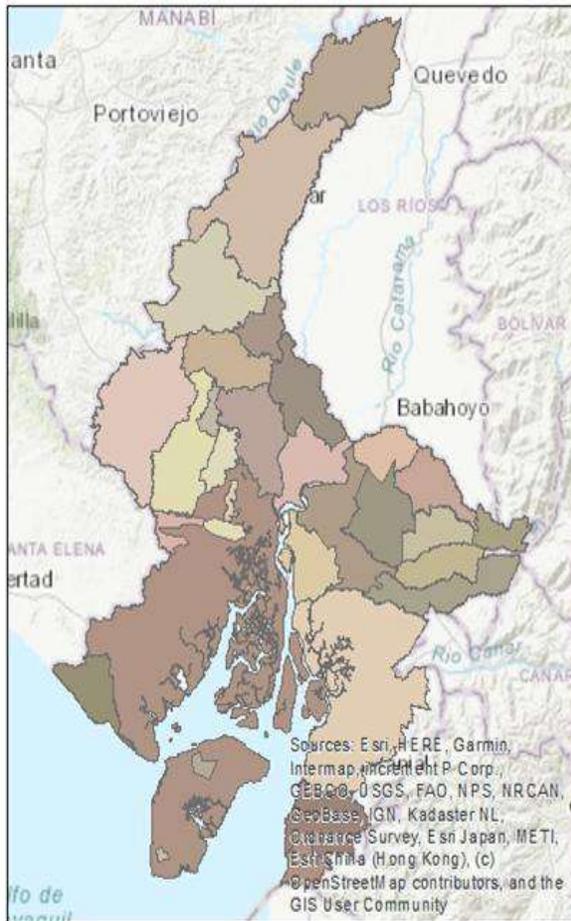
Fuente 12: topographic

## 2.5.9. Vegetación Y Fauna

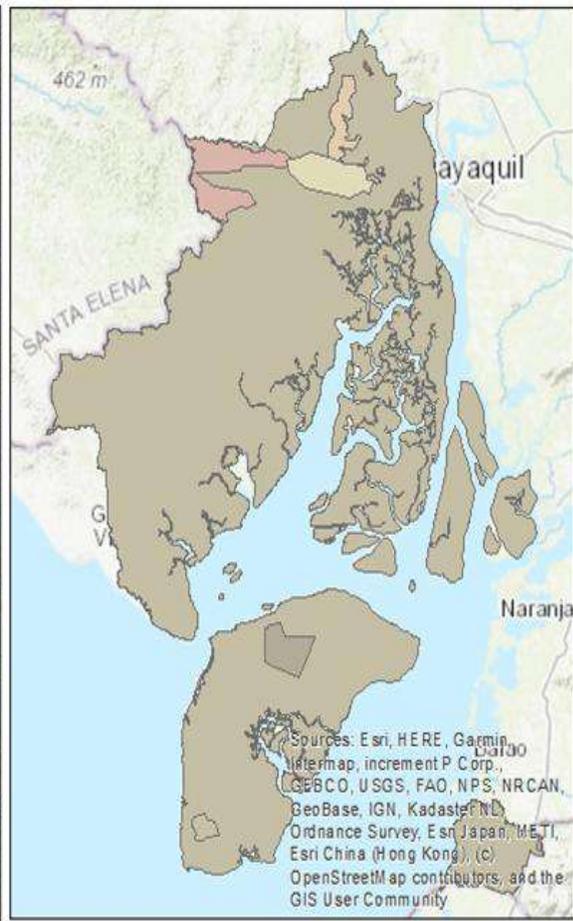
En la ciudad de Guayaquil, precisamente en la Florida, la flora refleja la influencia de los ecosistemas costeros y los bosques secos aledaños. En este lugar, árboles como el mangle rojo y la ceiba, junto con las orquídeas propias de Guayaquil, promoviendo la diversidad biológica del área y cumplen funciones ecológicas esenciales.

En cuanto a la fauna, destacan el papagayo de Guayaquil, las iguanas, diversos pájaros, reptiles y pequeños mamíferos que habitan tanto en los espacios verdes como en los entornos naturales próximos. No obstante, la expansión de la urbe y la mengua de los hábitats naturales constituyen un riesgo para esta riqueza biológica, pese a los intentos de conservación que se llevan a cabo en la ciudad. (EVALUACIÓN SOCIOECONÓMICA, 2024)

# Mapa de Vegetación



GUAYAS



GUAYAQUIL-BOSQUE Y VEGETACION PROTECTORAS



LA CEIBA



LAS ORQUIDEAS



IGUANAS



TORTOLITA CROANTE



LA FLORIDA

### **2.5.10. Hidrología**

Esta investigación pone de manifiesto que la zona pertenece a la parte baja de la cuenca del río Guayas. Su relieve se distingue por ser plano y de poca elevación, lo que favorece la acumulación de agua y la vulnerabilidad a las crecidas. Las precipitaciones son importantes, muestra un cambio en la falta de agua afectando el movimiento de agua superficial y subterránea. Así mismo se hacen monitoreos de la calidad del agua arriba en las estaciones hidrométricas cercanas, mostrando datos claves que contribuyen a evaluar la cantidad y el proceder del recurso de agua en este lugar.

### **2.5.11. Geología**

Dicha área se asienta sobre sedimentos cuaternarios, sobre todo en arcillas, limos y arenas de origen fluvial-marino, características de llanuras aluviales nuevas. Estos componentes tienen una inclinación suave (inferior del 2%), lo que facilita la acumulación de agua e incrementa el riesgo de inundaciones.

La geología de esta región se ve afectada por procesos de sedimentos de ríos y mares, con depósitos coluvio-aluviales que afectan la estabilidad del suelo y la organización urbana del lugar.

### **2.5.12. Impacto Ambiental**

El impacto de las actividades industriales y urbanas en la zona tiene un peso importante en la salubridad del aire y la tierra, sobre todo por la generación de residuos peligrosos, emisiones dañinas y descargas industriales. Estudios detallados, como el Análisis de Impacto Ambiental posterior de GRAFIMPAC S. A., localizada cerca de La Florida, revelan efectos notables vinculados a desechos peligrosos, olores desagradables y contaminación, pero también ponen de relieve beneficios, como la generación de puestos de trabajo. La extensión comprende un área de influencia directa de unos 300 metros alrededor de las industrias, donde se hace seguimiento a las condiciones ambientales para asegurar el respeto a las normas. Igualmente, se ha demostrado la importancia de fortalecer la administración ambiental a través de planes de actuación y control de residuos para disminuir los peligros. En el área urbana, la rápida expansión y progreso de La Florida también trae consigo problemas ambientales vinculados a la calidad del aire, manejo de residuos y

exigencia sobre los recursos naturales, factores que exigen planificación y regulación para lograr un avance sostenible.

### **2.5.13. Recurso Natural**

La Florida se distingue por estar ubicada cerca de entornos naturales importantes, como manglares y selvas secas tropicales, que forman parte de la cuenca del río Guayas y contribuyen a la diversidad biológica y a la defensa del litoral. Áreas protegidas vecinas, tales como la Reserva Ecológica Manglares Churute y Manglares El Salado, resguardan más de 40,000 hectáreas de manglares, mientras que las selvas secas en sitios como Cerro Blanco albergan flora y fauna nativa. Estos elementos que nos brinda la naturaleza son vitales para el empuje económico de esta zona, incluyendo actividades como la agricultura, la pesca y el cultivo acuático, sobre todo el de camarones. A esto se suma la presencia de recursos que no se regeneran, como los depósitos de gas natural ubicados bajo el mar. La riqueza natural de La Florida exige una gestión ambiental correcta que garantice su cuidado y un aprovechamiento responsable en beneficio de todos.

**Ilustración 25 Recurso Natural Manglares Churute**



Fuente 13: Memoria-Biodiversidad-Guayaquil (2020)

## MARCO TEÓRICO

### 2.6. Referentes Teóricos

Tabla 3 Importancia de una Ciudad Vertical para Contrarrestar La Tugurización en el distrito de San Juan de Lurigancho:

Título	Importancia de una Ciudad Vertical para contrarrestar la Tugurización en el distrito de San Juan de Lurigancho	Tipo:	Categoría:
		Diseño en un distrito.	Libro
		Año:	
		2021	
<b>Resumen del contenido</b>	<p><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Analiza la problemática de los tugurios en las laderas de San Juan de Lurigancho, común en Latinoamérica. Determinando la importancia del crecimiento vertical para contrarrestar la situación. La investigación es aplicada y fenomenológica, usando observación, entrevistas y análisis documental. Los resultados evidencian los beneficios de las ciudades verticales para mejorar las condiciones. Concluye que es vital reorientar el crecimiento urbano para evitar la expansión en zonas no urbanizables. Proponiendo la implementación de parques urbanos y edificios sustentables de usos múltiples crecimiento vertical. (Cruz Cristoba, Marlon Oscar, 2021)</p> <p>El autor determina la importancia de una ciudad vertical para contrarrestar los asentamientos humanos utilizando un enfoque cualitativo y aplicativo, y contando con la colaboración de especialistas en el tema.</p>		
<b>Keywords</b>	Tugurios, ciudad vertical, impacto ambiental, proximidad.		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 4 Teorías Y Enfoques Del Ordenamiento Territorial Contemporáneo I**

<b>Título</b>	<b>Teorías Y Enfoques Del Ordenamiento Territorial Contemporáneo I</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>
		<b>Enfoques Del Ordenamiento Territorial</b>	<b>Maestría</b>
		<b>Año:</b>	
		<b>2003</b>	
<b>Resumen del contenido</b>	<p align="center"><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Se centra en cómo las teorías y enfoques del ordenamiento territorial han evolucionado para adaptarse a los cambios sociales, económicos y políticos, y cómo se pueden aplicar en la práctica para gestionar el territorio de manera más inclusiva, sostenible y participativa.</p> <p>Además, destaca la importancia de la participación ciudadana, la negociación entre actores, y la creación de espacios institucionales para la toma de decisiones colectivas. (BERVEJILLO, 2003)</p> <p>El autor se refiere a un análisis profundo sobre cómo planificar y gestionar el territorio en un contexto de globalización, fragmentación social y complejidad, con énfasis en la colaboración entre actores públicos, privados y la sociedad civil.</p>		
<b>Keywords</b>	Planificación, sostenible, territorial.		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 5 Enfoques teóricos de ordenamiento territorial a partir de los cuales se Formuló el esquema de ordenamiento territorial (EOT) del municipio de Suesca**

<b>Título</b>	<b>Enfoques teóricos de ordenamiento territorial a partir de los cuales se Formuló el esquema de ordenamiento territorial (EOT) del municipio de Suesca</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>
		<b>Enfoques Del Ordenamiento Territorial</b>	<b>Tesis</b>
		<b>Año:</b>	
		<b>2019</b>	
<b>Resumen del contenido</b>	<p align="center"><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>El análisis de cualitativa y aplicada, empleando métodos inductivos y evaluativos que integran la gestión urbana y social, permitiendo analizar el avance y los impactos del ordenamiento territorial para retroalimentar y ajustar los planes según las dinámicas locales y normativas vigentes. (LUIZA MARÍA GARZÓN AYA, 2019)</p> <p>El autor enfatiza la necesidad de revisar y actualizar el EOT, incorporando enfoques teóricos que integren aspectos ecológicos, económicos, sociales y culturales, siguiendo la idea de Milton Santos de que el espacio es inseparable de la sociedad, para así potenciar el crecimiento y el ordenamiento territorial acorde a las dinámicas actuales del municipio.</p>		
<b>Keywords</b>	Ordenamiento territorial, Plan de ordenamiento territorial, Esquema de ordenamiento territorial		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 6 Un Modelo Conceptual Para El Abordaje Del Ordenamiento Territorial**

Título	Un Modelo Conceptual Para El Abordaje Del Ordenamiento Territorial	Tipo:	Categoría:
		Concepto de Ordenamiento Territorial	Artículo
		Año:	
		2021	
Resumen del contenido	<p><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>El planteamiento trazado en este informe se basa en una táctica integral que fusiona técnicas cualitativas y cuantitativas para estudiar el aprovechamiento del terreno. Inicialmente, se efectúa una revisión de textos académicos y se efectúan conversaciones profundas, buscando recopilar pareceres, experiencias y esquemas teóricos que posibiliten comprender las relaciones sociales y vecinales. Seguidamente, se emplean cifras de organismos públicos, que entregan un sustento cuantitativo y comprobable, lo cual simplifica la confrontación de las inclinaciones descubiertas con datos imparciales. Dicha estrategia metodológica consiente una revisión exhaustiva de la zona, al enlazar la visión personal y el bagaje de los participantes locales con la prueba palpable lograda de archivos oficiales. En consecuencia, se genera un esquema mental que puede explicar la dificultad de las zonas vecinales y encaminar procesos de organización desde una visión participativa y cimentada en sucesos. (Aloranti, 2022).</p> <p>El autor facilita el análisis, descubrimiento y transformación de los territorios, promoviendo un diálogo entre teoría y práctica.</p>		
Keywords	comunas, modelo, ordenamiento territorial, inteligencia territorial, perfil territorial.		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 7 Desarrollo, Infraestructura Urbana Y Ordenamiento Clasista En La Ciudad De Córdoba**

Título	Desarrollo, Infraestructura Urbana Y Ordenamiento Clasista En La Ciudad De Córdoba	Tipo:	Categoría:
		Urbano y Ordenamiento	Artículo
		Año:	
		2024	
<b>Resumen del contenido</b>	<p align="center"><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Realiza a través de una crítica ideológica que examina las intervenciones de infraestructura urbana, considerando su impacto en las relaciones sociales y la representación de la vida urbana. Se utilizan métodos como la descripción de intervenciones (responsables, costos, ubicación), la historización de la obra pública y la identificación de discursos estatales. (Salguero Myers, Katrina Alicia y Quevedo, Cecilia Mercedes, 2024)</p> <p>El autor desarrolló una estrategia metodológica cualitativa para analizar la problemática del desarrollo e infraestructuras en la Quinta Sección de Córdoba, específicamente estos métodos Trabajo de campo con entrevistas y Análisis documental y de fuentes secundarias.</p>		
<b>Keywords</b>	Ciudades, Desarrollo, Infraestructura urbana, Clases sociales, Ideología.		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 8 Planificación Y Ordenamiento Territorial. Consideraciones A Partir Del Caso Peruano**

<b>Título</b>	<b>Planificación Y Ordenamiento Territorial. Consideraciones A Partir Del Caso Peruano</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>
		<b>Planificación Y Ordenamiento Territorial</b>	<b>Maestría</b>
		<b>Año:</b>	
		<b>2017</b>	
<b>Resumen del contenido</b>	<p style="text-align: center;"><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Se realiza mediante un enfoque conceptual y comparativo que parte del estudio del marco contextual del Perú y del contexto internacional relacionado con la planificación del desarrollo territorial y el ordenamiento territorial. Se emplea la definición y diferenciación de ambos conceptos, junto con una revisión histórica y el examen de experiencias prácticas, para identificar sus diferencias y complementariedades. (Quinhoes, s.f.)</p> <p>El autor con este método busca dar coherencia al uso de estas herramientas y alinear los instrumentos vinculados a la planificación y gestión del desarrollo territorial, facilitando una mejor integración y aplicación en los procesos de desarrollo regional y local.</p>		
<b>Keywords</b>	Planificación, sostenible, territorial.		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 9 Ordenamiento Territorial E Instrumentos Para El Desarrollo Urbano**

Título	Ordenamiento Territorial E Instrumentos Para El Desarrollo Urbano	Tipo:	Categoría:
		Ordenamiento Territorial	Artículo
		Año:	
		2018	
<b>Resumen del contenido</b>	<p><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>El análisis propone un enfoque integral que fusiona la creación de representaciones gráficas con la exploración de factores financieros y jurídicos. Inicialmente, se utilizan diagramas específicos para ilustrar componentes relacionados con el crecimiento urbano y sus efectos en el medio ambiente. Dicha etapa se complementa con una valoración in situ, que posibilita contrastar datos especializados con la situación tangible y colectiva del área. Asimismo, se contempla un examen de dictámenes judiciales, inspeccionando fallos y documentos normativos, para comprender las regulaciones y los asuntos concernientes al aprovechamiento del terreno. Al aunar estas perspectivas territoriales, empíricas y normativas, el estudio brinda una visión comprensiva que respalda la creación de directrices y tácticas para la administración del territorio. (revistas.unal, 2018)</p> <p>El autor permite identificar aspectos territoriales y definir estrategias para el ordenamiento y gestión del territorio.</p>		
<b>Keywords</b>	vivienda vertical, expansión urbana, sostenible.		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 10 Relaciones Teóricas De La Ordenación Del Territorio Y El Paradigma De Desarrollo De Abajo Hacia Arriba**

<b>Título</b>	<b>Relaciones Teóricas De La Ordenación Del Territorio Y El Paradigma De Desarrollo De Abajo Hacia Arriba</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>
		<b>Ordenamiento Territorial</b>	<b>Libro</b>
		<b>Año:</b>	
		<b>2004</b>	
<b>Resumen del contenido</b>	<p align="center"><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Utiliza principalmente un enfoque teórico y cualitativo que se basa en la revisión y construcción de relaciones conceptuales entre ordenamiento territorial y desarrollo económico desde una perspectiva de “abajo hacia arriba”. (Fantone, 2004)</p> <p>El autor implica el estudio de sistemas productivos locales y la dinámica socio-territorial para comprender cómo la organización del territorio influye en la localización de actividades económico-sociales, la inversión privada y el gasto público.</p>		
<b>Keywords</b>	Ordenación, desarrollo, territorio, región, planificación, política		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 11 La Verticalización Urbana En La Ciudad De Resistencia, En El Segundo Decenio Del Siglo XXI**

<b>Título</b>	<b>La Verticalización Urbana En La Ciudad De Resistencia, En El Segundo Decenio Del Siglo XXI</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>
		<b>Ciudad Vertical</b>	<b>Artículo</b>
		<b>Año:</b>	
		<b>2014</b>	
<b>Resumen del contenido</b>	<p style="text-align: center;"><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Se realiza mediante métodos cuantitativos y geoespaciales, destacando el uso de Sistemas de Información Geográfica (SIG) para mapear la concentración de construcciones en altura y evaluar las zonas con mayor impacto ambiental. Además, se lleva a cabo un análisis temporal para identificar la evolución del desarrollo vertical por décadas, junto con estudios comparativos que examinan la coexistencia entre modelos urbanos tradicionales y modernos. (Alejandra Torre Geraldí y Liliana Ramírez, s.f.)</p> <p>El autor con estos métodos permite comprender las dinámicas urbanas y sus consecuencias ambientales, facilitando una planificación urbana más informada y sostenible.</p>		
<b>Keywords</b>	Crecimiento vertical - Problemas ambientales – Resistencia – Modelado SIG		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 12 Comunidad Vertical**

<b>Título</b>	<b>Comunidad Vertical</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>
		<b>Diseño de Comunidad Vertical</b>	<b>Tesis</b>
		<b>Año:</b>	
		<b>2017</b>	
<b>Resumen del contenido</b>	<p align="center"><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Se utilizan varios métodos para analizar la convivencia en comunidades urbanas: reuniones de comité para observar y registrar conflictos, análisis de redes sociales para evaluar confianza y seguridad entre vecinos, y encuestas e entrevistas que recogen información cualitativa sobre la interacción y el impacto de los servicios. (Escuela de Diseño de la Pontificia Universidad Católica de Chile, 2017)</p> <p>El autor usó técnicas participativas y análisis social para facilitar la identificación de problemas y la construcción conjunta de soluciones para fortalecer la cohesión comunitaria.</p>		
<b>Keywords</b>	Urbanismo, Urbanística, Ordenación territorial		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 13 Bases Conceptuales Y Metodológicas Para La Elaboración De La Guía Nacional De Ordenamiento Territorial**

<b>Título</b>	<b>Bases Conceptuales Y Metodológicas Para La Elaboración De La Guía Nacional De Ordenamiento Territorial</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>
		<b>Guía Ordenamiento Territorial</b>	
		<b>Año:</b>	
		<b>2006</b>	
<b>Resumen del contenido</b>	<p style="text-align: center;"><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>El planteamiento central del texto se apoya, sobre todo, en valorar datos ya existentes. Esto implica revisar a fondo textos del gobierno, estudios hechos antes y reglas sobre cómo se usa el suelo. Además, se crean mapas especiales y se usan fotos tomadas desde aviones o satélites, lo que ayuda a entender bien, con precisión y al día, la zona en cuestión. Con todo esto, se hace un estudio para ver qué cosas buenas se pueden aprovechar, qué problemas hay y qué peligros existen. Esto sirve de base para pensar en cómo se podría usar el suelo y cómo se podría administrar. En resumen, esta forma de trabajar une el estudio de documentos con formas de analizar el espacio, buscando crear ideas y reglas que ayuden a planificar y hacer crecer la región en todo el país. (Alberto Aquino, et.al, 2006)</p> <p>El autor permite recoger y analizar información relevante sobre el territorio, identificando potencialidades, limitaciones y riesgos, y generando alternativas para su uso y ocupación.</p>		
<b>Keywords</b>	ordenamiento territorial, desarrollo, territorial		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 14 Densificación Y Su Relación Con El Desarrollo Urbano Sostenible En La Ciudad De Piura Durante El Siglo XXI**

<b>Título</b>	<b>Densificación Y Su Relación Con El Desarrollo Urbano Sostenible En La Ciudad De Piura Durante El Siglo XXI</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>
		<b>Ciudad Vertical Sostenible</b>	<b>Tesis</b>
		<b>Año:</b>	
		<b>2024</b>	
<b>Resumen del contenido</b>	<p style="text-align: center;"><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>A través de la observación, entrevista y validación de instrumentos, se pudo analizar la relación entre la densificación y el desarrollo urbano sostenible. Esta es una relación contractual, pues es importante considerar los parámetros de sostenibilidad para el desarrollo de la densificación urbana. Además, se aplican criterios de rigor científico para asegurar la veracidad e imparcialidad de los resultados. (Machare Zapata, 2024)</p> <p>El autor usa un método de análisis cualitativo que contrasta la información obtenida de los instrumentos de recolección de datos con teorías existentes, evaluando su aplicación en el contexto de estudio.</p>		
<b>Keywords</b>	Densificación, desarrollo urbano sostenible, ciudad.		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 15 La Planificación Urbana En La Era De La Complejidad.**

<b>Título</b>	<b>La Planificación Urbana En La Era De La Complejidad.</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>
		<b>Planificación Urbana</b>	<b>Libro</b>
		<b>Año:</b>	
		<b>2019</b>	
<b>Resumen del contenido</b>	<p align="center"><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>La perspectiva delineada en el texto se apoya en un esquema que une saberes de variados campos para desentrañar y abordar lo intrincado de los entornos urbanos. Se emplean recursos, tanto conceptuales como aplicados, surgidos del urbanismo, la ingeniería, la ecología, la sociología, la política y la informática, lo cual simplifica el estudio de las urbes como entes complejos y en evolución. Este modo metodológico aspira a fusionar múltiples elementos sociales, ecológicos, tecnológicos y territoriales, generando patrones interpretativos que ilustran la relación entre los distintos aspectos que configuran la existencia urbana. Así, se impulsa una visión global que supera los límites de una sola materia, y aprovecha la unión entre diferentes áreas para efectuar estudios exhaustivos y forjar estrategias más acordes a la verdadera condición de las urbes de hoy. (Davis Michael, Joseph Maks y Jácome Polit, Carlos David, 2019)</p> <p>El autor permite abordar la complejidad de las dinámicas urbanas desde múltiples perspectivas, favoreciendo un análisis más profundo y holístico.</p>		
<b>Keywords</b>	residentes, verticales, comunidades, planificación, Arquitectura.		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 16 La Visualización Geoespacial Como Herramienta Para Desarrollar Diagnósticos Urbanos En Ecuador**

<b>Título</b>	<b>La Visualización Geoespacial Como Herramienta Para Desarrollar Diagnósticos Urbanos En Ecuador</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>
		<b>Diseño Urbano</b>	<b>Maestría</b>
		<b>Año:</b>	
		<b>2024</b>	
<b>Resumen del contenido</b>	<p><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Utiliza métodos basados en el análisis cualitativo y tecnológico para abordar la problemática de la planificación urbana. Principalmente, se emplea la integración y visualización de datos geoespaciales mediante herramientas como el geovisor, que permiten construir diagnósticos urbanos más precisos y eficientes. (Yépez Trujillo, 2024)</p> <p>El autor habla sobre este enfoque que combina la recopilación y procesamiento de información espacial con la interpretación cualitativa para fortalecer los procesos de planificación y facilitar la toma de decisiones informadas por parte de los actores locales, como los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADs).</p>		
<b>Keywords</b>	Ecuador, Diagnóstico Urbano, Visualización Espacial, Geovisor		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 17 Verticalidad Horizontal. Horizontalidad Vertical. La Ambigüedad Como Estrategia De Proyecto Precisa**

Título	Verticalidad Horizontal. Horizontalidad Vertical. La Ambigüedad Como Estrategia De Proyecto Precisa	Tipo:	Categoría:
		Verticalidad Horizontal	Libro
		Año:	
		2022	
<b>Resumen del contenido</b>	<p style="text-align: center;"><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>El método que se explica en este libro se fundamenta en una perspectiva inductiva, priorizando la generación de conocimiento mediante el análisis y la revisión de casos particulares. La herramienta esencial empleada es el mapa mental, que facilita la organización visual y conectada de las ideas vinculadas con la verticalidad y la horizontalidad, permitiendo así una interpretación gráfica y global de los conceptos. Igualmente, se presenta una evaluación comparativa de construcciones situadas en Nueva York y Tokio, seleccionadas por su diversidad y abundancia de representaciones urbanas. La comparación de estos dos entornos hace posible identificar regularidades, diferencias y aspectos en común en la forma en que se materializan las ideas espaciales que se examinan. De este modo, la metodología combina el uso de esquemas conceptuales con la observación directa, estableciendo un camino de investigación que enlaza el razonamiento teórico con la prueba arquitectónica real. (García Hurtado, 2022)</p> <p>El autor lleva a cabo un análisis comparativo de ejemplos arquitectónicos en Nueva York y Tokio, identificando características verticales y horizontales.</p>		
<b>Keywords</b>	vertical, horizontal, naturaleza, análisis, propositivo, ambigüedad		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 18 Urbanismo Y Ordenación Del Territorio: Manual De Teoría**

<b>Título</b>	<b>Urbanismo Y Ordenación Del Territorio: Manual De Teoría</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>
		<b>Ordenación Del Territorio</b>	<b>Maestría</b>
		<b>Año:</b>	
		<b>2014</b>	
<b>Resumen del contenido</b>	<p align="center"><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Utiliza un enfoque interdisciplinario que combina métodos científicos, técnicos y administrativos. Emplea herramientas de diagnóstico basadas en la geografía urbana para planificar intervenciones integrales que consideran aspectos sociales, económicos, políticos y ambientales, buscando un desarrollo equilibrado y sostenible. Además, incluye la revisión normativa y la participación de actores sociales y técnicos en la aplicación de políticas públicas. (García-Ayllón Veintimilla, 2014)</p> <p>El autor utiliza un método integral que articula teoría y práctica, ciencia y técnica, para abordar la complejidad de la organización y desarrollo del territorio y la ciudad.</p>		
<b>Keywords</b>	Urbanismo, Urbanística, Ordenación territorial		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 19 El Ordenamiento Urbano Como Estrategia Del Desarrollo Sustentable**

Título	El Ordenamiento Urbano Como Estrategia Del Desarrollo Sustentable	Tipo:	Categoría:
		Ordenación Urbano	Artículo
		Año:	
		2020	
<b>Resumen del contenido</b>	<p align="center"><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Se utilizan principalmente métodos cuantitativos y de análisis de redes. Esto incluye el análisis estadístico para identificar correlaciones significativas entre la funcionalidad estratégica del ordenamiento urbano y los indicadores de desarrollo sustentable y calidad de vida. Además, el análisis de redes permite comprender las relaciones espaciales y funcionales dentro del modelo centro-periferia que caracteriza a las ciudades estudiadas. (Andrés Enrique Miguel Velasco, 2020)</p> <p>El autor permite que sólo los métodos faciliten un diagnóstico riguroso que vincula la estructura urbana con los procesos de desarrollo sostenible y competencia territorial.</p>		
<b>Keywords</b>	Ciudades multiculturales, planeación estratégica, desarrollo urbano sustentable, centro-periferia, Oaxaca		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 20 La Ordenación Del Territorio: Origen Y Significado**

<b>Título</b>	<b>La Ordenación Del Territorio: Origen Y Significado</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>
		<b>Ordenamiento Territorial</b>	<b>Artículo</b>
		<b>Año:</b>	
		<b>2014</b>	
<b>Resumen del contenido</b>	<p><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Se realiza mediante un enfoque comparativo y multidimensional que incluye el análisis histórico, contextual e institucional. Se examinan las políticas, normativas y estrategias de ordenación territorial a nivel europeo, contrastando los diferentes modelos nacionales que coexisten en el territorio comunitario, considerando sus dimensiones económicas, sociales, culturales y medioambientales. (Sanabria Pérez, 2014)</p> <p>El autor emplea métodos de evaluación cualitativa y cuantitativa, como el análisis DAFO (SWOT), para identificar fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas, y se analiza la cooperación intergubernamental bajo el principio de subsidiariedad.</p>		
<b>Keywords</b>	Ordenación, territorio, enfoques, modelos		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 21 Gestión Del Ordenamiento Territorial Sostenible En Latinoamérica: Una Revisión Sistemática De Literatura**

<b>Título</b>	<b>Gestión Del Ordenamiento Territorial Sostenible En Latinoamérica: Una Revisión Sistemática De Literatura</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>
		<b>Ordenamiento Territorial Sostenible</b>	<b>Revista</b>
		<b>Año:</b>	
		<b>2022</b>	
<b>Resumen del contenido</b>	<p><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Se realiza mediante una revisión sistemática de la literatura utilizando la metodología PRISMA, que permite estructurar y evaluar estudios relevantes sobre la gestión del ordenamiento territorial entre los años 2000 y 2020. (Castillo, 2022)</p> <p>El autor facilita identificar tendencias, desafíos y patrones en la investigación, especialmente en países latinoamericanos como Colombia, Argentina, Chile y México.</p>		
<b>Keywords</b>	<p>Ordenamiento territorial; sustentabilidad; desarrollo sostenible; gestión del territorio.</p>		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 22 Ordenamiento Territorial. Teorías Y Políticas Con Inclusión, Innovación Social Y Sostenibilidad**

<b>Título</b>	<b>Ordenamiento Territorial. Teorías Y Políticas Con Inclusión, Innovación Social Y Sostenibilidad</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>
		<b>Ordenamiento Territorial</b>	<b>Libro</b>
		<b>Año:</b>	
		<b>2023</b>	
<b>Resumen del contenido</b>	<p><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Se realiza mediante un enfoque cualitativo y multidimensional que integra metodologías como la cartografía teórica y el pensamiento relacional-diferencial para explorar las nuevas territorialidades, considerando la inclusión social, la innovación desde los actores locales y la sostenibilidad territorial, a través de estudios de caso y análisis participativos que involucran la interacción y coproducción de diversos actores sociales. (Venegas Herrera, María Amparo del Carmen, et. al, 2023)</p> <p>El autor permite comprender las dinámicas complejas de los territorios y promover estrategias de desarrollo equitativo y sostenible.</p>		
<b>Keywords</b>	Ordenamiento territorial; teorías; desarrollo sostenible; gestión del territorio.		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 23 Construcción Metodológica De Un Modelo De Ordenamiento Territorial Para América Latina**

<b>Título</b>	<b>Construcción Metodológica De Un Modelo De Ordenamiento Territorial Para América Latina</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>
		<b>Ordenamiento Territorial</b>	<b>Libro</b>
		<b>Año:</b>	
		<b>2018</b>	
<b>Resumen del contenido</b>	<p><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Se lleva a cabo mediante la caracterización del espacio geográfico, que incluye la participación social y el uso de información estadística para construir una descripción estructural. Se realiza un diagnóstico que identifica y describe los procesos en el territorio, y se implementa una zonificación integrada que refleja la interacción entre atributos estáticos y dinámicos, capturando así la complejidad del entorno. (redalyc, 2016)</p> <p>El autor menciona que estos métodos buscan no solo identificar problemáticas, sino también ofrecer una comprensión profunda de las dinámicas territoriales.</p>		
<b>Keywords</b>	metodología, planeación, desarrollo		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 24 Contrastes Socio-Territoriales De Los Entornos Periurbanos En El Proceso De Una Integración Urbana Metropolitana. El Caso Tesistán, Zapopan.**

<b>Título</b>	<b>Contrastes Socio-Territoriales De Los Entornos Periurbanos En El Proceso De Una Integración Urbana Metropolitana. El Caso Tesistán, Zapopan.</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>
		<b>Integración Urbana</b>	<b>Revista</b>
		<b>Año:</b>	
		<b>2025</b>	
<b>Resumen del contenido</b>	<p><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Emplea un análisis socio-territorial que examina la evolución urbana y propone acciones basadas en los tipos de construcción y el crecimiento de la ciudad. Además, utiliza un enfoque exploratorio y descriptivo, que incluye observación empírica, revisión bibliográfica y elementos multimedia para documentar el desarrollo urbano y las dinámicas sociales en Tesistán, Zapopan. (Mora, 2025)</p> <p>El autor con estos métodos permite una comprensión integral de la problemática de la expansión urbana y sus implicaciones sociales</p>		
<b>Keywords</b>	metodología, planeación, desarrollo		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 25 Metodologías De Planificación Del Uso Público En Espacios Protegidos: Antecedentes Y Perspectivas Futuras**

<b>Título</b>	<b>Metodologías De Planificación Del Uso Público En Espacios Protegidos: Antecedentes Y Perspectivas Futuras</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>	
		<b>Planificación Del Uso Público</b>		<b>Revista</b>
		<b>Año:</b>		
		<b>2016</b>		
<b>Resumen del contenido</b>	<p><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Se lleva a cabo mediante una revisión bibliográfica que incluye experiencias de diferentes países y documentos de organismos internacionales especializados. Se aplica un enfoque crítico-analítico para identificar factores no observados previamente y su relevancia en contextos específicos.</p> <p>El autor realiza un diagnóstico orientado a evaluar los impactos negativos y las deficiencias en la gestión, considerando los espacios protegidos como sistemas territoriales complejos.</p>			
<b>Keywords</b>	Espacios protegidos; planificación; uso público; ordenamiento territorial; metodologías.			

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 26 Planeación Urbana Y Ordenamiento Territorial: Un Enfoque Integrado**

<b>Título</b>	<b>Planeación Urbana Y Ordenamiento Territorial: Un Enfoque Integrado</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>
		<b>Ordenamiento Territorial y Urbano</b>	<b>Artículo</b>
		<b>Año:</b>	
		<b>2024</b>	
<b>Resumen del contenido</b>	<p><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Mediante una investigación descriptiva que explora los postulados teóricos de la participación ciudadana y los planes de desarrollo y ordenamiento territorial (PDOTs). Se utilizan encuestas y entrevistas para recopilar opiniones de ciudadanos y funcionarios municipales, lo que permite obtener datos relevantes sobre la participación. (Ecuador., s.f.)</p> <p>El autor realiza un análisis cuantitativo y cualitativo de los resultados, integrando y evaluando la información a través de herramientas como tablas estadísticas.</p>		
<b>Keywords</b>	desarrollo local, gobernanza, participación ciudadana.		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 27 Construcciones Verticales, Una Tendencia Importante En El Diseño Y La Planificación Urbana**

<b>Título</b>	<b>Construcciones Verticales, Una Tendencia Importante En El Diseño Y La Planificación Urbana</b>	<b>Tipo:</b>	<b>Categoría:</b>
		<b>Diseño Y La Planificación Urbana</b>	<b>Artículo</b>
		<b>Año:</b>	
		<b>2024</b>	
<b>Resumen del contenido</b>	<p align="center"><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Realiza mediante un enfoque interdisciplinario que combina la revisión de tendencias arquitectónicas y urbanísticas, estudios de caso en zonas específicas de Quito, y la incorporación de perspectivas expertas. (Bustán, 2024)</p> <p>El autor permite un análisis holístico de la problemática, abordando tanto las dimensiones técnicas como sociales y ambientales del desarrollo urbano vertical.</p>		
<b>Keywords</b>	vivienda vertical, expansión urbana, sostenible.		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## 2.7. Referencias Ulvr Disponibles

Tabla 28 Propuesta Arquitectónica Sustentable De Complejo Habitacional En Vertical Para La Ciudad De Playas

Título	Propuesta Arquitectónica Sustentable De Complejo Habitacional En Vertical Para La Ciudad De Playas	Tipo:	Categoría:
		Complejo Habitacional	Tesis
		Año:	
		2019	
<b>Keywords</b>	arquitectura, desarrollo urbano, recursos naturales, residencia.		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 29 Diseño Arquitectónico De Una Vivienda Colectiva Con Autonomía Alimentaria En Guayaquil**

Título	Diseño Arquitectónico De Una Vivienda Colectiva Con Autonomía Alimentaria En Guayaquil	Tipo:	Categoría:
		Vivienda Colectiva	Tesis
		Año:	
		2024	
Resumen del contenido	<p><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>Como respuesta a los retos socioeconómicos y políticos a los que se enfrenta Guayaquil, tales como la criminalidad, la pobreza, la inequidad y la dependencia alimentaria, se presenta la propuesta de viviendas colectivas con autonomía alimentaria. Estas incluyen huertos verticales, sistemas de recolección de agua y áreas comerciales bajo un esquema de economía circular. Estas viviendas modulares, ajustadas a las demandas de la familia, aspiran a incrementar la seguridad alimentaria, disminuir el efecto en el medio ambiente y robustecer la resistencia urbana a través de prácticas de agricultura sustentable, empleo eficaz del agua y manejo inteligente de desechos. Esta perspectiva holística transforma las viviendas en ecosistemas autosuficientes, fomenta la implicación de los ciudadanos y proporciona una solución vanguardista y sustentable para elevar el nivel de vida en la ciudad. (GUERRERO, 2024)</p>		
Keywords	Sostenibilidad, autonomía alimentaria, modular, viviendas colectivas, agricultura vertical.		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 30 Diseño Arquitectónico De Una Vivienda Colectiva Con Autonomía Alimentaria En Guayaquil**

Título	Diseño Arquitectónico De Una Vivienda Colectiva Con Autonomía Alimentaria En Guayaquil	Tipo:	Categoría:
		Vivienda Colectiva	Tesis
		Año:	
		2024	
<b>Resumen del contenido</b>	<p><b>Resumen del contenido:</b></p> <p>En Guayaquil, problemas sociales como la pobreza, el crimen y la desigualdad, así como la necesidad de importar alimentos, crearon un entorno urbano complejo. Dependiendo de esta situación, se propone que los modelos colectivos de apartamentos promuevan la autonomía alimentaria e incorporen huertos verticales, sistemas de detección de agua y usuarios comerciales de acuerdo con los principios de la economía circular. Estas casas modulares están diseñadas para satisfacer las necesidades de la familia y maximizar su uso del espacio y la función como un ecosistema autodefinido. La introducción de cultivos agrícolas sostenibles y el manejo adecuado de los recursos hídricos aumentarán la producción local de alimentos. Además, la gestión eficiente de aguas residuales reduce el impacto ambiental. Las inspecciones del ciclo de cultivo aseguran un suministro ininterrumpido de productos frescos. Esta estrategia apoya la resistencia urbana, promueve la participación de la comunidad y mejora las fuentes masivas. Juntos, es una solución creativa y sostenible a los desafíos de las áreas urbanas actuales. (Bustamante Guerrero, Adriana Mayling y Pérez Alvia, Sofía Shantal, 2024)</p> <p>El autor realiza con métodos cualitativos, como entrevistas y grupos de discusión, complementados con encuestas para recopilar datos. Se emplea un enfoque descriptivo y correlacional para evaluar relaciones entre variables, junto con un análisis del uso del suelo y factores socioambientales para seleccionar el terreno ideal para un proyecto de vivienda colectiva con autonomía alimentaria.</p>		
<b>Keywords</b>	Sostenibilidad, autonomía alimentaria, modular, viviendas colectivas, agricultura vertical.		

Elaborado por Barreto y Flores (2025)



## 2.8.2. Análisis De Casos Individuales

Ilustración 27 Centro Zorlu



Istanbul, con más de 14 millones de residentes, es una de las urbes con mayor población a nivel global, ubicada en una transición singular por el Bósforo, el vínculo entre el Mediterráneo y los mares Negros. La acelerada urbanización acaparó Estambul y demanda nuevas alternativas creativas en la utilización del espacio, no solo en términos económicos, sino también en aspectos sociales y ambientales.



El Centro Zorlu, diseñado por Tabanlıoğlu Architects y EAA - Emre Arolat Architecture, es un complejo de uso mixto ubicado en Estambul, Turquía. Este proyecto se caracteriza por su integración topográfica y multifuncionalidad, combinando espacios residenciales, comerciales, culturales y de entretenimiento. Justo en el centro, a nivel de la calle, está la Piazza rodeada de locales comerciales, que genera un espacio público alternativo. La sala de conciertos para 2.500 personas de capacidad tiene un anfiteatro como continuación de la plaza pública y la Piazza, que ofrece un espacio semicerrado para actuaciones alternativas.

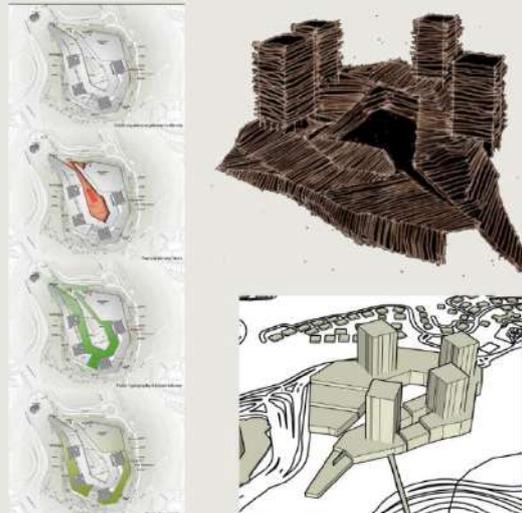


# Centro Zorlu

ARQUITECTOS	UBICACIÓN	AÑO
EAA - Emre Arolat Architecture, Tabanlıoğlu Architects	Istanbul, Turquía	2013
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	ESTADO	
639 m <sup>2</sup>	construido	

### CONCEPTUAL

La concepción del diseño del Centro Zorlu se basa en una interpretación topográfica del terreno, creando una especie de "caparazón" que actúa como una capa intermedia para las diferentes funciones del complejo. Este caparazón comienza en el nivel del bulevar, con una plaza pública que se eleva hacia el sur y el este, dividiéndose en dos brazos separados por diferencias de nivel para superar la dicotomía entre lo privado y lo público. La ruta interior conduce a un "Balcón Urbano" 28 metros más alto con vistas al Bósforo, mientras que el anillo exterior termina con una altura de 32 metros, creando la "Topografía Privada" de las unidades residenciales.



### Formal

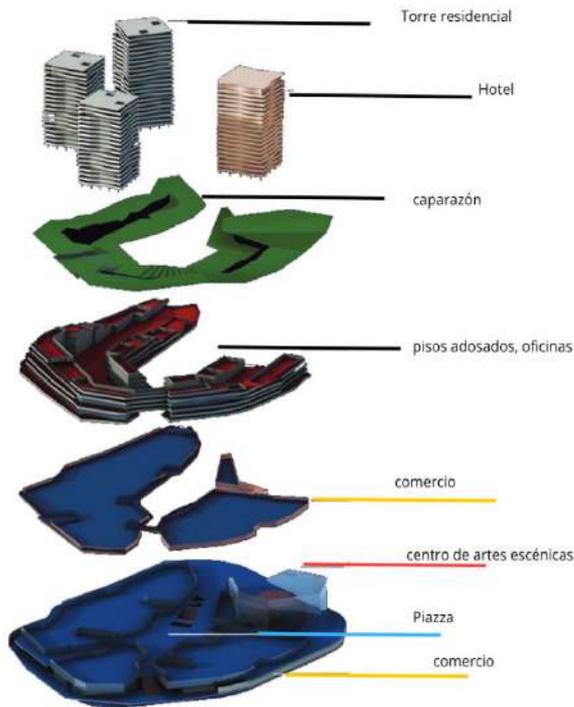
Desde esta topografía construida emergen las torres, no como elementos independientes, sino como una continuación vertical del lenguaje del podio. Las plataformas superiores del caparazón definen las bases estructurales y visuales de cuatro torres: tres residenciales y una destinada a hotel de lujo.



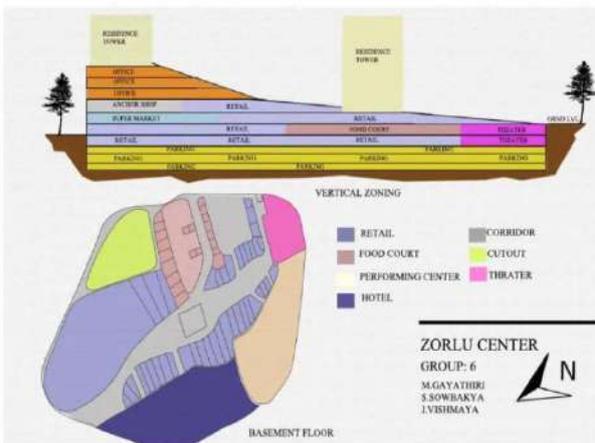
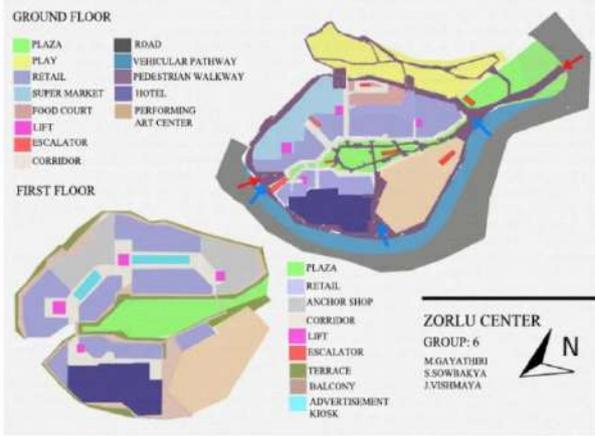
Estas torres están implantadas de formal que no interfieren con la fluidez del espacio público inferior y, al mismo tiempo, maximizan las vistas hacia el Bósforo y la ciudad. La disposición en forma semicircular crea un gran patio central elevado, conocido como la "Piazza", que se convierte en un nuevo espacio cívico en el corazón del proyecto, rodeado de tiendas, restaurantes y accesos a los niveles interiores.



## FUNCIONAL

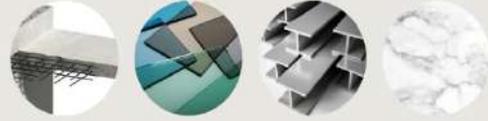


## ZONIFICACIÓN

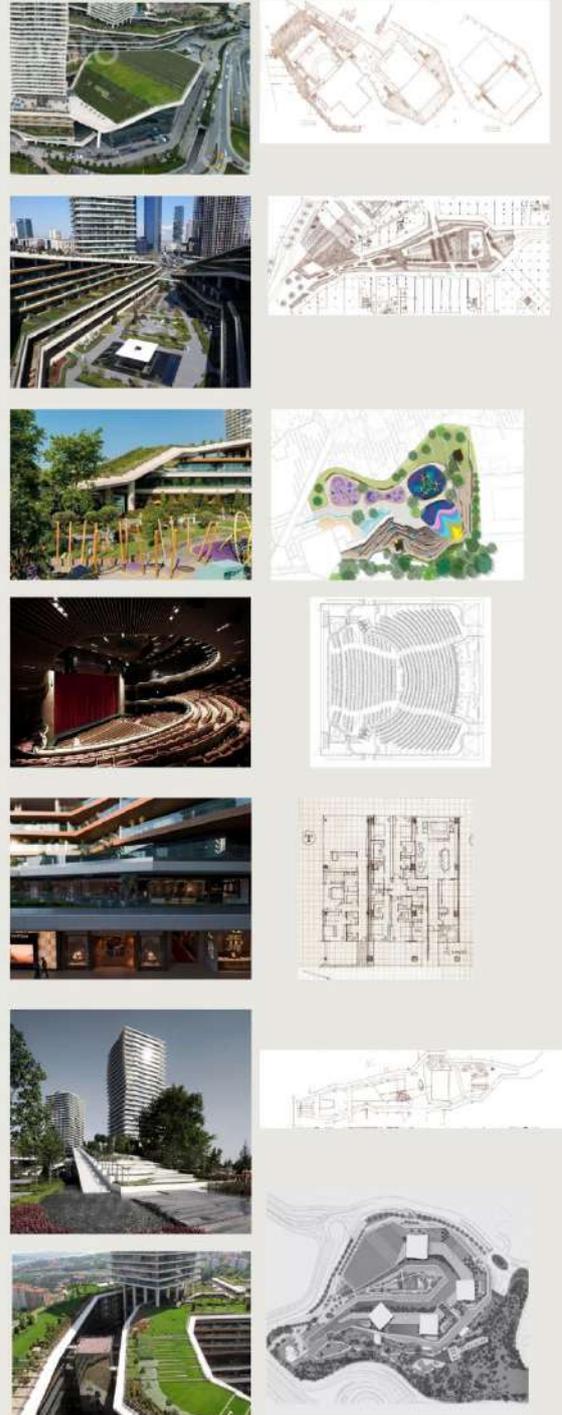


## Materiales y estética local

Hormigón armado Vidrio Acero estructural mármol



## ESPACIOS



## Plantas arquitectónicas



Planta baja



Primer piso



Segundo piso



Planta sitio

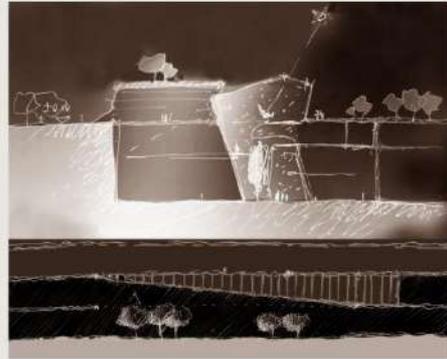
## IMPLANTACIÓN



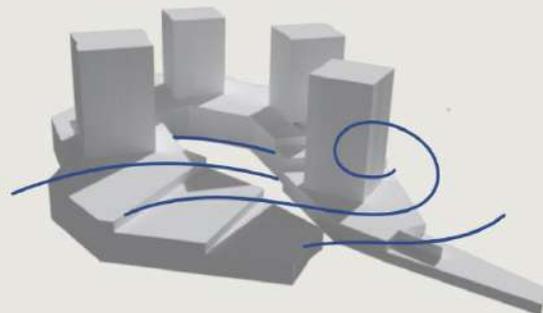
## AXONOMETRÍA



## CORTE ILUSTRATIVO



## RELACIÓN CON EL ENTORNO

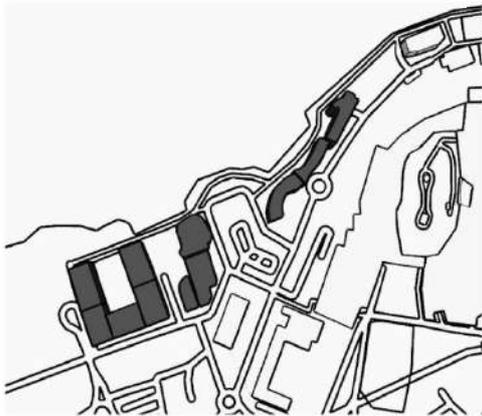


Desde una perspectiva ambiental, el diseño incorpora cubiertas verdes, plazas ajardinadas y materiales que reflejan o absorben la luz solar de forma controlada, contribuyendo a la eficiencia energética y a mitigar el efecto de isla de calor. Las torres están dispuestas de forma que no bloqueen las vistas ni la ventilación natural, permitiendo también el aprovechamiento de vistas al mar y al perfil urbano de Estambul.

**Ilustración 28 Ciudad del Río**

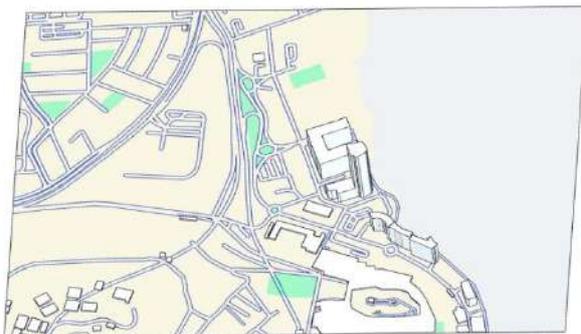


Proyecto urbano situado al norte del Malecón, se limita en toda su extensión con el río Guayas. Con este importante hito urbano, se busca crear un equipamiento mixto para la ciudad. Están emplazados edificios de uso residencial: Torres Bellini, corporativo: The Point, Hotelero: Whyndham.



Se encuentra en una área privilegiada de Guayaquil, en la región norte, junto al río Guayas y próximo a Puerto Santa Ana, además de estar vinculado con el Malecón y el sector Las Peñas. La obra ha captado significativo capital tanto nacional como internacional y ha creado miles de contratos laborales, de forma directa e indirecta.

El audaz megaproyecto, concebido por Pronobis, una compañía perteneciente al consorcio Nobis, acogerá doce construcciones, de las cuales ya se encuentran bastante desarrolladas las dos torres de suites y departamentos, Riverfront I y II; el hotel de cinco estrellas Wyndham y el edificio de oficina The Point. Las cuatro torres de viviendas, Bellini I y II, así como Bellini Nova, que están en proceso de construcción.



# Ciudad del Río

<b>ARQUITECTOS</b> Christian Wiese + Wilfredo Borroto	<b>UBICACIÓN</b> Ecuador, Guayaquil	<b>AÑO</b> 2013
<b>ÁREA DE CONSTRUCCION</b> 120.000m <sup>2</sup>	<b>ESTADO</b> construido	

**CONCEPTUAL**

Para el emplazamiento de los diferentes edificios se tiene como objetivo principal priorizar la vista, maximizando y potenciando la relación hacia el río Guayas, que delimita su disposición espacial. Se desarrolla un concepto de integración interior- exterior mediante lobbies y plazas que se integran con el boulevard y el malecón del río Guayas. Se quiere rescatar la permanencia en espacios exteriores en contemplación al paisaje existente.



**Formal**

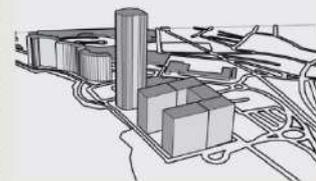
La idea de Pronobis consiste en edificar una ciudad dentro de la ciudad, proporcionando todos los servicios necesarios para sus dueños de alto estatus. Las torres del río Frontera



Conecta con Malecón 2000 y Puerto Santa Ana, revitalizando la ribera y el paseo fluvial

Mejora accesibilidad y estímulo peatonal con conexión al cerro Santa Ana y paso elevado inaugurado en 2013

Atracción turística y social para zonas degradadas, generando reactivación económica .



**FUNCIONAL**



Torres residenciales

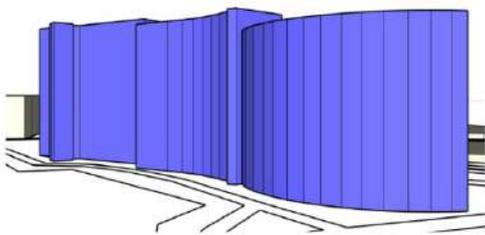
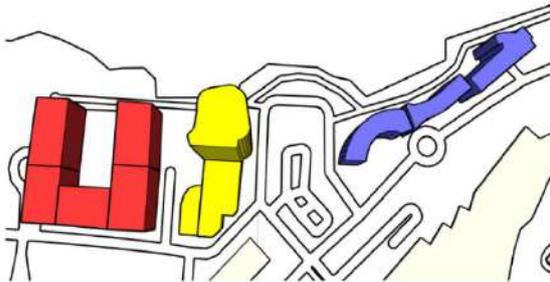


Oficinas



Hotel

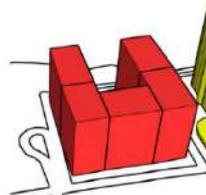
**ZONIFICACIÓN**



RESIDENCIAL

COMERCIO

HOTEL



**Materiales y estética local**

Concreto armado

Vidrio

Acero estructural

mármol



**ESPACIOS**

- Piscina edificio Wyndham



- oficinas edificio The Point



- Departamentos edificio Riverfront I y II



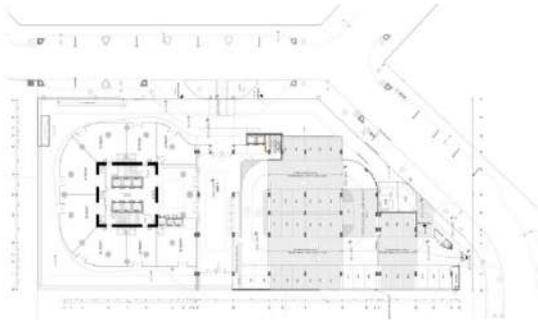
- Gym edificio Riverfront I y II



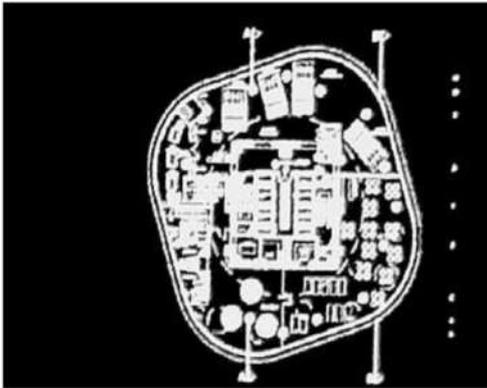
- Suite edificio Riverfront I y II



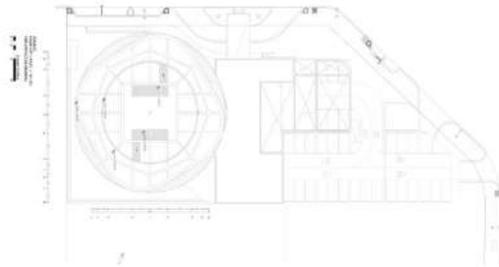
## Plantas arquitectónicas



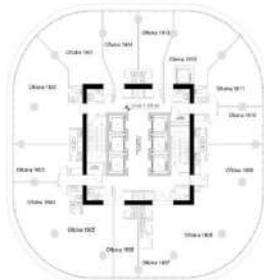
Planta baja edificio The Point



Piso 35



Implantación



Piso 16

## IMPLANTACIÓN



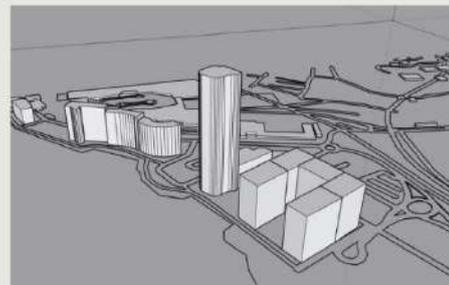
## AXONOMETRÍA



## CORTE



## RELACIÓN CON EL ENTORNO



Desde una perspectiva ambiental, el diseño incorpora cubiertas verdes, plazas ajardinadas y materiales que reflejan o absorben la luz solar de forma controlada, contribuyendo a la eficiencia energética y a mitigar el efecto de isla de calor. Las torres están dispuestas de forma que no bloqueen las vistas ni la ventilación natural, permitiendo también el aprovechamiento de vistas al mar y al perfil urbano de Estambul.

## Ilustración 29 The Hills



The Hills se encuentra en el centro de la revitalizada área de Puerto Santa Ana, en Guayaquil, Ecuador. Su ubicación exacta es en la unión del 4to Callejón y el 3er Pasaje, en frente de la Clínica de Ojos, en una zona clave a la orilla del río Guayas.



Este lugar se ha transformado en un foco de crecimiento urbano y cultural, con acceso a pie al Malecón 2000, al cerro Santa Ana y a otras áreas remodeladas del centro. Su situación favorece la mezcla de viviendas, tiendas y áreas comunes, lo que impulsa la energía de esta zona de Guayaquil.

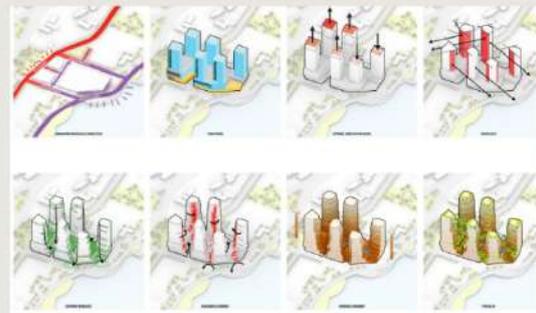


# the hills

<b>ARQUITECTOS</b> MVRDV, Uribe Schwarzkopf	<b>UBICACIÓN</b> Puerto Santa Ana, Guayaquil	<b>AÑO</b> 2025
<b>ÁREA DE CONSTRUCCION</b> 180 000 m <sup>2</sup>	<b>ESTADO</b> En construcción	

### CONCEPTUAL

El diseño, que incluye seis torres residenciales en un zócalo de uso mixto que genera un "valle" ajardinado y animado en su techo, se inspira en las numerosas contraposiciones presentes en Guayaquil, desde la extensa longitud del río en contraste con las montañas aledañas, hasta la presencia de modernos rascacielos en la costa en contraste con los vibrantes asentamientos en las pendientes del cerro Santa Ana.



Forma inicial



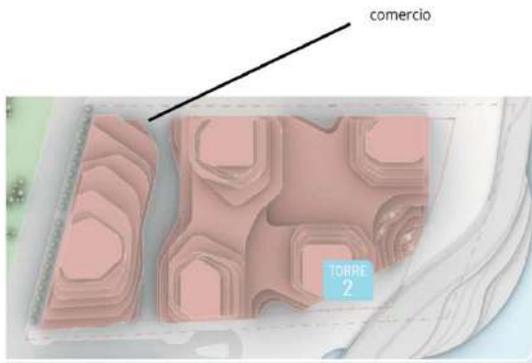
Forma representada en la fachada

### Formal

El propósito que los arquitectos aspiraban a otorgar a esta área era proporcionar soluciones sostenibles incorporadas en el diseño del proyecto. Los balcones amplios ofrecen sombra y resguardan las superficies de cristal del sobrecalentamiento en todos los pisos.



**FUNCIONAL**



**ZONIFICACIÓN**



**Materiales y estética local**



**ESPACIOS**

• **Piscina**



• **Dormitorios**



• **Zona comercial**



• **Gym**



• **Strikes Bowling**



## Plantas arquitectónicas

- Áreas comunales- Torre 6



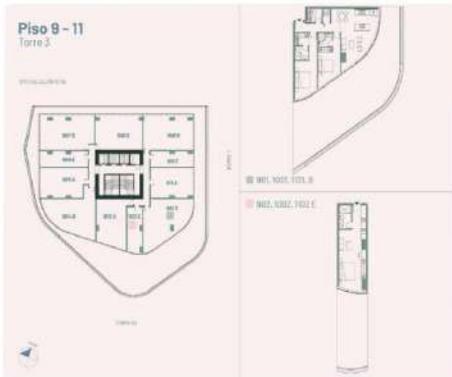
- Locales comerciales- Torre 6



- Torre de departamentos



- Torre de departamentos



## IMPLANTACIÓN



## AXONOMETRÍA



## CORTE



## RELACIÓN CON EL ENTORNO

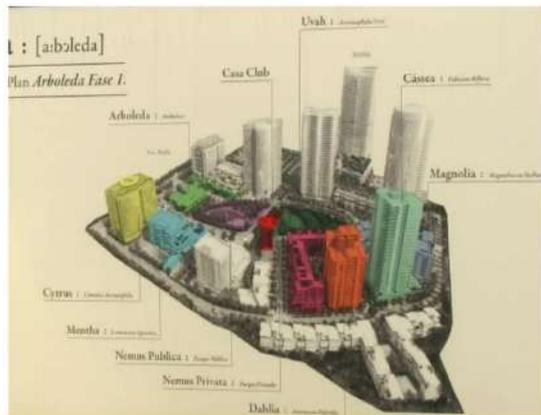




## FUNCIONAL



## ZONIFICACIÓN



- PARQUE PUBLICO
- PARQUE PRIVADO
- CASA CLUB
- CYTRUS
- MENTHA
- DHALIA

## Materiales y estética local



## ESPACIOS

### • áreas exteriores

#### AMENIDADES EXTERIORES

- NIVEL 03
- 01 Áreas Lounge
  - 02 Cobonchas
  - 03 Alberca y Alacaldes
  - 04 Mirador
  - 05 Alcobones
  - 06 Área de mesas para jugar
  - 07 Terraza de trabajo
  - 08 Terraza de bienestar



### • áreas comunes

#### AMENIDADES INTERIORES

- | NIVEL 01             | NIVEL 03              |
|----------------------|-----------------------|
| 01 Lobby residencial | 01 Cuarto de juegos   |
| 02 Sala de espera    | 02 Gimnasio           |
|                      | 03 Cuarto de niños    |
|                      | 04 Área de trabajo    |
|                      | 05 Café               |
|                      | 06 Salón para eventos |



### • Dormitorios



### • comedor

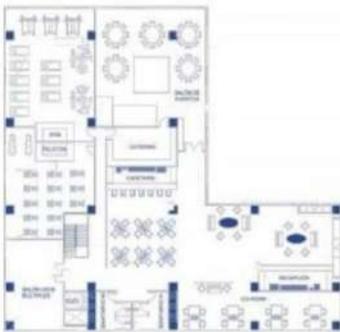


## Plantas arquitectónicas

- Áreas comunales- Torre 6



- Locales comerciales- Torre 6



- Torre de departamentos



- Torre de departamentos



## IMPLANTACIÓN



## AXONOMETRÍA



## ESPACIOS



## RELACIÓN CON EL ENTORNO



El proyecto Arboleda mantiene una relación respetuosa y armoniosa con su entorno; se integra a la zona urbana de San Pedro Garza García sin separarse, conectando con las principales vías de comunicación y creando un oasis interior de paz y naturaleza. Demuestra la coexistencia armoniosa entre la naturaleza y las áreas urbanas al preservar la vegetación existente, utilizándola para reducir las islas de calor urbanas y priorizando el tránsito peatonal sobre el vehicular. Además, al albergar viviendas, oficinas, comercios y espacios públicos en un solo lugar, reduce la necesidad de reubicaciones externas, mejorando la movilidad y el impacto ambiental de la zona.

### Ilustración 31 Espacio Condesa



# Espacio Condesa

**ARQUITECTOS**  
Gabriel Esper +  
SG-Arquitectos

**UBICACIÓN**  
Av. José  
Vasconcelos,  
Condesa (CDMX)

**AÑO**  
2016

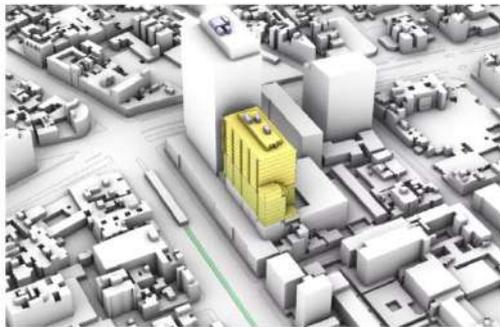
**ÁREA DE CONSTRUCCION**  
10,659.71

**ESTADO**  
En construcción

## CONCEPTUAL

El objetivo principal de Espacio Condesa es proporcionar "todo en un único sitio", fusionando vivienda, trabajo, comercio y entretenimiento en un desarrollo único en el núcleo de la colonia. Al incluir áreas verdes y senderos para peatones en una de las áreas con mayor población de México, su diseño mantiene con consideración los rasgos históricos y culturales que hacen único a este emblemático lugar colonial.

Ubicado en la Avenida José Vasconcelos, en la colonia Hipódromo-Condesa de la Ciudad de México, Espacio Condesa es un desarrollo de usos mixtos.



El proyecto incluye una torre residencial de 26 metros cuadrados con aproximadamente 394 habitaciones de entre 66 y 139 metros cuadrados. Además de una sección dedicada a oficinas corporativas, la planta baja cuenta con tiendas, boutiques, restaurantes, un cine, un gimnasio y bancos. Entre sus características se encuentran áreas verdes, un espacio para eventos, una ludoteca, un centro de negocios y áreas recreativas como cines.



### Sótano 12 Cisternas

Estacionamiento

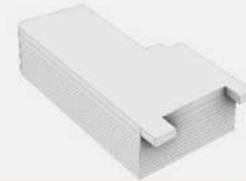
Cisternas



### Sótano 2 y 1

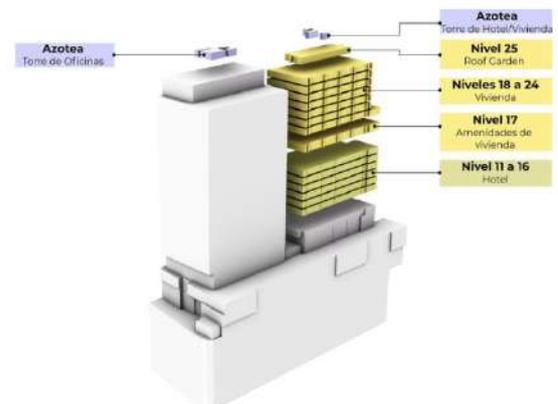
Estacionamiento

Cisternas



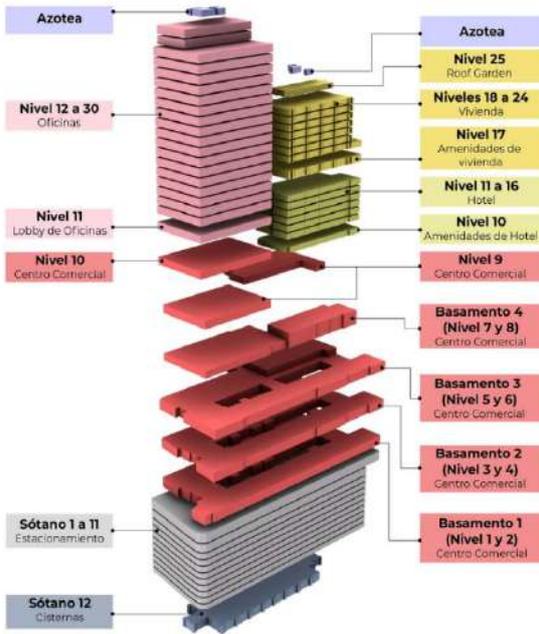
## Formal

- Volumen alto de 26 pisos, con fachada moderna.
- Base activa en calles: locales comerciales y amenidades accesibles.
- Amenidades pensadas para comunidad, ocio y confort.

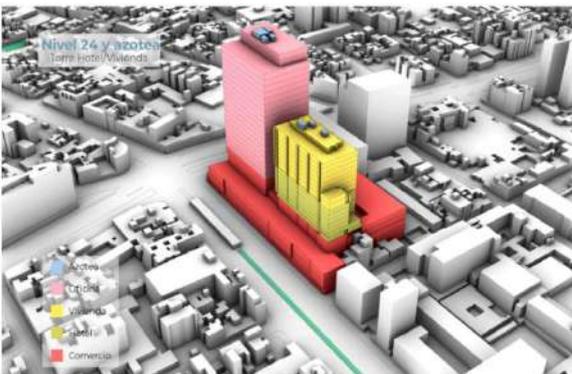


Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## FUNCIONAL



## ZONIFICACIÓN



## Materiales y estética local



## ESPACIOS

### • comercio



### • restaurantes



### • Lobby



### • áreas de circulación

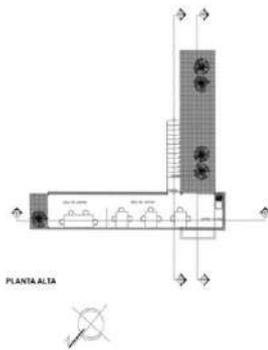


## Plantas arquitectónicas

- planta baja- show room



- planta baja- show room



- Dormitorios



- Dormitorio



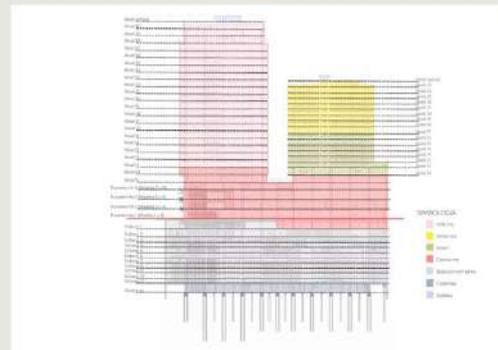
## IMPLANTACIÓN



## AXONOMETRÍA



## CORTE



## RELACIÓN CON EL ENTORNO



Espacio Condesa establece una relación armónica con su entorno al insertarse dentro de una de las zonas más dinámicas y transitadas de la Ciudad de México, integrando funciones residenciales, comerciales y corporativas en un solo lugar.

## Ilustración 32 Brickell City Center



# brickell city center

**ARQUITECTOS**  
Hugh Dutton & Asociés  
junto a Gartner

**UBICACIÓN**  
Miami Avenue

**AÑO**  
2012

**ÁREA DE CONSTRUCCION**  
501,900 m<sup>2</sup>

**ESTADO**  
Construido

### CONCEPTUAL

La idea detrás del diseño de Brickell City Centre gira en torno al Climate Ribbon™, una estructura imponente y sinuosa hecha de acero, vidrio y tela, que funciona como resguardo y a la vez como obra de arte.

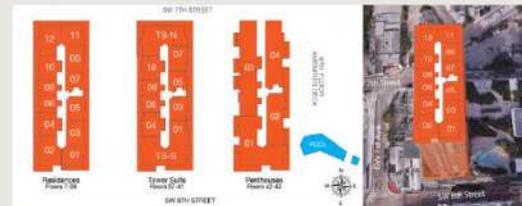
En la intersección de la Avenida Miami con la calle 8 del Sureste, se halla un proyecto que ocupa alrededor de nueve cuadras, extendiéndose a lo largo de cinco manzanas urbanas.

La meta de Swire Properties era darle un giro radical a una zona que parecía un puzzle inconexo de aparcamientos, terrenos vacíos y un viejo club de tenis, convirtiéndola en un corazón urbano lleno de vida.



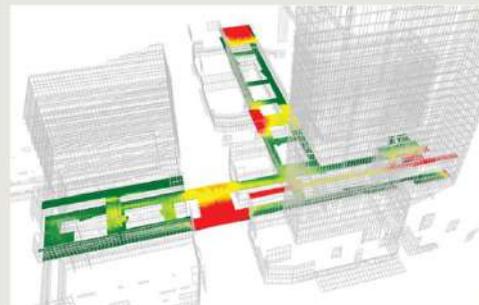
Su meta fundamental fue revitalizar Brickell, construyendo un espacio de uso diverso (residencias, empresas, alojamiento, comercio y entretenimiento), optimizar la accesibilidad urbana e impulsar un desarrollo perdurable.

La iniciativa buscó crear zonas para caminar más seguras, dinámicas y agradables, incluyendo cafeterías, galerías de arte y actividades al aire libre. Esto fomentó la interacción social y consolidó la identificación con la comunidad.



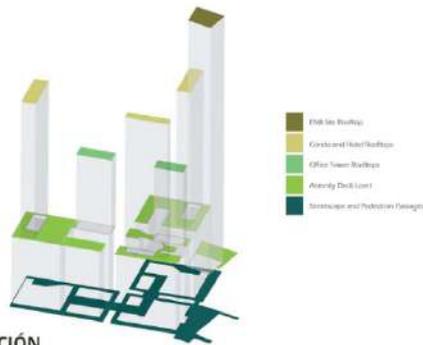
### Formal

Brickell, en su corazón, exhibe una estética moderna donde la arquitectura juega con las curvas y las líneas puras, predominando el cristal en altos edificios que se funden entre sí.

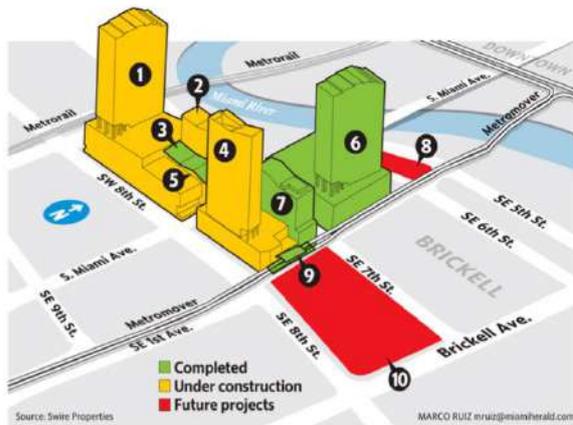


Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## FUNCIONAL



## ZONIFICACIÓN



1. Elevación condominio: Una de las dos torres de viviendas en el Centro de la Ciudad de Brickell.
2. Brickell City Center TWO: Uno de los dos inmuebles de oficinas
3. Cinta climática (Banda climática): Estructura de acero y vidrio aislante que protege los corredores abiertos del centro comercial.
4. EAST Hotel, Miami: Incluye 263 alojamientos hoteleros y 89 viviendas; dos niveles de salones de reuniones; tres locales de comida y bebidas; cuatro piscinas y un gimnasio.
5. Zona de comercio: Centro comercial de tres pisos ubicado en el oeste por Saks Fifth Avenue
7. Brickell City Center, Three: La segunda edificación administrativa del proyecto
9. Ponderosa del Metromover: tercer nivel del centro comercial
- 8,10. Desarrollo futuro

## Materiales y estética local



## ESPACIOS

### • comercio



### • restaurantes



### • Lobby



### • áreas de circulación



## Plantas arquitectónicas

- dormitorio, línea 1



- dormitorio, línea 3



- Dormitorio, línea 5



- Dormitorio 6



## IMPLANTACIÓN



## AXONOMETRÍA



## CORTE



## RELACIÓN CON EL ENTORNO



La pieza central es el Climate Ribbon™, una construcción arquitectónica ondulada y en altura que guía las corrientes de aire del sureste, frecuentes en Miami. Esto facilita la ventilación natural en las zonas comunes del centro comercial y disminuye el uso del aire acondicionado.

### Ilustración 33 City Center DC



# City center DC

**ARQUITECTOS**  
CityCenterDC Apartments

**UBICACIÓN**  
Washington, D.C

**AÑO**  
2011

**ÁREA DE CONSTRUCCION**  
67,800 m<sup>2</sup>

**ESTADO**  
Construido

#### CONCEPTUAL

La meta principal es crear un entorno urbano densamente poblado, que incluya manzanas permeables, lugares para pasear y un vínculo visual y perceptible con las áreas comunes. Las propiedades se vinculan a través de un centro de compras y zonas verdes internas.

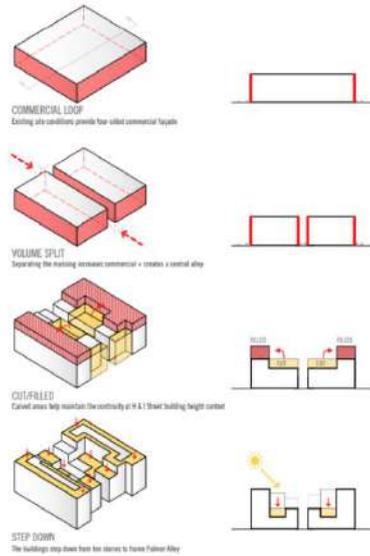
En el corazón de Washington D. C., precisamente en la intersección de las calles H e I con las calles 9 y 11, se levantó CityCenterDC. Previamente, este sitio acogía el antiguo Centro de Convenciones de Washington City. Actualmente, con vías accesibles y zonas comunes, el diseño aspira a fusionarse de manera ideal con la ciudad, siguiendo el plan de L'Enfant y dando prioridad a la experiencia de los peatones.



La iniciativa para este proyecto se originó al buscar una nueva vida para un extenso terreno soleado que quedó libre tras derribar el viejo centro de convenciones. La meta primordial era dar un nuevo impulso a la ciudad, eligiendo un modelo de crecimiento denso, diverso y ecológico, que combinara residencias, fuentes de trabajo, opciones de ocio y negocios. Se proyectó como una estrategia para contrarrestar la crisis financiera y la negligencia del núcleo urbano, restaurando áreas desaprovechadas y fomentando la unión en la ciudad.



#### CONCEPT DIAGRAMS

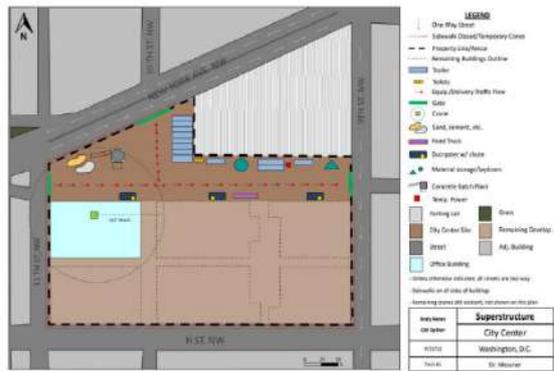
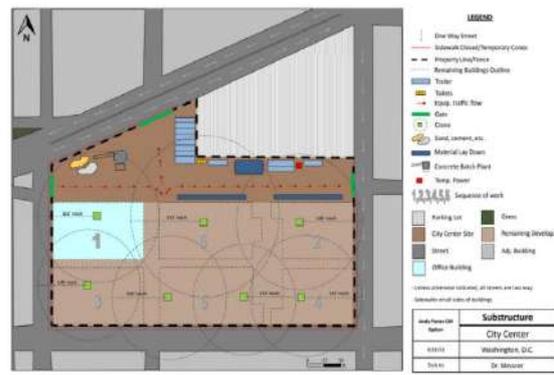
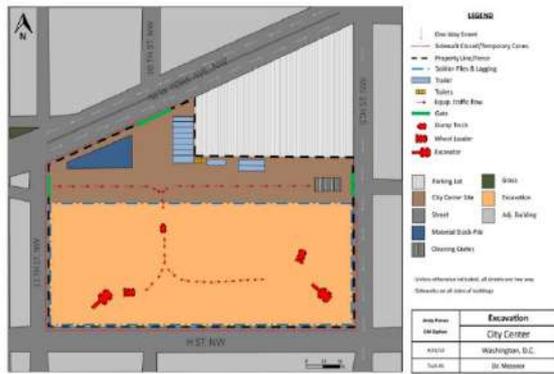


#### Formal

La arquitectura de los edificios se distingue por su estilo discontinuo y de acceso sencillo, lo que se logra a través de balcones y espacios huecos que realzan su imagen sólida. Las fachadas combinan cristal con componentes metálicos, fusionándose con terrazas y cubiertas ecológicas que disminuyen la distinción entre el interior y el exterior.



## FUNCIONAL



## ZONIFICACIÓN



## Materiales y estética local



## ESPACIOS

### • Terraza ajardinada



### • Piscina



### • Zona comercial



### • Plaza pública y circulación peatonal



## Plantas arquitectónicas

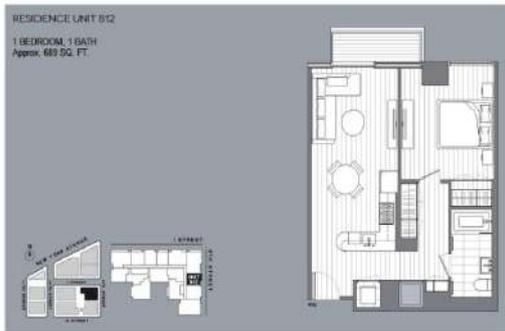
- Planos piso 2, 5



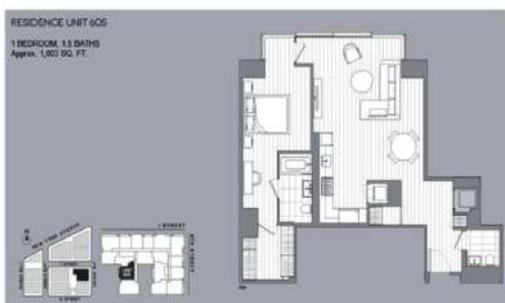
- planos piso 8, 11



- Dormitorio, unidad 812



- Dormitorio unidad 605



## IMPLANTACIÓN



## AXONOMETRÍA



## CORTE



## RELACIÓN CON EL ENTORNO

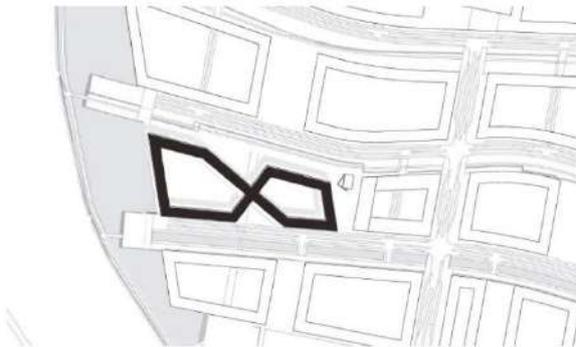


La estructura está pensada para que el aire circule sin obstáculos, la luz penetre con facilidad y se fusione visualmente con el paisaje de la urbe. Contempla espacios con jardines, cubiertas vegetales y senderos para personas, impulsando la ventilación, el cuidado del medio ambiente y el vínculo con la metrópoli.

## Ilustración 34 8 House



Ubicado en el corazón de Ørestad Sur, este lugar disfruta de una situación privilegiada a orillas del canal de Copenhague y ofrece panorámicas del área protegida de Kalvebod Fælled. 8 House acoge 475 viviendas, que comprenden apartamentos, dúplex, viviendas adosadas y penthouses, junto con 10 000 m2 de áreas de comercio y oficinas en su fundamento.



El proyecto se promovió en 2006 como una táctica de revitalización urbana en un área en crecimiento que se beneficiaba de una nueva infraestructura de transporte (metro). El objetivo era edificar un "vecindario tridimensional", fusionando vivienda, comercio y trabajo con el fin de generar un ambiente urbano dinámico y habitable. Su establecimiento convirtió una zona en crecimiento en una comunidad unida, promoviendo la vida social, mejorando la calidad del ambiente con ventilación natural, luz abundante y áreas verdes, y proporcionando más cohesión y centralidad a Ørestad Sur.



Lower Level Building and Site Entrances

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

# 8 house

**ARQUITECTOS**  
BIG - Bjarke Ingels Group

**UBICACIÓN**  
copenhague  
dinamarca

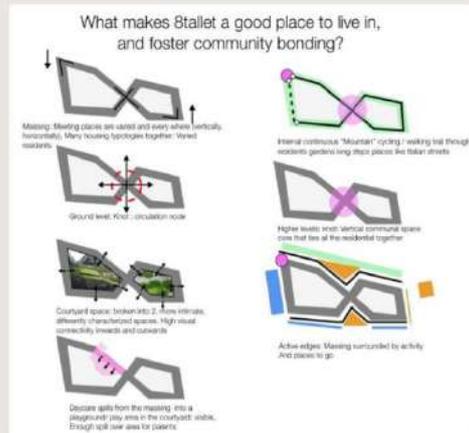
**AÑO**  
2007

**ÁREA DE CONSTRUCCION**  
61,000m<sup>2</sup>

**ESTADO**  
Construido

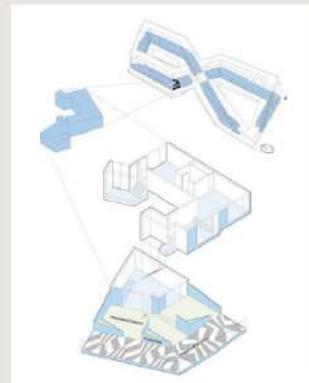
### CONCEPTUAL

La edificación se asemeja a un "8" o al signo de infinito, integrando de manera horizontal residencias, tiendas y espacios de trabajo. Una senda para viandantes y ciclistas enlaza la planta baja con la cubierta, fomentando una colectividad tridimensional con una dinámica urbana unificada, fusionando la calma de las afueras con el dinamismo citadino.



### Formal

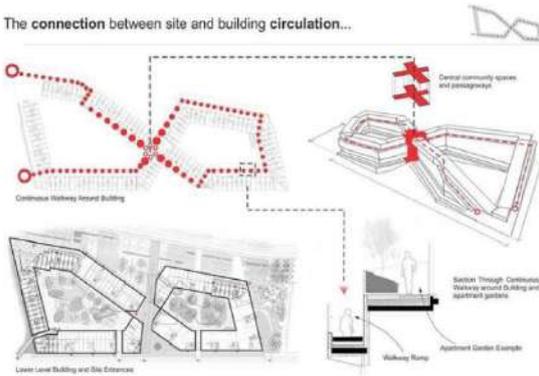
La volumetría es escultural y asimétrica: se eleva hasta 10 pisos en el noreste y desciende a un nivel en el suroeste, creando terrazas escalonadas, patios interiores dobles y una rampa continua exterior que facilita accesos variados y dinámicos



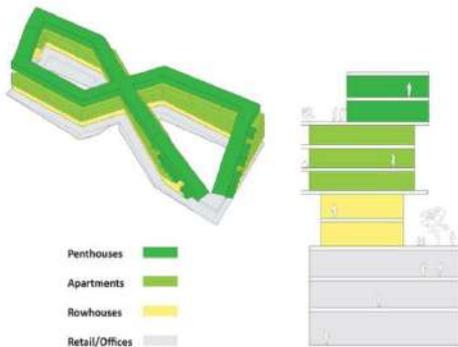
**FUNCIONAL**



The connection between site and building circulation...



**ZONIFICACIÓN**



**Materiales y estética local**



**ESPACIOS**

- Terraza ajardinada



- Piscina



- Zona comercial

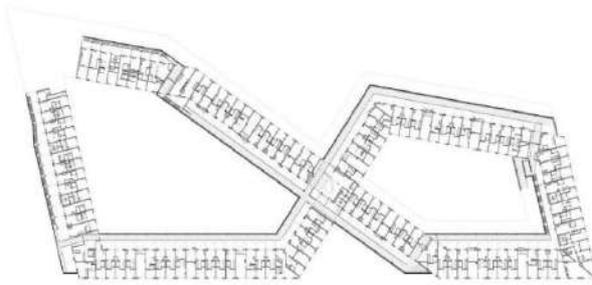


- Zona comercial



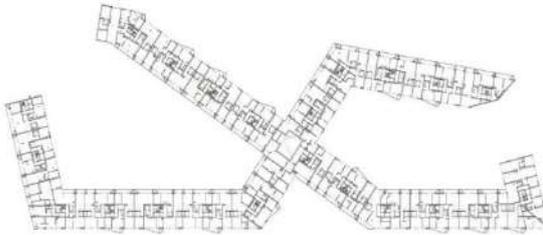
## Plantas arquitectónicas

- Planos piso 2, 5



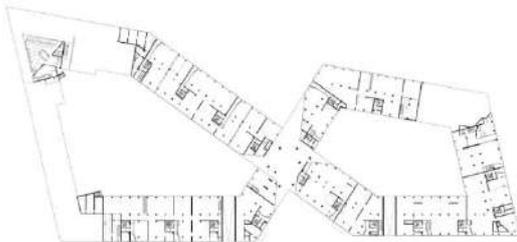
+10. Áticos Penthouse

- planos piso 8, 11



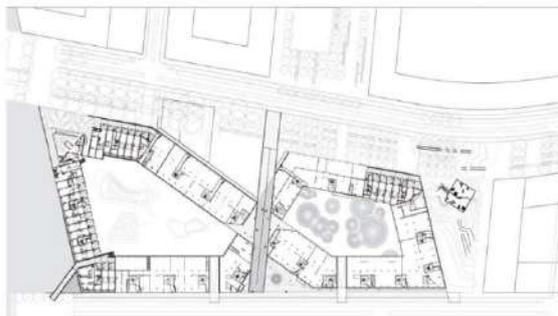
+3. Apartamentos Apartment

- Dormitorio, unidad 812



INSTITUTO VECINARIAL

- Dormitorio unidad 605



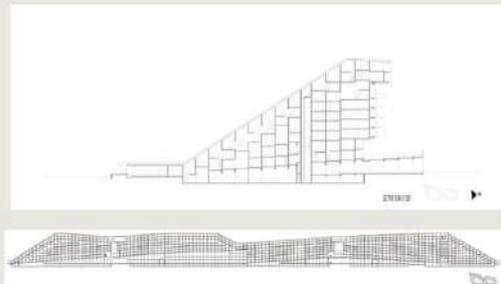
## IMPLANTACIÓN



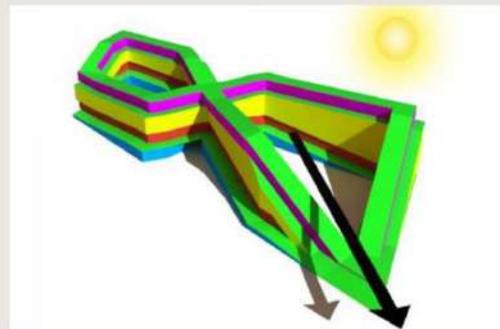
## AXONOMETRÍA



## CORTE



## RELACIÓN CON EL ENTORNO



Se ajusta al entorno de manera gradual: el noroeste se alza para brindar vistas al parque, mientras que el suroeste baja para proporcionar luz y aire en el patio sur. Incluye cubiertas verdes de cerca de 1 700 m<sup>2</sup> que disminuyen el efecto de isla de calor y se fusionan visualmente con el entorno natural circundante.

## Ilustración 35 Linked Hybrid



# Linked Hybrid

**ARQUITECTOS**  
Steven Holl Architects

**UBICACIÓN**  
Pekín, China

**AÑO**  
2003

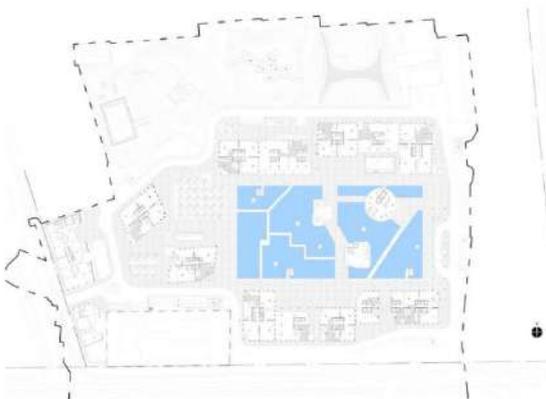
**ÁREA DE CONSTRUCCIÓN**  
220,000 m<sup>2</sup>

**ESTADO**  
Construido

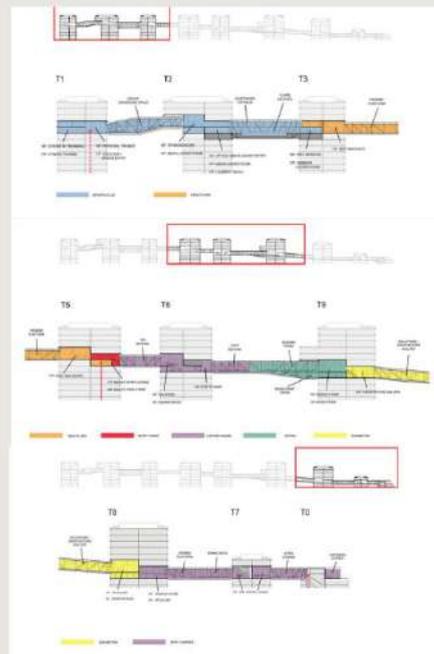
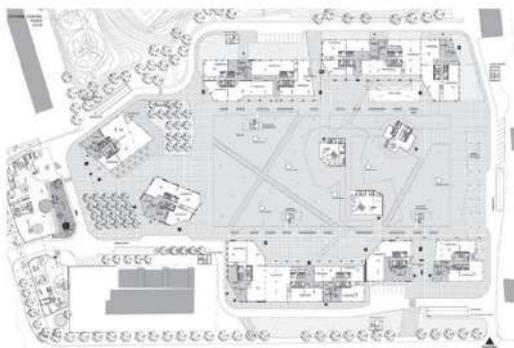
### CONCEPTUAL

El proyecto, concebido como una "ciudad en el corazón de la ciudad", une ocho torres a través de pasarelas en la planta baja, cubiertas y en el piso 18, creando un espacio social de múltiples funciones.

Es un edificio de uso múltiple de naturaleza urbana situado, creado por la firma de arquitectos Steven Holl. Comprende ocho torres de hospedaje vinculadas por pasarelas de alta altura, generando una red tridimensional de áreas públicas y privadas. Linked Hybrid, con una edificación de 220,000 m<sup>2</sup>, fusiona viviendas, comercio, educación, ocio y cultura en un único espacio, fomentando un modelo de ciudad compacta, sostenible y peatonal.

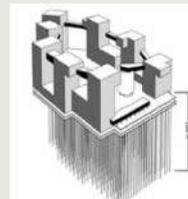


Linked Hybrid surgió con el propósito de neutralizar los desarrollos urbanos privatizados que controlaban Pekín, generando un espacio urbano abierto y compartido, caracterizándolo como una "ciudad en el interior de la ciudad".



### Formal

El conjunto genera una urbanidad porosa: torres de entre 14 y 21 pisos con exoesqueletos de concreto expresivos y líneas diagonales que fortalecen su reacción ante terremotos. Las fachadas emplean vidrio con celosías y lamas, finalizando en estructuras de rascaíelos unidas por puentes estructurales de acero y cristal que atraviesan los visitantes.



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

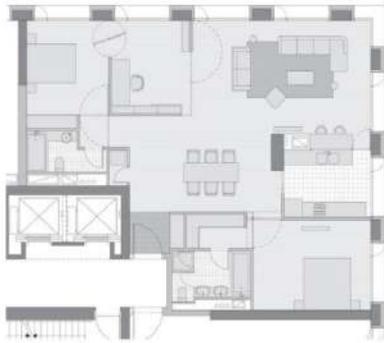


**Plantas arquitectónicas**

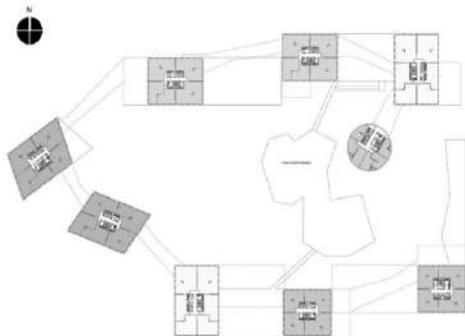
- dormitorio



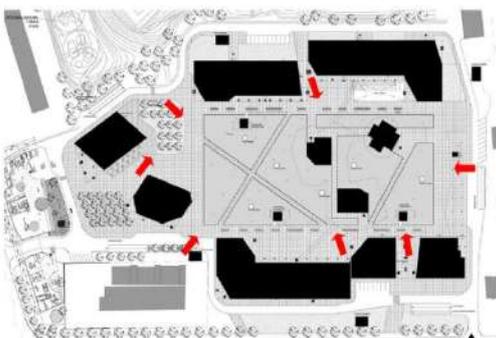
- Dormitorio



- Piso típico



- Diagrama



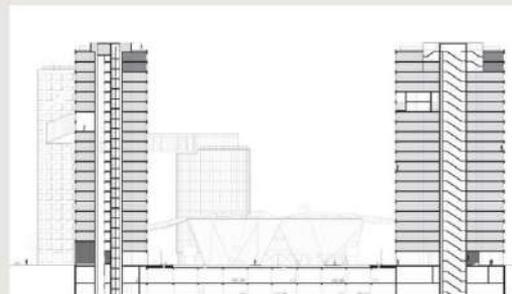
**IMPLANTACIÓN**



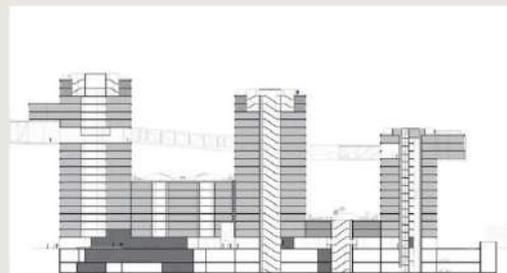
**AXONOMETRÍA**



**CORTE**



**RELACIÓN CON EL ENTORNO**



El proyecto establece una red de caminos para peatones, plazas y jardines, que conectan el interior de la propiedad con la ciudad vecina.

Ilustración 36 Raffles City

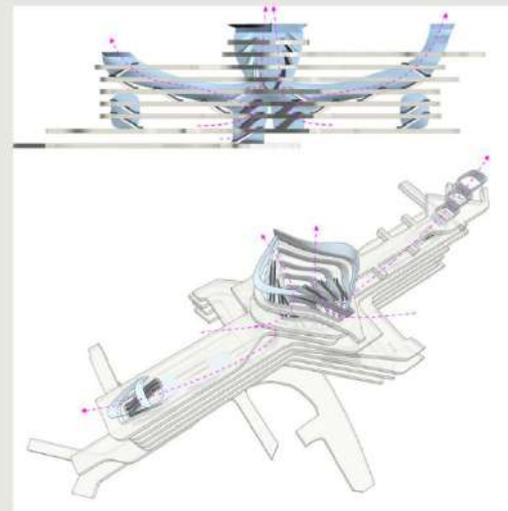


# Raffles city

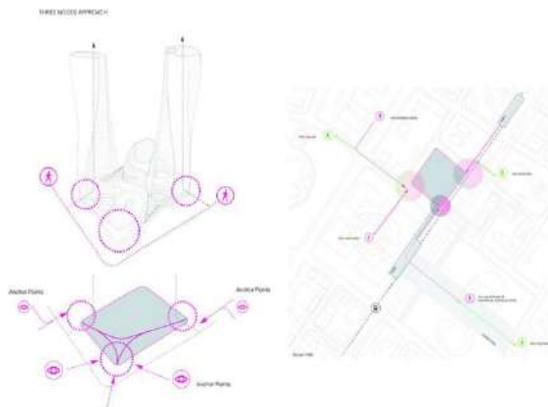
<b>ARQUITECTOS</b> UNStudio	<b>UBICACIÓN</b> Hangzhou, China	<b>AÑO</b> 2008
<b>ÁREA DE CONSTRUCCION</b> 392526 m <sup>2</sup>	<b>ESTADO</b> Construido	

## CONCEPTUAL

La estructura se fundamenta en una metáfora fluida inspirada en el río Qiantang y la caligrafía china: dos torres curvadas surgen del podio en forma de espiral, caracterizado por un atrio central que une visual y funcionalmente comercio, oficinas, hotel y viviendas.

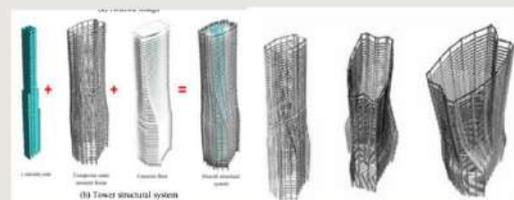


Raffles City Hangzhou se encuentra en la reciente ciudad de Qianjiang, el sector financiero en ascenso de Hangzhou en China. El proyecto, realizado por la empresa UNStudio y finalizado en 2017, fusiona elementos de vivienda, comercio, hoteles y oficinas en un único conjunto de arquitectura. Este desarrollo, con una superficie edificada de cerca de 395.000 m<sup>2</sup>, se manifiesta como un nuevo centro urbano en una de las urbes chinas más desarrolladas, creando una nueva identidad para la orilla del río Qiantang.

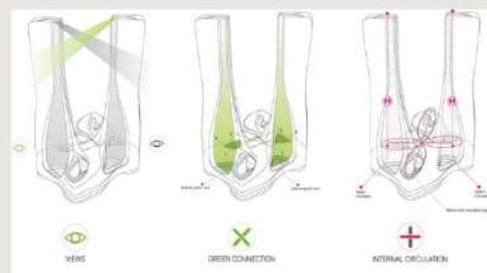
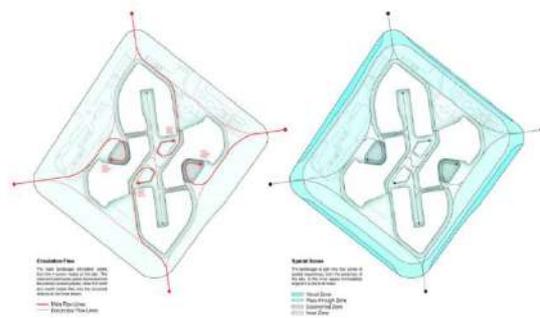


## Formal

En términos oficiales, las dos torres se balancean hacia el río y el "eje verde" de la ciudad, simbolizando un movimiento de agua. Su envoltorio de vidrio y barras verticales rotatorias, sumadas a un revestimiento de escamas metálicas en el podio, crean una piel luminosa y dinámica.



El objetivo de Raffles City era crear un "barrio vertical" relacionado con el transporte público. La meta de Raffles City consistía en establecer un "barrio vertical" vinculado al transporte público.

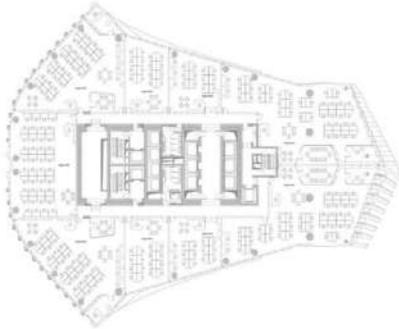


Elaborado por Barreto y Flores (2025)

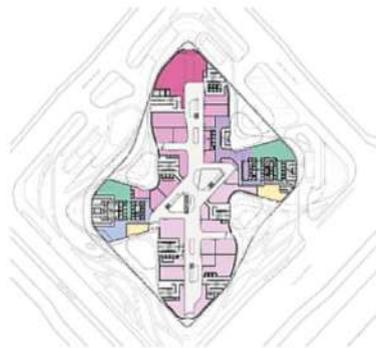


## Plantas arquitectónicas

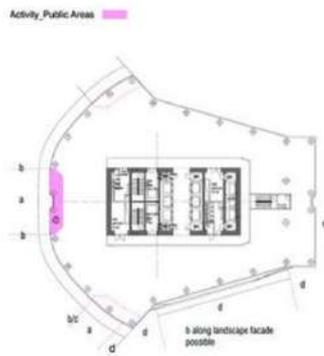
- Torre 1



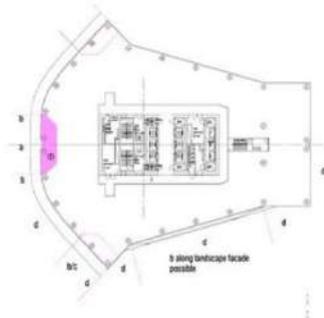
- Implantación



- Zona pública



- Zona pública



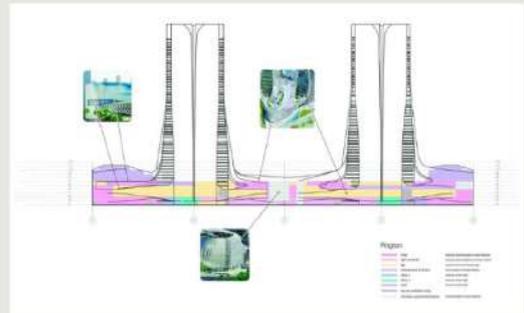
## IMPLANTACIÓN



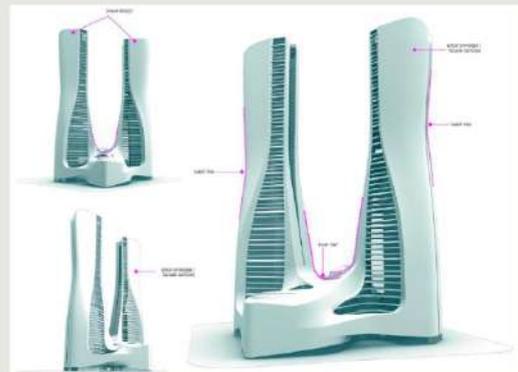
## AXONOMETRÍA



## CORTE



## RELACIÓN CON EL ENTORNO



El complejo está vinculado directamente al metro subterráneo y al núcleo verde de la ciudad, incorporando la cultura paisajística local.

Ilustración 37 Barangaroo South



# Barangaroo South

<b>ARQUITECTOS</b> Rogers Stirk Harbour + Partners (RSHP)	<b>UBICACIÓN</b> Sídney, Australia	<b>AÑO</b> 2009
<b>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN</b> 530,000 m <sup>2</sup>	<b>ESTADO</b> Construido	

## CONCEPTUAL

El diseño conceptual se fundamenta en un "festival urbano" abierto, en el que un abanico de construcciones —torres, oficinas, hoteles y viviendas— se dispone alrededor de un paseo marítimo, varias plazas y senderos. Más del 50% del espacio edificado se utilizó para áreas públicas, promoviendo la interacción social, el ocio y la cultura.

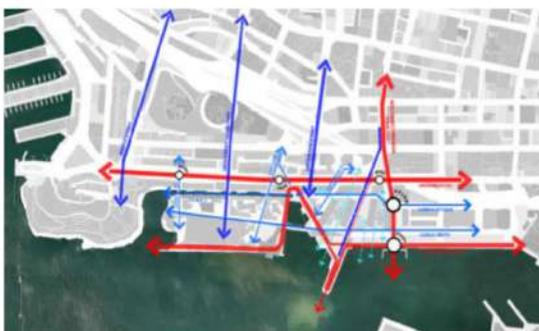


Barangaroo South se sitúa en la península de Barangaroo, al noroeste del CBD de Sydney, entre Hickson Road y el puerto de Sydney. Está construido y en operación, con oficinas, residencias, comercio, hotel y espacios públicos activos.

El objetivo era vincular la ciudad con la bahía, sustituyendo un antiguo puerto y lugar de contenedores por un distrito urbano dinámico y accesible.

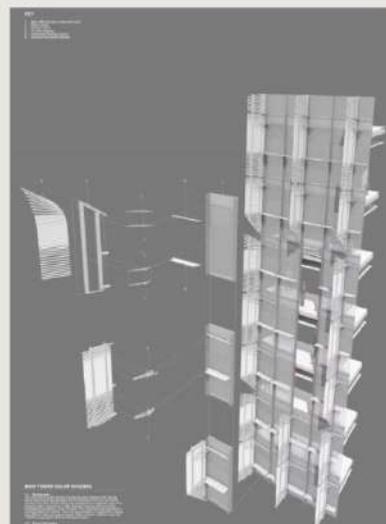


El masterplan, liderado por RSHP en colaboración con Lendlease y GGN, planteó transformar un espacio industrial abandonado en un nuevo barrio con uso mixto, orientado al peatón, y emisiones neutras.



## Formal

En términos formales, los edificios se organizan en forma de abanico radial que proporciona vistas hacia el oeste y el paseo costero. Las Torres Internacionales, creadas por RSHP, se ubican al frente y se proyectan hacia el agua, con profundas barras solares que regulan la luz y distinguen su exterior. Una torre icónica de 9 metros de altura sobre un muelle facilita el acceso público al agua y acoge en su base actividades culturales, con un hotel de 40 pisos en su nivel más alto.

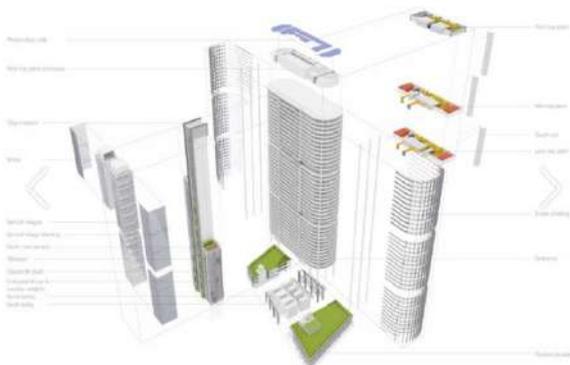


Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**FUNCIONAL**

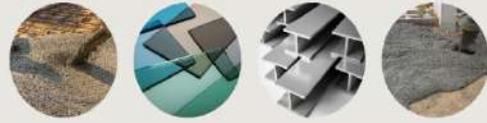


**ZONIFICACIÓN**



**Materiales y estética local**

Concreto armado    Vidrio    Acero estructural    hormigón



**ESPACIOS**

- Zona común



- Lobby



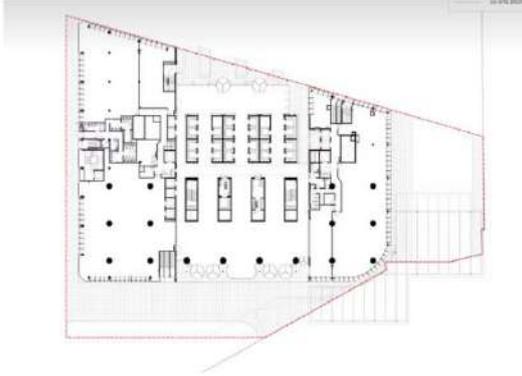
- Oficinas



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## Plantas arquitectónicas

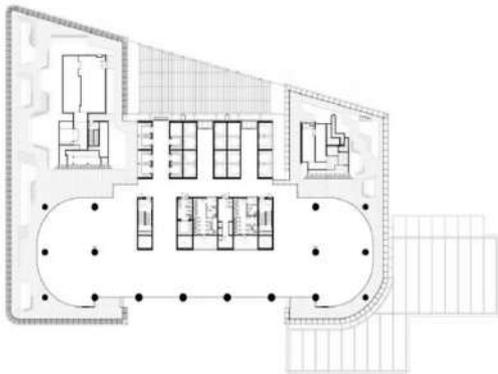
- South side boundary



- South side boundary



- South side boundary



- South side boundary



## IMPLANTACIÓN



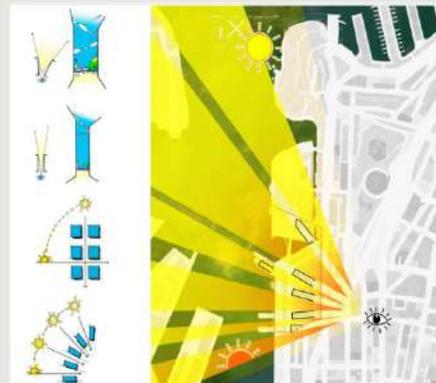
## AXONOMETRÍA



## CORTE



## RELACIÓN CON EL ENTORNO



Emplea tácticas de sostenibilidad integradas: zona de refrigeración hidráulica, recolección de agua pluvial, planta de reciclaje en sótano, paneles solares y sistema de muelle vivo para la recuperación marina.

## Ilustración 38 Melbourne Square



# Melbourne square

**ARQUITECTOS**  
OSK Property

**UBICACIÓN**  
Southbank,  
Melbourne

**AÑO**  
2017

**ÁREA DE CONSTRUCCION**  
364,140 m<sup>2</sup>

**ESTADO**  
Construido

### CONCEPTUAL

La idea de Melbourne Square se basa en el concepto de un "pueblo vertical" que amalgama la naturaleza, la vida en la ciudad y el sentimiento de comunidad. El plan maestro dispone sus torres en torno a un parque central de acceso público, generando un intercambio directo entre los lugares privados y los visitantes. El propósito de este proyecto es reconfigurar la vivencia en altura, promoviendo la conexión social, la accesibilidad y la inclusión mediante espacios de convivencia y equipamiento urbano ubicados al pie de cada torre.

Melbourne Square es una atrevida iniciativa urbana de diversas dimensiones ubicada en el distrito de Southbank. Este audaz plan surge en respuesta al rápido crecimiento poblacional y a la escasez de zonas verdes y viviendas en el corazón de Melbourne.



### Formal

En términos formales, el conjunto se distingue por sus torres elípticas y onduladas, con fachadas en vidrio plisadas que representan el cielo y la vegetación, creando dinamismo y fluidez visual. El escenario de uso mixto se ajusta a la escala para peatones y funciona como el pilar cívico del conjunto, que abarca comercios, restaurantes, un centro educativo y un parque. Esta estructura formal intenta balancear la monumentalidad con la apertura urbana, creando un lenguaje contemporáneo pero sensible con su ambiente.

Su objetivo es revitalizar el área urbana, creando una comunidad vertical que integre viviendas, negocios, espacios públicos, educación y servicios hoteleros. Todo esto busca mejorar la calidad de vida, diversificar el uso del suelo y fomentar una ciudad más sostenible y cohesionada.



Elaborado por Barreto y Flores (2025)





## **2.9. Comparación Y Resultados De Comparación De Criterios**

### **2.9.1. Análisis De Proyectos Similares**

Para confirmar que los proyectos de referencia seleccionados armonicen con la idea arquitectónica y los cimientos esenciales de lo que proponemos, elaboramos un sistema de valoración que se basa en reglas objetivas y cuantificables.

### **2.9.2. Sistemas de ponderación**

Los proyectos se calificarán en una escala de 1 a 4, en función del nivel de cumplimiento de los criterios fijados.

1. No satisface los criterios fijados.
2. Cumple en parte.
3. Ejecuta de manera apropiada.
4. Ejecuta de forma destacada.

### **2.9.3. Zonas de estudio**

**El análisis se estructurará en torno a cuatro ejes fundamentales:**

- **Estilo:** Implementación e integración del proyecto en su contexto.
- **Papel:** Estructuración del espacio, accesibilidad y eficacia en las actividades.
- **Ideas:** Conexión con la visión teórica y las metas del diseño.
- **Objeto:** Implementación responsable de materiales y estrategias sustentables.

### **Ilustración de los resultados obtenidos**

Para simplificar la interpretación de los datos, se expondrán las conclusiones a través de un sistema de valoración visual:

- **Gris:** Cumple con los criterios fijados.
- **Verde:** Presenta carencias o no satisface los estándares.

**Tabla 31 Matriz De Evaluación De Los Proyectos Análogos**

ILUSTRACIÓN	PROYECTO	CONCEPTO	FUNCIÓN	FORMAL	MATERIAL	COLORIMETRÍA
	<b>The Hills (Guayaquil)</b>	● 4	● 4	● 4	● 4	● 3
	<b>Ciudad del Río (Guayaquil)</b>	● 4	● 4	● 4	● 3	● 3
	<b>La Arboleda (México)</b>	● 3	● 3	● 4	● 3	● 3
	<b>Espacio Condesa (Ciudad de México)</b>	● 3	● 3	● 3	● 2	● 3
	<b>Brickell City Centre (Miami, EE.UU.)</b>	● 4	● 4	● 4	● 4	● 3
	<b>CityCenterDC (EE.UU.)</b>	● 4	● 4	● 4	● 3	● 2

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 32 Matriz De Evaluación De Los Proyectos Análogos**

ILUSTRACIÓN	PROYECTO	CONCEPTO	FUNCIÓN	FORMAL	MATERIAL	COLORIMETRÍA
	<b>Centro Zorlu (Estambul)</b>	● 4	● 4	● 4	● 4	● 2
	<b>8 House (Copenhague)</b>	● 4	● 4	● 4	● 4	● 3
	<b>Linked Hybrid (Beijing)</b>	● 4	● 4	● 4	● 4	● 3
	<b>Raffles City Hangzhou (China)</b>	● 4	● 4	● 4	● 3	● 2
	<b>Barangaroo South (Sídney)</b>	● 4	● 4	● 4	● 4	● 3
	<b>Melbourne Square (Australia)</b>	● 4	● 4	● 4	● 3	● 3

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## 2.10. Resultados

**Tabla 33 Resultados de Evaluación de los Proyectos Análogos**

PROYECTO	Total de puntuación	No cumple	Cumple parcialmente	Cumple adecuadamente	Cumple de manera sobresaliente
Centro Zorlu (Estambul)	18 puntos				●
8 House (Copenhague)	19 puntos				●
Linked Hybrid (Beijing)	19 puntos				●
Raffles City Hangzhou (China)	17 puntos			●	
Barangaroo South (Sídney)	19 puntos				●
Melbourne Square (Australia)	18 puntos				●

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Tabla 34 Resultados De Evaluación De Los Proyectos Análogos**

PROYECTO	Total de puntuación	No cumple	Cumple parcialmente	Cumple adecuadamente	Cumple de manera sobresaliente
The Hills (Guayaquil)	19 puntos				●
Ciudad del Río (Guayaquil)	18 puntos				●
La Arboleda (México)	16 puntos			●	
Espacio Condesa (CDMX)	14 puntos		●		
Brickell City Centre (Miami)	19 puntos				●
CityCenterDC (EE.UU.)	17 puntos			●	

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

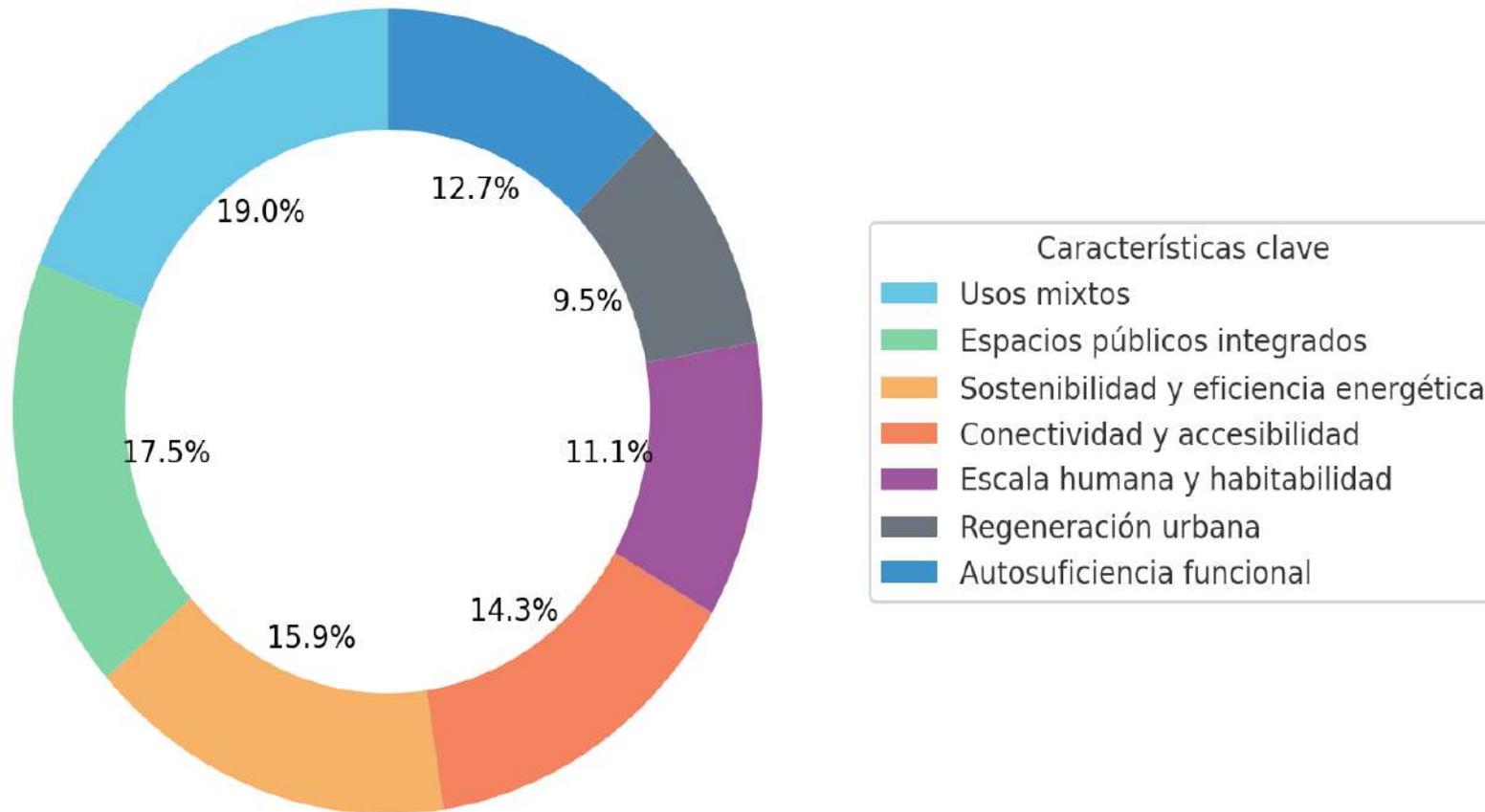
**Tabla 35 Resultado Total De Los Proyectos Análogos**

Características	Espacios verdes integrados	Diseño modular	Adaptabilidad a necesidades especiales	Gama de colores	Espacios de transición	Estrategias de iluminación	Fenomenología
The Hills (Guayaquil)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ciudad del Río (Guayaquil)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
La Arboleda (México)	✓	✓		✓	✓		✓
Espacio Condesa (CDMX)	✓	✓		✓	✓	✓	
Brickell City Centre (Miami)	✓	✓		✓	✓	✓	✓
CityCenterDC (EE.UU.)	✓	✓		✓	✓	✓	
Centro Zorlu (Estambul)	✓	✓	✓		✓	✓	✓
8 House (Copenhague)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Linked Hybrid (Beijing)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Raffles City Hangzhou (China)	✓	✓			✓	✓	✓
Barangaroo South (Sídney)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Melbourne Square (Australia)	✓	✓		✓	✓	✓	

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## Análisis De Características De Proyectos Análogos

Gráfico 1 Análisis De Características De Proyectos Análogos



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## 2.11. Marco Conceptual

### Ilustración 39 Arquitectura Orgánica

# ARQUITECTURA ORGÁNICA

#### Tipo de estrategia:

Estética funcional, centrada en la relación humano-naturaleza.

La arquitectura orgánica se entiende como una relación simbiotizada y unificada entre la naturaleza y la construcción. Desde su óptica, el medio ambiente o el tipo de construcción no deberían ser concebidos como entidades independientes que se superponen entre sí.

#### Ventajas:

- Integración paisajística
- confort ambiental
- bienestar emocional
- uso de materiales naturales



#### Tipos:

##### Curvilínea

Uso predominante de líneas curvas y formas suaves inspiradas en la naturaleza.



##### Biomimética

Diseño que imita estructuras o procesos biológicos (como caparazones, alas, hojas, etc.).



##### Topográfica

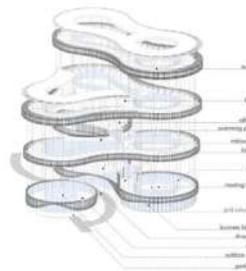
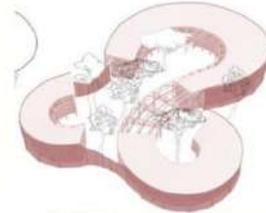
Edificaciones que se funden o camuflan en la topografía natural, como si fueran parte del terreno.



##### Simbiótica

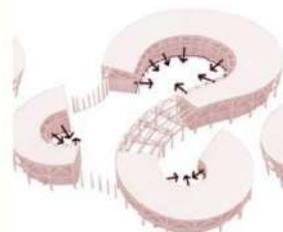
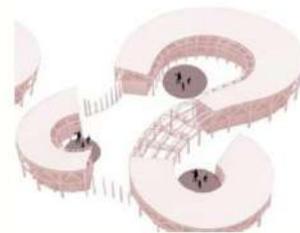
Interacción profunda y sostenible entre la arquitectura y la naturaleza (materiales, ventilación, paisaje).

Integración con la naturaleza



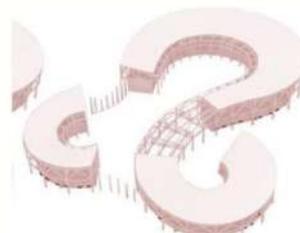
Formas curvas y fluidas

Uso de materiales naturales o locales



Espacios interiores conectados con el exterior

Diseño personalizado y único



# ARQUITECTURA MORFO

## Tipo de estrategia:

Formal y conceptual, enfocado en la forma como lenguaje emocional.

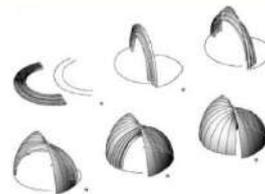
Uso de geometrías complejas, biomimética y formalismo paramétrico para generar edificios con fuerte identidad visual.

Formas complejas y fluidas



## Ventajas:

- Creatividad formal
- Referencia visual distintiva
- conexión simbólica con conceptos/entorno.



Diseño paramétrico o generativo

## Tipos:

### Formas Biomórficas

Formas que imitan estructuras de seres vivos (órganos, esqueletos, células).



### Superficies Fluidas

Geometrías continuas y onduladas sin aristas ni cortes abruptos; evocan agua, viento o piel.



### Geometría Paramétrica

Formas generadas con algoritmos que permiten modificar volúmenes en función de datos como luz, viento, o flujos.



### Zoomórfica

Formas inspiradas en animales (alas, caparzones, esqueletos, peces, insectos).



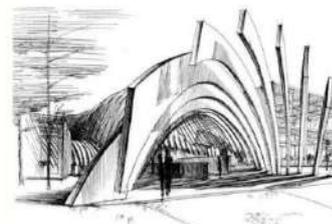
Inspiración en la biología y la naturaleza



Identidad formal única y futurista



evolución de un concepto de diseño



# ARQUITECTURA MODULAR

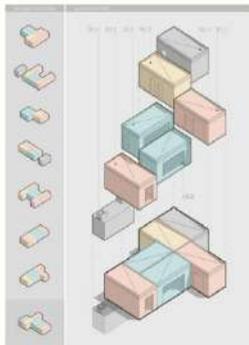
## Tipo de estrategia:

Compositiva y constructiva, industrializada.

Construcción basada en módulos prefabricados estandarizados que se conectan, agregan o sustituyen

## Ventajas:

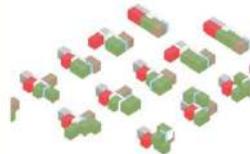
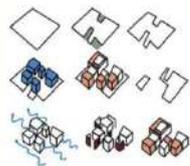
- Rapidez de montaje
- menor costo, control de calidad
- sostenible
- flexible y reconfigurable .



## Tipos:

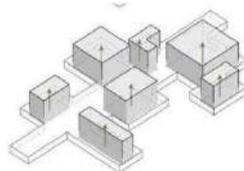
### Contenedores

Estructuras modulares reutilizadas o diseñadas con medidas estándar



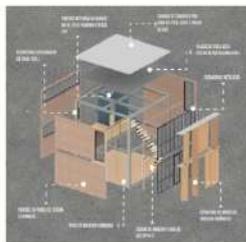
### Policubos

Módulos cúbicos repetitivos que se ensamblan en diferentes configuraciones espaciales



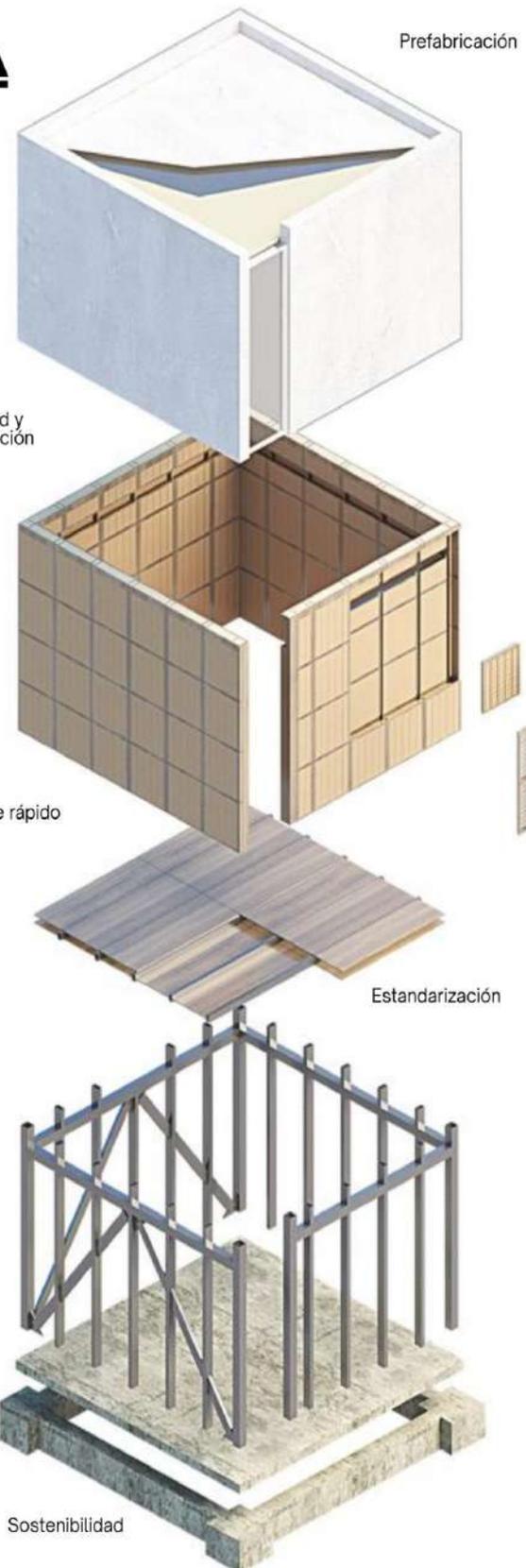
### Cápsulas metabólicas

Unidades habitacionales individuales, autónomas y reemplazables, propias de la arquitectura metabólica, que se conectan a una estructura principal como células vivas.



### Módulos estructurales

Elementos constructivos prefabricados que integran estructura y espacio, diseñados para ensamblarse y formar edificaciones completas con rapidez y precisión.



# ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

## Tipo de estrategia:

Ambiental, enfocada en eficiencia energética y confort.

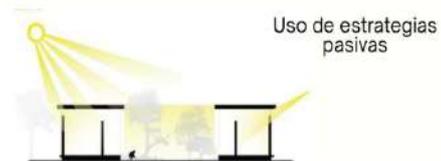
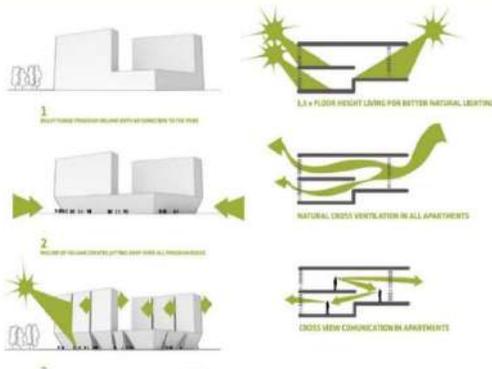
Diseño que responde de forma eficaz al clima local, aprovechando recursos como luz natural, ventilación, sombras y vegetación.

Aprovechamiento del clima local



## Ventajas:

- Ahorro energético
- confort térmico
- aire saludable
- sostenibilidad



Uso de estrategias pasivas

Orientación adecuada del edificio



## Tipos:

### Ventilación cruzada

Sistema pasivo que permite el flujo de aire natural entre aberturas opuestas, mejorando la frescura interior.



**techos cubiertos**  
Techos cubiertos de vegetación que aíslan térmicamente, reducen el efecto isla de calor y mejoran la biodiversidad urbana.



Materiales sostenibles y térmicos

### orientación solar

Diseño que aprovecha la trayectoria del sol para optimizar iluminación y climatización natural del edificio.



**protección solar**  
Elementos (como aleros, parasoles o celosías) que controlan la entrada de radiación solar directa, reduciendo el sobrecalentamiento.

Integración con el entorno natural



# FORMA, ESPACIO Y ORDEN

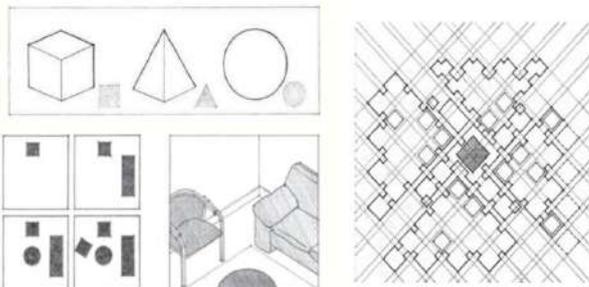
## Tipo de estrategia:

Generativa y escultórica, basada en operaciones geométricas.

Diseño que responde de forma eficaz al clima local, aprovechando recursos como luz natural, ventilación, sombras y vegetación.

## Ventajas:

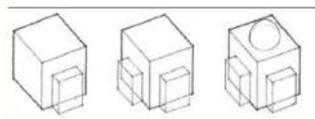
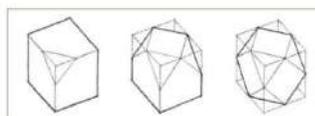
- Claridad tipológica
- jerarquía volumétrica
- dinamismo visual
- flexibilidad funcional



## Tipos:

### Transformaciones sustractivas

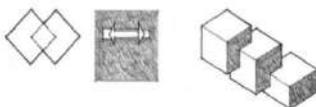
Consiste en eliminar parte del volumen construido para generar espacios abiertos interiores



**Transformaciones aditivas**  
Implica agregar volúmenes de forma progresiva o en distintos niveles, generando una composición escalonada que responde a criterios funcionales, paisajísticos o de integración urbana.

### Formas aditivas: volúmenes maclados

Estrategia que fusiona o entrelaza distintos volúmenes arquitectónicos, generando espacios complejos y ricos en relaciones formales y funcionales.



## 2.12. Marco Legal

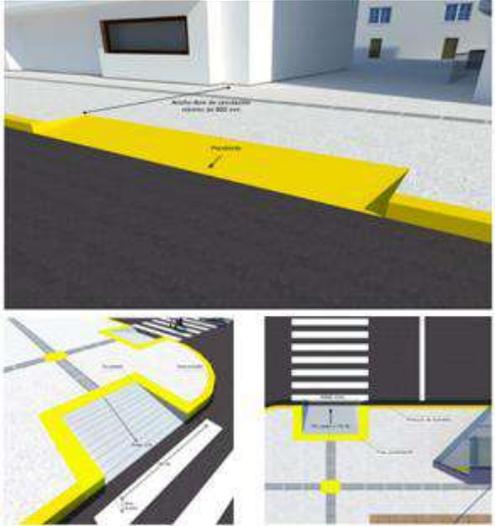
Tabla 36 Marco Legal

NORMA	CONTEXTO	DETALLE
<p><b>Constitución de la República del Ecuador año 2008.</b></p>	<p>Constitución de la República del Ecuador año 2008. Pág. 18-20</p>	<p>Art. 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.</p>
	<p>Art. 30</p>	<p>Art. 31.- Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.</p>
	<p>Art. 31 Art. 34</p>	<p>Art. 34.- El derecho a la seguridad social es un derecho irrenunciable de todas las personas, y será deber y responsabilidad primordial del Estado. La seguridad social se regirá por los principios de solidaridad, obligatoriedad, universalidad, equidad, eficiencia, subsidiaridad, suficiencia, transparencia y participación, para la atención de las necesidades individuales y colectivas. El Estado garantizará y hará efectivo el ejercicio pleno del derecho a la seguridad social, que incluye a las personas que realizan trabajo no remunerado en los hogares, actividades para el auto sustento en el campo, toda forma de trabajo autónomo y a quienes se</p>

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## 2.12.1. Normativas Arquitectónicas

Tabla 37 Normativas Arquitectónicas

NORMA	CONTEXTO	DETALLE
<b>Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil (PDOT y PUGS)</b>	Establece el uso del suelo y las compatibilidades, además de la obligatoriedad de planes parciales para mayor aprovechamiento del suelo.	Definir usos compatibles y plan parcial para la microciudad vertical.
<b>Ordenanza para Regularización de Edificaciones y Uso de Suelo en Guayaquil.</b>	Procedimientos y requisitos para la regularización de edificaciones existentes, incluyendo aspectos técnicos y legales para asegurar la habitabilidad y legalidad.	Asegurar que las edificaciones dentro del plan cumplan con la normativa de registro y habitabilidad.
<b>Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio de Quito (Ordenanza 3457)</b>	Define normas mínimas de diseño y construcción para mejorar las condiciones del hábitat, aplicable en contextos urbanos similares.	Aplicar criterios de diseño arquitectónico y urbanístico para la calidad del hábitat en la microciudad.
<b>NTE INEN 2855 Accesibilidad de las personas al medio físico: Vados y rebajes de cordón</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diseño de rampas y rebajes en aceras y entradas de la microciudad vertical.</li> <li>- Garantizar accesibilidad para personas con discapacidad.</li> <li>- Aplicar señalización y acabados antideslizantes.</li> </ul>	

**NTE INEN 2248**  
**Accesibilidad de las personas al medio físico.**  
**Estacionamientos**

Establece requisitos para plazas de estacionamiento accesibles:

- Dimensiones mínimas para espacios reservados.
- Ubicación cercana a accesos principales.
- Señalización visual y táctil.
- Superficie antideslizante y nivelada.
- Espacio de maniobra para vehículos adaptados.
- Iluminación y ventilación adecuadas.
- Cumplimiento con normas de accesibilidad universal.

TIPO DE VEHICULO	DIMENSIONES MINIMAS (mm)			ver figura
	a	b	h	
L	2 400	2 400	2 200	6
N1 y M1	2 400	5 000	2 200	7
M2	2 400	5 400	2 600	8
SC	3 500	5 400	2 600	9

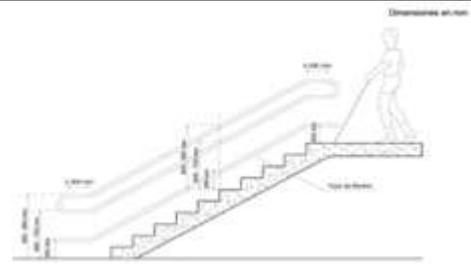


Disposición de la plaza de estacionamiento	Una vía (d) mm	Doble vía (c) mm
30°	3 000	5 000
45°	3 000	5 000
60°	3 000	5 000
90°	5 000	5 000
En paralelo	3 000	5 000

**NTE INEN 2249**  
**Accesibilidad de las personas al medio físico.**  
**Circulaciones verticales.**  
**Escaleras.**  
**Requisitos**

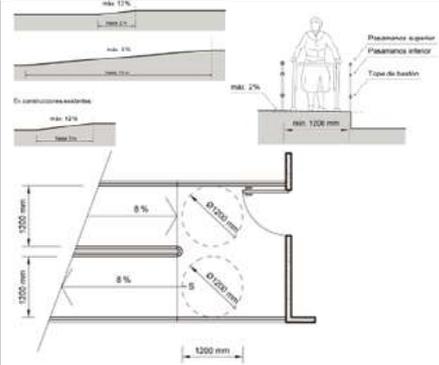
Define dimensiones mínimas y características para escaleras accesibles:

- Ancho mínimo libre entre pasamanos: 1.20 m.
- Contrahuella máxima: 0.18 m.
- Huella mínima: 0.28 m.
- Altura libre mínima: 2.10 m (interiores), 2.20 m (exteriores).
- Escaleras curvas deben tener pasamanos interiores continuos.
- Peldaños sin borde sobresaliente.
- Señalización táctil y Braille para pisos.
- Bandas podotáctiles antideslizantes en inicio y final.
- Descansos con ancho igual al tramo.
- Tramos máximos sin descanso: 10 escalones.



**NTE INEN 2245**  
**Accesibilidad de las personas al medio físico.**  
**Rampas**

Establece características de elementos de apoyo en circulación vertical, diseño arquitectónico y seguridad.



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## 2.12.2. Normativas Estructurales

Tabla 38 Normativas Estructurales

NORMA	CONTEXTO	DETALLE
<b>NEC-SE-AC (Norma Ecuatoriana de Construcción - Acero)</b>	Acero estructural	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diseño de columnas y pórticos de acero con sistemas disipadores.</li> <li>- Control de calidad en fabricación y montaje.</li> </ul>
<b>NEC-CAP 4 (Hormigón Armado) y ACI-318 (referencia)</b>	Hormigón armado	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diseño de muros y pórticos de hormigón armado.</li> <li>- Aplicar control de calidad para durabilidad y resistencia.</li> </ul>
<b>NEC-SE-DS (Diseño Sismo Resistente)</b>	Diseño sísmico	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diseño estructural con coeficientes R adecuados.</li> <li>- Definir zonas de formación de rótulas plásticas para disipación de energía.</li> </ul>
<b>NEC-15 Geotecnia y Cimentaciones</b>	Cimentaciones	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Selección de cimentación según estudio geotécnico.</li> <li>- Controlar asentamientos y capacidad portante del suelo.</li> </ul>

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### 2.12.3. Normativas Medioambientales

Tabla 39 Normativas Medioambientales

NORMA	CONTEXTO	DETALLE
<b>Ley de Gestión Ambiental</b>	Principios para la protección ambiental. Requiere estudios de impacto ambiental y planes de manejo para proyectos urbanos.	- Realizar estudio de impacto ambiental. - Implementar áreas verdes y sistemas de manejo de aguas pluviales.
<b>Normas ISO 14001 (Gestión Ambiental)</b>	Estándares internacionales para sistemas de gestión ambiental en proyectos y organizaciones.	- Incorporar gestión ambiental sistemática en el desarrollo urbanístico. - Controlar impactos y promover sostenibilidad.
<b>Ordenanza Municipal de Guayaquil sobre Medio Ambiente</b>	Gaceta 36  Normas para conservación ambiental, manejo de residuos y control de contaminación.	- Aplicar control de residuos y contaminación. - Promover espacios verdes y sostenibilidad en el proyecto.
<b>Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2019-2023</b>	Define uso del suelo, densidad urbanística, protección ambiental y participación ciudadana en planificación.	Aplicar criterios de uso de suelo y densidad para desarrollo ordenado y sostenible, con participación comunitaria.
<b>Ley Orgánica de Recursos Hídricos.</b>	La Ley de Recursos Hídricos de Ecuador (2014) surge para garantizar el agua como derecho humano y patrimonio público estratégico, prohibiendo su privatización y promoviendo una gestión pública o comunitaria integrada y sostenible.	Establece la Autoridad Única del Agua para gestionar y regular usos, proteger fuentes, planificar cuencas y asegurar acceso equitativo, priorizando consumo humano y soberanía alimentaria, con un enfoque ambiental y social conforme a la Constitución.

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## **CAPITULO III**

### **MARCO METODOLÓGICO**

#### **3.1. Enfoque A Utilizar**

En la siguiente propuesta se desarrolla un enfoque mixto que permitirá el mayor beneficio en esta investigación, ya que, respectivamente, permite una medición integral del problema urbano en La Florida Norte. La claridad que se puede obtener a través de datos cuantitativos permitirá ver métricas como la densidad de población, el uso del suelo, la disponibilidad de servicios básicos, así como indicadores de sostenibilidad, lo que hará que sea mucho más factible medir el mejor impacto del diseño propuesto. Al mismo tiempo, se adopta el enfoque cualitativo para tratar de satisfacer las necesidades, percepciones y experiencias reales de los habitantes para ver si la microciudad vertical podría mejorar su calidad de vida. En este enfoque, una combinación de ambos garantizará un análisis profundo y proactivo, lo que permitirá la importante integración de datos objetivos con el contexto social y brindará soluciones viables que se ajusten mucho más convenientemente a la realidad local.

#### **3.2. Alcance**

Los trabajos de investigación están destinados a la descripción de las características urbanas, sociales y ambientales del Norte. Se presentan datos descriptivos y detallados sobre la estructura, los problemas de seguridad, el diseño de los espacios y los servicios básicos de la zona. De esta manera, el documento utiliza información sobre la condición urbana actual como base para proponer diseños para una microciudad vertical que sirva para propósitos residenciales, comerciales y recreativos con un uso mínimo del suelo, mejoras de la sostenibilidad y una mejor calidad de vida para los habitantes.

#### **3.3. Técnicas E Instrumentales**

Para el análisis de este proyecto se implementaron recursos de observación y encuestas. La observación nos permitió recopilar una serie de datos complementarios del área a intervenir, así como sus componentes topográficos para establecer el alcance del terreno. Por otro lado, las encuestas nos permitieron conocer el punto de

vista de los residentes, saber las preferencias de acuerdo a los problemas que enfrentan actualmente. Mismo que contiene diez preguntas con respuesta cerrada.

## **Entrevista**

### **Pregunta 1**

**¿La Florida Norte necesita un reordenamiento urbano?**

- Sí: 82%
- No: 18%

### **Pregunta 2**

**¿Cuál es el principal problema urbano que tiene el sector?**

- Movilidad: 34%
- Áreas verdes: 25%
- Servicios públicos: 21%
- Inseguridad: 20%

### **Pregunta 3**

**¿Está de acuerdo con microciudad vertical en el sector?**

- Totalmente: 68%
- Parcialmente: 21%
- En desacuerdo: 11%

### **Pregunta 4**

**¿Qué beneficio más importante debería tener?**

- Ordenamiento: 28%
- Empleo: 26%
- Vivienda: 24%
- Recreación: 22%

### **Pregunta 5**

**¿La densificación reduce el tráfico?**

- Sí: 73%

- No: 27%

### Pregunta 6

¿Cuál es la prioridad en el diseño de una microciudad vertical?

- Seguridad: 30%
- Áreas verdes: 27%
- Transporte: 24%
- Servicios básicos: 19%

### Pregunta 7

¿Confía en plan estratégico?

- Sí: 76%
- No: 24%

### Pregunta 8

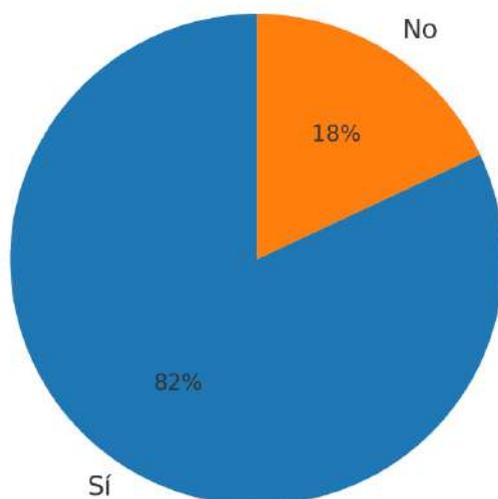
¿Usted participaría en la planificación y ordenamiento territorial?

- Sí: 64%
- No: 36%

### Gráfico de los resultados de las preguntas.

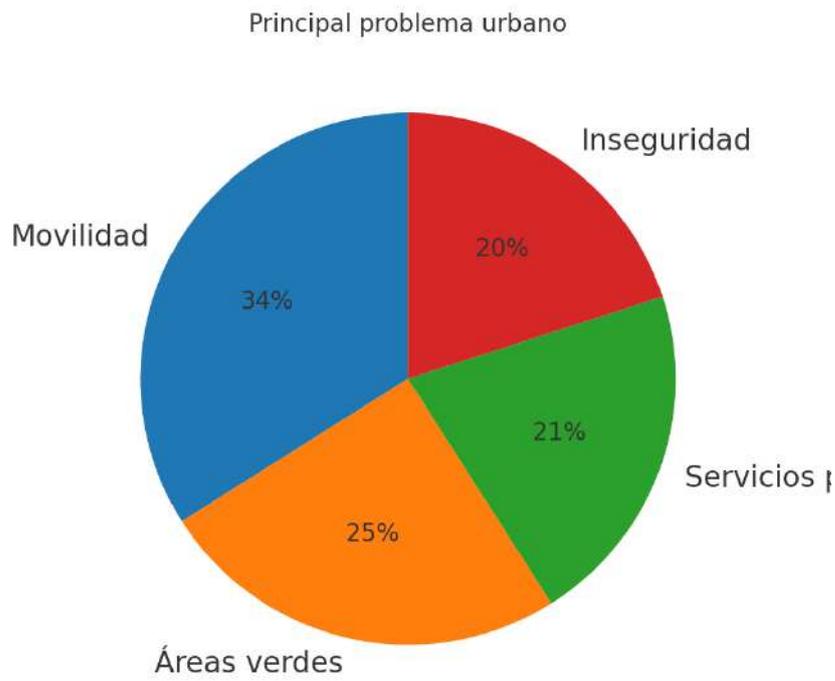
Gráfico 2 Pregunta 1

¿Florida Norte necesita reordenamiento urbano?



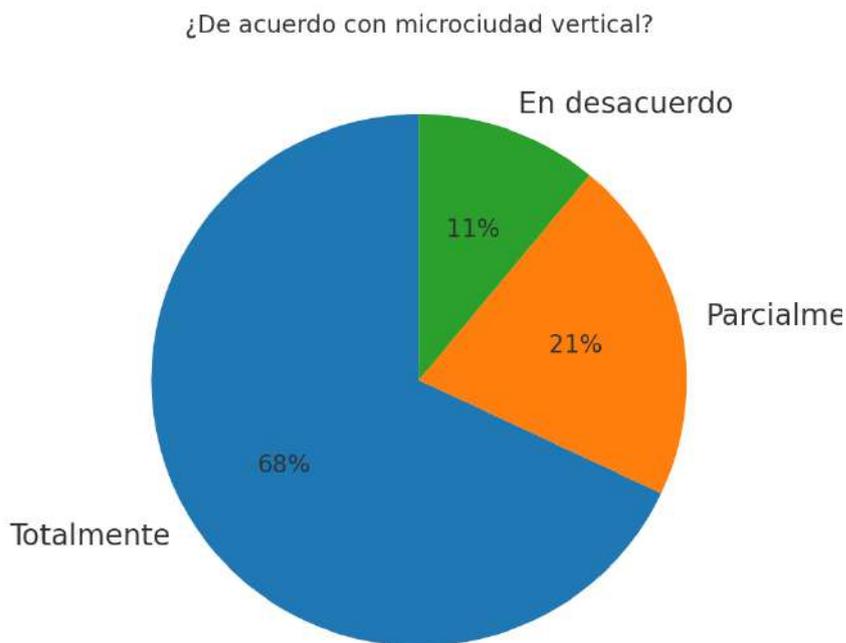
Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Gráfico 3 Pregunta 2**



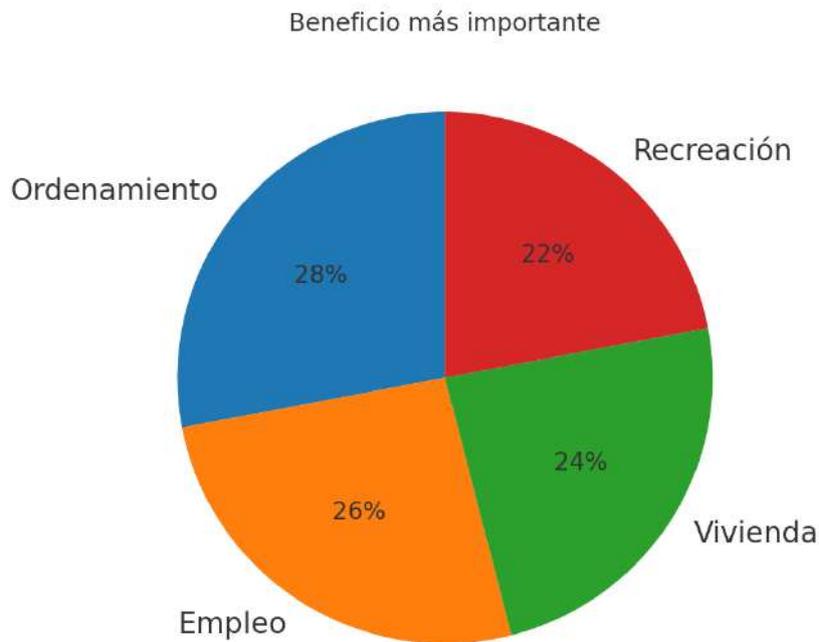
Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Gráfico 4 Pregunta 3**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

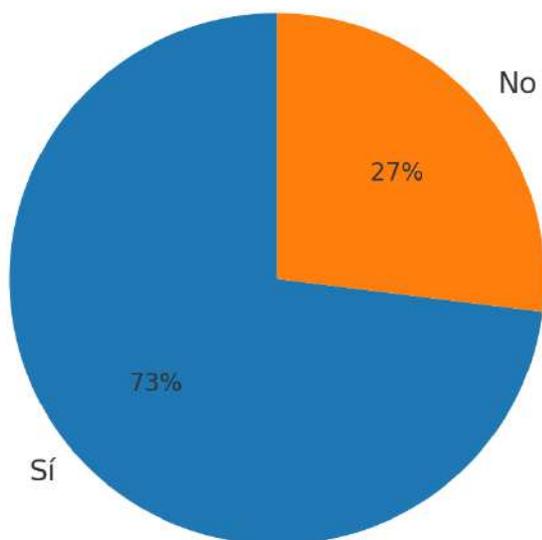
**Gráfico 5 Pregunta 4**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

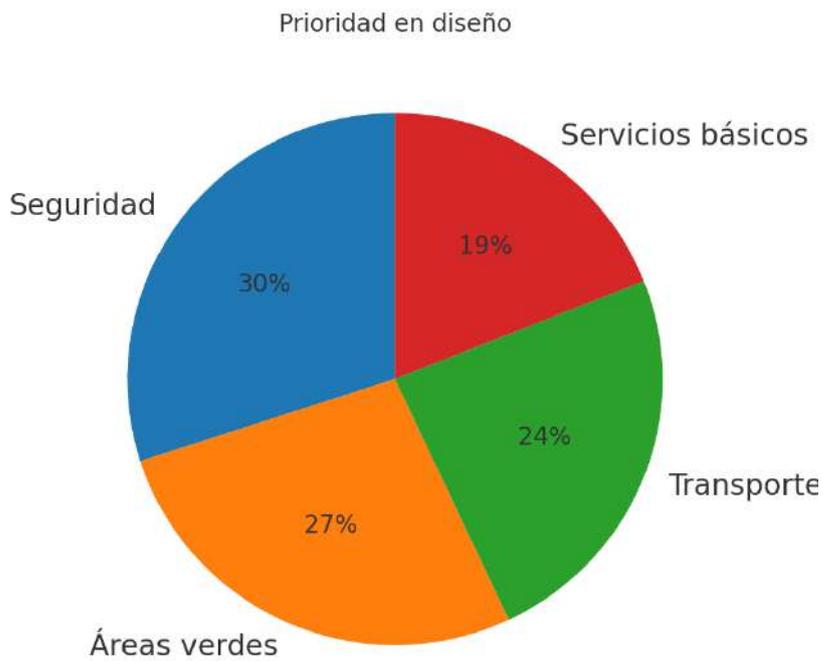
**Gráfico 6 Pregunta 5**

¿Densificación reduce tráfico?



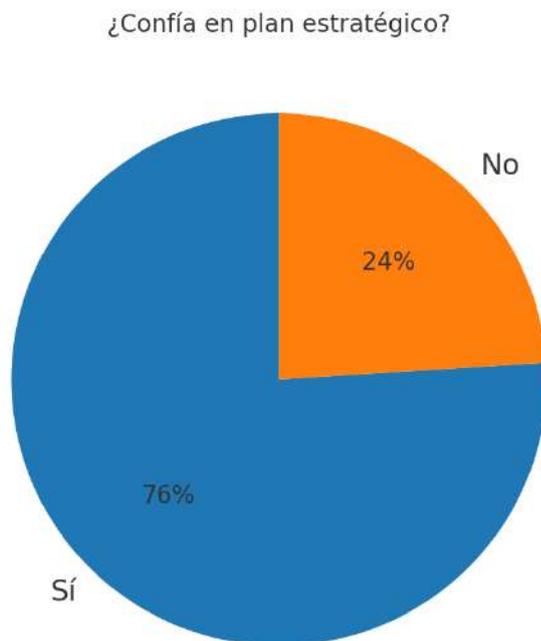
Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Gráfico 7 Pregunta 6**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

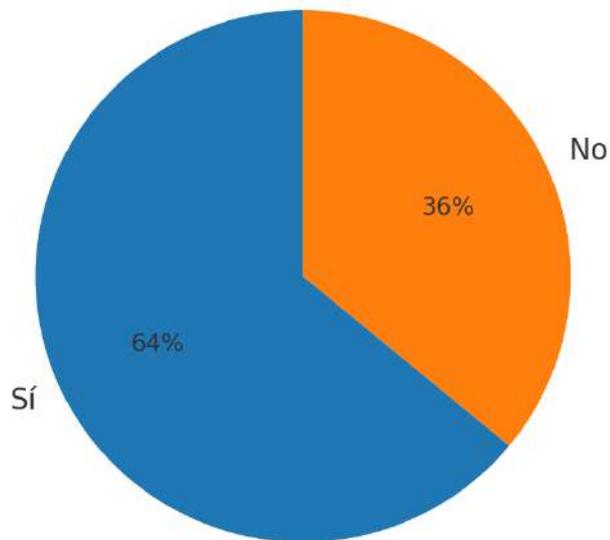
**Gráfico 8 Pregunta 7**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### Gráfico 9 Pregunta 8

¿Participaría en planificación?



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### 3.3. Población Y Muestra

Contemplando la población de la Florida Norte compuesta de aproximadamente 33.000 habitantes según datos estadísticos del 2015 en cuyo análisis se explaya los datos generales tomando como referencia desde niños hasta adultos.

Aplicando la siguiente fórmula se logró extraer la muestra estimada para las encuestas

$$n = \frac{N \times Z^2 \times p \times q}{d^2 \times (N - 1) + Z^2 \times p \times q}$$

N= Total de población (33.000 habitantes)

Za= Nivel de confianza 95% (Su coeficiente sería de 1,96)

P= Proporción estimada (Probabilidad a favor 50% = 0,5) 38

q= Probabilidad de fracaso 50% = 0,5

d= Error de muestra (precisión 5% = 0.05)

n= Resultado de la muestra (número de personas a encuestar)

$$\frac{33.000 \times 1.96^2 \times 0.50 \times 0.50}{0.05^2 \times (33.000 - 1) + 1.96^2 \times 0.50 \times 0.50}$$

n = 379.75    n = 380

De acuerdo al análisis realizado se puede determinar que la cantidad de personas a encuestar son 380 ciudadanos de La Florida Norte de Guayaquil.

## CAPITULO IV

### PRESENTACION DE RESULTADOS Y PROPUESTA

#### 4.1. Presentación De Resultados

En el presente Trabajo de Titulación se optará por generar una propuesta de solución al problema identificado, a través del diseño de un plan estratégico para el desarrollo urbanístico de una microciudad vertical en el sector de Florida Norte de Guayaquil. Esta decisión responde a la necesidad de plantear una alternativa viable, planificada y sostenible frente al crecimiento desordenado y la limitada disponibilidad de suelo urbano en dicha zona. El enfoque propositivo permitirá integrar elementos técnicos, sociales, económicos y ambientales que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, optimizando el uso del espacio mediante un modelo vertical que promueva la densificación responsable, el acceso a servicios básicos y la conectividad. Además, este enfoque genera un aporte concreto que puede ser utilizado como guía o referencia por entidades públicas o privadas interesadas en el desarrollo urbano de la ciudad.

#### 4.2. Análisis De Resultados DAFO

##### Fortalezas

- Desarrollo urbano novedoso: La microciudad vertical reúne viviendas, locales, facilidades y áreas comunes en un mismo lugar, aprovechando al máximo el terreno.
- Situación ventajosa: El norte de Florida destaca por su fácil acceso a importantes rutas y por el incremento de sus habitantes.
- Perspectiva ecológica: La idea plantea una movilidad unificada, menor impacto en la ciudad y mejor uso de los servicios.
- Adaptabilidad: Este modelo de microciudad tiene potencial para ser replicado en diversos puntos de Guayaquil que enfrenten retos similares en cuanto a densidad y servicios disponibles.

##### Debilidades

- Inversión inicial elevada: Los costos relacionados con la construcción, los servicios esenciales y las infraestructuras necesarias podrían representar un obstáculo financiero considerable.
- Cumplimiento normativo local: Las regulaciones vigentes en Guayaquil sobre el uso del suelo, las alturas permitidas y la densidad urbana podrían complicar su implementación.
- Complejidad administrativa: La colaboración requerida entre múltiples actores (gobierno local, comunidad, empresas) podría generar retrasos no deseados en el proyecto.
- Recepción ciudadana: La gente podría mostrar rechazo cultural a un estilo de ciudad vertical, diferente a la forma urbana común.

#### Oportunidades

- Aumento de la población de Guayaquil: La mayor necesidad de casas y servicios abre la puerta a proyectos compactos y elevados.
- Planes de densificación y renovación urbana: El ayuntamiento busca opciones para disminuir el crecimiento sin control y mejorar los servicios urbanos.
- Progresos técnicos: Sistemas avanzados de transporte, gestión del agua y electricidad pueden sumarse a la microciudad.
- Captación de dinero privado: El diseño puede atraer dinero de bienes raíces interesado en proyectos combinados de gran beneficio.

#### Amenazas

- Deficiencias en la infraestructura urbana actual: Problemas en el drenaje, el transporte externo y los servicios públicos podrían complicar la conexión.
- Entorno económico y social: Las crisis económicas o la escasez de dinero público/privado podrían frenar el proyecto.
- Variación climática y peligros naturales: Las inundaciones, el aumento del calor y los sucesos extremos podrían influir en la habitabilidad.
- Rivalidad de modelos de urbanización habituales: El crecimiento horizontal sigue siendo lo más común en el mercado de casas de Guayaquil.

### **4.3. Análisis De Territorio**

#### **4.3.1. Situación Actual En El Territorio E Indicadores De Selección**

Actualmente, la zona de Florida Norte está viviendo un cambio radical gracias a un programa de actuación integral, cuyo fin es mejorar la calidad de vida urbana y social de sus residentes. En el marco del programa "Barrio para Todos", se han ejecutado proyectos relevantes como la mejora de calles mediante pavimentación, la renovación de espacios de recreación, labores de poda de árboles y limpieza general, lo cual ha impactado positivamente a más de 3,700 personas en aproximadamente 931 propiedades. Asimismo, en este sector se ha observado un incremento en la cohesión vecinal y un mayor acceso a los servicios que ofrece la municipalidad, así como a iniciativas educativas de carácter ambiental, lo que refuerza el sentido de pertenencia y mejora la calidad de vida en general.

Estos progresos demuestran que, pese a que esta zona ha lidiado históricamente con carencias en infraestructura y planificación, se encuentra en un proceso de renovación urbana, lo que la transforma en un punto clave para el diseño de un plan urbanístico que aproveche estas dinámicas y las complemente con un desarrollo vertical que sea sostenible y moderno. Entre los criterios considerados para actuar en esta área, destacan la concentración de población, el nivel de deterioro urbano existente, la débil organización vecinal anterior a estas acciones, y la posibilidad de elevar la calidad de vida por medio de un método integral y con la participación de todos.

### **4.4. Presentación De Propuesta**

#### **4.4.1. Descripción General Del Manual De Estrategias**

#### **ESTRATEGIAS FÍSICAS**

##### **1. Zonificación funcional por niveles (mezcla vertical de usos)**

- **Planta Baja:**

Principalmente dedicado a negocios y servicios accesibles a todos.

Aquí encontramos desde tiendas locales y cafés, hasta oficinas de información y mercados pequeños.

Frentes de edificación dinámicos que promueven un ambiente seguro y vibrante en las calles.

- **Planta Alta:**

Unidades residenciales para diversas familias, con una densidad poblacional moderada.

Diseñadas para ajustarse a las necesidades de diferentes tipos de hogares.

- **Azoteas y terrazas:**

Áreas compartidas que ofrecen jardines, sitios de encuentro, cultivos vecinales y sistemas solares.

Unión del espacio habitable con la producción urbana, disminuyendo traslados y favoreciendo el equilibrio ecológico.

### **Propuestas:**

#### **Planta baja**

- **Plan de trabajo 1:** Designar locales a nivel de calle para negocios y servicios esenciales (comercios locales, cafés, centros vecinales).
- **Plan de trabajo 2:** Crear frentes de edificios dinámicos con escaparates grandes y entradas que promuevan el contacto con los viandantes.
- **Plan de trabajo 3:** Acondicionar la vía pública para peatones buscando un entorno agradable y que invite a quedarse (aceras anchas, mobiliario urbano, zonas verdes).

Jan Bazant menciona que las calles deben ser vivas con lo cual la arquitectura debe interactuar con el peatón fomentando el encuentro y la vitalidad urbana. En cambio, Jan Gehl enfatiza la importancia de la interacción social y seguridad mediante por medio del comercio y servicios y sus calles deben estar diseñadas para el peatón con el fin de promover y permanencia con espacios confortables y atractivos

#### **Planta Alta**

- **Plan de trabajo 1:** Planificar viviendas multifamiliares diversas para diferentes estructuras familiares conformadas de un mínimo de 3 y máximo 5 integrantes.
- **Plan de trabajo 2:** Incorporar soluciones arquitectónicas para iluminación natural y ventilación cruzada.
- **Plan de trabajo 3:** Establecer lineamientos para uso y mantenimiento de espacios comunes, promoviendo convivencia.

- **Plan de trabajo 4:** Garantizar accesibilidad universal en accesos y circulaciones internas.

Para una mejor experiencia de habitad es importante la importancia de la calidad ambiental interna y como principio fundamental para ciudades en la promover la inclusión de acuerdo a Jan Gehl y de acuerdo a Jan Bazant la clave para el éxito de espacios colectivos se enfatiza la gestión comunitaria

### **Terrazas y azoteas**

- **Plan de trabajo 1:** Diseñar terrazas comunales con jardines urbanos para esparcimiento y encuentro.
- **Plan de trabajo 2:** Crear espacios multifuncionales en azoteas para actividades recreativas y culturales.

El diseño de terrazas comunales fomenta la salud mental y la interacción social del entorno urbanos densos, al mismo tiempo crea espacios multifuncionales como actividades recreativas y culturales, según a Jan Gehl.

Normativa que aplica es la ordenanza Sustitutiva de edificaciones y construcciones del cantón guayaquil, porque va de acuerdo al Art.1 donde tiene como objeto establecer las normas básicas que sobre edificaciones y construcciones deberán sujetarse las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir a la Municipalidad al respecto.

### **ANTES**

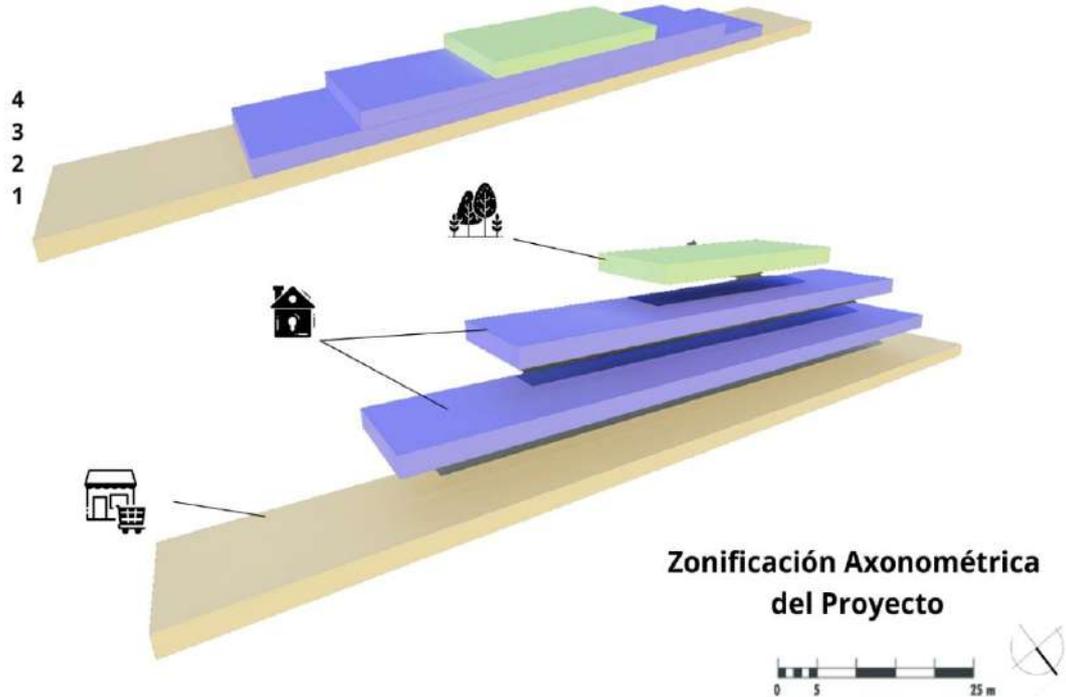
**Ilustración 44 Zonificación funcional por niveles Actual**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

Ilustración 45 Zonificación funcional por niveles Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## 2. Reorganización integral del sistema vial

- **Movilidad sustentable al alcance de todos:**

Creación de áreas de circulación calmada bajando la rapidez de los coches.

Darle más importancia a la seguridad de quienes caminan y andan en bici.

- **Vías para compartir:**

Distribuir equitativamente el área entre personas, bicis y autos.

Fomentar un entorno más social y amigable.

- **Paseos arbolados y senderos verdes:**

Unir parques, plazas, colegios y paradas de transporte colectivo.

- **Círculo de bicis protegido:**

Separado del paso de los automóviles.

Señales claras y mobiliario urbano para asegurar un uso fácil y constante.

## 1. Movilidad sustentable al alcance de todos

- **Plan de trabajo 1:** Creación de áreas de circulación calmada bajando la rapidez de los coches

## ANTES

**Ilustración 46 Reorganización integral del sistema vial Actual**



Elaborado por Barreto Sánchez, A; Flores Calderón, M (2025)

## DESPUÉS

**Ilustración 47 Reorganización integral del sistema vial Propuesta**

Diseño de zonas de tráfico lento con velocidad vehicular reducida



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

- **Plan de trabajo 2:** Darle más importancia a la seguridad de quienes caminan y andan en bicicletas

El diseño de las calles invita a caminar y que sean seguros para los ciudadanos dando como resultado una mejor interacción social mediante la reducción de la velocidad vehicular (limitada a 30 km/h) priorizando a los peatones y ciclistas y el diseño de los espacios públicos.

## ANTES

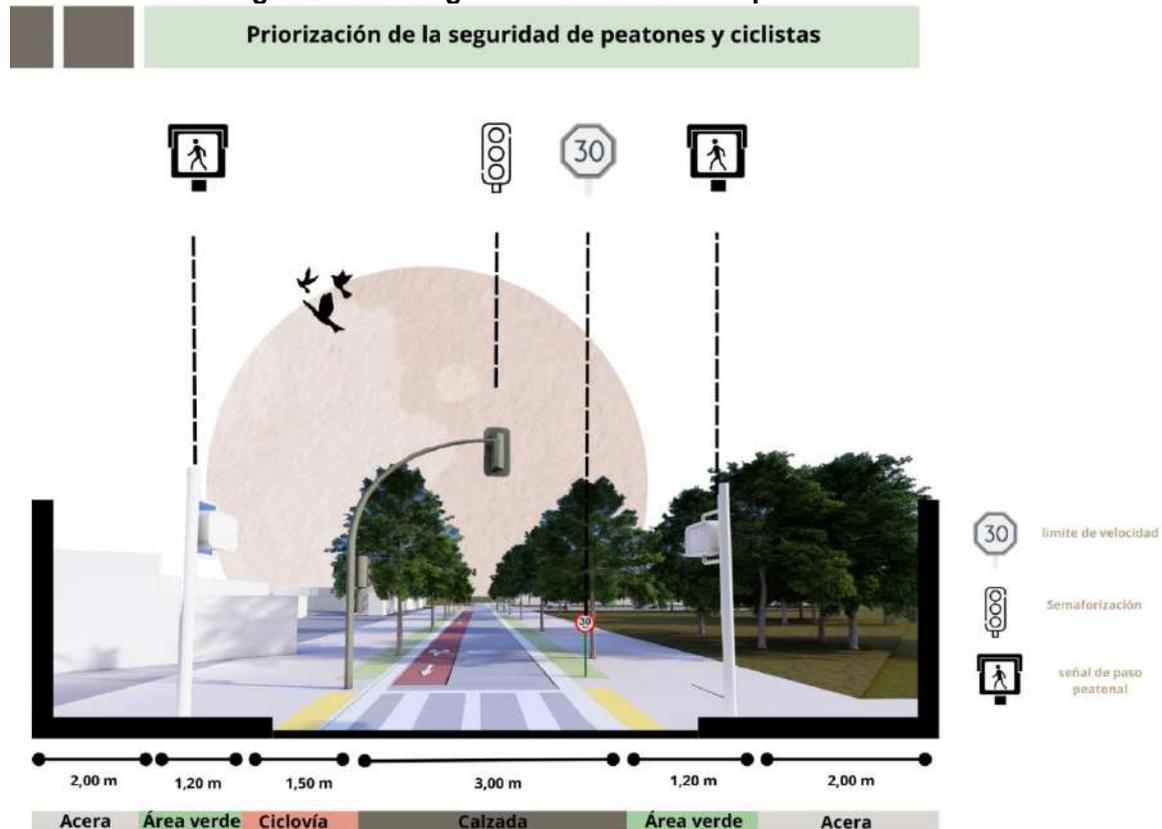
Ilustración 48 Reorganización integral del sistema vial Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

Ilustración 49 Reorganización integral del sistema vial Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## 2. Calles compartidas

- **Plan de trabajo 1:** Armonizar la convivencia vial, priorizando a viandantes, ciclistas y automotores.

### ANTES

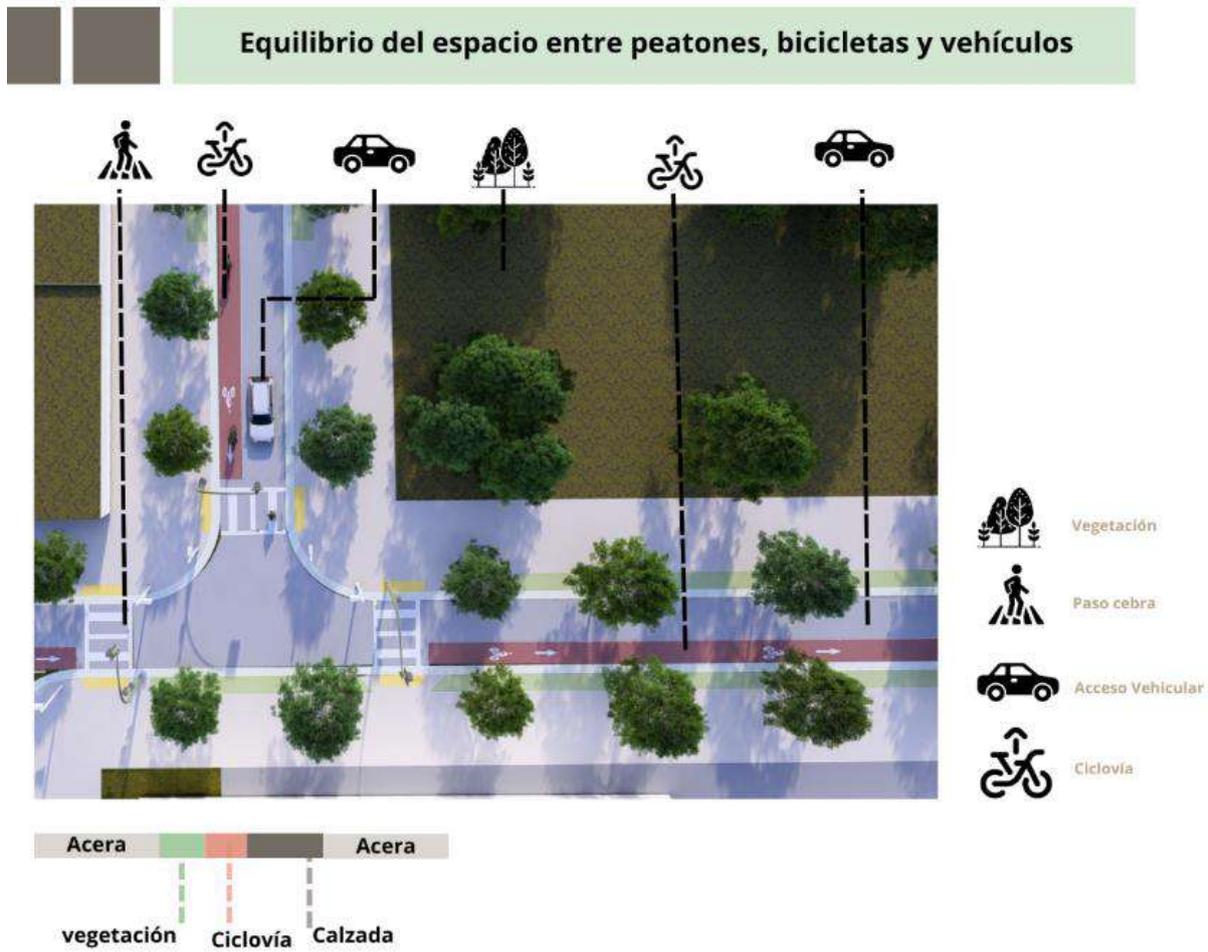
Ilustración 50 Reorganización integral del sistema vial



● Área de intervención  
Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### DESPUÉS

Ilustración 51 Reorganización integral del sistema vial Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

- **Plan de trabajo 2:** Fomentar un entorno que impulse la interacción social y el bienestar ciudadano.

**ANTES**

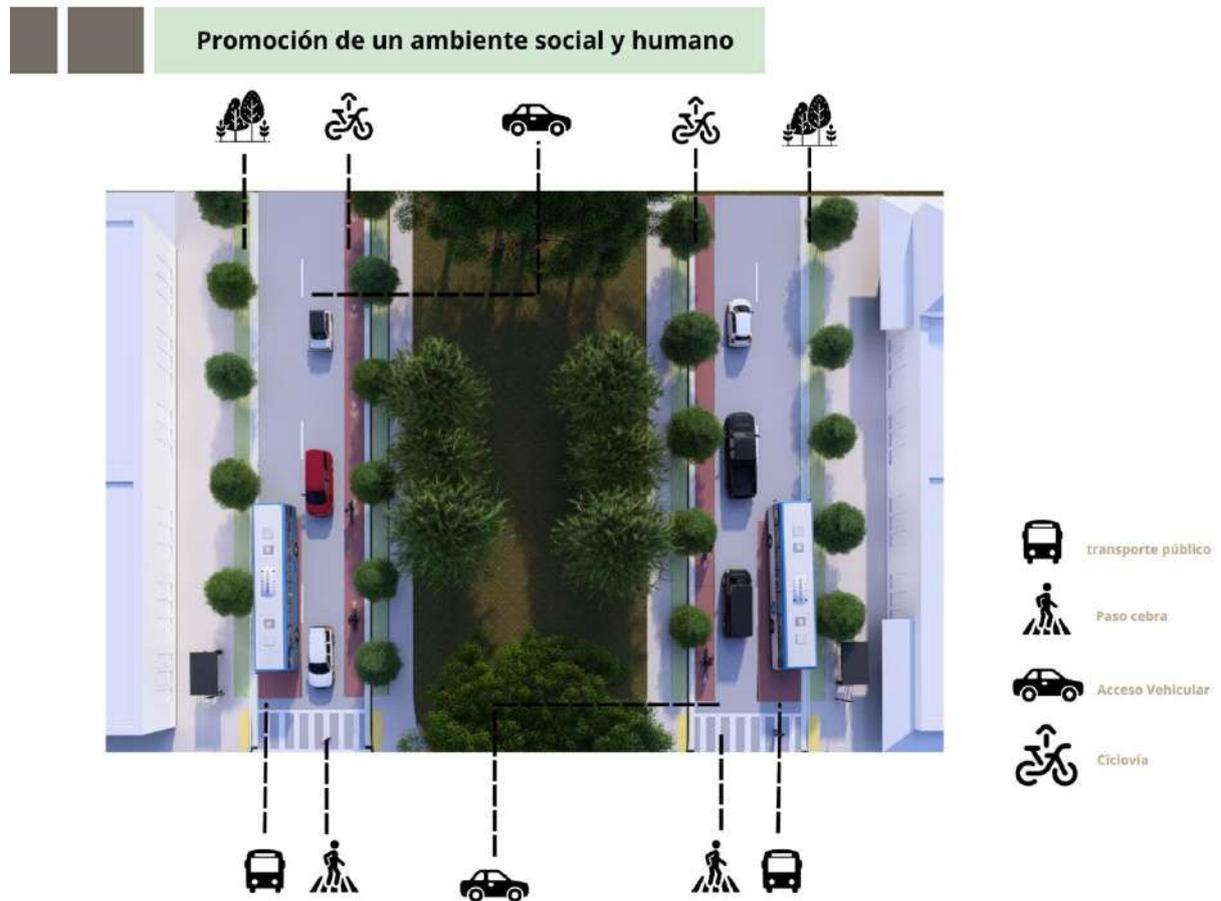
Ilustración 52 Reorganización integral del sistema vial Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**DESPUÉS**

Ilustración 53 Reorganización integral del sistema vial Propuesta



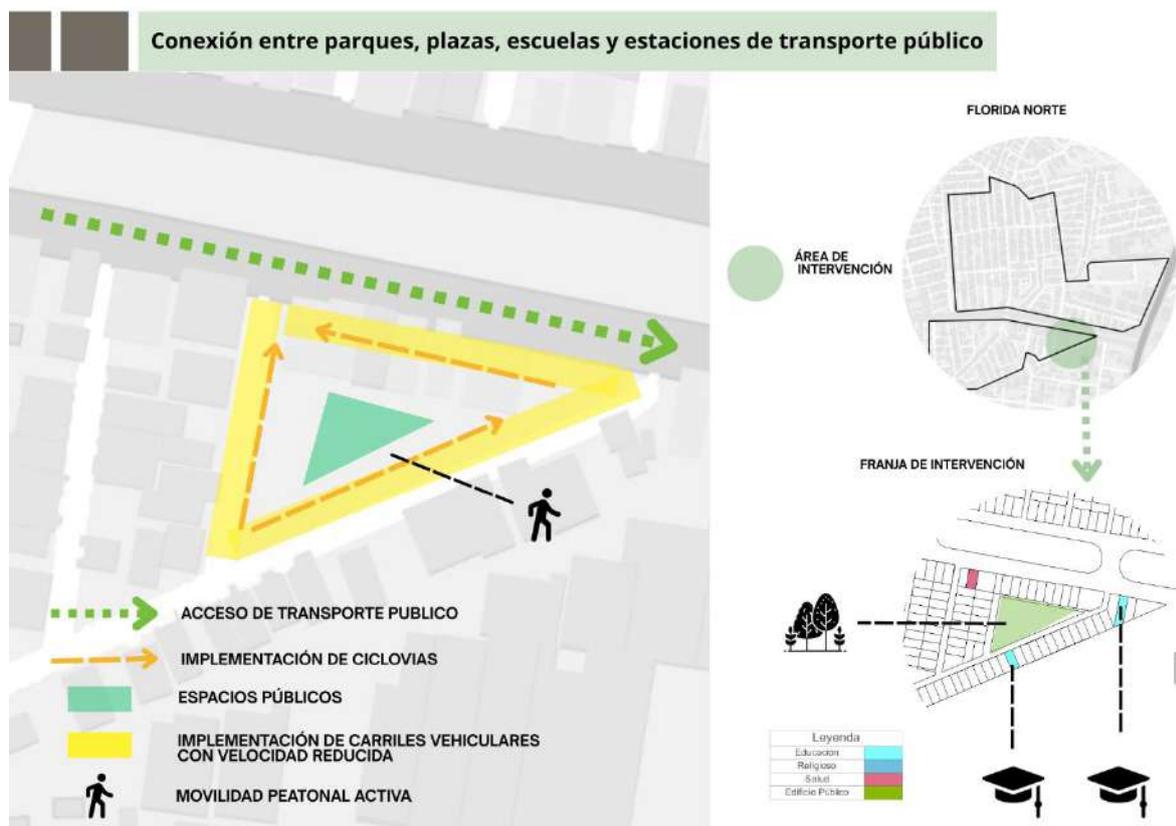
Elaborado por Barreto y Flores (2025)

La creación de patrones urbanos fomente la convivencia y el sentido de comunidad. La vitalidad urbana se logra mediante la mezcla de usos y la presencia constante de personas. A su vez la coexistencia de diferentes modos de transporte en un mismo espacio.

### 3. Bulevares arbolados y ejes verdes

- **Plan de trabajo 1:** Unir zonas verdes, centros educativos y paradas de transporte

Ilustración 54 Bulevares arbolados y ejes verdes



Elaborado por Barreto Y Flores (2025)

Se proyectarán espacios que incorporen la naturaleza como eje articulador, priorizando la movilidad peatonal y ciclista mediante corredores verdes interconectados. Siguiendo a Jan Gehl, se diseñarán a escala humana para propiciar la convivencia y el confort climático. Con base en Christopher Alexander, se integrarán patrones que generen recorridos atractivos y seguros, mientras que, según Kevin Lynch, estos ejes funcionarán como sendas y nodos que mejoren la orientación y refuercen la identidad urbana.

#### 4. Red de ciclovías seguras

- **Plan de trabajo 1:** Rutas para bicis separadas del tráfico de coches y camiones

#### ANTES

Ilustración 55 Red de ciclovías seguras Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

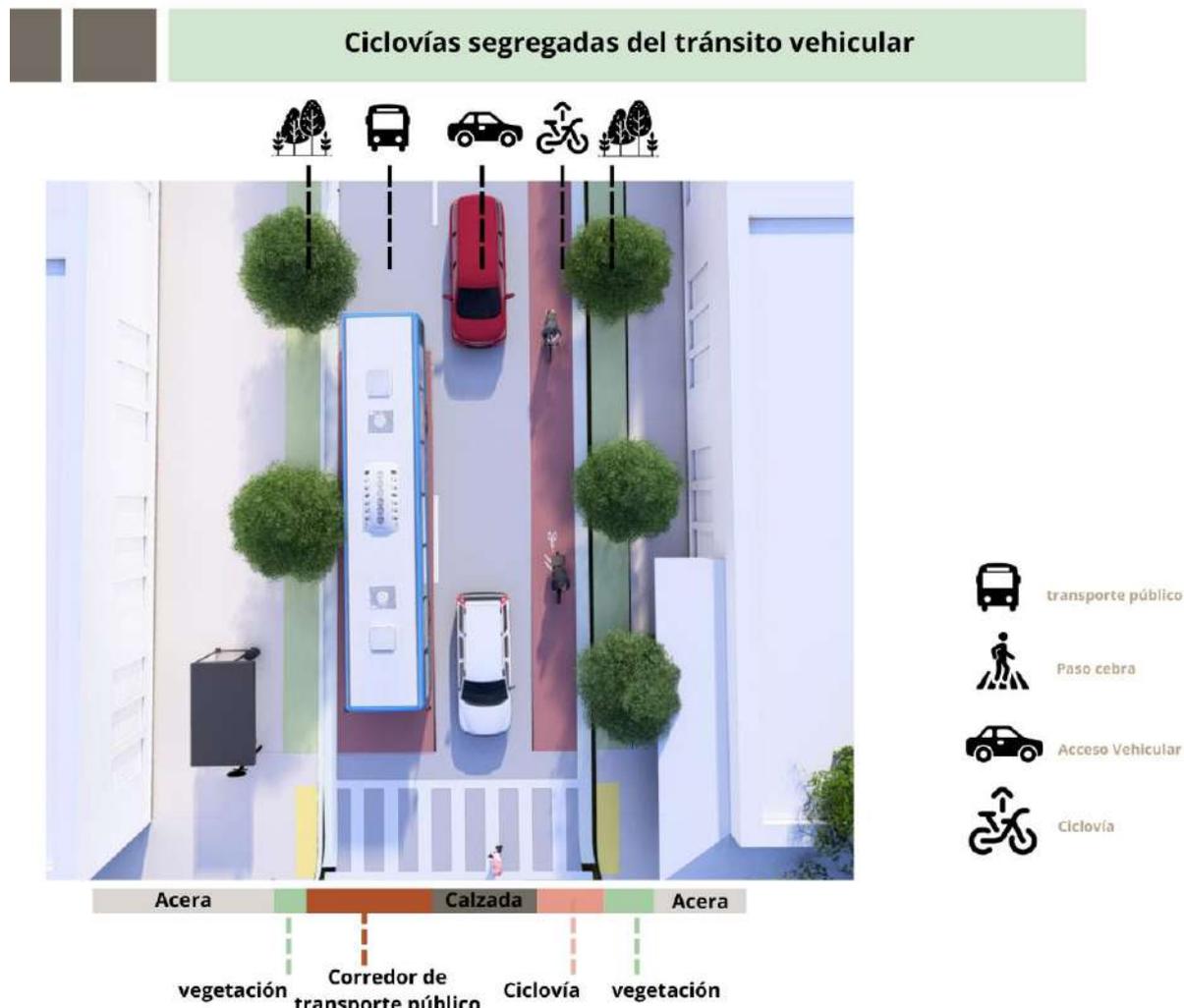
#### DESPUÉS

Ilustración 56 Red de ciclovías seguras Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Ilustración 57 Red de ciclovías seguras Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

- **Plan de trabajo 2:** Poner señales claras y equipamiento urbano para un uso fácil

Siguiendo los principios de Jan Gehl, se plantea el diseño de entornos e infraestructuras que prioricen la seguridad, comodidad y uso continuo de las ciclovías, fomentando su integración en la vida cotidiana de la ciudad. Inspirados en Christopher Alexander, estos espacios incorporarán patrones urbanos que aseguren una movilidad ciclista armoniosa y protegida, vinculando de forma coherente distintos sectores. Conforme a la visión de Kevin Lynch, se implementarán señales, hitos y delimitaciones claras que faciliten la orientación, diferencien los modos de transporte y fortalezcan la legibilidad del entorno urbano.

Los siete programas de acción señalados están intrínsecamente vinculados a las bases y sugerencias para el trazo de una infraestructura que integre a los ciclistas y a una organización urbana que sea segura y acogedora para ciclistas y viandantes. Si bien no se indica de forma manifiesta, concuerdan con los conceptos de “Creación de áreas de tránsito pausado con velocidad de coches menor y énfasis en la protección de personas a pie y en bicicletas”, “Armonización del área entre viandantes, bicicleta y autos”, “Carriles bici separados del tránsito de coches, letreros correctos y equipamiento urbano”, según el manual ecuatoriano de ciclo infraestructura y micromovilidad.

## ANTES

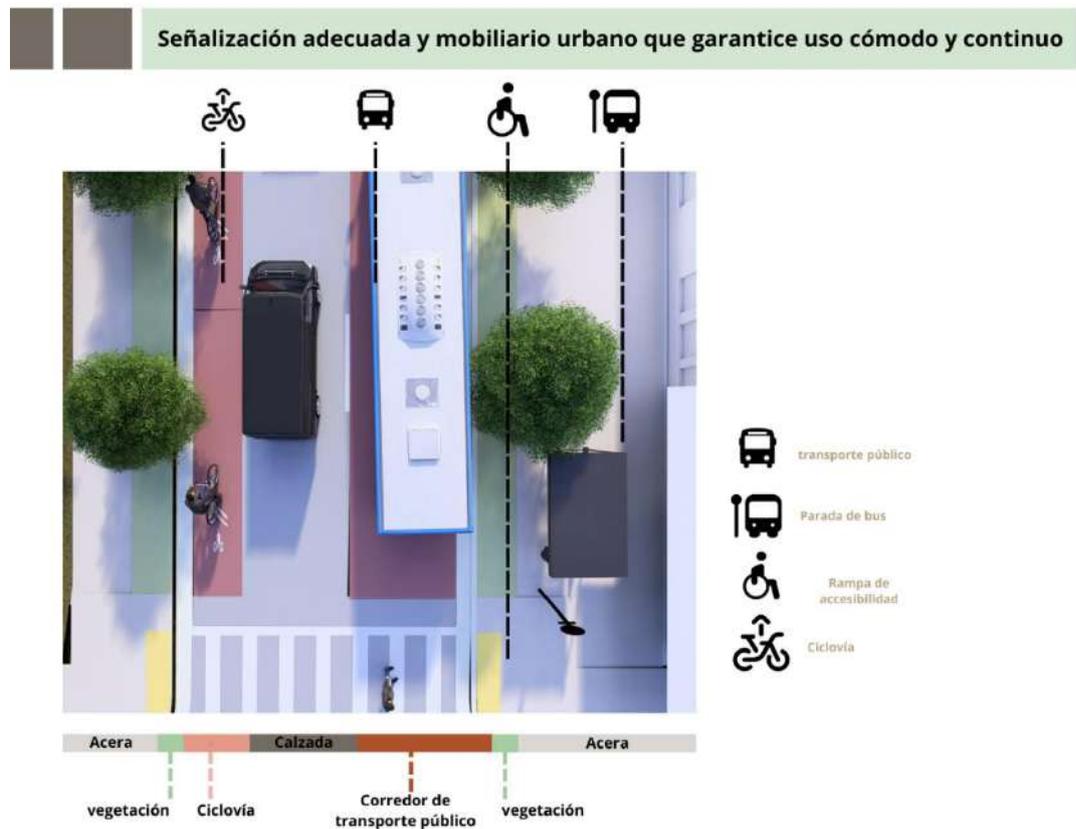
**Ilustración 58 Red de ciclovías seguras Actual**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

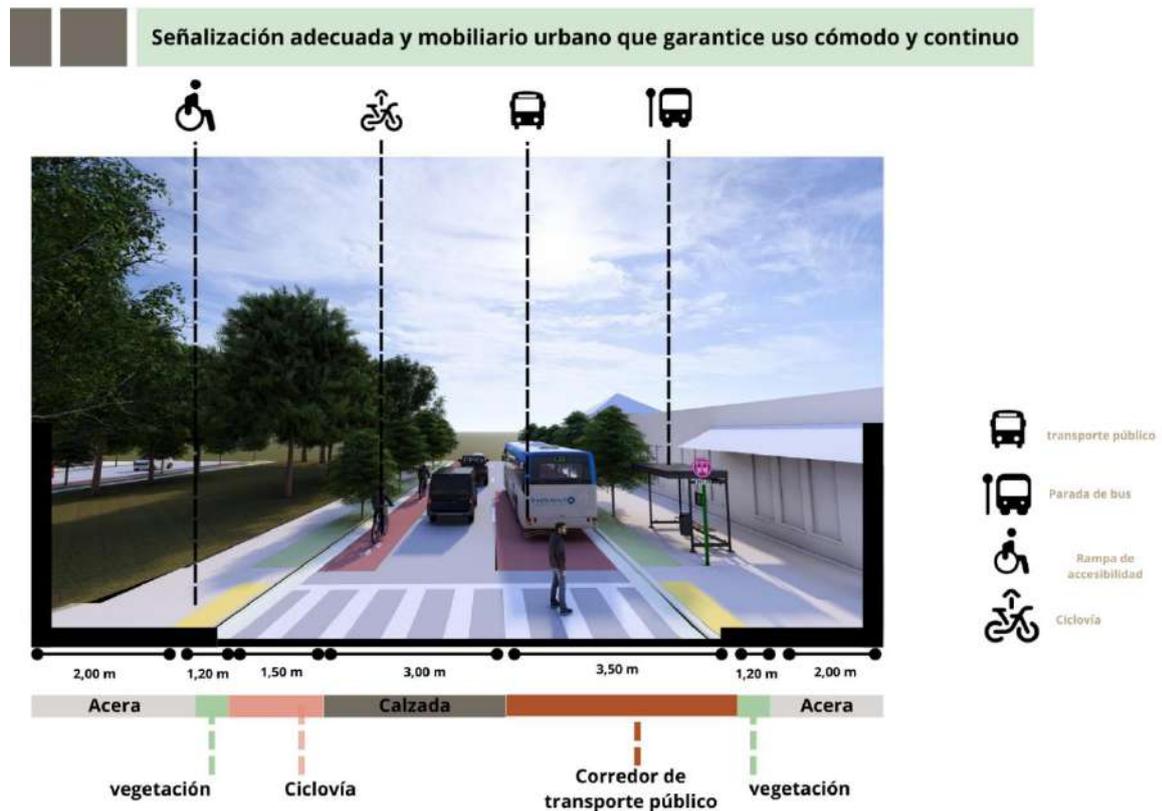
## DESPUÉS

Ilustración 59 Red de ciclovías seguras Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Ilustración 60 Red de ciclovías seguras Propuesta



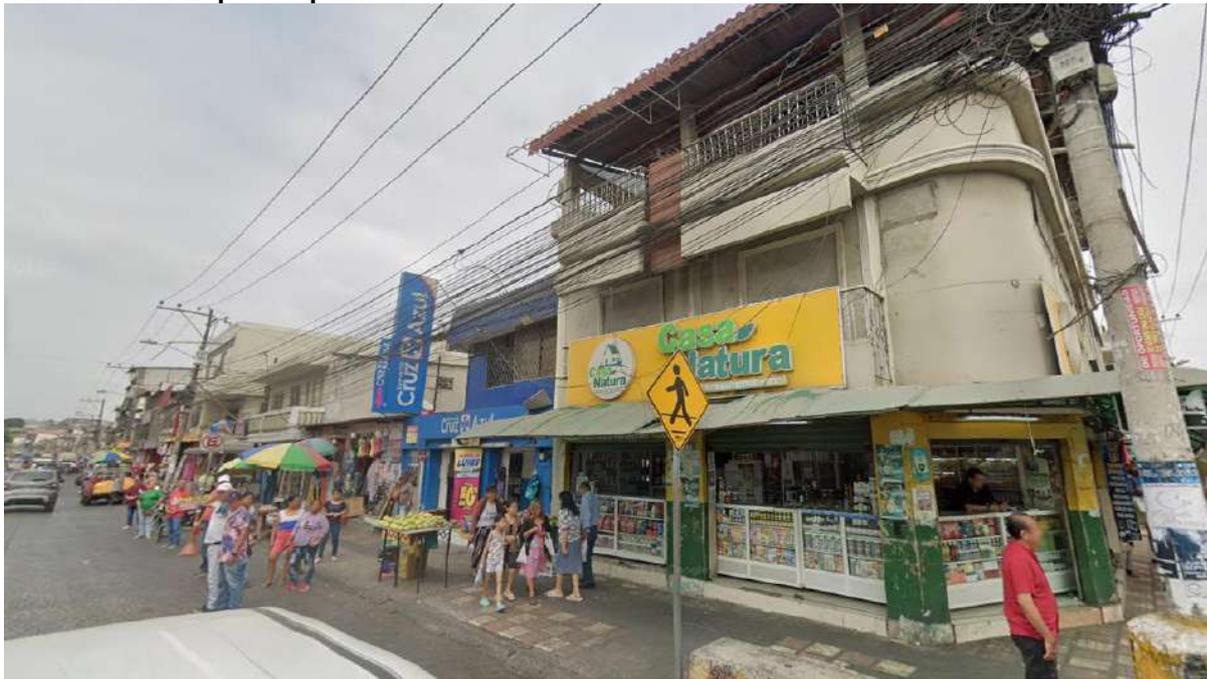
Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### 3. Espacios públicos en altura

- Diseño de pequeños parques, zonas ajardinadas y espacios vecinales en las azoteas, los niveles superiores o entre los pisos de construcciones de tamaño mediano y grande.
- Enlace de edificios a través de senderos ajardinados o terrazas de uso común.
- Aumento de las áreas verdes sin necesidad de usar más terreno.
- Incorporación a la red ecológica con cubiertas vegetales y alternativas inspiradas en la naturaleza.

#### ANTES

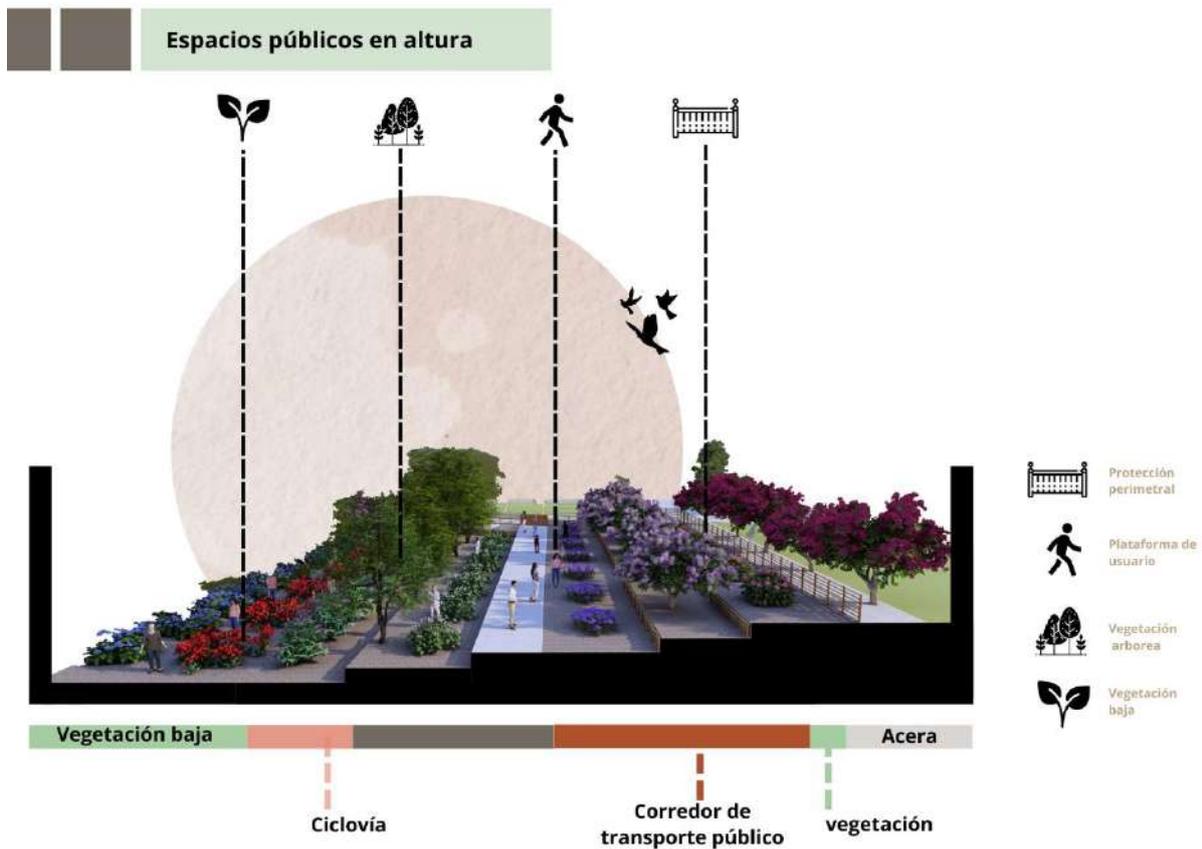
Ilustración 61 Espacios públicos en altura Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

#### DESPUÉS

## Ilustración 62 . Espacios públicos en altura Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

- Zonas en altura concebidas como sitios protegidos para la reunión, el esparcimiento y la relajación.

### 4. Densificación controlada

- Se considerarán únicamente aquellos terrenos que presenten un nivel adecuado de:

Fácil acceso.

Servicios básicos instalados.

Disponibilidad de conexión a redes.

- El aumento en la altura permitida o en la capacidad de edificación se autorizará únicamente en propiedades próximas a:

Rutas de transporte colectivo.

Suministro de agua, alcantarillado, electricidad e instalaciones comunitarias.

- Requisitos indispensables para todo proyecto:

Considerar medidas de protección al medio ambiente (ventilación natural, uso de agua de lluvia, zonas verdes).

Reservar un porcentaje para viviendas de bajo costo.

Usar parte del espacio adicional para crear o ceder más áreas de uso común.

- Asegurar que una mayor concentración de población no afecte negativamente a la ciudad ni a sus servicios

### **1. Lotes elegibles con parámetros mínimos (accesibilidad, infraestructura, conectividad)**

- **Plan de trabajo 1:** Señalar terrenos que ofrezcan fácil acceso a pie y en transporte público, suministro de agua, desagüe, luz, y buenas conexiones viales para su posible densificación.

Siguiendo a Jan Gehl, concentrar la densificación en áreas que ya disponen de infraestructura garantiza un crecimiento compacto sin afectar la calidad de vida urbana. De acuerdo con Kevin Lynch, definir con claridad estos nodos de mayor intensidad constructiva contribuye a mejorar la legibilidad del entorno y a reforzar la estructura visual de la ciudad.

El texto se basa en la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos del Cantón Guayaquil, que establece que solo se considerarán aptos para nuevos desarrollos o procesos de densificación aquellos terrenos que cuenten con servicios básicos como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, además de tener acceso garantizado a través de vías públicas. También, la normativa exige verificar la accesibilidad peatonal y del transporte público como una condición para asegurar la integración urbana y la sostenibilidad del crecimiento. Por tanto, la identificación de lotes bajo estos criterios asegura el cumplimiento normativo, optimiza la inversión en infraestructura y favorece un desarrollo urbano ordenado.

### Ilustración 63 Lotes elegibles con parámetros mínimos Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## 2. Incremento de altura o coeficiente en predios cercanos a transporte e infraestructura

- **Plan de trabajo 1:** Permitir edificabilidad vertical adicional (mayor CUS/COS y altura) sólo en predios junto a corredores de transporte público y redes básicas, para optimizar recursos existentes.

Concentrar el desarrollo urbano cerca de las redes de transporte potencia la eficiencia de los desplazamientos y dinamiza la actividad de la ciudad, según lo planteado por Jane Jacobs. Asimismo, Jan Bazant señala que ubicar la densidad de manera estratégica refuerza la capacidad de la ciudad para adaptarse y mantener su funcionamiento frente a distintos desafíos.

Autorizar un incremento en la altura de las edificaciones y en los índices de ocupación y uso del suelo únicamente en terrenos ubicados sobre ejes de transporte público y con acceso a infraestructura básica, con el fin de aprovechar de forma eficiente los recursos urbanos ya instalados. Según la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil, en las áreas clasificadas como corredores

comerciales o de servicios es posible ampliar significativamente la intensidad edificatoria, llegando incluso a duplicar la permitida en otras zonas.

## ANTES

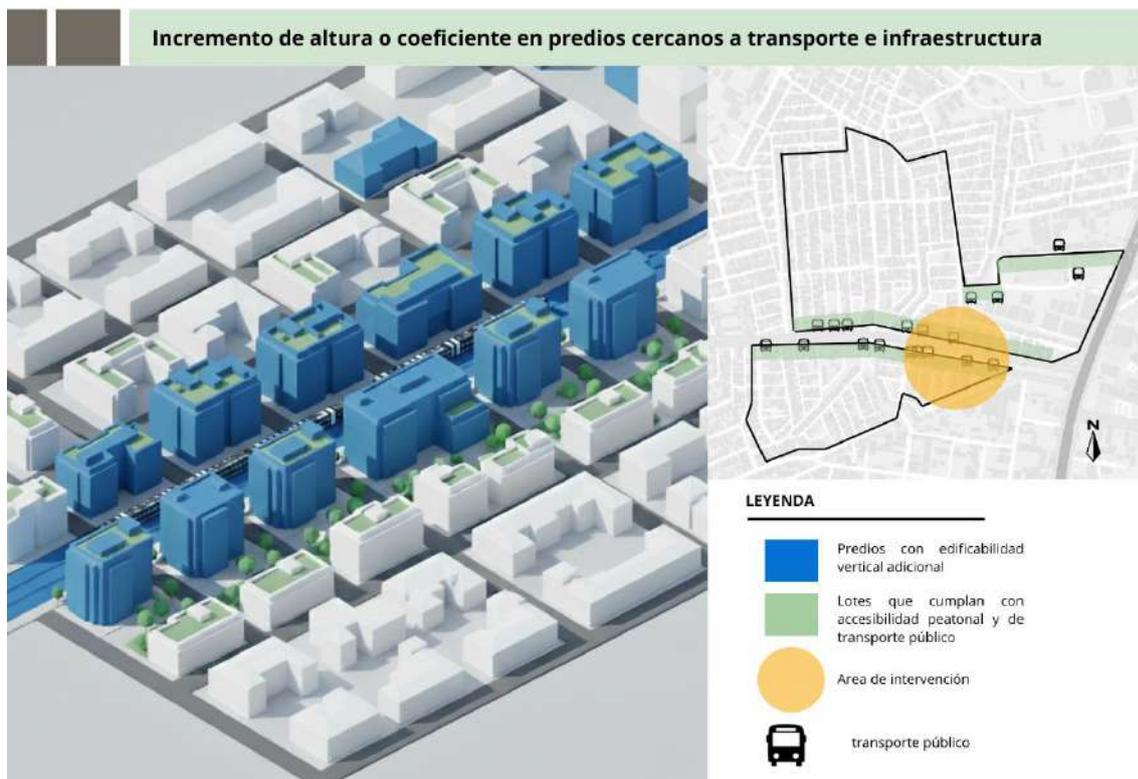
Ilustración 64 Coeficiente en predios cercanos a transporte e infraestructura Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

Ilustración 65 Coeficiente en predios cercanos a transporte e infraestructura Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### 3. Condiciones obligatorias para proyectos densificados

- **Plan de trabajo 1 (Sostenibilidad ambiental):** Implantar ventilación pasiva, sistemas de captación de aguas lluvias y espacios verdes en edificios densificados.

#### ANTES

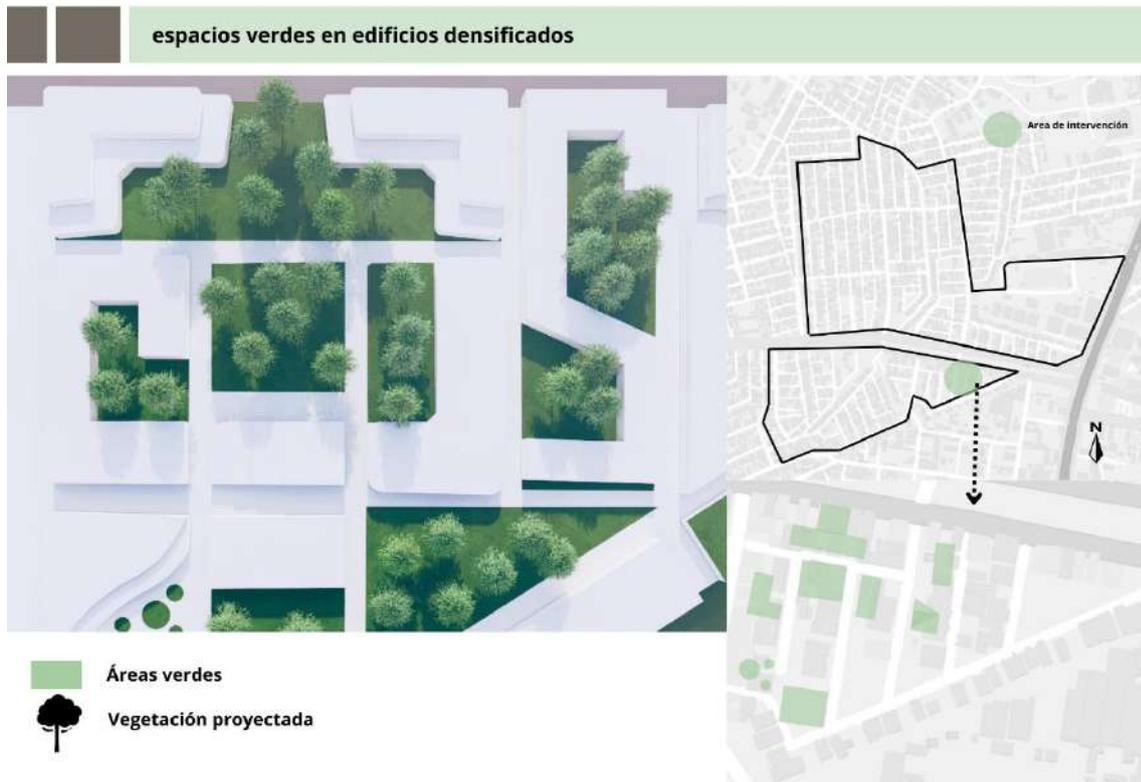
Ilustración 66 Condiciones obligados para proyectos densificados Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

#### DESPUÉS

**Ilustración 67 Condiciones obligados para proyectos densificados Propuesta**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

**Ilustración 68 Condiciones obligados para proyectos densificados Propuesta**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)



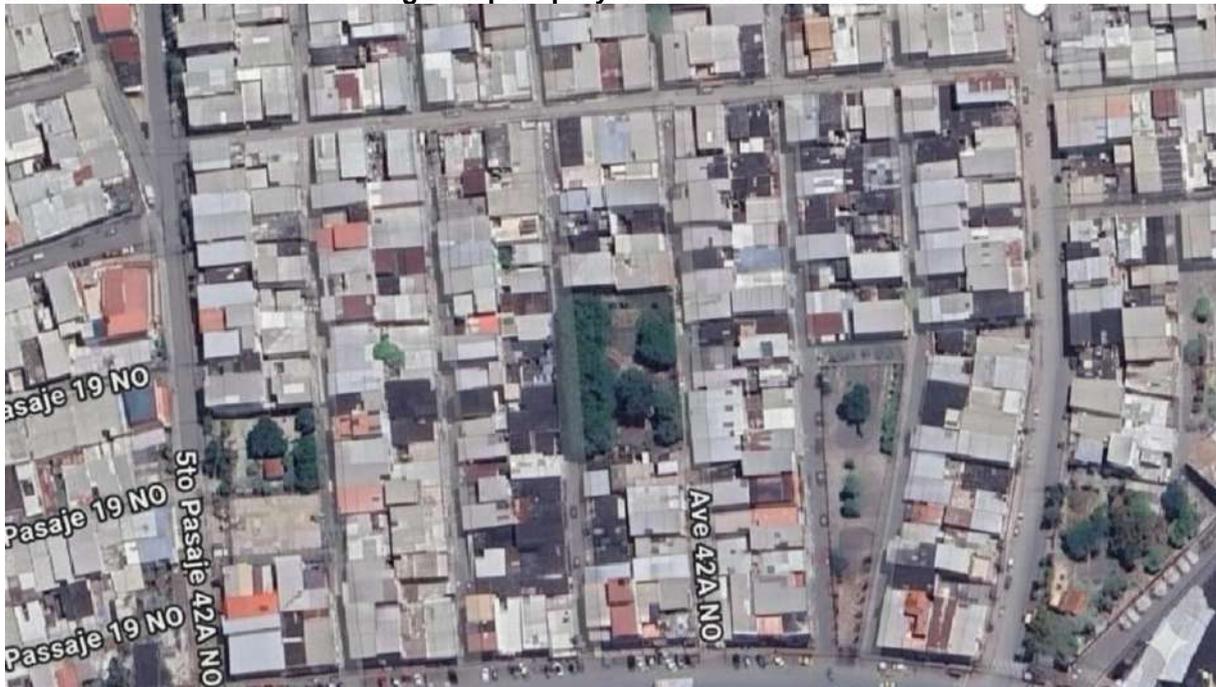
manera complementaria, Jan Bazant sostiene que mantener diversidad socioeconómica en los barrios favorece la sostenibilidad y resiliencia del entorno urbano.

Orientado a la vivienda de interés social, se trata de la ordenanza de las tramas y desarrollos urbanos, que se trata de mezclar la vivienda social en los grandes planes de la ciudad Cuando reservamos un poco de espacio para este tipo de vivienda, nos aseguramos de que todo esté por el libro, estamos ayudando a todos a tener una oportunidad justa en un hogar, y estamos cultivando la ciudad de una manera que se trata

- **Plan de trabajo 3.- (Espacios públicos adicionales):** Reservar parte de nueva edificabilidad para crear o ceder espacios públicos, como plazas o terrazas comunitarias.

## ANTES

Ilustración 70 Condiciones obligados para proyectos densificados Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

## Ilustración 71 Condiciones obligados para proyectos densificados Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Según Christopher Alexander, los espacios comunitarios centrales son fundamentales para fomentar la cohesión social dentro de la ciudad. De manera complementaria, Jan Gehl destaca que la interacción social se potencia cuando estos espacios son accesibles, funcionales y diseñados pensando en las necesidades de los habitantes.

Todo se trata de hacer más lugares públicos, siguiendo las reglas de uso de la tierra y planes de gestión. Al reservar algo de espacio en la nueva construcción para lugares de reunión públicos u otras áreas comunales, nos aseguramos de que los proyectos se adhieran a las reglas, aumentan la calidad de vida de los lugareños y alientan a las personas a mezclarse, manteniendo el crecimiento de la ciudad.

### 4. Garantizar calidad urbana y servicios existentes intactos

- **Plan de trabajo 1:** Evaluar que la nueva densidad no sobrecargue infraestructura ni degrade la calidad urbana — mediante análisis de impacto y monitoreo continuo.

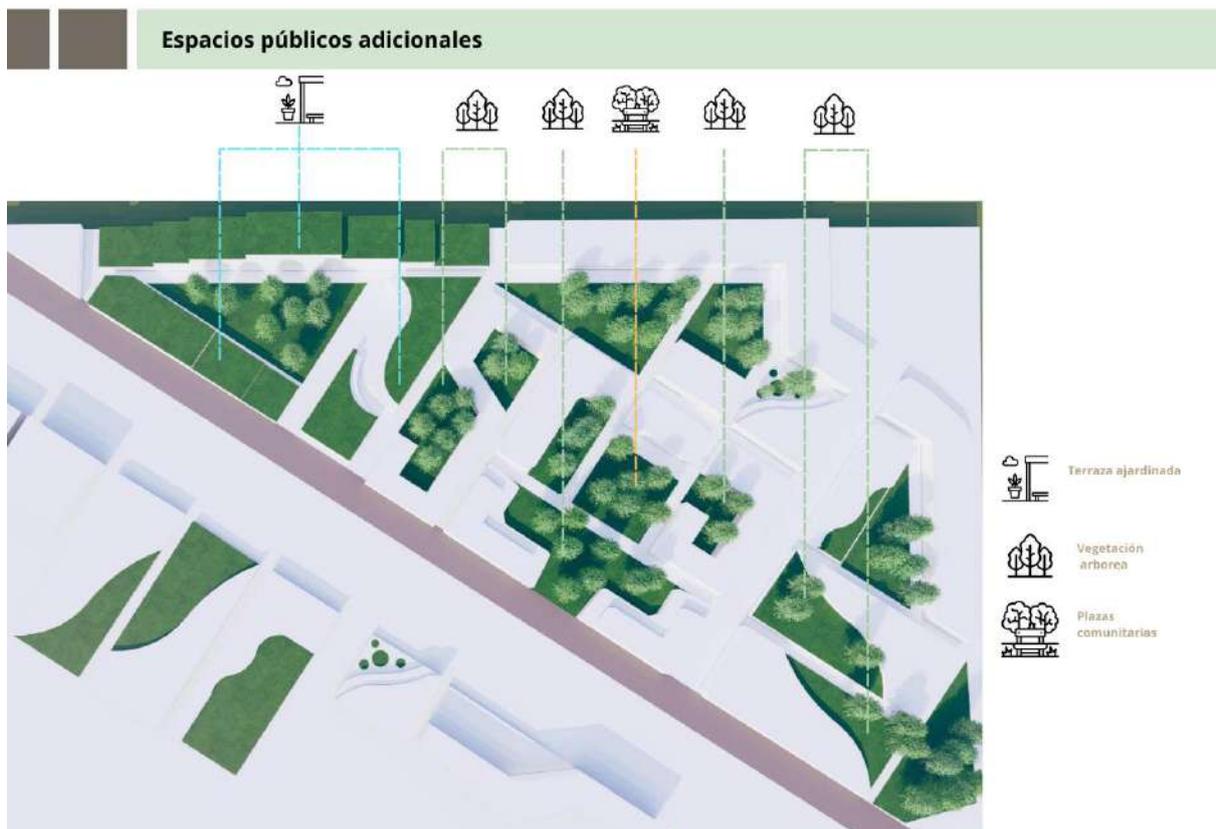
**Ilustración 72 Garantizar calidad urbana y servicios existentes intactos Actual**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

**Ilustración 73 Garantizar calidad urbana y servicios existentes intactos Propuesta**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

De acuerdo Kevin Lynch, mantener un equilibrio entre la densificación y la escala urbana es clave para preservar la legibilidad del entorno y el confort de los habitantes. Además, Jane Jacobs destaca que, al densificar, es crucial pensar en si la infraestructura actual puede soportarlo, para no acabar con la ciudad hecha un desastre y asegurar que el desarrollo sea sostenible a largo plazo.

Esto se apoya en la Normativa de Construcción de Reemplazo, que pone topes bien definidos a cuánta gente puede vivir en un área, al porcentaje del terreno que se puede construir (COS), cuánto se puede construir en vertical (CUS) y qué tan altos pueden ser los edificios. Estudiar si esa nueva densidad no va a sobrecargar los servicios existentes ni dañar el aspecto de la ciudad —con estudios de impacto y vigilando de cerca— ayuda a que se cumplan las reglas, asegura que la ciudad crezca de manera organizada y que los barrios donde vive más gente sigan siendo lugares agradables y prácticos para vivir.

## **ESTRATEGIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS DESARROLLADAS**

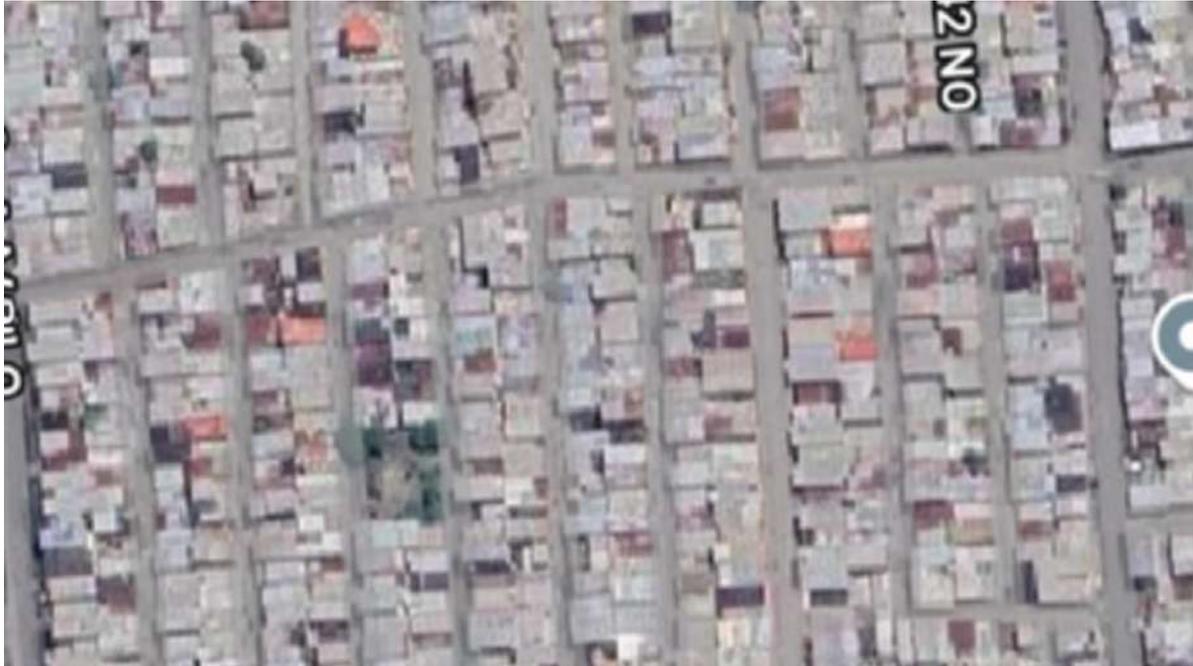
### **1. Desarrollo habitacional inclusivo con uso de suelo mixto**

Se propone una urbe que asegure la inclusión social y la pluralidad económica a través de la combinación de los propósitos del terreno y de las clases de domicilios.

- Estructura de las viviendas: la simultaneidad de moradas de ayuda social, promedio y sin costo en el mismo sitio o plan, impidiendo la separación según el nivel de las entradas.
- Entrada global: los aposentos ajustados para sujetos con movimiento limitado y a proximidad de los materiales vitales (colegios, sanatorios, movilidad común).
- Anexión urbana: las áreas de estadía se juntan con el comercio próximo, utilidades y sitios públicos, animando el trato y bajando los viajes de un lugar a otro.
- Bases de igualdad: reparto balanceado de áreas verdes, materiales y utilidades entre todas las zonas, sin beneficio de un grupo económico sobre otro.

## **ANTES**

### Ilustración 74 Desarrollo habitacional inclusivo con uso de suelo mixto Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### Ilustración 75 Desarrollo habitacional inclusivo con uso de suelo mixto Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Este sistema pretende levantar vecindarios unidos, confiables y prácticos, en las que la variedad sea un componente de auge social.

## 1. Composición habitacional — Coexistencia de viviendas de interés social, media y libre

- **Plan de Trabajo 1:** Poner en marcha un esquema de edificación vertical mixta en la microciudad, que contemple que cada edificio o complejo incluya al menos un 30% de vivienda social, un 40% de vivienda media y un 30% de vivienda libre, garantizando la integración en todos los niveles.

### ANTES

Ilustración 76 Composición habitacional Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### DESPUÉS

## Ilustración 77 Composición habitacional Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Tal como observó Jane Jacobs, la coexistencia de distintos residentes y niveles económicos en un mismo lugar ayuda a consolidar la energía de la ciudad. Asimismo, Jan Bazant indica que la combinación socioeconómica impulsa la resistencia y unión de la comunidad, fomentando un ambiente más activo y perdurable. Esto se basa en la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos de Guayaquil (Art. 35), que apoya la mezcla de funciones y la variedad de tipos en las construcciones urbanas. Al establecer un sistema de vivienda vertical que combine vivienda social, media y libre en porcentajes establecidos, se asegura la integración social, se impulsa la unión vecinal y se verifica que las edificaciones aporten a un desarrollo urbano balanceado y diverso, cumpliendo con las directrices normativas de la ciudad.

### 2. Accesibilidad universal — Unidades adaptadas y cercanas a equipamientos

- **Plan de trabajo 1:** Asegurar que cada acceso y al menos 10 de cada 100 viviendas se doten de características que faciliten el desplazamiento de personas con movilidad reducida. Simultáneamente, los ingresos a los

condominios han de estar a menos de 400 metros de paradas de transporte público, clínicas y escuelas.

## ANTES

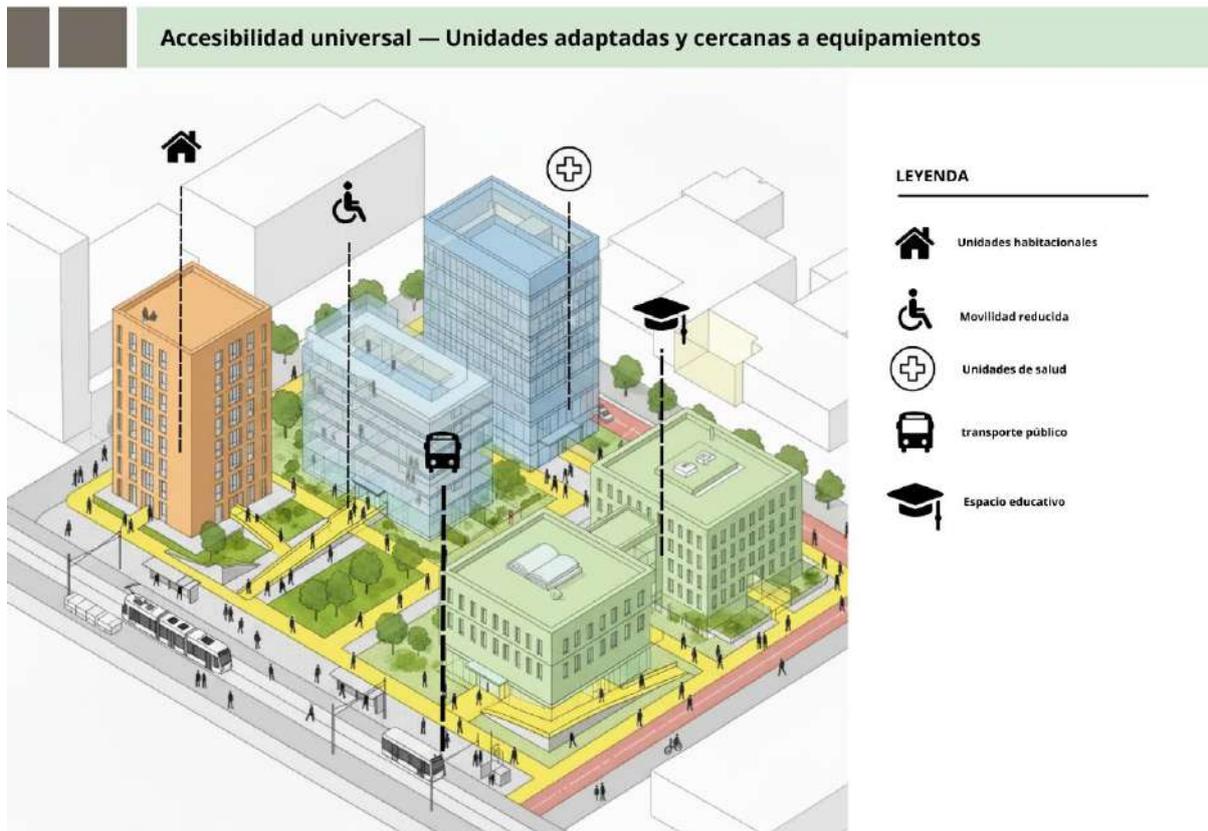
Ilustración 78 Accesibilidad universal Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

Ilustración 79 Accesibilidad universal Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

En su obra, Jan Gehl afirma que las metrópolis deben estar abiertas a todas las etapas de la vida y condiciones físicas, permitiendo que cada ciudadano se

relacione con el espacio público de manera plena. Complementando esta visión, Christopher Alexander observa que la proximidad a servicios clave encierra un beneficio poético: la vida cotidiana se realiza sin desvíos, los recorridos se acortan y los ambientes dejan de ser laberintos.

La propuesta se sostiene sobre la Norma Técnica ecuatoriana INEN-ISO 21542, que guía el diseño de accesos y recorridos; y sobre el Art. 53 de la Ordenanza de Edificaciones de Guayaquil, que convierte la accesibilidad universal en norma. Al lograr que cada acceso y un 10% de las viviendas se adapten y al ser estos recorridos cortos a los servicios, aseguramos el acatamiento de la ley, aliviarnos la movilidad de las personas con discapacidad y sembramos la semilla de un crecimiento urbano donde nadie quede atrás, donde el diseño urbano abra las puertas a todas las historias que se quieren contar en nuestras calles.

### **3. Integración urbana — Combinación con comercio de cercanía, servicios y espacios públicos**

- **Plan de trabajo 1:** Reservar un porcentaje mínimo del 25% en planta baja y en primer piso para usos comerciales y de servicios; incluir en el proyecto plazas y pasajes públicos que conecten de forma directa con las calles aledañas, en especial con el comercio de cercanía.

#### **ANTES**

**Ilustración 80 Integración urbana Actual**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

#### **DESPUÉS**

## Ilustración 81 Integración urbana Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Como sostiene Jane Jacobs, contar con tiendas y servicios a una distancia corta en horario variable activa las aceras y proporciona una seguridad natural que se aúna a la convivencia. Complementariamente, la observación de Jan Gehl enseña que la combinación de usos en los espacios peatonales vigoriza la vida cotidiana y revela una dimensión acogedora en la ciudad.

Apoyado en la proscripción del uso unidimensional, la Ordenanza de Uso y Gestión del Suelo de Guayaquil propugna la mezcla y el refuerzo de los frentes de vía; cumplir en el proyecto con la distribución de 25% a comercio o servicios, uniendo plazas y pasajes a la red vial extraordinaria, garantiza la conformidad legal, preserva y potencia el hábito del comercio a corta distancia, refuerza la vitalidad del entorno urbano y, al concluir, activa la convivencia.

### 4. Criterios de equidad — Distribución equilibrada de espacios verdes y servicios

- **Plan de trabajo 1:** Diseñar áreas verdes en proporción mínima de 10 m<sup>2</sup> por habitante, distribuidas en diferentes niveles del edificio (terrazas-jardín, patios

elevados), garantizando el acceso equitativo para todos los residentes sin zonas privadas exclusivas por nivel socioeconómico.

## **ANTES**

**Ilustración 82 Criterios de equidad Actual**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## **DESPUÉS**

## Ilustración 83 Criterios de equidad Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

De acuerdo con Christopher Alexander, la existencia de espacios verdes comunes favorece la integración social y el sentido de pertenencia de los habitantes. Complementariamente, Jan Bazant destaca que el acceso igualitario a zonas recreativas es clave para garantizar equidad y justicia espacial en el entorno urbano.

La propuesta se basa en la NEC para diversión de edificio NEC-SE-VIV y se sustenta en la Ordenanza de Áreas Verdes y Espacio Público de Guayaquil; de ambas se adopta la exigencia de 10 m<sup>2</sup> de área verde per cápita y de la necesidad de acceso universal. Al proyectar parques, terrazas y patios que se distribuyen en diferentes cotas del bloque, se responde a la normativa, se asegura que no haya estratificación por altura socioeconómica y se enriquece la calidad del aire y la vida cotidiana en la parcela.

## 2. Asociaciones público-privadas (APP) para equipamientos e infraestructura

Se busca ampliar y mejorar la cobertura de servicios urbanos y comunitarios, implementando mecanismos de cooperación entre el sector público y privado mediante esquemas APP.

Cumplimiento de estándares técnicos y ambientales.

Participación ciudadana en la definición de prioridades.

Cláusulas de accesibilidad económica para evitar exclusión de usuarios.

### ANTES

Ilustración 84 Asociaciones público-privadas Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### DESPUÉS

## Ilustración 85 Asociaciones público-privadas Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### 3. Economía de proximidad y resiliencia comunitaria

De cara a reactivar la economía de nuestros barrios y reforzar su autonomía productiva, planteamos la creación y el fomento de la economía de proximidad:

**Comercio de cercanía:** negocios pequeños y medianos ocupando planta baja de edificios y corredores peatonales, con diseño accesible y visible.

**Ferias móviles y mercados temporales:** lugares flexibles donde se ofrecen productos locales, alimentos frescos y artesanías, promoviendo el consumo del entorno.

**Instancias para emprendedores:** espacios de coworking comunitario, talleres compartidos y estaciones para microempresas, con acceso a formación y asesoría.

**Visión de resiliencia:** circuitos locales de producción y reparto que disminuyan la dependencia de proveedores lejanos, garantizando el abastecimiento en contextos críticos.

**Efecto social:** revalorización de la identidad barrial, creación de alianzas entre vecinos y fomento del sentido de pertenencia.

**ANTES**

**Ilustración 86 Economía de proximidad y resiliencia comunitaria Actual**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

**Ilustración 87 Economía de proximidad y resiliencia comunitaria Propuesta**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## **1. Objetivo: atraer inversión privada para infraestructura y equipamientos comunitarios**

- **Plan de trabajo 1:** Establecer un **acuerdo marco APP** para el financiamiento, construcción y operación de infraestructura clave dentro de la microciudad vertical:
- Sistemas fotovoltaicos en cubiertas y fachadas.
- Nodo de transporte interno con conexión a Metrovía.
- Red de conectividad digital de alta velocidad.
- Centro comunitario multifuncional (salud, cultura y deporte).

El embossing urbanístico debe inscribirse en una escala que favorezca la escala humana, actuando como puente entre la inversión privada y un master plan que vertebra la cohesión y la continuidad de la trama urbana. Así, la funcionalidad se entrelaza con la experiencia, la estructura se ordena y generamos un doble valor: el del individuo y el del tejido construido, en perfecta simbiosis con el entorno.

La iniciativa fundamenta su diseño en los artículos 34 a 38 de la Ley de Empresas Públicas, preceptos que legitiman las alianzas estratégicas con el sector privado como instrumento idóneo para asistir el desarrollo, financiar y operar infraestructura, optimizando el uso de los recursos y reduciendo los plazos. Complementariamente, la Ordenanza de Inversión y Participación Público-Privada de 2021 establecida en Guayaquil articula el marco normativo que dota de formalidad a dichos convenios. Con el concurso de estas disposiciones, los componentes de la microciudad vertical—la planta de tratamiento de agua, los sistemas fotovoltaicos, el nodo de transporte interno, la infraestructura digital y el centro comunitario—se ajustan a requisitos de rigor técnico, sostenibilidad y retorno social, bajo el imperativo de que tanto el sector público como el privado operen con la máxima transparencia, la mayor eficiencia y la garantía de que el ciclo de vida de las instalaciones se administre conforme a criterios de obligatorio cumplimiento.

### **ANTES**

### Ilustración 88 Infraestructura y Equipamiento comunitario Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### DESPUÉS

### Ilustración 89 Infraestructura y Equipamiento comunitario Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## 2. Modelo de gestión: reparto equitativo de riesgos y beneficios

- **Plan de trabajo 1:** Crear un **Comité de Gestión APP** para la microciudad vertical, donde el 50% de la representación sea municipal y 50% privada, con cláusulas claras sobre:
  - Cobertura de mantenimiento.
  - Reparto de ingresos por servicios (ej. energía solar, arriendo de locales).
  - Fondos de reserva para emergencias.

Jane Jacobs plantea que la economía urbana debe retroalimentar el propio territorio para preservar su dinamismo y vitalidad, mientras que Christopher Alexander resalta que la gestión comunitaria es clave para garantizar la permanencia, el arraigo y la coherencia en el uso de los espacios, fortaleciendo así la identidad y resiliencia del entorno urbano.

Este plan se respalda en lo establecido por el COOTAD, Art. 139, que permite la gestión compartida de servicios públicos entre el sector municipal y el privado, y en la Ordenanza Municipal de Concesiones y Delegaciones, que regula la participación de actores privados en la provisión y operación de dichos servicios. La creación de un Comité de Gestión con representación equitativa garantiza transparencia, control y corresponsabilidad en el mantenimiento, distribución de ingresos y provisión de fondos de reserva, asegurando así la sostenibilidad operativa y financiera de la microciudad vertical.

## 3. Condiciones de ejecución: estándares técnicos, ambientales y participación ciudadana

- **Plan de trabajo 1:** Implementar un **Protocolo de Ejecución APP** que incluya:
  - Certificación ambiental **NEC-SE-AM** y cumplimiento de la **Ley Orgánica de Recursos Hídricos**.
  - Talleres participativos con residentes para definir ubicación y diseño de equipamientos.
  - Monitoreo ambiental y social semestral.

Para Gehl, un proyecto urbano debe construirse incorporando la retroalimentación de la comunidad desde sus primeras fases, garantizando que responda a las necesidades reales de las personas. Bazant subraya que el

cumplimiento de estándares ambientales constituye un pilar esencial para asegurar la sostenibilidad y resiliencia de la ciudad. De manera similar, Lynch destaca que la organización debe incorporar estos factores en un esquema lógico y claro para las personas, buscando que el lugar final sea útil, fácil de entender y respetuoso con el medio ambiente.

La Regulación Ecuatoriana para Edificaciones NEC-SE-AM, que fija requerimientos técnicos y parámetros para reducir el daño ambiental en la creación de obras, buscando eficacia y duración en el manejo de bienes naturales. Igualmente, la Ley de Involucramiento del Pueblo en su Art. 28 asegura que la gente sea un elemento clave en la formulación, bosquejo y control de los planes, a través de diálogos y caminos de colaboración. La integración de estos marcos normativos permite que la ejecución de la APP no solo cumpla estándares ambientales, sino que también fortalezca la legitimidad social y la corresponsabilidad en la gestión del territorio.

#### **4. Impacto esperado: provisión acelerada y optimización de recursos**

- **Plan de trabajo 1:** Desarrollar un **Plan de Impacto APP** que priorice:
  - Construcción de equipamientos en fases de 6 a 12 meses.
  - Uso de sistemas modulares para reducir costos y tiempo.
  - Integración de recursos municipales (terrenos, permisos) y privados (financiamiento, tecnología).

A la par de lo que proponían Jane Jacobs y Christopher Alexander, Lewis Mumford sugiere que el crecimiento de las ciudades debería ser gradual, dando chance a que la gente absorba los cambios y se involucre a fondo en su fortalecimiento. Esta idea promueve que las acciones se hagan poco a poco, lo que ayuda a ir adaptando todo a lo que realmente se necesita, pero también impulsa a que todos se sientan dueños y unidos, garantizando que lo que se construye y los servicios se acoplen bien y duren en el día a día del lugar.

Para que todo esto funcione, se puede usar la Ordenanza de Planificación y Desarrollo Urbano de Guayaquil, que deja hacer proyectos por partes y entregarlos así, haciendo que las construcciones puedan seguir calendarios más sueltos sin frenar el crecimiento de la ciudad. Además, la Ley de Contratación Pública, en sus Artículos 2 y 4, marca cómo se deben contratar y hacer las obras con distintos modos

y tiempos, lo que apoya la idea de usar sistemas que se puedan armar por partes y juntar fondos de la ciudad y de empresas privadas. Esta base normativa asegura que el proyecto APP se ejecute de manera eficiente, controlada y en conformidad con la ley, optimizando costos y tiempos sin sacrificar calidad ni alcance.

### **Propuesta de apoyo para la economía**

#### **1) Comercio barrial (planta baja y corredores peatonales)**

- **Plan de trabajo 1.1 – Frente activo y accesible:** Diseñar todas las plantas bajas con locales de 20–80 m<sup>2</sup>, accesos enrasados, frentes transparentes y toldos; mínimo 60% del frente activo continuo en las calles perimetrales del conjunto.

#### **ANTES**

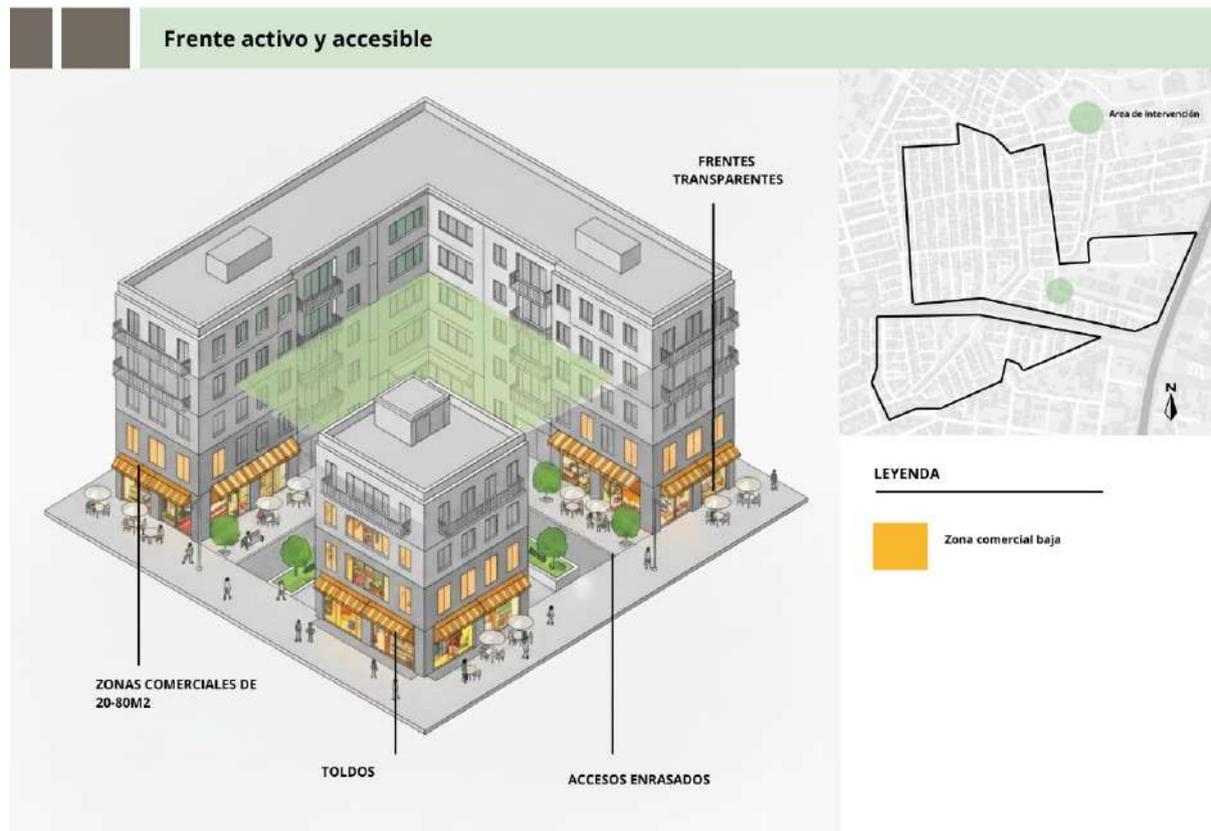
**Ilustración 90 Comercio barrial Actual**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

#### **DESPUÉS**

## Ilustración 91 Comercio barrial Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Tomando enfoques de referencia, Jan Gehl enfatiza que el diseño debe priorizar la escala humana y promover actividades en la franja de 0 a 5 metros desde la calle, generando interacción directa entre peatones y fachadas; Jane Jacobs resalta que la presencia de “ojos en la calle” se logra mediante usos de cercanía que mantengan el espacio público activo y seguro; mientras que Christopher Alexander propone crear transiciones acogedoras entre la vía y los locales, de manera que el entorno invite a permanecer y participar en la vida urbana.

La propuesta de implementar un frente activo y accesible en las plantas bajas del conjunto se respalda en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil, la cual establece directrices para garantizar edificaciones que favorezcan la accesibilidad universal, el aprovechamiento del espacio público y la interacción con la vía. Este marco normativo avala la disposición de locales con accesos enrasados, frentes transparentes y continuidad de fachadas activas, ya que dichas condiciones fortalecen la vitalidad urbana, promueven la seguridad mediante vigilancia natural y generan un entorno inclusivo, alineado con el objetivo de dinamizar el comercio y la vida peatonal en las calles perimetrales.

- **Plan de trabajo 1.2 – Mix comercial de proximidad:** Reservar  $\geq 25\%$  de la planta baja para comercio de barrio esencial (alimentos frescos, farmacia, lavandería, ferretería, cafetería), con horarios escalonados y acceso directo desde aceras y pasajes internos.

## ANTES

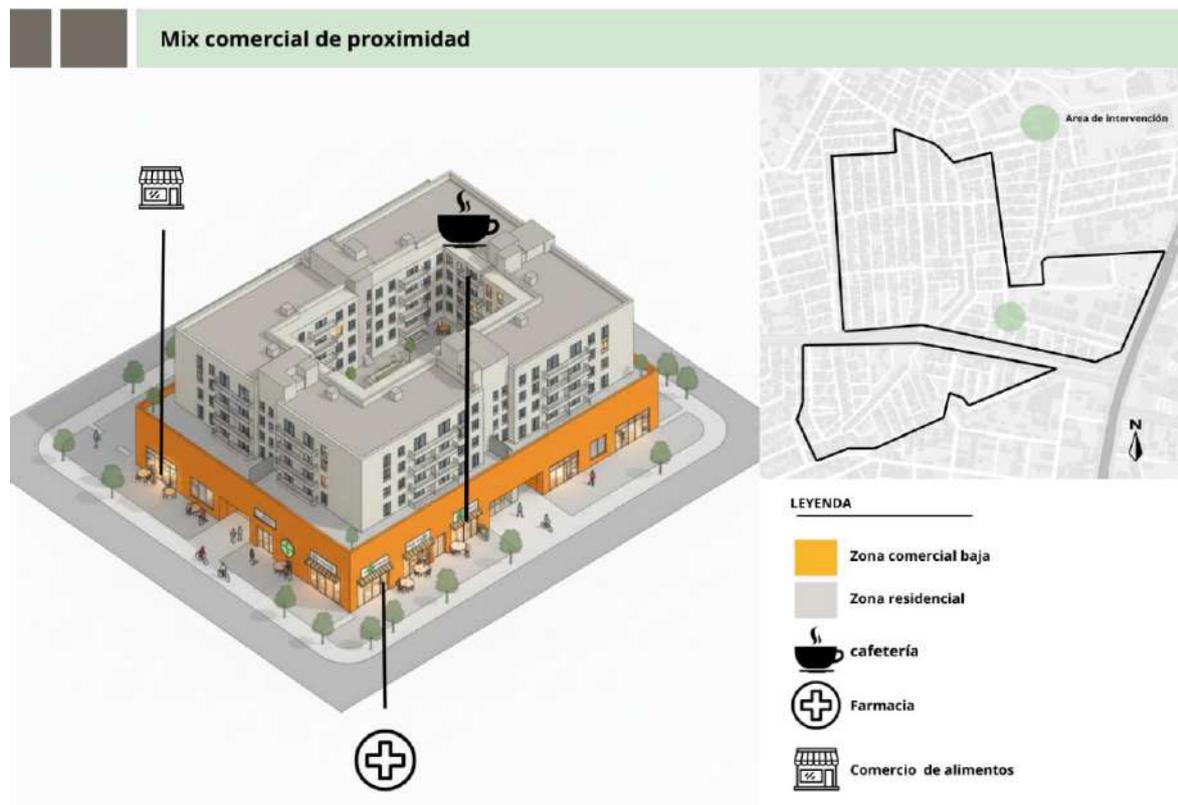
Ilustración 92 Comercio barrial Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

Ilustración 93 Comercio barrial Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Jane Jacobs sostiene que la mezcla de usos urbanos contribuye a disminuir los desplazamientos y a aumentar la seguridad al mantener los espacios activos de

manera constante. Por su parte, Jan Bazant indica que la diversidad funcional en un mismo territorio fortalece la resiliencia económica, al diversificar fuentes de ingreso y dinamizar la actividad local, generando entornos urbanos más sostenibles y adaptables.

La estrategia de trabajo se basa en los lineamientos de la Ley Orgánica de Ordenación Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS). Esta ley habilita la organización y control del uso del suelo para impulsar la diversidad de actividades urbanas y consolidar los centros barriales. Dicha regulación apoya la designación de una cuota concreta de la planta baja para negocios locales clave, impulsando así la independencia de la zona, aminorando viajes redundantes y facilitando el acceso a productos y servicios primordiales, en sintonía con la meta de diseñar lugares urbanos prácticos, densos y dinámicos socialmente.

- **Plan de trabajo 1.3 – Licenciamiento exprés y uso temporal:** Habilitar “licencia express” para kioscos y pop-ups en portales y patios públicos del conjunto, con reglamento interno y control municipal de ocupación de vía/espacio público.

## ANTES

Ilustración 94 Comercio barrial Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

## Ilustración 95 Comercio barrial Propuesta



Jan Gehl señala que las microactividades, como kioscos, donde contribuyen a densificar la vida urbana cotidiana y generar interacción social. Christopher Alexander enfatiza que los pequeños comercios, articulados mediante patios y corredores, crean flujos coherentes y acogedores dentro del conjunto. Jane Jacobs también señala que al haber siempre movimiento y gente haciendo cosas, los espacios públicos se vuelven más seguros y vibrantes, lo cual anima a que la gente viva la ciudad y se sienta a gusto en ella.

La idea de agilizar la concesión de permisos para kioscos y locales que no están ahí para siempre se basa en las normas de Guayaquil sobre cómo usar el espacio público, que dicen qué se puede hacer y qué permisos se necesitan para usar un trozo de la calle, asegurándose de que esto no estorbe ni ponga en peligro a nadie. Igualmente, las decisiones del municipio sobre el uso temporal dejan que, siguiendo unas reglas y con supervisión, se den permisos para vender cosas por un tiempo corto en portales, patios o pasajes, lo que ayuda a la economía de la zona, aprovecha lugares que no se usaban mucho y le da vida a la ciudad sin desordenarla.

## 2) Ferias itinerantes y mercados temporales

- **Plan de trabajo 2.1 – “sábado de feria”:** Establecer un calendario mensual de ferias (alimentos, artesanías, reciclaje) en la plaza principal elevada; módulos plegables, conexión eléctrica/agua y gestión de residuos.

### ANTES

Ilustración 96 Ferias itinerantes y mercados temporales Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### DESPUÉS

## Ilustración 97 Ferias itinerantes y mercados temporales Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Jane Jacobs sostiene que las actividades cíclicas, como ferias periódicas, atraen a una diversidad de usuarios y prolongan la permanencia en los espacios públicos, fortaleciendo la vitalidad urbana. Jan Gehl enfatiza que la programación organizada de estos espacios maximiza su uso y funcionalidad, mientras que Christopher Alexander resalta que la disposición de módulos y conexiones adecuadas crea entornos acogedores y flexibles, facilitando la interacción social y el aprovechamiento continuo del espacio.

La Ordenanza Municipal que regula la organización de ferias ciudadanas en Guayaquil, la cual establece que los eventos de carácter comercial y comunitario deben contar con registro oficial y el pago de tasas correspondientes para su funcionamiento. Dicha normativa brinda el marco legal para que la feria mensual en la plaza principal elevada opere de forma ordenada y con garantías para comerciantes y usuarios. Además, permite implementar infraestructura temporal como módulos plegables con acceso a servicios básicos y protocolos de gestión de residuos, asegurando que la actividad se desarrolle bajo criterios de salubridad, seguridad y formalidad, en concordancia con las disposiciones municipales vigentes.

- **Plan de trabajo 2.2 – Señalética y control peatonal:** Circuito peatonal señalizado, cruces a nivel y gestión de flujos para evitar conflicto con residentes y carga/descarga.

Jane Jacobs enfatiza que la claridad en la disposición de rutas y la presencia de vigilancia natural fortalecen la seguridad y promueven un uso constante y confiable de los circuitos urbanos. Jan Gehl enfatiza que, al diseñar senderos para peatones, se debe asegurar comodidad, protección y un flujo constante, impulsando así el contacto entre personas en áreas comunes.

## **ANTES**

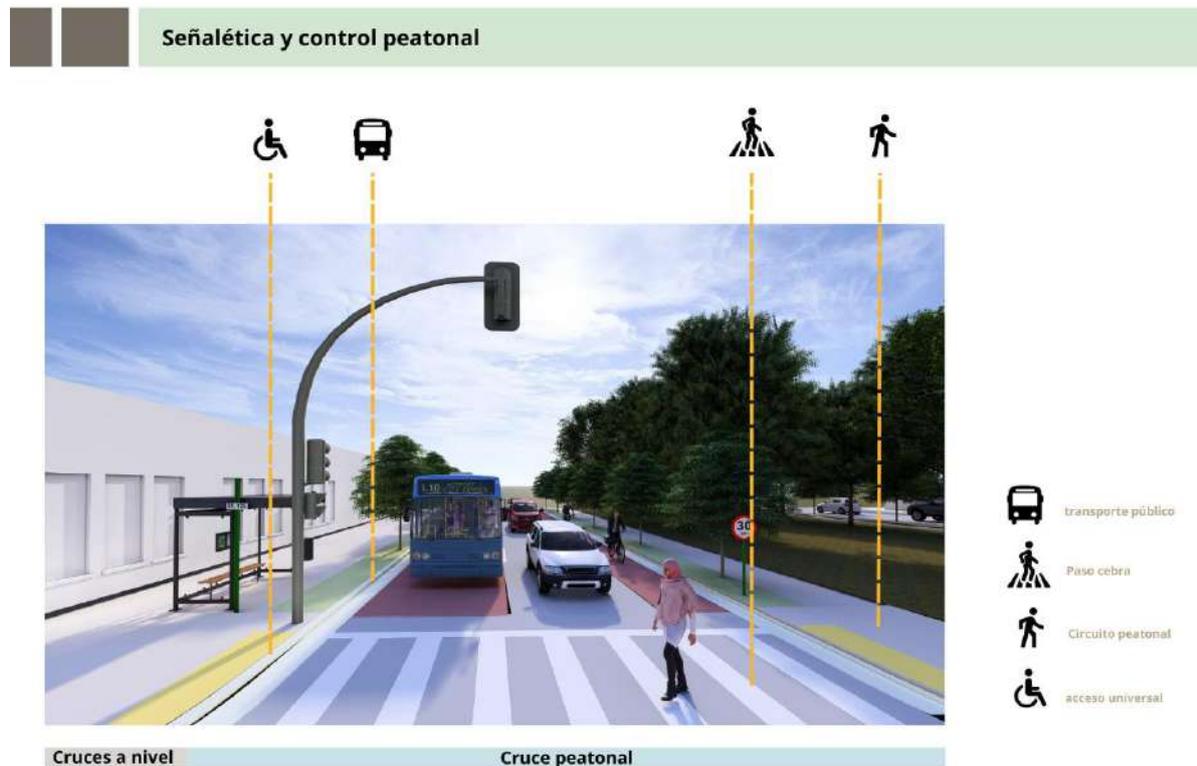
**Ilustración 98 Señalética y control peatonal Actual**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## **DESPUÉS**

## Ilustración 99 Señalética y control peatonal Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

La Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Administración del Suelo (LOOTUGS) define la necesidad de diseñar, estructurar y clasificar las rutas peatonales en los Planes de Uso y Administración del Suelo (PUGS), dando prioridad a la facilidad de acceso y a la seguridad de los viandantes. Al poner en marcha un circuito peatonal indicado con pasos de cebra y un método para regular el tráfico que reduzca las molestias a los vecinos y las actividades de carga/descarga, se acata la norma legal de mejorar el área pública para la movilidad sin motor. Esto asegura una circulación clara, inclusiva y segura, en concordancia con las disposiciones de planificación urbana establecidas en la normativa vigente.

### 3) Espacios para emprendimientos (coworking, talleres, microempresas)

- **Plan de trabajo 3.1 – Hub de emprendimiento en altura:** Destinar un nivel (mezanine o 2.º piso) a **coworking comunitario** con salas de prototipado ligero, bodega compartida y aulas para formación.

**ANTES**

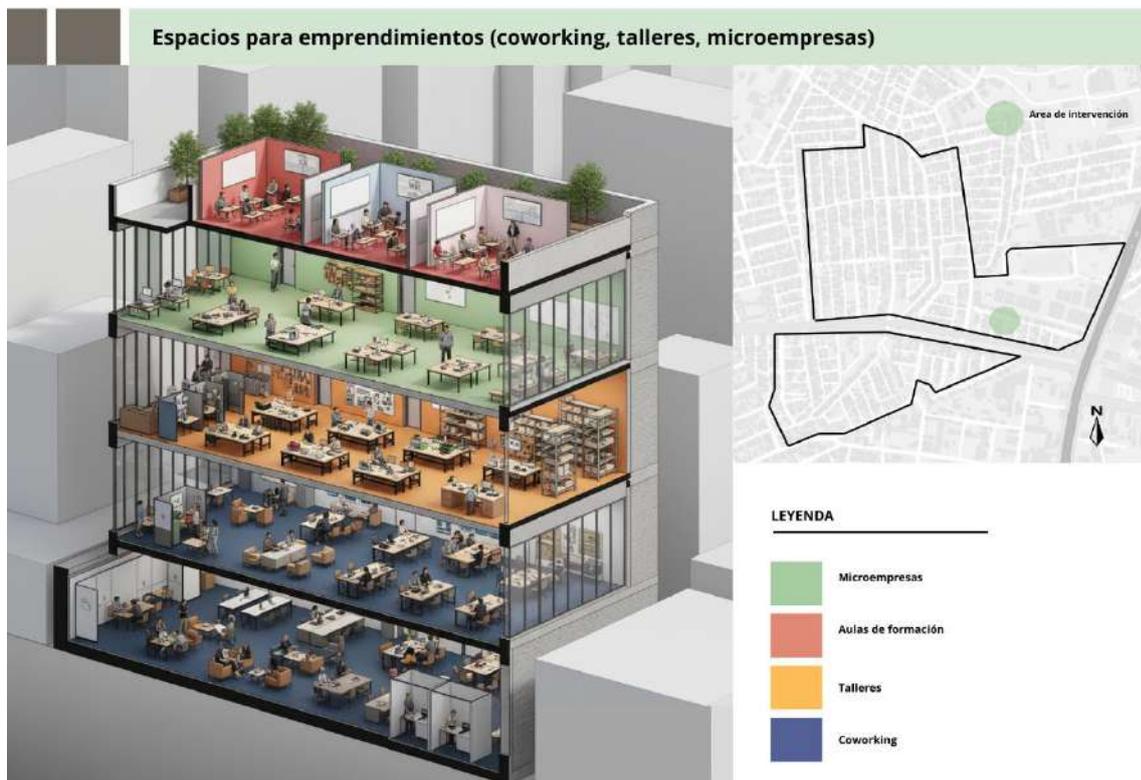
### Ilustración 100 Espacios para emprendimientos Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

### Ilustración 101 Espacios para emprendimientos Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Jan Gehl destaca que la incorporación de actividades “suaves”, como coworking y formación, sostiene la permanencia y vitalidad en los espacios urbanos, generando movimiento constante y atractivo social. Jan Bazant enfatiza que estos espacios contribuyen a la creación de ecosistemas de producción local, fortaleciendo la economía comunitaria y facilitando la innovación dentro del tejido urbano.

De acuerdo a la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación (LOEI 2020) y su Reglamento General, que promueven la creación de espacios para fomento, incubación y desarrollo de nuevas iniciativas empresariales, incluyendo modalidades de coworking y prototipado. Al destinar un nivel del edificio a un hub de emprendimiento con salas de prototipado ligero, bodegas compartidas y aulas de formación, se facilita la formalización, capacitación y apoyo técnico a emprendedores, cumpliendo con los objetivos de la normativa de incentivar la innovación y el desarrollo económico local dentro de entornos urbanos planificados y seguros.

- **Plan de trabajo 3.2 – Talleres productivos limpios:** Zonificar talleres de bajo impacto (textil, impresión 3D, reparación) con normas de ruido, ventilación e incendios; accesos de carga en horarios valle.

## ANTES

Ilustración 102 Talleres productivos Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

### Ilustración 103 Talleres productivos Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Christopher Alexander destaca que los espacios productivos deben planificarse considerando la compatibilidad y transiciones armoniosas entre distintos usos, asegurando que la actividad no interfiera con otras funciones urbanas. Jan Gehl resalta que estas zonas requieren confort ambiental tanto interior como exterior, de manera que los talleres sean funcionales, seguros y agradables para trabajadores y visitantes, integrándose de manera coherente al entorno urbano.

La Ordenanza de Edificaciones de Guayaquil, que establece los requisitos técnicos y de seguridad para locales productivos, incluyendo control de ruido, ventilación e instalaciones contra incendios. Adicionalmente, la LOOTUGS garantiza que los usos dentro del espacio urbano sean compatibles, permitiendo la coexistencia de talleres de bajo impacto con otros usos residenciales o comerciales. Al zonificar estos talleres y regular los accesos de carga en horarios valle, se asegura el cumplimiento de la normativa vigente, promoviendo actividad productiva segura, controlada y armoniosa con el entorno urbano.

#### 4) Resiliencia: circuitos cortos de producción y distribución

- **Plan de trabajo 4.1 “Del techo a la mesa: Huertos y acuaponía en terrazas con mercadito interno semanal; compostaje de orgánicos del conjunto.**

#### ANTES

Ilustración 104 Resiliencia Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

#### DESPUÉS

## Ilustración 105 Resiliencia Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Jan Gehl agrega que la presencia de vegetación y actividades de cultivo mejora la salud y el bienestar de los residentes, promoviendo espacios más habitables y dinámicos dentro de la ciudad. Mientras que Jan Bazant enfatiza que la integración de huertos y sistemas de autoproducción fortalece el metabolismo urbano local, generando ciclos sostenibles de recursos. Christopher Alexander resalta que estos espacios verdes productivos deben conectarse mediante redes que los integren al entorno urbano, facilitando su acceso y funcionalidad.

La LOOTUGS, permite la incorporación de equipamientos barriales y actividades de autoproducción dentro de los Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), fomentando la producción local de alimentos y la sostenibilidad comunitaria. Además, la Ordenanza de Edificaciones de Guayaquil regula el uso de cubiertas y terrazas, asegurando que se cumplan criterios de seguridad estructural y habitabilidad. Con lo cual la implementación de huertos y sistemas de acuaponía en terrazas, junto con un mercadito interno semanal y compostaje de residuos orgánicos, se alinea con estos marcos normativos, promoviendo producción sostenible,

economía circular y bienestar comunitario sin comprometer la seguridad o la funcionalidad de la edificación.

- **Plan de trabajo 4.2 – Logística de última milla:** Operar una **micro-estación** de consolidación en planta baja con triciclos y lockers; priorizar proveedores  $\leq 10$  km.

## ANTES

Ilustración 106 Resiliencia Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

## Ilustración 107 Resiliencia Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Jane Jacobs señala que la proximidad de servicios y proveedores reduce la fricción urbana, facilitando la eficiencia y accesibilidad de la vida cotidiana. Por lo tanto, Jan Gehl complementa que la planificación de calles compartidas y seguras es esencial para que la movilidad, incluyendo la distribución de última milla, se realice de manera ordenada, promoviendo entornos urbanos funcionales y confortables para todos los usuarios.

El plan de trabajo se respalda en la LOOTUGS, que establece lineamientos para la gestión de la movilidad y la prestación de servicios a escala de barrio dentro de los Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). La implementación de una micro-estación de consolidación en planta baja, utilizando triciclos y lockers para la distribución de última milla y priorizando proveedores locales de hasta 10 km, cumple con la normativa al optimizar flujos de transporte, reducir emisiones y congestión, y garantizar que la logística se adapte de manera eficiente y sostenible al entorno urbano y a las necesidades de la comunidad.

## **5) Impacto social: identidad, cooperación y pertenencia**

- **Plan de trabajo 5.1** Fondo de barrio: Destinar 1–2% de las rentas comerciales del conjunto a un fondo comunitario (programación cultural, microbecas, mantenimiento de plazas).

Los beneficios económicos generados en un barrio deben retroalimentar directamente a la comunidad, fortaleciendo la vitalidad y cohesión local, de acuerdo a Jane Jacobs. Christopher Alexander complementa que la gestión de estos recursos debe situarse dentro de la propia comunidad, asegurando que las decisiones y el uso del fondo respondan a las necesidades reales de los habitantes y fomenten un sentido de apropiación y continuidad en el tiempo.

El COOTAD y la LOOTUGS, que establecen instrumentos de gestión y participación territorial, permitiendo la creación de planes y programas barriales que fortalezcan la cohesión comunitaria. Al destinar un porcentaje de las rentas comerciales a un fondo de barrio para actividades culturales, microbecas y mantenimiento de plazas, se cumple con la normativa al canalizar recursos hacia iniciativas locales que promuevan bienestar social, gestión participativa y mejora continua del entorno urbano, asegurando que los beneficios económicos generados por el conjunto se reinviertan en la comunidad.

## **ESTRATEGIAS AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

### **1. Diseño bioclimático en edificaciones verticales**

Se priorizará la aplicación de principios de arquitectura bioclimática con el fin de optimizar el uso de los recursos naturales y disminuir la dependencia de sistemas mecánicos de climatización. Esto implica orientar las construcciones de manera estratégica para favorecer la entrada de luz natural y la circulación de aire, emplear ventilación cruzada mediante la disposición de aberturas en fachadas opuestas, e integrar elementos como celosías, materiales de alta reflectancia térmica, recubrimientos aislantes y tonalidades claras en paredes exteriores para minimizar el sobrecalentamiento interior

### **ANTES**

**Ilustración 108 Diseño Bioclimático Actual**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

**Ilustración 109 Diseño Bioclimático Propuesta**



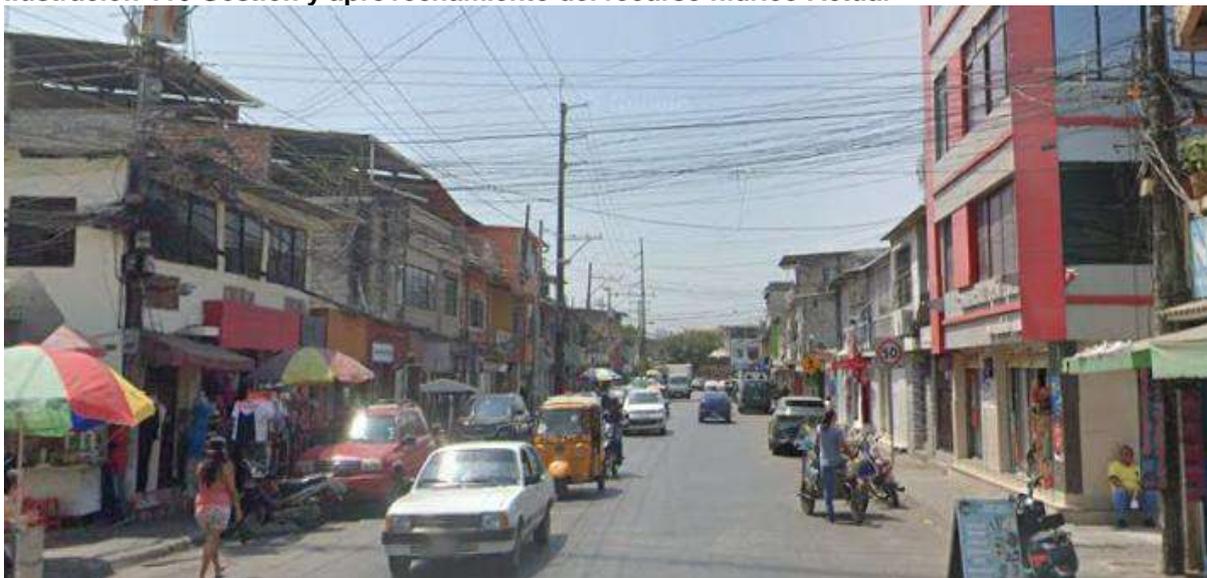
Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## 2.Gestión y aprovechamiento del recurso hídrico

Se incorporarán sistemas de recolección de agua de lluvia en las cubiertas, conectados a depósitos de almacenamiento que permitan su uso posterior en riego de áreas verdes, limpieza de espacios comunes o suministro para sanitarios. Paralelamente, se promoverá el tratamiento y reutilización de aguas grises provenientes de lavamanos, duchas y lavadoras, reduciendo la demanda sobre el sistema de abastecimiento municipal y mejorando la eficiencia hídrica del conjunto habitacional.

### ANTES

Ilustración 110 Gestión y aprovechamiento del recurso hídrico Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### DESPUÉS

## Ilustración 111 Gestión y aprovechamiento del recurso hídrico Propuesta

Espacios para emprendimientos (coworking, talleres, microempresas)



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### 3. Infraestructura verde en fachadas y cubiertas

Se promoverá la integración de paredes cubiertas de vegetación y azoteas verdes al planear construcciones. Tales alternativas ayudan a disminuir el fenómeno de calentamiento urbano, crean climas locales más frescos, fomentan la variedad de vida silvestre, limpian la polución del aire y embellecen el entorno de la ciudad, haciéndolo más útil. Aparte, estas estructuras ecológicas funcionan como aislantes contra el calor y el ruido, produciendo así un espacio más cómodo para quienes viven allí y para los turistas.

#### ANTES

**Ilustración 112 Infraestructura verde en fachadas y cubiertas Actual**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

**Ilustración 113 Infraestructura verde en fachadas y cubiertas Propuesta**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## 1. Orientación y captación solar óptima

- **Plan de trabajo 1:** Establecer un plan de diseño que oriente los bloques verticales hacia el norte y el este para maximizar iluminación natural y minimizar el sobrecalentamiento en horas críticas, integrando paneles solares fotovoltaicos en cubiertas y fachadas.

### ANTES

Ilustración 114 Orientación y captación solar óptima Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### DESPUÉS

### Ilustración 115 Orientación y captación solar óptima Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Según Jan Gehl, garantizar el confort climático es fundamental para que los espacios habitables sean utilizados de manera continua. Complementariamente, Jan Bazant enfatiza la importancia de optimizar la eficiencia térmica de los edificios para disminuir la demanda energética. Siguiendo el principio de Christopher Alexander de “luz en dos lados de cada habitación”, se asegura una adecuada iluminación natural que mejora el bienestar de los ocupantes, mientras que Jane Jacobs resalta que una correcta orientación contribuye a mantener las calles y espacios urbanos activos a lo largo del día, fomentando vitalidad y seguridad.

Se apoya en el Capítulo II, Art. 7 de la Ordenanza Municipal de Edificación de Guayaquil, con lo cual regula la orientación y asoleamiento de los edificios para asegurar iluminación natural y confort térmico. Dirigir los bloques verticales hacia el norte y este permite aprovechar la luz solar evitando el sobrecalentamiento en las horas críticas. Adicionalmente, la instalación de paneles solares en cubiertas y fachadas contribuye a la eficiencia energética y fomenta el uso de energías renovables, cumpliendo con los lineamientos de sostenibilidad urbana.

## 2. Ventilación cruzada y confort térmico pasivo

- **Plan de trabajo 1:** Diseñar aberturas en fachadas opuestas y patios internos para generar corrientes de aire naturales, integrando celosías móviles y balcones verdes que regulen la temperatura.

### ANTES

Ilustración 116 Ventilación cruzada y Confort térmico pasivo Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### DESPUÉS

Ilustración 117 Ventilación cruzada y Confort térmico pasivo Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

La ventilación pasiva incrementa la habitabilidad de los espacios y disminuye la dependencia de sistemas mecánicos, de acuerdo a Jan Gehl. De manera complementaria, Jan Bazant señala que aprovechar los flujos de aire naturales es una estrategia eficiente y sostenible. Siguiendo los patrones de Christopher Alexander de “corrientes de aire natural” y “espacios abiertos intermedios”, se mejora la calidad ambiental dentro de los edificios. Asimismo, Jane Jacobs enfatiza que integrar ventilación natural permite que viviendas y locales mantengan su actividad con menores costos energéticos, promoviendo entornos urbanos funcionales y confortables.

Se fundamenta en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-SE-CM), en la sección de Confort Ambiental, donde establece criterios para garantizar condiciones térmicas y de ventilación adecuadas en los edificios. Diseñar aberturas en fachadas opuestas y patios internos permite generar corrientes de aire naturales, mejorando la calidad del ambiente interior. La incorporación de celosías móviles y balcones verdes contribuye a regular la temperatura, reduce la dependencia de sistemas de climatización mecánicos y asegura el cumplimiento de los lineamientos normativos para confort ambiental y eficiencia energética en la construcción.

### **3. Materiales de alta reflectancia y aislación térmica**

- **Plan de trabajo 1:** Implementar un programa de uso de revestimientos de colores claros, pinturas reflectantes y aislamiento térmico en muros y cubiertas, con incentivos fiscales para desarrolladores que cumplan estándares energéticos.

### **ANTES**

**Ilustración 118 Materiales de alta reflectancia y aislamiento térmico Actual**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

**Ilustración 119 Materiales de alta reflectancia y aislamiento térmico Propuesta**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Jane Jacobs enfatiza que los materiales duraderos mantienen tanto la funcionalidad como la estética de los espacios a lo largo del tiempo, asegurando entornos urbanos sostenibles y agradables. Complementariamente, Jan Gehl resalta que estas estrategias mejoran el confort urbano y ayudan a mitigar el efecto de isla de calor. Siguiendo los principios de Christopher Alexander de “techos y paredes que respiran”, se busca un confort térmico integral, mientras que Jan Bazant, toma en cuenta el uso de materiales responsables contribuye a disminuir la huella energética de los edificios.

La Disposición Ministerial número 17-2018, emitida por el Ministerio de Energía y Minas, establece las normas para la eficiencia energética en los edificios e impulsa la utilización de materiales y métodos de construcción que perfeccionen el uso de la energía. El empleo de cubiertas de tonos claros, pinturas que reflejan la luz y el aislamiento térmico en paredes y techos ayuda a disminuir la captación de calor y a aumentar la comodidad dentro del inmueble. Adicionalmente, la implementación de incentivos fiscales para desarrolladores que cumplan con estos estándares energéticos garantiza el cumplimiento normativo y fomenta prácticas de construcción sostenibles y responsables con el medio ambiente.

#### **4. Integración de techos y terrazas verdes**

- **Plan de trabajo 1:** Promover cubiertas verdes con especies nativas para retención de agua lluvia, aislamiento térmico y recreación comunitaria, con conexiones a sistemas de reutilización hídrica.

#### **ANTES**

Ilustración 120 Integración de techos y terrazas verdes Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

Ilustración 121 Integración de techos y terrazas verdes Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Jan Gehl plantea que los espacios verdes en altura funcionan como una extensión de la vida pública, fomentando la interacción social. Jan Bazant resalta que el uso multifuncional del espacio construido optimiza su eficiencia y sostenibilidad. Jane Jacobs indica que estos espacios fortalecen el tejido social al integrarse de manera natural en la vida cotidiana de los habitantes. Por su parte, Christopher Alexander enfatiza que los patrones de “jardines en los techos” y “verde accesible” aseguran entornos funcionales, inclusivos y agradables.

Se basa en los lineamientos de la Ordenanza Metropolitana de Quito para techos verdes, adaptados como referencia técnica para Guayaquil, los cuales promueven el uso de cubiertas vegetadas para mejorar la eficiencia hídrica y térmica de los edificios. La implementación de especies nativas permite retener aguas lluvias, proporcionar aislamiento térmico y generar espacios recreativos para la comunidad. Además, la integración de estas cubiertas a sistemas de reutilización hídrica asegura un uso sostenible del recurso y contribuye a cumplir criterios de diseño urbano ecológico y resiliente, promoviendo entornos más sostenibles y funcionales para los habitantes.

## 5. Sistemas de sombreado dinámico

- **Plan de trabajo 5.1:** Diseñar toldos, lamas móviles y balcones profundos que regulen entrada de sol y generen microclimas agradables en fachadas y áreas comunes, priorizando el confort peatonal a nivel de calle.

### ANTES

Ilustración 122 Sistema de sombra dinámico Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### DESPUÉS

## Ilustración 123 Sistema de sombra dinámico Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Jan Gehl enfatiza que el confort peatonal es esencial para mantener ciudades activas y vibrantes. Jan Bazant resalta que el control solar, mediante estrategias activas, contribuye a reducir el consumo energético de los edificios. Christopher Alexander propone el patrón de “sombras sobre ventanas” como una herramienta clave para mejorar el confort interior, mientras que Jane Jacobs señala que las sombras en la calle fomentan la permanencia de las personas y dinamizan la vida urbana.

La Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-SE-Vivienda, establece los criterios de control solar y eficiencia energética en edificaciones. Con la incorporación de toldos, lamas móviles y balcones profundos permite regular la entrada de luz solar, crear microclimas agradables en fachadas y áreas comunes, y mejorar el confort térmico y visual. Al priorizar el confort peatonal a nivel de calle, estas estrategias no solo cumplen con los estándares normativos, sino que también fomentan espacios urbanos más agradables, habitables y sostenibles.

- **Plan de trabajo 5.2:** Programación cultural continua

Calendario trimestral de talleres, música y deporte en patios/plazoletas; mentoría de emprendimientos liderada por vecinos.

Tomando como base las ideas de Gehl, quien sugiere que las actividades planeadas son clave para sostener la vida comunitaria, y la perspectiva de Jacobs sobre cómo la variedad de horarios y personas enriquecen la ciudad, el Plan de trabajo 5.2 presenta un programa trimestral de eventos culturales, deportivos y para emprendedores en nuestras plazas, todo esto respetando las normas de la Ordenanza de Uso de Espacio Público y lo que dice la Alcaldía de Guayaquil sobre las ferias en la ciudad. El objetivo es sacarles el máximo partido a estos espacios entre todos, impulsando que la gente se conozca y apoyando a los negocios locales con eventos seguros, para todos y bien organizados.

Basándose en lo que dice la Ordenanza de Uso de Espacio Público y las reglas de la Alcaldía de Guayaquil para las ferias, el Plan de trabajo 5.2 propone tener cada tres meses actividades culturales, de recreo y para emprendedores, usando las plazas como puntos de encuentro para la gente. Así, nos aseguramos de que todo esté en orden, sea seguro y todos puedan participar, haciendo que los vecinos se unan más, que la comunidad se haga más fuerte y que la economía local mejore, todo gracias a usar los espacios públicos de forma activa y con un plan.

- **Plan de trabajo 5.3:** Evaluación participativa

Encuestas semestrales y “caminatas de barrio” para ajustar mezcla comercial, ferias y uso del espacio.

Encuestas semestrales y “caminatas de barrio” para ajustar mezcla comercial, ferias y uso del espacio.

Inspirándose en los principios de Gehl, Alexander y Bazant, el Microplan 5.3 establece la medición de indicadores clave como la afluencia y permanencia de usuarios, junto con ajustes progresivos mediante iteraciones pequeñas y una evaluación sistémica de los espacios urbanos. Este enfoque permite optimizar la mezcla comercial, la programación de ferias y el uso del espacio público, asegurando que las intervenciones sean efectivas, adaptativas y promuevan un entorno urbano inclusivo y resiliente.

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), que promueve la participación ciudadana y el seguimiento continuo de los PUGS, el Plan de trabajo 5.3 propone implementar

encuestas semestrales y “caminatas de barrio” como instrumentos de evaluación comunitaria. Estas acciones permiten ajustar la mezcla comercial, la programación de ferias y el uso del espacio público según las necesidades reales de los vecinos, asegurando un desarrollo urbano inclusivo, adaptativo y en línea con la normativa vigente.

## **ESTRATEGIAS DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD**

Se está considerando levantar un intercambiador modal muy bien ubicado cerca de la Avenida Camilo Ponce. Este punto neurálgico de transporte va a fusionar varias opciones de movilidad, como la Metrovía, buses alimentadores (líneas 75, 112, 116, 132 y 134), taxis, bicis públicas y alternativas de micromovilidad. El diseño de la estación va a tener paradas seguras, señalización clara y fácil de entender, zonas de espera techadas, aparcamientos para bicis y enlaces directos a servicios urbanos importantes como colegios, mercados y centros de salud. La idea es hacer los viajes más rápidos, promover el uso del transporte público y reducir la necesidad de usar el coche propio.

Además, se propone transformar las calles secundarias en calles completas, o sea, vías que pongan por delante a todos los que las usan, no solo a los coches. Estos sitios van a ser diseñados con veredas anchas y sin interrupciones, carriles bici separados, árboles para dar sombra, cruces peatonales seguros, rampas para que todos puedan acceder, mobiliario urbano y señales para todos. Esta manera de pensar impulsará la movilidad activa (a pie y en bici), hará las calles más seguras y ayudará a crear lugares por donde da gusto pasear y que son buenos para la salud.

### **Parámetros de diseño propuestos para la jerarquización vial:**

**Tabla 40 Parámetros de diseño propuestos para la jerarquización vial**

<b>Tipo de vía</b>	<b>Ancho mínimo aproximado</b>	<b>Ancho máximo habitual</b>	<b>Velocidad máxima</b>
Vía perimetral para autos y buses	7 m	10 m	20-30 km/h
Ciclovía unidireccional	1,5 m	2 m	Seguridad prioritaria
Ciclovía bidireccional	3 m	N/A	Seguridad prioritaria

Vía interior con restricción vehicular	4 m	6 m	10 km/h
Vereda / espacio peatonal	2,5 m	Variable	Exclusivos peatones

Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Este planteamiento tiene como objetivo asegurar que las carreteras cumplan con estándares de acceso fácil, protección y comodidad, estando en sintonía con las ideas de crecimiento urbano que respetan el ambiente y el fomento de urbes que priorizan a sus habitantes.

## ANTES

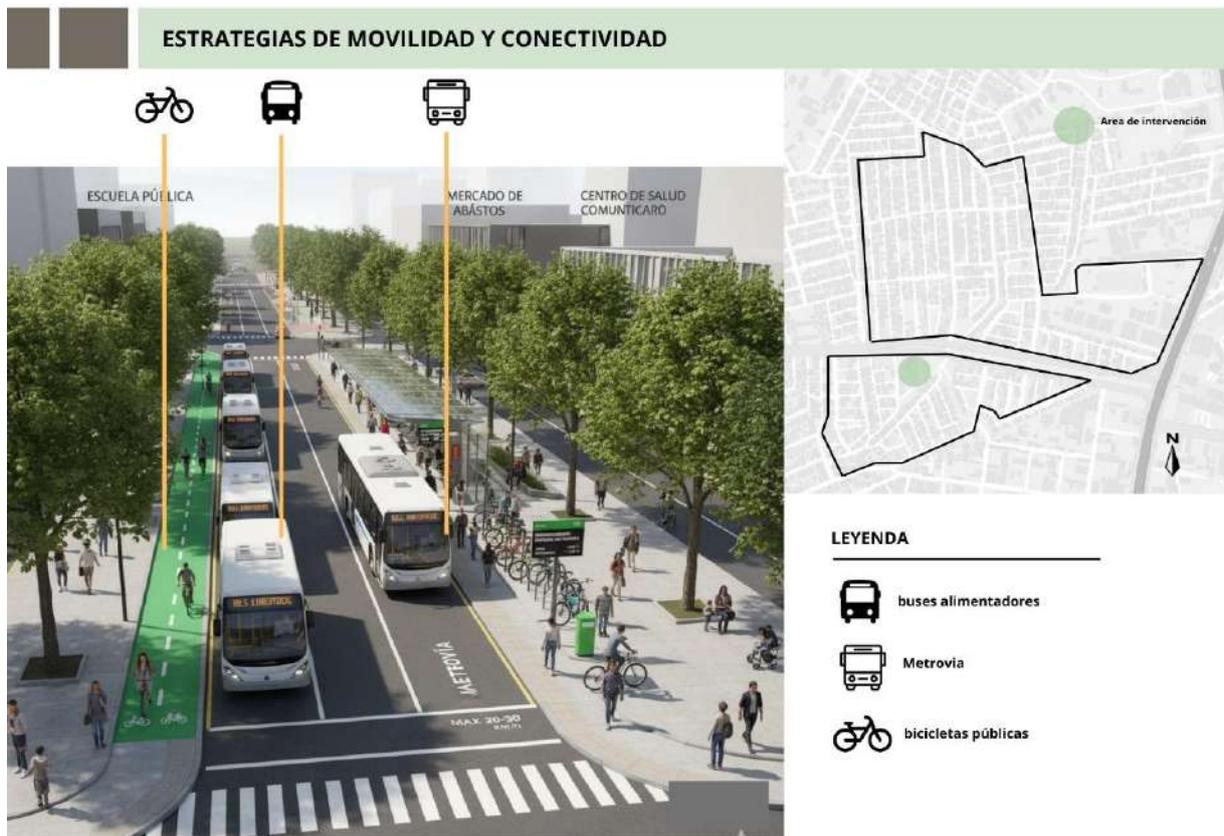
Ilustración 124 Diseño jerarquización vial Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

## Ilustración 125 Diseño jerarquización vial Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### Propuesta de apoyo para la Movilidad

#### 1) Estación intermodal estratégica

- **Plan de trabajo 1.1 Integración multimodal:** Diseñar la estación intermodal cercana a Av. Camilo Ponce como nodo que conecte:

**ANTES**

Ilustración 126 Estación intermodal Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

Ilustración 127 Estación intermodal Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Jan Gehl destaca la importancia de integrar a todos los usuarios en los espacios urbanos para fomentar la vida pública. Christopher Alexander subraya que

el diseño de patrones de conexión claros y legibles facilita la orientación y el uso del entorno. Jane Jacobs indica que la cercanía de transporte y servicios incrementa la seguridad y la vitalidad de la ciudad, mientras que Jan Bazant resalta que un flujo eficiente y resiliente de los sistemas urbanos asegura un funcionamiento sostenible y adaptable a distintas demandas.

La Ordenanza de Movilidad de Guayaquil (OM-2020), establece criterios para la planificación de nodos intermodales y garantiza la accesibilidad universal, y en la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial (LOTTTSV), regulando el transporte público y las condiciones de seguridad vial. La ubicación de la estación intermodal cerca de la Av. Camilo Ponce permitirá conectar la Metrovía, buses alimentadores, taxis, transporte complementario, bicicletas públicas y rutas peatonales hacia escuelas, mercados y centros de salud, asegurando un transporte eficiente, seguro y accesible para todos los usuarios.

- **Plan de trabajo 1.2 Infraestructura de confort y seguridad**
- Refugios con sombra, letreros fáciles de entender y a la mano.
- Sitios para aguardar con asientos y muebles urbanos para todos.
- Enlace sin rodeos con lugares concurridos de la ciudad.

## **ANTES**

### **Ilustración 128 Infraestructura de confort y seguridad Actual**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## **DESPUÉS**

## Ilustración 129 Infraestructura de confort y seguridad Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Jan Gehl apunta que, al planear zonas de espera, hay que asegurar que sean agradables a la vista y que protejan del clima para que la gente las use siempre. Jane Jacobs agrega que estos sitios ayudan a que la gente se conozca, haciendo más fuerte la comunidad y dando más seguridad porque hay personas en la calle.

La Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), en su parte sobre cómo entrar y moverse en sitios públicos, pone reglas para que las ciudades sean seguras, cómodas y fáciles de usar para todos. Poner refugios con sombra, letreros claros y al alcance, zonas de espera con muebles para todos y un camino directo a los lugares más visitados cumple con lo que se pide sobre el ancho de las aceras, rampas y letreros que todos puedan entender. Así, se asegura que todo esté hecho para que la gente esté a gusto, se mueva fácil y haya lugares públicos seguros y útiles, cumpliendo con las leyes actuales.

### 2) Reconversión de vías secundarias en calles completas

- **Plan de trabajo 2.1 Diseño de calles completas**
  - Aceras amplias ( $\geq 2,5$  m), continuas y accesibles

- Ciclovías segregadas y seguras
- Arborización que genere sombra y microclima
- Cruces peatonales seguros y rampas universales

## ANTES

Ilustración 130 Diseño de calles completas Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

Ilustración 131 Diseño de calles completas Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Según Jan Gehl, el diseño urbano tiene que asegurar que las calles inviten a quedarse y a caminar, haciéndolas más habitables. Jane Jacobs opina que la seguridad aumenta con la variedad de personas que las usan, y Christopher Alexander subraya que es clave tener espacios organizados por importancia y patrones de movimiento fáciles de entender. Jan Bazant añade que un diseño eficiente reduce conflictos entre modos de transporte, promoviendo entornos urbanos seguros, funcionales y sostenibles.

La implementación de este plan de trabajo se alinea perfectamente con la Ordenanza de Movilidad Sostenible de Guayaquil. Establece los requisitos para aceras amplias, continuas y accesibles, junto con ciclovías separadas y seguras, lo que garantiza un entorno urbano funcional que beneficia a todos. Además, la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial (LOTTTSV) promueve la prioridad para peatones y ciclistas. Impulsa cruces seguros, rampas universales y árboles que brinden sombra y un mejor microclima. Por lo tanto, el diseño de calles completas cumple con las normas vigentes y contribuye a que las zonas urbanas sean más accesibles, agradables y sostenibles.

- **Plan de trabajo 2.2 Integración de mobiliario y señalética**
- Se instalarán bancas, luces, cestos de basura, fuentes de agua y letreros accesibles.
- Habrá carriles bici señalizados y apartados del tránsito de coches.

## **ANTES**

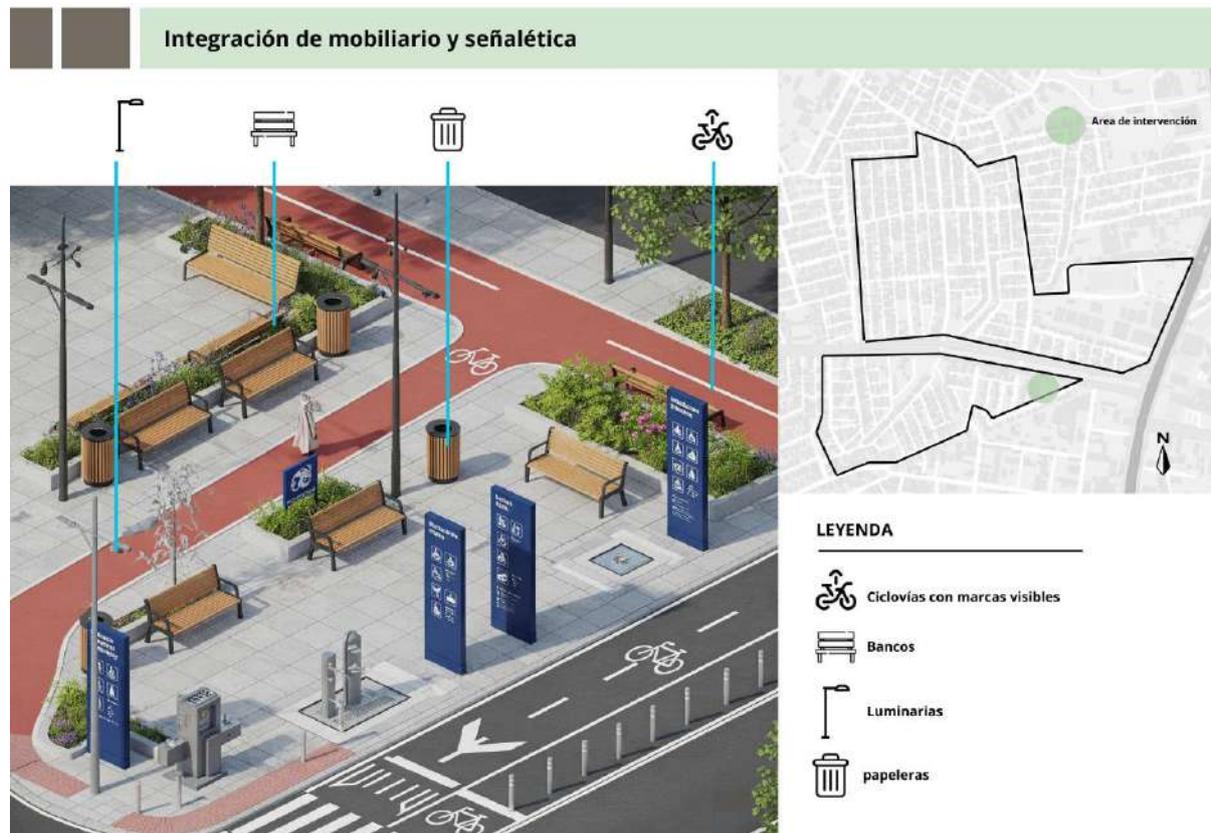
**Ilustración 132 Integración de mobiliario y señalética Actual**



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## **DESPUÉS**

## Ilustración 133 Integración de mobiliario y señalética Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

El diseño del entorno debe invitar a quedarse y ser cómodo, según Jan Gehl. Christopher Alexander destaca que estos objetos organizan el lugar, y Jane Jacobs dice que las calles llenas de vida y bien equipadas impulsan que la gente se relacione y cuide el sitio, haciendo que el área sea más segura y activa.

Esto se basa en las partes de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) que hablan de cómo construir ciudades y poner señales, para que todo esté bien puesto, iluminado y sea seguro. Al poner bancas, luces, cestos de basura, fuentes de agua y letreros que todos puedan usar, además de carriles bici fáciles de ver y lejos de los coches, nos aseguramos de que todos puedan usar los espacios públicos con seguridad y comodidad, haciendo que moverse sea más fácil y que todos disfruten de la ciudad.

### 3) Jerarquización vial

- **Plan de trabajo 3.1:** Vías perimetrales y de alta capacidad
- Ancho de 7 a 10 metros, con un límite de velocidad de 20 a 30 km/h.
- Incorporar carriles exclusivos para buses, estaciones de bus y ciclovías a los lados.
- **Plan de trabajo 3.2:** Vías interiores restringidas
- Ancho de 4 a 6 metros, con una velocidad máxima permitida de 10 km/h.
- Total prioridad a peatones y ciclistas, usando elementos para reducir la velocidad de los vehículos (reductores, bolardos, jardineras).

#### ANTES

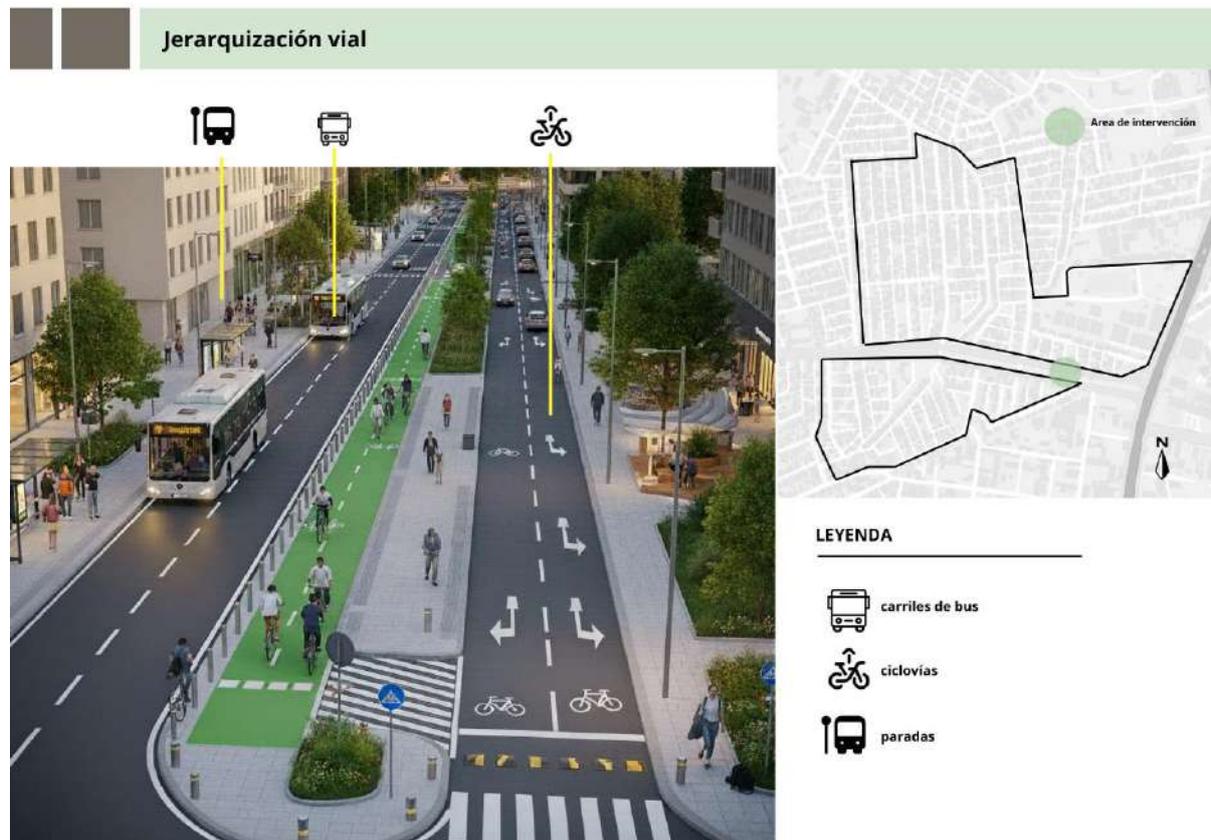
Ilustración 134 Jerarquización vial Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

#### DESPUÉS

## Ilustración 135 Jerarquización vial Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

Bajar la velocidad del tráfico ayuda a que los peatones estén más seguros y se queden más tiempo, como dice Jan Gehl. Jane Jacobs señala que las calles tranquilas impulsan la convivencia, mientras que Jan Bazant enfatiza que hay que evitar problemas y mejorar el movimiento de todos los medios de transporte. Christopher Alexander agrega que la idea de “calles seguras y calmadas” es clave para mejorar la vida en la ciudad y la calidad de los espacios públicos.

Esto se basa en las normas de tráfico de Guayaquil, que definen los anchos de calzada y las velocidades máximas en las calles de la ciudad. La idea de vías perimetrales de 7 a 10 metros, con un límite de 20 a 30 km/h, y la inclusión de carriles de bus, paradas y ciclovias a los lados, asegura que se cumplan las normas, promoviendo la seguridad, la eficiencia en el transporte y una buena convivencia entre los diferentes medios de transporte.

La ejecución de este microplan se apoya en la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial (LOTTTSV) y en la Ordenanza de Movilidad Sostenible de Guayaquil, establecen prioridades para peatones y ciclistas y regulan

velocidades en vías urbanas. Al diseñar calles internas de 4–6 m de ancho, con límite de 10 km/h y elementos de calmado vehicular como reductores, bolardos y jardineras, se garantiza cumplimiento normativo y se promueve un entorno seguro, accesible y confortable para la movilidad activa dentro de la microciudad.

#### 4) Ciclovías y movilidad activa

- **Plan de trabajo 4.1** Ciclovías seguras y continuas

##### **ANTES**

**Ilustración 136** Ciclovías y movilidad activa Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

##### **DESPUÉS**

### Ilustración 137 Ciclovías y movilidad activa Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

La integración de ciclovías seguras y continuas responde a la visión de Gehl, que promueve la movilidad activa como elemento clave para ciudades más saludables; se complementa con la perspectiva de Jacobs, quien plantea que la visibilidad de estas infraestructuras incrementa la interacción social y la vigilancia natural; incorpora el enfoque de Bazant, que asocia su diseño eficiente con una mayor resiliencia urbana; y retoma las ideas de Alexander, para quien las rutas deben ser legibles, coherentes y bien conectadas, favoreciendo la orientación y el uso constante por parte de la comunidad.

La Norma Técnica de Ciclovías de Guayaquil (EMOV), que establece dimensiones mínimas y criterios de diseño para garantizar la seguridad y continuidad de la infraestructura ciclista, así como en la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial (LOTTTSV), que otorga prioridad a los ciclistas y define estándares obligatorios para su circulación segura. La integración de ciclovías seguras y continuas responde a la visión de Gehl, que promueve la movilidad activa como elemento clave para ciudades más saludables; se complementa con la perspectiva de Jacobs, quien plantea que la visibilidad de estas infraestructuras

incrementa la interacción social y la vigilancia natural; incorpora el enfoque de Bazant, que asocia su diseño eficiente con una mayor resiliencia urbana; y retoma las ideas de Alexander, para quien las rutas deben ser legibles, coherentes y bien conectadas, favoreciendo la orientación y el uso constante por parte de la comunidad.

La Norma Técnica de Ciclovías de Guayaquil (EMOV), que establece dimensiones mínimas y criterios de diseño para garantizar la seguridad y continuidad de la infraestructura ciclista, así como en la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial (LOTTTSV), que otorga prioridad a los ciclistas y define estándares obligatorios para su circulación segura. Implementar estas normas nos permitirá construir ciclovías unidireccionales de entre 1,5 y 2 metros de ancho, o bidireccionales de 3 metros. Estas ciclovías deben contar con señalización clara, una barrera física para los vehículos y cruces seguros, lo que fomenta la movilidad ecológica y reduce los peligros viales en las ciudades.

- **Plan de trabajo 4.2:** Integración con transporte público y peatonal

Ciclovías conectadas a estaciones intermodales.

## ANTES

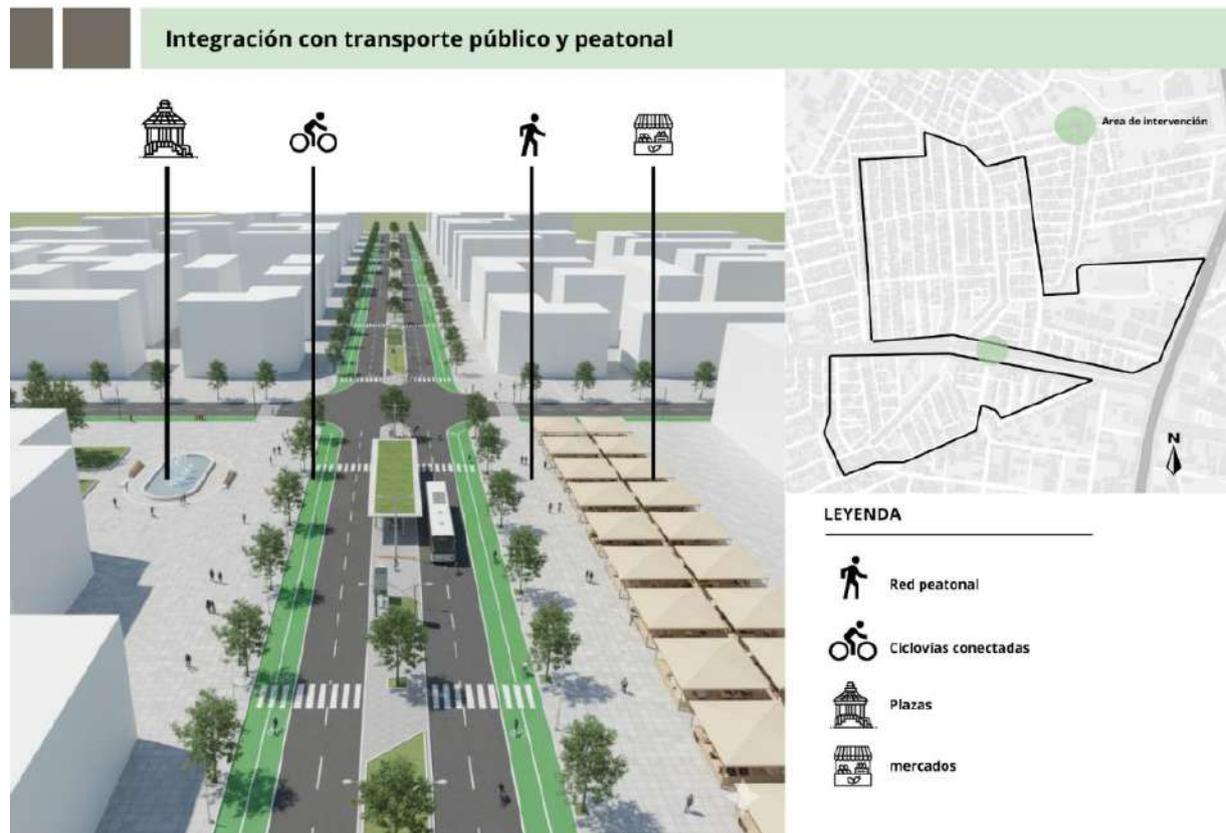
### Ilustración 138 Ciclovías y movilidad activa Actual



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

## DESPUÉS

## Ilustración 139 Ciclovías y movilidad activa Propuesta



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

### Red peatonal continua hacia plazas, mercados y escuelas

Las tácticas de traslado y unión que se proponen emergen como una solución frente a la urgencia de cambiar un esquema urbano que depende demasiado de los coches, buscando uno que sea más integrador, confiable y amigable con el medio ambiente. El atasco, los viajes muy largos y la carencia de sitios apropiados para los que caminan y andan en bici afectan negativamente la vida en áreas pobladas como Florida Norte. Por esto, se plantea añadir carriles para bici sin interrupciones, vías completas y una parada que combine diferentes medios de transporte con el movimiento físico, buscando que los viajes sean mejores y que se reduzca el daño al planeta causado por el tráfico de vehículos.

Las ideas nacen de la mano de expertos en la ciudad como Jan Gehl, que destaca la importancia de pensar en las personas y de poder caminar; Jane Jacobs, que apoya la mezcla de actividades y la seguridad que da ver gente alrededor; Christopher Alexander, que ofrece ideas sobre cómo movernos y organizar las calles; y Jan Bazant, que subraya la importancia de que las ciudades sean fuertes y funcionen bien. Con base en estas perspectivas, la propuesta busca que haya

conexiones claras en la ciudad, rutas que se crucen entre sí y lugares que inviten a quedarse, todo para crear un sistema de transporte que sea equilibrado y dinámico.

En cuanto a las reglas, estas tácticas se apoyan en la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial (LOTTTSV), que da más importancia a los peatones y ciclistas, controla la seguridad en las calles y promueve el uso de diferentes medios de transporte. Igualmente, la Ordenanza de Movilidad Sostenible de Guayaquil apoya la creación de lugares que conecten el transporte público con el movimiento físico, pensando en que todos puedan acceder y que no haya obstáculos. Así, el plan no solo responde a ideas teóricas y necesidades reales, sino que también cumple con las leyes actuales, asegurando que sea posible y adecuado para el lugar.

#### **4.4.2. Base Conceptual**

La idea de microciudad vertical en el área de La Florida Norte surge de un examen profundo de las condiciones del clima, la forma del terreno y el uso que se le da, buscando cambiar un entramado urbano que está roto, lleno y muy caliente, en un lugar más cómodo, conectado y que se adapte mejor.

### 4.4.3. Criterios Físicos

Ilustración 140 Criterios Físicos

#### MAPEO DE ESTRATEGIA FISICAS



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

#### Zonificación funcional por niveles:

- **Planta baja:** comercio y servicios abiertos al público (tiendas, cafeterías, oficinas, mercados).
- **Pisos intermedios:** viviendas multifamiliares de densidad media.
- **Terrazas:** espacios comunales con jardines, huertos, áreas de reunión y paneles solares

#### Espacios públicos en altura:

- Creación de plazoletas, jardines y áreas comunales en cubiertas y entrepisos.
- Conexión entre torres mediante pasarelas verdes o terrazas compartidas.
- Integración con infraestructura ecológica: techos verdes y soluciones naturales.

#### Densificación controlada:

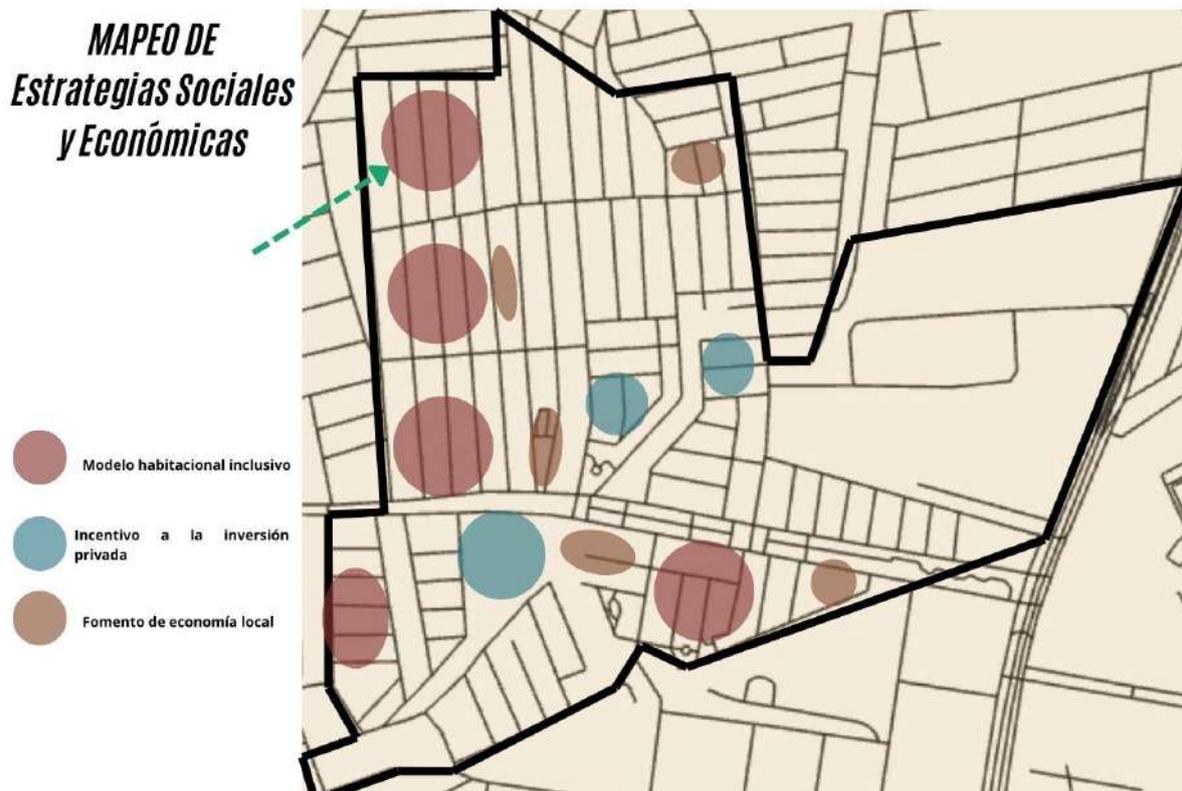
- Aplicada solo a predios con buena accesibilidad, infraestructura y conectividad.
- Incentivo para aumentar altura solo en zonas cercanas al transporte público.
- Proyectos deben incluir sostenibilidad ambiental y vivienda de interés social.
- Parte del incremento edificable se destinará a espacios públicos adicionales.

## Reorganización del sistema vial:

- Zonas de tráfico lento para mayor seguridad peatonal y ciclista.
- Calles compartidas para equilibrar el uso entre peatones, bicicletas y vehículos.
- Bulevares arbolados y ejes verdes conectando espacios públicos y transporte.
- Red de ciclovías seguras y segregadas con señalización y mobiliario urbano.

### 4.4.4. Criterios Sociales y Económico.

Ilustración 141 Criterios Sociales y Económicos



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

#### **Modelo habitacional inclusivo:**

- Suelo mixto para viviendas accesibles a distintos niveles de ingreso.
- Promoción de comunidades diversas y acceso equitativo a servicios y espacios públicos

#### **Incentivo a la inversión privada:**

- Promoción de asociaciones público-privadas para desarrollar equipamientos, infraestructura y servicios

#### **Fomento de economía local:**

- Creación de espacios para comercio barrial, ferias, mercados temporales y emprendimientos locales.

- Generación de empleo, innovación y fortalecimiento del sentido de pertenencia.

#### 4.4.5. Criterios Bioclimáticos

Ilustración 142 Criterios Bioclimáticos



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

#### **Captación y reutilización de agua:**

- Sistemas de captación de agua lluvia para riego, limpieza y sanitarios.
- Reciclaje de aguas grises tratadas en edificios

#### **Arquitectura bioclimática:**

- Orientación adecuada de edificios para maximizar ventilación natural.
- Uso de ventilación cruzada, materiales reflectantes/aislantes y colores claros.

#### **Jardines verticales y techos verdes:**

- Regulación térmica, mejora de calidad del aire y biodiversidad.
- Generación de microclimas y mejora estética urbana.
- Estrategias de Movilidad y Conectividad

#### 4.4.6. Criterios Movilidad

Ilustración 143 Criterios Movilidad



Elaborado por Barreto y Flores (2025)

##### **Estación intermodal cerca de Av. Camilo Ponce:**

- Conexión con metrovía, buses (líneas 75, 112, 116, 132, 134), taxis, bicicletas.
- Espacios con paraderos seguros, señalética, sombra, parqueaderos para bicicletas y acceso a equipamientos clave.

##### **Transformación de vías secundarias en calles completas:**

- Inclusión de aceras anchas, ciclorrutas, vegetación, pasos peatonales, rampas y mobiliario urbano.
- Promoción de movilidad activa, seguridad vial y entornos caminables

## **4.5. Resultados Obtenidos**

### **4.5.1. Resultados Funcionales**

- Se implementará una zonificación vertical con usos mixtos: locales comerciales en la planta baja, viviendas en los pisos intermedios y zonas comunes en las cubiertas, fomentando la convivencia y diversidad funcional.
- Se promoverá una densificación planificada que permita aprovechar mejor la infraestructura y servicios ya existentes, concentrando edificaciones en sectores con buena accesibilidad a transporte público, incrementando la sostenibilidad urbana.
- Se impulsarán vías completas, con prioridad para peatones y ciclistas, mediante aceras amplias, carriles exclusivos para bicicletas y arbolado, facilitando la movilidad activa.
- El proyecto apuesta por la integración de varios sistemas de transporte y una jerarquización clara de las vías, mejorando la conectividad y la seguridad urbana.
- Se favorece la pluralidad de usos y funciones en el entorno urbano para lograr una ciudad más dinámica y centrada en las personas, tomando como referencia las teorías de Jane Jacobs y Jan Gehl.

### **4.5.2. Resultados Formales**

- Se proyectan espacios públicos elevados, como terrazas ajardinadas y pasarelas en altura, para suplir la escasez de espacios abiertos en zonas densificadas y generar nuevos puntos de encuentro social.
- La organización del sistema vial incluirá calles con tráfico calmado, bulevares y ciclovías, con el fin de aumentar la seguridad y fomentar la interacción de los peatones.
- Se plantea construir una estación intermodal en la avenida Camilo Ponce que integrará varios modos de transporte, reduciendo así el uso del automóvil particular.
- Estas propuestas se rigen bajo normativas locales, como la Ordenanza de Edificaciones y la de Uso y Gestión del Suelo, para garantizar un desarrollo urbano ordenado y justo.

- Los espacios comunitarios estarán ubicados en las azoteas de los edificios, generando áreas de encuentro para los residentes.

#### **4.5.3. Resultados Bioclimáticos**

- Se adoptarán estrategias de diseño bioclimático para mejorar el confort térmico acorde con el clima tropical de Guayaquil.
- Se incluirán cubiertas vegetales, ventilación natural cruzada y materiales con alta reflectividad para evitar acumulación de calor y reducir el consumo energético asociado a la climatización.
- Estas medidas buscan disminuir la dependencia de sistemas artificiales de climatización y promover una integración sustentable en la vida cotidiana urbana.
- El cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) y otras normas locales garantiza que las propuestas sean viables y sostenibles a largo plazo.
- Se toma como base el pensamiento de autores como Jan Gehl y Jane Jacobs, que destacan la importancia del confort climático y la sostenibilidad dentro del desarrollo urbano.

## **CAPITULO V**

### **CUMBRE**

#### **5.1. Conclusiones**

Tras llevar a cabo este estudio, se hizo evidente que la microciudad vertical concebida para el sector de Florida Norte representa una opción urbana viable para abordar los problemas actuales de Guayaquil, como la falta de terreno, la expansión descontrolada y las desigualdades en acceso y sostenibilidad. La idea combina de forma lógica enfoques relacionados con el espacio físico, el medio ambiente, la sociedad, la economía y el transporte, estableciendo un esquema compacto y resistente que busca aprovechar al máximo los recursos y elevar el nivel de vida de sus residentes.

La integración de ideas clave de pensadores como Jan Gehl, Jane Jacobs, Christopher Alexander y Jan Bazant fortaleció el planteamiento metodológico y teórico, dirigiendo el diseño hacia una ciudad enfocada en las personas, que ofrezca lugares públicos dinámicos, seguros y variados. Este fundamento teórico posibilitó confirmar la validez del proyecto en cuanto a condiciones de vida, relación social y cuidado del medio ambiente. Por lo tanto, se llega a la conclusión de que la microciudad no solo es posible a nivel técnico y legal, sino que también se presenta como una solución que se puede aplicar en otras zonas urbanas con situaciones y necesidades parecidas.

## **5.2. Recomendaciones**

Para comenzar, es aconsejable impulsar espacios donde los ciudadanos puedan involucrarse activamente en la ejecución del proyecto, buscando que este responda a las verdaderas necesidades de la gente y que ellos lo sientan como algo propio. Seguidamente, es crucial que el gobierno local y los planificadores mejoren las normas y la vigilancia urbana, así asegurando que el aumento de la edificación considere el cuidado del ambiente, la facilidad de acceso para todos y una mezcla equilibrada de los distintos usos del terreno.

Por último, sería bueno profundizar en los análisis técnicos sobre transporte, manejo del agua, servicios básicos y cómo se pagará todo, dando preferencia a la colaboración entre el sector público y las empresas privadas para asegurar que el proyecto sea viable económicamente. Así, la microciudad vertical no solo destacará por su diseño novedoso en Guayaquil, sino que también servirá como modelo de planificación urbana que respeta el medio ambiente para toda la nación.

### 5.3. Bibliografía

- (s.f.). Recuperado el 12 de June de 2025, de AJM - Home: <https://andrewmarsh.com/index.html>
- “GENERACIÓN DE GEOINFORMACIÓN PARA LA GESTIÓN DEL TERRITORIO A NIVEL NACIONAL ESCALA 1: 25 000”. (Diciembre de 2011). Obtenido de [https://www.geoportaligm.gob.ec/geodescargas/guayaquil/mt\\_guayaquil\\_geomorfologia.pdf](https://www.geoportaligm.gob.ec/geodescargas/guayaquil/mt_guayaquil_geomorfologia.pdf)
- Alberto Aquino, et.al. (Noviembre de 2006). *ingemmet*. Obtenido de <https://app.ingemmet.gob.pe/biblioteca/pdf/Amb-55.pdf>
- Alejandra Torre Geraldí y Liliana Ramírez. (s.f.). *UNNE*. Obtenido de [https://repositorio.unne.edu.ar/bitstream/handle/123456789/1701/RIUNNE\\_FHUM\\_AC\\_Pertile-Ramirez-Torre\\_Geraldí.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.unne.edu.ar/bitstream/handle/123456789/1701/RIUNNE_FHUM_AC_Pertile-Ramirez-Torre_Geraldí.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Aloranti, V. C. (abril de 2022). *scielo*. Obtenido de [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1405-84212021000300865](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-84212021000300865)
- Andrés Enrique Miguel Velasco, e. a. (2020). *scielo*. Obtenido de <https://www.scielo.org.mx/pdf/anda/v17n43/1870-0063-anda-17-43-291.pdf>
- BERVEJILLO, P. A. (2003). *TEORÍAS Y ENFOQUES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL CONTEMPORÁNEO I*.
- Bustamante Guerrero, Adriana Mayling y Pérez Alvia, Sofía Shantal. (2024). *Repositorio Digital ULVR*. Obtenido de <http://repositorio.ulvr.edu.ec/handle/44000/7174>
- Bustán, Y. (20 de Enero de 2024). *revistazonalibre*. Obtenido de <https://www.revistazonalibre.ec/2024/01/20/construcciones-verticales-una-tendencia-importante-en-el-diseno-y-la-planificacion-urbana/>
- Castillo, H. A. (2022). *Dialnet*. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8890636>
- Cruz Cristoba, Marlon Oscar. (2021). *Repositorio de la Universidad César Vallejo*. Obtenido de <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/113091>
- Davis Michael, Joseph Maks y Jácome Polit, Carlos David. (2019). *repositorio.puce*. Obtenido de <https://repositorio.puce.edu.ec/items/794947c7-2c15-45ad-9df7-dc837ad9c3c9>
- Ecuador., S. T. (s.f.). *planificacion*. Obtenido de <https://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2019/08/Folletos-autoridades-provinciales.pdf>
- Escuela de Diseño de la Pontificia Universidad Católica de Chile*. (Diciembre de 2017). Obtenido de [https://diseno.uc.cl/memorias/pdf/memoria\\_dno\\_uc\\_2017\\_2\\_SALINAS\\_TORO\\_J.pdf](https://diseno.uc.cl/memorias/pdf/memoria_dno_uc_2017_2_SALINAS_TORO_J.pdf)
- EVALUACIÓN SOCIOECONÓMICA*. (s.f.). Obtenido de MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL: <https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/Documentos/UPFE-CAF/UPFE%202024/PE-MIMG-2024-7/PREPARATORIA/14.%20INFORMES/SOCIOECON%3%93MICO/InfSocioeconomicoJardinesS-signed-signed-signed.pdf>

*EVALUACIÓN SOCIOECONÓMICA*. (julio de 2024). Obtenido de MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL: <https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/Documentos/UPFE-CAF/UPFE%202024/PE-MIMG-2024-7/PREPARATORIA/14.%20INFORMES/SOCIOECON%3%93MICO/InfSocioeconomicoJardines-S-signed-signed-signed.pdf>

Fantone, F. (2004). *Redalyc*. Obtenido de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=72102906>

García Hurtado, M. (Enero de 2022). *ARCHIVO DIGITA UPM* . Obtenido de <https://oa.upm.es/69724/>

García-Ayllón Veintimilla, S. (2014). *Repositorio.upct*. Obtenido de <https://repositorio.upct.es/entities/publication/5c81f063-3fdf-4259-9d1d-4520af68263b>

*Guayaquil en cifras* /. (6 de October de 2017). Recuperado el 1 de June de 2025, de Instituto Nacional de Estadística y Censos: <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/guayaquil-en-cifras/>

Katrina Salguero Myers; Cecilia Quevedo. (16 de septiembre de 2024). Desarrollo, infraestructura urbana y ordenamiento clasista en la ciudad de Córdoba.

La Florida, un activo y popular sector del norte de la ciudad. (5 de septiembre de 2012). *EL UNIVERSO*. Obtenido de <https://www.eluniverso.com/2012/09/05/1/1445/florida-un-activo-popular-sector-norte-ciudad.html/>

LUISA MARÍA GARZÓN AYA. (mayo de 2019). Obtenido de <https://repository.udistrital.edu.co/server/api/core/bitstreams/8cb58ef9-5637-47f7-9d82-7c8188f6ebed/content>

Machare Zapata, E. A. (2024). *Repositorio de la Universidad César Vallejo*. Obtenido de <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/155146>

*MEMORIA DE LA BIODIVERSIDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL*. (2020). Guayaquil. Obtenido de <https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2021/01/2020-Memoria-Biodiversidad-Guayaquil.pdf>

*MEMORIA DE LA BIODIVERSIDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL*. (15 de septiembre de 2023). Obtenido de MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL: <https://guayaquil.gob.ec/sector-florida-realizo-operativo-orden-control-locales/>

Mora, J. M. (01 de Enero de 2025). *redalyc*. Obtenido de <https://www.redalyc.org/journal/401/40180465004/>

Morea, J. P. (2016). *redalyc*. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/407/40749621010.pdf>

*Obras Públicas interviene la vía principal de La Florida a lo largo de 1,8 kilómetros*. (23 de mayo de 2024). Obtenido de MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL: <https://www.guayaquil.gob.ec/obras-publicas-interviene-via-principal-florida/>

Quinhoes, J. A. (s.f.). *revistappr*. Obtenido de <http://www.revistappr.com.br/artigos/publicados/Planificacion-y-Ordenamiento-Territorial.-Consideraciones-a-partir-del-caso-peruano..pdf>

*redalyc*. (06 de julio de 2016). Obtenido de <https://www.redalyc.org/journal/461/46158062007/html/>

- revistas.unal*. (1 de enero de 2018). Obtenido de <https://revistas.unal.edu.co/index.php/revcep/issue/view/5018>
- RIERA, J. J. (2023). DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO DE LOS VENDEDORES INFORMALES UBICADOS FUERA DEL MERCADO FLORIDA NORTE, DE GUAYAQUIL -ECUADOR. Obtenido de <http://repositorio.ulvr.edu.ec/bitstream/44000/6279/1/T-ULVR-5133.pdf>
- Salguero Myers, Katrina Alicia y Quevedo, Cecilia Mercedes. (Diciembre de 2024). *Repositorio Institucional CONICET Digital*. Obtenido de <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/263059?show=full>
- Sanabria Pérez, S. (2014). *Redalyc*. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/721/72132516003.pdf>
- Torres, P. (2022). Percepciones de seguridad en entornos residenciales de la ciudad de Córdoba . *Universidad Nacional de Quilmes* .
- Venegas Herrera, María Amparo del Carmen, et. al. (2023). *Repositorio Universitario ru.iiec*. Obtenido de <https://ru.iiec.unam.mx/6074/>
- Vinueza, C., & Torres, M. (23 de June de 2021). Guayaquil: El descuido y la inseguridad se toman la Florida Norte. *Expreso*. Recuperado el 1 de June de 2025, de <https://www.expreso.ec/guayaquil/descuido-inseguridad-toman-florida-norte-107014.html>
- Yépez Trujillo, Á. O. (2024). *repositorio.puce*. Obtenido de <https://repositorio.puce.edu.ec/items/0a56124d-cb32-436d-bb6f-e9b600d2deb9>

## 5.4. Anexos

Anexo 1 Link del Manual de Estrategias

