

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO**



**FACULTAD DE INGENIERIA  
CARRERA DE ARQUITECTURA**

Proyecto de Investigación previo a la obtención del título de Arquitecto

**TRABAJO DE TITULACIÓN**

Título del proyecto

**“EVOLUCIÓN URBANA DEL SECTOR Z30 DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA”**

**AUTOR**

Balarezo Fonseca Jeancarlos  
Yambay Lema Edison Fernando

**TUTORA**

Mgs. Arq. Nathalie Santamaría  
Riobamba – Ecuador

AÑO 2022

## DERECHOS DE AUTORÍA

Yo, Balarezo Fonseca Jeancarlos con C.I. No 060378205-3; y yo Yambay Lema Edison Fernando con C.I. No 060477022-2, somos responsables del contenido de este proyecto de graduación titulado “EVOLUCIÓN URBANA DEL SECTOR Z30 DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA” dirigido por la Mgs. Arq. Nathalie Santamaría Madeleine Santamaría Herrera, tutora y al patrimonio de la misma Universidad Nacional de Chimborazo.



Balarezo Fonseca Jeancarlos  
060378205-3  
Estudiante



Yambay Lema Edison Fernando  
060477022-2  
Estudiante

## CERTIFICACIÓN DEL TUTOR

Yo, Mgs. Arq. Nathalie Santamaría Madeleine Santamaría Herrera, en calidad de Tutora del Proyecto de investigación cuyo tema es: “EVOLUCIÓN URBANA DEL SECTOR Z30 DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA” CERTIFICO; que el informe del trabajo de investigación ha sido revisado y corregido, razón la cual autorizo a los señores Balarezo Fonseca Jeancarlos y Yambay Lema Edison Fernando, para que se presente ante el tribunal de defesa respectivo, para que se lleve a cabo la sustentación de su proyecto de investigación.

Atentamente,



---

Mgs. Arq. Nathalie Santamaría

## REVISIÓN DEL TRIBUNAL

Los miembros del tribunal de graduación del proyecto de investigación de título: **“EVOLUCIÓN URBANA DEL SECTOR Z30 DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA”** presentado por **Balarezo Fonseca Jeancarlos y Yambay Lema Edison Fernando**, dirigido por **Mgs. Arq. Nathalie Madeleine Santamaría Herrera**.

Una vez escuchada la defensa oral y revisado el informe final del proyecto de investigación con fines de graduación escrito en el cual se ha constatado el cumplimiento de las observaciones realizadas, remite la presente para uso y custodia de la biblioteca de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de Chimborazo. Para constancia de lo impuesto firman:

Por Balarezo Fonseca Jeancarlos y Yambay Lema Edison Fernando,

Mgs. Arq. Nathalie Santamaría

TUTORA

Mgs. Arq. Geovanny Paula

MIEMBRO DEL TRIBUNAL

Mgs. Arq. Alejandro Becerra

MIEMBRO DEL TRIBUNAL

## **DEDICATORIA**

El siguiente trabajo está dedicado a todas las personas que pasaran por muchos problemas al momento de cursar sus estudios. No se rindan, el camino no es igual para todos, pero siempre se puede llegar a la meta.

Jeancarlos Balarezo

El presente trabajo se lo dedico a Dios, La Virgen María y en especial al Divino Niño Jesús quienes con su bendición y mi fe depositada en ellos me permitieron formarme como un profesional en esta hermosa carrera de Arquitectura.

Con mucho amor a mis padres Martha Lema y Hugo Yambay quienes me han enseñado e inculcado valores como el de no dejarme vencer por nada ni por nadie para seguir adelante y a su vez me brindaron su apoyo incondicional para cumplir con mi sueño. A mis hermanas: Mónica, Silvia, Lorena, Lupe y Maricela, a todos mis cuñados como también a mis sobrinos y sobrinas quienes han sido una pieza fundamental en mi vida porque gracias a su respaldo me alentaron a culminar con esta travesía académica.

Fernando Yambay

## **AGRADECIMIENTOS**

Agradezco a familiares, amigos y personas que me brindaron su ayuda y paciencia para poder alcanzar esta meta propuesta. A mis tíos Eduardo y Mercedes que me supieron apoyar en este largo camino y principalmente a mi madre por todo el amor y esfuerzo que ha hecho durante todo este tiempo, este logro no es mío sino de ustedes. Gracias a todos.

Jeancarlos Balarezo

Primero quiero dar gracias a Dios a quien deposite mi fe y gracias a su bendición día tras día he logrado cumplir como con este gran sueño propuesto.

También quiero dar gracias a mis padres por brindarme todo su amor y apoyo incondicional en todo momento de mi vida tanto estudiantil como personal, a mis hermanas y cuñados quienes mediante su aliento me mantuvieron firme durante toda la carrera para no darme por vencido en ningún momento.

A todas las personas que durante mi vida universitaria me brindaron una mano en momentos difíciles de mi carrera en especial a mi círculo de amistades cercanos quienes compartimos vivencias académicas y de la vida que fueron parte de nuestra formación como personas y profesionales.

Fernando Yambay

## ÍNDICE GENERAL

<b>RESUMEN.....</b>	<b>XII</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>XIII</b>
<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO I: Planteamiento del problema .....</b>	<b>14</b>
1.1. Problema .....	14
1.2. Justificación .....	15
1.3. Objetivos:.....	16
1.3.1. Objetivo general.....	16
1.3.2. Objetivos específicos .....	16
<b>CAPÍTULO II: Marco Teórico.....</b>	<b>17</b>
2.1. Estado del Arte.....	17
2.1.1. La gestión del territorio periurbano en la huerta de Murcia .....	17
2.1.2. Los territorios periurbanos de Córdoba entre lo genérico y lo específico .....	18
2.1.3. Ciudad de Riobamba y acción cooperativa, por el acceso al suelo y vivienda, periodo 1970-1990 .....	19
2.2. Base Teórica.....	20
2.2.1. Evolución urbana .....	20
2.2.2. Evolución histórica .....	20
2.2.3. Trazado urbano .....	21
2.2.3.1. Tipos de trazado urbano.....	22
2.2.4. Zonas periféricas .....	23
2.2.5. Migración a las zonas periféricas.....	23
2.2.6. Crecimiento de las zonas periféricas.....	24
2.2.7. Procesos de transformación de las zonas periféricas .....	24
<b>CAPÍTULO III: Metodología .....</b>	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO IV: Aplicación de la metodología .....</b>	<b>30</b>
4.1. Etapa I: Enfoque cuantitativo.....	30
4.1.1. Selección del sector Z30 como caso de estudio.....	30
4.1.1.1. Delimitación del perímetro urbano establecido en la década de los 70 .....	31
4.1.1.3. Polígonos preseleccionados .....	33
4.1.2. Valoración de los polígonos preseleccionados .....	34
4.1.3. Parámetros que identifican al sector Z30 como el mejor puntuado.....	35
4.1.3.1. Investigación previa de cooperativas de vivienda en la ciudad de Riobamba .....	35
4.1.3.2. Ubicación colindante al perímetro urbano .....	36
4.1.3.3. Vías de acceso a la ciudad .....	37
4.1.3.4. Conexión con el trazado de la ciudad antigua .....	38
4.1.3.5. Diversidad de equipamientos urbanos .....	39
4.1.3.6. Equipamiento de educación superior .....	40
4.1.3.7. Intersección de radios de influencia de equipamientos.....	40
4.1.3.8. Porcentaje de suelo no consolidado .....	41
4.1.3.9. Topografía irregular .....	42

4.1.3.10. Infraestructura de agua potable y alcantarillado .....	42
4.1.3.11. Áreas de fuentes naturales .....	43
4.2. Etapa II: Enfoque cualitativo .....	44
4.2.1. Investigación documental .....	44
4.2.2. Investigación de campo.....	44
4.2.2.1. Planos de proyectos urbanos.....	44
4.2.2.2. Escrituras de propiedad.....	46
4.2.2.3. Ordenanzas municipales. ....	46
4.2.3. Investigación histórica .....	46
4.2.3.1 Entrevistas personales.....	46
4.2.4. Investigación analítica .....	47
4.3. Etapa III: Análisis .....	48
4.3.1. Parámetros de la matriz de evolución del trazado urbano .....	48
4.3.2. Matriz de evolución del trazado urbano.....	48
4.4. Resultados.....	48
4.4.1. Alcance de la investigación dentro del sector Z30 .....	48
4.4.2. Clasificación y cuantificación de los proyectos urbanos .....	49
4.4.3. Evolución urbana del sector Z30 .....	51
4.4.3.1. Periodo hacendatario.....	51
4.4.3.2. Periodo cooperativista 1981-1996 .....	52
4.4.3.3. Periodo de urbanizaciones 2000-2004 .....	55
4.4.3.4. Periodo de conjuntos residenciales 2006-2008.....	57
4.4.3.5. Periodo del año 2009 .....	59
4.4.3.6. Esquema cronológico evolutivo del sector Z30.....	61
4.4.4. Análisis FODA del sector Z30.....	64
4.4.5. Líneas estratégicas para el mejoramiento del trazado urbano del sector Z30.....	71
4.4.5.1. Línea estratégica 1: vialidad y trazado urbano .....	71
4.4.5.2. Línea estratégica 2: equipamientos de recreación y uso comunal .....	72
4.4.5.3. Línea estratégica 3: proyectos urbanos .....	73
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>75</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>76</b>
<b>REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA .....</b>	<b>78</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.	Esquema metodológico .....	26
Figura 2.	Plano de Pavimentación de la Ciudad de Riobamba de 1977 .....	30
Figura 3.	Zonificación del Cantón Riobamba.....	32
Figura 4.	Polígonos Preseleccionados.....	34
Figura 5.	Polígonos con Cooperativas de Vivienda.....	36
Figura 6.	Polígono Z30 Colindante al Perímetro Urbano .....	37
Figura 7.	Vías de Acceso a la Ciudad que Delimitan el Polígono Z30 .....	38
Figura 8.	Trazado Urbano del Polígono.....	39
Figura 9.	Equipamientos Urbanos en el Polígono Z30 .....	39
Figura 10.	Equipamiento de Educación Superior en el Polígono Z30.....	40
Figura 11.	Radio de Influencia de los Equipamientos Urbanos.....	41
Figura 12.	Porcentaje del suelo no consolidado del polígono Z30 .....	41
Figura 13.	Topografía del Polígono Z30.....	42
Figura 14.	Red de Agua Potable y Alcantarillado del polígono Z30.....	43
Figura 15.	Laguna San Antonio en el Polígono Z30 .....	43
Figura 16.	Delimitación del Alcance en la Investigación .....	49
Figura 17.	Cuantificación de los Proyectos Urbanos .....	50
Figura 18.	Haciendas en el Sector Z30 .....	51
Figura 19.	Periodo Cooperativista del Sector Z30.....	55
Figura 20.	Periodo de Urbanizaciones .....	57
Figura 21.	Periodo de Conjuntos Residenciales .....	59
Figura 22.	Periodo del Año 2009.....	60
Figura 23.	Evolución Urbana del Sector Z30 .....	61
Figura 24.	Línea Estratégica 1: Vialidad y Trazado urbano .....	72
Figura 25.	Línea Estratégica 2: Equipamientos de Recreación y Uso Comunal .....	73

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Parámetros de Valoración para el Sector de Estudio .....	27
Tabla 2. Parámetros para la Selección del Polígono de Estudio.....	35
Tabla 3. Lista de Proyectos Obtenidos en el GAD. Municipal de Riobamba .....	45
Tabla 4. Clasificación de proyectos urbanos .....	49
Tabla 5. Fortalezas del sector Z30 .....	64
Tabla 6. Debilidades del sector Z30 .....	66
Tabla 7. Oportunidades del sector Z30 .....	68
Tabla 8. Amenazas del sector Z30.....	69
Tabla 9. Programas de vialidad y trazado del sector Z30.....	71
Tabla 10. Programas de equipamientos de recreación y uso comunal .....	73
Tabla 11. Programas para proyectos urbanos .....	74

## RESUMEN

La ciudad de Riobamba ha evidenciado un crecimiento urbano natural que se expande fuera de las áreas consolidadas, conformando zonas periféricas que con los años se transformaron en sectores urbanos de la ciudad. Este proceso se presenta con la delimitación del perímetro urbano de la ciudad en la década de los 70, el cual da origen a sectores como el Z30 que se desconectan de la urbe.

En la presente investigación se analiza la evolución urbana del sector Z30 que se ubica al nororiente de la ciudad de Riobamba. A través de la recopilación de información documental e histórica del sector, se establece una cronología que se interpreta por medio de una matriz de análisis, identificando el proceso de crecimiento y las características que conllevaron a su actual trazado urbano.

La investigación inicia desde la fundamentación teórica sobre la evolución urbana, misma que ayudara a comprender el crecimiento de las zonas periféricas, seguido de la recolección de datos documentales e históricos, que permitieron identificar a cada uno de los emplazamientos que conforman su trazado, posteriormente se analizó individualmente los datos obtenidos de cada proyecto estableciendo así un orden cronológico de hechos que reseñan la evolución urbana del sector Z30.

Finalmente se concluye con la elaboración de una línea de tiempo que muestre las características de evolución en el sector Z30, identificando las causas que conllevaron a su actual trazado irregular. Con el propósito de presentar un análisis FODA que permita establecer políticas de intervención que mejoren su actual trazado urbano.

**Palabras clave:** Crecimiento urbano, zonas periféricas, evolución urbana, Sector Z30, proyectos urbanos, orden cronológico.

## ABSTRACT

The city of Riobamba has evidenced a natural urban growth that expands outside the consolidated areas, forming peripheral zones that have been transformed into urban sectors of the city over the years. This process is presented with the delimitation of the city's urban perimeter in the 70s, which gives rise to sectors such as Z30 that are disconnected from the town. In the present investigation, the urban evolution of the Z30 sector, located in the northeast of the city of Riobamba, is analyzed. Through the compilation of documentary and historical information about the sector, a chronology is established that is interpreted through an analysis matrix, identifying the growth process and the characteristics that lead to its current urban layout. The investigation begins from the theoretical foundation on urban evolution, which will help understand the growth of peripheral areas, followed by the collection of documentary and historical data. These allowed the identification of each of the sites that make up its layout and later individually analyzed the data obtained from each project, thus providing a chronological order of events that review the urban evolution of the Z30 sector. Finally, it concludes with elaborating a timeline that shows the characteristics of evolution in the Z30 sector, identifying the causes that lead to its current irregular layout. With the purpose of presenting a SWOT analysis that allows establishing an intervention of the policies that improve its current urban layout.

**Keywords:** Crecimiento urbano, zonas periféricas, evolución urbana, Sector Z30, proyectos urbanos, orden cronológico.

DARIO  
JAVIER  
CUTIOPALA  
A LEON

Firmado  
digitalmente por  
DARIO JAVIER  
CUTIOPALA LEON  
Fecha: 2022.05.11  
01:19:44 -05'00'

Reviewed by:  
Lic. Dario Javier Cutiopala Leon  
**ENGLISH PROFESSOR**  
c.c. 0604581066

## INTRODUCCIÓN

La ciudad de Riobamba desde su reasentamiento en el “Valle de Tapi” producto del terremoto de 1797 que devastó la villa de San Pedro de Riobamba, se implanta con una plaza principal en la que se asientan los poderes políticos y religiosos más importantes, formando un trazado de amanzanamiento ortogonal. Esta regularidad crece y se mantiene hasta las primeras décadas del siglo XX donde se transforma el trazado urbano de la ciudad, debido al cambio de uso de suelo para implantar nuevos equipamientos, así como la apertura y prolongación de calles.

A partir de 1979 se delimita la ciudad con un perímetro urbano compuesto por la Av. La Prensa, Av. Héroes de Tapi, Av. Antonio José de Sucre, Av. Circunvalación y la Av. Nueve de Octubre, que forman el primer anillo urbano de la ciudad y la divide en dos zonas: zona consolidada y zona no consolidada. Empieza un proceso de transformación en el trazado urbano de las periferias, mostrando manzanas irregulares, vías discontinuas, distintos usos de suelo y diferentes alturas de edificaciones.

Estas características se han ido evidenciando en un proceso evolutivo, siendo conformado por cooperativas de viviendas, barrios, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones y otros proyectos urbanos, como también el cambio de uso de suelo para la implantación de equipamientos educativos, comerciales y recreativos de gran afluencia, ocasionando problemas de movilidad debido a la configuración de manzanas que afectan al trazado urbano establecido dentro del perímetro urbano.

El análisis de la evolución urbana del sector Z30 de la ciudad de Riobamba, permitirá identificar claramente las características que marcaron el crecimiento irregular del trazado a lo largo de distintos períodos, con la finalidad de establecer políticas de intervención dirigidas a mejorar el estado urbano en el que actualmente se encuentra.

## **CAPÍTULO I: Planteamiento del problema**

### **1.1. Problema**

Las periferias son producto del crecimiento de las ciudades, generado por la migración del campo a la ciudad, migración interna, separación del núcleo familiar, segregación social y el bajo costo del suelo rural. Estas zonas han desarrollado problemas como; crecimiento descontrolado, vías discontinuas, manzanas desproporcionadas, falta de equipamientos e infraestructura deficiente. En el caso de Riobamba las zonas periféricas presentan un crecimiento desorganizado producto de la migración interna de la ciudad como también de las parroquias rurales aledañas.

Como se menciona en Cepeda Franklin (2018), la ciudad de Riobamba empieza a perder el modelo centralizado que se mantenía hasta la última década del siglo XX y se convierte en una urbe difusa con nuevos asentamientos que se van alejando del centro.

Las zonas periféricas que se encuentran al límite de la ciudad de Riobamba generan discontinuidad del trazado, en parte por los asentamientos informales, que una vez establecidos buscan obtener una accesibilidad mediante vías cercanas, así como la falta de control de las autoridades al momento de aprobar nuevas urbanizaciones que conectan a los ejes viales de una manera inadecuada.

La información en el proceso evolutivo de las zonas periféricas en la ciudad de Riobamba servirá para planificar de mejor manera las áreas de expansión, con la correcta proyección de ejes viales manteniendo un trazado regular. Ya que, al no existir un registro del crecimiento del trazado en la periurbe, ha generado un desinterés por parte de los urbanizadores de los nuevos sectores que se apegan al Código Urbano del cantón Riobamba el cual carece de una normativa para mantener la continuidad de vías, generando la implantación de conjuntos aislados que se desconectan de la trama urbana y presentan un trazado irregular como es el caso del sector Z30.

## **1.2. Justificación**

El sector Z30 de la ciudad de Riobamba al formar parte de las zonas periféricas con problemáticas en su trazado urbano, es motivo de la presente investigación, que busca recopilar datos gráficos e históricos en diferentes fuentes de información como: instituciones públicas, bibliografía y entrevistas. Con el fin de elaborar un registro de su evolución urbana, el cual se establece a partir de la delimitación del perímetro urbano según el plano de pavimentación del año 1977 obtenido de Cepeda Franklin (2018), permitiendo identificar las características originales de su trazado que establecen actualmente al sector.

Se han realizado diferentes investigaciones en las zonas periféricas de la ciudad que abordan el tema desde diferentes puntos de vista. El enfoque brindado por Vinuesa Juan (2018), tomando la acción cooperativista como investigación, busca revelar las acciones que tomaron los involucrados en el proceso de la obtención de suelo y vivienda en base a la realidad nacional a partir de la década de los 70, así como del esfuerzo brindado por los actores políticos, religiosos y el voluntariado, generando una base teórica conceptual del crecimiento de la ciudad en las zonas suburbanas entre los años de 1970 y 1990.

Este enfoque cooperativista que revela los primeros asentamientos legales en las periferias de la ciudad; sirve como punto de partida para la realización de la presente investigación; en donde se aborda a la evolución urbana del sector Z30 como principal objeto de estudio.

El registro evolutivo del trazado urbano en el sector Z30 brindará una base de información que servirá como testimonio del crecimiento de la ciudad y a su vez contribuirá a fortalecer las normativas del Código Urbano del catón Riobamba para la planificación de futuros asentamientos urbanos en las periferias de la ciudad.

### **1.3. Objetivos:**

#### **1.3.1. Objetivo general**

a. Establecer cronológicamente la evolución urbana del sector Z30 de la ciudad de Riobamba y las características que presenta su trazado a partir del perímetro urbano establecido en la década de los 70, para plantear políticas de intervención urbana que mejoren su estado actual.

#### **1.3.2. Objetivos específicos**

a. Definir el sector Z30 de la ciudad de Riobamba como caso de estudio mediante una matriz de valoración, para identificar problemáticas en el trazado urbano de las zonas periféricas.

b. Revisar información documental e histórica del crecimiento del sector Z30 de la ciudad de Riobamba a partir de la identificación de problemáticas en el trazado urbano, para establecer los emplazamientos que se desarrollaron dentro del perímetro de estudio.

c. Hacer uso de matrices que evidencien las características del proceso evolutivo en el trazado urbano por medio de la información documental e histórica revisada de los emplazamientos que se desarrollaron en el sector, para establecer un orden cronológico del crecimiento urbano en el polígono Z30.

d. Examinar las características cronológicas de cada uno de los emplazamientos evidenciadas en las matrices del proceso evolutivo, para realizar línea de tiempo y matriz FODA que conduzca al planteamiento de políticas de intervención que mejoren el trazado urbano del sector Z30.

## **CAPÍTULO II: Marco Teórico**

### **2.1. Estado del Arte**

El crecimiento de la ciudad ha sido motivo de numerosas investigaciones que estudian los cambios físicos y sociales que se presentan a lo largo del proceso de expansión, diferentes autores enfocan su estudio en áreas que experimentan un crecimiento espontáneo. Tal es el caso de las zonas periféricas de una ciudad, que desde distintos puntos de vista analizan su evolución morfológica por medio de diferentes metodologías de investigación.

#### **2.1.1. La gestión del territorio periurbano en la huerta de Murcia**

La investigación de Ros, Sanz, & García (2010), busca realizar un análisis de la evolución histórica del territorio periurbano en la comarca “Huerta de Murcia”, para poder clasificar el territorio según su morfología urbana (agrupaciones lineales, agrupaciones puntuales, diseminados mallados y diseminados reticulares). El resultado de esta clasificación sirve para analizar la gestión de este territorio como; los recursos naturales, infraestructura, servicios básicos y finalmente la gestión económica y sustentable con una proyección hacia el futuro.

Para desarrollar la investigación divide su análisis en cinco fases; la primera abarca la investigación histórica de la comarca desde su fundación, pasando por su formación de huerta, conjuntamente con la aparición de caminos públicos y poblados agrícolas, hasta llegar finalmente al crecimiento que presenta en el siglo XX; la segunda fase se centra en una análisis geográfico y urbanístico mediante ortofotografía que evidencian la transformación del suelo rural a un suelo periurbano. La siguiente fase analiza las diferentes normativas que se han ido implementando a lo largo de tres décadas dentro de la comarca, la cuarta fase consiste en un análisis del estado actual por medio de un mapeo que muestra lo edificado y lo no edificado, por último, se identifica los problemas que presenta la comarca en cuanto a servicios básicos, equipamientos e infraestructura (Ros et al., 2010).

Este estudio tiene un punto de vista morfológico, centrarse en los aspectos físicos, así como el registro de su evolución histórica; mediante la utilización de ortofotografía que evidencian la transformación de las zonas periféricas en diferentes épocas de tiempo. Finalmente se analiza y clasifica los diferentes tipos de agrupaciones urbanísticas en tipologías morfológicas para identificar la gestión de los sistemas urbanísticos.

### **2.1.2. Los territorios periurbanos de Córdoba entre lo genérico y lo específico**

En su estudio sobre las zonas periféricas de la ciudad de Córdoba Díaz Fernando (2011), busca aclarar la configuración de la periferia en seis periodos de tiempo; esto mediante la investigación histórica y cartográfica de la ciudad, así como diferentes planes estratégicos que formaron parte de su crecimiento urbano. Logrando así desvincularse de una investigación biográfica, dirigiéndose hacia un estudio de análisis gráfico que permita evidenciar las características propias que definen a las periferias de una ciudad.

La investigación se plantea en base a seis periodos clave que intervinieron en su proceso de transformación; el primero estudia el crecimiento de forma lineal a causa de la delimitación natural de dos barrancos, el segundo se identifica por el crecimiento que sobrepasa los barrancos debido al acceso a infraestructura, en el siguiente periodo por primera vez se implementa un plan que regula el crecimiento de las periferias y reestructuran su morfología por medio de equipamientos. El cuarto insta un nuevo plan que divide a la ciudad en tres áreas delimitadas por dos circunvalaciones dejando fuera las áreas periféricas que siguen creciendo de forma espontánea, el quinto presenta una constancia en su trazado urbano debido al cumplimiento de las normativas vigentes, sin embargo, es necesario implementar un nuevo plan debido a la aparición de nuevas áreas no planificadas. Finalmente, en el sexto se estudia el crecimiento en las dos últimas décadas del siglo XX, donde los planes tradicionales son reemplazados por planes estratégicos que no suplen todas las falencias que persisten en el crecimiento de las áreas periféricas (Díaz, 2011).

La investigación tiene un enfoque histórico y gráfico, el cual analiza en periodos que marcaron el crecimiento de la ciudad y a su vez la transformación de las zonas periféricas, mediante la recopilación cartográfica que evidencia de manera física el cambio sufrido en la periferia, como también la revisión de planes urbanos aprobados que de alguna manera buscan controlar la expansión espontáneo de estas zonas. Sin embargo, toda esta planificación no logra ser eficaz al momento de solucionar los problemas que las zonas periféricas presentan debido a su origen indeliberado.

Según Díaz Fernando (2011, p.77), no considera que el principal problema sea el aumento en la demografía más bien este radica en cómo se distribuye territorialmente y los costos de proporcionar infraestructura y transporte a sectores espontáneos.

### **2.1.3. Ciudad de Riobamba y acción cooperativa, por el acceso al suelo y vivienda, periodo 1970-1990**

Con respecto a estudios en las zonas periféricas de la ciudad de Riobamba Vinueza Juan (2018), investiga sobre la acción cooperativista por el acceso al suelo y vivienda, analiza la problemática del crecimiento urbano, iniciando con la fragmentación del suelo agrario, lotizaciones promovidas por inmobiliarias y grupos sociales organizados que buscan el acceso al suelo. Su enfoque se dirige hacia el cooperativismo que surge en la década de los 70 hasta la década de los 90, siendo esto un factor determinante para la expansión de la ciudad hacia las zonas periféricas.

La metodología para llevar a cabo su proceso investigativo se basa en la aplicación de técnicas de producción de datos; la técnica cualitativa se encarga de recolectar información histórica, información bibliográfica e información directa con los actores implicados. La técnica cuantitativa mide el proceso migratorio hacia las zonas periféricas de la ciudad y como su traslado se rige a los sistemas implantados por los hacendatarios y la acción de cooperativas,

por último, la técnica socio espacial genera información geo-referenciada de las cooperativas de vivienda, para identificar el crecimiento urbano de la ciudad de Riobamba (Vinueza, 2018).

Por medio de esta investigación se determina como el cooperativismo de vivienda forma parte del proceso de expansión de la ciudad hacia las zonas periféricas y como estos grupos sociales abrieron paso a políticas que beneficiaron la accesibilidad al suelo urbano. Para esto se accedió a información en archivos, documentos e información histórica de la ciudad de Riobamba, desde la década de los 70 hasta la década de los 90.

## **2.2. Base Teórica**

### **2.2.1. Evolución urbana**

Es el proceso de desarrollo de una ciudad comprendida por todos los factores que componen su estructura urbana, estas características marcan a lo largo de diferentes épocas las fases de expansión, que, desde su origen, han ido amalgamando rasgos para conformar un núcleo consolidado.

Una característica continua del desarrollo urbano según Capel Horacio (2002, p.165), es el contraste entre el crecimiento orgánico de la ciudad y la composición geométrica habitual de las áreas vecinas. Ha sucedido tantas veces en la historia que casi se puede considerar una característica definitoria que vale la pena considerar para entender algunas de las particularidades básicas de la evolución urbana.

### **2.2.2. Evolución histórica**

La evolución histórica se entiende como el registro de hechos y acontecimientos relevantes que evidencian el proceso de transformación o cambio de un asentamiento humano, que es influenciado por el lugar y las condiciones en las que se desarrolla, así como de la época y la transición de una generación a otra. Como indican Suárez & Navarro (2009, p.174), las poblaciones siguen directivas históricas que determinan su evolución y disposición.

La finalidad de evidenciar la evolución que sufre el trazado urbano, permite cuantificar en diferentes periodos de tiempo, el crecimiento de la población, así como su expansión territorial. Por otro lado, de una manera cualitativa se identifica diferentes tipos de crecimiento que se dan según el lugar y características que poseen dichos asentamientos. El complemento entre estas variables es un testimonio de la evolución de las ciudades (Temes, 2008).

El crecimiento de las ciudades se evidencia mediante una evolución histórica producto de diferentes factores que van transformando la ciudad según las necesidades de la población en una determinada época. Estos cambios se pueden identificar en la sociedad, demografía, cultura, arquitectura y su morfología urbana, ya que estos son los principales actores que intervienen al momento de configurar la identidad propia de cada ciudad.

### **2.2.3. Trazado urbano**

El trazado urbano es el cambio físico que sufren las ciudades por factores como: la apertura de caminos públicos, cambios de usos de suelo, asentamientos residenciales y la implantación de equipamientos urbanos. Estos cambios determinan la forma del crecimiento de la ciudad que se ven reflejados en su morfología urbana.

Según el estudio de SgROI Alejandra (2011, p.3), la forma y el trazado de las calles de un núcleo urbano están ligadas a las funciones que allí se desarrollan confiriéndole una morfología particular, en un área donde predomina la actividad residencial, difiere notablemente de la morfología que se percibe de un área predominada por ocupaciones comerciales o industriales.

La configuración de las manzanas dispuestas por la conexión de vías se entiende como trazado urbano, esto implica todos los elementos físicos y sociales que van formando el entramado que se adapta a las necesidades de la comunidad. Del mismo modo Suárez & Navarro (2009, p.116), mencionan que el contexto urbano de cada época es el producto de los aspectos sociales, culturales y económicos que se experimentan en dichos periodos.

Otros autores interpretan al trazado urbano como: un tejido o una trama urbana, en el caso de quienes indican:

El tejido urbano, el entramado físico producto de la acumulación en el tiempo de las realidades sociales entre grupos y de ellos con el territorio; es sobre todo el grano de definición necesario para comprender las otras realidades mayores, pero también es la huella digital del mayor o menor grado de salubridad del tejido social que sostiene la vida urbana. (Ferretti & Arreola, 2012, p. 99)

Finalmente, una manzana se constituye por la conexión de vías, la parcelación de los predios y elementos como espacios públicos y privados definiendo así un trazado propio de un asentamiento urbano (Capel, 2002).

#### **2.2.3.1. Tipos de trazado urbano**

El trazado urbano se puede identificar en dos tipologías, que, por las características morfológicas en la agrupación interna de sus manzanas, forman trazados de manera regular e irregular. Siendo las tramas regulares una característica de ciudades planificadas que se ve reflejado en su trazado vial continuo, mientras que por el contrario una trama irregular refleja un crecimiento espontáneo que transforma la morfología establecida de una ciudad.

De acuerdo a la investigación de Capel Horacio (2002), habla del trazado urbano como una trama y determina dos tipos de acuerdo a sus características morfológicas y su conectividad de vías:

**a) Tramas ortogonales.** - Se caracteriza por sus calles que se cruzan de forma ortogonal y organizan a las manzanas en diferentes agrupaciones ordenadas, cumpliendo con la característica fundamental de la trama de conectar un punto con otro (Capel, 2002).

**b) Tramas irregulares.** - Las tramas irregulares son aquella que están ligada a la extensión de la ciudad, sobrepasando su límite urbano y adaptándose a las nuevas condiciones

de suelo, estas se conectan mediante la prolongación de vías desde el centro urbano hacia las periferias del mismo (Capel, 2002).

#### **2.2.4. Zonas periféricas**

Son asentamientos que se ubican fuera del límite urbano, expandiendo la ciudad de una forma espontánea al ocupar suelo rural y transformando su morfología urbana. Estas zonas se relacionan directamente con la ciudad, debido al desplazamiento de sus habitantes hacia el centro de la misma para realizar sus actividades diarias, ya que carecen de equipamientos e infraestructura básica.

Las zonas periféricas según Díaz Fernando (2011, p.66), es el terreno adyacente a la ciudad, así como un espacio de transición entre lo urbano y lo rural. Es también el resto del territorio que recibe lo que sale de la urbe y que según lo lejos que esté del centro, es más o menos urbano.

La periferia también es la manifestación de los suburbios de una ciudad, que rompen con la idea de una expansión proyectada, replanteando nuevas formas de crecimiento urbano relacionadas a los diferentes grupos sociales que se asientan en estas áreas no consolidadas (Díaz, 2011).

#### **2.2.5. Migración a las zonas periféricas**

Las causas del crecimiento urbano en las periferias de una ciudad están vinculadas con la sociedad en la que se encuentran. En Latinoamérica este fenómeno se da principalmente por el crecimiento poblacional sin planificación, generando migración interna hacia las afueras del límite urbano en donde el costo del suelo es menor. Finalmente, el cambio de uso de suelo urbano y su traslado hacia las afueras de la ciudad, provocan asentamientos residenciales que se establecen alrededor de la implantación de estos nuevos equipamientos.

El crecimiento de las ciudades en los países subdesarrollados según Ávila Héctor (2001, p. 110), se ha dado principalmente por el flujo natural de migrantes del campo a la ciudad,

siendo las zonas periféricas el espacio ideal para habitar. Asentándose de manera legal o ilegal y aprovechando que el suelo tiene un menor precio.

Las causas del crecimiento en las áreas periféricas de los países industrializados, estas se dan por dos razones: la primera es la descentralización de los sectores industriales-comerciales hacia la periferia de la ciudad y la segunda razón es la migración de la ciudad al campo como una alternativa para mejorar la calidad de vida (Ávila, 2001).

#### **2.2.6. Crecimiento de las zonas periféricas**

En la investigación de Arteaga Isabel (2005, p.98), se menciona que para comprender el proceso por el cual estos espacios cambian su rol de zonas aisladas a espacios céntricos dentro del territorio, se debe analizar el concepto de periferia y su evolución histórica, identificándolo todo como un proceso que cambia con en el tiempo.

- La periferia industrial: estas aparecen a partir de la industrialización urbana, su principal característica es la formación de asentamientos residenciales que se encuentran alrededor de la industria y aprovechan el sistema vial preexistente (Arteaga, 2005).
- La periferia residencial: rompe el vínculo con la industria, su característica principal es la segregación social debido a sus diferentes formas de acceder a los servicios básicos, esto se da debido las urbanizaciones que se asientan de forma legal e ilegal (Arteaga, 2005).
- La periferia dispersa: su principal característica es la conformación de centros urbanos en las áreas periféricas y su independencia del centro urbano, ya que estos dotan de servicios básicos y equipamientos (Arteaga, 2005).

#### **2.2.7. Procesos de transformación de las zonas periféricas**

Las zonas periféricas de una ciudad pasan por un proceso de transformación desde su origen como áreas suburbanas, que no cuentan con infraestructura y equipamientos que son

parte fundamental para su desarrollo. Estas zonas se van consolidando con el paso del tiempo y a su vez gestionando el acceso a servicios básicos, logrando así convertirse en zonas urbanas que forman parte del trazado de la ciudad y delimitan el suelo urbano del suelo rural.

Por otro lado, el análisis histórico de las periferias según Ros et al. (2010), así como de las regulaciones legales que han permitido un mayor desarrollo y la situación actual de estos sectores, permiten clasificar áreas con diferentes tipologías de morfología urbana como son agrupaciones lineales, puntuales, trazados dispersos, tramas reticulares densas y ligeras.

Finalmente, para interpretar de manera adecuada el proceso de transformación de las zonas periféricas, es necesario valerse de la geográfica urbana que, por medio de una perspectiva de espacio y tiempo, que logra identificar el crecimiento urbano como también los diferentes tipos de morfología que se dan en la ciudad. Adicionalmente por medio de los planes urbanos se puede identificar el proceso de crecimiento de las zonas periféricas, que son elaborados por los técnicos a cargo de la planificación de una ciudad (Aja, 2013).

### **CAPÍTULO III: Metodología**

La metodología de la investigación es definida por Tamayo Mario (2004, p.37), como el proceso que nos muestra como indagar dentro de un problema, es decir, qué pasos debemos alcanzar para lograr la práctica del método científico a una cierta investigación.

Entendiendo así a la metodología como la descripción de los pasos que conlleva una investigación, destinando los medios de trabajo que se aplicaran dependiendo a la rama de estudio en la que está se enfoca.

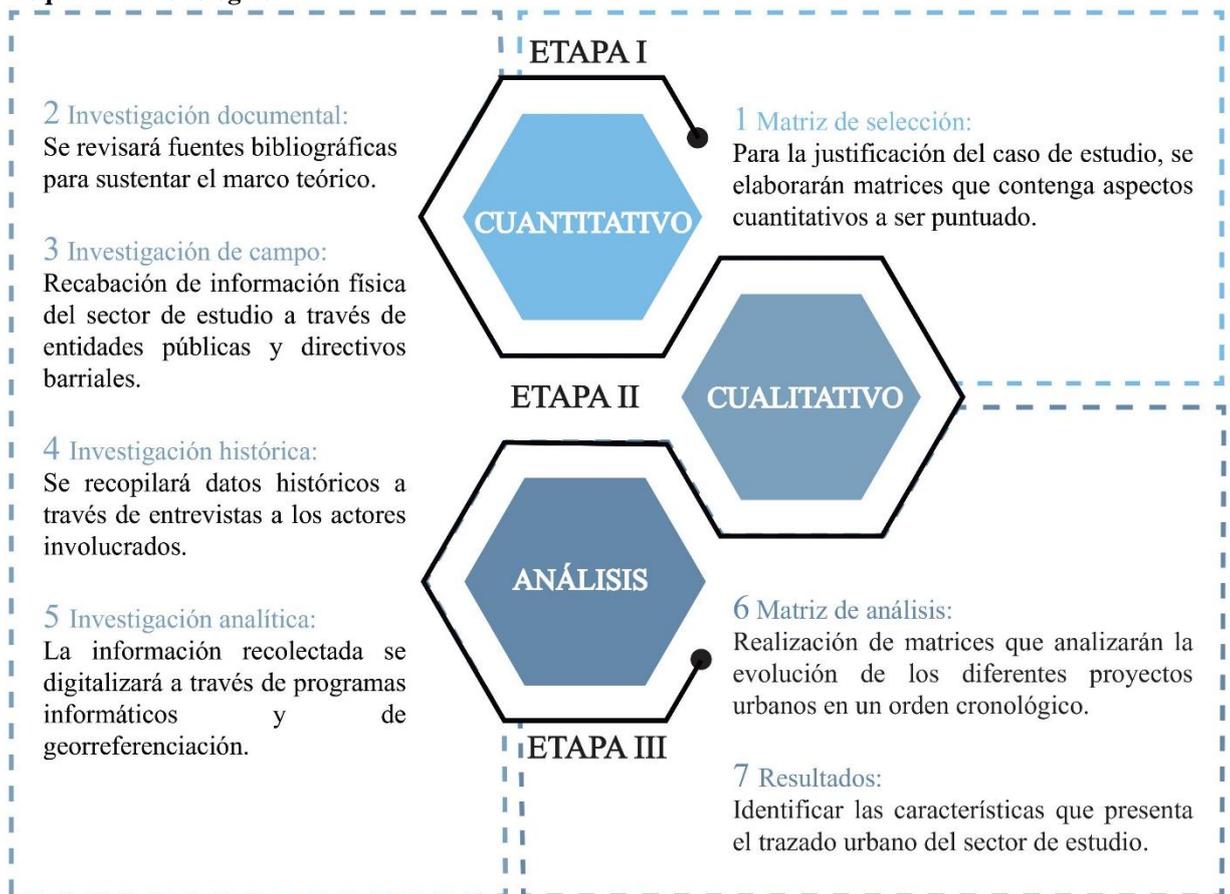
De acuerdo con Hernández, Fernández, & Baptista (2010, p.49), los diseños no experimentales son investigaciones realizadas sin modificar las variables, únicamente se observa los hechos de manera natural para después analizarlos.

En su estudio Hernández et al. (2010), describen al enfoque cualitativo como la recopilación de datos sin evaluación, para refinar las preguntas que se plantean al iniciar la

investigación. Por otro lado, el enfoque cuantitativo utiliza el conjunto de datos obtenidos para verificar las conjeturas, basado en la comprobación numérica y el estudio estadístico.

Dado que el objetivo de la investigación será describir la evolución urbana del sector Z30 de la ciudad de Riobamba a partir del perímetro urbano establecido en la década de los 70, para identificar el proceso de crecimiento en el trazado y las características que conllevaron a su actual configuración urbana. Se utilizará una metodología mixta que hace uso del enfoque cuantitativo y cualitativo.

**Figura 1**  
**Esquema metodológico**



**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

En la Etapa I, se justificará la selección del sector de estudio mediante la comparación con otros sectores que se encuentren fuera del perímetro urbano establecido en la década de los 70 y que se encuentran identificados como polígonos de intervención territorial según el PUGS de la ciudad de Riobamba. Estableciendo una matriz que identificará características

cuantitativas que serán puntuadas con un valor de uno o cero, observando y evaluando parámetros como; la ubicación, vías, trazado urbano, topografía, equipamientos, infraestructura, proceso de consolidación y áreas naturales, según se indica en la (Tabla 1).

**Tabla 1**  
**Parámetros de Valoración para el Sector de Estudio**

<b>Parámetros</b>	<b>Puntuación = 1</b>
1. Investigación previa de cooperativas de vivienda en la ciudad.	Si el polígono cuenta con una o más cooperativas de vivienda previamente analizadas en la investigación realizada por (Vinuesa Salinas, 2018) y se encuentra fuera del perímetro urbano establecido en la década de los 70.
2. Ubicación colindante al perímetro urbano.	Si el polígono es periférico y colindante con el perímetro urbano establecido en la década de los 70, conocido actualmente como la Av. Circunvalación.
3. Vías de acceso a la ciudad.	Si el polígono está delimitado por vías que conecten a la ciudad con parroquias rurales y cantones aledaños.
4. Conexión con el trazado de la ciudad antigua	Si el polígono posee continuidad en su trazado urbano con respecto al damero establecido dentro del perímetro de la ciudad.
5. Diversidad de equipamientos urbanos.	Si el polígono posee dentro de su límite 4 o más equipamientos urbanos de varios tipos.
6. Equipamiento de educación superior.	Si el polígono dentro de su límite contiene un equipamiento de educación superior.
7. Intersección de radios de influencia de equipamientos.	Si los radios de influencia de tres o más equipamientos del mismo tipo se intersecan. Estos radios de acción serán identificados en base al LIBRO IV DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN FINAL sección 5, art. 28, cuadro N°4 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba y la Ordenanza, 3457 sección 5, art. 42 del Código Urbano del Distrito Metropolitano de Quito. Para el caso de los equipamientos de comercio se hará uso de la investigación realizada por (Guzmán Castillo C. A., 2016).
8. Porcentaje del suelo no consolidado	El porcentaje del suelo no consolidado se determina en base al área de suelo no ocupado el cual debe ser mayor al 10% del área del polígono.
9. Topografía irregular.	Si el polígono presenta una topografía con relieve que pueda incidir en el trazado urbano.
10. Infraestructura de agua potable y alcantarillado.	Si el polígono en su totalidad no cuenta con servicios de (agua potable y alcantarillado), que indiquen los planos obtenidos de la EP-EMAPAR.
11. Áreas de fuentes naturales.	Si el polígono cuenta con fuentes naturales (ríos, quebradas, lagunas, acequias, bosques, etc.).

**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

La etapa II tiene un enfoque cualitativo, en el cual se recolectará información de datos históricos con el objetivo de esclarecer el inicio de la evolución urbana del sector Z30, así como el origen de las cooperativas de vivienda, la legalización de barrios, la conformación de conjuntos habitacionales, la implementación de equipamientos, la prolongación y apertura de vías.

Esta información se obtendrá de los archivos del GAD Municipal, los directivos barriales que conforman el sector de estudio, así como del trabajo en campo siguiendo un orden en el que:

- a) Se inicia con el planteamiento de la problemática que es sustentada por la investigación documental mediante la revisión de fuentes bibliográficas y artículos científicos, cuyos estudios aborden problemas acordes con el objetivo de esta investigación.
- b) La investigación de campo inicia con la búsqueda e indagación de planos de la ciudad de Riobamba a partir de la década de los 70, planos de cooperativas de vivienda, planos de proyectos de legalización de barrios, proyectos de urbanizaciones aprobados; que existan en los archivos del GAD municipal como también los que tengan en posesión los directivos barriales del sector de estudio.
- c) Posteriormente se efectuará una investigación histórica, que se llevará a cabo por medio de entrevistas personales que serán transcritas y sintetizadas para su posterior análisis. Al mismo tiempo se recopilará datos históricos que serán proporcionados tanto por las personas entrevistadas como por el GAD municipal y que servirán para la corroboración de datos.
- d) Finalmente, en la investigación analítica se procederá a digitalizar la información recopilada de entrevistas y documentos por medio de programas informáticos, así como el redibujo de los planos que identifiquen el proceso de evolución del polígono de estudio, con el uso de programas SIG (Sistema Informático de Georreferenciación).

Por último, la Etapa III se concluirá con un análisis mediante la realización de matrices que evidencien las características del proceso evolutivo en el trazado urbano del sector Z30 siguiendo un ordenen cronológico, concluyendo con la realización de una línea de tiempo que marque las cualidades del sector identificadas dentro de una matriz FODA, para elaborar estrategias urbanas que mejoren el trazado irregular que actualmente se presenta dentro del perímetro.

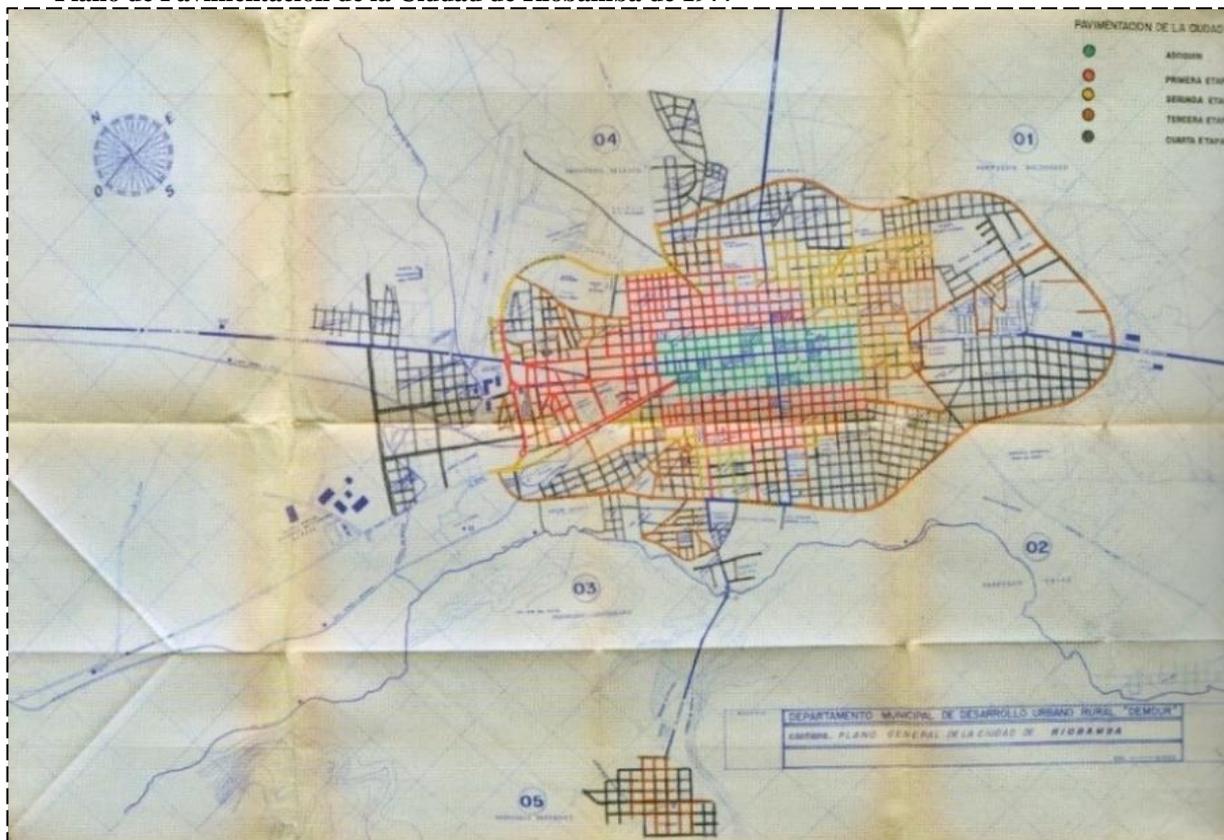
## CAPÍTULO IV: Aplicación de la metodología

### 4.1. Etapa I: Enfoque cuantitativo

Esta primera etapa se enfoca en la justificación del sector de estudio, haciendo uso de los métodos cuantitativos para identificar características físicas a ser puntuadas con un valor de uno y cero. Mediante la sobreposición de planos usando el Mapa de zonificación y ejes del (PUGS) del año 2017 y el plano de pavimentación de la ciudad de Riobamba de 1977, preseleccionando los polígonos adecuados para compararlos en la matriz de valoración.

#### 4.1.1. Selección del sector Z30 como caso de estudio

**Figura 2**  
**Plano de Pavimentación de la Ciudad de Riobamba de 1977**



**Fuente:** (Riobamba: Ciudad y Representación)  
**Elaboración:** (Cepeda, 2018)

#### **4.1.1.1. Delimitación del perímetro urbano establecido en la década de los 70**

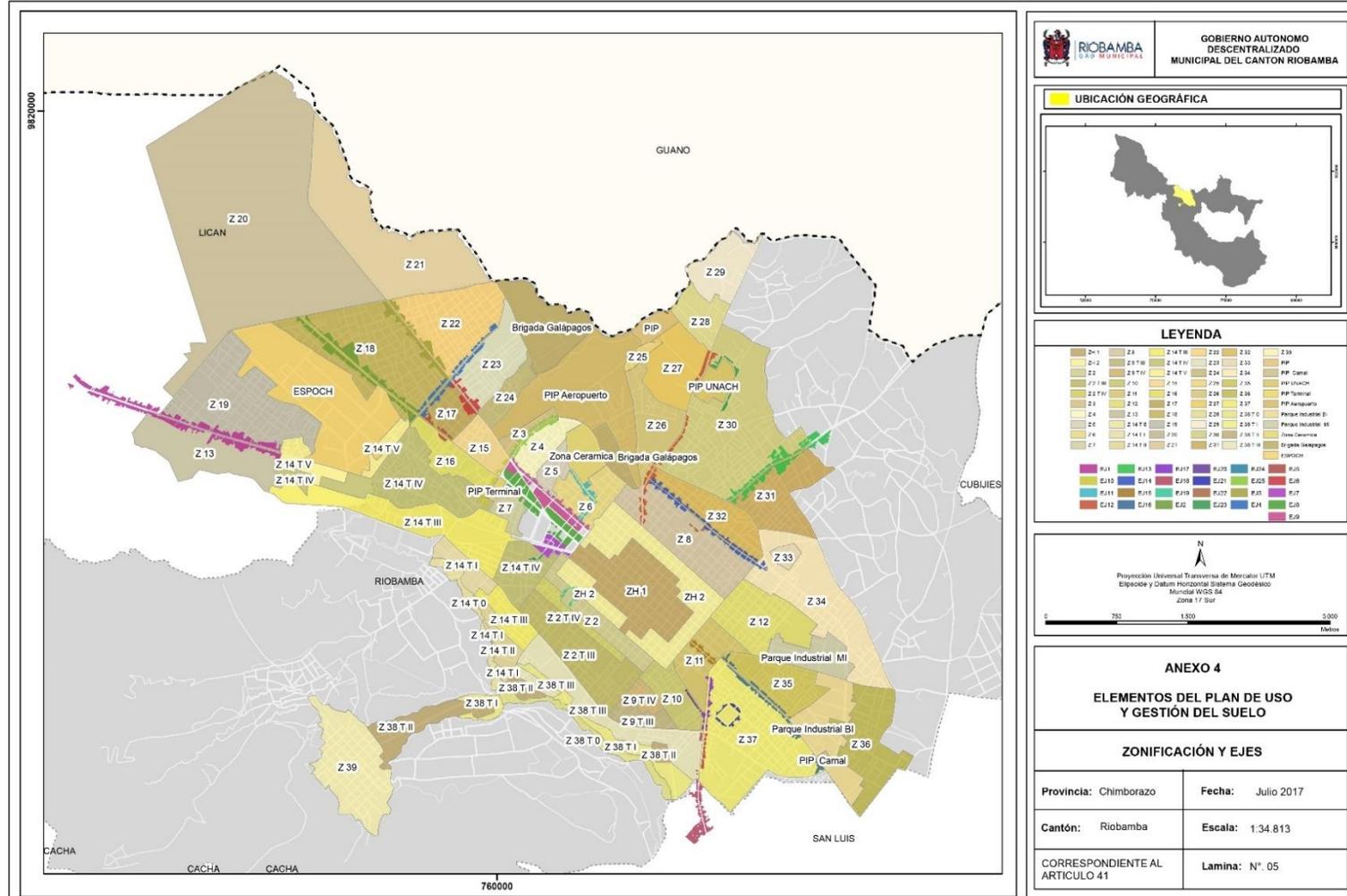
Para identificar los polígonos periféricos de la ciudad se toma como referencia el límite urbano establecido en el Plano de pavimentación de Riobamba del año de 1977 (Figura 2), obtenido de Cepeda Franklin (2018), donde se identifica el perímetro urbano delimitado por la “Av. Circunvalación” que esta conformada por las avenidas; Av. La Prensa, Av. Héroes de Tipi, Av. Antonio José de Sucre, Av. De Circunvalación y la Av. Nueve de Octubre.

Esta herramienta de planificación, zonifica y codifica a la ciudad en polígonos para así poder identificar su ubicación y perímetro dentro de su territorio (Figura 3). El PUGS identifica a cincuenta y dos polígonos en el área urbana: cinco urbano parroquiales y seis rurales, tomando en cuenta características como; homogeneidad, morfología, paisaje urbano o rural (Anexo 2, 2017).

### 4.1.1.2. Polígonos de intervención territorial según el PUGS

Figura 3

### Zonificación del Cantón Riobamba



Fuente: (GAD. Municipal de Riobamba, 2017)

Elaboración: (GAD. Municipal de Riobamba, 2017)

#### **4.1.1.3. Polígonos preseleccionados**

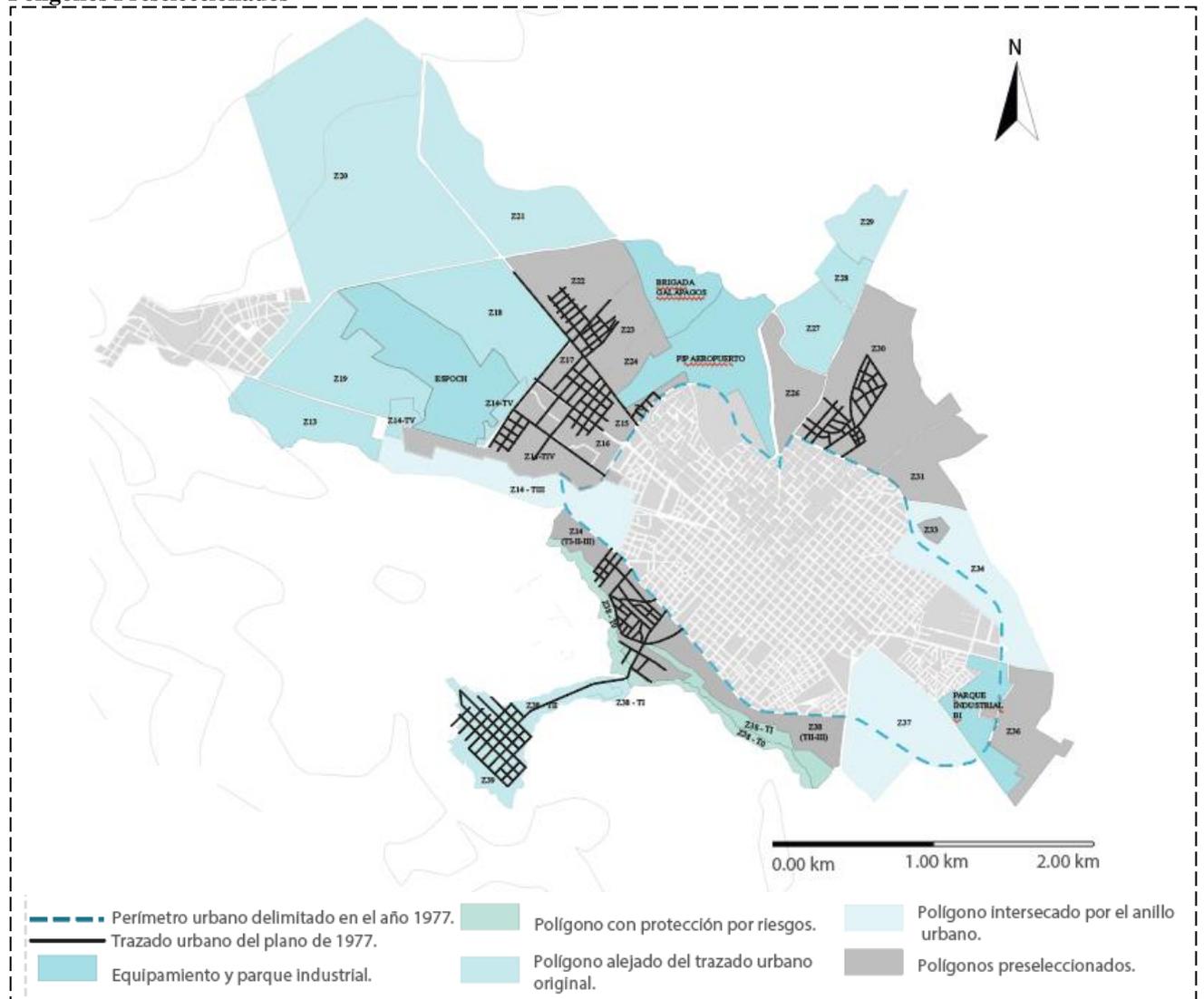
Esta preselección descarta polígonos con características particulares como; la Brigada Galápagos, PIP Aeropuerto, ESPOCH y Parque Industrial, debido a que el PUGS señala que el perímetro en su totalidad abarca a un solo equipamiento urbano. La protección de riesgos naturales es otro factor que descarta al polígono Z38-T0 y Z38-TI, los cuales están ubicados en las laderas del río Chibunga. (Ver. Anexo 1, LÁM. 1)

Por otra parte, los polígonos que se encuentran alejados del perímetro urbano establecido en la década de los 70, quedan descartados al no tener una conexión con el trazado urbano original de la ciudad, exceptuando a los polígonos Z17, Z22, Z23 y Z24 ya que su trazado es evidente en el Plano de pavimentación de la ciudad de Riobamba del año 1977. Los polígonos que se intersecan por el perímetro urbano, son los últimos en ser excluidos, ya que, al encontrarse dentro como fuera del perímetro, dejan de ser zonas periféricas y su trazado forma parte de la ciudad antigua. (Ver. Anexo 1, LÁM. 1)

Una vez descartados polígonos que no cumplen con los parámetros para esta investigación, se agrupan aquellos que por su corta extensión y cercanía resultan ilegibles dentro del mapa de zonas y ejes del PUGS, estos se los codifica como “Z14” que contiene a los polígonos (Z14-TI, Z14-TII y Z14-TIII) y el “Z38” que contiene a los polígonos (Z38-TII y Z38-TIII). (Ver. Anexo 1, LÁM. 1)

Finalmente, se obtiene un total de quince polígonos preseleccionados incluyendo al polígono Z30 (Figura 4), que serán comparados en la matriz de valoración mediante la calificación de características como; la presencia de cooperativas de vivienda durante los años de 1970 a 1990, su ubicación colindante al perímetro urbano, vías de acceso a la ciudad, conexión con el trazado de la ciudad antigua, diversidad y radios de influencia de equipamientos, infraestructura, topografía, porcentaje de suelo consolidado y áreas naturales. (Ver. Anexo 1, LÁM. 1)

**Figura 4**  
**Polígonos Preseleccionados**



**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

#### 4.1.2. Valoración de los polígonos preseleccionados

Una vez realizada la matriz de valoración de cada uno de los polígonos preseleccionados (Ver. Anexo 2, LÁM. 2 a 17), se procesa sobre un valor de 11 puntos. De esta manera se determina que el polígono Z30 es el mejor puntuado al cumplir con todos los parámetros establecidos en la (Tabla 2). Destacándolo, así como el polígono adecuado para realizar el estudio cualitativo de la Etapa II de acuerdo con la metodología planteada en esta investigación.

**Tabla 2**  
**Parámetros para la Selección del Polígono de Estudio**

Polígono	Investigación previa de cooperativas de vivienda en la ciudad.	Ubicación colindante al perímetro urbano.	Vías de acceso a la ciudad.	Conexión con el trazado de la ciudad antigua.	Diversidad de equipamientos urbanos.	Equipamiento de educación superior.	Intersección de radios de influencia de equipamientos.	Infraestructura de agua potable y alcantarillado.	Topografía irregular.	Porcentaje del suelo no consolidado.	Áreas de fuentes naturales.	Puntuación
Z3	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	3
Z14	1	1	1	0	1	0	1	0	0	0	1	6
Z14(TIV)	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	4
Z15	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	4
Z16	0	1	0	0	0	0	1	1	0	0	1	4
Z17	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Z22	0	0	1	0	1	1	1	1	0	1	0	6
Z23	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	2
Z24	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	3
Z26	0	1	1	0	1	0	1	0	0	0	0	4
Z30	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11
Z31	0	1	1	1	0	0	1	1	0	1	0	6
Z33	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Z36	0	1	1	1	0	0	0	1	0	1	0	5
Z38(TII-III)	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	10

**Fuente:** (Riobamba, 2021)

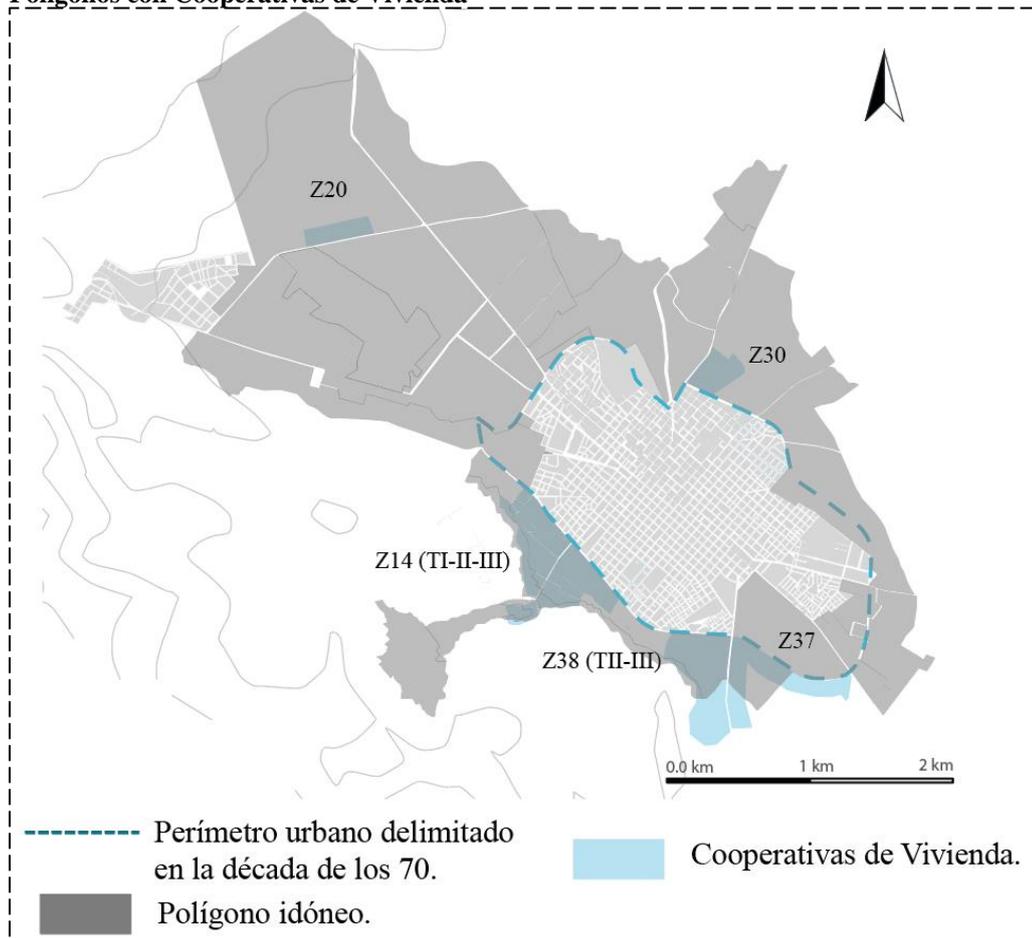
**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

### 4.1.3. Parámetros que identifican al sector Z30 como el mejor puntuado

#### 4.1.3.1. Investigación previa de cooperativas de vivienda en la ciudad de Riobamba

Para este primer punto de la matriz de valoración, se usa la información del estudio realizado por Vinueza (2018), respecto al crecimiento periférico de la ciudad entre los años 1970 a 1990 debido al accionar cooperativista en busca de acceso a suelo. Dentro de este estudio se identifican doce cooperativas de vivienda que se ubican dentro como fuera del perímetro urbano de la “Av. Circunvalación”.

**Figura 5**  
**Polígonos con Cooperativas de Vivienda**



**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

De los quince polígonos preseleccionados, tres cuentan con una cooperativa de vivienda, en el caso del polígono Z14 se encuentra implantada la (Coop. de Vivienda La Primavera), el polígono Z30 emplaza a la (Coop. de Vivienda 21 de Abril) y el polígono Z38 a la (Coop. de Vivienda Santa Faz). (Ver. Anexo 2, LAM. 2 a 17)

#### **4.1.3.2. Ubicación colindante al perímetro urbano**

Los polígonos que cumplen con el parámetro dos de la (Tabla 1); el cual establece como favorable a los polígonos colindantes con el perímetro urbano delimitado en la década de los 70 son: Z3, Z14, Z14-TIV, Z15, Z16, Z17, Z26, Z30, Z31, Z36 y Z38. (Ver. Anexo 2, LÁM. 2 a 17)

**Figura 6**  
**Polígono Z30 Colindante al Perímetro Urbano**



**Fuente:** (Riobamba, 2021)

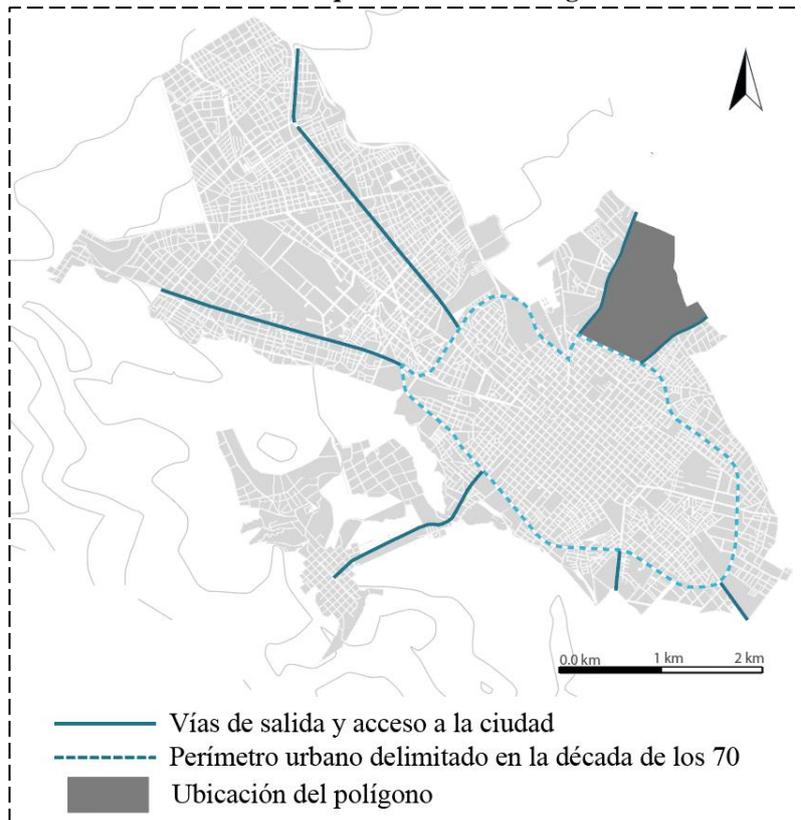
**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

#### **4.1.3.3. Vías de acceso a la ciudad**

La ciudad denota siete vías de acceso y salida que la conectan con parroquias rurales, cantones e incluso provincias aledañas, identificadas como: Av. Lizarzaburo, Av. Pedro Vicente Maldonado, Av. Atahualpa, Av. Antonio José de Sucre, Av. Alfonso Chávez, Av. Leopoldo Freire, Av. Juan Félix Proaño. Los polígonos Z3, Z14, Z14-TIV, Z15, Z22, Z23, Z24, Z26, Z30, Z31, Z36 y Z38 están delimitados por estas avenidas, por lo que cumplen con el tercer parámetro de la (Tabla 1).

Para los casos de los polígonos Z30 y Z38 se observa que están delimitadas por dos de estas avenidas que dan acceso y salida a la ciudad, debido a la amplia extensión que abarcan estos polígonos. (Ver. Anexo 2, LÁM. 2 a 17)

**Figura 7**  
**Vías de Acceso a la Ciudad que Delimitan el Polígono Z30**



**Fuente:** (Riobamba, 2021)

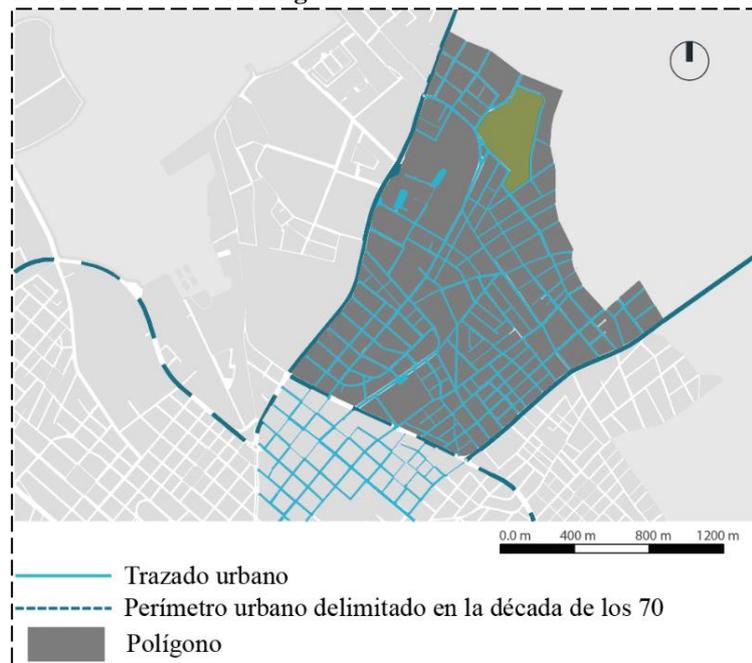
**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

#### **4.1.3.4. Conexión con el trazado de la ciudad antigua**

Como antecedente del crecimiento de la ciudad se puede observar en el plano de pavimentación de 1977 de Riobamba, un primer trazado fuera del perímetro urbano que se expande hacia el norte, sur y oeste de la ciudad. Conformando zonas periféricas que aún no definen su trazado urbano y se desconectan a medida que se alejan de la ciudad.

Dentro del perímetro urbano “Av. Circunvalación” es evidente el trazado en forma de damero característico de la ciudad antigua de Riobamba. La continuidad del damero en el trazado de los polígonos; Z15, Z16, Z26, Z30, Z31, Z33, Z36 y Z3 es una de la característica que los benefician en la matriz de valoración. (Ver. Anexo 2, LÁM. 2 a 17)

**Figura 8**  
**Trazado Urbano del Polígono**



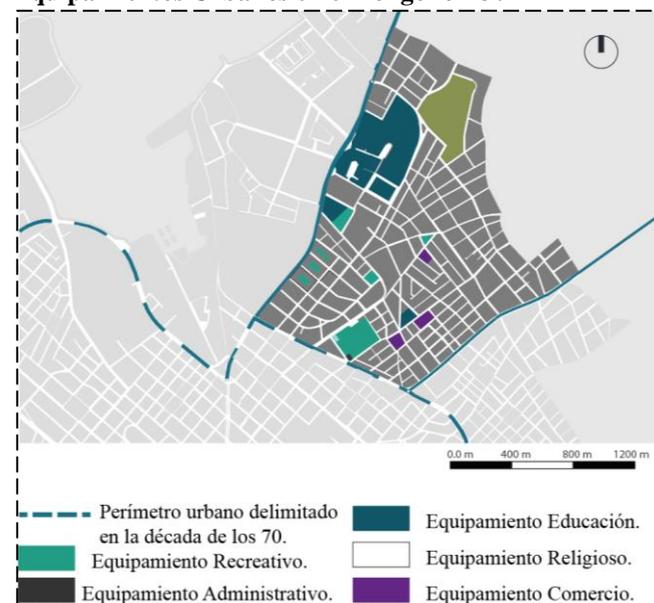
**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

#### 4.1.3.5. Diversidad de equipamientos urbanos

Los polígonos preseleccionados deben contar con más de cuatro equipamientos de diferentes tipologías como se indica en el parámetro cinco de la (Tabla 1). Esta característica la cumplen los polígonos Z14, Z22, Z26, Z30, Z38. (Ver. Anexo 2, LÁM. 2 a 17)

**Figura 9**  
**Equipamientos Urbanos en el Polígono Z30**

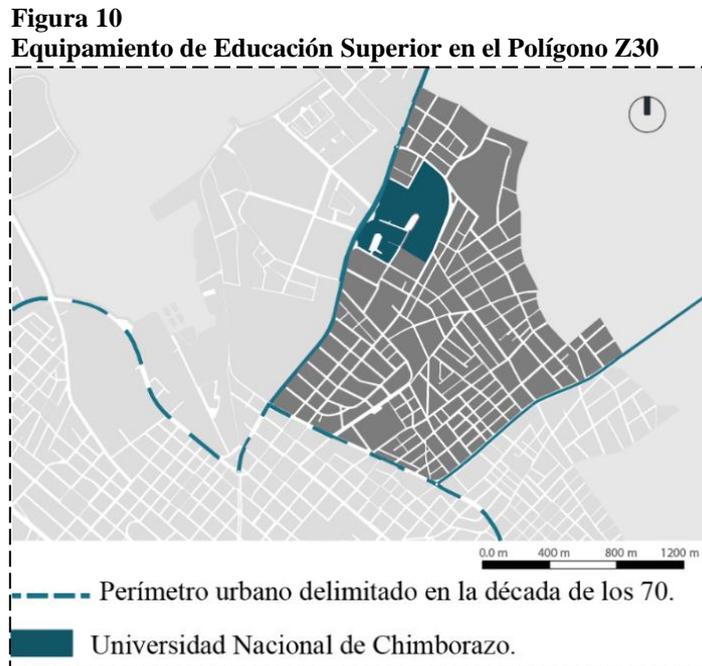


**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

#### 4.1.3.6. Equipamiento de educación superior

Este parámetro identifica a los equipamientos de educación superior como una característica singular, debido a la gran afluencia de personas, así como el dinamismo de vivienda y comercio que genera a su alrededor. Esta característica únicamente se evidencia en los polígonos Z22 y Z30. (Ver. Anexo 2, LÁM. 2 a 17)



**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

#### 4.1.3.7. Intersección de radios de influencia de equipamientos.

Dentro de los quince polígonos preseleccionados existen equipamientos de la misma tipología que a su vez los radios de influencia que estos generan logran intersecarse entre sí, provocando en ocasiones aglomeraciones de movilidad y circulación vehicular.

Los polígonos Z14, Z16, Z22, Z26, Z30, Z31 y Z38 puntúan al tener tres o más equipamientos del mismo tipo donde sus radios de influencia se intersecan, tomando el radio indicado en la sección 5, Art.28, cuadro No 4 del LIBRO IV DE LAS NORMATIVAS DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN del Código Urbano de la ciudad de Riobamba (2017), así como de la sección Quinta, Art. 42 de la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA No. 3445 QUE CONTIENE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y

URBANISMO, (2003) de la ciudad de Quito. En el caso de los equipamientos de comercio se toma en cuenta el estudio realizado por Guzmán César (2016). (Ver. Anexo 2, LÁM. 2 a 17)

**Figura 11**  
**Radio de Influencia de los Equipamientos Urbanos**



**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

#### 4.1.3.8. Porcentaje de suelo no consolidado

Para determinar el porcentaje de suelo no consolidado se toma el área del polígono general y el área del suelo no ocupado, este último debe ser mayor al 10% en relación al área del polígono general, puntuando los polígonos Z14-TIV, Z22, Z24, Z30, Z31, Z36 y 38T (II- II). (Ver. Anexo 2, LÁM. 2 a 17)

**Figura 12**  
**Porcentaje del suelo no consolidado del polígono Z30**

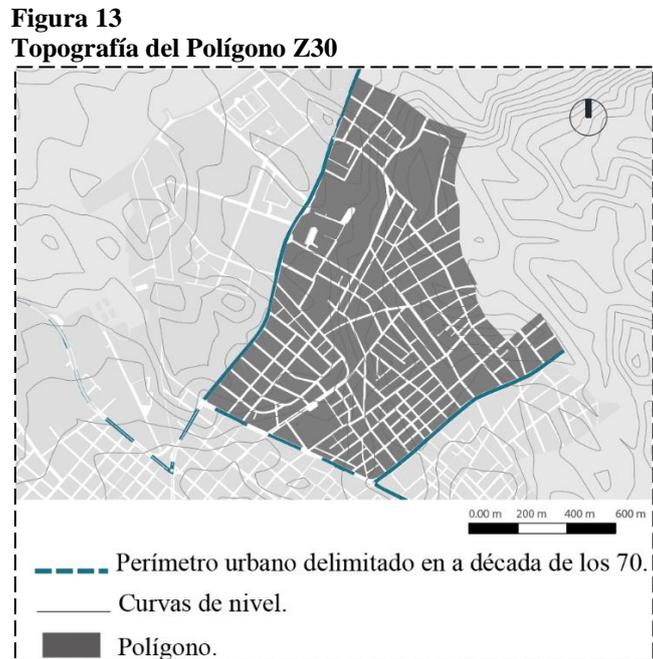


**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

#### 4.1.3.9. Topografía irregular

Si el polígono posee una topografía con relieve que pueda incidir en el trazado urbano, donde se puede observar como la distribución de las manzanas es irregular en las zonas que presentan accidentes topográficos. Esta característica es evidente en los polígonos Z15, Z30 y Z38. (Ver. Anexo 2, LÁM. 2 a 17)



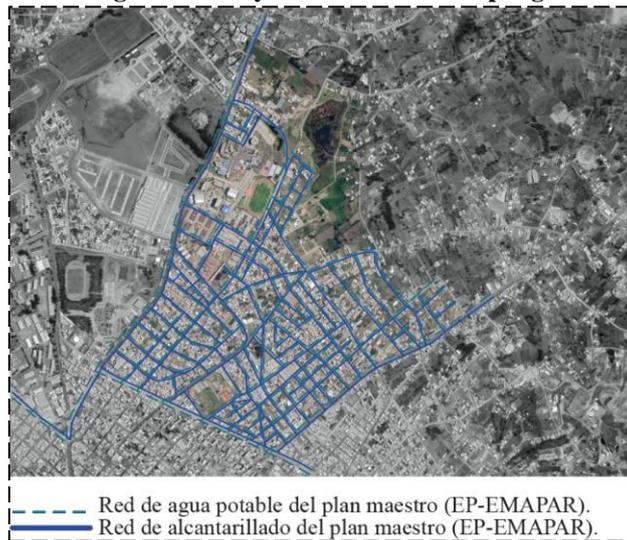
**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

#### 4.1.3.10. Infraestructura de agua potable y alcantarillado

Para este parámetro se toma como guía al plan maestro de agua potable y alcantarillado brindado por EP-EMAPAR. Es así que los polígonos obtienen un punto en la matriz de valoración cuando la red de agua potable y alcantarillado no se extiende por todo el polígono, los que cumplen con esta característica son: Z30, Z31, Z38. (Ver. Anexo 2, LÁM. 2 a 17)

**Figura 14**  
**Red de Agua Potable y Alcantarillado del polígono Z30**



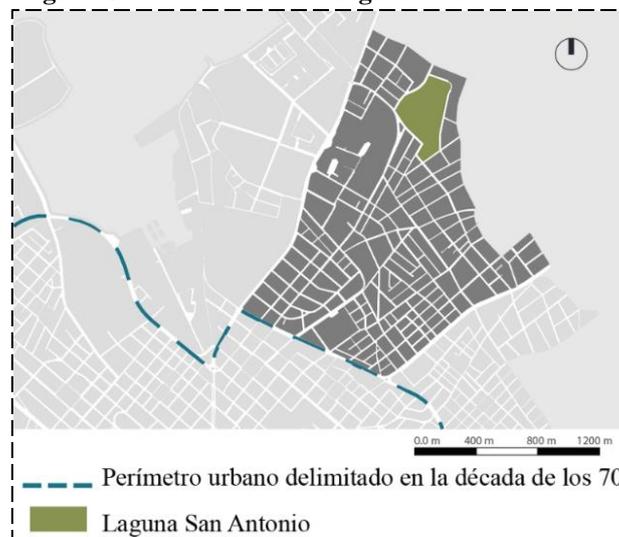
**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

#### 4.1.3.11. Áreas de fuentes naturales

Como ultimo parámetro de la matriz de valoración se toma a los polígonos que cuenten con una o más fuentes de áreas naturales (ríos, quebradas, lagunas, acequias, bosques, etc.). Siendo estos los polígonos Z3, Z13, Z14-TI, Z14-TIV, Z15, Z16, Z24, Z30 y Z38-TIII. (Ver. Anexo 2, LÁM. 2 a 17)

**Figura 15**  
**Laguna San Antonio en el Polígono Z30**



**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

## **4.2. Etapa II: Enfoque cualitativo**

En la segunda etapa se aborda un enfoque cualitativo en el que se recolecta información del sector Z30 que permite identificar el crecimiento y los tipos de proyectos urbanos que fueron aprobados por el GAD Municipal de la ciudad de Riobamba. Esta información se obtuvo en parte a la colaboración del departamento de Ordenación Territorial y el Archivo General del GAD Municipal, así como de la ayuda brindada por los dirigentes barriales y socios fundadores de los proyectos urbanos que se realizaron dentro del sector Z30.

### **4.2.1. Investigación documental**

Dentro de la investigación documental se revisa fuentes bibliográficas y artículos científicos acordes al tema de este estudio, que permiten establecer una base teórica que se desarrolla dentro del Capítulo II; Marco Teórico.

### **4.2.2. Investigación de campo**

Mediante esta investigación se logra obtener información física de los proyectos urbanos que fueron entregados al municipio para su aprobación. Dentro de esta documentación se obtiene; los planos aprobados por el GAD Municipal, escrituras de propiedad, ordenanzas y reformas, memorias técnicas, así como diferentes documentos que son requeridos para la aprobación del proyecto.

De toda la información recolectada se selecciona; el plano de lotización, las escrituras del predio y la ordenanza con la que fue aprobada. Esto servirá para el análisis de las matrices de evolución del trazado urbano, realizadas en la etapa III según la metodología propuesta en esta investigación.

#### **4.2.2.1. Planos de proyectos urbanos**

En la investigación de campo se logra conseguir por medio del GAD Municipal de Riobamba, los planos de; cooperativas de vivienda, urbanizaciones, frente vivendístico y conjuntos habitacionales, los cuales se especifican en la (Tabla 2).

**Tabla 3**  
**Lista de Proyectos Obtenidos en el GAD. Municipal de Riobamba**

Tipo de proyecto	Personería	Nombre del proyecto
Cooperativas de Vivienda	- Coop. 21 de Abril	- 21 de Abril
	- Coop. Unión de Mujeres Chimboracenses	- Unión de Mujeres Chimboracenses
	- Coop. Alianza Riobambeña	- Alianza Riobambeña
Urbanizaciones	- Sr. Agustín Valdiviezo	- El Mirador Alto
	- Asoc. De Quimianos Residentes en la Ciudad de Riobamba	- Asoc. de Quimianos Residentes en la Ciudad de Riobamba
	- Sr. Luis Basantes	- San Carlos
	- Directiva de la urbanización Nuevos Horizontes	- Nuevos Horizontes
	- Sr. Francisco Morales	- San Francisco de Lago
Conjuntos Habitacionales	- Sr. Mario Reinoso	- Santiago
	- Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha	- San Antonio
	- Sr. Ruffo Didonato y Sra. Piedad Herrera	- Vista Hermosa
	- Ing. Walter Aldaz y Sra. Azucena Ricaurte	- Portón San Antonio
Frente Viviendístico	- Asoc. La Esperanza	- La Esperanza II Etapa

**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

En el caso de los siguientes proyectos; Cooperativa de Vivienda Galápagos, Lotización Silva Godoy y Lotización José Mancero, no se logró obtener información dentro de los archivos del GAD Municipal, por lo que se acudió a los dirigentes barriales y socios fundadores, quienes tienen copias de los documentos entregados a la municipalidad.

Para los sectores que no cuentan con una documentación física como; el Barrio 11 de Noviembre, Lotización Solidaridad y Justicia y los equipamientos urbanos. Se los identifica en base al Plano de Delimitación de Barrios del año 2001 otorgados por el GAD Municipal, así como de posteriores entrevistas realizadas en el sitio.

Esta información nos permite identificar dentro del sector Z30 la ubicación y georreferenciación de los proyectos y se usaran para la realización de los análisis que están dentro de la matriz de la evolución del trazado urbano.

#### **4.2.2.2. Escrituras de propiedad**

Dentro de la documentación recabada se accede a las escrituras de propiedad de los predios en donde se realizaron los diferentes proyectos urbanos, exceptuando a los proyectos; Lotización José Mancero, Lotización Solidaridad y Justicia, Lotización Silva Godoy y el Barrio 11 de Noviembre, los cuales no cuentan con esta información por lo que utiliza la información brindada en las entrevistas.

Las escrituras de propiedad permiten conocer; el origen de los predios, los propietarios y los linderos en los que se realizaron los proyectos, estos datos serán resumidos en los antecedentes que están dentro de la matriz de evolución del trazado urbano. (Ver. Anexo 4, LÁM. 19 a 55)

#### **4.2.2.3. Ordenanzas municipales.**

La ordenanza municipal es otro documento reunido en la investigación de campo, que sirve para identificar datos del proyecto dentro de la matriz de evolución del trazado urbano, principalmente el tipo y la fecha en la que se aprobó por el GAD Municipal. (Ver. Anexo 4, LÁM. 19 a 55)

#### **4.2.3. Investigación histórica**

La investigación histórica proporciona información de las personas que estuvieron involucradas en el proceso de crecimiento en cada proyecto urbano dentro del polígono Z30. Estas vivencias se recopilan en entrevistas personales donde se indaga sobre el desarrollo del sector y permiten constatar los datos obtenidos previamente dentro de la investigación de campo.

##### **4.2.3.1 Entrevistas personales**

Se realizó entrevistas a miembros de cada uno de los proyectos identificados en la investigación de campo, quienes comparten las vivencias que experimentaron al momento de desarrollar los proyectos urbanos y que conllevaron al proceso de crecimiento del sector Z30.

Esto con el fin de corroborar la información recolectada y obtener nuevos datos que no se encuentran en la documentación física.

Dentro de este grupo de entrevistados se encuentran; socios fundadores de las cooperativas de vivienda, miembros fundadores de las urbanizaciones, profesionales a cargo de los conjuntos habitacionales, directivos barriales y autoridades encargadas de administrar los equipamientos urbanos, Dichas entrevistas se encuentran resumidas dentro de la matriz de evolución del trazado urbano (Ver. Anexo 4, LÁM. 19 a 55)

#### **4.2.4. Investigación analítica**

En este punto de la investigación se procede a escoger la información más relevante de la investigación de campo e histórica, para sintetizar por medio de programas informáticos:

a) Para los planos obtenidos en la investigación de campo, se usa el Sistema Informático de Georreferenciación **AutoCAD** el cual permite transformar la información física en digital, por medio del redibujo de los distintos proyectos identificados dentro del sector Z30.

b) Del mismo modo se hace uso del Sistema Informático de Georreferenciación **ArcGIS** para georreferenciar e identificar los planos de los proyectos dentro de la ortofotografía de la ciudad.

c) En el caso de las entrevistas y datos históricos se hace uso del programa de procesamiento de textos Microsoft Word en donde se transcribe y resume los hechos más importantes.

### **4.3. Etapa III: Análisis**

La última etapa de la metodología se enfoca en analizar la información recopilada y procesada dentro de la etapa II de este estudio por medio de una matriz. Estos análisis se centrarán en el trazado urbano, los cuales muestran las características con las que cada proyecto fue planificado y como se van encadenando hasta completar el trazado singular del sector Z30.

#### **4.3.1. Parámetros de la matriz de evolución del trazado urbano**

Dentro de la matriz de evolución del trazado urbano se establecen diez parámetros de análisis los cuales abordan aspectos como: antecedentes, morfología, trazado vial, ordenanzas y otros que se detallan dentro del (Anexo 3) Parámetros para la matriz de análisis. (Ver. Anexo 3, LÁM. 18)

#### **4.3.2. Matriz de evolución del trazado urbano**

Esta matriz permite analizar los proyectos urbanos en base a los parámetros del anterior punto, con el fin de obtener cronológicamente las características que se presentan en su trazado urbano y que en conjunto establecen la configuración característica del sector Z30. (Ver. Anexo 4, LÁM. 19 a 55)

### **4.4. Resultados**

#### **4.4.1. Alcance de la investigación dentro del sector Z30**

La investigación de la Evolución urbana del sector Z30 de la ciudad de Riobamba fija un alcance que abarca veintidós proyectos urbanos, recopilados en la etapa II de este estudio. Debido a la gran extensión que el polígono de estudio representa, así como, del límite de tiempo designado para desarrollar esta investigación se delimita el área con los siguientes linderos; al norte limita con las calles Víctor Emilio Estrada y Rivera, al sur con la calle Edelberto Bonilla, al este la Av. Alfonso Chávez y al oeste Av. Antonio José de Sucre. (Ver. Anexo 5, LÁM. 56)

**Figura 16**  
**Delimitación del Alcance en la Investigación**



**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

#### 4.4.2. Clasificación y cuantificación de los proyectos urbanos

Establecido el límite de la investigación se realiza una clasificación de los distintos proyectos urbanos, agrupándolos en cinco tipos según su enfoque urbano; urbanizaciones, urbanizaciones privadas, lotizaciones, conjuntos residenciales privados y equipamientos urbanos. Los cuales se detallan en la (Tabla 3).

**Tabla 4**  
**Clasificación de proyectos urbanos**

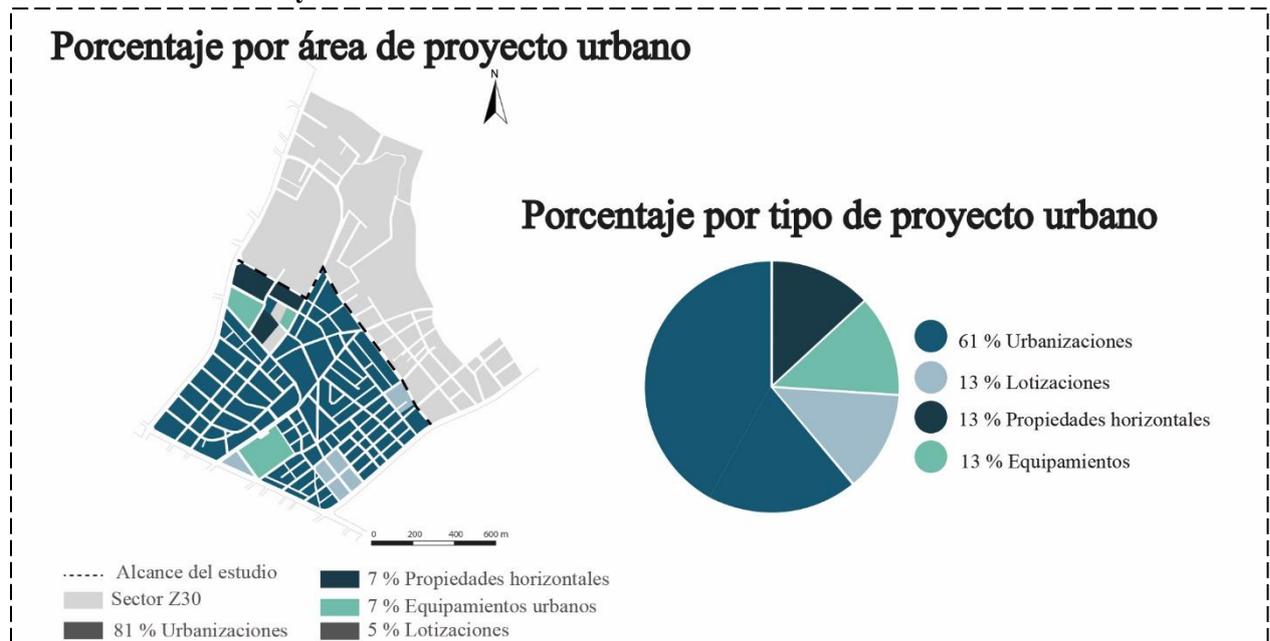
Tipo de proyecto según la normativa	Personería	Nombre del proyecto
Urbanizaciones	- Coop. 21 de Abril	- Coop. de Vivienda 21 de Abril
	- Coop. Unión de Mujeres Chimboracenses	- Coop. de Vivienda Unión de mujeres Chimboracenses
	- Coop. Alianza Riobambeña	- Coop. de Vivienda Alianza Riobambeña
	- Coop. Galápagos	-Coop. de Vivienda Galápagos
	- Barrio 11 de Noviembre	- Barrio 11 de Noviembre
	- Asoc. La Esperanza	- Frente Vivierendístico La Esperanza II Etapa
	- Asoc. De Quimianos Residentes en la ciudad de Riobamba	- Asoc. De Quimianos Residentes en la ciudad de Riobamba
		- Asoc. Solidaridad y Justicia

	- Asoc. Solidaridad y Justicia - Sr. Luis Basantes - Sr. Francisco Morales - Sr. Mario Reinoso - Directiva de la Urb. Nuevos Horizontes	- Urb. San Carlos - Urb. San Francisco de Lago - Urb. Santiago - Urb. Nuevos Horizontes
Conjuntos residenciales privados	- Asoc. Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha - Sr. Ruffo Didonato y Sra. Piedad Herrera - Ing. Walter Aldaz y Sra. Azucena Ricaurte	- Conj. Habitacional San Antonio  - Conj. Habitacional Vista Hermosa - Conj. Habitacional Portón San Antonio
Lotizaciones	- Barrio José Mancero - Hros. Familia Silva Godoy - Hros. Familia Villaroel	- Lotización José Mancero - Lotización Silva Godoy - Lotización Villaroel
Equipamiento	- Directiva Barrial La Panadería - Ministerio de Educación - Ministerio de Inclusión social	- Complejo Deportivo La Panadería - Unidad Educativa Especializada Carlos Garbay - CDI: Gotitas de Dulzura (INFA)

Fuente: (Riobamba, 2021)

Elaboración: (Balarezo & Yambay, 2021)

**Figura 17**  
**Cuantificación de los Proyectos Urbanos**



Fuente: (Riobamba, 2021)

Elaboración: (Balarezo & Yambay, 2021)

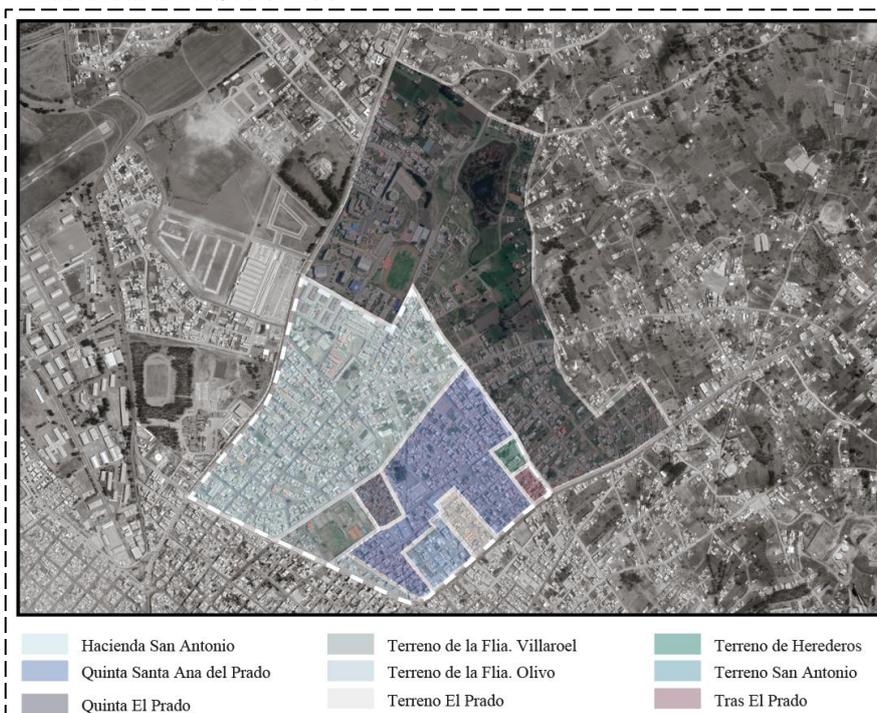
### 4.4.3. Evolución urbana del sector Z30

#### 4.4.3.1. Periodo hacendatario

La ciudad de Riobamba previo a la década de los 70, se extendía sin un perímetro urbano establecido y estaba rodeada de haciendas que colindaban con la urbe. Para la época del plano de pavimentación de la ciudad de Riobamba del año 1977, el perímetro de la ciudad se establece con la Av. Circunvalación, el cual rodea y separa la ciudad de la parte rural (hacendaria), donde ya se empieza a evidenciar sectores periféricos que se asientan fuera de este límite urbano.

El sector que actualmente se denomina como polígono Z30 dentro del PUGS del cantón Riobamba, abarcaba un límite de haciendas y quintas, las cuales se fueron desmembrando para ir formando los distintos proyectos que se asentarían en este sector. Dentro de este linde encontramos; la hacienda San Antonio, quinta Santa Ana del Prado y distintos lotes de terreno que se muestran en la (Figura 18)

**Figura 18**  
**Haciendas en el Sector Z30**



**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

Para el año 1975 el Barrio la Panadería adquiere en un proceso de expropiación, parte del predio que pertenecía a la familia Villaroel Villavicencio y en donde se asienta el equipamiento urbano Complejo Deportivo La Panadería. Si bien existían asentamientos en las periferias del sector Z30, estos eran de manera informal o por ventas irregulares, por lo que el equipamiento es el primer elemento urbano en establecerse fuera del perímetro de la ciudad.

#### **4.4.3.2. Periodo cooperativista 1981-1996**

El Complejo Deportivo, plantea los primeros ejes viales en el sector que conectan a la ciudad con este punto periférico. A estos ejes se adapta el proyecto urbano El Mirador Alto en el año de 1981, implantándose en la quinta que hasta entonces se denominaba El Prado. Esta urbanización se acopla al Complejo Deportivo La Panadería y a la vez crea su propio trazado interno que intenta mantener una ortogonalidad en su amanzanamiento, planteando vías peatonales que años después serían abiertas para uso vehicular.

En 1982 el Instituto Nacional de la Niñez y la Familia (INNFA) recibe la donación de algunos terrenos por parte de las herederas de la hacienda San Antonio, dentro de estos predios se encuentra el lote donde se desarrolló el centro infantil nombrado actualmente Gotitas de Dulzura, así como las piscinas Carlos Costales, que años más tarde fueron entregadas en Comodato a la Federación Deportiva de Chimborazo. Estos equipamientos al conformar una manzana, no interfieren en el trazado del sector Z30, si bien el terreno se lo adquiere en el año 1982, la morfología de la manzana se delimita por los proyectos urbanos posteriores.

En el año 1985 se aprueba el proyecto de la Cooperativa de Vivienda Galápagos, la misma que se implanta en un terreno perteneciente al Dr. Guillermo Falconi y que era un desmembramiento de la hacienda San Antonio. Esta urbanización marca los ejes de las vías Jaime Roldós Aguilera y la calle Carabobo conectando con el perímetro urbano y extendiéndose hacia la ciudad. En su trazado interno se establecen vías peatonales que servirían

de acceso a los predios y que al igual que el proyecto anterior, años después se abrirían para convertirlas en vías vehiculares.

Un año después se funda la Unidad Educativa Ruffo Di Donato, tomando lugar en una parte de la hacienda San Antonio la cual fue comprada a las herederas de dicha hacienda. Este equipamiento educativo continua con la proyección de la vía Jaime Roldós Aguilera, estableciendo su frente principal hacia esta y marcando caminos a sus dos costados. El Ministerio de Educación en el año 2008 sede la infraestructura de este equipamiento a la Unidad Educativa Especializada Carlos Garbay para realizar sus actividades de enseñanza.

La Cooperativa de Vivienda 21 de Abril con ayuda del GAD Municipal expropia parte del predio de dicha cooperativa al Dr. Guillermo Falconi, el cual había realizado un proyecto de lotización en este sitio para realizar ventas fraudulentas con los lotes de terreno. Es así que el nuevo proyecto de la Coop. 21 de Abril, se aprueba en el año de 1989, el cual mantiene en parte los ejes viales de las manzanas previamente lotizadas, al mismo tiempo genera un nuevo amanzanamiento en la parte norte del predio, siendo característico las manzanas que cuentan con un centro libre, funcionando como área verde comunal. En cuanto al trazado urbano el proyecto mantiene los ejes de las vías Jaime Roldós Aguilera y la calle Carabobo, manteniendo en una parte un trazado ortogonal que sirve como engranaje con la ciudad situada dentro del perímetro urbano.

Entre los años 1985 a 1989 se establece el barrio 11 de Noviembre, el cual se formó por la unión de la lotización Huertos Familiares y la lotización Rosa Moncayo, estas se ubicaban en un desmembramiento de la hacienda San Antonio. Este barrio presenta características en su trazado que marcan el inicio de la desconexión dentro del sector Z30, evidenciando manzanas de forma irregular y tamaños desproporcionados, así como vías que atraviesan el proyecto sin ninguna continuidad.

Entrando en la década de los 90 la Cooperativa de Vivienda Unión de Mujeres Chimboracenses se establece como el primer proyecto urbano en la parte sur del sector Z30. Esta cooperativa se funda con socias del cantón Penipe, quienes buscaban acceso a una vivienda dentro de la ciudad de Riobamba. Con este fin adquieren un lote denominado El Prado perteneciente al Dr. Julio Flores donde realizan un proyecto urbano, el mismo que se aprueba en el año de 1991. Este proyecto deja marcado los ejes longitudinales que conectan con el perímetro urbano y empieza a establecer un trazado más ortogonal en esta parte del sector.

En el año de 1994 después de ocho años de proceso, la Cooperativa de Vivienda Alianza Riobambeña aprueba su proyecto de urbanización por medio de sus socios, el proyecto se establece en un desmembramiento de la quinta Santa Ana del Prado perteneciente a la familia Ponce Mayorga. Este es uno de los pocos proyectos en el sector Z30 que respeta la proyección de las vías y considera dejar una prolongación de amanzanamiento para su colindante. En su trazado interno presenta vías peatonales de acceso a los lotes, que a futuro se convertirían en vías vehiculares, en cuanto a la calle Lizardo García atraviesa el proyecto y rompe con la regularidad del trazado.

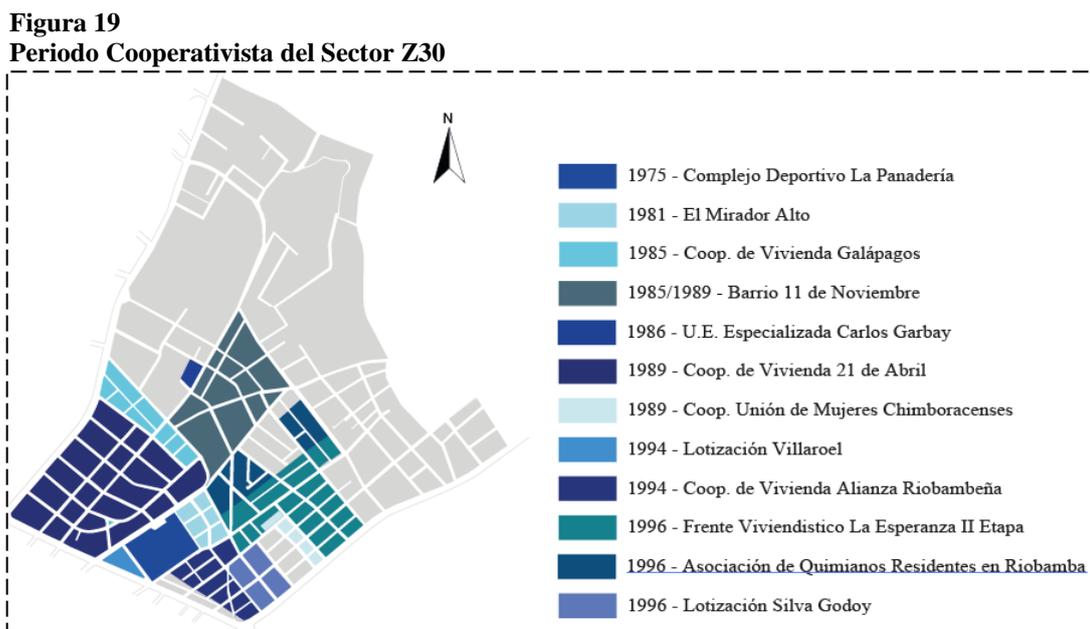
En este mismo año se realiza el proyecto de Lotización Villaroel que era un predio de terreno perteneciente a la familia Villaroel Villavicencio, el cual para la fecha ya contaba con ejes viales establecidos por las anteriores urbanizaciones del sector. Este proyecto se desvincula del sentido cooperativista ya que es desarrollado por una sola persona la cual vende los lotes.

Para el año 1996 en el sector Z30 se desarrollan tres proyectos urbanos, siendo el primero el Frente Viviendístico la Esperanza II Etapa, esta urbanización se ubica en el terreno que se desprendía de la quinta Santa Ana del Prado y que pertenecía a los herederos Ponce Mayorga. En su trazado el proyecto mantiene la proyección de las vías propuesto por la cooperativa de vivienda Unión de Mujeres Chimboracenses, a la vez genera un trazado transversal que discontinua las vías y se prolonga hacia el centro del sector Z30.

El segundo proyecto en desarrollarse dentro de este año, es la Asociación de Quimianos Residentes en la Ciudad de Riobamba, la cual se ubica en dos lotes individuales que formaban parte de la quinta Santa Ana del Prado, esta urbanización realiza un anteproyecto el cual respeta las proyecciones de las vías y mantiene el sentido del amanzanamiento del sector. Por conflictos entre propietarios de los terrenos se realiza un nuevo proyecto que se desconecta del trazado, generando manzanas irregulares y vías discontinuas en su interior.

Por último, en este año, después un proceso hereditario del predio perteneciente a las conyugues Luis Silva y María Godoy, se realiza una lotización independiente denominada Silva Godoy por parte de los herederos, sin tomar en consideración la continuidad del trazado urbano proyectado por las urbanizaciones aledañas, así como la falta de espacios para áreas verdes.

Esta cronología del proceso cooperativista se evidencia en la (Figura 19), así como dentro del anexo Línea de Tiempo. (Ver. Anexo 7, LÁM. 58 a 61)



Fuente: (Riobamba, 2021)

Elaboración: (Balarezo & Yambay, 2021)

#### 4.4.3.3. Periodo de urbanizaciones 2000-2004

Iniciando el nuevo milenio se presenta un cambio en el proceso urbanístico del sector Z30 dejando de lado al cooperativismo que buscaba acceder a un lote de manera comunal, para

establecer proyectos de urbanizaciones privadas, realizadas por un solo propietario que vende indistintamente estos lotes.

En el año 2000 se aprueba el proyecto de la urbanización San Carlos realizado por Luis Basantes y señora, quienes adquirieron un predio de terreno perteneciente a la familia Olivo para desarrollar el proyecto. En este año se crea un comité por parte de los propietarios de los lotes, a quienes se entrega el proyecto de urbanización mediante un traspaso de dominio, para realizar mejoras en los trabajos de urbanización y entregar las escrituras individuales de cada lote. El proyecto se realiza sin considerar la proyección de las vías, así como la morfología de las manzanas de la Cooperativa Alianza Riobambeña, interrumpiendo con la continuidad del trazado que se mantenía en la parte sur del sector Z30.

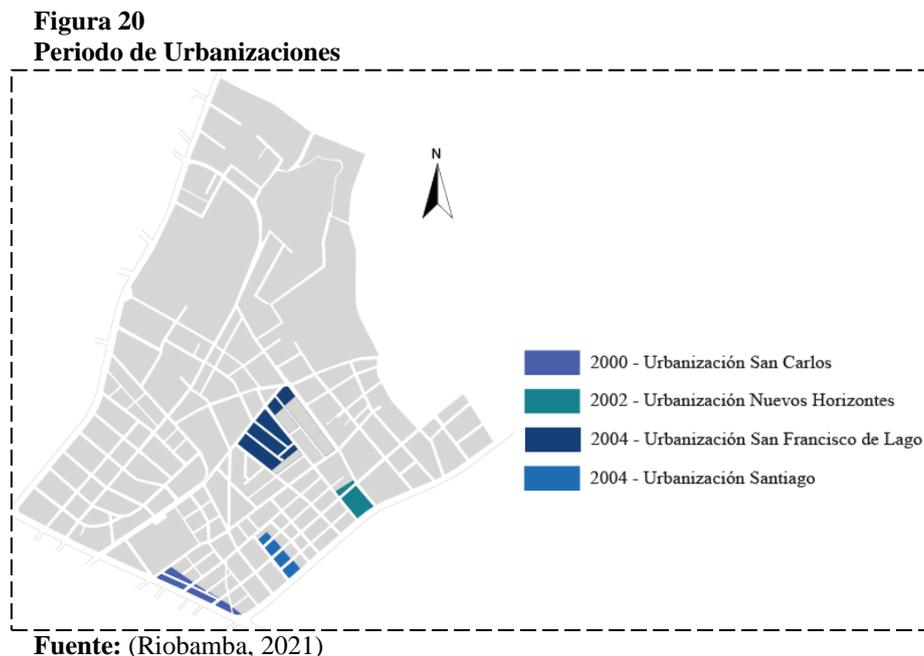
En el 2002 el proyecto de la urbanización Nuevos Horizontes es aprobado, perteneciendo a los señores Elías Salazar y otros, quienes seis años atrás adquieren el inmueble urbano conocido como barrio Nuevos Horizontes de propiedad de los herederos de la Sra. Fermina Castillo. Este proyecto se caracteriza por mantener en su trazado uno de los dos ejes establecidos por los proyectos que se implantaron en años anteriores, otro aspecto es la mala planificación del área verde, ya que no cuenta con un espacio adecuado para el correcto funcionamiento recreativo.

Para el año 2004 se ejecutan dos proyectos de urbanización dentro del sector Z30, siendo el primero la urbanización San Francisco de Lago realizada por el Sr. Francisco Morales, la cual se establece en un predio que formaba parte de la quinta Santa Ana del Prado. Dentro de este predio existía una laguna que fue rellenada con material de construcción, para poder usar este espacio en la planificación del proyecto. Además del relleno de la laguna que fue destinada como área verde, se presenta un trazado que se adapta a los proyectos que lo rodean, por lo que mantiene esa irregularidad y desconexión característica de la parte céntrica

del sector Z30, a la vez en su interior presenta discontinuidad al generar vías de acceso a los lotes.

Posteriormente en el mismo año, se aprueba el proyecto de urbanización Santiago que lo realiza el Sr. Mario Reinoso, quien adquiere la totalidad del predio perteneciente a los herederos del Sr. José Cisneros, este predio de terreno es un desmembramiento del lote denominada San Antonio. El proyecto no modifica el trazado del sector, ya que se acopla a los ejes viales y amanzanamiento de la Cooperativa Unión de Mujeres Chimboracenses, sin embargo, al plantear el área verde para el proyecto se lo realiza inadecuadamente, encontrando un caso similar al de la urbanización Nuevos Horizontes.

La identificación de estas urbanizaciones dentro del sector Z30 se observa en la (Figura 20), así como su proceso evolutivo dentro del anexo Línea de Tiempo. (Ver. Anexo 7, LÁM. 61 a 62)



#### 4.4.3.4. Periodo de conjuntos residenciales 2006-2008

Este periodo se genera en la segunda mitad de la década de los 2000, cambiando drásticamente el sentido abierto y de comunidad que mantenía el sector Z30; por proyectos

privados delimitados por un cerramiento, generando elementos urbanos sin conexión con el exterior.

El primero de estos conjuntos residenciales privados, se aprueba en el año 2006 como una propiedad horizontal denominada Conjunto Habitacional San Antonio, este proyecto lo realiza la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda “Pichincha” al comprar un lote de terreno que formaba parte de la hacienda San Antonio. La característica de estos conjuntos residenciales privados se presenta al generar urbanismo dentro de un cerramiento, el mismo que ocasiona en su exterior vías con espacios desolados.

En el año 2007 se generan dentro de una manzana dos proyectos residenciales, el primero denominado Conjunto Habitacional Vista Hermosa de carácter privado al recluirse bajo un cerramiento y el segundo Villas Las Auroras que mantiene la característica de los conjuntos residenciales pero que no se cierra al contexto. La manzana en la que se implantan dichos proyectos formaba parte de la hacienda San Antonio que paso a ser patrimonio de la familia Di Donato, quienes posteriormente realizan estos proyectos. Al implantarse en una manzana completa, se adaptan a los ejes viales que ya están establecidos en el sector, por lo que en principio no afectarían al trazado. Sin embargo, el proyecto Las Auroras al no poseer un cerramiento, su trazado interno se conecta con el trazado exterior modificando la morfología de la manzana.

Un año más tarde se aprueba el proyecto de propiedad horizontal denominado Conjunto Habitacional El Portón San Antonio, realizado por los señores Walter Aldas y Azucena Ricaurte, quienes dieciséis años atrás en el mismo predio realizaron un proyecto de lotización denominado Aldaz, este lote de terreno al igual que la mayoría en este sector pertenecía a la hacienda San Antonio. Si bien el proyecto de lotización Aldaz no se adaptaba de una manera adecuada al contexto urbano, mantenía una apertura hacia el sector a diferencia del proyecto

del Conjunto Residencial que se cierra ante el contexto y genera elementos urbanos de uso privado.

El proceso de crecimiento de los conjuntos residenciales en el sector Z30 puede identificarse en la (Figura 21), así como dentro del anexo Línea de Tiempo. (Ver. Anexo 7, LÁM. 62 a 63)

**Figura 21**  
**Periodo de Conjuntos Residenciales**



**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

#### **4.4.3.5. Periodo del año 2009**

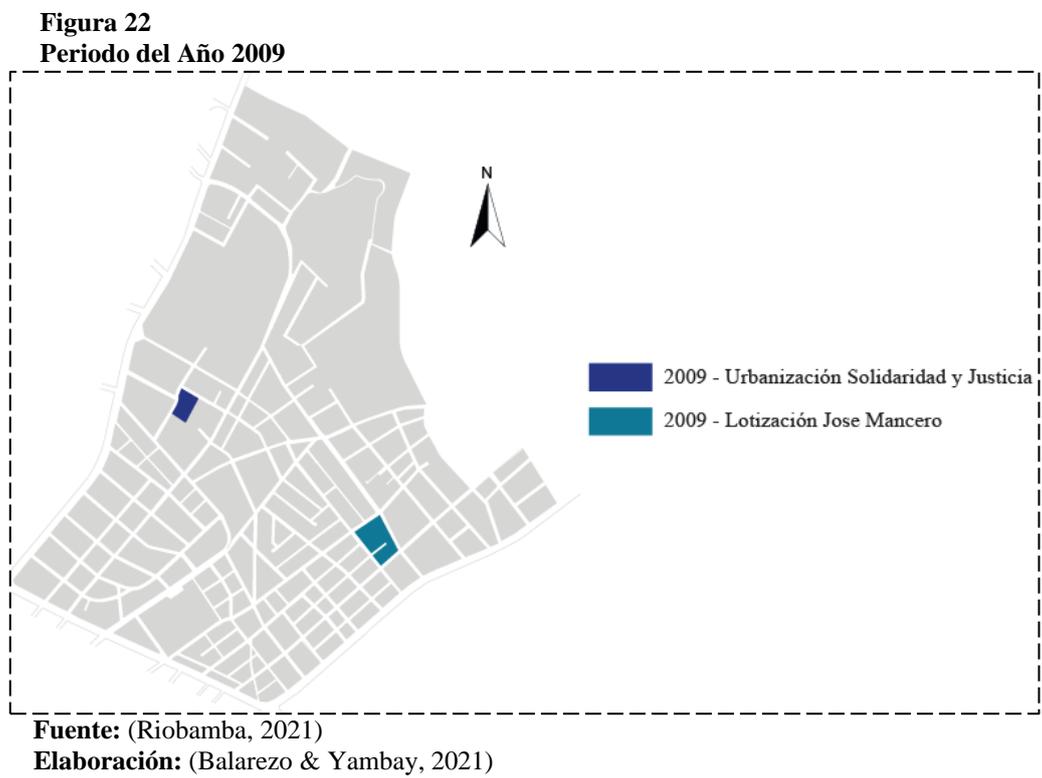
En este año se realizan los dos últimos proyectos dentro del límite establecido en el Alcance de la Delimitación en la Investigación (Figura 19), el cual se caracteriza por retomar el sentido de comunidad.

Así se establece la Urbanización Solidaridad y Justicia que la conforma una asociación de dos grupos de personas con capacidades distintas. Esta asociación accede a un lote de terreno mediante el GAD municipal, el cual les vende el predio de las áreas verdes dejadas por los conjuntos residenciales privados de su alrededor. En este predio se realiza el proyecto con

características similares a los conjuntos residenciales privados, pero sin un cerramiento que los aislé del contexto.

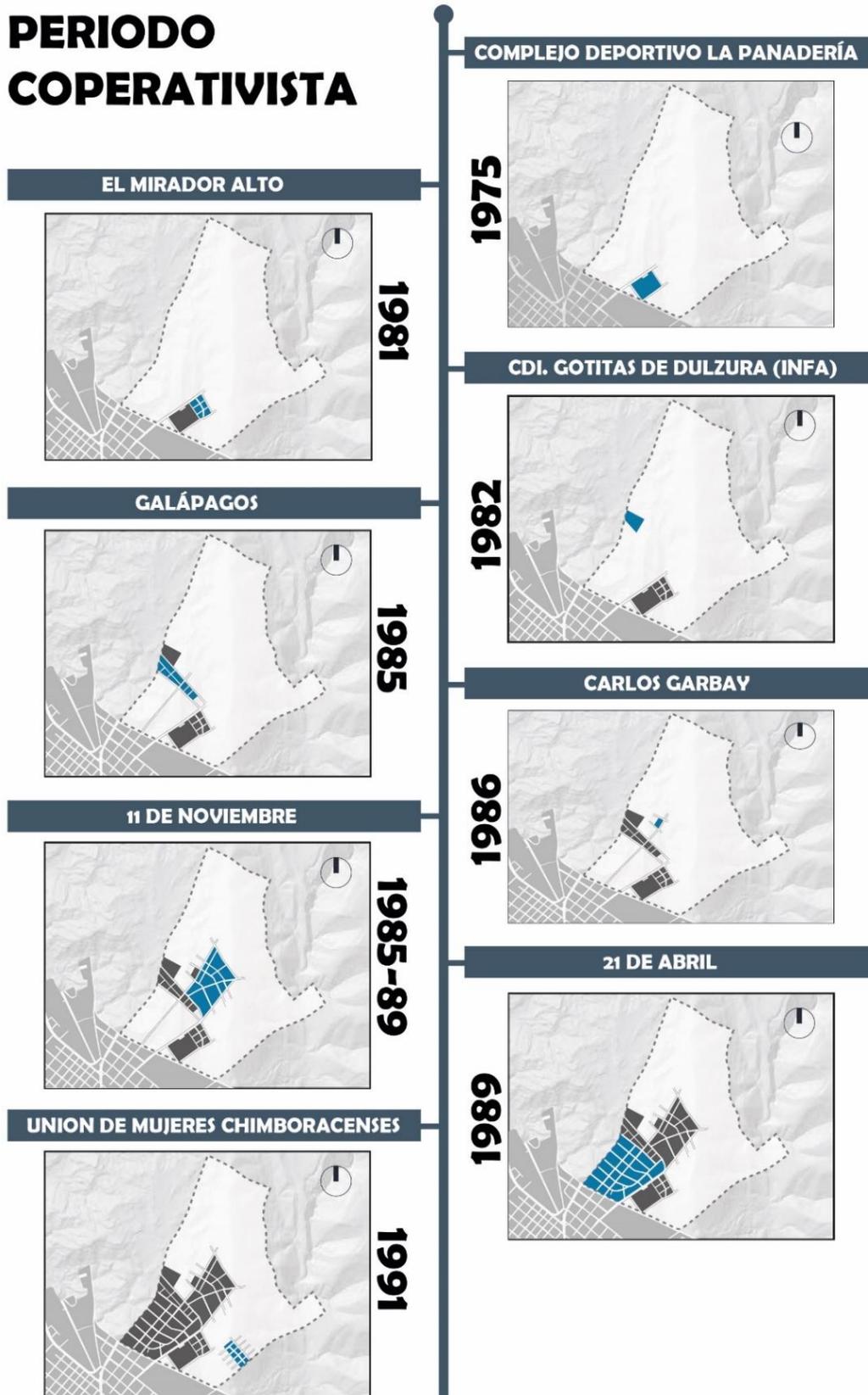
En este mismo año se realiza la lotización José Mancero que se establecería de manera irregular en el sector, para años más tarde conformarse como un barrio. Este predio pertenecía a diferentes herederos los cuales se repartieron el terreno, dividiéndolo en lotes para habitar o posteriormente venderlos. Los predios se subdividen desproporcionadamente dentro de una manzana irregular que discontinua el trazado del sector al obstruir la prolongación de vías.

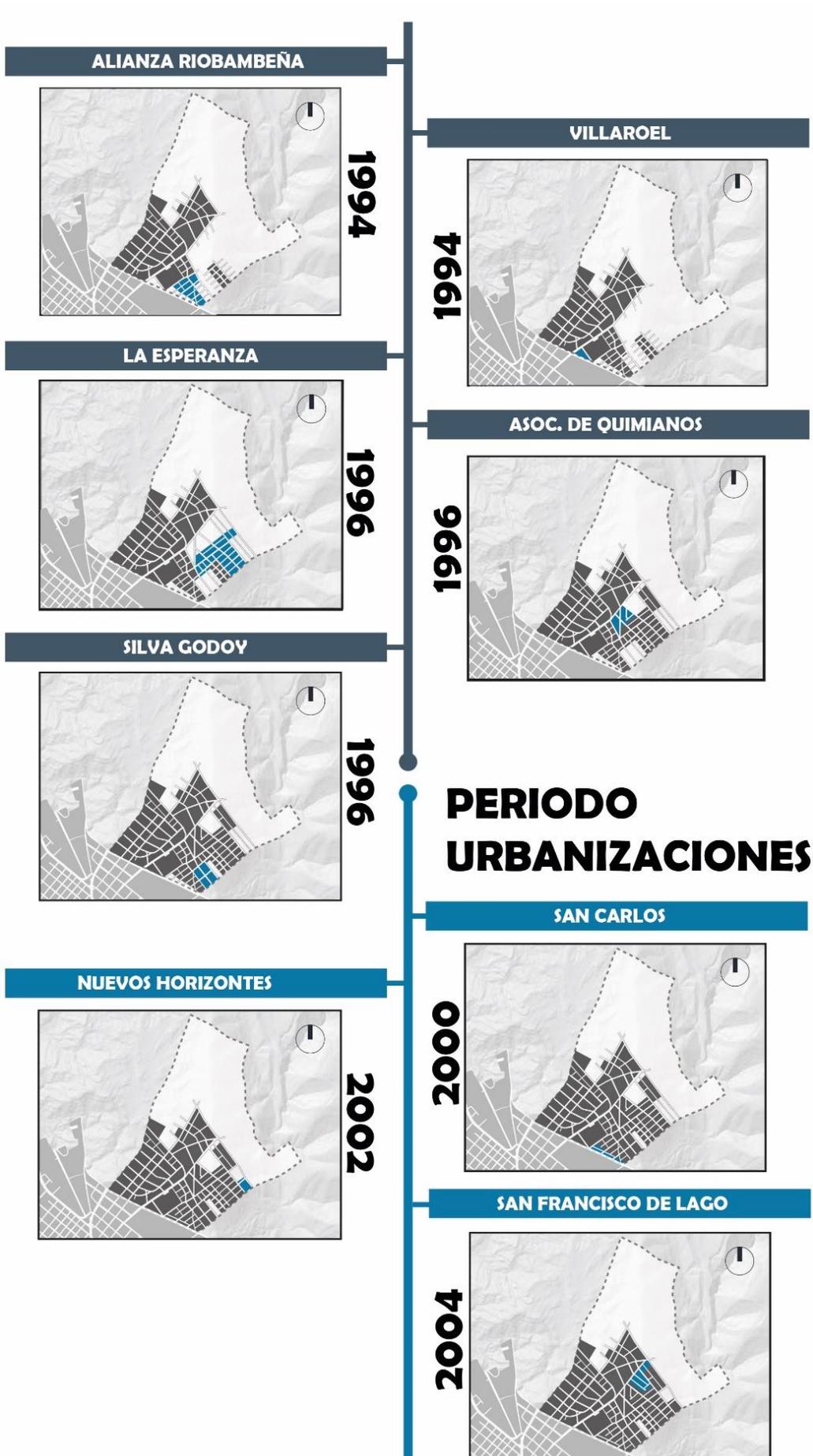
Estos proyectos se muestran en la (Figura 22), así como en la parte final del anexo Línea de Tiempo. (Ver. Anexo 7, LÁM. 63)

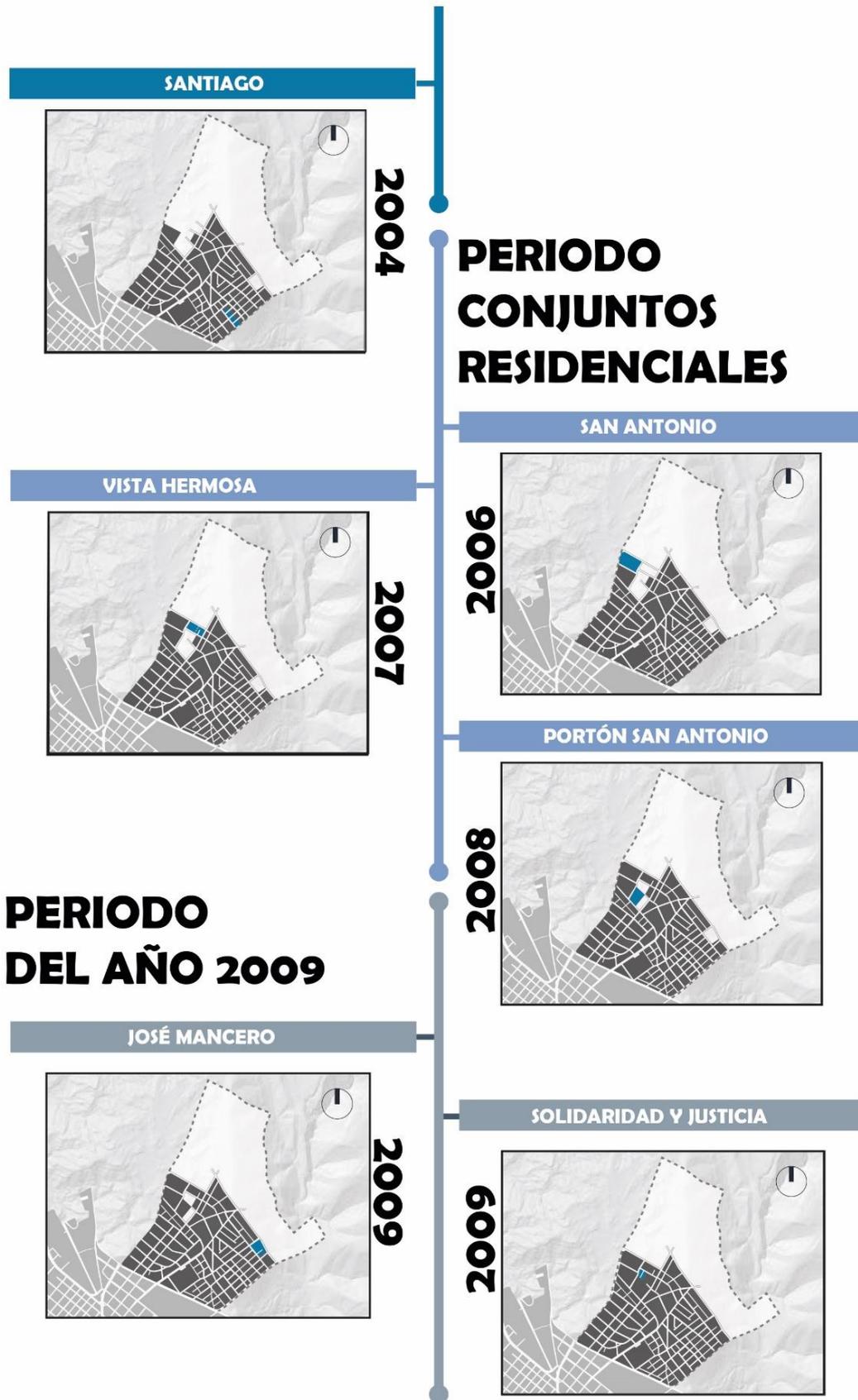


#### 4.4.3.6. Esquema cronológico evolutivo del sector Z30

Figura 23  
Evolución Urbana del Sector Z30





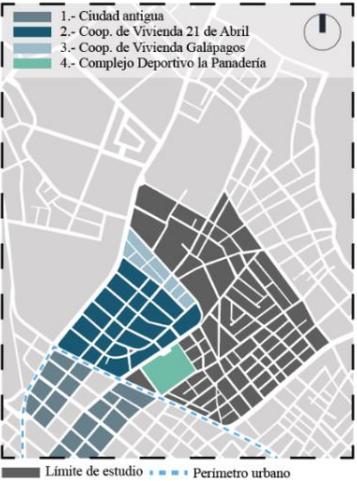
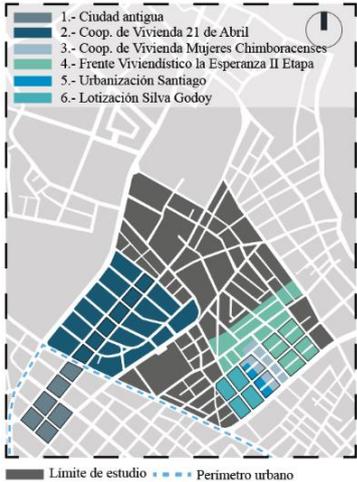


Fuente: (Riobamba, 2021)  
 Elaboración: (Balarezo & Yambay, 2021)

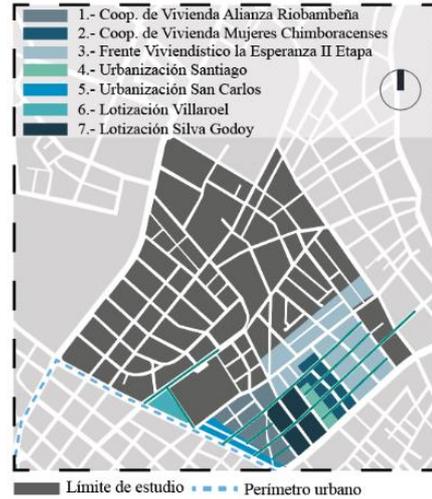
#### 4.4.4. Análisis FODA del sector Z30

El análisis FODA muestra las características que presenta el sector Z30 a lo largo de su evolución urbana, esto se identifica internamente como; fortalezas que el sector presenta en sus proyectos y debilidades que reflejan al sector como un punto desordenado en su trazado urbano. A la vez estas características permiten determinar aspectos externos como; oportunidades que ayuden a mejorar en el crecimiento de los sectores periféricos y amenazas que implican el continuo desinterés al momento de planificar la ciudad, los cuales se detallan a continuación.

**Tabla 5**  
**Fortalezas del sector Z30**

Fortalezas	
<p>1.- El sector Z30 dentro de su trazado cuenta con partes que se conectan con la ciudad antigua, generando una continuidad de vías entre los proyectos; Coop. de Vivienda 21 de Abril, Coop. de Vivienda Galápagos y el Complejo Deportivo La Panadería, con la ciudad dentro del perímetro urbano.</p>	 <p>Mapa de fortalezas del sector Z30. El mapa muestra un área urbana con un límite de estudio delimitado por una línea negra y un perímetro urbano delimitado por una línea azul punteada. Se resaltan cuatro áreas clave con colores: 1. Ciudad antigua (gris oscuro), 2. Coop. de Vivienda 21 de Abril (azul oscuro), 3. Coop. de Vivienda Galápagos (azul claro), y 4. Complejo Deportivo La Panadería (verde). Una leyenda en la parte superior izquierda del mapa enumera estas áreas. Una escala y un símbolo de norte están en la parte superior derecha.</p>
<p>2.- Los proyectos como; la Coop. de Vivienda Mujeres Chimboracenses, Coop. de Vivienda 21 de Abril, Urbanización Santiago, Frente Viviendístico la Esperanza II Etapa y la Lotización Silva Godoy, establecen un amanzanamiento que replica el módulo de cuadra cuadrada establecido dentro del perímetro urbano.</p>	 <p>Mapa de fortalezas del sector Z30. El mapa muestra un área urbana con un límite de estudio delimitado por una línea negra y un perímetro urbano delimitado por una línea azul punteada. Se resaltan seis áreas clave con colores: 1. Ciudad antigua (gris oscuro), 2. Coop. de Vivienda 21 de Abril (azul oscuro), 3. Coop. de Vivienda Mujeres Chimboracenses (azul claro), 4. Frente Viviendístico la Esperanza II Etapa (verde oscuro), 5. Urbanización Santiago (verde medio), y 6. Lotización Silva Godoy (verde claro). Una leyenda en la parte superior izquierda del mapa enumera estas áreas. Una escala y un símbolo de norte están en la parte superior derecha.</p>

3.- La parte sur del sector Z30 cuenta con proyectos que mantienen cierto orden en su trazado, ya que respetan la proyección de vías de los proyectos que se implantaron inicialmente. Por lo que; la Coop. Alianza Riobambaña, Coop. Unión de Mujeres Chimboracenses, Frente Viviendístico La Esperanza II Etapa, Urbanización Santiago, Urbanización San Carlos, Lotización Villaroel y Lotización Silva Godoy, se conectan de una manera continua.



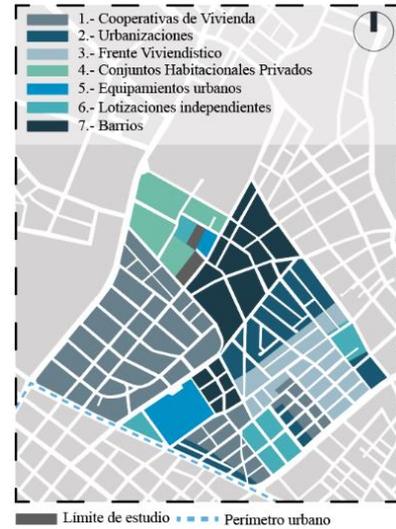
4.- La Cooperativa de Vivienda 21 de abril plantea una tipología de manzana particular la cual establece en su interior un espacio libre para áreas verdes o comunales, intentando fomentar así el sentido de comunidad característico de estas urbanizaciones.



5.- El sector Z30 está conformado en su mayoría por urbanizaciones de carácter comunal, estos proyectos a diferencia de los privados intentan mantener la continuidad del trazado reflejando cierto orden en su configuración.



6.- Debido a la gran extensión que el sector Z30 representa, se puede identificar una variedad de proyectos urbanos que permiten generar espacios diversos y no espacios aislados como se evidencia en la parte norte del sector en el cual se ubican los Conjuntos Habitacionales Privados.



**Fuente:** (Riobamba, 2021)  
**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

**Tabla 6**  
**Debilidades del sector Z30**

**Debilidades**

1.- El sector Z30 al conformarse por distintos proyectos urbanos denota un trazado discontinuo, siendo más evidente en; Barrio El Mirador Alto, Barrio 11 de Noviembre, Coop. de Vivienda Alianza Riobambeña, lotización Silva Godoy, Urbanización San Carlos, Urbanización Nuevos Horizontes y en parte de la Coop. de Vivienda 21 de Abril.



2.- Al norte del sector Z30 se deja de lado la característica de comunidad para desarrollar proyectos con un enfoque privado como es el caso de; Conj. Habitacional San Antonio, Conj. Habitacional Vista Hermosa y Conj. Habitacional Portón San Antonio. Creando cerramientos con muros que generan espacios desolados en las vías que los delimitan.



4.- Las vías peatonales propuestas en los proyectos; Coop. de Vivienda Galápagos, Barrio El Mirador Alto y Coop. de Vivienda Unión de Mujeres Chimboracenses, se convierten en vías vehiculares con un ancho mínimo, modificando el trazado urbano y provocando conflictos de movilidad.



5.- En los proyectos; Coop. de Vivienda Unión de Mujeres Chimboracenses, Coop. de Vivienda Alianza Riobambeña, Frente Viviendístico La Esperanza II Etapa y Urbanización San Francisco de Lago, se implantan mercados populares cambiando el uso de suelo destinado para áreas verdes que se planteó en cada proyecto.



6.- En el sector Z30 se identifican proyectos que no cuentan con una adecuada planificación en sus áreas verdes generando espacios no funcionales como es el caso de; la Urb. San Carlos, Urb. Santiago y Urb. Nuevos Horizontes. Por otro lado, los proyectos; Lotización José Mancero y Lotización Silva Godoy, no cuentan dentro de su planificación con un espacio para áreas verdes o comunales.



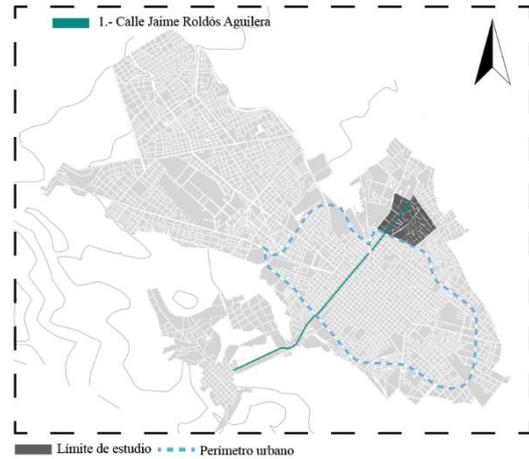
**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

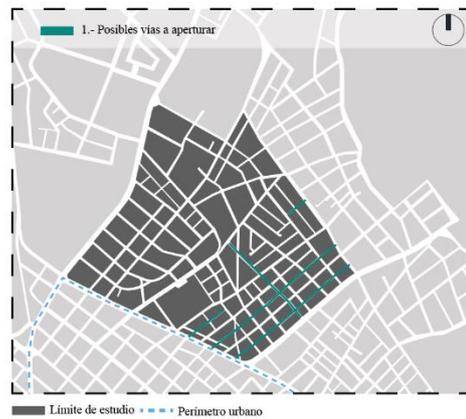
**Tabla 7**  
**Oportunidades del sector Z30**

**Oportunidades**

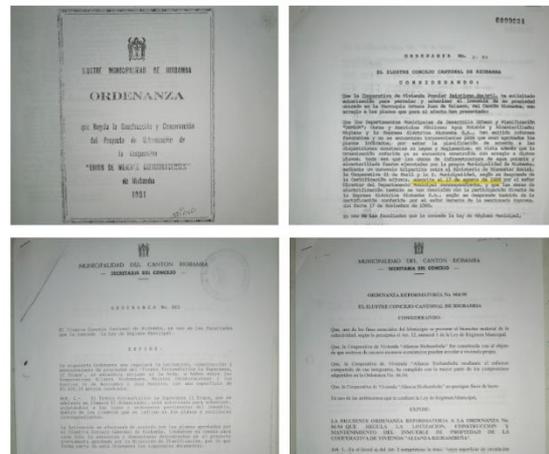
1.- Proponer una intervención ampliando el ancho de las aceras a lo largo de la calle Jaime Roldós Aguilera que sirva para conectar el sector Z30 directamente con la parte este de la ciudad de Riobamba.



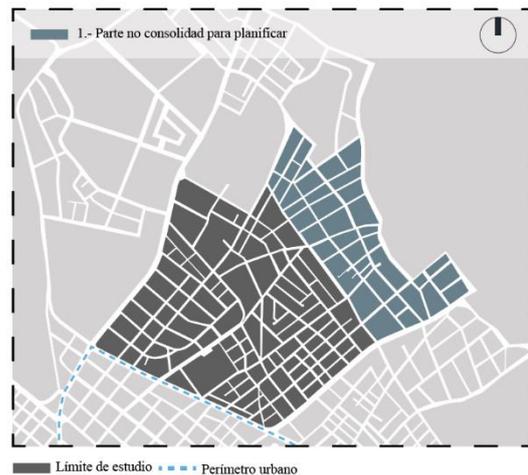
2.- Aperturar vías dentro de las manzanas que interrumpen el trazado mediante procesos de expropiación y reubicación, para mejorar la continuidad de las vías y la movilidad dentro del sector Z30.



3.- En la actualidad el sistema cooperativista se ha ido perdiendo, por lo que es necesario reestructurar la normativa de la ciudad para incentivar dicho sistema al momento de desarrollar nuevos proyectos urbanos. Estas asociaciones buscaban el beneficio de la comunidad y de la ciudad a diferencia de los proyectos particulares que buscan lucrarse económicamente.



4.- En la parte no consolidada del sector Z30 se puede planificar los espacios destinados para equipamientos urbanos característicos de este sector como; mercados y parques. Aprovechando que esta zona se encuentra en proceso de consolidación y así evitar los problemas evidenciados dentro del límite de esta investigación.



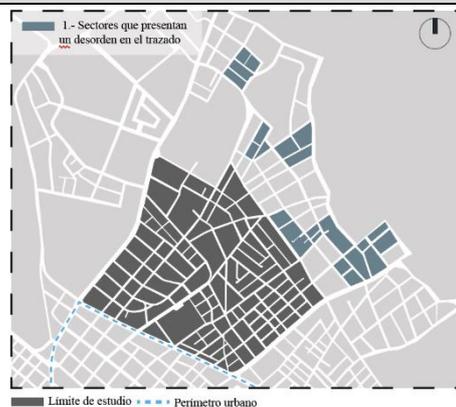
**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

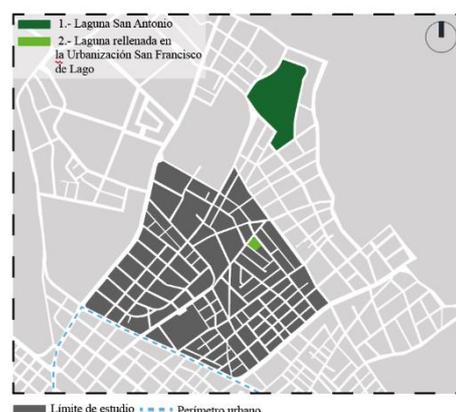
**Tabla 8**  
**Amenazas del sector Z30**

**Amenazas**

1.- En las partes no consolidadas se siga planificando de manera desordenada, sin un plan maestro que establezca las vías principales a la que los proyectos urbanos se rijan, provocando la desconexión del trazado.



2.- Al igual que en el proyecto de la Urbanización San Francisco de Lago, se rellene la laguna San Antonio para desarrollar proyectos urbanos perdiendo así esta área de fuente natural.



---

3.- Los proyectos urbanos continúen ignorando la importancia de las áreas verdes, proponiendo espacios que no son funcionales y que originen focos de inseguridad.



---

4.- Los cerramientos de los conjuntos residenciales crean espacios aislados dentro de la urbe, por lo que realizar este tipo de proyectos seguirían afectando la imagen urbana de la ciudad.



---

**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

#### 4.4.5. Líneas estratégicas para el mejoramiento del trazado urbano del sector Z30

##### 4.4.5.1. Línea estratégica 1: vialidad y trazado urbano

###### Objetivo estratégico:

Implementar un plan vial enfocado en reestructurar el trazado urbano, para generar una continuidad de vías y de movilidad en las zonas periféricas de la ciudad.

###### Meta:

Establecer un trazado continuo en el sector Z30 para mejorar el sistema vial y la movilidad de la zona.

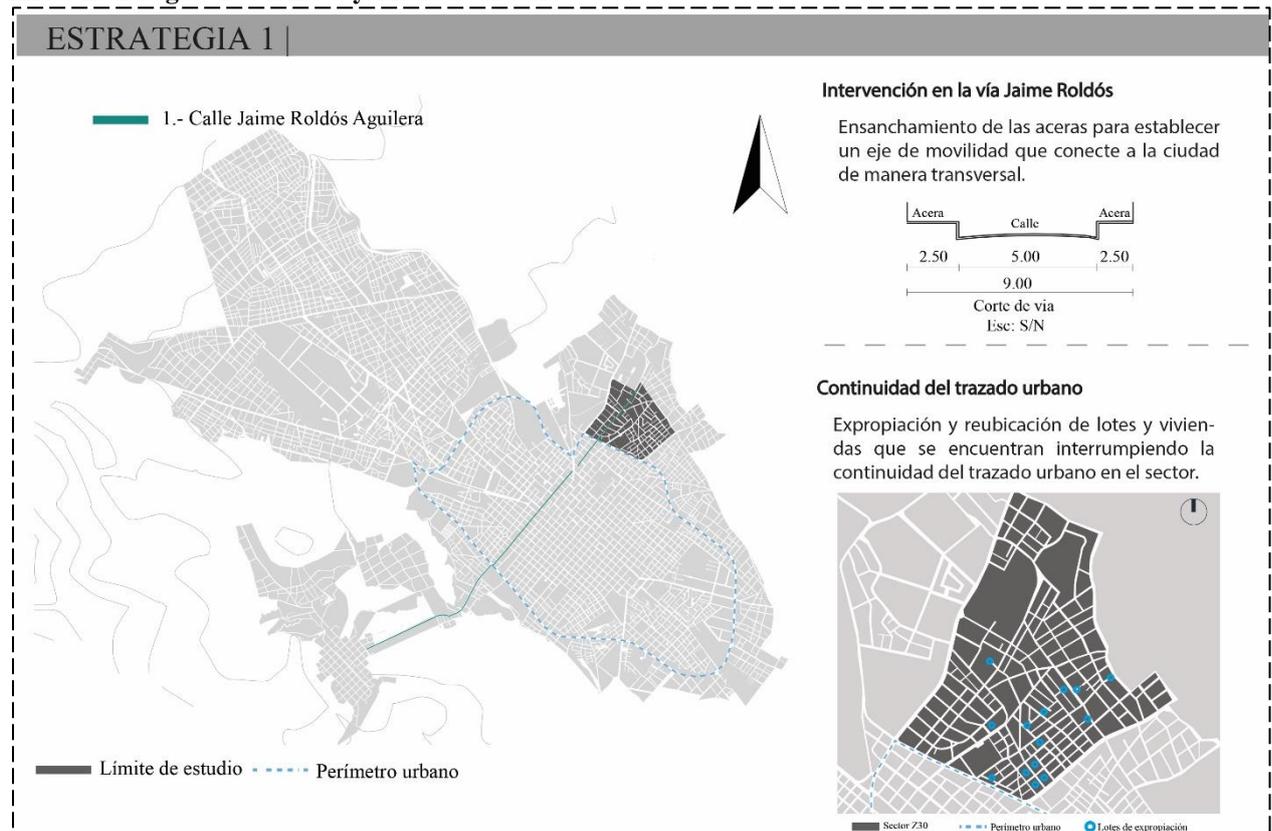
**Tabla 9**  
**Programas de vialidad y trazado del sector Z30**

Programa	Objetivo	Meta	Acción	Plazo
Intervención en la vía Jaime Roldós	Ampliar el ancho de las aceras en la vía Jaime Roldós	Conectar el sector Z30 con la parte este de la ciudad de Riobamba	Proponer el ensanchamiento de las aceras en la vía Jaime Roldós para establecer un eje de movilidad que conecte a la ciudad de manera transversal	Corto plazo
Continuidad del trazado urbano	Mejorar la continuidad del sistema vial de la zona	- Respetar los ejes viales para dar continuidad al trazado	- Reformar el código urbano de aprobación de ejes viales	- Mediano plazo
		- Abrir calles que interrumpen el trazado urbano del sector Z30	- Expropiación y reubicación de lotes y viviendas que se encuentra interrumpiendo la continuidad del trazado dentro del sector Z30	- Largo plazo

**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

**Figura 24**  
**Línea Estratégica 1: Vialidad y Trazado urbano**



**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

#### 4.4.5.2. Línea estratégica 2: equipamientos de recreación y uso comunal

##### **Objetivo estratégico:**

Intervenir en los espacios destinados para áreas verdes que no son funcionales y provocan focos de inseguridad.

##### **Meta:**

Mejorar las áreas verdes que se encuentran abandonados dentro del sector Z30 para generar una mejor calidad de vida de los habitantes.

**Tabla 10**  
**Programas de equipamientos de recreación y uso comunal**

Programa	Objetivo	Meta	Acción	Plazo
Intervención de áreas verdes y comunales	Mejorar las áreas verdes actuales y futuras que se aprueben en la municipalidad	Los habitantes del sector hagan uso de estos equipamientos de recreación y comunitarios	- Intervenir los equipamientos que se encuentran en mal estado como: Urb. Santiago, Urb. San Carlos Urb. Nuevos horizontes	- Corto plazo
			- Reubicar los espacios destinados para áreas verdes o comunales que se encuentran sin uso dentro del sector Z30	- Largo plazo
Planificación de áreas verdes	Diseñar espacios adecuados para recreación dentro la zona	Crear espacios funcionales para el desarrollo de actividades recreativas	Reformar el código urbano para que las áreas verdes sean espacios funcionales dentro de los proyectos urbanos	Mediano plazo

Fuente: (Riobamba, 2021)

Elaboración: (Balarezo & Yambay, 2021)

**Figura 25**

**Línea Estratégica 2: Equipamientos de Recreación y Uso Comunal**



Fuente: (Riobamba, 2021)

Elaboración: (Balarezo & Yambay, 2021)

**4.4.5.3. Línea estratégica 3: proyectos urbanos**

### **Objetivo estratégico:**

Reestructurar el código urbano de la ciudad de Riobamba para incentivar la creación de nuevos proyectos urbanos con un sentido comunal.

### **Meta:**

Evitar la implantación de nuevos conjuntos habitacionales de carácter privado que afectan al trazado urbano del sector Z30.

**Tabla 11**  
**Programas para proyectos urbanos**

<b>Programa</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Meta</b>	<b>Acción</b>	<b>Plazo</b>
Urbanizaciones de interés comunal	- Reformar el art 136 del libro III del código urbano de la ciudad de Riobamba	- Generar urbanizaciones que busquen el bien de la comunidad y respeten el trazado urbano	- Establecer dentro del art 136 del código urbano una sección para urbanizaciones de interés comunal	- Corto plazo
	- Fortalecer el sentido de comunidad característico del sector	- Evitar que las asociaciones pierdan fuerza dentro del sector al momento de generar nuevos proyectos urbanos	- Priorizar el proceso de aprobación tramites de este tipo de proyectos  - Beneficiar a estos proyectos con el financiamiento directo para un equipamiento comunal (casa barrial)	- Corto plazo  - Mediano plazo

**Fuente:** (Riobamba, 2021)

**Elaboración:** (Balarezo & Yambay, 2021)

## CONCLUSIONES

En la presente investigación se describe cronológicamente la evolución urbana del sector Z30 de la ciudad de Riobamba y las características que presenta su trazado urbano, en cuatro periodos a partir de la delimitación del perímetro urbano en la década de los 70. Estos periodos de crecimiento han pasado de ser de un bien comunitario, a buscar el bien individual con el periodo de urbanizaciones en donde se empieza a visualizar la irregularidad del trazado urbano y por último a privatizarse con los conjuntos residenciales que genera barreras interrumpiendo con el trazado y la conexión con la ciudad. Así mismo las características de cada proyecto urbano interpretadas dentro de la matriz de análisis muestran como el trazado del sector Z30 ha ido evolucionando y modificándose hasta establecerse a como es en la actualidad, de estos aspectos se identificaron particularidades dentro de la matriz FODA para plantear políticas de intervención enfocadas en mejorar el trazado del sector.

El caso de estudio se estableció en base a un análisis cuantitativo que evaluó a los sectores delimitados en el PUGS de la ciudad de Riobamba y que a su vez se encuentren fuera del perímetro urbano establecido en la década de los 70. Estos quince polígonos se procesaron dentro de una matriz y obteniendo una puntuación de entre uno y once, siendo el polígono Z30 el mejor valorado mostrando problemáticas como: trazado discontinuo, intersecado de los radios de acción en sus equipamientos, falta de infraestructura en la parte nororiental y cuenta con un 13% de suelo no consolidado, siendo el adecuado para la investigación de la evolución urbana de su trazado urbano.

La investigación de la evolución urbana del sector Z30 inicio con la indagación de información documental e histórica en diferentes fuentes, siendo la principal el archivo del GAD Municipal del cantón Riobamba en donde se encuentran los proyectos urbanos aprobados que conforman al sector Z30. Esta información permitió establecer un orden en base a las

fechas de aprobación y la ordenanza de cada proyecto, para posteriormente fijar grupos que identifican a cada uno, determinando que dentro del sector existe un 61% de urbanizaciones, 13% de lotizaciones, 13% propiedades horizontales y 13% de equipamientos urbanos. Estas cifras también se ven reflejas al momento de cuantificar de acuerdo a la extensión que representa el proyecto urbano con relación al área del sector Z30.

La determinación de matrices para el análisis de los proyectos establecidos en el sector Z30 permitieron identificar el proceso de cambio de la parte nororiental de la ciudad, así como de la transformación de suelo hacendatario a suelo urbano. Por otra parte, mostraron las características individuales en el trazado urbano de cada proyecto, notando así que en muchos de los casos no toman en consideración la continuidad de las vías, ya que al conjugarse unos con otros en un orden cronológico van revelando el trazado particular e irregular del sector.

La evolución urbana del sector Z30 se identificó en una línea de tiempo que marca el inicio de la expansión de la ciudad hacia el sector nororiental de Riobamba, este proceso de crecimiento se agrupa en cuatro periodos que engloban las características y años de cada uno de los proyectos urbanos analizados, evidenciando así la transformación del sector Z30 de una zona periférica a un polígono consolidado de la ciudad. Del mismo se logra identificar las características que hoy en día presenta el sector debido a los cambios y transformaciones particulares que ha sufrido a lo largo de su tiempo y que se analizan en la matriz FODA, para lograr plantear líneas estratégicas de vialidad y trazado urbano, equipamiento de recreación y uso comunal y proyectos urbanos enfocadas en mejorar el trazado urbano del sector Z30.

## **RECOMENDACIONES**

Se recomienda reestructurar el Código Urbano de la ciudad para incentivar un sistema cooperativista o comunitario que busca el bien de la colectividad. Esto generaría que los proyectos urbanos no se aislen y respeten un trazado continuo, ya que en las últimas décadas

se ha ido perdiendo debido a que los proyectos se los plantea desde un punto privado, beneficiando a los dueños de los proyectos y no como un bien para la ciudad, tal y como se evidencio dentro de esta investigación.

Se recomienda realizar investigaciones en los sectores periféricos de la ciudad de Riobamba que evidencien su proceso de crecimiento y características, para generar proyectos o estrategias que beneficien a los sectores y mejoren su trazado urbano.

Se sugiere al personal encargado de los archivos del GAD municipal un mejor manejo de los documentos, ya que muchos de las veces no se encontró información de los proyectos urbanos aprobados que están listados dentro del plano de delimitación de barrios de la ciudad de Riobamba, por lo que se tuvo que acudir a los dirigentes barriales para acceder la información faltante, obstruyendo y alargando el proceso de la investigación documental.

Se recomienda utilizar las líneas estratégicas de esta investigación para generar proyectos urbanos que apunten a mejorar el trazado del sector Z30, así como de un mejor planeamiento en las partes no consolidadas de la ciudad y que no continúen con un crecimiento desorganizado.

## REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

- Aja, M. (2013). *Análisis del espacio periurbano en la primera corona metropolitana de la Aglomeración Urbana de Málaga*.
- Arteaga, I. (2005). Revista Bitácora Urbano Territorial. *DE PERIFERIA A CIUDAD CONSOLIDADA Estrategias Para La Transformación de Zonas Urbanas Marginales*, 9, 98–111. Retrieved from <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74800909>
- Ávila, H. (2001). *Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América*. 108–127.
- Balarezo, J., & Yambay, E. (2021). *Evolucion Urbana Del Sector Z30 en la Ciudad de Riobamba*. Riobamba .
- Capel, H. (2002). *LA MORFOLOGÍA DE LAS CIUDADES I. Sociedad, cultura y paisaje urbano Colección «La estrella polar»-37*.
- Cepeda, F. (2018). *RIOBAMBA: Ciudad y Representación* (1a. Edición; Ediciones Kaustika, Ed.). Riobamba.
- Codigo Urbano de la ciudad de Riobamba. (2017). *LIBRO IV DE LAS NORMAS Y ARQUITECTURA Y COSTRUCIÓN* . Riobamba .
- Díaz, F. (2011). *riURB • Revista Iberoamericana de Urbanismo nº5 • Fernando Díaz Terreno • Los Territorios Periurbanos de Córdoba LOS TERRITORIOS PERIURBANOS DE CÓRDOBA Entre lo genérico y lo específico*.
- Ferretti, M., & Arreola, M. (2012). *Revista Electrónica Nova Scientia Del tejido urbano al tejido social: análisis de las propiedades morfológicas y funcionales From urban fabric to the social fabric: analysis of morphological and functional properties*. Mexico.

Guzmán, C. (2016). Diseño de un Mercado e Intregración de Espacios Urbanos en el Barrio La Kennd.

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2010). *METODOLOGÍA de la investigación*. Mexico.

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA No. 3445 QUE CONTIENE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. (2003). *ORDENANZA 3457* . Quito.

Ros, M., Sanz, J., & García, F. (2010). *La gestión del territorio periurbano en la huerta de Murcia Urban morphology of Spanish intermediate cities View project Transformation of traditional periurban agricultural areas View project*. Retrieved from [www.cartomur.es](http://www.cartomur.es)

Sgroi, A. (2011). *Ficha nº 19 del Taller MORFOLOGIA URBANA TALLER VERTICAL MEDA ALTAMIRANO YANTORNO Programa de investigaciones del Taller*. Retrieved from <http://www.catedu.es/webcatedu/>

Suárez, F., & Navarro, F. (2009). *EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA MORFOLOGÍA URBANA EN LOS ALTIPLANOS NORORIENTALES DE LA PROVINCIA DE GRANADA*.

Tamayo, M. (2004). *El proceso de la Investigacion Cientifica. Mario Tamayo y Tamayo. 4ta edic. 2004*.

Temes, R. (2008). *Las fuentes catastrales y la identificación de las transformaciones en los tejidos urbanos*. 55–78.

Vinueza, J. (2018). *Ciudad de Riobamba y Acción Cooperativa, por el acceso al suelo y vivienda, Período 1970 – 1990*. Quito.

# ANEXO 1: PRESELECCIÓN DE POLÍGONOS DE ESTUDIO

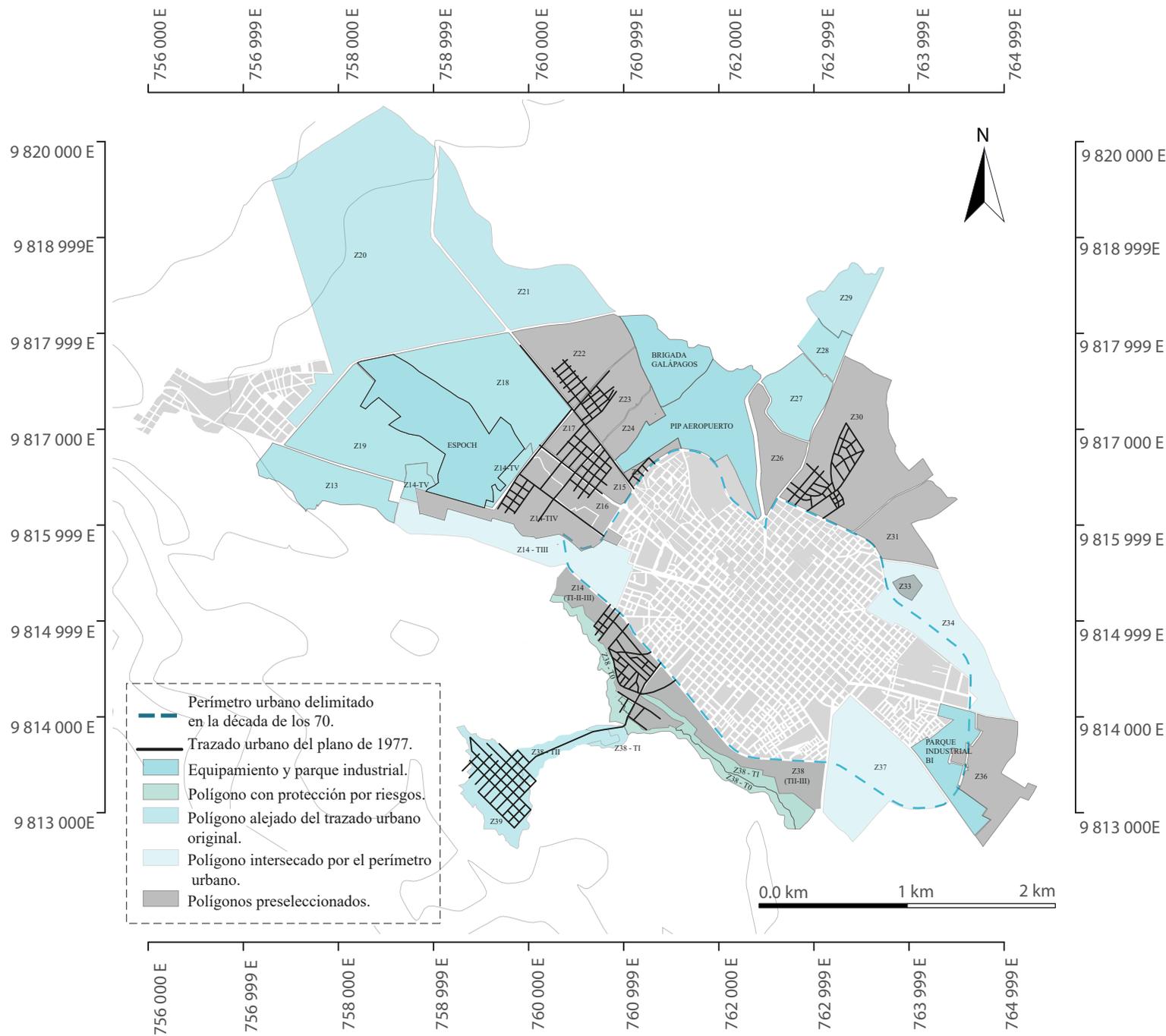


Figura 1: Plano de la selección de polígono.

Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano de pavimentación de Riobamba de 1977 y el PUGS.

**Delimitación del perímetro urbano 1977.-** Al sobreponer los planos se identifica un límite urbano conformado por la Av. Circunvalación, así como las zonas periféricas en la ciudad durante esa época.

**Trazado de las periferias establecidas en la década de los 70.-** Se logra observar en el trazado de las primeras zonas periféricas de la ciudad que forman el trazado actual de determinados polígonos establecidos en el PUGS.

**Equipamientos y Parque industrial .-** De acuerdo con el PUGS del 2017, existen polígonos de propiedad pública o privada y que su perímetro encierra un equipamiento urbano. Por lo que son excluidos al momento de justificar el caso de estudio para esta investigación. Estos polígonos son: BRIGADA GALÁPAGOS, PIP AEROPUERTO, ESPOCH y PARQUE INDUSTRIAL.

**Protección por riesgos.-** Otros polígonos que no son considerados para este estudio son Z38(T0-TI), ya que dentro del PUGS poseen una protección de riesgos naturales. Esta fuente de área natural es el Río Chibunga y sus laderas.

**Polígonos intersecados por el perímetro urbano de 1977.-** Así mismo quedan excluidos los polígonos intersecados por el perímetro urbano, ya que su trazado forma parte del tejido original de la ciudad como también del establecido en las zonas periféricas de la década de los 70.

**Polígonos preseleccionados.-** Finalmente los polígonos que pasan a ser analizados en la matriz de valoración son los que: a) Se encuentren colindantes y no sean intersecados por el perímetro urbano de 1977. b) Su perímetro no encierre un equipamiento urbano privado o público. c) Tengan una conexión con el trazado antiguo de la ciudad.

# ANEXO 2: VALORACIÓN DE LOS POLÍGONOS PRESELECCIONADOS

## INVESTIGACIÓN PREVIA DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN LAS ZONAS PERIFÉRICAS DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA.

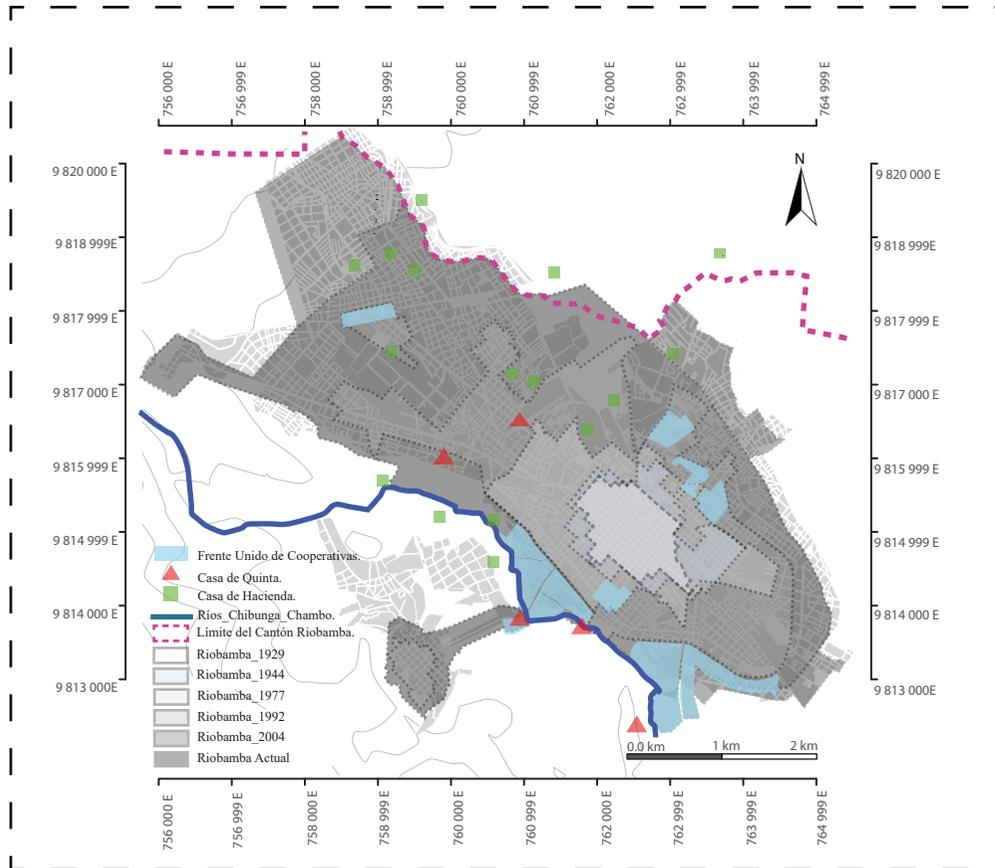


Figura 2: Mapa de la evolución urbana de Riobamba, su condición hacendaria y la presencia del Frente Unido de Cooperativas en el territorio periférico.

Fuente: Vinueza (2018).

### - Ciudad de Riobamba y Acción Cooperativa, por el acceso al suelo y vivienda Periodo 1970-1990.

La investigación realizada por Vinueza (2018), aborda el tema de la acción cooperativista como un fenómeno que interviene en el crecimiento urbano de la ciudad, enfocándose en un periodo de tiempo entre 1970 - 1990. Durante este lapso de tiempo se conforman doce cooperativas de vivienda, que con el apoyo de diferentes entidades públicas como privadas logran convertirse en un modelo a seguir para la ciudadanía, en especial para los habitantes que buscan la oportunidad de poder acceder al suelo para edificar sus viviendas. Mediante este estudio realizado en las periferias de la ciudad, se puede identificar los primeros asentamientos urbanos que transforman el trazado urbano antiguo de la ciudad y como se empieza a distorsionar a medida que se aleja de este. Siendo así una información valiosa y punto de partida para la presente investigación.

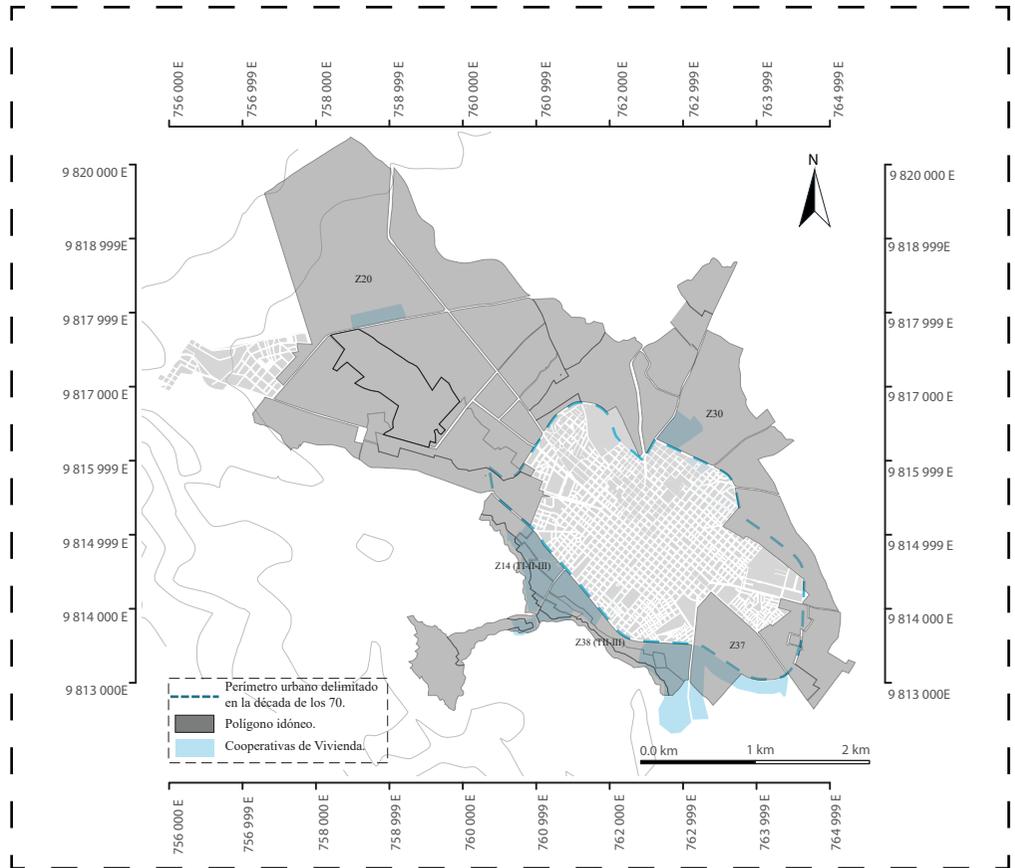


Figura 3: Cooperativas de vivienda establecidas entre los años 1970 a 1990.

Fuente: Elaboración propia 2021, en base al estudio realizado por Vinueza (2018).

### - Cooperativas de viviendas dentro de un polígono idóneo.

Una vez seleccionados los polígonos, se procede a identificar las cooperativas de vivienda que están ubicadas dentro de estos, con el fin de darle una puntuación en base a la matriz de valoración del polígono de estudio. De los veinte y cuatro polígonos preseleccionados solo tres son afectados por estas cooperativas de vivienda que son: Z14 (TI-II-III); Z38 (TII-III); y Z30. Cabe recalcar que, tanto el polígono Z20 y Z37 no se los considera como alternativas de estudio a pesar de que cuentan con una cooperativa de vivienda dentro de su perímetro, esto debido a que en la preselección de polígonos ya fueron excluidos por no cumplir una o más características para ser elegidos como caso de estudio para esta investigación.

# POLÍGONO Z3

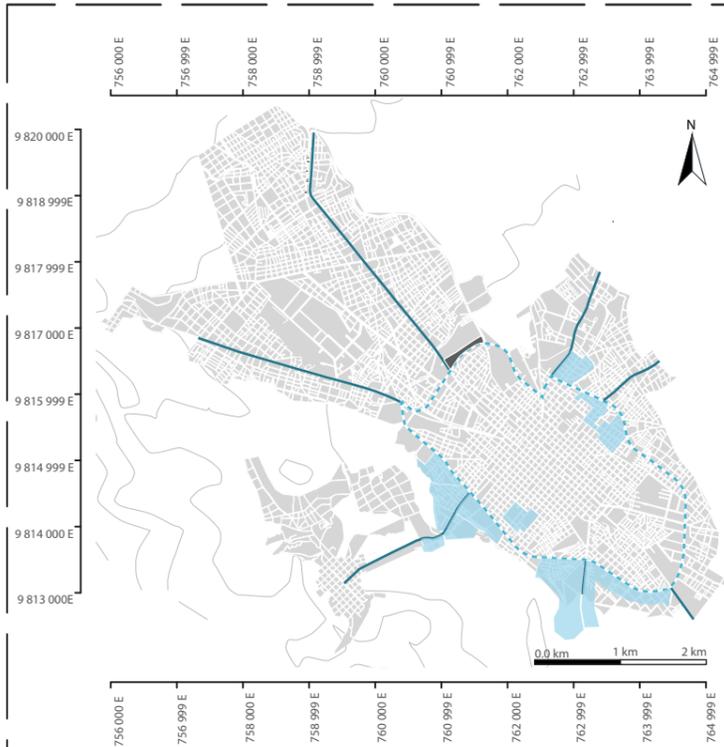
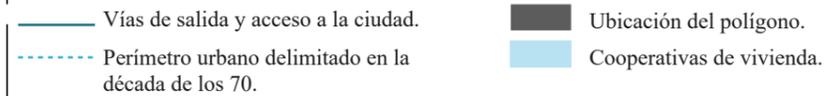


Figura 4: Ubicación del polígono Z3.  
Fuente: Elaboración propia 2021.



## 1. Cooperativas de vivienda.

En el estudio realizado por Vinuesa (2018), el polígono Z3 no posee dentro de su perímetro una cooperativa de vivienda que intervenga en el crecimiento de la ciudad durante los años 1970 a 1990.

[Puntuación: 0]

## 2. Ubicación colindante al perímetro urbano.

El polígono Z3 se encuentra fuera del perímetro urbano y está delimitado por los siguientes linderos: al norte el Aeropuerto de la ciudad, al sur la Av. La Prensa, al este la prolongación de la Av. Gonzalo Dávalos y al oeste la Av. Lizarzaburo. Al estar delimitado por un lindero que forma parte del perímetro urbano de la ciudad cumple con una de las características para ser considerado como caso de estudio.

[Puntuación: 1]

## 3. Vías de acceso a la ciudad.

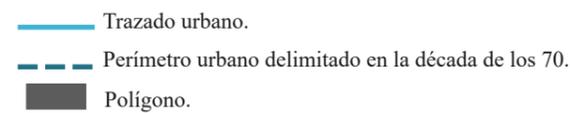
El perímetro del polígono Z3 está delimitado por la Av. Lizarzaburo que es una vía expresa que permite el acceso y salida de la ciudad, ya que esta se enlaza a la vía E35 que conecta el norte del país con Riobamba. Por lo que el polígono cumple una característica más de la matriz de valoración propuesta en este estudio.

[Puntuación: 1]

## 4. Conexión con el trazado de la ciudad antigua.



Figura 5: Conexión del trazado urbano del polígono Z3.  
Fuente: Elaboración propia 2021.



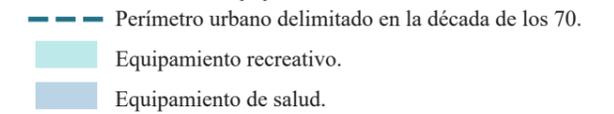
El trazado urbano del polígono Z3 no tiene una conexión con el damero establecido dentro del perímetro urbano, ya que su trazado vial no es una prolongación que se conecte con dicho damero. A la vez, al ser un polígono pequeño su trazado urbano no se ve afectado a gran escala. Es así que esta característica no lo favorece para ser analizado en la siguiente etapa de esta investigación.

[Puntuación: 0]

- 5. Diversidad de equipamientos.
- 6. Equipamiento de educación superior.
- 7. Intersección de radios de influencia de equipamientos.



Figura 6: Equipamientos y radios de acción del polígono Z3.  
Fuente: Elaboración propia 2021.



El polígono Z3 no cuenta con más de dos equipamientos del mismo tipo por tal razón no existe la intersección de sus radios de influencia. A la vez, este polígono cuenta con dos tipos de equipamientos urbanos que son: salud y recreativo - deportes, que por el diámetro de sus radios de influencia si se logran intersecan, pero al no ser del mismo tipo de equipamiento urbano no cumple con las tres características de este punto, ya que tampoco cuenta con un equipamiento de educación superior.

[Puntuación: 0]

## 8. Porcentaje de suelo no consolidado.



Figura 7: Suelo consolidado del polígono Z3.  
Fuente: Elaboración propia 2021.



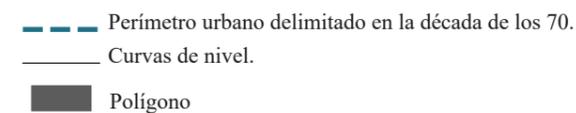
El porcentaje del suelo consolidado del polígono Z3 es del 100% de un área total de 6.49 ha, esto debido a que cuenta con: manzanas definidas y edificaciones, trazado vial completo, sistema de red de agua potable y alcantarillado que se extiende por todo el polígono y equipamientos urbanos. Por lo que al no contar con más del 10% de suelo no consolidado no cumple con una característica de la matriz de valoración.

[Puntuación: 0]

## 9. Topografía irregular.



Figura 8: Topografía del polígono Z3.  
Fuente: Elaboración propia 2021.



La topografía en el polígono Z3 es regular y no presenta ningún tipo de accidente topográfico que modifique su trazado urbano. Por lo que no accedería a ser seleccionado para la siguiente etapa de este estudio.

[Puntuación: 0]

## 10. Infraestructura de agua potable y alcantarillado.

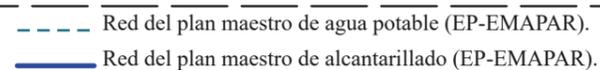
La red de alcantarillado y agua potable se extiende por todo el polígono Z3, esto se puede observar mediante el plan maestro de agua potable y alcantarillado del EP-EMAPAR. Es así que el polígono pierde un punto en la matriz de valoración ya que la infraestructura no puede modificar su trazado urbano al poseer manzanas definidas.

[Puntuación: 0]

Orto-fotografía aérea del polígono Z3.



Figura 9: Red de agua potable y alcantarillado del polígono Z3.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plan maestro del EP-EMAPAR.



## 11. Áreas de fuentes naturales.

El polígono Z3 si dispone de un área de fuentes naturales que se encuentra a lo largo de la calle Santos Leopoldo Cabezas, la cual es una derivación del canal de riego del aeropuerto.

[Puntuación: 1]

P1. Calle Santos Leopoldo Cabezas.



Figura 10: Acequia ubicada a lo largo de la calle Santos Leopoldo Cabezas.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

# POLÍGONO Z14 (TI-II-III)

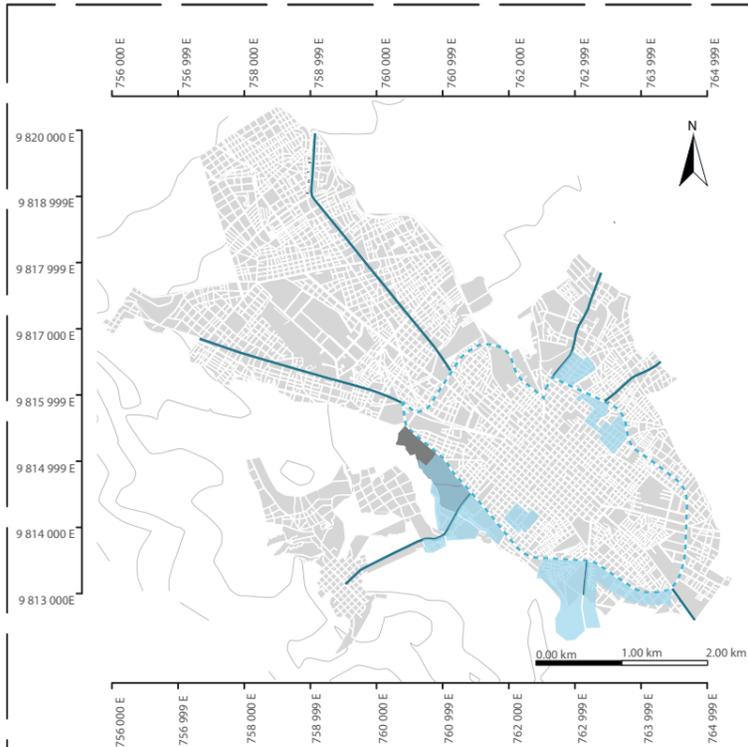


Figura 11: Ubicación del polígono Z14 (TI-II-III).  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Vías de salida y acceso a la ciudad.
- Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Ubicación del polígono.
- Cooperativas de vivienda.

## 1. Cooperativas de vivienda.

En el estudio realizado por Vinueza (2011), el polígono Z14 (TI-II-III) posee dentro de su perímetro una cooperativa de vivienda que a intervenido en el crecimiento de la ciudad durante los años 1970 a 1990. Por lo que se calificaría para ser el caso de estudio.

[Puntuación: 1]

## 2. Ubicación colindante al perímetro urbano.

El polígono Z14 (TI-II-III) se encuentra fuera del perímetro urbano y está delimitado por los siguientes linderos: al norte Av. Nueve de Octubre, al sur el Río Chibunga, al este con la Av. Atahualpa, y al oeste calle S/N. Al estar delimitado por un lindero que forma parte del perímetro urbano de la ciudad cumple con una de las características para ser considerado como caso de estudio.

[Puntuación: 1]

## 3. Vías de salida y acceso a la ciudad.

El perímetro del polígono Z14 (TI-II-III) está delimitado por la vía expresa Av. Atahualpa, que a su vez permite el acceso y salida de la ciudad ya que esta vía conecta con la parroquia urbana Yaruquies. Por lo que el polígono cumple una característica más de la matriz de valoración propuesta en este estudio.

[Puntuación: 1]

## 8. Porcentaje de suelo no consolidado.



Figura 14: Suelo consolidado del polígono Z14 (TI-II-III).  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Suelo consolidado.

El polígono Z14 (TI-II-III) tiene un área total de 45.70 ha, de este total 42.68 ha es suelo consolidado representando el 83%. El suelo no consolidado representa el 7% restante con un área de 3.02 ha. En base al porcentaje mayor al 10% propuesto en la matriz de valoración, el polígono no puntúa en esta característica.

[Puntuación: 0]

## 9. Topografía irregular.



Figura 15: Topografía del polígono Z14 (TI-II-III).  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Curvas de nivel.
- Polígono.

La topografía en el polígono Z14 (TI-II-III) es regular y no presenta un accidente topográfico significativo que modifique su trazado urbano. Por lo que no obtiene una puntuación dentro de la matriz de valoración.

[Puntuación: 0]

## 4. Conexión con el trazado dentro del perímetro urbano.



Figura 12: Conexión del trazado urbano del polígono Z14 (TI-II-III).  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Trazado urbano.
- Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Polígono.

El trazado urbano del polígono Z14 (TI-II-III) no tiene una conexión con el damero establecido dentro del perímetro urbano ya que su trazado vial no posee una prolongación que se conecte con dicho damero. Es así que su trazado urbano se ve afectado a gran escala, debido a la configuración de sus manzanas que es irregular. Esta características no favorece para ser analizado en la siguiente etapa de esta investigación.

[Puntuación: 0]

## 10. Infraestructura de agua potable y alcantarillado.

La red de alcantarillado y agua potable se extiende por todo el polígono Z14 (TI-II-III), esto se puede observar mediante el plan maestro de agua potable y alcantarillado del EP-EMAPAR, es así que el polígono pierde un punto en la matriz de selección ya que la infraestructura no puede modificar su trazado urbano al ya poseer manzanas definidas.

[Puntuación: 0]

### Orto-fotografía aérea del polígono Z14 (TI-II-III).



Figura 16: Red de agua potable y alcantarillado del polígono Z14 (TI-II-III).  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plan maestro del EP-EMAPAR.

- Red del plan maestro de agua potable (EP-EMAPAR).
- Red del plan maestro de alcantarillado (EP-EMAPAR).

- 5. Equipamientos.
- 6. Equipamiento de educación superior.
- 7. Intersección de radios de influencia de equipamientos.

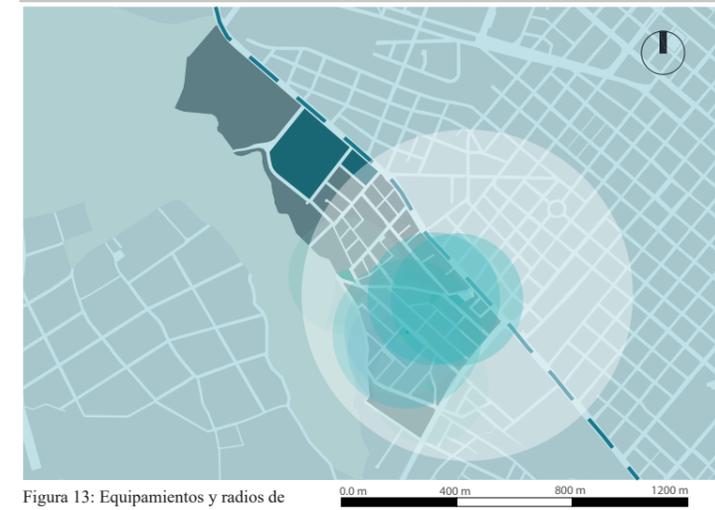


Figura 13: Equipamientos y radios de acción del polígono Z14 (TI-II-III).  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Equipamiento Seguridad.
- Equipamiento Administrativo.
- Equipamiento Educación.
- Equipamiento Recreativo.
- Equipamiento Religioso.

El polígono Z14 (TI-II-III) cuenta con cinco tipos de equipamientos urbanos que son: recreativo, educación, seguridad, administrativo y religioso. También se puede observar que los radios de acción de los equipamientos de recreación se intersecan entre si ya que el polígono cuenta con más de cuatro equipamientos de este tipo. Por otro lado no cuenta con un equipamiento de educación superior logrando así cumplir con dos de tres características en la matriz de valoración.

[Puntuación: 2]

## 11. Áreas de fuentes naturales.

El polígono Z14 (TI-II-III) si dispone de un área de fuente natural, ya que el río Chibunga lindera con el polígono. Es así que obtiene una puntuación dentro de la matriz de valoración.

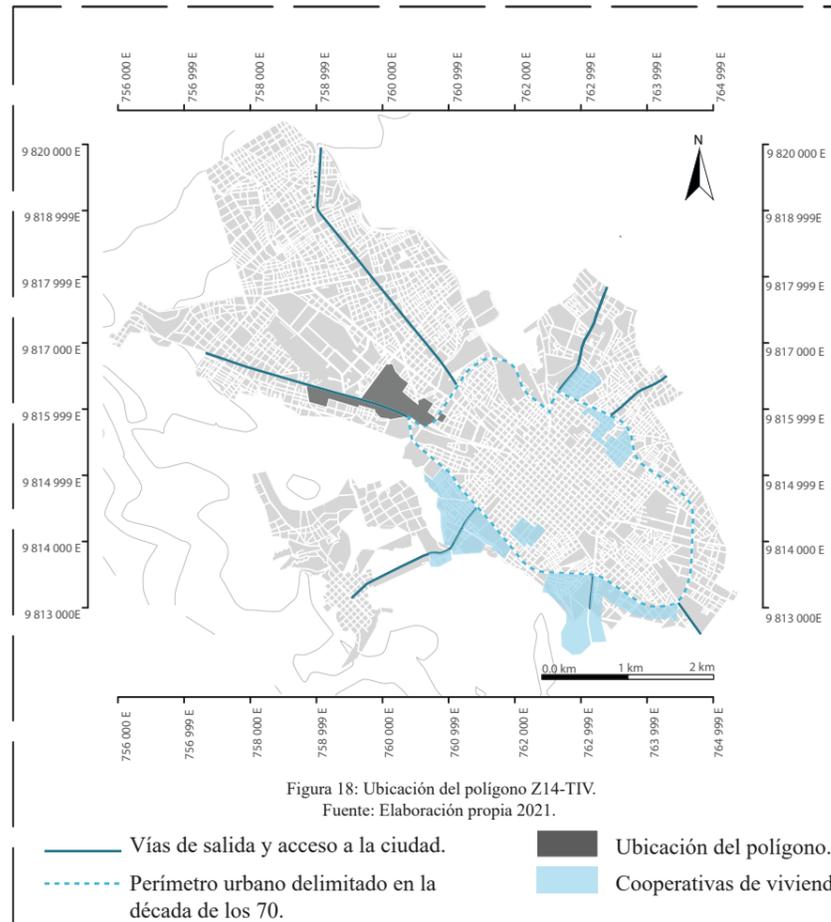
[Puntuación: 1]

### P1. Fotografía del sector.



Figura 17: Río Chibunga, lindero del polígono Z14 (TI-II-III).  
Fuente: Elaboración propia 2021.

# POLÍGONO Z14-TIV



## 1. Cooperativas de vivienda.

En el estudio realizado por Vinuesa (2018), el polígono Z14-TIV no posee dentro de su perímetro una cooperativa de vivienda que intervenga en el crecimiento de la ciudad durante los años 1970 a 1990. Por lo que no calificaría para ser el caso de estudio.

[Puntuación: 0]

## 2. Ubicación colindante al perímetro urbano.

El polígono Z14-TIV se encuentra fuera del perímetro urbano y está delimitado por los siguientes linderos: al norte Av. Pedro Vicente Maldonado, Saint Amand Montrond y Milton Reyes, al sur con Antonio Ante, Manuel Aguilar y Diego Rodríguez, al este con la Av. La Prensa, y al oeste José Antonio de Rocha. Al estar delimitado por un linderos que forma parte del perímetro urbano de la ciudad cumple con una de las características de la matriz de valoración.

[Puntuación: 1]

## 3. Vías de salida y acceso a la ciudad.

El perímetro del polígono Z14-TIV está delimitado por la Av. Pedro Vicente Maldonado que es una vía expresa, a la vez permite el acceso y salida de la ciudad, debido a que esta vía se enlaza a la vía E35 que conecta el norte del país con Riobamba. Por lo que el polígono cumple una característica más de la matriz de valoración propuesta en este estudio.

[Puntuación: 1]

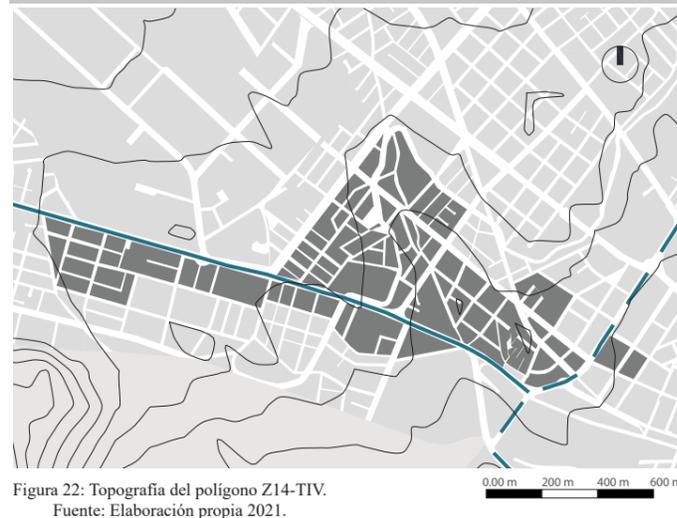
## 8. Porcentaje de suelo no consolidado.



El polígono Z14-TIV tiene un área total de 68.38 ha, de este total 58.67 ha es suelo consolidado representando el 86%. El suelo no consolidado representa el 14% restante con un área de 9.71 ha. En base al porcentaje mayor al 10% propuesto en la matriz de valoración, el polígono puntúa en esta característica.

[Puntuación: 1]

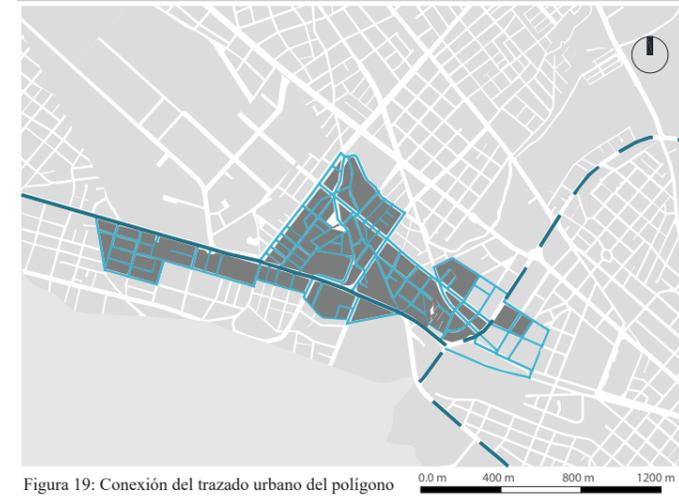
## 9. Topografía irregular.



La topografía en el polígono Z14-TIV es regular y no presenta ningún tipo de accidente topográfico que modifique su trazado urbano. Por lo que no accedería a ser seleccionado para la siguiente etapa de este estudio.

[Puntuación: 0]

## 4. Conexión con el trazado dentro del perímetro urbano.



El trazado urbano del polígono Z14-TIV no tiene una conexión clara con el damero establecido dentro del perímetro urbano ya que parte de su trazado vial no es una prolongación que se conecte con dicho damero. Pero a su vez al ser un polígono irregular su trazado urbano se ve afectado a gran escala. Es así que esta característica no lo favorece para ser analizado en la siguiente etapa de esta investigación.

[Puntuación: 0]

## 10. Infraestructura de agua potable y alcantarillado.

La red de alcantarillado y agua potable se extiende por todo el polígono Z14-TIV, esto se puede observar mediante el plan maestro de agua potable y alcantarillado del EP-EMAPAR, es así que el polígono pierde un punto en la matriz de selección ya que la infraestructura no puede modificar su trazado urbano al ya poseer manzanas definidas.

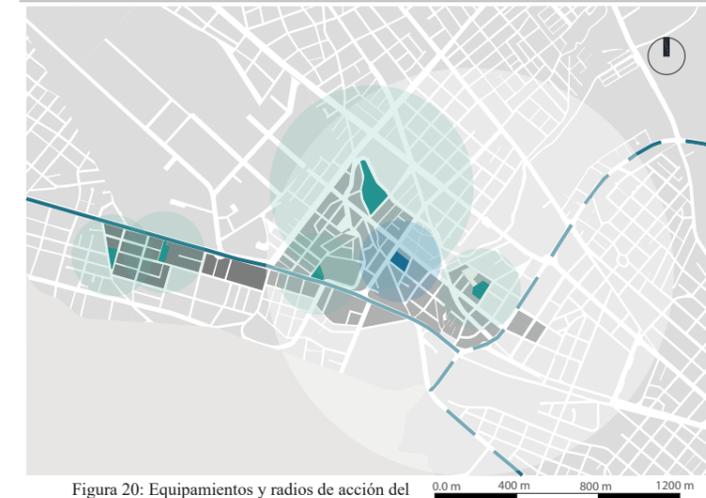
[Puntuación: 0]



Figura 23: Red de agua potable y alcantarillado del polígono Z14-TIV.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plan maestro del EP-EMAPAR.

- Red del plan maestro de agua potable (EP-EMAPAR).
- Red del plan maestro de alcantarillado (EP-EMAPAR).

## 5. Equipamientos. 6. Equipamiento de educación superior. 7. Intersección de radios de influencia de equipamientos.



El polígono Z14-TIV cuenta con tres tipos de equipamientos urbanos que son: recreativo, religioso y educación, a la vez no se puede observar más de dos equipamientos del mismo tipo por lo que sus radios de acción no se intersecan entre sí. En cuanto al equipamiento de educación superior no existe dentro de su perímetro, es así que no cumple con tres características más de la matriz de valoración.

[Puntuación: 0]

## 11. Áreas de fuentes naturales.

El polígono Z14-TIV sí dispone de un área de fuentes naturales como es el canal de riego que abastece a las áreas de producción agrícolas ubicadas fuera del perímetro urbano, es así que cumple con una de las características de la matriz de valoración.

[Puntuación: 1]

### P1. Fuente de área natural (Canal de Riego).

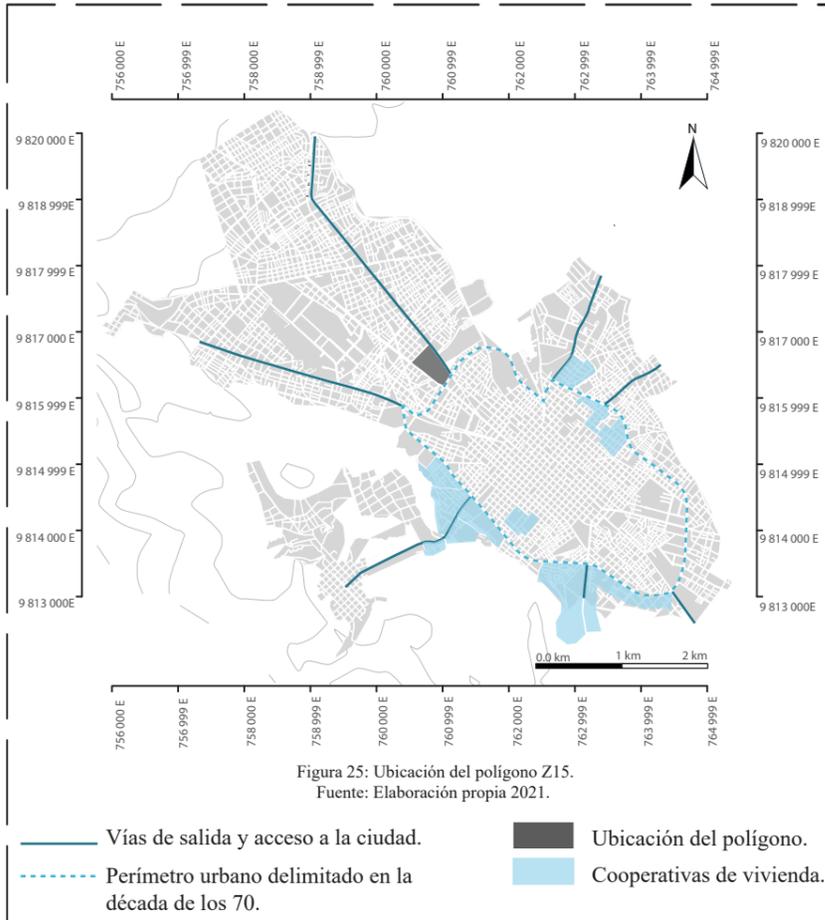


Figura 24: Canal de riego en la Av. Pedro Vicente Maldonado.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

**TOTAL : 04/11**

**LÁM. 5**

# POLÍGONO Z15



## 1. Cooperativas de vivienda.

En el estudio realizado por Vinuesa (2018), el polígono Z15 no posee dentro de su perímetro una cooperativa de vivienda que intervenga en el crecimiento de la ciudad durante los años 1970 a 1990. Por lo que no calificaría para ser el caso de estudio. [Puntuación: 0]

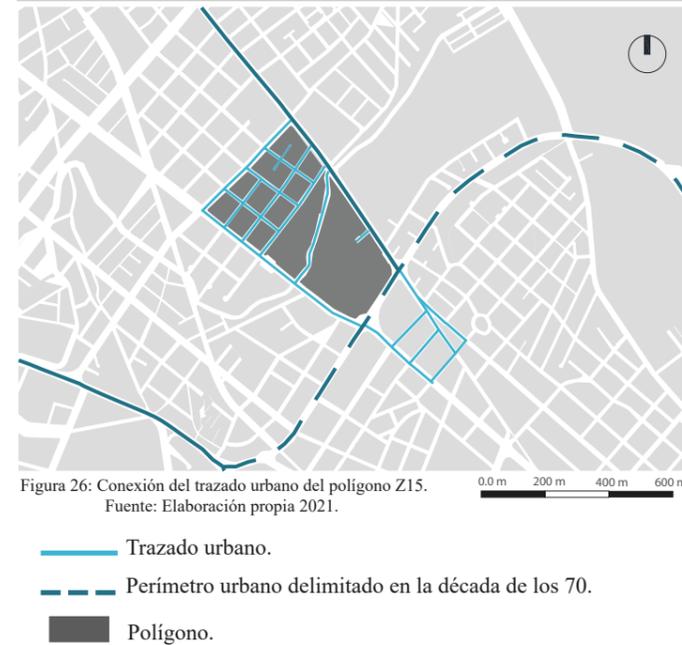
## 2. Ubicación colindante al perímetro urbano.

El polígono Z15 se encuentra fuera del perímetro urbano y está delimitado por los siguientes linderos: al norte Av. Saint Amand Montrond, al sur Av. La Prensa, al este Av. Lizarzaburo, y al oeste con la Av. Canónigo Ramos. Al estar delimitado por un lindero que forma parte del perímetro urbano de la ciudad cumple con una de las características para ser considerado como caso de estudio. [Puntuación: 1]

## 3. Vías de salida y acceso a la ciudad.

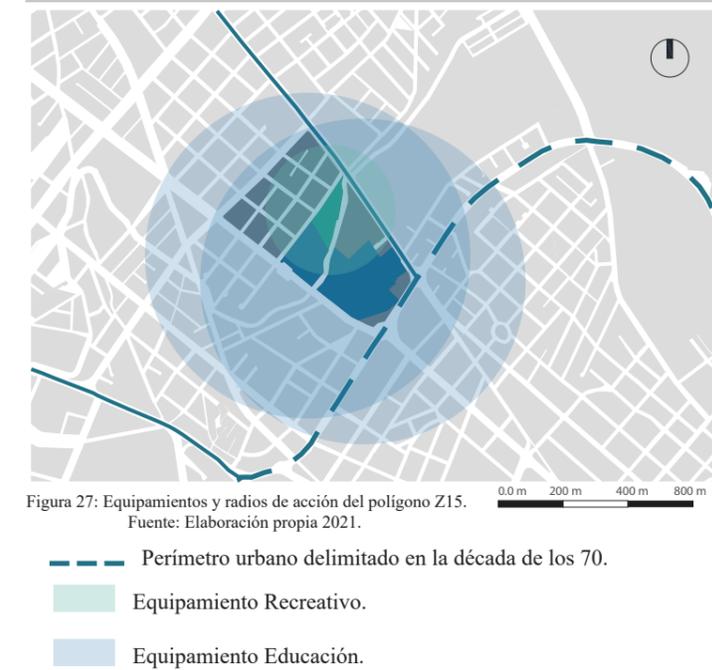
El perímetro del polígono Z15 está delimitado por la Av. Lizarzaburo que es una vía expresa y a su vez permite el acceso y salida de la ciudad ya que se enlaza a la vía E35 que conecta el norte del país con Riobamba. Por lo que el polígono cumple una característica más de la matriz de valoración propuesta es este estudio. [Puntuación: 1]

## 4. Conexión con el trazado dentro del perímetro urbano.



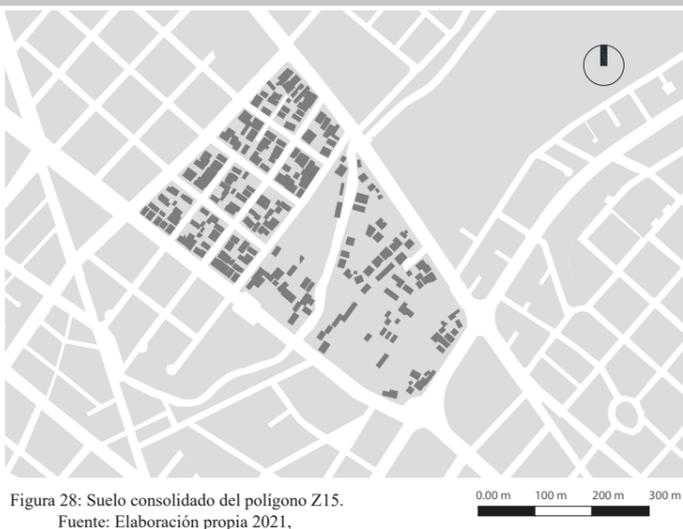
El trazado urbano del polígono Z15 tiene una conexión con el damero establecido dentro del perímetro urbano ya que su trazado vial es una prolongación de las vías que forman parte del damero y configuran en su gran mayoría manzanas regulares. Es así que su trazado urbano no se ve afectado a gran escala, por lo que esta característica es favorable para ser analizado en la siguiente etapa de esta investigación. [Puntuación: 1]

## 5. Equipamientos. 6. Equipamiento de educación superior. 7. Intersección de radios de influencia de equipamientos.



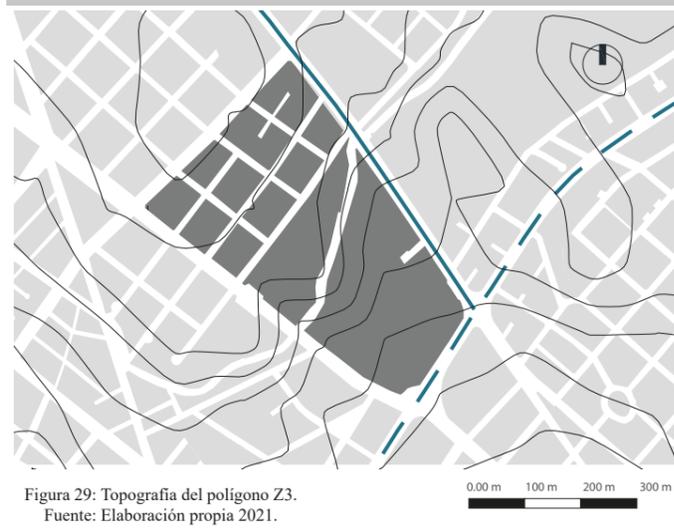
El polígono Z15 cuenta con dos tipos de equipamientos urbanos como: educación y recreativo. En los casos de educación sus radios de influencia se intersecan entre si ya que dentro del polígono se encuentran dos del mismo tipo, finalmente no se puede observar la existencia de un equipamiento de educación superior. Por lo que no cumple tres características más dentro de la matriz de valoración. [Puntuación: 0]

## 8. Porcentaje de suelo no consolidado.



El polígono Z15 tiene un área total de 16.59 ha, de este total 16.54 ha es suelo consolidado representando el 100%. El suelo no consolidado representa el 0% restante con un área de 0.05 ha. En base al porcentaje mayor al 10% propuesto en la matriz de valoración, el polígono no puntúa en esta característica. [Puntuación: 0]

## 9. Topografía irregular.



La topografía en el polígono Z15 es irregular pero constante y a su vez no interfiere en la configuración de su trazado urbano, por lo que en esta característica pierde un punto dentro de la matriz de valoración. [Puntuación: 0]

## 10. Infraestructura agua potable y alcantarillado.

La red de alcantarillado y agua potable se extiende por todo el polígono Z15, esto se puede observar mediante el plan maestro de agua potable y alcantarillado del EP-EMAPAR. Es así que el polígono pierde un punto en la matriz de valoración ya que la infraestructura no puede modificar su trazado urbano al ya poseer manzanas definidas. [Puntuación: 0]

### Orto-fotografía aérea del polígono Z15.



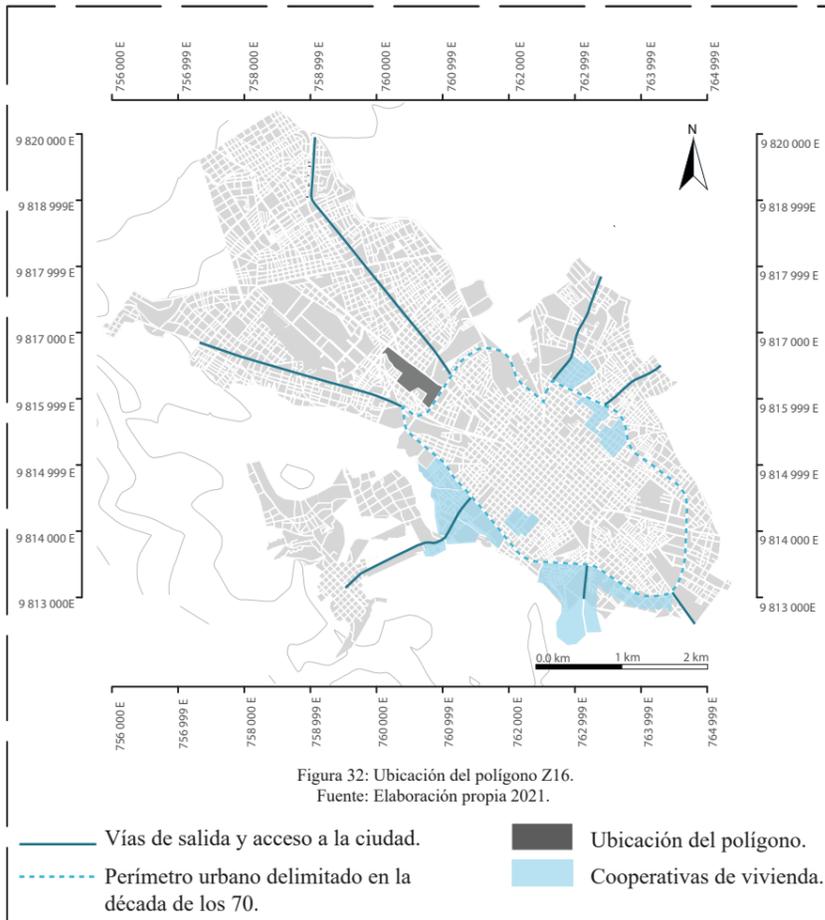
## 11. Áreas de fuentes naturales.

El polígono Z15 si dispone de un área de fuentes naturales como es el canal de riego, este abastece a las áreas de producción agrícolas ubicadas fuera del perímetro urbano. Es así que cumple con una de las características de la matriz de valoración. [Puntuación: 1]

### P1. Fuente de área natural (Canal de Riego).



# POLÍGONO Z16



## 1. Cooperativas de vivienda.

En el estudio realizado por Vinuesa (2018), el polígono Z16 no posee dentro de su perímetro una cooperativa de vivienda que intervenga en el crecimiento de la ciudad durante los años 1970 a 1990. Por lo que no calificaría para ser el caso de estudio.

[Puntuación: 0]

## 2. Ubicación colindante al perímetro urbano.

El polígono Z16 se encuentra fuera del perímetro urbano y está delimitado por los siguientes linderos: al norte Av. Canónigo Ramos, al sur Av. Milton Reyes, al este con la Av. La Prensa, y al oeste con la Av. Once de Noviembre. Al estar delimitado por un lindero que forma parte del perímetro urbano de la ciudad cumple con una de las características para ser considerado como caso de estudio.

[Puntuación: 1]

## 3. Vías de salida y acceso a la ciudad.

El perímetro del polígono Z16 no está delimitado por una vía que permita el acceso y salida de la ciudad de Riobamba. Por lo que no cumple con una de las características de la matriz de valoración propuesta en este estudio.

[Puntuación: 0]

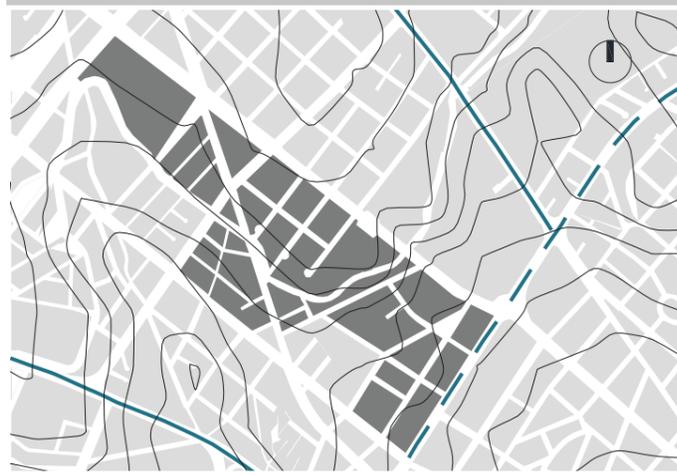
## 8. Porcentaje de suelo no consolidado.



El polígono Z16 tiene un área total de 24.44 ha, de este total 23.91 ha es suelo consolidado representando el 98%. El suelo no consolidado representa el 2% restante con un área de 0.52 ha. En base al porcentaje mayor al 10% propuesto en la matriz de valoración, el polígono no puntúa en esta característica.

[Puntuación: 0]

## 9. Topografía irregular.



La topografía en el polígono Z16 es regular ya que no presenta ningún tipo de accidente topográfico que modifique su trazado urbano. Por lo que no puede ser seleccionado para realizar un análisis más profundo en la siguiente etapa de esta investigación.

[Puntuación: 0]

## 4. Conexión con el trazado dentro del perímetro urbano.



Figura 33: Conexión del trazado urbano del polígono Z16.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

El trazado urbano del polígono Z16 presenta una leve conexión con el damero establecido dentro del perímetro urbano, debido a que las Av. Canónigo Ramos y Av. Milton Reyes son una prolongación directa de vías que forman parte del damero. El resto de su trazado vial no tiene conexión alguna con dicho damero, es así que en este apartado no cumple con la característica de selección para poder tomarlo en cuenta para la siguiente etapa de esta investigación.

[Puntuación: 0]

## 10. Infraestructura de agua potable y alcantarillado.

La red de alcantarillado y agua potable se extiende por todo el polígono Z16, esto se puede observar mediante el plan maestro de agua potable y alcantarillado del EP-EMAPAR. Es así que el polígono pierde un punto en la matriz de selección ya que la infraestructura no puede modificar su trazado urbano al poseer manzanas definidas.

[Puntuación: 1]

Orto-fotografía aérea del polígono Z16.



Figura 37: Red de agua potable y alcantarillado del polígono Z16.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plan maestro del EP-EMAPAR.

## 5. Equipamientos.

### 6. Equipamiento de educación superior.

### 7. Intersección de radios de influencia de equipamientos.

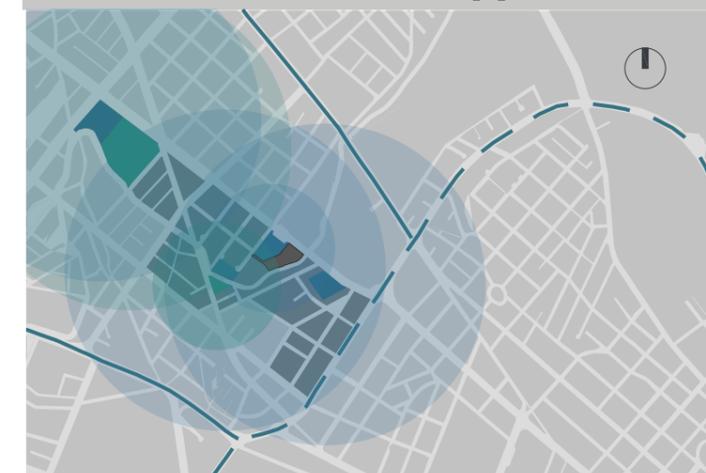


Figura 34: Equipamientos y radios de acción del polígono Z16.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

El polígono Z16 cuenta con tres tipos de equipamientos urbanos los cuales son: educación, recreativo y administrativo. De estos, solo los equipamientos de educación llegan a intersecar sus radios de acción, por lo que cumple con una característica de la matriz de valoración. Finalmente pierde un punto más al no contar con un equipamiento de educación superior.

[Puntuación: 1]

## 11. Áreas de fuentes naturales.

El polígono Z16 si dispone de un área de fuentes naturales como es el canal de riego que abastece a las áreas de producción agrícolas ubicadas fuera del perímetro urbano. Es así que cumple con una de las características de la matriz de valoración.

[Puntuación: 1]

P1. Fuente de área natural (Canal de Riego).



Figura 38: Canal de riego ubicado en la Av. Saint Amand Montrond.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

**TOTAL : 4/11**

**LÁM. 7**

# POLÍGONO Z17

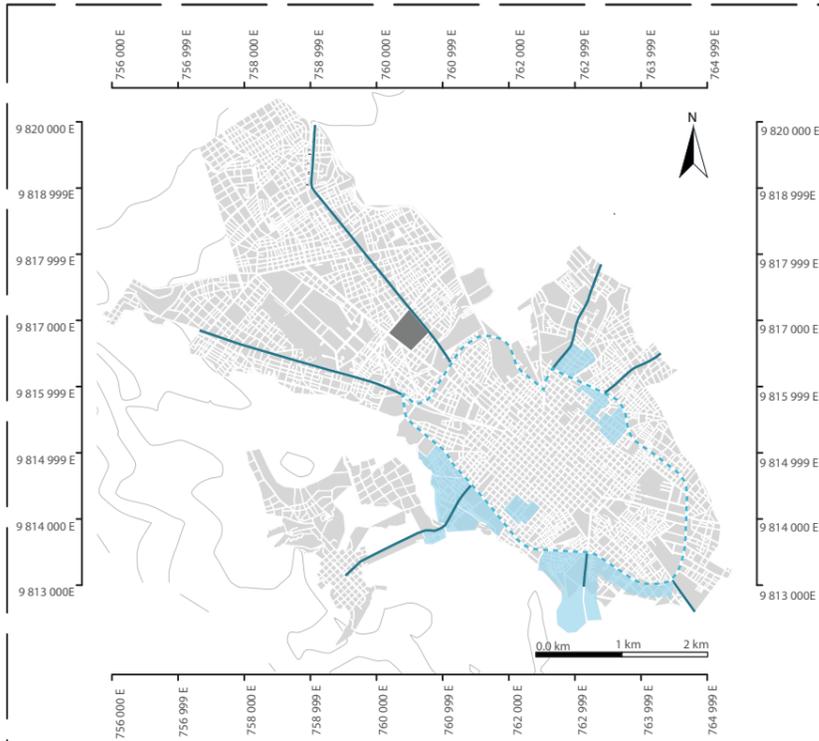


Figura 39: Ubicación del polígono Z17.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Vías de salida y acceso a la ciudad.
- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Ubicación del polígono.
- Cooperativas de vivienda.

## 1. Cooperativas de vivienda.

En el estudio realizado por Vinuesa (2018), el polígono Z17 no posee dentro de su perímetro una cooperativa de vivienda que intervenga en el crecimiento de la ciudad durante los años 1970 a 1990. Por lo que no calificaría para ser el caso de estudio. [Puntuación: 0]

## 2. Ubicación colindante al perímetro urbano.

El polígono Z17 se encuentra fuera del perímetro urbano y está delimitado por los siguientes linderos: al norte Av. Lizarzaburo, al sur Av. Canónigo Ramos, al este Av. Saint Amand Montrond, y al oeste con la Av. Once de Noviembre. Al no estar delimitado por un lindero que forma parte del perímetro urbano de la ciudad no cumple con una de las características para ser considerado como caso de estudio. [Puntuación: 0]

## 3. Vías de salida y acceso a la ciudad.

El perímetro del polígono Z17 está delimitado por la Av. Lizarzaburo que es una vía expresa, a la vez permite el acceso y salida de la ciudad ya que esta se enlaza a la vía E35 que conecta el norte del país con Riobamba. Por lo que el polígono cumple una característica más de la matriz de valoración propuesta en este estudio. [Puntuación: 1]

## 4. Conexión con el trazado dentro del perímetro urbano.



Figura 40: Conexión del trazado urbano del polígono Z17.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Trazado urbano.
- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Polígono.

El trazado urbano del polígono Z17 al encontrarse lejos del perímetro urbano no tiene una conexión con el damero establecido en el centro de la ciudad. Al ser un polígono pequeño su trazado urbano no se ve afectado a gran escala debido a la continuidad de su trazado vial interno y configuración de manzanas. Es así que esta característica no favorece para ser analizado en la siguiente etapa de esta investigación. [Puntuación: 0]

## 10. Infraestructura de agua potable y alcantarillado.

La red de alcantarillado y agua potable se extiende por todo el polígono Z17, esto se puede observar mediante el plan maestro de agua potable y alcantarillado del EP-EMAPAR. Es así que el polígono pierde un punto en la matriz de valoración ya que la infraestructura no puede modificar su trazado urbano al ya poseer manzanas definidas. [Puntuación: 0]

Orto-fotografía aérea del polígono Z17.



Figura 44: Red de agua potable y alcantarillado del polígono Z17.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plan maestro del EP-EMAPAR.

- - - Red del plan maestro de agua potable (EP-EMAPAR).
- Red del plan maestro de alcantarillado (EP-EMAPAR).

- 5. Equipamientos.
- 6. Equipamiento de educación superior.
- 7. Intersección de radios de influencia de equipamientos.



Figura 41: Equipamientos y radios de acción del polígono Z17.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Equipamiento Recreativo.

Dentro del perímetro del polígono Z17 se encuentra un equipamiento de recreación por lo que no cumple con tres características de la matriz de valoración. [Puntuación: 0]

## 11. Áreas de fuentes naturales.

El polígono Z17 no dispone de un área de fuentes naturales ya que al encontrarse totalmente consolidado solo existe un equipamiento de recreación, tampoco existe algún canal de riego, quebrada o acequia que delimite con el polígono. Por lo que no cumple con una característica más de la matriz de valoración. [Puntuación: 0]

P1. Fotografía del polígono.



Figura 45: Parque Ciudadela Cemento Chimborazo.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

## 8. Porcentaje de suelo no consolidado.



Figura 42: Suelo consolidado del polígono Z17.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Suelo consolidado.

El polígono Z17 tiene un área total de 45.70 ha, de este total 18.29 ha es suelo consolidado representando el 99%. El suelo no consolidado representa el 1% restante con un área de 0.02 ha. En base al porcentaje mayor al 10% propuesto en la matriz de valoración, el polígono no puntúa en esta característica. [Puntuación: 0]

## 9. Topografía irregular.

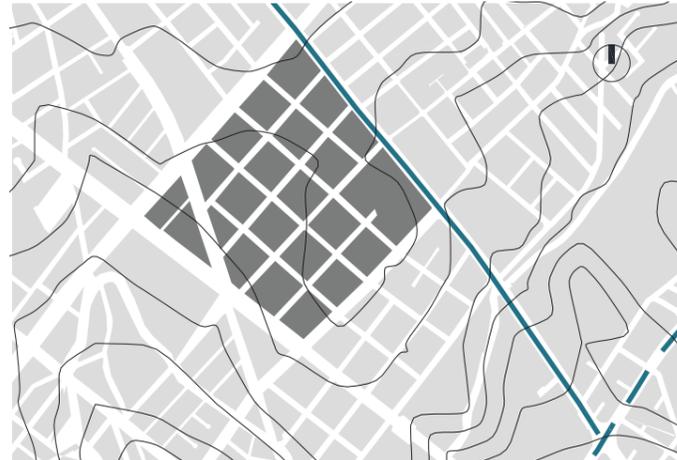
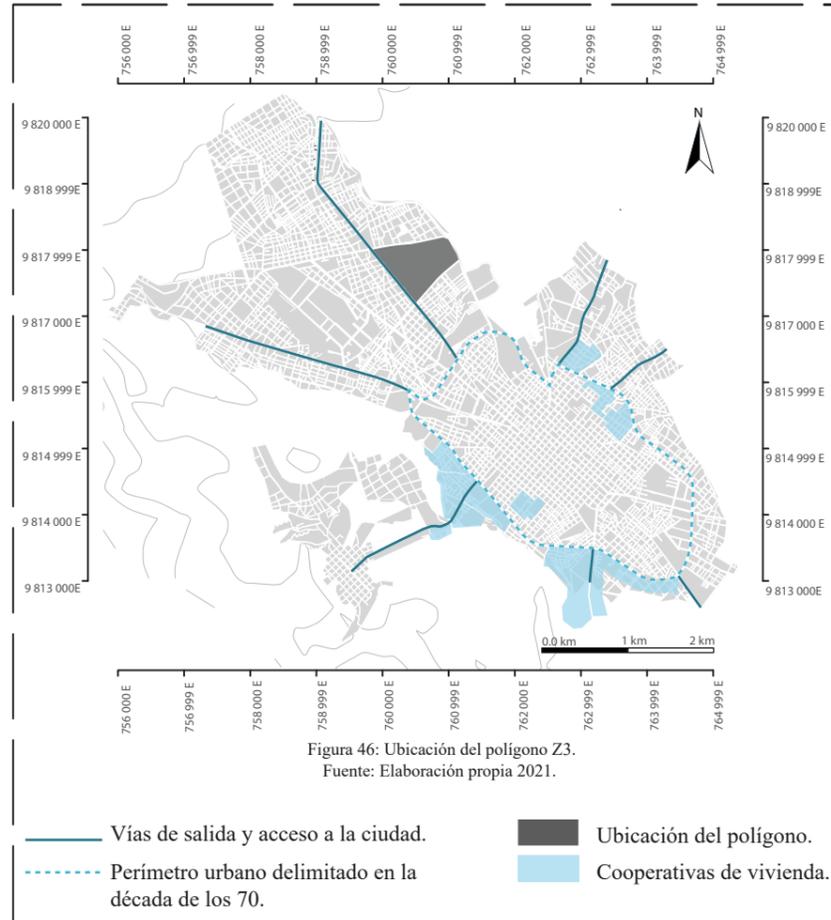


Figura 43: Topografía del polígono Z17.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Curvas de nivel.
- Polígono.

La topografía en el polígono Z17 es regular y no presenta ningún tipo de accidente topográfico que modifique su trazado urbano. Por lo que no accedería a ser seleccionado para la siguiente etapa de este estudio. [Puntuación: 0]

# POLÍGONO Z22



## 1. Cooperativas de vivienda.

En el estudio realizado por Vinuesa (2018), el polígono Z22 no posee dentro de su perímetro una cooperativa de vivienda que intervenga en el crecimiento de la ciudad durante los años 1970 a 1990. Por lo que no calificaría para ser el caso de estudio. [Puntuación: 0]

## 2. Ubicación colindante al perímetro urbano.

El polígono Z22 se encuentra fuera del perímetro urbano y está delimitado por los siguientes linderos: al norte Prol. de la Av. Gonzalo Dávalos, al sur Av. Lizarzaburo, al este Av. Once de Noviembre, y al oeste con la Av. Monseñor Leonidas Proaño. Al no estar delimitado por un lindero que forma parte del perímetro urbano de la ciudad no cumple con una de las características para ser un caso de estudio. [Puntuación: 0]

## 3. Vías de salida y acceso a la ciudad.

El perímetro del polígono Z22 está delimitado por la Av. Lizarzaburo que es una vía expresa, a la vez permite el acceso y salida de la ciudad ya que esta se enlaza a la vía E35 que conecta el norte del país con Riobamba. Por lo que el polígono cumple una característica de la matriz de valoración propuesta en este estudio. [Puntuación: 1]

## 4. Conexión con el trazado dentro del perímetro urbano.



Figura 47: Conexión del trazado urbano del polígono Z22.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Trazado urbano.
- Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Polígono.

El trazado urbano del polígono Z22 al encontrarse lejos del perímetro urbano no tiene una conexión con el damero establecido en el centro de la ciudad. A la vez el trazado urbano no se ve afectado a gran escala debido a la continuidad de su trazado vial interno y configuración de manzanas. Es así que esta característica no favorece para ser analizado en la siguiente etapa de esta investigación. [Puntuación: 0]

[Puntuación: 0]

- 5. Equipamientos.
- 6. Equipamiento de educación superior.
- 7. Intersección de radios de influencia de equipamientos.



Figura 48: Equipamientos y radios de acción del polígono Z22.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Equipamiento Religioso.
- Equipamiento Educación.
- Equipamiento Recreativo.
- Equipamiento Seguridad.

El polígono Z22 cuenta con tres tipos de equipamientos urbanos que son: recreativo, educación y transporte. Pero a su vez se puede observar más de dos equipamientos del mismo tipo que sus radios de acción se intersecan entre sí, por lo que obtiene puntuación para ser seleccionado como caso de estudio. También dentro de su perímetro se encuentra la universidad Uniandes por lo que puntúa en tres características de la matriz de valoración. [Puntuación: 3]

[Puntuación: 3]

## 8. Porcentaje de suelo no consolidado.



Figura 49: Suelo consolidado del polígono Z22.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Suelo consolidado.

El polígono Z22 tiene un área total de 66.37 ha, de este total 52.26 ha es suelo consolidado representando el 79%. El suelo no consolidado representa el 21% restante con un área de 14.10 ha. En base al porcentaje mayor al 10% propuesto en la matriz de valoración, el polígono puntúa en esta característica. [Puntuación: 1]

[Puntuación: 1]

## 9. Topografía irregular.

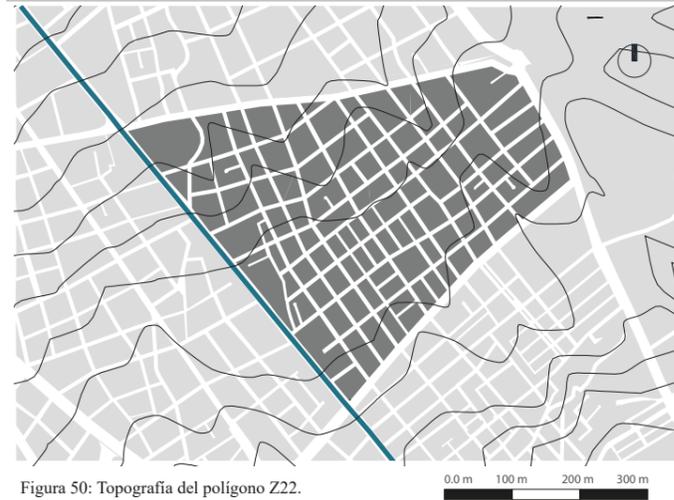


Figura 50: Topografía del polígono Z22.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Vía de salida y acceso a la ciudad.
- Curvas de nivel.
- Polígono.

La topografía en el polígono Z22 es regular y no presenta ningún tipo de accidente topográfico que modifique su trazado urbano. Por lo que no accedería a ser seleccionado para la siguiente etapa de este estudio. [Puntuación: 0]

[Puntuación: 0]

## 10. Infraestructura de agua potable y alcantarillado.

La red de alcantarillado y agua potable se extiende por todo el polígono Z22, esto se puede observar mediante el plan maestro de agua potable y alcantarillado del EP-EMAPAR. Es así que el polígono pierde un punto en la matriz de valoración ya que la infraestructura no puede modificar su trazado urbano al ya poseer manzanas definidas. [Puntuación: 1]

[Puntuación: 1]



Figura 51: Red de agua potable y alcantarillado del polígono Z22.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plan maestro del EP-EMAPAR.

- Red del plan maestro de agua potable (EP-EMAPAR).
- Red del plan maestro de alcantarillado (EP-EMAPAR).

## 11. Áreas de fuentes naturales.

El polígono Z22 no dispone de un área de fuentes naturales ya que al encontrarse totalmente consolidado solo existe un equipamiento de recreación, tampoco existe algún canal de riego, quebrada o acequia que limite con el polígono. Por lo que nuevamente no cumple con una característica de la matriz de valoración. [Puntuación: 0]

[Puntuación: 0]

## P1. Fotografía del polígono.



Figura 52: Equipamiento de seguridad "Ecu 911".  
Fuente: Elaboración propia 2021.

TOTAL : 06/11

LÁM. 9

# POLÍGONO Z23

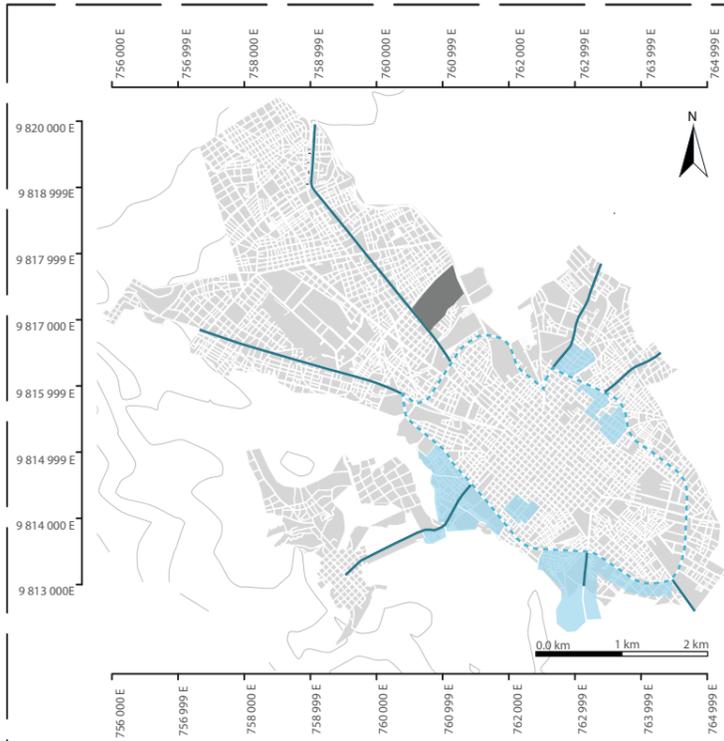


Figura 53: Ubicación del polígono Z23.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Vías de salida y acceso a la ciudad.
- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Ubicación del polígono.
- Cooperativas de vivienda.

## 1. Cooperativas de vivienda.

En el estudio realizado por Vinuesa (2018), el polígono Z23 no posee dentro de su perímetro una cooperativa de vivienda que intervenga en el crecimiento de la ciudad durante los años 1970 a 1990. Por lo que no calificaría para ser el caso de estudio.

[Puntuación: 0]

## 2. Ubicación colindante al perímetro urbano.

El polígono Z23 se encuentra fuera del perímetro urbano y está delimitado por los siguientes linderos: al norte Prol. de la Av. Gonzalo Dávalos, al sur Av. Lizarzaburo, al este Calle Saint Amand Montrond, y al oeste con la Av. Once de Noviembre. Al no estar delimitado por un lindero que forma parte del perímetro urbano de la ciudad no cumple con una de las características para ser un caso de estudio.

[Puntuación: 0]

## 3. Vías de salida y acceso a la ciudad.

El perímetro del polígono Z23 está delimitado por la Av. Lizarzaburo que es una vía expresa, a la vez permite el acceso y salida de la ciudad ya que esta se enlaza a la vía E35 que conecta el Norte del país con Riobamba. Por lo que el polígono cumple una característica de la matriz de valoración propuesta en este estudio.

[Puntuación: 1]

## 4. Conexión con el trazado dentro del perímetro urbano.



Figura 54: Conexión del trazado urbano del polígono Z23.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Trazado urbano.
- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Polígono.

El trazado urbano del polígono Z23 al encontrarse lejos del perímetro urbano no tiene una conexión con el damero establecido en el centro de la ciudad. El trazado urbano no se ve afectado a gran escala debido a la continuidad de su trazado vial interno y configuración de manzanas. Es así que esta característica no favorece para ser analizado en la siguiente etapa de esta investigación.

[Puntuación: 0]

## 5. Equipamientos.

### 6. Equipamiento de educación superior.

### 7. Intersección de radios de influencia de equipamientos.



Figura 55: Equipamientos y radios de acción del polígono Z23.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Equipamiento Educación.
- Equipamiento Infraestructura
- Equipamiento Recreativo.

El polígono Z23 cuenta con tres tipos de equipamientos urbanos que son: recreativo, educación e infraestructura. A la vez se puede observar más de dos equipamientos del mismo tipo que sus radios de acción no se intersecan entre sí, por lo que no obtiene puntuación para ser seleccionado como caso de estudio. En cuanto al equipamiento de educación superior no existe dentro de su perímetro, es así que no cumple con otra característica de la matriz de selección.

[Puntuación: 0]

## 8. Porcentaje de suelo no consolidado.



Figura 56: Suelo consolidado del polígono Z23.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Suelo consolidado.

El área del suelo consolidado del polígono Z23 es de 53.88 ha que representa el 93% de un área total de 58.02 ha, ya que no posee en su totalidad manzanas definidas y la red de agua potable y alcantarillado no se extiende por todo el polígono. Dejando un 7% de suelo no consolidado que abarca un área de 4.14 ha, a su vez al no contar con más del 10% de suelo no consolidado no cumple con una característica de la matriz de valoración.

[Puntuación: 0]

## 9. Topografía irregular.



Figura 57: Topografía del polígono Z23.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Vía de salida y acceso a la ciudad.
- Curvas de nivel.
- Polígono.

La topografía en el polígono Z23 es regular y no presenta ningún tipo de accidente topográfico que modifique su trazado urbano. Por lo que no accedería a ser seleccionado para la siguiente etapa de este estudio.

[Puntuación: 0]

## 10. Infraestructura de agua potable y alcantarillado.

La red de alcantarillado y agua potable se extiende por todo el polígono Z23, esto se puede observar mediante el plan maestro de agua potable y alcantarillado del EP-EMAPAR. Es así que el polígono pierde un punto en la matriz de valoración ya que la infraestructura no puede modificar su trazado urbano al poseer manzanas definidas.

[Puntuación: 1]

### Orto-fotografía aérea del polígono Z23.



Figura 58: Red de agua potable y alcantarillado del polígono Z23.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plan maestro del EP-EMAPAR.

- - - Red del plan maestro de agua potable (EP-EMAPAR).
- Red del plan maestro de alcantarillado (EP-EMAPAR).

## 11. Áreas de fuentes naturales.

El polígono Z23 no dispone de un área de fuentes naturales ya que al encontrarse totalmente consolidado solo existe un equipamiento de recreación, tampoco existe algún canal de riego, quebrada o acequia que delimite con el polígono. Por lo que nuevamente no cumple con una característica de la matriz de valoración.

[Puntuación: 0]

### P1. Fotografía del Polígono.



Figura 59: Parque Ciudadela la Cerámica.  
Fuente: Elaboración propia.

**TOTAL : 2/11**

**LÁM. 10**

# POLÍGONO Z24

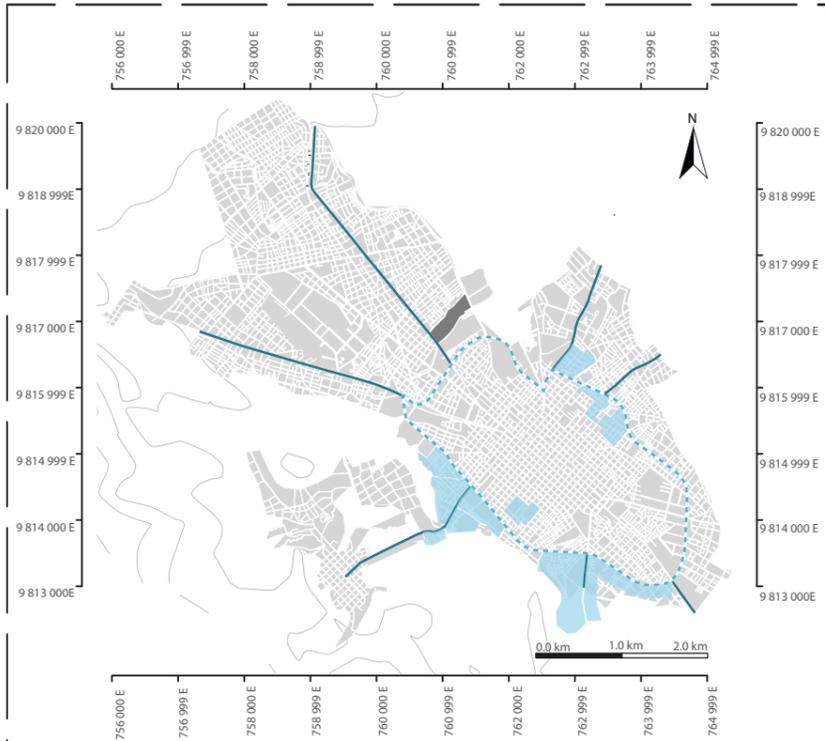
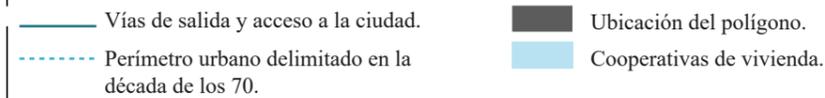


Figura 60: Ubicación del polígono Z24.  
Fuente: Elaboración propia 2021.



## 1. Cooperativas de vivienda.

En el estudio realizado por Vinuesa (2018), el polígono Z24 no posee dentro de su perímetro una cooperativa de vivienda que intervenga en el crecimiento de la ciudad durante los años 1970 a 1990. Por lo que no calificaría para ser el caso de estudio.

[Puntuación: 0]

## 2. Ubicación colindante al perímetro urbano.

El polígono Z24 se encuentra fuera del perímetro urbano y está delimitado por los siguientes linderos: al norte Prol. de la Av. Gonzalo Dávalos, al sur Av. Lizarzaburo, al este Canal de Riego, y al oeste Calle Saint Amand Montrond. Al no estar delimitado por un lindero que forma parte del perímetro urbano de la ciudad, no cumple con una de las características para ser considerado como caso de estudio.

[Puntuación: 0]

## 3. Vías de salida y acceso a la ciudad.

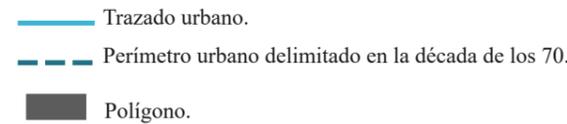
El perímetro del polígono Z24 está delimitado por la Av. Lizarzaburo que es una vía expresa, a la vez permite el acceso y salida de la ciudad ya que esta se enlaza a la vía E35 que conecta el norte del país con Riobamba. Por lo que el polígono cumple una característica de la matriz de valoración propuesta en este estudio.

[Puntuación: 1]

## 4. Conexión con el trazado dentro del perímetro urbano.



Figura 61: Conexión del trazado urbano del polígono Z24.  
Fuente: Elaboración propia 2021.



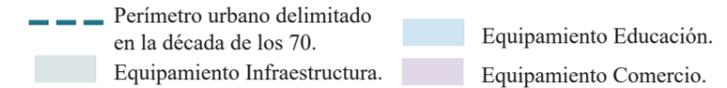
El trazado urbano del polígono Z24, al encontrarse lejos del perímetro urbano no tiene una conexión con el damero establecido en el centro de la ciudad. Su trazado urbano no se ve afectado a gran escala debido a la continuidad de su trazado vial y configuración de manzanas. Es así que esta característica no favorece para ser analizado en la siguiente etapa de esta investigación.

[Puntuación: 0]

- 5. Equipamientos.
- 6. Equipamiento de educación superior.
- 7. Intersección de radios de influencia de equipamientos.



Figura 62: Equipamientos y radios de acción del polígono Z24.  
Fuente: Elaboración propia 2021.



El polígono Z24 cuenta con tres tipos de equipamientos urbanos que son: recreativo, educación e infraestructura. A la vez se puede observar más de dos equipamientos del mismo tipo que sus radios de acción no se intersecan entre sí, por lo que no obtiene puntuación para ser seleccionado como caso de estudio. En cuanto al equipamiento de educación superior no existe dentro de su perímetro, es así que nuevamente no cumple con una característica de la matriz de valoración.

[Puntuación: 0]

## 8. Porcentaje de suelo no consolidado.



Figura 63: Suelo consolidado del polígono Z24.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

■ Suelo consolidado.

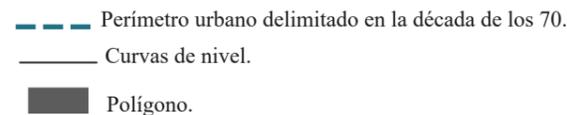
El polígono Z24 tiene un área total de 18.89 ha, de este total 16.10 ha es suelo consolidado representando el 85%. El suelo no consolidado representa el 15% restante con un área de 2.78 ha. En base al porcentaje mayor al 10% propuesto en la matriz de valoración, el polígono puntúa en esta característica.

[Puntuación: 1]

## 9. Topografía irregular.



Figura 64: Topografía del polígono Z24.  
Fuente: Elaboración propia 2021.



La topografía en el polígono Z24 es regular y no presenta ningún tipo de accidente topográfico que modifique su trazado urbano. Por lo que no accedería a ser seleccionado para la siguiente etapa de este estudio.

[Puntuación: 0]

## 10. Porcentaje del suelo consolidado.

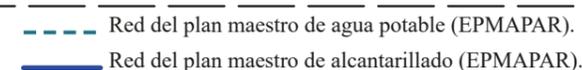
La red de alcantarillado y agua potable se extiende por todo el polígono Z24, esto se puede observar mediante el plan maestro de agua potable y alcantarillado del EP-EMAPAR. Es así que el polígono pierde un punto en la matriz de valoración ya que la infraestructura no puede modificar su trazado urbano al ya poseer manzanas definidas.

[Puntuación: 0]

## Orto-fotografía aérea del polígono Z24.



Figura 65: Red de agua potable y alcantarillado del polígono Z24.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plan maestro del EP-EMAPAR.



## 11. Áreas de fuentes naturales.

El polígono Z24 si dispone de un área de fuentes naturales que es el canal de riego que tiene como límite del perímetro y abastece a las zonas rurales de la ciudad como también a cantones aledaños de la misma.

[Puntuación: 1]

## P1. Fuente de área natural (Canal de Riego).



Figura 66: Canal de riego ubicado en la calle Agustín Torres.  
Fuente: Elaboración propia.

**TOTAL : 03/11**

**LÁM. 11**

# POLÍGONO Z26

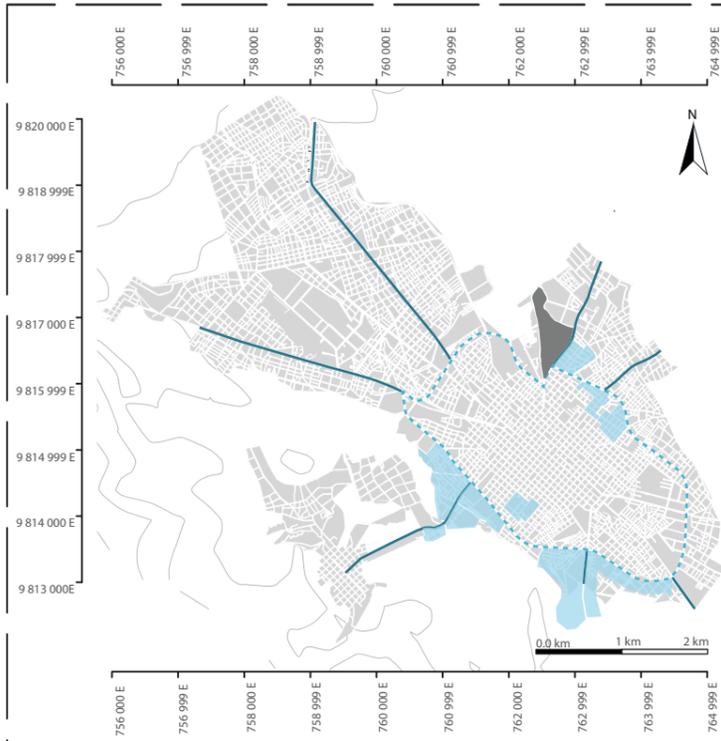


Figura 67: Ubicación del polígono Z26.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Vías de salida y acceso a la ciudad.
- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Ubicación del polígono.
- Cooperativas de vivienda.

## 1. Cooperativas de vivienda.

En el estudio realizado por Vinuesa (2018), el polígono Z26 no posee dentro de su perímetro una cooperativa de vivienda que intervenga en el crecimiento de la ciudad durante los años 1970 a 1990. Por lo que no calificaría para ser el caso de estudio.

[Puntuación: 0]

## 2. Ubicación colindante al perímetro urbano.

El polígono Z26 se encuentra fuera del perímetro urbano y está delimitado por los siguientes linderos: al norte Calle Begonias, al sur Vértice entre la Av. Antonio José de Sucre y la Calle Cap. Edmundo Chiriboga, al este Av. Antonio José de Sucre, y al oeste la Calle Cap. Edmundo Chiriboga. Al estar delimitado por un linderos que forma parte del perímetro urbano de la ciudad cumple con una de las características para ser considerado como caso de estudio.

[Puntuación: 1]

## 3. Vías de salida y acceso a la ciudad.

El perímetro del polígono Z26 está delimitado por la Av. Antonio José de Sucre, la cual es una vía expresa y permiten el acceso y salida de la ciudad conectando con el cantón Guano. El polígono cumple con una característica más de la matriz de valoración propuesta en este estudio.

[Puntuación: 1]

## 8. Porcentaje de suelo no consolidado.



Figura 70: Suelo consolidado del polígono Z26.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Suelo consolidado.

El porcentaje del suelo consolidado del polígono Z26 es del 100% de un área total de 35.53 ha, esto debido a que cuenta con: manzanas definidas y edificaciones, trazado vial completo, sistema de red de agua potable y alcantarillado que se extiende por todo el polígono y equipamientos urbanos. Por lo que al no contar con más del 10% de suelo no consolidado no cumple con una característica de la matriz de valoración.

[Puntuación: 0]

## 9. Topografía irregular.



Figura 71: Topografía del polígono Z26.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Curvas de nivel.
- Polígono.

La topografía en el polígono Z26 es regular con un accidente topográfico que no modifica su trazado urbano. Por lo que no accedería a ser seleccionado para la siguiente etapa de este estudio.

[Puntuación: 0]

## 4. Conexión con el trazado dentro del perímetro urbano.



Figura 68: Conexión del trazado urbano del polígono Z26.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Trazado urbano.
- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Polígono.

El trazado urbano del polígono Z26 si tiene una pequeña conexión con el damero establecido dentro del perímetro urbano, ya que parte de su trazado vial es una prolongación de las vías que forman el damero. Por otro lado, la configuración de sus manzanas es irregular en su gran mayoría, por lo que su trazado urbano se ve afectado. Es así que este polígono no cumple con una característica dentro de la matriz de valoración para ser analizado en la siguiente etapa de esta investigación.

[Puntuación: 0]

## 10. Infraestructura de agua potable y alcantarillado.

La red de alcantarillado y agua potable se extiende por todo el polígono Z26, esto se puede observar mediante el plan maestro de agua potable y alcantarillado del EP-EMAPAR, es así que el polígono pierde un punto en la matriz de valoración ya que la infraestructura no puede modificar su trazado urbano al ya poseer manzanas definidas.

[Puntuación: 0]

### Orto-fotografía aérea del polígono Z26.



Figura 72: Red de agua potable y alcantarillado del polígono Z26.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plan maestro del EP-EMAPAR.

- - - Red del plan maestro de agua potable (EP-EMAPAR).
- Red del plan maestro de alcantarillado (EP-EMAPAR).

## 5. Equipamientos.

### 6. Equipamiento de educación superior.

### 7. Intersección de radios de influencia de equipamientos.

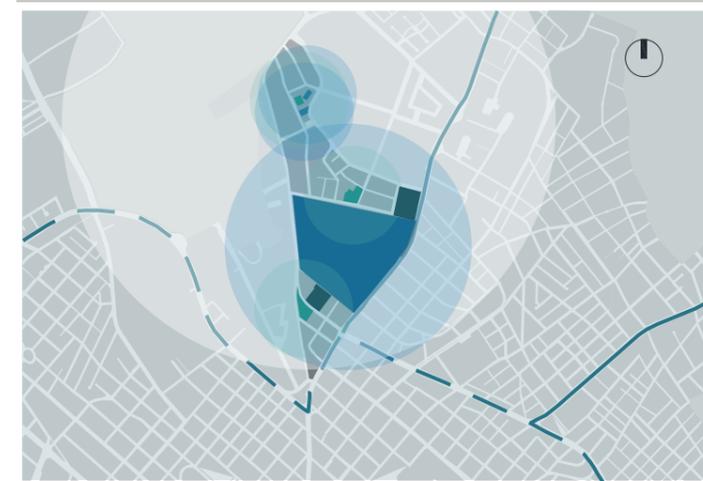


Figura 69: Equipamientos y radios de acción del polígono Z26.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Equipamiento Educación.
- Equipamiento Infraestructura
- Equipamiento Religioso.
- Equipamiento Recreativo.

El polígono Z26 cuenta con cuatro tipos de equipamientos urbano que son: recreativo, educación, infraestructura y religioso. También se puede observar más de dos equipamientos del mismo tipo que sus radios de acción se intersecan entre sí, por lo que obtiene una puntuación para ser seleccionado para este estudio. Por otra parte, al no contar con un equipamiento de educación superior no cumple con otra característica de la matriz de valoración.

[Puntuación: 2]

## 11. Áreas de fuentes naturales.

El polígono Z26 no dispone de un área de fuentes naturales ya que al encontrarse totalmente consolidado solo existe un equipamiento de recreación, tampoco existe algún canal de riego, quebrada o acequia que delimiten con el polígono. Por lo que nuevamente no cumple con una característica de la matriz de valoración.

[Puntuación: 0]

### P1. Fotografía del polígono.



Figura 73: Equipamiento de educación "Unidad Educativa Maldonado".  
Fuente: Elaboración propia.

**TOTAL : 04/11**

**LÁM. 12**

# POLÍGONO Z30

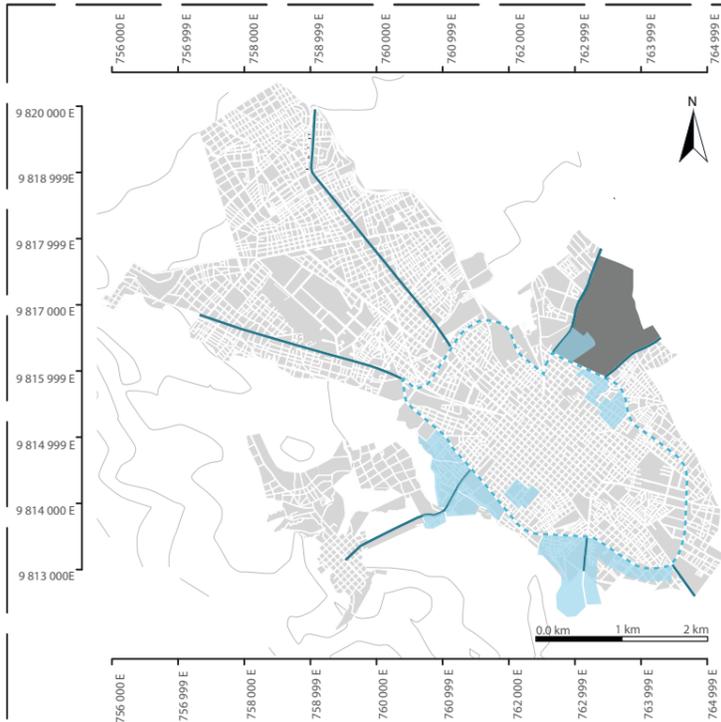


Figura 74: Ubicación del polígono Z30.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Vías de salida y acceso a la ciudad.
- Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Ubicación del polígono.
- Cooperativas de vivienda.

## 1. Cooperativas de vivienda.

En el estudio realizado por Vinuesa (2018), el polígono Z30 posee dentro de su perímetro una cooperativa de vivienda que interviene en el crecimiento de la ciudad durante los años 1970 a 1990. Por lo que si calificaría para ser el caso de estudio.

[Puntuación: 1]

## 2. Ubicación colindante al perímetro urbano.

El polígono Z30 se encuentra fuera del perímetro urbano y está delimitado por los siguientes linderos: al norte Varios propietarios, al sur Av. Edelberto Bonilla, al este con la Av. Alfonso Chávez, y al oeste con la Av. Antonio José de Sucre. Al estar delimitado por un linderos que forma parte del perímetro urbano de la ciudad cumple con una de las características para ser considerado como caso de estudio.

[Puntuación: 1]

## 3. Vías de acceso a la ciudad.

El perímetro del polígono Z30 está delimitado por la Av. Antonio José de Sucre y la Av. Alfonso Chávez que son vías expresas, a la vez permiten el acceso y salida de la ciudad ya que la primera vía conecta con el cantón Guano y la segunda con el cantón Baños. Por lo que el polígono cumple una característica más de la matriz de valoración propuesta en es este estudio.

[Puntuación: 1]

## 4. Conexión con el trazado dentro del perímetro urbano.

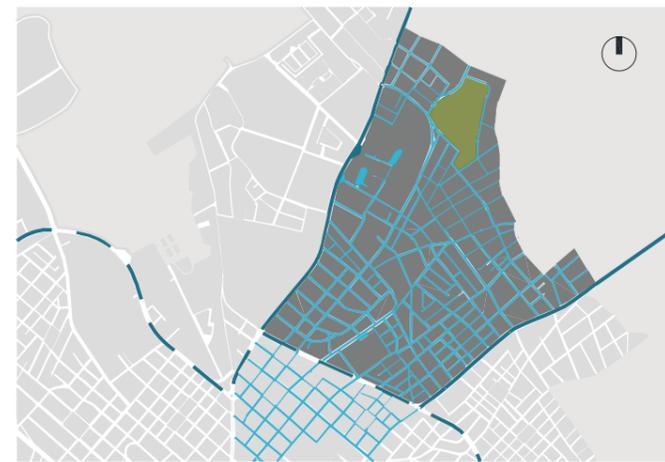


Figura 75: Conexión del trazado urbano del polígono Z30.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Trazado urbano.
- Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Polígono.

El trazado urbano del polígono Z30 tiene una conexión con el damero establecido dentro del perímetro urbano, ya que este es una prolongación de las vías que forman parte del damero y configuran manzanas regulares en su gran mayoría. Es así que su trazado urbano no se ve afectado a gran escala, por lo que esta característica es favorable para ser analizado en la siguiente etapa de esta investigación.

[Puntuación: 1]

## 5. Equipamientos.

### 6. Equipamiento de educación superior.

### 7. Intersección de radios de influencia de equipamientos.



Figura 76: Equipamientos y radios de acción del polígono Z30.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Equipamiento Recreativo.
- Equipamiento Administrativo.
- Equipamiento Educación.
- Equipamiento Religioso.
- Equipamiento Comercio.

El polígono Z30 cuenta con diferentes tipos de equipamientos urbanos como: educación, religioso, recreativo, administrativo y comercio. En los casos de educación, recreativo y comercio sus radios de influencia se intersecan entre si ya que dentro del polígono se encuentran tres del mismo tipo. Finalmente se puede observar la existencia de un equipamiento de educación superior como es la Unach, por lo que cumple así tres características dentro de la matriz de valoración.

[Puntuación: 3]

## 8. Porcentaje de suelo no consolidado.



Figura 77: Suelo consolidado del polígono Z30.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Suelo consolidado.

El polígono Z30 tiene un área total de 140.75 ha, de este total 122.52 ha es suelo consolidado representando el 87%. El suelo no consolidado representa el 13% restante con un área de 18.22 ha. En base al porcentaje mayor al 10% propuesto en la matriz de valoración, el polígono puntúa en esta característica.

[Puntuación: 1]

## 9. Topografía irregular.



Figura 78: Topografía del polígono Z30.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Perímetro urbano delimitado en el año 1970.
- Curvas de nivel.
- Polígono.

La topografía en el polígono Z30 es irregular por lo que afecta a gran escala la configuración de su trazado urbano, ya que nuevamente se puede observar como la distribución de sus manzanas es irregular en las zonas donde se presentan accidentes topográficos. Por lo que cumple con una característica más de la matriz de valoración.

[Puntuación: 1]

## 10. Infraestructura de agua potable y alcantarillado.

La red de alcantarillado y agua potable no se extiende por todo el polígono Z30, esto se puede observar mediante el plan maestro de agua potable y alcantarillado del EP-EMAPAR. También es afectado por la apertura de vías sin ningún asesoramiento técnico, para poder acceder a la red de alcantarillado y agua potable, de tal manera que este accionar origina manzanas irregulares y afectan al trazado urbano.

[Puntuación: 1]

### Orto-fotografía aérea del polígono Z30.



Figura 79: Red de agua potable y alcantarillado del polígono Z30.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plan maestro del EP-EMAPAR.

- Red de agua potable del plan maestro (EP-EMAPAR).
- Red de alcantarillado del plan maestro (EP-EMAPAR).

## 11. Áreas de fuentes naturales.

El polígono Z30 dispone de un área de fuentes naturales que es la laguna "San Antonio" que se encuentra ubicada en la parte posterior de la Universidad Nacional de Chimborazo. Es así que este polígono puntúa dentro de la matriz de valoración.

[Puntuación: 1]

### P1. Fuente de área natural.

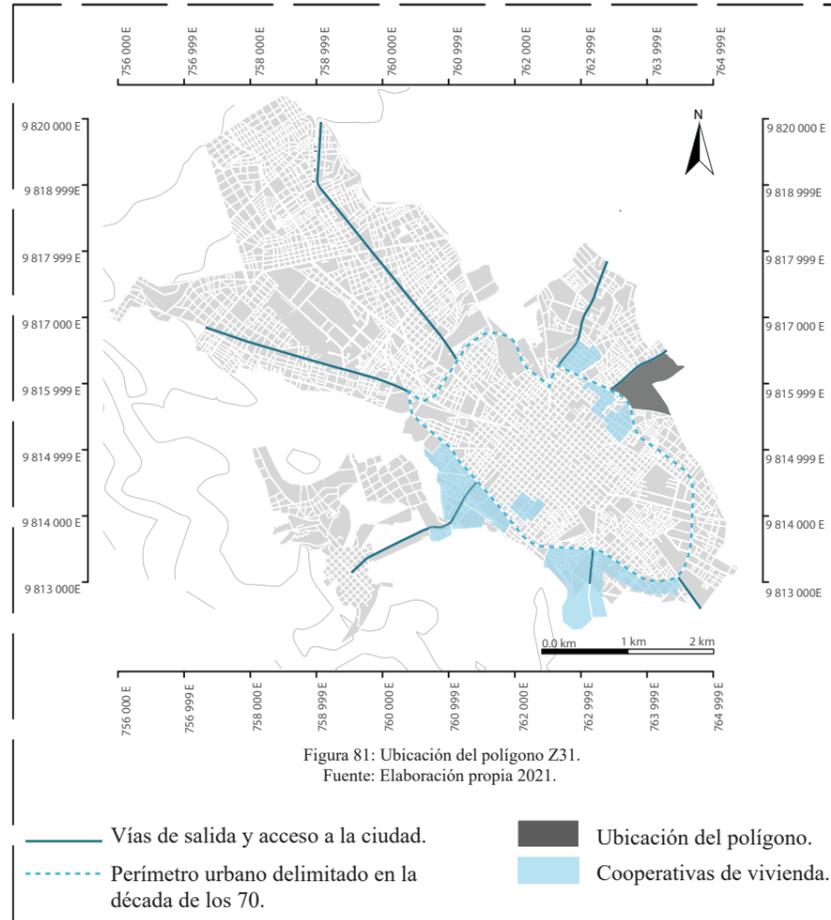


Figura 80: Laguna San Antonio.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

**TOTAL : 11/11**

**LÁM. 13**

# POLÍGONO Z31



## 1. Cooperativas de vivienda.

En el estudio realizado por Vinuesa (2018), el polígono Z31 no posee dentro de su perímetro una cooperativa de vivienda que intervenga en el crecimiento de la ciudad durante los años 1970 a 1990. Por lo que no calificaría para ser el caso de estudio.

[Puntuación: 0]

## 2. Ubicación colindante al perímetro urbano.

El polígono Z31 se encuentra fuera del perímetro urbano y está delimitado por los siguientes linderos: al norte Calle S/N, Av. Los Andes y Calle Rivera, al sur Av. Edelberto Bonilla, al este Av. Araujo Chiriboga y al oeste Av. Alfonso Chávez. Al estar delimitado por un linderos que forma parte del perímetro urbano de la ciudad cumple con una de las características para ser considerado como caso de estudio.

[Puntuación: 1]

## 3. Vías de salida y acceso a la ciudad.

El perímetro del polígono Z31 está delimitado por la Av. Alfonso Chávez la cual es una vía expresa y permite el acceso y salida de la ciudad, conectándose con la provincia de Tungurahua. Por lo que el polígono cumple una característica más de la matriz de valoración propuesta en este estudio.

[Puntuación: 1]

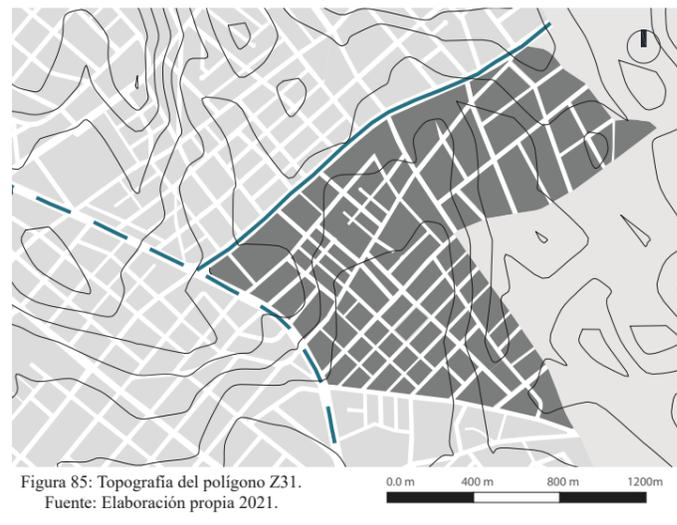
## 8. Porcentaje de suelo no consolidado.



El polígono Z31 tiene un área total de 62.75 ha, de este total 30.13 ha es suelo consolidado representando el 48%. El suelo no consolidado representa el 52% restante con un área de 32.62 ha. En base al porcentaje mayor al 10% propuesto en la matriz de valoración, el polígono puntúa en esta característica.

[Puntuación: 1]

## 9. Topografía irregular.



La topografía en el polígono Z31 es regular y no presenta ningún tipo de accidente topográfico que modifique su trazado urbano. Por lo que no accedería a ser seleccionado para la siguiente etapa de este estudio.

[Puntuación: 0]

## 4. Conexión con el trazado dentro del perímetro urbano.



Figura 82: Conexión del trazado urbano del polígono Z31.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

El trazado urbano del polígono Z31 tiene una conexión con el damero establecido dentro del perímetro urbano ya que su trazado vial es una prolongación de las vías que forman parte del damero y configuran en su gran mayoría manzanas regulares. Es así que su trazado urbano no se ve afectado a gran escala, por lo que esta característica es favorable para ser analizado en la siguiente etapa de esta investigación.

[Puntuación: 1]

## 10. Infraestructura de agua potable y alcantarillado.

La red de agua potable y alcantarillado no se extiende por todo el polígono Z31, esto se puede observar mediante el plan maestro de agua potable y alcantarillado del EP-EMAPAR. La apertura de vías sin ningún asesoramiento técnico para acceder a la red de alcantarillado y agua potable, origina en la conformación de manzanas irregulares y afectan al trazado urbano.

[Puntuación: 1]



Figura 86: Red de agua potable y alcantarillado del polígono Z31.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plan maestro del EP-EMAPAR.

## 5. Equipamientos.

### 6. Equipamiento de educación superior.

### 7. Intersección de radios de influencia de equipamientos.



Figura 83: Equipamientos y radios de acción del polígono Z31.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

El polígono Z31 cuenta con dos tipos de equipamientos urbano que son: recreativo y seguridad. También se puede observar más de dos equipamientos del mismo tipo que sus radios de acción se intersecan entre sí, por lo que obtiene una puntuación para ser seleccionado para este estudio. Por otra parte, al no contar con un equipamiento de educación superior no cumple con otra característica de la matriz de valoración.

[Puntuación: 1]

## 11. Áreas de fuentes naturales.

El polígono Z31 no dispone de un área de fuentes naturales, tampoco existe algún canal de riego, quebrada o acequia que delimite el polígono. Por lo que nuevamente no cumple con una característica de la matriz de valoración.

[Puntuación: 0]

## P1. Fotografía del polígono.



Figura 87: Redondel La Vasija.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

**TOTAL : 06/11**

**LÁM. 14**

# POLÍGONO Z33

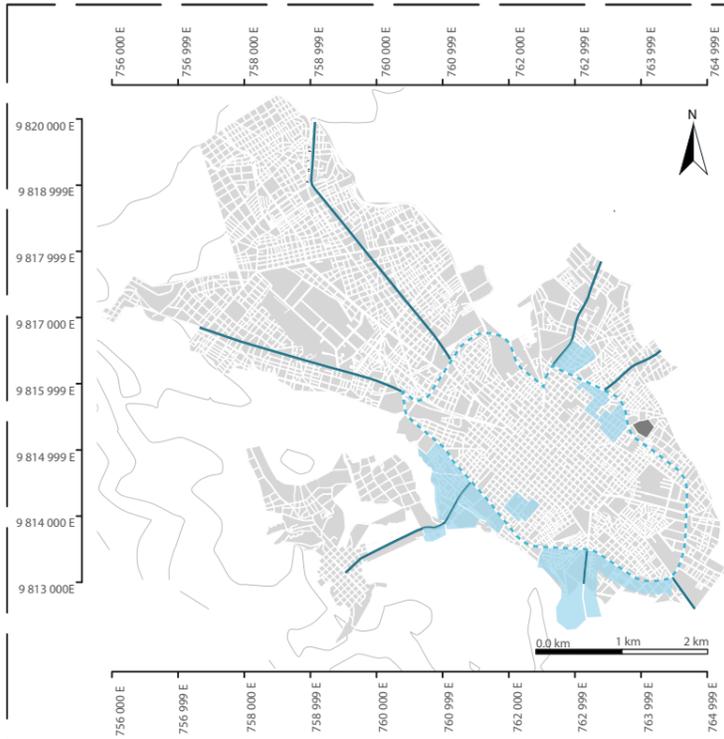


Figura 88: Ubicación del polígono Z33.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Vías de salida y acceso a la ciudad.
- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Ubicación del polígono.
- Cooperativas de vivienda.

## 1. Cooperativas de vivienda.

En el estudio realizado por Vinuesa (2018), el polígono Z33 no posee dentro de su perímetro una cooperativa de vivienda que intervenga en el crecimiento de la ciudad durante los años 1970 a 1990. Por lo que no calificaría para ser el caso de estudio.

[Puntuación: 0]

## 2. Ubicación colindante al perímetro urbano.

El polígono Z33 se encuentra fuera del perímetro urbano y está delimitado por los siguientes linderos: al norte Calle S/N, al Sur Calle Puebla, al este Calle Mendoza, y al oeste Calle Córdoba. Al no estar delimitado por un lindero que forma parte del perímetro urbano de la ciudad no cumple con una de las características para ser un caso de estudio.

[Puntuación: 0]

## 3. Vías de salida y acceso a la ciudad.

El perímetro del polígono Z33 no se encuentra delimitado por ninguna vía que permita la salida y el acceso de la ciudad, por lo tanto, no cumple con una característica de la matriz de valoración.

[Puntuación: 0]

## 8. Infraestructura de agua potable y alcantarillado.



Figura 91: Suelo consolidado del polígono Z33.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Suelo consolidado.

El porcentaje del suelo consolidado del polígono Z33 es del 100% de un área total de 4.97 ha, esto debido a que cuenta con: manzanas definidas y edificaciones, trazado vial completo, sistema de red de agua potable y alcantarillado que se extiende por todo el polígono y equipamientos urbanos. Por lo que al no contar con más del 10% de suelo no consolidado no cumple con una característica de la matriz de valoración.

[Puntuación: 0]

## 9. Topografía irregular.



Figura 92: Topografía del polígono Z33.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Curvas de nivel.
- Polígono.

La topografía en el polígono Z33 es regular y no presenta ningún tipo de accidente topográfico que modifique su trazado urbano. Por lo que no accedería a ser seleccionado para la siguiente etapa de este estudio.

[Puntuación: 0]

## 4. Conexión con el trazado dentro del perímetro urbano.



Figura 89: Conexión del trazado urbano del polígono Z33.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Trazado urbano.
- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Polígono.

El trazado urbano del polígono Z33 tiene una conexión con el damero establecido dentro del perímetro urbano ya que su trazado vial es una prolongación de las vías que forman parte del damero y configuran manzanas regulares en su gran mayoría. Es así que su trazado urbano no se ve afectado a gran escala, por lo que esta característica es favorable para ser analizado en la siguiente etapa de esta investigación.

[Puntuación: 1]

## 10. Infraestructura de agua potable y alcantarillado.

La red de alcantarillado y agua potable se extiende por todo el polígono Z33, esto se puede observar mediante el plan maestro de agua potable y alcantarillado del EP-EMAPAR, es así que el polígono pierde un punto en la matriz de valoración ya que la infraestructura no puede modificar su trazado urbano al ya poseer manzanas definidas.

[Puntuación: 0]

Orto-fotografía aérea del polígono Z33.



Figura 93: Red de agua potable y alcantarillado del polígono Z33.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plan maestro del EP-EMAPAR.

- - - Red del plan maestro de agua potable (EP-EMAPAR).
- Red del plan maestro de alcantarillado (EP-EMAPAR).

## 5. Equipamientos.

### 6. Equipamiento de educación superior.

### 7. Intersección de radios de influencia de equipamientos.

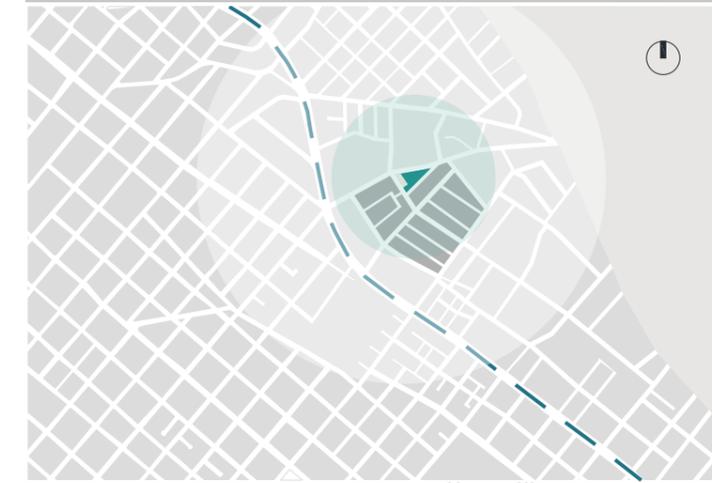


Figura 90: Equipamientos y radios de acción del polígono Z33.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Equipamiento Recreativo.
- Equipamiento Religioso.

El polígono Z33 cuenta con dos tipos de equipamientos urbano que son: recreativo y religioso, a la vez no se puede observar más de dos equipamientos del mismo tipo que sus radios de acción se intersecan entre sí. Por otra parte al no contar con un equipamiento de educación superior no cumple con otra característica de la matriz de selección.

[Puntuación: 0]

## 11. Áreas de fuentes naturales.

El polígono Z33 no dispone de un área de fuentes naturales ya que al encontrarse totalmente consolidado solo existe un equipamiento de recreación, tampoco existe algún canal de riego, quebrada o acequia que limite con el polígono. Por lo que nuevamente no cumple con una característica de la matriz de valoración.

[Puntuación: 0]

P1. Fotografía del polígono.

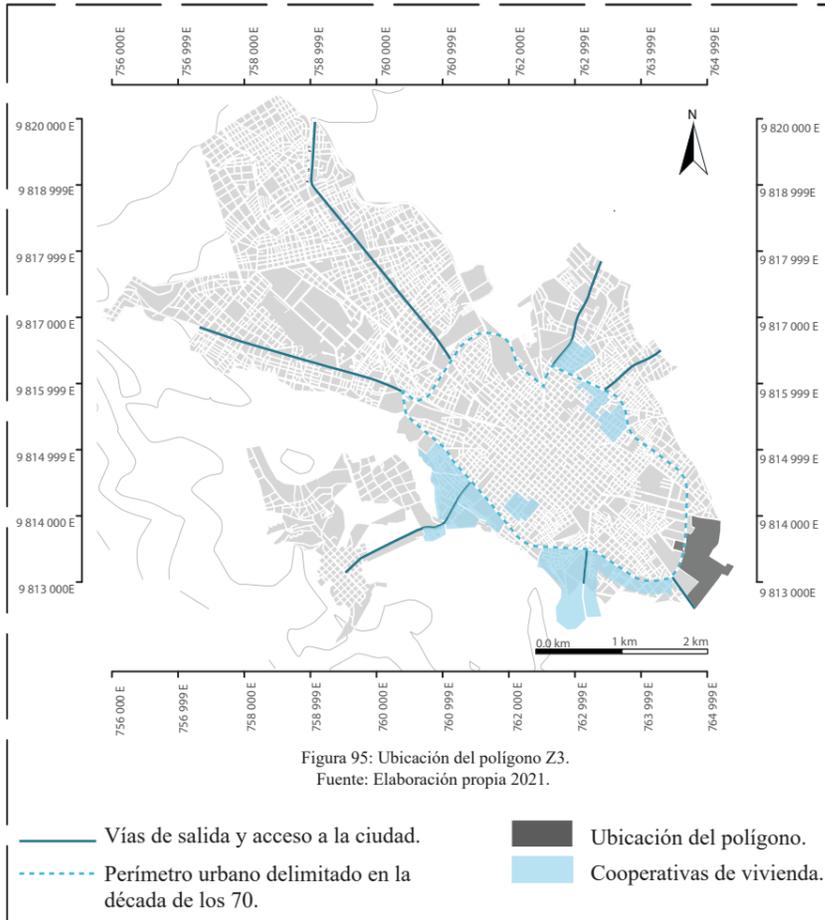


Figura 94: Equipamiento religioso "Iglesia Padre Modesto Arrieta".  
Fuente: Elaboración propia 2021.

**TOTAL : 01/11**

**LÁM. 15**

# POLÍGONO Z36



## 1. Cooperativas de vivienda.

En el estudio realizado por Vinuesa (2018), el polígono Z36 no posee dentro de su perímetro una cooperativa de vivienda que intervenga en el crecimiento de la ciudad durante los años 1970 a 1990. [Puntuación: 0]

## 2. Ubicación colindante al perímetro urbano.

El polígono Z36 se encuentra fuera del perímetro urbano y está delimitado por los siguientes linderos: al norte con las Calles; Sta. Martha, Celso Rodríguez, Belice, al sur con las Calles Caracas, El Salvador y Av. Leopoldo Freire, al este con las Calles Puerto Rico y Honduras, y al oeste las Calles Guatemala, Av. Edelberto Bonilla, Mérida y Ex-fábrica Tubasec. Al estar delimitado por un lindero que forma parte del perímetro urbano de la ciudad cumple con una de las características para ser considerado como caso de estudio. [Puntuación: 1]

## 3. Vías de salida y acceso a la ciudad.

El perímetro del polígono Z36 está delimitado por la Av. Alfonso Chávez la cual es una vía expresa que permite el acceso y salida de la ciudad y conecta el cantón Chambo. Por lo que el polígono cumple una característica más de la matriz de valoración propuesta en este estudio. [Puntuación: 1]

## 4. Conexión con el trazado dentro del perímetro urbano.



- Trazado urbano.
- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Polígono.

El trazado urbano del polígono Z36 tiene una conexión con el damero establecido dentro del perímetro urbano ya que su trazado vial es una prolongación de las vías que forman parte del damero, a la vez se observa como su trazado urbano se ve afectado por la configuración de sus manzanas irregulares en su gran mayoría. Por lo que esta característica es favorable para ser analizado en la siguiente etapa de esta investigación. [Puntuación: 1]

## 5. Equipamientos.

### 6. Equipamiento de educación superior.

### 7. Intersección de radios de influencia de equipamientos.



- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Equipamiento Recreativo.
- Equipamiento Administración.

El polígono Z36 cuenta con dos tipos de equipamientos urbanos que son: recreativo y administración, a la vez no se puede observar más de dos equipamientos del mismo tipo por lo que sus radios de acción no se intersectan entre sí. En cuanto al equipamiento de educación superior no existe uno dentro de su perímetro, es así que no cumple con las tres características de la matriz de valoración. [Puntuación: 0]

## 8. Porcentaje de suelo no consolidado.



- Suelo consolidado.

El polígono Z24 tiene un área total de 53.32 ha, de este total 44.54 ha es suelo consolidado representando el 84%. El suelo no consolidado representa el 16% restante con un área de 8.76 ha. En base al porcentaje mayor al 10% propuesto en la matriz de valoración, el polígono puntúa en esta característica. [Puntuación: 1]

## 9. Topografía irregular.



- - - Perímetro urbano delimitado en el año 1970
- Curvas de nivel.
- Polígono.

La topografía en el polígono Z36 es regular y no presenta ningún tipo de accidente topográfico que modifique su trazado urbano. Por lo que no accedería a ser seleccionado para la siguiente etapa de este estudio. [Puntuación: 0]

## 10. Infraestructura de agua potable y alcantarillado.

La red de alcantarillado y agua potable no se extiende por todo el polígono Z36, esto se puede observar mediante el plan maestro de agua potable y alcantarillado del EP-EMAPAR. Es así que el polígono obtiene un punto en la matriz de valoración ya que la infraestructura puede modificar su trazado urbano. [Puntuación: 1]



- - - Red del plan maestro de agua potable (EP-EMAPAR).
- Red del plan maestro de alcantarillado (EP-EMAPAR).

## 11. Áreas de fuentes naturales.

El polígono Z36 no dispone de un área de fuentes naturales ya que al encontrarse totalmente consolidado solo existe un equipamiento de recreación, tampoco existe algún canal de riego, quebrada o acequia que limite con el polígono. Por lo que nuevamente no cumple con una característica de la matriz de selección. [Puntuación: 0]

### P1. Fotografía del polígono.



# POLÍGONO Z38 (TII-III)

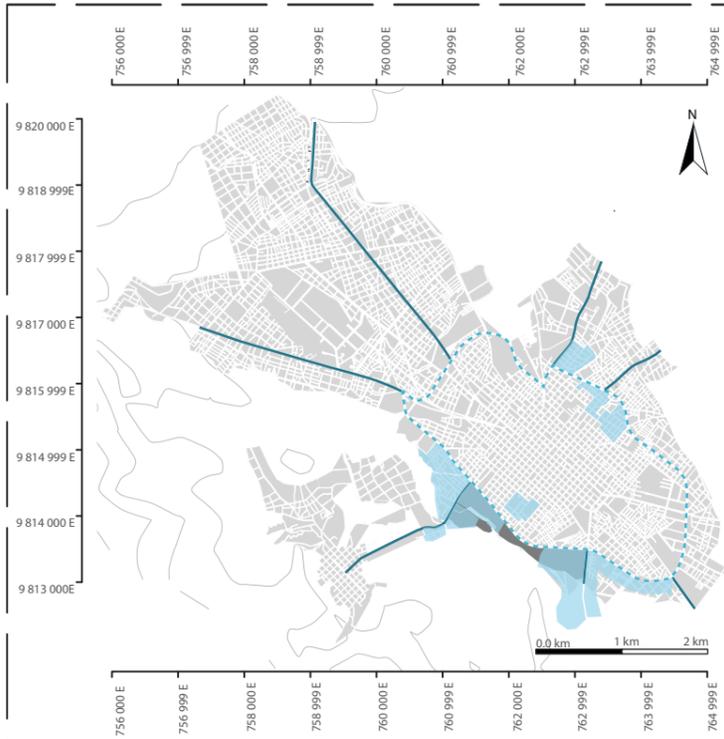


Figura 102: Ubicación del polígono Z38 (TII-III).  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Vías de salida y acceso a la ciudad.
- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Ubicación del polígono.
- Cooperativas de vivienda.

## 1. Cooperativas de vivienda.

En el estudio realizado por Vinuesa (2018), el polígono Z38 (TII-III) posee dentro de su perímetro cooperativas de vivienda que interviene en el crecimiento de la ciudad durante los años 1970 a 1990.

[Puntuación: 1]

## 2. Ubicación colindante al perímetro urbano.

El polígono Z38 (TII-III) se encuentra fuera del perímetro urbano y está delimitado por los siguientes linderos: al norte Av. Nueve de Octubre, al sur Ladera del Río Chibunga, al este Av. Juan Félix Proaño y al oeste con la Av. Atahualpa. Al estar delimitado por un linderos que forma parte del perímetro urbano de la ciudad cumple con una de las características para ser considerado como caso de estudio.

[Puntuación: 1]

## 3. Vías de salida y acceso a la ciudad.

El perímetro del polígono Z38 (TII-III) está delimitado por la Av. Juan Félix Proaño y la Av. Atahualpa, las cuales son vías expresas que permiten el acceso y salida de la ciudad. La primera vía conecta con la parroquia rural Yaruquies y la segunda con la parroquia rural San Luis, por lo que el polígono cumple una característica más de la matriz de valoración propuesta en este estudio.

[Puntuación: 1]

## 8. Porcentaje de suelo no consolidado.



Figura 105: Suelo consolidado del polígono Z38 (TII-III).  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Suelo consolidado.

El polígono Z38 (TII-III) tiene un área total de 55.83 ha, de este total 48.00 ha es suelo consolidado representando el 86%. El suelo no consolidado representa el 14% restante con un área de 7.82 ha. En base al porcentaje mayor al 10% propuesto en la matriz de valoración, el polígono puntúa en esta característica.

[Puntuación: 1]

## 9. Topografía irregular.



Figura 106: Topografía del polígono Z38 (TII-III).  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Curvas de nivel.
- Polígono.

La topografía en el polígono Z38 (TII-III) es irregular en la parte que lindera con el río Chibunga, por lo que afecta en la configuración de su trazado urbano. También se puede observar como la distribución de sus manzanas es irregular en las zonas donde se presentan este accidente topográfico, por lo que cumple con una característica más de la matriz de valoración.

[Puntuación: 1]

## 4. Conexión con el trazado dentro del perímetro urbano.



Figura 103: Conexión del trazado urbano del polígono Z38 (TII-III).  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- Trazado urbano.
- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Polígono.

El trazado urbano del polígono Z38 (TII-III) tiene una conexión con el damero establecido dentro del perímetro urbano ya que su trazado vial es una prolongación de las vías que forman parte del damero y configuran manzanas regulares en su gran mayoría. Es así que su trazado urbano no se ve afectado a gran escala, por lo que esta característica es favorable para ser analizada en la siguiente etapa de esta investigación.

[Puntuación: 1]

## 10. Infraestructura de agua potable y alcantarillado.

La red de alcantarillado y agua potable no se extiende por todo el polígono Z38 (TII-III), esto se puede observar mediante el plan maestro de agua potable y alcantarillado del EP-EMAPAR. Es así que el polígono obtiene un punto en la matriz de valoración ya que la infraestructura si puede modificar su trazado urbano.

[Puntuación: 1]

### Orto-fotografía aérea del polígono Z38(TII-III).



Figura 107: Red de agua potable y alcantarillado del polígono Z38 (TII-III).  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plan maestro del EP-EMAPAR.

- - - Red del plan maestro de agua potable (EP-EMAPAR).
- Red del plan maestro de alcantarillado (EP-EMAPAR).

## 5. Equipamientos.

### 6. Equipamiento de educación superior.

### 7. Intersección de radios de influencia de equipamientos.



Figura 104: Equipamientos y radios de acción del polígono Z38 (TII-III).  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- - - Perímetro urbano delimitado en la década de los 70.
- Equipamiento Infraestructura.
- Equipamiento Seguridad.
- Equipamiento Funerarios.
- Equipamiento Recreativo.
- Equipamiento Religioso.
- Equipamiento Educación.

El polígono Z38 (TII-III) cuenta con seis tipos de equipamientos urbanos que son: recreativo, educación, seguridad, religioso, infraestructura y servicios funerarios. En el caso de recreación, sus radios de influencia se intersecan entre si ya que dentro del polígono se encuentran tres del mismo tipo. Finalmente, no se puede observar la existencia de un equipamiento de educación superior, por lo que no cumple con esta característica dentro de la matriz de valoración.

[Puntuación: 2]

## 11. Áreas de fuentes naturales.

El polígono Z38 (TII-III) dispone de un área de fuentes naturales como es; la quebrada que lindera con el polígono. Obteniendo así una puntuación dentro de la matriz de valoración.

[Puntuación: 1]

### P1. Fuente de área natural.



Figura 108: Av. Quebrada que lindera con el polígono Z38 (TII-III).  
Fuente: Elaboración propia 2021.

**TOTAL : 10/11**

**LÁM. 17**

# ANEXO 3: PARÁMETROS PARA LA MATRIZ DE EVOLUCIÓN DEL TRAZADO URBANO

## 1 ANTECEDENTES

Los antecedentes recopilan cronológicamente los hechos más importantes en el proceso de aprobación de un proyecto (barrio, coop. de vivienda, urbanización, lotización, conjunto habitacional). Se resume sucesos como; la compra y venta del predio, los nombres de propietarios o si el terreno forma parte de una subdivisión o herencia. La parte legal del terreno en el que se realiza el proyecto y las anomalías que sucedieron durante su proceso de legalización.

Estos datos históricos se los obtiene a través de la recopilación de información de cada proyecto brindado por el GAD Municipal de Riobamba. De los cuales se analiza las escrituras madre del lote, así como la memoria técnica del proyecto para obtener los datos relevantes.

Escrituras Urbanización "Nuevos Horizontes"

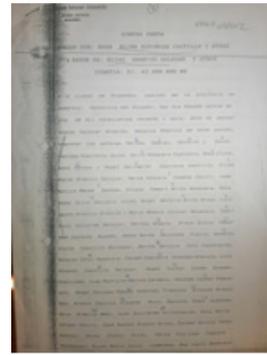


Figura 109. Escrituras de la Urbanización Nuevos Horizontes  
Fuente: GAD. Municipal

## 2 ENTREVISTA

La entrevista permite ver la realidad desde el punto de vista de los actores implicados en el proceso de cambio de la ciudad a lo largo del tiempo. Nos comparten como afectó el cambio evolutivo a estos sectores, así como el proceso de obtención de servicios básicos hasta llegar a la legalización de cada sector.

Se lleva a cabo una entrevista de investigación no estructurada, ya que este tipo de entrevistas nos permiten plantear preguntas que sean más fáciles de responder por parte del entrevistado, siendo más abierta y flexible, dependiendo de la interacción que se dé durante la entrevista.

La entrevista se la realiza a dirigentes barriales que hayan vivido en la época de aprobación de los proyectos. En el caso de no obtener información de dichas personas la entrevista se la realiza a dirigentes barriales actuales, técnicos encargados del proyecto o moradores que puedan brindarnos la información adecuada.

Entrevista al señor Pablo Iguasnia



Figura 110. Entrevista a un socio fundador  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 3 ANÁLISIS MORFOLÓGICO

El análisis morfológico identifica las características físicas que dan forma a cada sector, el cual analiza los elementos de morfología urbana como el trazado urbano, y el amanzamiento. Para establecer las diferentes tipologías de trazados, así como de amanzamientos urbanos, se usa como base la investigación de (Sgroi, 2011), la cual identifica los tipos de trazado, así como también los tipos de amanzamientos urbanos.

### Trazado:

- a) **Trazado cuadricular.**- Sgroi (2011) "Un núcleo primitivo de forma cuadrangular dividido en perfecto damero" (p.7).
- b) **Irregular espontáneo.**- Crecimiento que se desconecta y sobrepasa la forma del trazado original que insinúan a un futuro desorden (Sgroi, 2011, p.7).
- c) **Irregular deliberado.**- Sgroi (2011) "Trazas que son mucho más recientes que la cuadricular y que no hallamos como base de ninguna ciudad, sino tan solo de núcleos o barrios" (p.8).

### Amanzamiento regular:

- a) **Amanzamiento cuadra cuadrada.**- Sgroi (2011) "Con diferentes medidas, reproduce análogamente la manzana típica de las ciudades de la conquista" (p.9).
- b) **Amanzamiento rectangular.**- Sgroi (2011) En distintas dimensiones, brinda una mejor proporción en los lotes y en algunos casos racionalidad en la configuración de la red circulatoria (p.9).
- c) **Amanzamiento triangular.**- Sgroi (2011) Originado por la irrupción de diagonales sobre la trama reticulada. También origina manzanas trapezoidales. (p.9).

## 4 ANÁLISIS DE VÍAS

El análisis de vías se las realiza en base a la conformación vial existente, así como las características que se establecen en el Anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba.

TIPO	Ancho Total de Vía	Distancia Paralela Entre ejes viales	Longitud de vía	Velocidad de Proyecto	Velocidad Máxima de Operación
Expresa	34	>3001	Variable	90	80
Arterial A	23,6	1500 - 3000	Variable	70	60
Arterial B	19,6	1500 - 3000	Variable	70	60
Colectora A	14,5	500 - 1500	> 1000	70	50
Colectora B	13,7	400 - 500	500 - 1000	50	40
Local A	12		400 - 500		30
Local B	11,2		300 - 400		30
Local C	11		100 - 300		30
Local D	10,2		Hasta 100		
Pedonal	6		Hasta 80		

Tabla 1. Características de vías

Fuente: Anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba

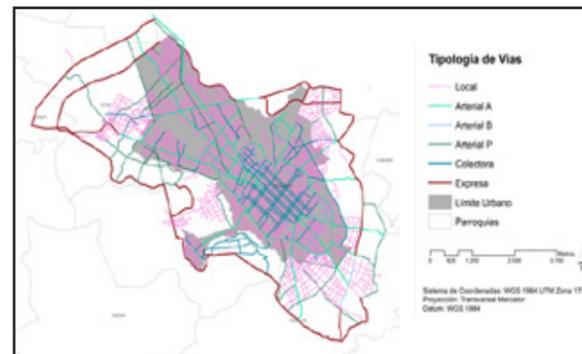


Figura 111. Mapa de clasificación vial

Fuente: Anexo No 3 del código urbano de la ciudad de Riobamba

## 5 ANÁLISIS PARCELARIO

Para el análisis parcelario se toma como base la investigación de (Sgroi, 2011) respecto a los tipos de parcelamiento como parte de la morfología urbana, usando únicamente el parcelamiento tipo H.

**Tipo H.**- Sgroi (2011) "Aplicado en amanzamientos cuadrados, pero especialmente en los rectangulares a fin de lograr lotes de superficies no demasiado dispares" (p.10).

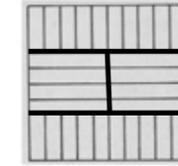


Figura 112. Parcelamiento Tipo H  
Fuente: Sgroi 2011

Debido a que en el sector se presentan otras tipologías de parcelamiento se identifican otros tipos como:

- a) Tipo T
- b) Con centro libre
- c) Lineal a un frente
- d) Lineal a dos frentes
- e) Lotes únicos
- f) Irregular

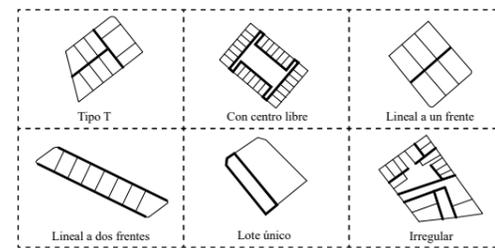


Figura 113. Tipos de parcelamiento

Fuente: Elaboración propia 2021

## 6 DATOS DEL PROYECTO

Estos datos son las especificaciones con las que se aprobó el proyecto urbano. Dentro de esto se toman datos como; el año en que fue aprobado por el GAD municipal de Riobamba, la superficie total del proyecto, el número de lotes, si cuenta o no con área verde y su extensión, el área promedio de las manzanas, frente y fondo promedio mínimo de los lotes, así como el profesional a cargo del proyecto y los propietarios o representantes legales.

Estos datos se obtienen de la memoria técnica como también de los planos de aprobación del proyecto urbano, los cuales fueron facilitados por el GAD municipal de la ciudad de Riobamba.

## 7 ANÁLISIS COMPARATIVO

El análisis comparativo es un punto en la matriz donde se hace una confrontación entre lo antiguo y lo actual, realizando el plano del lote inicial en base a las escrituras, el plano correspondiente a la época en la que se aprobó el proyecto urbano y el plano actual del mismo, ambos planos otorgados por el GAD municipal de la ciudad de Riobamba.

Este emparejamiento de planos permite evidenciar los cambios que ha tenido el sector con relación al proyecto original como; la apertura de nuevas vías, el parcelamiento de manzanas establecidas, entre otras anomalías que modificaron al sector que se establece en la actualidad.

## 8 CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

Se identifican características singulares de cada proyecto (apertura de vías, nuevas lotizaciones, expropiaciones, cambio de uso de suelo, modificaciones del proyecto), entre otros aspectos que trasciendan dentro del polígono de estudio y que sirvan para comprender de mejor manera la evolución urbana del sector Z30.

Ejemplo: Urbanización "San Carlos"

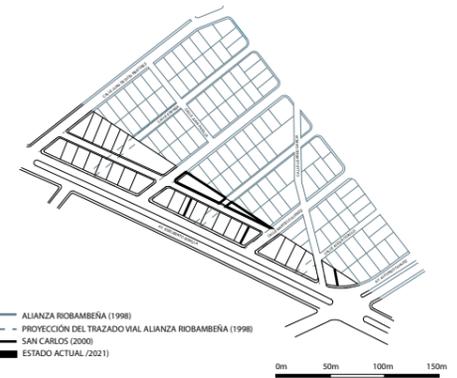


Figura 114. Ejemplo del representación gráfica de las características especiales

Fuente: Elaboración propia 2021

En este ejemplo se puede identificar a breves rasgos algunas características singulares que la urbanización "San Carlos" muestra en su trazado y se reflejan en la configuración total del sector Z30.

## 9 NORMATIVA

El análisis de la normativa nos permite determinar el tipo de proyecto planificado y que fue aprobado en el GAD municipal de Riobamba.

Entre los tipos de proyecto tenemos:

- a) Proyecto de Urbanización
- b) Proyecto de Urbanización privada
- c) Proyecto de Propiedad Horizontal

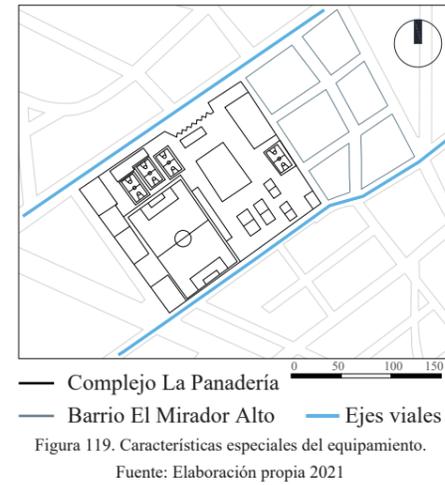
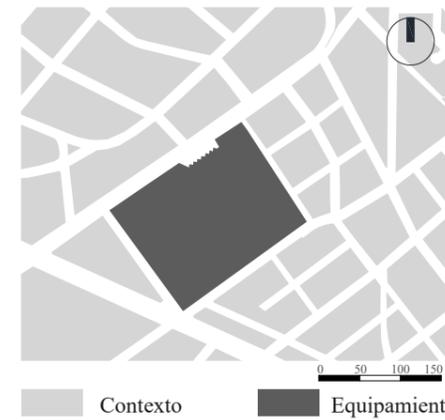
En este análisis se revisa la ordenanza de cada sector, en el que se identifica el tipo de proyecto y bajo que ordenanza se aprobó, así como también si hubo alguna reforma o sustitución en su ordenanza.

## 10 CONCLUSIONES

En este punto se hace una reflexión sobre los aspectos más relevantes identificados en el proyecto, principalmente las características del trazado en la época de su aprobación.

Estos datos nos permiten comprender cronológicamente la configuración del trazado en cada proyecto a través de esquemas gráficos, para así determinar en totalidad, la evolución urbana del trazado del sector de estudio.

# ANEXO 4: MATRIZ DE EVOLUCIÓN DEL TRAZADO URBANO COMPLEJO DEPORTIVO “LA PANADERÍA” AÑO 1975



## 2. Análisis morfológico

**Trazado urbano**  
El trazado que rodea al equipamiento Complejo Deportivo “La Panadería” está conformado por cuatro proyectos urbanos que fueron aprobados en épocas posteriores a la implantación de este complejo. Donde se identifica; un trazado irregular espontáneo de la Urbanización San Carlos, Coop. 21 de Abril y Coop. Alianza Riobambena, finalmente el trazado que mejor se acopla es el de la urbanización El Mirador ya que posee un trazado de manzana cuadrangular.

**Amanzamiento**  
Debido a la gran extensión del Complejo Deportivo “La Panadería”, su amanzamiento es de tipo cuadra cuadrada.

## 3. Características especiales

Como característica especial el Complejo Deportivo “La Panadería” al ser el proyecto urbano que se implantó inicialmente fuera del perímetro urbano establecido en la década de los 70, marca dos ejes viales que son las vías Vicente Ramón Roca y Juan de Dios Martínez, a las que se acoplan los posteriores proyectos estableciendo un sentido transversal del trazado urbano en el polígono Z30.

El caso más notable es el Barrio “El Mirador Alto” que se delimita por los ejes del complejo deportivo “La Panadería”, manteniendo la morfología y el sentido del amanzamiento a una menor escala.



**Entrevistado:** Ing. Gonzalo Hiedra **Lugar y fecha:** Riobamba 27 de abril del 2021

Para la época en la que se fundó el comité los miembros teníamos unos veinticuatro años, en colaboración del periodista Sr. Guillermo Vallejo, vimos la posibilidad de que el consejo provincial nos dé un lote de terreno para construir la casa barrial, así mismo con ayuda del municipio poniendo un cincuenta por ciento de capital se logra construir el edificio que fue para beneficio social. Tiempo después se consiguió el lote de terreno antes llamado “El Prado” en el que está hoy en día el “Complejo La Panadería”, este viene de un proceso de expropiación donde se pagó ciento cincuenta mil sucres a la familia Villarroel Villavicencio quienes era dueños de todo ese sector nororiental. Solo eran terrenos no contaba con canalización, agua potable o luz eléctrica.

El barrio que está a mano derecha del complejo comenzó a poblarse y eran terrenos del ejército, por lo que representantes de la curia de Chimborazo acudieron para solicitar al comité que les donen un lote para la construcción de la iglesia. Así mismo al ver que se donó para la comunidad, solicitaron un lote para construir la escuela de periodistas, también el gremio de joyeros y FEDELIBACH a quien se le dio en comodato. En la parte de la piscina hay un lote que pertenece a una señora que nos cuidó el complejo durante veinte años.

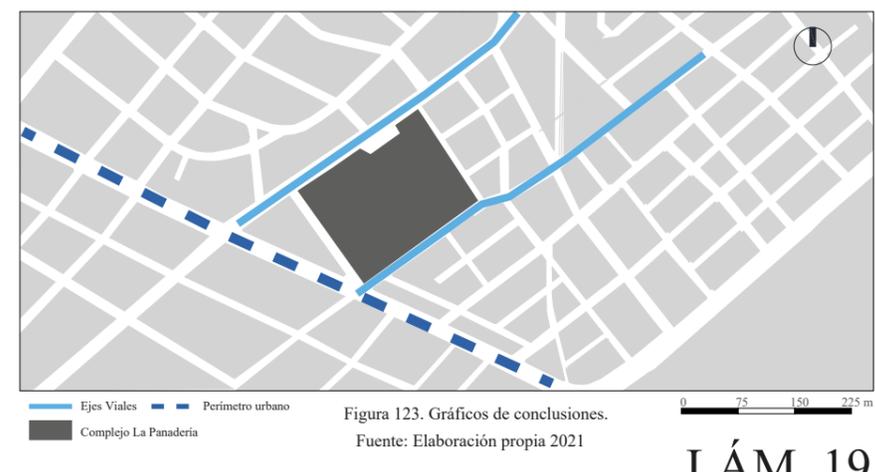
**Entrevista al Ing. Gonzalo Hiedra**

Figura 117. Entrevista a socio fundador  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 5. Conclusiones

-El Complejo Deportivo “La Panadería” es el primer elemento urbano que se establece en el polígono Z30 y marca los primeros ejes viales que se mantienen hasta la actualidad en el sector, por lo que es evidente, que los posteriores proyectos ubicados al sur del complejo deportivo, toman como eje estas vías para continuar con el trazado.

- Este equipamiento mantiene su morfología de amanzamiento y trazado hasta la actualidad, sin embargo, ha existido diversos desmembramientos de su lote general debido a diversas donaciones realizadas por los dirigentes del comité pro-mejoras del barrio “La Panadería” para beneficio social.



# REESTRUCTURACIÓN URB. “EL MIRADOR ALTO” - AÑO 1981

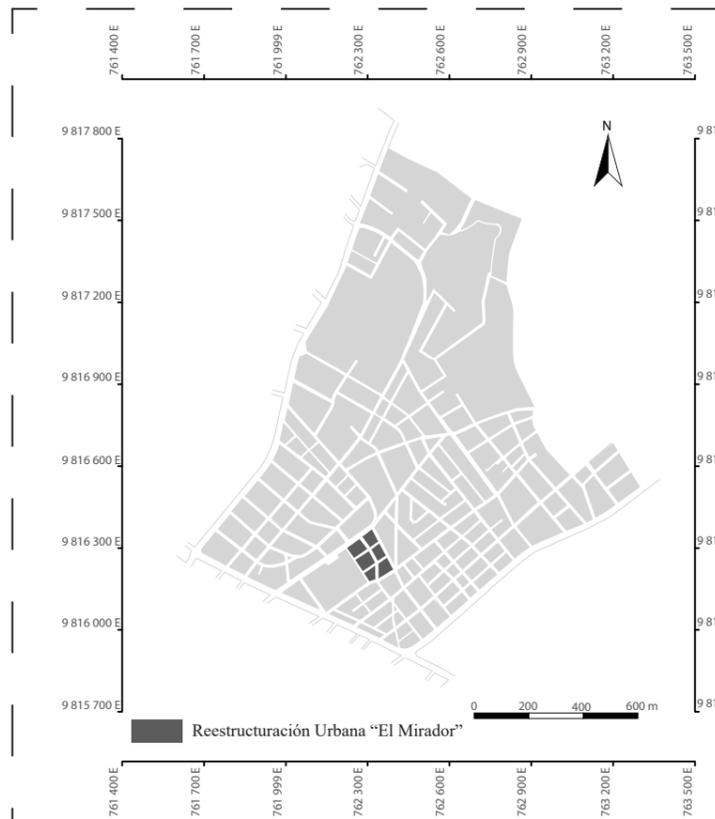


Figura 124. Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Antecedentes

Dentro de las escrituras y la memoria técnica de la reestructuración urbana “El Mirador Alto” se redacta que:

- a) En el año de 1932 el Sr. Antonio Cordovez tiene en propiedad y posesión la hacienda denominada “El Prado” adquirida por compra al Sr. Isidro Cordovez. De dicho terreno, da en venta mediante escritura pública la cantidad de tres cuadras a los menores; Gilberto, José Antonio, Guillermo e Isabel Parra. El Sr. José María Parra como padre legítimo de los infantes antes mencionados acepta esta escritura en todas sus partes.
- b) Durante la década de los 60 hasta finales de los 70 se producen una serie de asentamientos espontáneos en el sector, tanto en la cooperativa de vivienda “21 de Abril”, barrio “19 de Octubre”, “11 de Noviembre” y el barrio “El Mirador”.
- c) Finalmente en el año de 1981 el barrio “El Mirador” busca solucionar los problemas de infraestructura urbana que se generó a causa de dichos asentamientos espontáneos, por lo que se contrata al Arq. Franklin Cardenas Mazon para la realización del proyecto de reestructuración urbana denominado “El Mirador Alto” que se presenta y se aprueba en el departamento de planificación del Ilustre Municipio de Riobamba.

## 3. Análisis morfológico

### Trazado urbano

El trazado urbano que define a la urbanización “El Mirador Alto” está conformado por una trama regular espontánea, debido a que su trazado vial original interno fue planeado para ser peatonal.

### Amanzanamiento

El amanzanamiento de la urbanización “El Mirador Alto” se puede identificar como:

- a) Manzana “D” de forma irregular ya que es la unión de dos manzanas separadas por un pasaje peatonal.
- b) Las manzanas “A, B y C” tienen un amanzanamiento de forma cuadra cuadrada.
- c) La manzana “E” tienen un amanzanamiento de forma trapezoidal.

Amanzanamiento	
a) Irregular	D
b) Cuadrada	A,B,C
c) Trapezoidal	E

Tabla 2. Tipos de amanzanamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

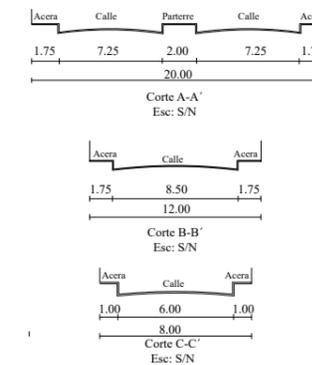
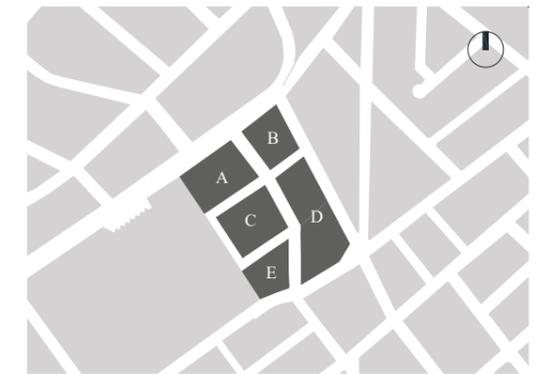
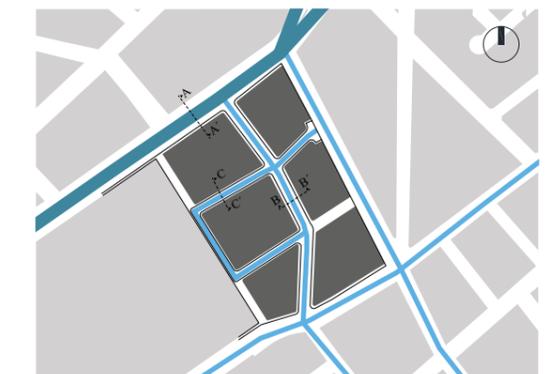


Ilustración 130. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal



Configuración de manzanas

Figura 129. Amanzanamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021



Vía colectora  
Vía local

Figura 131. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

### P1. Fotografía de la vía local



Figura 125. Calle Jerónimo Carrion  
Fuente: Elaboración propia 2021

### P2. Fotografía de la vía colectora



Figura 126. Calle Vicente Ramón Roca  
Fuente: Elaboración propia 2021

### Orto-fotografía de “El Mirador Alto”



Figura 127. Ortofoto del sector  
Fuente: GAD. Municipal

## 5. Análisis parcelario

En el plano de este proyecto urbano aprobado por el GAD Municipal, se observa un parcelamiento total de 50 lotes sin espacio para área comunal. Las manzanas A, B y C, presenta un parcelamiento tipo lineal de un frente y las manzanas F, E y D poseen un parcelamiento irregular.

Parcelamiento	Manzanas	Parcelamiento
	A,B,C	Lineal a un frente
	F	Tipo T
	E,D	Irregular

Tabla 3. Tipos de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

## 6. Datos del proyecto

**Aprobación del proyecto:** ... -/02/1981  
**Superficie:** .....19.637,00 m<sup>2</sup>  
**Número de lotes:**.....50  
**Área promedio de lotes:** .....250,00 m<sup>2</sup>  
**Área verde:** .....0,0 m<sup>2</sup>  
**Área promedio de manzanas:** 3.056 m<sup>2</sup>  
**Frente mínimo promedio:** .....13,00 m  
**Fondo mínimo promedio:** .....24,00 m  
**Profesional a cargo:**  
 -Arq. Franklin Cardenas  
**Propietarios:** -Agustin Valdivieso

## 2. Entrevista

**Entrevistado:** Sr. Agustín Valdivieso

**Lugar y fecha:** Riobamba 21 de Julio del 2021

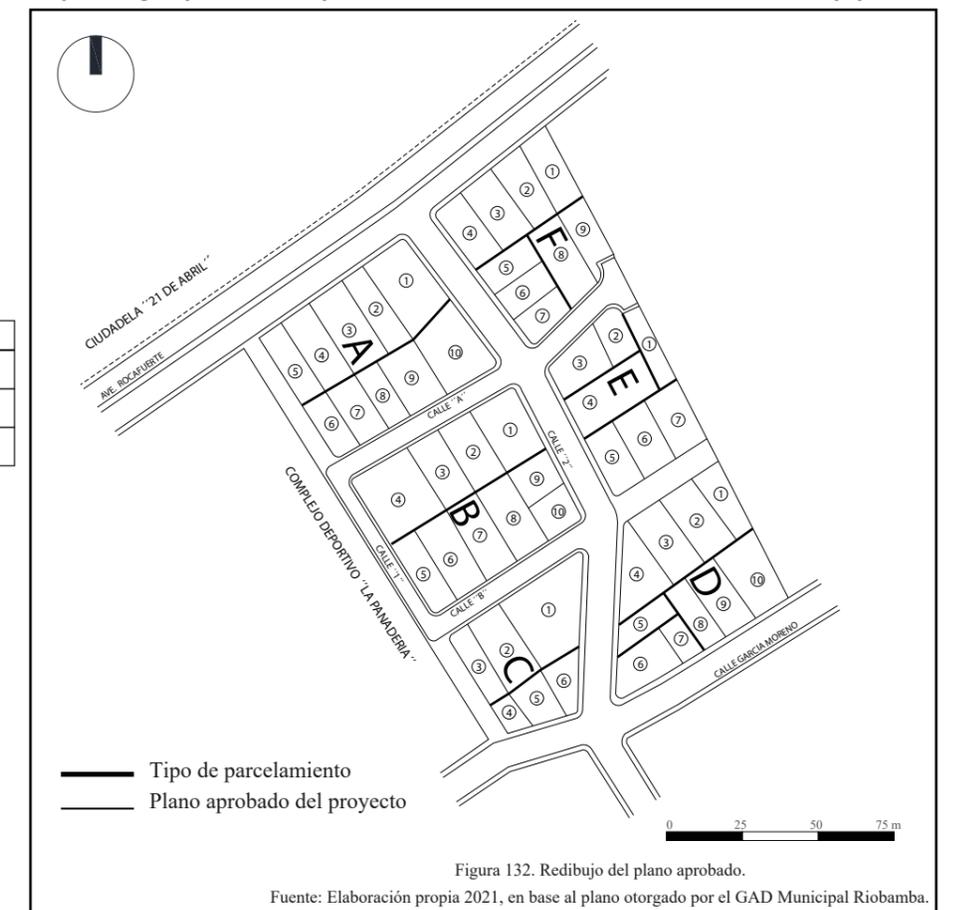
“El Mirador Alto” se conformó en el año 1980 aproximadamente, el Sr. Padilla, el Sr. Arellano y otros señores fueron los primeros moradores. Hicimos todo lo del barrio con el Arquitecto Cárdenas. Estos terrenos eran del Sr. Parra, cuando llegue aquí no había nada, era un predio aparte de la hacienda “San Antonio”, no pertenecía a ninguna hacienda y por aquí pasaba el agua del regadío, el complejo deportivo “La Panadería” ya se había asentado antes de nosotros y las calles eran de tierra.

Yo como dirigente logre gestionar de la presidencia de la república en el tiempo de León Febres Cordero para hacer los bordillos, el Sr. Camilo Ponce nos dio económicamente para realizar las obras del barrio, colocamos la electricidad antes de los demás barrios aledaños. La empresa eléctrica nos brindó los postes y nos dio facilidad de pagar. El agua potable y alcantarillado nos brindó el municipio antes de presentar el proyecto y se le entregó toda la planificación del barrio al municipio.

### Entrevista al Sr. Agustín Valdivieso



Figura 128. Entrevista a socio fundador  
Fuente: Elaboración propia 2021



Tipo de parcelamiento  
Plano aprobado del proyecto

Figura 132. Redibujo del plano aprobado.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano otorgado por el GAD Municipal Riobamba.



# Centro de Desarrollo Infantil “Gotitas de Dulzura” - AÑO 1982

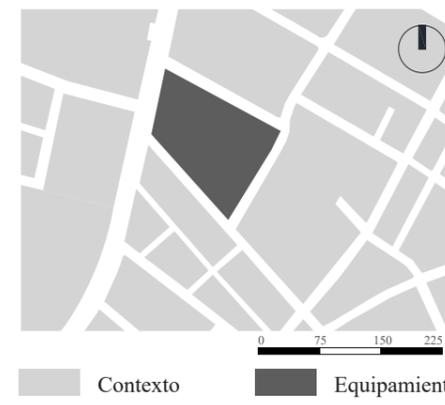
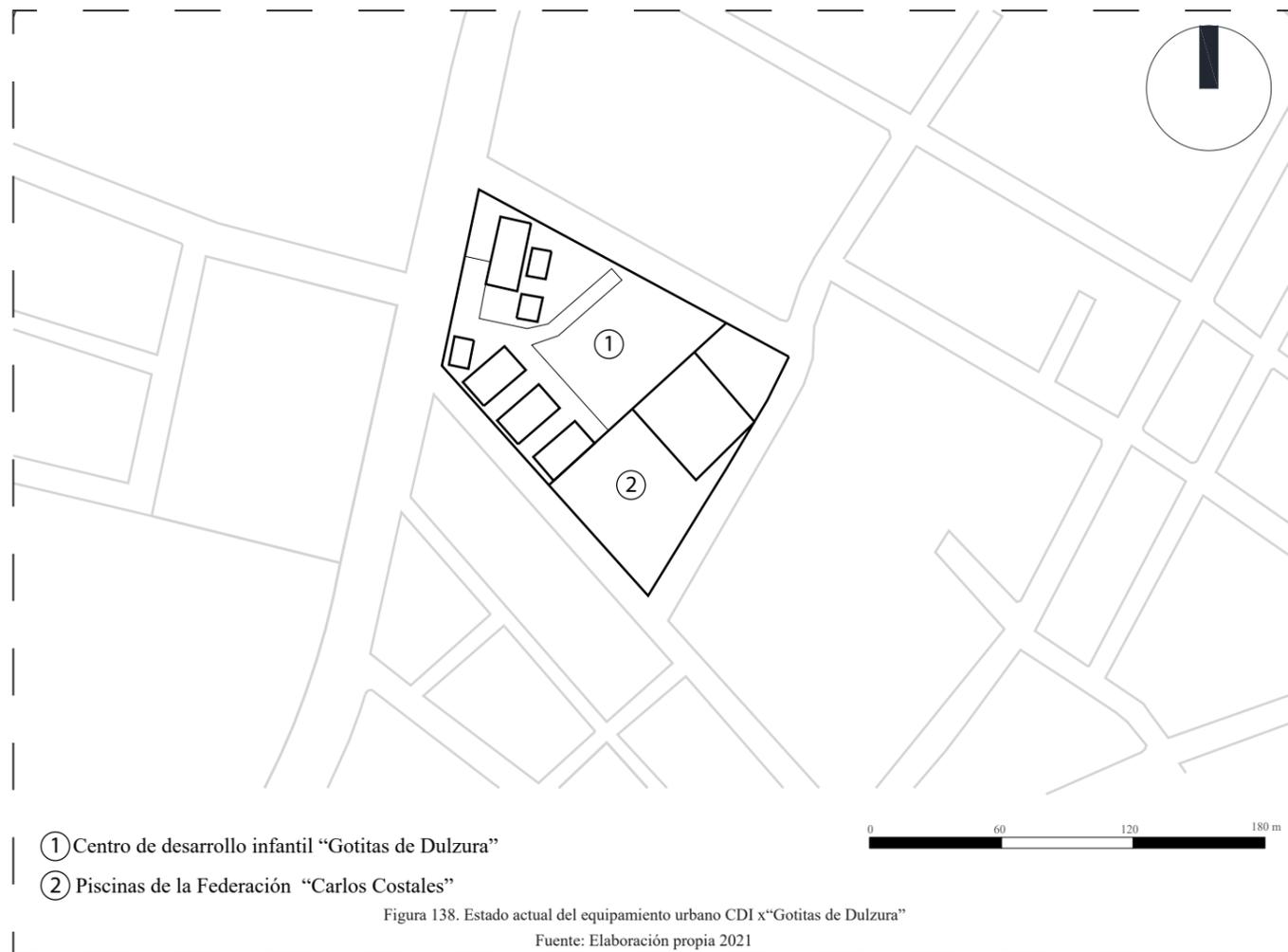


Figura 141. Amanzamiento del equipamiento  
Fuente: Elaboración propia 2021

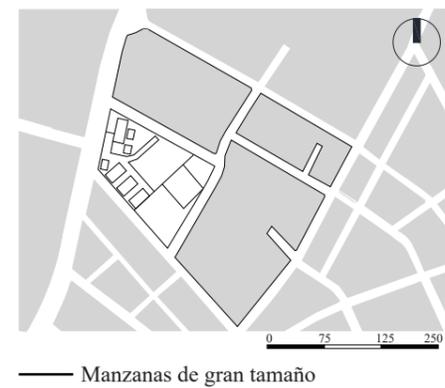


Figura 142. Características especiales del equipamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Entrevista



Figura 139. Ubicación CDI. Gotitas de Dulzura  
Fuente: Elaboración propia 2021

**Entrevistado:** Ing. Carlos Espinoza  
**Lugar y fecha:** Riobamba 08 de noviembre del 2021

En la entrevista realizada al Ing. Carlos Espinoza manifiesta que el bien inmueble pertenece al Ministerio de Inclusión Social (MIES), así como las piscinas Carlos Costales ubicadas en la parte posterior del mismo, están entregadas en COMODATO por parte de la institución. Como antecedente del inmueble “Gotitas de Dulzura” el Ingeniero facilita las escrituras del predio donde se redacta:

**a)** En el año de 1982 las herederas de la hacienda “San Antonio”, Sra. Marta Lara de Burke y Sra. Rosa Moncayo libre y voluntariamente acuerdan entregar al Instituto Nacional del Niño y la Familia (INFA) un lote de terreno donde actualmente se instala el Centro de Desarrollo Infantil “Gotitas de Dulzura”

**b)** En el año 2008 el Ministerio de Inclusión Social mediante decreto ejecutivo absorbe al Instituto Nacional del Niño y la Familia por lo que el bien inmueble pasa a ser parte de este ministerio.

**c)** Finalmente en el año 2011 se entrega en COMODATO a la Federación Deportiva de Chimborazo las instalaciones donde funcionan la Piscina Carlos Costales.

Entrevista al Ing. Carlos Espinoza



Figura 140. Entrevista  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 5. Conclusiones

-El equipamiento mantiene su morfología desde su implantación alrededor del año 1982, posteriormente en sus cercanías se han ido desarrollando conjuntos residenciales privados que se caracterizan por tener un cerramiento, esto conjuntamente con el cerramiento del equipamiento han convertido a este sector en un espacio rodeado de muros, perdiendo el sentido de comunidad que se ha ido desarrollando dentro del sector Z30.

-Del mismo modo el equipamiento forma parte de un conjunto de grandes manzanas que generan un trazado deliberado, que pierde la conexión de las vías en determinadas partes. Por lo que el sector se establece como un punto particular dentro del polígono de estudio.

## 2. Análisis morfológico

### Trazado urbano

El trazado que rodea al Centro de Desarrollo Infantil “Gotitas de Dulzura” esta conformado por la Av. Antonio José de Sucre como eje principal y a su alrededor por los distintos trazados de los proyectos urbanos que fueron aprobados posteriormente, donde se identifica un trazado irregular espontáneo.

### Amanzamiento

El CDI. Gotitas de Dulzura y las piscinas Carlos Costales se constituyen en una sola manzana de gran extensión resultando en una morfología regular de forma trapezoidal.

## 3. Características especiales

-Una característica relacionada al equipamiento se evidencia en la calle situada al norte, dicha calle se encuentra entre dos cerramientos, tanto del conjunto residencial “San Antonio” como el cerramiento del mismo equipamiento, convirtiéndose en un callejón que únicamente es usado como acceso al conjunto residencial “San Antonio”.  
-Otra característica, es la morfología del equipamiento que está conformado por una gran manzana, esta peculiaridad se ve replicada a su alrededor por los diferentes conjuntos habitacionales. Exceptuando la parte sur en donde se desarrolla la cooperativa de vivienda “Galápagos”.

## 4. Análisis de vías



Figura 145. Tipos de vías del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a la ortofoto del GAD Municipal

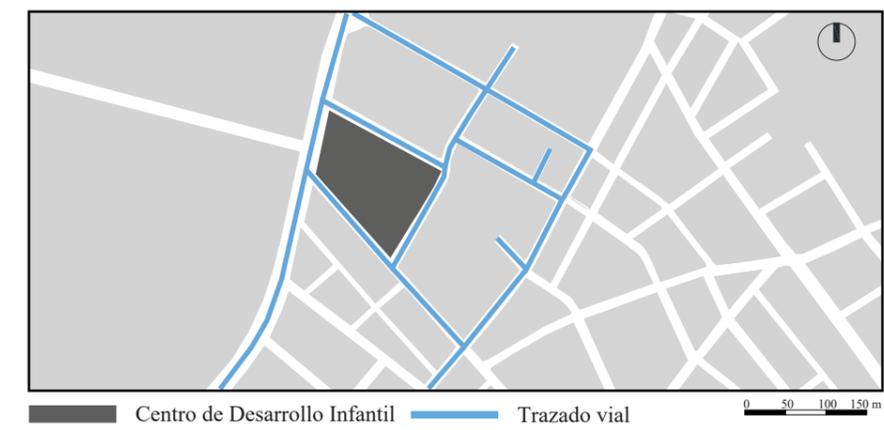


Figura 146. Gráficos de conclusiones.  
Fuente: Elaboración propia 2021

# COOPERATIVA DE VIVIENDA “GALÁPAGOS” - AÑO 1985

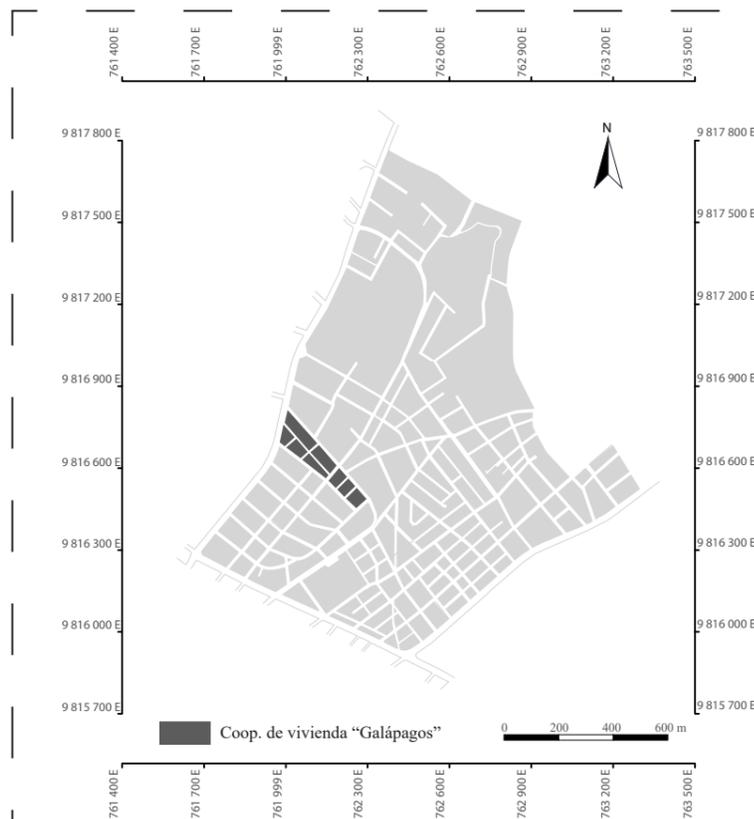


Figura 147. Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Antecedentes

Dentro de las escrituras y entrevista de la Cooperativa de vivienda “Galápagos” se redacta que:

a) En el año de 1977 un grupo conformado por personal militar de la Brigada Galápagos crean la cooperativa de vivienda denominada “Galápagos” trascurridos dos años de la fundación de la cooperativa, mediante la gestión de sus directivos logran adquirir un lote de terreno perteneciente al Dr. Guillermo Falconí y para cancelar el valor del bien inmueble se realiza una hipoteca sobre el predio como un solo cuerpo.

b) En el año de 1985 se realiza el proyecto de urbanización denominado urbanización “Galápagos” con la ayuda del gobierno nacional. Empezando así con la lotización y designación de lotes para los integrantes de la cooperativa de vivienda. Por lo que se entrega al municipio distintos planos como: alcantarillado, agua potable, luz eléctrica, etc.

## 3. Análisis morfológico

### Trazado urbano

El trazado urbano que define a la cooperativa de vivienda “Galápagos” esta conformado por una trama irregular espontánea, debido a que una de sus manzanas sobrepasa la forma del trazado original del sector.

### Amanzanamiento

El amanzanamiento de la cooperativa de vivienda “Galápagos” se puede identificar como:

a) La manzana B tienen una forma rectangular y se conforma por dos bloques y el área verde.

b) La manzana A tiene una forma trapezoidal y en su interior se establecen 5 bloques, divididos por pasajes de uso peatonal.

Amanzanamiento	
a) Rectangular	B
b) Trapezoidal	A

Tabla 4. Tipos de amanzanamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

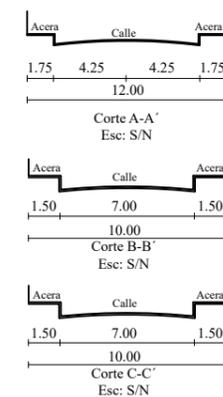


Ilustración 153. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal



Figura 152. Amanzanamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 4. Análisis de vías

El trazado vial se compone por tres tipos de vías según el anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba. Donde su principal eje vial es la arterial tipo A, a la cual se conecta el resto de vías conformando así su amanzanamiento.

De acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado en el año 1985, la vía arterial tipo A tiene un ancho de 24 m, las vías colectoras cuentan con dos medidas, la transversal con 10 m y la longitudinal 12 m. Finalmente la vía local tiene una medida de 10 m.

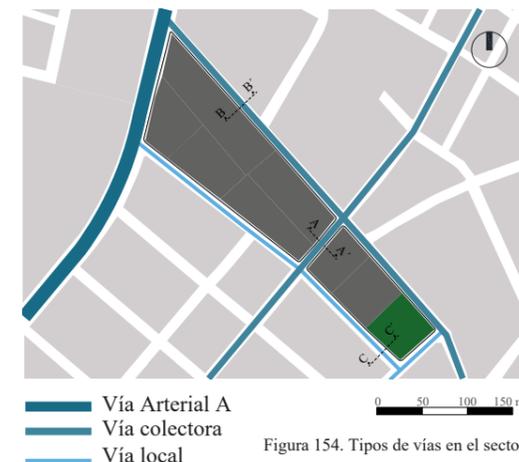


Figura 154. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 5. Análisis parcelario

En el plano aprobado por el GAD Municipal del cantón Riobamba de este proyecto de urbanización, se observa un parcelamiento total de 105 lotes excluyendo el área verde. Sus lotes presentan un parcelamiento mayormente regular.

Parcelamiento	Bloques	Parcelamiento
	E	Lineal a dos frentes
	F,G	Tipo T
	A,B,C,D	Irregular
	H	Lote único

Tabla 5. Tipos de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

## 6. Datos del proyecto

**Aprobación del proyecto:** .. -/02/1986  
**Superficie:** .....39.367 m2  
**Número de lotes:**.....106  
**Área promedio de lotes:** .....210 m2  
**Área verde:** .....3.137 m2  
**Área promedio de manzanas:** 3105 m2  
**Frente mínimo promedio:** .....10 m  
**Fondo mínimo promedio:** .....20 m  
**Profesional a cargo:**

-Ing. Rodrigo Basques

### Propietarios:

-Cooperativa de vivienda “Galápagos”

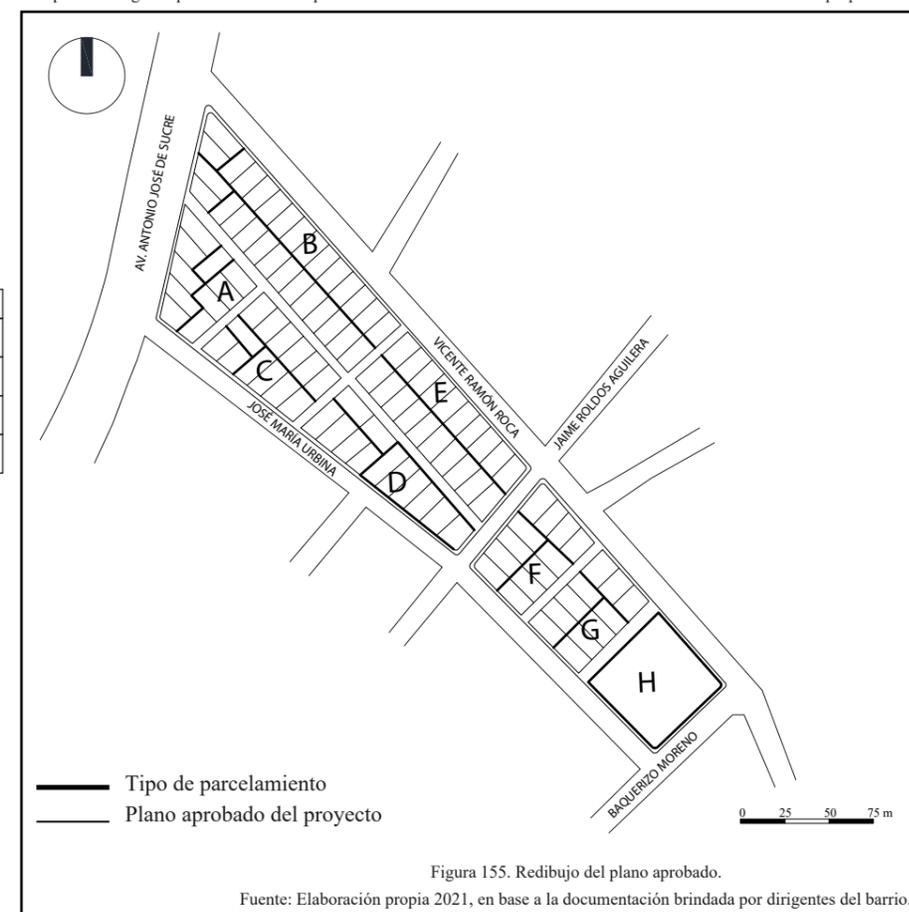


Figura 155. Redibujado del plano aprobado.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a la documentación brindada por dirigentes del barrio.

### P1. Fotografía del área verde



Figura 148. Parque Brigada Galápagos  
Fuente: Elaboración propia 2021

### P2. Fotografía de la vía arterial tipo A



Figura 149. Calle Sin Nombre  
Fuente: Elaboración propia 2021

### Orto-fotografía de la urbanización San Carlos



Figura 150. Ortofoto del sector  
Fuente: GAD. Municipal

### Entrevista al Sra. Rosa Jara



Figura 151. Entrevista a socia fundadora  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 2. Entrevista

**Entrevistado:** Sra. Rosa Jara

**Lugar y fecha:** Riobamba 13 de Mayo del 2021

Esta agrupación inició en el año 1977, se fomentó con personal de la brigada Galápagos, la primera coop. Militar que se fomentó en Riobamba, por el año 1982 en la presidencia de Oswaldo Hurtado, se adquirió estos terrenos más o menos por el 1979 al Dr. Guillermo Falconí. El gobierno nos brindó ayuda económica para realizar todo lo que es urbanización, de esa manera se empezó a realizar el proyecto, para ese entonces ya estaba realizado la lotización de la cooperativa, se entregó los planos estructurados de los lotes al municipio.

El proyecto de urbanización, constaba de todos los servicios, agua, luz, alcantarillado, teléfono, e incluso redes de desecho de aguas fluviales, pero no se cumplió lo de las aguas fluviales ni el teléfono. Solo se abasteció de agua potable y alcantarillado, el resto de servicios se fue gestionando por medio del barrio. Para continuar con las partes que nos faltaban de urbanizar, porque el proyecto solo llegó a asfaltar las dos vías principales y nada más el resto era de tierra. Nos brindaron ayuda funcionarios municipales, para adoquinar los pasajes, las veredas, para la construcción de la sede social que se quedó en columnas un buen tiempo y luego nos ayudaron acabando la construcción de la sede.

## COOPERATIVA DE VIVIENDA "GALÁPAGOS" - DÉCADA DE LOS 70.

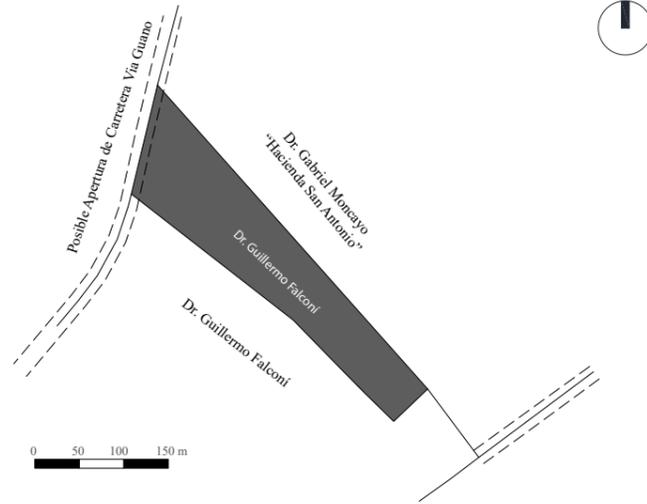


Figura 156. Interpretación gráfica en base a la entrevista realizada a dirigentes barriales.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a la entrevista realizada a los dirigentes barriales

## 7. Análisis comparativo

### DÉCADA DE LOS 70.

En la década de los 70 el predio pertenecía al Sr. Guillermo Falconi y que se desprende de la hacienda "San Antonio". Para la época el predio contaba con una posible apertura de la vía Riobamba - Guano.

## COOPERATIVA DE VIVIENDA "GALÁPAGOS" - AÑO 1985

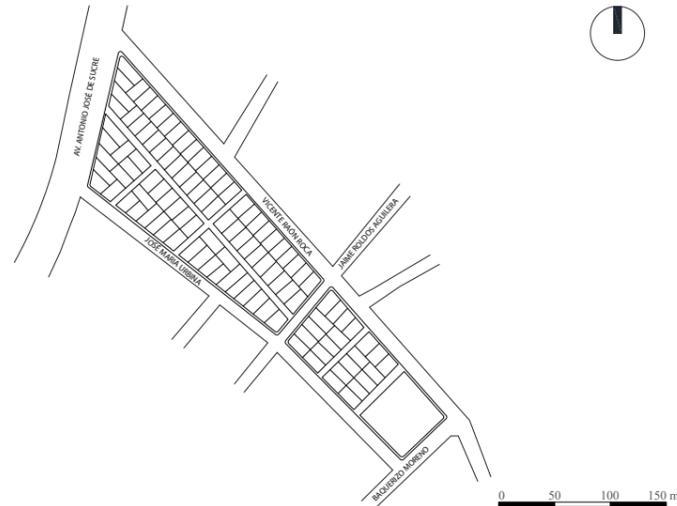


Figura 157. Planos brindados por los dirigentes barriales.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a documentación brindada por los dirigentes barriales.

### AÑO 1985

La cooperativa de vivienda "Galapagos" presenta las siguientes características :

- El proyecto se conforma por dos manzanas de las cuales en su interior se dividen en distintos bloques de parcelamientos.
- Para tener acceso a los bloques parcelarios se crean vías peatonales dentro de las manzanas

## COOPERATIVA DE VIVIENDA "GALÁPAGOS" - AÑO 2021

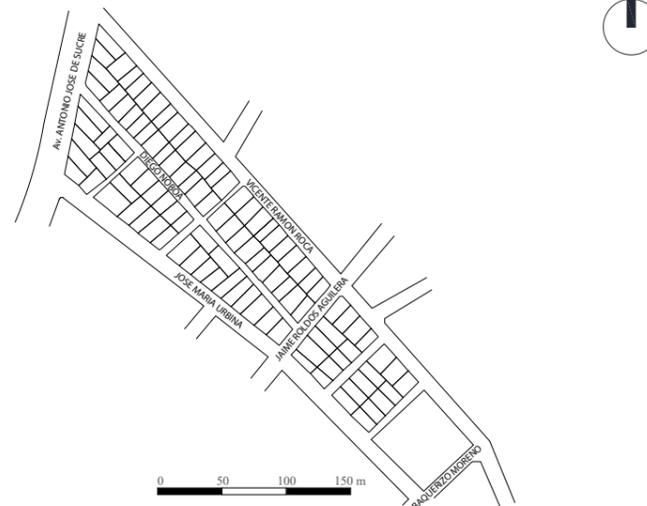


Figura 158. Estado actual de la coop. de vivienda "Galapagos"  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

### AÑO 2021

La cooperativa de vivienda "Galapagos" en la actualidad presenta un cambio en relación al proyecto aprobado en el año de 1985.

Las vías peatonales se convierten en vías de acceso vehicular dividiendo las manzanas y cambiando el trazado urbano con el que fue aprobado el proyecto.

## 8. Características especiales del proyecto

- Una característica que se puede observar dentro de los planos de la cooperativa de vivienda "Galapagos", es la prolongación de las vías Av. Antonio José de Sucre, calle Jaime Roldos Aguilera y la calle Baquerizo Moreno, que conectan el perímetro urbano con el sector, determinando la morfología de sus manzanas y proponiendo una continuidad con el trazado de la cooperativa de vivienda "21 de Abril".
- Otra característica que presenta el proyecto de la cooperativa "Galapagos" son las vías peatonales que permiten el acceso hacia los lotes de vivienda dentro de las manzanas, creando así un trazado irregular deliberado ya que estas vías no se proyectan a su alrededor.
- Finalmente la conformación de su amanzanamiento está compuesto por bloques de lotización que segmentan internamente a las manzanas. Principalmente la manzana "A" que se divide en bloques no proporcionados y que no continua con el ritmo que se presenta en la manzana "B".

## 9. Normativa

La cooperativa de vivienda "Galapagos" se aprobó en el año de 1985 según los documentos brindados por los dirigentes de la cooperativa. No obstante, dentro de la información obtenida no se halla la ordenanza con la que se aprobó, dejando sin un documento que regule el proyecto urbano.

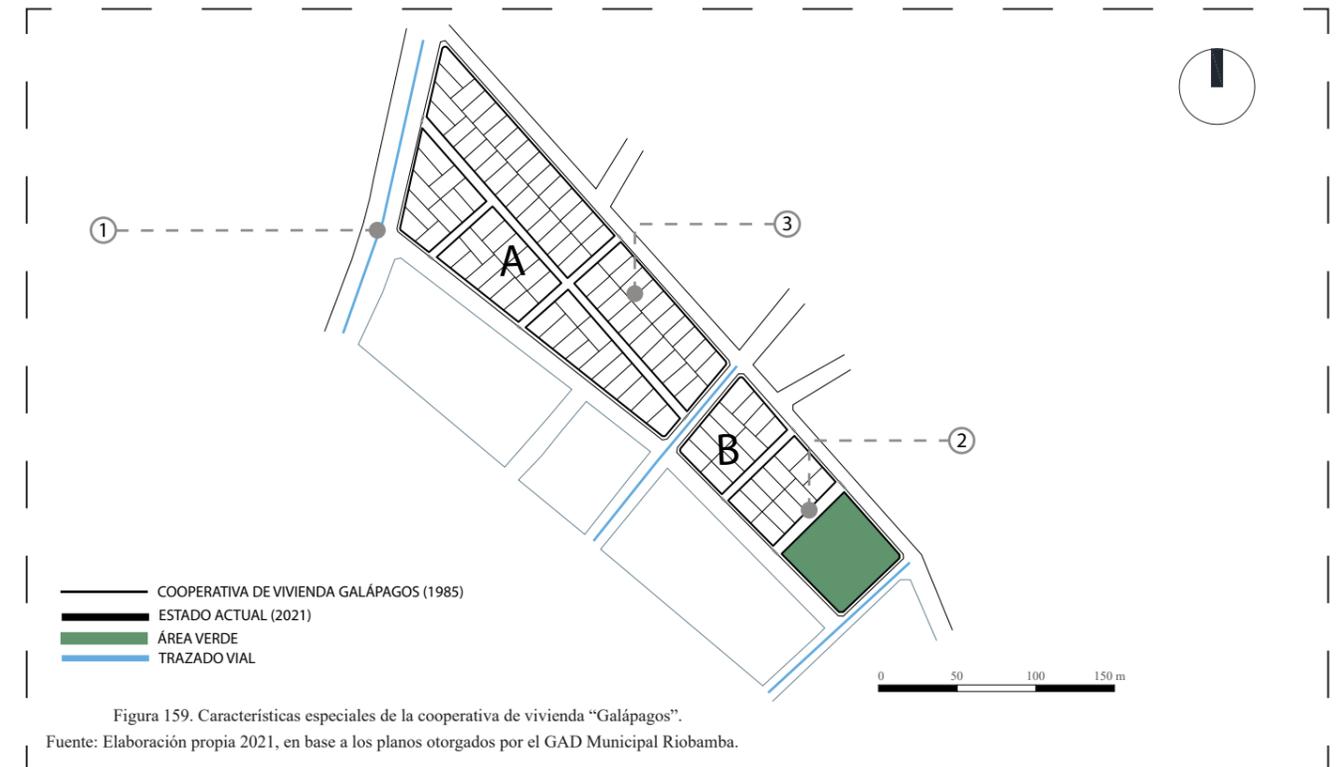


Figura 159. Características especiales de la cooperativa de vivienda "Galapagos".  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a los planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

## 10. Conclusiones

- Las vías Av. Antonio José de Sucre, calle Jaime Roldos Aguilera y la calle Baquerizo Moreno se prolongan para conectarse con el trazado antiguo de la ciudad, estableciendo los primeros ejes del sector a los cuales se acoplaron en parte la cooperativa "21 de Abril". Esto también generó que su amanzanamiento se conforme de dos manzanas, que abarcan el área comprendida entre estos tres ejes viales.
- En la actualidad las vías peatonales pasan a ser de uso vehicular manteniendo el mismo ancho de vía, dificultando la movilidad dentro del sector y estableciendo un trazado interno aislado. Esto debido a que no se proyectó una continuidad en las vías peatonales para que los proyectos urbanos posteriores mantengan estos ejes y generen así un trazado urbano continuo en todo el sector.
- Así mismo en la actualidad las dos únicas manzanas propuestas en el proyecto se encuentran divididas por las vías vehiculares que se abrieron, consolidando los bloques de parcelamiento en pequeñas manzanas. Rompiendo con la morfología del sector, principalmente en la manzana "A" ya que no mantiene una secuencia en su trazado transversal.

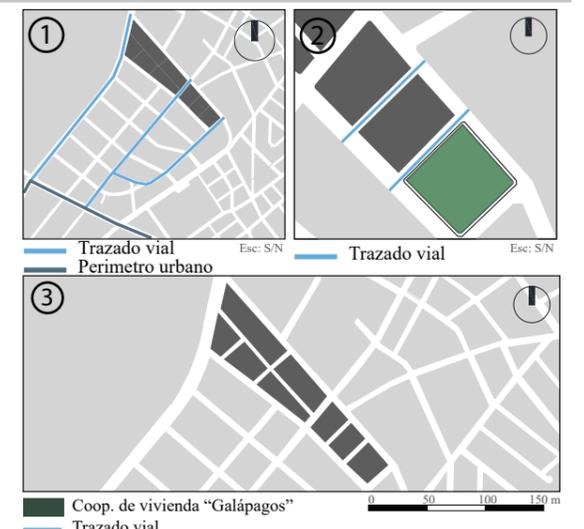


Figura 160. Gráficos de conclusiones.  
Fuente: Elaboración propia 2021

# 1985-1989 BARRIO “11 DE NOVIEMBRE”

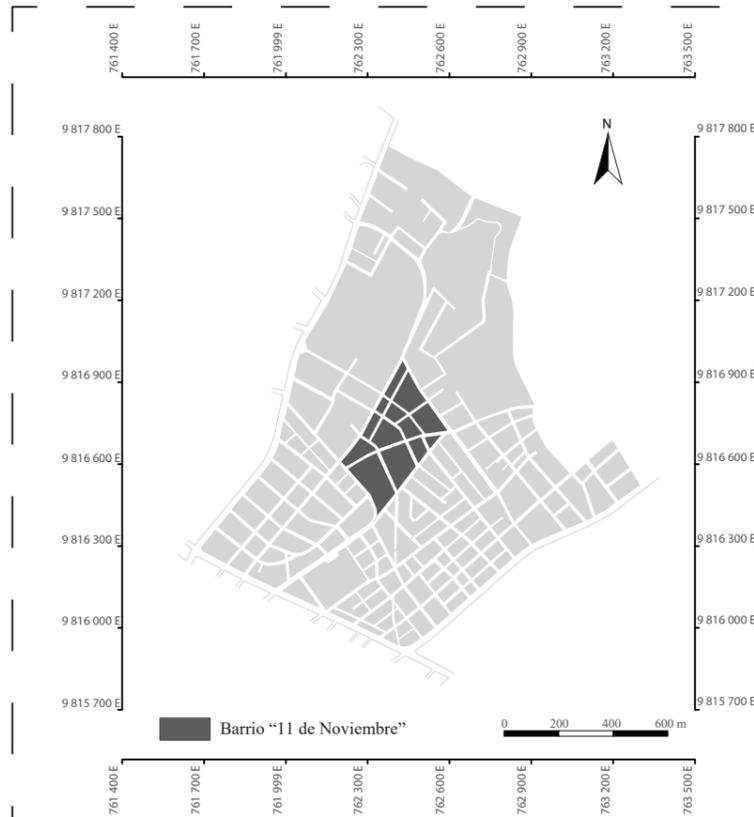


Figura 161. Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Antecedentes

Mediante la entrevista realizada a directivos del barrio “11 de Noviembre” se redacta que:

**a)** El barrio “11 de Noviembre” formaba parte de la hacienda “San Antonio”, ya que el barrio está conformado por dos proyectos de lotización realizados por las herederas Martha Lara Moncayo y Rosa Lara Moncayo. Por lo que mediante la coordinación de varios propietarios de los lotes de terreno buscando un bien común del sector deciden fusionar los dos proyectos y conformar así el barrio “11 de Noviembre”.

**b)** Posteriormente a la lotización los predios no son habitados debido a la falta de infraestructura urbano como: agua potable, alcantarillado, luz eléctrica. Por lo que se conforma una directiva para gestionar en el GAD Municipal la falta de servicios básicos. Cabe recalcar que en el año de 1995 gracias al Sr. Juan Tapia conjuntamente con el Sr. Pablo Iguasnia logran que el barrio “11 de Noviembre” pase hacer jurídico y es inscrito en el MIEES.

**c)** Finalmente el conjunto habitacional “Las Auroras” mediante resolución administrativa pasa a formar parte del barrio “11 de noviembre”. Y gracias a la directiva logran implementar la cancha en el predio que fue destinado para área verde.

## 3. Análisis morfológico

### Trazado urbano

El trazado urbano que define al barrio “11 de Noviembre” está conformado por una trama irregular deliberada, debido a que su trazado no es continuo con el resto del sector.

### Amanzanamiento

El amanzanamiento del barrio “11 de Noviembre” se puede identificar como:

- a)** Manzanas rectangulares conformadas por los bloques E, F y M.
- b)** La manzana J tiene una forma triangular y es destinada para área verde.
- c)** Los bloques C, G, I, L y K tienen un amanzanamiento trapezoidal.
- d)** Finalmente los bloques A, B, D y H poseen una forma irregular.

Amanzanamiento	
a) Rectangular	E,F,M
b) Triangular	J
c) Trapezoidal	C,G,I,L,K
d) Irregulares	A,B,D,H

Tabla 6. Tipos de amanzanamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

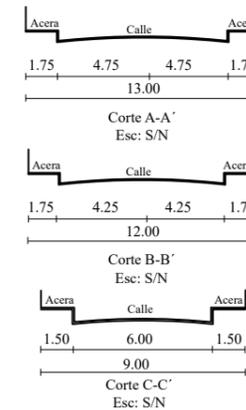


Ilustración 167. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal

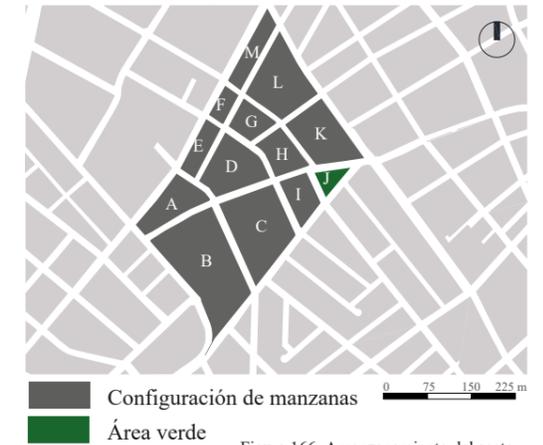


Figura 166. Amanzanamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 4. Análisis de vías

El trazado vial se compone por dos tipos de vías según el anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba. Donde su principal eje son las vías colectoras, a las que se conectan las vías locales conformando así su amanzanamiento.

En base al redibujo del estado actual del barrio “11 de noviembre” las vías colectoras tienen un ancho promedio entre 9 m y 12 m. Las vías locales cuentan con un ancho promedio de 12m.

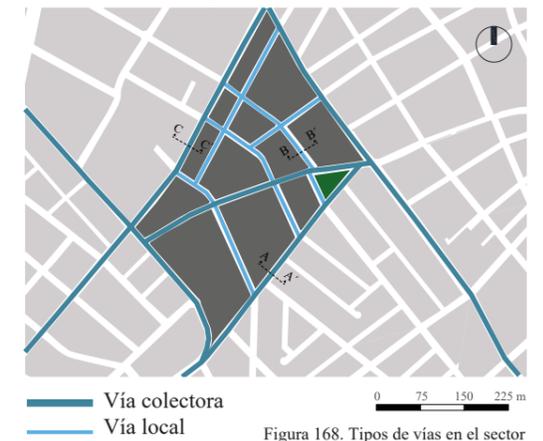


Figura 168. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

### P1. Fotografía del área verde



Figura 162. Parque Brigada Galápagos  
Fuente: Elaboración propia 2021

### P2. Fotografía de la vía colectoras



Figura 163. Calle Sin Nombre  
Fuente: Elaboración propia 2021

### Orto-fotografía del barrio “11 de Noviembre”



Figura 164. Ortofoto del sector  
Fuente: GAD. Municipal

## 5. Análisis parcelario

Para este análisis se utiliza el redibujo del estado actual del barrio “11 de Noviembre” donde se observa un parcelamiento total de 184 lotes excluyendo el área verde. Su lotización es irregular, por lo que se observa un desorden en el sector.

Parcelamiento	Manzanas	Parcelamiento
	I	Tipo H
	F	Lineal a dos frentes
	E	Linea a un frente
	A,B,C,D,G, H,I,K,L,M	Irregular
	J	Lotes Únicos

Tabla 7. Tipos de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

## 6. Datos del proyecto

**Aprobación del proyecto:** .....  
**Superficie:** .....98.986 m<sup>2</sup>  
**Número de lotes:** .....185  
**Área promedio de lotes:** .....312 m<sup>2</sup>  
**Área verde:** .....1.345 m<sup>2</sup>  
**Área promedio de manzanas:** 6.103 m<sup>2</sup>  
**Frente mínimo promedio:** .....11 m  
**Fondo mínimo promedio:** .....29 m  
**Profesional a cargo:** .....  
**Propietarios:** .....

## 2. Entrevista

**Entrevistado:** Sr. Pablo Iguasnia

**Lugar y fecha:** Riobamba 08 de Marzo del 2021

Yo accedí a un lote de terreno que costaba en ese entonces 7000 sucres, de un área de 500 m<sup>2</sup>. Para esa época el sector no contaba con ningún servicio básico. Gracias a las autoridades de ese tiempo en especial al alcalde Edelberto Bonilla Oleas como también a la Sra. Vicencia Valle quien brindo su ayuda para poder contactarnos con el concejal Gustavo Reyes, para así poder solicitar que se nos conceda estos servicios.

El barrio no constaba aun en el plano general de la ciudad, solo se constituía hasta la Coop. 21 de Abril. El concejal Reyes manifestó que primero debe realizarse una planificación del barrio conjuntamente con los moradores para abrir vías y así poder acceder a los servicios básicos. Cuando ya se contaba con los servicios de agua potable y canalización, el barrio empezó a crecer a finales de 1980. Finalmente, por aparte del municipio entregaron al comité pro mejoras del barrio “11 de Noviembre” una copia del plano donde ya constaba todo el sector.

### Entrevista al Sr. Pablo Iguasnia



Figura 165. Entrevista a socio fundador  
Fuente: Elaboración propia 2021



Figura 169. Redibujo del estado actual.  
Fuente: Elaboración propia 2021

## BARRIO "11 DE NOVIEMBRE" - DÉCADA DE LOS 70.

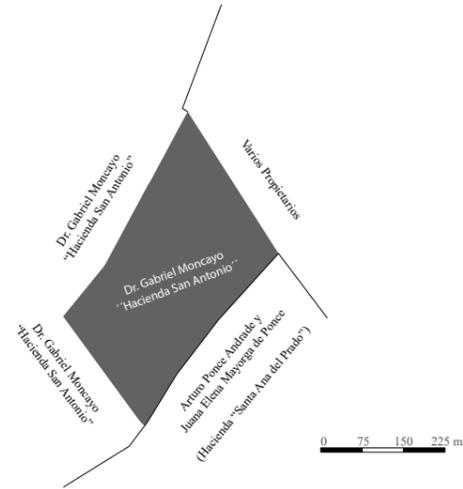


Figura 170. Interpretación gráfica en base a entrevistas.

Fuente: Elaboración propia 2021, en base a los documentos otorgados por el GAD Municipal Riobamba y entrevistas.

## BARRIO "11 DE NOVIEMBRE" - AÑO (1985-1989)

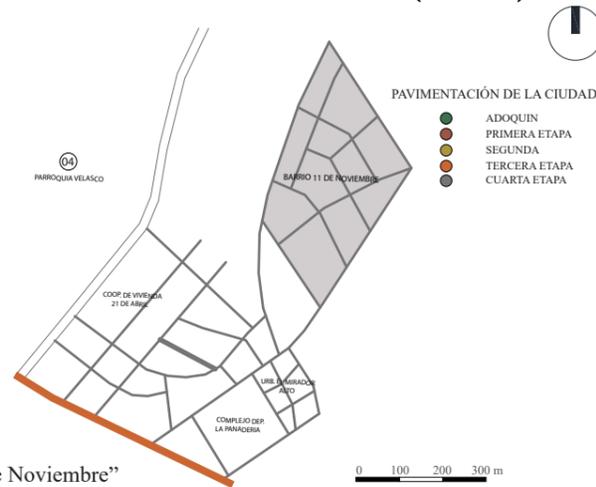


Figura 171. Barrio "11 de Noviembre"

Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano de pavimentación de la ciudad de Riobamba del año 1977

## BARRIO "11 DE NOVIEMBRE" - AÑO 2021



Figura 172. Estado actual de la coop. de vivienda "Galápagos"

Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

## 7. Análisis comparativo

### DÉCADA DE LOS 70.

En base a las entrevistas realizadas y a los datos de los proyectos urbanos colindantes al barrio "11 de Noviembre" se establece que el predio formaba parte de la hacienda "San Antonio", propiedad del Dr. Gabriel Moncayo y colindaba con la hacienda "Santa Ana del Prado".

### AÑO 1985-1989

En base al plano de pavimentación de la ciudad de Riobamba del año 1977 se observa un esquema de conformación del barrio "11 de Noviembre" el cual presenta las siguientes características en su trazado:

a) El barrio se establece deliberadamente sin conexión con la ciudad antigua, por lo que su trazado es irregular y no proyecta una continuidad.

### AÑO 2021

El barrio "11 de Noviembre" en la actualidad presenta las siguientes características :

a) El trazado de mantiene como se observa en el plano de pavimentación de la ciudad de Riobamba del año 1977.  
b) Se observan una desorganización en su parcelamiento y desigualdad de área de los lotes.  
c) El lote destinado para el área verde es insuficiente en relación a la magnitud del proyecto.

## 8. Características especiales del proyecto

1.- Una característica que se puede observar en el barrio "11 de Noviembre" es su desconexión con la cooperativa de vivienda "Galápagos" ya que al ser el sector más alejado del polígono y uno de los primeros asentamientos dentro del polígono Z30, establece un trazado propio desorganizado pero manteniendo la continuidad de la vía Av. 21 de Abril que conecta el barrio con el perímetro urbano.

2.- Otra característica que presenta el barrio "11 de Noviembre" con respecto a su trazado es la vía Leonidas Plaza Lasso que se plantea como eje principal donde convergen las vías longitudinales. Esta vía atraviesa el sector de manera transversal, formando una diagonal que condiciona el trazado interno del barrio, causando que las vías locales no se conecten adecuadamente entre sí.

3.- Finalmente la morfología de las manzanas se ve afectada por su trazado vial, conformado por bloques irregulares que no tienen relación de forma y tamaño. Esto conlleva a que el parcelamiento de las manzanas sea desproporcionado, evidenciando dentro de una misma manzana diferencias significativas entre los lotes y estableciendo un sector totalmente desorganizado



Figura 173. Características especiales del barrio "11 de Noviembre"

Fuente: Elaboración propia 2021, en base a los planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

## 10. Conclusiones

1.- El barrio "11 de Noviembre" se establece como un punto aislado de la ciudad sin la intención de vincularse con los proyectos urbanos que se instauraron en el sector con anterioridad. Provocando así que este punto sea el inicio del crecimiento desorganizado en el trazado urbano del polígono Z30.

2.- El trazado interno está marcado por la vía tal que no se planea de una manera adecuada ya que atraviesa al sector dejando de lado el paralelismo que debería mantener con respecto a los ejes transversales. Esto ocasiona que el trazado interno sea confuso y no mantenga una ortogonalidad entre sus vías.

3.- Este trazado difuso forma un amanzanamiento carente de formas regulares que generen una inadecuada distribución de su parcelamiento. Es así que su morfología es la más irregular de todo el polígono de estudio.

4.- Durante la investigación documental y de campo no se logró obtener los documentos con los que el barrio 11 de Noviembre fue aprobado, por lo que, todos los análisis de esta matriz se los realiza en base al redibujo del estado actual del sector, así como de la información brindada por los dirigentes barriales actuales y socios fundadores.

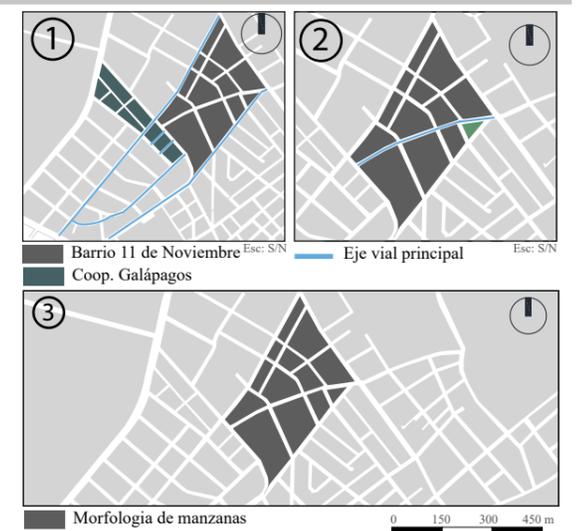


Figura 174. Gráficos de conclusiones.

Fuente: Elaboración propia 2021

# U.E. ESPECIALIZADA "CARLOS GARBAY" AÑO 1986

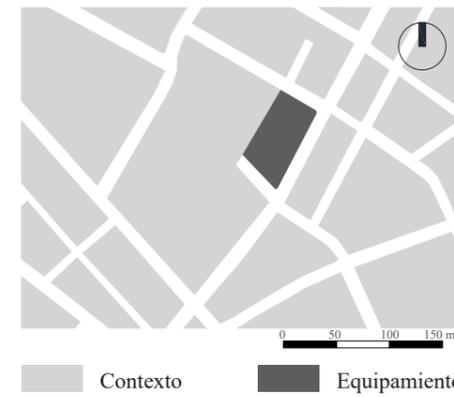


Figura 178. Amanzamiento del equipamiento  
Fuente: Elaboración propia 2021

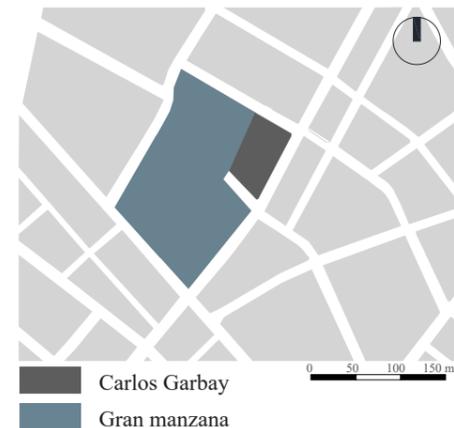
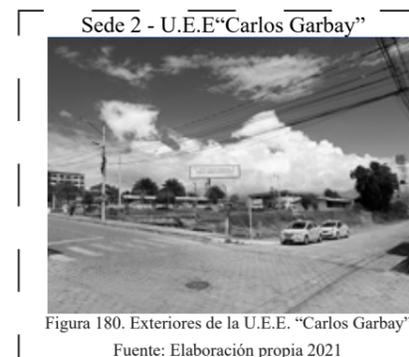


Figura 179. Donaciones realizadas por las Directivas.  
Fuente: Elaboración propia 2021



## 2. Análisis morfológico

**Trazado urbano**  
El equipamiento educativo "Carlos Garbay" forma parte de una manzana de gran extensión, por lo que el trazado que rodea a dicho amanzamiento es irregular deliberado, ya que alrededor se implantan proyectos urbanos de diferentes tipos cada uno con su trazado característico.

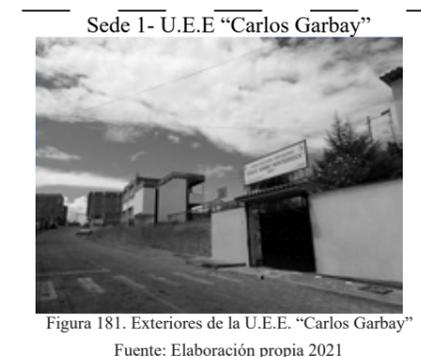
**Amanzamiento**  
Debido a la gran extensión de la manzana en la que se implanta el equipamiento "Carlos Garbay" se puede evidenciar que su amanzamiento es irregular.

## 3. Características especiales

Como característica de la Unidad Educativa Especializada "Carlos Garbay" se implanta dentro de una manzana en la cual se desarrollan otros proyectos urbanos como; conjunto residencial "Portón San Antonio" y la lotización independiente "Solidaridad y Justicia", así como predio de varios propietarios, los cuales configuran la manzana dándole una morfología irregular.



Figura 182. Tipos de vías del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a la ortofoto del GAD Municipal



## 5. Conclusiones

- El equipamiento "Carlos Garbay" al ser una extensión del edificio principal ubicado en las calles Jaime Roldos Aguilera y Victor Emilio Estrada, se implanta dentro de una manzana ya establecida, por lo que no afecta en nada al trazado urbano del sector ya que mantiene la prolongación la vía Jaime Roldos Aguilera.

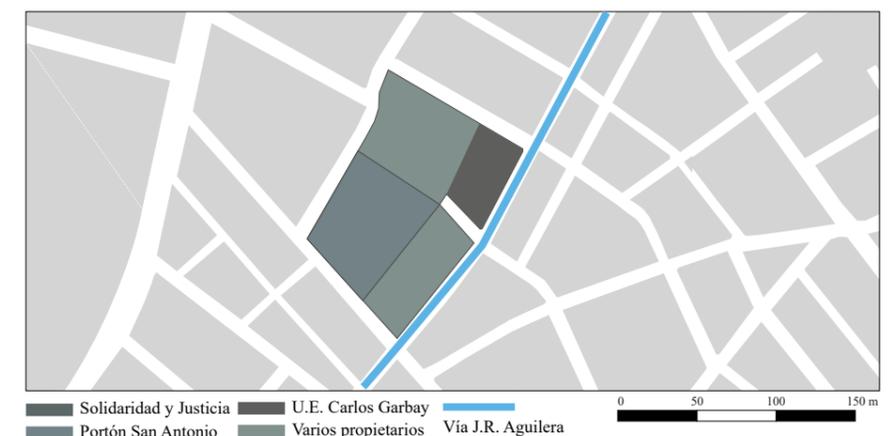
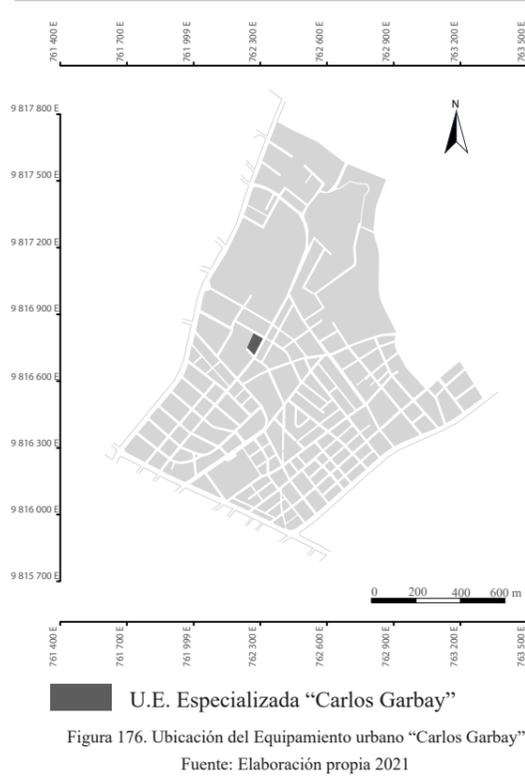


Figura 183. Gráficos de conclusiones.  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Entrevista



**Entrevistado:** Lic. Lorena Coronel  
**Lugar y fecha:** Riobamba 05 de noviembre del 2021

La institución tiene cincuenta años y comienza como un predio prestado por el INFA, pasaron los años y se realizan los trámites para que pase al Ministerio de Educación. Dentro de las escrituras del predio se indica que; El INFA es propietario de un predio en la parroquia Juan de Velasco, el mismo que tiene un área de 12840 m<sup>2</sup> y se encuentra dentro de los linderos; por el norte terreno de la Sra. Marta Lara y la vía a Guano, al sur la calle 12 de Octubre, al este terrenos de la Sra. Marta Lara y por el oeste terrenos de la Sra. Marta Lara. El lote se adquirió en base a un contrato de donación por el Padre José Chaobin Didonato en representación del Instituto de Misioneros Redentoristas en el Ecuador, el 20 de abril de 1974 según consta en la escritura.

Debido al incremento de estudiantes se solicita al Ministerio de Educación que la escuela "Rufó Didonato" la cual se había cerrado, pase a ser parte de instituto, en el año 2014 nos da esa infraestructura para que componga la "Sede 1" de Carlos Garbay. Según las escrituras del predio, este lote fue adquirido por herencia, al Dr. Gabriel Moncayo según consta en testamentos legales del año 1974, Posteriormente las señoras Elvia Moncayo y Marta Moncayo de Buque voluntariamente dan en venta y enajenación perpetua el terreno adjudicado por testamento.

Entrevista la Lic. Lorena Coronel



Figura 177. Entrevista a la directora de la Institución  
Fuente: Elaboración propia 2021

# COOP. DE VIVIENDA "21 DE ABRIL" - AÑO 1989

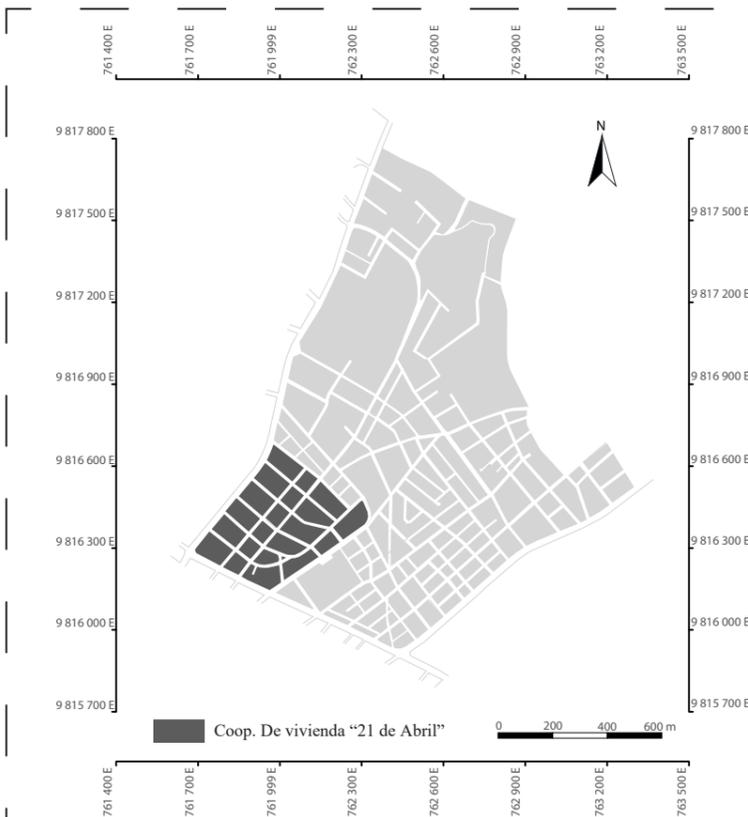


Figura 184. Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Antecedentes

Dentro de las escrituras de traspaso de dominio de la cooperativa de vivienda "21 de Abril" se redacta que:

**a)** En el año de 1981 La Ilustre Municipalidad de Riobamba realiza una demanda de expropiación sobre el predio denominado "San Antonio", el cual es propiedad del Dr. Guillermo Falconí Peñafiel. Durante este proceso de expropiación el juez designado determina dos fallos a favor de la Ilustre Municipalidad como también determina la aprobación de una transacción a favor del Dr. Guillermo Falconí Peñafiel por dicho inmueble.

**b)** Un año después se realiza la protocolización de la demanda de expropiación y en vista de que la Ilustre Municipalidad de Riobamba no está en condiciones económicas para pagar la cantidad de dinero fijada por concepto de la expropiación del inmueble "San Antonio" al Dr. Guillermo Falconí, se realiza el traspaso de dominio y posesión del inmueble con los mismos términos de los fallos como actas transaccionales a favor de la Cooperativa de Vivienda "21 de Abril".

**c)** Finalmente, el año de 1989 mediante ordenanza municipal se aprueba el proyecto de urbanización presentado por la Cooperativa de vivienda "21 de Abril", es indispensable recalcar que al interior de las manzanas "PW-Q-R-Ñ-A" del proyecto de urbanización existen áreas verdes que son y serán destinadas para "áreas de servicios comunales" y por ningún motivo podrán ser cambiadas su uso de suelo.

P1. Fotografía del área verde



Figura 185. Parque del sector.  
Fuente: Elaboración propia 2021

P2. Fotografía de la vía arterial tipo A



Figura 186. Av. Antonio José de Sucre.  
Fuente: Elaboración propia 2021

Orto-fotografía de la Coop. de Vivienda "21 de Abril"



Figura 187. Ortofoto del sector  
Fuente: GAD. Municipal

## 2. Entrevista

**Entrevistado:** Sra. Vicencia Valle

**Lugar y fecha:** Riobamba 26 de Febrero del 2021

El Dr. Falconí se hace propietario de esta parte del predio "San Antonio", como honorarios que la familia le debía por todo lo que desempeñaba. El Dr. organiza la cooperativa "21 de Abril" y lo legaliza en el Ministerio de Bienestar Social en el 70, porque ya tenía vendido lotes antes de eso, liberándose de los costos de urbanización. Él había abierto la calle antes llamada Carabobo, había trazado unos caminos con azadón y unos peones, vendía dos y tres veces el mismo lote de terreno a diferentes dueños, que eran gente especialmente de Columbe, de Colta, de Ilapo.

Se logró hacer la expropiación de los terrenos se expropiaron 54.900 m<sup>2</sup>, pero quedó 54.400 m<sup>2</sup> quitándole los lotes vendidos en diferentes lados. En el año 83 alcanzamos solamente a legalizar la escritura de expropiación y ahí adquirimos también la obligación de hacer las obras de infraestructura, esto sirvió para dar el agua a la Coop. Galápagos, fue más fácil también con eso para la coop. 11 de Noviembre, el Mirador Alto, se benefició hasta la coop. Pueblo Unido. En el año 89 el Dr. Reyes nos entrega las escrituras y entramos al registro de la propiedad para legalizar las escrituras. Se entregó las escrituras a los socios el 2 de febrero de 1990.

Entrevista a la Sra. Vicencia Valle



Figura 188. Entrevista a socia fundadora  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 3. Análisis morfológico

### Trazado urbano

El trazado urbano de la coop. de vivienda "21 de Abril" continúa en parte con la perpendicularidad del trazado establecido en la ciudad antigua, y a medida que se aleja del perímetro urbano se puede observar un trazado "espontáneo".

### Amanzanamiento

El amanzanamiento de la coop. de vivienda "21 De Abril" se puede identificar como:

- a) Manzanas cuadrada cuadrada conformadas por los bloques: "F, G, H, I, J, K y L".
- b) Manzanas rectangulares conformadas por los bloques: "A, B, C, D, E, M, T y U"
- c) Las manzanas "Q, P, O, N, S y R", tienen amanzanamiento de forma irregular debido a la propuesta vial del proyecto.

Amanzanamiento	
a) Cuadrada	F,A,G,H,I,J,K,L
b) Rectangular	A,B,C,D,E,M,T,U
c) Irregulares	Q,P,O,N,S,R

Tabla 8. Tipos de amanzanamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.



Figura 189. Amanzanamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 4. Análisis de vías

El trazado vial se compone por tres tipos de vías según el anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba. Donde su principal eje vial es la arterial tipo A, su eje secundario es una vía colectora, dejando finalmente las vías locales que se conectan con las dos anteriores.

De acuerdo con el proyecto aprobado en el año de 1989, la vía arterial tipo A tiene un ancho de 22 m, mientras que la vía colectora mide 21 m, por último las vías locales transversales y longitudinales con un ancho de 12 m.

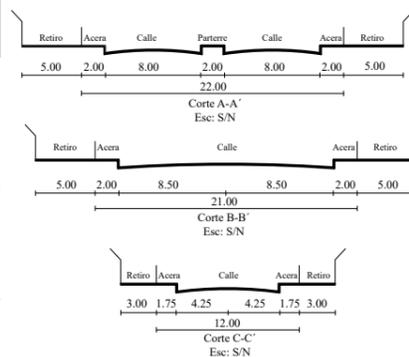


Ilustración 190. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal

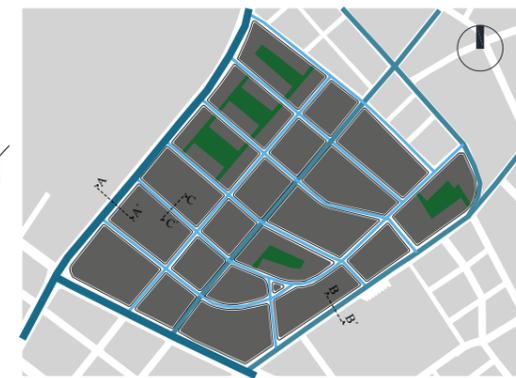


Figura 191. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 5. Análisis parcelario

En el plano del proyecto aprobado por el GAD Municipal del cantón Riobamba, se observa un parcelamiento total de 172 lotes del área expropiada en el año 1988. Sus lotes presentan cuatro tipos de parcelamiento: tipo H, manzanas con centro libre, irregular y lotes únicos.

Parcelamiento	Manzanas	Parcelamiento
	S,Y,Z	Tipo H
	PW,Q,R,Ñ,A	Manzanas con centro libre
	T	Irregular
	C,E,F	Lotes Únicos

Tabla 9. Tipos de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

## 6. Datos del proyecto

- Aprobación del proyecto:** ..Octubre 1988
- Superficie:** .....54.084,05 m<sup>2</sup>
- Número de lotes:**.....172
- Área promedio de lotes:** .....240 m<sup>2</sup>
- Área verde:** .....11.490,76 m<sup>2</sup>
- Área promedio de manzanas:** 6.344 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo promedio:** .....12m
- Fondo mínimo promedio:** .....10 m
- Profesional a cargo:**  
-Arq. Oswaldo Granda
- Propietarios:** -Sr. Lucía Vizuete (Presidenta)  
- Lcda. Vicencia Valle (Gerente)

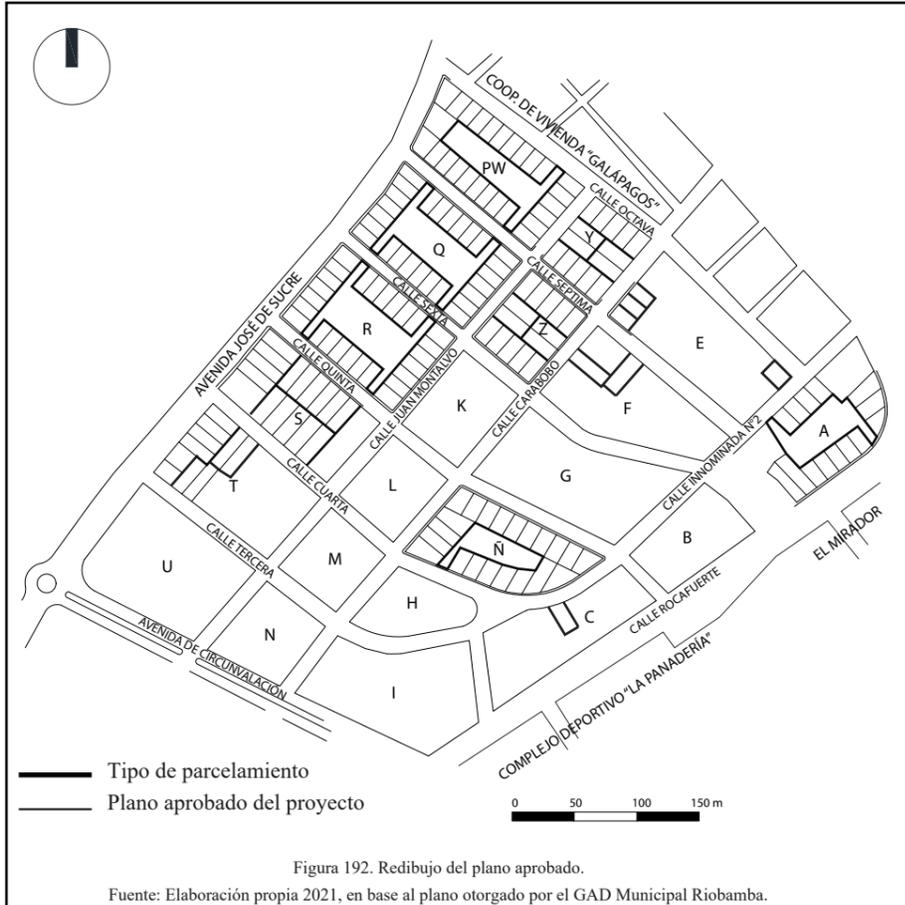


Figura 192. Redibujo del plano aprobado.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano otorgado por el GAD Municipal Riobamba.

### COOP. DE VIVIENDA 21 DE ABRIL - DÉCADA DE LOS 70.

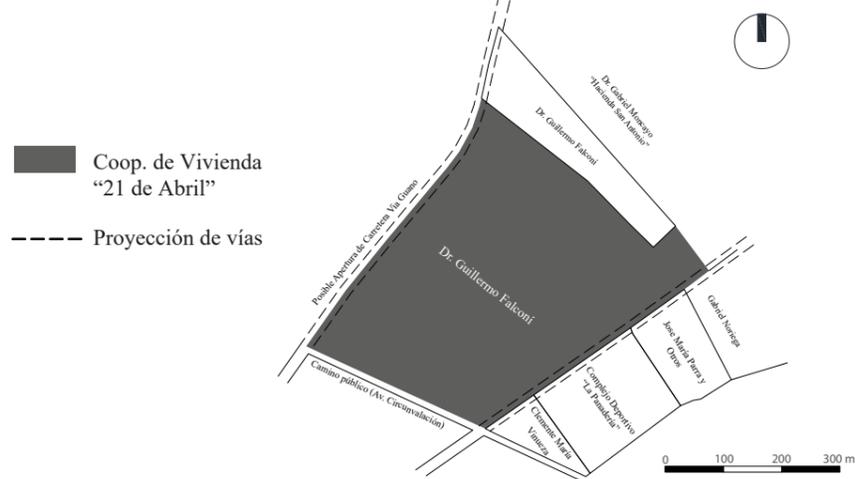


Figura 193. Interpretación gráfica en base a las escrituras otorgadas por el GAD Municipal Riobamba. Fuente: Elaboración propia 2021, en base a los documentos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

### COOP. DE VIVIENDA 21 DE ABRIL - AÑO 1989

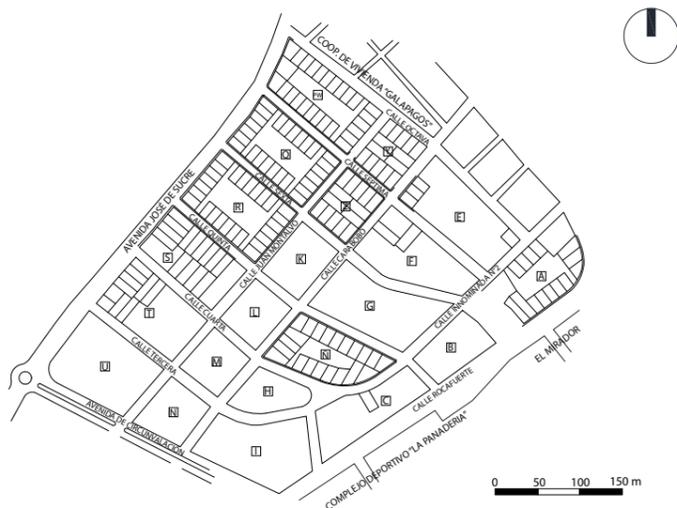


Figura 194. Planos aprobados mediante ordenanza en el año 1989. Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

### COOP. DE VIVIENDA 21 DE ABRIL - AÑO 2021



Figura 195. Estado actual de la coop. de vivienda "21 de Abril". Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

## 7. Análisis comparativo

### DÉCADA DE LOS 70.

Durante la década de los 70 la coop. de vivienda "21 De Abril" es un apéndice de la hacienda denominada "San Antonio", debido a que el Sr. Gabriel Moncayo da como forma de pago por servicios profesionales al Dr. Guillermo Falconi. El sector contaba con dos posibles proyecciones de vías, la primera es la carretera Vía a Guano y la segunda de la calle "Vicente Rocafructe".

### AÑO 1989

En la coop. de vivienda "21 de Abril" se realizó dos proyectos de lotización. El primero realizado en el año de 1974 que configura el amanzanamiento y su parcelamiento. Luego de la expropiación de 54.084 m<sup>2</sup> realizada en el año 1988, la coop. de vivienda "21 de Abril" realiza el proyecto en donde se modifica el amanzanamiento y se propone una nueva lotización.

### AÑO 2021

La coop. de vivienda "21 de Abril" en la actualidad presenta pequeños cambios en relación al proyecto aprobado en el año 1989, como son:

- a) La división de lotes que altera el parcelamiento original provocando un desorden dentro de las manzanas.
- b) En la manzana "P" se crea un pasaje para acceder a esta nueva subdivisión de lotes.
- c) El área verde de la manzana "A" cambia su uso de suelo implantando el Centro Pastoral Social "Juan Martín Moye".

## 8. Características especiales del proyecto

- 1.- Una característica que se puede observar dentro de los planos aprobados de la cooperativa de vivienda "21 de Abril" es la continuidad del parcelamiento, manteniendo el orden y disposición de la mayoría de lotes del proyecto de 1974. Debido a que no se modifica el amanzanamiento a excepción de la manzana PW que resulta de la unión de dos manzanas del proyecto original.
- 2.- Otra característica que presenta el proyecto en cuanto a la lotización son las manzanas con centro libre que a diferencia del anterior punto cambian su parcelamiento para generar áreas verdes en su interior destinadas para uso comunal. De estas, tres manzanas cumplen con una accesibilidad adecuada mientras que las dos restantes debido al amanzanamiento su accesibilidad se ve limitada.
- 3.- La coop. de vivienda "21 de Abril" al estar ubicada al límite del perímetro urbano establecido en la década de los 70 presenta una conexión con el trazado de la ciudad antigua, manteniendo la ortogonalidad hasta la calle Carabobo. A partir de esta vía su trazado se ve afectado al generar quiebres y vías discontinuas que culminan en la conexión con la calle Rocafructe.

## 9. Normativa

La Cooperativa de vivienda popular Veintiuno de Abril fue aprobada mediante la ordenanza No. 2- 89, que cuenta con 16 artículos para la adecuada ejecución del proyecto de urbanización.

Cabe recalcar que, en el informe 0000020 emitido por la Dirección de Planificación dentro de las observaciones detalla lo siguiente; en el interior de las manzanas PW-Q-R-Ñ-A, existen áreas verdes que serán destinadas para área de servicios comunales y por ningún motivo podrá cambiarse su uso de suelo.



Figura 196. Características especiales de la coop. de vivienda "21 de Abril". Fuente: Elaboración propia 2021, en base a los planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

## 10. Conclusiones

- 1.- Después de la expropiación del año de 1989 el proyecto que realiza la cooperativa de vivienda "21 de Abril" intenta continuar en su mayoría con el parcelamiento del anterior proyecto para no alterar la morfología de las manzanas ya establecidas.
- 2.- La propuesta de manzanas con centro libre de la cooperativa "21 de Abril", rompe la configuración interna de las manzanas planteadas en el proyecto de 1974, con el fin de crear áreas verdes de uso comunal. Esta nueva configuración genera una desconexión entre los dos proyectos siendo más evidente en las manzanas A y Ñ.
- 3.- Su trazado vial está condicionado por la proyección de las vías que conectan con la ciudad antigua, por el lado de la Av. Antonio José de Sucre mantiene un paralelismo y ortogonalidad con esta vía. En cambio, por el lado de la calle Rocafructe se crea un trazado interno al no contar con una prolongación de vías del trazado antiguo por lo que busca empatar con la calle Rocafructe generando quiebres y vías sin continuidad.

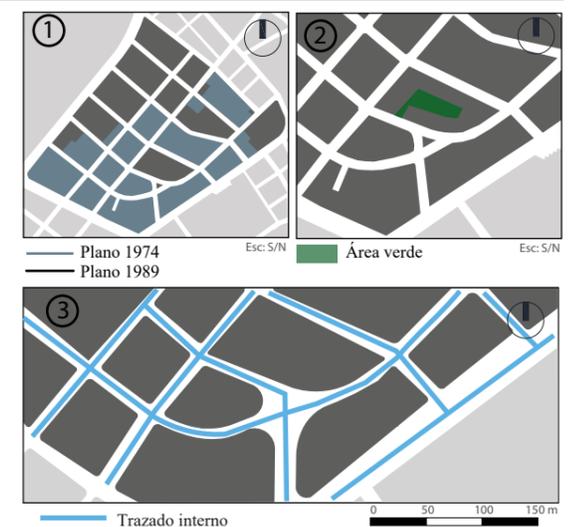


Figura 197. Gráficos de conclusiones. Fuente: Elaboración propia 2021

# COOP. "UNIÓN DE MUJERES CHIMBORACENSES" - AÑO 1991

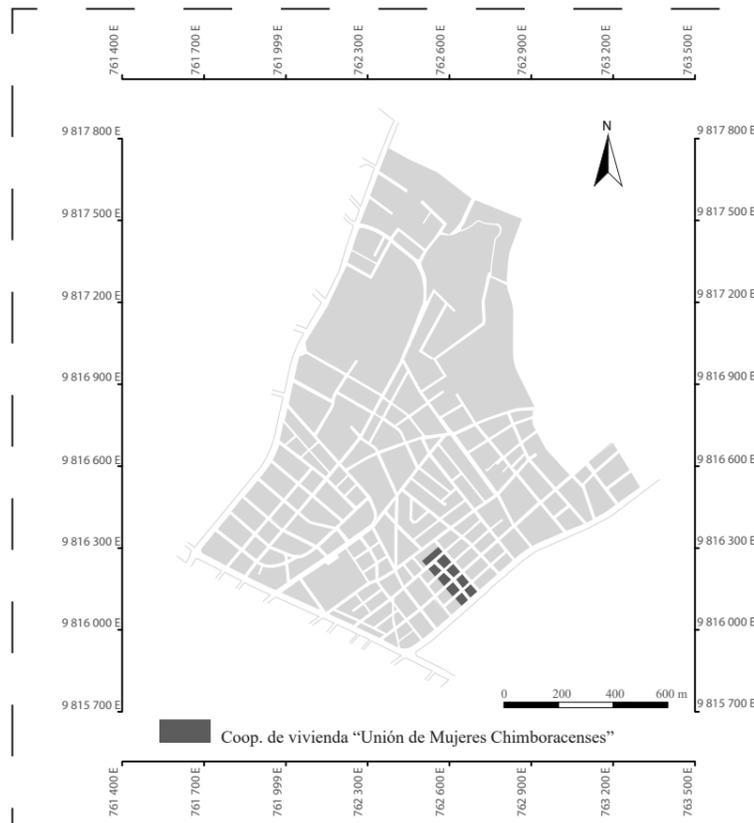


Figura 198. Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Antecedentes

Dentro de las escrituras de traspaso de dominio de la cooperativa de vivienda "Unión De Mujeres Chimboracenses" se redacta que:

a) La cooperativa de vivienda "Unión de Mujeres Chimboracenses" se conforma con el fin de emprender y ejecutar un programa de vivienda económica, para beneficiar a sus socios cooperantes, este proyecto urbanístico se lleva a cabo mediante un concurso de precios de conformidad publicado en el diario local "El Espectador" en el año de 1987.

b) Dentro del plazo establecido se recepta una oferta realizada por el Dr. Julio César Flores, quien ofrece vender un lote de terreno con un área de 18.300 m<sup>2</sup>, el cual resulta ser del desmembramiento de su propiedad denominada el "El Prado", que lo adquirió mediante compra realizada a la Sra. Lorenza Robalino viuda de Cabrera y a sus hijos en el año de 1951.

c) En 1987 el Dr. Julio flores y su Esposa dan en venta un proyecto de lotización a favor de la cooperativa de vivienda "Unión de Mujeres Chimboracenses", representado por su presidenta la Sra. Elvia Beatriz Flores Vallejo y su gerente el Sr. Saul Vallejo Ramírez. Contando con los siguientes linderos: por el frente, Av. Cristóbal Cevallos Larrea o prolongación de la calle "Eugenio Espejo"; por el fondo, la calle Cuatro del anteproyecto de lotización; por el un costado la calle Seis del anteproyecto y por el otro costado predio del Sr. Ignacio Cisneros y en otra parte, predio de heredero del Sr. Arturo Ponce.

## 3. Análisis morfológico

### Trazado urbano

El trazado urbano que define a la cooperativa de vivienda "Unión De Mujeres Chimboracenses" está conformado por una trama cuadrangular, debido a la ortogonalidad de sus manzanas.

### Amanzanamiento

El amanzanamiento de la coop. "Unión De Mujeres Chimboracenses" se puede identificar como:

a) Las manzanas en su totalidad poseen un amanzanamiento de forma rectangular.

Amanzanamiento	
a) Rectangular	A,B,C,D,E

Tabla 10. Tipos de amanzanamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.



Figura 203. Amanzamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 4. Análisis de vías

El trazado vial se compone por dos tipos de vías según el anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba. Donde su principal eje vial es la arterial tipo A, la cual se conecta a las vías locales conformando así su amanzanamiento.

De acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado en el año de 1991, la vía arterial tipo A tiene un ancho de 26 m, mientras que las vías locales cuentan con un ancho de 12 m.

El proyecto además cuenta con vías peatonales que tienen un ancho de 8 m.

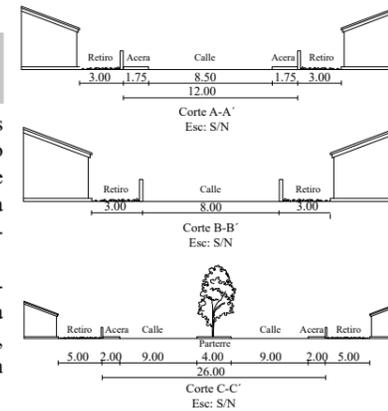


Figura 204. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal

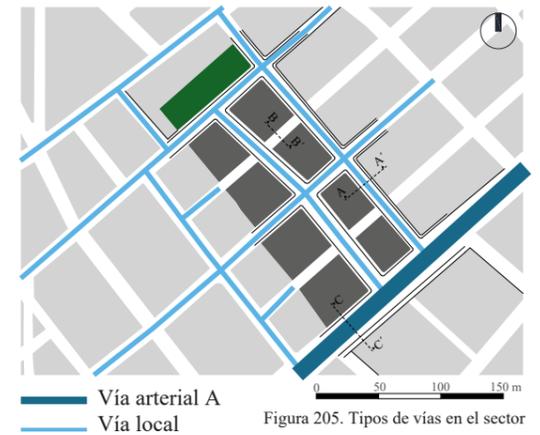


Figura 205. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 5. Análisis parcelario

En el plano de este proyecto urbano aprobado por el GAD Municipal, se observa un parcelamiento total de 53 lotes excluyendo el área verde. La totalidad de sus lotes presentan un parcelamiento tipo lineal a un frente.

Parcelamiento	Manzanas	Parcelamiento
	A,B,C y D	Lineal a un frente

Tabla 11. Tipos de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

## 6. Datos del proyecto

**Aprobación del proyecto:** ..17/09/1990  
**Superficie:** .....19.313,89 m<sup>2</sup>  
**Número de lotes:**.....53  
**Área promedio de lotes:** .....185,00 m<sup>2</sup>  
**Área verde:** .....1.53,28 m<sup>2</sup>  
**Área promedio de manzanas:** 3.274 m<sup>2</sup>  
**Frente mínimo promedio:** .....10,00 m  
**Fondo mínimo promedio:** .....20,00 m  
**Profesional a cargo:**  
 -Arq. Pericles Silva  
**Propietarios:** -Cooperativa de Mujeres Líderes del Chimborazo

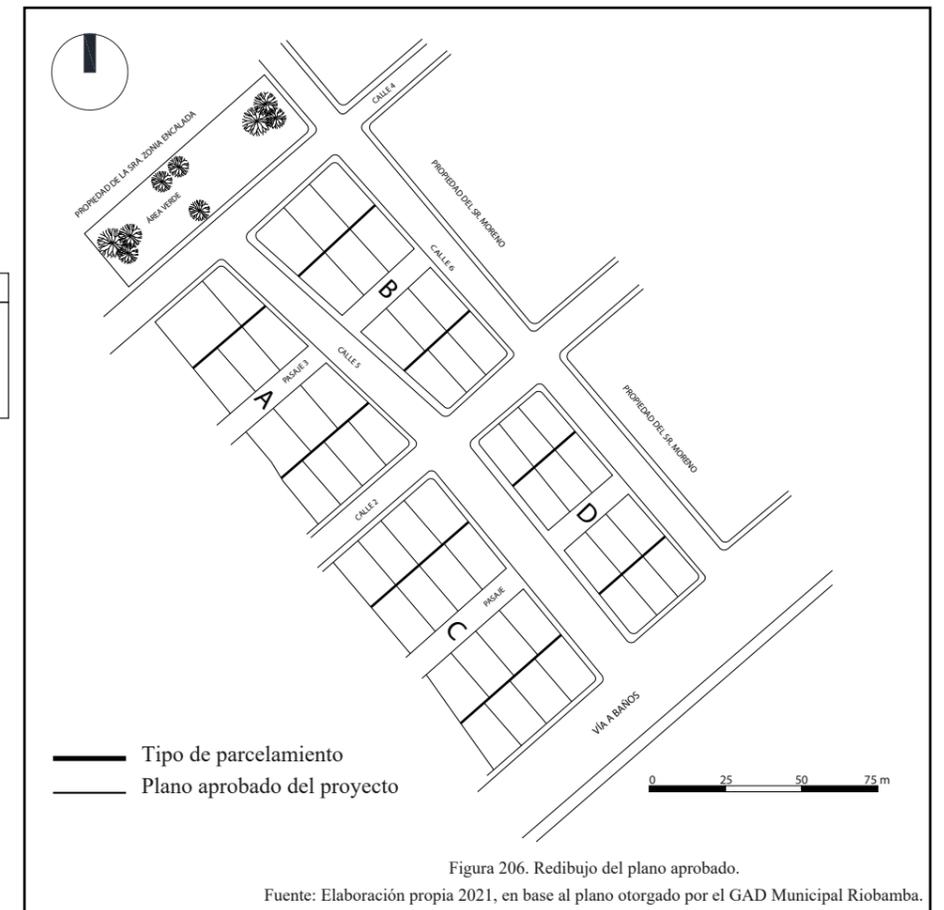


Figura 206. Redibujado del plano aprobado.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano otorgado por el GAD Municipal Riobamba.

### P1. Fotografía del área comunal



Figura 199. Mercado "La Esperanza"  
Fuente: Elaboración propia 2021

### P2. Fotografía de la vía local



Figura 200. Calle Ignacio de Veintimilla  
Fuente: Elaboración propia 2021

### Orto-fotografía de la cooperativa "Unión de Mujeres Chimboracenses"



Figura 201. Ortofoto del sector  
Fuente: GAD. Municipal

## 2. Entrevista

**Entrevistado:** Sra. Ines Gavidia

**Lugar y fecha:** Riobamba 13 de Octubre del 2021

Las personas que fundamos el barrio teníamos la idea de la vivienda porque la mayoría somos del cantón Penipe, en el cantón Penipe había un centro de madres que se llamaba "Grupo de Madres Martha Bucaram de Roldós" el cual tuvo la idea de comprarse un terreno para tener una casa en Riobamba por que los hijos de las socias estudiaban aquí en la ciudad. Vinieron a formar parte de un solo grupo con el que había en Riobamba, ese grupo lo lideraba la Sra. Lolita de Donoso, de ese grupo salió la idea de formar una cooperativa de vivienda, de ahí se fueron uniendo socias, las principales eran: las Sras. Elvia Flores, Marina Madrid, Hortensia Manrique, Susana Calderón entre otras 30 socias fundadoras.

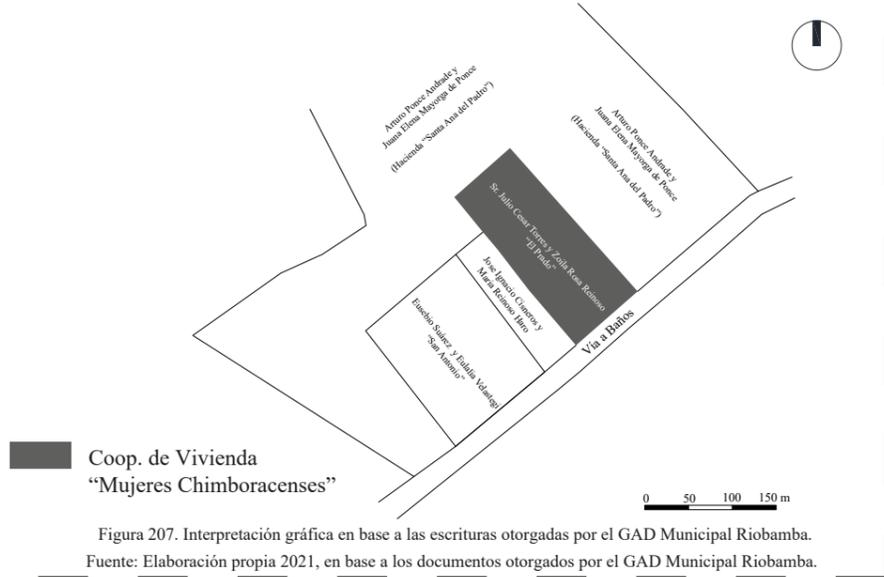
Se aportaba cuotas para reunir un capital y con un préstamo se logró comprar el lote de terreno de la cooperativa al Dr. Torres, después se hizo un convenio tripartito entre el municipio conjuntamente con una fundación de Madrid España para construir 49 casas adosadas para cada socia. Los planos de la cooperativa fueron hechos por los técnicos del municipio, hicieron todos los estudios planimétricos para alcantarillado, saneamiento y todos los servicios básicos. Todo el trabajo fue realizado en mingas por los mismos moradores del sector.

### Entrevista a la Sra. Isabel Gavidia



Figura 202. Entrevista a socia fundadora  
Fuente: Elaboración propia 2021

**COOP. DE VIVIENDA "UNIÓN DE MUJERES CHIMBORACENSES" - DÉCADA DE LOS 70.**



**7. Análisis comparativo**

**DÉCADA DE LOS 70.**

Durante la década de los 70 la coop. de vivienda "Unión De Mujeres Chimboracenses" pertenecía al Sr. Julio César Torres cuyo predio colindaba al norte y oeste con la hacienda "Santa Ana del Prado" y al sur con la vía a Baños.

**8. Características especiales del proyecto**

1.- Una característica que se evidencia en el proyecto es la vía longitudinal "Calle 5" que no genera una continuidad desde la vía a Baños hacia el interior del polígono Z30, debido a la ubicación y morfología del área verde propuesta en el proyecto produciendo una colisión que afecta a la continuidad del trazado urbano.

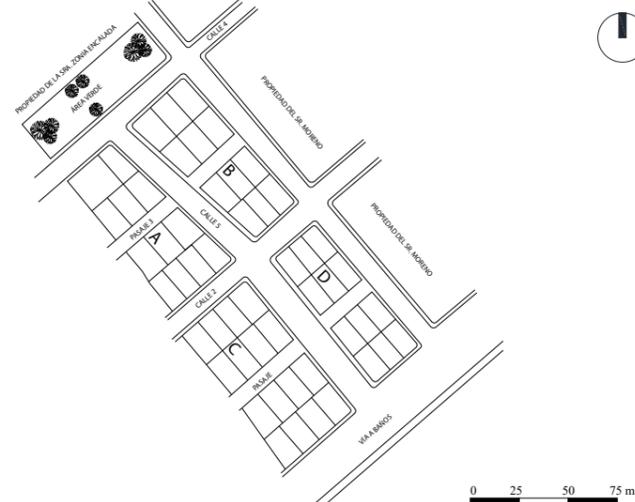
2.- Otra característica que presenta este proyecto urbano es la forma de su amezanamiento que contiene dos bloques de lotización en su interior, debido a que el trazado proyecta vías paralelas a la Av. Alfonso Chávez que conectan directamente con el perímetro urbano establecido en la década de los 70, marcando así el perímetro de las manzanas.

3.- Finalmente en el proyecto se plantea la implementación de vías peatonales dentro de las manzanas que marcan la división de los bloques de lotización, así como dar acceso a los lotes que no cuentan con un frente hacia las vías vehiculares.

**9. Normativa**

La coop. de vivienda "Unión de Mujeres Chimboracenses" fue aprobada mediante Ordenanza Municipal en el año de 1991. Cuenta con 20 artículos para la adecuada ejecución del proyecto de urbanización, en cuanto a los espacios verdes y lotes de uso para la comunidad, el Art. 17 menciona que: "pasarán a ser de propiedad municipal, con la protocolización de la presente Ordenanza para dar cumplimiento a las disposiciones constantes en la Ley de Régimen Municipal".

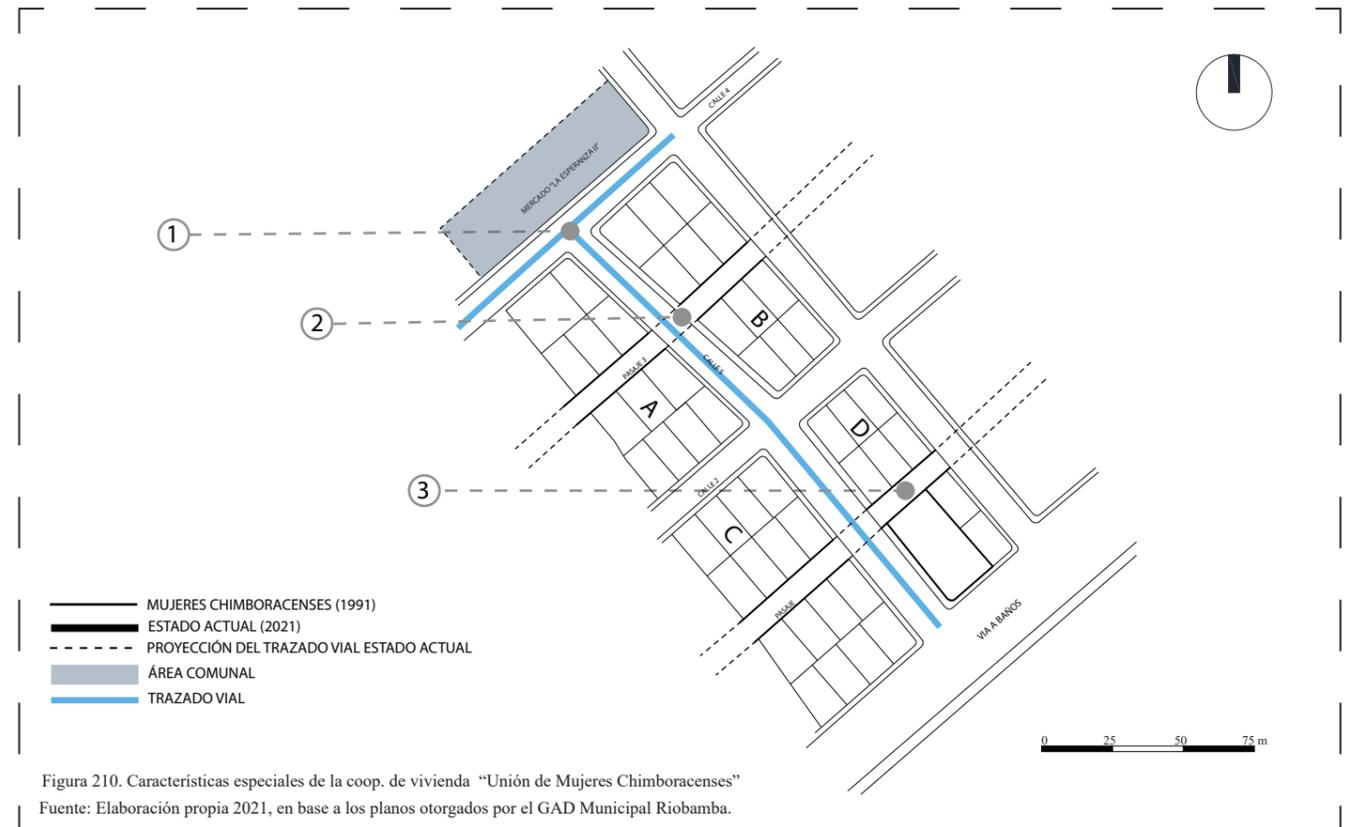
**COOP. DE VIVIENDA "UNIÓN DE MUJERES CHIMBORACENSES" - AÑO 1991**



**AÑO 1991**

El proyecto de la coop. de vivienda "Unión de Mujeres Chimboracenses" presenta las siguientes características:

- a) Las manzanas están configuradas por dos bloques separados por un pasaje peatonal.
- b) Las manzanas A y C dejan una proyección en las aceras y la forma del amezanamiento.



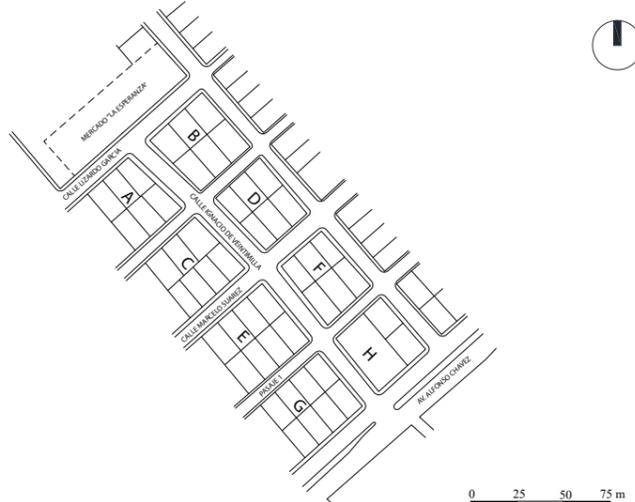
**10. Conclusiones**

- La calle 5 en la actualidad nombrada como "Ignacio de Veintimilla" se interrumpe al llegar al mercado La Esperanza, generando una discontinuidad del trazado longitudinal en el polígono Z30. Al ser el primer proyecto urbano implantado al límite de la Av. Alfonso Chávez empieza a marcarse esta singularidad en el trazado urbano del polígono de estudio.

- La finalidad de la morfología de las manzanas es mantener el trazado de manera continua hacia el perímetro urbano marcando ejes longitudinales en el sector a los que se acoplen los posteriores proyectos urbanos

- Con el mismo motivo de mantener la morfología de las manzanas se planifica en el interior vías de acceso y circulación peatonal con el fin de tener acceso hacia los lotes internos. Esta propuesta de vía peatonal generó la proyección de un nuevo eje vial vehicular del cual se valieron los proyectos urbanos que se implantaron posteriormente forzando a que la vía peatonal se transforme a vía vehicular.

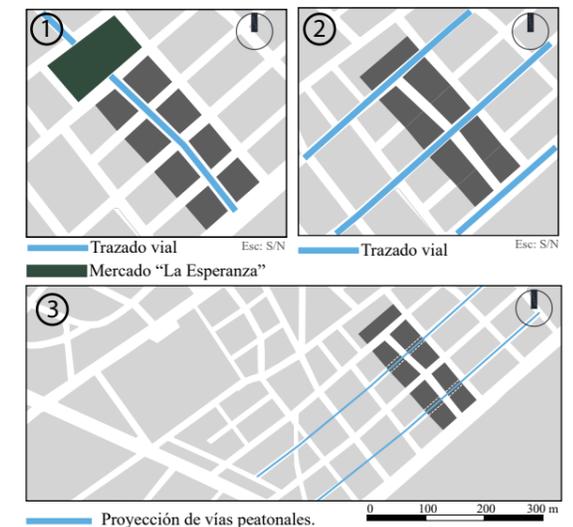
**COOP. DE VIVIENDA "UNIÓN DE MUJERES CHIMBORACENSES" - AÑO 2021**



**AÑO 2021**

La coop. de vivienda "Unión de Mujeres Chimboracenses" en la actualidad presenta diferentes características en relación al proyecto aprobado en el año 1991, como son:

- a) Los bloques A y C se dividen en manzanas debido al cambio de vías peatonales a vehiculares.
- b) Las Manzanas A, C, E y G conforman una manzana mayor conjuntamente con el sector aledaño (urbanización Santiago).
- c) El área verde pasa a conformar parte del mercado "La Esperanza".



# LOTIZACIÓN INDEPENDIENTE "VILLAROEEL" - AÑO 1994

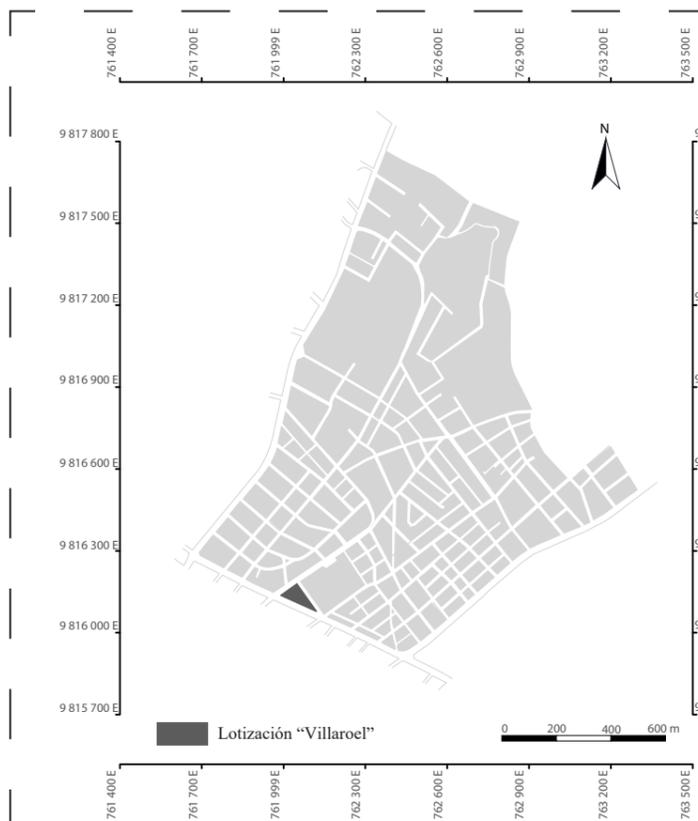


Figura 212. Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Entrevista

**Entrevistado:** Sr. Victor Hidalgo  
**Lugar y fecha:** Riobamba 12 de Noviembre del 2021

Accedí al terreno en el año de 1994 aproximadamente, andaba averiguando unos terrenos para comprar y me topé con este sector, es ahí cuando me contacte con el dueño quien era la Sra. Elva Villaroel y el hermano quienes vendían los lotes de terreno. Ellos eran herederos del dueño de estos terrenos que incluía el terreno donde está el complejo deportivo La Panadería, y la parte frente a la Av. Circunvalación.

Esto más bien es una lotización independiente de varios propietarios, que no formó parte de ninguna cooperativa de vivienda. El señor lotizo y fue vendiendo a quien se le acercaba a comprar, como ya había todos los servicios, no hacía falta que se reúna la gente, a diferencia de una urbanización que la gente se une para buscar esos servicios.

Entrevista al Sr. Victor Hidalgo



Figura 213. Entrevista realizada en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 2. Análisis morfológico

### Trazado urbano

El trazado urbano que define a la lotización "Villaroel" está conformado por una trama regular, debido a que no se acopla al trazado ya existente del complejo deportivo "La Panadería".

### Amanzanamiento

El amanzanamiento de la lotización "Villaroel" se puede identificar como un amanzanamiento regular de forma triangular debido a que mantiene una continuidad de las vías proyectadas por el complejo deportivo "La Panadería".

Amanzanamiento	
a) Triangular	A

Tabla 12. Tipos de amanzanamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.



Configuración de manzanas

Ilustración 214. Amanzanamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 3. Análisis de vías

El trazado vial se compone por tres tipos de vías según el anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba. Donde su principal eje la vía arterial tipo A, a la cual se conectan la vía colectora y la vía local conformando así su amanzanamiento.

En el estado actual de la lotización "Villaroel" se puede evidenciar que la vía arterial tiene un ancho de 24 m, mientras que la colectora tiene un ancho de 20 m y la vía local mide 13 m.

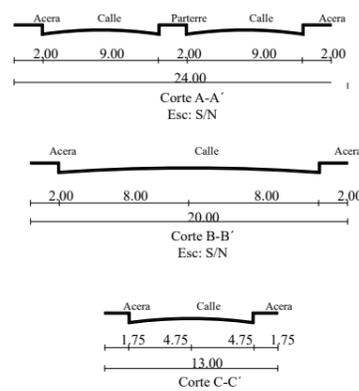
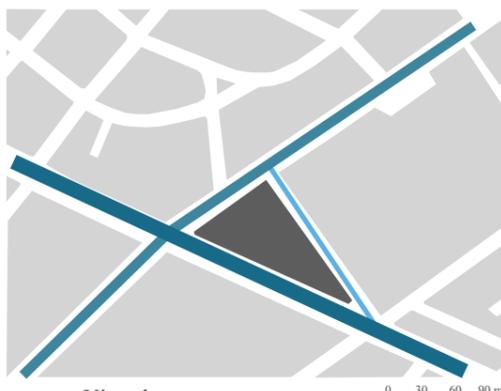


Figura 215. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal



Vía colectora  
Vía local

Figura 216. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 4. Análisis parcelario

Para este análisis se utiliza el redibujo del estado actual de la lotización "Villaroel" donde se observa un parcelamiento total de 16 lotes, al ser una lotización independiente no cuenta con espacios comunales.

Parcelamiento	Manzanas	Parcelamiento
	A	Irregular

Tabla 13. Tipos de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

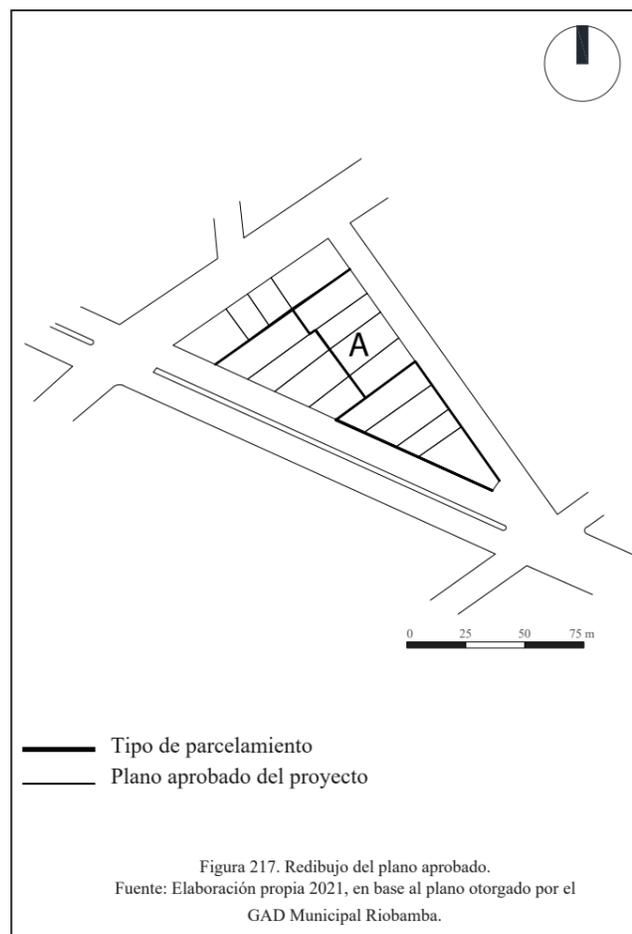


Figura 217. Redibujo del plano aprobado.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano otorgado por el GAD Municipal Riobamba.

## 5. Características especiales

1.- Una característica que se puede observar dentro de la lotización "Villaroel" es la morfología de su manzana que se adapta al trazado ya establecido por los proyectos urbanos del sector principalmente a los ejes propuestos por el complejo deportivo "La Panadería", esta forma triangular de la manzana condiciona el parcelamiento, configurando lotes de distintos tamaños.

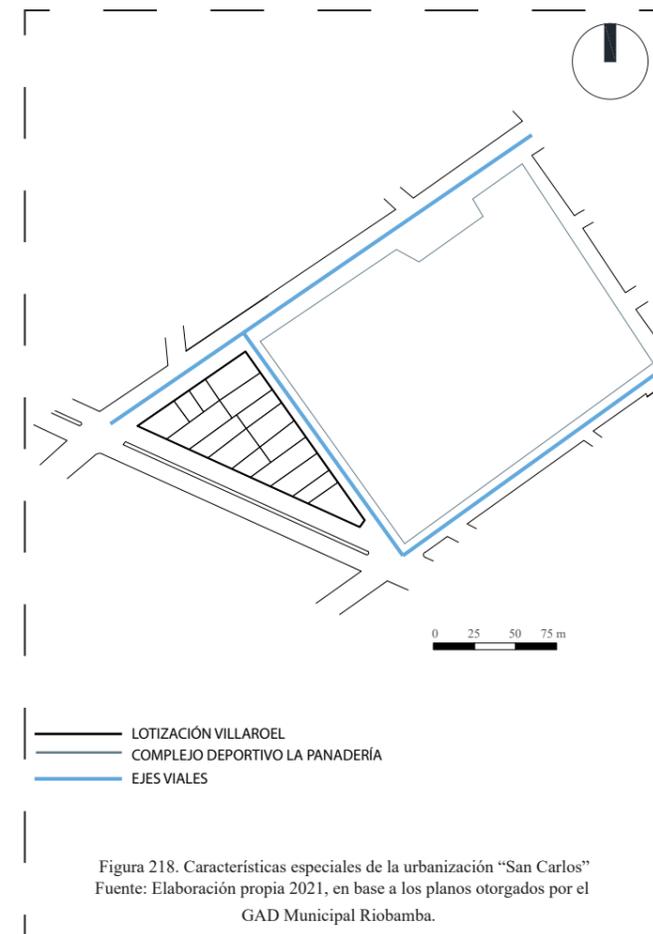


Figura 218. Características especiales de la urbanización "San Carlos"  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a los planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

## 6. Conclusiones

1.- La lotización al tener un área delimitada por ejes ya establecidos, no afecta en el trazado y mantiene la morfología de su amanzanamiento. Por otro lado, debido a su corta extensión no se ve en la necesidad de aperturar vías o pasajes internos.

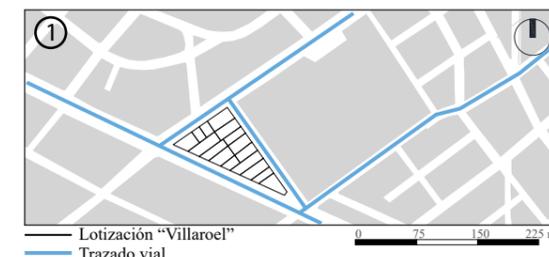


Figura 219. Gráficos de conclusiones.  
Fuente: Elaboración propia 2021

# COOP. DE VIVIENDA "ALIANZA RIOBAMBEÑA" - AÑO 1994

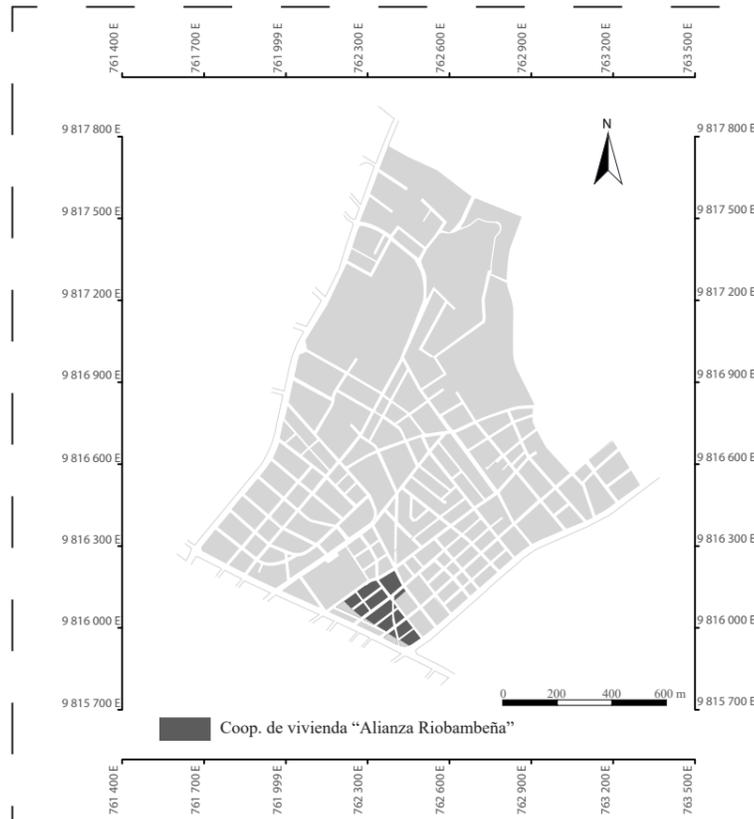


Figura 220. Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Antecedentes

Dentro de las escrituras de traspaso de dominio de la cooperativa de vivienda "Alianza Riobambeña" se redacta que:

**a)** En el año de 1978 los cónyuges Arturo Ponce Andrada y Juana Elena Mayorga de Ponce, dan en venta por escritura pública a sus primogénitos: María Elena, Dr. Juan, Dr. Arturo y Miguel Ponce Mayorga, el inmueble denominado "Quinta Santa Ana del Prado". Dentro de dicha escritura se redacta que el usufructo de la quinta pertenece a la Sra. Juana Elena de Ponce hasta la fecha de su fallecimiento.

**b)** Ante el fallecimiento de la Sra. Juana Elena de Ponce, los hermanos Ponce Mayorga dan en venta un lote de terreno que se desmembra de la "Quinta Santa Ana del Prado" de una superficie aproximada de 33.875 m<sup>2</sup>, incluido un lote de terreno de 3.600 m<sup>2</sup> aproximadamente, adquirido por los cónyuges Víctor Hugo Oquendo Suárez y María Elena Ponce de Oquendo, este lote y el que se desmembra de la "Quinta Santa Ana del Prado" conforman un solo cuerpo y es el que se vende a la cooperativa de vivienda "Alianza Riobambeña" en el año de 1988.

**c)** Finalmente, en el año de 1994 la Cooperativa de vivienda popular "Alianza Riobambeña" logra mediante diligencia de sus directivos la aprobación de un proyecto urbano mediante la ordenanza No. 006.94, que regula la lotización, construcción y mantenimiento de la propiedad adquirida en el año de 1988 a los hermanos Ponce Mayorga.

## 3. Análisis morfológico

### Trazado urbano

El trazado urbano que define a la coop. de vivienda "Alianza Riobambeña" está conformado por una trama irregular espontánea, debido a que su trazado no mantiene una regularidad en su totalidad.

### Amanzanamiento

El amanzanamiento de la coop. "Alianza Riobambeña" se puede identificar como:

- a)** El amanzanamiento del área verde tiene forma de cuadra cuadrada.
- b)** Las manzanas A y B tienen un amanzanamiento rectangular.
- c)** La manzana E tiene forma triangular ya que es parte de una manzana mayor.
- d)** Las manzanas D,G,I son de forma trapezoidal.
- e)** Las manzanas C y F son irregulares.

Amanzanamiento	
a) Cuadrado	H
b) Rectangular	A,B
c) Triangular	E
d) Trapezoidal	D,G,I
e) Irregular	C,F

Tabla 14. Tipos de amanzanamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

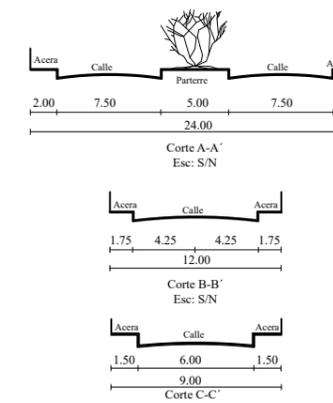


Figura 226. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal



Figura 225. Amanzamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 4. Análisis de vías

El trazado vial se compone por dos tipos de vías según el anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba. Donde su principal eje vial es la Arterial tipo A, la cual se conecta a las vías locales conformando así su amanzanamiento.

De acuerdo con el proyecto aprobado en el año 1994, la vía Arterial tipo A tiene un ancho de 24m, mientras que las vías locales cuentan con dos medidas; vía local longitudinal con un ancho de 9 m y las vías locales transversales con un ancho de 12m.

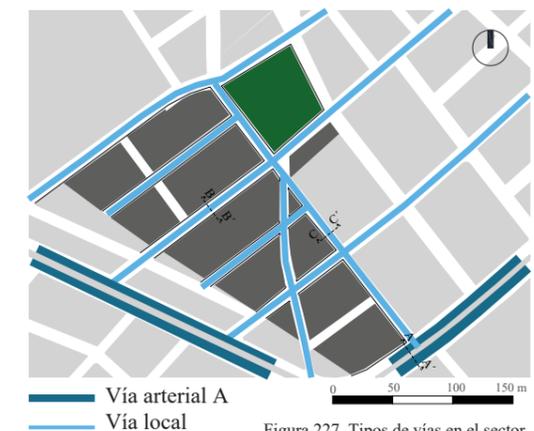


Figura 227. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 5. Análisis parcelario

En el plano de este proyecto aprobado por el GAD Municipal, se observa un parcelamiento total, de 101 lotes excluyendo el área comunal. La mayoría de sus lotes presenta un parcelamiento tipo lineal, a excepción de las manzanas F, H y J que muestran un parcelamiento de tipo T.

Parcelamiento	Manzanas	Parcelamiento
	A,B,C,D,E, G,I,K	Tipo lineal a un frente
	F,H,J	Tipo T
	Área comunal	Lote único

Tabla 15. Tipo de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

## 6. Datos del proyecto

- Aprobación del proyecto:** ..20/12/1992
- Superficie:** .....33.975,00 m<sup>2</sup>
- Número de lotes:**.....101
- Área promedio de lotes:** .....190,00 m<sup>2</sup>
- Área verde:** .....3.885,00 m<sup>2</sup>
- Fronte mínimo promedio:** .....9,50 m
- Fondo mínimo promedio:** .....19 m
- Profesional a cargo:**  
-Arq. Monica P. Vallejo
- Propietarios:** -Heriberto Vizuet (Gerente)  
-Gonzalo Dias (Presidente)

### P1. Fotografía del área verde



Figura 221. Mercado "La Esperanza".  
Fuente: Elaboración propia 2021

### P2. Fotografía de la vía local.



Figura 222. Calle Lizardo García  
Fuente: Elaboración propia 2021

### Orto-fotografía "Alianza Riobambeña"



Figura 223. Ortofoto del sector  
Fuente: GAD. Municipal

## 2. Entrevista

**Entrevistado:** Sr. Heriberto Vizuet

**Lugar y fecha:** Riobamba 13 de Mayo del 2021

El Sr. Julio César Samaniego fundó la cooperativa, en ese entonces había comprado todo el lote por el año 1986 - 1987. En el tiempo del Dr. Patricio Hidalgo, le da al Sr. Yáñez el espacio verde para lo que hoy es el mercado "La Esperanza", el hace este convenio y entrega el área verde, pero esto pertenece a la coop. "Alianza Riobambeña". Se compró los lotes, pero pasaron alrededor de ocho años sin que nos entreguen las escrituras, los planos del anteproyecto estaban realizados por un topógrafo que no se aprobaron en el municipio, después me hice cargo yo junto al Sr. Gonzalo Diaz presidente de la cooperativa y la Arq. Mónica Vallejo, juntos realizamos el anteproyecto.

Para poder aprobarse en el municipio se tenía que entregar todas las obras de infraestructura, una vez aprobado se entró a sorteo en donde estaba presente el Dr. Patricio Hidalgo para los lotes, y con los dirigentes se fue entregando los terrenos, ya con eso se realizó la escritura general por el año 1999. Se aprobó el anteproyecto y la misma arquitecta realizó el plano definitivo. En la calle que cruza por el predio, pasaba el alcantarillado por lo que se decide dejar esa calle. En ese entonces todo era vacío, no había casas, únicamente frente a la Av. Circunvalación había unas pocas viviendas.

### Entrevista al Sr. Heriberto Vizuet



Figura 224. Entrevista a socio fundador  
Fuente: Elaboración propia 2021

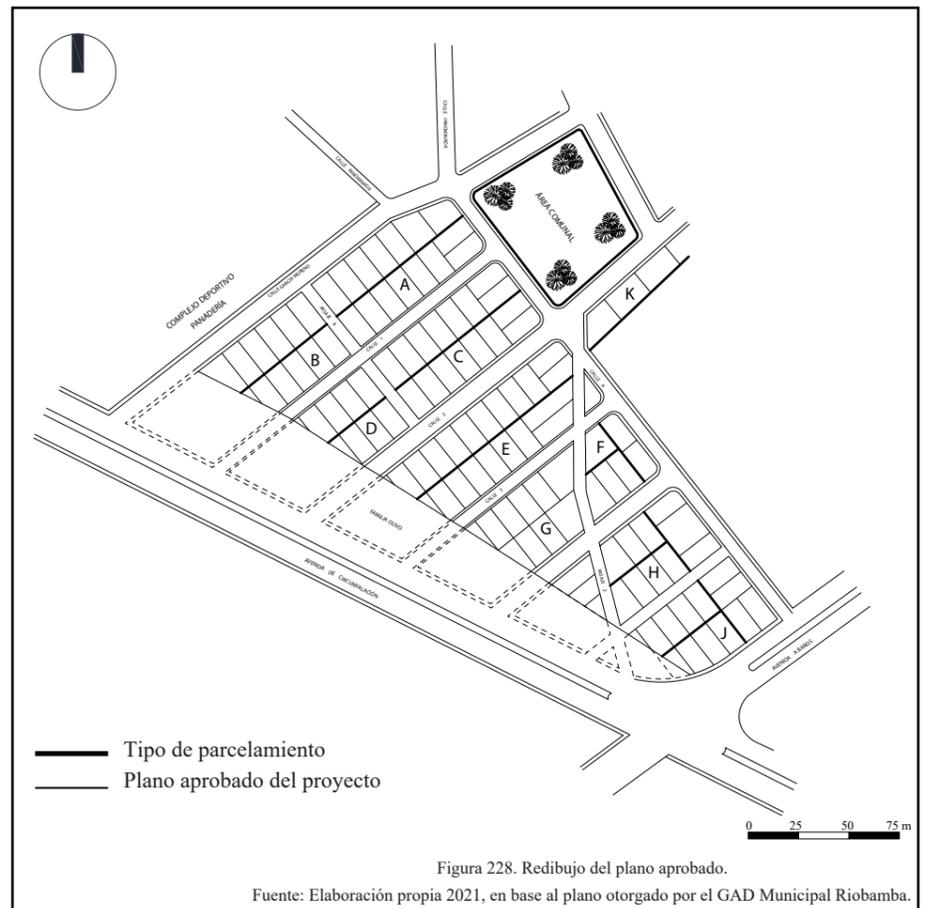


Figura 228. Redibujo del plano aprobado.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano otorgado por el GAD Municipal Riobamba.



# FRENTE VIVIENDÍSTICO “LA ESPERANZA II ETAPA” - AÑO 1996

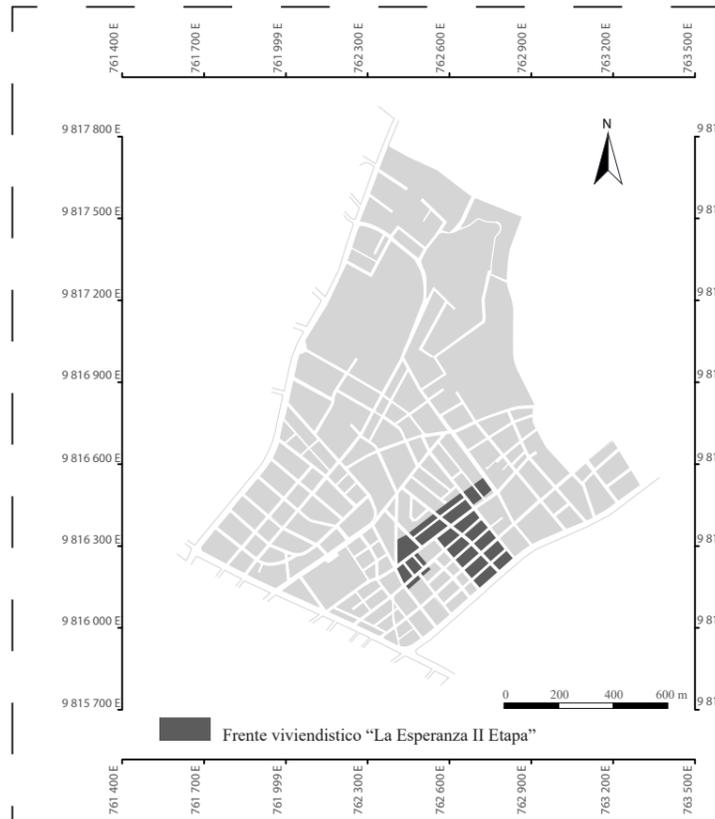


Figura 234 Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Antecedentes

Dentro de las escrituras de traspaso de dominio del frente viviendístico “La Esperanza II Etapa” se redacta que:

a) En el año de 1978 la Sra. María Elena, Juan, Arturo y Miguel Ponce Mayorga adquirieron mediante escritura de compraventa un lote de terreno denominado “Santa Ana” inscrita en el registro de la propiedad el mismo año, todos los detalles como: linderos, superficie, precio y forma de pago constan en los antecedentes expuestos en la escritura.

b) Posteriormente en el año de 1993 la Sra. María Elena y Hermanos dan en venta la cantidad de 78.500 m<sup>2</sup> mediante escritura de compraventa a favor de los Señores Guido Ermal Vilema Orozco y Segundo Morales en calidad de agentes oficiosos de un conglomerado de personas. Contando con los siguientes linderos: Norte, terrenos de propiedad de los vendedores; Sur, carretero a la ciudad de Baños ; Oriente, propiedad de los compradores; y Occidente , propiedad de la señora Fermina Espinoza en parte y en otra parte, propiedad de los vendedores.

c) Finalmente, en el año de 1996 mediante la diligencia de los señores Guido Vilema y Segundo Morales en calidad de agentes oficiosos logran aprobar la urbanización denominada “Frente Viviendístico La Esperanza II Etapa”. Un año después por un error de departamento técnico mediante reformatoria expide que se reemplace el nombre de la lotización aprobada en 1996 por “Frente Viviendístico La Esperanza Etapa II y III”.

## 3. Análisis morfológico

### Trazado urbano

El trazado urbano que define al frente viviendístico “La Esperanza II Etapa” está conformado en primera instancia por una trama cuadrangular que a medida que se aleja de la Av. Alfonso Chávez pasa a ser un trazado irregular espontáneo.

### Amanzanamiento

El amanzanamiento del frente viviendístico “La Esperanza II Etapa” se puede identificar como:

Amanzanamiento	
a) Rectangular	A,F,G,H,I,J,K,L M,N,Q,R,S,T,U,V
b) Trapezoidal	B,C,D,E,O,P

Tabla 16. Tipos de amanzanamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

- a) La mayoría de sus manzanas tienen una forma rectangular, las manzanas U, V, R, S y T, conforman una manzana mayor conjuntamente con el sector aldeaño.
- b) Las manzanas B, C, D, E, O y P, tienen un amanzanamiento de forma trapezoidal.

## 4. Análisis de vías

El trazado vial se compone por dos tipos de vías según el anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba. Donde su principal eje vial es la arterial tipo A, la cual se conecta a las vías locales conformando así su amanzanamiento.

De acuerdo con el proyecto aprobado en el año 1996, la vía arterial tipo A tiene un ancho de 24 m, mientras que las vías locales cuentan con dos medidas; vía local longitudinal con un ancho de 12 m y las vías locales transversales con un ancho de 8 m.

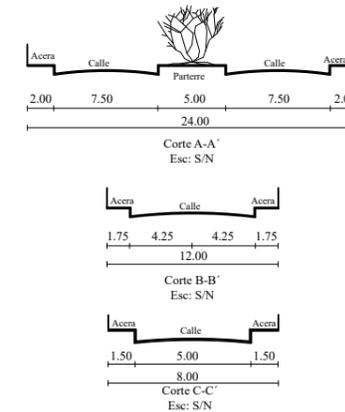


Figura 240. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal



Figura 239. Amanzamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

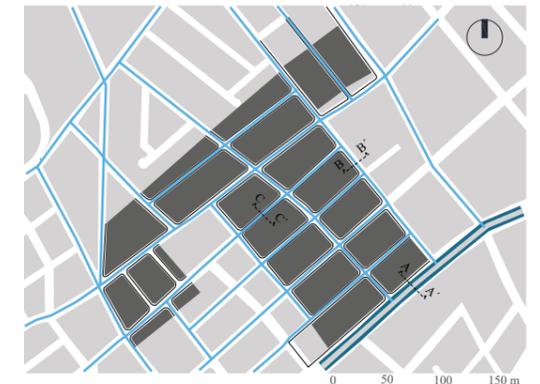


Figura 241. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

### P1. Fotografía del área verde



Figura 235. Escuela “Dr. German A. Touma”  
Fuente: Elaboración propia 2021

### P2. Fotografía de la vía arterial tipo A



Figura 236 Av. Alfonso Chávez  
Fuente: Elaboración propia 2021

### Orto-fotografía de “La Esperanza II Etapa”



Figura 237. Ortofoto del sector  
Fuente: GAD. Municipal

## 5. Análisis parcelario

En el plano de este proyecto de cooperativa de vivienda aprobado por el GAD Municipal, se observa un parcelamiento total de 265 lotes excluyendo el área verde y área municipal. La mayoría de sus lotes presenta un parcelamiento tipo H, así como de otros tipos como el T, lineal a un frente y lotes únicos.

Parcelamiento	Manzanas	Parcelamiento
	G,J,K,M,N,2,3,4	Tipo H
	A,B,C,D,E,L	Tipo T
	H,I	Lineal a un frente
	O,P,Q, Área verde	Lotes únicos

Tabla 17. Tipos de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

## 6. Datos del proyecto

**Aprobación del proyecto:** ..08/10/1993  
**Superficie:** .....82.299,00 m<sup>2</sup>  
**Número de lotes:**.....265  
**Área promedio de lotes:** .....210,00 m<sup>2</sup>  
**Área verde:** .....6.045,00 m<sup>2</sup>  
**Área promedio de manzanas:** 3.178 m<sup>2</sup>  
**Frente mínimo promedio:** .....10,00 m  
**Fondo mínimo promedio:** .....20,00 m  
**Profesional a cargo:**  
 -Arq. Monica P. Vallejo  
**Propietarios:** -Guido H. Vizuet  
 -Segundo E. Morales (Representantes)

## 2. Entrevista

**Entrevistado:** Sr. Luis Pilco

**Lugar y fecha:** Riobamba 06 de Octubre del 2021

La urbanización se conforma en tres etapas, la segunda y la tercera etapa se ubican aquí en el sector y la primera etapa se ubica junto al barrio “Camilo Ponce”. La segunda etapa se conforma por casi todo el sector, teniendo una forma de “T”, y la tercera etapa son tres manzanas en donde era bosque. Un señor llamaba a socios para conformar la urbanización y reunir fondos y conformar lo que es la segunda etapa, se puso en la radio que iba a haber una segunda lotización junto a donde se hizo la primera.

Luego se empezó a abrir las calles y el municipio se encargó de poner las calles con técnicos, se realizó una gestión por los dirigentes para el alcantarillado y para el agua. Las mingas se realizaban algunos días y eran más para poner las cuotas para que se realice los servicios básicos. El sector en un inicio era bosque, el terreno tenía un desnivel de unos dos metros que se desbanco para empatar con la vía a Baños , había una parte que era plana y ahí se encontraban sembríos, en la parte donde esta el mercado hoy en día era una laguna llena de totoras, esa laguna se desvió internamente con tuberías para rellenar.

### Entrevista al Sr. Luis Pilco



Figura 238. Entrevista  
Fuente: Elaboración propia 2021



Figura 242. Redibujo del plano aprobado.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano otorgado por el GAD Municipal Riobamba.

**FRENTE VIVIENDÍSTICO “LA ESPERANZA II ETAPA” - DÉCADA DE LOS 70.**

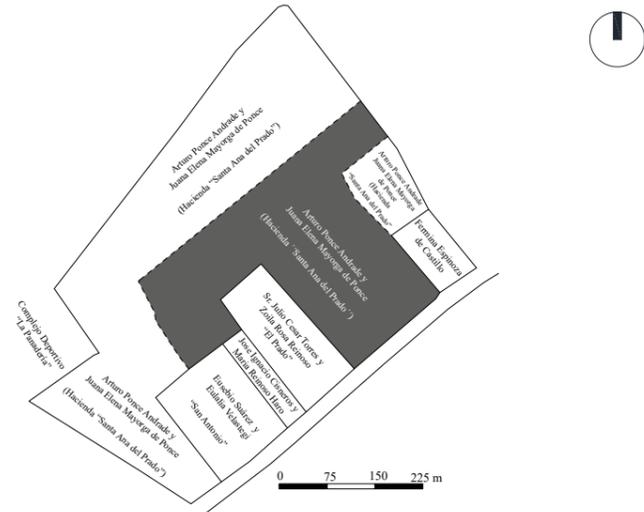


Figura 243. Interpretación gráfica en base a las escrituras otorgadas por el GAD Municipal Riobamba. Fuente: Elaboración propia 2021, en base a los documentos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

**FRENTE VIVIENDÍSTICO “LA ESPERANZA II ETAPA” - AÑO 1996**

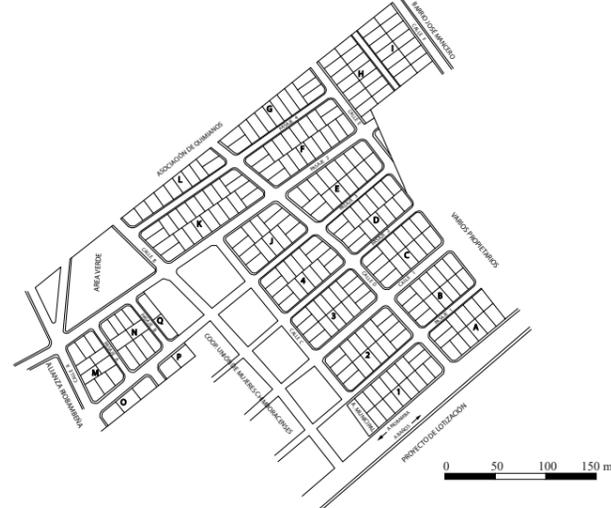


Figura 244. Planos aprobados mediante ordenanza en el año 1996 Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

**FRENTE VIVIENDÍSTICO “LA ESPERANZA II ETAPA” - AÑO 2021**

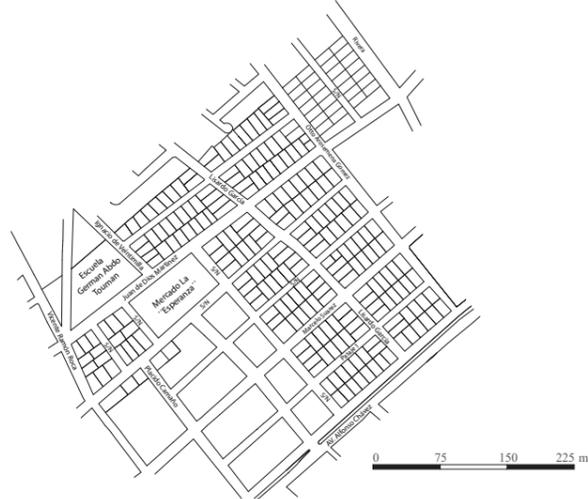


Figura 245. Estado actual de frente vivierendístico “La Esperanza II Etapa”. Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

**7. Análisis comparativo**

**DÉCADA DE LOS 70.**

Durante la década de los 70 el frente vivierendístico “La Esperanza II Etapa” pertenecía al Sr. Arturo Ponce y esposa. Este lote formaba parte de la hacienda “Santa Ana del Prado”, que era un predio de gran extensión el cual se fue dividiendo para conformar los futuros proyectos urbanos en esta zona periférica.

**AÑO 1996**

El frente vivierendístico “La Esperanza II Etapa” presenta diferentes características como son:

- a) El proyecto toma en cuenta y continua con el trazado existente en la coop. de vivienda “Unión de mujeres Chimboracenses”
- b) Por el contrario no se preocupa por planificar proyectando a futuro, como es el caso de las manzanas O y P que interrumpen con su propio trazado.
- c) Su amanzanamiento mantiene un orden en sentido transversal, mientras que longitudinalmente va perdido la regularidad

**AÑO 2021**

El frente vivierendístico “La Esperanza II Etapa” en la actualidad presenta diferentes características en relación al proyecto aprobado en el año 1996 como son:

- a) El área municipal desaparece al prolongarse la calle C hacia la Av. Alfonso Chávez.
- b) Los lotes de la manzana Q pasan a formar parte del mercado “La Esperanza”, al implar este equipamiento se interrumpe la continuidad de la calle Ignacio de Veintimilla.
- c) El área verde cambia su uso de suelo al establecerse la Escuela German Touman.

**8. Características especiales del proyecto**

- 1.- Una de las características que presenta el proyecto es el cambio del sentido en el amanzanamiento de los bloques H e I, debido a que el trazado vial tiene una secuencia longitudinal desde la Av. Alfonso Chávez que finaliza en el pasaje 4. Al proyectar la vía “Pasaje 2” que atraviesa el predio contiguo al proyecto genera un sobrante que obliga a cambiar el sentido del amanzanamiento para mantener la proporcionalidad de las manzanas y del parcelamiento.
- 2.- Otra característica es la continuidad de la calle Ignacio de Veintimilla que respeta la morfología de las manzanas propuesta por la coop. de vivienda “Unión de Mujeres Chimboracenses”. Sin contar que no se consideraría esta proyección de la vía al implantarse el mercado “La Esperanza” unificando las dos manzanas e irrumpiendo con la continuidad del trazado urbano.
- 3.- Una característica negativa en el proyecto es el parcelamiento en las manzanas O y P dejando lotes únicos que rompen con la morfología de las manzanas M, N y Q. Esta singularidad crea conflictos en el trazado y obligan a los futuros proyectos urbanos a adaptarse a la morfología de estas manzanas.

**9. Normativa**

El Frente Vivierendístico “La Esperanza II etapa” fue aprobado mediante la ordenanza No. 003-96, que cuenta con 16 artículos para la adecuada ejecución del proyecto de urbanización, en cuanto a los espacios verdes y lotes de uso para la comunidad, el Art. 5 menciona que: “pasarán a ser de propiedad municipal, inmediatamente después de promulgada la presente Ordenanza y no se podrá dar otro uso que los determinados para fines comunales.”. Mediante la ordenanza reformativa No. 001 - 97, su nombre se modifica a “Frente Vivierendístico La Esperanza Etapa II y III”.



Figura 246. Características especiales del frente vivierendístico “La Esperanza II Etapa” Fuente: Elaboración propia 2021, en base a los planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

**10. Conclusiones**

- 1.- Al cambiar el sentido del amanzanamiento se genera un pasaje en el sentido longitudinal que no tiene continuidad con ninguna vía, del mismo modo se crea un conflicto con el pasaje 4 al interrumpir la prolongación de esta vía dejando en este sector un trazado difuso.
- 2.- La implementación del mercado dentro del sector no fue abordada de la mejor manera ya que si bien busca un beneficio para la ciudad no toman en consideración la planificación del frente vivierendístico el cual proyecta de forma continua la calle Ignacio de Veintimilla.
- 3.- El amanzanamiento de los bloques M y N pierden el sentido de continuidad visto en el resto del proyecto ya que las vías longitudinales no tienen una secuencia y chocan con las manzanas Q y P, a la vez estas dos manzanas no mantienen la morfología del proyecto al quedar como un sobrante del terreno.

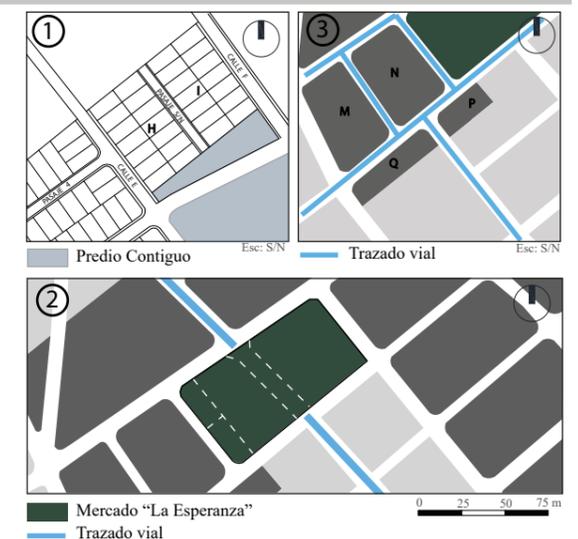


Figura 247. Gráficos de conclusiones. Fuente: Elaboración propia 2021

# URB. "ASOC. DE QUIMIANOS RES. EN RIOBAMBA" - AÑO 1996

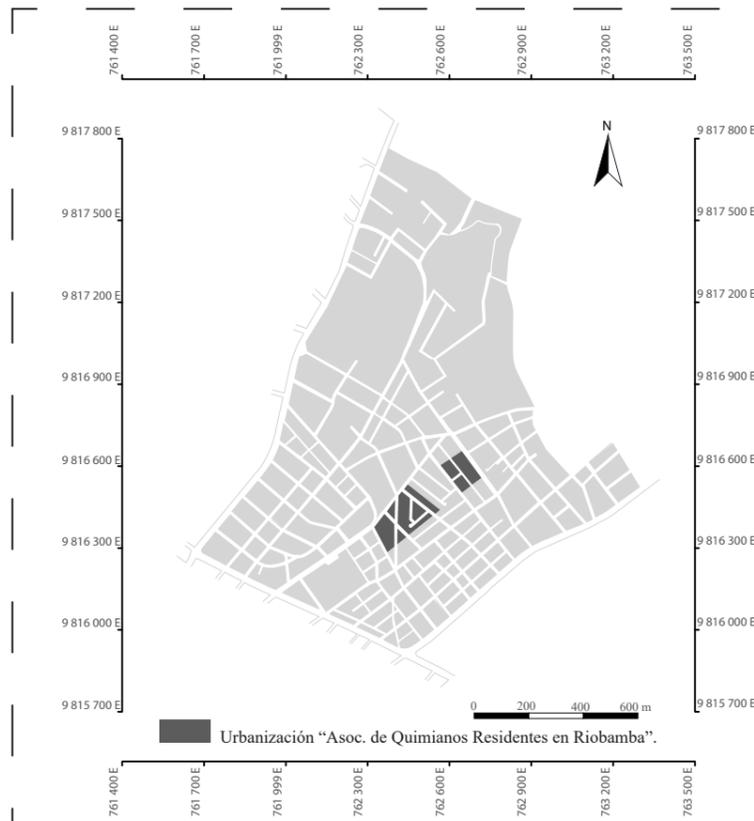


Figura 248. Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Antecedentes

Dentro de las escrituras de la Urbanización "Asociación de Quimianos Residentes en Riobamba" se redacta que:

- a) En el año de 1978 los cónyuges Arturo Ponce Andrada y Juana Elena Mayorga de Ponce, dan en venta por escritura pública a sus primogénitos: María Elena Ponce Mayorga, Dr. Juan Ponce Mayorga, Dr. Arturo Ponce Mayorga y Miguel Ponce Mayorga, el inmueble denominado "Quinta Santa Ana del Prado". Dentro de dicha escritura se redacta que el usufructo de la quinta pertenece a la Sra. Juana Elena de Ponce hasta la fecha de su fallecimiento.
- b) En el año de 1993 la Asociación de Quimianos Residentes en la Ciudad de Riobamba compra mediante escritura pública un lote de terreno de una superficie de 41.000 m<sup>2</sup>, más o menos, perteneciente a la Sr. María Elena, Juan, Arturo y Miguel Ponce Mayorga y que resulta ser un desprendimiento del inmueble denominado Quinta "Santa Ana del Prado". La superficie en mención consta de dos sendos lotes de terreno, el primero con un área de 11.351 m<sup>2</sup> y el segundo con un área de 29.670 m<sup>2</sup>.
- c) Finalmente, en el año de 1994, La Asociación de Quimianos Residentes en la ciudad de Riobamba presenta un proyecto de urbanización de interés social en la Ilustre Municipalidad, el proyecto contempla 144 lotes de vivienda, agrupados en manzanas, espacios verdes y recreativos, equipamientos comunitarios y vías de circulación vehicular y peatonal. Posteriormente el año de 1996 mediante la ordenanza No. 10.96, se aprueba el proyecto urbano y se procede a su respectiva ejecución.

## 3. Análisis morfológico

### Trazado urbano

El trazado urbano que define a la urbanización "Asoc. de Quimianos Residentes en Riobamba" se conforma por dos tipos de tramas; la primera sección donde se ubica el área verde tiene un trazado irregular deliberado, mientras que la segunda sección tiene una trama irregular espontánea.

### Amanzanamiento

El amanzanamiento de la urbanización "Asoc. de Quimianos Residentes en Riobamba" se puede identificar cinco tipos de manzanas mayormente de formas regulares como son; de cuadra cuadrada, rectangulares, triangulares y trapezoidales, mientras que la manzana D es la única que posee una forma irregular.

Amanzanamiento	
a) Cuadrada	G,H
b) Rectangular	F,I
c) Triangular	B,C
d) Trapezoidal	A,E
e) Irregulares	D

Tabla 18. Tipos de amanzanamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

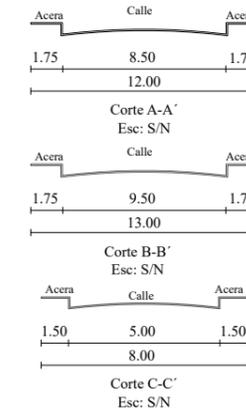


Figura 254. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal



Figura 253. Amanzanamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 4. Análisis de vías

El trazado vial se compone por dos tipos de vías según el anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba. Donde su principal eje es la vía colectora, a la cual se conectan las vías locales conformando así su amanzanamiento. De acuerdo con el proyecto aprobado en el año 1996, la vía colectora tiene un ancho de 12m, mientras que las vías locales cuentan con dos medidas debido a que el proyecto se desarrolla en dos partes, la primera cuenta con vías locales de 13 m y la segunda tiene vías con un ancho de 8 m.



Figura 255. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 5. Análisis parcelario

El redibujo del estado actual de la urbanización "Asoc. de Quimianos Residentes en Riobamba" aprobado por el GAD Municipal, se observa un parcelamiento total, de 139 lotes excluyendo las áreas verdes.

Parcelamiento	Manzanas	Parcelamiento
	E	Tipo H
	G,H,I	Lineal a dos frentes
	F	Linea a un frente
	B	Tipo T
	A,D	Irregular
	C	Lotes Únicos

Tabla 19. Tipos de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

## 6. Datos del proyecto

**Aprobación del proyecto:** .... 09/08/1996  
**Superficie:** .....41,121 m<sup>2</sup>  
**Número de lotes:**..... 141  
**Área promedio de lotes:** .....210 m<sup>2</sup>  
**Área verde:** .....3,945 m<sup>2</sup>  
**Área promedio de manzanas:** 3,553 m<sup>2</sup>  
**Frente mínimo promedio:** .....10,00 m  
**Fondo mínimo promedio:** .....20,00 m  
**Profesional a cargo:**  
 -Arq. Rafael Rubio  
**Propietarios:** -Asoc. de Quimianos Residentes en Riobamba.

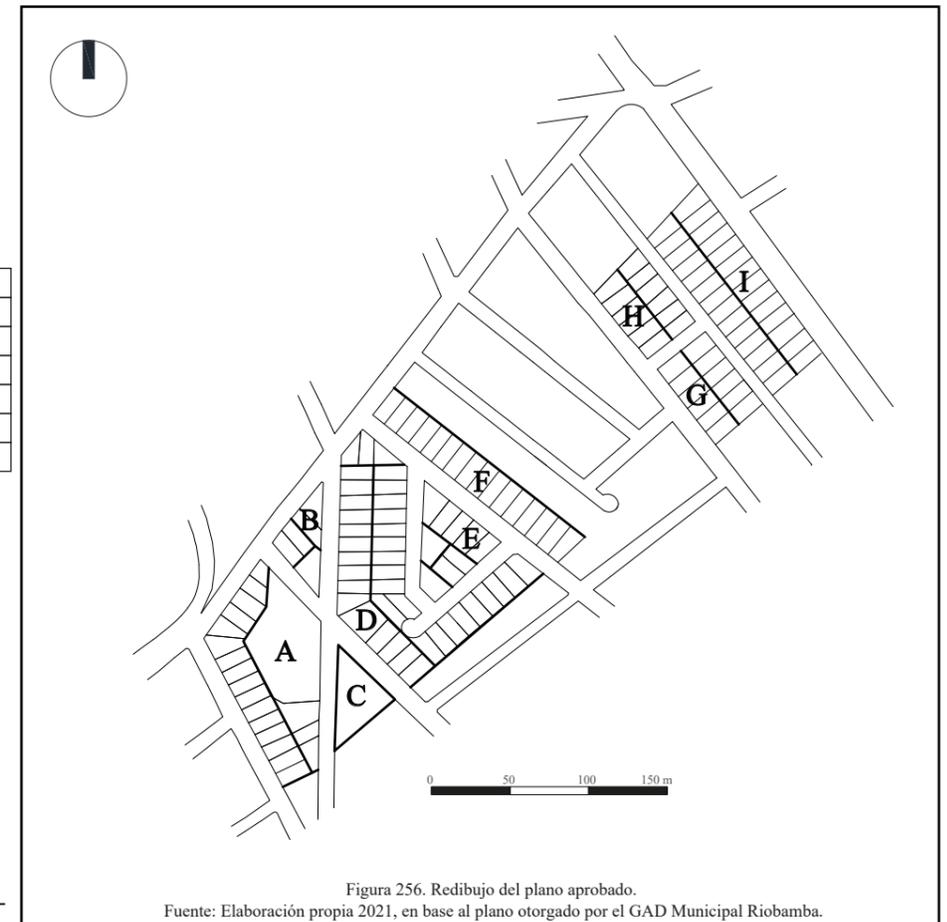


Figura 256. Redibujo del plano aprobado.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano otorgado por el GAD Municipal Riobamba.

### P1. Fotografía del área verde



Figura 249. Área verde calle: I. de Veintimilla y L.García.  
Fuente: Elaboración propia 2021

### P2. Fotografía de vía local



Figura 250. Pasaje S/N  
Fuente: Elaboración propia 2021

### Orto-fotografía de la Urb. "Asoc. de Quimianos"

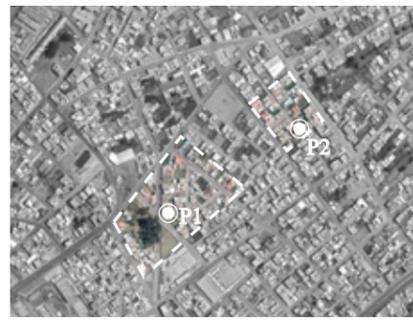


Figura 251. Ortofotografía del sector  
Fuente: GAD. Municipal

## 2. Entrevista

**Entrevistado:** Sr. Antonio Chocater

**Lugar y fecha:** Riobamba 08 de Septiembre del 2021

La asociación llegó a conformarse hasta llegar a un total de 130 socios, la mayoría de moradores son de otras partes principalmente de Quimiag, después se hizo una escritura general del lote. Unos 15 años tanto andar se realizó las escrituras individuales de cada socio ya lotizando cada predio. Se realizó el adoquinamiento del sector, poniendo parte nosotros y parte el municipio, el alumbrado, el alcantarillado y las aceras pusimos sin ayuda del municipio. La parte donde es la coop. "21 de Abril", se mantiene así mismo con la topografía elevada, solo se desbanco en los lotes al momento de construir las casas, y las vías mantienen esa topografía.

El predio de la "Asociación de Quimianos" era hasta donde estaba la laguna, lo que hoy en día es la urb. "San Francisco" formaba parte del proyecto de los "Quimianos", pero los dueños de esos lotes no pudieron completar el dinero porque adquirieron cinco o seis lotes y no podían pagar. Se habló con el dueño antes de hacer la escritura global, para separarnos y que los Quimianos sea el área que consta hasta hoy en día. De esos planos anteriores se mantiene las dos franjas que tienen salida a la vía a Baños, y se cambia la forma de las manzanas de la parte de los "Quimianos", nuestra intención era mantener la laguna en un principio.

### Entrevista al Sr. Antonio Chocater



Figura 252. Entrevista a socio fundador  
Fuente: Elaboración propia 2021



# LOTIZACIÓN INDEPENDIENTE "SILVIA GODOY" - AÑO 1996

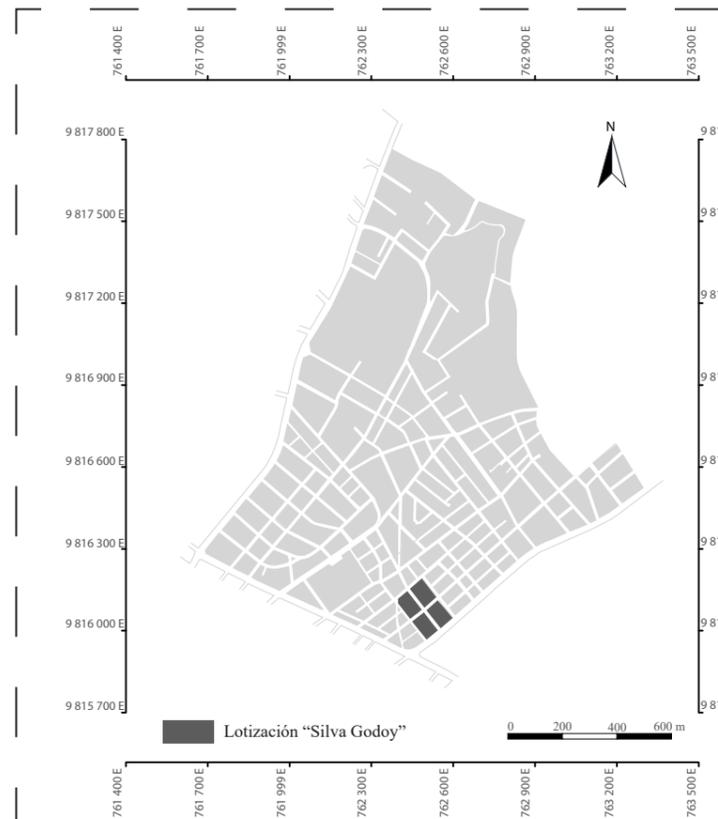


Figura 262. Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Entrevista

**Entrevistado:** Sra. Silvia Andino  
**Lugar y fecha:** Riobamba 15 de Octubre del 2021

El lote pertenecía a los conyugues Luis Silva y María Godoy, el 4 de marzo de 1983 adquieren el terreno denominado "San Antonio", después para el año de 1993 heredan esta propiedad los hijos de este matrimonio. Los cinco herederos conforman la urbanización "Silvia Godoy".

El Arq. Aroztegui realiza un proyecto de lotización general para el predio, de ahí se divide los lotes y área para cada hijo que eran los herederos, obteniendo predios privados que posteriormente se venderían a personas particulares o pasarían a ser propiedad de la misma familia en la mayoría de los casos. En un inicio en el sector no se encontraba nada, todo era baldío seco, había algunos sembradíos de capulí.

La parte de "La Vasija" no había casas aún. Para los años 2000 se fue recién asentando las viviendas de los mismos herederos del terreno y luego se venderían algunos lotes a otras personas.



Entrevista a la Sra. Silvia Andino  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 2. Análisis morfológico

### Trazado urbano

El trazado urbano que define a la lotización "Silvia Godoy" está conformado por una trama irregular espontánea, debido a que no se acopla al trazado ya existente de la cooperativa de vivienda "Alianza Riobambeña" y la urbanización "Santiago".

### Amanzanamiento

El amanzanamiento de la lotización "Silvia Godoy" se puede identificar como:

a) La totalidad de sus manzanas tienen una forma rectangular debido a que su extensión se delimita por las calles Lizardo García y la Av. Alfonzo Chávez.

Amanzanamiento	
a) Rectangular	A,B,C,D

Tabla 20. Tipos de amanzanamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.



Configuración de manzanas

Figura 264. Amanzanamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 3. Análisis de vías

El trazado vial se compone por dos tipos de vías según el anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba. Donde su principal eje vial es la Arterial tipo A, la cual se conecta a las vías locales conformando así su amanzanamiento.

En el estado actual de la lotización "Silvia Godoy" se puede evidenciar que la vía Arterial tipo A tiene un ancho de 24m, mientras que las vías locales cuentan con una medida de 12 m tanto longitudinal como transversalmente.

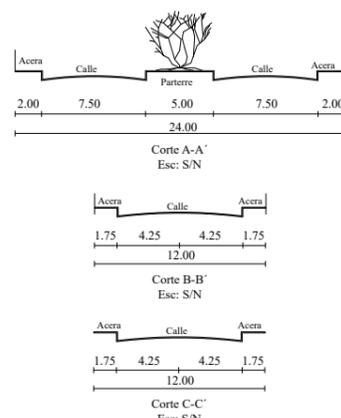
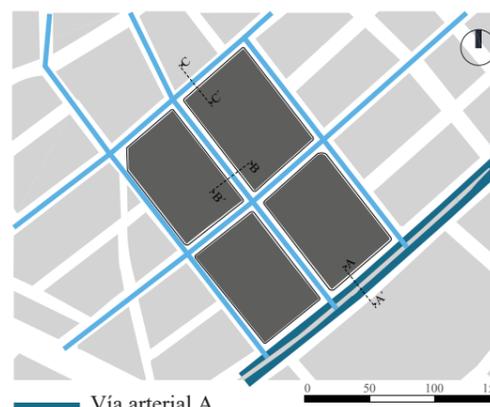


Figura 265. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal



Vía arterial A  
Vía local

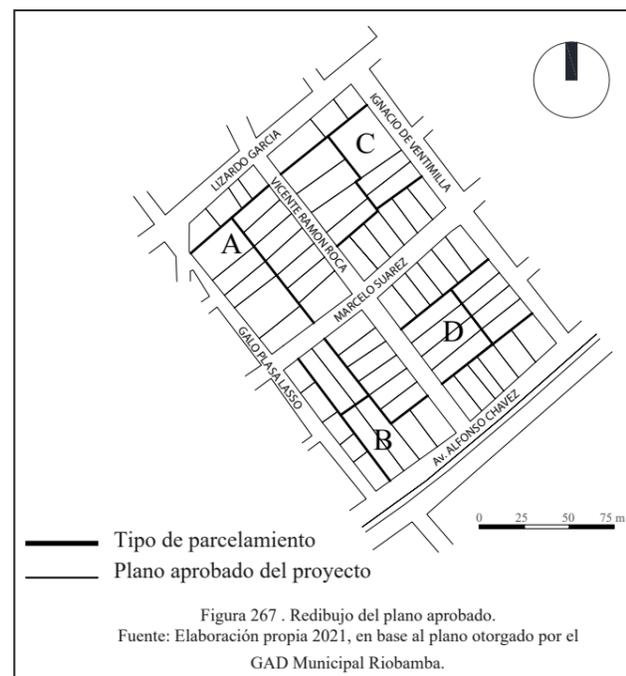
Figura 266. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 4. Análisis parcelario

Para este análisis se utiliza el redibujo del estado actual de la lotización "Silvia Godoy" donde se observa un parcelamiento total de 69 lotes, al ser una lotización independiente no cuenta con espacios comunales.

Parcelamiento	Manzanas	Parcelamiento
	C,D	Tipo H
	A	Tipo T
	B	Irregular

Tabla 21. Tipos de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.



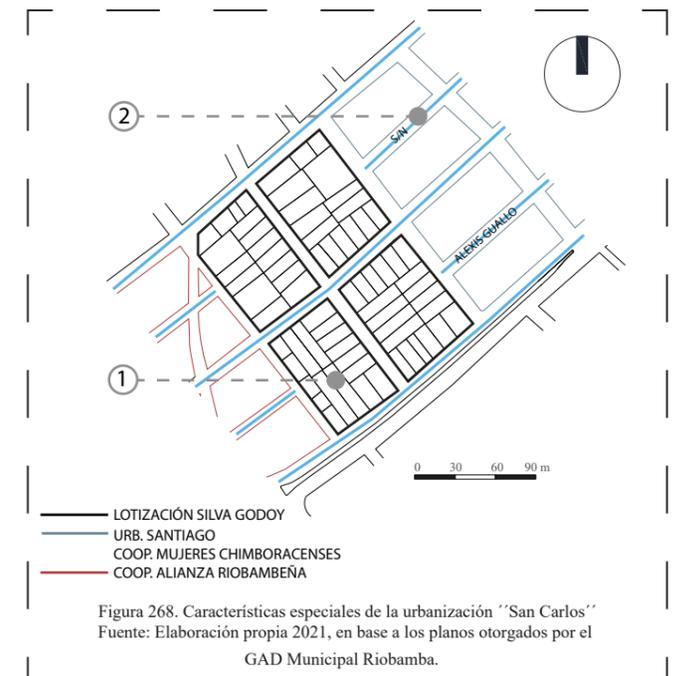
Tipo de parcelamiento  
Plano aprobado del proyecto

Figura 267. Redibujo del plano aprobado.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano otorgado por el GAD Municipal Riobamba.

## 5. Características especiales

1.- Una característica que se observa en la lotización "Silvia Godoy" es la forma en la que se desarrolló, no como un proyecto urbano más bien como una lotización independiente generando predios de tamaños desproporcionados por lo que no se considera la disposición de espacios para áreas verdes o comunales.

2.- Otra característica que presenta la lotización "Silvia Godoy" está relacionado con su trazado urbano que no respeta los ejes proyectados de la primera cooperativa de vivienda implantada en el sector (Unión de Mujeres Chimboracenses). Estos ejes fueron respetados y acoplados por los proyectos urbanos posteriores, marcando un trazado continuo dentro del sector que se rompe al conformarse el amanzanamiento de esta lotización.



LOTIZACIÓN SILVIA GODOY  
URB. SANTIAGO  
COOP. MUJERES CHIMBORACENSES  
COOP. ALIANZA RIOBAMBEÑA

Figura 268. Características especiales de la urbanización "San Carlos"  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a los planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

## 6. Conclusiones

1.- Al no crearse como un proyecto urbano se busca el beneficio de los propietarios (herederos del predio) intentado lotizar la mayor parte del predio por lo que se generan manzanas de gran tamaño que permiten la obtención de un mayor número de lotes, ignorando la importancia de las áreas comunales.

2.- Por el mismo motivo del beneficio propio no se continúa con el trazado establecido dentro del sector, interrumpiendo la secuencia en las vías transversales Alexis Guallo y calle S/N, provocando que el trazado urbano del polígono Z30 en este punto específico pierda su continuidad que se venía manteniendo desde el año 1991 con la coop. de vivienda "Unión de Mujeres Chimboracenses"



Figura 269. Gráficos de conclusiones.  
Fuente: Elaboración propia 2021

# URBANIZACIÓN "SAN CARLOS" - AÑO 2000

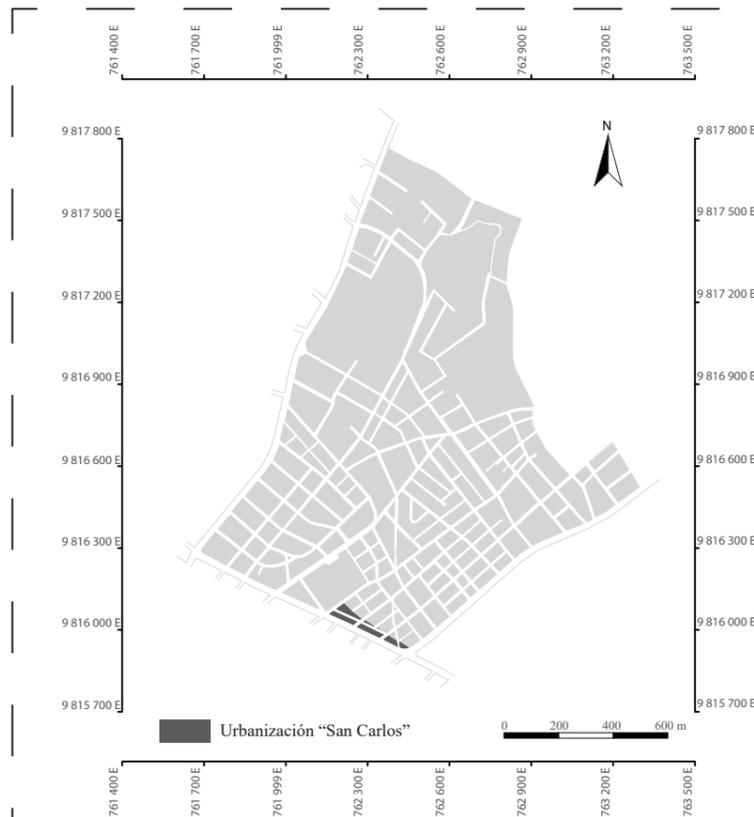


Figura 270. Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Antecedentes

Dentro de las escrituras de traspaso de dominio de la urbanización "San Carlos" se redacta que:

**a)** Luis Alberto Basantes y señora compran a la Sra. Delia Inés Olivo Arrieta y otros un total de tres lotes que incluye un proyecto y subdivisión parcelaria, de estos, el lote colindante con los linderos; frente Edelberto Bonilla, por otra parte, familia Andino, por el fondo la Coop. Alianza Riobambeña, por un lado, Av. Cristóbal Cevallos Larrea y por otro lado calle García Moreno. Es el único lote que forma parte del polígono de estudio.

**b)** Los cónyuges Basantes efectúan contratos de promesas de venta de cada uno de estos lotes. Posteriormente el 13 de noviembre de 1999, transcurridos cuatro años desde que se empieza a firmar las promesas de venta, el comité barrial pro mejoras de la urbanización "San Carlos" adquiere la totalidad del área del inmueble que conforma el proyecto de urbanización y donde se especifica que el primer bloque está compuesto por las manzanas A, B, C y D.

**c)** El 20 de diciembre de 1999, se hace el traspaso de dominio otorgado por Luis Alberto Basantes y señora a favor del comité pro mejoras de la urbanización "San Carlos". De igual forma se deja en constancia que el comité barrial a través de sus representantes legales otorgasen títulos de propiedad individuales a cada uno de los propietarios que han celebrado contratos de promesa de compra venta.

## 3. Análisis morfológico

### Trazado urbano

El trazado urbano que define a la urbanización "San Carlos" está conformado por una trama espontánea, debido a que no se acopla al trazado ya existente de la cooperativa de vivienda "Alianza Riobambeña".

### Amanzamiento

El amanzamiento de la urbanización "San Carlos" se puede identificar como:

- a)** Manzanas rectangulares conformadas por los bloques A y B.
- b)** Las manzanas C, E y F, tienen amanzamiento de forma trapezoidal debido a que forman una manzana mayor conjuntamente con el sector aledaño.
- c)** Finalmente el bloque D posee un amanzamiento de forma triangular, dividido en dos partes para área verde.

Amanzamiento	
Rectangular	A,B
Triangular	D
Trapezoidal	C,E,F

Tabla 22. Tipos de amanzamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

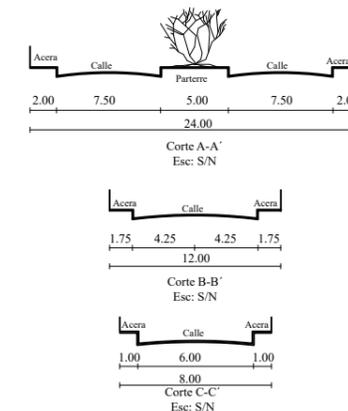


Figura 276. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal



Figura 275. Amanzamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021



Figura 277. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 4. Análisis de vías

El trazado vial se compone por dos tipos de vías según el anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba. Donde su principal eje vial es la arterial tipo A, la cual se conecta a las vías locales conformando así su amanzamiento.

De acuerdo al proyecto de urbanización aprobado en el año 2000, la vía arterial tipo A tiene un ancho de 24 m, mientras que las vías locales cuentan con dos medidas; vía local longitudinal con un ancho de 8 m y las vías locales transversales con un ancho de 12 m.

## 5. Análisis parcelario

En el plano aprobado por el GAD Municipal del cantón Riobamba de este proyecto de urbanización, se observa un parcelamiento total, de 26 lotes excluyendo el área verde. Sus lotes presentan un parcelamiento lineal, debido a la morfología de sus manzanas.

Parcelamiento	Manzanas	Parcelamiento
	A	Lineal a dos frentes
	C,B	Lineal a un frente
	D,B	Lotes únicos

Tabla 23. Tipos de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

## 6. Datos del proyecto

- Aprobación del proyecto:** ..19/08/2000
- Superficie:** .....14.544,00 m<sup>2</sup>
- Número de lotes:**.....48
- Área promedio de lotes:** .....253,50 m<sup>2</sup>
- Área verde:** .....1.311,00 m<sup>2</sup>
- Área promedio de manzanas:** 1.822 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo promedio:** .....8 m
- Fondo mínimo promedio:** .....18 m
- Profesional a cargo:**  
-Arq. Washinton Guapulema
- Propietarios:** -Luis Basantes

## Orto-fotografía de la urbanización San Carlos



Figura 273. Ortofoto del sector  
Fuente: GAD. Municipal

## P1. Fotografía del área verde



Figura 271. Área verde sin mantenimiento  
Fuente: Elaboración propia 2021

## P2. Fotografía de la vía arterial tipo A



Figura 272. Calle Sin Nombre  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 2. Entrevista

**Entrevistado:** Sr. Gonzalo Moyota

**Lugar y fecha:** Riobamba 06 de Octubre del 2021

Estos terrenos eran baldíos, en ese entonces en dónde está el terminal oriental eran bosques igual todo esto, pero en el año 95 el Sr. Luis Basantes compra estos terrenos para la lotización de la urb. "San Carlos", por el año 2005 recién se empezó a ver los títulos de propiedad, por conflictos en las instituciones y por los dirigentes que no se decidían trabajar, al fin el Lic. Jesús Alvarado dirigente que nos llevó adelante y conseguimos nuestras escrituras.

Como presidenta de urbanización empezó la Sra. María Romero, en ese entonces no había nada aquí, todo era rústico e incluso cuando abrieron aquí era una montaña de rocas nada más. La parte de atrás que pertenece a la coop. "Alianza Riobambeña", tampoco había nada, eran unos bosques. Como no se tenía los papeles al día, nadie sabía nada de la cooperativa. Como no había movimiento, a raíz del 2005 con la directiva que se empezó a movilizarse viene más o menos a asentar hasta el año 2010. En el año 2000 como dueños de los lotes se venían y se posicionaban, teniendo los linderos, ya en unos 10 años se empieza a construir y a establecer.

## Entrevista al Sr. Gonzalo Moyota



Figura 274. Entrevista a socio fundador  
Fuente: Elaboración propia 2021

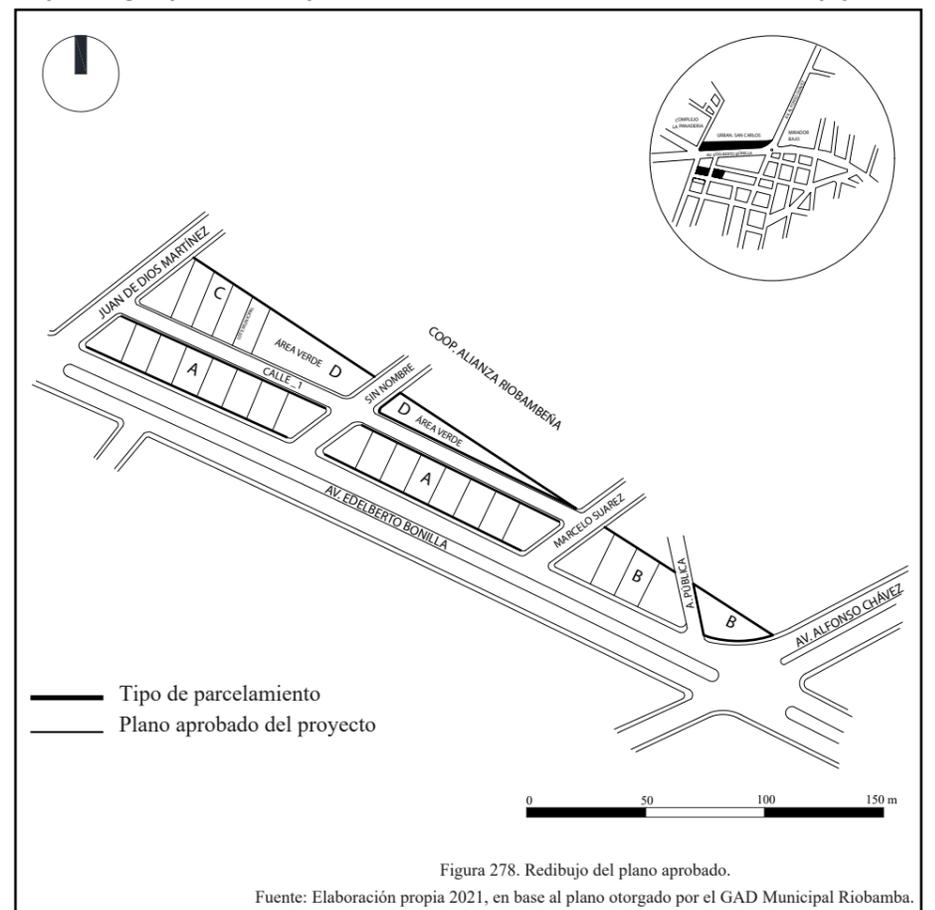


Figura 278. Redibujo del plano aprobado.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano otorgado por el GAD Municipal Riobamba.

## URBANIZACIÓN "SAN CARLOS" - DÉCADA DE LOS 70.

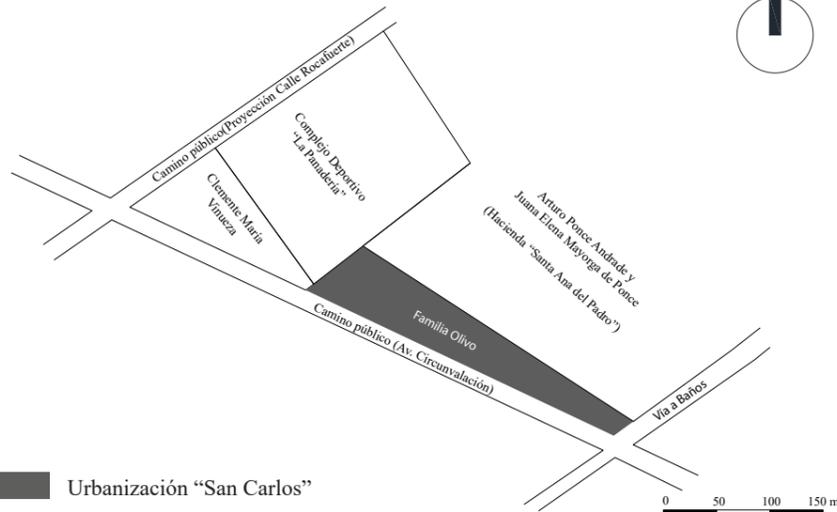


Figura 279. Interpretación gráfica en base a las escrituras otorgadas por el GAD Municipal Riobamba. Fuente: Elaboración propia 2021, en base a los documentos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

## 7. Análisis comparativo

### DÉCADA DE LOS 70.

En el año de 1979 el predio legalizado actualmente como la urbanización "San Carlos", pertenecía a la Flia. Olivo Arrieta. El predio se ubica fuera del límite urbano, por lo que hasta ese entonces el sector solo contaba con la vía a Baños, la Av. Circunvalación y una proyección de la calle "Vicente Rocafuerte".

## 8. Características especiales del proyecto

- 1.- Una característica que se puede observar dentro de los planos aprobados de la urbanización "San Carlos", es la morfología dispuesta para el área verde, dejando un amanzanamiento de forma triangular que es dividido en dos partes por la prolongación de la vía "S/N". Así mismo, en el plano actual de la urbanización se puede evidenciar como el área verde mantiene la forma, variando del original por la apertura de otra vía "S/N", que divide al área verde en tres espacios inutilizables.
- 2.- Otra característica que presenta el proyecto "San Carlos", es su lotización de tipo lineal, debido a su amanzanamiento dispuesto para el beneficio de un mayor número de lotes. No toma en consideración el proyecto de la Cooperativa de vivienda "Alianza Riobambeña" realizado en el año de 1994, el cual propone un parcelamiento tipo H y que a la vez se proyectaba con continuidad hacia la cooperativa "San Carlos".
- 3.- Finalmente, el proyecto no toma en consideración una proyección del trazado vial realizado y aprobado por parte de la cooperativa de vivienda "Alianza Riobambeña" en el año 1998. Es así que el proyecto presenta en su trazado vial una desconexión, tanto con el trazado de la ciudad antigua como también con el trazado de la cooperativa de vivienda "Alianza Riobambeña".

## 9. Normativa

La urbanización "San Carlos" fue aprobada mediante la ordenanza No. 08.2000.SCM, que cuenta con 27 artículos para la adecuada ejecución del proyecto de urbanización. Posteriormente se realiza una reforma mediante la ordenanza 005-2004, donde se suprimen artículos e incisos. Como última reforma se realiza la ordenanza No. 13-05, donde se levanta la hipoteca de los lotes que servían de garantía para la ejecución de obras de infraestructura y se autoriza la entrega de escrituras a los integrantes de la urbanización.

## URBANIZACIÓN "SAN CARLOS" - AÑO 2000

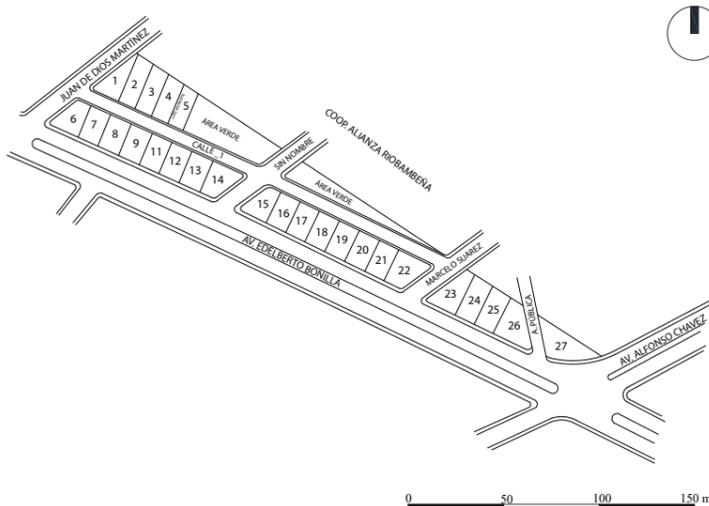


Figura 280. Planos aprobados mediante ordenanza en el año 2000. Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

### AÑO 2000

La urbanización "San Carlos" fue aprobada mediante ordenanza municipal en año 2000 y cuenta con las siguientes características:

- a) El área verde es dividida en dos debido a la propuesta vial que se presenta en el proyecto de urbanización.
- b) Cuenta con un total de veintisiete lotes, incluido el lote número 5 que se lo identifica como lote municipal en los planos aprobados.



Figura 282. Características especiales de la urbanización "San Carlos". Fuente: Elaboración propia 2021, en base a los planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

## URBANIZACIÓN "SAN CARLOS" - AÑO 2021

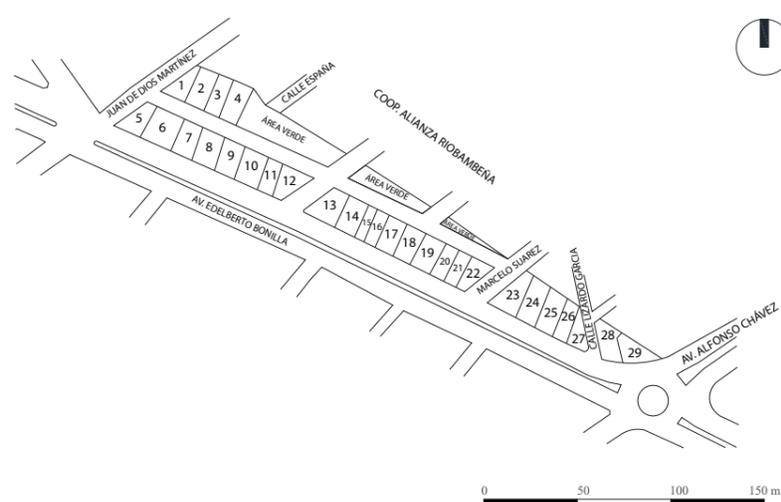


Figura 281. Estado actual de la urbanización "San Carlos". Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

### AÑO 2021

La urbanización "San Carlos" en la actualidad presenta diferentes características en relación al proyecto aprobado en el año 2000, como son:

- a) El área verde se encuentra dividida en tres partes debido a la apertura de una nueva vía que no afecta al trazado vial a gran escala.
- b) La lotización se ve afectada en las manzanas A y B, alterando el proyecto que fue aprobado.
- c) El lote considerado como lote municipal paso a formar parte del área verde.

## 10. Conclusiones

- 1.- El proyecto de la urbanización "San Carlos" busca beneficiarse de un mayor número de lotes dejando de lado los espacios comunales como es el "Área verde". El cual no tiene consideración por el bienestar de la comunidad, al dejar estos espacios residuales que no cumplen con su función de espacio comunal, debido a la morfología y disposición con los que fueron aprobados por los técnicos responsables.
- 2.- Mediante su propuesta de proyecto urbano, cambian la morfología en el amanzanamiento y el trazado proyectado por la cooperativa "Alianza Riobambeña" que fue aprobado en el año de 1998. Rompiendo con la continuidad en las manzanas y del parcelamiento, que ocasionan una disparidad entre los dos proyectos urbanos generando conflictos de lotes inutilizables.
- 3.- Con el mismo motivo de generar una mayor lotización, se deja de lado la prolongación de vías propuesto por la cooperativa "Alianza Riobambeña", abriendo una vía "Calle 1" que genera esta desconexión con el trazado de la ciudad antigua, así como también con la cooperativa "Alianza Riobambeña".

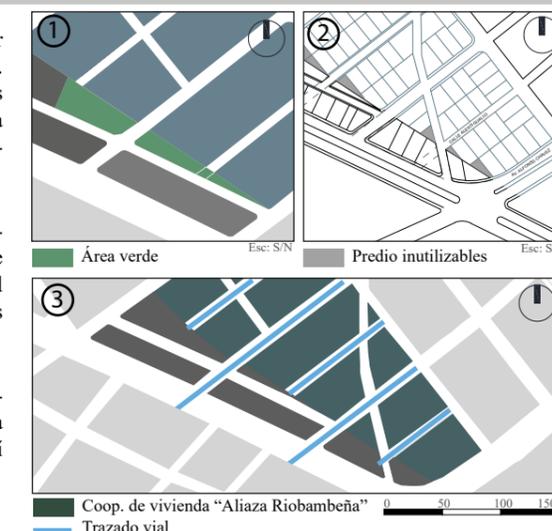


Figura 283. Gráficos de conclusiones. Fuente: Elaboración propia 2021

# URBANIZACIÓN “NUEVOS HORIZONTES” - AÑO 2002

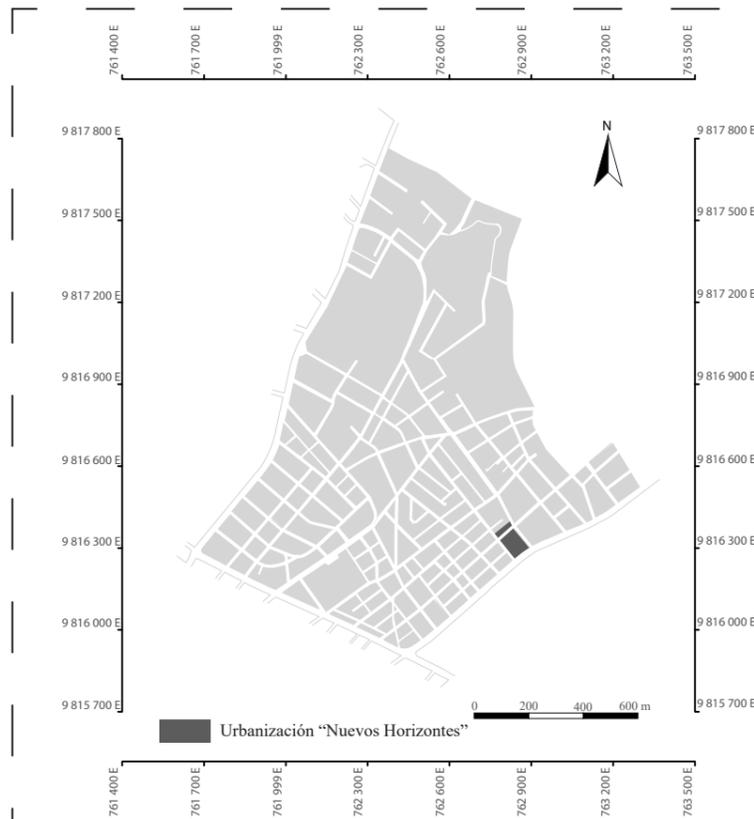


Figura 284. Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Antecedentes

Dentro de las escrituras de la Urbanización “Nuevos Horizontes” se redacta que:

a) En el año de 1976 la Sra. Fermina Castillo mediante testamento abierto declara como únicos y universales herederos del terreno denominado “Tras El Prado” a sus hijos; Luz Ercilia, Dolores Hermelinda, Rosa Elina, Blanca María y Ángel Heriberto Espinoza Castillo. Posteriormente ante el fallecimiento de la Sra. Luz Ercilia y Sra. Dolores Hermelinda Espinoza Castillo sus descendientes obtienen la posesión efectiva de los derechos y acciones sobre dicho predio; Melida, Oderay, Socorro y Edit Samaniego Espinoza y Guida María Mosquera.

b) En el año de 1996 el Sr. Elías Granizo Salazar y otros, mediante un contrato de compra venta adquieren un inmueble urbano conocido como “Barrio Nuevos Horizontes” anteriormente denominado “Tras El Prado” que pertenecía a : Melida, Oderay, Socorro y Edit Samaniego Espinoza, Guida María Mosquera, Rosa Elina, Blanca Marina y Ángel Heriberto Espinoza Castillo quienes adquieren dicho predio mediante testamento abierto. La venta se la hacen proindiviso y correspondiéndoles a cada uno una veinticincoava parte.

c) Finalmente en el año 2001 mediante la gestión realizado por parte de la Sra. María Mosquera y Otros, presentan un proyecto urbano denominado urbanización “Nuevos Horizontes” en el departamento de Planificación del Municipio de Riobamba. Un año después mediante la ordenanza No. 009-2002 sale aprobado dicho proyecto.

P1. Fotografía del área verde



Figura 285. Cancha de tierra.  
Fuente: Elaboración propia 2021

P2. Fotografía de la vía colectora.



Figura 286. Calle Rivera.  
Fuente: Elaboración propia 2021

Orto-fotografía de la urb. “Nuevos Horizontes”



Figura 287. Ortofoto del sector  
Fuente: GAD. Municipal

## 2. Entrevista

**Entrevistado:** Sr. Héctor Paguay

**Lugar y fecha:** Riobamba 24 de Septiembre del 2021

El lote de terreno se compra a la Sra. Guida Mosquera que era heredera de este terreno, el proyecto de lotización se lo realizo aparte por un técnico. Se tuvo que hacer los trabajos de urbanización como bordillos, postes de luz, el adoquinado, para poder ingresar los papeles al municipio y nos concedan el permiso. Las áreas verdes se tuvieron que pagar en metros para poder adquirir los permisos.

La vía que colinda con el barrio “La Esperanza” no tenía salida hacia la vía a Baños, nosotros abrimos la vía para que tenga salida y continuidad, cediendo nuestros lotes de terreno para que tenga área para continuar la vía. En un principio el sector era de sembríos, había un desnivel de aproximadamente unos dos metros que se desbancó para poder llegar a la vía a Baños, frente a la avenida tampoco había construcciones. En la parte de atrás se tapó la laguna, donde está el mercado hoy en día, y luego se fueron construyendo y asentando las cooperativas.

Entrevista al Sr. Hector Paguay.



Figura 288. Entrevista a socio fundador  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 3. Análisis morfológico

### Trazado urbano

La urbanización “Nuevos Horizontes” al estar conformada por una sola manzana que sobre pasa el trazado establecido en el sector, conforma a su alrededor un trazado irregular espontáneo.

### Amanzanamiento

El amanzanamiento de la urbanización “Nuevos Horizontes” se puede identificar como:

- a) La manzana de mayor extensión tiene una forma de cuadra cuadrada.
- b) La manzana B tiene una forma rectangular y en esta se encuentra incluida el área verde del proyecto

Amanzanamiento	
a) Cuadrada	A
b) Rectangular	B

Tabla 24. Tipos de amanzanamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

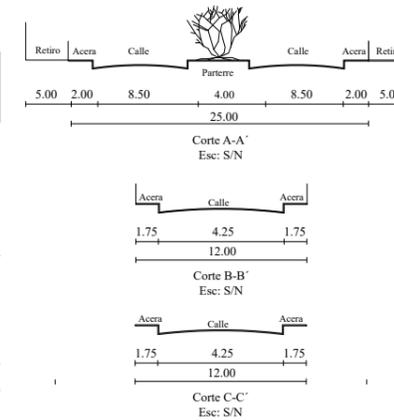


Figura 290. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal

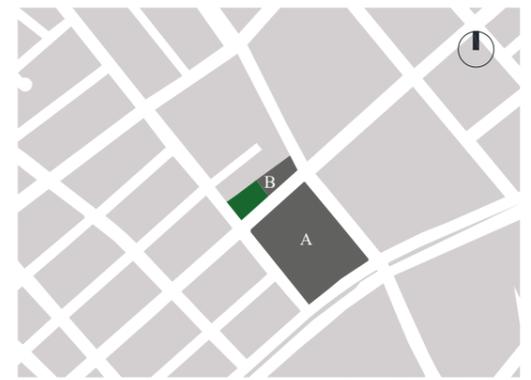


Figura 289. Amanzanamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 4. Análisis de vías

El trazado vial se compone por tres tipos de vías según el anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba. Donde su principal eje vial es la arterial tipo A, a la cual se conectan las vías local y colectora conformando así su amanzanamiento.

De acuerdo con al proyecto aprobado en el año 2002, la vía arterial tipo A tiene un ancho de 25 m, mientras que la vía colectora tiene una medida de 12 m, y las vías locales cuentan con un ancho de 12 m.

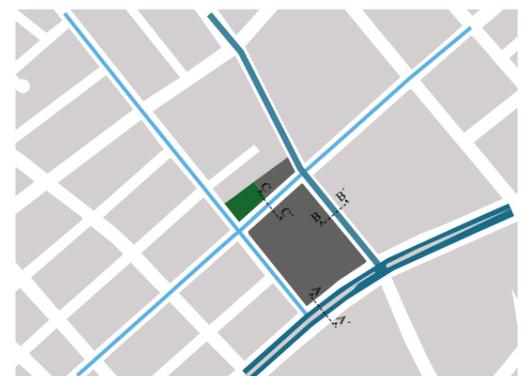


Figura 291. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 5. Análisis parcelario

En el plano de este proyecto aprobado por el GAD Municipal, se observa un parcelamiento total de 24 lotes excluyendo el área municipal. La manzana A presenta un parcelamiento de tipo irregular y la manzana B tiene un parcelamiento en forma lineal a un frente.

Parcelamiento	Manzanas	Parcelamiento
	A	Irregular
	B	Lineal a un frente

Tabla 25. Tipos de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

## 6. Datos del proyecto

**Aprobación del proyecto:** ..06/05/2002  
**Superficie:** .....7.825,00 m<sup>2</sup>  
**Número de lotes:**.....24  
**Área promedio de lotes:** .....200,00 m<sup>2</sup>  
**Área verde:** .....565,42 m<sup>2</sup>  
**Área promedio de manzanas:** 5.926 m<sup>2</sup>  
**Frente mínimo promedio:** .....9,00 m  
**Fondo mínimo promedio:** .....22,00 m  
**Profesional a cargo:**  
 -Arq. María E. Naranjo  
**Propietarios:** -Luis Samaniego (Presidente)  
 -Juan Villafuerte (Vicepresidente)

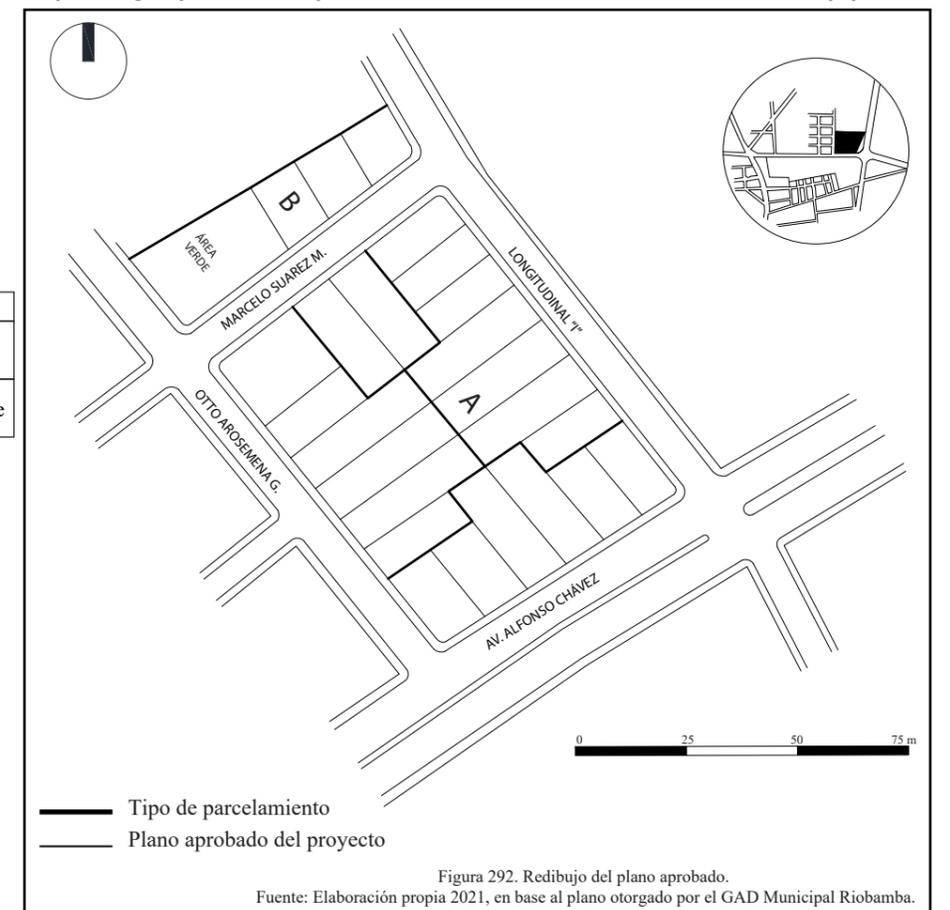


Figura 292. Redibujo del plano aprobado.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano otorgado por el GAD Municipal Riobamba.

### URBANIZACIÓN "NUEVOS HORIZONTES" - DÉCADA DE LOS 70.

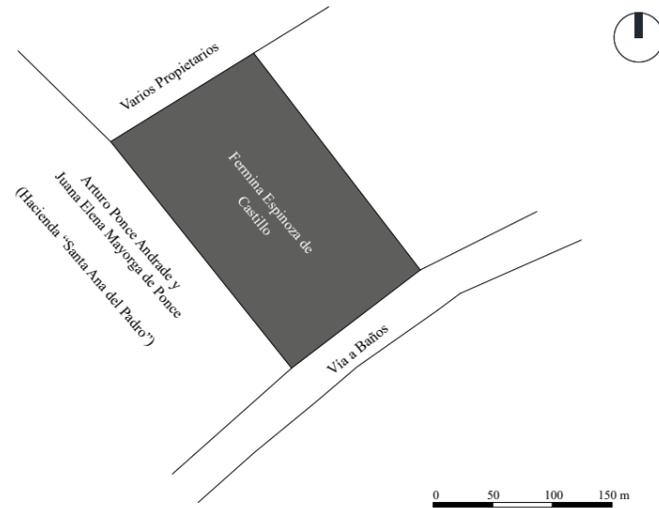


Figura 293. Interpretación gráfica en base a las escrituras otorgadas por el GAD Municipal Riobamba.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a los documentos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

### 7. Análisis comparativo

#### DÉCADA DE LOS 70.

El predio donde se realiza la urbanización "Nuevos Horizontes" pertenecía a la Sra. Fermina Espinoza de Castillo, uno de sus colindantes fue la hacienda "Santa Ana del Prado" por lo que se le denominó con el nombre de "Tras el Prado".

### 8. Características especiales del proyecto

- 1.- Una característica que se destaca en el proyecto es la morfología de su manzana, que no considera el trazado urbano ya establecido por parte de las cooperativas de vivienda que se conformaron previamente en el sector. La manzana no permite la continuidad de la vía transversal Marcelo Suarez, de la misma manera al conformar una sola manzana cambia el sentido de su parcelamiento a una de forma irregular desvinculándose del resto del sector.
- 2.- Otra característica que presenta este proyecto es la designación del área verde que no es adecuada en relación al tamaño de la urbanización, presentando un espacio que no es apto para el desarrollo de actividades comunales y de recreación.

### 9. Normativa

La Urbanización "Nuevos Horizontes" fue aprobado mediante Ordenanza No. 009-2002, que cuenta con 29 artículos para la adecuada ejecución del proyecto de urbanización. En cuanto al área verde, el Art. 9 menciona que: "El urbanizador transfiere en forma definitiva a favor de la Ilustre Municipalidad del Cantón Riobamba el dominio del inmueble que ha sido destinado para área verde, recreacional y comunal". Cabe recalcar que este bien Municipal es de dominio y de uso público.

### URBANIZACIÓN "NUEVOS HORIZONTES" - AÑO 2002

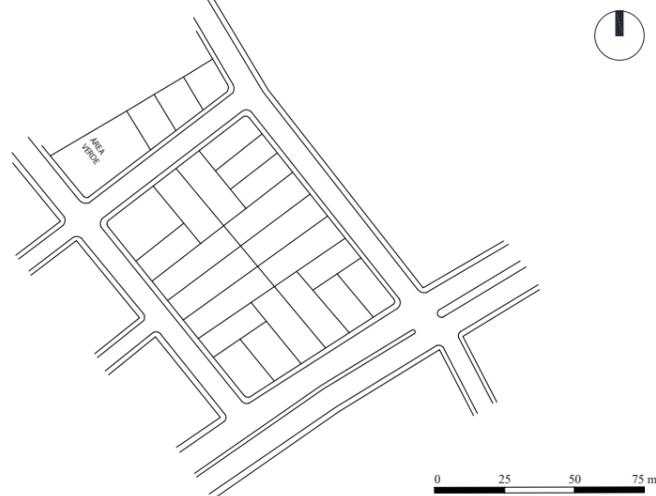


Figura 294. Planos aprobados mediante ordenanza en el año 2002  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

#### AÑO 2002

La urbanización "Nuevos Horizontes" presenta diferentes características como son:  
**a)** Se conforma la manzana siguiendo los ejes viales longitudinales, sin embargo, los ejes transversales no tienen una continuidad.  
**b)** Debido a la extensión del proyecto el área verde cuenta con poco espacio.

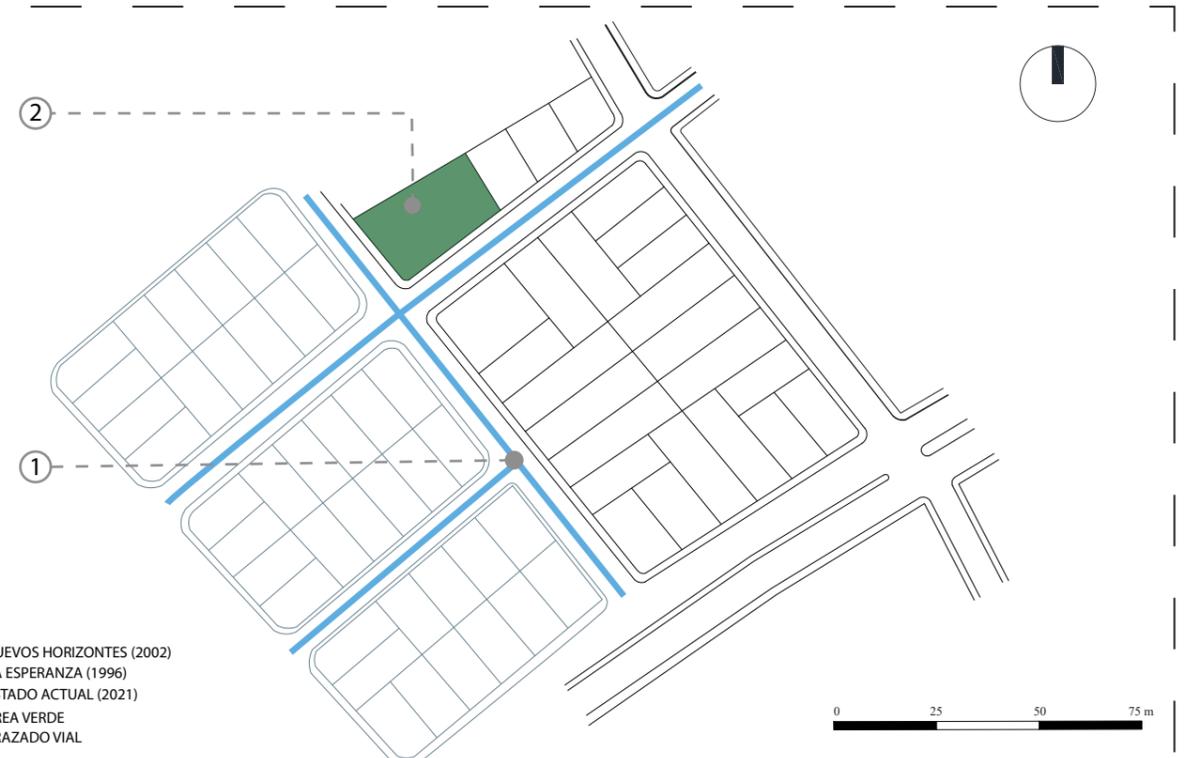


Figura 296. Características especiales de la urbanización "Nuevos Horizontes"  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a los planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

### URBANIZACIÓN "NUEVOS HORIZONTES" - AÑO 2021

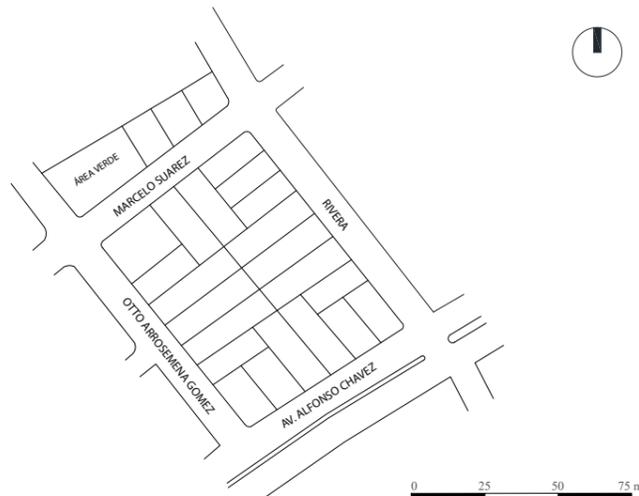


Figura 295. Estado actual de la urbanización "Nuevos Horizontes"  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

#### AÑO 2021

La urbanización "Nuevos Horizontes" en la actualidad no presenta alteraciones en su proyecto, manteniendo su morfología y trazado urbano.

### 10. Conclusiones

- 1.- La urbanización "Nuevos Horizontes" muestra una planificación que no toma en consideración los proyectos urbanos aprobados en años anteriores y que marcaron un trazado urbano en el sector. Debido a que realizan un parcelamiento buscando obtener lotes de distintos tamaños que beneficiarían económicamente al propietario del predio, formando una manzana que rompe con el trazado urbano continuo.
- 2.- El área verde designada es dejada de lado al momento de planificar el proyecto dando como resultado un espacio con una dimensión inadecuada para crear espacios de recreación, otra causa para dejar el área verde de esta manera según la memoria técnica del proyecto, se debe a conflictos con los propietarios de los lotes colindantes.

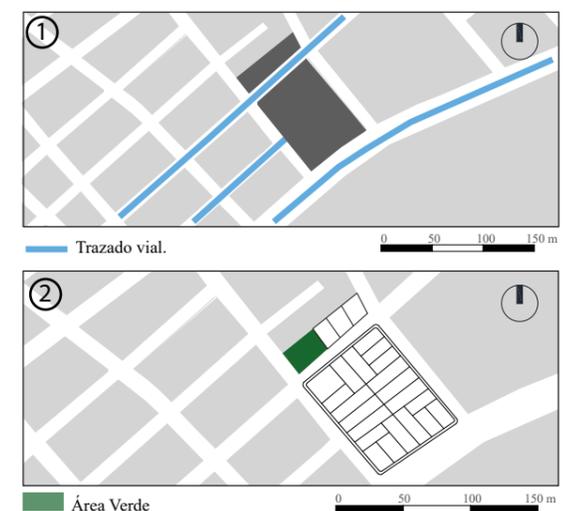


Figura 297. Gráficos de conclusiones.  
Fuente: Elaboración propia 2021

# URBANIZACIÓN “SAN FRANCISCO DE LAGO” - AÑO 2004



Figura 298. Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Antecedentes

Dentro de las escrituras de la Urbanización “San Francisco de Lago” se redacta que:

**a)** En el año de 1978 el Sr. Arturo Ponce Andrade y Juana Elena Mayorga dan en venta un lote de terreno denominado “Santa Ana del Prado” mediante escritura pública, a favor de la Sra. María Elena, Dr. Juan, Dr. Arturo y Miguel Ponce Mayorga e inscrita en el registro de la propiedad el mismo año. Todos los detalles como: linderos, superficie, precio y forma de pago constan en el instrumento escriturario de los antecedentes expuestos en la escritura. Posteriormente, los hermanos Ponce Mayorga mediante las respectivas autorizaciones del Ilustre Municipio de Riobamba, proceden a la venta de varios lotes que se desprenden del lote general “Santa Ana del Prado”.

**b)** En el año 2000 el Sr. Francisco Washington Morales y esposa compran el último lote de terreno del predio denominado “Santa Ana del Prado” perteneciente a la Sra. María Elena, Dr. Juan, Dr. Arturo y Dr. Miguel Ponce Mayorga que adquirieron mediante escrituras públicas en el año de 1978. Dejando en constancia que la superficie del último lote de terreno es de 27.000 m<sup>2</sup>, no obstante, se hace constar que la venta se la hace como cuerpo cierto dentro de los linderos del predio denominado “Santa Ana del Prado”.

**c)** Finalmente, en el año de 2004 el Sr. Francisco Washington Morales y Víctor H. Gavidia presentan al GAD Municipal de la ciudad de Riobamba el proyecto urbano denominado urbanización “San Francisco de Lago”, el cual sale aprobado en el mismo año mediante la ordenanza No. 018-2004.

## 3. Análisis morfológico

### Trazado urbano

El trazado urbano que define a la urbanización “San Francisco de Lago” está conformado por una trama irregular espontánea, debido a que su trazado interno se desconecta del trazado establecido en el sector.

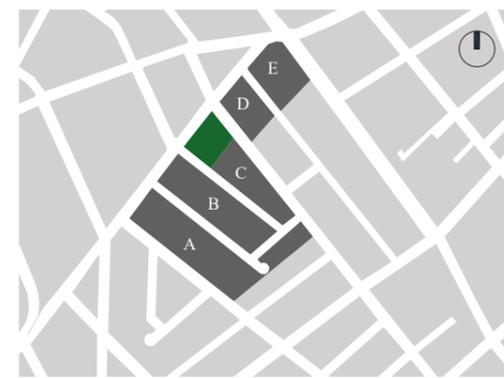
### Amanzanamiento

El amanzanamiento de la urbanización “San Francisco de Lago” se puede identificar como:

- a)** El amanzanamiento en su mayoría tiene forma rectangular.
- b)** La manzana C tiene una forma trapezoidal e incluye el área verde.
- c)** La manzana A tiene una forma irregular debido al trazado interno.

Amanzanamiento	
a) Rectangular	B,D,E
b) Trapezoidal	C
c) Irregular	A

Tabla 26. Tipos de amanzanamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.



Configuración de manzanas

Figura 303. Amanzamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 4. Análisis de vías

El trazado vial se compone por dos tipos de vías según el anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba. Donde sus principales ejes son las vías colectoras a las que se conectan las vías locales conformando así su amanzanamiento. De acuerdo con el proyecto aprobado en el año 2004, las vías colectoras tienen un ancho de 12 m, mientras que las vías locales cuentan con diferentes medidas. Las vías longitudinales tienen un ancho de 12 m y 9 m, mientras que la vía transversal tienen un ancho de 10 m.

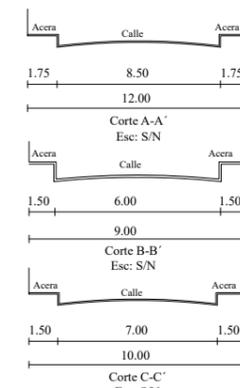


Figura 304. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal



Vía colectoras  
Vía local

Figura 305. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

### P1. Fotografía del área verde



Figura 299. Mercado “Plaza de las Hierbas”, área comunal  
Fuente: Elaboración propia 2021

### P2. Fotografía de la vía local



Figura 300. Pasaje S/N  
Fuente: Elaboración propia 2021

### Orto-fotografía de la urb. “San Francisco de Lago”



Figura 301. Ortofotografía del sector  
Fuente: GAD. Municipal

## 5. Análisis parcelario

En el plano aprobado por el GAD Municipal, se observa un parcelamiento total de 80 lotes excluyendo el área verde. La mayoría de sus lotes presenta un parcelamiento irregular, a excepción de la manzana E y F que presenta un parcelamiento de tipo T y lineal a un frente.

Parcelamiento	Manzanas	Parcelamiento
	A,B,C,D	Irregular
	E	Tipo T
	F	Lineal a un frente

Tabla 27. Tipos de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

## 6. Datos del proyecto

- Aprobación del proyecto:** .. 22/10/2004
- Superficie:** .....26.750,00 m<sup>2</sup>
- Número de lotes:**.....80
- Área promedio de lotes:** .....195,00 m<sup>2</sup>
- Área verde:** .....2.675,22 m<sup>2</sup>
- Área promedio de manzanas:** 4.034 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo promedio:** .....9,75 m
- Fondo mínimo promedio:** .....18,40 m
- Profesional a cargo:**  
-Arq. Monica Vallejo
- Propietarios:** -Víctor Gavilanes (Presidente)  
-Francisco Morales (Gerente)

## 2. Entrevista

**Entrevistado:** Sra. Inés Lopez

**Lugar y fecha:** Riobamba 24 de Septiembre del 2021

En principio, el Sr. Francisco Morales fue el señor que empezó a urbanizar este sector que había comprado el predio a los herederos de la hacienda “Santa Ana del Prado”, después de fallecido se hizo cargo la señora Beatriz Carranza y fuimos 81 socios que nos tomamos para seguir pagando y para que siga formándose la urbanización. Los moradores y socios nos reunimos y presentamos todos los papeles al municipio, después pusieron el alcantarillado y se trabajaba en mingas para hacer todos los trabajos.

Los planos de lotización, alcantarillado todo fueron realizado por un técnico particular, las escrituras individuales nos entregaron en el año 2006. Las primeras casas de la urbanización fueron de las señoras Lucia Pérez, Verónica Paguay, Martínez. En la parte de la urbanización “Asociación de Quimianos” ya existía unas casas en ese entonces, la laguna donde está hoy en día la “Plaza de las Hierbas” se encontraba hasta el año 2005 más o menos, después se tapó con volquetas de material de construcción para llenar y se pagó por los socios.

Entrevista a la Sra. Ines Lopez



Figura 302. Entrevista socia fundadora  
Fuente: Elaboración propia 2021

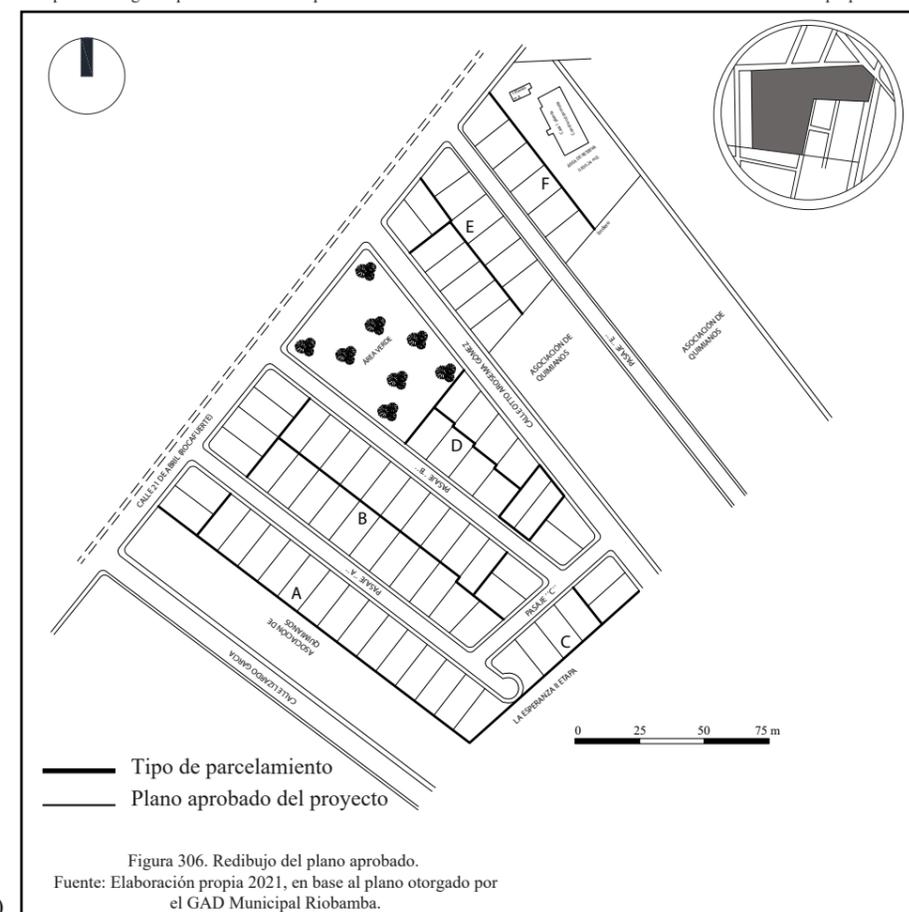
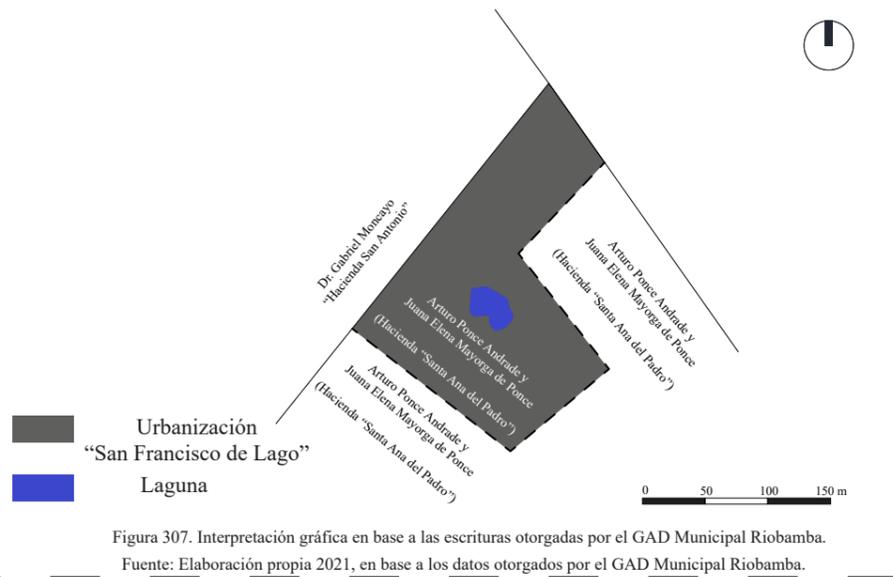


Figura 306. Redibujado del plano aprobado.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano otorgado por el GAD Municipal Riobamba.

## URBANIZACIÓN "SAN FRANCISCO DE LAGO" - DÉCADA DE LOS 70.



## 7. Análisis comparativo

### DÉCADA DE LOS 70.

La urbanización "San Francisco de Lago" formaba parte de la hacienda "Santa Ana del Prado", dentro de su perímetro existía una laguna que era utilizada para el riego de los sembradíos de los sectores aledaños. También para esa época colindaba al Noroeste con la hacienda "San Antonio"

## 8. Características especiales del proyecto

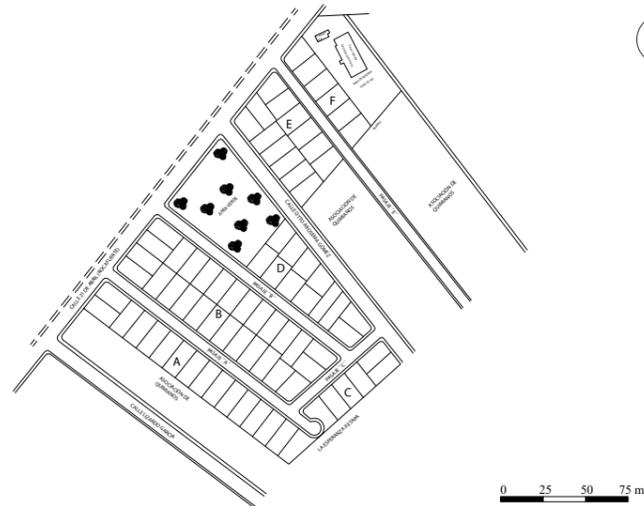
1.- Una característica que se destaca en el proyecto en cuanto a su morfología es la condicionante que se genera al momento de plantear el proyecto urbano, debido a que la urbanización "Asoc. de Quimianos Residentes en Riobamba" cambia el trazado que se venía proyectando en el sector, dejando una parte de su parcelamiento en el bloque A. Por otra parte, el sentido del amanzanamiento de la coop. de vivienda "La Esperanza II Etapa" colisiona con el bloque A, provocando que se conforme una manzana de forma irregular entre los bloques A y C.

2.- Otra característica que presenta este proyecto en su morfología se evidencia en la manzana D, que también se ve condicionada por la prolongación de la vía Otto Arrochemena la cual mantiene el sentido longitudinal establecido por la coop. de vivienda "La Esperanza II Etapa", así como del pasaje A que mantiene un paralelismo con la calle Lizardo García. Estas dos vías establecen la forma de la manzana D, la cual no continua con la forma del amanzanamiento propuesto en el resto de bloques.

## 9. Normativa

La Urbanización "San Francisco de Lago" fue aprobado mediante la ordenanza No. 018-2004, que cuenta con 28 artículos para la adecuada ejecución del proyecto de urbanización. En cuanto al área verde, el Artículo 9 menciona que: "El urbanizador transfiere en forma definitiva a favor de la Ilustre Municipalidad del Cantón Riobamba el dominio del inmueble que ha destinado para área verde, recreacional y comunal". Cabe recalcar que este inmueble es de dominio público y clasificado como área verde recreacional y comunal.

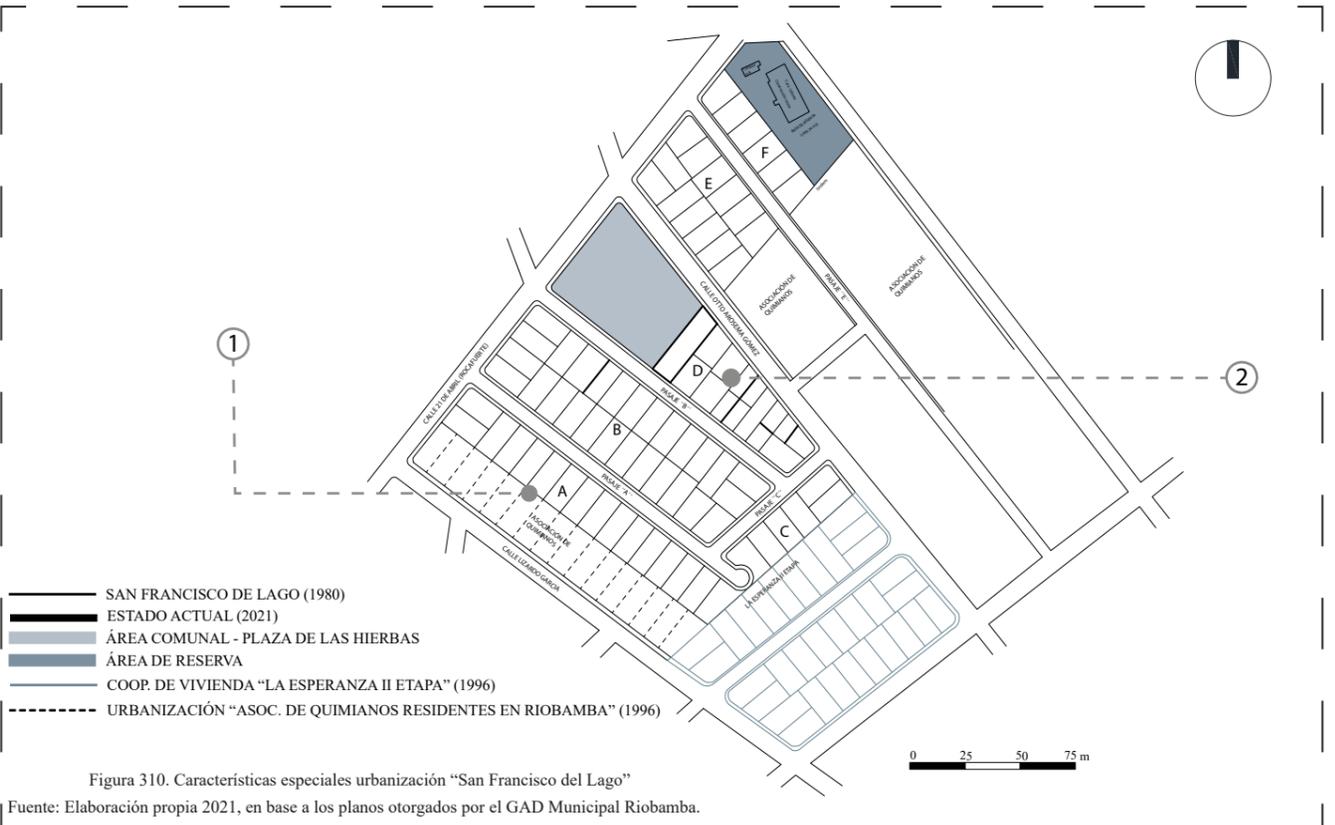
## URBANIZACIÓN "SAN FRANCISCO DE LAGO" - AÑO 2004



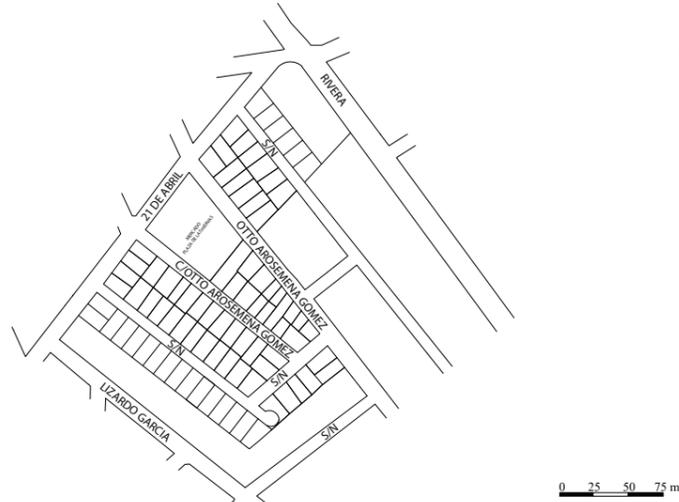
### AÑO 2004

La urbanización "San Francisco de Lago" presenta diferentes características como son:

- a) Las manzanas A y B continúan con la morfología propuesta por la coop. de vivienda "La Esperanza II Etapa", mientras que el resto de manzanas rompen con esta continuidad.
- b) Los bloques A y C tiene una morfología irregular, debido a que conjuntamente con los sectores aledaños forman una gran manzana.
- c) El proyecto presenta un radio de retorno en pasaje A, al no tener una continuidad vial debido al cambio de la morfología en el proyecto.



## URBANIZACIÓN "SAN FRANCISCO DE LAGO" - AÑO 2021



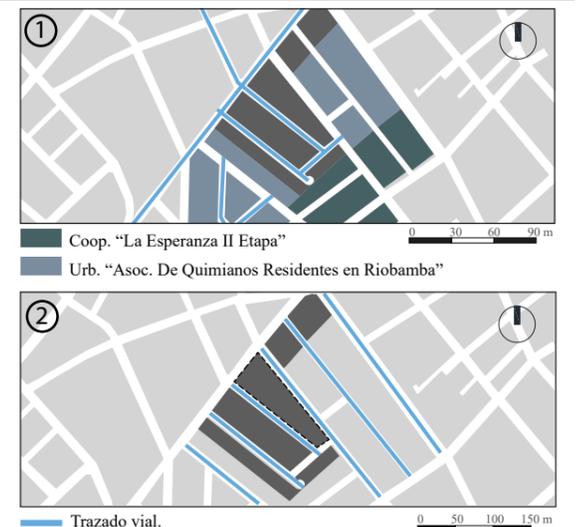
### AÑO 2021

La urbanización "San Francisco de Lago" no presenta mayores alteraciones con respecto al proyecto original, a excepción del cambio de uso del área verde en donde se implanta el equipamiento de comercio "Plaza de las Hierbas"

## 10. Conclusiones

1.- Al momento de planificar el proyecto de la urbanización "San Francisco de Lago" ya se encontraban conformados dos proyectos urbanos, cada uno con su morfología propia, esto obligó a que el proyecto se plantee seguir el sentido de ambos parcelamientos. En el caso de los bloques A y C se completa una manzana de forma y parcelamiento irregular, por lo que es necesario la apertura de un pasaje para el acceso a los lotes, conformando así un trazado urbano confuso que genera problemas en su interior y se desconecta de los proyectos que están a su alrededor.

2.- El proyecto pasa de tener una continuidad transversal que venía manteniendo el sector, por una longitudinal debido a las condicionantes que rodean al predio en este entonces, resultado de singularidades que se fueron acarreando desde la implantación del proyecto de urbanización "La Esperanza II Etapa". La morfología de las manzanas se establece al seguir las vías longitudinales proyectadas, a excepción de la manzana D que abre un pasaje siguiendo el paralelismo con la calle Lizardo García estableciendo su forma trapezoidal.



# URBANIZACIÓN "SANTIAGO" - AÑO 2004

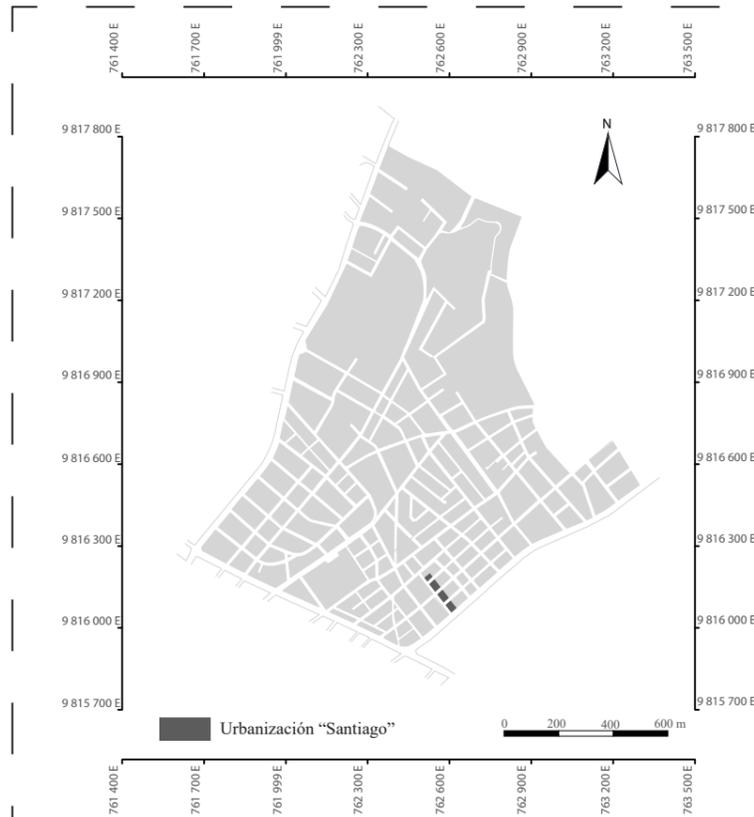


Figura 312. Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Antecedentes

Dentro de las escrituras de la Urbanización "Santiago" se redacta que:

a) En 1954 el Sr. Eusebio Suárez y Esposa mediante escritura pública, dan en venta un lote de terreno de la extensión de cincuenta varas de ancho por todo el largo, que resulta ser un desmembramiento de un lote de terreno denominado "San Antonio" a favor del Sr. José Ignacio Cisneros y Esposa. Posteriormente, en el año de 1992 el Sr. José Cisneros mediante testamento asigna tres octavas partes del predio a sus hijos que son; Vilma Marlene Cisneros Castillo, Mario y Patricia Cisneros Altamirano, dejando cinco octavas partes restantes a su cónyuge María Reinoso Haro.

b) En 1999 la Sra. Luz María Reinoso Haro da en venta las cinco octavas partes que le corresponden de su sociedad conyugal, a favor del Sr. Mario Eduardo Reino Vásquez y hermanos, Vilma Marlene Cisneros. Logrando así reunir las seis octavas partes del terreno adquirido por parte de la sociedad conyugal Cisneros Reinoso, ya que la Sra. Vilma Cisneros tienen en su posesión una octava parte del terreno obtenida mediante testamento.

c) Finalmente, en el año 2003 los hermanos Mario Oswaldo y Silvia Patricia Cisneros Altamirano venden sus dos octavas partes al Sr. Mario Eduardo Reinos Vásquez y Esposa, que obtuvieron por medio de testamento. Un año después los Hermanos Reinoso Vásquez y Marlene Cisneros venden sus derechos y acciones de las seis octavas partes del terreno del Sr. José Ignacio Cisneros, que tienen en su a ver, a favor de Mario Eduardo Reinoso, logrando así reunir la totalidad del terreno, que a la postre se convertiría en la urbanización "Santiago".

## 3. Análisis morfológico

### Trazado urbano

El trazado urbano que define a la urbanización "Santiago" está conformado por una trama cuadrangular debido a que se adapta al trazado establecido en el sector.

### Amanzanamiento

El amanzanamiento de la urbanización "Santiago" se puede identificar en su totalidad de forma rectangular, en el caso del área verde se ubica dentro de la manzana D.

Amanzanamiento	
a) Rectangular	A,B,C,D

Tabla 28. Tipos de amanzanamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

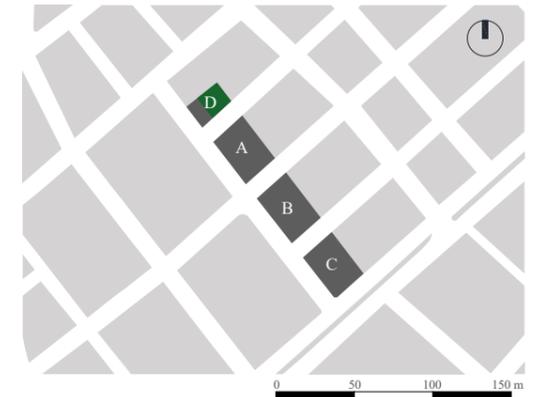


Figura 317. Amanzamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 4. Análisis de vías

El trazado vial se compone por dos tipos de vías según el anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba. Donde su principal eje vial es la arterial tipo A, la cual se conecta a las vías locales conformando así su amanzanamiento.

De acuerdo al proyecto aprobado en el año 2004, la vía arterial tipo A tiene un ancho de 24 m, mientras que las vías locales cuentan con dos medidas; vía local longitudinal con un ancho de 12 m y las vías locales transversales con un ancho de 8 m.

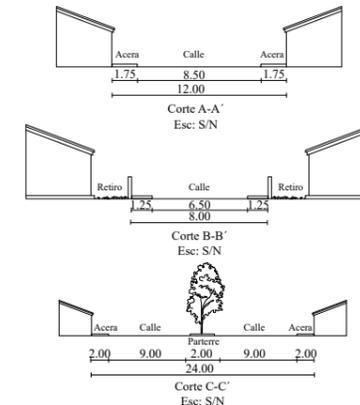


Figura 318. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal

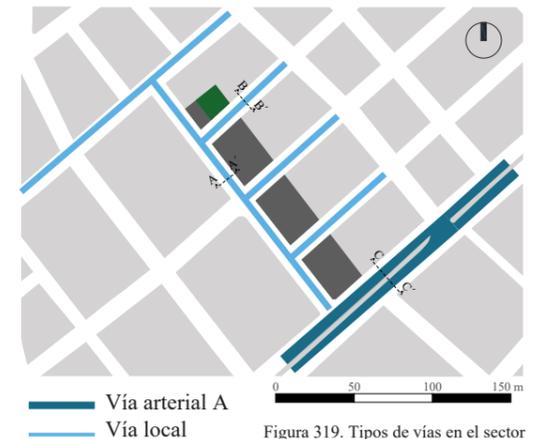


Figura 319. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 5. Análisis parcelario

En el plano de este proyecto aprobado por el GAD Municipal, se observa un parcelamiento total, de 26 lotes excluyendo el área verde. La mayoría de sus lotes presenta un parcelamiento tipo lineal a dos frentes, a excepción del la manzana D que muestra un parcelamiento tipo T. debido a que se parcela con el área verde.

Parcelamiento	Manzanas	Parcelamiento
	A,B,C	Lineal a dos frentes
	D	Tipo T

Tabla 29. Tipo de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

## 6. Datos del proyecto

**Aprobación del proyecto:** ..15/07/2004  
**Superficie:** .....7.206,00 m<sup>2</sup>  
**Número de lotes:**.....26  
**Área promedio de lotes:** .....175,00 m<sup>2</sup>  
**Área verde:** .....528,00 m<sup>2</sup>  
**Área promedio de manzanas:** 1.114 m<sup>2</sup>  
**Frente mínimo promedio:** .....9,14 m  
**Fondo mínimo promedio:** .....19,14 m  
**Profesional a cargo:**  
 -Arq. Ivan Freire  
**Propietarios:** -Mario Reinoso

### P1. Fotografía del área verde



Figura 313. Área verde.  
Fuente: Elaboración propia 2021

### P2. Fotografía de la vía local.



Figura 314. Calle Placido Caamaño  
Fuente: Elaboración propia 2021

### Orto-fotografía de la urbanización "Santiago"



Figura 315. Ortofoto del sector  
Fuente: GAD. Municipal

## 2. Entrevista

**Entrevistado:** Arq. Iván Freire

**Lugar y fecha:** Riobamba 03 de Noviembre del 2021

El propietario se acercó a pedir que se realice el proyecto, era un licenciado que trabajo en la UNACH, el vendió todos los lotes y no tiene inferencia ahora en ese sector. Cuando yo salí a la investigación del proyecto todo se encontraba ya consolidado, la coop. Mujeres Chimboracenses ya existía era lo más antiguo en el sector. La parte de atrás era la laguna de San Antonio y se tomaron rellenándole con escombros y basura, no de una manera técnica.

El contrato del proyecto por el que me contrataron era solo de la lotización, el mismo señor se encargo de hacer todo lo que es la infraestructura, tratando de ahorrarse lo máximo dejando de contratar a un profesional. En el caso de las vías aún no se encontraba bien consolidado, se pidió al municipio los ejes viales y solo estaba una vía, las calles internas se hizo manteniendo la continuidad de las vías de junto. Los topógrafos del municipio hicieron que el trazado del sector este en desorden, lo lógico es mantener un trazado reticular con una malla, pero buscando beneficiarse y beneficiar a los propietarios de los proyectos permiten que las vías no tengan una continuidad y un orden.

**Entrevista al Arq. Ivan Freire**



Figura 316. Entrevista al técnico a cargo del proyecto  
Fuente: Elaboración propia 2021

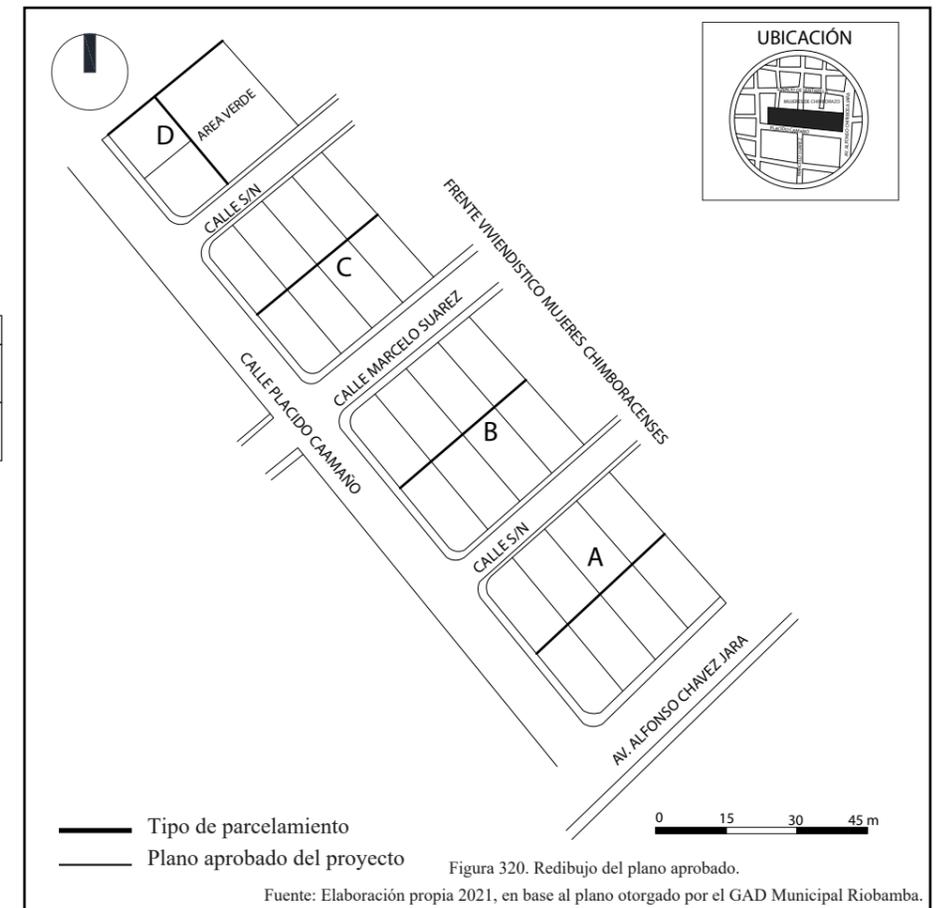


Figura 320. Redibujo del plano aprobado.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano otorgado por el GAD Municipal Riobamba.

### URBANIZACIÓN "SANTIAGO" - DÉCADA DE LOS 70

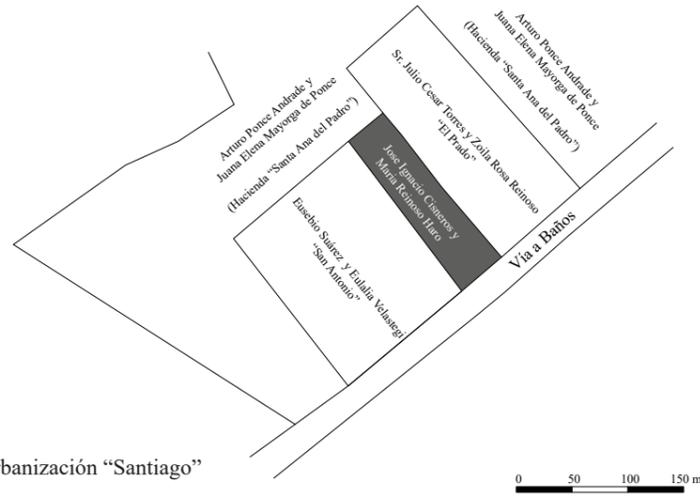


Figura 321. Interpretación gráfica en base a las escrituras otorgadas por el GAD Municipal Riobamba. Fuente: Elaboración propia 2021, en base a los datos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

### 7. Análisis comparativo

#### DÉCADA DE LOS 70.

Durante la década de los 70 la urbanización "Santiago" formaba parte de la hacienda "San Antonio" cuyos propietarios eran Eusebio Suarez y esposa, este predio colindaba con la hacienda "Santa Ana del Prado" y con la vía Baños.

### 8. Características especiales del proyecto

- 1.- Una característica que se destaca en el proyecto es la morfología de sus manzanas que continúa con la proyección establecida en la coop. de vivienda "Unión de Mujeres Chimboracenses", esta continuidad permite que su parcelamiento siga en el mismo sentido. Vinculando los dos proyectos urbanos para conformar una manzana, manteniendo así su trazado urbano.
- 2.- Otra característica que presenta este proyecto es la ubicación del área verde, situándose en la mitad de la manzana, por lo que se encuentra rodeado por muros de los predios contiguos. Esto ocasiona que el predio de área verde no sea accesible por tres de sus cuatro frentes dejando, libre el acceso únicamente por la calle S/N.

### 9. Normativa

La Urbanización "Santiago" fue aprobado mediante Ordenanza No. 012-2004, que cuenta con 28 artículos para la adecuada ejecución del proyecto de urbanización. En cuanto al área verde, el Art. 9 menciona que: "El urbanizador transfiere en forma definitiva a favor de la Ilustre Municipalidad de Cantón Riobamba el inmueble que ha destinado para área verde, recreacional y comunal". Cabe recalcar que este inmueble es de dominio público y clasificado como de uso privado.

### URBANIZACIÓN "SANTIAGO" - AÑO 2004

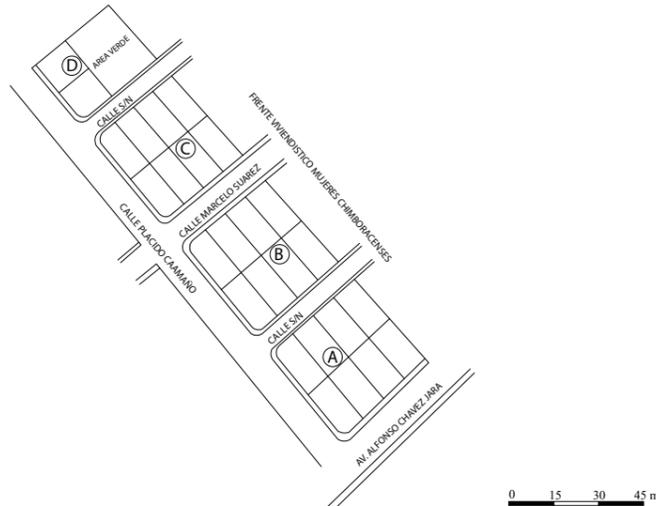


Figura 322. Planos aprobados mediante ordenanza en el año 2004 Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

#### AÑO 2004

La urbanización "Santiago" presenta diferentes características como son:

- a) Al ubicarse junto a la coop. de vivienda "Unión de Mujeres Chimboracenses" completa las manzanas que esta cooperativa dejó proyectada, manteniendo así la forma y el sentido del parcelamiento.
- b) El área verde de la manzana D se encuentra rodeado por los proyectos urbanos aledaños, dejando un espacio poco visible.

### 10. Conclusiones

- 1.- El proyecto respeta el amanzanamiento existente para no interferir en el trazado ya establecido en el sector, del mismo modo se beneficia al seguir con el sentido del parcelamiento dispuesto por la coop. de vivienda "Unión de Mujeres Chimboracenses" ya que este tipo de lotización proporciona un mayor número de lotes.
- 2.- El área verde se deja de lado con el fin de planificar un parcelamiento que genere un mayor número de lotes, ya que se lo ubica en el centro de la manzana D para obtener dos lotes hacia la calle Placido Caamaño. Esto provoca que el área verde se vea encerrado por las construcciones contiguas, generando un ambiente desfavorable para realizar actividades de recreación.



Figura 324. Características especiales de la urbanización "Santiago" Fuente: Elaboración propia 2021, en base a los planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

### URBANIZACIÓN "SANTIAGO" - AÑO 2021

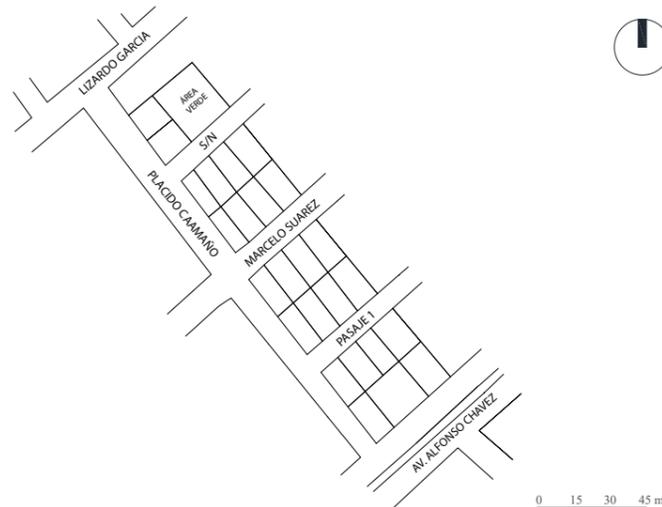


Figura 323. Estado actual de la urbanización "Santiago" Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

#### AÑO 2021

La urbanización "Santiago" en la actualidad no presenta alteraciones en su proyecto, manteniendo su morfología y trazado urbano.

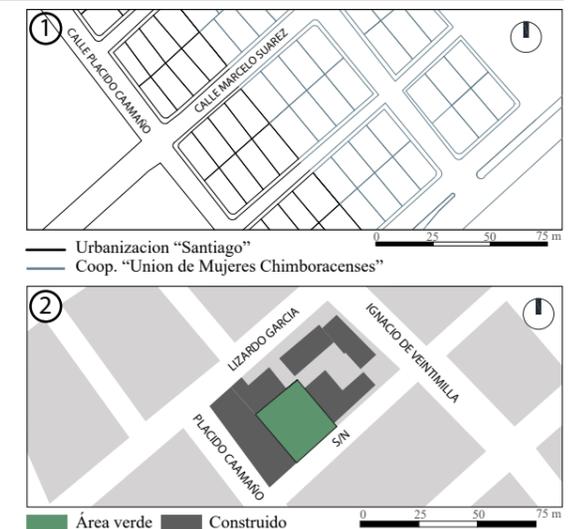


Figura 325. Gráficos de conclusiones. Fuente: Elaboración propia 2021

# CONJUNTO HABITACIONAL "SAN ANTONIO" - AÑO 2006

## 1. Antecedentes

Dentro de los documentos facilitados por parte del GAD Municipal de Riobamba se indaga que:

**a)** En el año de 1972 el Presbítero Dr. Gabriel Moncayo redacta su testamento dejando por herencia la hacienda "San Antonio" a sus progenitoras Sra. Martha Lara Moncayo de Buke y Sra. Rosa Elvira Lara Moncayo.

**b)** En el año de 2003, la Sra. Martha Lara Moncayo y Sra. Rosa Elvira Moncayo dan en venta un predio denominado "San Antonio", con un área total de 20.470 m<sup>2</sup>, comprendido dentro de los siguientes linderos: norte Av. Antonio José de Sucre; por el sur Calle S/N; por el este calle Víctor E. Estrada; y por el oeste con predio de varios propietarios. A favor del Dr. Fernando Avilés Alvares en calidad de apoderado del Ing. Mario Burbano Gerente General de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha".

**c)** Finalmente en el año del 2006 la mutualista "Pichincha" presenta un proyecto urbano denominado conjunto habitacional "San Antonio", que sería aprobado durante el mismo año mediante el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal "San Antonio". El proyecto propone la construcción de 94 viviendas que conforman un conjunto residencial que prohíbe destinar las viviendas para; uso de pensiones, boites, discotecas o funciones similares y por ningún concepto se cambiará su uso de suelo.



Figura 326. Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

P1. Fotografía del ingreso.



Figura 327. Ingreso al conjunto habitacional.  
Fuente: Elaboración propia 2021

P2. Fotografía de la vía local.



Figura 328. Pasaje S/N  
Fuente: Elaboración propia 2021

Orto-fotografía del conjunto hab. "San Antonio"



Figura 329. Ortofoto del sector  
Fuente: GAD. Municipal

## 2. Entrevista

Al ser un conjunto habitacional privado no se logró acceder a una entrevista con los residentes de dicho proyecto, sin embargo, se intentó contactar con los directivos que se encuentran a cargo del conjunto habitacional San Antonio sin recibir respuesta alguna. Finalmente, dentro de los documentos del proyecto se identifica a los técnicos a cargo quienes formaban parte de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha" a quienes tampoco se logró contactar. Por estos motivos este punto de análisis dentro de esta matriz queda inconcluso.

## 3. Análisis morfológico

### Trazado urbano

El conjunto habitacional "San Antonio" se conforma de una sola manzana por lo que su trazado es regular. Debido a su tipo de proyecto, se genera en su interior un trazado propio que se desvincula del exterior.

### Amanzanamiento

El amanzanamiento del conjunto habitacional "San Antonio" al conformarse por una única manzana se lo puede identificar como rectangular y su interior se divide en diferentes bloques.

Amanzanamiento	
a) Rectangular	A

Tabla 30. Tipos de amanzanamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

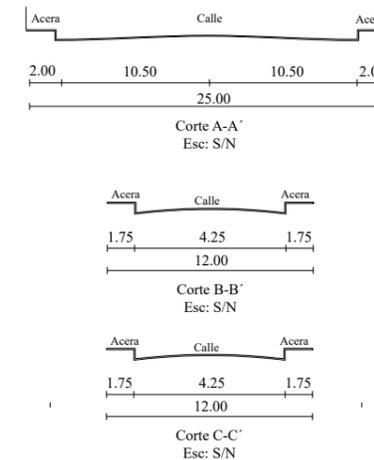


Figura 331. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal

## 4. Análisis de vías

El trazado vial se compone por dos tipos de vías según el anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba. Donde su principal eje vial es la arterial tipo A, la cual se conecta a las vías locales conformando así su amanzanamiento. De acuerdo al proyecto aprobado en el año 2006, la vía arterial tipo A tiene un ancho de 25m, mientras que las vías locales cuentan con una medida de 12m.



Figura 330. Amanzamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021



Figura 332. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 5. Análisis parcelario

En el plano de este proyecto aprobado por el GAD Municipal, se observa un parcelamiento total de 94 lotes excluyendo el área verde y comunal. La mayoría de sus lotes presenta un parcelamiento tipo lineal a un frente, las parcelas de la 11 a la 24 tienen un parcelamiento de tipo lineal a dos frentes.

Parcelamiento	Bloques	Parcelamiento
	B,F,H	Lineal a un frente
	A,C,D,E,G	Lineal a dos frentes

Tabla 31. Tipos de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

## 6. Datos del proyecto

**Aprobación del proyecto:** ..07/05/2005  
**Superficie:** .....16.705,40 m<sup>2</sup>  
**Número de lotes:**.....94  
**Área promedio de lotes:** .....94,86 m<sup>2</sup>  
**Área verde:** .....2368,73 m<sup>2</sup>  
**Área promedio de manzanas:** 1.539 m<sup>2</sup>  
**Frente mínimo promedio:** .....6,00 m  
**Fondo mínimo promedio:** .....15,00 m  
**Profesional a cargo:**  
 -Arq. Francisco de la Torre  
**Propietarios:** -Ing. Mario Burbano de Lara  
 -Mutualista Pichincha

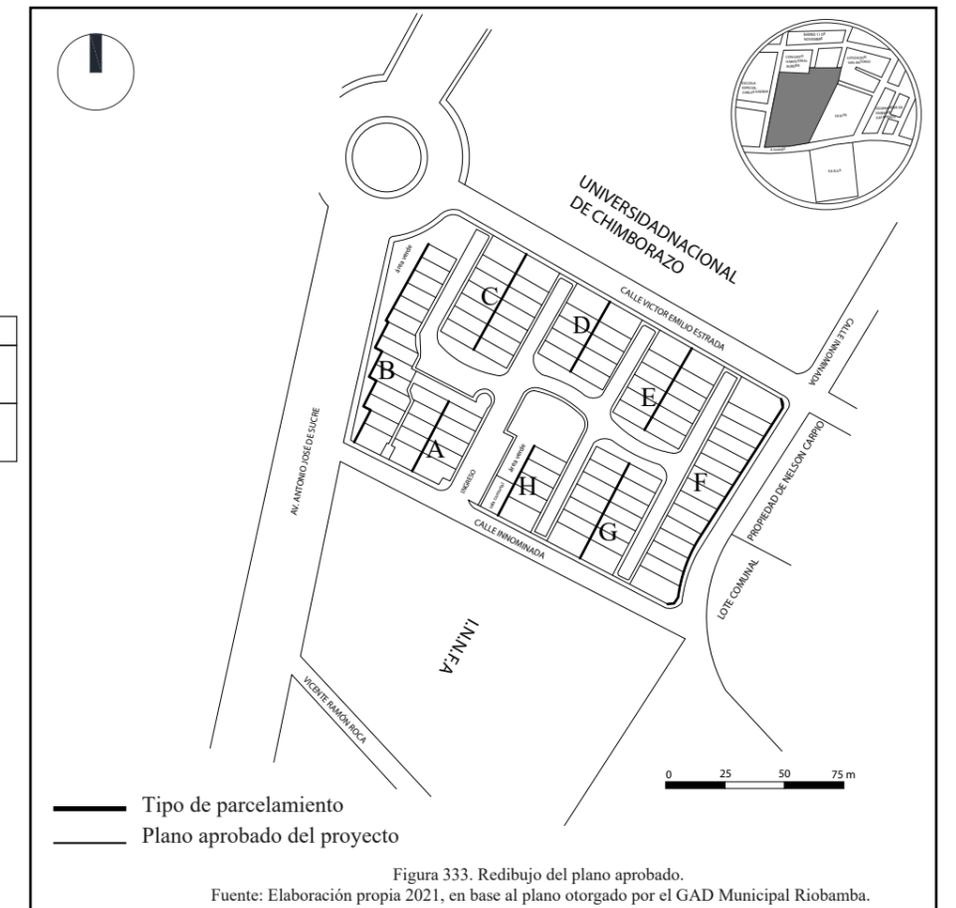


Figura 333. Redibujo del plano aprobado.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano otorgado por el GAD Municipal Riobamba.



# “VISTA HERMOSA” - “LAS AURORAS” - AÑO 2007

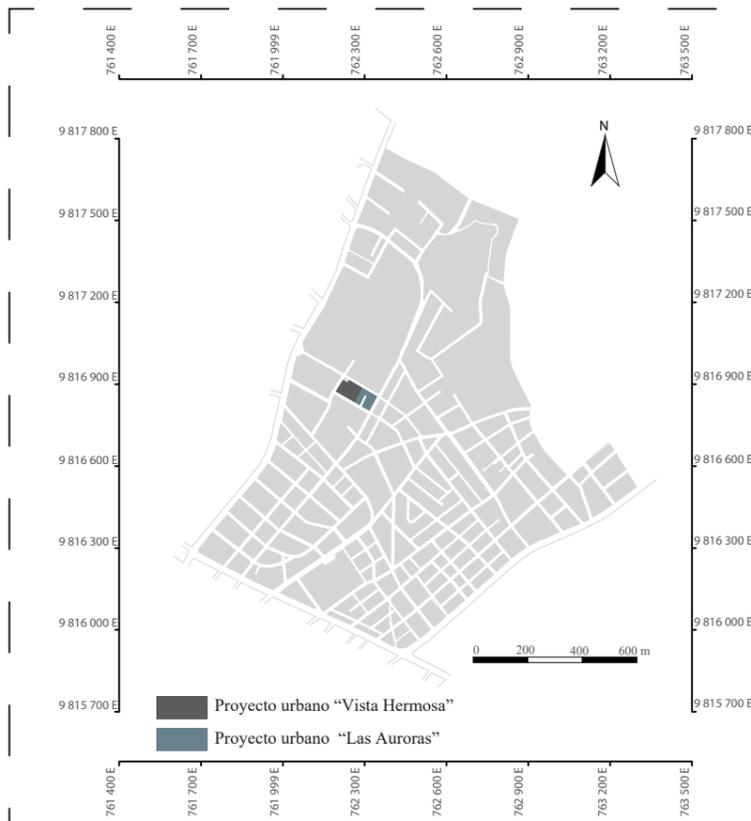


Figura 339. Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Antecedentes

Dentro de las escrituras del conjunto residencial “Vista Hermosa” se redacta que:

**a)** En el año 2002 los cónyuges Sr. Nelson Rodrigo Carpio Salas y Sra. María Cecilia Herrera Vela adquieren un lote de terreno denominado “uno”, gracias a la hipoteca abierta otorgada por la compañía Golden Leaf C.A. Este bien inmueble lo adquieren mediante escritura de partición y adjudicación. Posteriormente en el año de 2005 la sociedad conyugal Carpio Herrera da en veta el mismo lote de terreno a favor del Sr. Jorge Carpio Salas.

**b)** En el año 2005 mediante escritura pública de compra venta, hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar, celebrada por los cónyuges Sr. Jorge Carpio y Sra. Lorena Larrea y los cónyuges Sr. Ruffo Didonato Cordero y Sra. María Dávalos. Se hipoteca el lote de terreno designado con el número “dos” en la subdivisión de la propiedad de la Sr. Martha Lara de Burke.

**c)** Finalmente durante el año 2006 la compañía Golden Leaf C.A. y los cónyuges Sr. Ruffo Didonato Cordero y Sra. María Dávalos dan en venta los lotes denominados “uno y dos” en la subdivisión de la Sr. Martha Lara de Burke, una vez levantadas las respectivas hipotecas que pesan sobre cada uno de los lotes, a favor del Sr. Ruffo Didonato Dávalos y Sra. Piedad Alicia Herrera Crespo, teniendo en conocimiento que existen promesas de compra venta de varias casas que están construyendo en este terreno bajo el nombre de conjunto residencial privado “Vista Hermosa”.

## 3. Análisis morfológico

### Trazado urbano

Los proyectos urbanos “Vista Hermosa” y “Las Auroras” conforman una sola manzana por lo que su trazado es regular. Debido a su tipo de proyecto, se genera en su interior un trazado propio que intenta vincularse con el exterior.

### Amanzanamiento

El amanzanamiento de los proyectos urbanos “Vista Hermosa” y “Las Auroras” al conformarse por una única manzana tienen una forma rectangular incluyendo a los predios de varios propietarios ubicados en la esquina de la calle Víctor Emilio Estrada.

Amanzanamiento	
a) Rectangular	A

Tabla 32. Tipos de amanzanamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

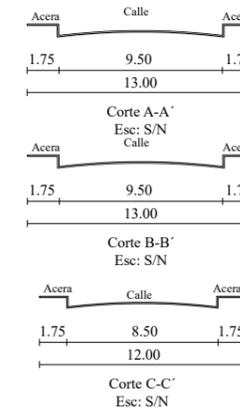


Figura 344. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal



Figura 343. Amanzamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

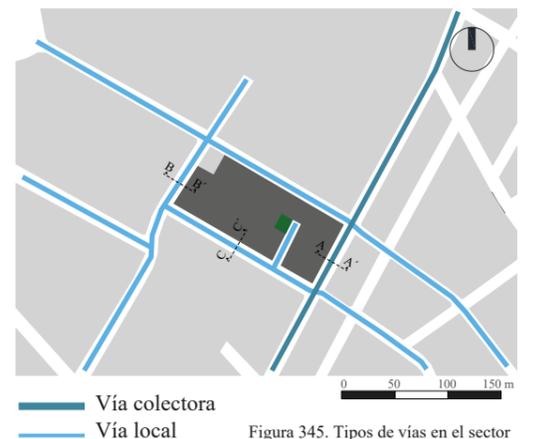


Figura 345. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 4. Análisis de vías

El trazado vial de los proyectos urbanos se compone por dos tipos de vías según el anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba. Donde su principal eje es la vía colectora a la que se enlazan las vías locales, conformando así su amanzanamiento.

De acuerdo con los proyectos aprobados en el año 2007, la vía colectora tiene una medida de 13m, mientras que las vías locales cuentan con dos medidas, la local transversal mide 13m y la local longitudinal mide 12m.

## 5. Análisis parcelario

En los planos de los proyectos urbanos, se observa un parcelamiento total de 39 lotes excluyendo el área comunal del proyecto “Vista Hermosa”, mientras que en “Las Auroras” se evidencia un total de 28 lotes excluyendo el área verde.

Parcelamiento	Bloques	Parcelamiento
	A,B,C, 1	Lineal a un frente
	B	Lineal a dos frentes
	2	Tipo T

Tabla 33. Tipos de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

## 6. Datos del proyecto

**Aprobación del proyecto:** .../03/2006  
**Superficie:** .....4.620,00 m<sup>2</sup>  
**Número de lotes:**.....39  
**Área promedio de lotes:** .....80,50 m<sup>2</sup>  
**Área verde:** .....00,00 m<sup>2</sup>  
**Área promedio de manzanas:** 1.344 m<sup>2</sup>  
**Frente mínimo promedio:** .....7,00 m  
**Fondo mínimo promedio:** .....11,50 m  
**Profesional a cargo:**  
 -Arq. Rosario Diaz  
**Propietarios:** -Sr. Ruffo Didonato  
 -Sra. Piedad Herrera

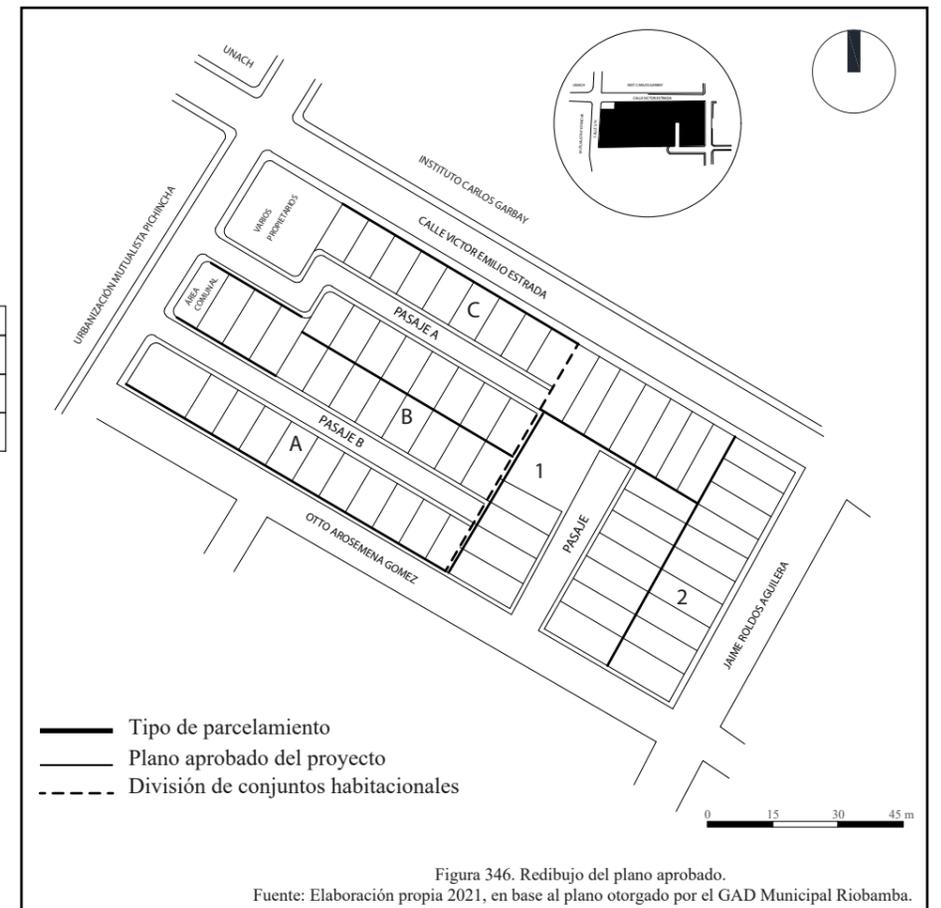


Figura 346. Redibujado del plano aprobado.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano otorgado por el GAD Municipal Riobamba.

### P1. Fotografía del ingreso “Vista Hermosa”.



Figura 340. Ingreso al conjunto habitacional.  
Fuente: Elaboración propia 2021

### P2. Fotografía del área verde “Las Auroras”.



Figura 341. Pasaje S/N  
Fuente: Elaboración propia 2021

### Orto-fotografía del Conj. “Vista Hermosa”



Figura 342. Ortofoto del sector  
Fuente: GAD. Municipal

## 2. Entrevista

**Entrevistado:** Arq. Rosario Díaz

**Lugar y fecha:** Riobamba 10 de noviembre del 2021

Esta entrevista se realizó a la técnica encargada del proyecto Conjunto Habitacional Vista Hermosa, debido a que no se pudo contactar con ningún directivo ni morador de este conjunto habitacional privado. La Arq. Rosario Díaz nos brindó una entrevista vía telefónica en la que nos relata lo siguiente:

El sector antes de realizar el proyecto era todo abandonado no había casi nada, El señor Roberto Didonato es el dueño del proyecto que por una amistad de muchos años con él me contrato para realizar el proyecto del conjunto habitacional Vista Hermosa. El proyecto que está en la parte posterior del conjunto habitacional que se llama “Las Auroras” también pertenece al Sr. Didonato, pero ese proyecto no lo realice yo. De lo que me acuerdo todo esto pertenecía a la hacienda San Antonio y en la parte de atrás era toda una laguna que se fue realizando un relleno.

**“VISTA HERMOSA” - “LAS AURORAS” - DÉCADA DE LOS 70.**

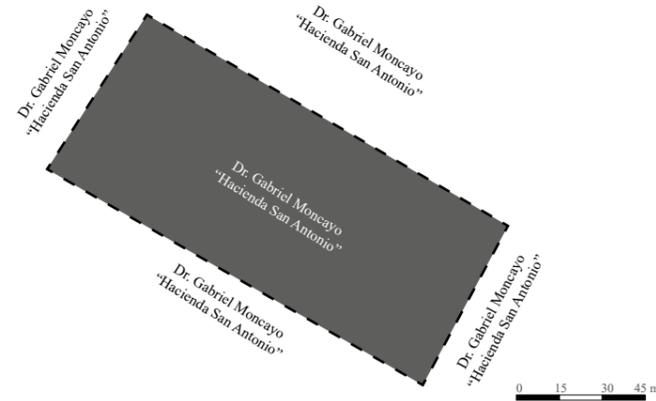


Figura 347. Interpretación gráfica en base a las escrituras otorgadas por el GAD Municipal Riobamba. Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

**“VISTA HERMOSA” - “LAS AURORAS” - AÑO 2006**



Figura 348. Planos aprobados mediante ordenanza en el año 2006. Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

**“VISTA HERMOSA” - “LAS AURORAS” - AÑO 2021**

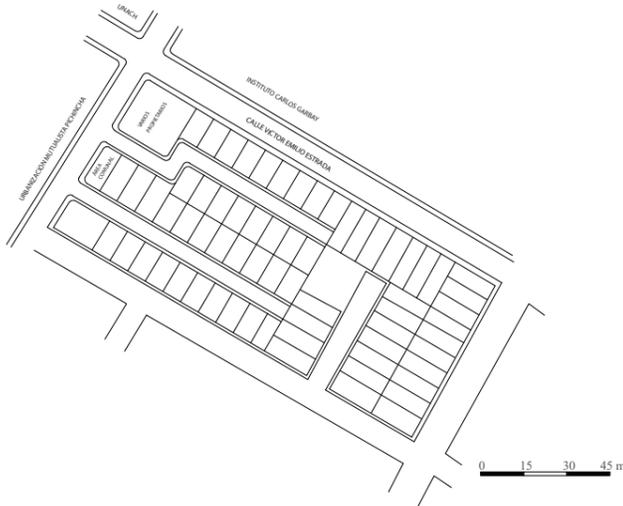


Figura 349. Estado actual del Conjunto Residencial “Vista Hermosa”. Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

**7. Análisis comparativo**

**DÉCADA DE LOS 70.**

Los proyectos urbanos “Vista Hermosa” y “Las Auroras” formaron parte de la hacienda “San Antonio” que para la época era propiedad del Dr. Gabriel Moncayo.

**AÑO 2007**

Los proyectos urbanos “Vista Hermosa” y “Las Auroras” presenta características como:

- a) El proyecto “Vista Hermosa” se aprueba como propiedad horizontal por lo que los lotes tienen un área promedio de 80 m<sup>2</sup> y son destinados únicamente para la construcción de “Viviendas Tipo”.
- b) Por el mismo motivo el proyecto “Vista Hermosa” se cierra en sus tres frentes volviéndose de uso particular y no cuenta con áreas verdes.
- c) El proyecto “Las Auroras” no genera un cerramiento que es característico de las propiedades horizontales y cuenta con un área verde de uso comunal.

**AÑO 2021**

Los proyectos urbanos “Vista Hermosa” y “Las Auroras” en la actualidad no presenta alteraciones, manteniendo su morfología y cambiando levemente en su trazado al abrir totalmente la calle Otto Arosemena Gomez que se ubica al oeste de los dos proyectos.

**8. Características especiales del proyecto**

- 1.- Los proyectos urbanos “Vista Hermosa” y “Las Auroras” se desarrollan en una misma manzana cada uno con su parcelamiento, observándose así un contraste entre los proyectos. Esto se debe a que el proyecto “Vista Hermosa” se plantea como un conjunto residencial privado delimitado por un cerramiento que interrumpe en el parcelamiento de la manzana, mientras que el proyecto “Las Auroras” cambia el sentido de su parcelamiento para aprovechar sus frentes ya que no es un conjunto privado.
- 2.- Otra característica que presentan los proyectos es su trazado interno que buscan conectarse con el trazado del sector, manteniendo un paralelismo con las vías que conforman su amanzanamiento y conectándose perpendicularmente a las mismas.
- 3.- Finalmente una característica particular del proyecto “Vista Hermosa” es la forma de su predio, ya que condiciona a la morfología del bloque B, obligando a que se interrumpa la continuidad vista en los bloques A y C, esto genera que la vía se adapte al predio de “Varios Propietarios” para poder acceder a los lotes posteriores de los bloques B y C.

**9. Normativa**

La Propiedad Horizontal del “Conjunto Residencial Vista Hermosa” fue aprobado mediante reglamento interno No. 026 – 2007, que cuenta con 16 artículos para la adecuada ejecución del proyecto de urbanización. En el caso del proyecto urbano “Las Auroras” no se encontró una normativa dentro de la base de datos del GAD. Municipal, así como por parte de los dirigentes barriales, por lo que no se puede determinar el tipo de proyecto urbano y la fecha en la que fue aprobado.

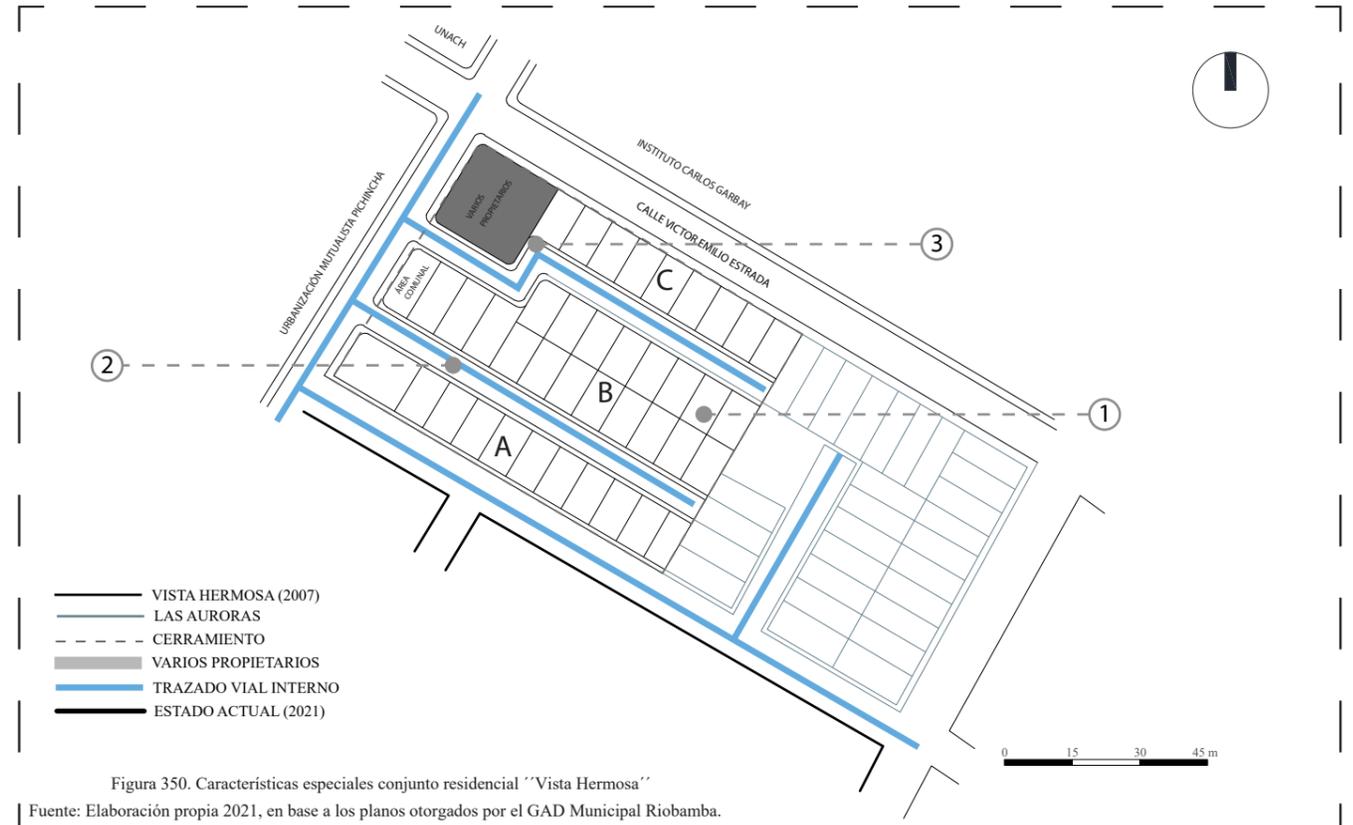


Figura 350. Características especiales conjunto residencial “Vista Hermosa”. Fuente: Elaboración propia 2021, en base a los planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

**10. Conclusiones**

- 1.- Los proyectos de propiedad horizontal buscan beneficiar a los propietarios por lo que se cierra al contexto, en el caso del conjunto residencial “Vista Hermosa” crean muros que delimitan al proyecto por lo que los frentes del parcelamiento están hacia el interior del cerramiento. Al contrario del proyecto “Las Auroras” que no se cierra hacia al exterior conformando una manzana con dos tipos de parcelamiento.
- 2.- Los proyectos al poseer características de los conjuntos residenciales, generan un trazado interno para el acceso a las viviendas, estas vías intentan mantener una relación con el trazado exterior y conectarse de forma adecuada para no romper en parte con el trazado del sector. Pero al crear estas vías principalmente la de uso público, rompe con la morfología de la manzana y descontinúa el trazado urbano.
- 3.- Los lotes de varios propietarios interrumpen con el proyecto de conjunto habitacional “Vista Hermosa”, ya que en los antecedentes se mencionan que estos formaban parte del predio general teniendo que quedar libres para los dueños del predio. Al no considerar una reestructuración parcelaria de estos lotes para que se adapten al sentido de los bloques, rompen la morfología lineal que se observa en la mayoría del proyecto.

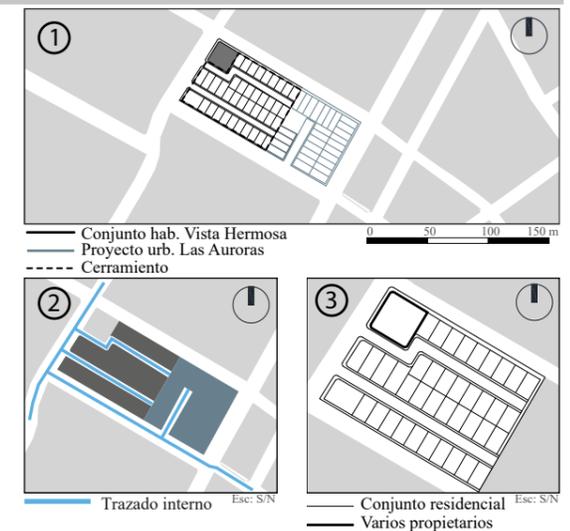


Figura 351. Gráficos de conclusiones. Fuente: Elaboración propia 2021

# CONJUNTO HAB. "EL PORTÓN SAN ANTONIO" - AÑO 2008

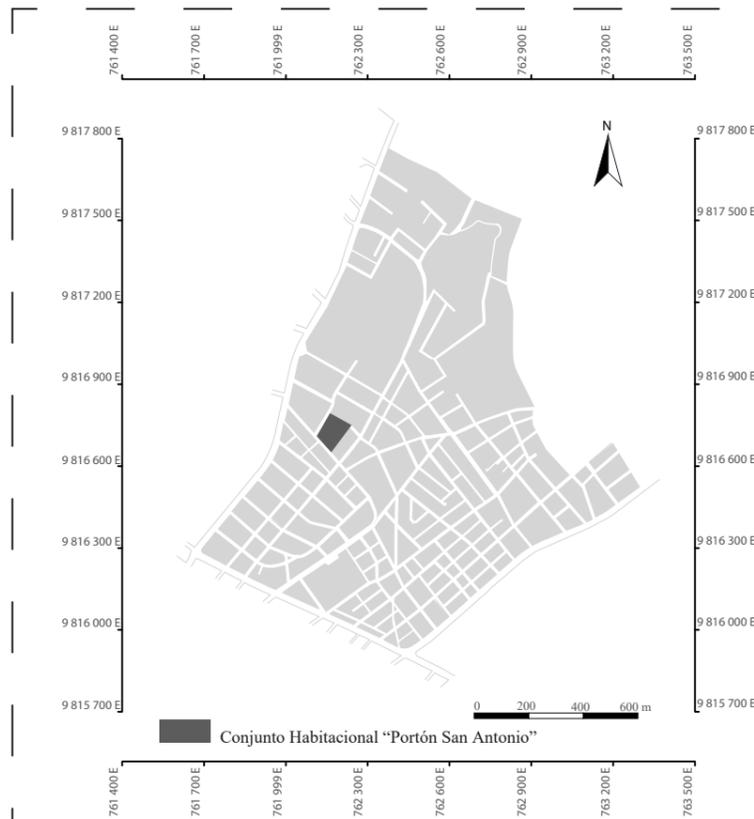


Figura 352. Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Antecedentes

Dentro de los documentos facilitados por parte del GAD Municipal de Riobamba se indaga que:

**a)** En el año de 1972 el Presbítero Dr. Gabriel Moncayo redacta su testamento dejando por herencia La Hacienda "San Antonio" a sus progenitoras Sra. Martha Lara Moncayo de Buke y Sra. Rosa Elvira Lara Moncayo. El mismo año ante la muerte del Dr. Gabriel Moncayo la Sra. Martha Lara Moncayo de Buke y Sra. Rosa Elvira Lara Moncayo dan en venta un lote de terreno que resulta del desprendimiento de la hacienda, a favor de los cónyuges Sr. Walter Aldaz y Azucena Ricaurte.

**b)** En el año de 1992 el Sr. Aldaz y Sra. Ricaurte presentan un proyecto urbano denominado lotización "Aldaz" en el Departamento de Planificación del GAD Municipal de Riobamba, dicho proyecto es aprobado durante el mismo año mediante la ordenanza No. 004.92.SCM.

**c)** Finalmente, en el año del 2008 ante la separación de los cónyuges Sr. Walter Aldaz y Sra. Azucena Ricaurte, convienen repartirse los lotes provenientes de la Lotización "Aldaz" en la siguiente forma: para la Sra. Blanca Ricaurte, Lote No 11 al 20 y los lotes 22 y 24. El Ing. Walter Aldaz los lotes No 2 al 5 y los lotes 21,23,25,26, y 28. A su vez durante el mismo año por acuerdo entre los dos propietarios deciden realizar un nuevo proyecto urbano que lo denominan "El Portón San Antonio" que es aprobado mediante el reglamento interno No. 015-2008.

## 3. Análisis morfológico

### Trazado urbano

El conjunto habitacional "El Portón San Antonio" se conforma en una manzana por lo que su trazado es regular. Debido a su tipo de proyecto, se genera en su interior un trazado propio que se desvincula del exterior.

### Amanzanamiento

El amanzanamiento del conjunto habitacional "El Portón San Antonio" en un inicio formaba parte de la lotización "Aldaz", por lo que incluyendo los lotes vendidos fuera de la propiedad horizontal forman una manzana trapezoidal.

Amanzanamiento	
a) Trapezoidal	A

Tabla 34. Tipos de amanzanamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

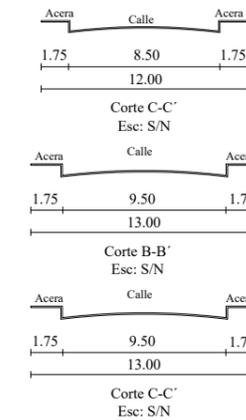


Figura 358. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal

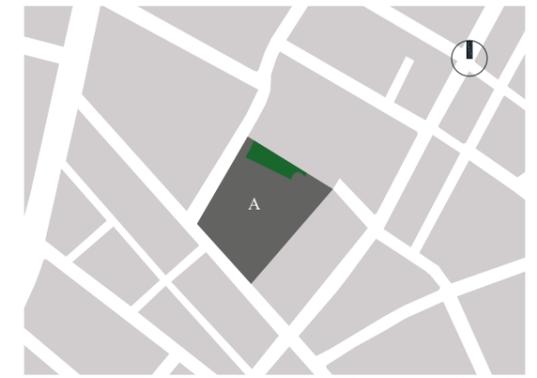


Figura 357. Amanzamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

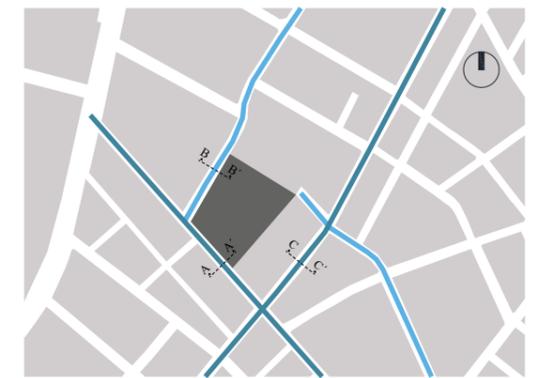


Figura 359. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 4. Análisis de vías

El trazado vial se compone por dos tipos de vías según el anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba. Donde su principal eje son las vías colectoras a las que se conectan las vías locales conformando así su amanzanamiento.

De acuerdo al proyecto aprobado en la lotización "Aldaz" cuyos ejes se mantienen en el proyecto de propiedad horizontal, las vías colectoras tienen dos medidas, colectora longitudinal 12 m y transversal 13 m. Las vías locales tienen una medida de 12 m.

## 5. Análisis parcelario

En el plano de este proyecto aprobado por el GAD Municipal, se observa un parcelamiento total de 38 lotes excluyendo el área verde. Dos de sus tres bloques presentan un amanzanamiento de tipo lineal a un frente, y el restante tiene un parcelamiento de tipo irregular.

Parcelamiento	Bloques	Parcelamiento
	A,B	Lineal a un frente
	C	Irregular

Tabla 35. Tipos de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

## 6. Datos del proyecto

**Aprobación del proyecto:** ...14/03/2008  
**Superficie:** .....6.013,16 m<sup>2</sup>  
**Número de lotes:**.....38  
**Área promedio de lotes:** .....150,00 m<sup>2</sup>  
**Área verde:** .....1.000,00 m<sup>2</sup>  
**Área promedio de manzanas:** 1.870 m<sup>2</sup>  
**Frente mínimo promedio:** .....6,50 m  
**Fondo mínimo promedio:** .....17,60 m  
**Profesional a cargo:**  
 -Arq. Pedro Arias Salazar  
**Propietarios:** -Ing. Walter Aldaz  
 -Sra. Azucena Ricaurte

Orto-fotografía del Conj. habitacional "El Portón San Antonio"



Figura 355. Ortofoto del sector  
Fuente: GAD. Municipal

Entrevista al Arq. Pedro Arias



Figura 356. Entrevista al técnico que desarrollo el proyecto  
Fuente: Elaboración propia 2021

P1. Fotografía del ingreso.



Figura 353. Ingreso al conjunto residencial.  
Fuente: Elaboración propia 2021

P2. Fotografía de la vía local.



Figura 354. Pasaje S/N  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 2. Entrevista

**Entrevistado:** Arq. Pedro Arias

**Lugar y fecha:** Riobamba 16 de Noviembre del 2021

Esa propiedad y otras que tenían alado, eran parte de la hacienda San Antonio que pertenecía al Padre Moncayo, esa propiedad es fraccionada, entre las cuales está incluida lo que es la UNACH, hacia el otro costado está lo que es hoy la Mutualista Pichincha y otros conjuntos habitacionales que están junto y atrás de la universidad.

Esta urbanización había sido proyectada como lotes, eran lotes bien grandes que les era difícil vender. La esposa y el hijo del Sr. Walter Aldaz, se ponen en contacto conmigo para que visitemos ese proyecto y me entregaron los planos aprobados de esa lotización. Realizo el proyecto general presentando la propuesta de cambiar el sentido de la lotización a pesar de que estaba aprobado, contemplando desde la lotización más lo que es el levantamiento topográfico. Con esos datos doy la cabida real entre lo aprobado y lo que existe, en esa parte de la lotización ya habían vendido aparte unos lotes y sobre el sobrante de lotes es lo que se construye el conjunto residencial, como particularidad se plantea la división predial para poder dar entrada y escape, es por eso que existen dos accesos.

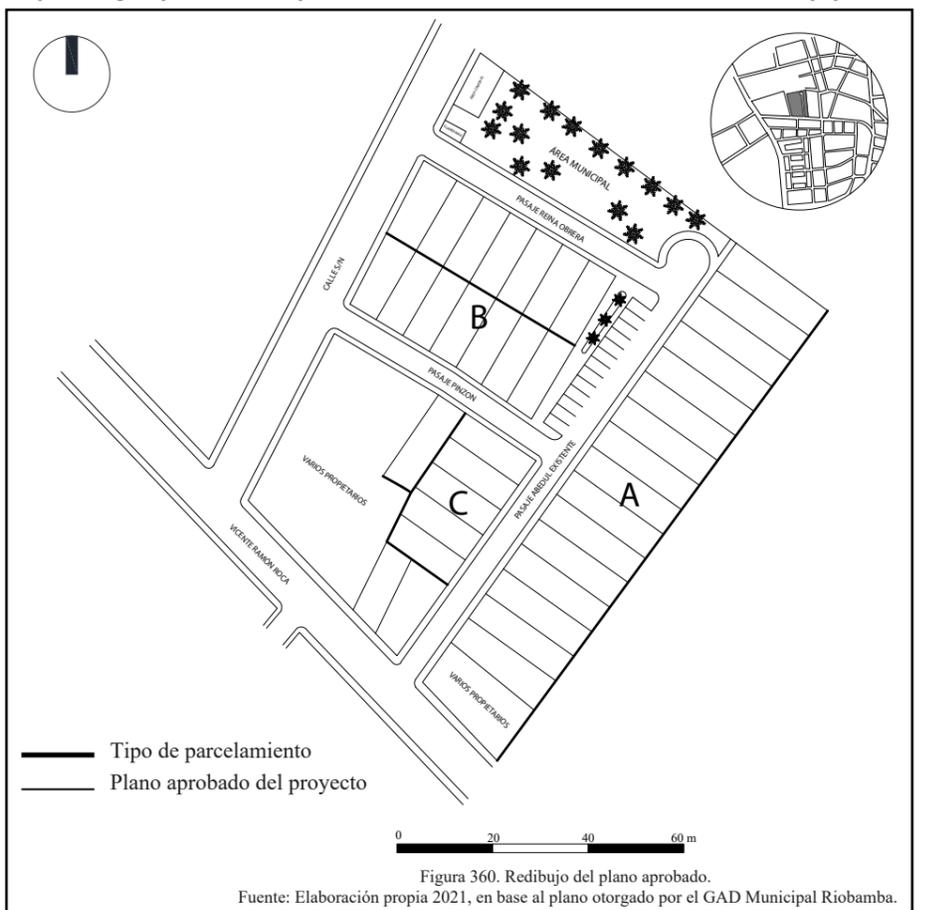
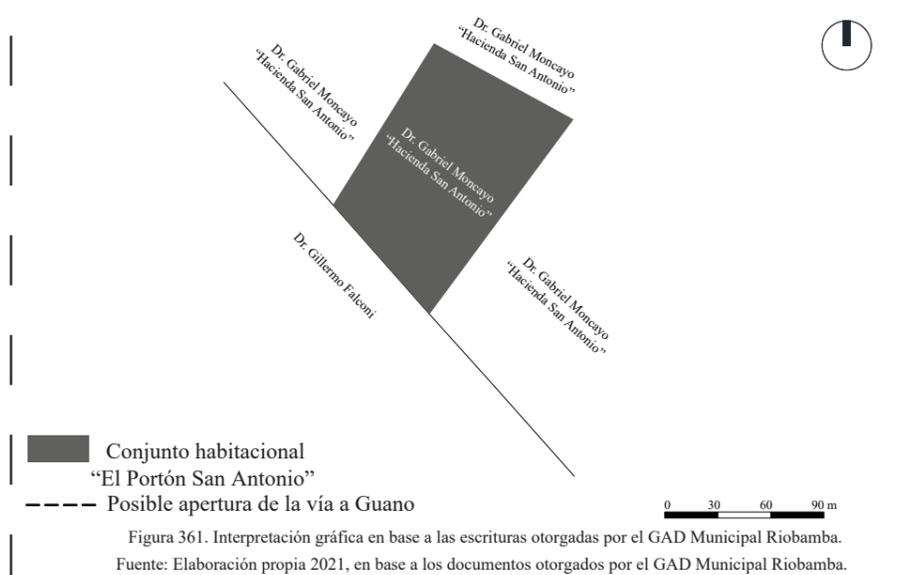


Figura 360. Redibujo del plano aprobado.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano otorgado por el GAD Municipal Riobamba.

## CONJUNTO HABITACIONAL “EL PORTÓN SAN ANTONIO” - DÉCADA DE LOS 70.



## 7. Análisis comparativo

### DÉCADA DE LOS 70.

El conjunto habitacional portón “San Antonio” durante la década de los 70 formaba parte de la hacienda “San Antonio” colindando al sur con la propiedad del Dr. Guillermo Falconí

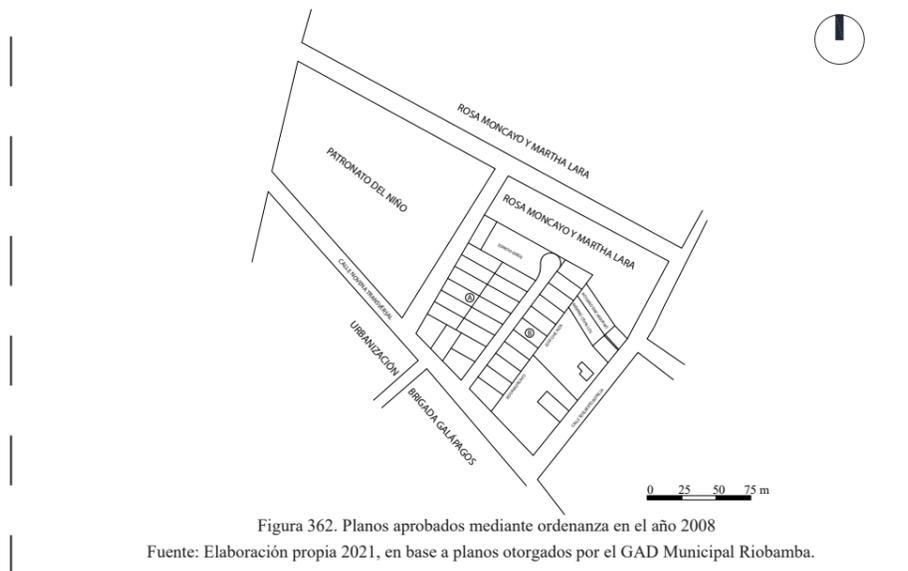
## 8. Características especiales del proyecto

1.- Una característica del proyecto es que en un principio se aprobó como la lotización “Aldaz” que después cambió a un proyecto de propiedad horizontal, pasando de un sentido comunitario a convertirse en un conjunto privado siguiendo la tipología que en el sector se va desarrollando. Esto provocó que la morfología del predio cambie en su perímetro, parcelamiento y trazado interno, manteniendo del proyecto original únicamente la vía interna paralela a la calle S/N que sirve como acceso y a la que se conecta el resto de su trazado interno.

## 9. Normativa

La Propiedad Horizontal “El Portón San Antonio” fue aprobado mediante reglamento interno No. 015 – 2008, que cuenta con 17 artículos para la adecuada ejecución del proyecto de urbanización. En cuanto al área verde dentro del reglamento no se hace mención ya que en el Art. 3 indica que son bienes de uso común de la propiedad horizontal: “Conjunto habitacional en propiedad horizontal y acometidas de agua, alcantarillado, energía eléctrica intercomunicación y teléfonos”.

## CONJUNTO HABITACIONAL “PORTÓN SAN ANTONIO” - AÑO 2008



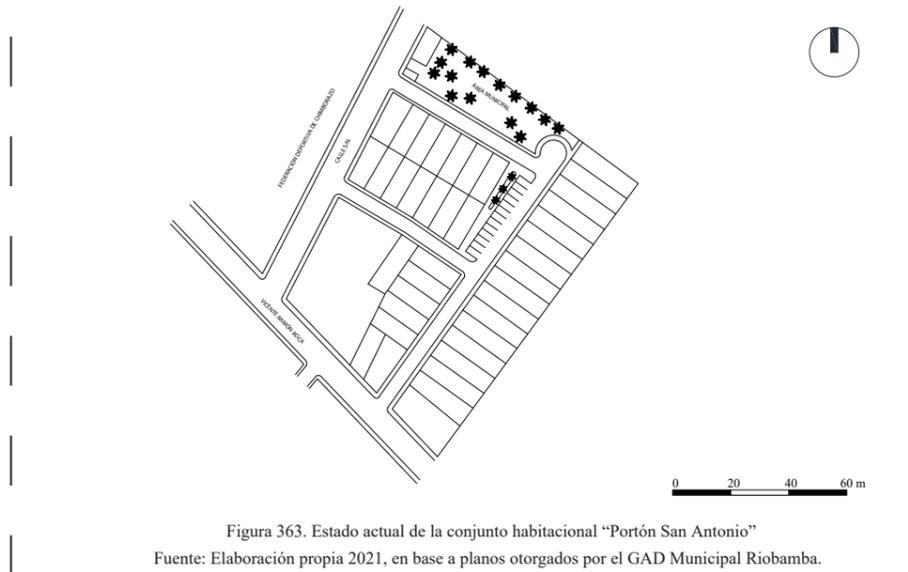
### AÑO 2008

El conjunto residencial “El Portón San Antonio” presenta diferentes características como:

- En el predio se realiza un proyecto denominado lotización “Aldaz” el cual contaba con un total de 28 lotes sin contar el área verde.
- Se plantea con el fin de realizar un proyecto de urbanización que no toma en cuenta los predios colindantes que conforman su amanzanamiento.
- En cuanto al trazado urbano abre una vía en medio del predio para el acceso a los lotes.



## CONJUNTO HABITACIONAL “PORTÓN SAN ANTONIO” - AÑO 2021



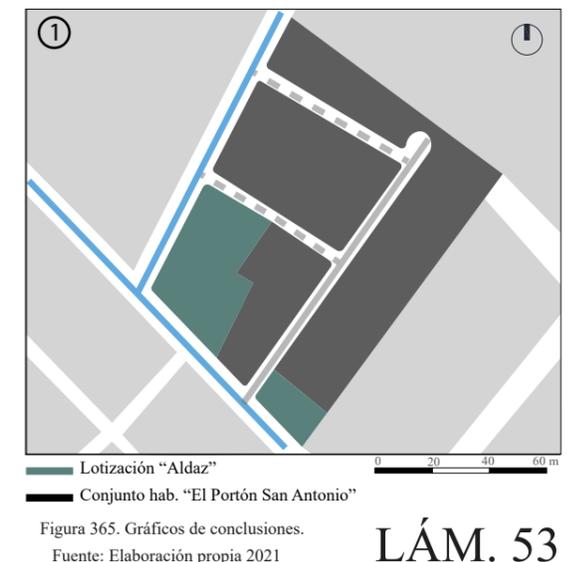
### AÑO 2021

El conjunto habitacional “El Portón San Antonio” en la actualidad presenta diferentes características en relación al proyecto de lotización aprobado en el año 2008 como son:

- Se venden diferentes lotes del proyecto de lotización que condiciona a la planificación de la propiedad horizontal.
- Se mantiene la vía interna longitudinal y se abren dos vías transversales que conectan con el trazado exterior.
- Al cambiar de tipo de proyecto urbano se vuelve privado siguiendo la tipología que viene acarreado el sector.

## 10. Conclusiones

1.- El proyecto al cambiar su tipología busca beneficiar económicamente a los propietarios del predio ya que, al cambiar a propiedad horizontal pueden reestructurar su lotización para generar predios de menor tamaño y construir “Viviendas Tipo”. Si bien el proyecto de lotización “Aldaz” no se adaptaba de una manera adecuada al contexto urbano, mantenía una apertura hacia el sector a diferencia del proyecto de conjunto habitacional “El Portón San Antonio” que se cierra ante el contexto y genera elementos urbanos de uso privado.



# LOTIZACIÓN INDEPENDIENTE "JOSE MANCERO" - AÑO 2009

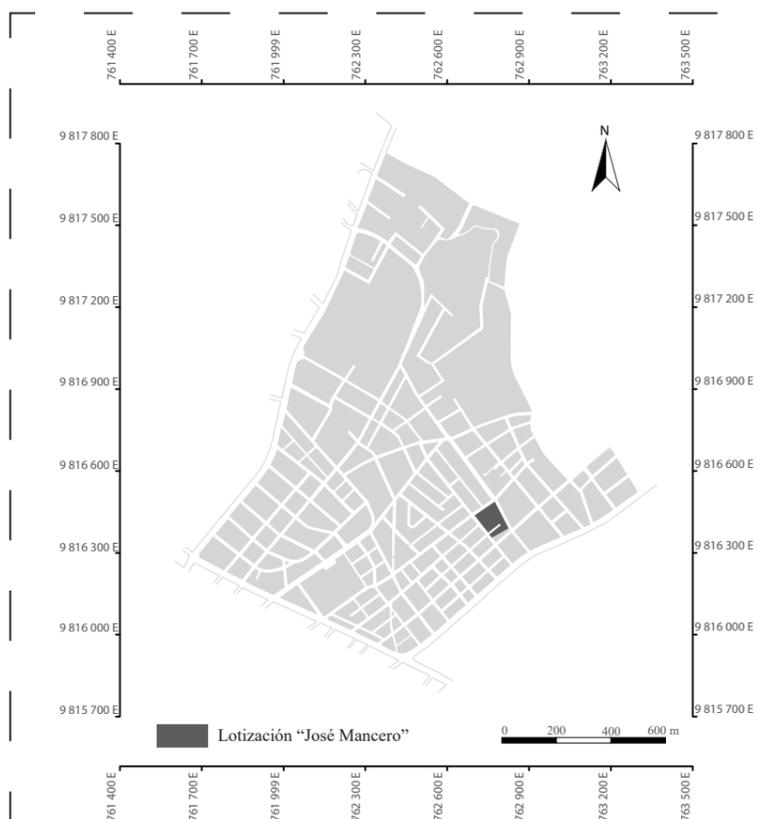


Figura 366. Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Entrevista

**Entrevistado:** Sra. Piedad Lara  
**Lugar y fecha:** Riobamba 15 de Octubre del 2021

Vivimos aquí unos 38 años, el lindero del sector va hasta el canal de riego. El sector se conformó por los señores José Erazo, Luis Cando, Matilde Samaniego y dos personas más que fueron los primeros moradores. Como éramos muy poquitos no podíamos formar un barrio ya que debían ser de 12 familias o más. Después de siete años se pudo legalizar al barrio al juntarse más familias en el sector.

El barrio está formado por lotes individuales, no se realizó un proyecto de lotización. La mayoría de predios son heredados y los terrenos que heredaban median media cuadra o una cuadra, después pasaban a los hijos los cuales se repartían el terreno para vivir ahí y repartir a la familia.

Entrevista a la Sra. Piedad Lara



Figura 367. Entrevista realizada en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 2. Análisis morfológico

### Trazado urbano

El trazado urbano que define a la lotización "José Mancero" esta conformado por una trama irregular espontánea, debido a que no se acopla al trazado ya existente del frente vivendístico "La Esperanza II Etapa".

### Amanzanamiento

El amanzanamiento de la lotización "José Mancero" se puede identificar como:

a) Un amanzanamiento irregular debido a que conforman una manzana mayor conjuntamente con la urbanización "Nuevos Horizontes".

Cabe recalcar que la extensión de la lotización "José Mancero" sobre pasa el limite de estudio, por lo que se analiza únicamente la manzana "A".

Amanzanamiento	
a) Irregular	A

Tabla 36. Tipos de amanzanamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.



Configuración de manzanas

Figura 368. Amanzanamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 3. Análisis de vías

El trazado vial se compone por dos tipos de vías según el anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba. Donde su principal eje es la vía colectora, a la cual se conectan las vías locales conformando así su amanzanamiento.

En el estado actual de la lotización "José Mancero" se puede evidenciar que la vía colectora tiene un ancho de 12 m, mientras que las vías locales cuentan con dos medidas, la vía longitudinal tienen un ancho de 12 m y la vía transversal un ancho de 8 m.

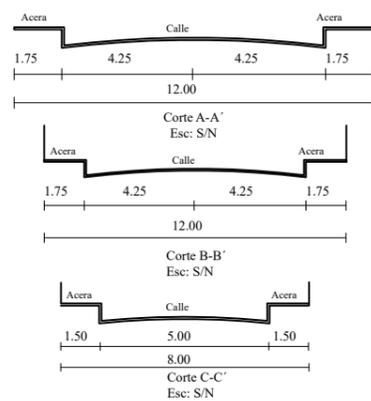


Figura 369. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal

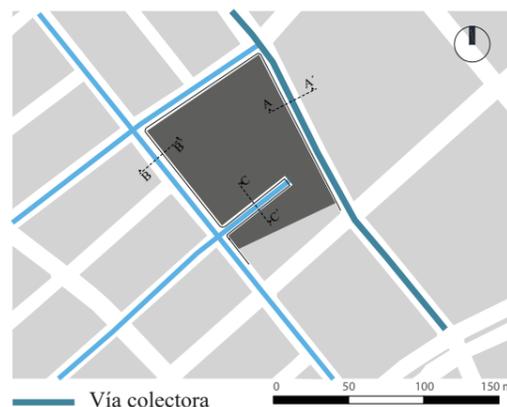


Figura 370. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 4. Análisis parcelario

Para este análisis se utiliza el redibujo del estado actual de la lotización "José Mancero" donde se observa un parcelamiento total, de 24 lotes, al ser una lotización independiente no cuenta con espacios comunales.

Parcelamiento	Manzanas	Parcelamiento
	A	Irregular

Tabla 37. Tipos de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

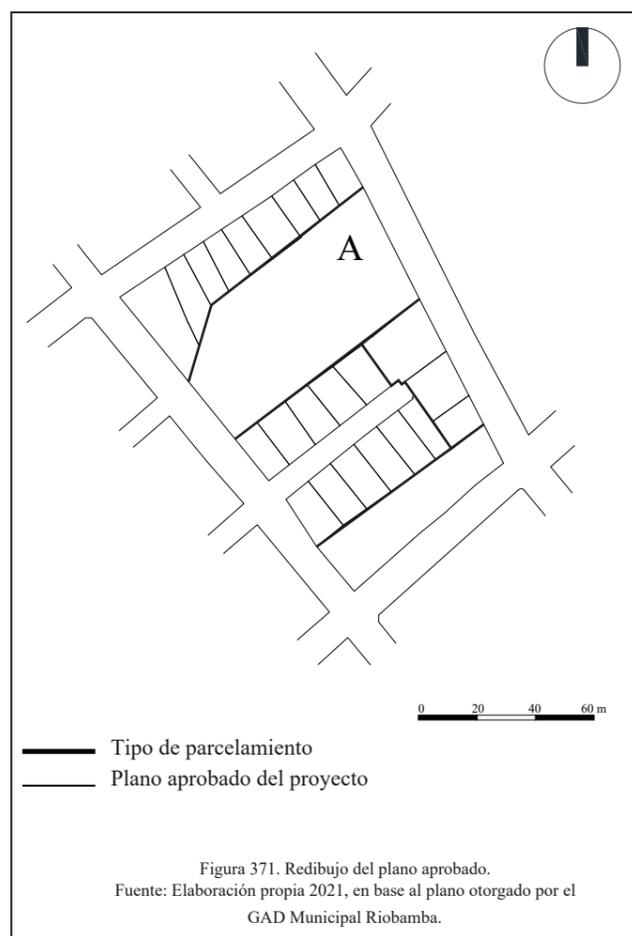


Figura 371. Redibujo del plano aprobado.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano otorgado por el GAD Municipal Riobamba.

## 5. Características especiales

1.- Una característica que se puede observar dentro de la lotización "José Mancero" es la morfología irregular de su manzana, que al no continuar con el trazado vial establecido por el frente vivendístico "La Esperanza II Etapa", rompe con amanzanamiento en el sentido transversal del trazado urbano. Principalmente al aperturar un tramo de la calle S/N dentro de la manzana, provocando que la continuidad de la vía sea interrumpida y genere la forma particular de esta manzana.

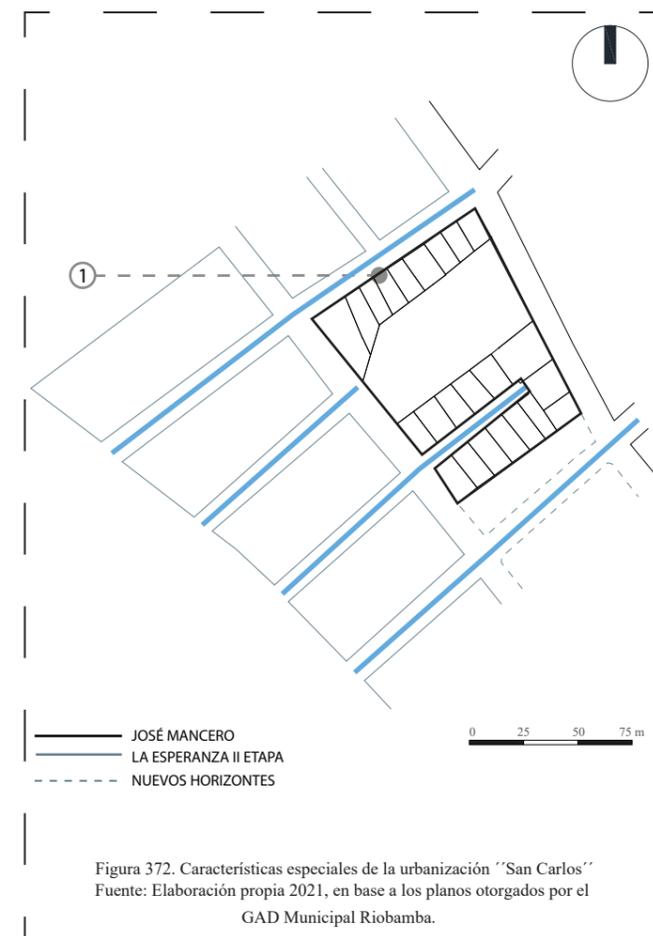


Figura 372. Características especiales de la urbanización "San Carlos"  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a los planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

## 6. Conclusiones

1.- Al ser una lotización independiente no existe una regulación en su parcelamiento generando que el predio se subdivide desproporcionadamente, esto influye directamente en su trazado ya que es decisión de los propietarios el aperturar las vías por lo que optan por no continuar con la prolongación de las vías ya que esto afectaría a los dueños de los predios. Finalmente, estos inconvenientes se ven reflejados en la morfología irregular de su manzana que discontinúa con el trazado del sector.



Figura 373. Gráficos de conclusiones.  
Fuente: Elaboración propia 2021

# URBANIZACIÓN SOLIDARIDAD Y JUSTICIA - AÑO 2009

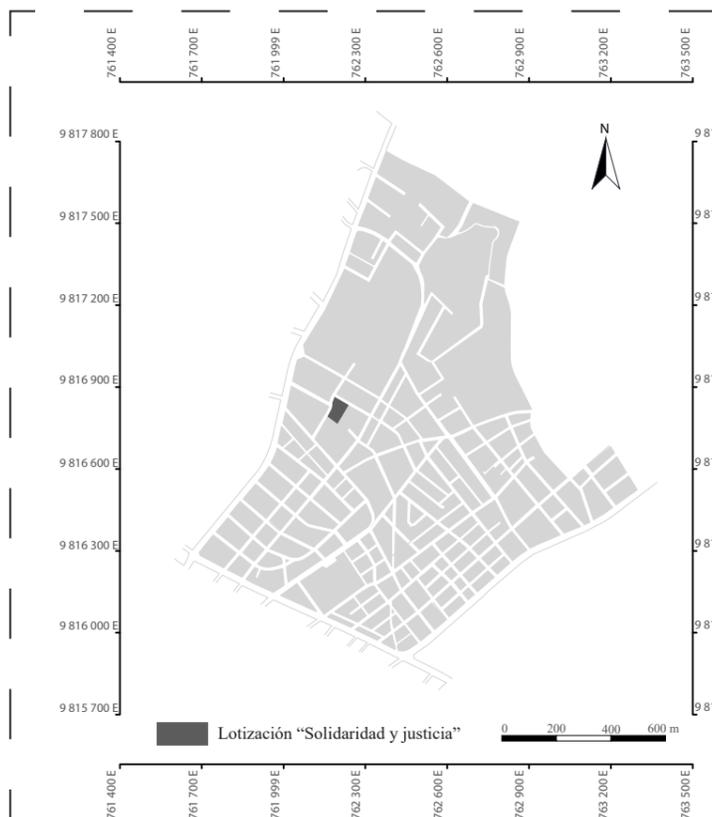


Figura 374. Ubicación del sector en el polígono Z30  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 1. Entrevista

**Entrevistado:** Sra. Verónica Guaño  
**Lugar y fecha:** Riobamba 06 de Octubre del 2021

Para el lote se unieron dos grupos de personas con discapacidad, los Sres. con discapacidad visual y los Sres. parapléjicos, formando la asociación de "Solidaridad y Justicia", se unieron para comprar este lote de terreno al municipio. El municipio les vende el terreno que era parte de las áreas verdes de los conjuntos habitacionales aledaños, esto estaba listo para que el municipio les dé como área verde, pero nunca llegaron a un acuerdo.

Para esta asociación de personas se les decidió vender este terreno de los que salieron diez lotes, la parte de atrás, lo que está aplanado, eso es de otro señor que compro un Sr. Vilema. La vía del callejón está planteada por nosotros en el plano que ya hicieron, sino hubiese esa vía no hubieran tenido por donde entrar a los lotes de atrás. Entrevista a la Sra. Verónica Guaño.

Los terrenos que están vacíos aquí junto pertenecen a personas que ya fallecieron, entonces no pueden hacer ni el cerramiento no hay quien se haga cargo.

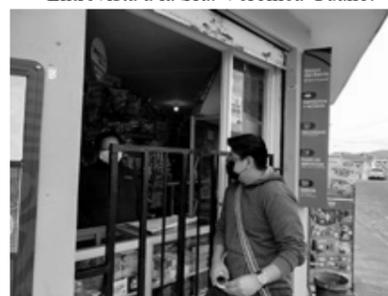


Figura 375. Entrevista  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 2. Análisis morfológico

### Trazado urbano

El trazado urbano que define a la urbanización "Solidaridad y Justicia" está conformado por una trama irregular deliberada, debido a que genera un trazado propio en su interior característico de los conjuntos habitacionales.

### Amanzanamiento

El amanzanamiento de la urbanización "Solidaridad y Justicia" es irregular debido a que conforma una manzana mayor conjuntamente con predios aledaños donde se encuentran; el conjunto hab. "Portón San Antonio", Unidad Educativa Especializada "Carlos Gadbay" y predios de varios propietarios.

Amanzanamiento	
a) Irregular	A,B

Tabla 38. Tipos de amanzanamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.



Figura 376. Amanzanamiento del sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 3. Análisis de vías

El trazado vial se compone solo por un tipo de vía según el anexo 3 del Código Urbano de la ciudad de Riobamba. La vía de acceso a los predios no se identifica dentro del código urbano de la ciudad, pero se toma en cuenta debido a que es de uso público.

En el estado actual de la urbanización "Solidaridad y Justicia" se puede evidenciar que las vías locales tienen un ancho de 12 m, mientras que el pasaje de acceso mide 8 m.

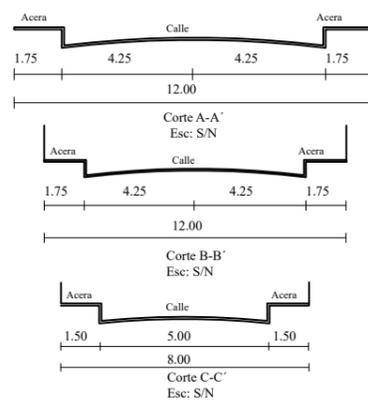


Figura 377. Cortes de vías  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a planos otorgados por el GAD Municipal

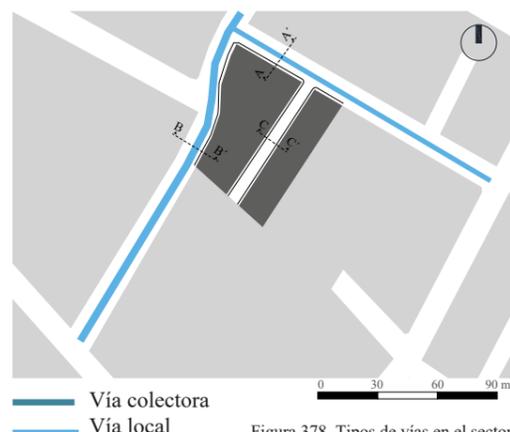


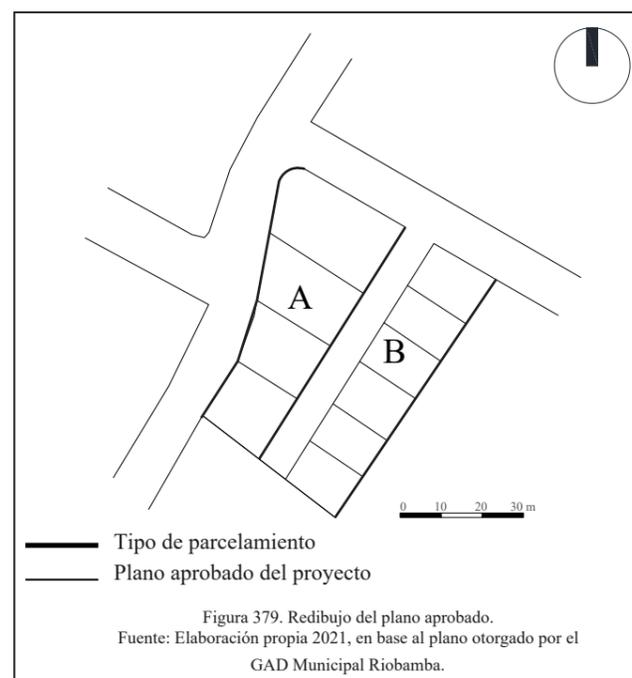
Figura 378. Tipos de vías en el sector  
Fuente: Elaboración propia 2021

## 4. Análisis parcelario

Para este análisis se utiliza el redibujo del estado actual de la urbanización "Solidaridad y Justicia" donde se observa un parcelamiento total de 10 lotes, al ser una lotización independiente no cuenta con espacios comunales.

Parcelamiento	Bloques	Parcelamiento
	B	Lineal a un frente
	A	Lineal a dos frentes

Tabla 39. Tipos de parcelamiento.  
Fuente: Elaboración propia 2021.



— Tipo de parcelamiento  
— Plano aprobado del proyecto

Figura 379. Redibujo del plano aprobado.  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base al plano otorgado por el GAD Municipal Riobamba.

## 5. Características especiales

1.- La urbanización "Solidaridad y Justicia" forma parte de una gran manzana irregular en donde se ubican otros proyectos urbanos como: conjunto habitacional "Portón San Antonio", Unidad Educativa Especializada "Carlos Garbay" y predio de varios propietarios sin linderos, por lo que la lotización se conforma en dos pequeños bloques dentro de la manzana.

2.- Por el mismo motivo de conformarse en dos bloques busca el acceso a los predios mediante la apertura de un pasaje vehicular, creando un trazado interno característico de los conjuntos habitacionales que se encuentran a su alrededor.

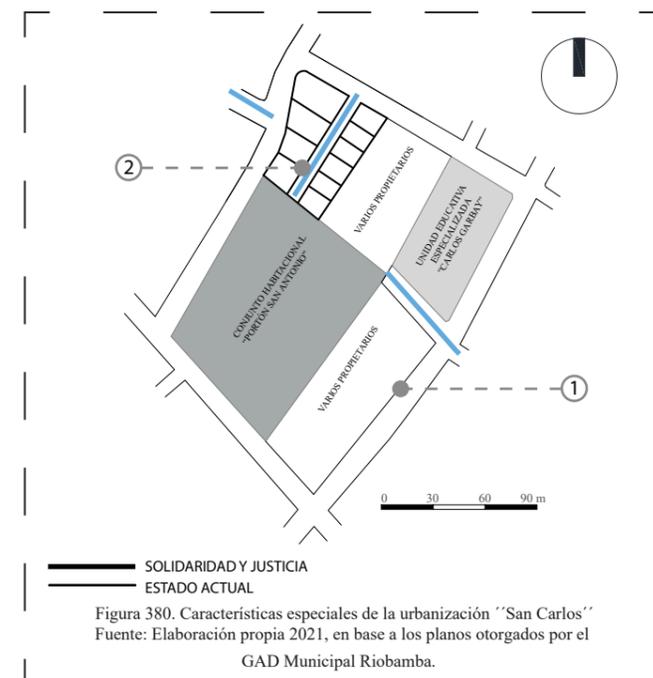


Figura 380. Características especiales de la urbanización "San Carlos"  
Fuente: Elaboración propia 2021, en base a los planos otorgados por el GAD Municipal Riobamba.

## 6. Conclusiones

1.- La manzana en donde se desarrolla la urbanización "Solidaridad y Justicia" tiene una forma irregular debido en parte a la implantación de diferentes proyectos urbanos que se aíslan unos de otros y que buscan el beneficio de los propietarios, por otro lado, la discontinuidad de las vías es otro motivo por el que la morfología se ve afectada. En el caso de la urbanización interrumpe con la proyección de la calle Lizardo García, dejando un pasaje que aumenta la irregularidad de la manzana.

2.- La urbanización se crea tomando las características de los conjuntos habitacionales que ya se implantaron previamente dentro del sector, y abre una vía vehicular que no se acopla al trazado del sector y que solo sirve para el acceso a los predios beneficiando únicamente a los propietarios de estos lotes.

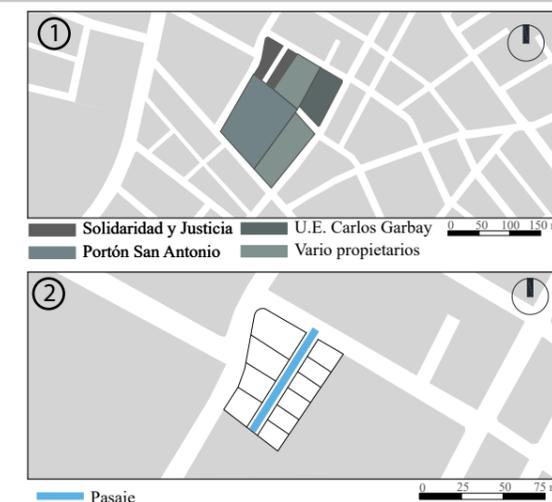


Figura 381. Gráficos de conclusiones.  
Fuente: Elaboración propia 2021

# ANEXO 5: ALCANCE DE LA INVESTIGACIÓN DENTRO DEL SECTOR Z30

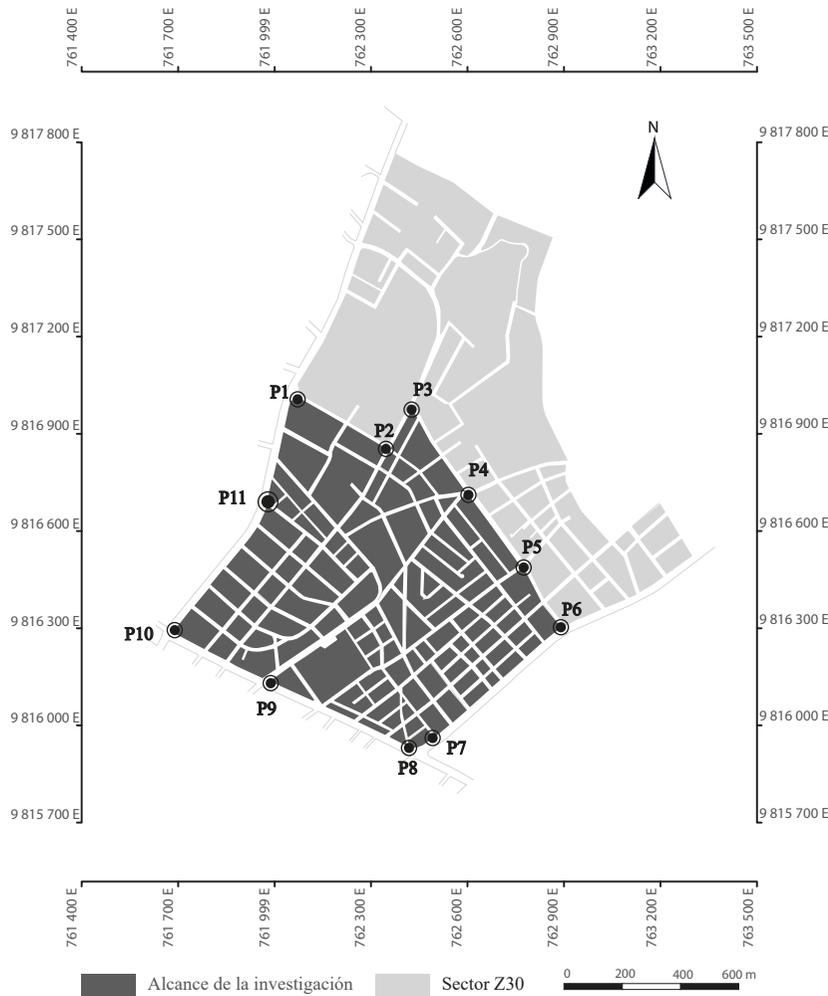


Figura 382: Plano de delimitación.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

P1=	762078.0472	9817009.9603	P7=	762449.1839	9815934.2725
P2=	762428.1497	9816978.0576	P8=	762418.7363	9815934.7003
P3=	762361.4422	9816855.5929	P9=	761987.4752	9816135.0968
P4=	762592.8776	9816723.2075	P10=	761693.596	9816281.2737
P5=	762762.331	9816494.81	P11=	171946.271	9816611.6179
P6=	762892.7329	9816300.7418			

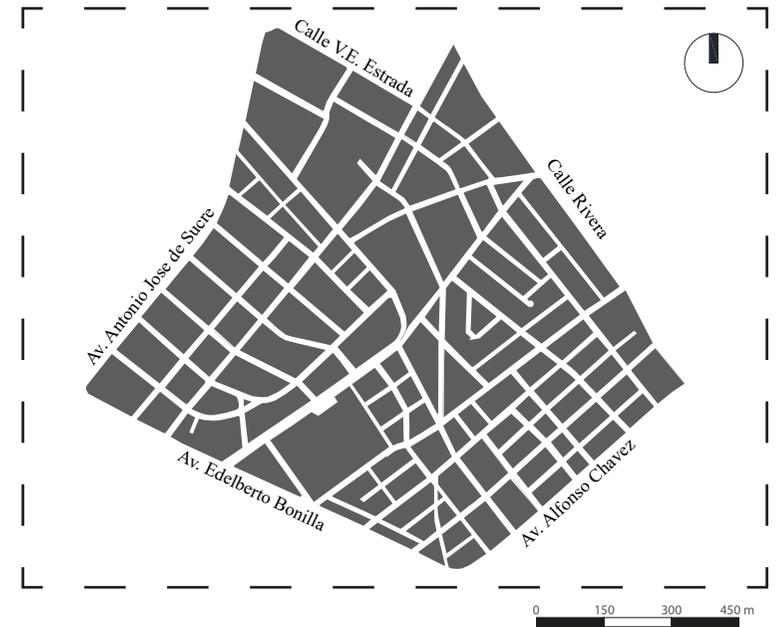


Figura 383: Linderos del área de estudio.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

El análisis cualitativo de la presente investigación recopiló información histórica y documental un total de 22 proyectos urbanos entre los que están: coop. de vivienda, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, frente vivendístico, lotizaciones independientes y equipamientos urbanos.

Estos proyectos conforman un área delimitada por las vías: Av. Antonio José de Sucre, Calle Víctor Emilio Estrada, Calle Rivera, Av. Alfonso Chávez y Av. Edelberto Bonilla, marcando el alcance de este estudio.

Dicho alcance se establece debido a la gran extensión del sector Z30, que por límites de tiempo para desarrollar la investigación permite mostrar una primera parte de la evolución urbana de este sector.

# ANEXO 6: CLASIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE PROYECTOS URBANOS

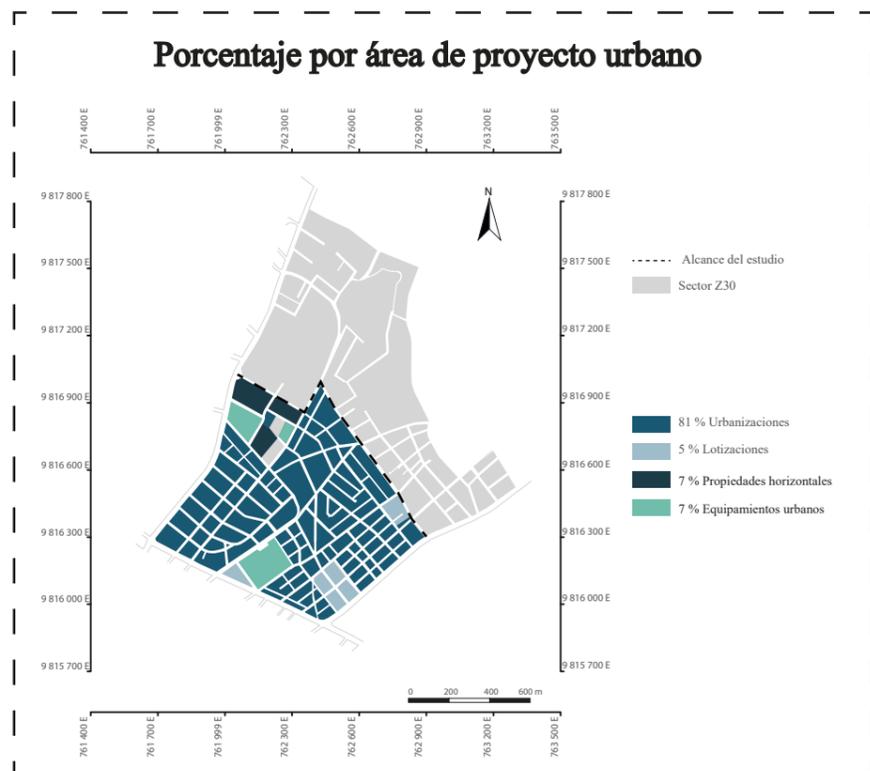


Figura 384: Porcentaje de proyectos por áreas.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

Dentro del límite de estudio se identifican distintos proyectos urbanos a los cuales se los agrupa en cuatro tipos por su relación los cuales son: urbanizaciones, lotizaciones, conjuntos residenciales y equipamientos urbanos. Esto permite identificar el área que representa cada grupo de proyectos dentro del límite establecido.

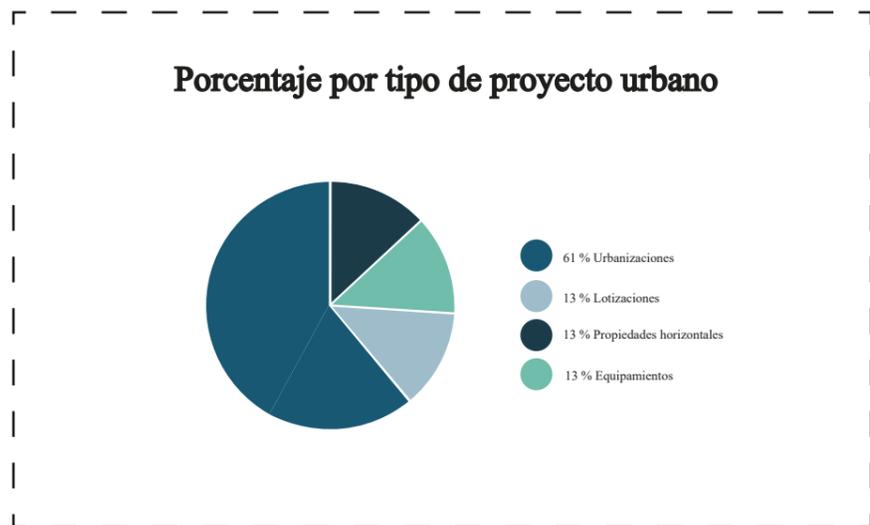


Figura 385: Porcentaje por tipo de proyecto urbano.  
Fuente: Elaboración propia 2021.

Dentro del alcance del estudio se identifica veintidós proyectos urbanos los cuales se clasifican en base a los cuatro tipos establecidos en el punto anterior, esto permite establecer la cantidad de proyectos que representan dentro del área delimitada.

## Urbanizaciones



Figura 386: Plano con la selección de polígono.  
Fuente: Elaboración propia 2021

Dentro de este tipo se agrupan las cooperativas de vivienda, asociaciones, barrios y frentes vivendísticos que se aprueban como urbanizaciones:

- a) Coop. de vivienda 21 de Abril - 1989
- b) Coop. de vivienda Alianza riobambeña - 1994
- c) Coop. de vivienda Unión de mujeres Chimboracenses - 1991
- d) Coop. de vivienda Galápagos - 1985
- e) Barrio 11 de Noviembre 1985 - 1989
- f) Barrio el Mirador Alto - 1981
- g) Frente vivendístico la Esperanza II Etapa - 1996
- h) Asoc. de Quimianos Residentes en Riobamba - 1996
- i) Asoc. Solidaridad y Justicia - 2009
- j) San Carlos - Luis Basantes - 2000
- k) Santiago - Mario Reinoso - 2004
- l) San Francisco de Lago - Fransisco Morales - 2004
- m) Nuevos Horizontes - María Mosquera - 2002

Estos proyectos comparten la característica de buscar un bien común, por lo que se organizan grupos de personas con el objetivo de obtener un predio para vivienda y acceso a infraestructura básica.

Las cooperativas de vivienda conforman un área de 57.77 ha, lo que representan el 81% de área del límite de estudio, por otro lado, la cantidad de proyectos urbanos representa el 61% del total de 22 proyectos urbanos, siendo el predominante dentro del límite de estudio.

## Conjuntos Residenciales Privados



Figura 387: Plano con la selección de polígono.  
Fuente: Elaboración propia 2021

Los conjuntos residenciales están conformados por las propiedades horizontales:

- a) San Antonio - Mutualista Pichincha - 2006
- b) Vista Hermosa y Las Auroras - Ruffo Di Donato - 2007
- c) Portón San Antonio - Walter Aldaz - 2008

Estos proyectos se caracterizan por vender bienes inmuebles, los cuales se hallan dentro de cerramientos, perdiendo el sentido de comunidad.

Los conjuntos residenciales privados conforman un área de 4,68 ha, representando el 7% de área del límite de estudio, por otro lado, la cantidad de proyectos urbanos representa el 13% del total, de 22 proyectos dentro del sector Z30.

## Lotizaciones



Figura 388: Plano con la selección de polígono.  
Fuente: Elaboración propia 2021

Las lotizaciones son sobrantes de terrenos pertenecientes a herederos, los cuales lotizan independientemente estas áreas para repartirse entre ellos o venderlos a personas particulares estas son:

- a) Jose Mancero- Hros. Lara y otros - 2009
- b) Silva Godoy - Hros. Silva Godoy - 1986
- c) Villaroel - Hros. Villaroel - 1994

Las lotizaciones conforman un área de 3.95 ha, lo que representan el 5% de área del límite de estudio, por otro lado, la cantidad de proyectos urbanos representa el 13% del total de 22 proyectos urbanos.

## Equipamientos



Figura 389: Plano con la selección de polígono.  
Fuente: Elaboración propia 2021

Dentro de los equipamientos urbanos se encuentran:

- a) Complejo Deportivo La Panadería - 1975
- b) Unidad Educativa Especializada Carlos Garbay - 1986
- c) El Centro de Desarrollo Infantil Gotitas de Dulzura (INFA) - 0000

Los equipamientos urbanos conforman un área de 4.92 ha, lo que representan el 7% de área del límite de estudio, por otro lado, la cantidad de proyectos urbanos representa el 13% del total de 22 proyectos urbanos. Los proyectos al implantarse conformando una manzana no intervienen en la evolución del trazado urbano del sector Z30.

# LÍNEA DE TIEMPO SECTOR Z30

Esta línea de tiempo tiene como objetivo reflejar el proceso evolutivo del trazado urbano en el sector Z30 de la ciudad de Riobamba, desde la delimitación del perímetro urbano en la década de 1970. Este proceso se desarrolla en tres etapas, iniciando con el cooperativismo, pasado a las urbanizaciones y concluyendo con los conjuntos privados, así como de otros elementos urbanos que se desarrollaron en medio de estas tres etapas y que se establecieron a lo largo del tiempo dentro del sector. A continuación se presenta una línea temporal con los hechos y características más importantes de cada proyecto urbano que marcaron el actual trazado del sector Z30.

## COMPLEJO DEPORTIVO LA PANADERÍA

- El complejo deportivo "La panadería" es el primer elemento urbano implantado fuera del perímetro urbano.
- El predio donde se implanta este equipamiento urbano se obtiene mediante un proceso de expropiación a la familia Villaroel.
- Establece los ejes de las calles Vicente Ramón Roca y Juan de Dios Martínez que son una prolongación de las vías de la ciudad antigua.

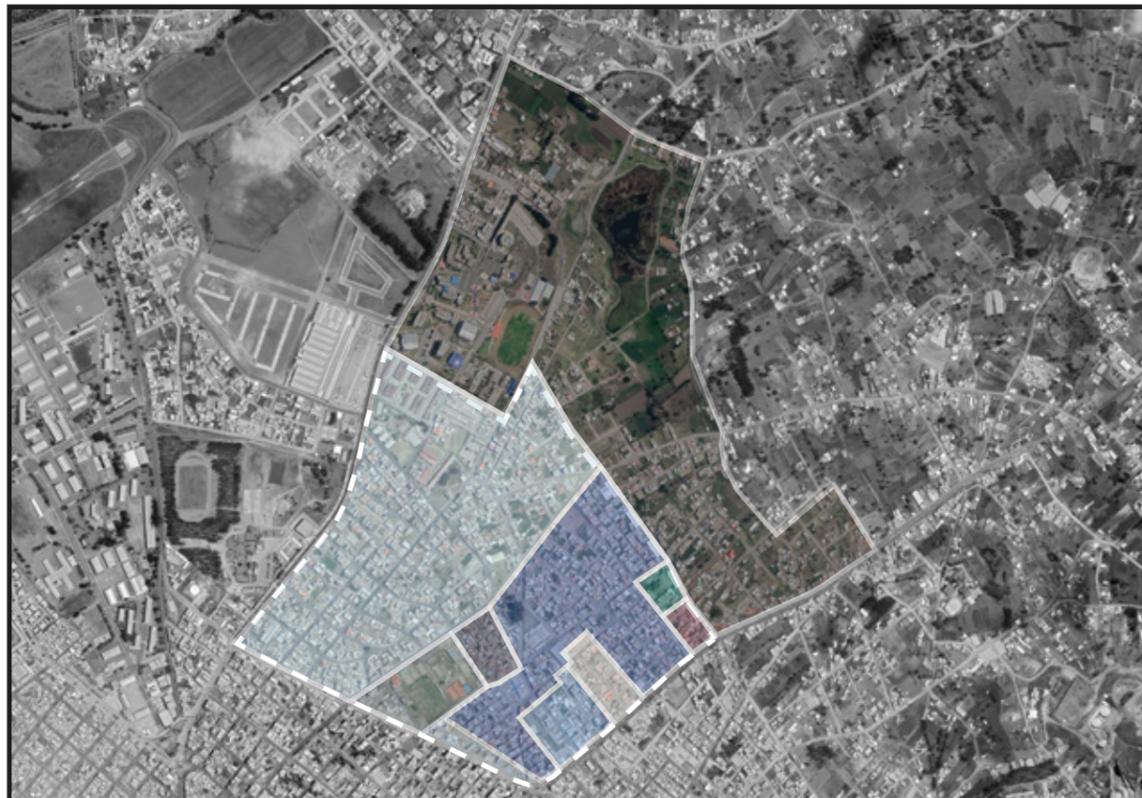


## 1970 HACIENDAS

1975

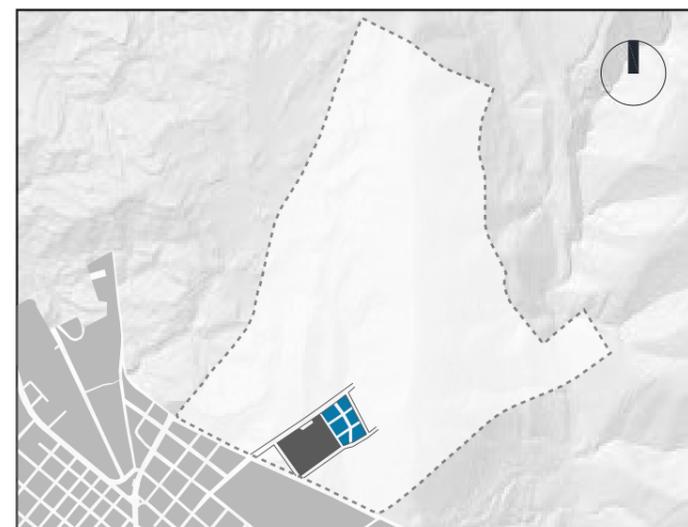
1981

COOP



- Hacienda San Antonio
- Quinta Santa Ana del Prado
- Quinta El Prado
- Terreno de la Flia. Villaroel
- Terreno de la Flia. Olivo
- Terreno El Prado
- Terreno de Herederos
- Terreno San Antonio
- Tras El Prado

## EL MIRADOR ALTO



- El mirador alto es el primer proyecto urbano que se desarrolla dentro del sector Z30 conformándose como una urbanización.
- El predio donde se implanta esta urbanización se la conocía como la hacienda El Prado perteneciente al Sr. Antonio Cordovez.
- Este proyecto se adapta en parte a los ejes establecidos por el complejo La Panadería, y generando en su trazado interno un eje transversal que rompe con la ortogonalidad de las vías.

## CDI. GOTITAS DE DULZURA (INFA)

- El INFA recibe en donación por parte de las herederas de la hacienda San Antonio un lote de terreno.

- Dentro de este lote de terreno se desarrollo un centro infantil y en la parte posterior las piscinas de la FDCH.

- Estos equipamientos conforman una manzana que no interfiere con el trazado del sector ya que el amanzanamiento esta delimitado por los proyectos urbanos posteriores.



## CARLOS GARBAY

- En este predio se implanta inicialmente la escuela Ruffo Didonato, posteriormente esta instalación pasaría a formar parte de la Unidad Educativa Especializada Carlos Garbay.

- Inicialmente, el lote pertenecía a la hacienda San Antonio que fue vendido posteriormente por los herederos a la escuela Ruffo Didonato.

- Este equipamiento mantiene el eje de la calle Jaime Roldós Aguilera propuesto por la Coop. Galápagos.



1982

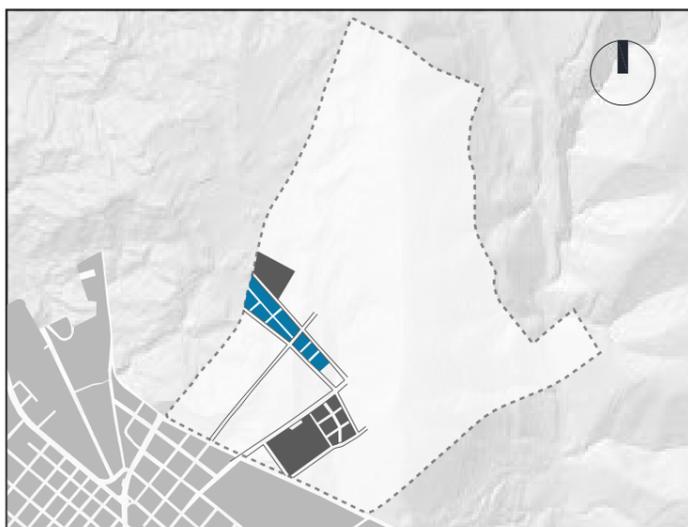
ERATIVISMO

1986

COOPERATI

1985

## GALÁPAGOS

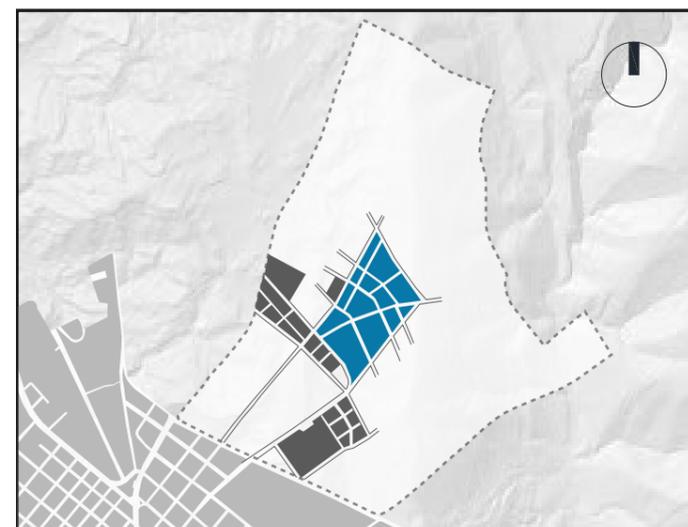


- La cooperativa de vivienda se aprobó bajo ordenanza municipal, convirtiéndose en el primer proyecto de este tipo dentro del sector.

- Este predio pertenecía a la hacienda San Antonio que posteriormente se entregó como parte de pago al Dr. Guillermo Falconí.

- Este proyecto marca el eje de la vía Jaime Roldós Aguilera que es la prolongación de la calle Carabobo, conectando con la ciudad antigua.

## 11 DE NOVIEMBRE



- El Barrio 11 de Noviembre se establece entre los años 1985 - 1989 y se conformó por la unión de dos lotizaciones, según datos de los socios fundadores.

- El área de las dos lotizaciones formaban parte de la hacienda San Antonio que pertenecía al Dr. Gabriel Moncayo.

- En el sentido longitudinal mantiene la prolongación de las vías J. Roldós y J. Martínez, sin embargo, en el trazado interno proyecta vías sin conexión que pierden la ortogonalidad del trazado.

## 21 DE ABRIL

- La Coop. 21 de Abril fue fundada por el Dr. Guillermo Falconí y empieza un proceso de lotización y venta de lotes del predio que recibió como pago por el Dr. Moncayo.

- El GAD Municipal expropia parte del predio y entrega a los socios de la cooperativa quienes realizan el proyecto urbano que se aprueba mediante ordenanza.

- El proyecto mantiene el eje de la calle J. Roldós y continua con la prolongación de la calle Velasco Ibarra que conectan con una parte de la ciudad antigua.



## ALIANZA RIOBAMBEÑA

- La cooperativa mediante la administración de sus socios logra aprobar el proyecto mediante ordenanza a lo largo de ocho años.

- Para el proyecto se adquiere un lote que se desmiembra de la quinta Santa Ana del Prado y pertenecía a los hros. Ponce Mayorga.

- En el sentido longitudinal y transversalmente mantiene la proyección de vías de los anteriores proyectos urbanos, sin embargo, la calle L. García rompe con la regularidad del trazado.

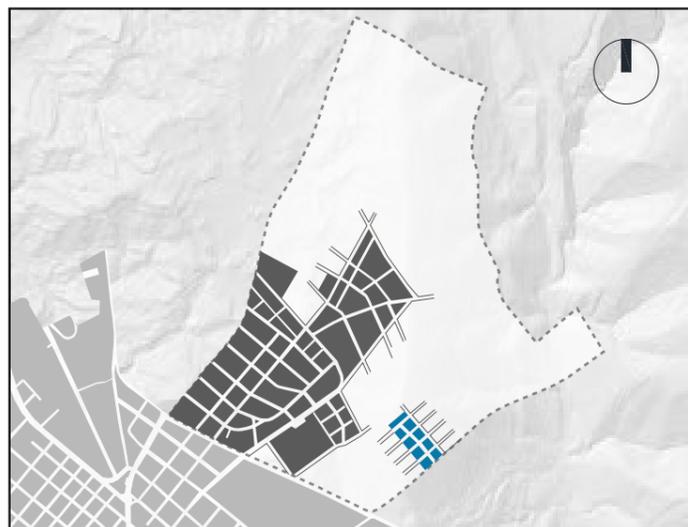


# 1989

# VISMO

# 1991

## UNIÓN DE MUJERES CHIMBORECENSES



- La cooperativa se funda con socias del cantón Penipe quienes buscaban acceder a una vivienda dentro de la ciudad.

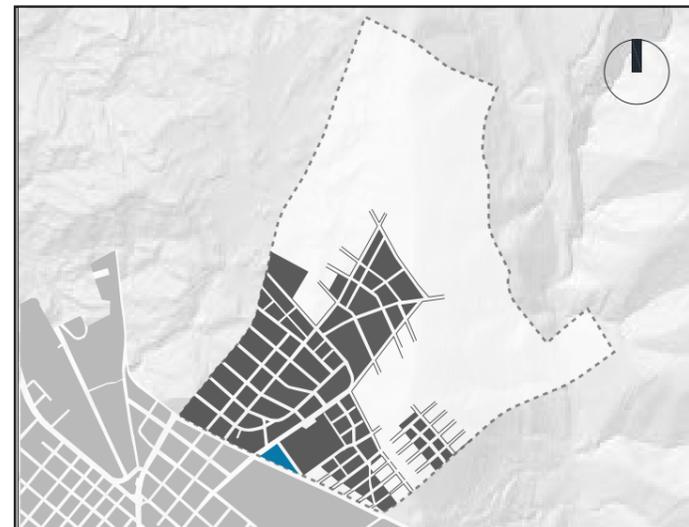
- El lote de terreno denominado El Prado pertenecía al Dr. Julio Flores quien da en venta para la realización del proyecto.

- El proyecto es el primero en implantarse en la parte sur del sector Z30, por lo que deja establecidos los ejes longitudinales que conectan directamente con el perímetro urbano.

# 1994

# COOPERATIVISMO

## VILLAROEL



- El proyecto es una lotización independiente que contaba con todos los servicios básicos y no forma parte de ninguna cooperativa.

- Este terreno formaba parte del predio perteneciente a la familia Villaroel, que incluía el predio expropiado por el complejo La Panadería.

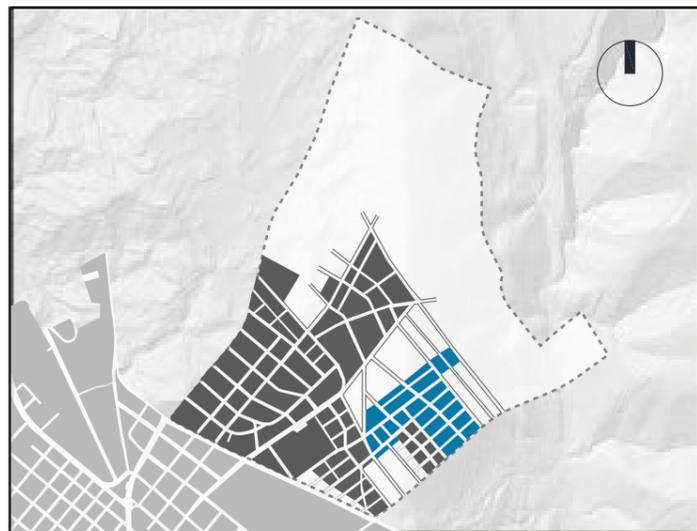
- La lotización tiene unos ejes establecidos por los anteriores proyectos, por lo que no modifica en nada el trazado del sector Z30.

## LA ESPERANZA

- Mediante diligencia de los socios en año de 1996 logran aprobar la urbanización denominada, Frente Viviendístico La Esperanza II Etapa.

- El lote de terreno se desprende de la quinta Santa Ana del Prado que pertenecía a los herederos Ponce Mayorga.

- El proyecto se adapta a los ejes longitudinales ya establecidos sin embargo, se empieza a evidenciar una desconexión en el trazado al proponer nuevos ejes transversales.

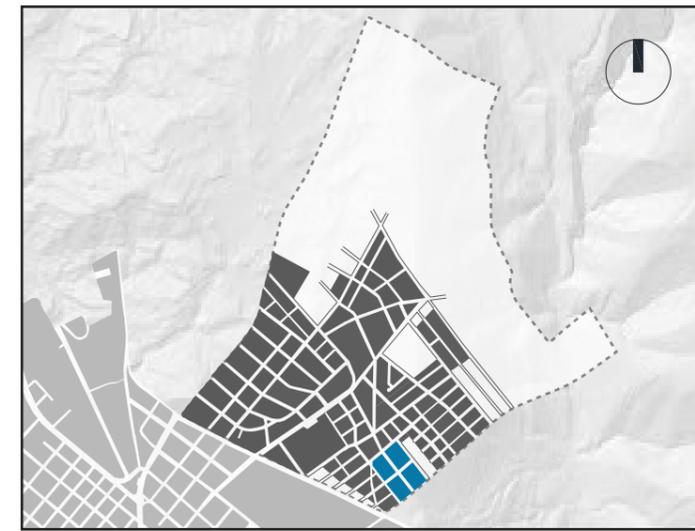


## SILVA GODOY

- El proyecto se realiza como una lotización general por parte de los herederos del predio los cuales posteriormente se reparten los lotes.

- El predio donde se ejecuta el proyecto pertenecía a los cónyuges Silva Godoy y formaba parte del terreno denominado San Antonio.

- El proyecto mantiene los ejes transversales, pero su amanzanamiento interrumpe con la continuidad de los ejes longitudinales dentro del sector.



1996

COOPERATIVISMO

URBANIZA

2000

## ASOC. DE QUIMIANOS RESIDENTES EN LA CIUDAD DE RIOBAMBA

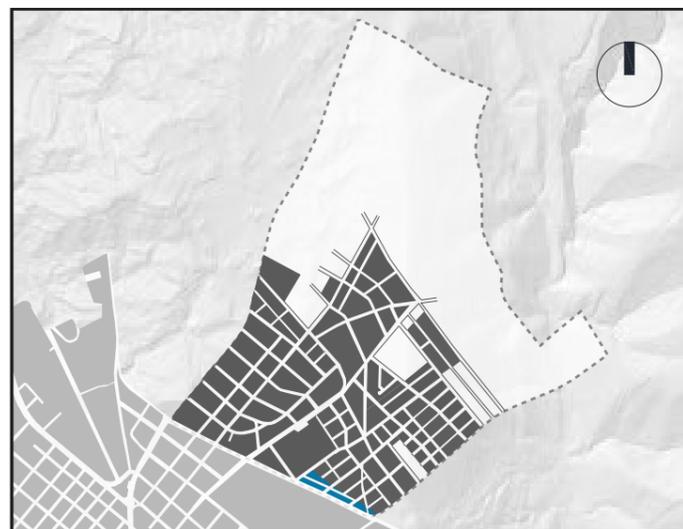


- Este es el último proyecto que se establece en base al cooperativismo dentro del sector Z30.

- La Asoc. de Quimianos Residentes en la Ciudad de Riobamba compran un lote de terreno que formaba parte de la quinta Santa Ana del Prado.

- Debido a los ejes planteados por el proyecto La Esperanza II Etapa, se genera un trazado interno que rompe totalmente con la morfología que intentaba mantenerse hasta este punto dentro del sector.

## SAN CARLOS



- El proyecto se realiza como una urbanización de un único dueño siendo la primera de este tipo dentro del sector Z30.

- El predio de la urbanización San Carlos que se encuentra dentro del sector Z30 pertenecía a la familia Olivo.

- El proyecto no considera la proyección de los ejes planteados por la coop. Alianza Riobambeña por lo que al plantear su propio amanzanamiento prosigue con la irregularidad del trazado del sector Z30.

## NUEVOS HORIZONTES

- En el año 2001 la Sra. María Mosquera se presenta un proyecto de urbanización denominado Nuevos Horizontes que se aprueba un año después.
- El proyecto se realizó en el predio denominado EL Prado que pertenecía a los herederos de la familia Espinoza.
- Esta urbanización se desarrolla en su mayoría en una manzana la cual interrumpe la prolongación de la vía que se proyecta desde la coop. Mujeres Chimboracenses.



## SANTIAGO

- El Sr. Mario Reinoso compra a los herederos de la familia Cisneros el total del lote para realizar la urbanización Santiago.
- Este predio formaba parte del terreno denominado San Antonio perteneciente al Sr. Eusebio Suarez.
- El proyecto respeta el amanzanamiento existente para no interferir en el trazado ya establecido.



# 2002 ACIONES

## 2004

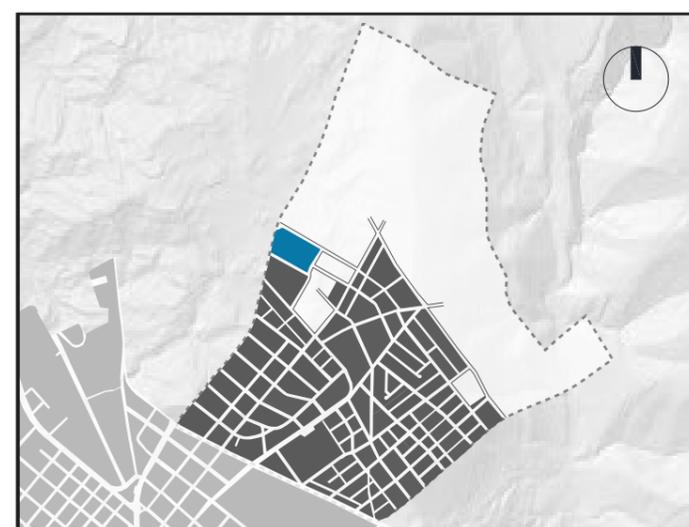
# CONJUNTOS 2006

## SAN FRANCISCO DE LAGO



- Los Srs. Francisco Morales y Victor Gavidia presentan el proyecto de urbanización que se aprueba en el año 2004.
- El predio formaba parte de la quinta santa ana del prado y contaba con una laguna que fue rellena para realizar la urbanización.
- El proyecto se ve obligado a adaptarse al trazado que dejaron establecidos los proyectos aledaños, generando un trazado interno sin conexión.

## SAN ANTONIO



- El conjunto residencial fue realizado por la Mutualista Pichincha siendo el primer proyecto de propiedad horizontal dentro del sector Z30.
- El predio donde se realizó el proyecto formaba parte de la hacienda San Antonio perteneciente al Dr. Gabriel Moncayo.
- El proyecto se desarrolla de una manera privada implantándose dentro de una manzana manteniendo los ejes establecidos en el sector.

## VISTA HERMOSA

- El Sr Ruffo Didonato y la Sra. Piedad Herrera realizan el proyecto residencial Vista Hermosa, posteriormente se realiza el proyecto Las Auroras dentro del sobrante del predio.

- El lote de terreno se desprende la hacienda San Antonio que pertenecía al Dr. Gabriel Moncayo.

- Los proyectos al poseer características de conjuntos residenciales, generan un trazado interno en el caso de la Vista Hermosa no es notable debido a su cerramiento.



## JOSÉ MANCERO

- El proyecto es una lotización independiente llevada a cabo sin aprobación y que a posterior se establecería como un barrio.

- El Terreno está conformado por varios lotes individuales que fueron heredados por distintos propietarios.

- Se implanta en una manzana establecida por los ejes del sector, que a la vez interfiere en el trazado longitudinal al no continuar con prolongación de las vías establecidas por la coop. Unión de Mujeres Chimboracenses.



# 2007 RESIDENCIALES 2008

## PORTÓN SAN ANTONIO

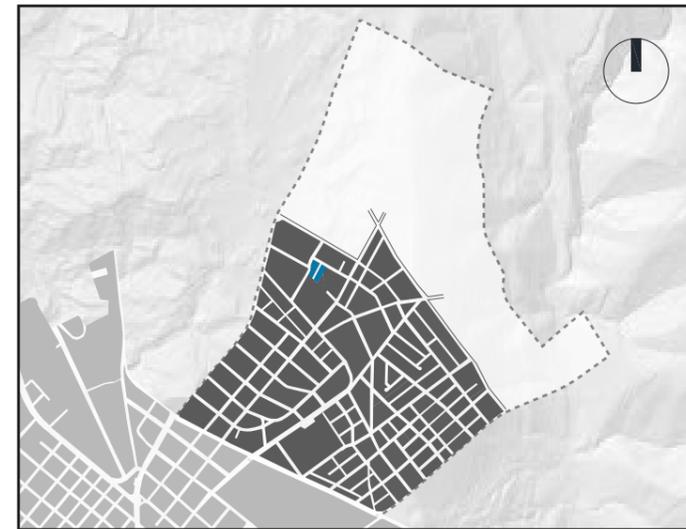


- El Sr. Walter Aldaz realiza un proyecto de lotización que posteriormente se cambia a una tipología de Propiedad Horizontal.

- Al igual que la mayoría de proyectos en este sector, el terreno es un desmembramiento de la hacienda San Antonio.

- El proyecto al ser un conjunto privado se aísla bajo un cerramiento y se implanta dentro de una manzana irregular cuyo trazado no es continuo.

## SOLIDARIDAD Y JUSTICIA



- La asociación está conformada por dos grupos de personas con capacidades distintas, los cuales adquieren un lote de terreno directamente del GAD Municipal.

- El lote de terreno pertenecía al GAD. Municipal y eran áreas verdes dejadas por los conjuntos residenciales aledaños.

- La urbanización se crea tomando las características de los conjuntos habitacionales y abre una vía vehicular que no se acopla al trazado del sector.