



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE INGENIERÍA
CARRERA DE ARQUITECTURA

**Intervención en los vacíos urbanos del Centro Histórico de la ciudad de
Riobamba a través de la implementación de vivienda**

Trabajo de Titulación para optar al título de Arquitecto/a

Autor:

Lara Cargua Génesis Vanessa

Tutor:

Arq. José Remigio Gavidia Mejía., MSc

Riobamba, Ecuador. 2024

DECLARATORIA DE AUTORÍA

Yo, Lara Cargua Génesis Vanessa, con cédula de ciudadanía 060454496-5, autor (a) del trabajo de investigación titulado: “Intervención en los vacíos urbanos del Centro Histórico de la ciudad de Riobamba a través de la implementación de vivienda”, certifico que la producción, ideas, opiniones, criterios, contenidos y conclusiones expuestas son de mí exclusiva responsabilidad.

Asimismo, cedo a la Universidad Nacional de Chimborazo, en forma no exclusiva, los derechos para su uso, comunicación pública, distribución, divulgación y/o reproducción totalo parcial, por medio físico o digital; en esta cesión se entiende que el cesionario no podrá obtener beneficios económicos. La posible reclamación de terceros respecto de los derechos de autor (a) de la obra referida, será de mi entera responsabilidad; librando a la Universidad Nacional de Chimborazo de posibles obligaciones.

En Riobamba, 15 de enero de 2025



Lara Cargua Génesis Vanessa

C.I: 060454496-5



ACTA FAVORABLE - INFORME FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

En la Ciudad de Riobamba, a los 24 días del mes de octubre del 2024, luego de haber revisado el Informe Final del Trabajo de Investigación presentado por los estudiantes **Lara Cargua Génesis Vanessa** con CC: **0604544965**, de la carrera de **Arquitectura** y dando cumplimiento a los criterios metodológicos exigidos, se emite el **ACTA FAVORABLE DEL INFORME FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN** titulado "**INTERVENCIÓN EN LOS VACÍOS URBANOS DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA A TRAVÉS DE LA IMPLEMENTACIÓN DE VIVIENDA**" por lo tanto, se autoriza la presentación del mismo para los trámites pertinentes.



Mgs. José Gavidia
TUTOR

CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL

Quienes suscribimos, catedráticos designados Miembros del Tribunal de Grado para la evaluación del trabajo de investigación "Intervención en los vacíos urbanos del centro histórico de la ciudad de Riobamba a través de la implementación de vivienda" por Genesis Vanessa Lara Cargua, con cédula de identidad número 060454496-5, bajo la tutoría de Arq. José Gavidia; certificamos que recomendamos la APROBACIÓN de este con fines de titulación. Previamente se ha evaluado el trabajo de investigación y escuchada la sustentación por parte de su autor; no teniendo más nada que observar.

De conformidad a la normativa aplicable firmamos, en Riobamba al 17 de diciembre de 2024.

Alejandro Becerra, Arq.
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE GRADO



Farid Espinoza, Arq.
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO



Indira Salazar, Arq.
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO





Dirección
Académica
VICERRECTORADO ACADÉMICO



UNACH-RGF-01-04-08.15
VERSIÓN 01: 06-09-2021

CERTIFICACIÓN

Que, **LARA CARGUA GÉNESIS VANESSA** con CC: **0604544965**, estudiante de la Carrera **ARQUITECTURA**, Facultad de **INGENIERIA** ha trabajado bajo mi tutoría el trabajo de investigación titulado "**INTERVENCIÓN EN LOS VACÍOS URBANOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA A TRAVÉS DE LA IMPLEMENTACIÓN DE VIVIENDA**", cumple con el **10 %**, de acuerdo al reporte del sistema Anti plagio **TURNITIN**, porcentaje aceptado de acuerdo a la reglamentación institucional, por consiguiente, autorizo continuar con el proceso.

Riobamba, 6 de DICIEMBRE de 2024



Firmado electrónicamente por:
JOSE REMIGIO
GAVIDIA MEJIA

ARQ. JOSE GAVIDIA MEJIA
TUTOR(A)

DEDICATORIA

Dedico la presente investigación a mi madre ya que ha sido quien me acompaño día a día a lo largo de esta carrera ha sido mi sustento en varios aspectos

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por darme la vida y poner a cada una de las personas e instituciones en mi camino, mismo que son piezas fundamentales para poder llegar a la meta

ÍNDICE GENERAL

DECLARATORIA DE AUTORÍA

DICTAMEN FAVORABLE DEL PROFESOR TUTOR

CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL DE GRADO

CERTIFICADO ANTI PLAGIO

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

RESUMEN

ABSTRACT

CAPÍTULO I.....	14
1 INTRODUCCIÓN.....	14
1.1. Antecedentes.....	14
1.2. Problemática.....	15
1.3. Objetivos.....	17
1.3.1 Objetivo general.....	17
1.3.2 Objetivos específicos.....	17
1.4. Preguntas de investigación.....	17
1.5. Justificación.....	18
CAPITULO II.....	19
2 MARCO TEORICO.....	19
2.1 Centro histórico.....	19
2.1.1 Problemas de los centros históricos.....	20
2.1.2 Importancia del uso residencial.....	21
2.1.3 Habitabilidad en el centro histórico.....	22
2.1.4 Referentes casos análogos.....	25
2.2 Vacíos urbanos en el centro histórico.....	31
2.2.1 Clasificación de vacíos urbanos.....	32
2.2.2 Valorizar los vacíos urbanos.....	33
2.3 Arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales.....	34
2.4 Centro histórico de Riobamba.....	37
2.4.1 Antecedentes históricos.....	37
2.4.2 Normativa.....	38
CAPITULO III.....	40
3 METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	40
3.1 Tipo de investigación.....	40
CAPITULO IV.....	41

4	RESULTADOS Y DISCUSIÓN	41
4.1	Delimitación de lugar de estudio	41
4.2	Diagnóstico urbano del centro histórico de Riobamba	42
4.2.1	Análisis físico	42
4.2.2	Análisis social.....	48
4.2.3	Síntesis del diagnóstico	55
4.3	Valorización de vacíos urbanos.....	57
4.3.1	Identificación de vacíos urbanos del centro histórico de Riobamba	57
4.3.2	Clasificación de tipologías	58
4.3.3	Mapa de categorización de vacíos urbanos	61
4.3.4	Filtración de vacíos urbanos	61
4.4	Propuesta arquitectónica	65
4.4.1	Criterios de diseño urbano.....	65
4.4.2	Definición unidades de vivienda	82
4.4.3	Definición de usuario	84
4.4.4	Criterios de diseño arquitectónico	86
4.4.5	Programa del proyecto.....	90
4.4.6	Zonificación.....	93
4.4.7	Planos arquitectónicos	94
4.4.8	Tipologías	102
4.4.9	Detalle constructivo.....	104
4.4.10	Perspectivas.....	104
CAPÍTULO V		109
5	CONCLUSIONES y RECOMENDACIONES	109
5.1	Conclusiones	109
5.2	Recomendaciones	111
BIBLIOGRAFÍA.....		112
ANEXOS.....		114

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Resumen metodología para intervenir en centros patrimoniales.....	23
Tabla 2	Resumen metodología de indicadores para conservar centros históricos.....	24
Tabla 3	Lista de indicadores para análisis de lugar	25
Tabla 4	Filtración de casos análogos	26
Tabla 5	Metodología para valorizar vacíos urbanos.....	33

Tabla 6 Cuadro de asignaciones de zonificación del polígono ZH1 para edificaciones Y habilitación del suelo	39
Tabla 7 Densidad de vivienda del centro histórico.....	48
Tabla 8 Palabras referenciales	48
Tabla 9 Variable activación	48
Tabla 10 Variable funcionalidad.....	49
Tabla 11 Variable privacidad	49
Tabla 12 Variable manifestaciones culturales.....	49
Tabla 13 Síntesis del diagnóstico físico	56
Tabla 14 Síntesis del diagnóstico social	57
Tabla 15 Información directa vacíos urbanos.....	58
Tabla 16 Tabla para levantamiento de conformación de vacíos urbanos	62
Tabla 17 Tabla de filtración de vacíos	63
Tabla 18 Tabla de selección de vacíos urbanos	64
Tabla 19 Resumen estrategias urbanas por cada manzana	78
Tabla 20 Espacios por unidades habitacionales	84
Tabla 21 Definición necesidades de usuario	86

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Reducción de población en ciudades con centros históricos.....	15
Ilustración 2 Clasificación del uso de bienes inmuebles destinados a vivienda y comercio.....	16
Ilustración 3 Resumen de la problemática del centro histórico de Riobamba.....	17
Ilustración 4 Crecimiento poblacional del Cantón Riobamba.....	19
Ilustración 5 Consecuencia de la pérdida de vivienda en el centro histórico.....	22
Ilustración 6 Referente caso análogo Casa Serrano Cuenca Ecuador	28
Ilustración 7 Referente caso análogo vivienda en el centro histórico de Lagos.....	29
Ilustración 8 Referente caso análogo Conjunto Plurifamiliar en el centro histórico de Premia.....	31
Ilustración 9 Musep Guggenheim de Bilbao por Frank Gehry	35
Ilustración 10 Palacio Louvre Francia	35
Ilustración 11 Edificación San Michelle por Massimo Carmassi.....	35
Ilustración 12 The Smith Center en Las Vegas	36
Ilustración 13 Museo Nacional de Arte Romano. Merida España	36
Ilustración 14 Edificación Banamex por San Mateo de Valparaiso	36
Ilustración 15 Trazado urbano Riobamba 1799	37
Ilustración 16 Mancha urbana de la vivienda en el centro histórico de Riobamba	38
Ilustración 17 Eje central de la Macrozona ZH1 del centro histórico de Riobamba.....	39
Ilustración 18 Resumen de la metodología de la investigación	41
Ilustración 19 Delimitación del centro histórico de Riobamba	42
Ilustración 20 infraestructura centro histórico de Riobamba	43
Ilustración 21 Líneas de buses que cruzan en centro histórico	44
Ilustración 22 Condición del transporte público del Centro histórico de Riobamba.....	44
Ilustración 23 Equipamientos Centro Histórico de Riobamba	46
Ilustración 24 Turismo-cultura Centro Histórico de Riobamba	47
Ilustración 25 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 1.....	50
Ilustración 26 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 2.....	51

Ilustración 27 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 3.....	51
Ilustración 28 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 4.....	52
Ilustración 29 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 5.....	52
Ilustración 30 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 6.....	53
Ilustración 31 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 7.....	53
Ilustración 32 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 8.....	54
Ilustración 33 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 9.....	54
Ilustración 34 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 10.....	55
Ilustración 35 Ubicación vacíos urbanos	57
Ilustración 36 Vacíos urbanos vacantes del Centro Histórico de Riobamba	59
Ilustración 37 Vacíos urbanos de memoria del Centro Histórico de Riobamba	59
Ilustración 38 Vacíos urbanos productivos del Centro Histórico de Riobamba	60
Ilustración 39 Vacíos urbanos colectivos del Centro Histórico de Riobamba.....	61
Ilustración 40 Ubicación de tipologías de vacíos urbanos	61
Ilustración 41 Ubicación de vacíos urbanos seleccionados.....	64
Ilustración 42 Conexión de ejes con la ciudad.....	66
Ilustración 43 Ejes centro Histórico de Riobamba.....	66
Ilustración 44 Condición uso de suelo pieza 1	67
Ilustración 45 Condición uso de suelo pieza 2	67
Ilustración 46 Condición uso de suelo pieza 3	68
Ilustración 47 Uso de suelo pieza 4.....	68
Ilustración 48 Uso de suelo pieza 5.....	68
Ilustración 49 Uso de suelo pieza 6.....	69
Ilustración 50 Condición uso de suelo pieza 7.....	69
Ilustración 51 Condición uso de suelo pieza 8	70
Ilustración 52 Condición uso de suelo pieza 9.....	70
Ilustración 53 Condición uso de suelo pieza 10	70
Ilustración 54 Uso de suelo pieza 1 aplicadas estrategias	71
Ilustración 55 Uso de suelo pieza 2 aplicadas estrategias	72
Ilustración 56 Uso de suelo pieza 3 aplicadas estrategias	72
Ilustración 57 Uso de suelo pieza 4 aplicadas estrategias	73
Ilustración 58 Uso de suelo pieza 5 aplicadas estrategias	73
Ilustración 59 Uso de suelo pieza 6 aplicadas estrategias	74
Ilustración 60 Uso de suelo pieza 7 aplicadas estrategias	74
Ilustración 61 Uso de suelo pieza 8 aplicadas estrategias	75
Ilustración 62 Uso de suelo pieza 9 aplicadas estrategias	75
Ilustración 63 Uso de suelo pieza 10 aplicadas estrategias	75
Ilustración 64 Propuestas ejes urbanos Centro hIstórico de Riobamba	76
Ilustración 65 Códigos asignados a manzanas de piezas 4 y 7.....	76
Ilustración 66 Uso por niveles de edificaciones de las piezas 4 y 7 del polígono ZH1	77
Ilustración 67 Estrategias implementadas en las piezas 4 y 7 del polígono ZH1.....	78
Ilustración 68 Densidad de vivienda piezas 4 y 7	79
Ilustración 69 Densidad poblacional piezas 4 y 7	80
Ilustración 70 Espacio público piezas 4 y 7	81
Ilustración 71 Movilidad y transporte público piezas 4 y 7	82
Ilustración 72 Unidades habitacionales actuales en la manzana B3.....	82
Ilustración 73 Unidades habitacionales propuestas en la manzana B3	83
Ilustración 74 Unidades habitacionales finales en la manzana B3.....	83

Ilustración 75 Población de Riobamba.....	85
Ilustración 76 Usuarios.....	85
Ilustración 77 Estrategia uso comercial.....	87
Ilustración 78 Estrategia áreas verdes	87
Ilustración 79 Estrategia uso cultural	88
Ilustración 80 Estrategia residencia.....	88
Ilustración 81 Ubicación vacío urbano a intervenir	89
Ilustración 82 Cortes esquemáticos de alturas	89
Ilustración 83 Volumetría	90
Ilustración 84 Relación de espacios del programa arquitectónico	91
Ilustración 85Estrategia comercial	92
Ilustración 86 Estrategia cultural.....	92
Ilustración 87 Estrategia verde.....	93
Ilustración 88 Ingresos	93
Ilustración 89 Zonificación	94
Ilustración 90 Planta arquitectónica subsuelo 1	95
Ilustración 91 Planta arquitectónica subsuelo 2	96
Ilustración 92 Planta arquitectónica planta baja.....	96
Ilustración 93 Planta arquitectónica primera planta alta	97
Ilustración 94 Planta arquitectónica segunda planta alta.....	98
Ilustración 95 Planta arquitectónica tercera alta.....	98
Ilustración 96 Modelo vivienda tipología 1	102
Ilustración 97 Modelo vivienda tipología 1	103
Ilustración 98 Modelo vivienda tipología 1	103
Ilustración 99 Detalle constructivo	104
Ilustración 100 Perspectiva implantación general.....	104
Ilustración 101 Perspectiva ingreso calle España.....	105
Ilustración 102 Perspectiva pasaje verde	105
Ilustración 103 Perspectiva interior zona de exposiciones.....	106
Ilustración 104 Perspectiva exterior	106
Ilustración 105 Perspectiva ingreso calle Orozco	107
Ilustración 106 Perspectiva interna cafetería.....	107
Ilustración 107 Perspectiva guardería	108
Ilustración 108 Perspectivas internas zona cultural	108

RESUMEN

En los centros históricos de Latinoamérica, se enfrentan problemas actuales como usos incompatibles y deficiencias en la vivienda, que en algunos casos han llevado a la despoblación. Es imperativo proponer intervenciones acordes con las necesidades contemporáneas de habitar, con el objetivo de revitalizar estos centros históricos, evitando extremos conservacionistas que limiten su potencial de intervención. Además, es crucial plantear acciones de gestión que promuevan la combinación de vivienda y comercio como base de estos centros, garantizando así su continua vitalidad, ya que la vivienda es fundamental para el sentido mismo de un centro histórico.

Por otro lado, los centros históricos de las ciudades presentan determinantes históricos, arquitectónicos y sociales únicos. Para intervenir en este contexto, es esencial adoptar un enfoque arquitectónico que responda a dos posturas conceptuales: la primera, una oposición notoria al entorno histórico; y la segunda, una continuidad que se integra en él. A pesar de las múltiples aproximaciones, cada proyecto es singular, con características distintivas que, al ser identificadas, pueden potenciarse.

Este trabajo se propone realizar un estudio y analizar criterios de intervención en centros históricos, proponiendo una estrategia para la implementación de un Conjunto Habitacional en este contexto. Este proyecto arquitectónico no solo proporcionará una mezcla de usos vivienda-comercio, sino que también implicará la creación de una edificación que se integre activamente en la trama urbana de la ciudad.

Palabras claves:

Centro histórico, habitabilidad, proyecto arquitectónico, vivienda, vacíos urbanos

ABSTRACT

Historic centers in Latin America are currently confronted with problems such as incompatible uses and deficiencies in housing, which in some cases have resulted in depopulation. It is essential to propose interventions that address contemporary housing needs to revitalize these historic centers while avoiding extreme conservationist measures that may hinder their potential for development. Furthermore, it is crucial to implement management actions that promote the integration of residential and commercial activities, as this combination is fundamental to the vitality of these centers. Additionally, historic city centers possess unique historical, architectural, and social characteristics. Interventions in these areas require an architectural approach grounded in two conceptual perspectives: one that opposes the historic environment and another that aims for continuity and integration. Though various approaches exist, each project is unique, with specific characteristics that can be highlighted and enhanced. This project aims to study and analyze different intervention strategies for historic centers, proposing a plan for a housing complex within this context. The architectural design will incorporate a mix of residential and commercial uses and ensure the building is actively integrated into the city's urban grid.

Keywords: Historic center, habitability, architectural project, housing, and urban voids.

Reviewed by:



Lic. Raquel Verónica Abarca Sánchez. Msc.

ENGLISH PROFESSOR

c.c. 0606183804

CAPÍTULO I.

1 INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes

La ciudad de Riobamba es un importante centro administrativo y comercial en la región, lo que ha llevado a tener un centro histórico rico en historia y patrimonio cultural. Sin embargo, con el crecimiento de su población, y el deterioro de los inmuebles a lo largo de los años, es evidente el abandono del centro de la ciudad y el olvido de sus memorias.

Así pues, la pérdida de uso original de los centros históricos, que fue el residencial, es un problema a nivel mundial, donde una causa de la falta de habitabilidad es la gentrificación lo que produce el desplazamiento de la población hacia las periferias para ejecutar funciones que puedan solventar el gasto de mantenimiento de los inmuebles, cambiando los programas arquitectónicos de los inmuebles del centro de la ciudad para la parte económica, saturando el centro de uso comercial. En efecto, la necesidad de un lugar de vivienda está reflejada en el crecimiento arquitectónico en los polos de la ciudad. Pero, aunque las unidades de vivienda son cada vez más requeridas, el centro urbano, que fue el primero en habitarse, es el menos requerido para desarrollar la función habitacional. Actualmente, según el PDOT del cantón Riobamba (2020-2030), existen 496 bienes inmuebles ubicados dentro del centro histórico, de los cuales 337 (67,94%), presentan actividades comerciales dejando solo 60 (12,09%) de uso exclusivo para vivienda, y manifiesta: “Las edificaciones destinadas a vivienda en el centro denominado como histórico se van usando con más intensidad para el comercio gestión y administración, realizando adecuaciones de muchos inmuebles”.

Por otro lado, una intervención en el Centro Histórico es un acto que implica un alto costo financiero, para poder intervenir un bien inmueble, lo que lleva a tomar en cuenta a los vacíos urbanos en el polígono ZH1, siendo un punto a favor para la solución a la falta de habitabilidad del polígono. Por ejemplo, Badiu (2006) explica al vacío como un origen y cómo puede dar cabida a la existencia de nuevos horizontes y significados. Esto permite entender que el vacío urbano es una oportunidad latente para un nuevo uso, pero con una clara relación con su origen como expone el autor.

Por lo cual, el trabajo presentado a continuación nace de la necesidad actual de habitar en el centro histórico de Riobamba (Polígono ZH1), esto, como respuesta a la investigación realizada por Gonzales (2019), quien, en base a un análisis urbano y rangos de valores expresados por Gavilanes y Piliacho (2018) sobre los valores óptimos para generar habitabilidad en barrios de la ciudad de Riobamba, muestra la falta de habitabilidad en el centro de la ciudad, y señala a los vacíos urbanos como áreas susceptibles para la conservación del centro histórico.

Ante esta situación la propuesta de unidades de vivienda en vacíos urbanos previamente analizados refleja una estrategia clave para la revitalización del polígono de estudio.

1.2. Problemática

En el siglo XIX, los centros históricos experimentaron complejas dinámicas de vivienda. La Revolución Industrial condujo a una sobrepoblación en el centro de las ciudades, y como resultado, una ineficiencia en las condiciones de vida. Este desafío despertó una conciencia sobre la necesidad de abordar estos problemas, y empezaron los primeros estudios de los centros urbanos con el propósito de encontrar soluciones.

Brito, Tenezaca y Yacila (2007) dicen que, la emigración de la población que vive en los Centros Históricos comenzó alrededor de 1950, coincidiendo con la construcción de nuevos barrios, muchos de los cuales se inspiraron en el concepto de la ciudad jardín. La intensificación de la movilización de grupos humanos dentro de las ciudades con centros históricos patrimoniales tuvo lugar en la década de los setenta, y la mayoría de las ciudades en América Latina direccionaron su crecimiento hacia las áreas periféricas, lo cual generó un deterioro en la estructura de la ciudad tradicional. Al mismo tiempo, Delgadillo (2007), recopila datos de ciudades con centros patrimoniales, y muestra como en ocasiones hay una reducción de población de hasta el 40% en apenas 30 años, valores representados en la ilustración 1.

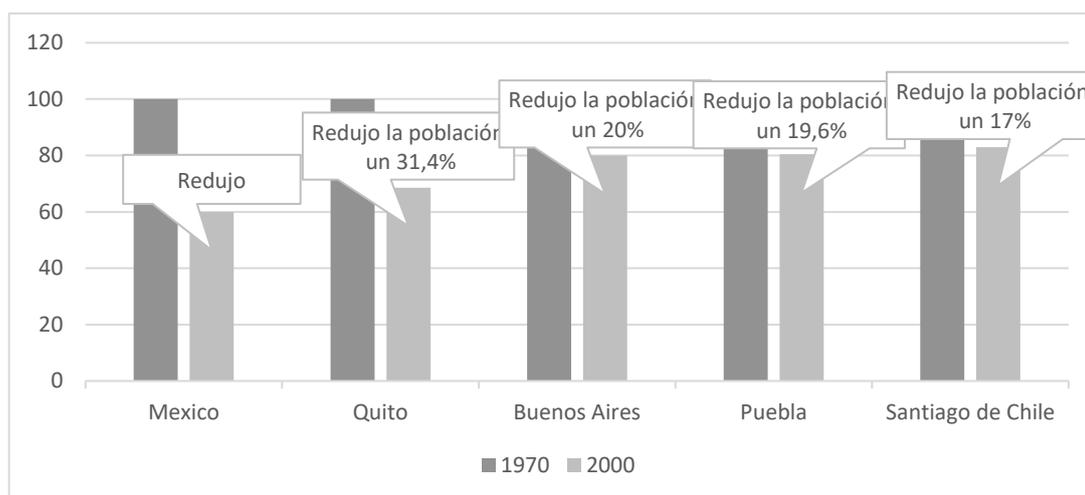


Ilustración 1 Reducción de población en ciudades con centros históricos

Fuente: (Delgadillo, 2007). Elaboración propia

A lo largo de la historia, los centros urbanos han sido un elemento crucial para el desarrollo de la ciudad, siendo su origen el uso residencial para luego incluir aspectos económicos y sociales. Riobamba es un ejemplo de cómo la importancia de centros históricos ha disminuido, debido a ello, Gonzales (2019) realiza un análisis de las condiciones del centro histórico de Riobamba, con el objetivo de percibir los posibles puntos débiles, que evitan el rumbo hacia una ciudad eficiente y sostenible. El autor escoge 16 indicadores de la investigación realizada por Gavilanes y Pailiacho (2018), quienes agrupan indicadores en 4 ámbitos que son: estructura urbana, aspectos culturales, socioeconómicos y transporte.

En base a lo analizado por Gonzales (2019), es evidente la falta de habitabilidad en el centro histórico de Riobamba, uno de los resultados fue de 69.97 hab/ha, cuando el valor

óptimo es de >120 hab/ha (Gavilanes Vargas & Pailiacho Jácome, 2018), resultado que se relaciona directamente con la poca densidad de viviendas que tiene un valor de 12.48 viviendas/ha, donde el valor adecuado es: >40 viv/ha (2018) . Por otro lado, el porcentaje de compacidad absoluta (56,13%), está dentro del valor mínimo que es 50-74%, sin embargo, el valor recomendado es de: $\geq 75\%$ (2018). Esto lleva a cuestionar el uso de los lotes vacantes, que dentro de la misma investigación pues representan un 2,62%, porcentaje que, a pesar de estar dentro del rango óptimo de lotes vacantes, es un valor relativo.

Actualmente, según el PDOT del cantón Riobamba (2020-2030), existen 496 bienes inmuebles ubicados dentro del centro histórico, de los cuales 337 (67,94%), presentan actividades comerciales dejando solo 60 (12,09%) de uso exclusivo para vivienda. El resto de las edificaciones están destinadas para equipamientos como indica la ilustración 2. Esto evidencia que el valor cultural del centro histórico está cambiando, con base en la preferencia de las personas para establecer su vivienda fuera del centro de la ciudad y mantener su propiedad en el centro de esta, por ser una fuente de ingresos.

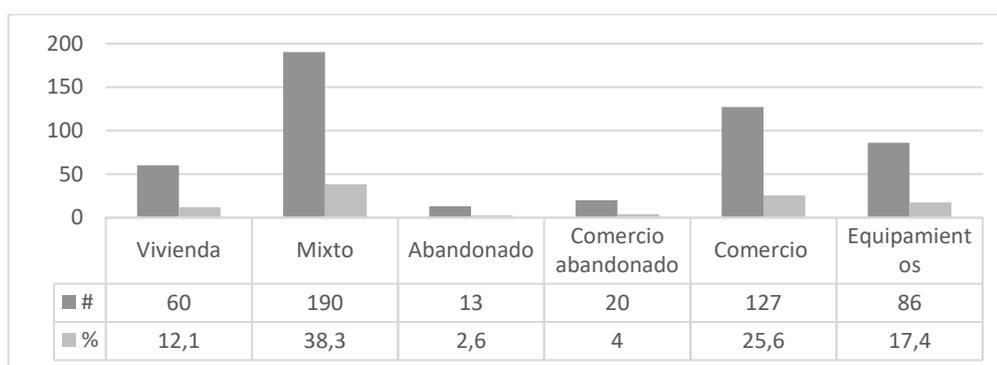


Ilustración 2 Clasificación del uso de bienes inmuebles destinados a vivienda y comercio.

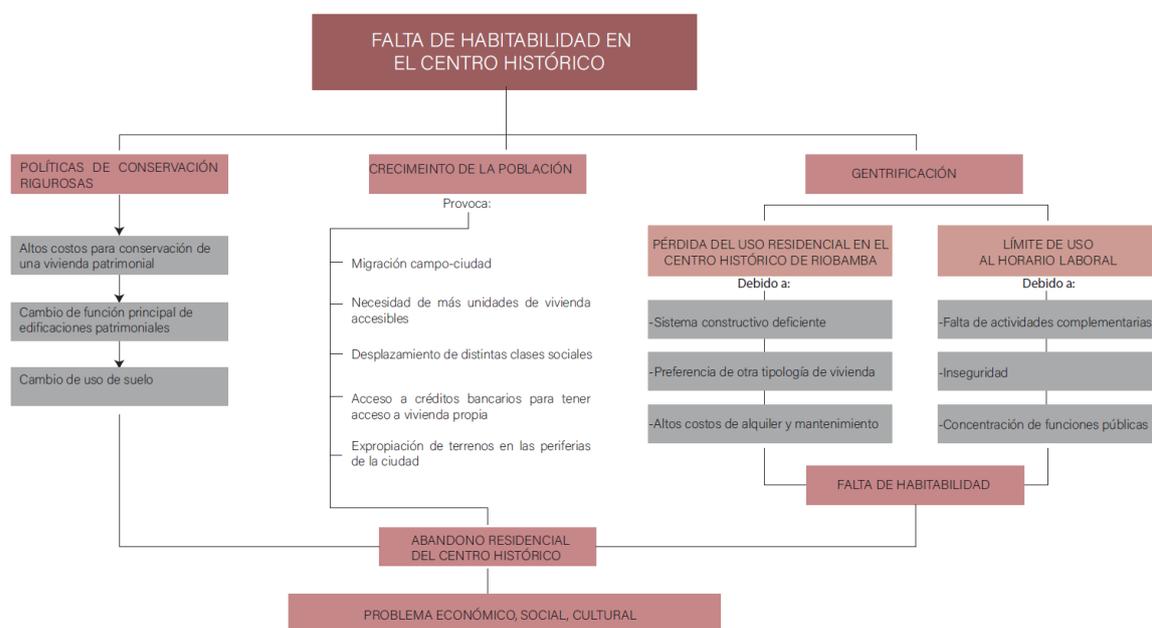
Fuente: (Riobamba, 2020-2030). Elaboración propia

Por lo tanto, el problema parte de la falta de unidades de vivienda accesibles que lleve a un equilibrio en las actividades, y genere densidad poblacional que vaya más allá del horario laboral, para rehabilitar y evitar el abandono del centro de la ciudad.

Como conclusión, considerar que el centro histórico es el conjunto de edificaciones que recuerdan una historia antigua, por si sola, es una idea vacía. Los centros históricos deben ser mirados como elementos vivos, para adaptarse a los constantes cambios, donde un equilibrio de uso de suelo debe ser un requerimiento básico para su correcto funcionamiento. En particular Delgadillo (2007) en su apartado sobre la rehabilitación de los centros de la ciudad afirma que, en las ciudades de América Latina, los centros históricos han destacado por ser áreas urbanas complejas que mantienen un valor simbólico y de identidad para la población. La presencia de viviendas en el centro histórico es tan fundamental que su ausencia dejaría este espacio carente de significado.

Finalmente, un gráfico donde se resume la problemática del centro histórico de Riobamba muestra como el abandono del uso residencial se relaciona directamente con la

falta de habitabilidad del centro de la ciudad.



*Ilustración 3 Resumen de la problemática del centro histórico de Riobamba
Fuente: Elaboración propia*

1.3. Objetivos

1.3.1 Objetivo general

- Desarrollar una propuesta de proyecto arquitectónico, haciendo uso de un vacío urbano, para recuperar el uso residencial como punto de partida para una revitalización del centro histórico de Riobamba.

1.3.2 Objetivos específicos

- Elaborar una base teórica que permita entender la importancia y problemática en los centros históricos con respecto al uso residencial.
- Formular el diagnóstico sobre la situación actual del centro histórico de Riobamba.
- Valorar los vacíos urbanos dentro del polígono ZH1, para una intervención arquitectónica de vivienda en base a fichas técnicas.
- Generar una propuesta de diseño arquitectónico de vivienda en el centro histórico, que responda a la problemática establecida.

1.4. Preguntas de investigación

¿Cuál es la definición de centro histórico?

¿Cuáles son los problemas de los centros históricos?

¿Cuál es la importancia del uso residencial en los centros históricos?

¿Existen estudios para determinar la habitabilidad de centros históricos?

- ¿Cuál es la definición de vacíos urbanos en centros históricos?
- ¿Existe un método para valorizar vacíos urbanos en centros históricos?
- ¿Cuál es la definición de Arquitectura moderna en centros históricos?
- ¿Existe una normativa para analizar la habitabilidad de centros históricos?
- ¿Cuál es la situación actual de habitabilidad de la zona de estudio en relación con sus dimensiones: social, física, funcional, seguridad, ¿culturales?
- ¿Cuáles son las necesidades que presenta el área de estudio en base a sus dimensiones: social, física, funcional, seguridad, ¿culturales?
- ¿Cuál es la necesidad de los usuarios con respecto al uso residencial en el centro histórico de Riobamba?
- ¿Cuál es la normativa que debe acatar el lugar para una intervención en el centro histórico de Riobamba?
- ¿Qué tipos de vacíos se pueden encontrar en el centro histórico de Riobamba?
- ¿Cuáles son los parámetros para identificar el vacío más apropiado para un proyecto de vivienda?
- ¿La metodología de diseño contribuirá a solucionar los problemas de pérdida del uso residencial del centro histórico?
- ¿Cuál es la propuesta de vivienda en el CH Riobamba que responde a la problemática?

1.5. Justificación

La actual ciudad de Riobamba es el resultado de un largo proceso histórico, su ubicación es producto de un reasentamiento después del terremoto en 1797, lo que obligó a llevar la ciudad a un lugar más seguro. Basándose en lineamientos de la época, y en un territorio de 38ha, nace la nueva ciudad de Riobamba, con un trazado en damero que genera grandes plazas centrales, manzanas con grandes lotes que fueron ocupadas principalmente para vivienda, pero también dejando lotes vacíos que han estado vacantes por años hasta la actualidad y otros que simplemente con el paso de los años han llegado a esa condición.

A partir de la nueva ubicación, la población de Riobamba cada año va en aumento al igual que la extensión de su territorio, lo que ha llevado a expropiaciones a través de políticas locales municipales por la demanda de vivienda existente. La migración campo—ciudad, así como los desplazamientos de distintas clases sociales, o la posibilidad de acceder a créditos bancarios para vivienda, son razones que ha llevado al aumento de la población que adquiere su propia vivienda. Este crecimiento a través de los años está representado en la ilustración 4, donde es evidente que a partir de 1990 el crecimiento territorial se manifiesta de manera más acelerada.

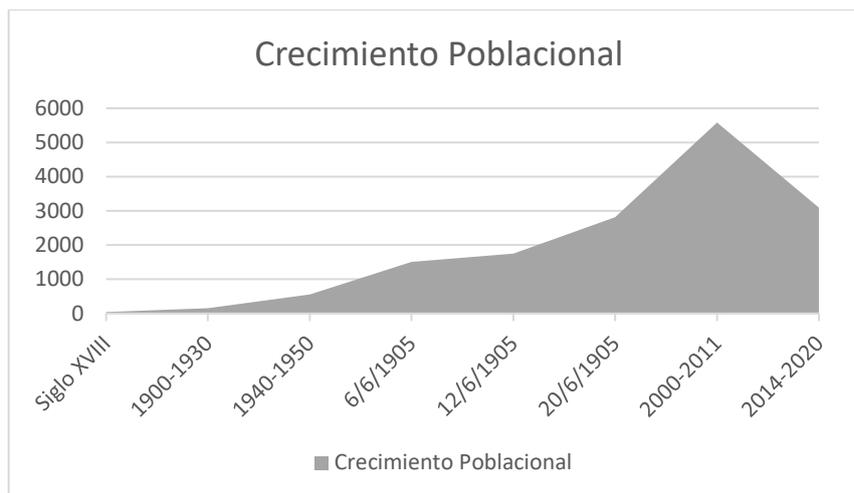


Ilustración 4 Crecimiento poblacional del Cantón Riobamba
Fuente: Riobamba (2020-2030). Elaboración propia

A pesar de la creciente necesidad de unidades de vivienda, el centro urbano no es tomado en cuenta para regresar a su uso residencial. Así mismo, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) (2021), indica que las edificaciones destinadas a vivienda en el centro histórico están destinadas cada vez más para actividades comerciales, gestión y administración, con adaptaciones realizadas en muchos inmuebles, dando como resultado un impulso en el desarrollo arquitectónico en las áreas periféricas de la ciudad.

Por lo tanto, la intervención en el Centro Histórico conlleva una significativa inversión de tiempo y recursos para revitalizar construcciones, destacando la importancia de tomar en cuenta los espacios urbanos vacíos en el polígono. La noción de vacío como un punto de inicio, podría dar origen a la aparición de nuevos significados y perspectivas. Estos espacios desocupados presentan una oportunidad potencial para ser utilizados de manera renovada, y al mismo tiempo mantener una conexión con su origen.

CAPITULO II.

2 MARCO TEORICO

2.1 Centro histórico

En la década de 1960, el valor del centro histórico hacía referencia a conservar monumentos aislados representativos, tal como menciona en la Carta de Atenas de 1931. Hasta ese momento, los centros históricos eran entendidos como conjuntos monumentales, con políticas conservacionistas que los mantenían como museos, como espacios de contemplación para el uso turístico.

Con el paso del tiempo este concepto entra en discusión y pasan a ser llamados centros vivos, resultado de la sociedad que lo habita. En consecuencia, surge la Carta de Venecia de 1964, donde por primera vez la preservación de patrimonio histórico incluye al conjunto urbano. Es decir, no solo comprende la obra aislada, sino también el contexto urbano o rural en el que se inserta. Por otra parte, La Carta de Quito de 1977 plantea que los protagonistas de los centros son sus habitantes y que uno de los elementos esenciales de su rehabilitación

debe ser el uso residencial. Esto ha llevado a repensar, desde el aspecto patrimonial, un nuevo concepto que contemple además del patrimonio arquitectónico y urbano del centro histórico, las diversas etapas históricas del área con sus valores naturales y culturales e incluya un contexto urbano más amplio que considere a su vez el patrimonio inmaterial.

Ahora, aunque la percepción y comprensión de centro histórico han experimentado cambios a lo largo del tiempo, los centros históricos enfrentan una serie de desafíos que, lejos de contribuir a su desarrollo y preservación de su legado, tienen un efecto contrario que resulta en la pérdida de su identidad. En numerosos casos, esto se debe a políticas culturales deficientes y a la búsqueda de lucro.

Por lo tanto, es necesario la recuperación de los centros históricos en sus dos concepciones: espacial y temporal, con énfasis en términos físicos y sociales. Además, tomar en cuenta que es lugar cambiante debido a las constantes intervenciones, lo que obliga a analizar las tendencias emergentes en los centros históricos con el fin de conservar la valiosa riqueza cultural que es necesario preservar.

2.1.1 Problemas de los centros históricos

Los centros históricos son considerados un lugar cambiante debido a las constantes intervenciones, al ser un punto sensible por su lugar privilegiado en la dinámica de la ciudad, lo que trae consecuencias que en general son comunes. En particular Gonzales (2020), en su estudio sobre las problemáticas de los centros históricos latinoamericanos agrupa y destaca las siguientes:

- a. Gentrificación: concepto controvertido, ya que, pese a sus consecuencias negativas para la población desplazada, también genera recursos y estimula la demanda de nuevos servicios en una ciudad establecida. Este fenómeno en la actualidad va más allá de ser simplemente un flujo de capital económico, en realidad, abarca aspectos políticos, sociales, culturales y simbólicos. Para la ONU (2022), la gentrificación: “sucede cuando un proceso de renovación y reconstrucción urbana se acompaña de un flujo de personas de clase media o alta que suele desplazar a los habitantes más pobres de las áreas de intervención”.
- b. Gestión: suele ser tan riguroso que convierte al centro histórico en una especie de escenografía, es decir, al no permitir intervenciones se mantienen en pie las fachadas de las edificaciones mientras que su interior es obsoleto. Por un lado, es crucial preservar los valores históricos de la ciudad, pero por otro, la protección excesiva y la sobrevaloración de un momento específico pueden ser perjudiciales para el desarrollo de las ciudades. Y lleva a propietarios de edificaciones en el centro de la ciudad a evadir normas básicas de arquitectura para evitar el abandono de su propiedad.
- c. Articulación físico-funcional / nuevo-antiguo: deterioro de infraestructura, que a su vez genera deficiencia en servicios básicos. Esto genera bajo índice de habitabilidad y cambio de uso de suelo dejando de lado lo funcional.
- d. Turismo: genera una modificación en inmuebles patrimoniales para la implementación de servicios hoteleros, comercio y otros servicios que contemplen

al turista como usuario principal, lo que lleva a una permanencia corte de los habitantes, provocando que los residentes salgan del sector.

En definitiva, los problemas afectan a la calidad de vida de los habitantes del centro histórico, por lo que es necesario, implementar estrategias que den paso a revertir el abandono del centro de la ciudad, por lo tanto, en la presente investigación, realizar un diagnóstico del lugar de investigación, permitirá generar estrategias que puedan ser aplicadas en el proyecto de investigación.

2.1.2 Importancia del uso residencial

Cerasoli (2017), menciona que los centros históricos pequeños han sido involucrados en dinámicas de vivienda contradictorias, por diferentes causas como el abandono, gentrificación, cambio de uso de suelo con fines turísticos o comerciales o inclusión de nuevas clases sociales. Entonces, es aquí donde la vivienda y la habitabilidad como punto dinamizador en el proceso de consolidación de ciudad y de un centro histórico.

Estos cambios son los que traen como consecuencia la disminución de zonas residenciales en el centro de la ciudad y hace más evidente los problemas de movilidad, deterioro de infraestructura, traslados de un lugar a otro sin establecer una vivienda fija. En efecto, el centro urbano debe adaptar sus condiciones para satisfacer las nuevas necesidades con el objetivo de hacer espacios habitables ya que, resulta contradictorio dotar las periferias de la ciudad con infraestructura nueva cuando el centro histórico ya tiene estos servicios, lo cual no aporta a la densificación del centro histórico.

Por su parte Borja (2000), indica que es necesario, crear vínculos de la historia con lo nuevo, generar proyectos no para solucionar un problema sino varios problemas de los centros históricos a la vez. Es muy importante devolver la vivienda al centro histórico, ya que es un espacio dinamizador entre lo público y lo privado, no solo con énfasis en su conservación, sino también incorporar estrategias que mejoren las condiciones de vida de los habitantes ya establecidos en el centro histórico y para nuevos usuarios. Por ejemplo, Carrión (2017) afirma que la pérdida de la vivienda en el centro histórico da paso a que dejen de ser centros vivos, y dice que una revitalización de vivienda en el centro puede llevarse a cabo desde nuevas intervenciones, con énfasis en que una de las características esenciales de los centros históricos es que sus vacíos urbanos son signo de la oportunidad para la toda la ciudad.

Por lo tanto, es importante resaltar la necesidad de fortalecer la función residencial en el centro histórico de la ciudad, y como su presencia repercute en el funcionamiento de

la ciudad (ver ilustración 5), caso contrario el mercado de la construcción densificará el centro de la ciudad y destruirá el patrimonio y su historia.



Ilustración 5 Consecuencia de la pérdida de vivienda en el centro histórico.

Fuente: Elaboración propia en base a posturas de (Carrión, 2017).

2.1.3 Habitabilidad en el centro histórico

Los centros históricos albergan múltiples funciones como resultado histórico de las necesidades de sus moradores. Sin embargo, el acceso al uso residencial en el centro de la ciudad es limitado a quienes mejor posición económica posean, lo que lleva a que su habitabilidad sea afectada. Carrión (2017), comenta que es fundamental generar políticas que apoyen la vivienda, con la finalidad de que exista la 'democratización del patrimonio'¹ y la apropiación del centro histórico de manera equilibrada, y afirma que la pérdida de este uso limita la multifuncionalidad de los centros históricos y por ende la pérdida de sociedad y el sentido de pertenencia, ya que no son los monumentos los que definen al centro histórico sino sus funciones que han sido configuradas previamente a lo largo de la historia.

En términos generales la habitabilidad es la posibilidad de “vivir” en un espacio construido. Para Rubio (2009), ésta es determinada por las cualidades que tiene un espacio, que cumple con una serie de requisitos que permite a las personas considerarlo adecuado para su uso. Sin embargo, habitabilidad es un término mucho más amplio que supera el área interna de la residencia y hace referencia a la relación de la vivienda con la ciudad.

Para Hernández y Velásquez (2018), en su artículo sobre la vivienda y calidad de vida, ponen al descubierto como la habitabilidad impacta directamente en los usuarios, y proponen que la habitabilidad puede estudiarse en tres niveles: 1. El individuo con la vivienda, 2. El individuo y la vivienda con el vecindario y 3. El individuo y la vivienda con la ciudad (ver tabla 1). Los autores, al definir lo que es habitabilidad, no lo hacen solo en la relación individuo-vivienda, sino, también como funciona con su entorno inmediato y la ciudad. Para ello describen que para mejorar la condición de habitabilidad de los centros históricos es necesario estudiar al individuo, vivienda, vecindario, ciudad, y plantea una serie de indicadores (ver tabla 1) que ayudaran a dar un diagnóstico de los centros de la ciudad

¹ Terminología que usa Carrión para referirse a un acceso igualitario de cualquier persona al patrimonio

para poder intervenir en los mismos y mejorar la condición de vida tanto de los habitantes como de los nuevos usuarios

PAUTA	ESTRATEGIA	
Selección del lugar	Diversidad de usos de suelo fraccionamiento territorial	
Metodología empleada	visitas de campo para conocer el estado físico encuestas para medir niveles de satisfacción	
Aplicación de la metodología	Determinar encuestados según resultados que se quieran obtener Cuestionario sobre calidad y satisfacción de la vivienda	
Parámetros para medir habitabilidad	Individuo-vivienda	Espacio, forma, hacimiento, coeficientes infraestructura, servicios equipamiento transporte público
	Individuo	placer, activación, significación, funcionalidad, operatividad, privacidad
	Vivienda-vecindario-ciudad	estructura, secuencia, carácter, intervalo, significado
Diseño urbano	Fomentar la relación de la vivienda con su entorno Contribuir a la operación de espacios públicos Interacción entre habitantes y mobiliario	
Diseño arquitectónico	Tipologías de vivienda que generen cooperatividad Cumplir con necesidades básicas del individuo Calidad en espacios diseñados Ventilación e iluminación natural Diseño participativo para nuevos usuarios	

*Tabla 1 Resumen metodología para intervenir en centros patrimoniales
Fuente: Hernández y Velásquez (2018). Elaboración propia*

Por otro lado, contribuir a la habitabilidad de los centros históricos es buscar el equilibrio entre la protección del patrimonio y las necesidades del presente. Para Biffs Gonzales (2020), el camino para mejorar la condición de los centros históricos es partir de su gestión, realizar un diagnóstico de la condición actual del lugar de estudio y a partir de allí obtener lineamientos para futuras intervenciones. La metodología de los autores (ver tabla 2) permite indagar en las necesidades del usuario con respecto al centro histórico y a su vez conservar el valor patrimonial, lo que resulta interesante ya que tiene latente el valor material e inmaterial del centro histórico y como su intervención debe ser espacial y temporal. En su metodología para recuperar el centro de la ciudad, expone indicadores básicos que deben ser tomados en cuenta a la hora de dar un diagnóstico de la habitabilidad de centros históricos para posteriormente proponer estrategias que sustenten las futuras intervenciones.

PAUTA	ESTRATEGIA	
Selección del lugar	Centros históricos que posean o no declaraciones de la UNESCO	
Metodología	Pensar en la ciudad como un todo Identificación de paisajes degradados La identidad y participación ciudadana Multifuncionalidad Apoyar la investigación en una base teórica	
Aplicación de la metodología	Crear un organismo de gestión de CH Usar indicadores en base al patrimonio material e inmaterial Valorar el paisaje del centro histórico	
Proceso para devolver la habitabilidad a los centros históricos	Gestión de centros históricos	diseño de modelo de gestión, instrumentos de gestión
	Espacio público	trazado, manzanas, calles, plazas y parques
	Multifuncionalidad	uso residencial, comercial, administrativo, educativo, cultural, religioso, industrial, turístico
	Identidad y participación ciudadana	manifestaciones socioculturales
Diseño urbano	Incorporación de usos permanentes que complementen el uso residencial Control del costo de suelo en usos residenciales para asegurar permanencia Facilidades de alquiler para familias jóvenes y empleados públicos participación ciudadana	

Tabla 2 Resumen metodología de indicadores para conservar centros históricos

Fuente: Gonzales (2020). Elaboración propia

Por lo tanto, es evidente que la habitabilidad debe ser mirado como parte fundamental del desarrollo de cualquier comunidad, para que el usuario pueda desenvolverse de manera individual como colectiva. Por ello la presente investigación concluye que para un viable desarrollo de habitabilidad en el centro histórico es necesario un análisis físico y social donde hay que tomar en cuenta al individuo con relación a dos grandes dimensiones: 1: la vivienda, en sus aspectos físicos, económicos y sociales, y 2: las múltiples funciones urbanas: el comercio, la vida pública, la cultura y el turismo, para generar un equilibrio entre ellas.

Por consiguiente, después de haber analizado las dos propuestas para intervenir en los centros históricos y entender que habitabilidad se refiere a la relación entre el individuo con la vivienda y la vivienda con su entorno, se ha concluido en indicadores (ver tabla 3) que ayudaran a dar un diagnóstico más acertado del lugar de estudio y respuestas que beneficien al momento de proponer un proyecto arquitectónico.

DIMENSIONES		CRITERIO	INDICADORES
ANÁLISIS FÍSICO	VIVIENDA-VECINDARIO-CIUDAD		Alcantarillado, agua potable, alumbrado, teléfono
		Infraestructura	Vigilancia y recolección de desechos
		Transporte público	Movilidad y Transporte público
		Equipamientos	Educativo, comercial, salud, parques, plazas, religioso, administrativo, recreación
	Turístico, cultural	Equipamientos culturales, rutas turísticas, gastronómica	
	VIVIENDA	Densidad de vivienda	Uso residencial, usuario que predomina
		Densidad poblacional	Número de habitantes
Uso de suelo		Uso de suelo, compatibilidad absoluta	
ANÁLISIS SOCIAL	VIVIENDA-INDIVIDUO	Activación	Orden, tranquilidad, silencio, temperatura, luz, color, contraste
		Funcionalidad	Disposición espacial, comunicabilidad, practicidad, eficacia
		Privacidad	Seguridad, intimidad, aislamiento, interacción
		Manifestaciones culturales	Elementos arquitectónicos característicos de viviendas patrimoniales

Tabla 3 Lista de indicadores para análisis de lugar

Fuente: Hernández y Velásquez (2018), Gonzales (2020). Elaboración propia

2.1.4 Referentes casos análogos

La recopilación de casos de estudio es de gran importancia, ya que contribuye significativamente a la ampliación del conocimiento y proporciona un enfoque necesario para alcanzar los objetivos establecidos en respuesta a la problemática de la presente investigación. En este contexto, se ha optado por la selección de diversos casos de estudio que implementen estrategias urbano-arquitectónicas en un modelo de vivienda colaborativa.

Por otro lado, para llegar a casos puntuales es necesario cumplirá los mismos filtros seleccionado para la selección del lugar que son: filtros físicos, filtros dotacionales, filtros normativos. Posteriormente los casos seleccionados tendrán un formato donde se desarrollará su descripción, composición, tipologías de vivienda y estrategias incluidas en el proyecto. Finalmente, una tabla resumen de con las estrategias de cada que posiblemente serán usadas en la propuesta de vivienda de la presente investigación.

Casos análogos:

C1. Conjunto plurifamiliar en el Centro Histórico de Premià/ Barcelona-España

C2. Viviendas en París/ Oficina de arquitectura móvil/ París-Francia

C3. Urbanización residencial Frauenheimgasse/ Viena-Austria

C4. Viviendas María Ribera/ JSa/ Ciudad de México-México

C5. Edificio multifamiliar Domeyer en centro histórico de Barranco/Vértice arquitectos /Lima-Perú

Viviendas María Ribera/ JSa/ Ciudad de México-México

C6. Vivienda en centro histórico/ Lagos-Portugal

C7. Edificio Rubiq/ be Arquitectura/ Loja-Ecuador

C8. Casa Serrano/ Cuenca-Ecuador

TABLA DE FILTRACIÓN								
VACÍO	FILTROS FÍSICOS			FILTROS DOTACIONALES			F. NORMATIVOS	RESULTADO
	Superficie	Accesibilidad	Estado de ocupación	Infraestructura	Transporte y aparcamientos	Entorno inmediato	Uso permitido	
C1	o	o	o	o	o	o	o	SI
C2	o	o	o	o	o	x	x	NO
C3	x	o	o	o	o	o	x	NO
C4	x	o	o	o	o	o	x	NO
C5	X	o	o	o	o	o	o	NO
C6	o	o	o	o	o	o	o	SI
C7	X	o	o	o	o	o	o	NO
C8	o	o	o	o	o	o	o	SI

Tabla 4 Filtración de casos análogos

Fuente: elaboración propia

Aquellos vacíos que no fueron seleccionados son casos que cumplen menos características semejantes al lugar de estudio, como por ejemplo el uso permitido ya que son conjuntos habitacionales que fueron implantados en un sector únicamente residencial cuando en el lugar de estudio se puede implementar un uso mixto, lo que va de la mano del entorno inmediato. Por otro lado, la dimensión ya que son proyectos que superan por hectáreas a la mayor área de un vacío urbano dentro del polígono de estudio por lo que toman estrategias a nivel de función que abarquen una capacidad mayor a la del proyecto presente. Sin embargo, aquellos casos de estudio seleccionados se asemejan más al polígono de estudio, son proyectos implantados en vacíos, como parte de la rehabilitación del centro histórico e implementan usos varios y estrategias que relacionan al usuario con su espacio público

Finalmente, el análisis de casos de estudio se enfoca en un contexto nacional buscando estrategias dentro de Ecuador y dos contextos internacionales, lo que nos lleva a tener más claro la manera de intervenir en un centro histórico y las necesidades de usuarios que habitan el mismo.

a. Referente nacional

Nombre: Casa Serrano- 2009-2013

Ubicación: Calle Rafael María Arízaga N. 7-95 y 7-97 "Casa Serrano", Centro histórico de Cuenca-Ecuador

Arquitectos: Arq. Edgar Durán A; María Augusta Hermida; Honorato Carvallo C.

Superficie construida: 3000m²

Descripción del proyecto:

El proyecto surge como resultado de la colaboración entre el Municipio de Cuenca (Ecuador) y la Junta de Andalucía, nace de la necesidad de restaurar la Antigua Fábrica de

Sombreros para convertirla en un ECONOMUSEO de la paja Toquilla, a partir de allí El Municipio de Cuenca busca revitalizar el Centro Histórico de la ciudad, y en el año 2002 firmó acuerdos de cooperación con la Junta de Andalucía, comprometiéndose esta última a aportar su experiencia en la rehabilitación de viviendas en centros históricos y a subvencionar proyectos para tal fin.

El proyecto se conforma de dos predios existentes. En el primer predio, fue rehabilitada la vivienda, y transformada en un museo del sombrero de paja Toquilla para integrarla con el entorno. El segundo predio, destinado a viviendas, nace como un proyecto vinculante y complementario que responde a la falta de vivienda del Centro Histórico de Cuenca.

Las viviendas se distribuyen en dos bloques, uno con viviendas distribuidas en tres niveles accesibles mediante circulaciones verticales (bloque a), y otro con viviendas independientes con acceso directo desde los patios (bloque b) (ver ilustración 6). El bloque a presenta tipologías tipo suite, doble y triple. El bloque b está formado por dos tipologías de vivienda suite y dobles, accediendo desde los patios

Se ha logrado eliminar las barreras arquitectónicas para facilitar el acceso a personas con capacidades diferentes. La zona de vivienda se complementa con una sala comunal, una tienda de abarrotes y un restaurante, contribuyendo así a la sostenibilidad económica del conjunto.

Criterio expresivo. La edificación con respecto al contexto es coherente, considera a las construcciones locales para desarrollar su diseño. Los recursos arquitectónicos aportan a la continuidad del contexto, genera continuidad a la línea de cielo

Criterio tecnológico. El sistema estructural de la edificación permite la optimización de instalaciones, agrupa zonas húmedas. El sistema constructivo presenta tabiques móviles lo que permite flexibilidad de espacios, complementado con mobiliario flexible. Presenta innovación tecnológica ya que presenta materiales reciclados que se adaptan al sector

Criterio funcional. Existe un acceso en la esquina que permite el ingreso desde las dos calles cumpliendo el parámetro de accesibilidad. Las plantas arquitectónicas se adaptan a las necesidades básicas de los usuarios y además incluye servicios complementarios como el de estudio, trabajo y lavandería. Toma en cuenta a diferentes usuarios como personas naturales, parejas, niños, ancianos, personas con discapacidades especiales, y mascotas

Inserción en el contexto. La edificación al estar ubicada en el centro histórico posee variedad de equipamientos cerca como: salud, educación, comercio, transporte público, religioso, cultural. Su ingreso permite la relación directa con el espacio público. El edificio brinda servicio residencial y comercial en planta baja como parte de los servicios complementarios. Estableces relaciones con el exterior mediante patios, terrazas, espacios de transición

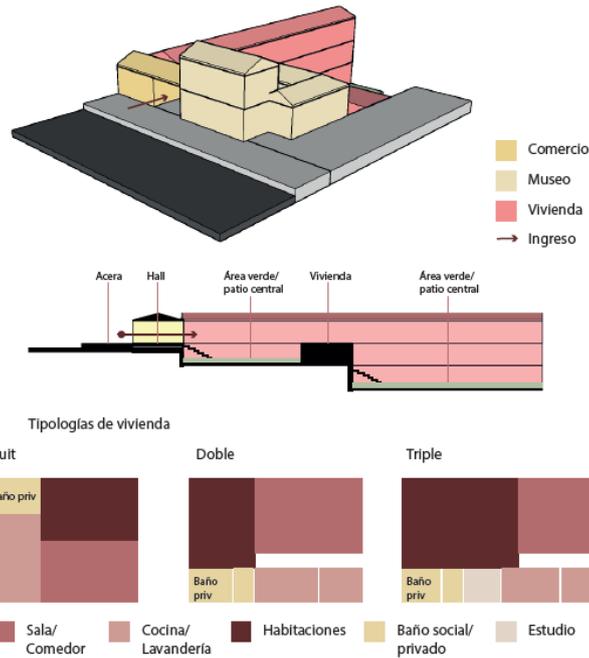


Ilustración 6 Referente caso análogo Casa Serrano Cuenca Ecuador

Fuente: elaboración propia

b. Referente internacional

Ubicación: Calle Rua do Jardim, Rua General Alberto da Silveira, Rua Dr, Julio Dantas y Travessa da Coroa, Centro histórico de Lagos-Portugal - 2012

Arquitectos: Vitor Vilhena, Michael Vieira, Liliana Sequeira, Mario Espinha

Superficie construida: 2605 m²

Descripción del proyecto:

El edificio está situado en el centro histórico de Lagos, Portugal, con frente a cuatro calles. Los frentes de construcción de los edificios existentes estaban muy degradados, sin posibilidad de adaptación. Por lo cual, la demolición completa de estos edificios fue autorizada por los departamentos gubernamentales y el edificio fue totalmente reconstruido. La entrada al edificio se realiza a través de un patio promoviendo un uso privado al aire libre. Al tener un solo núcleo de accesos la distribución hacia las viviendas se realiza a través de una galería exterior. La fachada y el diseño de los interiores promueven la relación de las habitaciones de estar con la calle. Las circulaciones y las áreas privadas y de servicio (dormitorios y cocinas) se orientan hacia el interior del edificio. Una plataforma de ocio que contiene una piscina en la azotea permite contemplar la bahía de Lagos y la estructura urbana insertada en las murallas de la ciudad histórica. El sótano cuenta con duchas, baño turco, sauna y gimnasio. La construcción se desarrolla como 3 volúmenes separados de diferentes dimensiones, con el fin de seguir la topografía de las calles y controlar la altura del edificio. Este planteo volumétrico estructura las diferentes identidades, reforzado por medio del seccionamiento, por las cuñas y por las distintas medidas de las ventanas. Las variaciones aparecen también en las protecciones de las ventanas, lo que contribuye a individualizar aún más las viviendas.

Criterio expresivo. La edificación con respecto al contexto es coherente, considera a las construcciones locales para desarrollar su diseño. Los recursos arquitectónicos aportan a la continuidad del contexto, genera continuidad a la línea de cielo.

Criterio tecnológico. El sistema estructural de la edificación permite la optimización de instalaciones, agrupa zonas húmedas.

Criterio funcional. Existe un acceso que dirige al patio central, mismo que funciona como articulador del proyecto. Las plantas arquitectónicas responden a diferentes usuarios, con medidas mínimas y espacios de actividades básicas. Toma en cuenta a diferentes usuarios como personas naturales, parejas, niños, ancianos, personas con discapacidades especiales, y mascotas. Complementa la función de la residencia con espacios de recreación y parqueaderos subterráneos.

Inserción en el contexto. La edificación al estar ubicada en el centro histórico posee variedad de equipamientos.

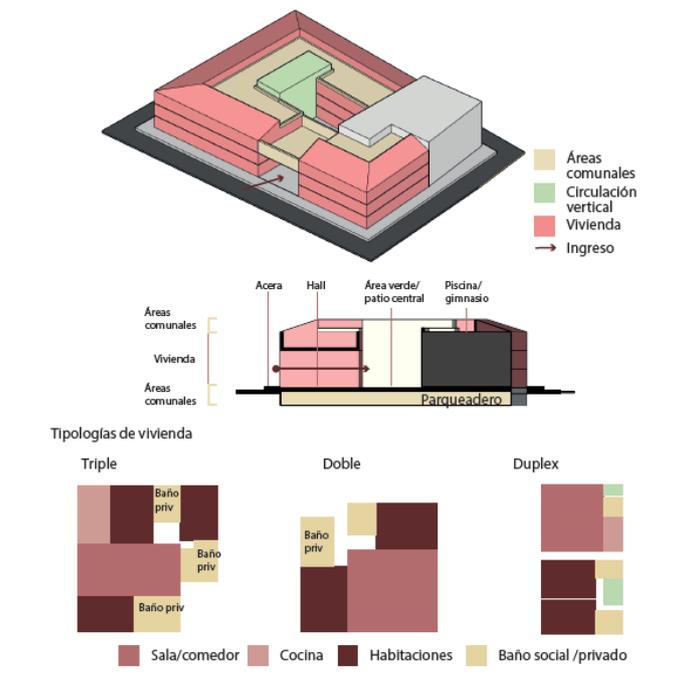


Ilustración 7 Referente caso análogo vivienda en el centro histórico de Lagos
Fuente: Elaboración propia

c. Referente mundial

Ubicación: Premià de Mar, Barcelona, España - 2021

Arquitectos: Óscar Flecha Quintanilla, Sergi Vendrell Pugès, Pere Tor Bertran

Superficie construida: 900 m²

Descripción del proyecto:

El proyecto en el centro histórico del municipio de Premià de Mar implica la construcción de dos edificios residenciales en un terreno resultante de la demolición de una

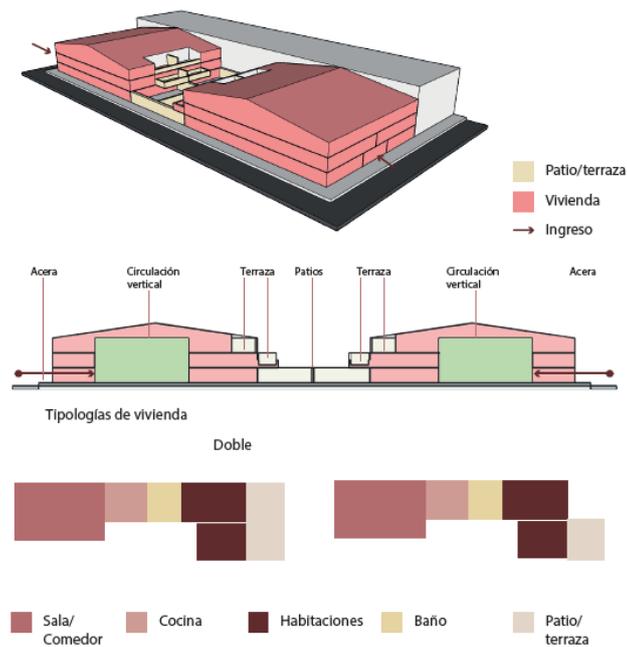
antigua estructura industrial. Las nuevas edificaciones siguen la trama del núcleo antiguo, creando un patio de manzana que se abre hacia la calle. Dos volúmenes autónomos quedan conectados por una planta baja compartida. Las fachadas que dan a las calles Torras i Bages y Jaume Balmes son completamente lisas, con aberturas arquitectónicas distribuidas en ejes verticales que respetan el estilo del casco antiguo. La fachada que da a la calle Marina se enfrenta a una zona futura de renovación urbana, Can Sanpere, y se destaca el perfil a dos aguas de ambos edificios aprovechando esta circunstancia. En cuanto a la distribución interna, se opta por viviendas con ventilación cruzada, ubicando las áreas de día hacia la calle y las áreas de noche hacia el patio. Todas las viviendas siguen un modelo estándar que incluye una sala de estar, comedor, cocina, dos dormitorios, un baño y un lavadero. Las viviendas en la planta baja tienen acceso al patio, las viviendas en las plantas intermedias cuentan con terrazas que dan al patio, y las viviendas en la última planta disponen de una conexión interna a otra planta bajo cubierta con acceso a terrazas en ambos frentes de cada edificio.

Criterio expresivo. La edificación con respecto al contexto es coherente, considera a las construcciones locales para desarrollar su diseño. Los recursos arquitectónicos aportan a la continuidad del contexto, abstrae módulos de fachadas de edificaciones aledañas para insertar en el proyecto.

Criterio tecnológico. El sistema estructural de la edificación permite la optimización de instalaciones, agrupa zonas húmedas.

Criterio funcional. Posee salida en tres frentes de la manzana por lo cual cada torre mantiene un acceso privado. Las plantas arquitectónicas responden a diferentes usuarios, con medidas mínimas y además incorpora la relación con patios o terrazas para cada vivienda. Toma en cuenta a diferentes usuarios como personas naturales, parejas, niños, personas con discapacidades especiales, y mascotas. Complementa la función de la residencia con patios o terrazas según sea la ubicación de la tipología.

Inserción en el contexto. La edificación al estar ubicada en el centro histórico posee variedad de equipamientos cerca.



*Ilustración 8 Referente caso análogo Conjunto Plurifamiliar en el centro histórico de Premia
Fuente: Elaboración propia*

2.2 Vacíos urbanos en el centro histórico

A primera vista el vacío urbano genera una imagen deficiente a la ciudad. Por ejemplo, Jaurreita (2018) menciona que son lugares que se alejan de las actividades diarias debido a que ya cumplieron su función para la que fueron edificados. Por el contrario, Brito (2016) dice que estos espacios pueden ser reutilizados y activados de distintas maneras, que en algunos casos se pueden aprovechar las estructuras existentes o edificar una nueva.

Así mismo, Parcerista y Rubert (2000) hablan sobre la importancia de los vacíos en la estructura urbana y los llaman "lugares donde la ciudad renuncia a un carácter tranquilizador y acepta, por el contrario, a través de su lado ausente, el encuentro con el cambio, con lo inquietante, con lo vulgar, pero son también lugares donde el juego queda abierto", dejando claro que los vacíos son oportunidades que permiten a la ciudad aceptar los cambios y actualizar su historia.

Conviene subrayar que, dependiendo de su naturaleza pueden generar un carácter expansivo favorable o dejar en evidencia una ciudad poco compacta, lo que Jacobs (1961) critica en su libro Muerte y vida de las grandes ciudades. La autora presenta su desacuerdo a la propuesta funcional de las ciudades que dejaron de lado la construcción de una ciudad compleja, humanización y cotidianidad de los espacios y por dar lugar a fenómenos como la dispersión, o la fragmentación funcional.

A diferencia de un juicio que afirman que los vacíos son espacios abandonados, hay críticas que sostienen que los vacíos pueden mostrar otra cara de la ciudad. Ambos enfoques no se contradicen, sino que muestran teorías desde puntos diferentes que se complementan.

2.2.1 Clasificación de vacíos urbanos

Hay diversidad de tipologías cuando hablamos de vacíos urbanos. En la investigación "Categorización del vacío", realizada por Rojas (2009), los vacíos urbanos se dividen en funcional, fenomenológico y geográfico.

Por otra parte, Gonzales (2019), en su propuesta de categorización de vacíos urbanos, incluye a las viviendas patrimoniales dentro de vacíos urbanos funcionales, puesto que son espacios residuales pero funcionales, al mismo tiempo, para Hermida (2015), esta relación se la puede sustentar siempre y cuando se lo vea al vacío funcional como vacío productivo en donde los valores del pasado produzcan una condición de espacio adaptable al ciudadano y a la ciudad. En definitiva, al actualizar los vacíos urbanos, dentro del centro histórico de Riobamba, se considerarán las viviendas abandonadas y serán catalogadas como parte de los vacíos funcionales, obteniendo así, la siguiente clasificación:

d. Vacíos urbanos fenomenológicos

Son espacios no planificados por la gestión urbana, sino que son productos de agentes naturales o acciones cometidas por el hombre, como por ejemplo una guerra

e. Vacíos urbanos funcionales

Vacíos urbanos de memoria

Son lugares que en algún momento de la historia fueron ocupados y que hoy en día solo son recuerdos que se pueden constatar a través de fotografías o evidencias personales.

Vacíos urbanos productivos

Lugares que fueron funcionales pero con el paso del tiempo se volvieron obsoletos como vacíos con edificaciones en deterioro. "Estos tendrán una posibilidad de una reinserción económica, aprovechando tales infraestructuras preexistentes" (Gonzales, 2019).

Vacíos urbanos improductivos

Vacíos que tienen la posibilidad y obligatoriedad de integrarse a la composición urbana en base a necesidades de los usuarios

Vacíos urbanos vacantes

Representan aquellos lotes vacantes que posee la oportunidad de ser funcional y continuar con la composición urbana

f. Vacíos urbanos geográficos o topográficos

"Producto de las características topográficas de cada ciudad y del límite territorial entre lo urbano y lo rural, ... se convierten en espacios carentes de sentido" (Gonzales, 2019)

g. Vacíos urbanos colectivos

Espacio de edificaciones patrimoniales forma un nexo entre lo público y privado, se lo considera útil en memoria del pasado

2.2.2 Valorizar los vacíos urbanos

En el presente trabajo, es tomada en cuenta la metodología de Gonzales (2019), para la propuesta de valorización de vacíos urbanos, con la finalidad de cumplir con los objetivos planteados en la presente investigación.

Como punto de partida, Gonzales (2019), para identificar vacíos urbanos tiene en cuenta premisas como: son vacíos aquellos espacios con falta de funcionalidad y dinamismo en estructuras existentes, discontinuidad en la vista aérea, estacionamientos improvisados, falta de volumetría en la composición de la manzana

Por consiguiente, Gonzales (2019), realiza un levantamiento de sus características físicas y una vez identificados procede a clasificarlos en cinco grupos con base en posturas anteriormente sustentadas donde cada conjunto de vacíos permite entender mejor su condición y posibilidades de uso. Consecuentemente realiza una filtración de los vacíos en base a características físicas, dotacionales y normativas, lo que permite proponer un uso determinado y que sea permitido (ver tabla 5).

PASOS	INDICADORES	PARÁMETROS	
1	Identificación de vacíos urbanos	Espacios con falta de funcionalidad y dinamismo en infraestructura existentes	
		Discontinuidad en la vista aérea	
		Interrupciones en líneas de cielo	
		Estacionamiento improvisado, cerramiento inconcluso	
		Falta volumétrica en la composición de la manzana	
2	Información directa de vacíos urbanos	Tamaño	
		Ubicación	
		Uso actual	
		Tiempo de permanencia como vacío	
		Tenencia	
3	Clasificación de tipologías	Vacíos urbanos vacantes	
		Vacíos urbanos de memoria	
		Vacíos urbanos productivos	
		Vacíos urbanos improductivos	
		Vacíos urbanos colectivos	
4	Filtración de vacíos urbanos para generar habitabilidad	Físicos	superficie, accesibilidad, estado de ocupación
		Dotacionales	infraestructura, transporte y aparcamientos, entorno inmediato
		Normativos	uso permitido

Tabla 5 Metodología para valorizar vacíos urbanos

Fuente: Gonzales (2019). Elaboración propia

a. Filtros físicos:

Superficie: área y frente mínimo del lote según (2023), normativa para habilitación del suelo

Accesibilidad: posea vías y aceras de 8m y 1.5m respectivamente.

Estado de ocupación: vacío urbano y particularmente el vacío urbano productivo que posea relevancia urbana y económica

b. Filtros dotacionales

Infraestructura: acceso a servicios básicos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, y recolección de desechos

Transporte y aparcamientos: tiene cobertura del transporte público y paradas de buses, estaciones de taxis y estacionamientos públicos.

Entorno inmediato: vacíos que necesitan generar continuidad con respecto a su entorno

c. Filtros normativos

Uso permitido: el lote de terreno tenga permitido el uso residencial R1

Con el paso de los años la lista de vacíos urbanos del centro histórico de Riobamba de Gonzales ha cambiado, unos han sido utilizados y generan dinámica en su sector sin embargo han surgido nuevos, por lo cual en la presente investigación se pretende actualizar la información sobre los vacíos urbanos del polígono y llegar al vacío que posea las mejores características físicas, dotacionales y normativas para implantar la propuesta arquitectónica de vivienda.

2.3 Arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales

Introducir arquitectura contemporánea en un contexto histórico, dependerá del análisis del entorno construido, y su correcta integración con el contexto edificado. De igual manera, un proyecto correctamente edificado en un contexto patrimonial tomara elementos intangibles como su emplazamiento no solo en el medio físico, sino en el contexto social, el tiempo, la cultural, elementos que permiten darle un valor añadido a la calidad de la nueva edificación (Echaide-Itarte, 1991).

Para poder realizar una intervención en el contexto histórico, según Gracia (1992), es necesario tomar en cuenta la relación existente entre la magnitud y el impacto que conlleva una intervención en el centro de la ciudad, y denomina a la inclusión y exclusión como puntos para las posibles relaciones con el contexto. Así mismo, Cabrera (2008), explica que no existe un patrón fijo, sino que la arquitectura debe responder a circunstancias y necesidades determinadas.

Ambos autores coinciden en seis tipos de intervenciones que pueden realizarse en el centro histórico, y las clasifican en dos categorías: negación y adaptación.

a. Negación

Arquitectura des contextual.

No tiene relación con el contexto, responde a una necesidad o sentido en particular, evade las problemáticas preexistentes, comúnmente creada con fines comerciales



Ilustración 9 Museo Guggenheim de Bilbao por Frank Gehry
Fuente: Imágenes que rompe el contexto. Obtenido de <https://www.archdaily.mx/mx/764294/clasicos-de-arquitectura-museo-guggenheim-bilbao-frank-gehry->. Recuperado el 25 de noviembre del 2023

No da continuidad a la historia, trata de expresar arquitectura contemporánea



Ilustración 10 Palacio Louvre Francia
Fuente: Imágenes de arquitectura de contraste. Obtenido de: <https://pixabay.com/es/photos/francia-par%C3%ADs-pir%C3%A1mide-del-louvre-3823585/>. Recuperado el 25 de Noviembre del 2023

Arquitectura de fragmento

Toma partes de distintos estilos arquitectónicos para crear un todo, no da continuidad a su contexto



Ilustración 11 Edificación San Michelle por Massimo Carmassi
Fuente: Imágenes de arquitectura de fragmento. Obtenido de https://www.reddit.com/r/architecture/comments/618fpx/reconstruction_of_san_michele_by_massimo_carmassi/. Recuperado el 25 de Noviembre del 2023

b. Adaptación

Arquitectura historicista

Consiente del pasado, reproduce detalles de otras épocas



Ilustración 12 The Smith Center en Las Vegas

Fuente: Imagenes que replican la historia. Obtenido de <https://thesmithcenter.com/visit/public-tours/>. Recuperado el 26 de Noviembre del 2023

Arquitectura de base tipológica

Sintetiza rasgos característicos, en general estructurales precedentes para representarlos con arquitectura contemporánea



Ilustración 13 Museo Nacional de Arte Romano. Merida España

Fuente: Imagenes de tipologias constructivas. Obtenido de: https://www.el-diario.es/extremadura/turismo/museo-nacional-romano-mes-cerrado-obras_1_9855033.html Recuperado el 25 de Noviembre del 2023

Arquitectura contextual

Busca continuidad entre lo nuevo y lo viejo con respecto a lo formal, proyecta individualidad asegurándose de cumplir con la gestión de su contexto



Ilustración 14 Edificación Banamex por San Mateo de Valparaíso

Fuente: Imagenes de arquitectura que se adapta al contexto. Obtenido de <https://fabricadeideasbo.wordpress.com/2021/02/11/arquitectura-de-integracion-contraste-o-mixta/>. Recuperado el 25 de Noviembre del 2023

Las perspectivas mencionadas indican que es factible adaptar una arquitectura innovadora en cualquier situación, utilizar los recursos disponibles y abordar los desafíos para lograr que cada proyecto sea único.

En definitiva, este estudio respalda la idea de que la propuesta de diseño de viviendas puede introducir una arquitectura innovadora en un entorno histórico, siempre y cuando se conserva la armonía con el contexto y se fomenta la integración, lo cual se considera la postura más apropiada. La presente investigación por su parte representará sus resultados haciendo caso a una arquitectura de adaptación ya que tomará en cuenta el diagnóstico y gestión de lugar de estudio

2.4 Centro histórico de Riobamba

2.4.1 Antecedentes históricos

En sus inicios la ciudad de Riobamba estaba ubicada cerca de la laguna de Colta. Fue a partir de un terremoto en 1797 que los moradores son obligados a desplazarse y llegan a la actual ubicación, una llanura de 38ha. Al ser una ciudad planificada su trazado nace alrededor de la actual plaza Maldonado, con los principales edificios administrativos e iglesias (ver ilustración 20), donde las primeras edificaciones, en su mayoría, fueron destinadas a vivienda y construidas en una planta, con estructuras de madera, cubiertas de teja y la presencia de patios internos. Sin embargo, con el paso del tiempo y el crecimiento poblacional se da la necesidad de crear más unidades de vivienda en una menor área.



Ilustración 15 Trazado urbano Riobamba 1799

Fuente: Tomada del estudio de Plan de Ordenamiento territorial (Riobamba, 2021)

Riobamba es denominada ciudad de las primicias, un ejemplo de esta mención es que fue sede de la primera Asamblea donde fue expedida la primera Constitución de la República, antecedente que a nivel urbano trae transformaciones físicas, como dejar de lado las casas de teja en una planta para empezar a crecer en altura.

Por otro lado, la transformación del uso de suelo del centro histórico es evidente en 1929, donde el porcentaje de vivienda es mayor al comercio en un 50%. En este punto los comercios eran interactivos en plazas y espacios públicos de parte de comerciantes de zonas rurales que volvían a su zona de residencia una vez acabado el día de trabajo. En 1989 la condición de la vivienda va en aumento, aun son evidentes las mismas plazas centrales, pero esta vez ya los comercios son parte del uso de suelo en planta baja al igual que equipamientos de salud y educativos, lo que genera mejores condiciones de vida y desplazamiento campo-

ciudad para acceder a estos servicios. En 1999 el comercio aumenta y ahora está en iguales condiciones que el uso residencial, hay una capacidad edificada de todo el territorio del actual centro histórico lo que lleva a generar ciudad en altura.

Para el 2020 el uso residencial empieza a reducir, el uso comercial prevalece y las viviendas cambiaron su función principal para generar comercio en planta baja y vivienda en altura. Aunque esta es una solución para generar menos impacto en el uso de suelo, ha sido una condición que en el centro histórico ha llevado a su abandono. Por su parte, la gestión por parte de autoridades e intervención ciudadana han generado el descuido de edificaciones, las políticas rigurosas generan desacuerdo en los moradores y la decisión de buscar mejores oportunidades para edificar viviendas a montos accesibles es una prioridad.

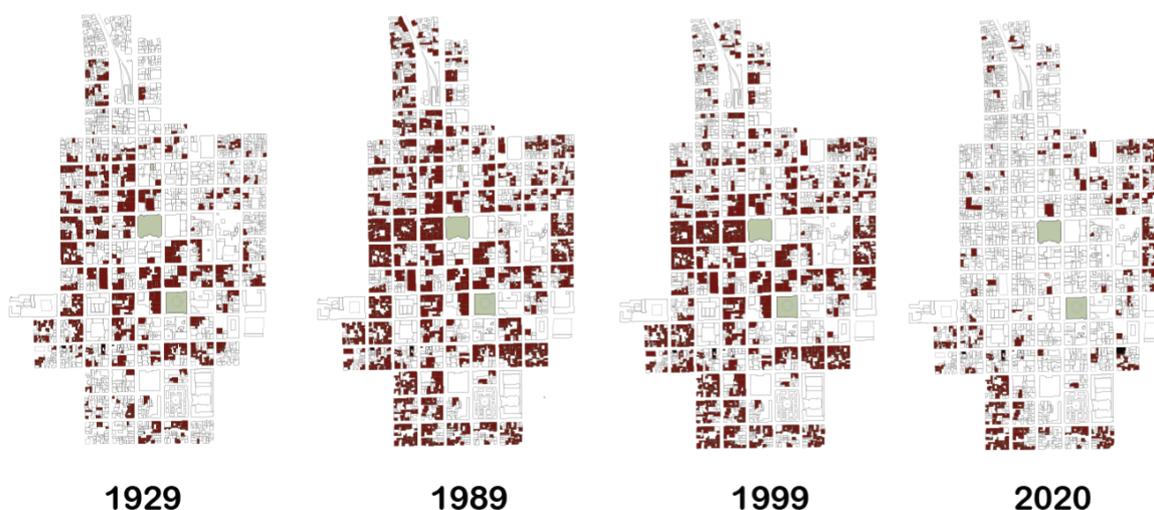


Ilustración 16 Mancha urbana de la vivienda en el centro histórico de Riobamba
Fuente: Plan de Ordenamiento territorial (Riobamba, 2021). Elaboración propia

En la actualidad es evidente la preferencia de los ciudadanos por conservar sus bienes inmuebles en el centro histórico como fuente de ingreso y un lugar para vivienda en los bordes de la ciudad ya que presenta mayores facilidades económicas es la situación del actual centro histórico de Riobamba.

2.4.2 Normativa

Según la ordenanza 005-202 de aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Riobamba, la Macrozona ZH1 contiene un subsector denominado EJE Z1 considerado por su centralidad lineal (ver ilustración 17).



Ilustración 17 Eje central de la Macrozona ZH1 del centro histórico de Riobamba

Fuente: (Riobamba, 2021). Elaboración propia

Así mismo, según los estudios del PUGS el uso principal del sector es mixto patrimonio cultural. De igual manera, hay que tener en cuenta el lote mínimo para generar habitabilidad que es de 200m² y para la macrozona ZH1 y de 250m² para el eje estructurante Z1, ambos con un frente mínimo de 10m. Estos datos son claros en la ilustración 8, el cual contiene otras características que deben ser consideradas para las nuevas edificaciones en la centralidad de la ciudad.

ZONA DE PLANEAMIENTO	USO PRINCIPAL	HABILITACIÓN DEL SUELO					FORMA DE IMPLANTACIÓN GENERAL	# DE PISOS	ALTURA	RETIROS			OCUPACION DE SUELO		# PISOS CREADOS	COS% TOTAL CREADO	
		LOTE MÍNIMO	LOTE INTERMEDIO	LOTE MÁXIMO	F. MÍN	F. MÁX				F	L	P	DISTANCIA BLOQUES	COS-P.B.%			COS TOTAL %
ZH1	MIXTO PATRIMONIAL CULTURAL	200	300	≥400	10	≥16	CONTINUA A LÍNEA DE FÁBRICA	3	9	0	0	0	6	80	240	4	280
EJE: Z1	MIXTO	250	300	≥400	10	≥16		3	9	0	0	0	6	80	240	4	280

Tabla 6 Cuadro de asignaciones de zonificación del polígono ZH1 para edificaciones Y habilitación del suelo

Fuente: Riobamba (2021)

Por otro lado, el Artículo 567 de la nueva ordenanza municipal de Riobamba (2023), que trata sobre normas para nuevas edificaciones, es claro al dar indicaciones a considerar al momento del diseño del proyecto, por ejemplo:

- Respetar el entorno inmediato en el que se inscribe la nueva edificación, así como pendientes y material de entechado.
- Respetar la tipología de patios existentes, cuya área no debe ser menor a 12m²
- La ubicación del bloque de escaleras no afectará la estructura ni fachadas de la edificación
- Se tomará como referente a su entorno inmediato, sin embargo, si se puede dar planteamientos alternativos que contribuyan un nuevo aporte a su entorno e imagen urbana
- El ancho mínimo de un zaguán de acceso principal será de un metro ochenta centímetros.

- El volado máximo será de 80cm

En definitiva, de importancia en la presente investigación tener claro los usos permitidos, medidas mínimas para generar habitabilidad, así como las condiciones de edificabilidad, con el propósito de justificar la implantación y el diseño del proyecto arquitectónico.

CAPITULO III

3 METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Tipo de investigación

El presente tema de investigación parte de una recopilación teórica de la importancia de los centros históricos, sus problemáticas, maneras de intervenir, y como la vivienda es un factor clave para que no dejen de ser centros vivos. La información teórica es obtenida de fuentes bibliográficas, artículos, tesis de grado, revistas.

Por consiguiente, será de tipo exploratoria porque parte de una investigación de campo para recopilar información de la situación actual con respecto a variables (aspectos físicos) como: infraestructura, transporte público, equipamientos, turismo y cultura. Información que será representada de manera técnica mediante mapas. Por otra parte, el análisis continúa con una investigación de tipo analítica ya que con el uso de encuestas a usuarios del centro histórico (aspectos sociales), será posible aportar estrategias arquitectónicas como posibles soluciones a las problemáticas encontradas.

Por otra parte, los vacíos urbanos son de importancia en la presente investigación, por lo cual es necesario levantar su ubicación, así como sus características. Esta información será posible gracias a una visita de campo y colaboración del área de ordenamiento territorial del municipio de Riobamba que brindan información concreta de cada vacío urbano. Una vez obtenida la información y con la ayuda de la ficha técnica de la metodología de valorización de vacíos urbanos de Gonzales (2019), será posible determinar una zona sensible para la implantación de la propuesta de proyecto arquitectónico.

Finalmente, una investigación aplicada porque los resultados obtenidos servirán para ejecutar y sustentar el diseño de una propuesta arquitectónica de vivienda en el centro histórico de Riobamba.

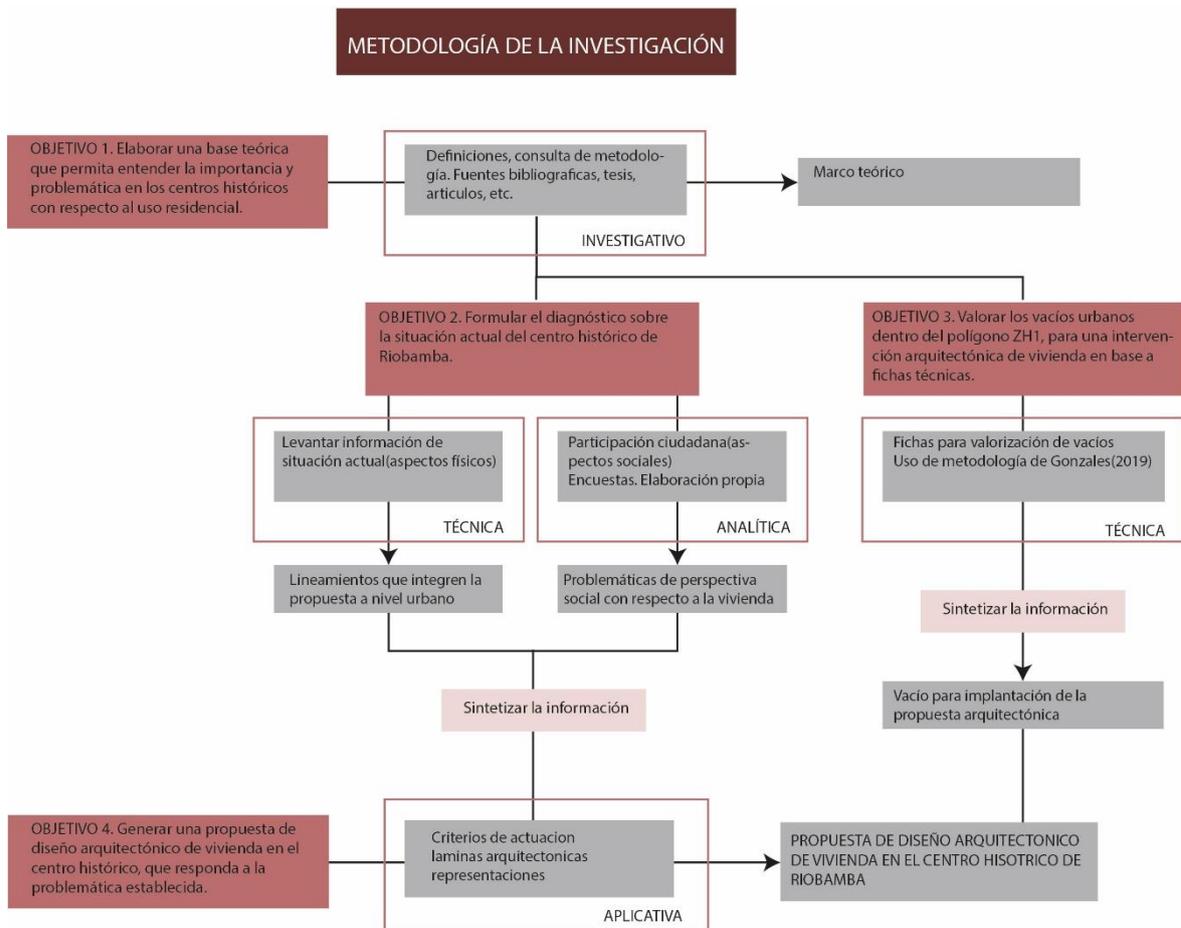


Ilustración 18 Resumen de la metodología de la investigación

Fuente: Elaboración propia

CAPITULO IV

4 RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1 Delimitación de lugar de estudio

El crecimiento poblacional no ha parado, por lo cual para un mejor análisis territorial la Dirección de Ordenamiento Territorial ha dividido la ciudad en macrozonas, donde el centro de la ciudad se ha denominado “macrozona de planeamiento ZH(MZP-ZH)”, que a su vez consta de una zona ZH1 y ZH2. (Riobamba, 2021).

El espacio conocido como “centro histórico” corresponde al polígono ZH1. Según el PDOT de Riobamba (2020-2030), su delimitación es producto de la agrupación de bienes inmuebles declarados que representan el 85,92%. El Valor restante se ubica en el polígono ZH2.

El polígono ZH1, es caso de estudio en la presente investigación, tiene por límites: la intersección de las calles Diego de Ibarra y Av. Daniel León Borja, toma la calle Vargas Torres hasta Primera Constituyente, continúa por calle Magdalena Dávalos hasta la Av. José Veloz, misma que converge en la calle Vicente Rocafuerte, prosigue esta arteria hasta arribar en la calle Junín, gira en la calle Tarqui y arriba en la calle Argentinos. Continúa la ruta y

las fachadas principales de los inmuebles. A pesar de haber una cobertura del 100% de energía eléctrica (2020-2030), existen zonas que presentan inseguridad para el peatón debido a la falta de alumbrado público.

En cuanto a mobiliario urbano el polígono ha dotado de señaléticas para paso vehicular como peatonal, paradas de buses, puntos de informes turísticos. Sin embargo, los puntos de recolección de desechos de paso no existen ya que han sido retirados, infraestructura que era necesario debido a la alta recurrencia de las calles principales de la ciudad. Es importante resaltar la falta de cultura de reciclaje en la ciudad por lo que no se han encontrado puntos de reciclaje dentro del polígono de estudio.

La gestión por parte de las autoridades hacia el centro histórico ha sido en su mayoría satisfactoria, pero no se evidencia el trabajo debido al descuido en mantenimiento, así como la falta de cuidado por parte de los riobambeños, la falta de apropiación del lugar es evidente por lo cual para una mejora de los servicios deberá existir compromiso de parte de los usuarios y las autoridades.

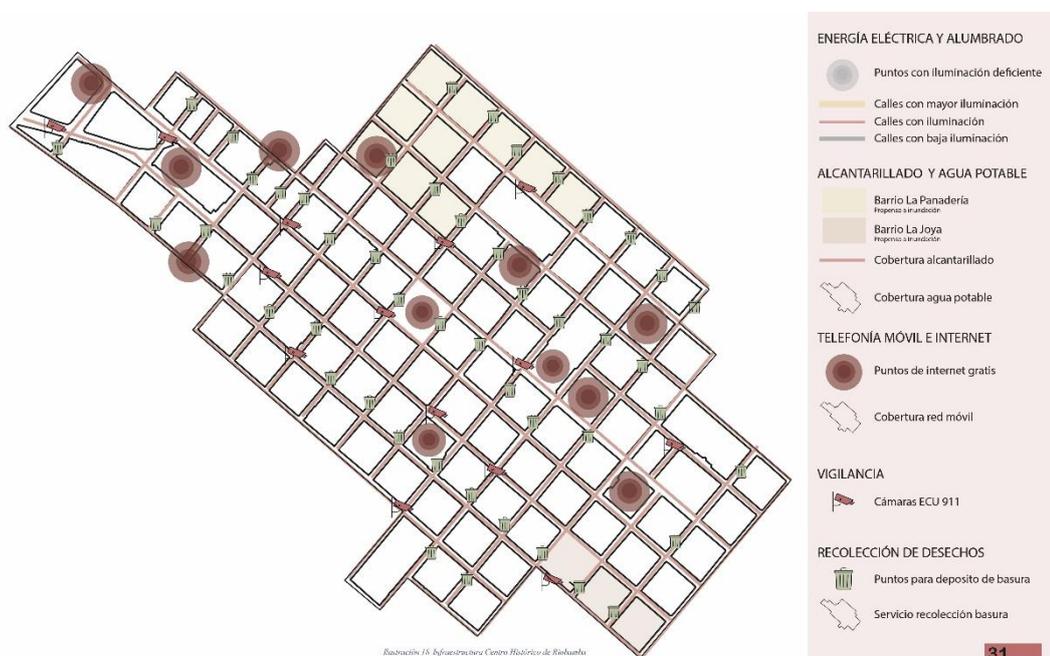


Ilustración 20 infraestructura centro histórico de Riobamba
Fuente: Elaboración propia

b. Transporte público

El centro de la ciudad al ser el punto de concentración comercial y administrativo posee una aglomeración de personas dentro su horario laboral, lo que lleva al uso del transporte público de forma constante para llegar al centro de la ciudad. Para su análisis es tomado como referencia un radio de 400 metros que es la distancia considerada óptima a recorrer en 5min desde cualquier punto hasta una parada de buses (Molinero y Sánchez 2005).

A partir de un levantamiento de los recorridos del transporte público del polígono zh1 (ver ilustración 21) es evidente como circulan con mayor énfasis en los bordes del centro histórico y cubren el 100% del centro de la ciudad (ver ilustración 22). Sin embargo, la falta de claridad de las paradas de buses genera inseguridad en los usuarios al subirse al medio de

transporte y cualquier punto de la trama vial se convierte en parada siendo un peligro para quienes hacen uso del servicio, así como para un flujo vehicular constante. Por otro lado, las señaléticas deterioradas y la falta de respeto de la velocidad a la velocidad admisible para circular representan un riesgo para peatones, por lo que obtener un vehículo particular es una opción para los riobambeños.

Por otro lado, el centro histórico de Riobamba posee una trama vial en buen estado, lo que permite la conexión directa del centro de la ciudad hacia las periferias, la red vial está compuesta por calles de pavimento, adoquinadas y otras que conservan la piedra original de los inicios de la ciudad.

Es evidente la preferencia dada al vehículo en el centro histórico lo que ha llevado a generar puestos de aparcamiento vehicular en todos sus tramos, incluso edificaciones que en su origen fueron de uso residencial han sido convertidas en parqueaderos de paso.

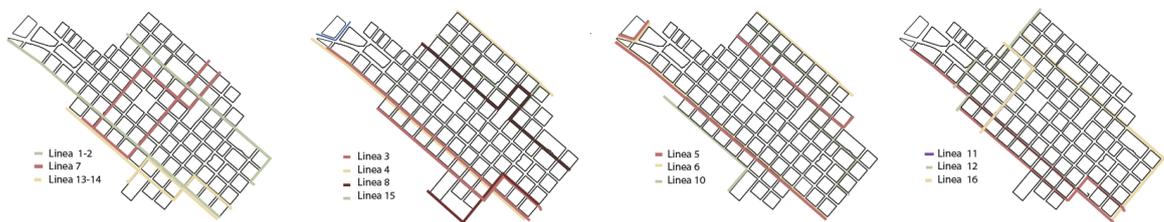


Ilustración 21 Líneas de buses que cruzan en centro histórico

Fuente: Elaboración propia

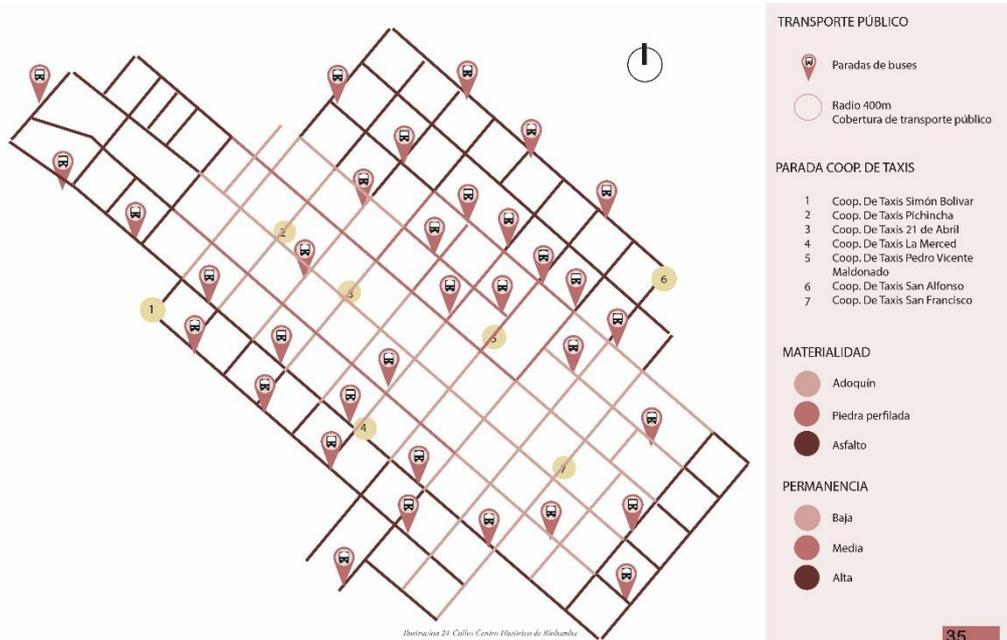


Ilustración 22 Condición del transporte público del Centro histórico de Riobamba

Fuente: Elaboración propia

c. Equipamientos

Los equipamientos son el conjunto de edificaciones públicas o privadas que permiten a los ciudadanos satisfacer sus necesidades colectivas En el caso de la zona de planeamiento

ZH1 existe en su mayoría una cobertura de equipamientos educativos, administrativos, religiosos y comerciales.

Según el PDOT de Riobamba (2020-2030), los equipamientos religiosos representan el 18,21%, este cubre en su totalidad el área de estudio, esto debido a que estas edificaciones vienen desde la planificación de la ciudad de Riobamba, donde la influencia de la ciudad española concentraba los equipamientos administrativos e iglesias alrededor de plazas.

El servicio de educación a su vez está saturado, este equipamiento tiene una estrecha relación con los equipamientos religiosos, ya que su origen radica en que la educación era encargada al ámbito religioso, de allí parten las instituciones que incluyen la religión católica en su malla curricular. Dentro de los niveles de educación que se ofrecen son educación básica y bachillerato.

Los equipamientos de salud representan un 0,36%, este valor hace referencia al subcentro de salud y al hospital de niños que brindan un servicio gratuito. En cuanto a infraestructura comercial, los mercados representan el 6,8%, y son vistos especialmente en el ZH1, lo que permiten que los usuarios hagan uso del espacio público, pero también que se genere inseguridad vehicular, contaminación, así como comercio informal. Los equipamientos de recreación son escasos, las plazas existentes fomentan el desarrollo de interacción social y a su vez el comercio. Por otro lado, los parques son usados con frecuencias como puntos de paso para comunicarse con otros equipamientos.

Finalmente, los parques, mercados, plazas, edificios de gobierno son hitos, donde resalta el templo de La Concepción por ser el lugar de importancia para los creyentes y La plaza roja por ser lugar de encuentro comercial y presencia de artesanías. Pero no hay que olvidar que es necesario un equilibrio en los servicios para el disfrute de los residentes, esto como estrategia para atraer a la población al centro de la ciudad como nuevos residentes y extender el horario de uso del centro de la ciudad. (Ver ilustración 23).



d. Turismo- cultura

Riobamba ha sido testigo de la convivencia histórica entre las culturas indígenas y mestizas. Sin embargo, en el ámbito artístico las influencias mestizas han predominado debido a las limitaciones en el acceso a la educación, que varían según las clases sociales, de ahí que, en honor a los pueblos indígenas, el artista argentino Adolfo Pérez Esquivel creó el mural "El Cristo del Poncho y los Pueblos Latinoamericanos", el cual adorna la catedral de Riobamba.

Parte de este patrimonio cultural son las diferentes expresiones culturales tradicionales como son la Fiesta del niño Rey de Reyes (inicia en diciembre y termina el 6 de enero), independencia de la ciudad (21 de abril), emancipación política de Riobamba (11 de noviembre), así como una serie de actos culturales que se desarrollan a lo largo del año, propias de la cultura tradicionalista de los riobambeños.

Algunas de estas festividades tuvieron origen en la época colonial, como resultado de la amalgama entre la visión del mundo andina en Ecuador y el sincretismo religioso, una característica distintiva en la cultura del país. La vivacidad de las celebraciones populares refleja la felicidad de la población, y cada festividad encierra una narrativa que se representa de manera anual.

A demás de su patrimonio cultural inmaterial, Riobamba tiene el privilegio de estar rodeado de nevados e importantes áreas naturales, lo que le da un alto potencial turístico, y una oportunidad para el desarrollo social y económico. Al mismo tiempo parte de la cultura riobambeña son los bienes materiales como iglesias, viviendas existentes desde la fundación de la ciudad, equipamientos de servicios públicos o privados como el municipio o SRI, pero aquellos de carácter cultural son escasos y representan el 0,3% y son el Teatro León y casa de la Cultura Núcleo de Chimborazo.

El centro histórico en especial constituye uno de los más interesantes del país, su denominación ciudad de las primicias se debe a que ha sido protagonista de hechos importantes en la historia como ser la primera ciudad española en el Ecuador, edificar el primer cabildo municipal, o la primera constituyente. Su profunda tradición religiosa ha dejado la ruta de las iglesias como un recorrido de expresión popular, además cuenta con espacios como centros culturales, museos, monumentos y edificaciones públicas o privadas y religiosas que han marcado la historia y que invita a involucrarse en el desarrollo de la actividad cultural, Sin embargo, el desarrollo de actividades de esta índole se ven limitadas a fechas de fiestas patronales, locales o cantonales

Por lo tanto, el turismo en Riobamba es una de las actividades en crecimiento, constituye un generador de ingresos y empleo, lo que requiere de actividades complementarias para generar actividades, servicios y facilidades para los visitantes.



*Ilustración 24 Turismo-cultura Centro Histórico de Riobamba
Fuente: Elaboración propia*

e. Densidad poblacional

El objetivo de conocer la densidad poblacional es conocer la cantidad de habitantes que residen en un área específica. Se calcula dividiendo el número total de habitantes entre la superficie total del lugar en cuestión, y se expresa comúnmente como habitantes por hectárea.

Según el PDOT de Riobamba (2021) el polígono ZH1 tiene una extensión de 72,81ha y concentra a 4312 habitantes lo que da como resultado 59,22 Hab/ha. Sin embargo, el valor optimo recomendado por Gavilanes y Piliacho (2018) es de 120 Hab/ha, lo que deja ver una densidad poblacional media. Este valor se ve reflejado en el abandono del centro histórico una vez acabada la jornada laboral.

f. Densidad de vivienda

La densidad de viviendas es una medida que evalúa la cantidad de unidades de vivienda en relación con la superficie del área de estudio. Al igual que con la densidad poblacional, se calcula dividiendo el número total de viviendas en un área determinada entre la superficie total de esa área. La unidad de medida comúnmente utilizada es viviendas por hectárea o por kilómetro cuadrado.

Según el PDOT de Riobamba (2021) el polígono ZH1 tiene una extensión de 72,81ha y concentra a 783,99 viviendas lo que da como resultado 9,39 Viv/ha. Sin embargo, el valor optimo recomendado por Gavilanes y Piliacho (2018) es de 40 Viv/ha, lo que deja ver una densidad poblacional media. Este valor se ve reflejado en el abandono del centro histórico una vez acabada la jornada laboral.

PARROQUIA	HECTAREAS	U VIVIENDA	EXISTE	FALTA
VELASCO	16.85	181.45	10,77	29

MADONADO	11.64	125,27	10,76	29
LIZARZABURU	27.25	193,45	7,1	37
VELOZ	17.07	183,82	26	14
	72,81	683,99	9,39	31

Tabla 7 Densidad de vivienda del centro histórico

Fuente: Elaboración propia

g. Compacidad absoluta

La compacidad absoluta del proyecto se refiere a la intensidad edificatoria de los contenedores arquitectónicos de viviendas con relación a la superficie sobre la que se implanta. Según los indicadores para creación de barrios sostenibles en Riobamba de Gavilanes y Piliacho (2018), la compacidad absoluta refiere a la intensidad edificatoria del área de estudio y establece un valor recomendado mayor o igual al 75%. El indicador viene dado de la relación del total de número de lotes con viviendas dividido para el número total de lotes por 100%. Según el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) (2021) la compacidad absoluta del centro histórico un rango de 61% al 70% lo que es posible evidenciar en la ilustración 34. Por medio de esta metodología se evidencia que los niveles de edificabilidad y de ocupación de suelo son óptimos para el desarrollo de nuevas estructuras urbanas que permitan un uso de suelo eficiente.

4.2.2 Análisis social

a. Tabla de palabras referenciales

Palabras referenciales	
Análisis social relación vivienda-individuo	
-Activación	-Manifestaciones culturales
-Funcionalidad	-Privacidad

Tabla 8 Palabras referenciales

Fuente: Elaboración propia

Activación			
Definición	Definición operacional	Indicadores	Cuestionario
Consiste en integrar la actividad física dentro de las rutinas diarias de los ocupantes de la vivienda almacenar pertenencias y preparar el legado para las generaciones futuras	Contaminación acústica del exterior	Silencio	Residentes CHR
	Diseño espacial armónico	Luz, color, contraste	Residentes CHR
	Vivienda confortable con respecto a temperatura	Temperatura	Residentes CHR
	Disposición de espacios claros	Orden	Residentes CHR
	Armonía que genera vivir en comunidad	Tranquilidad	Población

Tabla 9 Variable activación

Fuente: Elaboración propia

Funcionalidad			
Definición:	Definición operacional	Indicadores	Cuestionario
Diseños que sean útiles, cómodos, y respondan a las necesidades de sus usuarios	Ventilación e iluminación natural	Disposición espacial	Residentes CHR
	Relación comunitaria	Comunicabilidad	Residentes CHR
	Espacios más y menos funcionales	Practicidad	Residentes CHR
	Rentabilidad	Eficacia	Residentes CHR
	Vivienda accesible para ancianos o discapacitados	Accesibilidad	Residentes CHR

Tabla 10 Variable funcionalidad

Fuente: Elaboración propia

Privacidad			
Definición	Definición operacional	Indicadores	Cuestionario
Espacios que garanticen la intimidad de las personas	Habitabilidad durante las 24 horas	Seguridad	Residentes CHR
	Límite entre lo social y lo privado	Intimidad	Población
	Vivir solo o en comunidad	Aislamiento	Residentes CHR
	Uso de áreas de recreación o espacios verdes	interacción	Residentes CHR

Tabla 11 Variable privacidad

Fuente: Elaboración propia

Manifestaciones culturales			
Definición	Definición operacional	Indicadores	Cuestionario
Arquitectura que responde a los intereses de las distintas sociedades, permite entender como el ser humano se ha relacionado con su entorno a lo largo del tiempo	Áreas de interacción cultural	Actividades culturales frecuentes	Residentes CHR
	Espacios que identifican al CH	Identidad	Población
	Características de la vivienda antigua que se ha perdido	Identidad cultural arquitectónica	Población

Tabla 12 Variable manifestaciones culturales

Fuente: Elaboración propia

b. Población y muestra

Para continuar con el diagnóstico del lugar es necesario la aplicación de encuestas a la población y para esto se usará el método de cálculo de población finita de (Morillas, 2008) en la cual:

n = Muestra poblacional a obtener

N = Total de la población

\bar{d} = Varianza de la población (0.25 constante)

Z= Nivel de confianza con el que se va a dar tratamiento de las estimaciones (1.96 constante)

(N-1) = Corrección que se usa para muestras mayores a 30

E= Nivel o límite de error que varía del 1 al 9% (0,05)

Según la última actualización del PDOT de Riobamba (2020-2030), el centro histórico cuenta con una población de 4312 habitantes. Al reemplazar en la fórmula este valor da como resultado 93.97, lo que lleva a ser 94 el número total de encuestas a realizar.

$$\frac{(4312 \cdot 0.25^2 \cdot 1.96^2)}{(4312 - 1) \cdot 0.05^2 + (0.25^2 \cdot 1.96^2)} = 93.96884984$$

c. Análisis e interpretación de resultados

1 ¿Qué actividad que realiza a diario es afectada por el ruido del centro histórico?

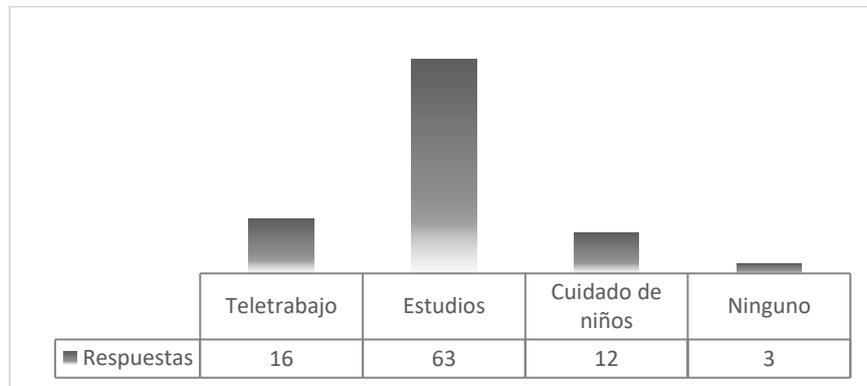


Ilustración 25 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 1

Fuente: Elaboración propia

De 94 encuestados que representan el 100%, 63(66,7) respondieron que por sus estudios necesitan poca exposición al ruido, a 16(16,7%) su trabajo requiere silencio, 12(13,3%) posee niños o está a cargo de ellos por lo que necesita evitar ruidos constantes y finalmente 3(3,3%) que expusieron que el ruido no les afecta en ninguna de sus actividades.

Por lo tanto, al momento de realizar un diseño de vivienda es necesario alejar los espacios de trabajo o estudio de la contaminación acústica ya que, entre las actividades diarias que realizan los habitantes del centro histórico de Riobamba son estudios.

2 ¿Qué característica de su vivienda considera es representativo de la vivienda del centro histórico?

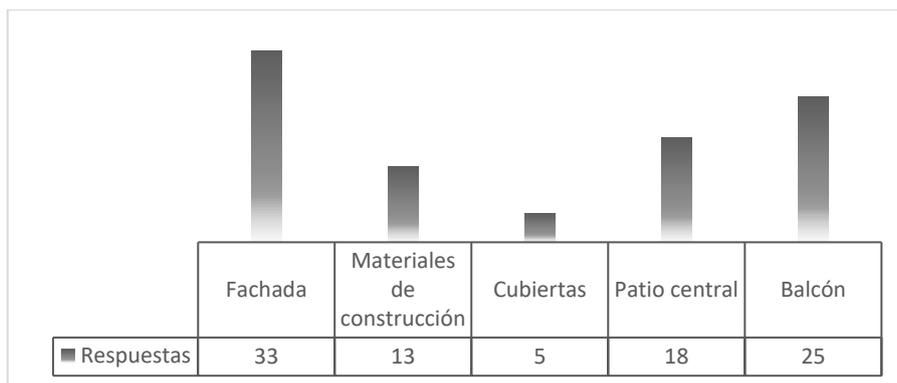


Ilustración 26 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 2

Fuente: Elaboración propia

De 94 encuestados que representan el 100%, 33(35,1) respondieron que las fachadas son elementos representativos de la vivienda del centro histórico, 25(26,5%) respondieron que los balcones son elementos importantes, 18(19,1%) explicaron que los patios centrales son aspectos que identifican con claridad a una vivienda en el centro histórico, 13(13,8%) expusieron que los materiales de construcciones son elementos representativos y finalmente 5(5,3%) expusieron que las cubiertas son la característica principal de las viviendas de los centros históricos.

Por lo tanto, los riobambeños ven al diseño de las fachadas como la característica más importante de las edificaciones del centro histórico.

3 ¿Cree que la vivienda en el centro histórico es accesible con respecto a ancianos o personas con discapacidad?

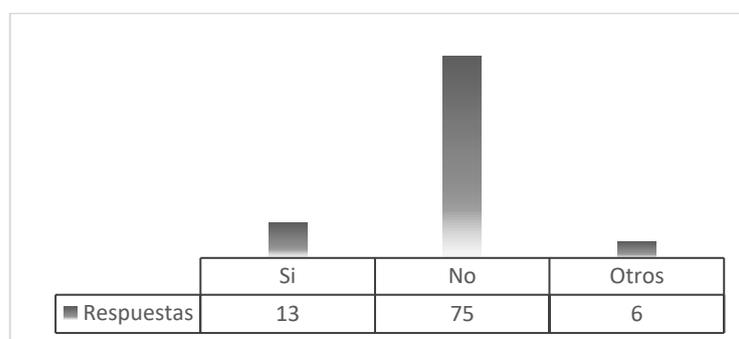


Ilustración 27 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 3

Fuente: Elaboración propia

De 94 encuestados que representan el 100%, 75(80%) respondieron que la vivienda del centro histórico no posee facilidades para anciano o personas con discapacidad, 13(13,8%) respondieron que la vivienda del centro histórico si es accesible para personas con discapacidad y personas ancianas ya que no solo consideraron rampas o gradas sino también aspectos de la distribución interior como son habitaciones en planta baja. Por otra parte 6(6,4%) se mantuvieron indecisos y respondieron otros, explicaron que muy pocas son las viviendas que cuentan con esta característica. También hubo quienes acotaron que son las viviendas modernas las que han considerado este aspecto y han incluido en su diseño rampas de acceso lo que se hace evidente solo en edificaciones modernas.

De modo que, es evidente como la accesibilidad para personas ancianas o personas con discapacidades es un aspecto por considerar en el diseño de la vivienda del centro histórico. Por otro lado, hay que tomar en cuenta que no solo una rampa genera accesibilidad sino también destinar espacios accesibles en planta baja.

4 ¿Qué características de la vivienda moderna incluiría en la vivienda del centro histórico de Riobamba?

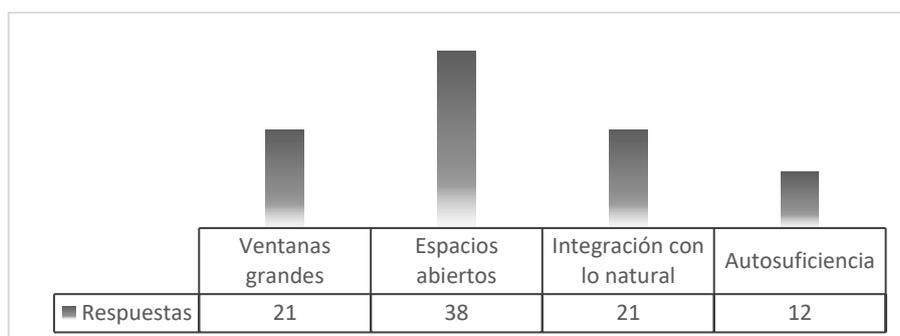


Ilustración 28 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 4

Fuente: Elaboración propia

De 94 encuestados que representan el 100%, 38(40%) respondieron que les gustaría ver espacios abiertos en las viviendas del centro histórico, 21(23,3%) les gustaría tener ventanas grandes, del mismo modo 21(23,3%) sugieren integrar lo natural a la vivienda y finalmente 12(13,3%) exponen que las viviendas del centro histórico deberían ya ser autosustentables.

Por lo tanto, al momento de diseñar un proyecto de vivienda es de importancia generar espacios abiertos para atraer a la población a vivir en el centro histórico.

5 ¿Vivir en el centro histórico de Riobamba mejora llegar a su lugar de trabajo?

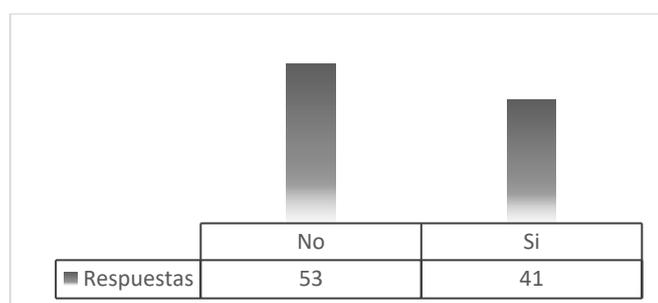


Ilustración 29 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 5

Fuente: Elaboración propia

De 94 encuestados que representan el 100%, 53(56,4%) respondieron que vivir en el centro histórico no beneficiaría su llegada al trabajo. Entre las razones para elegir un no como respuesta es que su lugar de trabajo no se encuentra en el centro histórico o no disponen de un trabajo. Por otro lado 41(43,6%) explicaron que sí, ya que su lugar de trabajo se encuentra en el centro histórico.

El término "vivienda multifamiliar" se refiere a propiedades en donde varias familias pueden vivir mediante una adecuada distribución del espacio.

6 ¿Le gustaría vivir en una residencia multifamiliar en el centro histórico?

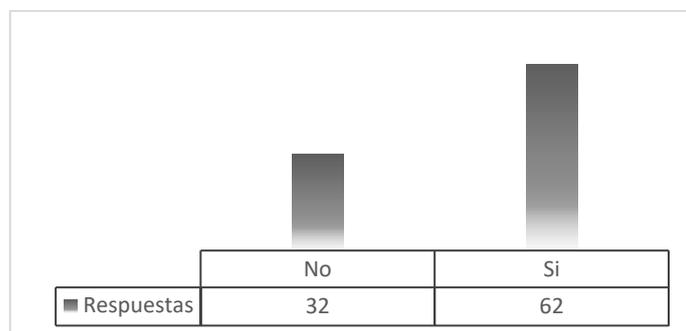


Ilustración 30 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 6

Fuente: Elaboración propia

De 94 encuestados que representan el 100%, 62(66%) respondieron que si les gustaría acceder a una residencia multifamiliar por motivos de seguridad. Sin embargo 32(44%) indicaron que no accederían a vivir en una vivienda multifamiliar en el centro histórico ya que les gusta la independencia de sus espacios.

Por lo tanto, una vivienda multifamiliar sería una opción para no sentir la inseguridad del centro histórico. Por otro lado, es importante generar privacidad y espacios propios para cada usuario

7 Si tuviera que elegir un lugar de residencia en el centro histórico: ¿qué aspecto tomaría en cuenta?

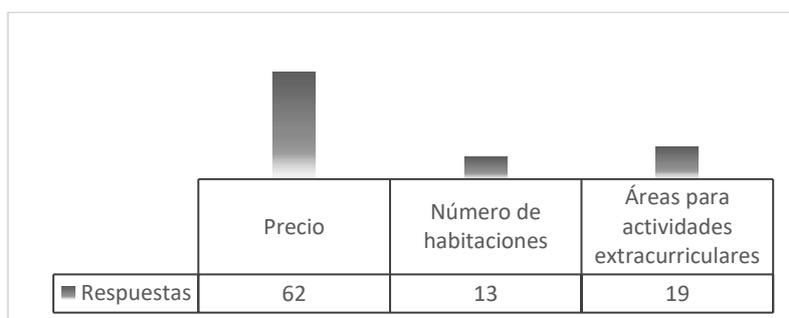


Ilustración 31 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 7

Fuente: Elaboración propia

De 94 encuestados que representan el 100%, 62(66%) respondieron que al tomar una decisión para elegir una vivienda en el centro histórico es muy importante considerar el precio ya que tiende a ser elevado por lo cual los riobambeños desisten de vivir en el centro histórico, 19(20,2%) prefieren espacios para desarrollar actividades fuera de sus actividades cotidianas, 13(13,8%) tiene preferencia por el número de dormitorios ya que su familia requiere más habitaciones de las que normalmente se ofrecen en los departamentos de arriendo.

Por lo tanto, los costos elevados de la vivienda en el centro histórico evitan que la población adquiera un lugar de residencia en el centro histórico. De igual manera hubo

comentarios de que es preferible pagar un valor alto por viviendas propias que por arriendos en el centro histórico.

8 ¿A que equipamientos del centro histórico de Riobamba le gustaría que su vivienda tenga mayor acceso?

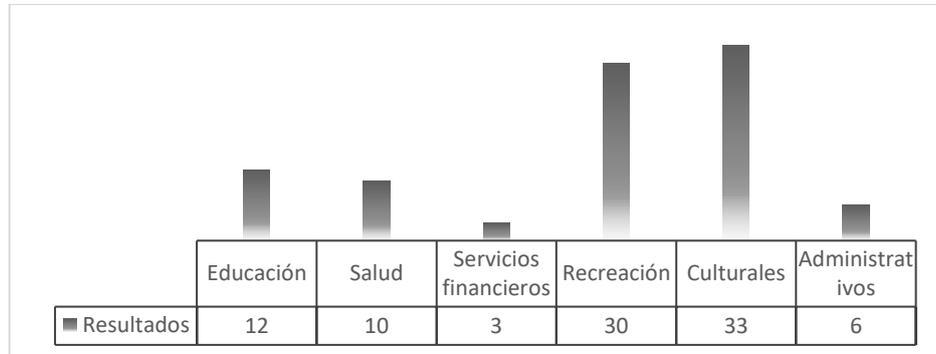


Ilustración 32 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 8

Fuente: Elaboración propia

De 94 encuestados que representan el 100%, 33(31%) respondieron que les gustaría ubicar su vivienda cerca de espacios para desarrollar actividades culturales, 30(31,9%) señalaron que les gustaría tener acceso a espacios de recreación, 12(11,3%) quieren tener preferencia por ubicarse cerca a establecimientos educativos, 10(9,4%) ve la necesidad de ubicar su vivienda cerca a establecimientos de salud, apenas 6(5,6%) les gustaría estar cerca de servicios administrativos y finalmente , 3(11,3%) respondieron que prefieren acercar su lugar de residencia a servicios financieros.

En conclusión, es evidente como los usuarios del centro histórico tiene preferencia por los espacios donde puedan desarrollar actividades culturales fuera del horario laboral. De igual manera lugares de recreación son los más requeridos por los usuarios para acercar su lugar de residencia. Por lo tanto, al momento de elegir un lugar de residencia en el centro histórico de Riobamba es de preferencia ubicarse cerca a lugares que ofrezcan actividades culturales o de recreación para realizarlas fuera de la rutina diaria y así ayudar a preservar el patrimonio inmaterial de Riobamba.

9 ¿Qué actividad cultural realiza con mayor frecuencia en el centro histórico de Riobamba?

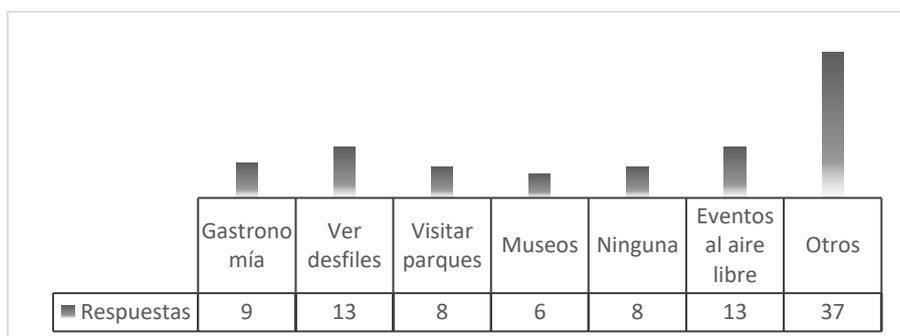


Ilustración 33 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 9

Fuente: Elaboración propia

De 94 encuestados que representan el 100%, 13(7,23%) respondieron que acuden al centro histórico para ver los desfiles por las calles de la ciudad. Estos desfiles pertenecen a instituciones educativas, por fiestas de la ciudad, pero con mayor énfasis a los tradicionales Pases del Niño. Así mismo 13(7,23%), prefiere ir al centro de la ciudad para disfrutar de eventos al aire libre en la Plaza Alfaro ya que sus temáticas son variadas como educación, salud, seguridad, recreación y gastronómicas. Por otro lado 9(10,44%) disfrutan de la gastronomía, 8(11,75%) visita los parques y 6(15,67%) visita los museos. Sin embargo, 37(25,4%) indico que visita el centro histórico a manera de paseo por salir de sus rutinas pero que no van con un fin determinado y finalmente 8 (11,75%) respondieron que no realizan ninguna actividad cultural.

Por lo tanto, existe una recepción a compartir actividades culturales en espacios públicos como plazas y parques. Sin embargo estas actividades se limitan a las fiestas cantonales o feriados. También es importante reaccionar a ese porcentaje mayoritario de 25,4% que no forma parte de una actividad cultural en particular sin embargo vivita las calles de la ciudad lo cual ayuda al movimiento comercial, pero lo limita al horario laboral.

10 ¿Qué actividad realiza con mayor frecuencia en el centro histórico de Riobamba?

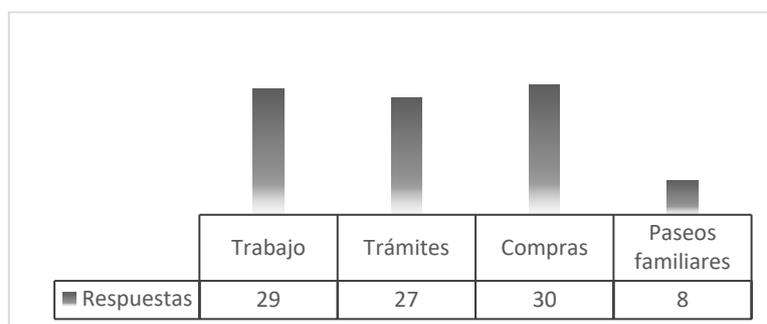


Ilustración 34 Gráfico estadístico del resultado de la pregunta 10

Fuente: Elaboración propia

De 94 encuestados que representan el 100%, 30(31,33%) respondieron que su actividad preferencial es realizar compras ya que en el centro de la ciudad ay mayor concentración de ofertas comerciales, 29(32,41%) limitan sus actividades en el centro a su jornada laboral, 27(34,81%) realizan trámites y apenas 8(1,17%) dedica tiempo para paseos con sus familias.

Por lo tanto, el centro historio según la perspectiva de los encuestados es un espacio comercial y para desarrollar los diferentes trámites de obligación ciudadana lo que deja un 1,17% que disfruta de su ubicación en el centro histórico de la ciudad y vivita los diferentes espacios públicos.

4.2.3 Síntesis del diagnóstico

La función residencial del centro histórico de Riobamba en su origen llevo a dotar de infraestructura y servicios para sus habitantes, los cuales hasta la actualidad se mantiene. Por lo cual, El centro de la ciudad cuenta con una cobertura de servicios básicos (agua, luz, telefonía móvil) del 100%. Puntos de recolección de desechos en un 90%, dejando las calles

de mayor tránsito peatonal sin cobertura. El mobiliario urbano presenta deterioro y falta de claridad en su ubicación.

Por otro lado, el centro de la ciudad es privilegiado por su cobertura al 100% por el transporte público, permitiendo a sus moradores conectarse con resto de la ciudad, sin embargo, los puntos de encuentro para esperar por este servicio son aleatorios y en mal estado. También, por la condición de parqueaderos en el 90% de sus calles, no se respetan las paradas de buses generando congestión vehicular e inseguridad para el pasajero.

Con respecto a los equipamientos, el centro histórico está saturado de servicios de educación, religiosos, salud, administrativos, comerciales, pero hay déficit de áreas verdes, espacio público para encuentros o con zonas de descanso, zonas para desarrollo de actividades culturales

En cuanto a el porcentaje de compacidad absoluta (61%), está dentro del valor mínimo, lo que lleva a cuestionar el uso de los lotes vacantes, y generar estrategias que permitan el uso de estos vacíos urbanos.

Así mismo, dentro del análisis social realizado a 94 encuestados sobre su perspectiva de la residencia en el centro de la ciudad , así como las condicionantes que buscan al elegir una vivienda el 67% respondieron que prefieren una vivienda con espacios privados de estudio pero a su vez donde compartir con otras personas, el 40% busca que tenga espacios abiertos para desarrollar actividades extracurriculares, el 66% de encuestados dan preferencia a vivir en el centro histórico en una residencia multifamiliar que unifamiliar y el 56% elegiría un vivienda en el centro de la ciudad por la cercanía a su lugar de trabajo así como los distintos equipamientos. Finalmente, el 32% busca cercanía o que su lugar de residencia tenga acceso a áreas verdes y 7% a espacios con para culturales.

Síntesis diagnóstico físico		
MUESTRA FÍSICA	FORTALEZAS	DEBILIDADES
Infraestructura	El centro histórico posee una cobertura de más del 90% en cuanto a servicios básicos, permitiendo al nuevo usuario instalarse sin ningún trámite adicional	Al ser un servicio que se brinda desde la fundación de la ciudad, está en constante mantenimiento. Falta de alumbrado eléctrico y mobiliario urbano
Transporte público	El polígono esta cubierto por transporte público lo que genera mayor conectividad con las periferias de la ciudad. Trama vial en buen estado	Contaminación auditiva, congestionamiento vehicular. Mantenimiento de señáleticas. Paradas de autobuses no son claras. Preferencia vehicular y no al peatón
Equipamientos	Cercanía a equipamientos de educación, salud, religioso, administrativos	Deficid de áreas verdes. Saturación de equipameintos educativos, religiosos y comercios.
Turismo-cultura	Atractivos turísticos de importancia, paisajes monumentales que recuerdan el valor cultural, genera fuentes de empleo y mejora de ingresos para ciudadanos y residentes	Cambio de uso de suelo por alojar a usuarios de paso, no hay el control adecuado ni información, falta de actividades culturales tanto para el turismo como para los habitantes.

Tabla 13 Síntesis del diagnóstico físico
Fuente: Elaboración propia

Síntesis diagnóstico social		
MUESTRA SOCIAL	FORTALEZAS	DEBILIDADES
Diseño funcional	Los patios centrales permiten la interacción social. Características arquitectónicas de la vivienda antigua son considerados importantes por los usuarios y los mantienen hasta la actualidad	Poca consideración a personas con discapacidad o personas de la tercera edad. Contaminación acústica por causa de vehículos menores
Privacidad	Los usuarios consideran vivir en una residencia multifamiliar	Contaminación auditiva, congestión vehicular, inseguridad
Funcionalidad	Vivir en el centro histórico permite mayor acceso a servicios públicos y privados. Cercanía a lugar de trabajo. Acceso al comercio de manera constante	Los valores para adquirir una vivienda en el centro histórico son elevados por lo cual es de preferencia ubicar la vivienda en las periferas de la ciudad. Las actividades más realizadas son trámites
Manifestaciones culturales	Los patios centrales son de importancia para los residentes ya que permiten interacción social a demás de ser representativos de la vivienda antigua. Parte del valor cultural es rescatado en los espacios públicos como calles y parques.	Falta de lugares y actividades culturales para el disfrute de los usuarios del lugar. Espacios para actividades culturales son limitadas a museos.

Tabla 14 Síntesis del diagnóstico social

Fuente: Elaboración propia

4.3 Valorización de vacíos urbanos

4.3.1 Identificación de vacíos urbanos del centro histórico de Riobamba

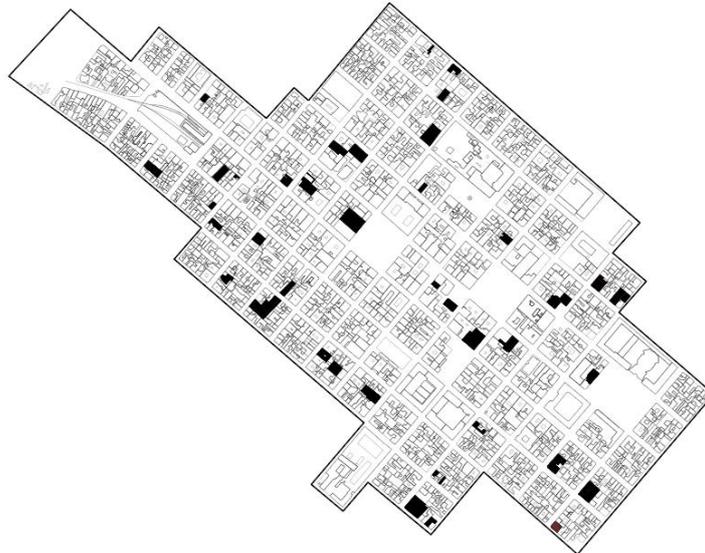


Ilustración 35 Ubicación vacíos urbanos

Fuente: Elaboración propia

Con base en conceptos de vacíos urbanos antes mencionados fueron identificados 38 predios del Polígono de estudio (ver ilustración 35) apoyados en premisas como:

- Espacios con falta de funcionalidad y dinamismo en infraestructura existentes
- Discontinuidad en la vista aérea
- Interrupciones en líneas de cielo
- Estacionamientos improvisados
- Cerramientos inconclusos

- Falta de volumetría en composición de la manzana

Posteriormente con la ayuda de información proporcionada por el Departamento de Avalúos y Catastros del Gad de Riobamba se aclaró datos morfológicos y situacionales de los 39 vacíos seleccionados (ver anexo 2, 3, 4, 5). El levantamiento de esta información se ubicó en la tabla para recolectar información directa de vacíos urbanos de Araujo (2004) (ver tabla 15).

INFORMACIÓN DIRECTA	IDENTIFICACIÓN		COD MANZANA		
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área
			Mayor a 300m2		
		Ubicación	Calle principal		
	Calle secundaria 1				
	Calle secundaria 2				
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		
			Subutilizada(mejor/más rentable uso)		
			Edificaciones abandonadas		
		Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada		
Vacante reciente					
Vacante de largo plazo					
Tenencia		Tierras públicas	Gobierno central		
	Tierras privadas	Individual			
		Corporación			
Propietario desconocido					

Tabla 15 Información directa vacíos urbanos

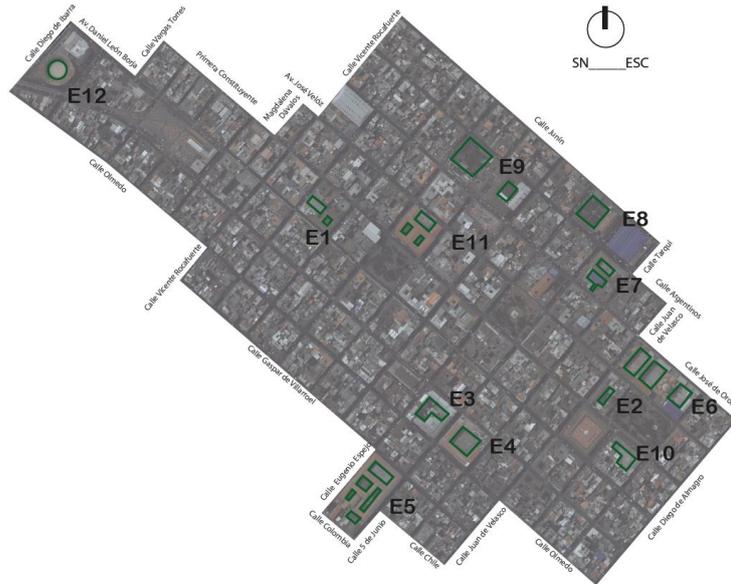
Fuente: Elaboración propia

Los datos obtenidos por Gonzales en 2021, la suma de los vacíos urbanos del grupo A, B, C, D ha aumentado un 30,77% en comparación con los datos de la presente investigación.

4.3.2 Clasificación de tipologías

a. Vacíos urbanos vacantes

Los vacíos del grupo A son lotes que han permanecido vacíos, cuyas únicas intervenciones han sido obras menores como el cerramiento o cubiertas ligeras. La ubicación de estos vacíos es predominante en los límites del polígono ZH1. Su condición interfiere en la línea de cielo lo que lleva a una imagen urbana deficiente En comparación con los vacíos del grupo A registrados por Gonzales (2021), es menor ya que uno de los vacíos ya fue intervenido para uso comercial. Su estado da la posibilidad de implantar de forma rápida un proyecto para generar habitabilidad.



*Ilustración 39 Vacíos urbanos colectivos del Centro Histórico de Riobamba
Fuente: Elaboración propia*

4.3.3 Mapa de categorización de vacíos urbanos



*Ilustración 40 Ubicación de tipologías de vacíos urbanos
Fuente: Elaboración propia*

4.3.4 Filtración de vacíos urbanos

El método de filtración consiste en revisar las condiciones de los vacíos urbanos, para lo cual se levanta información requerida, colocada en tablas (ver tabla 16) para mejor entendimiento de la situación de cada lote. (ver anexo 6,7 y 8)

CLAVE CATASTRAL			
IDENTIFICACIÓN		ÁREA	
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS		FOTOGRAFÍA
	CORTE		
	ENTORNO INMEDIATO		

Tabla 16 Tabla para levantamiento de conformación de vacíos urbanos

Fuente: Elaboración propia

En este punto es importante recalcar que la revisión se ayuda en el diagnóstico realizado con anterioridad, aquellos que cumplan con los indicadores serán aptos para generar modelos de vivienda multifamiliar.

a. Filtros físicos: -Superficie: el lote mínimo para generar habitabilidad y densidad de vivienda según ordenanza 005-2020 -Accesibilidad: posea vías y aceras accesibles y que se encuentren en buen estado. -Estado de ocupación: vacío urbano que no presente edificaciones patrimoniales en su interior como son los lotes del grupo A o C. Particularmente el vacío urbano productivo que posea relevancia urbana y económica.

b. Filtros dotacionales: -Infraestructura: acceso a servicios básicos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, y recolección de desechos -Transporte y aparcamientos: tiene cobertura del transporte público y paradas de buses, estaciones de taxis y estacionamientos públicos. -Entorno inmediato: vacíos que necesitan generar continuidad con respecto a su entorno

c. Filtros normativos: -Uso permitido: el lote de terreno tenga permitido el uso residencial R1 Finalmente, se aprecia las características de los vacíos que distinguen unos de otros. El vacío que reúna mayor cantidad de aciertos será donde se podrá implantar la propuesta de vivienda de la presente investigación. (ver tabla 17)

TABLA DE FILTRACIÓN								
VACÍO	FILTROS FÍSICOS			FILTROS DOTACIONALES			F.NORMATIVOS	RESULTADO
	Superficie	Accesibilidad	Estado de ocupación	Infraestructura	Transporte y aparcamiento	Entorno inmediato	Uso permitido	
A1	x	o	o	o	x	o	o	NO
A2	x	o	o	o	o	x	o	NO
A3	o	o	o	o	o	x	o	NO
A4	o	o	o	o	o	x	o	NO
A5	x	o	o	o	o	x	o	NO
B1	o	o	x	o	o	x	o	NO
B2	o	x	x	o	o	o	o	NO
B4	o	o	x	o	o	o	o	NO
B5	o	o	x	o	o	x	o	NO
B6	o	o	x	o	x	o	o	NO
B7	o	o	x	o	o	o	o	NO
B8	o	o	o	o	o	x	o	NO
B9	o	o	o	o	o	x	o	NO
B10	o	o	o	o	o	x	o	NO
B11	x	o	o	o	o	o	o	NO
B13	x	o	o	o	o	o	o	NO
B14	o	o	x	o	o	x	o	NO
B15	o	o	x	o	o	x	o	NO
B16	o	o	x	o	o	o	o	NO
B17	o	o	o	o	o	x	o	NO
C1	o	o	o	o	o	o	o	SELECCIONADO
C2	x	o	o	o	o	o	o	NO
C3	o	o	o	o	o	o	o	SELECCIONADO
C4	o	o	x	o	o	o	o	NO
C5	o	o	o	o	o	o	o	SELECCIONADO
C6	o	o	o	o	o	x	o	NO
C7	o	o	x	o	o	o	o	NO
C8	o	x	o	o	o	x	o	NO
C9	o	x	o	o	o	x	o	NO
C10	o	o	o	o	o	o	o	SELECCIONADO
C11	o	o	o	o	x	o	o	NO
C13	o	o	o	o	x	o	o	NO
C14	o	o	o	o	x	o	o	NO
C15	o	o	o	o	o	o	o	SELECCIONADO
C16	o	o	x	o	o	x	o	NO
C17	o	x	o	o	o	x	o	NO

Tabla 17 Tabla de filtración de vacíos

Fuente: Elaboración propia

A partir de la tabla de filtración de vacíos urbanos, han sido 5 los lotes que reúnen las características para poder implantar un proyecto de vivienda (ver ilustración 41). Sin embargo, para la presente investigación es necesario la elección de un vacío urbano para cumplir con los objetivos planteados. En este punto es necesario tomar en cuenta los aspectos físicos del terreno ya que son condicionantes para la propuesta arquitectónica. Como dice Christopher Alexander en su libro *Un lenguaje de patrones*, hay que tomar en cuenta la naturaleza del terreno ya que esta nos dará la forma del edificio y este es uno de momentos más importantes del diseño.

Por lo cual, se ha tomado en cuenta la orientación y forma que a su vez se derivan en cinco indicadores con un valor de un punto cada uno. Este valor será otorgado si el vacío cuenta con dicha característica. El cuadro de calificación tendrá un rango de 0-5, siendo 5 la calificación más alta. Finalmente, el vacío que mayor puntuación obtenga será seleccionado para implantar el proyecto de vivienda.

Una vez valorados los vacíos seleccionados se obtuvo como resultado que el Lote denominado C3 presenta características que son una ventaja al momento de emplazar el proyecto arquitectónico de vivienda (ver tabla 18). El lote seleccionado mantiene dos de sus frentes libres lo que en conjunto con su orientación permite mayor apertura a soleamiento y vientos. Por otro lado, su forma con ángulos rectos permite un mayor aprovechamiento de los espacios. Por último, su área está en ventaja con respecto a los otros lotes seleccionados, lo que permite acoger mayor número de usuarios con espacios que generen habitabilidad.

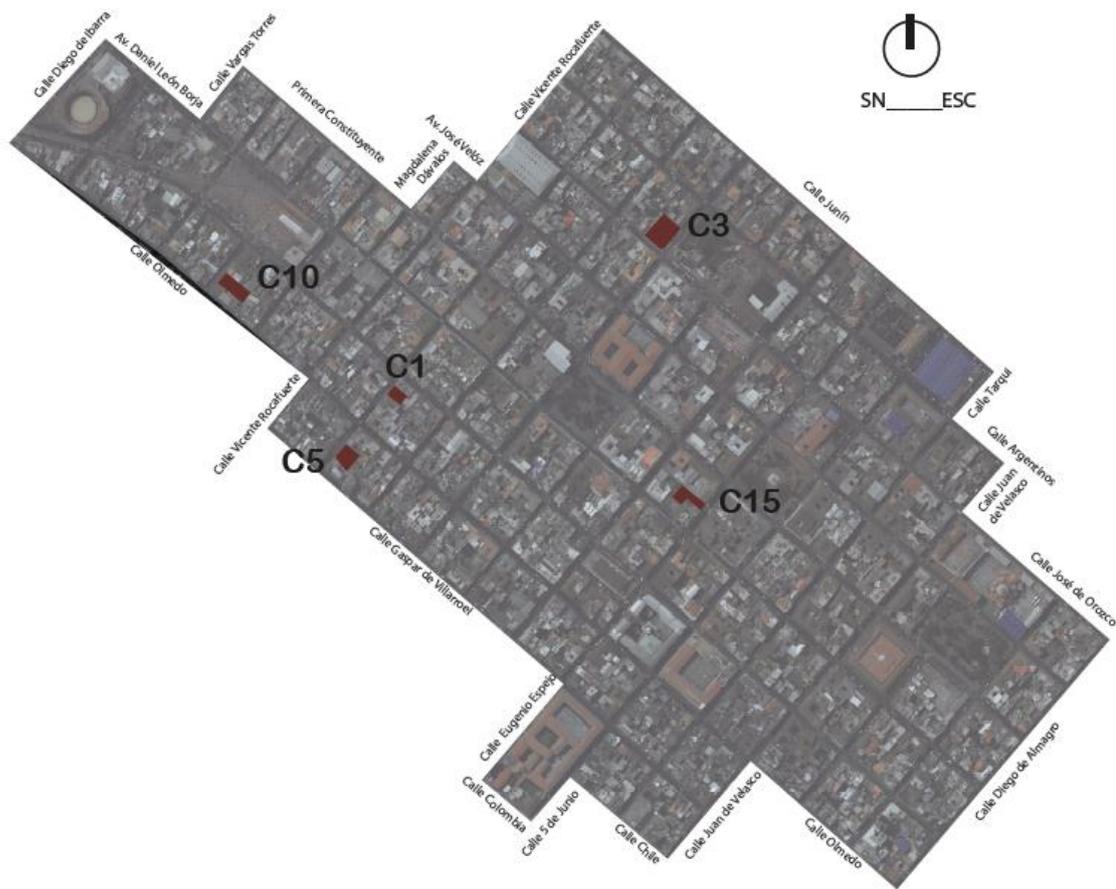


Ilustración 41 Ubicación de vacíos urbanos seleccionados
Fuente: Elaboración propia

VACÍO	Frente=Lado mayor	Parques	Plazas	Mercado	Educación	Iglesias	Salud	Recreación	RESULTADO
C1		1	1	1	1	1	1		6
C3	1	1	1	1	1	1	1	1	8
C5	1	1		1	1		1		5
C10			1	1	1	1		1	5
C15		1	1	1	1	1	1		6

Tabla 18 Tabla de selección de vacíos urbanos
Fuente: Elaboración propia

4.4 Propuesta arquitectónica

4.4.1 Criterios de diseño urbano

a. Escala de ciudad

Para implementar la propuesta arquitectónica de vivienda, es fundamental hacer viable el proyecto a nivel urbano. Por ello, se diseñarán estrategias que fomenten la habitabilidad en el polígono y aseguren la rentabilidad de las viviendas en esa zona. Al realizar el diagnóstico del polígono ZH1, se identificó un déficit en la densidad poblacional, con un resultado de 59 habitantes por hectárea, que representa el 50% del valor óptimo. Este déficit está directamente relacionado con la falta de unidades de vivienda habitables.

Además, existe una saturación de equipamientos comerciales, religiosos y administrativos, y una carencia de servicios complementarios, como espacios de recreación y cultura, que son esenciales para la habitabilidad del sector. Por ello, se propone dividir el polígono en secciones para intensificar el uso del suelo y desarrollar la infraestructura necesaria que complemente las actividades diarias de los usuarios, rompiendo con la monotonía.

Finalmente, al lograr un uso del suelo equilibrado, se creará un centro histórico compacto, incentivando a la población de Riobamba a volver a vivir en el centro histórico, evitando el crecimiento descontrolado en las periferias y recuperando el uso residencial propio del centro histórico.

Piezas urbanas

Las piezas urbanas planteadas se originan por el cruce de las calles que marcan recorridos en el centro histórico, mismos que son denominados ejes. (Ver ilustración 43) La intención de obtener dichas piezas es identificar a que radio de influencia responde el lote de intervención C3 y generar estrategias en dicha pieza para ser replicadas en todo el centro histórico y futuros proyectos de vivienda.

Ejes urbanos

Eje 1 La calle 10 de agosto genera el Eje 1 ya que cruza de manera vertical la ciudad, misma que a partir del cruce con la calle Carabobo cambia de nombre a la Av. Daniel León Borja. Este eje comunica a los ciudadanos con estaciones de transporte público que se dirigen hacia poblados del resto del cantón y país

Eje 2 La calle Veloz forma el Eje 2, un eje transversal que toma importancia por comunicar equipamientos de gran escala y ser escenario de eventos cívicos desarrollados en la ciudad

Eje 3 El eje 3 denominado eje estructurante conector está formado por la calle Carabobo, misma que comunica en sentido transversal los ingresos a la ciudad. Esta calle atraviesa el centro histórico y marca una diferencia de uso de suelo. Por otro lado, es aquella que comunica el centro de la ciudad con la parroquia Yaruquíes

Eje 4 La calle España da lugar al eje 4, cruza de manera transversal por la ciudad y permite unir el centro histórico con equipamientos educativos y con el cementerio, equipamiento importante para los riobambeños debido a sus creencias

Eje 5 La calle 5 de junio forma da lugar al eje 5, mismo que cruza de manera transversal lo que permite dividir la ciudad en parroquias para un mejor entendimiento del territorio. Por otro lado, alberga en su recorrido al Municipio de Riobamba, equipamiento importante y simbólico. (Ver ilustración 42)



Ilustración 42 Conexión de ejes con la ciudad
Fuente: Elaboración propia



Ilustración 43 Ejes centro Histórico de Riobamba
Fuente: Elaboración propia

Condición de las piezas urbanas

Pieza 1 Equipamientos de gran escala como la Plaza de Toros Raúl Dávalos y la Plaza Eloy Alfaro, oficinas de la estación del tren en desuso con excepción del área de artesanías. Registro civil atrae a personas de la zona rural y urbana. Predomina uso de suelo mixto. Sin embargo, las edificaciones aledañas a la Av. Daniel León Borja han optado por dirigir su uso

únicamente para comercio. Escases de áreas verdes y problemas con la imagen urbana por la basura en las calles. (Ver ilustración 44)

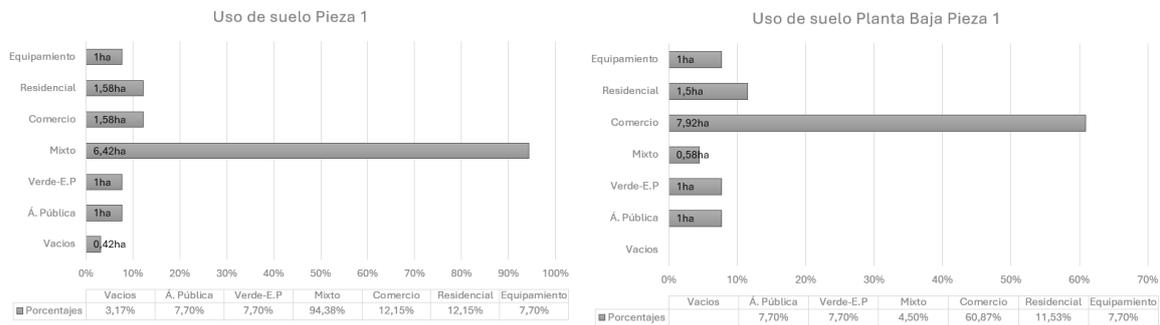


Ilustración 44 Condición uso de suelo pieza 1

Fuente: Elaboración propia

Pieza 2 Contiene a la Casa de la Cultura misma que es habilitada por horarios entre semana lo que deja los fines de semana sin actividades culturales. Equipamiento de salud de uso privado. Predomina uso de suelo mixto. Los vacíos presentes en la pieza son usados para garajes o no cumplen ninguna función. No hay presencia de áreas verdes, ni aglomeración de otros equipamientos. En cuanto a espacio público para actividades extracurriculares no existe. (Ver ilustración 45)

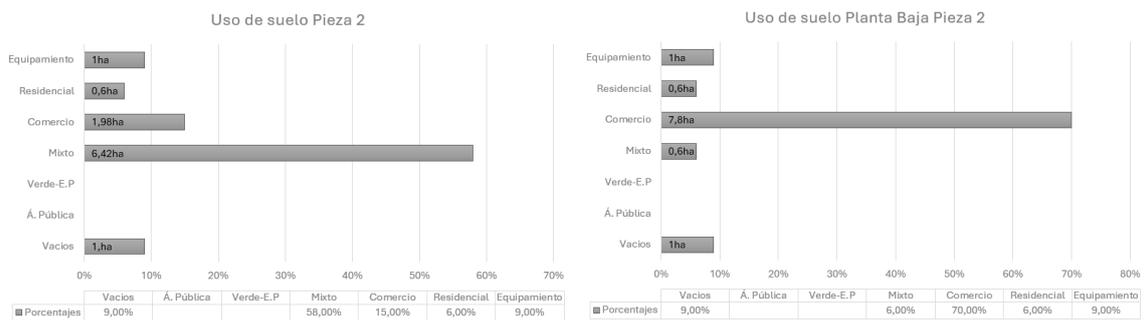


Ilustración 45 Condición uso de suelo pieza 2

Fuente: Elaboración propia

Pieza 3 Alberga equipamientos educativos lo que genera tráfico vehicular en horario de mañana y medio día. Predomina edificaciones destinadas a uso financiero y legislativo, por lo que las plantas altas de las edificaciones cambiaron su uso original de residencia para convertirse en oficinas. Por otro lado, el equipamiento cultural Teatro León está generando movimiento en el centro histórico por lo que es necesarias actividades complementarias. (Ver ilustración 46)

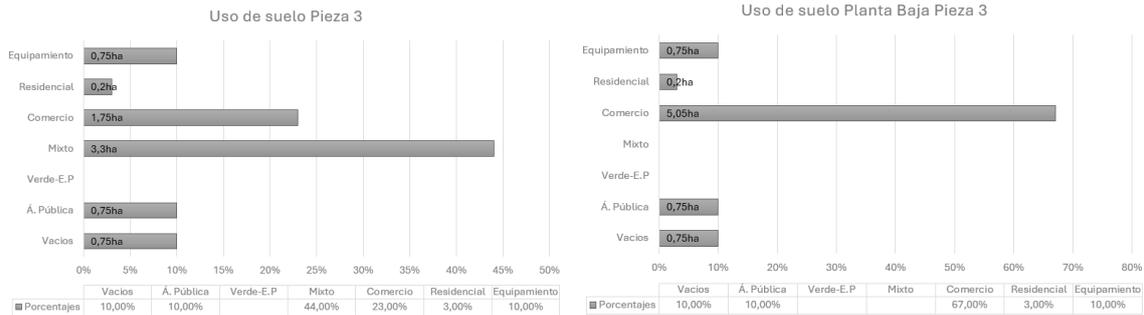


Ilustración 46 Condición uso de suelo pieza 3
Fuente: Elaboración propia

PIEZA 4 Uso de suelo que predomina varía entre mixto y comercial. El potencial de la pieza es el equipamiento deportivo Coliseo Teodoro Gallegos por poseer un punto gastronómico y ser usado a lo largo de la semana incluso atraer a usuarios de otras provincias por campeonatos deportivos. Afluencia vehicular por paso de servicio de transporte público por cuatro de sus calles. Zonas de descanso no existe, ni áreas verdes, señaléticas en mal estado. Vacíos urbanos son usados como garaje o contienen casas patrimoniales en mal estado. (Ver ilustración 47)

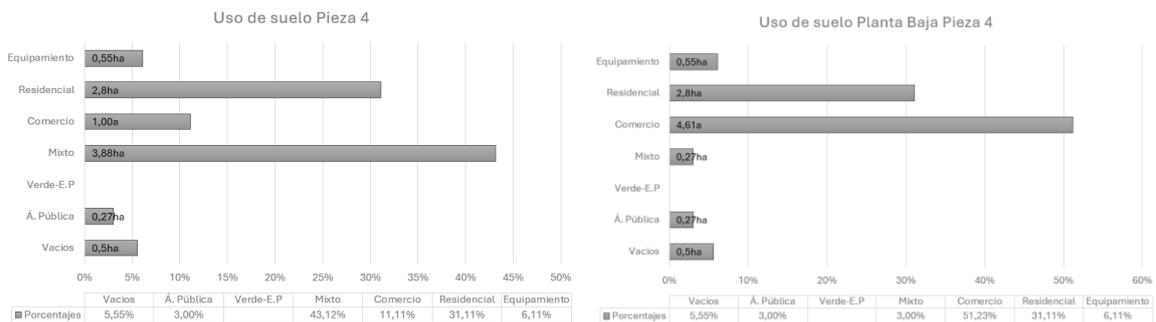


Ilustración 47 Uso de suelo pieza 4
Fuente: Elaboración propia

PIEZA 5 Predomina equipamientos educativos y el uso comercial. La Merced es un punto turístico por su gastronomía y a su vez equipamiento comercial de gran recurrencia. Vacíos urbanos destinado a estacionamientos. Presencia de edificaciones patrimoniales que cambiaron su programa arquitectónico residencial para convertirse en locales comerciales o uso de plantas bajas para comercio solamente. (Ver ilustración 48)

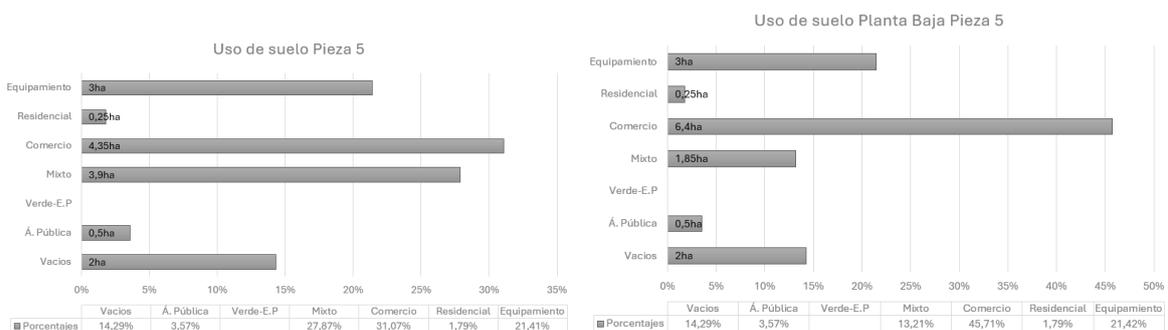


Ilustración 48 Uso de suelo pieza 5

Fuente: Elaboración propia

PIEZA 6 Resalta áreas verdes pasivas donde hay inseguridad durante la noche por la falta de iluminación. Uso de suelo que predomina es comercial, entidades financieras, comercios de pequeña escala. Edificaciones históricas que son usadas para oficinas por parte del municipio o archiveros. Vacío urbano de gran escala en desuso. Posee equipamiento educativo de gran relevancia como es el Colegio Maldonado, hito histórico y que posee un museo en su interior. (Ver ilustración 49)

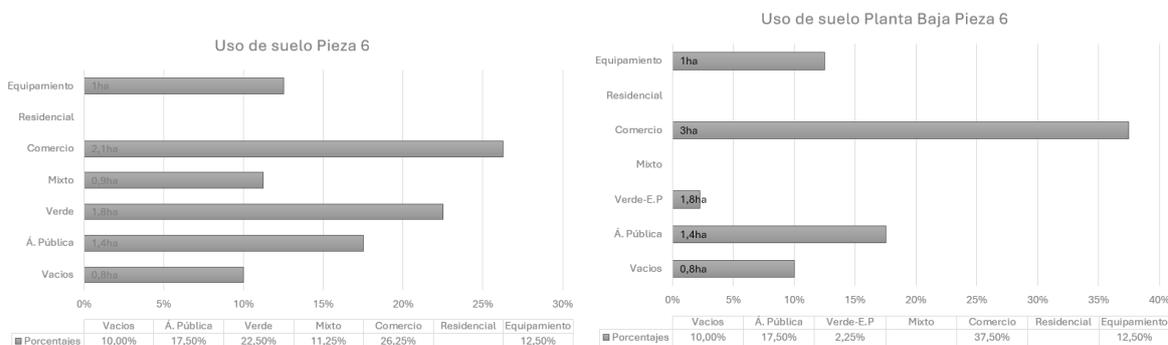


Ilustración 49 Uso de suelo pieza 6

Fuente: Elaboración propia

Pieza 7 Predomina los equipamientos religiosos y educativos. Alberga a la Plaza Roja parte importante de la historia de los riobambeños. Por otro lado, es evidente como los muros de la iglesia separa el uso residencial del comercial, lo que evita la relación social del sector. Los servicios de salud del sector son dedicados para niños. Uso de suelo mixto y residencial. (Ver ilustración 50)

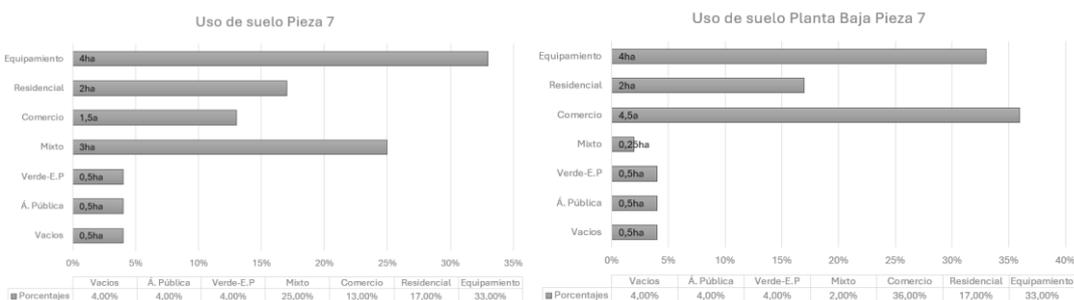


Ilustración 50 Condición uso de suelo pieza 7

Fuente: Elaboración propia

Pieza 8 Uso de suelo comercial, residencial y mixto donde es evidente los retiros posteriores en las edificaciones lo que podría albergar a corazones de manzana como incremento de las áreas verdes ya que son escasas en el sector. Por otro lado, vacíos urbanos potenciales por su dimensión que no han sido edificados o necesitan ser rehabilitados. De igual manera un equipamiento que era usado para servicio social como la Casa Indígena necesita ser rehabilitado. Predomina equipamiento educativo. (Ver ilustración 51)

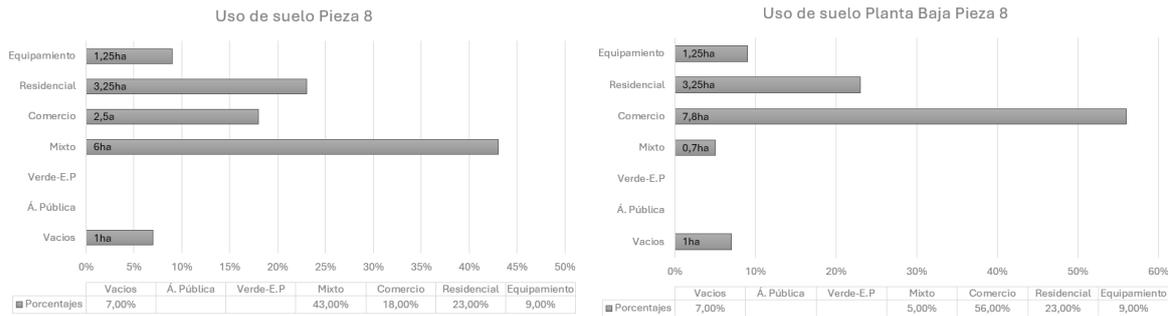


Ilustración 51 Condición uso de suelo pieza 8
Fuente: Elaboración propia

Pieza 9 Presenta equipamientos comerciales, religiosos, áreas verdes, entidades públicas y educativos. Por lo cual, el tráfico vehicular es constante y con mayor énfasis en horarios de oficina por lo que es necesario tener claro paradas de buses, y demás señaléticas. Todo esto ha llevado a un uso de suelo mixto, donde los comercios direccionan sus servicios como complementos de actividades de los equipamientos. (Ver ilustración 52)

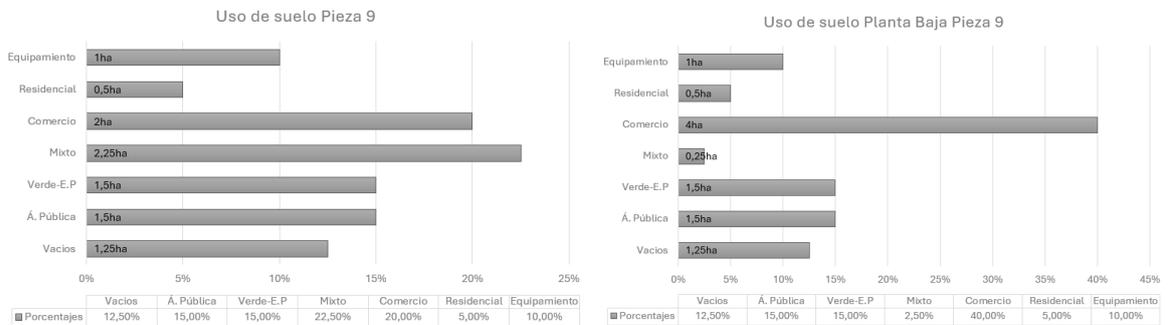


Ilustración 52 Condición uso de suelo pieza 9
Fuente: Elaboración propia

Pieza 10 El uso religioso y educativo responden al 40% del sector. Por otro lado, el uso de suelo mixto con edificaciones abandonadas que generan vacíos en la pieza. Así mismo, es evidente como el equipamiento religioso marca una diferencia entre el uso de suelo mixto y residencial. (Ver ilustración 53).

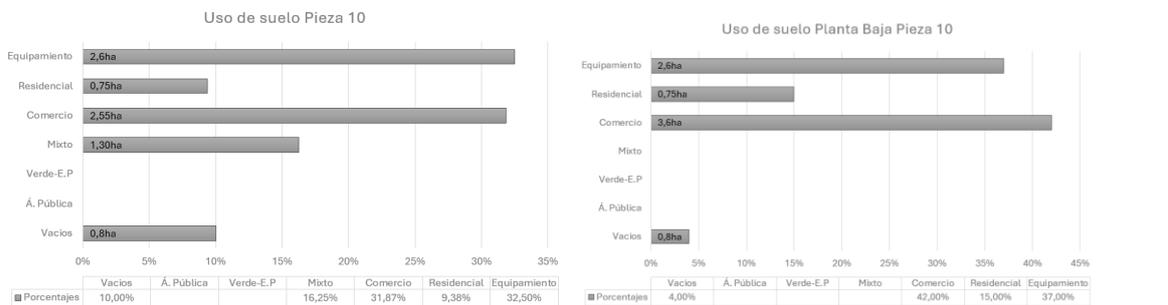


Ilustración 53 Condición uso de suelo pieza 10
Fuente: Elaboración propia

Estrategias urbanas

La implementación de estrategias urbanas se da con la finalidad de generar un equilibrio en el uso de suelo que genere condiciones de habitabilidad en el sector para implementar futuros proyectos de vivienda. Se recurre a estrategias como acondicionar vacíos a su mejor uso, cambios de programa arquitectónico, cambios en la infraestructura, generar espacio público, conservación de uso actual, propuesta de nueva arquitectura, rehabilitar vacíos urbanos.

La propuesta se da según sea la necesidad del sector en base al diagnóstico de lugar, condición de las piezas urbanas y estado actual de los vacíos urbanos. Es decir, se proponen las diferentes estrategias hasta el punto de cumplir con los valores óptimos, según Gavilanes y Piliacho (2018), para una estructura urbana compleja. Es importante recalcar que para las propuestas de cambio de programa arquitectónico o conservación de uso actual se toma en cuenta el mapa de edificaciones patrimoniales y condición de vacíos urbanos.

Así pues, al momento de implementar áreas verdes se trata de cumplir con el valor de 15m² por habitante, de igual manera, se mejora el espacio público dotando de infraestructura necesaria. Para generar cambio de programa arquitectónico, se lo realiza en aquellos vacíos urbanos subutilizados, o vacíos urbanos con edificaciones patrimoniales en escombros, o a su vez, hay saturación de uso de suelo y se necesita complementar con otros servicios, hasta llegar al valor óptimo de compacidad absoluta mayor al 75% y un valor menor o igual al 30% de lotes vacantes. Se propone nueva arquitectura en aquellos sectores donde hay carencia de algún tipo de equipamiento.

Finalmente, para cada propuesta se verifica tenga concordancia con las estrategias de ejes urbanos implementadas, a fin de que generen un recorrido y ubicación estratégica de fácil acceso al usuario, donde sea evidente el equilibrio entre actividad y residencia.

Pieza 1 Implementación área verde en el vacío urbano con un programa que se adapte a los comercios aledaños. Uso de oficinas de la estación del tren para un centro de interpretación, que forme parte del eje cultural. Conservar uso actual de un vacío urbano para garaje como estrategia urbana de movilidad, donde el usuario deje su vehículo y continúe su recorrido por el centro de la ciudad siguiendo los ejes propuestos.

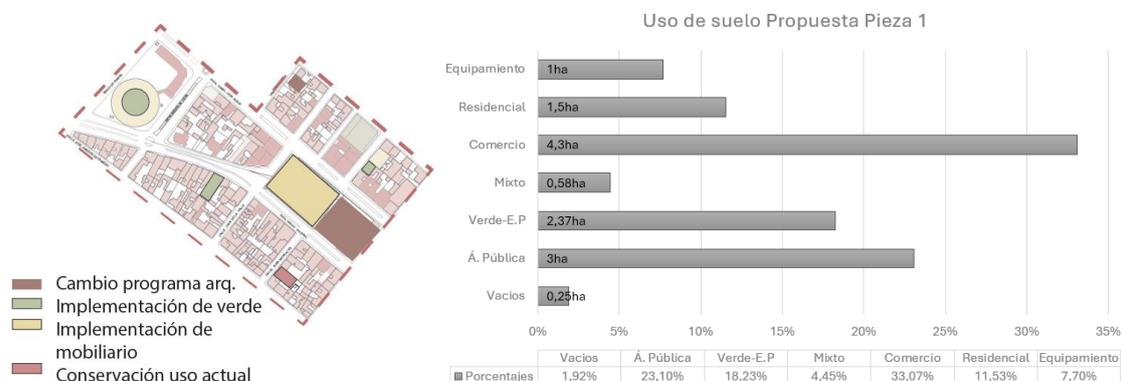


Ilustración 54 Uso de suelo pieza 1 aplicadas estrategias

Fuente: Elaboración propia

Pieza 2 Implementación área verde en el vacío urbano con un programa que se adapte a los equipamientos aledaños. Nueva arquitectura que complemente un eje verde y permita movimiento comercial en el sector. Conservar uso actual de un vacío para uso de parqueadero como estrategia de borde. Uso de vacíos para extensión del espacio público. Generar espacio público en aquellos vacíos que necesitan integrarse a la imagen urbana.

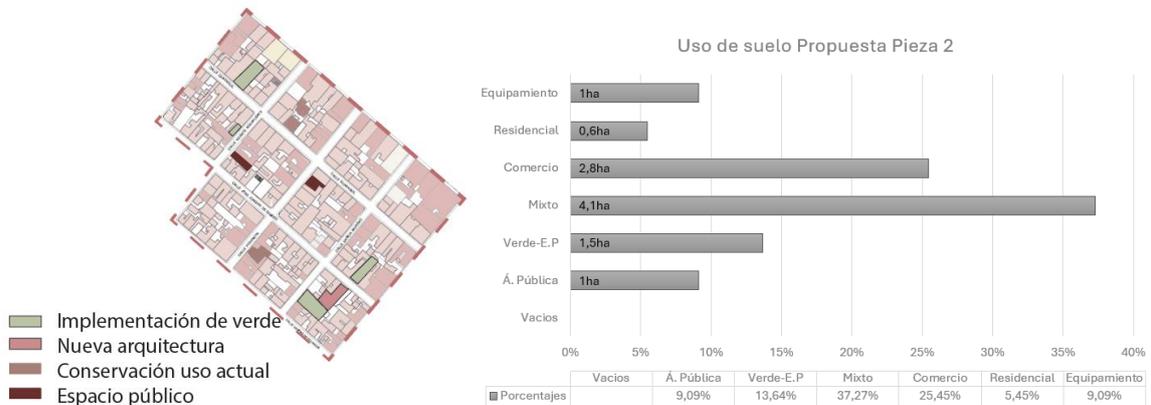


Ilustración 55 Uso de suelo pieza 2 aplicadas estrategias
 Fuente: Elaboración propia

Pieza 3 Cambio de programa arquitectónico para implementación de equipamiento cultural. Implementación de área verde que permita integrarse a los equipamientos aledaños con el fin de generar espacio público o zonas de descanso. Cambio de uso de vacíos urbanos para espacio público

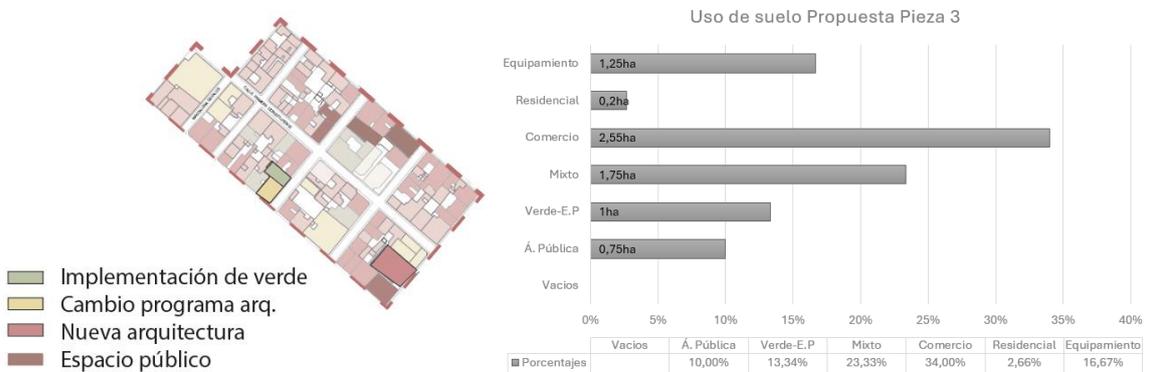


Ilustración 56 Uso de suelo pieza 3 aplicadas estrategias
 Fuente: Elaboración propia

Pieza 4 Implementación de verde en vacío urbano que conecte con corazón de manzana. Cambio de uso de estacionamiento privado por público que se integre al eje urbano de movilidad. Extensión de espacio público en vacíos esquineros como estrategia de manzana. Proyección de vivienda en altura para aumentar índice de densidad de vivienda. Cambio de programa arquitectónico en edificaciones que no están siendo usadas. Lote C3 destinado a proyecto de vivienda.

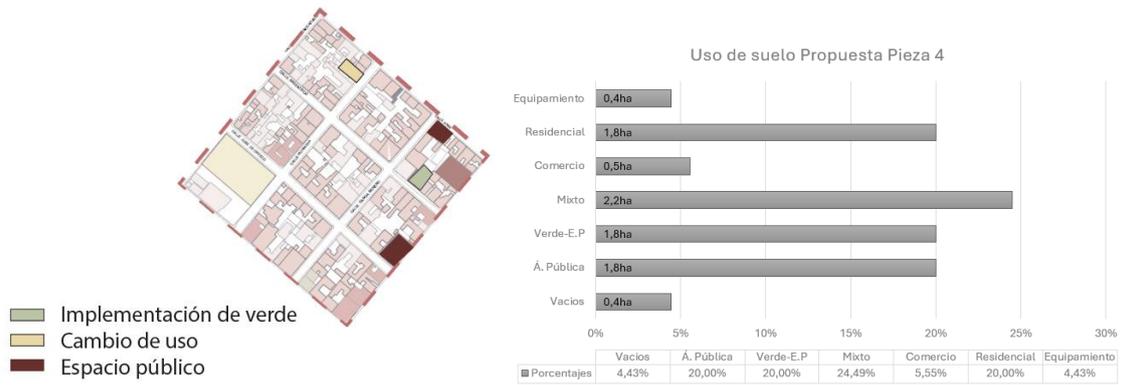


Ilustración 57 Uso de suelo pieza 4 aplicadas estrategias

Fuente: Elaboración propia

Pieza 5 Implementación de espacio público en los vacíos urbanos del sector para mejorar la cohesión social de la pieza y que relacione los comercios aledaños. Cambio de uso del vacío urbano para estacionamientos como estrategia de eje urbano de movilidad. Cambio de programa arquitectónico en edificación patrimonial, que recupere su uso principal de vivienda. Diversidad de uso en planta baja.

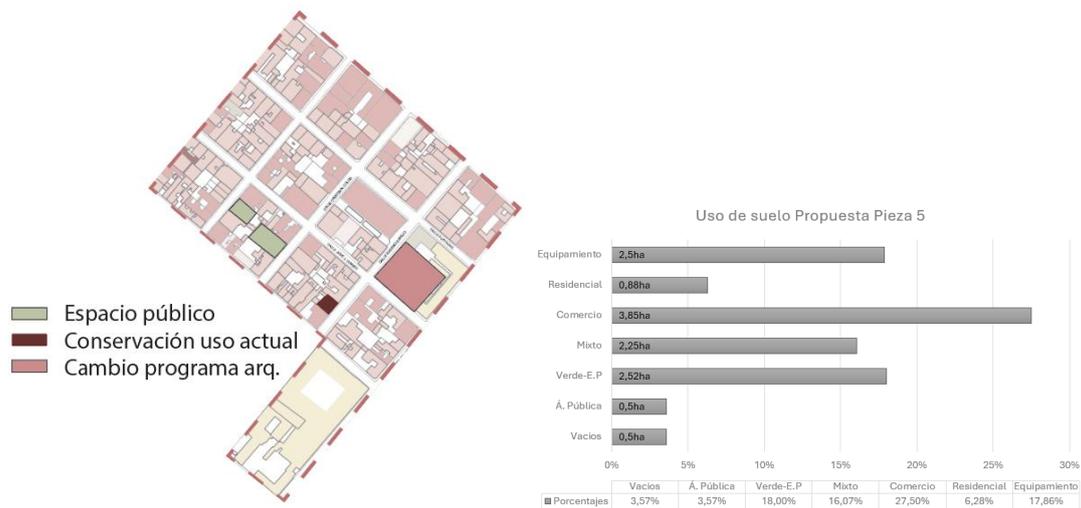


Ilustración 58 Uso de suelo pieza 5 aplicadas estrategias

Fuente: Elaboración propia

Pieza 6 Implementar mobiliario e infraestructura que mejore la calidad del espacio público. Mejorar la iluminación de las áreas verdes. Rehabilitación de vacío urbano que fue en su origen espacio público y punto de encuentro de los riobambeños. Uso del vacío urbano para nueva arquitectura que forme parte del eje cultural.

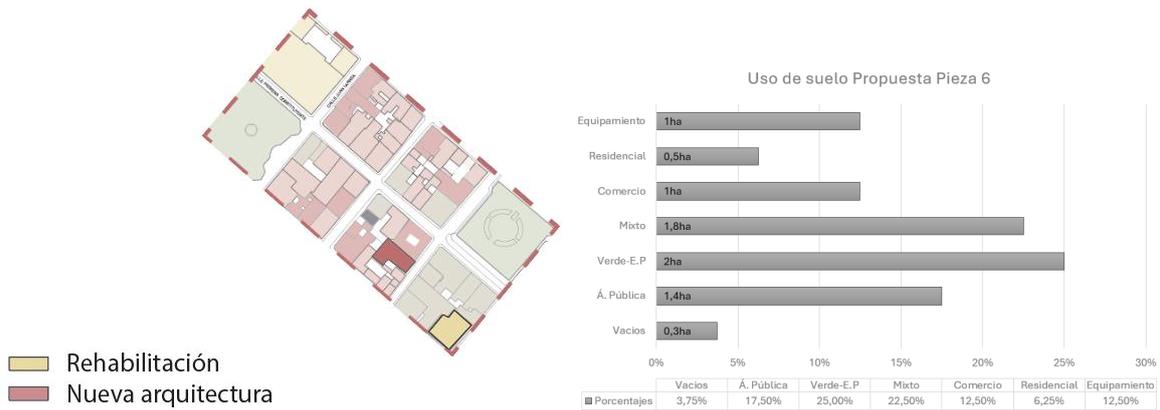


Ilustración 59 Uso de suelo pieza 6 aplicadas estrategias

Fuente: Elaboración propia

Pieza 7 Intervenir en la altura de los muros del monasterio de la inmaculada a fin de contrarrestar la barrera que no permite un uso de suelo equilibrado. Integrar el vacío urbano del monasterio como área verde para el sector al cual se pueda ingresar por medio del museo que es parte del eje urbano cultural o a través de un puente, esto con la finalidad de no eliminar los muros que están inventariados. Implementar espacio público y actividades dedicadas para niños debido a cercanía con equipamiento de salud dedicado a niños. Cambio de programa arquitectónico en vacío urbano para estacionamiento público como parte de eje urbano de movilidad

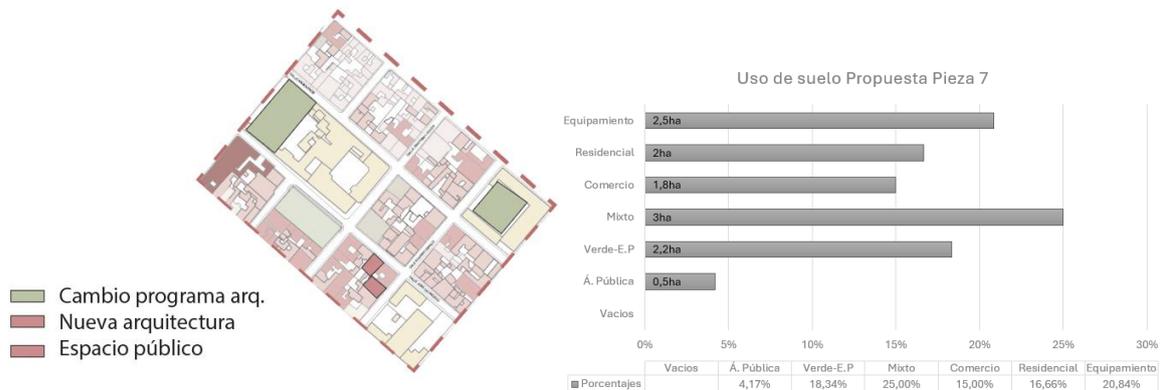


Ilustración 60 Uso de suelo pieza 7 aplicadas estrategias

Fuente: Elaboración propia

Pieza 8 Implementar nueva arquitectura que permita una restructuración entre unidades educativas. Espacio público en vacíos urbanos con un programa que se adapte a los comercios aledaños. Cambiar el programa arquitectónico en equipamientos en desuso por un programa que se integre al eje cultural. Rehabilitar las viviendas patrimoniales del sector como parte de estrategia de densificar el centro histórico

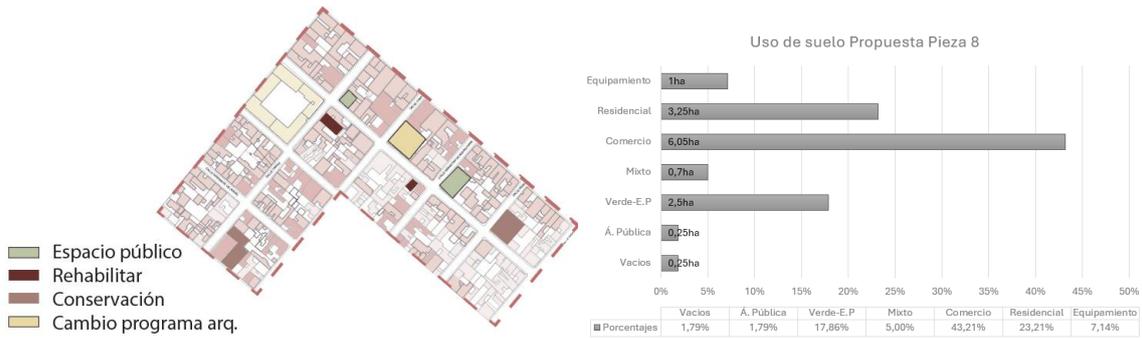


Ilustración 61 Uso de suelo pieza 8 aplicadas estrategias

Fuente: Elaboración propia

Pieza 9 La pieza presenta alta afluencia vehicular y peatonal por lo cual se dedica el vacío urbano del sector a incorporar espacio público con servicio de primeros auxilios con la finalidad de atender a los ciudadanos ante cualquier emergencia en el sector

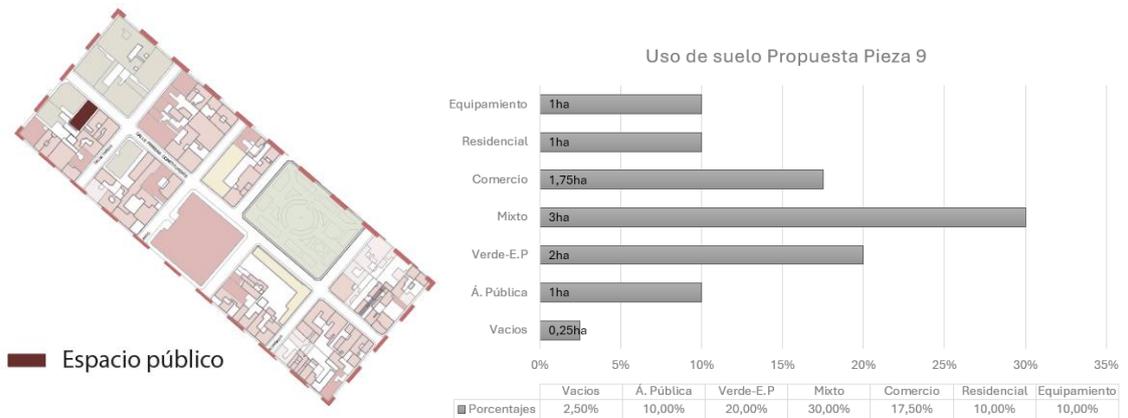


Ilustración 62 Uso de suelo pieza 9 aplicadas estrategias

Fuente: Elaboración propia

Pieza 10 Se propone un cambio de uso de suelo de los vacíos para estacionamiento como parte de la estrategia de movilidad. Por otro lado, se pretende incorporar los vacíos urbanos de memoria a la urbe rehabilitando las edificaciones abandonadas. Generar un equilibrio de uso de suelo, proponer vivienda o comercio en altura según corresponda.

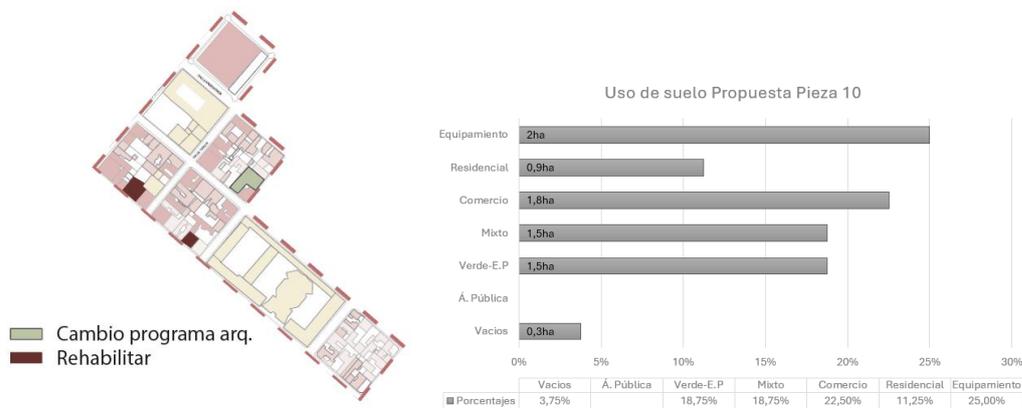


Ilustración 63 Uso de suelo pieza 10 aplicadas estrategias

Fuente: Elaboración propia

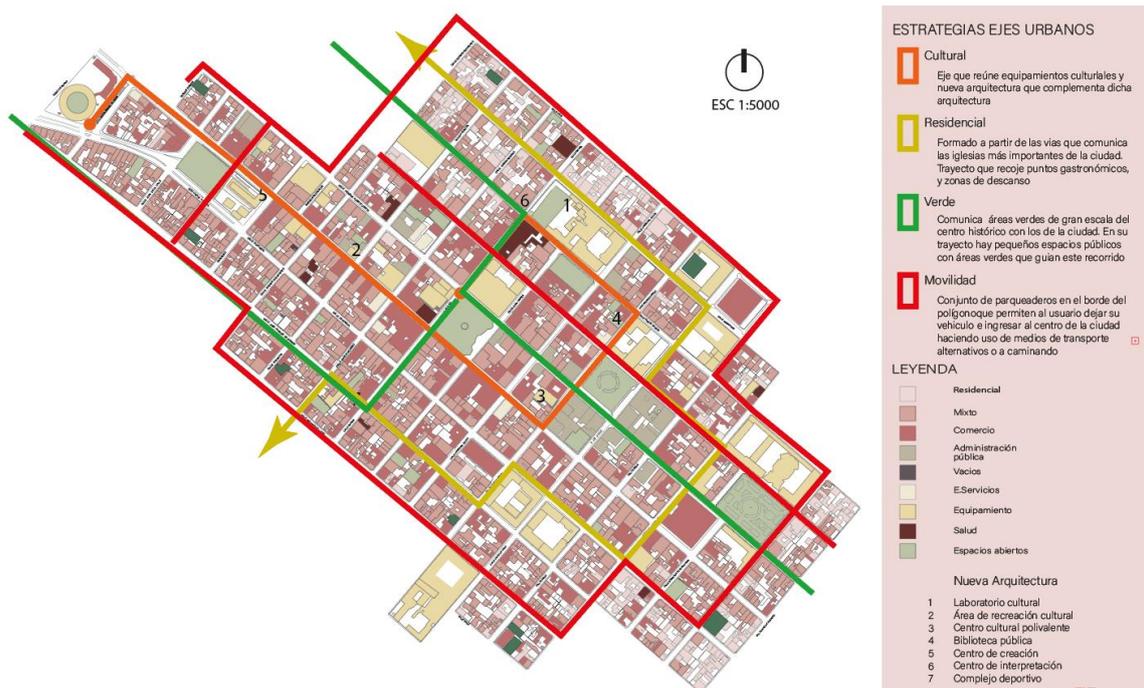


Ilustración 64 Propuestas ejes urbanos Centro histórico de Riobamba

Fuente: Elaboración propia

b. Escala de sector

Estado actual

En la escala de sector, el objetivo principal es desarrollar lineamientos base que sirvan para intervenir en las manzanas del centro histórico. Para determinar el área de influencia del sector se toma en cuenta el predio (Lote C3) donde será implantado el proyecto arquitectónico. La ubicación del lote C3 marca la conexión de las piezas urbanas 7 y 4, por lo cual se desarrollarán estrategias a partir de la condición de dichas piezas. Para mejor entendimiento de las manzanas se le asigna un código de referencia, lo cual permite entender a cada manzana como caso referencial (ver ilustración 65).

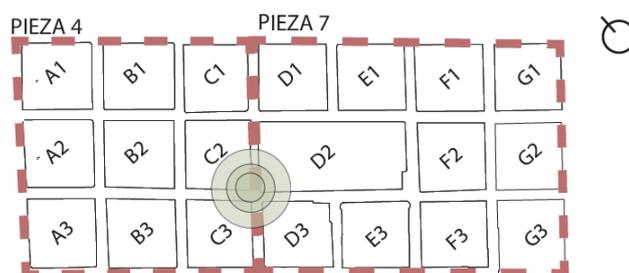


Ilustración 65 Códigos asignados a manzanas de piezas 4 y 7

Fuente: Elaboración propia

Como punto de partida se levanta información más detallada de la condición actual de los inmuebles del sector (ver ilustración 66), donde se identificó cuatro usos de suelo predominantes (comercial, residencial, mixto, equipamiento), pero también edificaciones que no cumplen ninguna función (mal estado, desaprovechadas). Con la información del estado actual de las piezas es posible identificar casos específicos y dar estrategias puntuales a cada situación, para ser replicados en las piezas urbanas restantes.

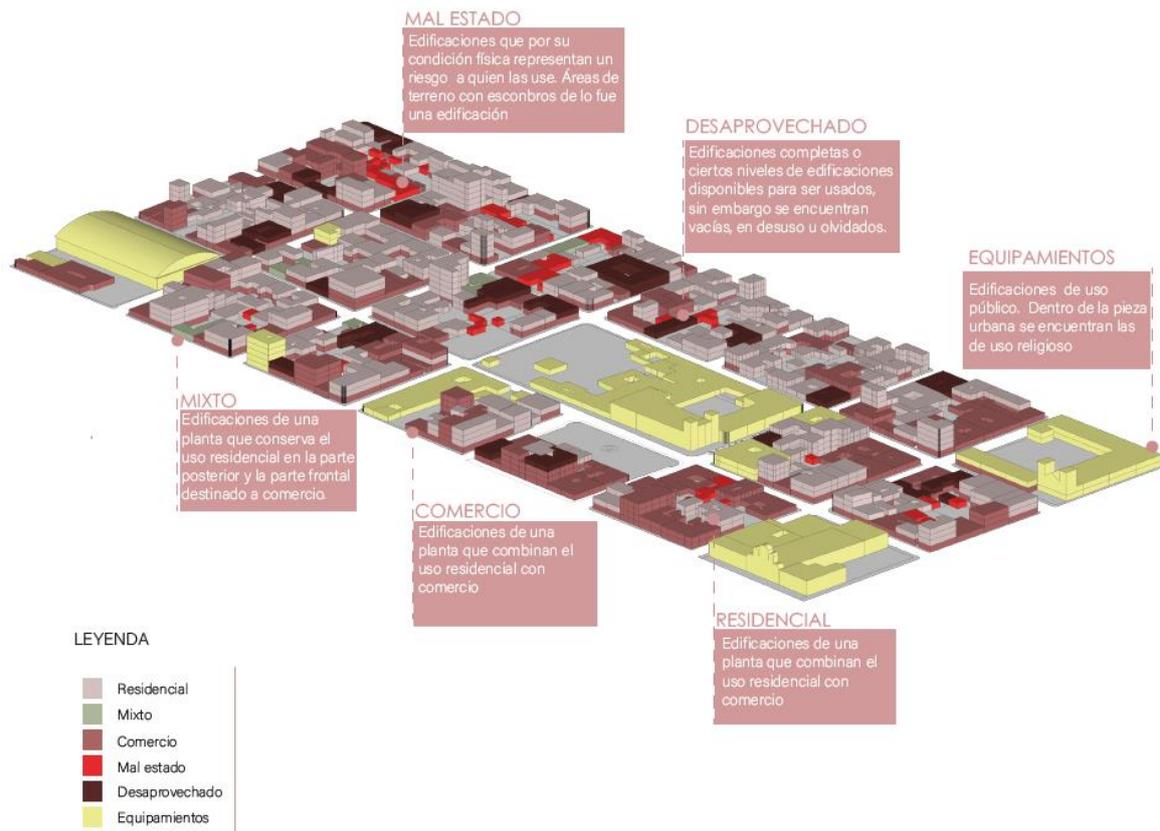


Ilustración 66 Uso por niveles de edificaciones de las piezas 4 y 7 del polígono ZHI

Fuente: Elaboración propia

Estrategias

En base al levantamiento de la condición actual de las piezas urbanas 4 y 7 se identificaron situaciones antes mencionadas que generan desequilibrio en el polígono y afectan al uso residencial. Por lo cual, para contrarrestar dichas problemáticas se implementa estrategias urbanas a partir de acupuntura de llenos y vacíos para modificar la relación de la vivienda con la ciudad y como el usuario percibe el centro histórico y aprovecha la urbe.

Con los lineamientos se quiere alcanzar 3 objetivos:

1. Provocar un uso de suelo equilibrado
2. Relacionar lo público vs lo privado
3. Recuperar el valor residencial

Por ello, principalmente se propone aumento de niveles para uso residencial en aquellas manzanas saturadas de comercios, respetando las edificaciones aledañas y el soporte edificatorio de la manzana. Así mismo, se identificó manzanas dedicadas al uso residencial solamente, por lo que se propone comercios en planta alta para equilibrar el uso de suelo. Por otro lado, como estrategia a la falta de áreas verdes se considera los lotes vacíos como puntos de escape para generar espacios públicos con áreas verdes que generen recorridos que conecten las piezas urbanas, así mismo que complementen las funciones comerciales y residenciales.

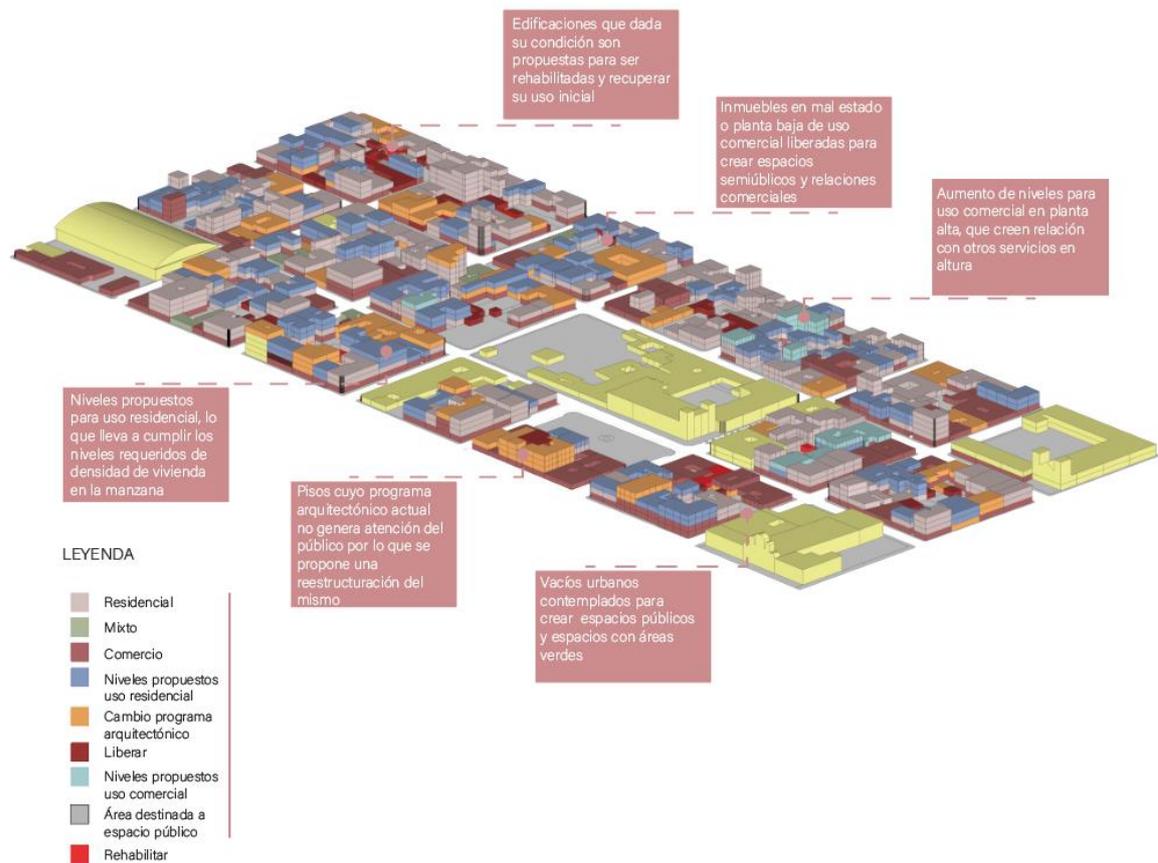


Ilustración 67 Estrategias implementadas en las piezas 4 y 7 del polígono ZHI

Fuente: Elaboración propia

CÓDIGO DE MANZANA	ESTRATEGIAS URBANAS A NIVEL DE MANZANA										
	Uso de vacío urbano para generar espacio público	Liberar planta baja comercial para espacio público	Toma de retiros para generar áreas verdes	Extender el vacío para el equipamiento o comercio cercano	Vacios urbanos para estacionamientos públicos	Nuevo programa arquitectónico para espacios desaprovechados	Nuevo programa arquitectónico en comercios en altura que se	Rehabilitar edificaciones	Aumento de niveles para uso comercial	Aumento de niveles para uso residencial	Ensanche vereda y uso de calle para espacio público
A1	x	x	x		x	x		x		x	
B1	x	x	x	x		x		x		x	
C1	x	x	x			x				x	
D1		x	x			x				x	
E1					x	x	x		x	x	x
F1						x				x	x
G1					x						x
A2	x		x	x		x		x		x	
B2			x	x		x				x	
C2	x	x	x			x	x			x	x
D2		x	x							x	
F2						x	x	x	x	x	x
G2		x	x			x		x		x	
A3	x										
B3		x	x			x	x			x	
C3		x	x			x	x	x		x	
D3				x		x	x			x	
E3						x	x	x		x	
F3	x	x	x			x		x		x	
G3			x								

Tabla 19 Resumen estrategias urbanas por cada manzana

Fuente: Elaboración propia

a. Densidad de vivienda

Según la recolección de datos sobre la densidad de vivienda en el apartado 4.2.1 análisis físico de la presente investigación, las piezas 4 y 7 que se ubican en las parroquias Velasco y Maldonado respectivamente, necesitan un promedio de 29 unidades habitacionales para cumplir con una densidad mayor a 40viv/ha (2018), valor óptimo justificados en el capítulo 2 de la presente investigación

Así pues, para cumplir con la densidad de vivienda requerida se proyectan aumento de número de pisos para unidades residenciales según requiera y permita la manzana. Se toma en cuenta edificaciones que aún pueden incrementar su densidad constructiva, y que al aumentar su número de pisos no quite las condiciones de habitabilidad a las construcciones aledañas. Así mismo, la propuesta de crecimiento vertical para unidades habitaciones se lo hace en aquellas edificaciones no inventariadas como patrimonio cultural y que sus condiciones físicas sean favorables.

Para determinar el número de viviendas que puede albergar cada piso se toma en cuenta el área del lote, y se toma como referencia 100 metros cuadrados para una unidad habitacional de lo que deja suficiente espacio para un área social.

Al extender el área de construcción se obtiene un rango de 45 y 60 viv/ha (ver ilustración x) y a nivel de piezas urbanas un promedio de 41 viv/ha. Finalmente es importante destacar que las manzanas que agrupan mayor número de viviendas están cerca de plazas o equipamientos con la finalidad de equilibrar la falta de vivienda en dichos lotes.

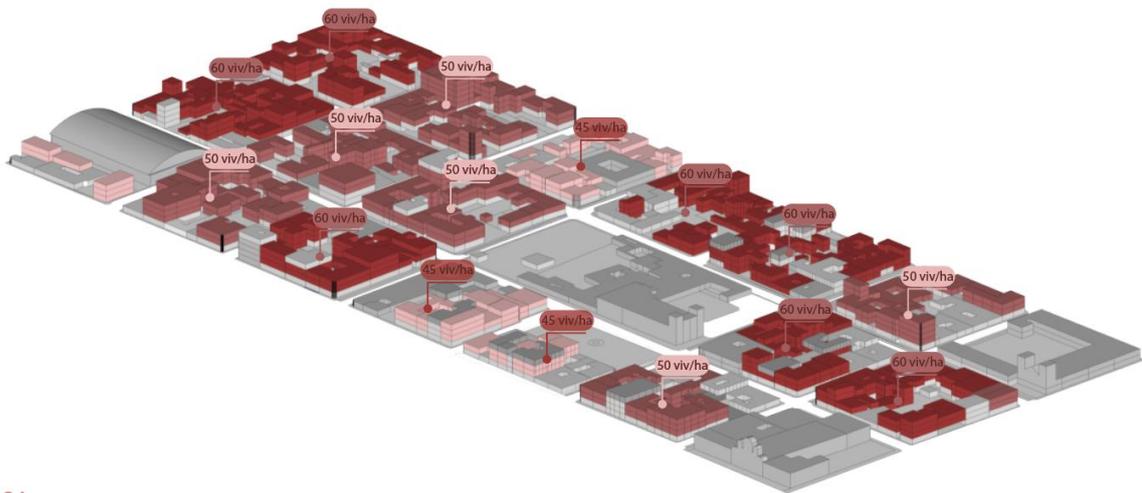


Ilustración 68 Densidad de vivienda piezas 4 y 7

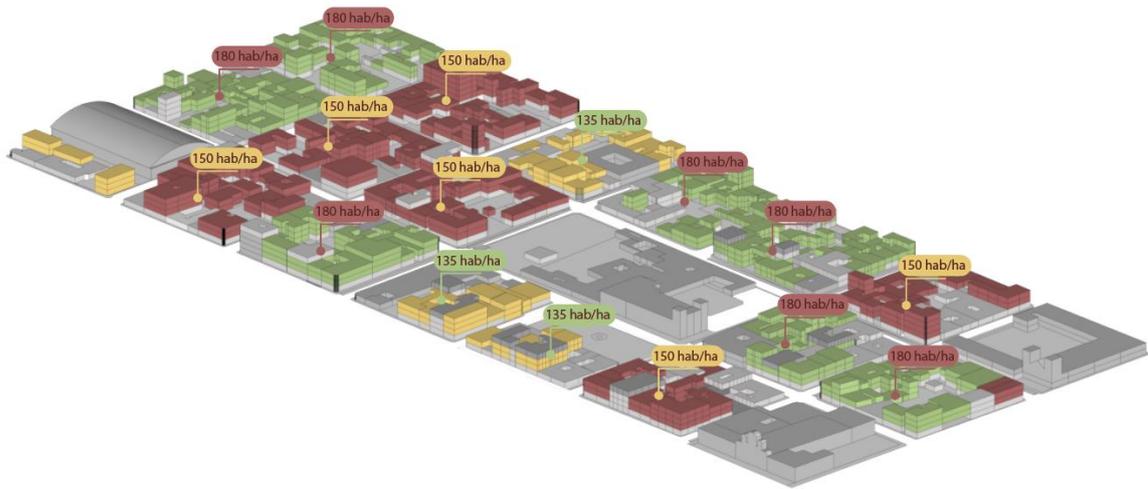
Fuente: Elaboración propia

b. Densidad poblacional proyectada

El proyecto busca concentrar una masa de personas que le otorguen dinámicas activas a la ciudad, sin minimizar la habitabilidad de los espacios arquitectónicos

Por lo cual se toma como referencia que cada vivienda puede albergar a tres personas. De este modo se han proyectado densidades poblacionales entre los 135 y 180 hab/ha. Los volúmenes que agrupan mayor cantidad de densidad poblacional (180 hab/ha) se caracterizan por agrupar a población cerca de manzanas con equipamientos, plazas o áreas verdes.

La población en las piezas 4 y 7 alcanza un promedio de 122 hab/ha aproximadamente en relación con las 21 hectáreas tomadas como referencia, lo que genera superar el nivel de habitantes por hectárea necesario.



*Ilustración 69 Densidad poblacional piezas 4 y 7
Fuente: Elaboración propia*

c. Espacios públicos y áreas verdes

El espacio público dentro del proyecto se categoriza de acuerdo con el nivel de accesibilidad que tienen los usuarios en cada uno de los espacios, entre los que se determinó:

PU: Público. - áreas comunes y de uso colectivo donde se realizará tratamientos de diseños urbano para promover espacios de encuentro y cohesión social

S: Semipúblico. - espacio de transición entre el espacio público y el espacio privado localizado al interior de las manzanas, a su vez permite comunicar al usuario con lo diferentes equipamientos de la piza urbana.

PR: Privado. - espacios localizados al interior de la manzana que contiene un uso residencial

Para alcanzar los valores óptimos de espacio público y áreas verdes se toma como referencia a Gavilanes y Piliacho (2018) que mencionan un valor de 10m²/hab mínima y 15m²/hab como valor deseado. También, la OMS sugiere entre 9 y 15 m² de área verdes por habitante. Por lo cual, tomando como referencia a la manzana como una hectárea es necesario 1350m², 1500m² y 1800m² de área verde para los 135hab, 150hab y 180hab respectivamente.

Para conseguir dicha cantidad de área verde se implementaron estrategias como desalojo de plantas bajas comerciales, derrocamiento de edificaciones en mal estado y uso de vacíos urbanos. Sin embargo, en aquellas manzanas que no cuentan con estas características se proyecta espacio público con áreas verdes en altura que se comunican con otros espacios similares por medio de edificios comerciales para finalmente desembocar en espacios públicos amplios en planta baja.



Ilustración 70 Espacio público piezas 4 y 7

Fuente: Elaboración propia

d. Movilidad y transporte público

El sistema de movilidad y transporte se plantea en función de generar accesibilidad en la pieza urbana y su relación con las piezas aledañas. Los ejes que estructuran el sistema de transporte de la pieza es la calle Orozco y la calle veloz que conectan las piezas urbanas de estudio y el centro histórico con la ciudad en un sentido Norte- Sur.

Por otro lado, las calles pichincha, España, Colón y Espejo conectan a la ciudad en sentido Este- Oeste. En el análisis de transporte público analizado anteriormente se detectó problemas de infraestructura en los recorridos del transporte público.

También, tráfico vehicular por la presencia de estacionamientos públicos a lo largo de todas las calles, incluso en las paradas de bus, lo que genera calles reducidas y los buses que no respetan las paradas para no obstaculizar el paso vehicular.

Por lo cual, se plantea levantar los espacios de parqueaderos públicos en ciertas calles donde los recorridos de bus son frecuentes y ubicar estos espacios de estacionamiento en un equipamiento de estacionamientos en altura. Este servicio de estacionamientos se ubicará en vacíos urbanos de la periferia del centro histórico con la finalidad de generar que el usuario entre con su vehículo al centro histórico solo en caso de emergencia, caso contrario ubique su vehículo al borde y continúe el recorrido por las piezas urbanas con modalidades alternativas como el uso de ejes verdes (ver ilustración 71).

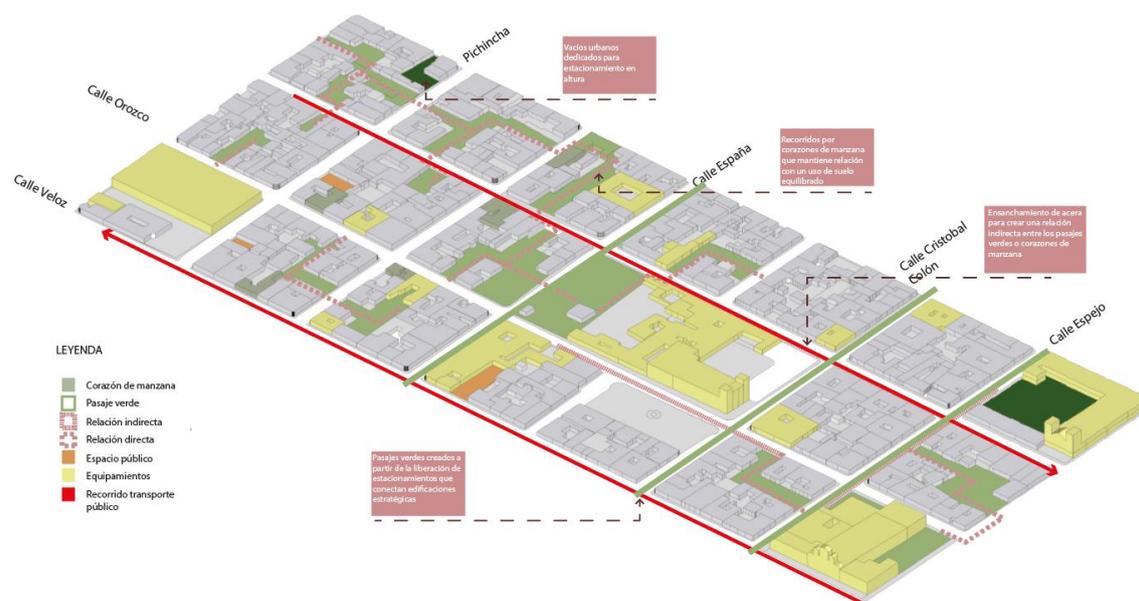


Ilustración 71 Movilidad y transporte público piezas 4 y 7
Fuente: Elaboración propia

c. Escala de manzana

4.4.2 Definición unidades de vivienda

El lote C3 se encuentra ubicado en la parroquia Velasco, la cual tiene una extensión de 16,85ha dentro del perímetro del polígono zh1 según el PDOT de Riobamba (2021). Dentro de esta área se concentra 181 viviendas lo que da como resultado 11 Viv/ha aproximadamente (ver tabla 15). Sin embargo, el valor óptimo recomendado por Gavilanes y Piliacho (2018) es de 40 Viv/ha. A pesar de que a simple vista la manzana se encuentra consolidada existen vacíos subutilizados en su interior.

Además, es importante resaltar que las edificaciones antiguas ubicadas en el sector mantienen un programa unifamiliar o están siendo subutilizadas, lo que deja ver una densidad poblacional media en la manzana (ver ilustración 72). Al revisar las unidades habitacionales de la manzana se identifican 19 unidades habitacionales que generan densidad en la manzana, es decir que están siendo habitadas.

Por lo cual, es necesario proponer crecimiento en altura para uso residencial. El incremento es de 12 unidades habitacionales en edificaciones aledañas al predio de estudio y 7 unidades habitacionales base en el lote C2 (ver ilustración 73). Con esto se logra abarcar el valor óptimo de 41 unidades habitacionales por hectárea (ver ilustración 74).

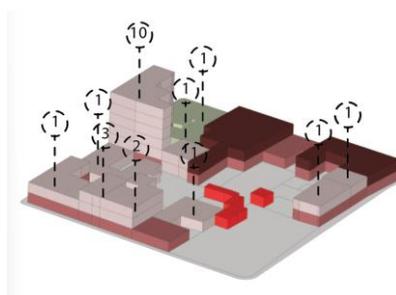


Ilustración 72 Unidades habitacionales actuales en la manzana B3
Fuente: Elaboración propia

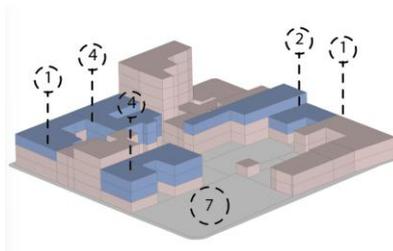


Ilustración 73 Unidades habitacionales propuestas en la manzana B3

Fuente: Elaboración propia

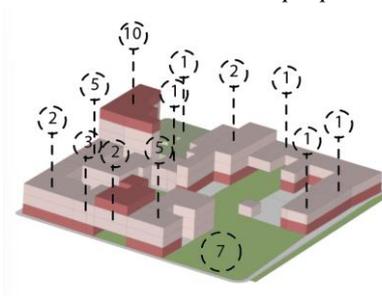


Ilustración 74 Unidades habitacionales finales en la manzana B3

Fuente: Elaboración propia

Por otro lado, para definir el programa arquitectónico, de las viviendas es necesario a los diferentes usuarios. Para ello, se enlista las necesidades de los diferentes usuarios con espacios para su desarrollo y comodidad (ver tabla 20). Adicional, para determinar el área mínima de las tipologías de vivienda por cada usuario se tiene como referencia la medida sugerida por las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Código Urbano de Riobamba inscritas en la Ordenanza 016-2023 (2023), donde define como locales habitables aquellos destinados a comedores, salas, dormitorios y oficinas y como locales no habitables a cocinas, cuartos de baño, de lavar escaleras, pasillos y similares.

Así pues, la normativa recomienda que los locales habitables contaran con iluminación natural y ninguno de sus lados menor a 2,7m y, además, dimensiones mínimas como:

- a. Dormitorios: superficie mínima de 8.2m²
- b. Sala/comedor una superficie mínima de 7,3m²
- c. Cocina: superficie mínima de 4,5m²
- d. Baños/ áreas de servicio: superficie recomendada 2,5m² y ninguno de sus lados menos a 1, 20m.

USUARIO	NECESIDAD	ESPACIO	ÁREA MÍN	#ESPACIOS	ÁREA(m2)	
usuario 1	reunirse	sala	12	1	12	
	comer	comedor	9	1	9	
	cocinar	cocina	9	1	9	
	aseo personal	baño	3	1	3	
	descansar	dormitorio	9	1	9	
	estudiar	estudio	9	1	9	
	interacción	terracea	9	1	9	
	TIPOLOGÍA 1					60
	#Unidades habitacionales					2
	Subtotal #usuarios					4
usuario 2	reunirse	sala	12	1	12	
	comer	comedor	9	1	9	
	cocinar	cocina	9	1	9	
	aseo personal	baño	3	1	3	
	aseo	baño social	2	1	2	
	aseo vivienda	lavandería	4	1	4	
	descansar	dormitorio	9	2	18	
	trabajar	estudio	9	1	9	
	interacción	terracea	9	1	9	
	TIPOLOGÍA 2					75
#Unidades habitacionales					2	
Subtotal #usuarios					6	
usuario 3	reunirse	sala	12	1	12	
	comer	comedor	9	1	9	
	cocinar	cocina	9	1	9	
	dormir	dormitorio	9	3	27	
	descansar	baño	3	1	3	
	aseo	baño social	2	1	2	
	interacción	terracea	12	1	12	
	estudiar	estudio	9	1	9	
	aseo vivienda	lavandería	4	1	4	
	TIPOLOGÍA 3					87
#Unidades habitacionales					3	
Subtotal #usuarios					12	
TOTAL #Unidades habitacionales					7	
TOTAL #Usuarios					22	

Tabla 20 Espacios por unidades habitacionales
Fuente: Elaboración propia

4.4.3 Definición de usuario

El objetivo de la presente investigación es recuperar el uso residencial del centro histórico, generar habitabilidad y tipologías accesibles que permitan densificar el sector. Por lo cual, al momento de definir un perfil de usuario para el proyecto arquitectónico de vivienda es necesario tomar en cuenta a la población de Riobamba con la finalidad de conseguir que aquellos pobladores que no tienen una de vivienda propia contemplen el centro de la ciudad para establecer su vivienda fija.

Según el Censo INEC (2010), el territorio de Riobamba tiene una población de 162,575 donde predomina la edad de 20-29 años (ver ilustración 75). Este usuario denominado "Usuario 1", de adultez emergente, agrupa personas solteras, estudiantes, recién graduados y trabajos remotos.

Del mismo modo, la población mayoritaria que continua comprende la edad de 30-34 años (ver ilustración 75), rango de edad que está en proceso de ser activos económicamente y con visión a conformar un núcleo familiar. En este punto pasa a llamarse "Usuario 2", conformado por dos usuarios

Por consiguiente, el usuario 1 y 2 al poseer una adultez temprana mantienen una capacidad reproductiva lo cual generará un índice de niñez en la ciudad, es decir se genera un "Usuario 3", con capacidad de hijos, activamente económicos. Con respecto al tamaño de estos hogares, el censo 2022 registro que consta de 3,6 a 3,1 miembros por lo cual, se plantea al usuario 3 conformado por 4 miembros.

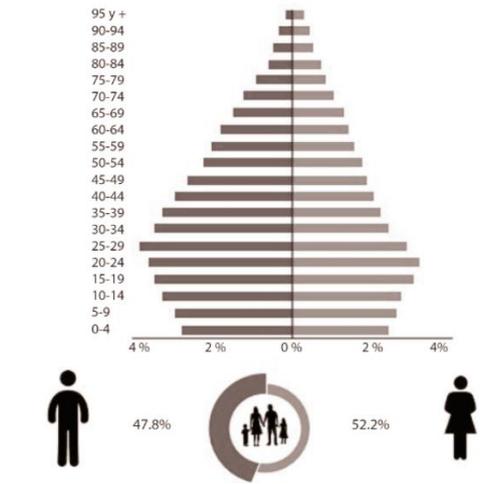


Ilustración 75 Población de Riobamba

Fuente: Elaboración propia

También, es importante señalar que el proyecto está orientado a una población con nivel socioeconómico medio que corresponde a un usuario con capacidad de ahorro y endeudamiento con la fiabilidad de invertir en una vivienda contemporánea de acuerdo con sus necesidades. Según el PDOT (2020-2030), la categoría de ocupación que predomina es empleado u obrero del estado, empleado privado y trabajos por cuenta propia.

En resumen, el usuario 1 reúne a la población joven con necesidades aparentes de espacios de concentración para estudios y desarrollo laboral. El usuario 2 por su parte, conforma un núcleo familiar que refleja la necesidad de expandirse como visión a su futuro. El usuario 3 es un grupo en su mayoría sólido, pero cambiante en composición familiar, al ser tres o cuatro miembros en la familia existe la necesidad de solventar el hogar y velar por el cuidado de los niños (ver ilustración 76).

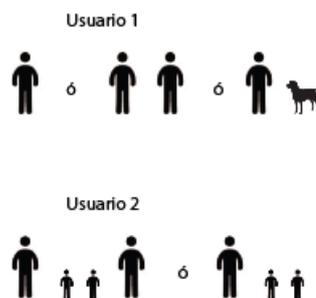


Ilustración 76 Usuarios

Fuente: Elaboración propia

USUARIO	CARACTERISTICAS	NECESIDAD	ESPACIO
USUARIO 1: Personas solteras, estudiantes, recién graduados, trabajadores remotos	Da preferencia a estudios o trabajo, dedica tiempo limitado a actividades del hogar. A su vez importante sus relaciones sociales	Espacios para actividades extracurriculares, concentración en estudios o trabajo	Zona de talleres, lavandería
USUARIO 2: Parejas, profesionales, trabajadores remotos	Activos económicamente, edad de cambios. Mantiene relaciones sociales vinculadas con aspectos laborales	Áreas para interacción social, y para trabajo	Coworking, áreas de descanso
USUARIO 3: Familias con niños presentes	Preferencia a su composición familiar, y su trabajo. Padres ausentes durante el día por trabajo	Cuidado de niños, espacios para recreación	Guardería, áreas verdes para recreación

Tabla 21 Definición necesidades de usuario

Fuente: Elaboración propia

Por lo tanto, la propuesta orientada a fortalecer el uso residencial y generar habitabilidad en el centro histórico busca albergar a grupos de personas jóvenes denominado usuario moderno que está en la disposición de compartir y beneficiarse de espacios comunes, donde la vivienda le brinde al usuario privacidad para el disfrute y confort de sus actividades diarias, así como una condición cambiante a cómo va creciendo la composición familiar.

4.4.4 Criterios de diseño arquitectónico

El diseñar un modelo de vivienda en un contexto histórico requiere un estudio del contexto donde se va a implantar. Esto para cumplir índices de habitabilidad no solo a nivel de vivienda sino también en la relación de la vivienda con la ciudad.

Para ello, es necesario reconocer las formas de habitar de los residentes contemporáneo del centro histórico, lo que deja en evidencia un usuario moderno que busca vivir en comunidad, esto en base al análisis físico de la presente investigación (ver capítulo 4.3). Por lo cual el objetivo es incorporar una tipología multifamiliar. Esto con el fin de tener unidades habitacionales que permita tener una socialización entre vecinos, que se apropien del espacio y tal como cuidan su residencia protejan los espacios comunes y públicos.

En aspectos generales, es importante abordar un proyecto arquitectónico redefiniendo las relaciones entre lo privado, lo común y lo público generando transiciones entre cada una de ellas. La propuesta se desarrollará en tres escalas de intervención:

Espacio público: ubicado en planta baja para tener una conexión espacial y programática con el sector. Extender el espacio público al interior del proyecto

Espacio común: red de espacios comunes en los diferentes niveles que sean de beneficio para los residentes

Espacio privado: diseño interior de la vivienda. Unidades habitacionales que presenten adaptabilidad a los hogares contemporáneos.

Por otro lado, los diferentes espacios son propuestos en base al entorno inmediato del lugar:

Comercio: Planta baja comercial que se alinea al eje comercial del sector. Los diferentes comercios se plantean en base al usuario y uso de suelo de la manzana

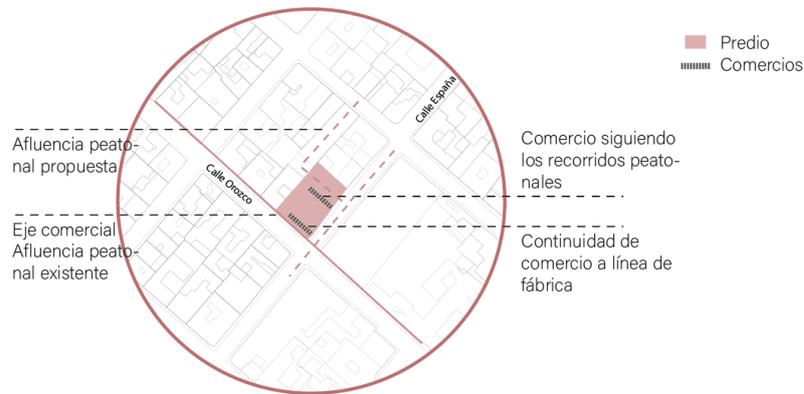


Ilustración 77 Estrategia uso comercial

Fuente: Elaboración propia

Áreas verdes y espacio público: a partir de las estrategias a nivel urbano se plantea un corazón de manzana mismo que se integrara al proyecto, permitiendo elevar el porcentaje de áreas verdes por usuario y aprovechar el espacio público por comercios y por ende usuarios del proyecto



Ilustración 78 Estrategia áreas verdes

Fuente: Elaboración propia

Cultura: el predio es un punto estratégico de encuentro cultural, por lo cual es necesario acoger a usuarios que gozan del recorrido del eje cultural y brindar servicios complementarios, así como integrar a los habitantes a conocer y participar de la cultura de los riobambeños.

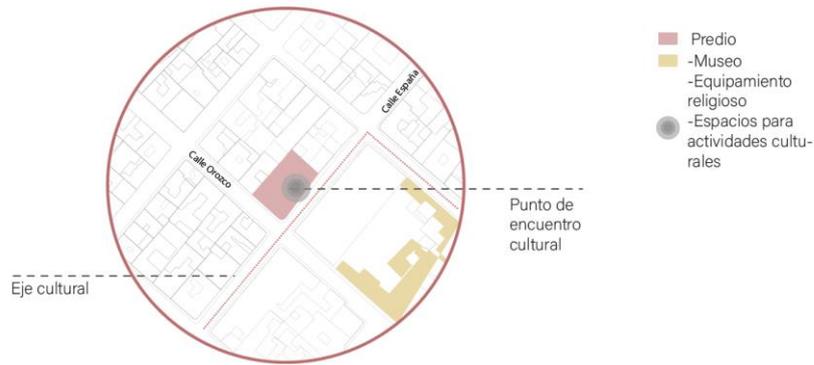


Ilustración 79 Estrategia uso cultural

Fuente: Elaboración propia

Residencia: el bajo índice de vivienda del sector es el objetivo principal de la presente investigación, por lo cual se pretende densificar en altura a la manzana, generar unidades habitacionales en base a un usuario determinado con espacios que complementen sus actividades.

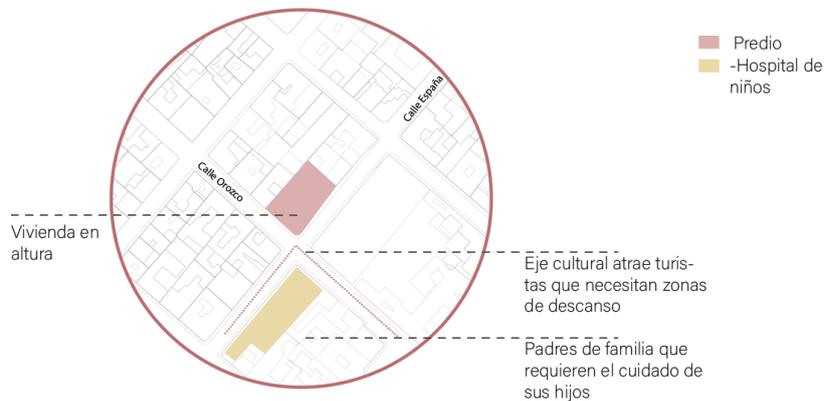


Ilustración 80 Estrategia residencia

Fuente: Elaboración propia

Por lo cual, la tipología de la presente investigación busca ser un modelo para otros proyectos de vivienda que generen una mejora en la calidad de vida de los residentes y de los nuevos usuarios, que integra la cultura y se adapte el programa a las necesidades de sus usuarios.

Ubicación del lote en la manzana

El lote C3, vacío urbano de 817m² donde se implantará el proyecto arquitectónico de vivienda, se encuentra en la manzana C2, a donde su llegada se facilita ya que tiene acceso de manera peatonal, vehicular, o tomando el transporte público (ver ilustración 81), se encuentra delimitado por:

NORTE: Adosada-Corazón de manzana

SUR: Calle España

ESTE: Adosada

OESTE: Calle José de Orozco

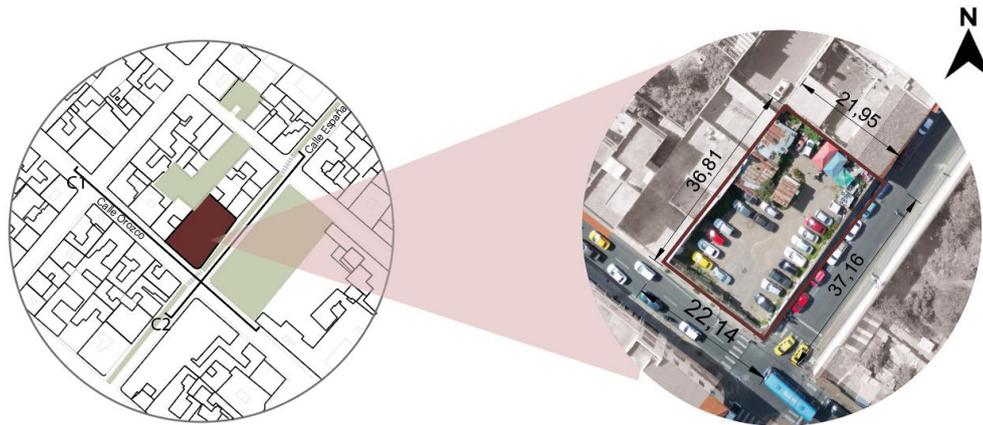


Ilustración 81 Ubicación vacío urbano a intervenir

Fuente: Elaboración propia

Cerca de la manzana se encuentran equipamientos religiosos, culturales, educativos, de salud, y deportivos, así como aglomeración de locales comerciales y servicios financieros. Por ello es necesario desarrollar un programa arquitectónico que responda e integre al usuario en estas funciones.

A nivel del sector, el predio y la manzana juegan un papel importante ya que son articuladores de las piezas 3 y 7 del polígono ZH1, por lo tanto, es importante generar una relación tanto en funciones como en forma. Para ello, además de tomar en cuenta las estrategias urbanas para generar lineamientos arquitectónicos, se toma en cuenta el entorno inmediato como son las alturas de las edificaciones aledañas, esto con el propósito de no interferir en la manera en que se ventilan e iluminan dichos inmuebles (ver ilustración 82).

Su uso actual es de parqueadero, sin embargo, su ubicación y características de vacío urbano productivo lo hacen el lote indicado para proyectar vivienda multifamiliar. Por lo cual, el desarrollo de una edificación en el sector permitirá un aumento de índices de vivienda y población, pero también la inclusión de los moradores actuales al proyecto, siempre manteniendo la privacidad de los futuros residentes.

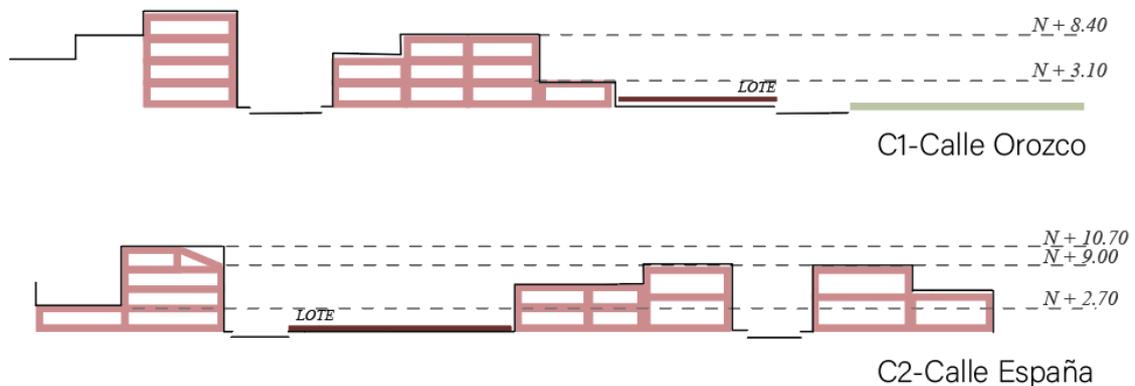


Ilustración 82 Cortes esquemáticos de alturas

Fuente: Elaboración propia

Desarrollo volumétrico

La propuesta de volumen parte de considerar un eje verde, por lo que al volumen general se sustrae los espacios en donde queda adosado para dar continuidad al recorrido

También, el volumen respeta las edificaciones aledañas y genera un patio interno con la finalidad de no opacar a la edificación aledaña y permitir un recorrido de aire y soleamiento en todos los espacios planteados. Finalmente los bloques se elevan para dar paso a la ubicación de viviendas en un área más privada Y la cubierta pasa a ser inclinada al realizarse una sustracción para dar continuidad al eje visual urbano.

Por otro lado, las mismas condicionantes ya mencionadas son las que dan origen a la disposición de los diferentes espacios en el volumen. Para dar continuidad al eje comercial se ubica el comercio en la calle Orozco, y distribuidos en zonas comunes (ver ilustración 83)

La disposición de los espacios culturales surge de la cercanía con el ingreso principal y por dar continuidad al recorrido cultural, ya que se los ubica de forma paralela a los equipamientos culturales de la manzana aledaña.

El ingreso principal viene dado por el encuentro de los recorridos peatonales, así como el ingreso vehicular se dispone en la calle de menos afluencia vehicular para no crear alteraciones en el mismo. Lo que provoca dejar la prioridad del vehículo y ubicar las zonas de los parqueaderos en un subsuelo 2.

Las áreas comunales se disponen en el subsuelo para que sean de acceso controlado, así como el servicio de guardería La disposición de las viviendas ocurre en planta alta, manteniéndolas privadas pero a su vez en comunicación con espacios semipúblicos.

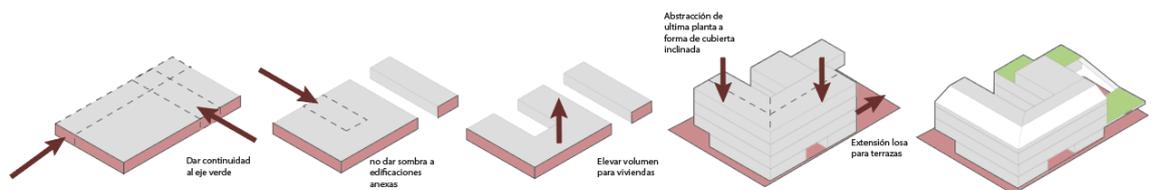


Ilustración 83 Volumetría
Fuente: Elaboración propia

4.4.5 Programa del proyecto

El programa arquitectónico del proyecto es el resultado de un análisis previo a nivel físico y social. A nivel físico se toma en cuenta la necesidad actual del sitio y se responde a las estrategias propuestas a nivel del sector. También, se toma en cuenta las necesidades de los diferentes usuarios y como este visualiza la vivienda en el centro histórico, misma que se evidencia en el apartado 4.2.2 Análisis social. Así también, responde a un usuario joven con apertura de relacionarse y vivir en comunidad. Por lo que, se ve la necesidad de espacios para actividades extracurriculares como áreas verdes y zonas de contemplación, y servicios comerciales que complementen sus actividades diarias (ver tabla 20).

Los ingresos principales del proyecto están dados por la continuidad de ejes culturales y comerciales en donde hay mayor tránsito peatonal., razón por la cual al proyecto no solo se puede acceder por planta baja, sino también por terrazas ubicadas en distintos niveles del proyecto. Para conectar cada espacio, se propone la ubicación de la circulación vertical, de manera que funcione como eje central, alrededor de la cual se ubiquen los distintos espacios públicos, semipúblicos y privados con la finalidad de servir tanto a usuarios del sector como residentes del proyecto.

Los espacios comerciales se ubican en planta baja, con la finalidad de servir tanto a usuarios del sector como residentes del proyecto. La cafetería y el área de exposición de artesanías son espacios que están más en contacto con los diferentes usuarios, lo que deja la lavandería en la zona alta de proyecto para uso de residentes y a su vez que nuevos usuarios se interesen por ingresar y servirse de las otras áreas del proyecto mientras hacen uso de esta.

El servicio de guardería por su parte es un servicio abierto al público, así como para los residentes, sin embargo, al tener como usuarios principales a los niños es necesario el control constante de ingreso y salida, por lo cual, se ubica en el subsuelo 1 para generar una relación indirecta con el resto del proyecto.

La zona de coworking necesita un ambiente en calma por lo que es necesario alejarla del resto de actividades, sin embargo, sigue siendo un área común al que se puede ingresar mediante un hall de ingreso. También, se propone una zona de talleres como continuidad del eje cultural, razón por la cual se pone en constante relación con espacios públicos para mejor relación con usuarios del sector. Finalmente, la zona de parqueaderos se pretende ubicar en el nivel más bajo, esto para no dar prioridad al vehículo.

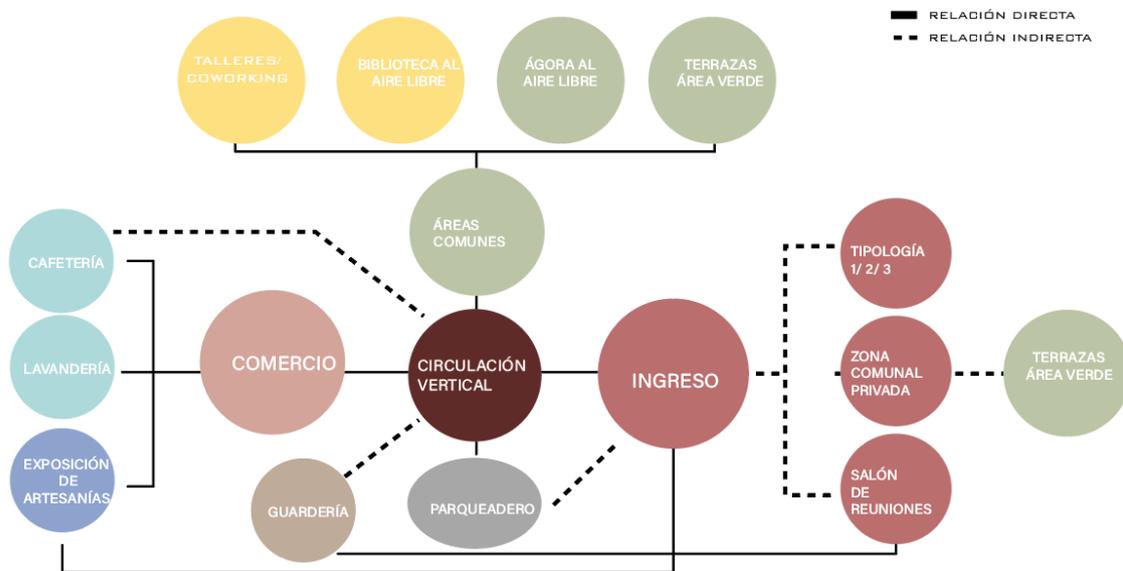


Ilustración 84 Relación de espacios del programa arquitectónico

Fuente: Elaboración propia

Por lo tanto, responde a un eje comercial (ver ilustración 120) por lo que se plantea su ubicación a línea de fábrica y en zonas comunes con afluencia peatonal como es el caso de una lavandería, misma que esa abierta al público y residentes. A su vez, un espacio de coworking debido a que el usuario es joven y necesita espacios para trabajos remotos, una

cafetería que está a servicio de quienes esperan en los otros comercios y una guardería, ya que el sector no posee una y responde a necesidades del equipamiento cercano como es el hospital de niños.

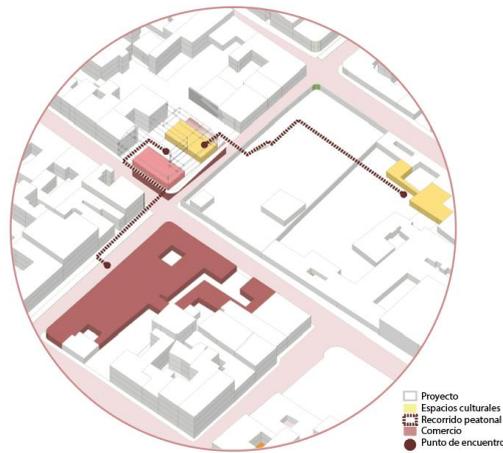


Ilustración 85 Estrategia comercial

Fuente: Elaboración propia

Del mismo modo, responde a un eje cultural (ver ilustración 119), funciona como punto de encuentro para turista y residentes., brindando un lugar donde se ilustre sobre la historia de Riobamba a manera de exposiciones y permita una extensión del museo para ampliar su programa arquitectónico.

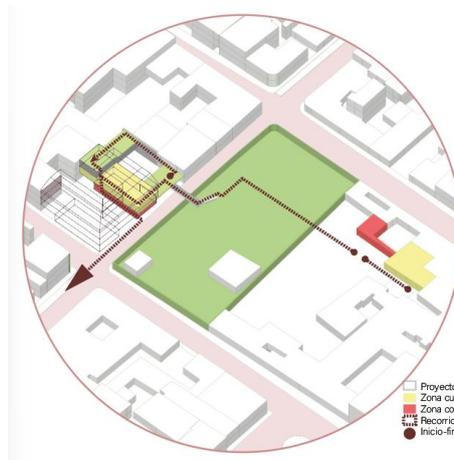


Ilustración 86 Estrategia cultural

Fuente: Elaboración propia

También, el proyecto forma parte de un eje verde (ver ilustración 116), por lo cual, parte del terreno es dedicado para áreas verdes y espacio público a manera de dar continuidad a su recorrido y dirigir al usuario hacia otros espacios que brinden el mismo confort.

Finalmente, como es de importancia en la presente investigación se plantea viviendas en base a los diferentes usuarios, mismas que se ubican en planta alta con relaciones indirectas a las zonas comunes (ver ilustración 117).

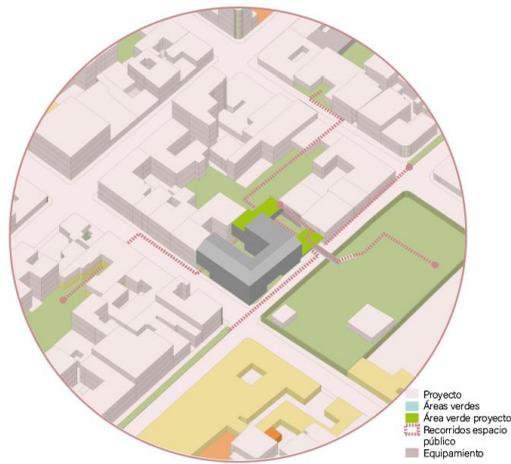


Ilustración 87 Estrategia verde
Fuente: Elaboración propia

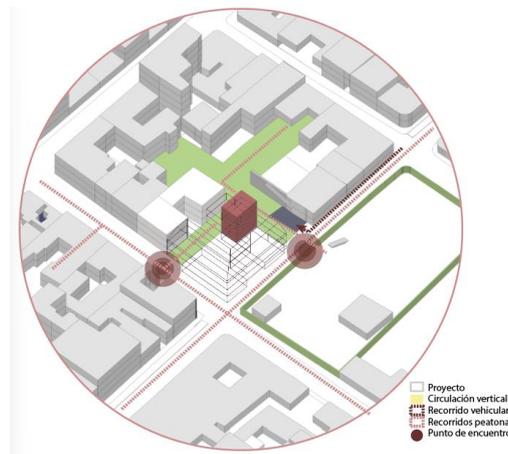


Ilustración 88 Ingresos
Fuente: Elaboración propia

4.4.6 Zonificación

El programa responde a un uso mixto, comercial y residencial, donde la circulación vertical funciona como articulador entre las zonas comunes y privadas a lo largo de los seis niveles planteados

Por debajo del nivel del suelo se edifican dos plantas dedicadas a parqueadero y a zonas comunes que requieran un acceso controlado como la guardería.

La planta baja se dedica a uso cultural y comercial que complementen las actividades de los residentes, y permite la integración del usuario con el espacio público, así como una continuidad del recorrido del eje verde. También, permite la apertura para generar una doble altura en la guardería manteniendo una relación indirecta con los transeúntes del lugar.

La primera planta alta fusiona espacios públicos, semipúblicos y privados, donde la circulación vertical permite la relación de estos espacios. A partir de un hall e usuario decide

si integrarse a las actividades desarrolladas en ese nivel, o integrarse a la parte residencial si es usuario de la tipología uno o dos. En el mismo nivel se encuentran una terraza publica y una privada.

La segunda planta alta da continuidad a la tipología dos y alberga a la tipología 3, misma que se conectan por un área de juegos privadas a lo que son las zonas comunes, mismas que incluyen el comercio de una lavandería y una terraza.

Finalmente, la última planta es de uso residencial con acceso a espacios verdes para huertos comunitarios

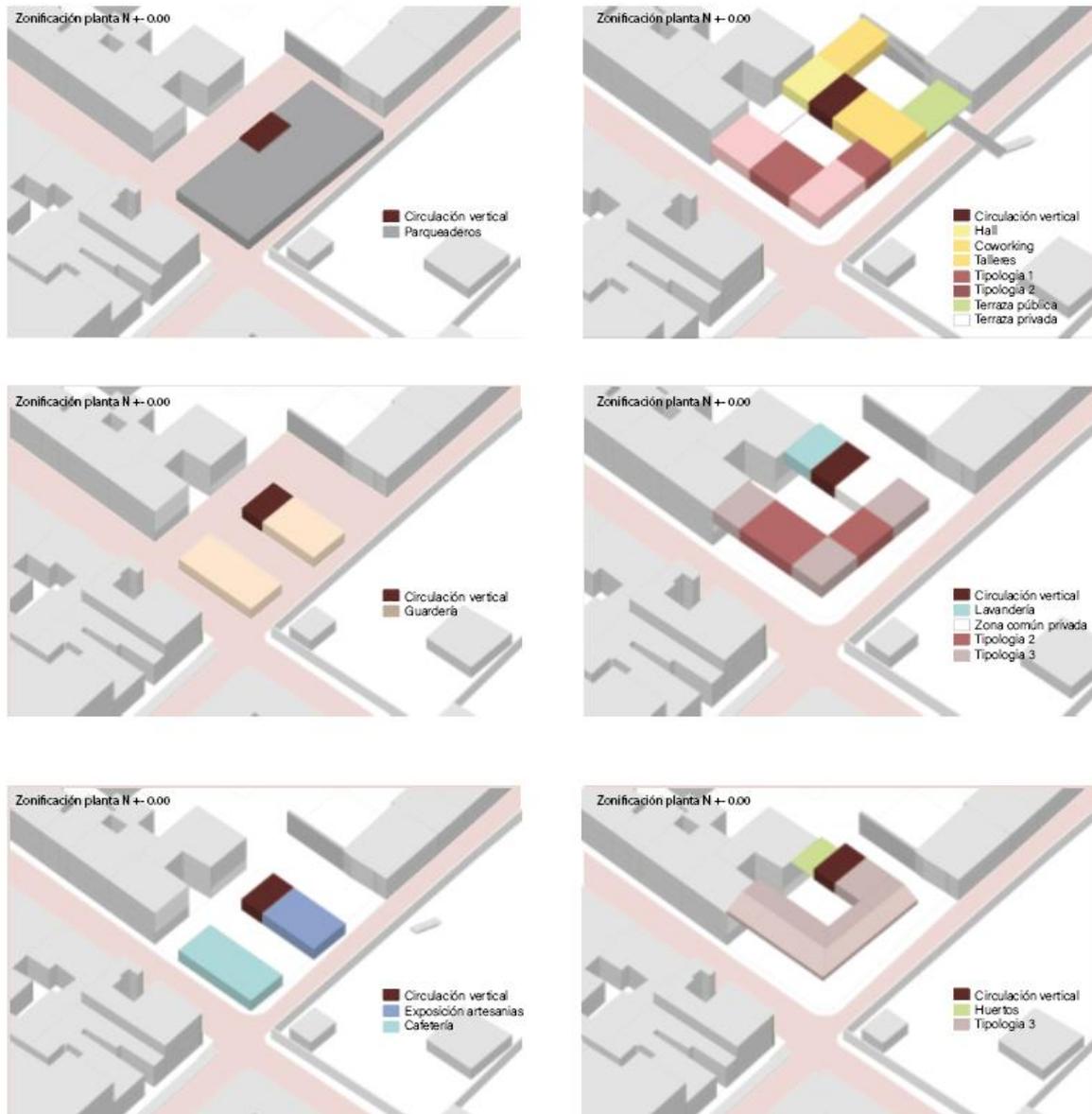


Ilustración 89 Zonificación
Fuente: Elaboración propia

4.4.7 Planos arquitectónicos

Plantas arquitectónicas

Subsuelo 1. Este nivel contiene la zona de parqueaderos. 7 puestos de uso residencial y 3 para uso de los comercios. De igual manera se dejan puestos vacantes para visitas. A este servicio se puede acceder por medio de una rampa que conecta directamente con planta baja o a través de la circulación vertical que está formada por escaleras y ascensor. A su vez en esta planta se encuentra el cuarto de máquinas para funcionamiento correcto de la edificación. A encontrarse a 5, 66 metros bajo del nivel de la acera se encuentra rodeado por muros portantes.

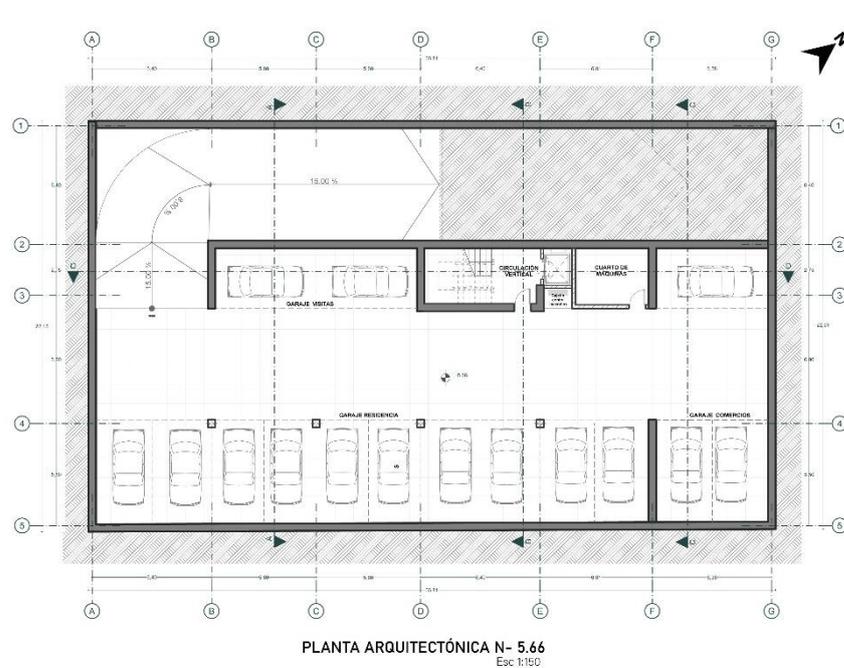


Ilustración 90 Planta arquitectónica subsuelo 1
Fuente: Elaboración propia

Subsuelo 2 el nivel -3.06 Contiene el servicio de guardería lo que permite tener un acceso controlado del ingreso y salida de niños. El programa dispuesto para niños contiene una zona de aprendizaje, de descanso, área de comedor y baños, dispuestos alrededor de un patio al cual se puede acceder por medio de un graderío en forma de ágora o a su vez por medio de un hall que conecta con la circulación vertical. Para complementar el nivel se plantea un salón de reuniones que sirve tanto para residentes como para el servicio de guardería.

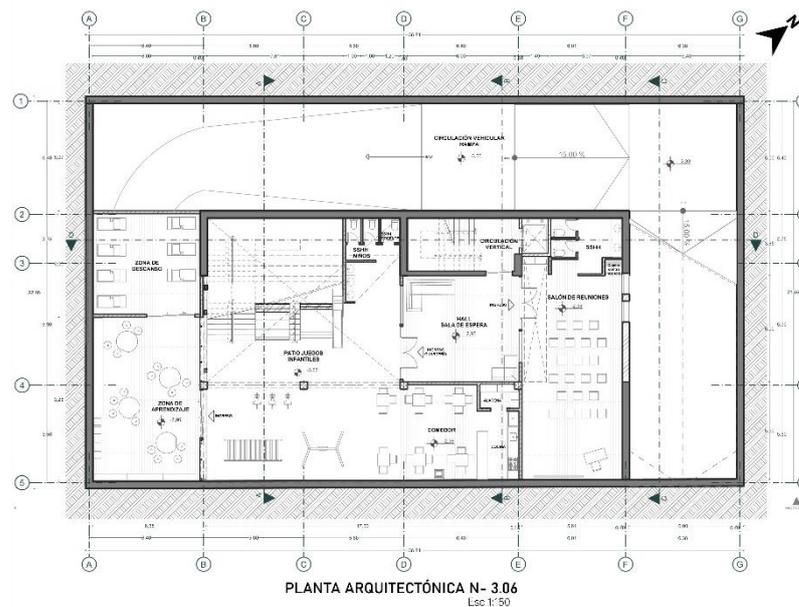


Ilustración 91 Planta arquitectónica subsuelo 2

Fuente: Elaboración propia

Planta baja la planta baja de la edificación se ubica a nivel de la acera, lo que permite mantener una continuidad del espacio público, misma que se comunica con el corazón de manzana por medio de un pasaje verde el cual posee una forma orgánica para afirmar la continuidad del recorrido verde que es parte de las estrategias urbanas. Así mismo posee espacio público con vegetación que sirve como zona de descanso o espera a los niños de la guardería e incluye una biblioteca al aire libre. También se encuentra ocupada por comercios como una cafetería, restaurantes y responde al ámbito cultural con una sala de exposiciones o venta de artesanías.

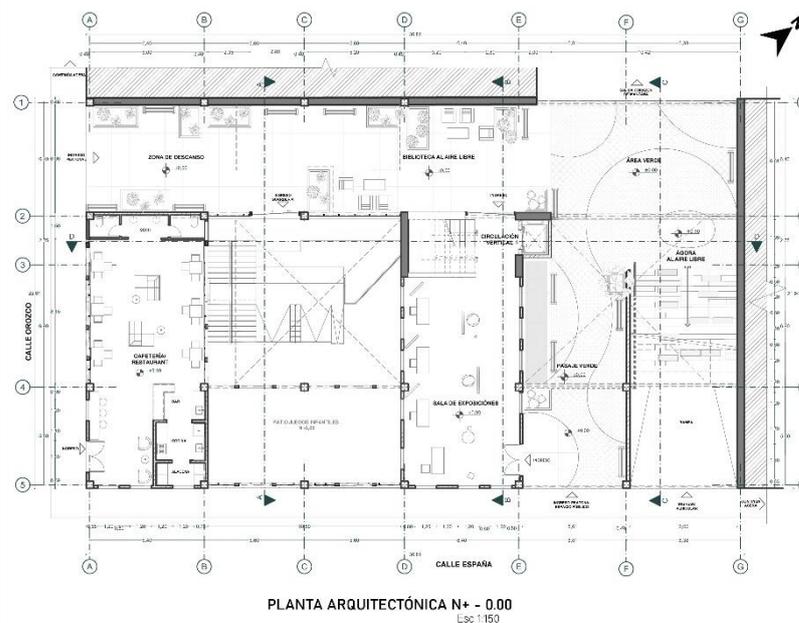
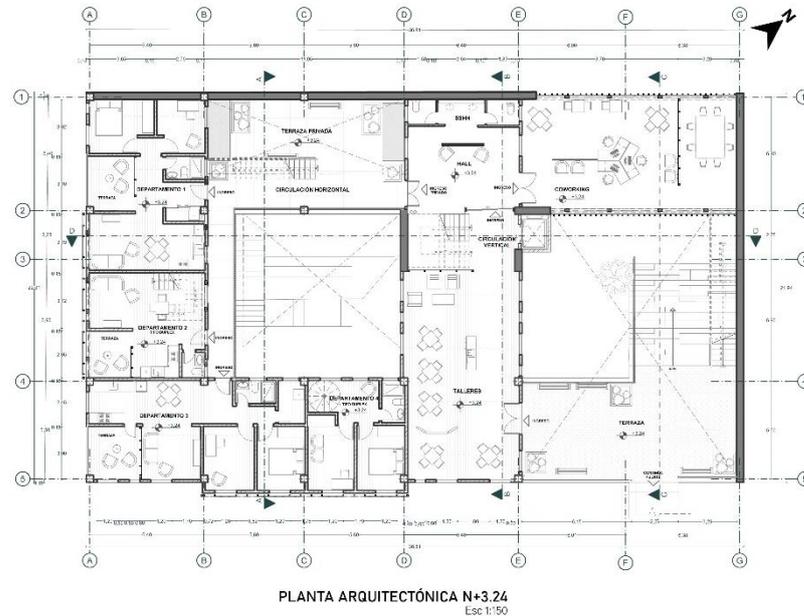


Ilustración 92 Planta arquitectónica planta baja

Fuente: Elaboración propia

Primera planta alta El nivel 3.24 permite dar continuidad a la zona cultural con un salón para talleres, al cual se puede acceder por medio de una terraza pública que viene desde el área verde de la manzana aledaña o por la circulación vertical que a su vez comunican con hall que permite controlar el acceso a un área de coworking, un tanto más alejado, para generar privacidad. A su vez, contiene una terraza privada que permite el ingreso a la zona residencial, misma que está formada por tipologías para usuario 1 y 2.



*Ilustración 93 Planta arquitectónica primera planta alta
Fuente: Elaboración propia*

Segunda planta alta en El nivel 6.12 es de uso mixto residencial comercial. En su uso comercial acomoda el servicio de lavandería que sirve tanto para residentes como para residentes de la manzana ya se puede acceder por medio de una terraza pública o la circulación vertical que comunica toda la edificación. Por su parte la zona residencial está formada por el área privada de la tipología 2 tipo dúplex y el área social de la tipología 3 tipo dúplex

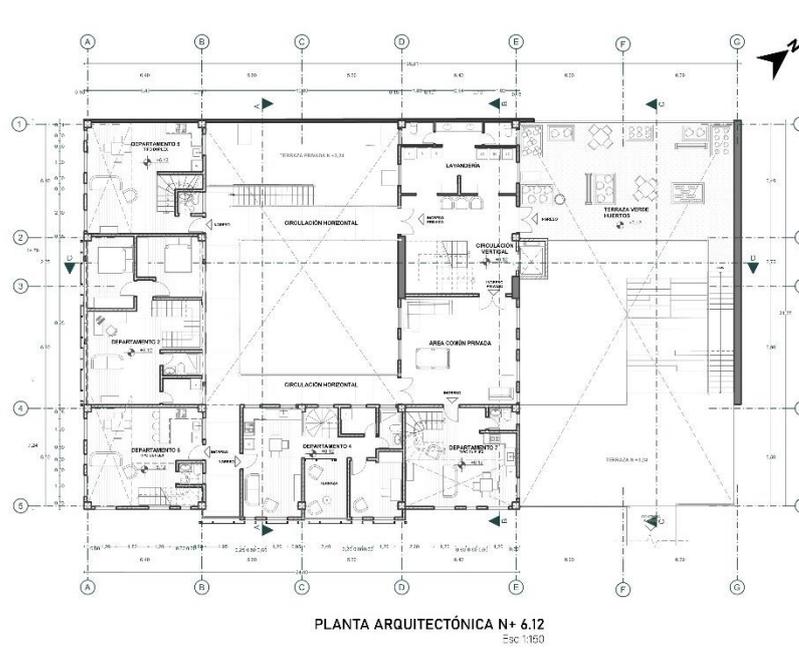


Ilustración 94 Planta arquitectónica segunda planta alta
Fuente: Elaboración propia

Tercera planta alta el ultimo nivel de la edificación es dedicada en su mayoría a uso residencial ya que se conforma por las plantas altas de las tipologías 2 y 3 tipo dúplex. Este nivel se complementa con una terraza verde semipública que contiene huertos.

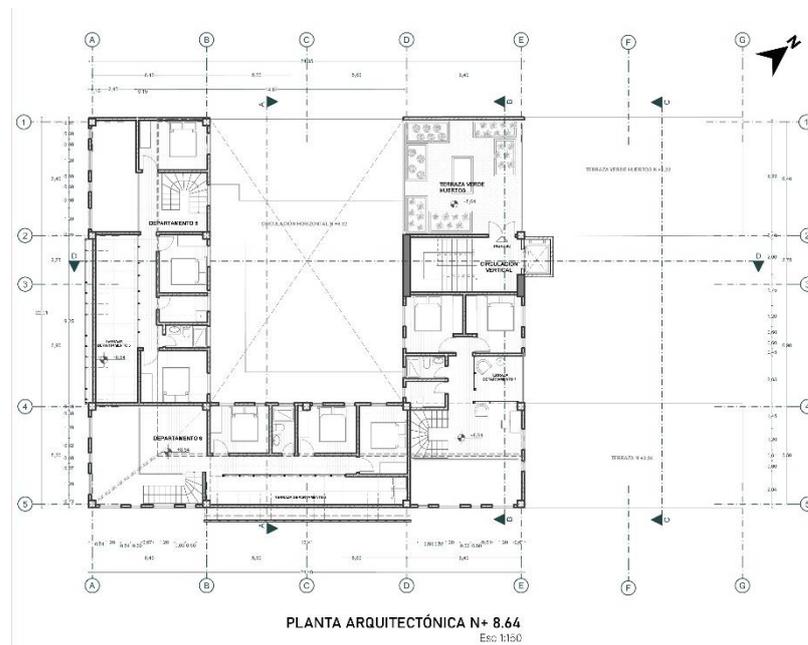
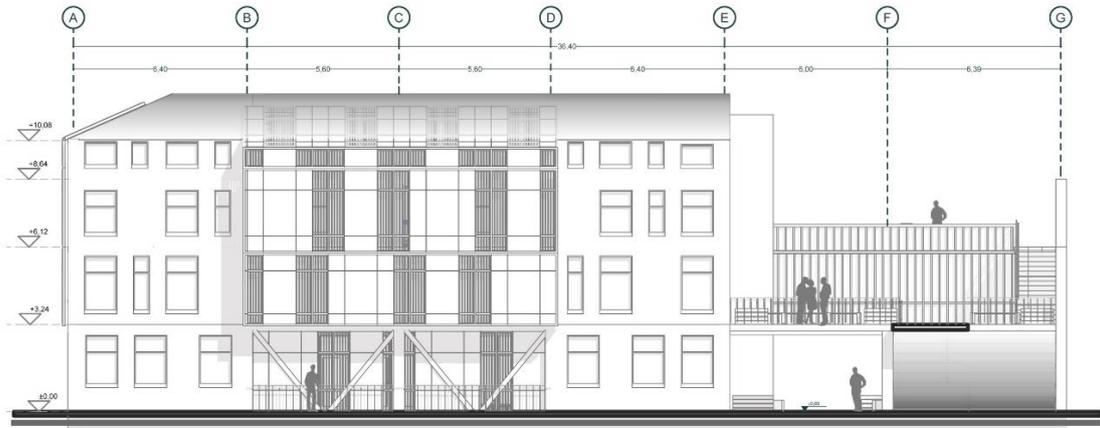
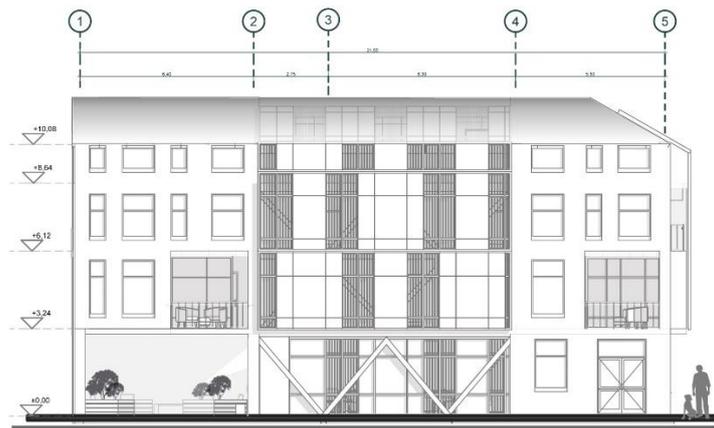


Ilustración 95 Planta arquitectónica tercera alta
Fuente: Elaboración propia

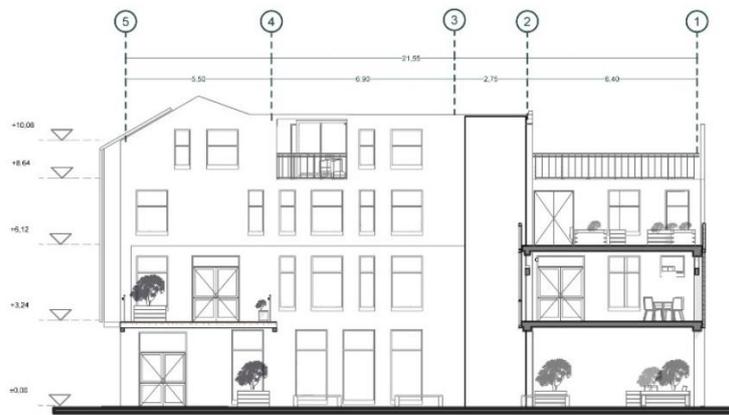
Fachadas



FACHADA LATERAL-CALLE ESPAÑA
Esc 1:200



FACHADA FRONTAL-CALLE OROZCO
Esc 1:200

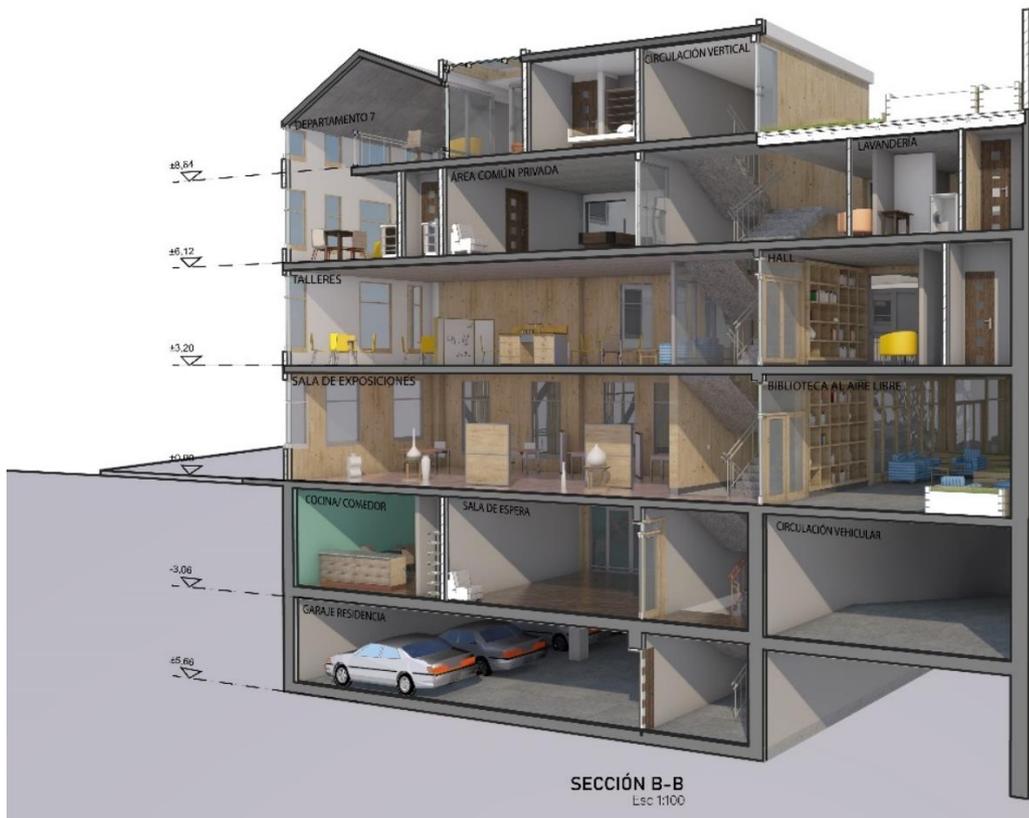


FACHADA POSTERIOR-PASAJE VERDE
Esc 1:200

Cortes



SECCIÓN A-A
Esc 1:100



SECCIÓN B-B
Esc 1:100



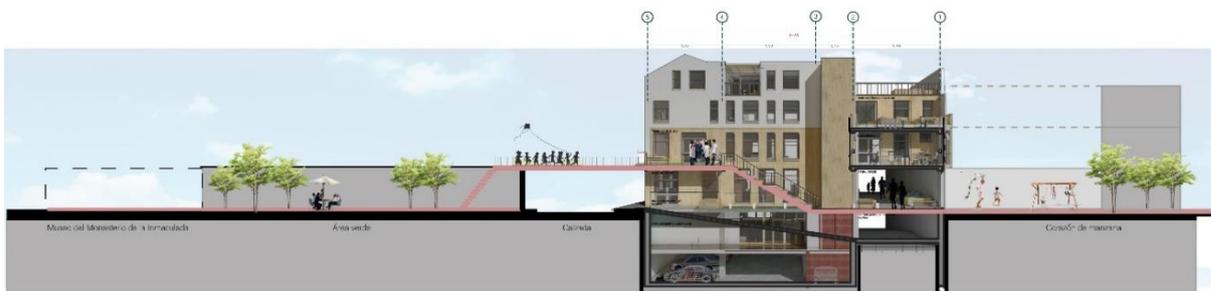
Proyecto en su contexto urbano



FACHADA URBANA CALLE OROZCO
Esc 1:500



FACHADA URBANA CALLE ESPAÑA
Esc 1:500



CORTE URBANO C-C
Esc 1:500

4.4.8 Tipologías

Tipología 1

En el proyecto hay dos unidades de vivienda que responden a la tipología 1 (ver ilustración 127) y están ubicadas en el nivel + 3,24. Su programa arquitectónico responde a las necesidades del usuario 1. Sin embargo, tiene la capacidad de crecer y responder a el usuario 2. Su área social y privada se distribuyen en una sola planta, ubicada alrededor de una terraza abierta hacia el exterior.

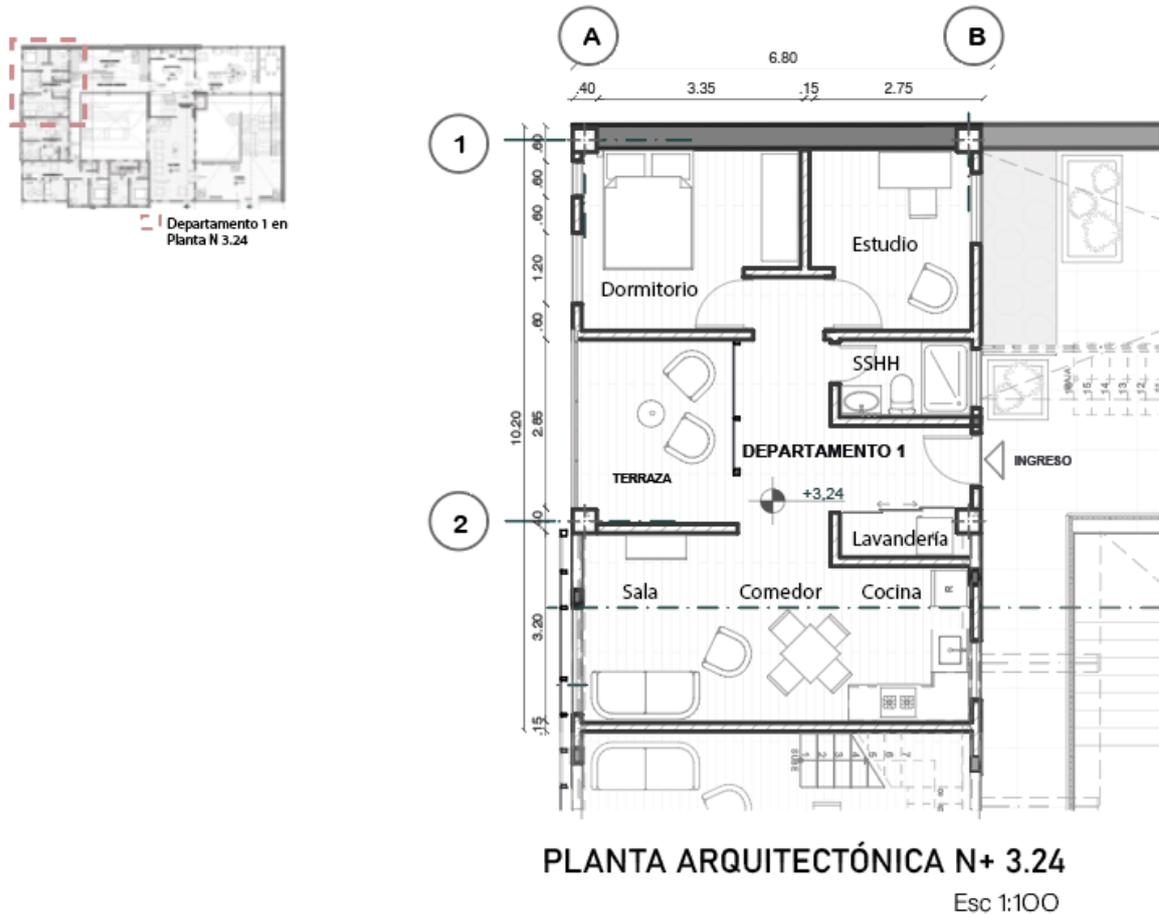


Ilustración 96 Modelo vivienda tipología 1

Fuente: Elaboración propia

Tipología 2

La tipología 2 responde a un departamento tipo duplex ubicado a partir del nivel N+ 3.24 en donde se encuentra el área social para dejar las zonas privadas en planta alta en el nivel N+ 3.24. En el proyecto se encuentran distribuidas dos unidades de vivienda de esta tipología que responden al usuario 2 (ver ilustración 128), sin embargo, tiene la capacidad de crecer y responder a el usuario 3.



Ilustración 97 Modelo vivienda tipología 1
Fuente: Elaboración propia

Tipología 3

La tipología 3 tipo duplex se presenta en dos niveles. Su área social en el nivel 6.12 y su área privada en el nivel + 8,64 (ver ilustración 127). Su programa arquitectónico responde a las necesidades del usuario 3. Sin embargo, tiene la capacidad de crecer y responder las necesidades del usuario. A diferencia de la tipología 2 esta cuenta con una doble altura y en dos de sus tres casos con una terraza más amplia.

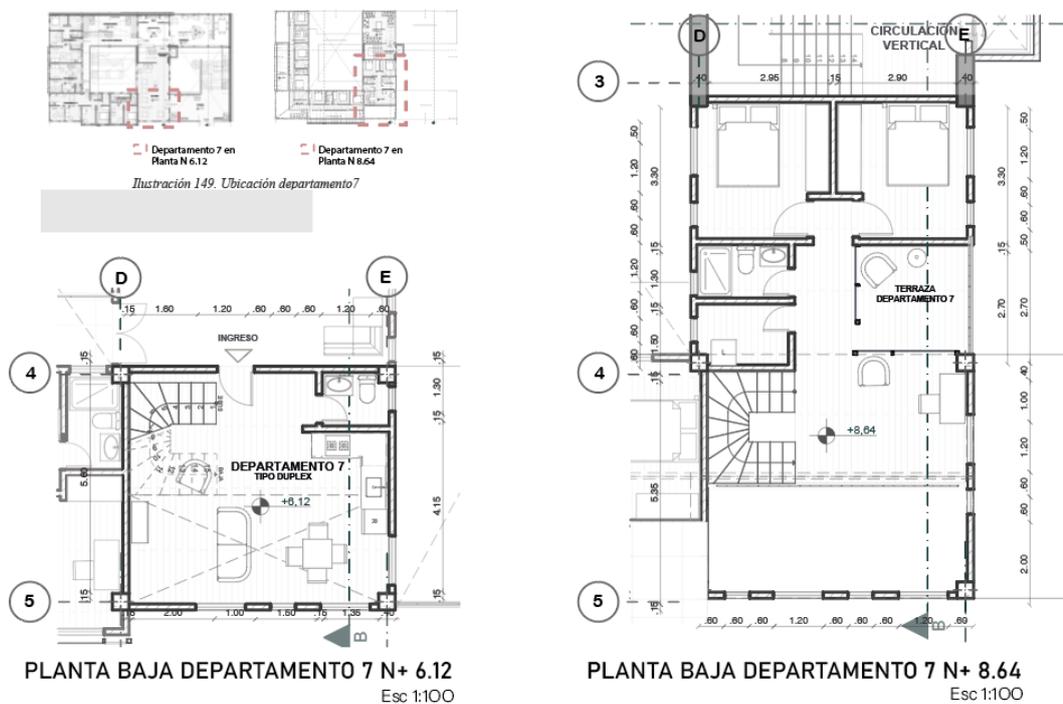


Ilustración 98 Modelo vivienda tipología 1
Fuente: Elaboración propia

4.4.9 Detalle constructivo

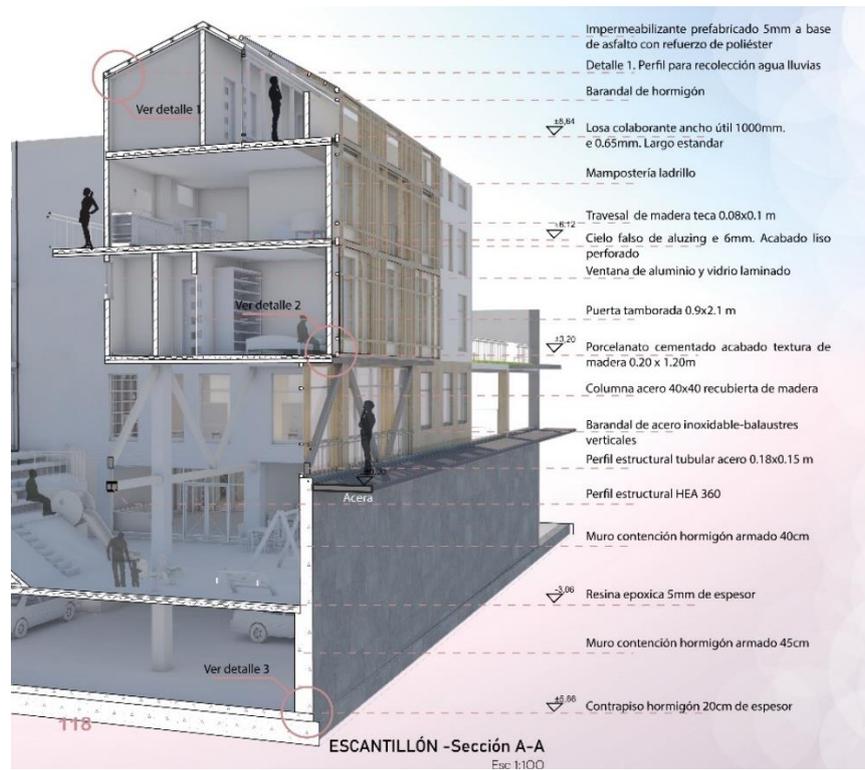


Ilustración 99 Detalle constructivo

Fuente: Elaboración propia

4.4.10 Perspectivas



Ilustración 100 Perspectiva implantación general

Fuente: Elaboración propia



*Ilustración 101 Perspectiva ingreso calle España
Fuente: Elaboración propia*



Ilustración 102 Perspectiva pasaje verde

Fuente: Elaboración propia



*Ilustración 103 Perspectiva interior zona de exposiciones
Fuente: Elaboración propia*



*Ilustración 104 Perspectiva exterior
Fuente: Elaboración propia*



Ilustración 105 Perspectiva ingreso calle Orozco
Fuente: Elaboración propia



Ilustración 106 Perspectiva interna cafetería
Fuente: Elaboración propia



Ilustración 107 Perspectiva guardería
Fuente: Elaboración propia



Ilustración 108 Perspectivas internas zona cultural
Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO V

5 CONCLUSIONES y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

El desarrollar una propuesta arquitectónica de vivienda que aprovecha un vacío urbano fue una estrategia clave para la revitalización del centro histórico de Riobamba. La ocupación de un espacio subutilizado permitió no solo optimizar el uso del suelo, sino también reintroducir actividades más allá del ámbito laboral en un entorno que cuida de dinamismo social y habitacional. La propuesta respondió a las necesidades contemporáneas de vivienda, preservando al mismo tiempo los valores patrimoniales que caracterizan la identidad.

La recuperación del uso residencial fue fundamental para la revitalización, ya que este tipo de uso de suelo fortalece la permanencia de los habitantes en el polígono ZH1, lo que a su vez contribuyó al incremento del comercio local y a una mayor cohesión social. Al devolverles un propósito funcional a los vacíos urbanos, se generará una conexión entre los residentes y su entorno, promoviendo un sentido de pertenencias y arraigo.

Además, al incorporar viviendas dentro del tejido urbano histórico, se impulsó un ciclo de regeneración económica mediante la reactivación de servicios y actividades complementarias. Los espacios vacíos transformados incluyen áreas comunes, zonas verdes y espacios de recreación que fomentan la interacción comunitaria y mejoraron la calidad de vida. De esta manera, la intervención arquitectónica no solo mejoró el espacio físico, sino que también tuvo un impacto positivo en las dinámicas sociales.

Al realizar una sustentación teórica sobre la problemática de la pérdida de vivienda en los centros históricos se evidenció que la disminución de la función residencial en Riobamba no es un fenómeno aislado, sino que se ha observado tanto a nivel nacional como internacional. Este análisis mostró que, mediante estrategias urbanas adecuadas, es posible recuperar dicha función. Asimismo, se comprendió que la función residencial en el centro de la ciudad es fundamental para su dinamismo.

También, se entendió que el uso residencial en estos entornos fue fundamental para mantener una ciudad activa. La presencia de residentes no solo garantiza la preservación del patrimonio mediante el uso continuo de los espacios, sino que también fomenta la seguridad, el comercio local y el desarrollo de una comunidad activa. A pesar de que los centros históricos presentan restricciones en su normativa y limitaciones físicas que dificultan la adaptación de la vivienda a las necesidades contemporáneas, es posible hacer uso de vacíos urbanos para generar una reactivación habitacional.

La base teórica abordó estos factores desde una perspectiva multidimensional, considerando tanto la gestión del patrimonio como la necesidad de regeneración urbana. Fue vital encontrar un equilibrio entre la conservación del valor histórico y la introducción de soluciones habitacionales que respondan a las demandas actuales de la población.

Por otro lado, formular un diagnóstico sobre la situación actual del centro histórico de Riobamba fue un paso fundamental para comprender sus fortalezas, problemáticas y

oportunidades. Este análisis permitió identificar el estado de conservación del patrimonio, las dinámicas sociales, económicas y urbanas.

En términos de habitabilidad, el centro histórico de Riobamba cuenta con una infraestructura adecuada que proporciona todos los servicios necesarios. Sin embargo, los altos costos de mantenimiento de las viviendas existentes representan una desventaja significativa que los ciudadanos consideran al elegir una residencia en esta área. La falta de dinamismo, la concentración de usos comerciales y los largos recorridos para acceder a destinos finales obligan a los usuarios a recurrir al uso de vehículos particulares lo que genera tráfico y poca seguridad al momento de recorrer el espacio público. La aglomeración de equipamientos hace atractivo al centro de la ciudad como lugar de permanencia, pero el no contar con espacio público de calidad ha generado que el centro histórico sea un lugar de paso.

La preferencia por el vehículo no solo se hizo notar por la cantidad de parqueaderos tanto en calles como vacíos urbanos sino también en las políticas de normativas, donde los nuevos proyectos para ser aprobados requieren dejar libre área para parqueaderos y no espacios para áreas verdes por cada ciudadano.

El diagnóstico también reveló la percepción de los ciudadanos sobre la función residencial del centro y permitió identificar las características que buscan en un lugar para vivir. Por lo tanto, fue necesario generar estrategias que prioricen a los ciudadanos como residentes del centro histórico y que hagan las nuevas unidades habitacionales más atractivas para nuevos usuarios.

Fue evidente el valioso legado arquitectónico con áreas vacías o en mal estado que han quedado fuera de las dinámicas urbanas. Además, identifica desafíos como la falta de incentivos para la vivienda, la gentrificación incipiente y la presión del comercio informal. Sin embargo, el centro histórico cuenta con un importante potencial de revitalización a través de la rehabilitación de espacios subutilizados y la promoción del uso residencial, lo que puede incentivar el regreso de la dinámica entre la residencia y la ciudad. El diagnóstico permitió tener una visión integral de la situación del centro histórico de Riobamba para diseñar estrategias y propuestas sostenibles que favorezcan la conservación patrimonial y promuevan la reactivación social, económica y social.

De igual manera, valorar los vacíos urbanos dentro del polígono ZH1 fue un paso esencial para identificar oportunidades de intervención arquitectónica orientada al desarrollo de vivienda. Estos espacios, aunque subutilizados o en desuso, representaron un potencial significativo para contribuir a la revitalización urbana mediante proyectos habitacionales que respondieran a las necesidades actuales de la comunidad.

La evaluación mediante fichas técnicas garantizó un análisis preciso de cada espacio, considerando variables como el tamaño, la accesibilidad, la infraestructura existente y el contexto patrimonial. Esto facilitó la toma de decisiones informadas para definir qué tipo de intervención era más adecuada en cada caso, priorizando la integración con el tejido urbano y la funcionalidad habitacional. Además, la incorporación de viviendas en estos vacíos reforzó la permanencia de la población en el centro, mejorando la seguridad, la actividad económica y el sentido de comunidad.

Finalmente, el crecimiento poblacional de la ciudad de Riobamba se ve reflejado en la consolidación de las periferias urbanas, inspirados en la ciudad jardín y en modelos habitacionales con espacios para actividades extracurriculares lo que ha sido de preferencia por los ciudadanos y ha llevado al abandono del centro de la ciudad, a la pérdida de su uso original, la función residencial.

Razón por la cual, en la presente investigación se implanto una tipología de vivienda multifamiliar que muestra cómo vivir en comunidad no quita la privacidad de cada unidad habitacional, sino al contrario permite a los usuarios intercambiar ambientes según sean sus requerimientos con mayor facilidad, Debido a la implementación de un proyecto de uso mixto con unidades de vivienda en altura se logró intensificar el valor del uso residencial por encima de los demás usos, garantizando el equilibrio entre densidad habitacional y poblacional dentro del Centro Histórico.

5.2 Recomendaciones

Como apoyo a la propuesta de investigación se plantea algunas recomendaciones que pueden ser sujeto de utilización, modificación y adaptación en diferentes propuestas por cada investigador. En este caso se considera las siguientes sugerencias.

Se invita a considerar la propuesta de la siguiente investigación como una iniciativa para lograr cambios significativos en beneficio de la ciudad de Riobamba, con el fin de recuperar el uso residencial y que sea de uso predominante, a través de modelos de vivienda mixta que fomenten la vida comunitaria, el déficit de área verde y espacio público.

Se sugiere tomar en cuenta la siguiente investigación como un precedente para que autoridades, verifiquen la importancia del polígono ZH1 contribuyendo con incentivos para rehabilitar las viviendas del centro histórico y agilizando los procesos de tramitación que permiten realizar intervenciones en el centro histórico, con la finalidad de mejorar el sentido de pertenencia e impedir la pérdida de valor que tiene la vivienda como articulador de funciones.

Por otro lado, la presente investigación es punto de partida para futuras investigaciones respecto al uso de suelo de áreas verdes propuesto para los vacíos urbanos levantados. Tal es el caso de los vacíos urbanos colectivos que son vacíos de grandes dimensiones ubicados dentro de equipamientos que son tomados en cuenta para aumentar el porcentaje de espacio público y áreas verdes. De igual manera, pasa con los corazones de manzana planteados, a partir de los cuales se invita a desarrollar información más completa sobre los lineamientos para intervención en áreas verdes o espacios públicos en centros históricos

Finalmente, se sugiere actualizar la condición del centro histórico en cada propuesta de intervención para generar estrategias asertivas, así se podrá llevar un conocimiento actualizado de la condición de los vacíos urbanos, cómo van aumentando o menorando y como esto genera condicionantes en la ciudad

BIBLIOGRAFÍA

- Araujo, L. (2004). *Tierra vacante en las ciudades de America Latina: desafios y potunidades*. Obtenido de <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/tierra-vacante-en-las-ciudades-de-america-latina-full.pdf>
- Badiou, A. (2006). *Lógicas de los mundos: el ser y el acontecimiento*, 2. . Obtenido de [https://books.google.com.ec/books?hl=es&lr=&id=stSJBAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA9&dq=Badiou,+A.+\(1988\).+El+ser+y+el+acontecimiento&ots=5r9h1uurr9&sig=62Q_JH54wXB7bjoOAGd5](https://books.google.com.ec/books?hl=es&lr=&id=stSJBAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA9&dq=Badiou,+A.+(1988).+El+ser+y+el+acontecimiento&ots=5r9h1uurr9&sig=62Q_JH54wXB7bjoOAGd5)
- Borja, J. (2000). *El espacio público, ciudad y ciudadnía*.
- Brito, L., Tenezaca, Z., & Yacila, J. (2007). *Revitalización de la vivienda en el centro historico de Cuenca*. cuenca.
- Brito, M. (2016). Reuso adaptativo de vacíos urbanos.
- Cabrera, N. (2008). *Nueva arquitectrua en centros historicos: criterios de intervención para Cuenca*. Cuenca. Obtenido de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/6026>
- Carrión, F. (2017). Centros históricos: ¿es posible y necesario el espacio residencial en su seno? En A. Pineda, & M. Velasco, *Ciudades y centros historicos. Los retos de la vivienda y la habitabilidad. Volumen I*. (pág. 23). Mexico: CONACYT.
- Cerasoli, M. (2017). La recuperación de los centros históricos menores, hacia las “historical small Smart Cities”. 156. Obtenido de <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/101735/5153-2136-3-PB.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Delgadillo, V. (2007). *Articulo mejoramiento habitacional en las areas urbana centrales de America Latina, la rehabilitacion habitacional progresiva*. Mexico.
- Echaide-Itarte, R. (1991). La integracion de los edificios en su entorno. *Revista de edificacion, No, 9, 180-93*. Obtenido de <https://dadun.unav.edu/handle/10171/16450>
- Gavilanes Vargas, M. M., & Pailiacho Jácome, J. V. (2018). *Propuesta metodológica de intervención Urbana para la creación de Barrios Sostenibles en Riobamba*. Obtenido de <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/5928>
- Gonzales, D. (2019). *Propuesta de categorización de vacíos urbanos según sus características y criterios urbano - arquitectónicas dentro del centro histórico*

- (polígono zh1) de la ciudad de Riobamba provincia de Chimborazo". Obtenido de <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/6307>
- González-Biffs, A. (2020). *Una propuesta para los centros históricos latinoamericanos desde la mirada integral del paisaje*. Argentina.
- Gracia, F. d. (1992). *Construir en lo construido: La arquitectura como modificación*. Nerea.
- Hermida, M. A., Hermida, C., Cabrera, N., & Calle, C. (2015). La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad. El caso de Cuenca, Ecuador. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 41(124). Obtenido de <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/752>
- Jacobs, J. (1961). Muerte y vida de las grandes ciudades. En J. Jacobs, *Muerte y vida de las grandes ciudades* (pág. 243). Madrid: Filo estudio.
- Jaurreita, A. (2018). La revista. *Vacios urbanos I*. Obtenido de <https://www.f3arquitectura.es/urbanismo/vacios-urbanos/>
- Lopez De Asin, M., Valladares Anguiano, R., & Chavez Gonzales, M. E. (2015). *Diversas visiones de la habitabilidad*. Puebla: Programa editorial de investigación urbana.
- Martínez, C. O. (2017). *Propuesta metodologica para la detección y análisis de vacíos urbanos en el centro histórico de la ciudad de Toluca*. Toluca. Obtenido de <http://ri.uaemex.mx/bitstream/handle/20.500.11799/68515/PROPUESTA+METODOL%3GICA+PARA+LA+DETECCI%3N+Y+AN%3C1LISIS+DE+VAC%3CDO S+URBANOS+EN++EL+CENTRO+HIST%3RICO+DE+LA+CIUDAD+DE+TOLUCA.pdf?sequence=1>
- Olmos, S. H. (2008). La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida. *Palapa, vol. III, núm. II*, 47-54. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/948/94814774007.pdf>
- ONU. (2022). El fenómeno de la gentrificación.
- Ordenanza municipal No. 016-2023 de actualización del código urbano*. (2023). Riobamba. Obtenido de <https://www.registroficial.gob.ec/index.php/publicaciones/monthlyarchive/05/2023/limit,50>
- Parcerista, J., & Rubert, M. (2000). *La ciudad no es una hoja en blanco: hechos del urbanismo*. Universidad Católica de Chile. Obtenido de <http://www.edicionesarq.cl/2000/la-ciudad-no-es-una-hoja-en-blanco/>
- Proyecto Regional de Patrimonio Cultural Andino UNESCO. (1977). *Coloquio sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas*. Quito: Dirección Nacional de Patrimonio Artístico Casa de la Cultura Ecuatoriana. Obtenido de <http://icomoschile.blogspot.com/2007/09/carta-de-quito-1977.html>

Anexo3. Información directa vacíos urbanos de memoria

INFORMACIÓN DIRECTA	IDENTIFICACIÓN		B1	COD MANZANA	18
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área
			Mayor a 300m2	X	360m2
		Ubicación	Calle principal	JUNIN	
	Calle secundaria 1		GARCIA MORENO		
	Calle secundaria 2		PICHINCHA		
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		X
			Subutilizada(mejor/más rentable uso)		
			Edificaciones abandonadas		
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
Vacante reciente					
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		X	
		Individual		X	
	Tierras privadas	Corporación			
		Propietario desconocido			

INFORMACIÓN DIRECTA	IDENTIFICACIÓN		B5	COD MANZANA	17
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área
			Mayor a 300m2	X	397,3m2
		Ubicación	Calle principal	ARGENTINOS	
	Calle secundaria 1		GARCIA MORENO		
	Calle secundaria 2		ESPAÑA		
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		X
			Subutilizada(mejor/más rentable uso)		
			Edificaciones abandonadas		
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
Vacante reciente					
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		X	
		Individual		X	
	Tierras privadas	Corporación			
		Propietario desconocido			

INFORMACIÓN DIRECTA	IDENTIFICACIÓN		B2	COD MANZANA	77
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área
			Mayor a 300m2	X	1050m2
		Ubicación	Calle principal	5 DE JUNIO	
	Calle secundaria 1		10 DE AGOSTO		
	Calle secundaria 2				
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		X
			Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X
			Edificaciones abandonadas		
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			X
Vacante reciente					
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		X	
		Individual			
	Tierras privadas	Corporación			
		Propietario desconocido			

INFORMACIÓN DIRECTA	IDENTIFICACIÓN		B6	COD MANZANA	
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área
			Mayor a 300m2	X	324 m2
		Ubicación	Calle principal	PICHINCHA	
	Calle secundaria 1		10 DE AGOSTO		
	Calle secundaria 2				
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		
			Subutilizada(mejor/más rentable uso)		
			Edificaciones abandonadas		X
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
Vacante reciente					
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		X	
		Individual			
	Tierras privadas	Corporación			
		Propietario desconocido			

INFORMACIÓN DIRECTA	IDENTIFICACIÓN		B4	COD MANZANA	94
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área
			Mayor a 300m2	X	717m2
		Ubicación	Calle principal	GUAYAQUIL	
	Calle secundaria 1		CARABOBO		
	Calle secundaria 2		VICENTE ROCAFUERTE		
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		
			Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X
			Edificaciones abandonadas		
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
Vacante reciente					
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		X	
		Individual		X	
	Tierras privadas	Corporación			
		Propietario desconocido			

INFORMACIÓN DIRECTA	IDENTIFICACIÓN		B7	COD MANZANA	
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área
			Mayor a 300m2	X	360m2
		Ubicación	Calle principal	JUNIN	
	Calle secundaria 1		GARCIA MORENO		
	Calle secundaria 2				
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		
			Subutilizada(mejor/más rentable uso)		
			Edificaciones abandonadas		X
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
Vacante reciente					
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		X	
		Individual		X	
	Tierras privadas	Corporación			
		Propietario desconocido			

INFORMACIÓN DIRECTA	IDENTIFICACIÓN		B8	COD MANZANA	
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área
			Mayor a 300m2	X	601
		Ubicación	Calle principal	JUAN LARREA	
	Calle secundaria 1		OLMEDO		
	Calle secundaria 2		GASPAR DE VILLARROEL		
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		
			Subutilizada(mejor/más rentable uso)		
			Edificaciones abandonadas		X
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
Vacante reciente				X	
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central			
		Individual		X	
	Tierras privadas	Corporación			
		Propietario desconocido			

INFORMACIÓN DIRECTA	IDENTIFICACIÓN		B11	COD MANZANA	
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área
			Mayor a 300m2	X	180m2
		Ubicación	Calle principal	JUAN DE VELAZCO	
	Calle secundaria 1		ARGENTINOS		
	Calle secundaria 2		JOSÉ DE OROZCO		
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		
			Subutilizada(mejor/más rentable uso)		
			Edificaciones abandonadas		X
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
Vacante reciente					
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		X	
		Individual		X	
	Tierras privadas	Corporación			
		Propietario desconocido			

INFORMACIÓN DIRECTA	IDENTIFICACIÓN		B9	COD MANZANA		
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área	
			Mayor a 300m2	X	720	
		Ubicación	Calle principal	CRISTOBAL COLÓN		
	Calle secundaria 1		OLMEDO			
	Calle secundaria 2		GASPAR DE VILLARROEL			
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			
			Subutilizada(mejor/más rentable uso)			X
			Edificaciones abandonadas			
		Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
Vacante reciente						
Vacante de largo plazo			X			
Tenencia	Tierras públicas		Gobierno central			
	Tierras privadas		Individual	X		
			Corporación			
	Propietario desconocido					

INFORMACIÓN DIRECTA	IDENTIFICACIÓN		B13	COD MANZANA		
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2	X	Área	
			Mayor a 300m2		249.83m2	
		Ubicación	Calle principal	GUAYAQUIL		
	Calle secundaria 1		TARQUI			
	Calle secundaria 2					
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			X
			Subutilizada(mejor/más rentable uso)			
			Edificaciones abandonadas			
		Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
Vacante reciente			X			
Vacante de largo plazo						
Tenencia	Tierras públicas		Gobierno central			
	Tierras privadas		Individual	X		
			Corporación			
	Propietario desconocido					

INFORMACIÓN DIRECTA	IDENTIFICACIÓN		B10	COD MANZANA		
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área	
			Mayor a 300m2	X	353.1m2	
		Ubicación	Calle principal	EUGENIO ESPEJO		
	Calle secundaria 1		OLMEDO			
	Calle secundaria 2		GASPAR DE VILLARROEL			
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			
			Subutilizada(mejor/más rentable uso)			
			Edificaciones abandonadas			X
		Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
Vacante reciente						
Vacante de largo plazo			X			
Tenencia	Tierras públicas		Gobierno central			
	Tierras privadas		Individual	X		
			Corporación			
	Propietario desconocido					

INFORMACIÓN DIRECTA	IDENTIFICACIÓN		B14	COD MANZANA		
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área	
			Mayor a 300m2	X	402m2	
		Ubicación	Calle principal	TARQUI		
	Calle secundaria 1		GUAYAQUIL			
	Calle secundaria 2		OLMEDO			
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			
			Subutilizada(mejor/más rentable uso)			
			Edificaciones abandonadas			X
		Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
Vacante reciente						
Vacante de largo plazo			X			
Tenencia	Tierras públicas		Gobierno central			
	Tierras privadas		Individual	X		
			Corporación			
	Propietario desconocido					

INFORMACIÓN DIRECTA	IDENTIFICACIÓN		B15	COD MANZANA		
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área	
			Mayor a 300m2	X	448m2	
		Ubicación	Calle principal	AV. UNIDAD NACIONAL		
	Calle secundaria 1		JUAN DE LAVALLE			
	Calle secundaria 2		AV. MIGUEL ANGEL LEÓN			
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			
			Subutilizada(mejor/más rentable uso)			
			Edificaciones abandonadas			X
		Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
Vacante reciente						
Vacante de largo plazo			X			
Tenencia	Tierras públicas		Gobierno central			
	Tierras privadas		Individual	X		
			Corporación			
	Propietario desconocido					

INFORMACIÓN DIRECTA	IDENTIFICACIÓN		B16	COD MANZANA		
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área	
			Mayor a 300m2	X	412.83m2	
		Ubicación	Calle principal	JOSÉ VELOZ		
	Calle secundaria 1		TARQUI			
	Calle secundaria 2		JUAN DE VELASCO			
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			
			Subutilizada(mejor/más rentable uso)			
			Edificaciones abandonadas			X
		Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
Vacante reciente						
Vacante de largo plazo			X			
Tenencia	Tierras públicas		Gobierno central			
	Tierras privadas		Individual	X		
			Corporación			
	Propietario desconocido					

INFORMACIÓN DIRECTA	IDENTIFICACIÓN		B17	COD MANZANA	77	
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área	
			Mayor a 300m2	X	676	
		Ubicación	Calle principal	AV. JOSÉ VELOZ		
	Calle secundaria 1		GARCIA MORENO			
	Calle secundaria 2					
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			X
			Subutilizada(mejor/más rentable uso)			
			Edificaciones abandonadas			
		Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
Vacante reciente			X			
Vacante de largo plazo						
Tenencia	Tierras públicas		Gobierno central	X		
	Tierras privadas		Individual			
			Corporación			
	Propietario desconocido					

Anexo4. Información directa vacíos urbanos productivos

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	COD MANZANA	77
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área
		Mayor a 300m2	X	300m2
	Ubicación	Calle principal	PICHINCHA	
Calle secundaria 1		GUAYAQUIL		
Calle secundaria 2		OLMEDO		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X
		Edificaciones abandonadas		
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada		
Vacante reciente				
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		
		Individual		X
	Tierras privadas	Corporación		
Propietario desconocido				

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	COD MANZANA	67
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2	X	Área
		Mayor a 300m2		73
	Ubicación	Calle principal	VICENTE ROCAFUERTE	
Calle secundaria 1		10 DE AGOSTO		
Calle secundaria 2		GUAYAQUIL		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X
		Edificaciones abandonadas		
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada		
Vacante reciente				
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		
		Individual		X
	Tierras privadas	Corporación		
Propietario desconocido				

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	COD MANZANA	14
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área
		Mayor a 300m2	X	817
	Ubicación	Calle principal	OROZCO	
Calle secundaria 1		ESPAÑA		
Calle secundaria 2				
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X
		Edificaciones abandonadas		
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada		
Vacante reciente				
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		
		Individual		X
	Tierras privadas	Corporación		
Propietario desconocido				

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	COD MANZANA	11
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área
		Mayor a 300m2	X	493
	Ubicación	Calle principal	OROZCO	
Calle secundaria 1		VELAZCO		
Calle secundaria 2		TARQUI		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X
		Edificaciones abandonadas		
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada		
Vacante reciente				X
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		
		Individual		X
	Tierras privadas	Corporación		
Propietario desconocido				

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	COD MANZANA	87
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área
		Mayor a 300m2	X	611m2
	Ubicación	Calle principal	PICHINCHA	
Calle secundaria 1		OLMEDO		
Calle secundaria 2		VILLARROEL		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X
		Edificaciones abandonadas		
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada		
Vacante reciente				
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		
		Individual		X
	Tierras privadas	Corporación		
Propietario desconocido				

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	COD MANZANA	33
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área
		Mayor a 300m2	X	353m2
	Ubicación	Calle principal	EUGENIO ESPEJO	
Calle secundaria 1		OROZCO		
Calle secundaria 2		AV. JOSÉ VELOZ		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X
		Edificaciones abandonadas		
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada		
Vacante reciente				
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		
		Individual		X
	Tierras privadas	Corporación		
Propietario desconocido				

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	COD MANZANA	55
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área
		Mayor a 300m2	X	300m2
	Ubicación	Calle principal	PICHINCHA	
Calle secundaria 1		10 DE AGOSTO		
Calle secundaria 2		PRIMERA CONSTITUYENTE		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X
		Edificaciones abandonadas		
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada		
Vacante reciente				
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		X
		Individual		
	Tierras privadas	Corporación		
Propietario desconocido				

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	COD MANZANA	57
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área
		Mayor a 300m2	X	1080m2
	Ubicación	Calle principal	ESPAÑA	
Calle secundaria 1		10 DE AGOSTO		
Calle secundaria 2		PRIMERA CONSTITUYENTE		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X
		Edificaciones abandonadas		
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada		
Vacante reciente				
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		X
		Individual		
	Tierras privadas	Corporación		
Propietario desconocido				

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	C9	COD MANZANA	27
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2			Área
		Mayor a 300m2	X	300m2	
ASPECTOS SITUACIONALES	Ubicación	Calle principal	PRIMERA CONSTITUYENTE		
		Calle secundaria 1	5 DE JUNIO		
		Calle secundaria 2	TARQUI		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X	
		Edificaciones abandonadas			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
		Vacante reciente		X	
		Vacante de largo plazo			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		
		Tierras privadas	Individual		
			Corporación	X	
		Propietario desconocido			

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	C10	COD MANZANA	74
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2			Área
		Mayor a 300m2	X	517m2	
ASPECTOS SITUACIONALES	Ubicación	Calle principal	JUAN MONTALVO		
		Calle secundaria 1	GUAYAQUIL		
		Calle secundaria 2	OLMEDO		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X	
		Edificaciones abandonadas			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
		Vacante reciente		X	
		Vacante de largo plazo			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		
		Tierras privadas	Individual	X	
			Corporación		
		Propietario desconocido			

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	C11	COD MANZANA	86
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2			Área
		Mayor a 300m2	X	611m2	
ASPECTOS SITUACIONALES	Ubicación	Calle principal	GARCIA MORENO		
		Calle secundaria 1	OLMEDO		
		Calle secundaria 2	VILLARROEL		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X	
		Edificaciones abandonadas			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
		Vacante reciente			
		Vacante de largo plazo		X	
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		
		Tierras privadas	Individual	X	
			Corporación		
		Propietario desconocido			

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	C12	COD MANZANA	7
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2			Área
		Mayor a 300m2	X	676	
ASPECTOS SITUACIONALES	Ubicación	Calle principal	GARCIA MORENO		
		Calle secundaria 1	JUNIN		
		Calle secundaria 2	ARGENTINOS		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		X	
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)			
		Edificaciones abandonadas			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
		Vacante reciente		X	
		Vacante de largo plazo			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central	X	
		Tierras privadas	Individual		
			Corporación		
		Propietario desconocido			

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	C13	COD MANZANA	86
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2			Área
		Mayor a 300m2	X	611m2	
ASPECTOS SITUACIONALES	Ubicación	Calle principal	OLMEDO		
		Calle secundaria 1	GARCIA MORENO		
		Calle secundaria 2	ESPAÑA		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X	
		Edificaciones abandonadas			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
		Vacante reciente			
		Vacante de largo plazo		X	
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		
		Tierras privadas	Individual	X	
			Corporación		
		Propietario desconocido			

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	C14	COD MANZANA	78
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2			Área
		Mayor a 300m2	X	357.39m2	
ASPECTOS SITUACIONALES	Ubicación	Calle principal	OLMEDO		
		Calle secundaria 1	GARCIA MORENO		
		Calle secundaria 2	ESPAÑA		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X	
		Edificaciones abandonadas			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
		Vacante reciente		X	
		Vacante de largo plazo			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		
		Tierras privadas	Individual	X	
			Corporación		
		Propietario desconocido			

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	C15	COD MANZANA	6
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2			Área
		Mayor a 300m2	X	521m2	
ASPECTOS SITUACIONALES	Ubicación	Calle principal	EUGENIO ESPEJO		
		Calle secundaria 1	PRIMERA CONSTITUYENTE		
		Calle secundaria 2	10 DE AGOSTO		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X	
		Edificaciones abandonadas		X	
ASPECTOS SITUACIONALES	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
		Vacante reciente			
		Vacante de largo plazo			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		
		Tierras privadas	Individual	X	
			Corporación		
		Propietario desconocido			

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	C16	COD MANZANA	30
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2			Área
		Mayor a 300m2	X	600m2	
ASPECTOS SITUACIONALES	Ubicación	Calle principal	CHILE		
		Calle secundaria 1	TARQUI		
		Calle secundaria 2	JUAN DE VELASCO		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X	
		Edificaciones abandonadas			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada		X	
		Vacante reciente			
		Vacante de largo plazo			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central		
		Tierras privadas	Individual		
			Corporación	X	
		Propietario desconocido			

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	C17	COD MANZANA	38
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2			Área
		Mayor a 300m2	X	575m2	
ASPECTOS SITUACIONALES	Ubicación	Calle principal	PICHINCHA		
		Calle secundaria 1	PRIMERA CONSTITUYENTE		
		Calle secundaria 2	AV. JOSÉ VELOZ		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		X	
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X	
		Edificaciones abandonadas			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
		Vacante reciente			
		Vacante de largo plazo		X	
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central	X	
		Tierras privadas	Individual		
			Corporación		
		Propietario desconocido			

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	C18	COD MANZANA	38
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2			Área
		Mayor a 300m2	X	676	
ASPECTOS SITUACIONALES	Ubicación	Calle principal	AV. JOSÉ VELOZ		
		Calle secundaria 1	GARCIA MORENO		
		Calle secundaria 2			
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		X	
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)			
		Edificaciones abandonadas			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			
		Vacante reciente		X	
		Vacante de largo plazo			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central	X	
		Tierras privadas	Individual		
			Corporación		
		Propietario desconocido			

Anexo 5. Información directa vacíos urbanos colectivos

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	E1	COD MANZANA	67
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2			Área
		Mayor a 300m2	X		493m2
	Ubicación	Calle principal	BENALCAZAR		
Calle secundaria 1		AV. JOSÉ VELOZ			
Calle secundaria 2		PRIMERA CONSTITUYENTE			
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		X	
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)			
		Edificaciones abandonadas		X	
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada		X	
Vacante reciente					
Vacante de largo plazo					
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central			
	Tierras privadas	Individual	X		
		Corporación			
	Propietario desconocido				

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	E4	COD MANZANA	113
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2			Área
		Mayor a 300m2	X		2012m2
	Ubicación	Calle principal	OLMEDO		
Calle secundaria 1		TARQUI			
Calle secundaria 2		GUAYAQUIL			
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)			
		Edificaciones abandonadas			
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada		X	
Vacante reciente					
Vacante de largo plazo					
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central	X		
	Tierras privadas	Individual			
		Corporación			
	Propietario desconocido				

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	E2	COD MANZANA	92
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2			Área
		Mayor a 300m2	X		817m2
	Ubicación	Calle principal	10 DE AGOSTO		
Calle secundaria 1		PICHINCHA			
Calle secundaria 2		GARCÍA MORENO			
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)		X	
		Edificaciones abandonadas		X	
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada		X	
Vacante reciente					
Vacante de largo plazo					
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central	X		
	Tierras privadas	Individual			
		Corporación			
	Propietario desconocido				

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	E5	COD MANZANA	144
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2			Área
		Mayor a 300m2	X		3123m2
	Ubicación	Calle principal	CHILE		
Calle secundaria 1		COLOMBIA			
Calle secundaria 2		VILLARROEL			
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)			
		Edificaciones abandonadas			
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada		X	
Vacante reciente					
Vacante de largo plazo					
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central	X		
	Tierras privadas	Individual			
		Corporación			
	Propietario desconocido				

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	E3	COD MANZANA	114
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2			Área
		Mayor a 300m2	X		2028m2
	Ubicación	Calle principal	OLMEDO		
Calle secundaria 1		EUGENIO ESPEJO			
Calle secundaria 2		GUAYAQUIL			
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		X	
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)			
		Edificaciones abandonadas			
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada		X	
Vacante reciente					
Vacante de largo plazo					
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central	X		
	Tierras privadas	Individual			
		Corporación			
	Propietario desconocido				

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	E6	COD MANZANA	39
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2			Área
		Mayor a 300m2	X		3830m2
	Ubicación	Calle principal	VELAZCO		
Calle secundaria 1		OROZCO			
Calle secundaria 2		VELOZ			
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)			
		Edificaciones abandonadas			
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada		X	
Vacante reciente					
Vacante de largo plazo					
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central	X		
	Tierras privadas	Individual			
		Corporación			
	Propietario desconocido				

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	E7	COD MANZANA	35
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2			Área
		Mayor a 300m2	X		471m2
	Ubicación	Calle principal	ESPEJO		
Calle secundaria 1		ARGENTINOS			
Calle secundaria 2		OROZCO			
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)			
		Edificaciones abandonadas			
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada		X	
Vacante reciente					
Vacante de largo plazo					
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central	X		
	Tierras privadas	Individual			
		Corporación			
	Propietario desconocido				

INFORMACIÓN DIRECTA		IDENTIFICACIÓN	E9	COD MANZANA	67
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2			Área
		Mayor a 300m2	X		4330m2
	Ubicación	Calle principal	OROZCO		
Calle secundaria 1		COLÓN			
Calle secundaria 2		ESPAÑA			
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)			
		Subutilizada(mejor/más rentable uso)			
		Edificaciones abandonadas			
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada		X	
Vacante reciente					
Vacante de largo plazo					
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central	X		
	Tierras privadas	Individual			
		Corporación			
	Propietario desconocido				

INFORMACIÓN DIRECTA	IDENTIFICACIÓN		E8	COD MANZANA	14
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área
			Mayor a 300m2	X	72445m2
	Ubicación	Calle principal	ESPEJO		
		Calle secundaria 1	JUNIN		
		Calle secundaria 2	ARGENTINOS		
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		
			Subutilizada(mejor/más rentable uso)		
			Edificaciones abandonadas		
		Tiempo de permanencia	Nunca antes desarrollada		X
Vacante reciente como vacío					
		Vacante de largo plazo			
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central	X		
	Tierras privadas	Individual			
		Corporación			
		Propietario desconocido			

INFORMACIÓN DIRECTA	IDENTIFICACIÓN		E10	COD MANZANA	
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área
			Mayor a 300m2	X	500m2
	Ubicación	Calle principal	BENALCAZAR		
		Calle secundaria 1	PRIMERA CONSTITUYENTE		
		Calle secundaria 2	10 DE AGOSTO		
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente(social o económico)		
			Subutilizada(mejor/más rentable uso)		
			Edificaciones abandonadas		
		Tiempo de permanencia	Nunca antes desarrollada		X
Vacante reciente como vacío					
		Vacante de largo plazo			
Tenencia	Tierras públicas	Gobierno central	X		
	Tierras privadas	Individual			
		Corporación			
		Propietario desconocido			

Anexo 6. Información estado actual vacíos urbanos vacantes

CLAVE CATASTRAL		060101001002052013000000000	
IDENTIFICACIÓN	A1	ÁREA	178m2
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE A1		
	ENTORNO INMEDIATO		
	Se ubica al oeste de Plaza Alfaro a 50m La acera mide 2.75m de frente No existe suficiente iluminación y seguridad Existe un alto flujo de usuario en la Av. León Borja		

CLAVE CATASTRAL		60104003001030018	
IDENTIFICACIÓN	A2	ÁREA	198.3m2
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE A2		
	ENTORNO INMEDIATO		
	Anexo a equipamiento de comercio de mediana escala. A su alrededor hay aglomeración de instituciones educativas. No hay áreas verdes cerca		

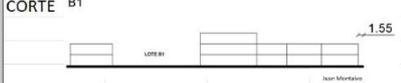
CLAVE CATASTRAL		060104001001035011	
IDENTIFICACIÓN	A3	ÁREA	280m2
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE A3		
	ENTORNO INMEDIATO		
	Se ubica a 80m del mercado San Francisco Paso anexo del transporte público Existe un vacío que hace referencia a subdivisión Poca iluminación		

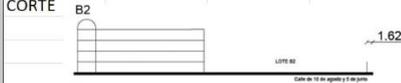
CLAVE CATASTRAL		060104001001034008	
IDENTIFICACIÓN	A4	ÁREA	852m2
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE A4		
	ENTORNO INMEDIATO		
	Cuenta con áreas verde a 200m Cercanía a equipamientos educativos y comerciales Calles con cobertura de piedra Poca iluminación		

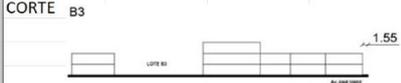
CLAVE CATASTRAL		60101001002076000	
IDENTIFICACIÓN	A5	ÁREA	248m2
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE A5		
	ENTORNO INMEDIATO		
	Existe una variación de altura alrededor de lote El comercio es abundante Predomina uso comercial en planta baja y uso de plantas altas para oficinas		

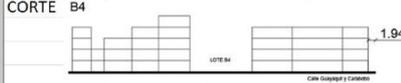
CLAVE CATASTRAL		060101001002076	
IDENTIFICACIÓN	A6	ÁREA	280m2
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE A6		
	ENTORNO INMEDIATO		
	No existe una línea de fábrica determinada Lote vacío desde su origen Aglomeración de uso comercial Calle anexa con alto flujo vehicular		

Anexo 7. Información estado actual vacíos urbanos de memoria

CLAVE CATASTRAL		060101001002073	
IDENTIFICACIÓN	B1	ÁREA	402m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		FOTOGRAFÍA
			
	CORTE B1		
	ENTORNO INMEDIATO Aglomeración de comercio de alimentos Aglomeración de entidades financieras Continúa a la línea de cielo de la manzana		

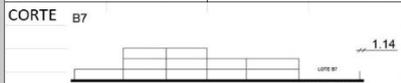
CLAVE CATASTRAL		06010200100101400200000000	
IDENTIFICACIÓN	B2	ÁREA	1050m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		FOTOGRAFÍA
			
	CORTE B2		
	ENTORNO INMEDIATO Se ubica a 90m del GAD y del parque Maldonado Toda la manzana presenta edificaciones patrimoniales de la época republicana Vías con bastante flujo vehicular		

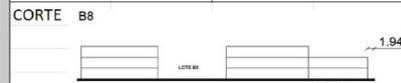
CLAVE CATASTRAL		060103001002038	
IDENTIFICACIÓN	B3	ÁREA	402m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		FOTOGRAFÍA
			
	CORTE B3		
	ENTORNO INMEDIATO Junto a vacío urbano dedicado a parqueadero Equipamiento deportivo a 100m Uso de suelo mixto Paso del transporte público por las tres calles aledañas		

CLAVE CATASTRAL		06010100100206701400000000	
IDENTIFICACIÓN	B4	ÁREA	717m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		FOTOGRAFÍA
			
	CORTE B4		
	ENTORNO INMEDIATO Se ubica a 60m de la Plaza Alfaro y con conflictos de extacionamiento en la calle Guayaquil		

CLAVE CATASTRAL		06010300100200801000000000	
IDENTIFICACIÓN	B5	ÁREA	397,3m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		FOTOGRAFÍA
			
	CORTE B5		
	ENTORNO INMEDIATO Se ubica en una vía con bastante flujo vehicular en la calle Argentinos Falta de iluminación por las noches		

CLAVE CATASTRAL		06010100100205500400000000	
IDENTIFICACIÓN	B6	ÁREA	324m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		FOTOGRAFÍA
			
	CORTE B6		
	ENTORNO INMEDIATO Cercano a equipamientos administrativos Aglomeración comercial y hotelera Aledaño a un vacío dedicado a parqueadero		

CLAVE CATASTRAL		060103001002008001	
IDENTIFICACIÓN	B7	ÁREA	280m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		FOTOGRAFÍA
			
	CORTE B7		
	ENTORNO INMEDIATO Se ubica a 20m de la clínica Metropolitana Vacío afectado por el abandono y su fachada se encuentra en las mismas condiciones		

CLAVE CATASTRAL		06010100100208401400000000	
IDENTIFICACIÓN	B8	ÁREA	280m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		FOTOGRAFÍA
			
	CORTE B8		
	ENTORNO INMEDIATO Mantiene una altura que se alinea con su entorno Cercanía a áreas verdes Paso del servicio de transporte público a 20m Equipamientos comerciales de gran escala		

CLAVE CATASTRAL		0601010010020840060000000000	
IDENTIFICACIÓN		B9	ÁREA 720m2
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE B9		
	ENTORNO INMEDIATO Cercanía a equipamientos comerciales de gran escala Paso del servicio de transporte público a 20m Entorno con aglomeración de locales comerciales Cercanía a vacíos urbanos dedicados a parqueaderos		

CLAVE CATASTRAL		0601010010020830090000000000	
IDENTIFICACIÓN		B10	ÁREA 353.1m2
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE B10		
	ENTORNO INMEDIATO Cercanía a equipamientos educativos Servicios hoteleros Mantiene una altura que conjuga con la línea de cielo de la cuadra		

CLAVE CATASTRAL		0601020010010110080000000000	
IDENTIFICACIÓN		B11	ÁREA 353.1m2
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE B11		
	ENTORNO INMEDIATO Afecta a la imagen urbana del sector Cerramiento de mal estado Cercanía a equipamientos educativos y comerciales		

CLAVE CATASTRAL		060103001002007	
IDENTIFICACIÓN		B12	ÁREA 402m2
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE B12		
	ENTORNO INMEDIATO Uso de suelo del sector mixto, planta baja comercial Calle con alto flujo vehicular Edificaciones aledañas que llegan a los 5 pisos Equipamiento de salud privado a 150m		

CLAVE CATASTRAL		0601040010010370220000000000	
IDENTIFICACIÓN		B13	ÁREA 249.83m2
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE B13		
	ENTORNO INMEDIATO Esquina de que genera la primera imagen del sector Equipamiento educativo a 20m Cercanía a mercados en un radio de 200m		

CLAVE CATASTRAL		0601040010010420160000000000	
IDENTIFICACIÓN		B14	ÁREA 402m2
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE B14		
	ENTORNO INMEDIATO Fachada no genera continuidad con su entorno Calle aledaña poco transitada Frente a equipamiento educativo		

CLAVE CATASTRAL		0601010010020720110000000000	
IDENTIFICACIÓN		B15	ÁREA 402m2
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE B15		
	ENTORNO INMEDIATO Aledaño a las rieles del tren Calle con alto flujo vehicular Genera discontinuidad a la imagen urbana No existen áreas verdes cerca		

CLAVE CATASTRAL		0601020010010160080000000000	
IDENTIFICACIÓN		B16	ÁREA 402m2
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE B16		
	ENTORNO INMEDIATO Sector dedicado a uso residencial Poco comercio Calle con flujo vehicular medio		

CLAVE CATASTRAL		060103001002033	
IDENTIFICACIÓN	B17	ÁREA	402m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE B17		
	ENTORNO INMEDIATO		

Edificaciones dedicadas a servicios legales
 Variedad de comercio
 Plaza comercial a 40m
 Equipamiento religioso a 40m

CLAVE CATASTRAL		060104001001043	
IDENTIFICACIÓN	B18	ÁREA	402m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE B18		
	ENTORNO INMEDIATO		

Edificaciones sin uso aparente
 Cambio de programa arquitectónico original
 Su cerramiento ayuda a mantener una imagen urbana continua

Anexo 8. Información estado actual vacíos urbanos productivos

CLAVE CATASTRAL		06010100100207702300000000	
IDENTIFICACIÓN	C1	ÁREA	300m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE C1		
	ENTORNO INMEDIATO		

Cercanía a otros lotes dedicados a parqueaderos. Uso de suelo mixto. Uso comercial abundante. Paso de transporte público a 80m

CLAVE CATASTRAL		06010100100206700900000000	
IDENTIFICACIÓN	C2	ÁREA	73m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE C2		
	ENTORNO INMEDIATO		

Rodeado de edificaciones de gran altura. Paso de transporte público por su frente. Equipamiento cultural ubicado en un radio de 150m

CLAVE CATASTRAL		06010300100201400700000000	
IDENTIFICACIÓN	C3	ÁREA	817m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE C3		
	ENTORNO INMEDIATO		

Su uso actual es de estacionamiento, y se ubica en zona con bastante flujo vehicular en la calle Orozco

CLAVE CATASTRAL		06010200100110110100000000	
IDENTIFICACIÓN	C4	ÁREA	493m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE C4		
	ENTORNO INMEDIATO		

Se ubica en una zona con bastante flujo vehicular
 Su uso actual es de estacionamiento
 Se encuentra cerca de colegio San Felipe Neri

CLAVE CATASTRAL	06010100100208701400000000		
IDENTIFICACIÓN	C5	ÁREA	611m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE C5		
	ENTORNO INMEDIATO Vacío con su frente dedicado a comercio, Paso del sercíos de transporte público a 60m. Uso de suelo mixto		

CLAVE CATASTRAL	06010300100203300300000000		
IDENTIFICACIÓN	C6	ÁREA	353m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE C6		
	ENTORNO INMEDIATO Se ubica a 50m de la catedral de Riobamba y del parque Sucre La estructura en el lado lateral existen edificaciones que tienen poco valor histórico		

CLAVE CATASTRAL	06010100100207800600000000		
IDENTIFICACIÓN	C7	ÁREA	300m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE C7		
	ENTORNO INMEDIATO Su uso permanente es de estacionamiento para el IESS, institución de la ciudad		

CLAVE CATASTRAL	06010100100205700200000000		
IDENTIFICACIÓN	C8	ÁREA	1080m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE C8		
	ENTORNO INMEDIATO Su uso actual es de estacionamiento La edificación aledaña tiene planta baja libre Tiene un entorno de edificaciones patrimoniales frente al Parque Sucre		

CLAVE CATASTRAL	06010400100102701400000000		
IDENTIFICACIÓN	C9	ÁREA	300m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE C9		
	ENTORNO INMEDIATO Se ubica cerca del Gad de Riobamba y del Parque Maldonado. Existe bastante flujo vehicular y poco espacio de estacionamiento.		

CLAVE CATASTRAL	06010100100207401700000000		
IDENTIFICACIÓN	C10	ÁREA	517m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE C10		
	ENTORNO INMEDIATO Se encuentra en una vía con poco flujo vehicular Se ubica a 100m de la Plaza Alfaro Su uso ocasional es de estacionamiento		

CLAVE CATASTRAL	06010100100208601300000000		
IDENTIFICACIÓN	C11	ÁREA	611m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE C11		
	ENTORNO INMEDIATO Se ubica en una zona muy transitada y en su alrededor con pocas viviendas patrimoniales Tiene aledaño un garaje		

CLAVE CATASTRAL	060103001002007		
IDENTIFICACIÓN	C12	ÁREA	676m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE C12		
	ENTORNO INMEDIATO Edificaciones aledañas de gran altura Calle frontal con gran movimiento vehicular Uso de suelo mixto		

CLAVE CATASTRAL	06010100100208601700000000		
IDENTIFICACIÓN	C13	ÁREA	611m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE C13		
	ENTORNO INMEDIATO Se ubica en una zona muy transitada y en sus alrededores pocas viviendas patrimoniales En la edificación aledaña existe un garaje		

CLAVE CATASTRAL	06010100100207800600000000		
IDENTIFICACIÓN	C14	ÁREA	357.39m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE C14		
	ENTORNO INMEDIATO Necesidad de integrarse al entorno urbano Cercanía a equipameitno cultural en 100m Paso del transporte público por su frente		

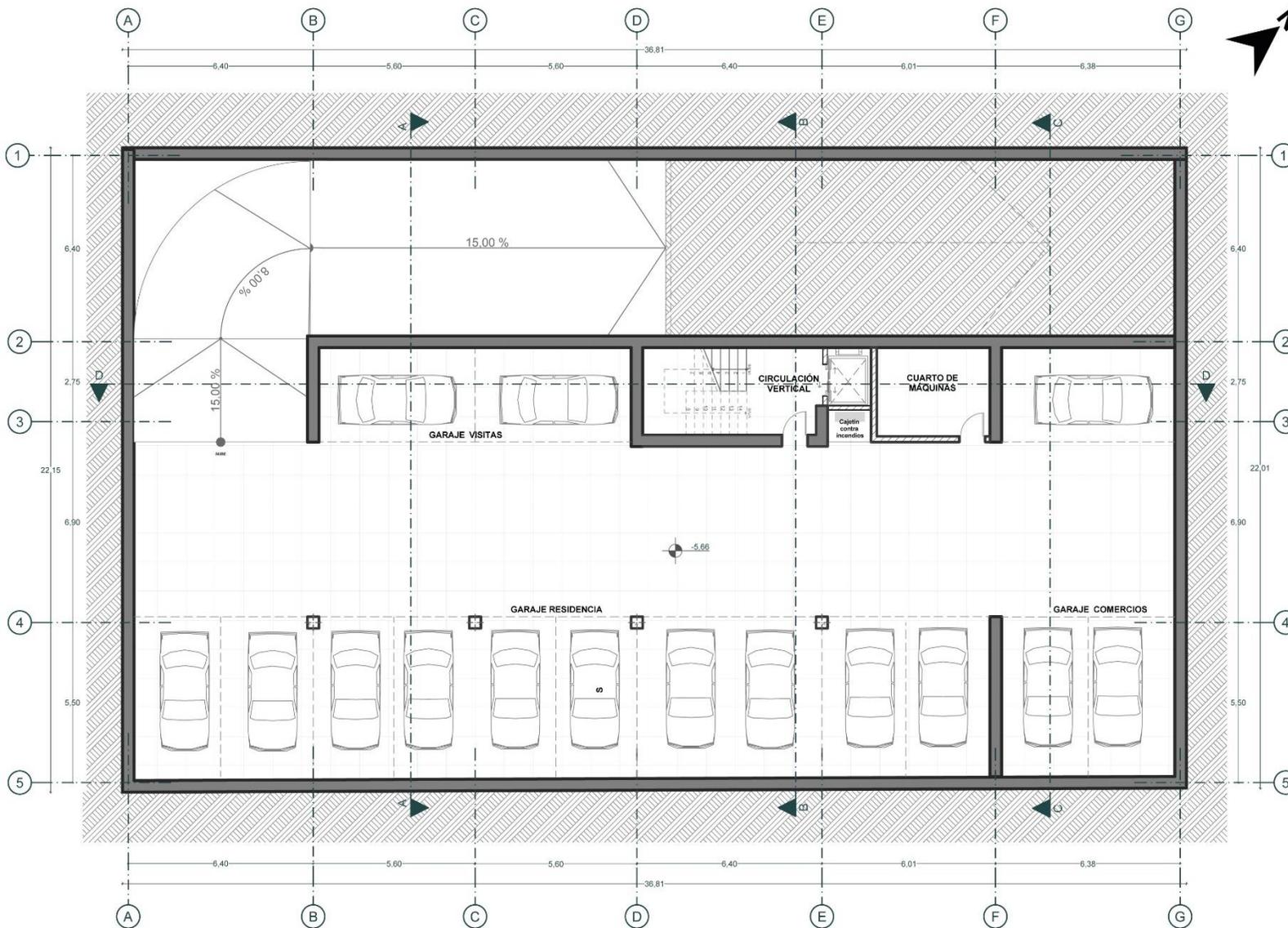
CLAVE CATASTRAL	06010100100206000200000000		
IDENTIFICACIÓN	C15	ÁREA	521m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE C15		
	ENTORNO INMEDIATO Frente a aledaño a otros vacíos urbanos Edificaciones patrimoniales cerca Paso del servicio de transporte público por su frente		

CLAVE CATASTRAL	06010400300103001500000000		
IDENTIFICACIÓN	C16	ÁREA	600m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE C16		
	ENTORNO INMEDIATO Aledaño a equipameitno coercial Cercanía a equipamientos de salud privado Equipamientos educativos cerca en un radio de 200m		

CLAVE CATASTRAL	06010300100203800700000000		
IDENTIFICACIÓN	C17	ÁREA	575m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE C17		
	ENTORNO INMEDIATO Vacío ubicado en medio del conflicto entre el flujo vehicular y estacionamiento Se ubica a 50m del Coliseo Teodoro Gallegos		

CLAVE CATASTRAL	06010300100203801000000000		
IDENTIFICACIÓN	C18	ÁREA	676m ²
ESTADO ACTUAL	ZONA DE PLANEAMIENTO		
	CROQUIS	FOTOGRAFÍA	
	CORTE C18		
	ENTORNO INMEDIATO Paso del servicio de trasnporte público por sus dos frentes. Equipamiento deportivo en 100m Cerca a equipamientos financieros y legales de gran escala		

Anexo 9. Láminas planos arquitectónicos



PLANTA ARQUITECTÓNICA N- 5.66
Esc 1:150

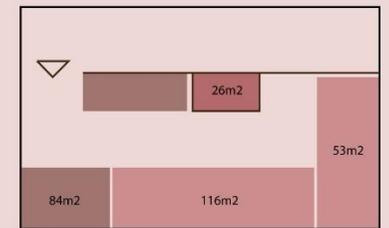


Ilustración 128. Relación espacios N -5,66
Elaboración propia

- Circulación vertical
- Área privada
- Área semipública

Este nivel contiene la zona de parqueaderos. 7 puestos de uso residencial y 3 para uso de los comercios. De igual manera se dejan puestos vacantes para visitas.

A este servicio se puede acceder por medio de una rampa que conecta directamente con planta baja o a través de la circulación vertical que esta formada por escaleras y ascensor. A su vez en esta planta se encuentra el cuarto de máquinas para funcionamiento correcto de la edificación. A encontrarse a 5,66 metros bajo del nivel de la acera se encuentra rodeado por muros portantes.

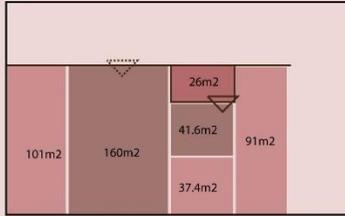


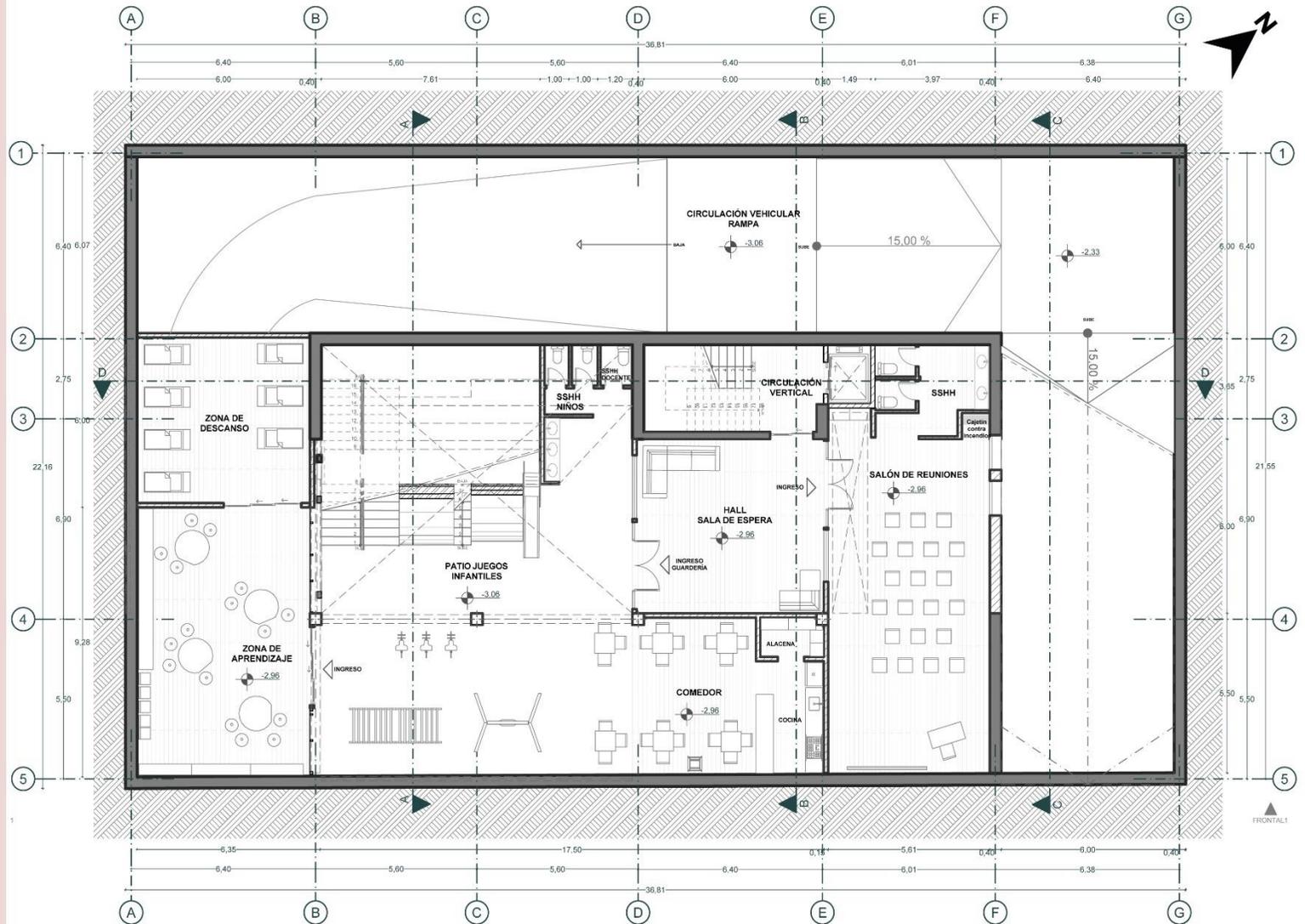
Ilustración 129. Relación espacios N-3,06
Elaboración propia

- Circulación vertical
- Área privada
- Área semipública

Contiene el servicio de guardería lo que permite tener un acceso controlado del ingreso y salida de niños.

El programa dispuesto para niños contiene una zona de aprendizaje, de descanso, área de comedor y baños, dispuestos alrededor de un patio al cual se puede acceder por medio de un graderío en forma de ágora o a su vez por medio de un hall que conecta con la circulación vertical.

Para complementar el nivel se plantea un salón de reuniones que sirve tanto para residentes como para el servicio de guardería.



PLANTA ARQUITECTÓNICA N- 3.06

Esc 1:150

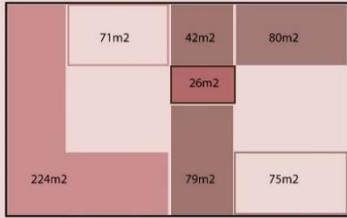
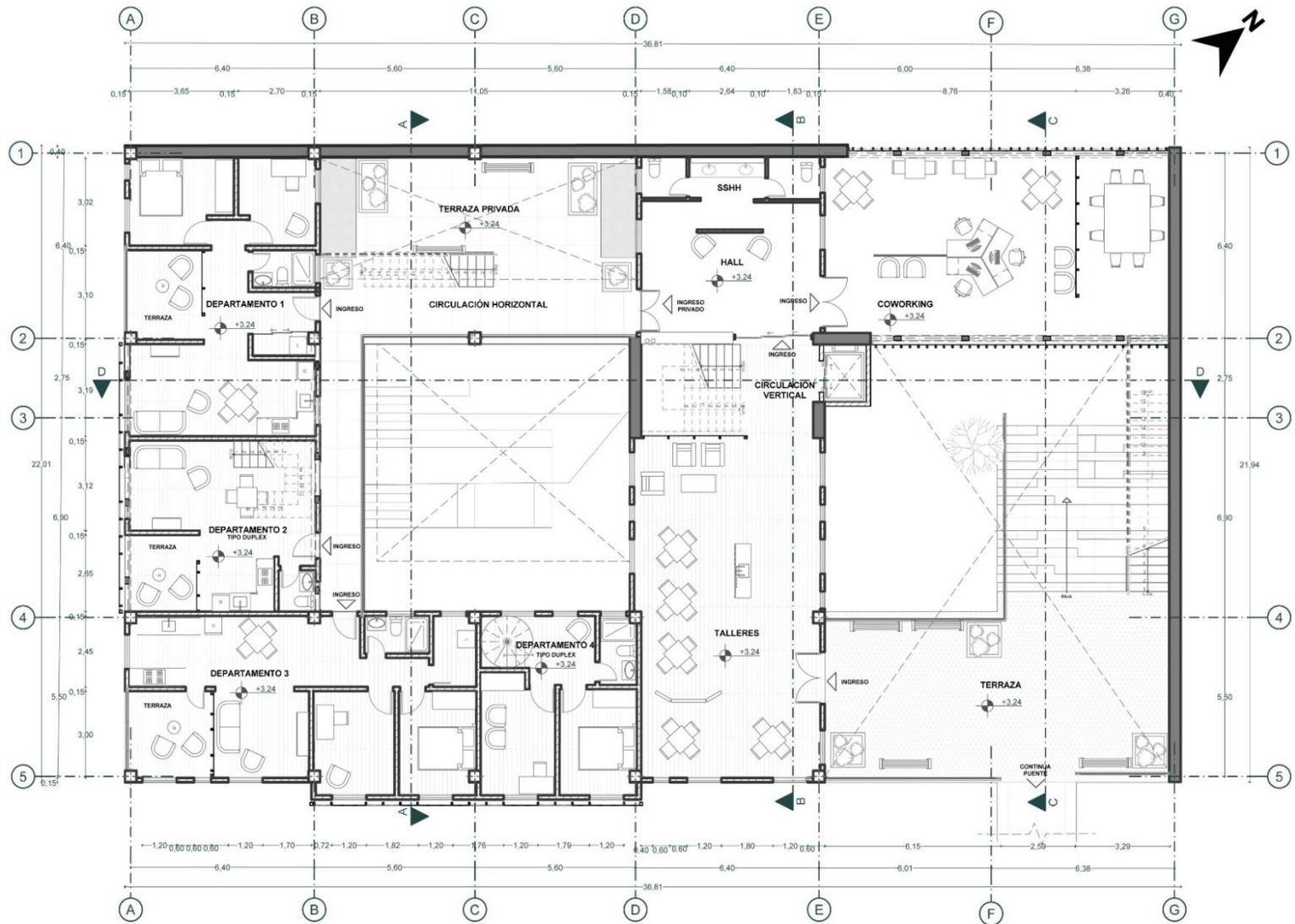


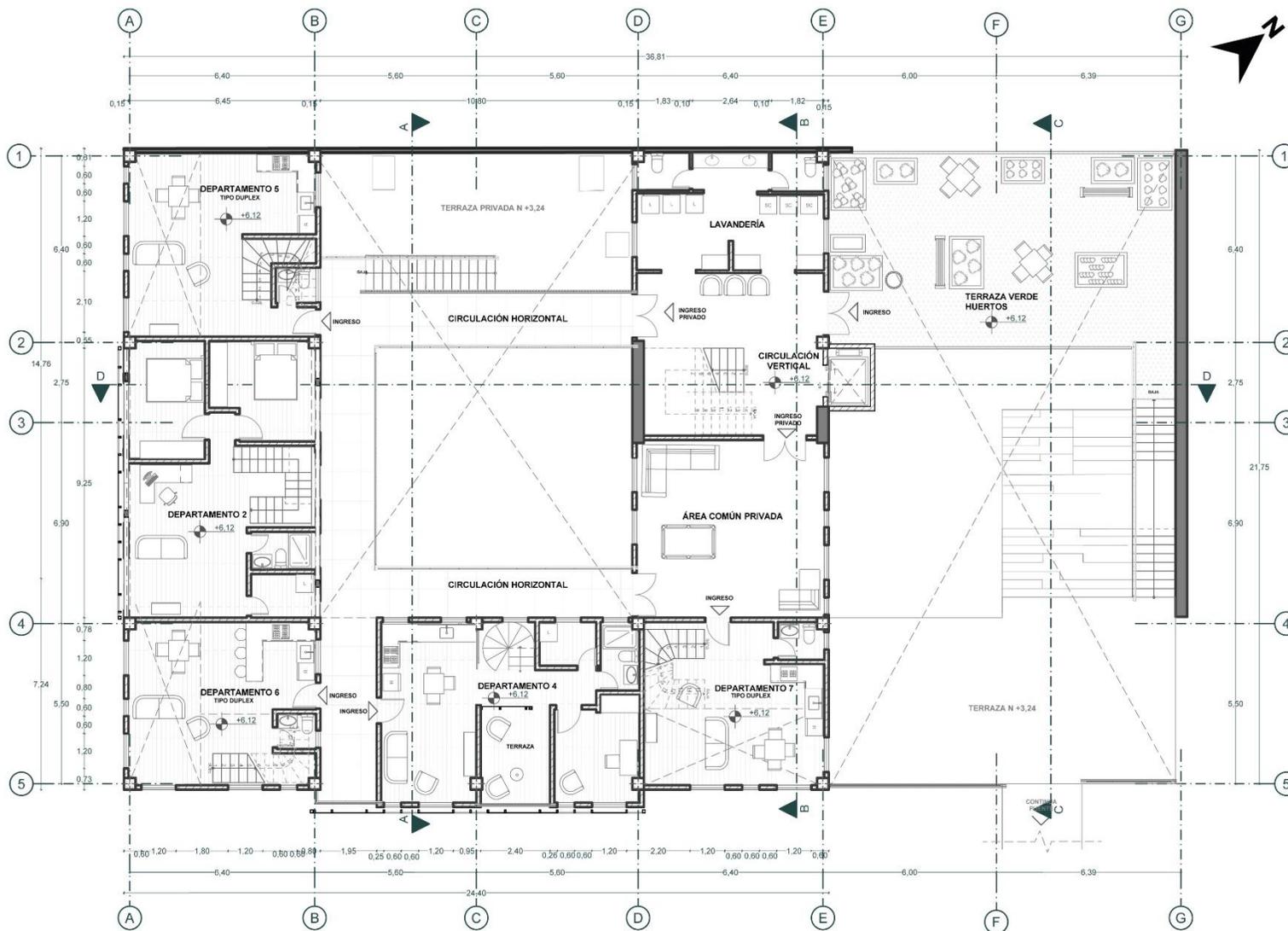
Ilustración 133. Relación espacios N+3.24
Elaboración propia

- Circulación vertical
- Área privada
- Terraza privada
- Área semipública
- Terraza pública

La primera planta alta se ubica al nivel 3.24, donde un hall anexo a la circulación vertical permite al usuario distribuirse por la planta, si eres residente acceder a la zona privada de uso residencial o acceder a un área de coworking un tanto más alejado, para generar privacidad. A su vez, este espacio distribuidor permite dar continuidad a la zona cultural con un salón para talleres, que se conecta con una terraza pública a la cual se puede acceder por medio de un puente que viene desde el vacío urbano E9, área categorizada como vacío urbano colectivo, tema abierto para futuras investigaciones(ver ilustración 49). A su vez, contiene una terraza privada que permite el ingreso a la zona residencial, misma que está formada por tipologías para usuario 1 y 2.



PLANTA ARQUITECTÓNICA N+3.24
Esc 1:150



PLANTA ARQUITECTÓNICA N+ 6.12
Esc 1:150



Ilustración 134. Relación espacios N+6,12
Elaboración propia

- Circulación vertical
- Área privada
- Zona común privada
- Área semipública
- Terraza pública

El nivel 6.12 es de uso mixto residencial comercial. En su uso comercial acomoda el servicio de lavandería que sirve tanto para residentes como para residentes de la manzana ya se puede acceder por medio de una terraza pública o la circulación vertical que comunica toda la edificación.

Por su parte la zona residencial esta formada por el área privada de la tipología 2 tipo dúplex y el área social de la tipología 3 tipo dúplex

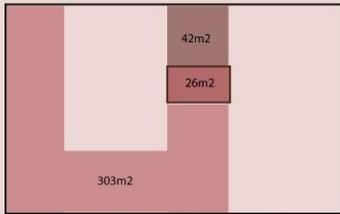
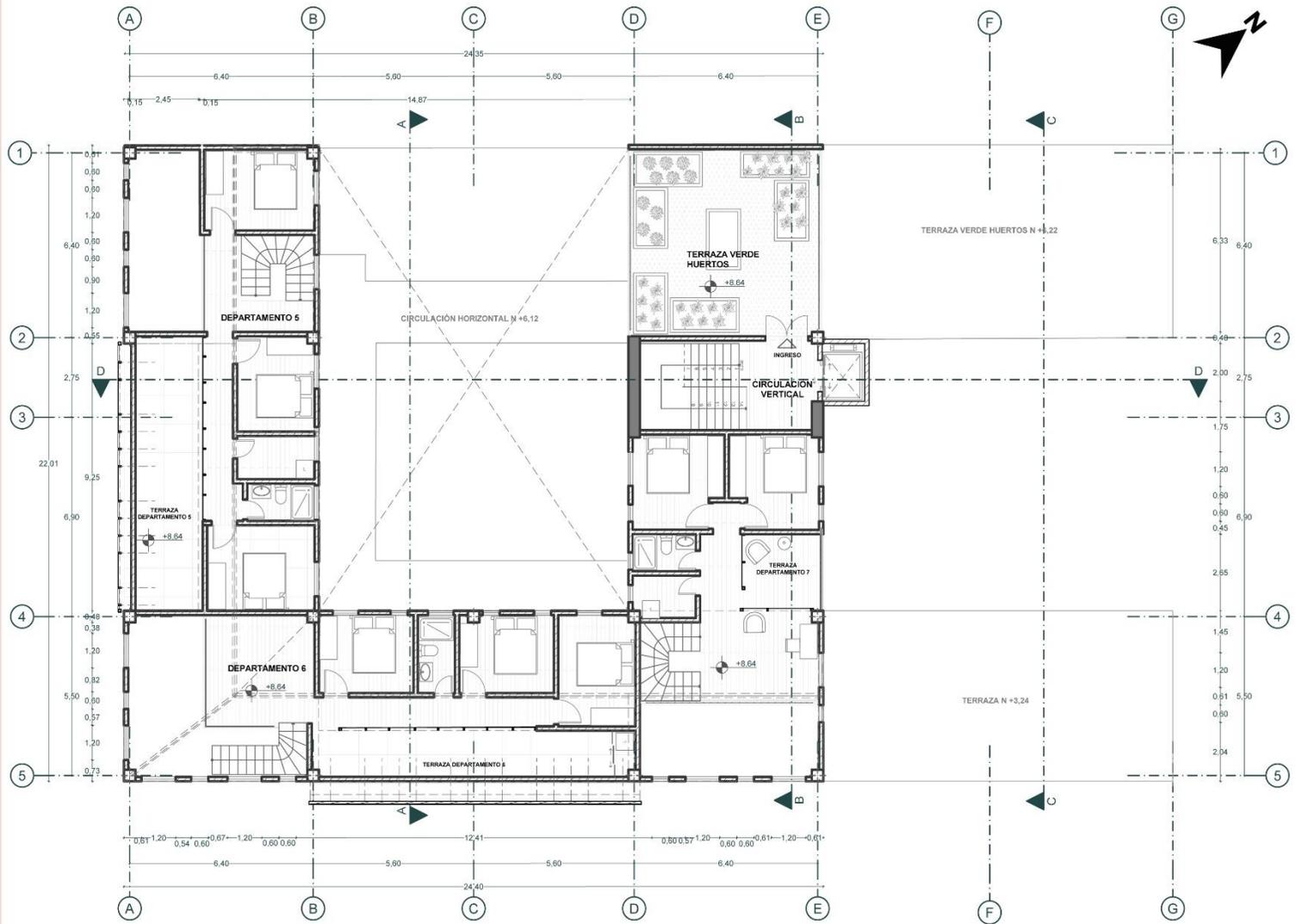


Ilustración 135. Relación espacios N+8,64

Elaboración propia

- Circulación vertical
- Área privada
- Área semipública

El último nivel de la edificación surge como un incremento de número de pisos o índice creado permitido según el PUGS (ver tabla 6). Fue considerado el crecimiento de la edificación en altura debido a que el proyecto se retira para donar parte de su área para espacio público en servicio a la ciudad. El nivel 8,64 es dedicada en su mayoría a uso residencial ya que se conforma por las plantas altas de las tipologías 2 y 3 tipo dúplex. Este nivel se complementa con una terraza verde semipública que contiene huertos.



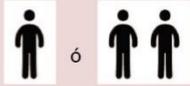
PLANTA ARQUITECTÓNICA N+ 8.64

Esc 1:150

4.4.8 TIPOLOGIAS

Tipología 1 -

72-77 m²



En el proyecto hay dos unidades de vivienda que responden a la tipología 1 (ver ilustración 127) y están ubicadas en el nivel + 3,24. Su programa arquitectónico responde a las necesidades del usuario 1. Sin embargo, tiene la capacidad de crecer y responder a el usuario 2.

Su área social y privada se distribuyen en una sola planta, ubicada alrededor de una terraza abierta hacia el exterior.

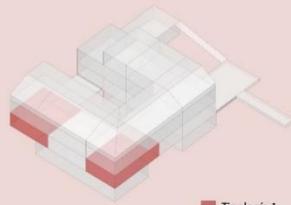
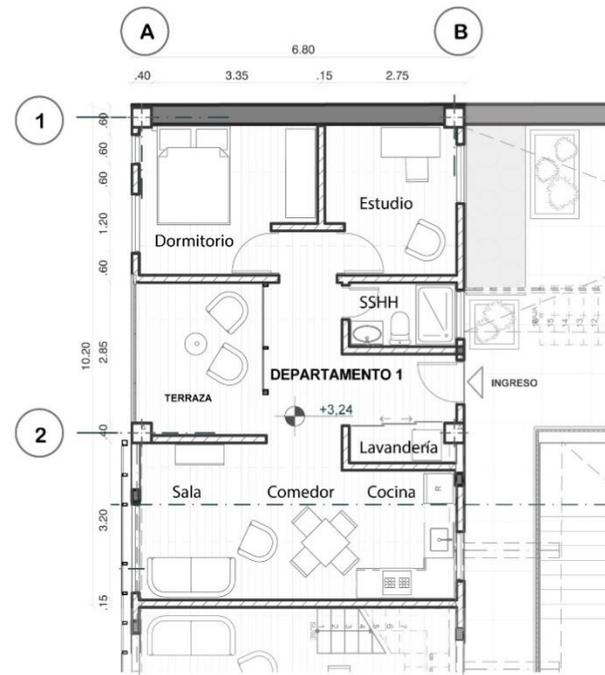


Ilustración 140. Ubicación tipología 1
Elaboración propia



Departamento 1 en
Planta N 3.24

Ilustración 141. Ubicación departamento 1
Elaboración propia



PLANTA ARQUITECTÓNICA N+ 3.24

Esc 1:100



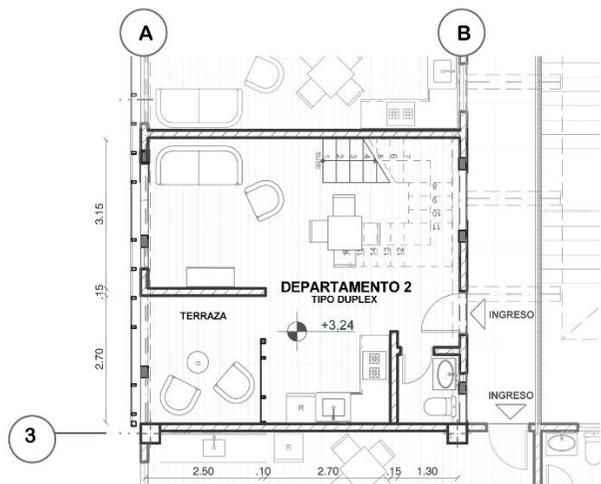
Ilustración 142. Ingreso departamento 1
Elaboración propia



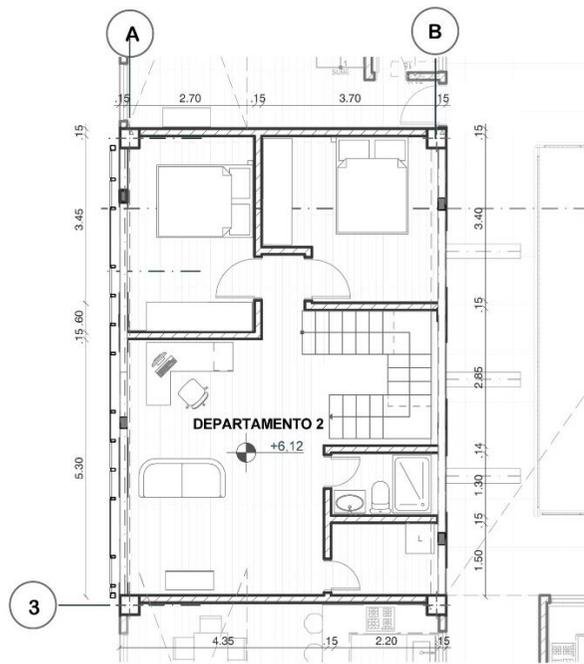
Ilustración 143. Área social departamento 1
Elaboración propia



Departamento 2 en
Planta N 3.24 Departamento 2 en
Planta N 6.12
Ilustración 144. Ubicación departamento 2
Elaboración propia



PLANTA BAJA DEPARTAMENTO 2
Esc 1:100



PLANTA ALTA DEPARTAMENTO 2 N+ 6.12
Esc 1:100

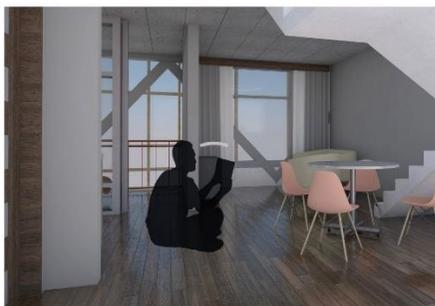


Ilustración 145. Área social departamento 2
Elaboración propia

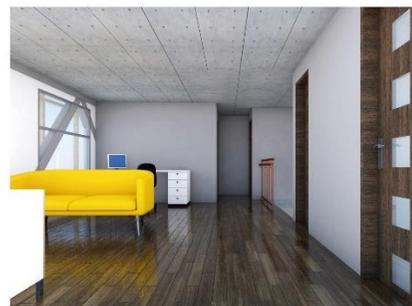


Ilustración 146. Área privada
Elaboración propia

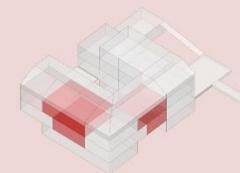
Tipología 2 -

100-105 m²



La tipología 2 responde a un departamento tipo duplex ubicado a partir del nivel N+ 3.24 en donde se encuentra el área social para dejar las zonas privadas en planta alta en el nivel N+ 3.24.

En el proyecto se encuentran distribuidas dos unidades de vivienda de esta tipología que responden al usuario 2 (ver ilustración 128), sin embargo, tiene la capacidad de crecer y responder a el usuario 3.



■ Tipología 2

Ilustración 147. Ubicación tipología 2
Elaboración propia

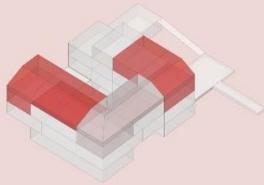
Tipología 3 -

130 m²

Usuario 3



La tipología 3 tipo duplex se presenta en dos niveles. Su área social en el nivel + 6,12 y su área privada en el nivel + 8,64 (ver ilustración 127). Su programa arquitectónico responde a las necesidades del usuario 3. Sin embargo, tiene la capacidad de crecer y responder las necesidades del usuario. A diferencia de la tipología 2 esta cuenta con una doble altura y en dos de sus tres casos con una terraza mas amplia.



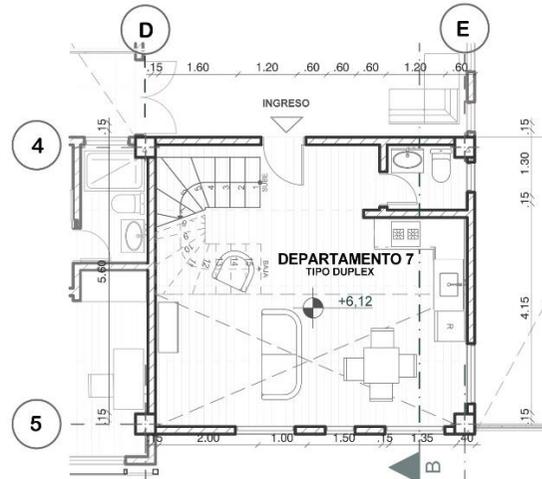
Tipología 3

Ilustración 148. Ubicación tipología 3
Elaboración propia



Departamento 7 en Planta N 6.12 Departamento 7 en Planta N 8.64

Ilustración 149. Ubicación departamento 7
Elaboración propia

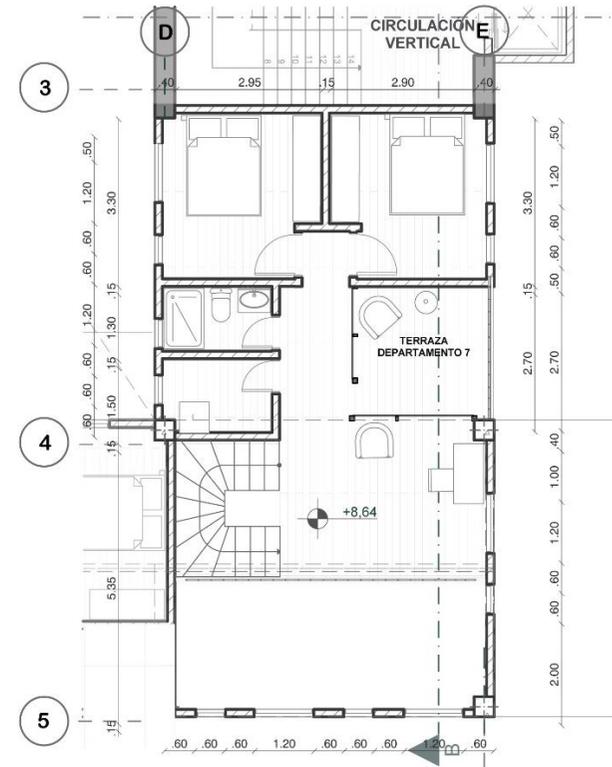


PLANTA BAJA DEPARTAMENTO 7 N+ 6.12

Esc 1:100



Ilustración 150. Área social departamento 7
Elaboración propia



PLANTA BAJA DEPARTAMENTO 7 N+ 8.64

Esc 1:100

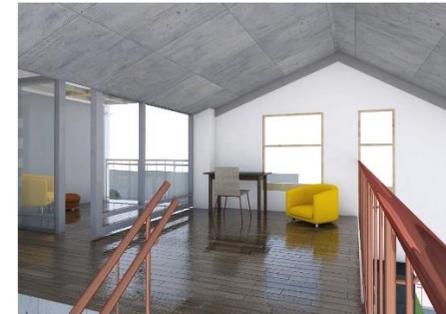
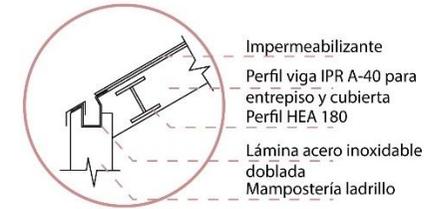
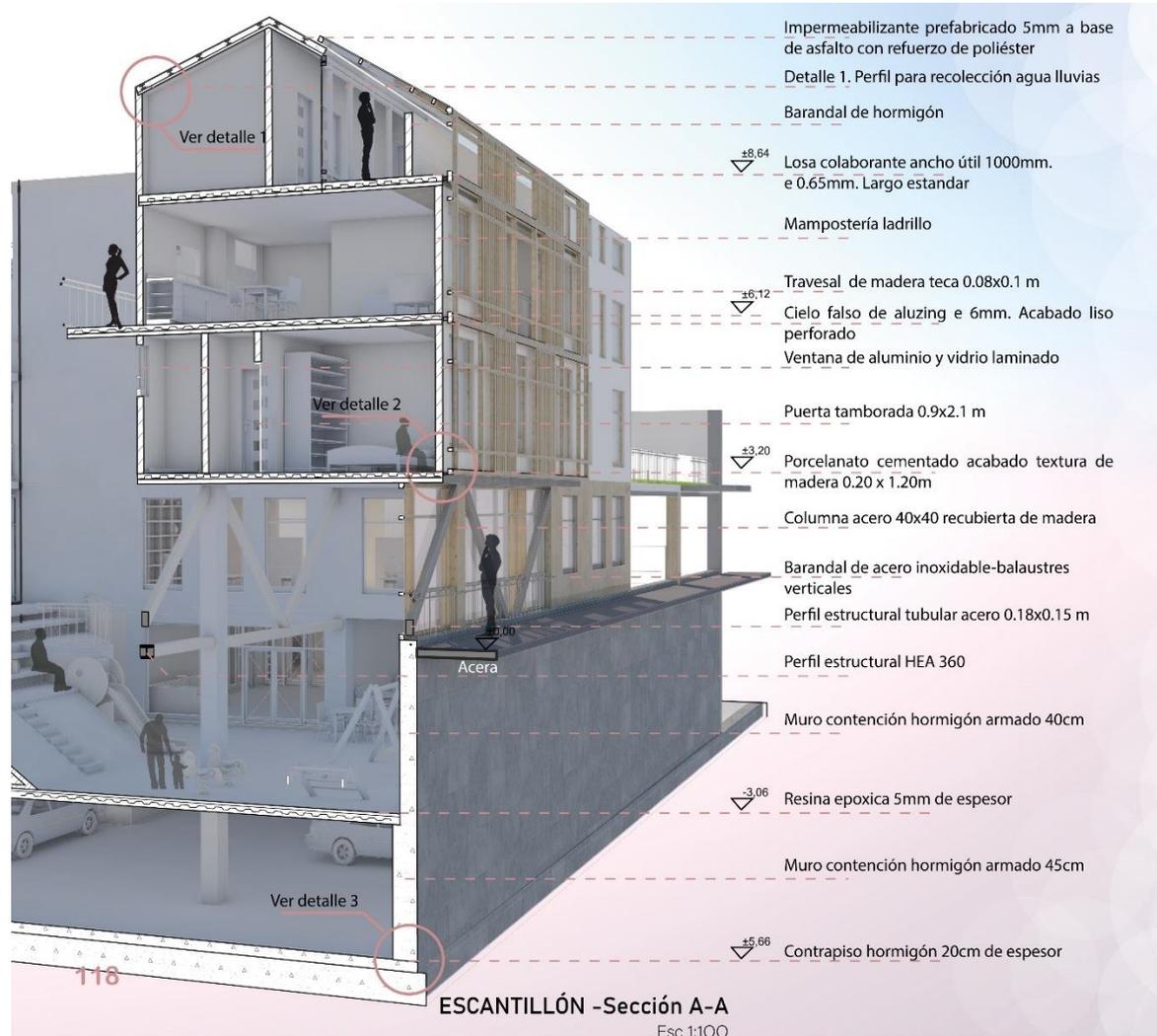
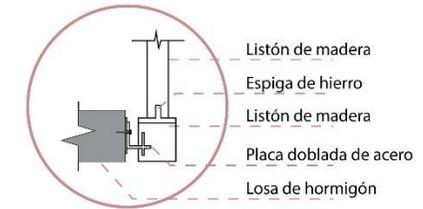


Ilustración 151. Área privada departamento 7
Elaboración propia

Anexo 10. Detalle constructivo



DETALLE 1
 Esc 1:10



DETALLE 2
 Esc 1:10



DETALLE 3
 Esc 1:5