

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO



FACULTAD DE INGENIERÍA

CARRERA DE ARQUITECTURA

Proyecto de investigación previo a la obtención del título de Arquitecto

TRABAJO DE TITULACIÓN

Título del proyecto:

**“PROPUESTA DE CATEGORIZACIÓN DE VACÍOS URBANOS SEGÚN SUS
CARACTERÍSTICAS Y CRITERIOS URBANO - ARQUITECTÓNICAS DENTRO
DEL CENTRO HISTÓRICO (POLIGONO ZH1) DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA
PROVINCIA DE CHIMBORAZO”**

AUTOR

Danny Stefano Gonzalez Jaramillo

TUTOR

Arq. Valeria Arroba MsC.

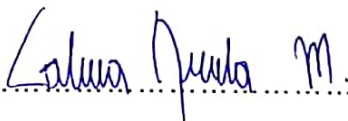
Riobamba-Ecuador

Año 2019

CERTIFICADO DEL TUTOR

Yo, Arq. Valeria Lizbett Arroba Medina, en calidad de Tutor de Proyecto de Investigación , cuyo temas es: “ PROPUESTA DE CATEGORIZACIÓN DE VACÍOS URBANOS SEGÚN SUS CARACTERISTICAS Y CRITERIOS URBANO - ARQUITECTÓNICAS DENTRO DEL CENTRO HISTÓRICO (POLIGONO ZH1) DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA PROVINCIA DE CHIMBORAZO”, CERTIFICO; que el informe final del trabajo investigativo, ha sido revisado y corregido, razón por la cual autorizo al señor **DANNY STEFANO GONZLEZ JARAMILLO**, para que presentar ante el tribunal de defensa respectivo y se lleve a cabo la sustentación de su proyecto de investigación.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, reading "Valeria Lizbett Arroba M.", is written over a horizontal dotted line.

Arq. Valeria Lizbett Arroba Medina

TUTOR DE TESIS

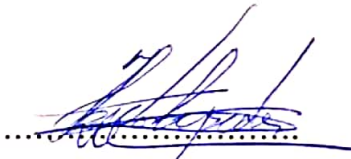
MIEMBROS DEL TRIBUNAL

Los miembros del Tribunal de Graduación del proyecto de investigación de título: **“PROPUESTA DE CATEGORIZACIÓN DE VACÍOS URBANOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS Y CRITERIOS URBANO - ARQUITECTÓNICAS DENTRO DEL CENTRO HISTÓRICO (POLIGONO ZH1) DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA PROVINCIA DE CHIMBORAZO”**, presentado por: Danny Stefano Gonzalez Jaramillo y dirigida por: Arq. Valeria Arroba.

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

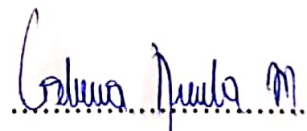
Para constancia de lo expuesto, firman:

Mgs. Arq. Hector Cepeda
Miembro del tribunal



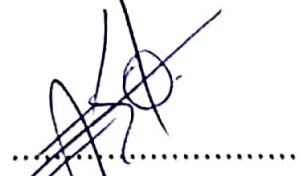
Firma

Mgs. Arq. Valeria Arroba
Tutor del Proyecto



Firma

Mgs. Arq. Nelson Muy
Miembro del Tribunal



Firma

Mgs. Arq. Fredy Ruiz
Miembro del Tribunal



Firma

DERECHOS DE AUTORÍA

La responsabilidad del contenido de este proyecto de investigación, corresponde exclusivamente a: Danny Stefano González Jaramillo con C.I 060354406-5, autor; Mgs. Arq. Valeria Arroba, director de trabajo de Graduación y el patrimonio intelectual de la misma a la Universidad Nacional de Chimborazo.



Danny Stefano González Jaramillo

C.I 060354406-5

DEDICATORIA

A Julita y Blanquita, mis abuelitas que siempre confiaron en mí en todo momento. Están en mi corazón por siempre...

AGRADECIMIENTOS

A toda mi familia, en especial a mis padres y a mi amado hermano, por su soporte, confianza y cariño; los quiero.

A la Arq. Valeria Arroba, tutor de esta tesis. Gracias por su tiempo y conocimiento. Y a todos los buenos docentes de esta gran carrera.

A todos mis compañeros y grandes amigos, que de muchas formas fueron de gran motivación para estar aquí.

A mí, por demostrarme que la dedicación y confianza lo vence a todo.

Índice general

I.	Introducción	1
II.	Planteamiento del problema	2
2.1.	Problema	2
2.2.	Justificación.....	3
III.	Objetivos.....	4
3.1	Objetivo general	4
3.2	Objetivo específico	4
IV.	Estado del arte relacionado a la temática	5
4.1.	Marco teórico	5
4.1.2	Antecedentes previos al análisis de vacíos urbanos	5
4.2.	Contexto y evolución histórica	9
4.3.	Hacia un entendimiento de los “vacíos urbanos”	12
4.4.	Clasificación teórica de vacíos urbanos:.....	15
4.4.1.	Vacíos urbanos fenomenológicos:	15
4.4.2.	Vacíos urbanos funcionales.....	15
4.4.3.	Vacíos urbanos geográficos o topográficos:	16
4.4.4.	Vacíos urbanos colectivos:.....	16
V.	Metodología	17
5.1.	Tipos de investigación	18
5.2.	Población de estudio	18
5.3.	Técnicas de recolección de Datos	19
5.4.	Técnicas de Análisis e interpretación de la información	19
VI.	Resultados Y Discusión	20
6.1.	Diagnóstico Urbano	20
6.1.1	Delimitación de estudio.....	20

6.1.2	Selección y clasificación de los indicadores	21
6.1.3	Síntesis de la situación actual:.....	23
6.2	Análisis de vacíos urbanos en función de un diagnóstico	26
6.2.1	Identificación de vacíos urbanos:.....	26
6.2.2	Clasificación de tipologías de vacíos urbanos.....	27
6.2.2.1	Vacíos urbanos vacantes.....	27
6.2.2.2	Vacíos urbanos de memoria.	28
6.2.2.3	Vacíos urbanos productivos.....	29
6.2.2.5	Vacíos urbanos colectivos	30
6.3	Estrategias y Lineamientos	34
6.3.1	Método de filtración de vacíos urbanos para la generación de modelos de habitabilidad:.....	35
	Filtros Físicos:.....	35
	Filtros dotacionales:	35
	Filtros normativos:	36
6.3.2.	Tabla de filtración	36
CONCLUSIONES		40
VII.	ANEXOS:.....	47
	ANEXO N° 1	47
	ANEXO N° 2	70
	ANEXO N° 3 - VACIOS URBANO VACANTES (GRUPO A).....	75
	ANEXO N° 4 - VACIOS URBANOS DE MEMORIA (GRUPO B)	78
	ANEXO N° 5 - VACIOS URBANOS PRODUCTIVOS (GRUPO C)	81
	ANEXO N° 6 - VACIOS URBANOS IMPRODUCTIVOS (GRUPO D).....	86
	ANEXO N° 7 - VACIOS URBANOS COLECTIVOS (GRUPO E)	88

Lista de cuadros

Tabla 1: Características del sector ZH1:"Codigo Urbano	8
Tabla 2: Características del sector ZH1:"Codigo Urbano	8
Tabla 3: Lista de indicadores para el diagnóstico del lugar	21
Tabla 4: Parámetros de evaluación de indicadores	22
Tabla 5: Ficha de identificación de vacíos urbanos en base a los parámetros de identificación de Araujo (2004)	27

Lista de figuras

Ilustración 1: Transformación del espacio. Foto 1: años 70; Foto 2: años 2000. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia	5
Ilustración 2: Fábrica textil "El Prado" y Sociedad manufacturera de calzado. Fuente: Franklin Cepeda Astudillo.....	6
Ilustración 3: Radiografía de espacio vacíos - INPC 2007. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia	6
Ilustración 4: Plano de Darquea que nunca se materializó.	9
Ilustración 5: Dibujo de damero de Riobamba en el año 1799.....	9
Ilustración 6: Plano elaborado por el Instituto Geográfico Militar. Años 30.....	10
Ilustración 7: Plano de vacíos y llenos de los años 30, con la delimitación actual del centro histórico	11
Ilustración 8: Delimitación del área de estudio, polígono ZH1. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia.....	20
Ilustración 9: Identificación de viviendas con población residente	22
Ilustración 10: Resumen gráfico del diagnóstico del sitio	25
Ilustración 11: Resumen diagnóstico. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia	25
Ilustración 12: Identificación de vacíos urbano vacantes. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia	28
Ilustración 13: Identificación de vacíos urbanos desafectados. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia.....	28
Ilustración 14: Identificación de vacíos urbanos subutilizados. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia.....	29
Ilustración 15: Identificación de vacíos urbanos improductivos. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia.....	29
Ilustración 16: Identificación de vacíos urbanos colectivos. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia.....	30
Ilustración 17: Gráfica de filtros de vacíos urbanos. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia	34
Ilustración 18: Tabla de filtración de vacíos urbanos. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia	36
Ilustración 19: Iconografía de vacíos urbanos para la generación de modelos habitables. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia	37
Ilustración 20: Ejes para la creación de modelos habitables. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia.....	38

Resumen

El punto de partida de esta investigación es el estudio de aquellos espacios intersticiales que por diversas causas han permanecido sin ninguna intervención dentro del centro histórico de la ciudad de Riobamba, espacios conocidos como vacíos urbanos. Los principios que respaldaron el entendimiento y análisis de este caso, incurren en el uso de vivienda del polígono de planeamiento ZH1 de Riobamba, factor trascendental dentro del desarrollo de la ciudad.

Por consiguiente, en la dificultad de atribuir una clasificación al conjunto de dichos espacios vacíos encontrados en el centro histórico, se impuso la necesidad de la comprensión y definición de este concepto, donde se afirma que; la ausencia de construcción, la ausencia de personas, el espacio residual, el estacionamiento improvisado y hasta el espacio ajardinado más descuidado caben dentro del concepto. Sin embargo, la definición de esta idea es muy compleja y asociada a ellas surgen otras definiciones de “vacíos urbanos”, con esto, se obtuvo una postura fundamental que vislumbra lo requerido por esta investigación.

La sucesión de procesos incurre en el hecho de realizar un diagnóstico urbano donde se evidencia la baja habitabilidad, faltas de áreas verdes y recreativas, esto gracias un completo desarrollo evaluativo realizado en base a indicadores, encuestas y un análisis de campo.

Como último peldaño de resultados de esta investigación y mediante un proceso minucioso donde a criterio personal en base a un marco teórico construido, se realiza la identificación y categorización de estos espacios llamados vacíos urbanos, dichos espacios que ya posean una significación en un lenguaje urbano y esto sirva de ancla para la generación de estrategias y lineamientos para dar soluciones de intervenciones de carácter inmediato en problemas de habitabilidad, espacio público y áreas verdes.

Palabras clave: Vacío Urbano, Centro Histórico, Lotes vacantes, Diagnóstico Urbano.

I. Introducción

La presente investigación nace a partir de la definición de vacíos urbanos y todas las implicaciones socio-espaciales que estas palabras nos otorgan, para el estudio conceptual se consideraron algunas de las aportaciones de ciertos autores que de alguna manera han elaborado y desarrollado los términos a lo largo de la historia y de las necesidades de una ciudad para obtener una visión más amplia, focalizada al sitio y contexto urbano. Es necesario y a la vez conveniente tener en cuenta que, dentro de este desarrollo de ciudades sostenibles no se trate de reinventar los espacios vacíos u obsoletos en la ciudad, más bien se trata del aprovechamiento de estos lugares que aportará significativamente en un proceso de consolidación de un centro histórico y la ciudad en general.

Cuando se mira al centro histórico no la consideramos sólo como un producto meramente cultural, sino también como un sistema complejo y cambiante, con varias manifestaciones espaciales, manifestaciones que condicionan el proceso de cambio e intervención; dicho esto podemos decir que el centro histórico de la ciudad de Riobamba, precisamente dentro del polígono de planeamiento ZH1, posee algunas características que lo hace único, pero, ¿Por qué regresar a ver un centro histórico como punto de partida para el desarrollo urbano?. Cerasoli (2017) menciona que los centros históricos pequeños se han vuelto involucrados en dinámicas de vivienda contradictorias, ya sea por el abandono, sustitución de habitantes o inclusión de nuevas clases sociales o casos de gentrificación con fines turísticos o comerciales, entonces es aquí donde vemos el problema como una solución, identificado a la vivienda y la habitabilidad como punto dinamizador en el proceso de consolidación de ciudad y de un centro histórico.

De ahí es puntual decir que este sitio posee debilidades las cuales no han permitido un desarrollo urbano – arquitectónico para la prolongación de una arquitectura planificada y sostenible; uno de estos el hecho de ignorar a los vacíos urbanos situados en todo lo concerniente al polígono uno del centro histórico.

Esta propuesta de categorización de vacíos urbanos presentará sugerencias de usos de suelo, estrategias y características mediante el abordaje bibliográfico de los conceptos de vacíos urbanos y un diagnóstico estructurado dirigido específicamente al estudio del estado actual, siendo el centro histórico una ventaja clave debido a su infraestructura existente, escala y valor arquitectónico que este posee.

II. Planteamiento del problema

2.1. Problema

¿Qué alternativas se tiene al analizar un vacío urbano o lote vacante dentro de un centro histórico como respuesta a un crecimiento disperso y desorganizado de la vivienda en la ciudad de Riobamba?

Hablar de ciudades dispersas evidencia las tendencias de crecimiento hacia una ciudad sin límites en la cual no hay un conocimiento de una forma urbana compacta (Sanabria Artunduaga & Ramírez Ríos, 2018, p.33), pero la palabra compacta implica un término ambiguo ya que el éxito de una ciudad sostenible y bien organizada, resultará de una planificación que encamine a un proceso de consolidación y que dé una respuesta a la necesidad del dinamismo y flexibilidad de la ciudad, en este caso de un centro histórico como punto de intervención.

Entonces, la problemática que posee esta investigación va de la mano con la vivienda como eje articulador del desarrollo de ciudades y esto, anexado al desconocimiento dentro del llamado, “vacío urbano” debido a la cantidad de espacios relacionados al mismo dentro de un polígono del centro histórico de la ciudad de Riobamba. Estos espacios huecos o vacíos en el centro histórico son claves para el desarrollo urbano, debido a que es un espacio vivo entre mucha edificación preexistente la cual si es manejado correctamente se logrará tener respuestas para el idóneo uso del suelo y su mejora en el estado actual.

Procesos de conurbaciones, asentamientos a las afueras y el crecimiento desproporcionado y un mercado del suelo no planificado de la ciudad, produce el alejamiento de las personas del centro de la ciudad obteniendo así un centro histórico que, a pesar de tener la infraestructura adecuada y múltiples sitios de implantación de vivienda se ve abarrotada por problemas propios de un centro histórico. Mediante esa investigación se revelará las oportunidades de los vacíos urbanos que empiezan como problemas y que pueden transformarse en potencialidades que hasta el día de no han sido dilucidadas.

Al obtener vastos criterios de vacíos urbanos se puede decir que no existe un empoderamiento sobre estos espacios y que si no son prontamente categorizados ni evaluados no se tendrá una respuesta para próximas intervenciones dentro el desarrollo de ciudades sostenibles. El presente proyecto de investigación particularmente busca obtener una clara categoría de estos vacíos en el centro histórico, para posteriormente tener un uso óptimo al suelo.

2.2. Justificación

La recuperación de vacíos urbanos debe poseer un estudio y caracterización previa para que a corto plazo se pueda mirar la importancia de la ciudad desde un aspecto cultural, social y urbano y esto sea la manifestación principal en el proceder de la creación ciudades sostenibles y contemporáneas. El entendimiento en el proceso de generar ciudades contemporáneas es importante porque es un paso de una etapa en descenso de ciudad, a una etapa de revolución urbana, en la cual deje de existir ciudades extensas, fragmentadas, difíciles de gestionar y difíciles de mantener.

Al momento de la delimitación del área de estudio, fue trascendental que sea el centro histórico la partida para una intervención donde las políticas públicas que ahora se están manejando por parte de la Dirección de Gestión del Patrimonio del municipio de Riobamba resulten significantes desde el punto de vista de la habitabilidad. Se menciona que dicho término se relaciona directamente con la oferta y la capacidad de generar una rehabilitación, todo esto gracias a la infraestructura completa y disponible del lugar.

Sin embargo, el tema de habitabilidad resulta tener varios procesos en su conformación, pero al que va enfocado esta investigación es hacia la edificación nueva, gracias a todos estos espacios residuales que se analizarán. Al obtener una categoría de vacíos urbanos se los podrá clasificar de manera efectiva, con esto fácilmente se logrará objetivar una democratización de estos espacios ya estudiados, todo esto para un uso colectivo en donde exista un equilibrio entre lo privado y lo público, desde luego gracias al análisis de vivienda y el diagnóstico urbano se podrán concluir datos para un correcto modelo de uso del suelo en función de categorías previamente analizadas.

Todo esto, estimula a un pensamiento crítico enfocado a la ciudad, con una propuesta propositiva que tanto a corto, mediano y largo plazo será un referente en la densificación y sostenibilidad de ciudades, comprendido un aspecto urbano, ya que las diversas connotaciones que posee un centro histórico ampliarían la investigación a otras líneas del conocimiento.

También tener muy en cuenta que la intervención en el centro histórico a manera general es un tema amplio, contradictorio y de debate, pero tampoco será mirado como un espacio intocable o discutible, ya que resulta algo totalmente imprescindible para la ciudad.

III. Objetivos

3.1 Objetivo general

- Categorizar, caracterizar y visibilizar todos los vacíos urbanos del centro histórico polígono ZH1 de la ciudad de Riobamba, mediante el estudio de la estructura urbana y arquitectónica inmediata.

3.2 Objetivo específico

- Construir una base teórica que permita identificar los vacíos urbanos del centro histórico (ZH1) de la ciudad de Riobamba.
- Elaborar un diagnóstico urbano del sector mediante la selección de indicadores de evaluación para conocer el estado actual de la zona.
- Realizar una identificación pormenorizada para determinar cuáles son considerados como vacíos urbanos susceptibles para una intervención.
- Generar estrategias y lineamientos en función de categorías previamente estudiadas, para generar aspectos a tomar en cuenta en relación a la habitabilidad.

IV. Estado del arte relacionado a la temática

4.1. Marco teórico

4.1.2 Antecedentes previos al análisis de vacíos urbanos

Según el Plan de Desarrollo Urbano de Riobamba (PDUR) elaborado de los años 1990, la actual configuración y estructuración de Riobamba como entidad socio espacial es el resultado de un largo proceso histórico que, arrancando en el período pre colonial, adquiere impulso luego de la llegada de los españoles para las puertas de la etapa republicana y tomar un giro decisivo. Luego del terremoto de 1797, inicia una historia moderna y contemporánea en Riobamba.

El reasentamiento luego del 1797 provocó que exista una mejor planificación ante desastres naturales, por ello se crearon plazas para albergar a la gente en caso de un siniestro, es aquí donde también quedaron muchos lotes en medio de las parcelas, ya sea por circunstancias de propiedad privada o simplemente por un abandono del mismo, la historia da a conocer que muchos fueron toda su vida, un vacío; mientras que otros tuvieron circunstancias que provocaron su espacio vacante.



Ilustración 1: Transformación del espacio. Foto 1: años 70s; Foto 2: años 00s. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia

Uno de los primeros ejemplos en los que se puede evidenciar la utilización de los espacios vacíos para la reutilización y creación de nuevos usos, se remonta a las antiguas fábricas integradas a la trama urbana de las ciudades, las cuales eran abandonadas por la migración de éstas a las periferias debido al cambio en los usos del suelo. São Paulo transformó una vieja fábrica de timbales en uno de los más importantes centros culturales (Centro Cultural SESC, de Pompéia), mientras que la ciudad de Nueva York transformó sus vías férreas abandonadas en un parque lineal (High Line).

A esto se suma ejemplificaciones a nivel local como la máquina de la fábrica textil “El Prado” a pocas cuadras del hoy centro histórico donde tuvo un apogeo en la elaboración de textiles en los años 20, posteriormente el lote se lo subdividió y ahora posee otra utilización. Así mismo, planta eléctrica de Riobamba, de José María Falconí alejada de la ciudad que ahora permanece sin uso y también la sociedad manufacturera del calzado en los años 20.



Ilustración 2: Fábrica textil "El Prado" y Sociedad manufacturera de calzado. Fuente: Franklin Cepeda Astudillo

En nuestro contexto se tiene un registro por parte del INPC realizado en 2007, el cual expone a los vacíos urbanos como “espacios vacíos”, siendo estos espacios lugares carentes de materia en el contorno del primer polígono de intervención (ZH1) del centro histórico, para dicho año se tenían alrededor de 46 espacios vacíos, debido al paso del tiempo, estos han sido llenados generando así nuevos datos, se presenta mediante la siguiente radiografía la información de vacíos del año 2007:

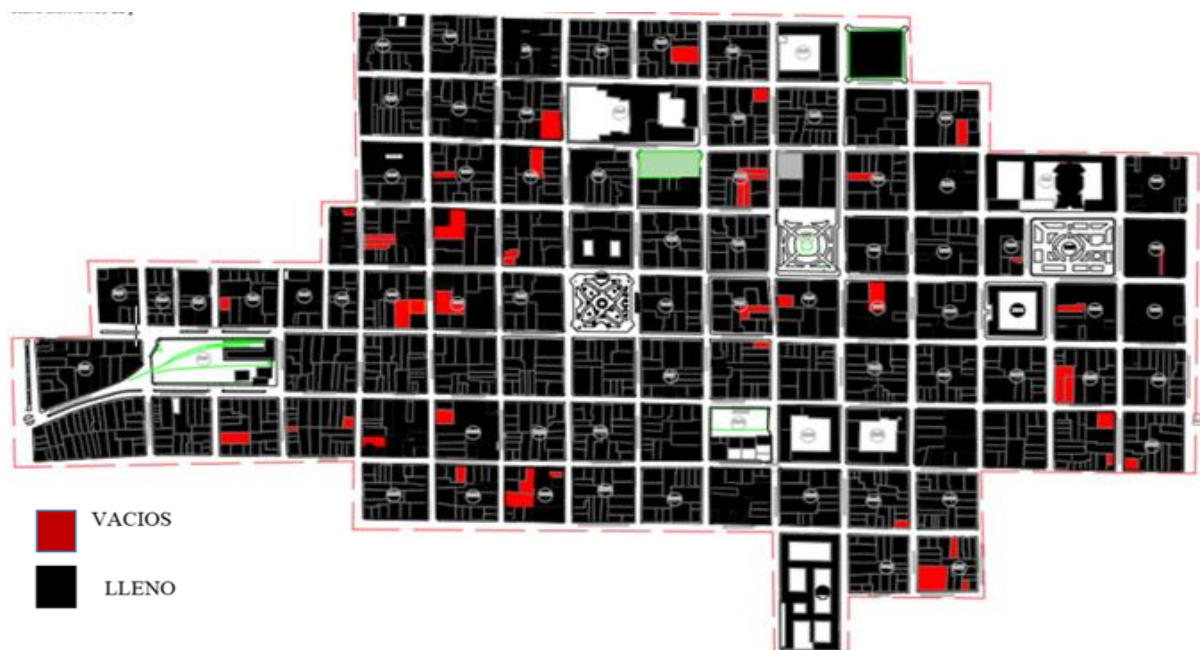


Ilustración 3: Radiografía de espacio vacíos - INPC 2007. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia

Entonces antes de crear una definición de vacío urbano se debe entender y tener claro el hecho de, ¿tener un espacio vacío urbano es precisamente un tener un espacio de utilidad en la organización de ciudad?, existen varios criterios acerca del vacíos a lo largo de la historia, citando a Aristóteles que exponía que el vacío no existe y que la naturaleza abominaba esta condición; posteriormente Torricelli y Newton dan una aceptación moderna al vacío con explicaciones un poco más empíricas en la cual proponen que el vacío es un elemento importante e imprescindible en la comprensión del cosmos.

Badiou (2006), explica al vacío como un origen y la posible aparición de un acontecimiento y todo esto es una “singularidad universal” que humaniza al vacío como tal, dando cabida a la existencia de nuevos horizontes y significados.

Dentro de un aspecto ya urbanístico la morfología de la ciudad ha sido participe y testigo de todos los cambios y ritmos históricos marcados por diferentes factores de los cuales se ha demostrado una manifestación y cambio en el marco edificado y en los usos del espacio urbano, el vacío urbano como tal, se presenta como un nuevo paisaje dentro de la ciudad, el cual se muestra descubierto y latente para un nuevo uso pero con una clara relación de origen como expone Badiou (2006).

Riobamba, en la última década, ha crecido arquitectónicamente y la presión poblacional se ha alejado del centro construyendo nuevos polos de desarrollo humano y comercial. Aunque el número de barrios, ciudadelas y cooperativas de vivienda ha aumentado, el centro urbano primigenio se mantiene como referentes de tradición y riobambeñidad.

En la actualidad, Ecuador se encuentra en un proceso de profundos cambios en las intervenciones públicas y organización del estado, esto y la incorporación de nuevos preceptos en la Constitución de 2008 como el derecho a la ciudad y a la vivienda. De la misma manera es clave citar a la nueva agenda urbana del Ecuador, la cual mediante la construcción de políticas públicas de hábitat crearon el “Eje de ciudad sustentables”, donde el objetivo general es; cito textualmente:

Ciudades que se desarrollen planificadas, que entiendan y reaccionen a los cambios de naturaleza y sus efectivos en la ciudad. (...) La ciudad sustentable pretende entender la interacción entre la naturaleza, la ciudad, los cambios y reacciones que estos vínculos provocan en el territorio y sus asentamientos. Es así que el concepto de ciudad sustentable surge de la necesidad sentida y manifiesta de los habitantes de las ciudades que han experimentado y sufrido el deterioro de la calidad de la vida como consecuencia de haber superado la capacidad

de recuperación de los elementos naturales y sociales en el territorio. Ecuador y la Nueva Agenda Urbana. (2018). Quito, Ecuador: GIZ.

Este precepto nos hace ver una realidad social relacionado al déficit de vivienda y la escasez de recursos disponibles, en muchas ocasiones no aprovecha su capacidad de transformación urbana. Sin embargo, las intervenciones públicas deben responder a una visión integral de la ciudad y para esto es necesario citar 3 de los objetivos estratégicos de la agenda nacional como son:

- Promover el uso racional del suelo y los recursos para garantizar la sostenibilidad del medio ambiente protección y conservación de los ecosistemas sistemas hídricos el hábitat y la biodiversidad.
- Promover modelos de ciudades compactas que frenen la expansión no planificada y que permitan una utilización sostenible y eficiente de los recursos del territorio.
- Establecer medidas para evitar la ocupación irregular y no planificada del territorio en áreas urbanas de periferia y para revertir los procesos de asentamientos informales.¹

En relación al contexto de nuestra ciudad, el polígono ZH1 correspondiente al centro histórico de la ciudad de Riobamba cuenta con una superficie 71.58ha, el coeficiente de ocupación del suelo es de 80 % en planta baja, cuentan con retiros posteriores, el frente mínimo es de 10 m y el lote mínimo es de 190 metros cuadrados, existe aproximadamente 900 familias residentes en la zona. Según un informe del Departamento de Avalúos y Catastros del Cabildo, 2 100 de las 3 000 viviendas que hay en la zona central son comerciales. Estos datos revelan la capacidad constructiva y de habitabilidad que posee el centro histórico.

USO PRINCIPAL		USO PERMITIDOS				USOS PROHIBIDOS				USOS CONDICIONADOS			
MIXTO PATRIMONIO CULTURAL		R1;J1,EE1,EE2,EC2, EC3; ES3; EB1,EB2; ED1,ED2; ER1,ER2,ER3; EG1; EA1,EA2; EF1; H; E1; ET1; CB; CZ1, CZ2, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ14				*CERRAJERÍAS, ENSAMBLAJE DE PRODUCTOS (GABINETES, PUERTAS, MALLAS, ENTRE OTROS) SIN FUNDICIÓN, ALEACIÓN Y GALVANOPLASTIA (ARTESANAL-CERRAJERÍA). *FABRICACIÓN DE MOTOCICLETAS Y REPUESTOS). *CARPINTERÍA. *COLISEOS Y POLIDEPORTIVOS (HASTA 2500 PERSONAS). *ESTADIOS (HASTA 2500 PERSONAS). *GALLERAS. *CUARTEL DE POLICÍA. *CENTROS DE DETENCIÓN PROVISIONAL. *TERMINALES DE TRANSFERENCIA DE TRANSPORTE PÚBLICO. *ESTACIONES DE TRANSPORTE DE CARGA Y MAQUINARIA PESADA. *BODEGAJE DE ARTÍCULOS DE RECICLAJE VIDRIO, PAPEL, CARTÓN, PLÁSTICO, ETC.				*PARA CZ1 LAS MUEBLERÍAS SON ÚNICAMENTE PARA EXHIBICIÓN Y VENTAS.			

EDIFICACIÓN											HABILITACIÓN DEL SUELO		OBSERVACIÓN				
H																	
N°	ZONA	Altura Máxima				RETIROS			Distancia entre bloques	COS - PB	COS TOTAL		Lote Mínimo	Frente Mínimo	La altura en la zona respetará la línea de cubiertas del entorno inmediato en el que se inscriba la nueva edificación. La altura se determinará de acuerdo a la altura dominante del tramo. Se entiende por altura dominante aquella correspondiente a las edificaciones de valor patrimonial cuyos frentes sumen la mayor longitud del tramo, altura que considerará el nivel de cumbres y aleros. * En ningún caso la altura máxima superará los 12 metros.		
		Índice Normal		*Índice Creado		F	L	P			M	%				Índice Normal	*Índice Creado
		Pisos	M	Pisos	M												
ZH1	H1903	3	9	-	-	0	0	3	6	80	240	-	190	10			

Tabla 1: Características del polígono ZH1: "Codigo Urbano

¹ Objetivos Específicos: 01,03 y 04

4.2. Contexto y evolución histórica

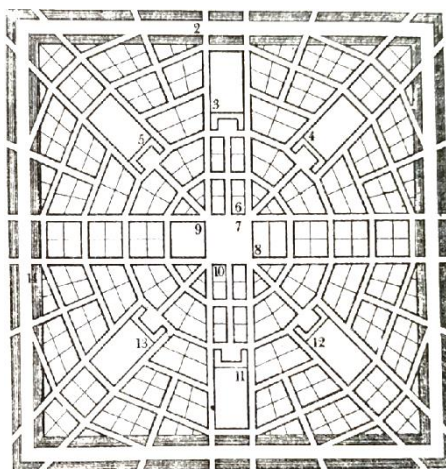
Para obtener más información acerca del aparecimiento de los tejidos y vacíos urbanos en el tiempo, se deben tener en cuenta los problemas de índole teórica, así como el análisis y la evolución de la información en el campo y los cambios en la cronología de la transformación de las líneas de tiempo en el futuro.

Cronología:

Desde 1797: Terremoto en Riobamba, parte de la elevada colina de Cullca, antes Sicalpa descendió sobre la infortunada Riobamba, reduciéndose a escombros.

1798: Bernardo Darquea planea un sistema de calles radiales y perimetrales que no llega a materializarse debido a la gran exigencia y tradición de las leyes de Indias españolas en ese entonces. (Ilustración 3)

1799: Se procede a realizarse el trazado reticular a manera de damero con un territorio original de 38 hectáreas, se tomó como centro a la actual Plaza Maldonado, en su alrededor se ubicaron la catedral y sus principales edificios de gobierno. (Ilustración 4)



- | | |
|--|---------------------|
| 1. Plaza Maldonado | 8. Cabildo, |
| 2. Calle de los artesanos que da la vuelta | 9. Iglesia Matriz, |
| 3. Monjas | 10. Administración, |
| 4. San Francisco | 11. Hospital |
| 5. San Agustín | 12. Mercedarios |
| 6. Administración | 13. Santo Domingo, |
| 7. Plaza | 14. San Blas |

Ilustración 5: Plano de Darquea que nunca se materializó.

Fuente: Franklin Cepeda Astudillo



PLAZA MALDONADO

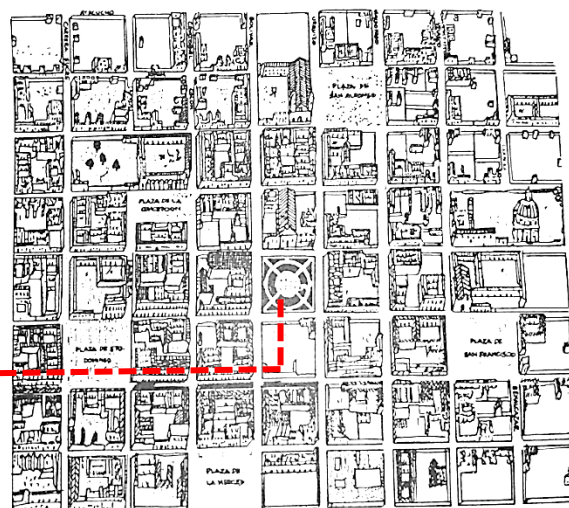


Ilustración 4: Dibujo de damero de Riobamba en el año 1799.

Fuente: Franklin Cepeda Astudillo

1820 y 1830: Llega la independización y se instala en la ciudad la Asamblea Constituyente que expidió la primera Constitución de la República, con esto empiezan grandes cambios de formación a nivel urbano, transformaciones físicas, donde dejan a un lado las casas pajizas por otras de teja y la apertura de los nuevos templos con buena calidad en sus materiales.

1860: La implementación de documentos urbanos para la reformulación, debido a los crecientes cambios de la ciudad y la separación de la vida urbana y rural.

1894: Definición de espacios con linderos para una mejor ordenación.

1902 y 1913: Preocupaciones urbanas, donde se reubico el cementerio y proyecto de canalización.

1914 y 1916: Registro de ordenanzas, tales como ancho de calle, permiso de edificaciones, planos, ventanas, colores y estar dentro de las ornamentaciones referidas al arte.

1927: Por falta de recurso se niega la construcción de un tranvía eléctrico.

1930: Plano de Riobamba elaborado por el Instituto Geográfico Militar.

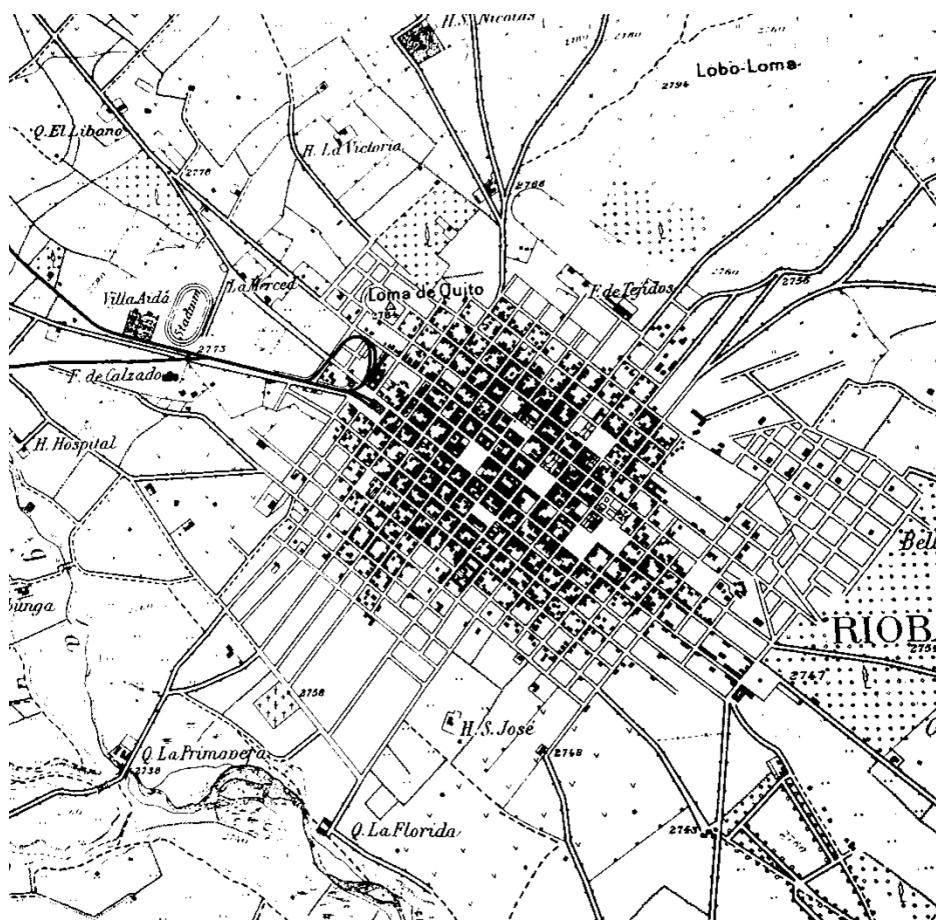


Ilustración 6: Plano elaborado por el Instituto Geográfico Militar. Años 30

A partir de esta gráfica podemos evidenciar como estuvo conformado Riobamba referente a los “vacíos urbanos” que, por el momento no poseían ninguna teorización ni significación. Vemos aquí que los espacios en blanco son vacíos sin construcción aparente.



Ilustración 7: Plano de vacíos y llenos de los años 30, con la delimitación actual del centro histórico

De 1930 hacia las siguientes décadas: Riobamba con la construcción del aeropuerto que ahora permanece sin uso, comienza una expansión concéntrica de tal forma que su crecimiento empieza a ser longitudinal.

Es aquí un período importante en donde los cambios son sustanciales, aparte del incremento de densidad poblacional, se observa para ese momento el centro histórico que, ahora marcado por el polígono de delimitación actual, poseía varios “vacíos” los cuales hasta el momento persisten sin ningún tipo de lleno, por lo tanto, es claro palpar las transformaciones a través del tiempo, todos estos espacios físicos y sociales que día tras día delatan utopías y distopías de la ciudad de cambio presente, representarían entonces espacios ambiguos e intersticiales que parecen no traer asociada ninguna funcionalidad, vaciados de actividad y relaciones, áreas abandonadas, consideradas obsoletas y que han sido codiciadas por las grandes dinámicas de tercerización. Pero sobre todo y hoy más que nunca, los vacíos urbanos se perciben y viven como espacios en los que es posible distinguir auténticos agujeros en la realidad del espacio concebido pero también espacios alternativos de libertad y anonimato como afirma Aricó & Stanchieri (2013) en su publicación.

4.3. Hacia un entendimiento de los “vacíos urbanos”

Según el estudio de arquitectura BSAUP (2016): son vacíos no porque estén carentes de materia, sino porque carecen de función dentro de la anatomía de la ciudad, pues fueron expulsados de su organismo tras haber cumplido su cometido o quizá, jamás se llegó a decidir nada sobre ellos, por lo tanto, el vacío en nuestra ciudad es una clara muestra de la presente de descompensación de espacios, mas no una ausencia física, lo cual nunca se ha tomado en cuenta a lo largo de los años.

Desde la óptica central de este trabajo que sirvieron de apoyo a la elaboración del referencial teórico y en el abordaje de las definiciones concebidas, el primer análisis va desde la perspectiva de Sola Morales (1995) , menciona a los vacíos urbanos como: “Terrain Vague”:

Terrain: “una extensión de suelos de límites precisos, edificable, en la ciudad; también a extensiones mayores, tal vez menos precisas; está ligada a la idea física de una porción de tierra en su condición expectante, potencialmente aprovechable pero ya con algún tipo de definición en su propiedad a la cual nosotros somos ajenos”. (p.126)

Vague: (en francés como vacant)- “El término vague procedente del latino vagus, vague, al igual que en inglés, tiene un sentido de indeterminado, indefinido, impreciso e incierto” (p.126)

Y lo expresa de tal forma que toma al “lugar” como un sitio supuestamente olvidado donde singularmente el pasado toma forma propia al mantener la memoria perenne, lo cual es aceptado desde el punto de vista de esta investigación, de ahí surgen los lugares obsoletos en los que sólo ciertos valores fraccionarios parecen mantenerse a pesar de su explícito olvido dentro de la dinámica y la actividad urbana. Por lo tanto, son lugares extraños que no pertenecen ni cumplen un sistema productivo como espacio urbano. Desde un punto de vista económico, áreas industriales, estaciones de ferrocarril, puertos, áreas residenciales inseguras, lugares contaminados, solares desocupados, se han convertido en áreas de las que puede decirse que la ciudad y la vida urbana no se encuentra allí.

El arquitecto paisajista Clement (2014) se refiere a estos lugares como el “tercer paisaje” y son espacios indecisos, desprovistos de función, a los que resulta difícil darles un nombre. Este conjunto no pertenece ni al dominio de la sombra ni de la luz.

Para contextualizar los criterios del Clement (2014), es necesario recalcar que postula tres tipos de paisajes en su texto, se entiende como el primer paisaje a un entorno de clímax, siendo este un ambiente de naturaleza, biodiversidad y sin ninguna intervención humana. De allí procede definir el segundo paisaje, el cual es lo contrario al anterior ya que éste compromete de primer plano a las actividades humanas. Y por último el tercer paisaje se sitúa en la parte media de estas definiciones, un lugar intermedio que es un espacio residuo sin calificación y lo resume como un espacio olvidado.

Para Augé (1992), aborda el término “No Lugar” el cual llega a ser un no lugar, cuando sus particularidades de identidad, historia y relación se han perdido y tan solo se queda en un sitio abandonado por la humanidad, en este apartado menciona la hipótesis de la sobremodernidad la cual es la productora de muchos de los No-Lugares, es decir lugares o sitios que no poseen memoria ni se integra a la ciudad.

La distinción que hace Augé (1992) entre lugares y no-lugares pasa por la oposición del lugar con el espacio. “El espacio es un lugar practicado, un cruce de elementos en movimiento”: los caminantes son los que transforman en espacio la calle geométricamente definida como lugar por el urbanismo. (p.36).

Con este texto, Augé (1992) aproxima el concepto de los No-Lugares, y los especifica como lugares definidos por los usos sociales que en ellos se puede determinar y no como un simple aglomerado de construcciones sobre el territorio, siendo entonces los vacíos como espacios donde los usos sociales son demasiado imprecisos o ausentes como para considerarlos un lugar. Y es allí donde nace la oportunidad de que estos sean tomados por la comunidad para dotarlos de significado y función.

Las definiciones de Sola Morales (1995) y Clement (2014) acuerdan en colocar estos lugares en una clase o categoría de “espacio indeterminado”, ya que no están definidos o perdieron su esencia de uso hace tiempo, pasando a ser tierra de nadie y convirtiéndose en, como denomina Gilles Clément, espacios indecisos. La diferencia entre ambas definiciones radica en que Clément otorga al Tercer paisaje un registro más amplio que el *terrain vague* de Ignasi de Solà-Morales, que pertenece exclusivamente al disciplina urbana, por otro lado Augé, (1992), defiende a que los vacíos urbanos pretenden estar dentro de la sistematización de la ciudad, pero al no tener una identidad ni una significación propia, pierden importancia y se colocan dentro del concepto de los no lugares.

Por lo tanto, el mantenimiento de un lugar está claramente ligado a su uso: la degradación es la consecuencia del abandono de la actividad (o de la ausencia de ella desde el inicio), por lo tanto, del abandono del lugar.

Una vez relacionado ciertas definiciones de autores, se puede concluir que las características definidas por Sola Morales (1995), Augé (1992), Clement (2014), explican cómo se presentan estos espacios en la ciudad, dentro de sus criterios cada uno es semejante a otro, pero nacen características que varían en función de la naturaleza que los originó, es decir que para poder categorizar los vacíos urbanos es necesario obtener información acerca de su morfología y de su origen para así, con las definiciones obtenidas poder clasificarlos.

Otro tipo de vacíos que se puede tomar para este estudio debido a su importancia y grado de utilización son, los espacios colectivos como nombra Hermida et al., (2015), este tipo de espacios son aquellos que limitan el desarrollo de actividades comunitarias, reduciendo la posibilidad de vinculación entre lo público y lo privado. Esta situación sumada a la escasez de espacio público peatonal perjudica a la calidad de vida urbana en los barrios.

Como parte final de este abordaje histórico y teórico, resulta interesante como se puede afrontar un tema muy amplio y reducirlo a nuestro contexto al conceptualizar el término: “vacío urbano”, se debe dar por sentado que es un término ambiguo en donde la capacidad del ejecutor en dicho tema será precisamente el que marque la decisión final, es aquí donde retóricamente se pregunta: ¿cómo puede ser un vacío urbano? Dentro del lenguaje urbanístico se está en la capacidad de definir como vacío a todo aquel social y urbano a toda la recopilación de animación histórica y actual.

Los conceptos de vacío urbano y el terreno son imprecisos como ya se lo ha dicho, así como las preexistencias del lugar, los elementos urbanos subutilizados, el tema de la conexión y el uso, el proceso de tenencia, la condición del lugar y sobre todo el estado en el que se encuentra. Estos conceptos implican la idea de la transformación de la identidad, que ya no puede considerarse como estática y única, pero debido al estudio de la situación actual, será una evaluación objetiva y concreta el espacio a estudiar.

4.4. Clasificación teórica de vacíos urbanos:

Existen dos ideas generalizadas en relación a los vacíos urbanos: la primera trata de todos espacios de la ciudad ausentes de construcción y con gran posibilidad de intervención a corto plazo, mientras que la segunda parte trata sobre espacios descalificados, espacios degradados, espacios indeterminados y hasta espacios suburbanos que derivan de un proceso histórico.

Por motivo de una estructuración de ideas, se propone una clasificación de vacíos donde se compendia diferentes tipos de espacios, obteniendo así 4 tipologías macros las cuales estarán subdivididas, con el objetivo de llegar a tener una comunicación entre sí y tener una reconfiguración de la ciudad que se torne alrededor de estas áreas urbanas.

La comprensión en una clasificación tendrá su sustentación en la publicación realizada por Rojas (2009), donde expone tres tipologías correspondientes a diversos componentes donde varían según su origen, naturaleza y una adaptación aplicada al contexto local y es así que se tiene: vacíos urbanos fenomenológicos, vacíos urbanos funcionales, vacíos urbanos geográficos. Para esta investigación también se toma en consideración vacíos urbanos colectivos ya que es consecuencia de las tipologías muy marcados de una arquitectura tradicional republicana.

A criterio de esta investigación se toma estas tipologías como tipos macro, debido a que se es necesario la singularidad de la zona a estudiar, en este caso un centro histórico.

4.4.1. Vacíos urbanos fenomenológicos:

Desde el análisis de Rojas (2009) se define el vacío fenomenológico como un lugar configurado a partir de hechos y acontecimientos producidos por el hombre o por agentes externos a la funcionalidad urbana de crecimiento y transformación, como son los desastres naturales y las guerras entre naciones.

4.4.2. Vacíos urbanos funcionales

4.4.2.1. Vacíos urbanos de memoria:

Los vacíos que por su propio nombre obtuvieron muestras de materia física en algún momento de su línea del tiempo, estos así también pueden ser vacíos que evoquen recuerdos del pasado o vacíos históricos que generan sensaciones al observar o recorrer y ahora se presentan como ruina y afectación del mismo.

4.4.2.2. Vacíos urbanos productivos

Lugares que, por motivos de paso y tiempo, perdieron su uso propio generando una discontinuidad en la producción económica, tales como, vacíos con edificios en deterioro, vacíos de industrias abandonadas, vacíos de infraestructura obsoleta, vacíos subutilizados. Estos tendrán una posibilidad de una reinserción económica, aprovechando tales infraestructuras preexistentes.

4.4.2.3. Vacíos urbanos improductivos

El producto de intervenciones tales como divisiones y subdivisiones de terreno de diversas causas por parte de los propietarios, da resultado a espacios urbanos de formas irregulares para su aprovechamiento, dichos espacios resultan no ser aptos para una renegación urbana o arquitectónica debido condición física ya que se ubica entre medianeras y con áreas mínimas.

4.4.2.4. Vacíos urbanos vacantes

El cambio en el asentamiento de la población provoca el lleno de muchos vacíos, para este apartado se definen como vacíos de lote vacante al que posee tantas oportunidades de lleno en función de las necesidades de los usuarios. Vacíos que obligatoriamente necesitan integrarse al tejido y composición urbana.

4.4.3. Vacíos urbanos geográficos o topográficos:

Producto de las características topográficas de cada ciudad y del límite territorial entre lo urbano y lo rural, a su estructura se van sumando, los ríos, quebradas, que con el tiempo y sin una intervención pública se convierten en espacios carentes de sentido y caen en ser, descuidados y contaminantes de la imagen urbana

4.4.4. Vacíos urbanos colectivos:

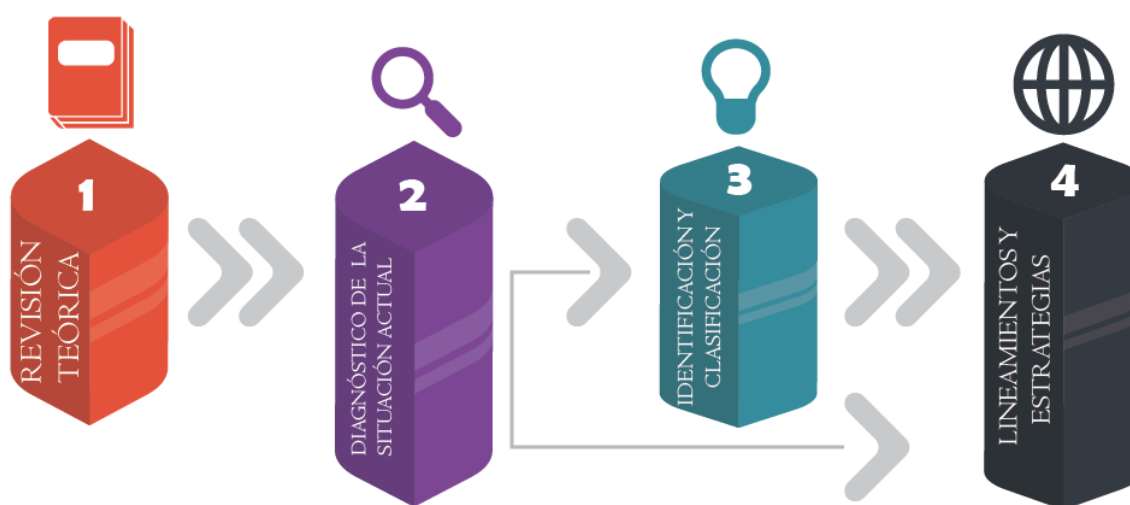
Aquel espacio residual y funcional al mismo tiempo de las edificaciones patrimoniales, resulta un nexo entre lo público y lo privado, toda aquella limitación acerca de esta propiedad se la puede sustentar de tal forma que se lo vea como un vacío productivo en donde los valores del pasado, produzcan una condición de espacio adaptable al ciudadano y a la ciudad. (A. Hermida et al., 2015)

Esta clasificación es la manera más precisa de abordar y sintetizar un tema complejo, posteriormente esta clasificación está relacionada al estudio de estrategias para dichas clasificaciones con el fin de provocar un sentido propositivo a estos espacios de gran importancia.

V. Metodología

Al realizar la investigación con la utilización de un método mixto (cualitativo y cuantitativo), representará un conjunto de procesos sistemáticos, empíricos y críticos de investigación, así como su integración y discusión conjunta, para realizar inferencias producto de toda la información recabada y lograr un mayor entendimiento del fenómeno bajo estudio. (Hernández & Collado, 2010).

El estudio estará configurado mediante los siguientes procesos que correlacionan datos teóricos, datos numéricos y criterios propios que llegaran a ser un todo en la imagen final de esta investigación.



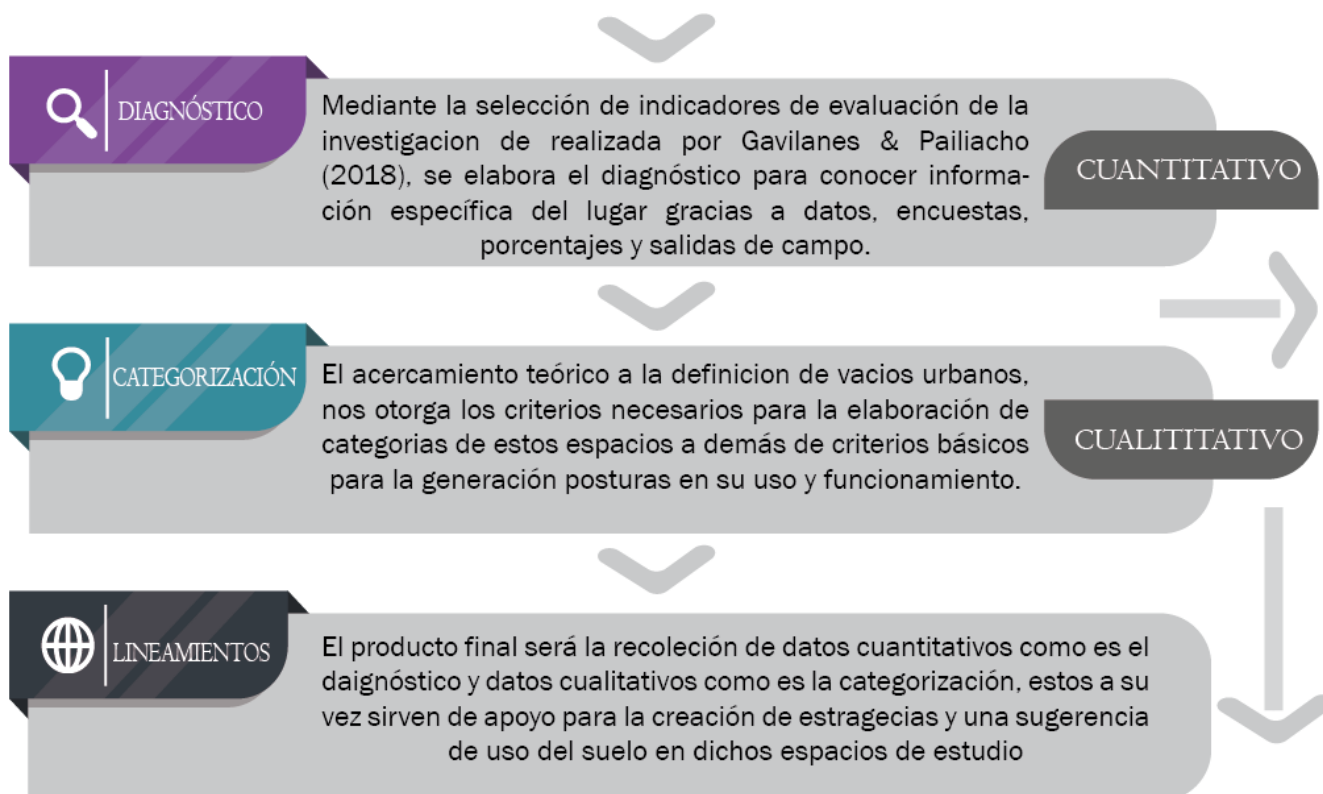
ANTECEDENTES Y CONTEXTO

Revisión de literatura relevante para dar un inicio de a la comprensión de vacíos urbanos mediante la crítica externa y sustentaciones legales en la creación de una propuesta. Estudio de la evolución histórica enfocados en el marco de vacíos urbanos en el centro histórico.



DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Al obtener una completa explicación de vacíos urbanos y una postura clara, se realiza la clasificación en base a un marco teórico y un análisis del entorno inmediato. Esta clasificación servirá de base en la identificación de vacios en el centro histórico de Riobamba,



5.1. Tipos de investigación

El diseño que se ocupará para esta investigación será de carácter **EXPLORATIVO SECUENCIAL** y se caracteriza por una primera etapa en la cual se recaban datos cuantitativos recabados en el estudio de los espacios tomados como vacíos urbanos donde posteriormente se analizan los datos mencionados. Finalmente, los descubrimientos de ambas etapas se integran en la interpretación y elaboración del reporte del estudio. Se puede dar prioridad a lo cuantitativo o a lo cualitativo, o bien, otorgar el mismo peso, siendo lo más común lo primero. Un propósito frecuente de este modelo es utilizar resultados cualitativos para auxiliar en la interpretación y explicación de los descubrimientos cuantitativos iniciales, así como profundizar en éstos.

5.2. Población de estudio

En la presente investigación es clave trabajar con la población permanente que consta de 5009 según los datos censales recogidos del sitio en específico (ZH1), esta población ubicada en el centro histórico será clave para conocer a donde se quisiera llegar luego de darle un uso al suelo en este análisis.

5.3. Técnicas de recolección de Datos

Se comenzó con una inspección inicial como reconocimiento del lugar con las observaciones personales y primeros bocetos como método cualitativo de recolección. El siguiente paso fue la recaudación de información existente del GAD Riobamba y de la dirección de gestión del patrimonio para obtener información por el método cualitativo, información que incluye planos del sector y puntos importantes además de estadísticas del Censo del 2010 acerca de la población del sector de estudio. Y a partir de esta información existente y de la observación personal se comenzaron a plantear interrogantes a investigar, es ahí donde llega el análisis de la situación actual, la cual contiene datos fidedignos mediante fuentes directas y encuestas.

Posteriormente se realiza el análisis de vacíos mediante una ficha que ayudará a la investigación a poseer una carácter más ordenado y veras. Así mismo, se presentan un estudio histórico de algunos casos para obtener una perspectiva más personalizada de su situación.

5.4. Técnicas de Análisis e interpretación de la información

La técnica crucial en la puesta de la investigación será la credibilidad en la recolección de datos de centro histórico y paralelamente el entendimiento como herramienta para formular una postura acerca de vacíos urbanos.

La interpretación de resultados será gracias a la correlación de estos dos resultados tanto del análisis de la situación actual como el recabo de los vacíos urbanos, obtenido así conclusiones claras de a donde se quiere llegar con esta investigación

VI. Resultados Y Discusión

6.1. Diagnóstico Urbano

En el marco del estudio de vacíos urbanos, se propone realizar el diagnóstico respectivo del centro histórico ZH1 de la ciudad de Riobamba, con base en indicadores previamente analizados y con parámetros de calificación involucrados a nuestro contexto de forma que se pueda caracterizar y evidenciar todas las debilidades y potencialidades del lugar y enfatizar en la situación actual de este espacio urbano patrimonial, el sitio escogido involucra un trazado reticular a forma de damero con una mixticidad de edificación patrimoniales del período de la república, edificaciones modernas y contemporáneas.

6.1.1 Delimitación de estudio



Ilustración 8: Delimitación del área de estudio, polígono ZH1. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia

EL centro histórico de Riobamba, polígono ZH1 se encuentra en el centro urbano de la ciudad, limitado por calles: al Noreste por la calle Junín, al Sureste por la calle Diego de Almagro, al Suroeste por la calle Gaspar de Villarroel y al Noroeste con las calles Francia y Vicente Rocafuerte. En la ilustración 8 se muestra de mejor manera la disposición de las manzanas en función de la organización de polígonos planteada por la ordenanza Nro. 013-2017 del cantón Riobamba.

6.1.2 Selección y clasificación de los indicadores

El estudio de la situación actual se deriva en el escogimiento de 16 indicadores de la investigación realizada por Gavilanes & Pailiacho (2018), donde su imagen para percibir una ciudad intermedia sostenible es clara y concisa. Estos indicadores fueron optados de tal forma que ayuden al entendimiento singular del lugar a ser analizado, sobre todo en materia de: estructura urbana, transporte, aspecto socioeconómicos y aspectos culturales.

Los indicadores seleccionados incluyen variables clave para el entendimiento y recolección de datos del centro histórico ZH1, para obtener una imagen clara del estado actual.

La selección de los indicadores se estructura en 4 ámbitos y 11 criterios, de los cuales se desprenden 16 indicadores desglosados de la siguiente manera:

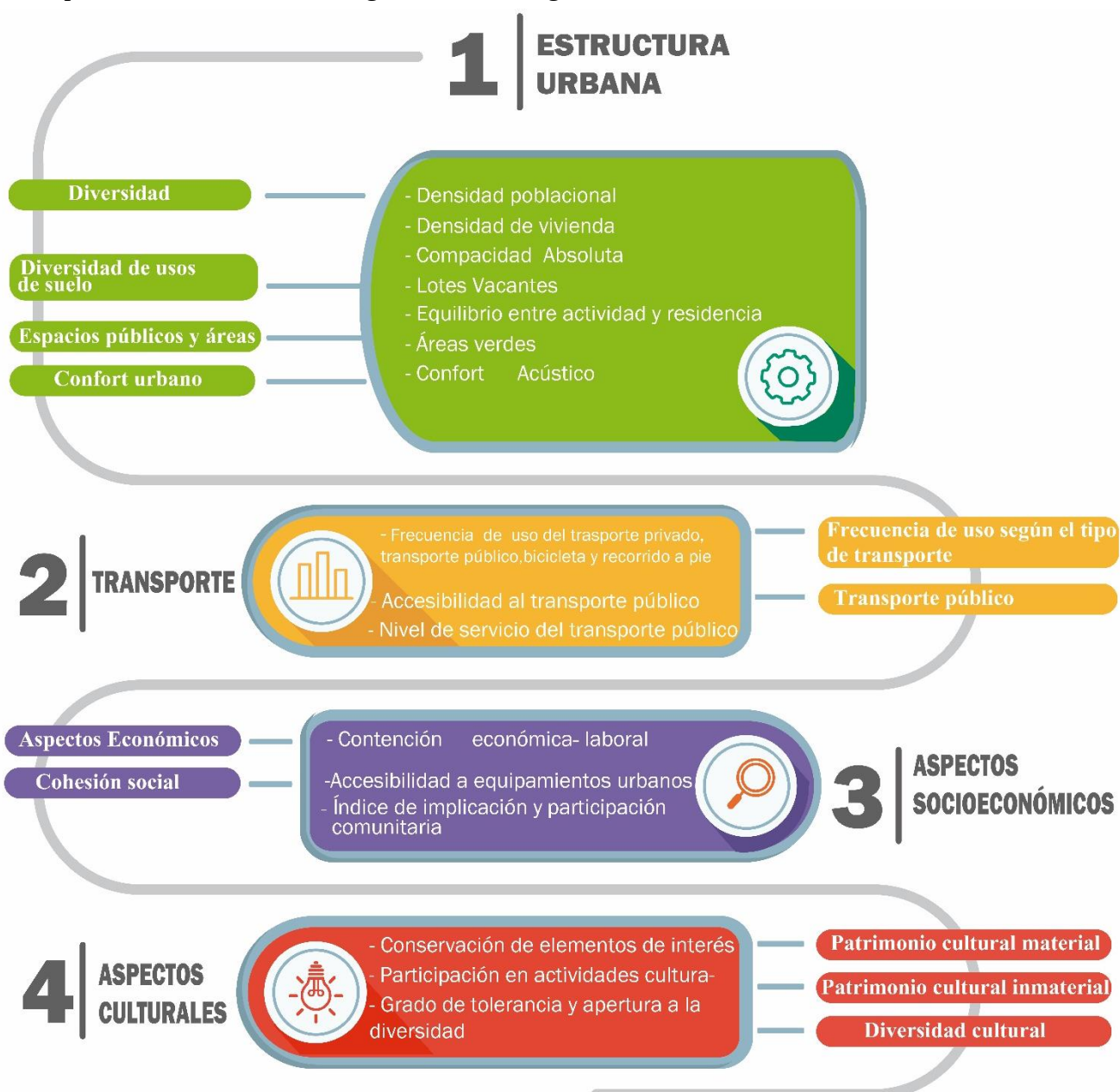


Tabla 3: Lista de indicadores para el diagnóstico del lugar. Fuente: Gonzalez D.(2019) Elaboración propia

Para uso y la evaluación de los indicadores se utilizó los parámetros expuestos por Gavilanes & Pailiacho (2018) y mediante es uso de iconos se conocerá en una forma más práctica y de fácil lectura los resultados de cada indicador en este sitio de estudio, a continuación, presentamos la iconografía utilizada:

	Cuando el indicador está dentro de los parámetros esperados.
	Si el indicador presenta algunas falencias
	Si el indicador señala una situación crítica.

Tabla 4: Parámetros de evaluación de indicadores. Fuente: Gavilanes & Pailiacho 2019

En algunos de los indicadores necesita 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 = Total de la población, d = Varianza de la población, $d = 0.25$ constante, Z = Nivel de confianza con el que se va a dar tratamiento de las estimaciones, $Z = 1.96$ 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), n = tamaño de la muestra a determinarse.

$$n = \frac{N * d^2 * Z^2}{(N - 1) * E^2 + (d^2 * Z^2)}$$

Con una población finita de 5001, se obtiene 24.77 como total de número de encuestas. La población resulta de todos los habitantes que residen en el centro histórico, el margen que población que nos otorga este sitio se lo puede visualizar en la siguiente gráfica, donde la población residente pintada por un color café, da como resultado de la baja densidad y de las proyecciones hacías a las afueras del sector.



Ilustración 9: Identificación de viviendas con población residente

Para la complementación de los resultados se presentan gráficas con planos en donde se explica algunos de los indicadores mediante el uso de un mapeo, donde cada pixel de información, resulta de dos cuadras en el plano del centro histórico. (VER ANEXO N°1)

6.1.3 Síntesis de la situación actual:

En función de lo estudiado se llega a establecer la evidente baja densidad poblacional en el sitio con un resultado muy bajo dentro de los parámetros de evaluación, los 69.97 hab/ha tan solo nos indica que este resultado se relaciona directamente con la baja densidad de viviendas obteniendo un 12.48 viviendas/ha en relación del mayor de 40viv/ha de los parámetros establecidos. Todo esto muestra la baja habitabilidad en el centro histórico. La intensidad edificada es un punto que tampoco se encuentra con valores deseables con un 56.13% dentro del valor mínimo, no obstante, en términos formales estas viviendas se encuentran en los alrededores del polígono, donde se supone una expansión desde este punto hacia las afueras.

Un punto a favor dentro del ámbito de densidad es la capacidad de lotes vacantes, con un 2.62% del área total, pero en sí, es un valor que vuelve a ser relativo teniendo en cuenta los márgenes de densidad poblacional y el desconocimiento acerca de vacíos urbanos que posteriormente aumenta la capacidad de área en relación a los lotes vacantes, en donde un vacío pudiese tener más actividad urbana que una edificación abandonada.

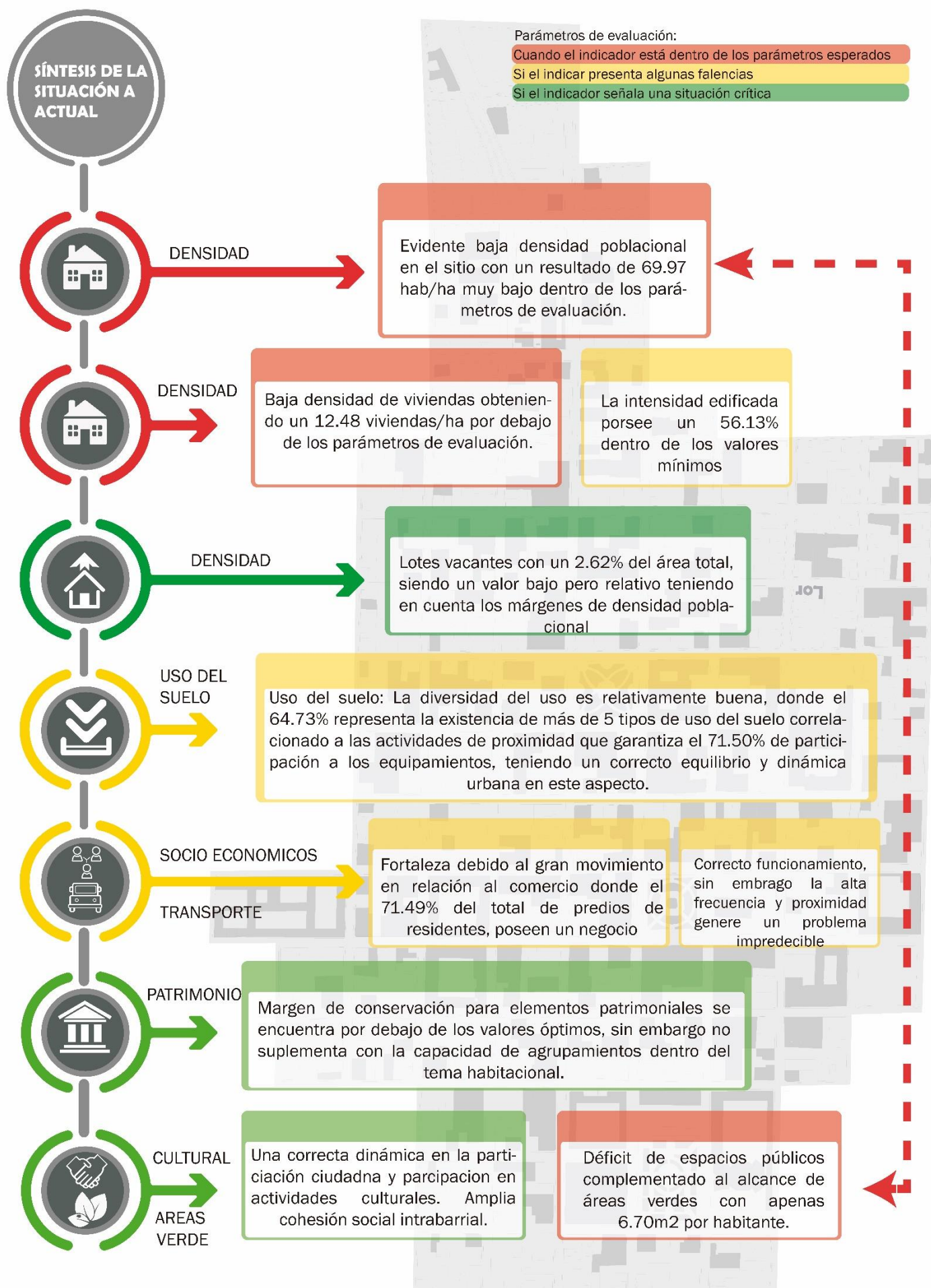
Dentro del ámbito del uso del suelo se concluye que existe una muestra de diversidad del uso relativamente buena, donde el 64.73% representa que existen más de 5 tipos de uso del suelo para una correcta dinámica urbana, donde se obtuvo un predominio del comercio como uso mayor, todo esto se complementa con la accesibilidad a equipamientos urbanos que, luego del análisis de radios de influencias en los 5 equipamientos escogidos existe una proximidad en estas actividades que garantiza el 71.50% de participación hacia dichos equipamientos, facilitado las relaciones entre sitios y habitantes entre estos dos componentes del entorno urbano nos indica que existe un equilibrio entre la actividad y viviendas únicamente con actividades de residencia.

En cuanto al ámbito de movilidad la evidencia de un correcto funcionamiento en el transporte público es notable tanto con la accesibilidad de paradas, la frecuencia de uso y su manejo de líneas pero todo esto debe ser un articulador general para la ciudad, ya que dentro de la anatomía de ciudad el transporte es un factor importante para el intercambio y relaciones sociales, lo predominante aquí es el uso del transporte privado el cual abunda en todo lo correspondiente al sector de estudio, menoscabando la movilidad peatonal e incluso a los ciclistas, aunque hay ausencia de ciclo rutas.

Dentro de los temas socio económicos, existe una fortaleza debido al gran movimiento en relación al comercio donde el 71.49% del total de predios de residentes, poseen un negocio, en teoría esto es un aspecto a favor pero la falta de residencia, hace es que este valor quede tan solo sea un valor sin ningún tipo de complementación como barrio o ciudad, no obstante al momento de la realización de la encuesta para determinar la participación ciudadana se obtiene valores mínimos con un 52% de participación, es decir, aunque la cantidad de personas es notoriamente baja, la unión y colaboración de vecinos es sustancial en el ámbito de la cohesión social, se pudo observar que muchas partes de centro histórico poseen casas comunales de reunión y presidentes de barrios que de alguna manera mantienen la unión de la comunidad, claro está que este análisis es donde se registró el mayor número de residencia del centro histórico.

Para los últimos indicadores y como suplemento del análisis de situación actual son los aspectos culturales y se puede concluir que el margen de conservación para elementos patrimoniales está por debajo de los valores óptimos y esto se debe a que a pesar que exista un inventario detallado de elementos patrimoniales, no hay un interés por la conservación por parte de los propietarios, esto conjuntamente con las desfavorables políticas municipales. Sin embargo, por fuentes secundarias de información, la preocupación por la vivienda y la conservación por parte de la Dirección de Gestión de Patrimonio es evidente y concreta, así que tan solo estamos a la espera de nuevas políticas y estatutos que marquen una nueva cara a este punto de interés. Como último indicador resulta de las actividades culturales realizadas se obtuvo un valor de 73% de participación mediante las encuestas realizadas y eso se debe a la proximidad de servicios culturales que ofrece el centro histórico, un indicador sin ninguna preocupación por parte del investigador.

Para concluir este análisis, sin duda uno de los valores que vale la pena resaltar, es la vivienda, pero la vivienda en la cual no existan otro tipo variantes en su funcionalidad, como lo es cuando se conjuga el hecho de tener vivienda y comercio al mismo tiempo, la anatomía de ciudad resultar de tener todo de manera organizada y es por ello que resulta preocupante el hecho de tener 6.70m²/hab de espacio público en un centro histórico que apunta a reivindicarse como ciudad, residencia y comunión entre sí. Todo esto es clave para que este sitio no caiga en un “urbicidio” como lo explica Carrion (2019) en su artículo reciente de prácticas urbanas, en donde las fragmentaciones, discontinuidades, desplazamientos y procesos de gentrificación provocan crisis en los centros históricos.



6.2 Análisis de vacíos urbanos en función de un diagnóstico

El objetivo a este punto de la investigación es la identificación de vacíos urbanos como propuesta a la disciplina urbanística, las diferentes tipologías anteriormente analizadas sirven de ayuda para tener una visión más clara y sobre todo una postura crítica para discernir hacia el contexto. Sin embargo, es importante señalar que este tema no puede, ni debe, ser visto en exclusividad, siendo importante analizar otros elementos estructurantes de la ciudad y que, directa e indirectamente, contribuyen a la morfología, social y urbana del territorio en estudio, es por ello que fue pertinente del conocimiento del estado actual del sector.

6.2.1 Identificación de vacíos urbanos:

Mediante una ficha de reconocimiento previamente elaborada con variables referentes al marco teórico y argumentos de Araujo Larangeira (2004), se llevó acabo la recolección de datos de todos los vacíos urbanos con ayuda de la ficha catastral proporcionado por el Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Riobamba, con el objetivo de tener información precisa de los lugares que posteriormente serán clasificados.

Los 36 vacíos urbanos seleccionados fueron vistos desde una óptica general y a la vez con las adaptaciones de posturas y definiciones universales anteriormente comprendidas. La información sobre los vacíos urbanos existentes y el análisis en su clasificación es perceptible y lógico debido a que:

- No necesariamente es vacío por una ausencia física, el vacío incluso se lo percibe como una muestra en la falta de funcionalidad y dinamismo en infraestructuras existentes.
- La vista de una vacialidad en primera instancia, un concepto que entendemos por la discontinuidad desde una vista área.
- Posee interrupciones de líneas de cielos totalmente notorios.
- Exista el estacionamiento improvisado, el cerramiento inconcluso y una falta volumétrica en la composición de la manzana.

Al mirar estos vacíos urbanos con mayor cuidado y pensar en determinados conceptos empiezan a surgir dudas en cuanto a su significado y su alcance, como tal, de la búsqueda de responder a estas dudas, surgen nuevas cuestiones sobre otras nociones, que se piensa que son fundamentales para la plena comprensión de esta cuestión.

(VER ANEXO N°2)

INFORMACION DIRECTA	IDENTIFICACION			Manzana INPC	
	ASPECTOS MORFOLOGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área:
			Mayor a 300m2		
		Ubicación	Calle principal		Croquis
			Calle Secundaria 1		
			Calle Secundaria 1		
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)		
			Subutilizada en términos de su "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 5: Ficha de identificación de vacíos urbanos en base a los parámetros de identificación de Araujo (2004)

Una vez obtenido la información necesaria de cada uno de los vacíos urbanos, notoriamente se observa espacios en desuso y subutilizados que socavan la cohesión urbano-arquitectónica. Estos espacios han permanecido en el tiempo en el espacio por diversas razones, pero se ha logrado clasificar de tal forma que su transformación sea inherente y que sirva en la estructuración del aspecto urbano, es decir, mediante la vivienda, el espacio público y servicios generales.

6.2.2 Clasificación de tipologías de vacíos urbanos

Es el resultado del proceso de análisis del espacio urbano que determina e identifica los espacios urbanos llamados “vacíos urbanos” que se pretende clasificar y seleccionar debido a la cantidad de variantes y determinantes en cada uno de los vacíos urbanos de centro histórico ZH1.

6.2.2.1 Vacíos urbanos vacantes.

La identificación de estos espacios es la más inmediata y corresponden a la clasificación de vacíos de lote vacante ya que pertenecen a los espacios vacíos de ocupación, es decir, los espacios realmente vacíos, con necesidad de adaptarse a la composición tejido urbano.

(VER ANEXO N°3)



Ilustración 12: Identificación de vacíos urbano vacantes. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia

6.2.2.2 Vacíos urbanos de memoria.

Los espacios urbanos desafectados, aquellos que han perdido su uso previsto y actualmente no se utilizan. Estos espacios, sin embargo, siguen siendo restos físicos (construcciones, infraestructuras, entre otros) que mejoran su memoria en el presente. (VER ANEXO N° 4)



Ilustración 13: Identificación de vacíos urbanos desafectados. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia

6.2.2.3 Vacíos urbanos productivos

Son espacios que, aunque en operación ya han entrado en un proceso de actividad discontinua hace que su uso y / u ocupación mayormente se encuentren en estado de subutilización o abandono. (VER ANEXO N° 5)

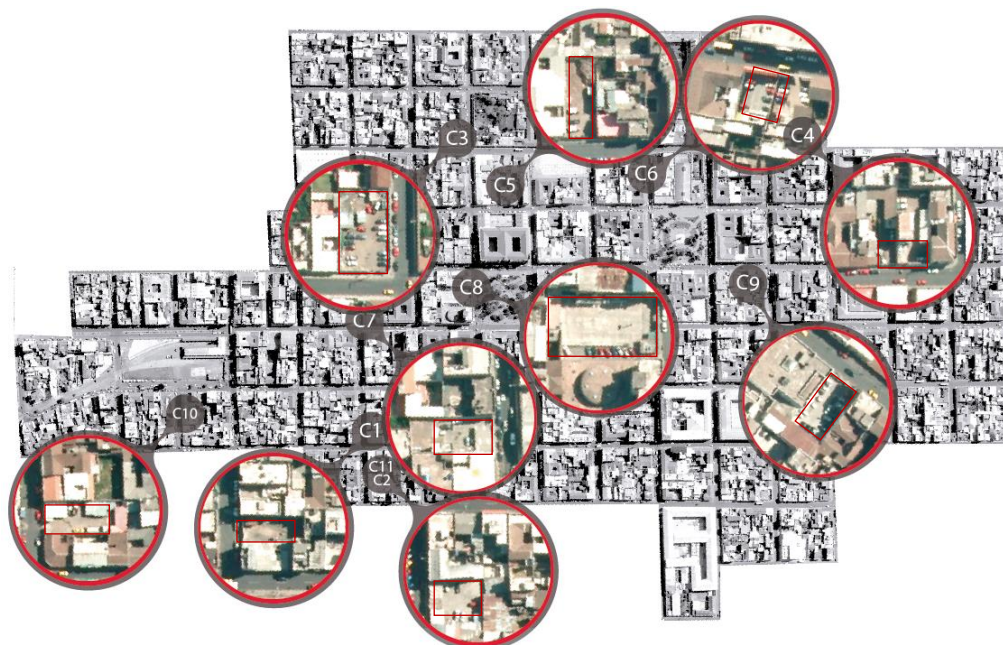


Ilustración 14: Identificación de vacíos urbanos subutilizados. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia

6.2.2.4 Vacíos urbanos improductivos

Espacios urbanos donde su uso resulta ser irrelevante a la vista y percepción del usuario debido a sus condiciones físico espaciales (área reducida), de igual manera resulta de interés para proyectos de beneficio comunal. (VER ANEXO N° 6)



Ilustración 15: Identificación de vacíos urbanos improductivos. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia

6.2.2.5 Vacíos urbanos colectivos

Un vacío colectivo se representará gracias a todo la morfología republicana y patrimonial que poseemos, conocemos bien que las construcciones de esta época poseían patios interiores con áreas considerables de recreación y estancia, mediante un análisis de la 5ta fachada, se pudo observar muchos es estos espacios los cuales poseen conexiones que de alguna forma servirían en el estudio y análisis del vacío.

Así mismo la visión de aquellos espacios de uso público/ privado como escuelas, colegios, iglesias y conventos que muestra una notable área en vista área. Vacíos conceptuales que otorgan una visión general de un área consolidada para una utilización mediante técnicas y modelos de gestión. (VER ANEXO N° 7)

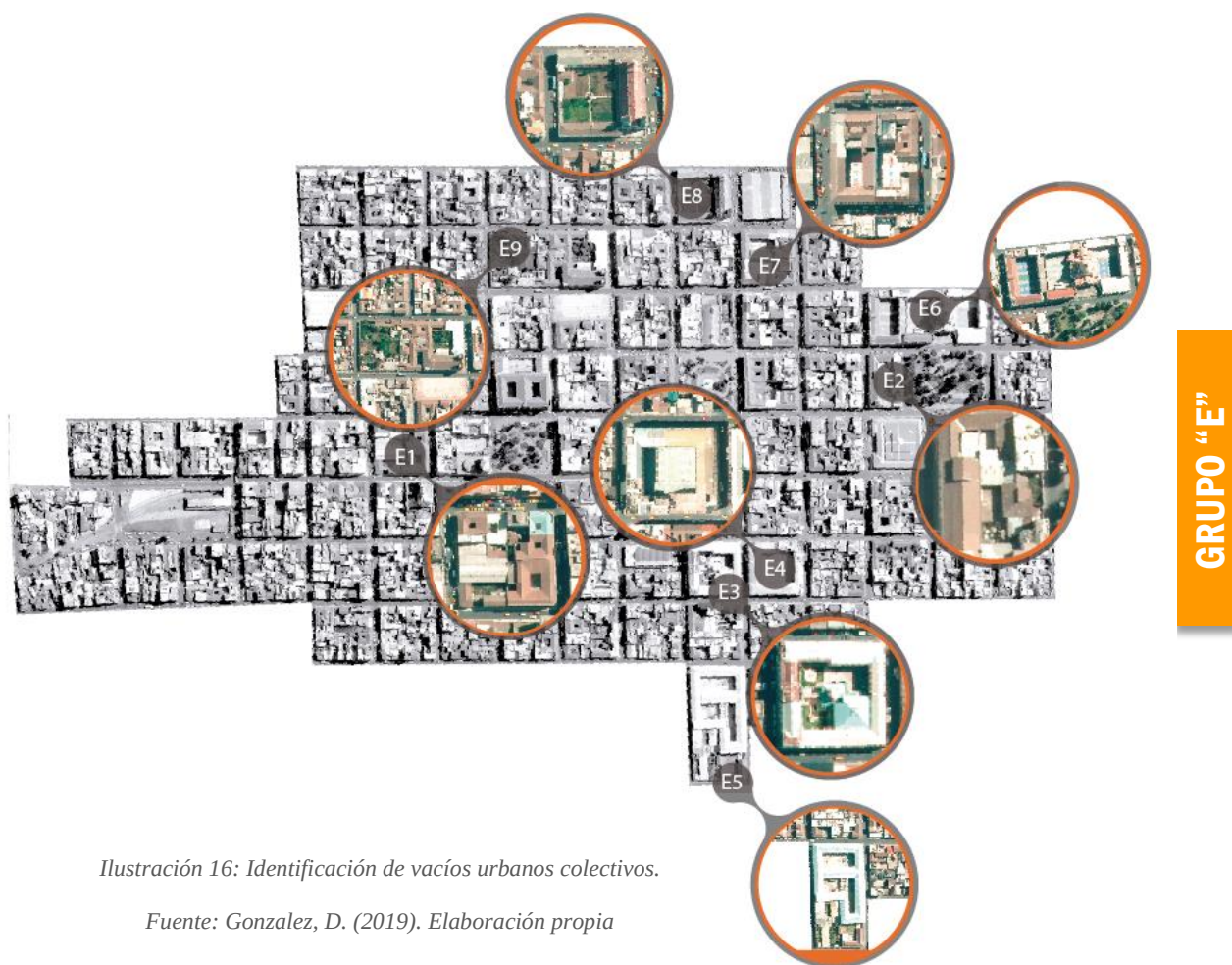


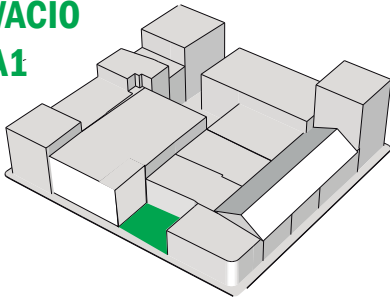
Ilustración 16: Identificación de vacíos urbanos colectivos.

Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia

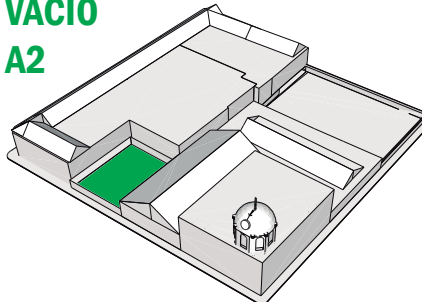
A continuación, se muestra una gráfica con los vacíos urbanos georreferenciados en el polígono ZH1 correspondiente al centro histórico de Riobamba, se puede notar a simple vista la cantidad de espacios vacíos en un polígono de planeamiento.



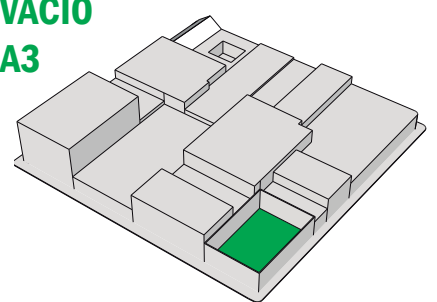
VACÍO
A1



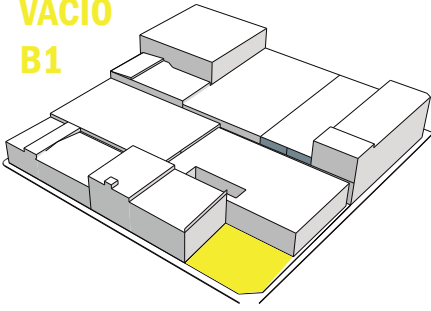
VACÍO
A2



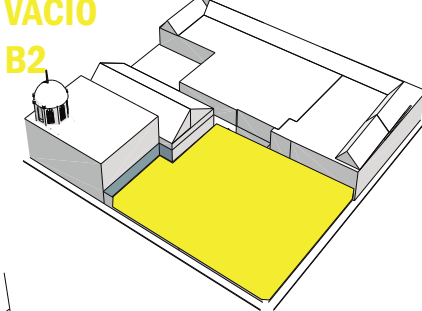
VACÍO
A3



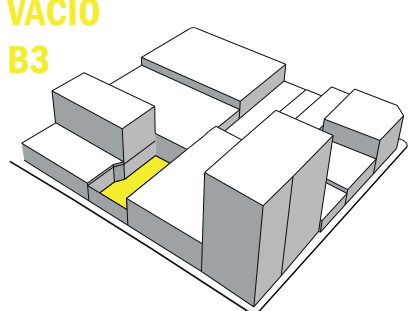
VACÍO
B1



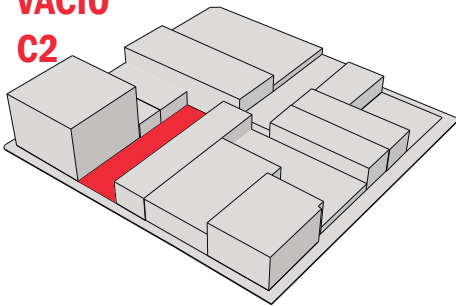
VACÍO
B2



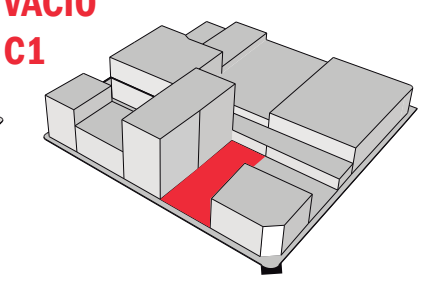
VACÍO
B3



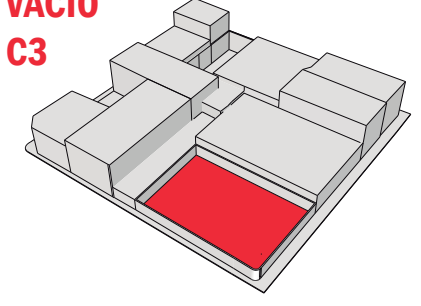
VACÍO
C2



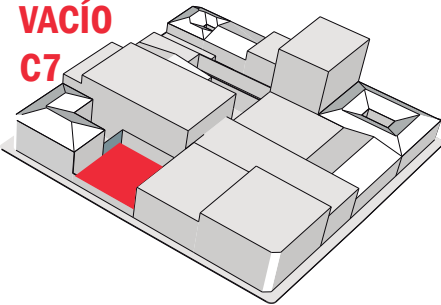
VACÍO
C1



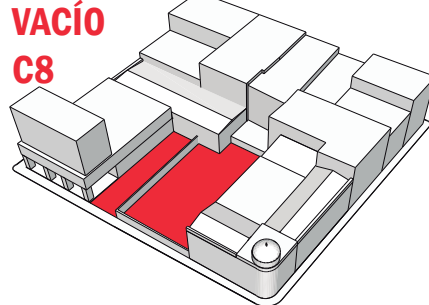
VACÍO
C3



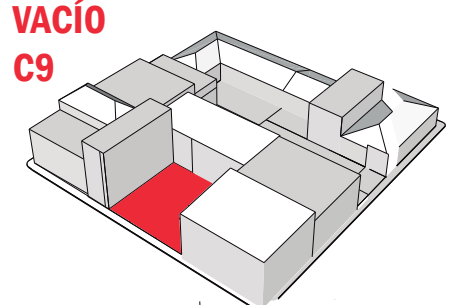
VACÍO
C7



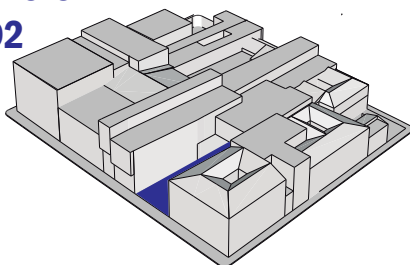
VACÍO
C8



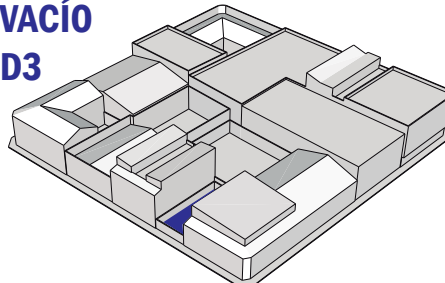
VACÍO
C9



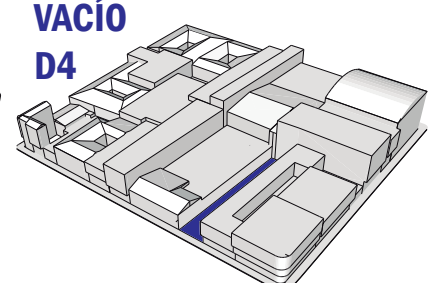
VACÍO
D2



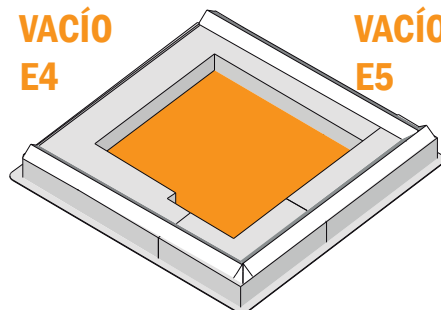
VACÍO
D3



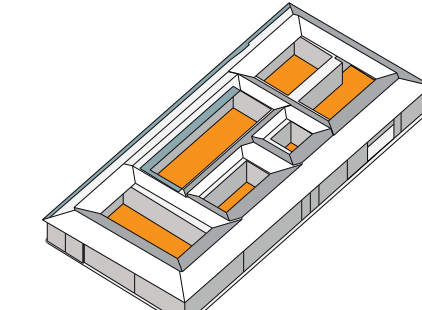
VACÍO
D4



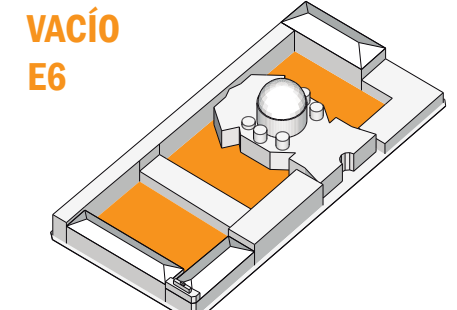
VACÍO
E4



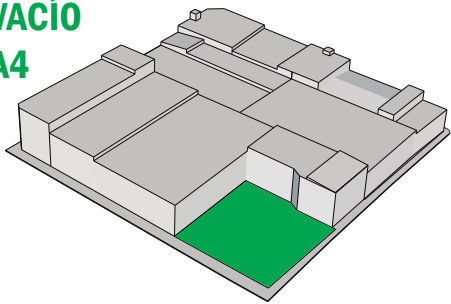
VACÍO
E5



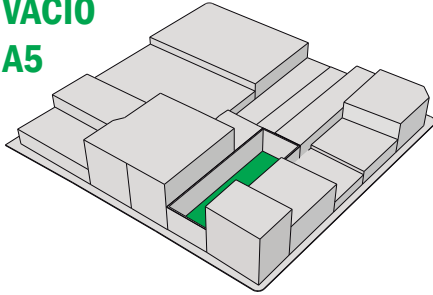
VACÍO
E6



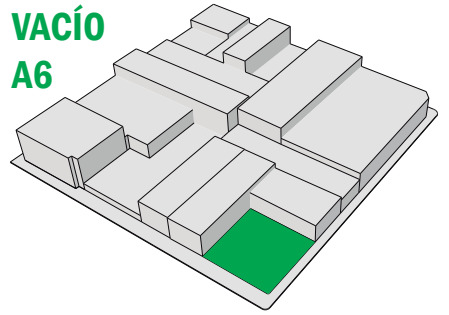
VACÍO
A4



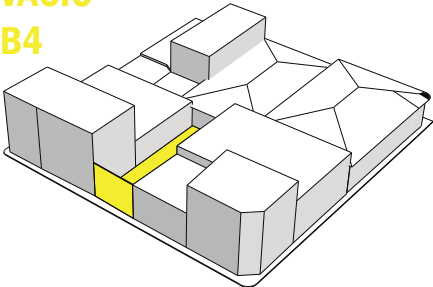
VACÍO
A5



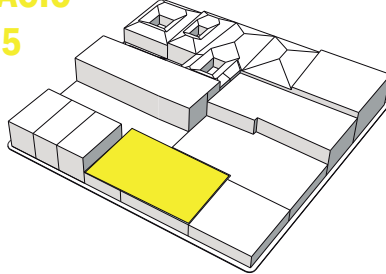
VACÍO
A6



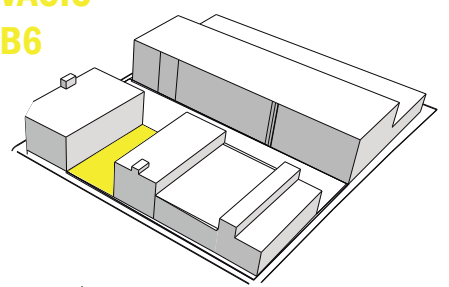
VACÍO
B4



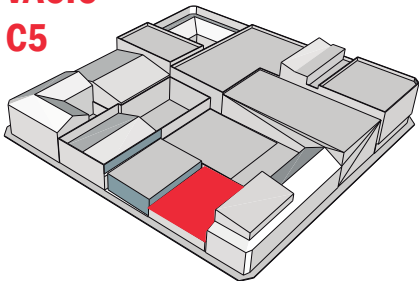
VACÍO
B5



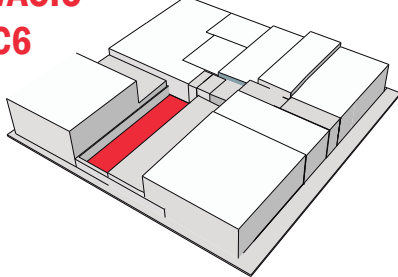
VACÍO
B6



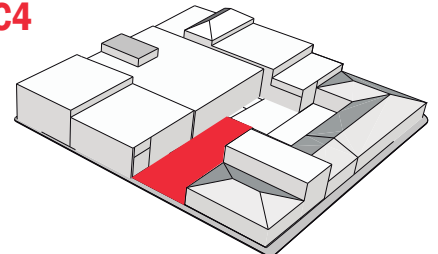
VACÍO
C5



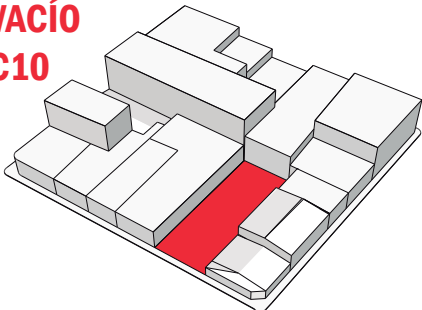
VACÍO
C6



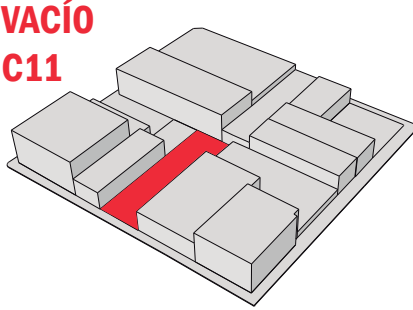
VACÍO
C4



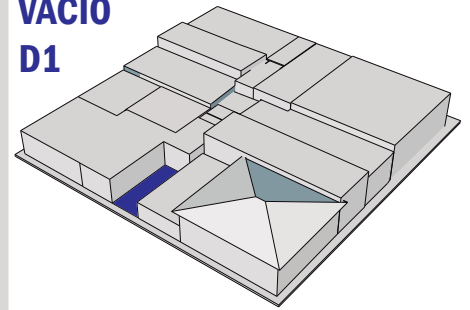
VACÍO
C10



VACÍO
C11

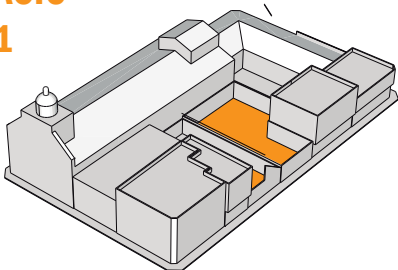


VACÍO
D1

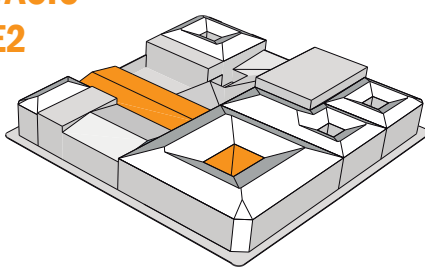


VACIOS URBANOS COLECTIVOS

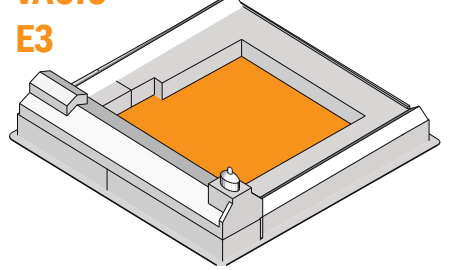
VACÍO
E1



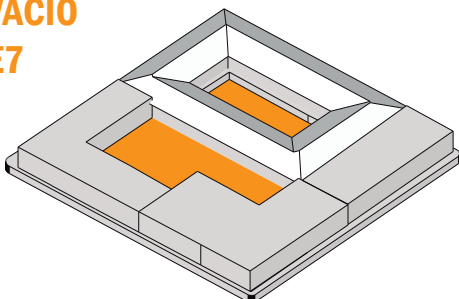
VACÍO
E2



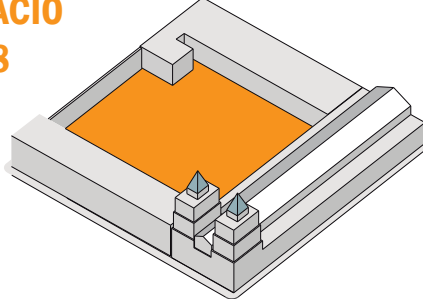
VACÍO
E3



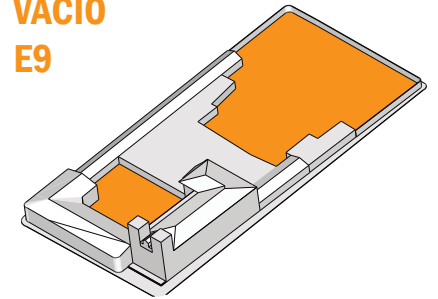
VACÍO
E7



VACÍO
E8



VACÍO
E9



VACIOS URBANOS IMPRODUCTIVOS

6.3 Estrategias y Lineamientos

Luego de establecer una categoría para cada uno de estos vacíos, se tiene claro la diversidad y variedad de estos espacios, el paso final de la investigación será el sugerir estrategias y lineamientos apuntando a un modelo de habitabilidad y el objetivo claro de densificación de ciudad.

Mediante las categorías de vacíos posteriormente seleccionados, servirán para mostrar una direccionalidad de un modelo de ciudad compacta y densificada planteadas en un inicio de esta investigación.

Las estrategias que permitirán llegar al objetivo deseado surgen de observar las potencialidades del lugar, las cuales reflejan una importancia en relación a su entorno y situación actual, de esta manera se propondrán aspectos fundamentales a tomar en cuenta en la concepción de proyectos en vacíos urbanos, todo esto en base al diagnóstico realizado.

Cabe recalcar que, para este paso es importante una sistematización de procesos de donde partimos de una revisión suscita del diagnóstico realizado anteriormente donde claramente las principales problemáticas evidenciadas de habitabilidad, falta de espacios públicos, áreas verdes y el desconocimiento de vacíos urbanos en relación a lotes vacantes, sirve de soporte en la postulación de modelos de habitables.

Es decir, mediante un proceso, se llevará a cabo una filtración de vacíos urbanos a manera de condicionantes para lograr el cometido principal. Los filtros estarán contenidos en tres categorías; filtros físicos, filtros dotacionales y filtros normativos. Los mismos que servirán de apoyo en la selección final donde surgirán los nuevos espacios susceptibles de una intervención.



Ilustración 17: Gráfica de filtros de vacíos urbanos. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia

Ahora bien, por medio de la anterior revisión, sabemos a dónde se quiere llegar y cómo se logrará (vacíos urbanos) es decir, de una forma pragmática se establecerá criterios por parte de esta tesis, para poder filtrar dichos vacíos urbanos de tal forma que logren obtener el máximo provecho en su utilización.

Hermida et al., (2015) sugieren que los incentivos para la promoción de modelos de densificación es el adecuado manejo de lotes vacantes. Y si bien la compresión particular de cada vacío urbano ubicado en el centro histórico expondrá la necesidad de un lleno o no en su estado actual, esta investigación pretende llegar a formular estrategias que derivan del correcto escogimiento de dichos espacios con la premisa principal de habitabilidad y con miras al aumento de espacio público y áreas verdes. Sustentado lo dicho, es imprescindible tomar como referencia lo estipulado en la Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial Uso Y Gestión De Suelo donde el su Art.60 se regula el mercado del suelo mediante la declaración de desarrollo y construcción prioritaria como prácticas y mecanismos de proyectos de interés social.

6.3.1 Método de filtración de vacíos urbanos para la generación de modelos de habitabilidad:

El método de filtración constará de una revisión mediante condiciones que se mencionarán posteriormente, bastará con una condición que no la cumpla para ser descartada en la selección de vacíos urbanos.

Filtros Físicos:

Superficie: El lote mínimo para la realización de proyectos de habitabilidad será de 190m² como base para obtener intensidad edificatoria y como lote mínimo contemplado dentro del libro I y II de Régimen del Suelo del código urbano actual.

Accesibilidad: Se optará por una revisión física de vías y aceras. De 8m y 1.75 m como mínimo correspondientemente.

Estado de ocupación: Cuando el vacío urbano y particularmente el vacío urbano productivo posea una relevancia urbana, económica de importancia al sector y que cumpla con las normas establecidas por el código urbano actual

Filtros dotacionales:

Infraestructura: Cuando el lote posea agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, telecomunicaciones y recolección de desechos urbanos sólidos.

Transporte y Aparcamientos: Cuando en su grado de utilización (paradas de buses, estación de taxis y aparcamientos públicos) estén comprendidas dentro del radio de influencia que propone el código urbano actual y del diagnóstico elaborado anteriormente.

Entorno inmediato: Cuando el vacío urbano posea características particulares en relación a sus colindantes, como los son: vacíos esquineros que provocan una distinción entre líneas de cielo, diferencias en el uso de la materialidad y forma en su fachada y cubiertas, presencia de preexistencias en el lugar y discontinuidades dentro de un aspecto formal y funcional. Serán un caso específico de estudio.

Filtros normativos:

Usos permitidos: En base a la propuesta de modelos habitacionales en vacíos urbanos de esta investigación, el código urbano en relación al uso del suelo para vivienda, permite el uso residencial consolidado, sin embargo, no promueve la densificación con la asignación de índices superiores de altura y ocupación del suelo. Siendo así un determinante clave en nuevos procesos de vivienda en el centro histórico.

6.3.2. Tabla de filtración

IDENTIFICACIÓN DEL VACIO	FILTROS FÍSICOS			FILTROS DOTACIONALES			FILTROS NORMATIVOS	RESULTADO
	Superficie	Accesibilidad	Estado de Ocupación	Infraestructura	Transporte y Aparcamientos	Entorno Inmediato	Usos Permitidos	
A1	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✓	NO SELECCIONADO
A2	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	NO SELECCIONADO
A3	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	SELECCIONADO
A4	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	SELECCIONADO
A5	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	SELECCIONADO
A6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	SELECCIONADO
B1	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	SELECCIONADO
B2	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	NO SELECCIONADO
B3	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	SELECCIONADO
B4	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	NO SELECCIONADO
B5	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	NO SELECCIONADO
B6	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✓	NO SELECCIONADO
C1	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	SELECCIONADO
C2	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	SELECCIONADO
C3	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	SELECCIONADO
C4	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓	NO SELECCIONADO
C5	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	NO SELECCIONADO
C6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	SELECCIONADO
C7	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓	NO SELECCIONADO
C8	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	NO SELECCIONADO
C9	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	NO SELECCIONADO
C10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	SELECCIONADO
C11	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	SELECCIONADO
D1	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	NO SELECCIONADO
D2	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	NO SELECCIONADO
D3	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	NO SELECCIONADO
D4	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	NO SELECCIONADO
GRUPO E	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✗	NO SELECCIONADO

Ilustración 18: Tabla de filtración de vacíos urbanos. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia

Como respuesta final, resulta el sugerir modelos de habitabilidad², tomándolos como una referencia, aporte o aspectos a tomar en cuenta dentro de vacíos urbanos ya seleccionados en un polígono de planeamiento el cual posee muchas condicionantes para edificaciones nuevas y sobre todo para la inserción de modelos habitables, como menciona el Libro IV de las Normas de Arquitectura y Construcción del código urbano de Riobamba. Si bien, la prioridad de esta investigación, considera un estudio de vacíos urbanos para su clasificación, es de veraz importancia el planteamiento de estrategias en mejora de un centro histórico más habitable, recreativo y cohesionado.

A continuación, se presenta elementos programáticos en función de la creación de modelos habitables con la premisa de generar obra nueva, todo esto tomado como base la vivienda en VACÍOS URBANOS VACANTES **GRUPO “A”** y VACÍOS URBANOS PRODUCTIVOS **GRUPO “C”** estudiados en esta investigación, una vez filtrados mediante los anteriores criterios son estos espacios los cuales están en un estado de posibilidad de intervención y fácilmente desarrollables en donde la capacidad productiva de dichos espacios, sustenta la relación entre lo construido y lo no construido, generando acciones de carácter emergente e inmediata al problema de habitabilidad.

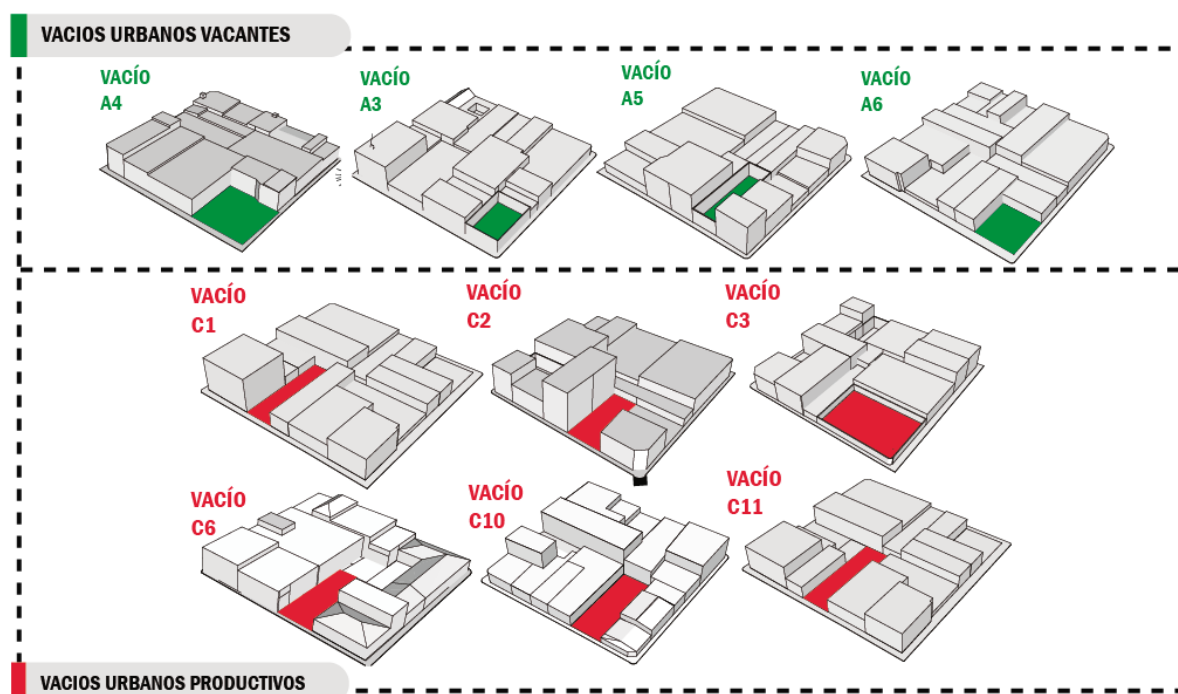


Ilustración 19: Iconografía de vacíos urbanos para la generación de modelos habitables. Fuente: Gonzalez, D. (2019).
Elaboración propia

² Recomendaciones: Estrategias y lineamientos de modelos de habitabilidad.

En base al contexto de centro histórico propuesto por esta investigación, se adopta criterios para una relación entre modelos de habitabilidad y su conexión directa en este lugar y sus determinantes particulares, además con los aporte de autores como García y Edmonds (2003), Scheerlinck, (2012), Vázquez-Piombo, P. (2016) y el grupo colaborativo de Llacta Lab estudios que priorizan de creación de modelos habitables, se compendian y producen un manifiesto de señas a manera de guía, la cual estará siempre con apuntalamientos en densificación de ciudad.

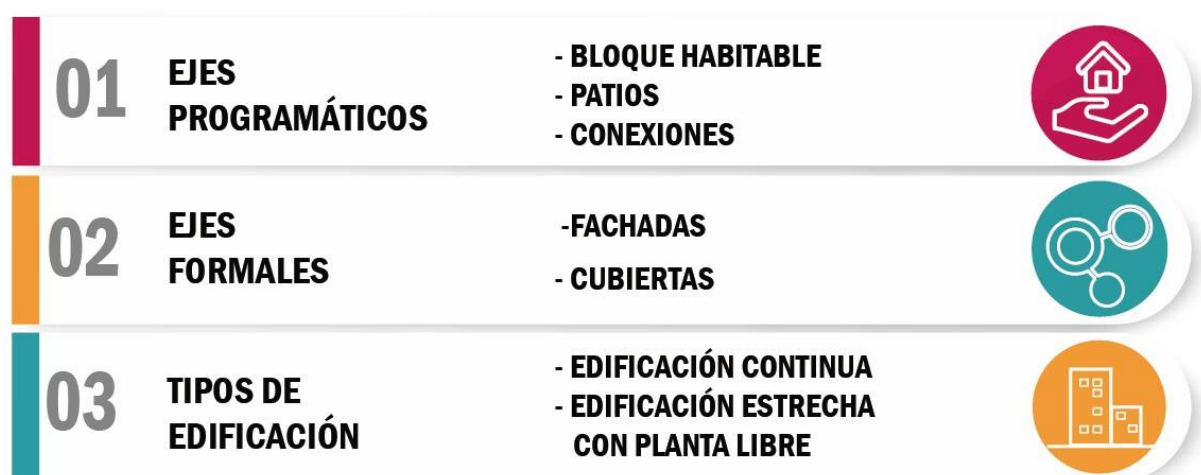


Ilustración 20: Ejes para la creación de modelos habitables. Fuente: Gonzalez, D. (2019). Elaboración propia

Para VACIOS URBANOS DE MEMORIA **GRUPO "B"** la relación entre lo construido y lo próximo a construir tendrá una relación más estrecha debido a las preexistencias del lugar y rastros de una arquitectura republicana que perteneció directamente a la ciudad y su gente, para este apartado los ejes estarán dispuestos en función del Art. 589 y al Art. 581 del libro IV de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Código Urbano actual donde la primera instancia de las intervenciones de rehabilitación de los predios catalogados como rehabilitables, tienen como finalidad la de elevar los estándares de confort en una edificación antigua, a fin de adaptarla a las condiciones de la vida contemporánea o por otro lado da lugar a una edificación que amenaza ruina forma parte del Inventario de Edificaciones Protegidas o de una de las Áreas de Protección Histórica, el único organismo que podrá autorizar su demolición parcial o total será la Comisión de Centro Histórico, en base al informe técnico del Departamento de Bienes Patrimoniales cuya resolución pasará a la Administración correspondiente para su trámite administrativo.

Los criterios de filtración también eliminan en el proceso de habitabilidad a VACIOS URBANOS IMPRODUCTIVOS **GRUPO “D”** debido a su área, las estrategias para estos espacios estarán dirigidos al aumento de área verde y espacio público, optado por directrices de parques de bolsillo o pequeñas áreas recreativas.

Como última categoría de vacíos urbanos, identificamos a las VACIOS URBANOS COLECTIVOS **GRUPO “E”** para lo cual el proceso de consolidación de modelos habitables no está presente, pero si, las estrategias estarán dirigidas en función de una revitalización en calidad de espacios públicos, generando opciones en la cual estos espacios pueden aumentar su desarrollo perceptivo y económico en base a modelos de gestión que promuevan en uso de espacios privados y satisfagan necesidades de una sociedad inerte en temas de cohesión social y esparcimiento público.

CONCLUSIONES

El proceso de categorizar un objeto resultó de un estudio que incluye variables y pensamiento crítico para que, a manera de síntesis, una teoría vasta y profunda se la pueda digerir de tal forma que tome parte en un contexto y entorno adaptado a nuestra ciudad; específicamente en el polígono de planeamiento ZH1. Vacíos urbanos, lotes vacantes, espacios huecos y todas estas terminologías resultaron polisémicas en la selección y fondo de una caracterización.

Desde el punto de vista epistemológico la construcción de una teoría en arquitectura, en este caso de “vacíos urbanos”, mostró un importante sustento al momento de optar por una postura, siendo positivista, interpretativa y pragmática donde la fundamentación lleva de la mano con criterios y seleccionadores, es decir la finalidad de resolver un problema universal desde el apartado teórico mediante unidades estructurantes que sean precisamente semejante a él, con esto no solo se dilucida el tema a tratar, más bien da un enfoque hacia donde se quiere llegar y mediante que opciones obtener un resultado.

A continuación, las conclusiones se las detallarán a partir de cada proceso marcado por esta investigación para así, poder justificar y aclarar todos puntos claves en función de los resultados obtenidos y de un estudio lleno de rigurosidades y condicionantes que discreparon un punto de inicio, punto final y una clara continuidad.

Es de relevación puntualizar cuatro niveles de importancia a manera de conclusiones agrupándose de la siguiente maneras: la primera trata sobre toda la teorización que fue generalizada y posteriormente particularizada, la segunda tendrá que ver con la clasificación teórica donde las premisas básicas siempre fueron el conocimiento de nuestra situación actual de centro histórico, la tercera nace a partir de un diagnóstico urbano mediante indicadores, donde se conoció datos informativos, la cuarta relaciona al obtener un proceso de selección y filtración de vacíos urbanos a partir de la creación de criterios.

- La **teorización** de esta investigación, concluye que, los grandes procesos de urbanización han llevado consigo la reproducción de una ciudad sin límites en aspectos generales, siendo esta una investigación dirigida hacia el nexo de una ciudad compacta y sostenible en el marco de ciudades intermedias, fue clave la demostración de factores que inciden en la creación de fórmulas o encuentros para el cometido antes mencionado. Es decir, la posibilidad de ciudades y sobre todo del centro histórico al ser repensados, reincide en la utilización de vacíos urbanos

los cuáles ofrecen métodos y marcos previos de una reurbanización y consolidación de un espacio con las suficientes capacidades de poseer vivacidad y vitalidad.

En el año 2007, se realizó el último estudio de vacíos urbanos, considerándole por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural; como espacios libres, parqueaderos, lotes baldíos e inmuebles abandonados. No obstante, gracias a una sugerencia en la investigación propuesta en esta tesis, muchos de estos términos se han asociado y cambiando su forma de percepción en función de la originalidad y manera prospectiva de ver a la ciudad y centro histórico.

- Se puede concluir que la **clasificación teórica** en esta investigación sirvió de mucho en el entendimiento de las diversas formas de concebir un vacío urbano en un espacio ya identificado, claramente se buscó obtener una generalidad para este punto, pero sin duda cada lugar o zona tuvo su propia clasificación obteniendo un repertorio individual, en este caso de un centro histórico.

De modo que los VACÍOS URBANOS FUNCIONALES que constan de: vacíos urbanos de memoria, vacíos urbanos productivos, vacíos urbanos improductivos y vacíos urbanos vacantes, son los que más han formado parte en esta investigación, obteniendo así 36 vacíos urbanos de los cuales se desprendieron 5 categorías incluido los vacíos urbanos colectivos, esto llevo a generar nuevas líneas en sus diversos grados de utilización y esencialmente la propuesta de modelos habitables que están en vacíos urbanos productivos y vacantes adquirido así un gran manifiesto por su pronta ocupación del suelo y de uso.

- En el apartado del **diagnóstico urbano** en base a indicadores de evaluación se concluye a grandes rasgos que, los parámetros de evaluación involucraron distintos puntos de vista para diagnosticar un espacio urbano y descomponer el caso de estudio en diferentes aspectos o factores que dan lugar tanto al estado actual y su configuración actual, se conoció a ciencia cierta la problemática latente del centro histórico de Riobamba polígono ZH1 y se dividen en dos grandes grupos mencionado a continuación:

- **Habitabilidad:** El diagnóstico mostró un 69.97hab/ha y una 12.48 viv/ha, lo cual en una evaluación resultó absolutamente bajo y en niveles críticos. Esto hace reflexionar el hecho de tener tanto espacio con niveles dotaciones significativos, pero con una muestra de inexistencia de habitantes residentes en el centro histórico.

Mediante el ANEXO 1.7 se puede notar la falta de habitantes, formado a manera de anillos la relación entre habitantes y manzanas mostrando así una expansión desde ese punto hacia las afueras del polígono.

- Áreas Verdes y recreativas: Históricamente se crearon plazas para el albergue de personas en casos de desastres en lo que hoy es el centro histórico, pero resulta difícil apreciar un valor de 6.70m²/hab de un centro histórico, para una ciudad que apunta a la sostenibilidad y compacidad, esto se complementa con la funcionalidad de los parques, ya que la mayoría son plazas pasivas y cívicas, que no permiten la recreación ni una apertura hacia actividades más interactivas.

A pesar de la problemática también reflejó notoriamente bueno el nivel de proximidad para equipamientos públicos y privados de la misma forma una correcta cohesión social entre vecinos que fomenta la comunicación y las interacciones, la capacidad dotacional e infraestructura, su amplio inventario con elementos patrimoniales en valores óptimos de conservación y naturalmente su capacidad de vacíos urbanos en relación a la respuesta de densificación de centro histórico.

En este sentido, vale la pena recordar el por qué voltear a ver un centro histórico como punto de inicio en la consolidación de ciudad y así obtener una zona no fragmentada, una capacidad ocupacional apta para la convivencia humana y sobre todo aquellas relaciones sociales que produce la gente, que de alguna manera no debemos dejarla desvanecer.

- Posteriormente se indagó en el desarrollo de **criterios para la filtración de vacíos urbanos** que serán susceptibles de una intervención, todo esto mediante el análisis de los aspectos urbano – arquitectónicos y aspectos del Libro II y Libro III del Código Urbano actual de la ciudad de Riobamba. El aspecto normativo es donde se pudieron localizar las ordenanzas urbanas y constructivas que influenciaron en el desarrollo del caso de estudio, pero al mismo tiempo generaba discusión y reflexión, esto tuvo un gran peso para la creación de los filtros físicos, filtros dotaciones y filtros normativos.

Muchos de estos aspectos pueden entenderse desde perspectivas opuestas, es decir, desde el punto de vista negativo son espacios que no se han podido integrar en la ciudad y caen en un empoderamiento del mercado inmobiliario, sin embargo, desde una visión positiva son lugares que se lo han tomado con la posibilidad para impulsar la reforma de zonas de baja densidad poblacional y para aportar futuras expectativas y oportunidades para su integración en la ciudad.

Confirmamos que los vacíos urbanos son el foco para la inserción de nuevos proyectos urbano-arquitectónicos, la finalidad evidente es que se pudo escoger mecanismos para poder otorgar modelos de habitabilidad a categorías, como vacíos urbanos vacantes y vacíos urbanos productivos, los cuales están en un estado de rápida intervención y sin determinantes en su entorno inmediato. En sí, a pesar de dar respuesta a un diagnóstico urbano donde se encontró insolencias como la habitabilidad también resultó como la conjetura a la complementación de tejido urbano interviniendo en una pieza urbana olvidada.

Se muestra las estrategias y lineamientos en vacíos urbanos del centro histórico como resultado de un estudio de vivienda en función de vacíos urbanos susceptibles y de intervención inmediata, esto serán aspectos a tomar en cuenta, mas no como un axioma en la propuesta de centro histórico.

RECOMENDACIONES

Para la redacción de estas recomendaciones estarán sujetas a tres puntos principales, la primera trata de, una vez sido teorizado un tema tan amplio acerca de vacíos urbanos a un nivel de definiciones y clasificaciones del centro histórico ZH1 de Riobamba, todo esto no sea llevado a manera general en otras partes ni zonas de la ciudad ya que muchos tendrán por obligación diferentes tipos de excepciones, es decir ciertos espacios de la ciudad tendrán sus propias particularidades y especialidades en torno a este concepto de “vacíos urbanos”.

Como segundo punto se recomienda que luego de la revisión de las cinco clasificaciones de vacíos urbanos en el centro histórico de la ciudad de Riobamba, estén sean tomadas a fondo, lo cual deberían tener una parte de estudio singular en cada espacio. Si bien, a manera de sugerencia las categorías del GRUPO A de vacíos urbanos vacantes y GRUPO B de vacíos urbanos productivos están contempladas en esta investigación para un planteamiento de modelos de habitabilidad; quedan pendiente LOS GRUPOS (C, D Y E), los cuales pueden llegar a tener próximas líneas de estudio en función de un análisis y reconocimiento previo. Todos estos deben ir de la mano con las políticas públicas en donde se utilicen herramientas como novación, renovación y maneras de generar obra nueva, acciones para que la ciudad se consolide como propuesta de obra homogénea y así lograr una visión centrada y una reproducción del espacio para fines sociales y de compactación de ciudad.

De la misma manera y como tercer punto, en el proceso de filtración de vacíos urbanos de GRUPO A y B, se descartan aquellos vacíos que por algún modo poseen una relevancia de estudio a profundidad, se recomienda un análisis preciso como una continuación al estudio del vacío como tal.

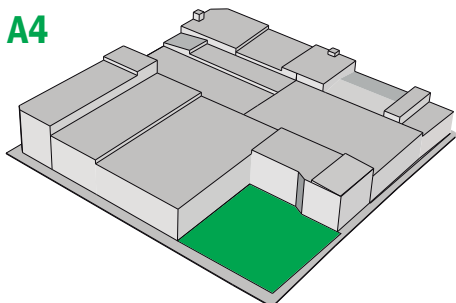
Se presenta a manera de recomendación, aspectos a tomar en cuenta en la concepción de modelos habitables para vacíos urbanos filtrados de tipo vacante y productivos a manera de recomendaciones, esta clasificación que siempre estuvo a favor de obtener una respuesta al uso y ocupación del suelo para fortalecer la problemática actual con una respuesta inmediata, con esto se dará una visión al proyectista e investigador en la realización de proyectos de habitabilidad en el centro histórico ZH1; sitio ya designado y analizado con anterioridad.

RECOMENDACIONES

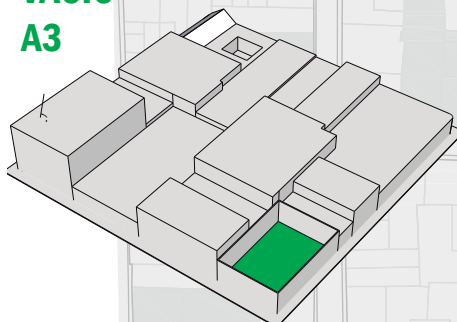
**ESTRATEGIAS Y LINEAMIENTOS A TOMAR EN CUENTA PARA MODELOS DE HABITABILIDAD
EN VACIOS URBANOS DEL CENTRO HISTÓRICO**

VACIOS URBANOS PARA MODELOS HABITABLES DE INTERVENCIÓN INMEDIATA

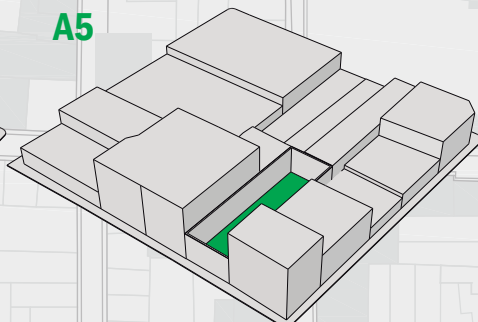
VACÍO
A4



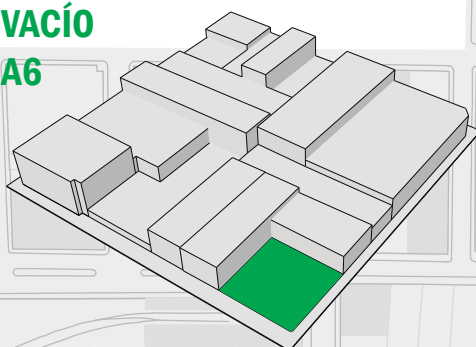
VACÍO
A3



VACÍO
A5



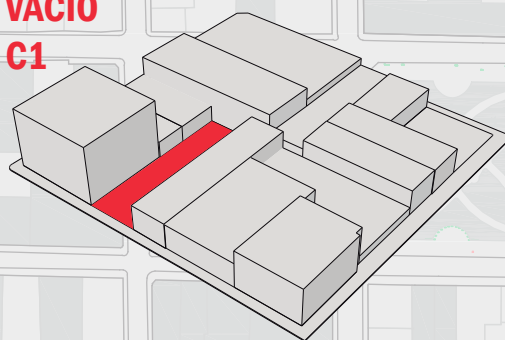
VACÍO
A6



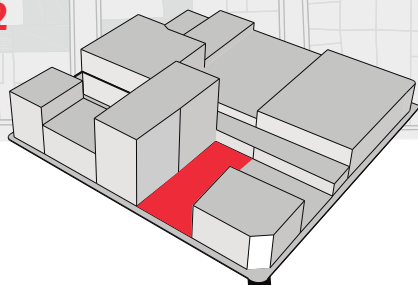
VACIOS URBANOS VACANTES

VACIOS URBANOS PRODUCTIVOS

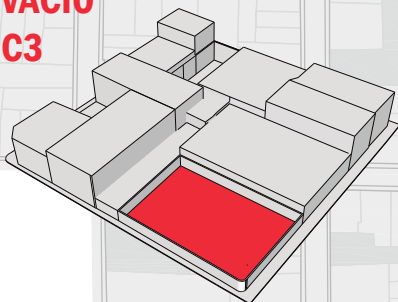
VACÍO
C1



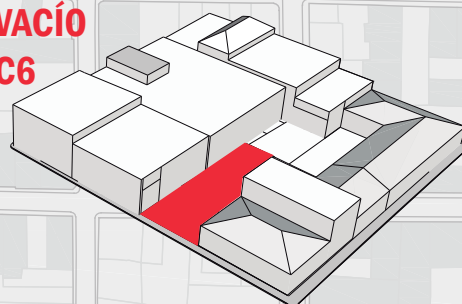
VACÍO
C2



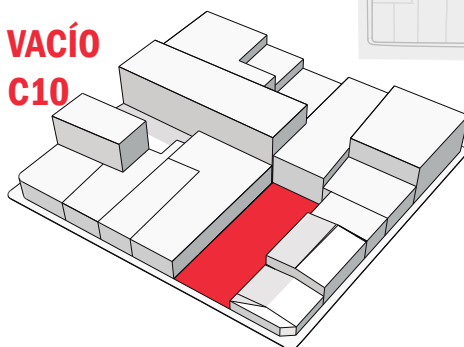
VACÍO
C3



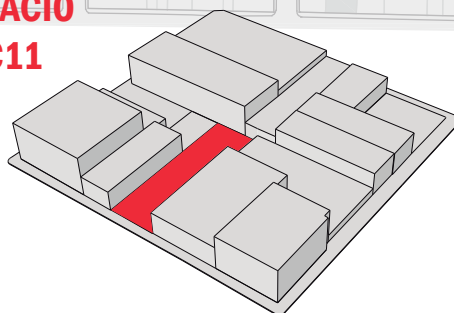
VACÍO
C6



VACÍO
C10



VACÍO
C11



El modelo de habitación estará establecido mediante dimensionamientos mínimos, con el objetivo de dar más superficie útil para la vivienda y así obtener datos más viables en densificación de ciudad y centro histórico.

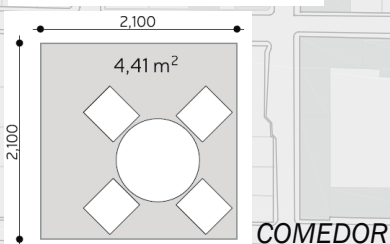
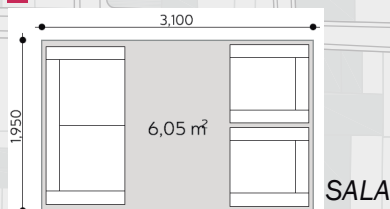
Se presenta un programa básico de vivienda donde apremia la superficie y cantidad de elementos auxiliares a la habitabilidad, de allí la organización y disposición de elementos serán considerados al momento de planteamientos por el diseñador.

Marengo (2008) afirma que, frente a este panorama de densificación, se ve la necesidad de repensar las intervenciones residenciales, considerando la densidad como un indicador que puede operar favorablemente en la sostenibilidad urbana, e impulsar nuevas formas de gestión habitacional con mixtura funcional que atenúen los efectos negativos de la segregación social y la extensión urbana.

Específicamente las unidades habitacionales deberán tener acceso a luz en todas las áreas de estancias y ventilación cruzada en toda la unidad de vivienda y la dimensión máxima entre dos fachadas opuestas de una unidad de vivienda será de 9m. Mientras que la altura mínima de los locales habitables deberán tener 2,20m con un ancho mínimo de una habitación simple: 1,80m, ancho mínimo de una habitación para dos o más personas: 2,70m y una profundidad mínima de toda habitación: 2,70m, así lo sugiere Scheerlinck (2012).

ESQUEMAS GRÁFICOS

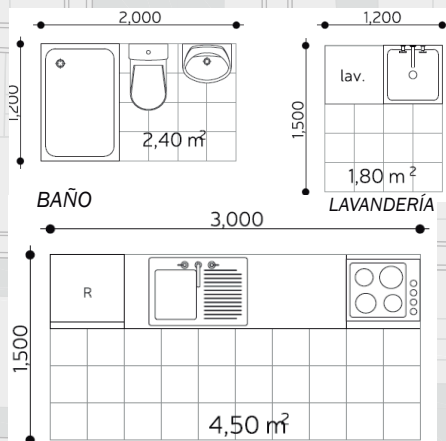
SOCIAL



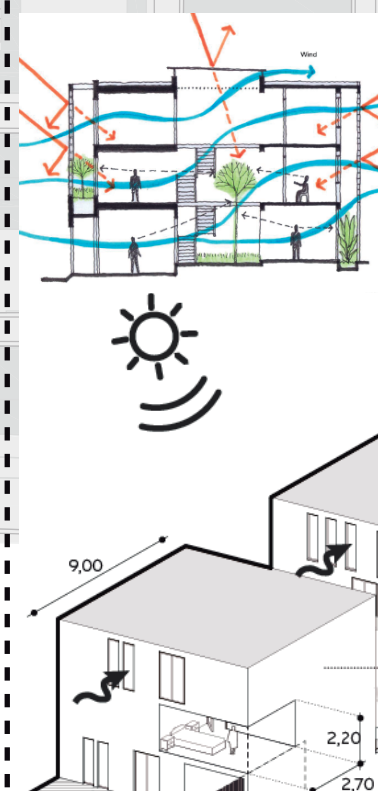
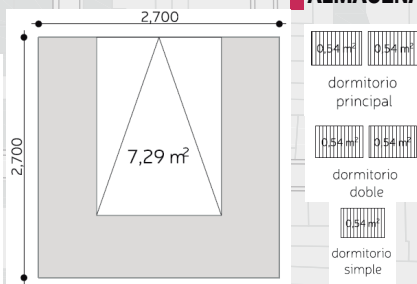
DESCANSO



SERVICIO



ALMACENAJE



Fuente: Llacta Lab (2015) y creaciones de imágenes de arga-Trama



Según el art. 597 del Libro VI de las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Código Urbano de Riobamba, regula el respeto a los patios interiores en centro histórico proponiendo dimensiones básicas.

El propósito de un patio interior ha sido y deberá cumplir una función de articular y distribuir a los volúmenes correspondientes.

El modelo de una casa andaluza de: patio, traspatio y huerta, alrededor de los cuales se organizaban las habitaciones y los espacios necesarios para la vida cotidiana así mismo como las casas eran bien iluminadas y ventiladas, abiertas hacia el interior, mientras que exteriormente su fachada presenta pocas aberturas, solamente las necesarias y suficientes. Serían aspectos a tomar en cuenta, debido al peso histórico y transcendental de una ciudad.

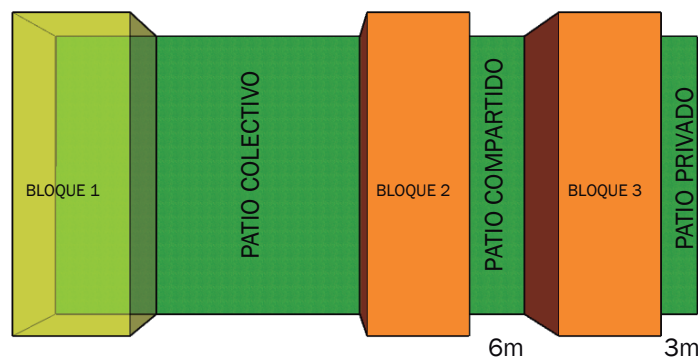
Los patios estarán dispuestos de la siguiente manera:

Un patio privado, espacio exterior para iluminación y ventilación con accesibilidad únicamente para una unidad habitacional con un área mínima de 9m² y dimensiones laterales de 3m tal y como corresponde en el Código Urbano de esta zona de planeamiento. Retiro posterior de 3m.

Un patio compartido exterior para iluminación y ventilación con accesibilidad para dos o más unidades habitacionales con un área mínima de 36m², dimensiones laterales de 4.5m

Un patio colectivo será un espacio exterior de aglomeración al interior de los conjuntos de vivienda con un área máxima de 90m²

ESQUEMAS GRÁFICOS



Esquema en base a los estudios previos de Hermida (2015) y Scheerlinck (2012)

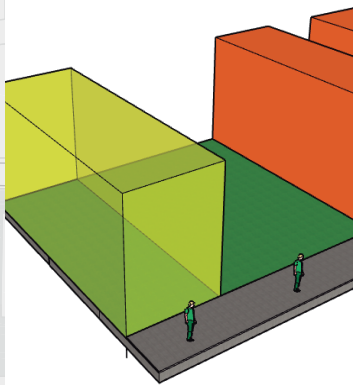
REFERENTE CASA JUAN JARAMILLO - CUENCA
POR SURREAL ARQUITECTURA.



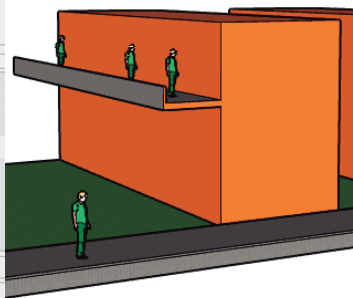
Fuente: <https://arqa.com/arquitectura/casa-juan-jaramillo-revitalizan-en-el-centro-historico-de-cuenca.html>



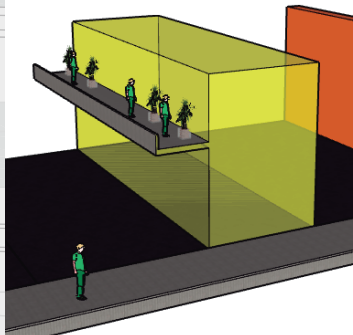
ESQUEMAS GRÁFICOS



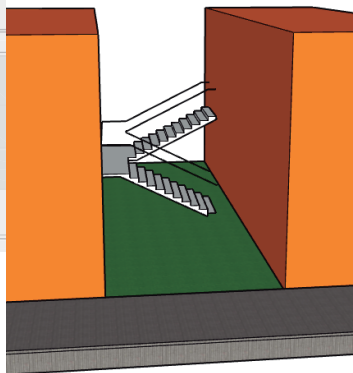
CAMINO EN PLANTA BAJA



CAMINO ELEVADO DE CIRCULACIÓN



CAMINO ELEVADO DE ESTANCIA



CAMINO COLECTIVO

Las conexiones servirán como sistemas que articulen el espacio, en el Código Urbano de Riobamba se menciona a los “zaguanes”, como eje de comunicación entre lo privado y lo público, se mantiene esos criterios pero ahora con las condiciones de una vivienda cohesionada y participativa.

Los modelos en las circulaciones deberán entenderse como un elemento reconocible, articulador de la vida pública y comunitaria; cuyo objetivo es además potenciar el contacto espontáneo y la interacción entre los habitantes.

Para ello se establece que todas las actividades exteriores que no requieran privacidad puedan ser visibles para todos los habitantes de las edificaciones, por esta razón se evitará la creación de núcleos cerrados de circulación vertical y pasillos interiores

Se presenta una tabla donde se agrupan los posibles caminos y conexiones para modelos habitables en vacíos urbanos.

ELEMENTOS PROGRAMÁTICOS	TIPOS	CARACTERÍSTICAS
CONEXIONES	Camino en planta baja	Ancho mínimo de un camino en planta baja: 2,40m (circulación de 2 personas en silla de ruedas) Ancho deseado: 3m Altura mínima al cielo raso: 2 pisos ó 5m Ubicación siempre al exterior hacia los vacíos
	Camino elevado de circulación	Ancho mínimo: 1,20m Ancho óptimo: 1,80m (incluye franja de frente de vivienda de 0,60m)
	Camino elevado de estancia	Ancho mínimo de un camino elevado de estancia: 3m Las unidades contiguas a los caminos elevados deben contar con su acceso principal por este espacio Los caminos elevados deben poseer infraestructura para sentarse y para implementar vegetación Ubicación siempre al exterior hacia los vacíos
	Escalera colectiva	Ancho mínimo: 1,20m Ancho óptimo: 1,80m

Tabla de elementos en base a los estudios previos de Hermida (2015) y Scheerlinck



Dentro de un aspecto formal para el diseño de fachadas en edificaciones nuevas dentro del centro histórico, la premisa básica no será la repetición ni extracción de elementos elaborados de dicha época tampoco el uso de elementos ornamentales que prevalezcan en su entorno inmediato.

La interpretación de una arquitectura nueva en el centro histórico debe ser pensada en conservar y rescatar la identidad de la arquitectura republicana desde el punto de vista de la abstracción y el respeto.

Se sugieren los siguiente lineamientos tanto en fachada como en cubiertas:

Realizar un planteamiento y un análisis completo sobre el conocimiento de las tipologías características de nuestro contexto y tradición y así conseguir una relación formal y espacial coherente entre los edificios históricos y la nueva propuesta para lograr una unidad y armonía en el contexto patrimonial.

Evitar el resucitar o revivir lo antiguo como modelo a copiar, se necesitará entenderlo e interpretarlo para que pueda servir y ayudar en los varios problemas de diseño, de algún modo los elementos claves de una arquitectura patrimonial será la manera de abstraer de los aspectos esenciales en la nueva construcción como son la modulación, funcionalidad, sistemas constructivos etc.

En caso de una desigualdad en fachadas de diferente tipología en sus colindantes, la fachada actual se adecuará a la de mayor peso visual en su diseño.

En las cubiertas y en relación a su línea de cielo estarán en función de las predominancias en entorno, siempre manteniendo un proceso innovador en ciertos casos que sus colindantes no sean los mismos.

Cuando la característica predominante sea la de cubiertas inclinadas, la respuesta es edificaciones nuevas podrá tener el carácter de plana al 100% de su superficie en todos sus volúmenes siempre y cuando este responda a un proceso significativo desde su inicio hasta su conclusión en temas formales

REFERENTE CASA JUAN JARAMILLO - CUENCA
POR SURREAL ARQUITECTURA.



Fuente: arqa.com/arquitectura/casa-juan-jaramillo-revitalizan-en-el-centro-historico-de-cuenca.html

REFERENTE PLAZA DE LAS ARTES - BRASIL
POR MARCELO FERRAZ



Fuente: plataformaarquitectura.cl/cl/02-237947/plaza-de-las-artes-brasil-arquitectura



En base a las características de vacíos urbanos de intervención inmediata, los cuales son: vacíos entre medianeras y vacíos esquineros, se propone 2 tipos de edificaciones para los vacíos mencionados.

Edificaciones estrechas e edificaciones ajustable con plantas libres son los tipos de modelo habitacional a plantear en vacíos urbanos siempre y cuando sea un proyecto integrador mediante los bloques habitables, conexiones y formas mencionados anteriormente.

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN QUE PUEDE SER IMPLEMENTADA EN VACÍOS ENTRE MEDIANERAS SUGIERE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

Morfología de edificación: sucesión de patios compartidos.

Modelo de implantación edificación entre medianeras, con posibilidad de adosamiento en todas sus plantas y la planta baja con frente hacia la calle no debe poseer retiro y con las características de patios compartidos mencionados anteriormente.

Los patios compartidos se conectan por medio de caminos en planta baja, cuyas dimensiones establecen la normativa del Código Urbano de Riobamba.

Las circulaciones verticales colectivas deben ubicarse en los patios.

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN QUE PUEDE SER IMPLEMENTADA EN VACÍOS ESQUINEROS:

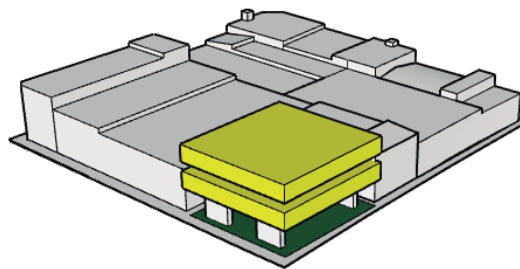
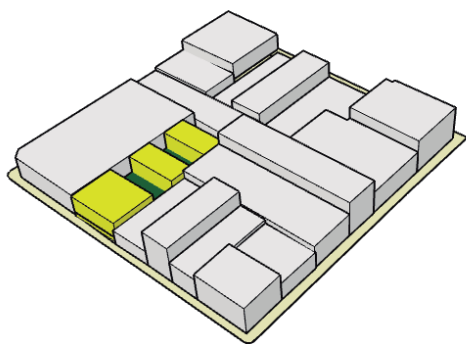
Conseguir una planta libre flexible y adaptable para diversas actividades recreativas y culturales como una respuesta de acción inmediata al diagnóstico realizado.

Modelo de organización: Diferenciar los espacios por usos y por privacidad.

La planta baja optimizará la cohesión social para actividades de ocio y actividades comunitarias necesarias.

El diseño de patios en este tipo de edificaciones estará exceptuada, al saber que las técnicas de plantas libres colabora en el desarrollo de convivencia

El desarrollo de edificación en este tipo, será un caso especial de estudio y análisis en su conformación, las esencialidades que posee este tipo de edificación ayudarán permanentemente en el proceso de una arquitectura racional y con fundamentaciones claras en un contexto patrimonial.



Fuente: Elaboración propia. Gonzalez.D (2019)



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGENDA-URBANA-NACIONAL.pdf. (n.d.).

Araujo Larangeira, A. de. (2004). Tierra vacante en las ciudades de América Latina: desafíos y oportunidades. *Seminario Internacional Sobre Tierra Vacante: Nuevos Desafíos y Oportunidades*, 1–40. Retrieved from [https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/995_Tierra Vacante PF010.pdf](https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/995_Tierra_Vacante_PF010.pdf)

Aricó, G., & Stanchieri, L. (2013). La trampa urbanística de los “vacíos urbanos”: casos etnográficos en Barcelona. In *X Jornadas de Sociología de la UBA*.

Augé, M. (1992). *Los No Lugares*. Retrieved from file:///C:/Users/Alumno/Downloads/LOS NO LUGARES-AUTOR MARC AUGE.pdf

Badiou, A. (2006). *Lógicas de los mundos: el ser y el acontecimiento*, 2. Retrieved from [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=5r9h1uuur9&sig=62Q_JH54wXB7bjoOAGd5G6l6UBo](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=5r9h1uuur9&sig=62Q_JH54wXB7bjoOAGd5G6l6UBo)

BSAUP. (2016). Sobre el vacío urbano. Una aproximación al concepto | BSAUP. Retrieved July 11, 2019, from <http://www.bsaup.com/pages/blog/sobre-el-vacio-urbano-una-aproximacion-al-concepto.html>

Carrion, F. (2019). revistaTRAMA. *Fernando Carrion. Referente de Teorias y Practicas Urbanas*, 76–83.

Cerasoli, M. (2017). La recuperación de los centros históricos menores, hacia las “historical small smart cities.” *Architecture, City and Environment*, 11(33), 155–180. <https://doi.org/10.5821/ace.11.33.5153>

Clement, G. (2014). *MANIFIESTO DEL TERCER PAISAJE* (SEGUNDA ED). Barcelona, España: Editorial Gustavo Gili, SL.

Clichevsky, N. (2002). Tierra vacante en ciudades latinoamericanas. In *Lincoln Institute of Land Policy*.

De Solà-Morales, I. (2013). Terrain vague*. *Terrain Vague: Interstices at the Edge of the Pale*, 24–30. <https://doi.org/10.4324/9780203522172>

Dr. Roberto Hernández Sampieri, Dr. Carlos Fernández Collado, D. M. del P. B. L. (2010).

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN (Quinta edi). México D.F: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.

Gavilanes, M., & Pailiacho, J. (2018). PROPUESTA METODOLÓGICA DE INTERVENCIÓN URBANA PARA LA CREACIÓN DE BARRIOS SOSTENIBLES EN RIOBAMBA. Retrieved from <http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/1381/1/UNACH-EC-AGR-2016-0002.pdf>

Hermida, A., Calle, C., & Cabrera, N. (2015). *LA CIUDAD EMPIEZA AQUI - Metodología para la construccion de Barrios Compactos Sustentables (BACS) en Cuenca*. Retrieved from lactalab.ucuenca.edu.ec%0APhD.

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. *Eure*, 41(124), 25–44.

Rojas, A. (n.d.). categorización del vacio. Retrieved August 20, 2019, from <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=2973>

Sanabria Artunduaga, T. H., & Ramírez Ríos, J. F. (2018). Ciudad compacta vs. ciudad difusa Ecos antiguos y recientes para las políticas de planeación territorial y espacial. *Cuaderno Urbano*, 22(22), 29. <https://doi.org/10.30972/crn.22222042>

Sola Morales, I. (1995). Terrain Vague. In *Terrain Vague: Interstices at the Edge of the Pale* (p. 146).

VII. ANEXOS:

DIAGNOSTIGO

ANEXO N° 1

ÁMBITO 1: ESTRUCTURA URBANA

DENSIDAD		
01	DENSIDAD POBLACIONAL	
Parámetros de evaluación:		
RESULTADO ALCANZADO	69.9 habitantes /hectárea	

Discusión de los resultados:

La población proporcionada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) que, mediante una identificación de manzanas, mostró que existen 5009 personas residentes entre hombres y mujeres en el centro histórico ZH1 de la ciudad de Riobamba. Censo depurado de 2014

Siendo 71.58 hectáreas el área de estudio, obtenemos una densidad poblacional de 69.97 habitantes/ha que, si comparamos mediante los parámetros establecidos en un principio, se sitúa en una porción baja, y en valores negativos. (VER ANEXO 1.1)

DENSIDAD		
02	DENSIDAD DE VIVIENDA	
Parámetros de evaluación:		
RESULTADO ALCANZADO	12.48 habitantes /hectárea	

Discusión de los resultados:

Mediante el análisis de conteo en el centro histórico ZH1, se pudo observar que tenemos 267 viviendas y estas alcanzan una densidad de 3.73 viviendas/ha, por debajo de los parámetros de evaluación y en una situación crítica del objetivo mínimo adecuado. Sin embargo, existe una tipología mixtificada de vivida con comercio donde se obtiene con esta un 12.48 viviendas/ha de densidad, muy por debajo de lo recomendable de igual forma.

(VER ANEXO 1.2)

DENSIDAD

03

COMPACIDAD ABSOLUTA

Parámetros de evaluación:

RESULTADO ALCANZADO	56.13 %	
---------------------	---------	---



Discusión de los resultados:

En este indicador se lo realizó mediante el conteo de viviendas donde la actividad principal es netamente la residencia sin ningún otro tipo de funcionalidad (usos mixtos), teniendo así 367 viviendas. Con un total de 206 viviendas de dos o más pisos se obtuvo una compacidad absoluta del 56.13 %, colocándose en un valor mínimo. (VER ANEXO 1.3)

DENSIDAD

04

LOTES VACANTES

Parámetros de evaluación:

RESULTADO ALCANZADO	2.62%	
---------------------	-------	--



Discusión de los resultados:

El total de área vacante tomando en cuenta todo tipo de espacio sin presencia física posee 11810.46m² mientras que el área total de lotes, sin contar vías de acceso, espacios públicos, aceras y parterres, poseen un área de 450352.97 m², siendo así, se proyecta un porcentaje del 2.62%, permaneciendo por debajo del 30% que es el valor óptimo. (VER ANEXO 1.4)

DIVERSIDAD DE USOS DE SUELO

05

EQUILIBRIO ENTRE ACTIVIDAD Y RESIDENCIA

Parámetros de evaluación:

RESULTADO ALCANZADO	64.73%	
---------------------	--------	---



Discusión de los resultados:

En el centro histórico ZH1 de Riobamba posee 1381 lotes, de los cuales existe una diversidad de usos del suelo, entre residencia, educación, comercio, salud y servicios en general de 894 lotes, siendo el resultado un 64.73%, teniendo 4 punto fuera del rango óptimo. (VER ANEXO 1.5)

ESPACIOS PÚBLICO

06

ESPACIO PÚBLICO

Parámetros de evaluación:

RESULTADO ALCANZADO	6.70 m2/hab	
---------------------	-------------	---



Discusión de los resultados:

En el centro histórico ZH1 posee un área verde de 33601.4 m² de área verde, considerando a los parques Sucre, Maldonado y la Libertad, la plaza Alfaro y plaza Roja esto nos arroja un valor muy bajo de 6.70 m²/hab lo cual ni se acerca a un valor mínimo mucho menos al deseable, poniendo en evidencia la falta de áreas verdes y espacios recreativos en el sitio. (VER ANEXO 1.6)

CONFORT URBANO

07

CONFORT ACÚSTICO

Parámetros de evaluación:

RESULTADO	DIURNO	76.2%	
ALCANZADO	NOCTURNO	22.1%	



Discusión de los resultados:

Mediante el uso de una aplicación de sonómetro, se realizó la recolección de datos para conocer los decibelios en los puntos y tramos escogidos del centro histórico, existe una clara muestra que diurnamente los niveles de ruido son más elevados debido a la masiva actividad.

Se obtuvo un total de 3818 personas con afectación diurna y 1110 personas con afectación nocturna, con esto obtenemos un 76.22% y 22.16% respectivamente. (VER ANEXO 1.7AyB)

ÁMBITO 2: TRANSPORTE

FRECUENCIA DE USO SEGÚN EL TIPO DE TRANSPORTE

08

FRECUENCIA DE USO DEL TRANSPORTE PRIVADO, TRANSPORTE PÚBLICO, BICICLETA Y RECORRIDO A PIE

Parámetros de evaluación:

RESULTADO ALCANZADO	62.5%	
---------------------	-------	---



Discusión de los resultados:

En base a las encuestas realizadas se obtuvo un total de 94 viajes de los cuales, para el apartado de transporte público, taxi bicicleta y recorridos a pie se obtuvo un total de 65 viajes, con esto se obtiene un 62.5% como un valor mínimo en las personas que utilicen el transporte público.

TRANSPORTE PÚBLICO		
09	ACCESIBILIDAD AL TRANSPORTE PÚBLICO	
	Parámetros de evaluación:	
	RESULTADO ALCANZADO	94.8%

Discusión de los resultados:

A pesar del conflictivo servicio de transporte público por las calles del centro histórico, este lugar posee varias líneas de buses las cuales habilitan al uso de la mayoría de la población residente. De las 5009 personas que habitan, alrededor de 250 personas no están cerca de los radios de influencia de las paradas de bus, con esto se obtiene el 94.8 % que se encuentran sobre de los valores deseables en el presente indicador. (VER ANEXO 1.8)

TRANSPORTE PÚBLICO		
10	NIVEL AL TRANSPORTE PÚBLICO	
Parámetros de evaluación:		
RESULTADO ALCANZADO	11.3 minutos	

Discusión de los resultados:

El servicio de autobuses en general en la ciudad de Riobamba, posee algunas características que lo hace que sea inoperable debido a sus múltiples y repetidas líneas por una misma calle o avenida, esto provoca la abundante acumulación de vehículos en las calles sin tener el respeto hacia el peatón, es así que, con las 15 líneas de buses que circulan en el centro histórico existe un promedio de 5.31 veces en una hora, obteniendo como resultado 11.3 minutos de espera en promedio y ubicándonos entre los valores deseables. (VER ANEXO 1.9)

ÁMBITO 3: ASPECTOS SOCIO ECONÓMICOS

ASPECTOS ECONÓMICOS

11

CONTENCIÓN ECONÓMICA - LABORAL

Parámetros de evaluación:

RESULTADO ALCANZADO	71.49%
---------------------	--------



Discusión de los resultados:

En base a la investigación realizada se pudo observar que una de las mayores fortalezas dentro del aspectos económicos, es el gran movimiento que genera el comercio en este sitio, sin embargo, la mala organización y su relación con el espacio hace que mucho de estos locales comerciales no permanezcan por mucho tiempo provocando una inconsistencia en la producción de servicios. El total de predios destinados al comercio es de 877, generando con esto un 71.49% de negocios cuyos propietarios residen en el barrio tan solo a 4 puntos de un valor deseable, lo cual es bueno para esta dinámica urbana. (VER ANEXO 1.10)

COHESIÓN SOCIAL

12

ACCESIBILIDAD A EQUIPAMIENTOS URBANOS

Parámetros de evaluación:

RESULTADO ALCANZADO	71.50%
---------------------	--------



Discusión de los resultados:

Mediante el estudio de radios de influencia de los distintos equipamientos y servicios del centro histórico ZH1, se puede evidenciar los siguientes resultados, tomando en cuenta 5009 habitantes residentes en el centro histórico. (VER ANEXO DEL 1.11 AL 1.14)

Radio de influencia (500m)	Acogida de habitantes residentes
SEGURIDAD PÚBLICA: UPC – Ecu 911	0 ha
SALUD: Hospital de niños – Clínica Santa Cecilia – Consultorio de especialidades	4169 ha
EDUCACIÓN: UE San Felipe – UE Santa Mariana de Jesus – UE María Auxiliadora – UE Maldonado – UE San Vicente de Paul	4216 ha

CULTURA Y RELIGIÓN: Catedral de San pedro de Riobamba – Iglesia Concepción – Iglesia la Merced – Basílica Sagrado Corazón de Jesús – Iglesia Nuestra señora de Fátima – Iglesia San Vicente de Paul. Museo de la ciudad – Museo Paquita Jaramillo – Museo de la Concepción - Museo de Ciencias Naturales	4515 ha
RECREACION: Plaza Alfaro – Parque Sucre – Parque Maldonado – Parque la Libertad – Bares y Cafeterías – Plaza Roja	5009 ha
TOTAL PROMEDIO	3581.8
	71.50% DE POBLACION

COHESIÓN SOCIAL

13

ÍNDICE DE IMPLICACIÓN Y PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

Parámetros de evaluación:

RESULTADO ALCANZADO	52%	
----------------------------	------------	--

Discusión de los resultados:

Una vez realizada las encuestas, el número total de puntuación para lectura del índice es de 182 puntos, con esto se obtiene un 52% ubicándose dentro del valor minino del parámetro de evaluación. Cabe recalcar que existen muchos comités barriales lo cuales son reconocidos, pero no funcionan en su totalidad ni constantemente para la mejora del barrio, aun así, el valor resulta bajo debido a la poca cantidad de personas residentes en el barrio.

ÁMBITO 4: ASPECTOS CULTURALES

PATRIMONIO CULTURAL MATERIAL

14

CONSERVACION DE ELEMENTOS DE INTERES CULTURAL

Parámetros de evaluación:

RESULTADO ALCANZADO	72%	
----------------------------	------------	---

Discusión de los resultados:

Mediante el registro de edificaciones patrimoniales del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), se obtuvo la información necesaria para la identificación de elementos patrimoniales conservados clasificados en categorías como: Monumental: Religioso Civil – militar, Relevantes, Tradicional selectiva y Conjunto urbano; todos estos ubicados en todo lo que concierne a la ciudad, en el centro histórico polígono ZH1 posee 353 elementos patrimoniales inventariados, y en un estado de conservación bueno se encuentran 151. Es así que se obtiene un 42.77% situándose por debajo del valor óptimo. (VER ANEXO 1.)

PATRIMONIO CULTURAL INMATERIAL

15

PARTICIPACIÓN EN ACTIVIDADES CULTURALES

Parámetros de evaluación:

RESULTADO ALCANZADO

79.2%



Discusión de los resultados:

Por medio de las encuestas realizadas a las mismas 25 personas que conforman la vivienda en el centro histórico, se recabó datos acerca de la participación en actividades culturales, con esto se obtuvo un 7.92 de 10 como promedio de todas de las encuestas. Con esto se obtiene un 79.2% de participación, ubicándose en una escala alta.

PATRIMONIO CULTURAL INMATERIAL

16

GRADO DE TOLERANCIA Y APERTURA A LA DIVERSIDAD

Parámetros de evaluación:

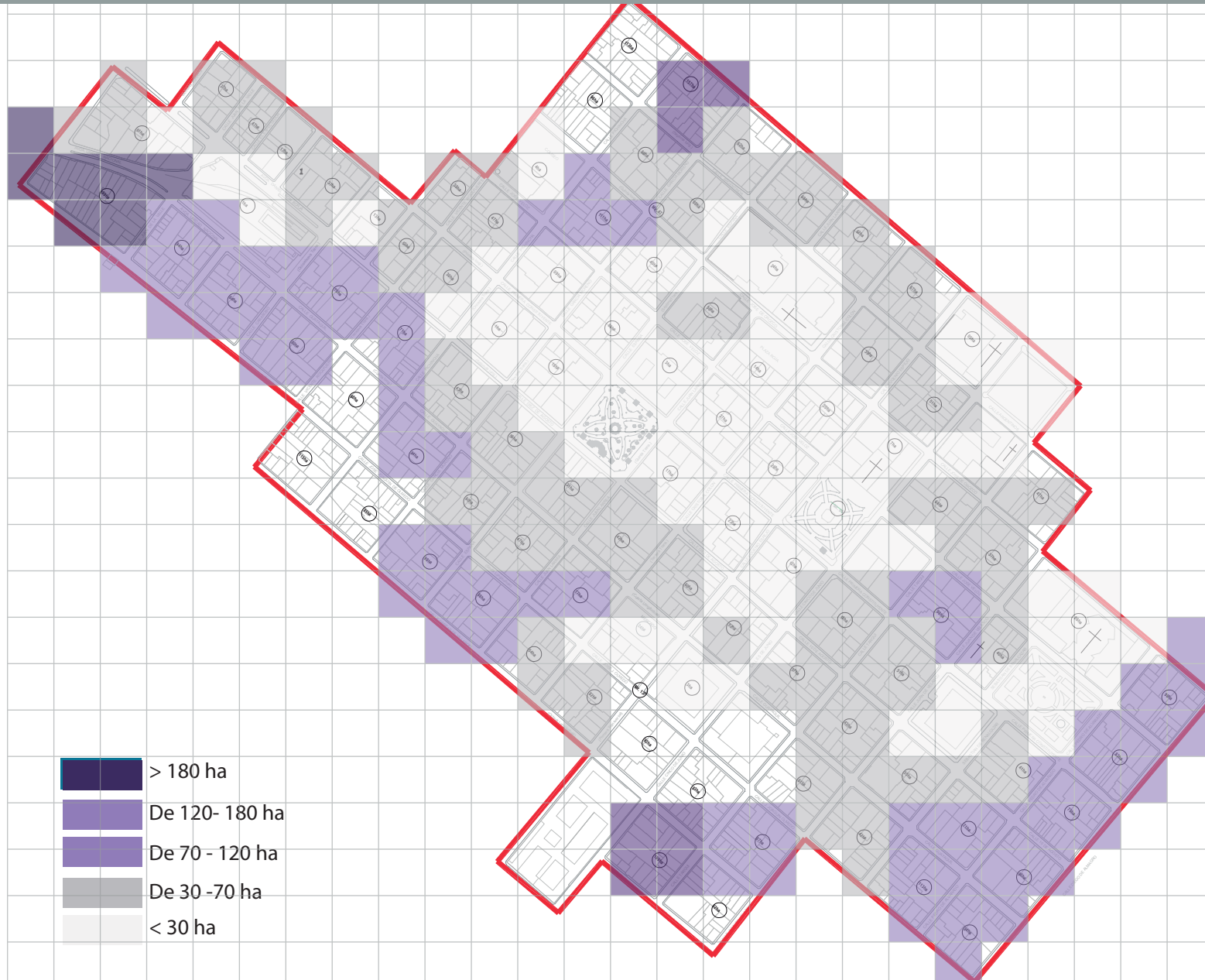
RESULTADO ALCANZADO

74.6%



Discusión de los resultados:

La población en el centro histórico con respecto a la tolerancia entre vecinos es aceptable con un porcentaje de 74.6% en base a las encuestas, dentro de una recolección de datos informal, la gente postulaba que muy aparte de la tolerancia los emigrantes son personas que no se las conoce del todo, y sobre todo el peligro a exponerse a una convivencia mayor. Pero en relación, la población es sumamente adaptable



UBICACIÓN

Descripción:

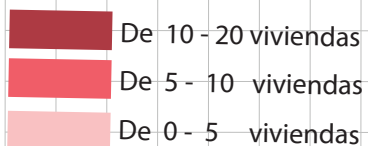
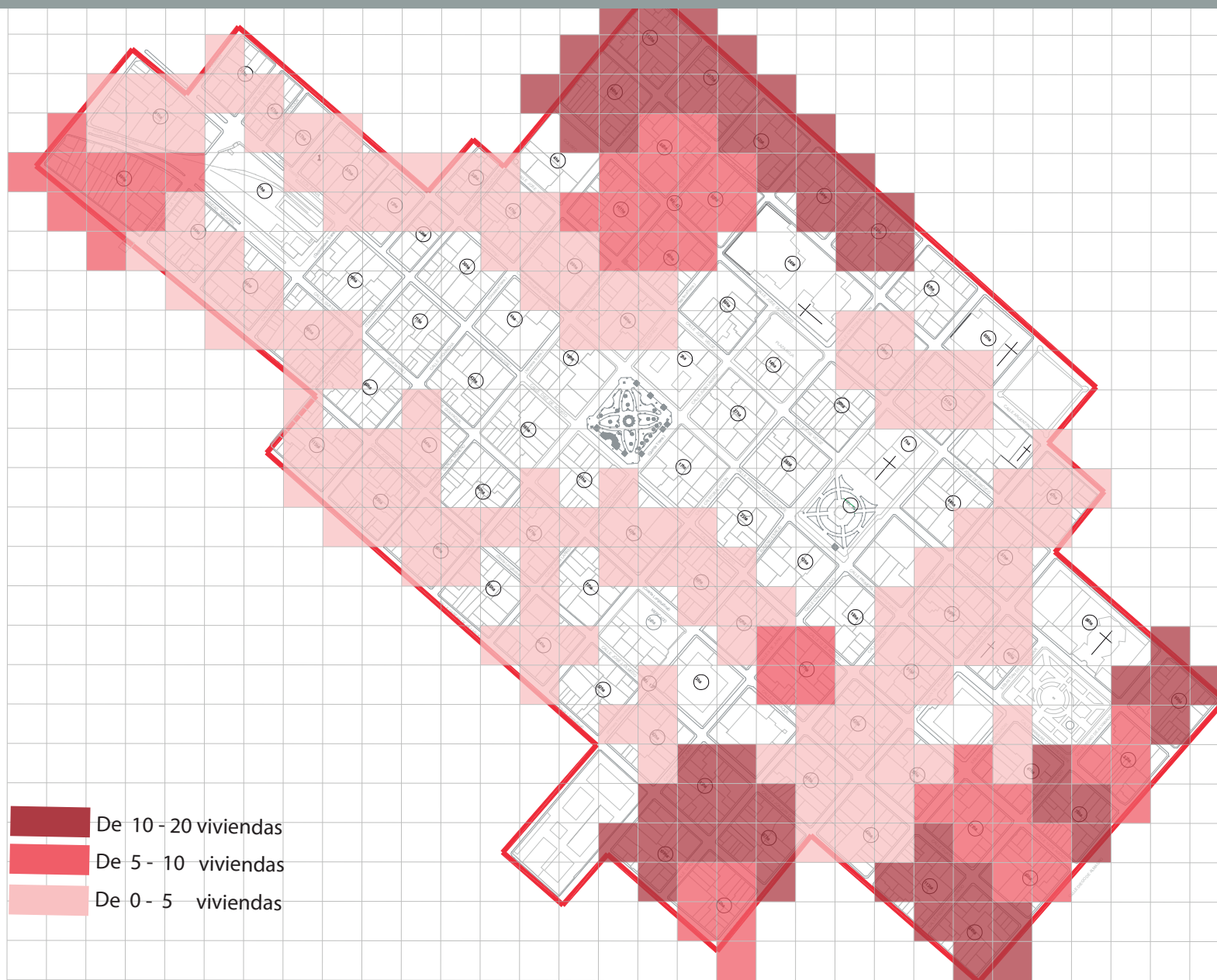
Se puede observar que se forma a manera de anillos la conformación de la densidad poblacional, siendo en la parte concentrada la zona de menor acogimiento de personas y hacia las afueras una expansión y crecimiento poblacional.

Escala Gráfica

10m
0m 20m

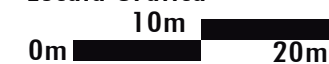
LAMINA:

1/16



UBICACIÓN

Escala Gráfica

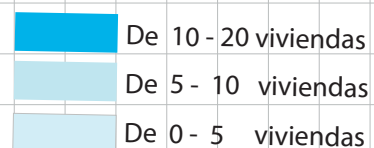
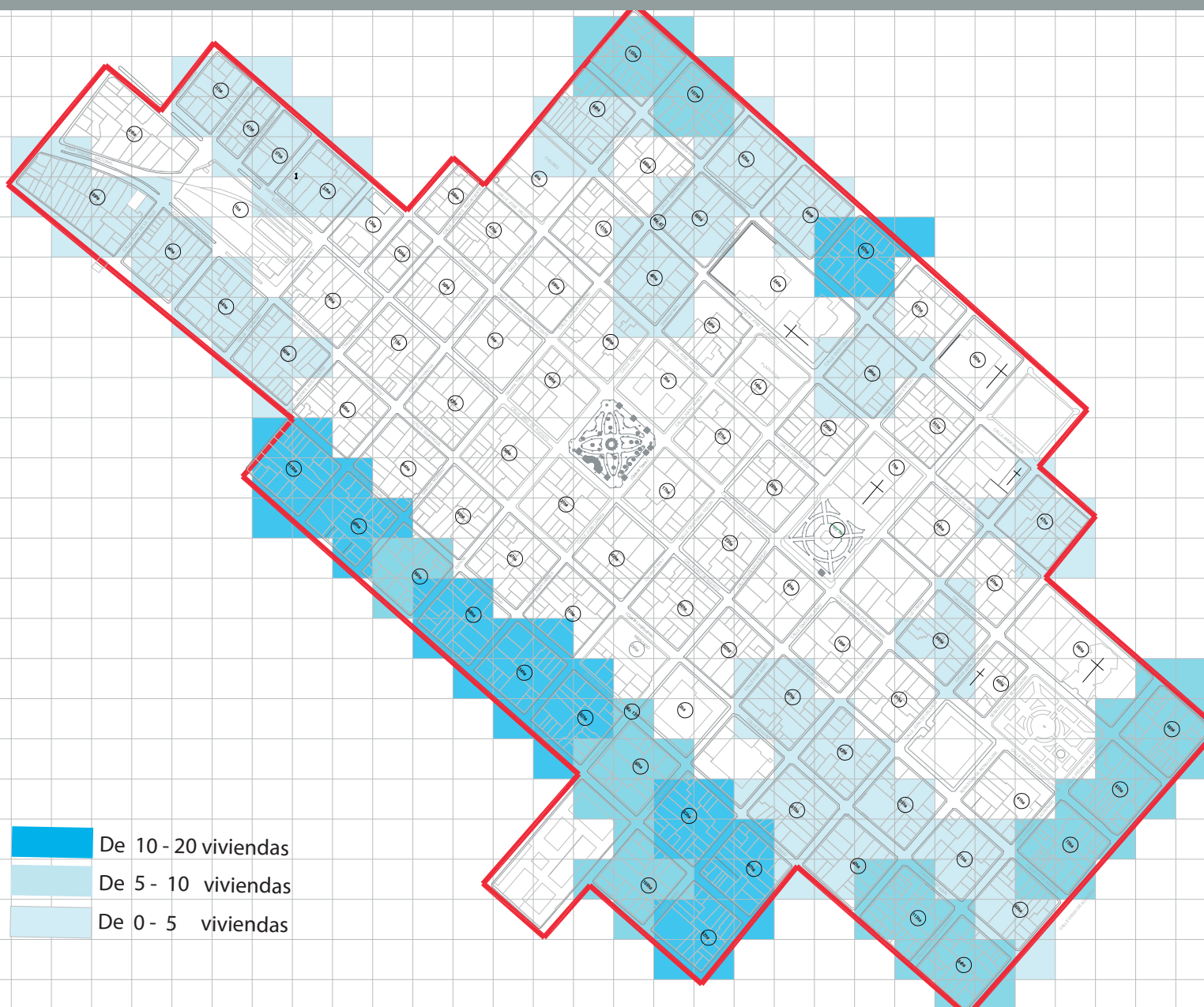


LAMINA:

2/16

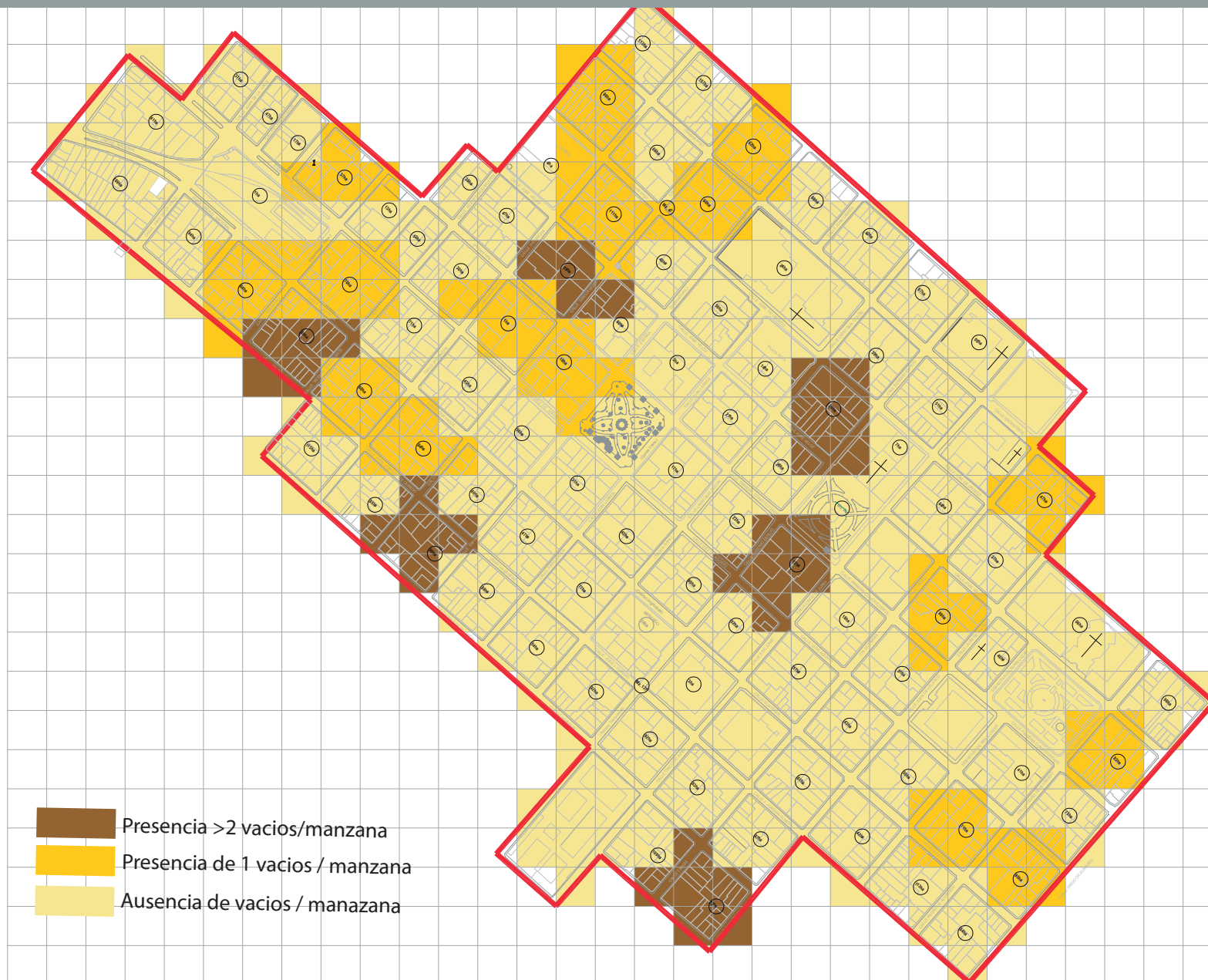


UBICACIÓN



Escala Gráfica
10m
0m 20m

LAMINA:
3/16



- Presencia >2 vacíos/manzana
- Presencia de 1 vacíos /manzana
- Ausencia de vacíos /manzana

Escala Gráfica
10m
0m 20m

LAMINA:
4/16



SIMBOLOGIA

- VIVIENDA
- EDUCACIÓN
- COMERCIO
- SERVICIOS
- SALUD



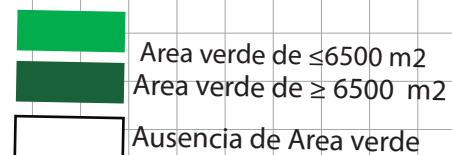
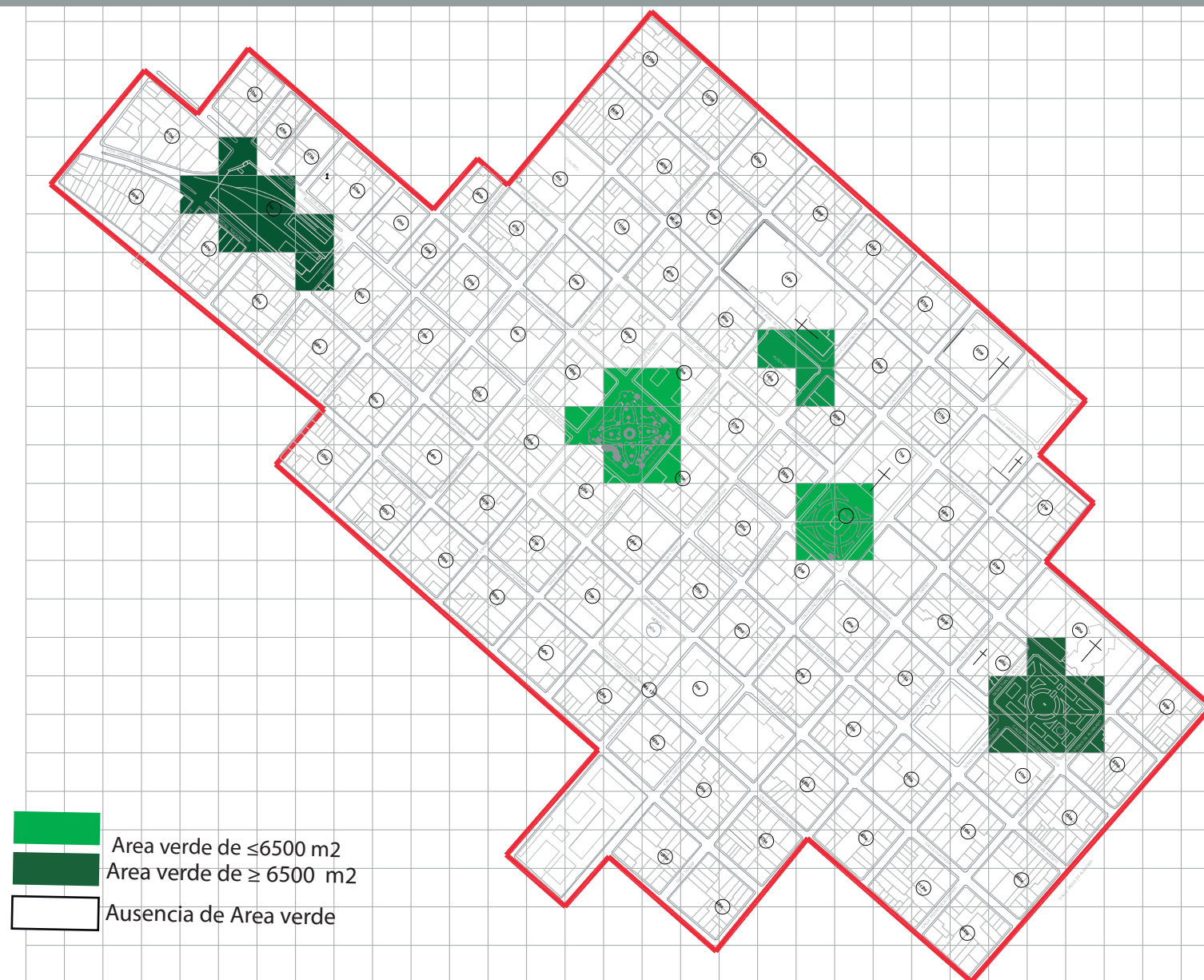
UBICACIÓN

Escala Gráfica
10m
0m 20m

LAMINA:
5/16

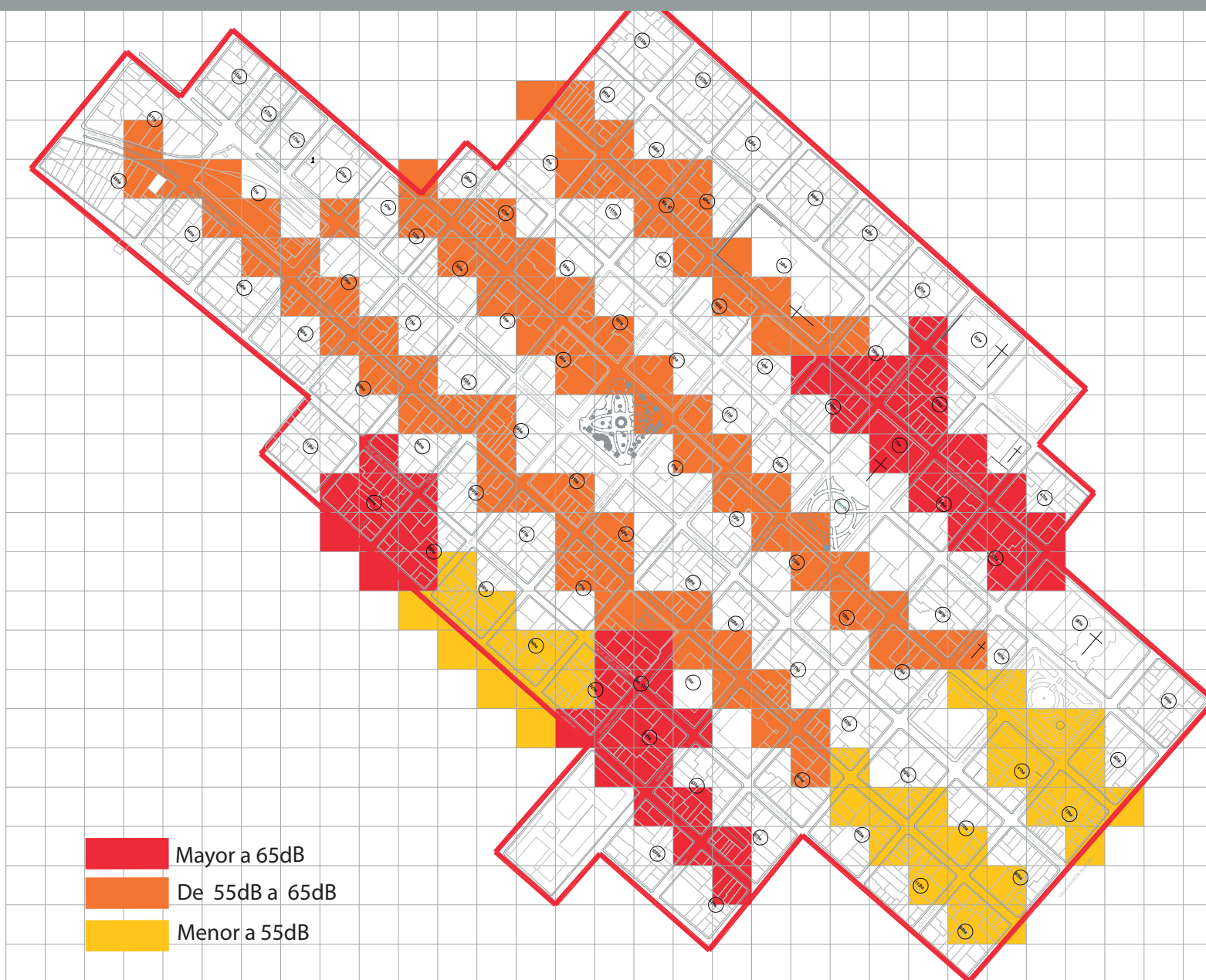


UBICACIÓN



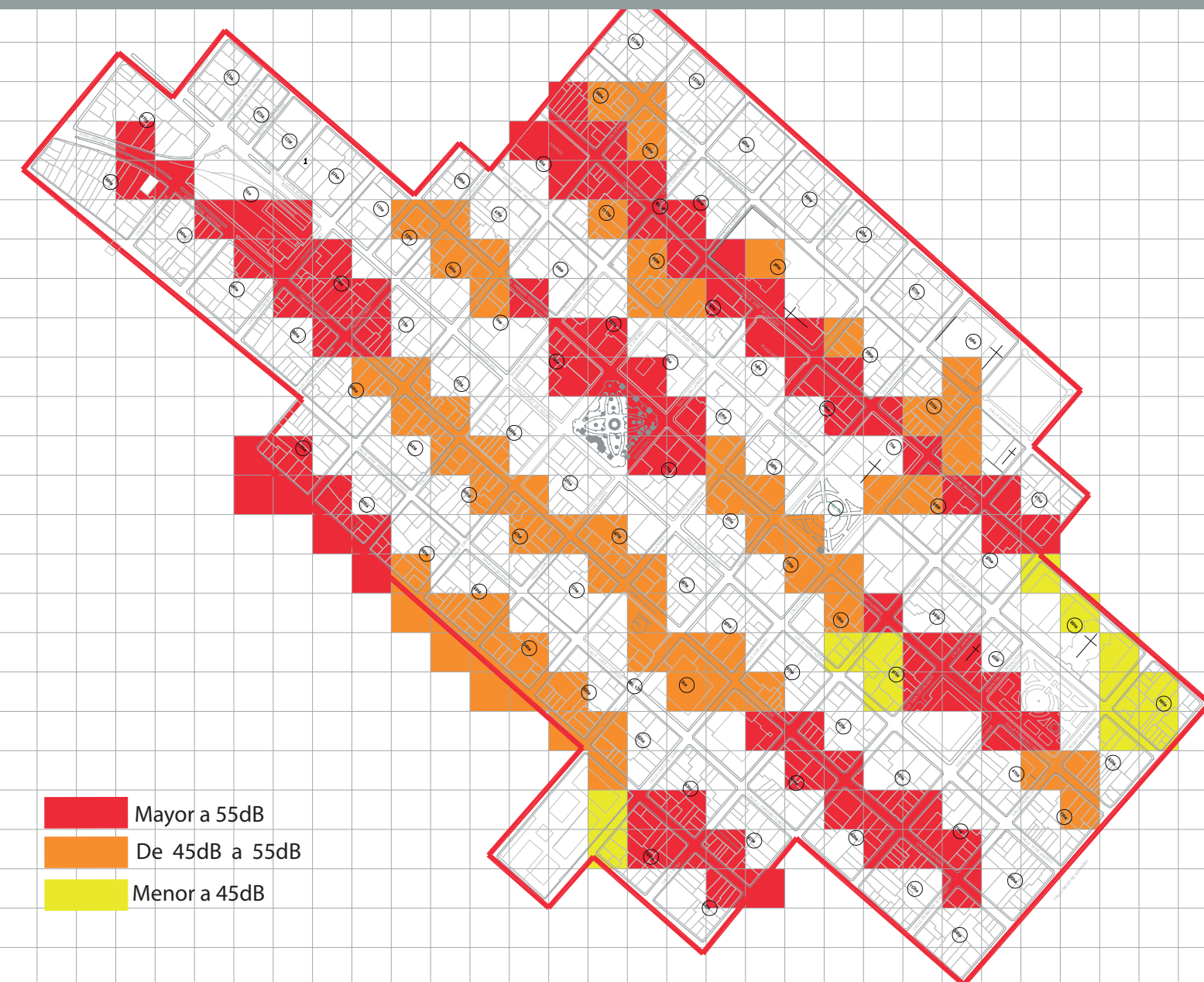
Escala Gráfica
10m
0m 20m

LAMINA:
6/16



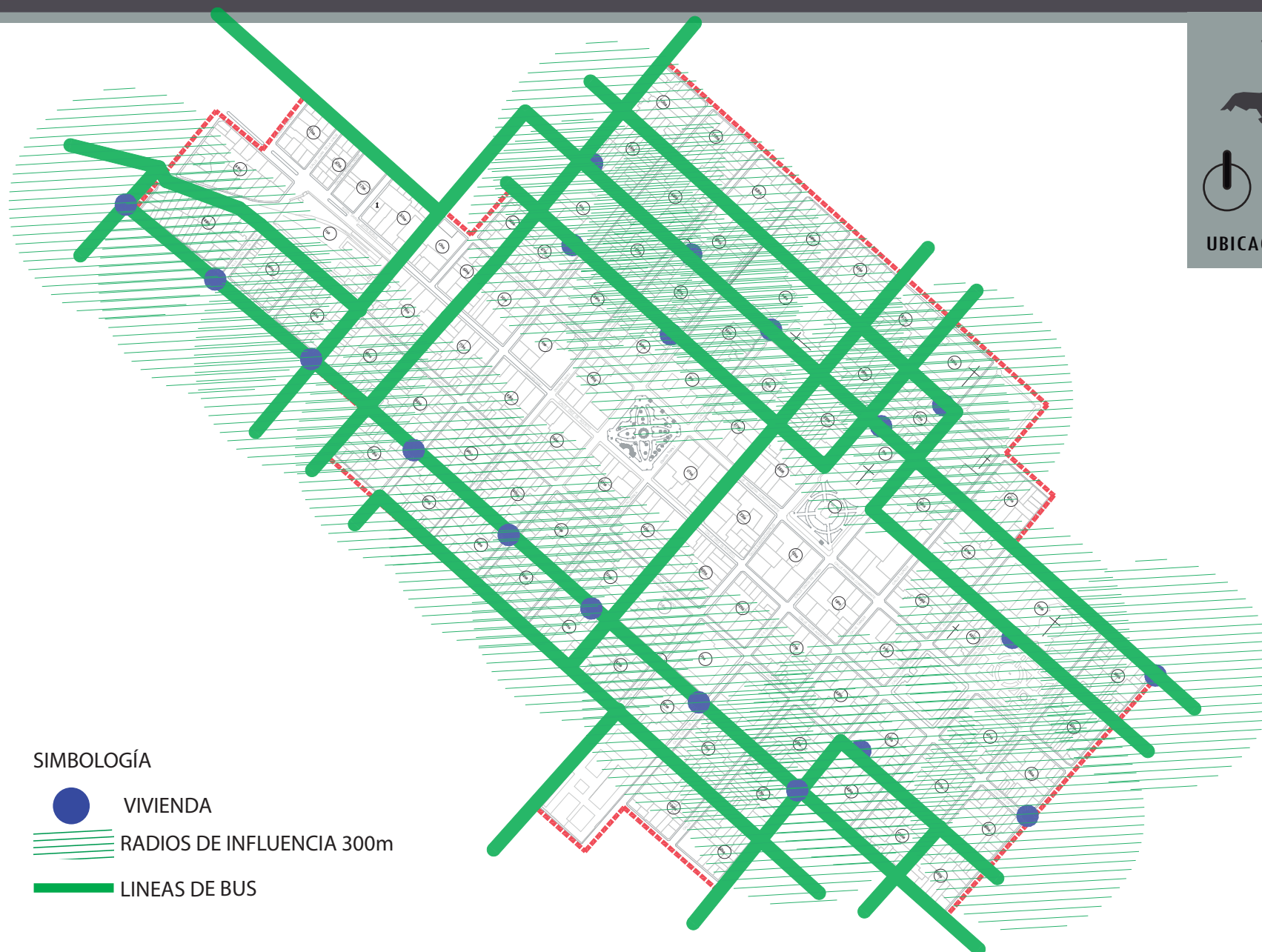
Escala Gráfica
10m
0m 20m

LAMINA:
7/16



Escala Gráfica
10m
0m 20m

LAMINA:
8/16



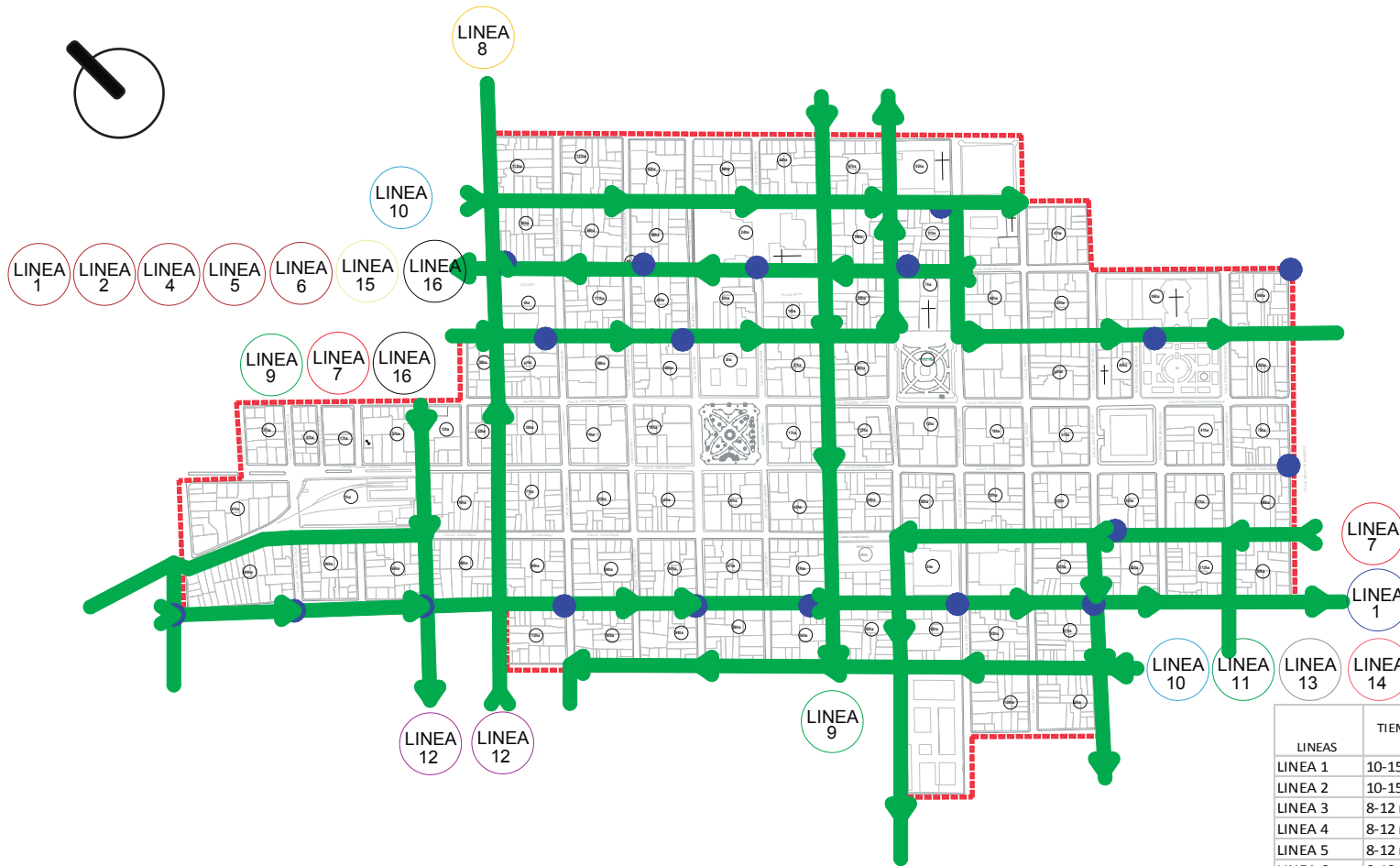
SIMBOLOGÍA

- VIVIENDA
- RADIOS DE INFLUENCIA 300m
- LINEAS DE BUS

Escala Gráfica
10m
0m 20m

LAMINA:

9/16



SIMBOLOGÍA

LINEAS DE BUS



UBICACIÓN

Descripción:

La masiva concentración de líneas de buses de transporte público apesar de dar un cercanía al usuario, provoca aglutinamientos en las calles y así un mal servicio a la ciudadanía

LINEAS	TIEMPO ESTIMADO DE ESPERA	VECES QUE TRANSITA/60min
LINEA 1	10-15 min	6
LINEA 2	10-15 min	4
LINEA 3	8-12 min	7.5
LINEA 4	8-12 min	5
LINEA 5	8-12 min	5
LINEA 6	8-12 min	7.5
LINEA 7	8-12 min	5
LINEA 8	10-15 min	6
LINEA 9	10-15 min	4
LINEA 10	8-12 min	5
LINEA 11	8-12 min	5
LINEA 12	10-15 min	6
LINEA 13	8-12 min	5
LINEA 14	8-12 min	5
LINEA 15	10-15 min	6
LINEA 16	15-20 min	3
PROMEDIO		5.3125

Escala Gráfica

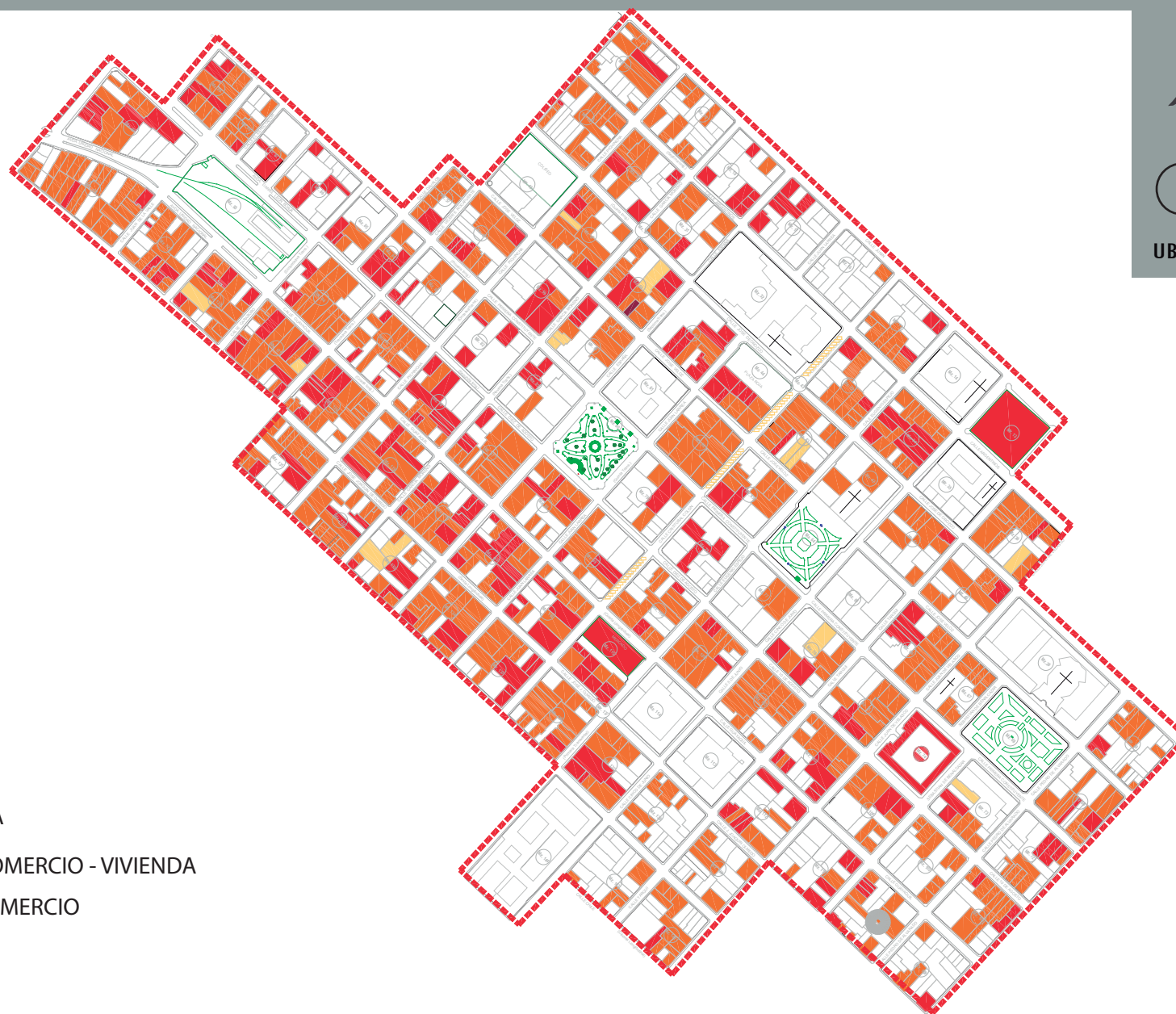
0m 10m 20m

LAMINA:

10/16



UBICACIÓN



SIMBOLOGÍA

- COMERCIO - VIVIENDA
- COMERCIO

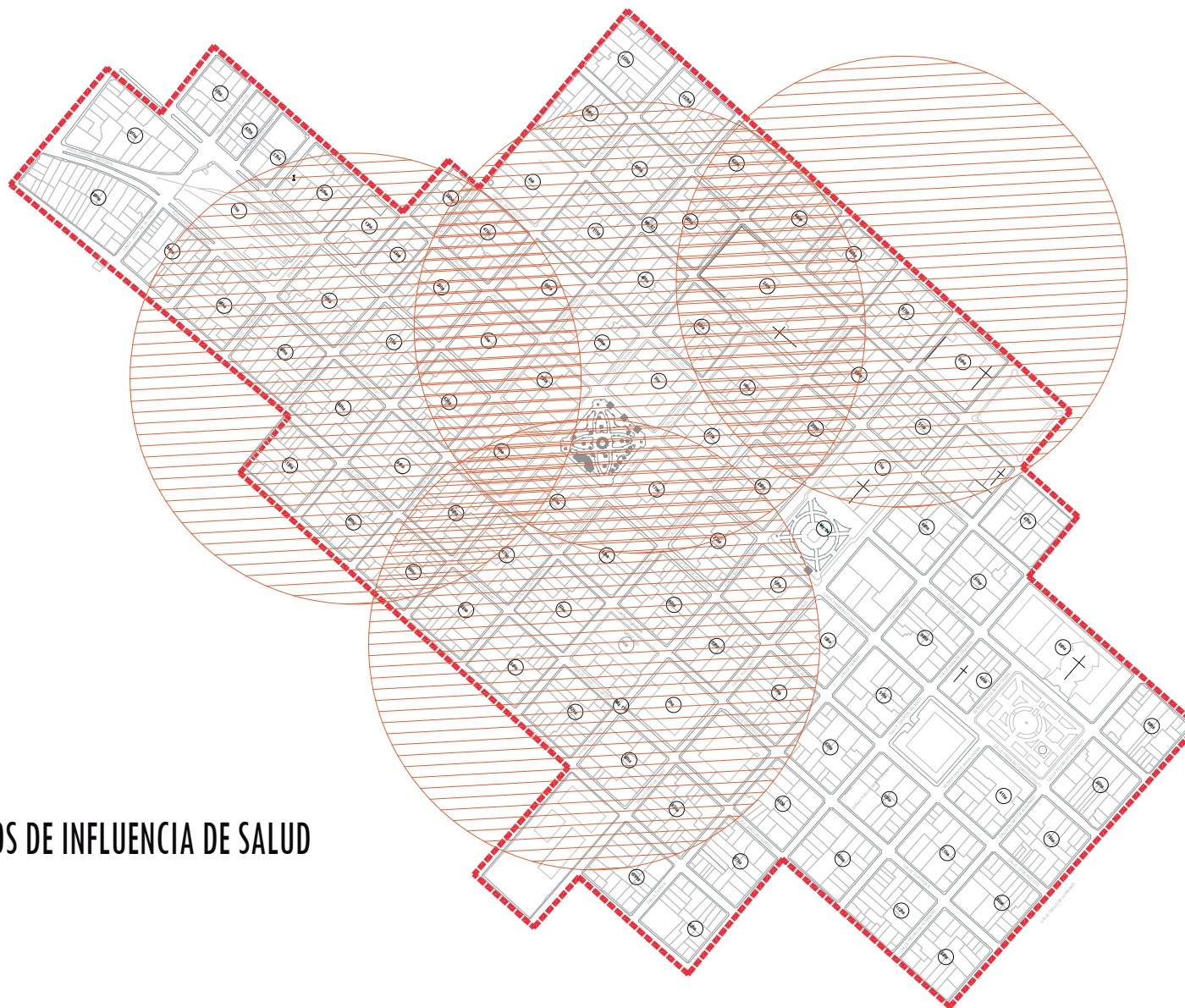
Escala Gráfica
10m
0m 20m

LAMINA:

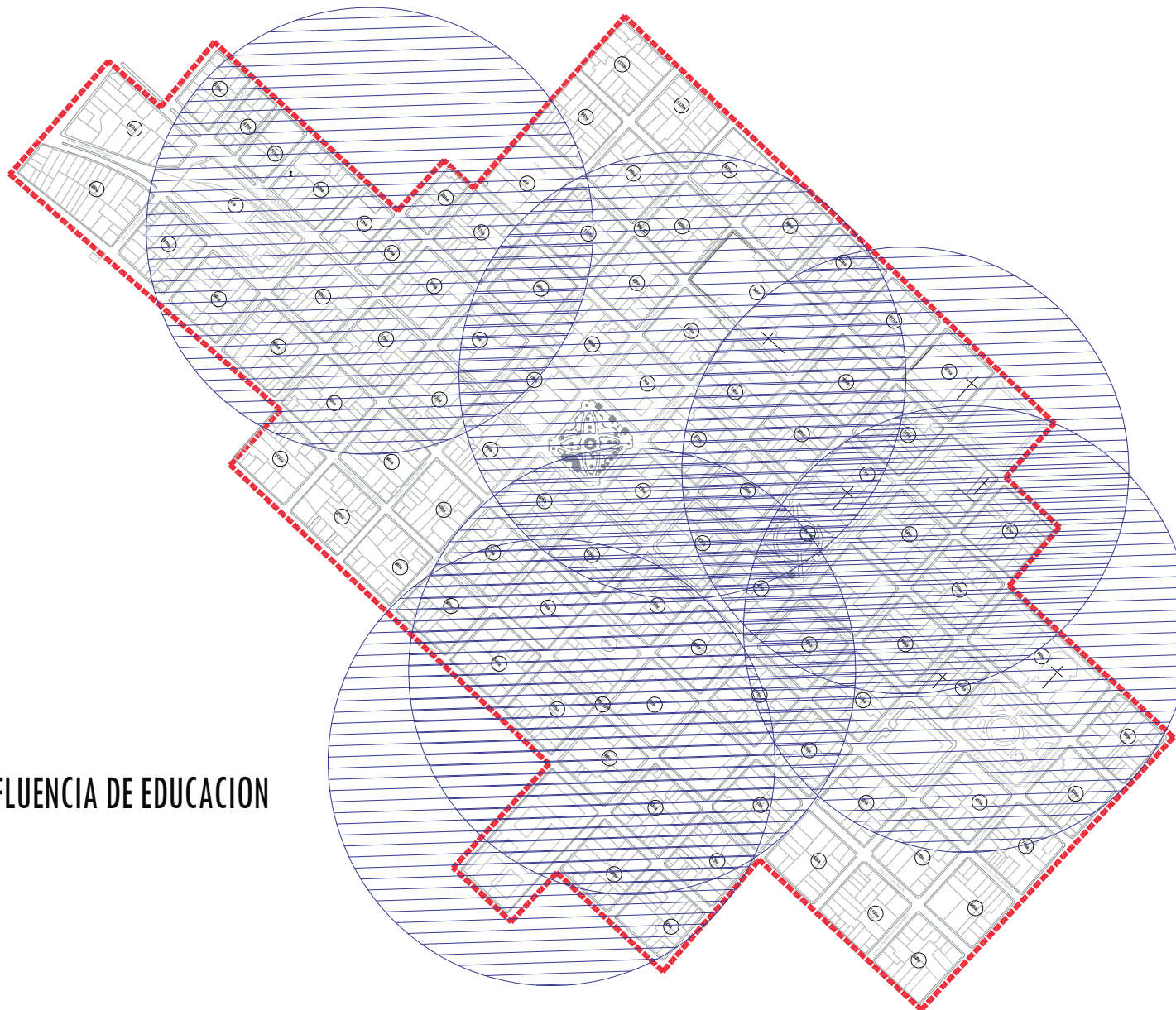
11/16



RADIOS DE INFLUENCIA DE SALUD



Escala Gráfica
10m
0m 20m



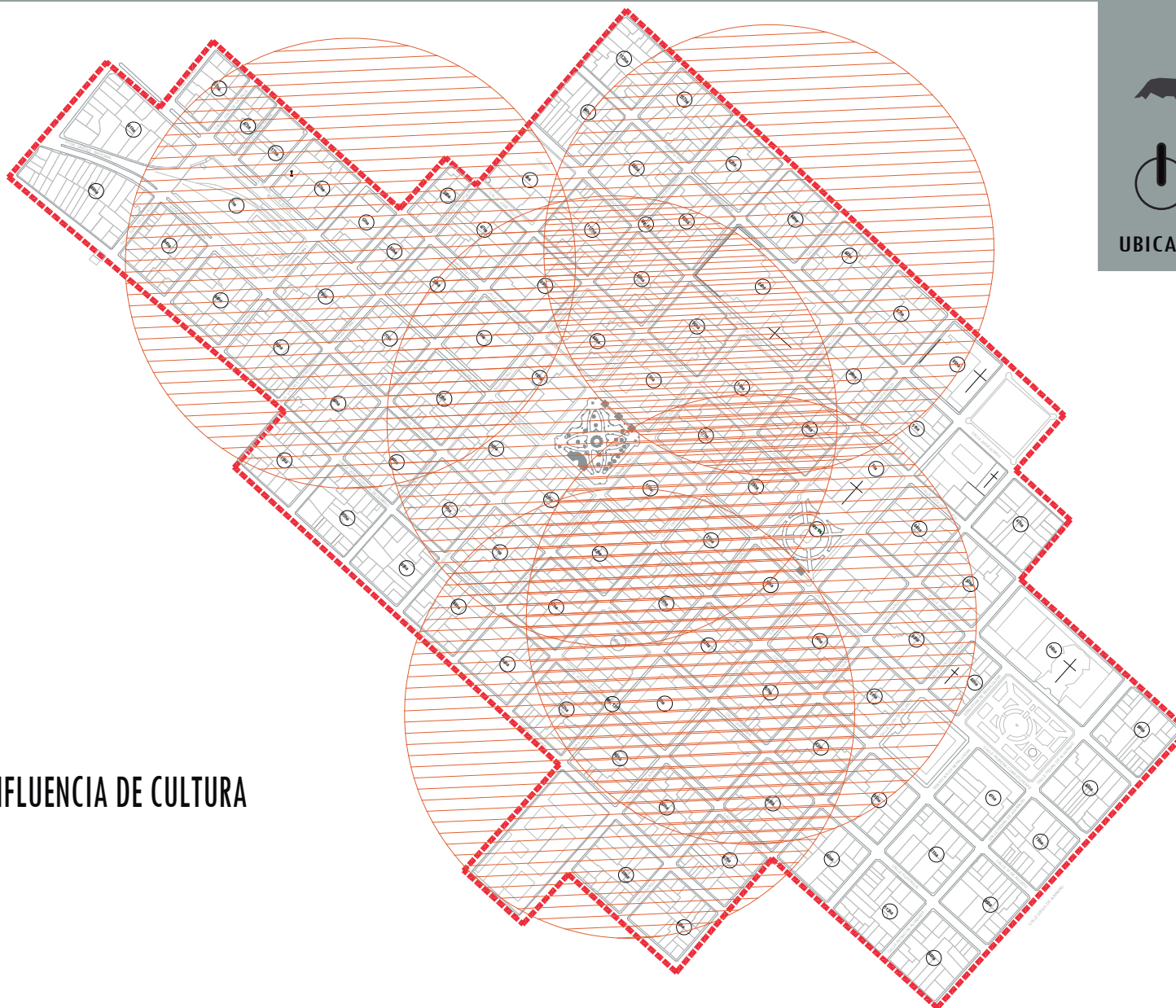
UBICACIÓN

RADIOS DE INFLUENCIA DE EDUCACION

Escala Gráfica
10m
0m 20m



UBICACIÓN

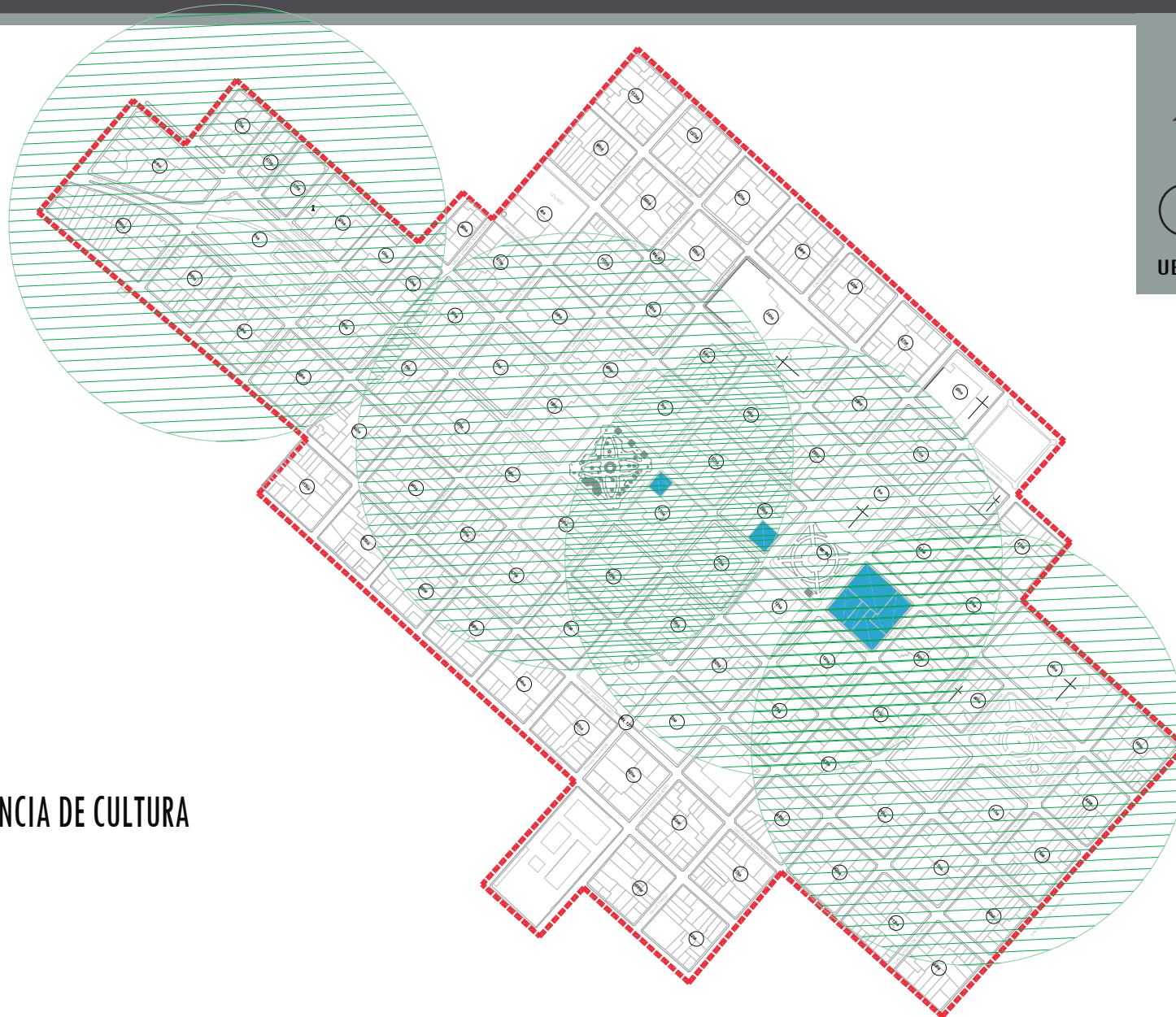


RADIOS DE INFLUENCIA DE CULTURA

Escala Gráfica
10m
0m 20m

LAMINA:

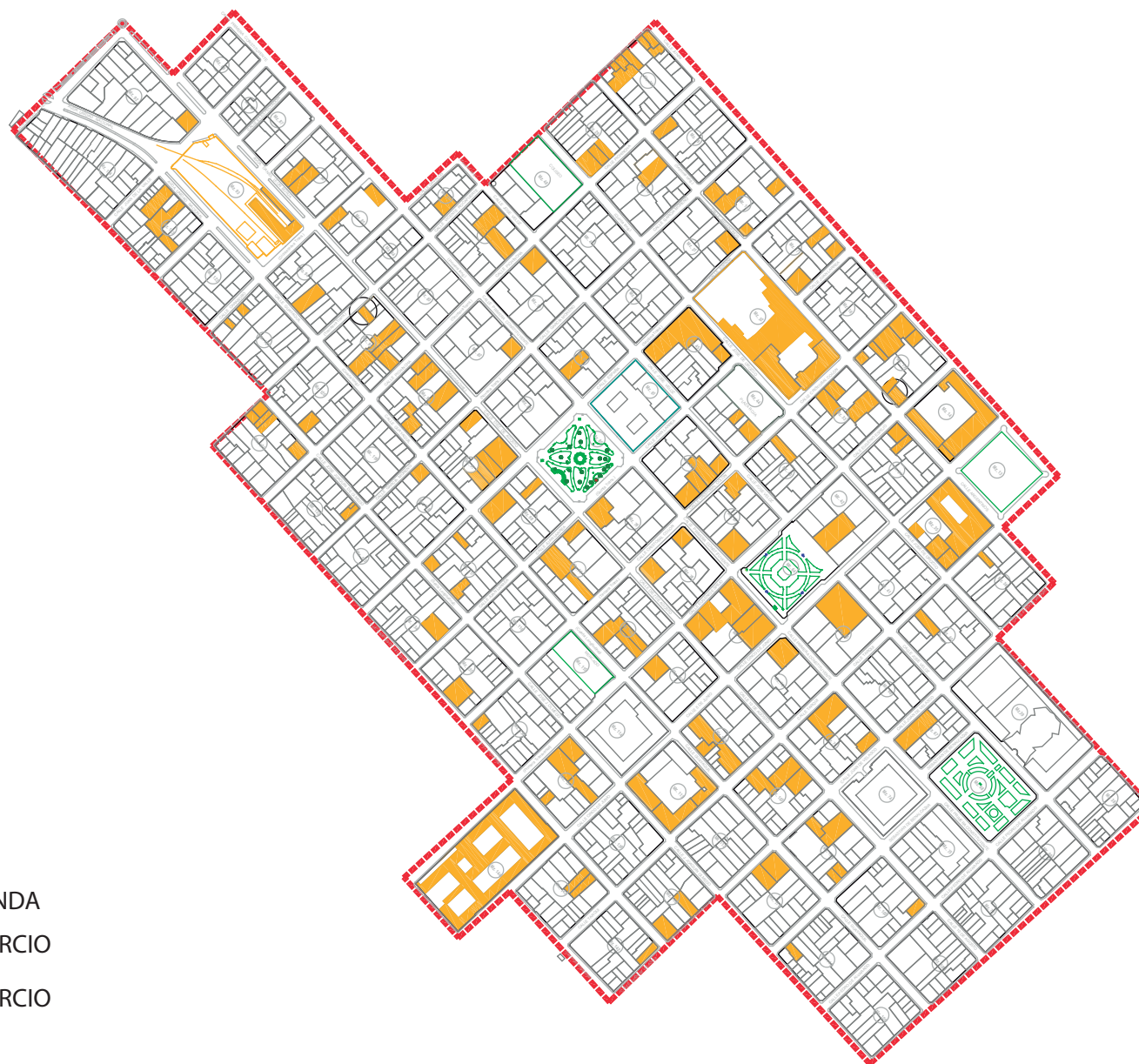
14/16



RADIOS DE INFLUENCIA DE CULTURA

Escala Gráfica
10m
0m 20m

LAMINA:
15/16



SIMBOLOGÍA



UBICACIÓN

Escala Gráfica



LAMINA:

16/16

ANEXO N° 2

FICHAS DE IDENTIFICACIÓN

	Vacíos urbanos vacantes
	Vacíos urbanos productivos
	Vacíos urbanos de memoria
	Vacíos urbanos improductivos
	Vacíos urbanos colectivos

INFORMACION DIRECTA	IDENTIFICACION		A1	Manzana INPC	MZ 86
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2 Mayor a 300m2	X	Área: 178m2
ASPECTOS SITUACIONALES	Ubicación	Calle principal	MONTALVO		
		Calle Secundaria 1	D.BORJA		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Calle Secundaria 1	IERA CONST.		
		Sin uso aparente (social o económico)	x		
ASPECTOS SITUACIONALES	Tiempo de permanencia como vacío	Subutilizada en términos de su "mejor/más rentable uso"			
		Edificaciones abandonadas			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Nunca antes desarrollada	x		
		Vacante reciente			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Vacante de largo plazo			
		Tierras públicas	Gobierno central		
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Tierras privadas	Individual	x	
		Propietario desconocido	Corporación		

INFORMACION DIRECTA	IDENTIFICACION		A2	Manzana INPC	MZ 77
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2 Mayor a 300m2	X	Área: 262m2
ASPECTOS SITUACIONALES	Ubicación	Calle principal	ESPEJO		
		Calle Secundaria 1	IERA CONS.		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Calle Secundaria 1	10 DE AGOS.		
		Sin uso aparente (social o económico)			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tiempo de permanencia como vacío	Subutilizada en términos de su "mejor/más rentable uso"	x		
		Edificaciones abandonadas			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Nunca antes desarrollada			
		Vacante reciente			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Vacante de largo plazo	x		
		Tierras públicas	Gobierno central	x	
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Tierras privadas	Individual		
		Propietario desconocido	Corporación		

INFORMACION DIRECTA	IDENTIFICACION		A3	Manzana INPC	105
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2 Mayor a 300m2	X	Área: 280M2
ASPECTOS SITUACIONALES	Ubicación	Calle principal	BENALCAZAR		
		Calle Secundaria 1	GUAYAQUIL		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Calle Secundaria 1	10 DE AGOS.		
		Sin uso aparente (social o económico)	X		
ASPECTOS SITUACIONALES	Tiempo de permanencia como vacío	Subutilizada en términos de su "mejor/más rentable uso"			
		Edificaciones abandonadas			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Nunca antes desarrollada	X		
		Vacante reciente			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Vacante de largo plazo			
		Tierras públicas	Gobierno central		
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Tierras privadas	Individual	X	
		Propietario desconocido	Corporación		

INFORMACION DIRECTA	IDENTIFICACION		A4	Manzana INPC	106
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2 Mayor a 300m2	X	Área: 852M2
ASPECTOS SITUACIONALES	Ubicación	Calle principal	ALMAGRO		
		Calle Secundaria 1	GUAYAQUIL		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Calle Secundaria 1	10 DE AGOS.		
		Sin uso aparente (social o económico)	X		
ASPECTOS SITUACIONALES	Tiempo de permanencia como vacío	Subutilizada en términos de su "mejor/más rentable uso"			
		Edificaciones abandonadas			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Nunca antes desarrollada	X		
		Vacante reciente			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Vacante de largo plazo			
		Tierras públicas	Gobierno central		
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Tierras privadas	Individual	X	
		Propietario desconocido	Corporación		

INFORMACION DIRECTA	IDENTIFICACION		A5	Manzana INPC	MZ 86
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2 Mayor a 300m2	X	Área: 248M2
ASPECTOS SITUACIONALES	Ubicación	Calle principal	ROCAFUERTE		
		Calle Secundaria 1	GUAYAQUIL		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Calle Secundaria 1	OLMEDO		
		Sin uso aparente (social o económico)	x		
ASPECTOS SITUACIONALES	Tiempo de permanencia como vacío	Subutilizada en términos de su "mejor/más rentable uso"			
		Edificaciones abandonadas			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Nunca antes desarrollada	X		
		Vacante reciente			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Vacante de largo plazo			
		Tierras públicas	Gobierno central		
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Tierras privadas	Individual	x	
		Propietario desconocido	Corporación		

INFORMACION DIRECTA	IDENTIFICACION		A6	Manzana INPC	MZ 77
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2 Mayor a 300m2	X	Área: 676M2
ASPECTOS SITUACIONALES	Ubicación	Calle principal	VELOZ		
		Calle Secundaria 1	G. MORENO		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Calle Secundaria 1	IERA CONS.		
		Sin uso aparente (social o económico)	X		
ASPECTOS SITUACIONALES	Tiempo de permanencia como vacío	Subutilizada en términos de su "mejor/más rentable uso"			
		Edificaciones abandonadas			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Nunca antes desarrollada	X		
		Vacante reciente			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Vacante de largo plazo			
		Tierras públicas	Gobierno central	X	
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Tierras privadas	Individual		
		Propietario desconocido	Corporación		

INFORMACION DIRECTA	IDENTIFICACION		B1	Manzana INPC	18
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2 Mayor a 300m2	X	Área: 360M2
ASPECTOS SITUACIONALES	Ubicación	Calle principal	JUNIN		
		Calle Secundaria 1	G. MORENO		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Calle Secundaria 1			
		Sin uso aparente (social o económico)	X		
ASPECTOS SITUACIONALES	Tiempo de permanencia como vacío	Subutilizada en términos de su "mejor/más rentable uso"			
		Edificaciones abandonadas			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Nunca antes desarrollada			
		Vacante reciente			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Vacante de largo plazo	X		
		Tierras públicas	Gobierno central		
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Tierras privadas	Individual	X	
		Propietario desconocido	Corporación		

INFORMACION DIRECTA	IDENTIFICACION		B2	Manzana INPC	77
	ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2 Mayor a 300m2	X	Área: 1050M2
ASPECTOS SITUACIONALES	Ubicación	Calle principal	5 DE JUNIO		
		Calle Secundaria 1	10 DE AGOS.		
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Calle Secundaria 1	IERA CONS.		
		Sin uso aparente (social o económico)	X		
ASPECTOS SITUACIONALES	Tiempo de permanencia como vacío	Subutilizada en términos de su "mejor/más rentable uso"	X		
		Edificaciones abandonadas			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Nunca antes desarrollada	X		
		Vacante reciente			
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Vacante de largo plazo			
		Tierras públicas	Gobierno central		
ASPECTOS SITUACIONALES	Tenencia	Tierras privadas	Individual		
		Propietario desconocido	Corporación	X	

INFORMACION DIRECTA			IDENTIFICACION		C5	Manzana INPC	61	
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área:				
		Mayor a 300m2	X	523M2				
	Ubicación	Calle principal	VELOZ					
		Calle Secundaria 1	ESPAÑA					
Calle Secundaria 1		LARREA						
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)						
		Subutilizada en términos de su "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		
	Propietario desconocido			Corporación				

INFORMACION DIRECTA			IDENTIFICACION		C6	Manzana INPC	43	
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área:				
		Mayor a 300m2	X	353M2				
	Ubicación	Calle principal	ESPEJO					
		Calle Secundaria 1	OROZCO					
Calle Secundaria 1		VELOZ						
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)						
		Subutilizada en términos de su "mejor/más rentable uso"			X			
		Edificaciones abandonadas						
	Tiempo de permanencia como vacío	Nunca antes desarrollada			X			
		Vacante reciente						
	Vacante de largo plazo							
Tenencia	Tierras públicas			Gobierno central				
	Tierras privadas			Individual				
	Propietario desconocido			Corporación		X		

INFORMACION DIRECTA			IDENTIFICACION		C7	Manzana INPC	83	
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área:				
		Mayor a 300m2	X	300M2				
	Ubicación	Calle principal	PICHINHA					
		Calle Secundaria 1	ID DE AGOS.					
Calle Secundaria 1		IERA CONS.						
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)						
		Subutilizada en términos de su "mejor/más rentable uso"			X			
		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				
	Propietario desconocido			Corporación				

INFORMACION DIRECTA			IDENTIFICACION		C8	Manzana INPC	81	
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área:				
		Mayor a 300m2	X	1080M2				
	Ubicación	Calle principal	ESPAÑA					
		Calle Secundaria 1	ID DE AGOS.					
Calle Secundaria 1		IERA CONS.						
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)						
		Subutilizada en términos de su "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		X		
	Tierras privadas			Individual				
	Propietario desconocido			Corporación				

INFORMACION DIRECTA			IDENTIFICACION		C9	Manzana INPC	79	
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área:				
		Mayor a 300m2	X	300M2				
	Ubicación	Calle principal	IERAO					
		Calle Secundaria 1	5 DE JUNIO					
Calle Secundaria 1		TARQUI						
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)						
		Subutilizada en términos de su "mejor/más rentable uso"			X			
		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				
	Propietario desconocido			Corporación				

INFORMACION DIRECTA			IDENTIFICACION		C10	Manzana INPC	122	
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área:				
		Mayor a 300m2	X	517M2				
	Ubicación	Calle principal	MONTALVO					
		Calle Secundaria 1	GUAYAQUIL					
Calle Secundaria 1		OLMEDO						
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)						
		Subutilizada en términos de su "mejor/más rentable uso"			X			
		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		
	Propietario desconocido			Corporación				

INFORMACION DIRECTA			IDENTIFICACION		C11	Manzana INPC	133	
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área:				
		Mayor a 300m2	X	611M2				
	Ubicación	Calle principal	G.MORENO					
		Calle Secundaria 1	OLMEDO					
Calle Secundaria 1		VILARUEL						
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)						
		Subutilizada en términos de su "mejor/más rentable uso"			X			
		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		
	Propietario desconocido			Corporación				

INFORMACION DIRECTA			IDENTIFICACION		D1	Manzana INPC	47	
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2	X	Área:				
		Mayor a 300m2		204M2				
	Ubicación	Calle principal	PICHINHA					
		Calle Secundaria 1	OROZCO					
Calle Secundaria 1		VELOZ						
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)			X			
		Subutilizada en términos de su "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				
	Tierras privadas			Individual		X		
	Propietario desconocido			Corporación				

IDENTIFICACION		D2		Manzana INPC		66	
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2	X	Área:			
		Mayor a 300m2		192M2			
	Ubicación	Calle principal		TARQUI			
		Calle Secundaria 1		IERA CONST.			
Calle Secundaria 1		VELOZ					
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)			X		
		Subutilizada en términos de su "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							

IDENTIFICACION		D4		Manzana INPC		29	
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2	X	Área:			
		Mayor a 300m2		165M2			
	Ubicación	Calle principal		ARGENTINOS			
		Calle Secundaria 1		ROCAFUERTE			
Calle Secundaria 1		PICHNCHA					
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)			X		
		Subutilizada en términos de su "mejor/más rentable uso"					
		Edificaciones abandonadas			X		
	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							

IDENTIFICACION		E1		Manzana INPC		67	
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área:			
		Mayor a 300m2	X	493M2			
	Ubicación	Calle principal		BENALCAZAR			
		Calle Secundaria 1		VELOZ			
Calle Secundaria 1		IERA CONS.					
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)			X		
		Subutilizada en términos de su "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							

IDENTIFICACION		E2		Manzana INPC		92	
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área:			
		Mayor a 300m2	X	817M2			
	Ubicación	Calle principal		10 DE AGOS.			
		Calle Secundaria 1		PICHNCHA			
Calle Secundaria 1		G.MORENO					
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)			X		
		Subutilizada en términos de su "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		X	
		Tierras privadas		Individual			
				Corporación			
Propietario desconocido							

IDENTIFICACION		E3		Manzana INPC		114	
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área:			
		Mayor a 300m2	X	2028M2			
	Ubicación	Calle principal		OLMEDO			
		Calle Secundaria 1		ESPEJO			
Calle Secundaria 1		GUAYAQUIL					
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)			X		
		Subutilizada en términos de su "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							

IDENTIFICACION		E4		Manzana INPC		113	
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área:			
		Mayor a 300m2	X	2012M2			
	Ubicación	Calle principal		OLMEDO			
		Calle Secundaria 1		TARQUI			
Calle Secundaria 1		GUAYAQUIL					
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)					
		Subutilizada en términos de su "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							

IDENTIFICACION		E5		Manzana INPC		144	
ASPECTOS MORFOLÓGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área:			
		Mayor a 300m2	X	3123M2			
	Ubicación	Calle principal		CHILE			
		Calle Secundaria 1		COLOMBIA			
Calle Secundaria 1		VILLARUEL					
ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)					
		Subutilizada en términos de su "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							

INFORMACION DIRECTA				IDENTIFICACION		E6	Manzana INPC		39	
INFORMACION DIRECTA	ASPECTOS MORFOLOGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área:					
			Mayor a 300m2	X	3830M 2					
	Ubicación	Calle principal	VELASCO							
		Calle Secundaria 1	OROZCO							
		Calle Secundaria 1	VELOZ							
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)							
			Subutilizada en términos de su "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				
	Propietario desconocido					Corporación				

INFORMACION DIRECTA				IDENTIFICACION		E7	Manzana INPC		35	
INFORMACION DIRECTA	ASPECTOS MORFOLOGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área:					
			Mayor a 300m2	X	471M 2					
	Ubicación	Calle principal	ESPEJO							
		Calle Secundaria 1	ARGENTINO							
		Calle Secundaria 1	OROZCO							
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)							
			Subutilizada en términos de su "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				
	Propietario desconocido					Corporación				

INFORMACION DIRECTA				IDENTIFICACION		E8	Manzana INPC		14	
INFORMACION DIRECTA	ASPECTOS MORFOLOGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área:					
			Mayor a 300m2		22445M 2					
	Ubicación	Calle principal	ESPEJO							
		Calle Secundaria 1	JUNIN							
		Calle Secundaria 1	ARGENTINOS							
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)							
			Subutilizada en términos de su "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				
	Propietario desconocido					Corporación				

INFORMACION DIRECTA				IDENTIFICACION		E9	Manzana INPC		67	
INFORMACION DIRECTA	ASPECTOS MORFOLOGICOS	Tamaño	Menor a 300m2		Área:					
			Mayor a 300m2	X	4330M 2					
	Ubicación	Calle principal	OROZCO							
		Calle Secundaria 1	COLON							
		Calle Secundaria 1	ESPAÑA							
	ASPECTOS SITUACIONALES	Uso actual	Sin uso aparente (social o económico)							
			Subutilizada en términos de su "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				
	Propietario desconocido					Corporación				

IDENTIFICACION Y CARACTERISITICAS DE VACIOS URBANOS

ANEXO N° 3 - VACIOS URBANO VACANTES (GRUPO A)

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
A1		

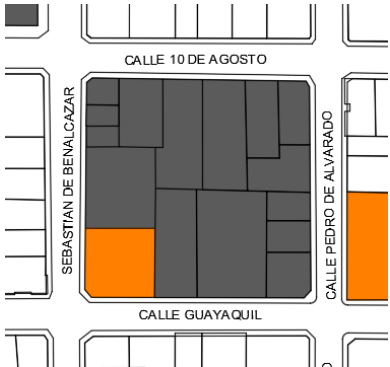
CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
Vacío urbano que posee un frente de 15.5m con presencia a su costado derecho de una edificación de dos plantas de carácter patrimonial y a su costado izquierdo una edificación contemporánea de dos plantas.	- Ubicado a 50m al oeste la plaza Alfaro - Espacio el cual posee bajas en iluminación, seguridad y alto flujo de personas en su vía del costado (Av, Daniel Leon Borja). - Amplia acera de 2.75m en su frente.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
A2		

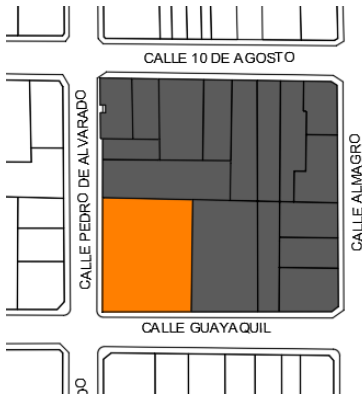
CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
Vacío urbano ubicado en medio de dos edificaciones patrimoniales icónicas de la ciudad, la casa Vélez y la casa Museo, las dos edificaciones poseen dos plantas y de similares alturas.	- Vacío con un frente de 15.6m a la calle Espejo. - Ubicado a 30m al este del Parque Maldonado. - Rodeada por edificaciones patrimoniales en su totalidad.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
A3		

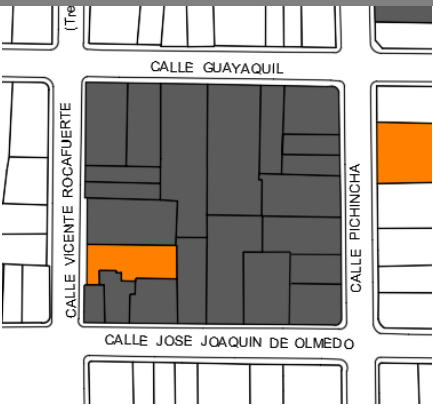
CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano ubicado en la esquina junto a una vivienda patrimonial y una vivienda contemporánea.	- Vacío que responde a una subdivisión de predio - Líneas de buses que circulan en su costado de la calle Guayaquil. - Ubicado a 80m de mercado San Francisco.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
A4		

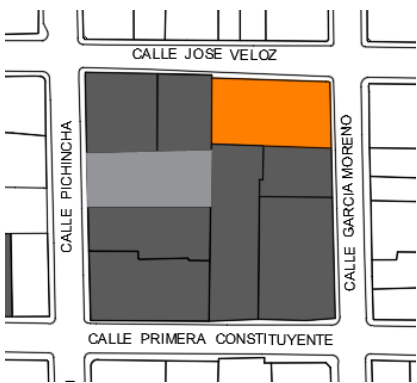
CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano ubicado en un entorno de viviendas contemporáneas de uno y dos pisos. - Lugar alejado del centro urbano, aun así, siendo uno de los más grandes vacíos del sector.	- No posee mucha relevancia en su sector debido a la discontinuidad en su composición de edificaciones. - Bajas en iluminación y seguridad - Vías para su ingreso en buen estado

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
A5		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano junto a edificaciones contemporáneas de 3 plantas cada una. - Terreno ligeramente irregular junto a una medianera.	- Alturas diversas entre la conformación del vacío. - Abundante comercio y dinámica alrededor del predio.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
A6		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío esquinero junto a una edificación de 2 plantas de carácter patrimonial y una edificación recientemente construida de 3 plantas. - Forma regular en su emplazamiento.	- Predio que, por su descuido y cuidado en su mantenimiento, hace apenas dos años sufrió su derrocamiento. - Circulación de una línea de bus en su calle Veloz. - Cercano a 3 entidades de finanzas. - Aceras de cortas de apenas 1.2m. en su contorno.

ANEXO N° 4 - VACIOS URBANOS DE MEMORIA (GRUPO B)

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
B1		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano esquinero con una fachada aun en pie, pero en malas condiciones - Posee colindantes de apenas un piso tanto la izquierda como a su derecha,	- Vacio desafectado que, en su frente directo, presenta un vacío en las mismas condiciones, pero debido a la delimitación de la zona de estudio no consta en esta clasificación. - Ubicación a 20 metros de la clina Metropolitana.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
B2		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
Vacío urbano esquinero con una fachada a modo de mural a su alrededor, junto a dos edificaciones patrimoniales de gran relevancia. Uno el edificio de la independencia y otro el edificio de Correos del Ecuador, las coas edificaciones con similares alturas en su línea del cielo.	- Predio con vías de alto tránsito en sus dos vías. - Ubicado a 90m del parque Maldonado y de del GAD de Riobamba. - Presencia en toda su manzana de edificaciones patrimoniales de época de la república y un vacío urbano.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
B3		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano junto una edificación patrimonial de una planta y junto al parqueadero y edificio del consejo de la judicatura. - Posee una fachada con detalles neoclasicistas en malas condiciones producto del abandono.	- Predio ubicado en una calle conflictiva en relación al tránsito y aparcamientos. - Ubicado a 50 metros del Coliseo Teodoro Gallegos Borja.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
B4		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío con una fachada de carácter patrimonial ubicado entre edificaciones de 4 pisos de carácter contemporánea. - Ligeramente inclinado en sus puntos verticales.	Ubicado a 60 metros de la Plaza Alfaro y con grandes problemas de estacionamiento en la calle Guayaquil.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
B5		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisionomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano ubicado en la mitad de la manzana con la presencia de una edificación en desuso. - Sus colindantes, edificaciones de 2 plantas de formación patrimonial.	- Ubicado en una vía de alto tránsito, la calle Argentinis. - Ausencia de buena iluminación en la noche.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
B6		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisionomía:	Rasgos Sociales Influencia sobre su entorno
Vacío urbano con una edificación en su sitio, amurallada entre edificaciones de 4 plantas a sus costados.	- Ubicado a 50 metros en su lado posterior del Mercado la Merced y a 20 Metro de un Supermercado. - Presencia de alto tránsito en su frente dela calle Olmedo, tanto de buses como de vehículos.

ANEXO N° 5 - VACIOS URBANOS PRODUCTIVOS (GRUPO C)

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
C1		

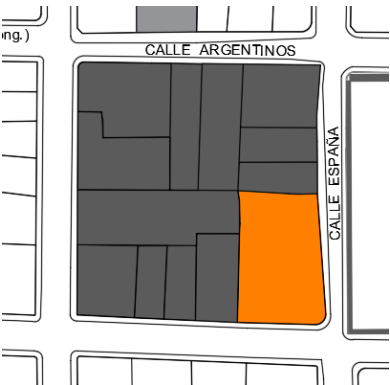
CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
• Vacío urbano junto a una edificación de 4 plantas y 2 plantas. • La edificación contigua posee grandes ventanales, complicándole su iluminación.	• Ubicado en una vía de alto tránsito. • Recurrente para el uso específico de garaje.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
C2		

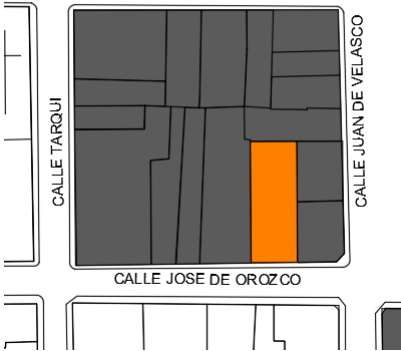
CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
• Vacío urbano junto a una edificación de 4 plantas y 2 plantas con uso actual de garaje. • La edificación con una forma irregular cerca de otro vacío urbano de las mismas características.	• Ubicado en una zona muy transitada y muy pocas viviendas patrimoniales en su entorno inmediato. • Contiguo a otro garaje en su lado posterior.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
C3		

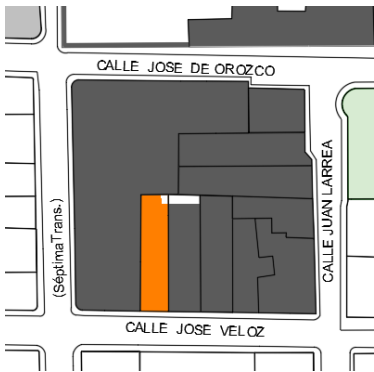
CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
• Vacío urbano esquinero con edificaciones de una y dos plantas colindantes. • Diferentes alturas en su apreciables en su entorno.	• Ubicado en una zona muy transitada de buses de transporte urbano de la calle Orozco, • Recurrente para el uso específico de garaje.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
C4		

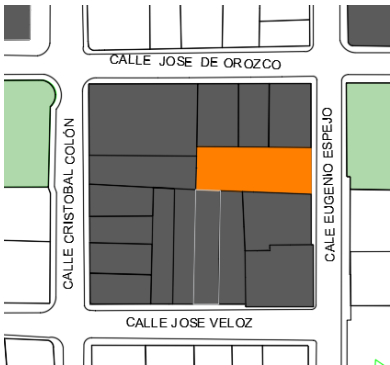
CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
• Vacío urbano con una edificación en su sitio, ubicado junto a una edificación de dos plantas de carácter patrimonial.	• Ubicado en una zona muy transitada de buses de transporte urbano de la calle Orozco, • Recurrente para el uso específico de garaje • A pocos metros del colegio San Felipe Neri.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
C5		

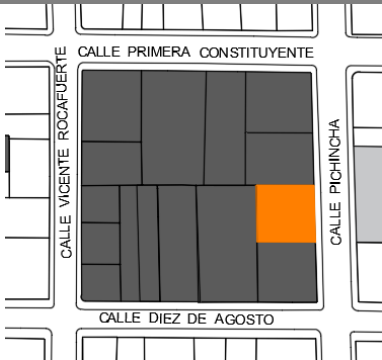
CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano con un frente de 9.5m en su frente de la calle Veloz. - Posee dos edificaciones patrimoniales de una planta a sus costados.	- Ubicado frente al colegio Maldonado y a 90 metros del parque Sucre. - Uso específico de garaje para sus usuarios.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
C6		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano junto una edificación de dos pisos destinado a una entidad bancaria y otra junto a una vivienda de una planta. - Posee una fachada patrimonial que protege un garaje en su interior.	- Ubicado a 50 metros del parque Sucre y de la catedral de Riobamba. - Conformación en su costado por de edificaciones con discontinuidades históricas poco valorables.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
C7		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
Vacío urbano junto a una edificación de 4 plantas de carácter patrimonial, y una edificación de 3 plantas en su esquina.	Utilización permanente para aparcamientos de vehículos del IESS, institución publica de la ciudad.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
C8		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano junto al teatro León, edificación icónica de la ciudad de tres plantas con una altura de 21 metros y de una edificación de 7 plantas de características del movimiento moderno. - De forma irregular en su emplazamiento.	- Utilización variada entre estacionamientos o ferias ocasionales para la comunidad. - Frente al parque Sucre y con un entorno de edificaciones patrimoniales. - Su edificación del costado posee la característica de poseer planta libre.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
C9		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
Vacío urbano que posee a un costado el banco de fomento con 3 plantas y a una edificación de 3 plantas como su otro colindante.	- Ubicado a pocos metros del parque Maldonado y al GAD de Riobamba. - Junto a su vía principal de la calle 1era Constituye existe alto tránsito y dificultad de aparcamiento.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
C10		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano con edificaciones de una y dos plantas como colindantes. - Diferentes alturas en su apreciables en su entorno	- Ubicado en una vía de bajo tránsito. - Recurrente para el uso específico de garaje. - A 100m de la plaza Alfaro.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
C11		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

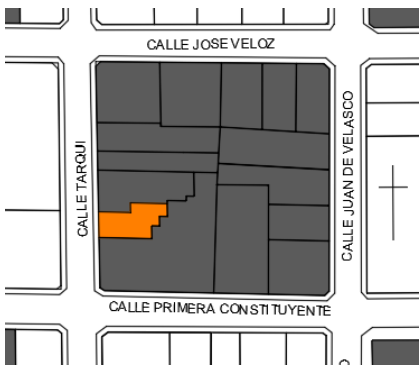
Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano junto a una edificación de 4 plantas y otras de 2 plantas de carácter contemporáneas. - Posee una fachada patrimonial en su frente.	- Ubicado en una zona muy transitada y muy pocas viviendas patrimoniales en su entorno inmediato. - Contiguo a otro garaje en su lado lateral.

ANEXO N° 6 - VACIOS URBANOS IMPRODUCTIVOS (GRUPO D)

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
D1		

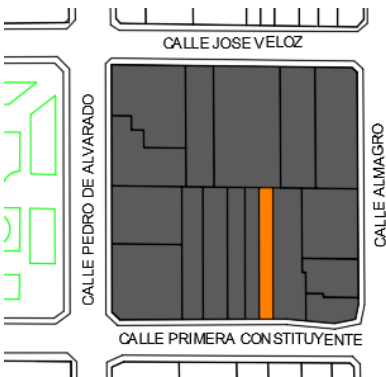
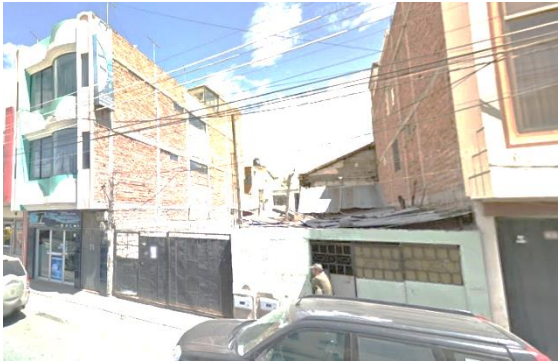
CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano junto a edificaciones de 3 y 4 plantas. - Posee un frente de 7 metros y una longitud de 28 metros.	Ubicado frente al coliseo Teodoro Gallegos Borja.z

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
D2		

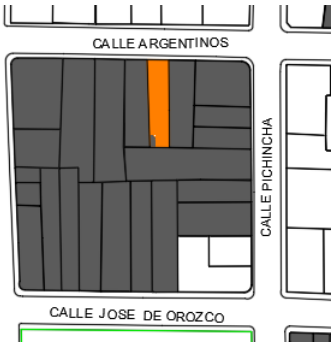
CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisionomía:	Influencia sobre su entorno
• Vacío urbano junto a edificaciones de 3 y 4 plantas. • Posee un frente de 7.5 metros • Tiene una forma irregular en su emplazamiento.	• Ubicado frente al GAD de Riobamba y a 100 metros del parque Maldonado.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
D3		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

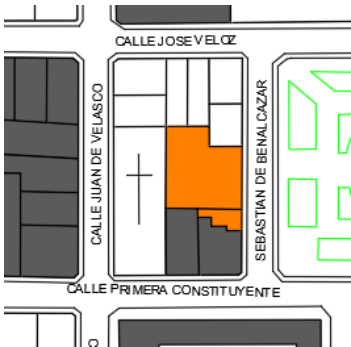
Arquitectura y Fisionomía:	Influencia sobre su entorno
• Vacío urbano junto a edificaciones de 3 plantas. • Posee un frente de 6.5 metros • Tiene una forma longitudinal.	• Ubicado a 80 metros del parque La Libertad

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
D4		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

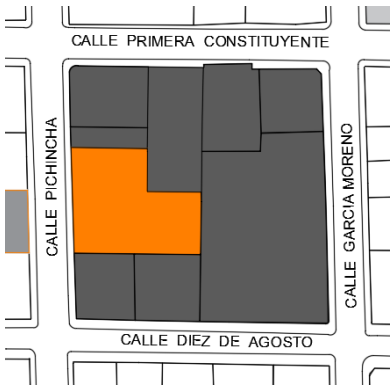
Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano con un frente de 7.5 metros. - Junto a una edificación patrimonial de 2 plantas y otras edificaciones de 3 plantas de carácter contemporáneo.	Ubicado frente a la vía Argentinos de alto flujo de vehículos.

ANEXO N° 7 - VACIOS URBANOS COLECTIVOS (GRUPO E)

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
E1		

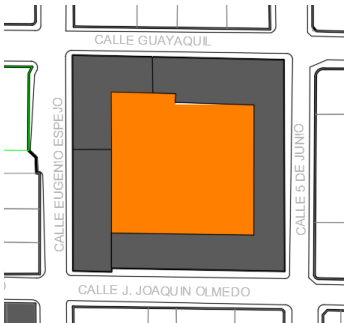
CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano colectivo con unos dos patios interiores en su forma de edificación. - Posee una forma irregular.	- Ubicado frente al parque La Libertad y la Basílica del Sagrado corazón de Jesús. - Posee en su entorno la Iglesia y mercado de San Francisco.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
E2		

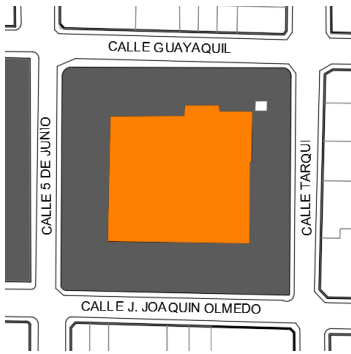
CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano colectivo donde su principal ingreso está en la calle 10 de Agosto y su salida en la calle Pichincha. - Posee una forma irregular en su alrededor varias edificaciones patrimoniales.	- Ubicado dentro del colegio Riobamba y por su otro costado un coliseo anexo. - Entre dos vías de alto flujo de vehículos y personas.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
E3		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano colectivo donde sus patios interiores sirven para las actividades de la Universidad San Fráncico de Quito (ILE) - Posee objetos arquitectónicos dentro y conexiones con la iglesia.	- Ubicado frente al mercado la Merced donde ocurren actividades de gastronomía y venta de productos. - Junto a una vía de alto tráfico y líneas de Autobuses; la calle Olmedo. - Ex colegio Santo Tomás Apóstol

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
E4		

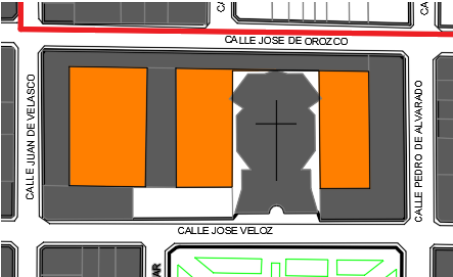
CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano colectivo con un patio interior para actividades recreacionales de la Unidad Educativa María Auxiliadora. - Posee una forma regular, como la mayoría de patios interior de la época republicana.	- Ubicado frente al comisariato Dicosavi y frente al ex colegio Santo Tomás Apóstol. - Posee en su entorno la Iglesia y mercado de San Francisco.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
E5		

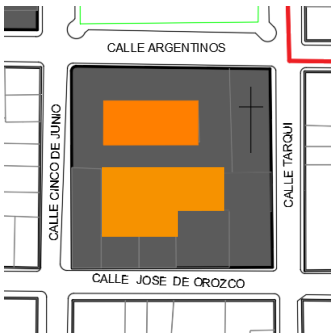
CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacíos en varios segmentos de su contorno a manera de patios. - Vacíos que sirven de jardinerías y áreas recreacionales de la escuela y colegio San Vicente de Pau.	- Ubicado en el límite del polígono de planeamiento ZH1 de la ciudad de Riobamba. - Obtuvo una reconstrucción reciente debido a un incendio provocado en el año 2011.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
E6		

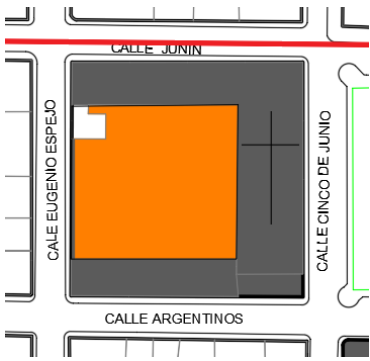
CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacíos urbanos a manera de patios entre bloques de aulas de la U.E San Felipe Neri y la Basilia del Sagrado corazón de Jesús. - Posee unas formas irregulares debido a la forma de en plata de la basílica.	Ubicado junto al Parque La Libertad y el mercado San Francisco.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
E7		

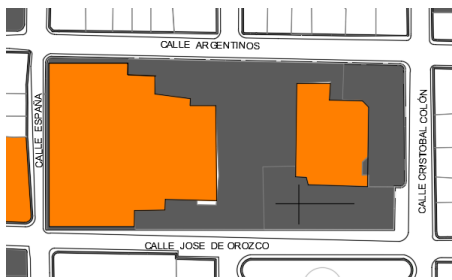
CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano colectivo de uso principal para las actividades recreacionales de la U.E. Santa Mariana de Jesús - Posee una forma regular y conexiones entre la iglesia colindante.	- Ubicado frente al mercado San Alfonso y frente a la iglesia de San Alfonso. - A 100 metros esta ubicado el parque Maldonado.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
E8		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano colectivo el cual su función principal es de un claustro de la iglesia de San Alfonso. - Posee una forma regular junto a la iglesia.	- Ubicado dentro del colegio Riobamba y por su otro costado un coliseo anexo. - Entre dos vías de alto flujo de vehículos y personas.

ID.	CROQUIS	FOTOGRAFIA
E9		

CARACTERISTICAS PATICULARES DEL VACIO:

Arquitectura y Fisonomía:	Influencia sobre su entorno
- Vacío urbano colectivo donde su principal uso es el claustro y convento de la iglesia de la Concepción. - Posee unas formas irregulares y rodeado por muros de adobes y piedra.	- Ubicado frente a la plaza Roja. - Junto a la iglesia de la concepción y al museo llamado del mismo nombre. - Uno de los espacios vacíos más grandes en área del centro histórico de Riobamba.

