Quito, 02 de abril de 2025

INFORME TÉCNICO:
APORTE DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR - PROVINCIA DE PICHINCHA
PLAN PARCIAL BARRIO DE LA MARISCAL EN QUITO

Introducción

El barrio de La Mariscal representa un espacio urbano con una identidad arraigada en la memoria colectiva de sus habitantes y en la configuración social que definió su desarrollo histórico. En sus inicios, se consolidó como un sector de alta cohesión comunitaria, caracterizado por la prevalencia de la vivienda en su estructura urbana. La distribución de usos del suelo favorecía la vida barrial, con tipologías arquitectónicas de residencias unifamiliares y multifamiliares de escala media, integradas con ejes comerciales y de servicios de proximidad.

El tejido urbano de La Mariscal incluía elementos esenciales para la vida comunitaria, como librerías, cafeterías, pequeños hoteles y centros educativos, generando un entorno predominantemente peatonal. La interacción social fomentaba un sentido de pertenencia, mientras que la movilidad y accesibilidad estaban alineadas con una estructura urbana a escala humana.

Desde una perspectiva sociocultural, el barrio funcionaba como un punto de encuentro ciudadano, albergando eventos significativos como los desfiles de fin de año, la presentación de "años viejos" y tradicionales bailes en la calle. Estas actividades fortalecían su identidad y promovían la apropiación del espacio público.

Sin embargo, con el tiempo, la vocación del barrio ha experimentado transformaciones significativas. La actividad económica y comercial se ha reorientado hacia usos poco compatibles con la función residencial predominante. Factores como la liberalización de normativas de uso del suelo, la revalorización especulativa de la tierra y la búsqueda de rentabilidad inmobiliaria han desplazado a los residentes permanentes, dando paso a nuevas dinámicas comerciales centradas en el entretenimiento nocturno.

El crecimiento desmedido de bares, discotecas y establecimientos de ocio nocturno ha alterado la estructura urbana y social del barrio, promoviendo un modelo de ocupación basado en el consumo y la actividad temporal, en detrimento de la habitabilidad. Como consecuencia, la reducción de habitantes permanentes ha generado un vacío urbano durante el día, afectando la percepción de seguridad y la calidad del entorno construido. La consolidación de la vida nocturna como eje principal de la economía del sector ha derivado en una segregación funcional, donde la convivencia residencial ha sido desplazada por un uso monofuncional centrado en el entretenimiento.

Uno de los efectos más notorios de esta transformación ha sido el aumento de la percepción de inseguridad y la proliferación de actividades informales y clandestinas, como burdeles y expendios de alcohol en horarios extendidos. Esto ha impactado negativamente la calidad del hábitat urbano, degradando el espacio público y reduciendo la cohesión social.

La desertificación residencial ha generado contrastes marcados entre el día y la noche. Durante el día, el barrio se percibe fragmentado y con escasa actividad peatonal y comercial. En la noche, la actividad se intensifica con el ocio

y el consumo, generando externalidades negativas como contaminación sonora, acumulación de desechos y conflictos en la convivencia urbana.

La pérdida de la vocación residencial de La Mariscal responde a la reconfiguración del mercado inmobiliario y la falta de estrategias integrales de gestión del suelo. La proliferación de edificaciones destinadas al ocio nocturno sin una planificación equilibrada ha fragmentado el tejido social y disminuido la calidad de vida de los residentes que aún permanecen en el sector.

Desde una perspectiva de planificación urbana, la revitalización del barrio requiere estrategias para fomentar el retorno de la vida residencial y la diversificación de actividades económicas, promoviendo un modelo de desarrollo sostenible e inclusivo. Es imprescindible fortalecer las políticas de ordenamiento territorial que regulen la densificación y los usos del suelo, priorizando espacios de convivencia y la recuperación de la identidad barrial.

Para ello, es clave la articulación de programas de regeneración urbana que incorporen la rehabilitación del patrimonio arquitectónico, la reconfiguración del espacio público y la implementación de incentivos para el retorno de residentes. Además, la promoción de modelos de movilidad sostenible y estrategias de seguridad urbana pueden contribuir a revertir la desertificación y mejorar la percepción del barrio como un espacio habitable y seguro.

El caso de La Mariscal refleja los desafíos que enfrentan los barrios tradicionales en contextos de transformación acelerada. La recuperación del equilibrio entre la vida residencial, el comercio y los servicios requiere un enfoque multidisciplinario que considere tanto el entorno construido como las dinámicas sociales y económicas que le dan vida.

La evolución de La Mariscal es un proceso de transición urbana donde la falta de regulación y la orientación hacia actividades de consumo han alterado la estructura funcional del barrio. La planificación futura debe centrarse en estrategias que permitan recuperar su vocación original, promoviendo una gestión del suelo equitativa y sostenible que garantice la calidad de vida de sus habitantes y la preservación de su identidad histórica.

Es fundamental que las autoridades municipales prioricen iniciativas que promuevan la vitalidad urbana como estrategia transversal para mejorar la seguridad, la inclusión social y el desarrollo sostenible. Además, el carácter y la escala barrial deben respetarse como la mayor virtud de La Mariscal para incentivar su repoblamiento y consolidar un modelo urbano sostenible y habitable.

SOBRE VITALIDAD URBANA Y APROPIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

La vitalidad urbana es un concepto fundamental en la planificación y gestión de las ciudades contemporáneas. Se entiende como la capacidad de un entorno urbano para fomentar la interacción social, el desarrollo económico y la seguridad a través del uso activo de sus espacios públicos. La relación entre la edificación y la calle juega un papel crucial en este fenómeno, ya que los edificios no solo son contenedores de funciones privadas, sino que también deben contribuir a la generación de espacios vibrantes y seguros.

En el caso de La Mariscal, el abandono de la vivienda y la concentración de actividades nocturnas han generado un entorno con baja apropiación diurna del espacio público, debilitando la seguridad y la cohesión social. La ausencia de residentes permanentes ha reducido la vigilancia natural y propiciado la proliferación de usos no compatibles con la habitabilidad del barrio.

El principal indicador de un alto y saludable grado de vitalidad en una ciudad es la apropiación del espacio público por parte de sus habitantes. Una calle activa, con ciudadanos que la transitan y la utilizan como su espacio público natural por defecto, es evidencia de una ciudad funcional y habitable. La vida urbana se ve fortalecida cuando existe una relación sinérgica entre el entorno construido y el espacio público, permitiendo que la energía social fluya desde los edificios hacia la calle y viceversa.

La dinámica de la apropiación del espacio público implica una serie de factores estructurales y sociales. Entre ellos se incluyen:
- La configuración y diseño del espacio urbano.
- La presencia de usos mixtos que favorezcan el flujo constante de personas a lo largo del día y la noche.
- La disponibilidad de mobiliario urbano y equipamiento adecuado.
- La seguridad percibida y real en el entorno.
- La incorporación de elementos verdes y naturales en su diseño.

Seguridad y percepción de vigilancia natural

Uno de los efectos más relevantes de la vitalidad urbana es la generación de un entorno seguro. La presencia constante de personas en la calle crea un sistema de vigilancia natural que disuade actividades delictivas y refuerza el sentido de comunidad. La teoría de "ojos en la calle", desarrollada por Jane Jacobs, establece que la observación pasiva de las actividades urbanas por parte de los residentes y transeúntes incrementa la seguridad sin necesidad de medidas coercitivas excesivas.

En La Mariscal, la predominancia de bares y discotecas, junto con la escasez de vivienda, ha propiciado una actividad urbana concentrada en horarios nocturnos, dejando el barrio vulnerable durante el día y generando problemas de convivencia. Las políticas de diseño deben enfocarse en promover entornos que favorezcan la actividad peatonal continua, evitando la creación de vacíos urbanos o zonas de baja densidad de ocupación humana. Para lograrlo, es esencial:

- Incentivar la mezcla de usos urbanos que permitan la actividad diurna y nocturna en equilibrio.
- Rehabilitar y fomentar la vivienda como un componente esencial de la vida barrial.
- Garantizar la continuidad peatonal mediante diseños accesibles y atractivos.
- Incorporar criterios de diseño participativo para asegurar la adecuación de los espacios a las necesidades de la comunidad.

Sentido de pertenencia y cohesión social

La apropiación del espacio público también refuerza el sentido de identidad y pertenencia de los ciudadanos con su entorno inmediato. Un barrio activo y habitado genera lazos de cohesión entre sus residentes, favoreciendo la creación de redes de apoyo y solidaridad. Este fenómeno se traduce en una ciudad más resiliente ante crisis económicas, sociales o ambientales.

Desde una perspectiva de políticas públicas, fomentar el sentido de pertenencia implica implementar estrategias que incluyan:

- Espacios de interacción ciudadana con programaciones culturales y recreativas.

- Regulaciones urbanísticas que promuevan la inclusión y accesibilidad universal.
- Mecanismos de participación ciudadana en la toma de decisiones sobre el uso del suelo y el diseño del espacio público.
- Planes de gestión y autogestión de proyectos e iniciativas que fortalezcan el sentimiento de pertenencia y de orgullo de ser parte del barrio.

Recomendaciones para la revitalización de La Mariscal

Garantizar la vitalidad urbana a través de la apropiación del espacio público es una prioridad en el desarrollo de ciudades sostenibles y habitables. El diseño urbano, la seguridad, la cohesión social y la planificación participativa son factores determinantes en la creación de entornos dinámicos y seguros.

En este sentido, es fundamental que las políticas públicas y las estrategias de desarrollo urbano para La Mariscal incorporen criterios que favorezcan la interacción social y el uso activo de los espacios públicos. Algunas recomendaciones clave incluyen:

- Priorizar la reactivación de la vivienda en el barrio a través de incentivos y normativas adecuadas.
- Regular la concentración de bares y discotecas para evitar la saturación de usos nocturnos.
- Promover la rehabilitación de edificios patrimoniales y espacios residenciales.
- Implementar programas de seguridad y gestión comunitaria del espacio público.
- Fomentar el comercio diurno, los mercados locales y la activación de la economía barrial.
- Liberar los retiros de construcciones para recuperar las condiciones morfológicas del barrio.

El carácter y la escala barrial de La Mariscal deben ser reconocidos y respetados como su mayor virtud. Recuperar su dinamismo urbano y garantizar un equilibrio entre usos permitirá reconstituir su esencia como un barrio habitable, seguro y vibrante.

Para esto, el Colegio de Arquitectos del Ecuador - Provincia de Pichincha sugiere algunos lineamientos de carácter morfológico, alineados con la disciplina y el oficio de la Arquitectura, que puedan ser de aporte en este proceso.

LINEAMIENTOS MORFOLÓGICOS SUGERIDOS POR EL CAE-P

Desde el Colegio de Arquitectos del Ecuador - Provincia de Pichincha (CAE-P), reconocemos el papel fundamental de nuestra disciplina en la planificación, diseño y construcción de los espacios urbanos. En este sentido, nos preocupa la situación actual de La Mariscal, un sector que ha sufrido un progresivo abandono de vivienda, la proliferación de usos no compatibles con la residencia y un proceso de tugurización que ha deteriorado su calidad de vida. Frente a esta realidad, consideramos esencial contribuir técnica y metodológicamente a la consolidación de un entorno urbano equilibrado, seguro y habitable, que favorezca el bienestar de la comunidad y recupere la función residencial del barrio.

Tradicionalmente, el diseño de los espacios públicos se ha abordado desde una perspectiva paisajística, centrada en elementos como pisos, mobiliario, vegetación e iluminación. Sin embargo, esta aproximación es insuficiente si no se considera la configuración integral del espacio urbano, determinada en gran medida por las edificaciones que lo delimitan. La arquitectura de los edificios define la identidad del barrio y la manera en que sus habitantes

interactúan con el entorno. Por ello, cualquier intervención en La Mariscal debe comprenderse desde la relación entre las edificaciones, los espacios urbanos y la vida cotidiana de sus ciudadanos.

Es fundamental analizar los patrones de uso y comportamiento en el espacio público, ya que estos reflejan los efectos del deterioro urbano y pueden orientar estrategias para su recuperación. La configuración de las edificaciones y su relación con calles, plazas y avenidas influyen en el nivel de apropiación del espacio urbano por parte de la comunidad. En La Mariscal, el predominio de actividades nocturnas ha generado un vacío de uso durante el día, afectando la seguridad y la vitalidad del barrio. Por esta razón, el proyecto urbano no debe enfocarse exclusivamente en la regulación de edificaciones individuales, sino en la configuración de un tejido urbano que favorezca una ocupación equilibrada y diversa a lo largo del tiempo.

A partir de esta comprensión del espacio urbano, identificamos y sugerimos los siguientes lineamientos morfológicos para fomentar una mayor apropiación del barrio por parte de sus habitantes:

1. **Escala, parcelación y altura de edificación:**

La configuración de la escala barrial en La Mariscal está profundamente vinculada al tamaño y la disposición de los lotes, factores determinantes en la organización del espacio urbano de este sector. La parcelación, en su diversidad y complejidad, influye directamente en la conectividad y coherencia del tejido urbano, aspectos esenciales para la reactivación de la zona y la recuperación de su carácter residencial. En este sentido, es fundamental analizar cómo la fragmentación excesiva de los lotes y la unificación indiscriminada de los mismos impactan la estructura barrial, especialmente en un contexto donde La Mariscal ha experimentado un proceso de degradación, abandono de la vivienda y transformación en una zona de recreación nocturna, con bares, discotecas y otros usos no compatibles con la residencia.

Una parcelación excesivamente fragmentada en La Mariscal puede dar lugar a un tejido urbano de baja densidad y desorganizado, lo que dificulta la recuperación de la conectividad y la integración del barrio en el contexto urbano de Quito. Este tipo de parcelación contribuye a la creación de espacios urbanos vacíos y terrenos no edificados que favorecen la expansión de actividades no residenciales, generando una infraestructura vial ineficiente, con calles mal conectadas y de difícil circulación. Esto no solo obstaculiza la movilidad peatonal y vehicular, sino que también limita las posibilidades de restaurar la identidad barrial y la funcionalidad de la zona como un lugar residencial atractivo y de calidad.

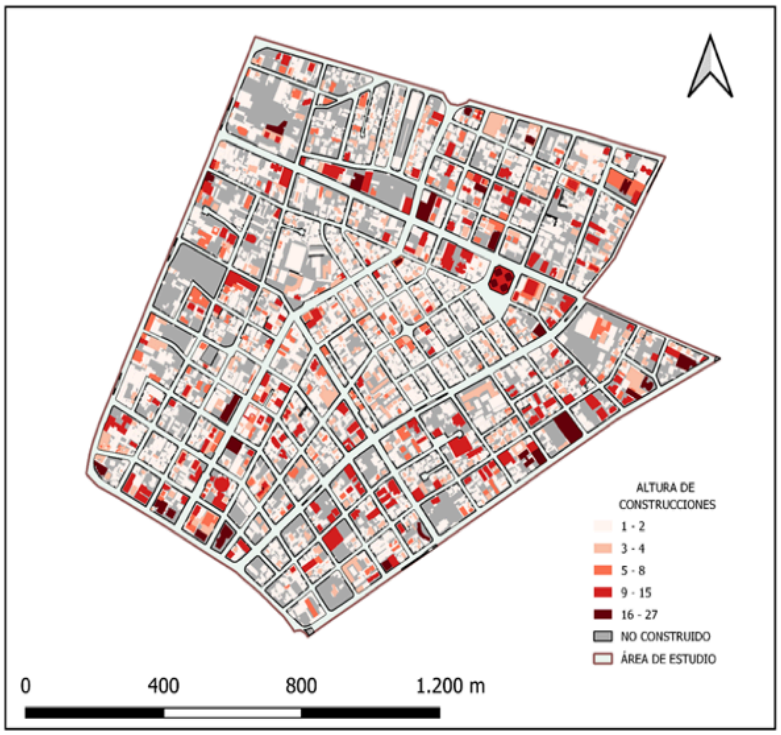
Por otro lado, la unificación indiscriminada de lotes, aunque favorezca el crecimiento vertical, altera la morfología barrial de La Mariscal, modificando su perfil urbano característico. Este tipo de intervención podría resultar en la sustitución de las pequeñas edificaciones residenciales por bloques de gran altura, incompatibles con el carácter histórico y la escala humana del barrio. La introducción de grandes estructuras sin una integración armónica comprometería la identidad local y generaría una presión sobre los servicios y recursos públicos, sin un incremento proporcional de la calidad de vida para los habitantes actuales o futuros. Esto es aún más crítico en un barrio como La Mariscal, donde la coexistencia de actividades residenciales y comerciales es crucial para una revitalización equilibrada y sostenible.

Es importante destacar que la unificación de lotes en La Mariscal no necesariamente conducirá a un aumento de la densidad poblacional, ya que el crecimiento en altura debe ir acompañado de un diseño urbano que optimice el uso del suelo y promueva la calidad de los espacios públicos. La densificación no debe entenderse únicamente

como un crecimiento vertical, sino como un proceso que equilibre la cantidad de edificaciones con la calidad de vida en el barrio, respetando la escala humana y la preservación de la identidad histórica de La Mariscal.

En consecuencia, se recomienda fomentar una parcelación moderada en La Mariscal que permita una ocupación pareada o continua en determinadas calles del barrio. Esta estrategia favorecería un crecimiento controlado en altura, evitando edificaciones masivas que alteren la estructura original del barrio. La intervención debe centrarse en la preservación de la identidad barrial de La Mariscal, promoviendo un desarrollo urbano que respete su carácter residencial histórico, a la vez que permita un incremento moderado de la densidad poblacional.

Para establecer las alturas máximas en el barrio de La Mariscal, es necesario diferenciar el tratamiento de las avenidas principales y el sector central del barrio:



- **Avenidas con sentido este-oeste (Patria, Cristóbal Colón, Francisco de Orellana):** Es recomendable consolidar las alturas definidas por el desarrollo de los últimos 50 años, permitiendo edificaciones de entre 16 y 20 pisos. Esta estrategia permitiría densificar el sector sin generar sombra hacia el sector central del barrio, lo cual es clave para mantener la calidad de vida de los residentes. Al mismo tiempo, se lograría la creación de perfiles urbanos coherentes y continuos que armonicen con el entorno.

- **Avenidas con sentido norte-sur (6 de Diciembre, Río Amazonas, 10 de Agosto):** Se debe promover la consolidación de alturas no mayores a 12 pisos, en línea con el desarrollo de las últimas cinco décadas. La altura adicional en estas avenidas tendría un impacto negativo en el asoleamiento de las zonas residenciales de La Mariscal y afectaría la relación del barrio con las montañas, un elemento fundamental del paisaje urbano de Quito y de su identidad.

- **Sector central de La Mariscal:** En el corazón del barrio, las alturas no deben superar los 4 pisos. Esta medida es esencial para mantener la escala humana del barrio, preservar la relación con las edificaciones tradicionales y garantizar condiciones de habitabilidad adecuadas, como luz natural, ventilación y asoleamiento. La gran mayoría de las edificaciones tradicionales de La Mariscal son de dos plantas, seguidas de aquellas de hasta cuatro, por lo que un límite de 4 pisos, con un piso adicional en retranqueo, sería adecuado para mantener la armonía con el paisaje urbano. Además, la estructura de los lotes en este sector, generalmente estrechos y con retiros mínimos, requiere un enfoque cuidadoso en la separación entre bloques para no afectar la calidad de vida de los residentes.

- **Nuevos desarrollos en La Mariscal:** Es crucial promover la integración de predios en áreas que carezcan de edificaciones históricas de valor, favoreciendo así la revalorización del suelo y la historia del barrio con nuevas intervenciones urbanísticas. Estos desarrollos deben ubicarse en áreas como:
  . Avenida 10 de Agosto (este), entre Jerónimo Carrión y Pedro de Valdivia.
  . Juan León Mera (este), entre 18 de Septiembre y Jorge Washington.
  . Santa María (norte), entre Rodrigo de Triana y Enrique Gangotena.
  . 9 de Octubre (oeste), entre Jorge Washington y Francisco Robles.
  . Otras zonas similares con características adecuadas para el desarrollo urbano sin comprometer la identidad histórica de La Mariscal.

2. Retiros frontales y transición urbano-arquitectónica:

La regulación y el tratamiento adecuado de los retiros frontales en los edificios son esenciales para garantizar la coherencia y continuidad del espacio urbano en el barrio La Mariscal, permitiendo una transición eficiente entre el interior privado y el espacio público. Estos retiros desempeñan un papel fundamental como zonas de mediación, asegurando una conexión visual y funcional entre los peatones y los habitantes del barrio. Sin embargo, la ocupación indebida de estos espacios con estructuras fijas o móviles invasivas interrumpe esta transición, deteriorando la permeabilidad visual y física de las fachadas y afectando la calidad del entorno urbano.

El barrio La Mariscal, como primer barrio eminentemente residencial del norte de Quito, fue diseñado con una trama morfológica caracterizada por calles angostas y amplias aceras arboladas que dan frente a jardines residenciales. Estas condiciones han permitido históricamente una intensa vida peatonal y actividad comercial de escala barrial. No obstante, la degradación de este entorno es evidente en sectores donde los retiros han sido ocupados, generando barreras físicas y visuales que alteran su morfología original y disminuyen su habitabilidad.

Ejemplos positivos en La Mariscal demuestran que la preservación de los retiros contribuye al dinamismo del espacio urbano. La calle Juan Rodríguez es un referente ejemplar, donde la integridad de los retiros ha permitido una relación armónica entre las edificaciones y el espacio público, favoreciendo la prosperidad de los negocios sin afectar la estructura urbana. De igual forma, la calle Lizardo García mantiene un tratamiento adecuado de los retiros, facilitando la interacción entre la construcción y la calle sin degradar el entorno. En la calle Luis Cordero, menos del 20% de los retiros han sido invadidos, permitiendo conservar en gran medida su vocación urbana.

Por el contrario, la ocupación masiva de los retiros ha resultado en la degradación de calles históricamente vibrantes, como es el caso de la calle Calama, donde el 80% de los retiros han sido invadidos, impactando

negativamente su vitalidad y conectividad. Este tipo de intervenciones deben ser estrictamente reguladas para evitar la pérdida de la calidad urbana y el deterioro del tejido social y comercial.

Varios edificios emblemáticos en La Mariscal han logrado integrar de manera efectiva los retiros abiertos, fortaleciendo la relación entre los edificios y el espacio público. Ejemplos notables incluyen el edificio Proinco en la esquina de Calisto, Amazonas y Robles; el Banco de Londres; el Cofiec; el edificio Banco Amazonas; el edificio Tamayo; y el Hotel Colón. Estas edificaciones, en su condición de oficinas corporativas u hoteles, han generado una relación positiva con el entorno a través de zócalos elevados que incentivan el uso comercial en planta baja, promoviendo una transición fluida entre el espacio público y el privado.

Como estrategia de recuperación del barrio, se podría incentivar la adquisición municipal de las plantas comerciales de las Torres de Almagro, permitiendo la vinculación del parque Gabriela Mistral con la avenida Colón. Esta acción podría contribuir a la revitalización de este sector, dotándolo de una vocación más pública y generando mayor vitalidad urbana.

Finalmente, la normativa que regule los retiros frontales en La Mariscal debe integrar criterios estéticos, funcionales y ambientales. Es crucial recuperar la característica original de "ciudad jardín" del barrio, no solo por su valor urbanístico, sino también por su relevancia ambiental, asegurando la presencia de suelos permeables. La regulación debe garantizar la continuidad de una transición armoniosa entre lo público y lo privado, evitando elementos constructivos que interrumpan la permeabilidad visual y social. Asimismo, las intervenciones en estos espacios deben respetar la trama urbana existente, promoviendo un entorno accesible, inclusivo y visualmente abierto que potencie la interacción social y la calidad del espacio urbano en La Mariscal.

3. Escala humana:

La definición de la escala en los edificios debe estar estrechamente vinculada a la morfología del barrio La Mariscal, a su tejido social existente y a la memoria colectiva que lo caracteriza. La relación entre la edificación y su entorno inmediato no solo responde a consideraciones urbanísticas y estéticas, sino también a una profunda conexión con la identidad histórica del lugar. En este sentido, la escala de los edificios juega un rol fundamental en la preservación de la esencia histórica de La Mariscal, actuando como un elemento de continuidad en su narrativa urbana y social.

En este contexto, la altura de las edificaciones desempeña un papel crucial en la percepción y preservación de la identidad del barrio. Las edificaciones que superan el número de pisos que corresponden a su rol y entorno inmediato alteran significativamente la imagen y el carácter tradicional del entorno, generando anomalías visuales y sociales. Estas construcciones no solo modifican la fisonomía del barrio, sino que también afectan su memoria colectiva, desdibujando la relación histórica entre los habitantes y los espacios que han habitado a lo largo del tiempo. Este quiebre en la continuidad del paisaje urbano puede provocar una desconexión con los valores históricos y culturales que La Mariscal representa.

Desde una perspectiva urbanística, las edificaciones de gran altura pueden fragmentar la percepción del espacio público, ya que ocupan un volumen considerable que opaca la escala humana del entorno circundante. Este fenómeno no solo tiene un impacto visual, sino que también afecta la interacción social, generando una relación más distante entre vecinos y entre los habitantes y el espacio público. La desconexión generada por edificios de gran altura también socava la memoria colectiva del barrio, dificultando el mantenimiento de una identidad visual y social compartida.

Por otro lado, una regulación de altura que limite las edificaciones al número de pisos que corresponden a su rol y entorno inmediato favorece una relación más armónica con el contexto urbano y con la historia de La Mariscal. Esta limitación permite que los edificios mantengan una escala compatible con la trama barrial, respetando la continuidad visual de las fachadas y la integración con las construcciones circundantes. De este modo, los nuevos desarrollos no solo se insertan respetuosamente en el tejido urbano, sino que también contribuyen a la preservación de la memoria histórica del barrio, reafirmando los vínculos entre la comunidad y su entorno.

Una edificación de menor altura promueve, además, una mayor proximidad entre los edificios y los espacios comunes, facilitando la circulación de los habitantes y mejorando la conectividad con el entorno urbano. Esta disposición fomenta la creación de espacios públicos de calidad, como plazas, parques y aceras amplias, que no solo son esenciales para la integración social, sino también para la continuidad de la historia vivida en esos lugares. La escala adecuada en la edificación, en este sentido, permite que la historia y la esencia del barrio se conserven mientras se adaptan a las necesidades y aspiraciones contemporáneas de la comunidad.

En términos sociales, la escala de las edificaciones incide no solo en la estética y funcionalidad del espacio urbano, sino también en la calidad de vida de los habitantes, fomentando una mayor interacción, participación y cohesión social. Asimismo, al respetar la memoria colectiva y la esencia histórica de La Mariscal, la regulación de la altura de los edificios se convierte en un factor clave para el desarrollo de un entorno urbano equilibrado, inclusivo y respetuoso con la identidad local. Es relevante la relación entre la igualdad social y la homogeneidad de las construcciones. La repetición de una altura coherente en las edificaciones garantiza condiciones de habitabilidad equitativas, promoviendo una convivencia armónica. Un ejemplo de ello son los barrios obreros en Europa, que han preservado su escala urbana y han mantenido su identidad a lo largo del tiempo.

Ejemplos concretos en La Mariscal ilustran la importancia de una adecuada regulación de alturas. La casa del arquitecto Juan Espinosa, ubicada en la calle Pinto E5-42, entre Juan León Mera y Reina Victoria, representa un modelo de edificación que respeta la escala urbana y su relación con la calle. Asimismo, el proyecto urbano de recuperación de los tres niveles comerciales de las Torres de Almagro se perfila como un potencial articulador entre la avenida Colón, el parque Gabriela Mistral y el corazón del barrio. Además, el apadrinamiento de plazas en edificaciones bajo un plan estratégico público-privado es una estrategia clave para fortalecer el espacio público en La Mariscal.

Desde una visión urbanística, es necesario establecer regulaciones específicas para consolidar la coherencia del perfil urbano de La Mariscal. En las avenidas con dirección este-oeste (Patria, Cristóbal Colón, Francisco de Orellana), se deben mantener las alturas definidas por el desarrollo de los últimos 50 años, estableciendo un máximo de 16 a 20 pisos, evitando que las nuevas edificaciones proyecten sombra hacia el sector central del barrio y permitiendo una densificación armónica. En contraste, sobre las avenidas con sentido norte-sur (6 de Diciembre, Río Amazonas, 10 de Agosto), se debe promover la consolidación de alturas máximas de 12 pisos, ya que edificaciones de mayor altura afectarían negativamente el asoleamiento de las áreas residenciales y la relación del barrio con las montañas, elemento esencial del paisaje de Quito y su identidad urbana.

4. Iluminación natural y sombras proyectadas:

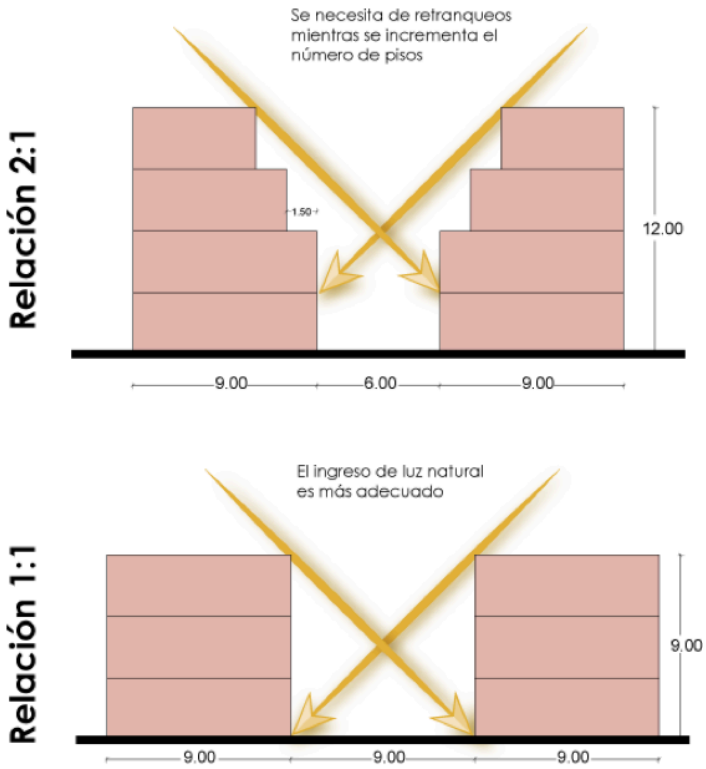
La construcción de edificaciones en altura en el barrio La Mariscal genera un impacto directo y significativo en la dinámica de la iluminación natural y la ventilación del entorno urbano. Dada su centralidad y el rol que desempeña en la configuración del tejido urbano de Quito, es fundamental analizar con precisión cómo estas edificaciones

interactúan con el espacio público, garantizando que su desarrollo contribuya a una mejor calidad ambiental sin comprometer el equilibrio urbano.

Los edificios de gran altura, al ocupar posiciones dominantes en el espacio público, pueden alterar la distribución de la luz solar, proyectando sombras sobre áreas adyacentes y afectando el comportamiento térmico y lumínico de los espacios circundantes. En el caso específico de La Mariscal, la incidencia de sombra debe analizarse en relación con la orientación de las vías principales y la distribución de los espacios públicos y residenciales. El impacto de la sombra varía según la altura y la ubicación de las edificaciones, influyendo directamente en la habitabilidad del sector, la vegetación y la eficiencia energética de los edificios circundantes. Una reducción de la incidencia de luz solar incrementa la dependencia de iluminación artificial, elevando el consumo energético y la contaminación lumínica.

Para mitigar estos efectos negativos, es indispensable realizar estudios de asoleamiento y ventilación que permitan evaluar cómo la construcción en altura afecta la iluminación y la circulación del aire en La Mariscal. Dichos estudios deben contemplar variables como la latitud geográfica, las características topográficas del barrio y el comportamiento estacional del sol. El uso de modelado digital y simulaciones precisas permite prever las áreas sometidas a sombra en distintos momentos del año y garantizar que la planificación urbana favorezca el bienestar de los habitantes y usuarios del sector.

El análisis de asoleamiento en La Mariscal debe considerar, además, el impacto sobre sus espacios públicos. Las zonas recreativas, corredores peatonales y plazas no pueden quedar permanentemente sometidas a sombra, ya que esto afecta el confort urbano y limita la apropiación del espacio por parte de la ciudadanía. La generación de microclimas no deseados por una planificación inadecuada puede reducir la calidad ambiental del barrio y desincentivar su uso como espacio de encuentro.



En cuanto a la ventilación, es fundamental garantizar que las edificaciones en altura no obstruyan la circulación de aire natural, evitando así la acumulación de calor y asegurando una renovación adecuada del aire. La correcta planificación de alturas en La Mariscal debe considerar su efecto en el confort térmico del entorno urbano, promoviendo un equilibrio entre densificación y habitabilidad.

En este contexto, la consolidación de alturas en La Mariscal debe seguir lineamientos específicos en función de la orientación de las avenidas. En las vías de sentido este-oeste (Patria, Cristóbal Colón, Francisco de Orellana), se debe respetar la consolidación de alturas desarrolladas en los últimos 50 años, estableciendo edificaciones entre 16 y 20 pisos. Esta medida garantiza que las sombras proyectadas no afecten el sector central del barrio, permitiendo la densificación con perfiles urbanos coherentes. Por otro lado, en las avenidas de sentido norte-sur (6 de Diciembre, Río Amazonas, 10 de Agosto), es necesario consolidar alturas que no superen los 12 pisos, dado que mayores alturas incidirían negativamente en el asoleamiento de los sectores residenciales centrales y en la relación visual del barrio con las montañas, un elemento esencial del paisaje y la identidad de Quito.

Por lo tanto, la planificación de edificaciones en altura en La Mariscal debe incorporar criterios técnicos rigurosos de asoleamiento y ventilación, asegurando que el desarrollo urbano respete y potencie la calidad de vida en el barrio. La correcta aplicación de estos principios permitirá consolidar un entorno equilibrado, sostenible y en armonía con la morfología urbana y el paisaje de la ciudad.

5. Usos mixtos y activación urbana:

La Mariscal enfrenta actualmente un proceso de abandono y tugurización que ha deteriorado su calidad urbana y su seguridad. Ante esta realidad, es imprescindible implementar estrategias urbanas que equilibren su recuperación con la activación de su espacio público. La interacción directa entre los edificios y las calles constituye un principio fundamental para su revitalización y el restablecimiento de su vitalidad urbana. La calidad del espacio público en La Mariscal está directamente vinculada a la actividad que se despliega en él, lo que demanda la generación de entornos urbanos dinámicos, accesibles y propensos a la interacción social y económica. En este contexto, los usos mixtos del suelo emergen como una herramienta clave para fomentar dicha interacción, garantizando la diversidad de actividades dentro del barrio sin comprometer su vocación residencial.

Este texto presenta una propuesta para el Plan de Recuperación de La Mariscal, donde se recomienda la implementación de un modelo de uso mixto, particularmente en las plantas bajas de los edificios ubicados en los ejes principales de La Mariscal (vías colectoras y arteriales), mientras que al interior de las manzanas se debe privilegiar el uso exclusivamente residencial para garantizar la calidad de vida de sus habitantes. La incorporación de actividades comerciales, culturales o de servicios en las plantas bajas fortalece la integración de estos espacios con el tejido urbano circundante. Estos espacios, por su alta visibilidad y accesibilidad, resultan estratégicos para la activación de la calle y la dinamización de la vida urbana en el barrio.

No obstante, es fundamental establecer limitaciones en cuanto al porcentaje de uso comercial, asegurando que el uso múltiple contemple de manera obligatoria el uso residencial. Este enfoque permite evitar una transformación descontrolada del barrio y preservar su identidad como una zona predominantemente habitacional. La regulación de los porcentajes de uso comercial dentro del tejido urbano garantiza que las actividades económicas no desplacen ni fragmenten la estructura residencial de La Mariscal, sino que la complementen y la potencien de manera equilibrada.

Adicionalmente, el fortalecimiento de la seguridad urbana en La Mariscal está estrechamente vinculado a la activación de sus espacios públicos. La presencia constante de personas en las calles y en los frentes de los edificios actúa como un factor disuasorio frente a conductas antisociales. La seguridad no se limita a la implementación de medidas físicas como iluminación y mobiliario urbano, sino que se sustenta en la configuración de un entorno donde la interacción social sea constante y fluida, aumentando la percepción de seguridad por parte de la comunidad.

En este sentido, es crucial que los equipamientos con el potencial de inyectar vida al barrio tengan una relación espacial sólida con su entorno. Un ejemplo clave es el mercado artesanal, cuya relación con el barrio debe fortalecerse, permitiendo la infiltración de la vida de la calle en su interior. Este tipo de infraestructura comunitaria tiene la capacidad de convertirse en un catalizador de la dinamización urbana si se inserta de manera coherente dentro del tejido de La Mariscal, integrándose a su vida cotidiana y fortaleciendo la interacción entre residentes y visitantes.

Por último, la introducción de usos mixtos en el barrio facilita la adaptación de sus espacios urbanos a los cambios dinámicos de la demanda, optimizando el uso del suelo y asegurando la permanencia de su vitalidad. La correcta planificación de estos usos, con un balance adecuado entre lo comercial y lo residencial, permite preservar la esencia de La Mariscal y proyectarla como un modelo de barrio equilibrado, seguro y sostenible.

En conclusión, la implementación de estrategias de uso mixto en las plantas bajas de los edificios de los ejes principales, con una clara delimitación del uso residencial en el interior de las manzanas, es clave para fomentar la reactivación urbana sin comprometer la vocación del barrio. La regulación del porcentaje de uso comercial, la consolidación de equipamientos comunitarios bien integrados y la constante interacción entre los edificios y la calle contribuirán significativamente a la recuperación de La Mariscal como un barrio dinámico, accesible y seguro.

6. Vigilancia natural y seguridad urbana:

La seguridad urbana es un factor clave en la calidad de vida de los ciudadanos, y su diseño está estrechamente vinculado a la configuración física de los espacios urbanos. Dentro de este contexto, el concepto de vigilancia natural, desarrollado por defensores del diseño ambientalmente consciente, desempeña un papel fundamental en la prevención de delitos y la mejora de la percepción de seguridad en los entornos urbanos. La relación entre la edificación y su entorno inmediato tiene un impacto significativo en la seguridad de los espacios públicos, particularmente en el barrio La Mariscal, cuya morfología y dinámica urbana requieren estrategias precisas de intervención.

Uno de los aspectos clave en la configuración de los edificios es el diseño de sus fachadas y la relación con el retiro frontal. Las fachadas activas, que incluyen ventanas, balcones y entradas abiertas hacia la calle, permiten una visibilidad constante de los espacios públicos desde el interior de los edificios. Esta disposición favorece una mejor interacción entre el interior y el exterior y fomenta una sensación de vigilancia continua, que disuade comportamientos indeseados, como la delincuencia o el vandalismo. Ejemplos positivos dentro de La Mariscal incluyen el tratamiento de retiros abiertos en edificios como el Proinco Calisto (Amazonas y Robles), el Banco de Londres, Cofiec, el Edificio Banco Amazonas, el Edificio Tamayo y el Hotel Colón. Estas edificaciones han logrado consolidar una relación armónica entre la estructura construida y el espacio público, con zócalos elevados que incentivan el uso comercial en la planta baja y refuerzan la relación entre los edificios y la ciudad.

Este principio de vigilancia natural se basa en el concepto de "natural surveillance" propuesto por el criminólogo Oscar Newman, que destaca la importancia de que los espacios públicos sean observables desde diversas perspectivas, garantizando así una mayor seguridad. En este sentido, la recuperación de sectores estratégicos dentro del barrio, como la Calle Lizardo García y la Calle Luis Cordero, donde actualmente el 20% de los retiros han sido invadidos, resulta crucial. Estas intervenciones deben priorizar la reapertura y activación del espacio urbano a través de estrategias arquitectónicas y urbanísticas que permitan fortalecer la interacción visual y funcional entre edificios y transeúntes.

No obstante, la efectividad de la vigilancia natural puede verse comprometida si los edificios presentan una desconexión con la escala peatonal. En contextos urbanos donde los edificios son de gran altura y carecen de una relación coherente con la experiencia humana, se pierde la capacidad de observar el entorno. La falta de interacción entre el interior de los edificios y el espacio público genera zonas de baja vigilancia, lo que puede favorecer la proliferación de espacios inseguros. En este sentido, la consolidación de la conexión entre la Avenida Colón y el Parque Gabriela Mistral a través de Torres Almagro representa una oportunidad clave para fortalecer la cohesión urbana y mejorar la seguridad del sector.

Además, en el caso de edificios elevados, la diferencia de altura con respecto al nivel peatonal impide una observación efectiva de los espacios cercanos, restringiendo la vigilancia natural y generando puntos ciegos que incrementan la percepción de inseguridad. La revitalización del Mercado Artesanal y su entorno inmediato debe contemplar estos principios, asegurando que su integración con la ciudad fomente dinámicas de apropiación del espacio y garantice su percepción como un lugar seguro y atractivo para la comunidad.

Por tanto, el diseño arquitectónico y urbano de La Mariscal debe partir de una visión integral que incorpore la escala humana y promueva edificaciones que favorezcan la vigilancia natural sin sacrificar la accesibilidad ni la integración con el entorno. La relación entre los edificios y el espacio público debe ser concebida de manera que maximice la visibilidad y promueva la seguridad a través de una interacción armónica entre las estructuras urbanas y sus ocupantes. Solo así se garantizará que este emblemático barrio de Quito recupere su vitalidad y fortalezca su rol como un referente urbano de calidad y seguridad.

7. Uso de suelo y dinamismo barrial:

El uso del suelo constituye uno de los pilares fundamentales para la planificación y desarrollo de las ciudades, y su correcta regulación es esencial para garantizar el equilibrio funcional y la sostenibilidad de los entornos urbanos. Un adecuado manejo del uso del suelo permite una integración armónica de las distintas actividades urbanas, contribuyendo a la cohesión social y económica, así como a la vitalidad de los barrios. En este contexto, el barrio La Mariscal debe recuperar su equilibrio funcional mediante una planificación urbana que priorice la residencia y controle la expansión desordenada de usos nocturnos.

La distribución del uso del suelo en La Mariscal debe contemplar un adecuado balance entre las diferentes funciones que coexisten en el espacio urbano, particularmente entre los usos residenciales, comerciales y de servicios. Se recomienda que al menos un 70% del suelo destinado al desarrollo urbano esté destinado a la vivienda. Para el caso de La Mariscal, toda nueva edificación que se proponga construir debería cumplir con este mínimo para que pueda ser aprobada. Si se trata de edificaciones de cuatro plantas, cuando la planta baja esté destinada a otros usos, como comercio, equipamientos y servicios, las plantas altas deben ser exclusivamente residenciales, garantizando así el porcentaje mínimo de vivienda. La presencia de residentes permanentes es clave

para consolidar la estabilidad y la funcionalidad del barrio, revirtiendo el deterioro causado por la especialización excesiva en usos nocturnos.

La residencia, como núcleo del barrio, establece un flujo constante de personas y actividades a lo largo del día y la noche, lo que favorece la ocupación continua del espacio público y la interacción social. En La Mariscal, la reducción drástica de viviendas ha generado vacíos urbanos significativos fuera del horario nocturno, afectando la seguridad, la vitalidad y la percepción del espacio público. Este fenómeno es evidente en los 135 lotes vaciados y convertidos en estacionamientos, lo que refuerza la sensación de abandono y disminuye la calidad de vida.

La proliferación de establecimientos de ocio nocturno ha contribuido a la degradación del barrio. Edificaciones que anteriormente albergaban vivienda ahora son utilizadas exclusivamente como bares o discotecas, generando impactos negativos como contaminación acústica, inseguridad y deterioro del espacio público. Por el contrario, ejemplos exitosos de regeneración urbana han demostrado que la inclusión de vivienda en los pisos superiores de edificaciones comerciales mejora la convivencia y reduce la percepción de inseguridad, consolidando un tejido urbano más estable y diverso.

Asimismo, el exceso de zonificación exclusiva para uso residencial podría generar problemas en términos de accesibilidad a servicios y comercios, así como en la eficiencia de la red de transporte. No obstante, en La Mariscal, el problema actual radica en la predominancia de usos nocturnos sobre la vivienda, lo que ha alterado la dinámica barrial y ha incentivado la expulsión de residentes. Por ello, es crucial revertir esta tendencia mediante regulaciones que promuevan un equilibrio real entre los distintos usos del suelo.

En conclusión, la regulación adecuada del uso del suelo en La Mariscal debe priorizar la vivienda como componente estructural del barrio, evitando su transformación en una zona de ocio descontrolado. La presencia de residentes permanentes fortalece la seguridad, dinamiza la economía local y garantiza la sostenibilidad del espacio urbano. Recuperar el equilibrio en La Mariscal implica una planificación estratégica que incorpore criterios de uso mixto, pero con la residencia como eje central, asegurando así un entorno habitable, seguro y económicamente viable.

8. Valor arquitectónico

El barrio de la Mariscal, reconocido por su riqueza histórica y arquitectónica, debe ser tratado con un enfoque integral que respete su valor patrimonial en todos sus componentes. Es crucial comprender que el concepto de “edificación” dentro del patrimonio arquitectónico del Período Moderno abarca no solo las construcciones, sino también los elementos que conforman su entorno: cerramientos, jardines y accesos originales. El valor arquitectónico de la Mariscal se expresa en la continuidad de sus edificaciones, que cuentan la historia de la ciudad y son testigos de su evolución.

Para garantizar la preservación del carácter único del barrio, es necesario realizar un análisis exhaustivo que permita identificar y mapear los elementos de valor histórico. Este proceso debe ser realizado con especial atención a:

- Edificaciones individuales: Cada edificio debe ser evaluado por su relevancia arquitectónica e histórica.
- Conjuntos de edificaciones: La continuidad de dos o más edificaciones contiguas o enfrentadas que, al ser valoradas en su conjunto, refuerzan la identidad del barrio y su memoria histórica.

- Manzanas de valor histórico: El conjunto de edificaciones en una manzana, que, al ser evaluado en su totalidad, permite comprender la morfología original y el carácter del barrio.
- Calles o tramos de calles: Aquellos sectores que, por su secuencia de edificaciones, resultan representativos del patrimonio arquitectónico y del trazado urbano original de la Mariscal.
- Espacios públicos: Parques, plazas y plazoletas son cruciales como puntos de esparcimiento y como elementos que consolidan el entorno natural y arquitectónico del barrio. La puesta en valor de estos espacios es fundamental para restaurar su función como núcleos de concentración social y de convivencia.

Particularmente, las edificaciones anteriores a 1940 son piezas clave de la memoria colectiva del barrio y deben ser objeto de un esfuerzo de restauración y conservación. Sin embargo, el patrimonio arquitectónico de la Mariscal no se limita a estos edificios históricos. La arquitectura de la segunda mitad del siglo XX, especialmente la comprendida entre 1950 y 1990, también constituye un legado valioso que debe ser preservado. Muchas de estas construcciones, premiadas con el Premio Al Ornato y otras incluidas en el inventario patrimonial nacional, son testimonios de la transición arquitectónica de la ciudad y forman parte de la identidad del barrio.

En este sentido, la intervención en la Mariscal debe ser cuidadosa y respetuosa con su historia y su morfología original. No se trata de imponer nuevas alturas sin considerar el contexto, sino de reconocer los valores intrínsecos de las edificaciones y los espacios públicos, preservando su carácter y adaptándolos al futuro de manera respetuosa. El crecimiento del barrio debe buscar un equilibrio entre la modernidad y el respeto por el patrimonio, integrando los valores arquitectónicos de distintas épocas que han contribuido a formar su esencia.

9. Revitalización y Sostenibilidad en el Barrio La Mariscal: Un Ejemplo de barrio urbano-natural en Quito

El Barrio La Mariscal se ha consolidado como un espacio de intersección entre historia, cultura y modernidad. Sin embargo, la necesidad de mantener y fortalecer su identidad residencial y comercial, promoviendo una convivencia armónica y sostenible, exige una reflexión profunda sobre cómo intervenir en su espacio público y privado. La naturaleza, en su condición de eje estructural, juega un papel fundamental en esta revitalización, en la que se debe incorporar tanto la naturaleza urbana como el entorno construido.

Uno de los principios fundamentales para la renovación del Barrio La Mariscal es el fomento de la naturaleza como una herramienta esencial para mejorar la calidad de vida de sus habitantes y visitantes. En este sentido, se deben promover la caminabilidad y la accesibilidad al espacio público mediante la conservación y siembra de vegetación en las aceras, parques y plazas históricas del barrio. Este enfoque se alinea con el concepto de un eco-barrio, donde la biodiversidad urbana y la sostenibilidad ambiental no solo se consideran, sino que se implementan activamente a través de acciones concretas.

La revitalización de los parques y plazas es un aspecto clave para abrir el barrio a la ciudadanía, especialmente a las familias y a los niños, quienes se beneficiarán de un entorno natural que promueva la interacción social y el juego en espacios públicos de calidad. El Parque Julio Andrade, el Parque Gabriela Mistral, la Plaza de los Presidentes, la Plaza Foch y la Plaza del Quinde deben ser tratados como focos de transformación, donde la vegetación y el mobiliario urbano de calidad fortalezcan tanto la identidad histórica del lugar como su capacidad de adaptarse a las nuevas dinámicas urbanas.

El mantenimiento y la creación de espacios verdes, que no solo sean estéticamente agradables sino también funcionales, son fundamentales para revitalizar este sector de Quito. Los espacios públicos deben transformarse en verdaderos puntos de encuentro, integrando naturaleza y ciudad de manera armónica. Este enfoque no solo favorece la calidad de vida de los residentes, sino que también aumenta el atractivo del barrio, incentivando el turismo y fortaleciendo el comercio local.

La recuperación de la calidad espacial y arquitectónica en el Barrio La Mariscal no solo depende de las intervenciones a nivel de espacio público, sino también de una gestión efectiva del espacio privado. Para ello, es fundamental que el Municipio impulse medidas que favorezcan la rehabilitación de los edificios y viviendas, alineándolas con los criterios de sostenibilidad que exige la modernización de la ciudad.

En este sentido, el estudio de la red verde urbana de Quito, y la ordenanza verde azul, proporcionan directrices claras para la intervención en las calles y edificios del barrio. Un ejemplo de esta política es la aplicación de medidas en la calle Juan Rodríguez, que se debe transformar en un corredor verde. Para ello, se debe promover la creación de techos y fachadas verdes, incentivando el uso de terrazas ajardinadas, techos verdes y la conservación de los árboles existentes en las propiedades privadas. Los retiros ajardinados son otra de las herramientas clave que deben ser implementadas, de manera que al menos el 50% del piso de estos retiros sea permeable, favoreciendo la infiltración de agua pluvial y promoviendo la biodiversidad local.

Este tipo de intervenciones no solo es crucial para mejorar la calidad ambiental del barrio, sino que también favorece la creación de un entorno urbano más saludable y habitable, en el que la vegetación se convierte en un elemento integral de la vida cotidiana. La implementación de estos incentivos debe ser acompañada de una política de incentivos fiscales y beneficios para los propietarios que deseen realizar este tipo de mejoras, lo que facilitaría la recuperación y conservación del patrimonio arquitectónico y natural de la zona.

Para asegurar el éxito de estas iniciativas, es esencial que las intervenciones respeten los principios de sostenibilidad y la identidad del barrio. Un ejemplo a seguir es el de los proyectos que han demostrado ser respetuosos con el entorno natural y urbano, favoreciendo el crecimiento ordenado y la integración de la naturaleza en los proyectos de construcción. Sin embargo, también es necesario evitar la construcción indiscriminada de edificios altos sin la debida consideración por el contexto natural y urbano de La Mariscal. Edificaciones que no respeten los lineamientos de la red verde urbana o que no contemplen la integración de espacios verdes y permeables contribuirían a la sobrecarga de infraestructura y a la pérdida de la identidad del barrio.

Es igualmente fundamental que las intervenciones respeten el carácter histórico y cultural de los edificios existentes, evitando modificaciones que alteren su estructura sin un análisis profundo del impacto que puedan tener en el entorno. La integración de lo nuevo con lo antiguo debe ser un proceso cuidadoso y reflexivo, en el que la sostenibilidad y el respeto por la identidad local sean los principios rectores.

El Barrio La Mariscal, en su proceso de revitalización, debe ser ejemplo de una ciudad que abraza la naturaleza y la historia como elementos clave de su desarrollo. Promover la caminabilidad, la conservación de la vegetación en los espacios públicos y privados, y fomentar la creación de un eco-barrio sostenible son pasos fundamentales para garantizar un futuro más verde, habitable y próspero para los residentes de este vibrante barrio de Quito.

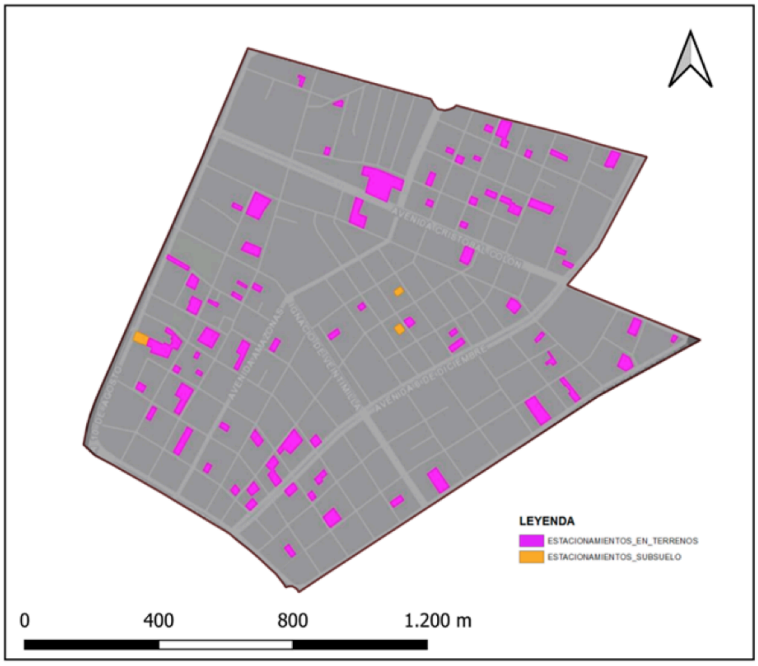
10. Tránsito Vehicular

El barrio La Mariscal, como uno de los sectores más emblemáticos de Quito, enfrenta retos importantes en su transformación hacia una zona que equilibre la vitalidad urbana con la calidad de vida de sus habitantes. En este contexto, es esencial implementar un enfoque integral que contemple tanto la consolidación de la residencialidad como el fomento de un entorno dinámico para los comercios hacia la calle. Un aspecto clave en esta revitalización es la mejora de la caminabilidad dentro del barrio, lo cual se puede lograr limitando el tránsito vehicular pesado y el paso de transporte público masivo a través de sus calles principales, y promoviendo un diseño urbano que favorezca distancias caminables. La propuesta debe incluir la reubicación estratégica del tránsito de autobuses, particularmente en la calle Juan León Mera, donde el tráfico de autobuses interprovinciales y las sedes de cooperativas de transporte son una barrera para la calidad del espacio público.

El redireccionamiento del tránsito hacia las vías principales, como las avenidas Amazonas y 6 de Diciembre, aliviaría la congestión dentro del barrio y permitiría mejorar el flujo peatonal. Además, es crucial replantear la presencia de sedes de cooperativas de transporte en el área, dado que estas afectan significativamente la ocupación de vías y la escala de sus operaciones. Ubicaciones clave como la calle Juan León Mera, la Avenida Cristóbal Colón, y las calles Santa María y Orellana deben ser reconsideradas para trasladar estos servicios fuera del barrio, favoreciendo su ubicación en los perímetros o en zonas de menor densidad.

En cuanto al tránsito vehicular liviano, es fundamental limitar la circulación de vehículos particulares al mínimo indispensable, así como controlar la cantidad de ingresos vehiculares a las propiedades, con el fin de reducir la dispersión del tráfico en las manzanas. La utilización estratégica de espacios vacíos dentro del barrio podría concentrar plazas de estacionamiento, reduciendo el número de accesos vehiculares y favoreciendo un entorno más ordenado y accesible. Además, la integración de conjuntos residenciales con subsuelos y accesos vehiculares centralizados en determinados sectores permitiría optimizar el uso del suelo y promover una mayor oferta de vivienda asequible. De igual forma, los estacionamientos públicos, tanto en nuevas edificaciones como en terrenos de oportunidad como el estacionamiento de la policía o el terreno donde está el Juguetón, podrían incorporarse con un uso combinado de plantas bajas comerciales y departamentos residenciales en las plantas altas.

La repoblación de La Mariscal debe ir de la mano con un enfoque en la accesibilidad y la sostenibilidad, incentivando la construcción de viviendas sin estacionamientos, lo que permitiría atraer a un público joven y dinámico, como estudiantes, docentes y profesionales, que se beneficien de la cercanía a medios de transporte masivo como el metro y los buses. Para lograr estos objetivos, resulta esencial aprovechar las características del barrio y la proximidad de estaciones del metro, como El Ejido, La Universidad Central y La Pradera, complementados por el Trole y la Ecovía.



En términos de gestión y sostenibilidad urbana, se debe declarar la zona de La Mariscal, junto con Belisario Quevedo y La Floresta, como un laboratorio urbano de sostenibilidad (ECOZONA), desarrollando un modelo de co-gobernanza entre los habitantes, comerciantes, la municipalidad y las universidades. Este enfoque debe integrar objetivos de sostenibilidad, como el fomento de la economía circular, la reducción de emisiones de carbono, la mejora de la eficiencia energética y el impulso a la economía de proximidad.

La planificación y colaboración entre las instituciones académicas y el Estado, a través del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, será fundamental para llevar a cabo una revitalización efectiva que logre objetivos comunes, apoyando la visibilidad y accesibilidad del barrio mientras se preserva su identidad y se potencia su dinamismo. La visión Quito 2040 debe alinearse con este modelo de regeneración urbana, permitiendo a La Mariscal convertirse en un ejemplo de sostenibilidad, diversidad social y prosperidad económica.

Consideraciones finales

El Colegio de Arquitectos del Ecuador – Provincial de Pichincha (CAE-P) reafirma la importancia de una planificación urbana integral para el barrio La Mariscal, en la que la interacción entre la edificación y el espacio público sea el elemento fundamental del diseño urbano. Este enfoque debe permitir la creación de espacios que no solo sean funcionales, sino que refuercen la identidad barrial y fomenten la apropiación activa de sus habitantes, promoviendo una experiencia urbana segura, accesible y coherente con el valor histórico y morfológico de La Mariscal.

En este sentido, es imperativo que las políticas urbanísticas y las normativas de construcción en La Mariscal se alineen con los principios de sostenibilidad, resiliencia y coherencia tipológica. La edificación debe concebirse de manera que favorezca la integración de la arquitectura con el espacio público, contribuyendo a la creación de lugares de encuentro y cohesión social. Asimismo, la seguridad debe ser un principio rector en cualquier

intervención urbanística, asegurando no solo la protección física de los ciudadanos, sino también la sensación de seguridad derivada de una planificación adecuada del entorno.

Es fundamental que las regulaciones urbanísticas en La Mariscal contemplen directrices claras sobre el diseño y ejecución de proyectos arquitectónicos que prioricen la inclusión social y la adaptación al contexto específico, **respetando la tipología de vivienda de escala barrial y la calidad morfológica de sus edificaciones**. La identidad de La Mariscal debe ser un eje central en las intervenciones, reconociendo su historia y sus usos tradicionales, y generando una arquitectura que refuerce el sentido de pertenencia de los habitantes y la continuidad del tejido urbano.

El plan parcial adolece del reconocimiento que La Mariscal es un barrio consolidado, donde las propuestas de zonificación con incremento de altura van a generar una morfología donde va a proliferar una disparidad de alturas, que en lugar de promover el orden romperá la principal característica del barrio, que es su uniformidad.

Para lograr estos objetivos, se deben definir con antelación las **cargas y beneficios** de las intervenciones para evitar la especulación y garantizar una renovación urbana equitativa. Es esencial diferenciar las manzanas según la calidad morfológica de sus edificaciones y definir tipos de intervenciones que pueden ser totales o parciales, incluyendo la renovación por sustitución cuando sea necesario. Además, se debe promover una **densificación balanceada basada en estudios tipológicos rigurosos**, que validen la pertinencia de la normativa y eviten transformaciones arbitrarias que desarticulen la estructura consolidada del barrio.

Se recomienda que deben darse intervenciones que sean modelos integrales de sustitución en tres o cuatro manzanas estratégicamente definidas. Que estas sean operaciones urbanas de escala mayor que establezcan los criterios morfológicos para un uso residencial mixto, que estas se conviertan en referentes de aplicación multiescalar de estos modelos.

Según estudios sobre sostenibilidad urbana, como los de Salvador Rueda, se recomienda mantener **densidades sostenibles entre 200 y 350 habitantes por hectárea**, lo que permite el desarrollo de actividades económicas de proximidad sin generar congestión. En este sentido, **se establece que una altura máxima de cuatro plantas es suficiente para alcanzar estas densidades**, incluso considerando que la planta baja puede destinarse a otros usos. De esta manera, se lograría una densificación coherente con la escala del barrio, evitando impactos negativos sobre su morfología y su calidad urbana.

El CAE-P, como gremio comprometido con el desarrollo de La Mariscal y la ciudad en su conjunto, reitera su disposición para seguir aportando desde la técnica y la investigación. La colaboración activa entre el sector público y privado es esencial para alcanzar los objetivos de una ciudad más habitable, accesible y sostenible. En este sentido, se debe fomentar una mayor participación de los profesionales en la toma de decisiones urbanísticas, asegurando que la visión del futuro urbano de La Mariscal se construya sobre una base técnica sólida, que responda a las demandas del presente y las necesidades del futuro.

Finalmente, la planificación urbana en La Mariscal debe ser entendida como un proceso continuo y colaborativo, donde la interacción entre la edificación y el espacio público sea el motor para la creación de un barrio más habitable, resiliente y sostenible, que preserve su identidad y garantice una mejor calidad de vida para sus habitantes.