

1. Introducción

1.1 Ubicación

1.2 Límites barriales

1.3 Contexto

1.4 Metodología

2. Eje Histórico

2.1. Crecimiento Histórico

2.2. Estructura de Edificaciones

2.3. Predios inventariados

2.3.1. Cuadro de áreas de predios inventariados

2.4. FODA

2.4.1. Fortalezas y Oportunidades

2.4.2. Debilidades y Amenazas

3. Eje Ambiental

3.1. Áreas verdes DMQ

3.2. Volumen Verde

3.3. Espacio Público

3.4. Flora y Fauna

3.5. Topografía

3.5.1. Precipitación y Escorrrrentía

3.6. Temperatura

3.6.1. Asoleamiento

3.6.2. Análisis de vientos

3.7. FODA

3.7.1. Fortalezas y Oportunidades

3.7.2. Debilidades y Amenazas

4. Eje Cohesión Social

4.1. Demografía

4.1.1. Crecimiento poblacional

4.1.2. Tribus urbanas

4.2. Nodos y Sendas

4.2.1 Bordes

4.3. Encuestas

4.4. Delitos e incidencias

4.5. FODA

4.5.1. Fortalezas y Oportunidades

4.5.2. Debilidades y Amenazas

5.1. Eje Compacidad

5.1. División barrial (subcircuitos)

5.2. Uso de suelo

5.2.1. Forma de ocupación del suelo

5.2.2. Nivel de ocupación

5.2.3. Parqueaderos y lotes vacíos

5.2.3.1 Cuadro de áreas de parqueaderos

5.3. Equipamientos categorizados

5.4. Hitos

5.5. Llenos y vacíos.

5.6. Morfología Urbana

5.6.1. Alturas

5.7. Vulnerabilidad y riesgos en edificaciones

5.8. Economía

5.9. FODA

5.9.1. Fortalezas y Oportunidades

5.9.2. Debilidades y Amenazas

6. Eje Movilidad

6.1. Movilidad DMQ

6.1.1. Tiempo de movilidad Macro

6.1.2. Tiempo de movilidad Micro

6.2. Sentido de vías

6.3. Ancho de vías

6.3.1. Tipos de vías 1

6.3.2. Sección de vías

6.4. Paradas

6.5. Zona Azul

6.6. Sistema de ciclovía

6.7. Caminabilidad

6.7.1. Estado de cruce peatonal

6.7.2. Estado de vías

6.7.3. Flujos peatonales día

6.7.4 Flujos peatonales noche

6.8. Sitios de estancia

6.9. FODA

6.9.1. Fortalezas y Oportunidades

6.9.2. Debilidades y Amenazas

7. ANEXOS

7.1. Glosario

7.2. Fuentes

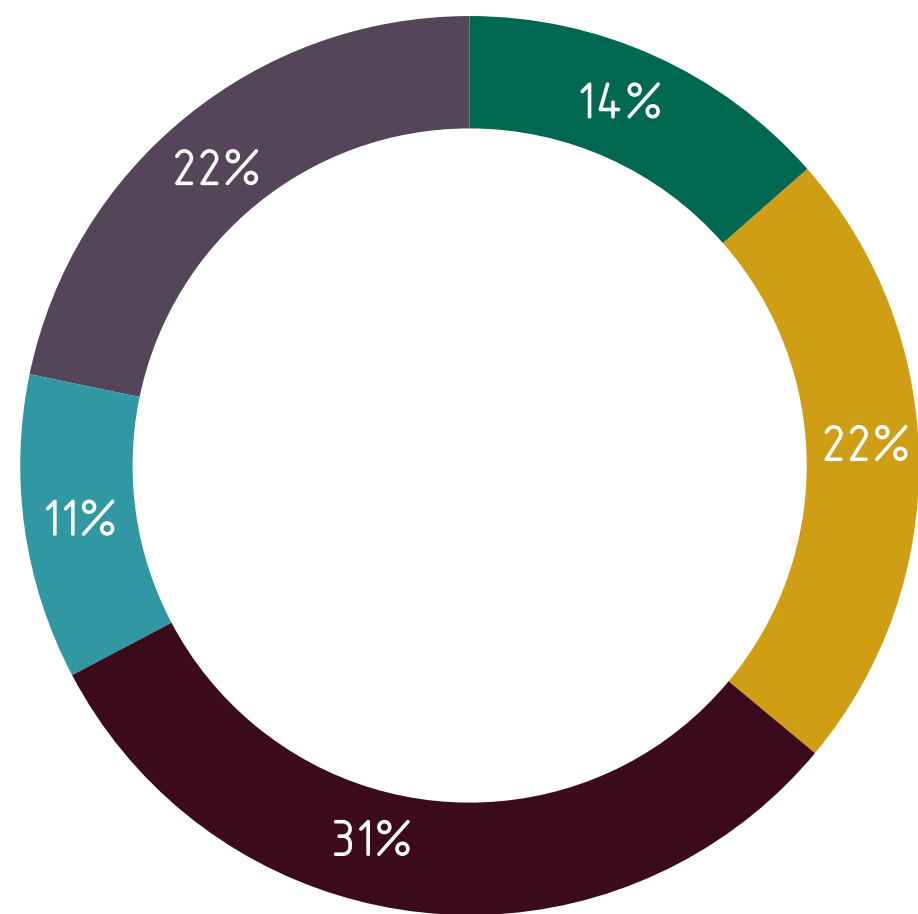
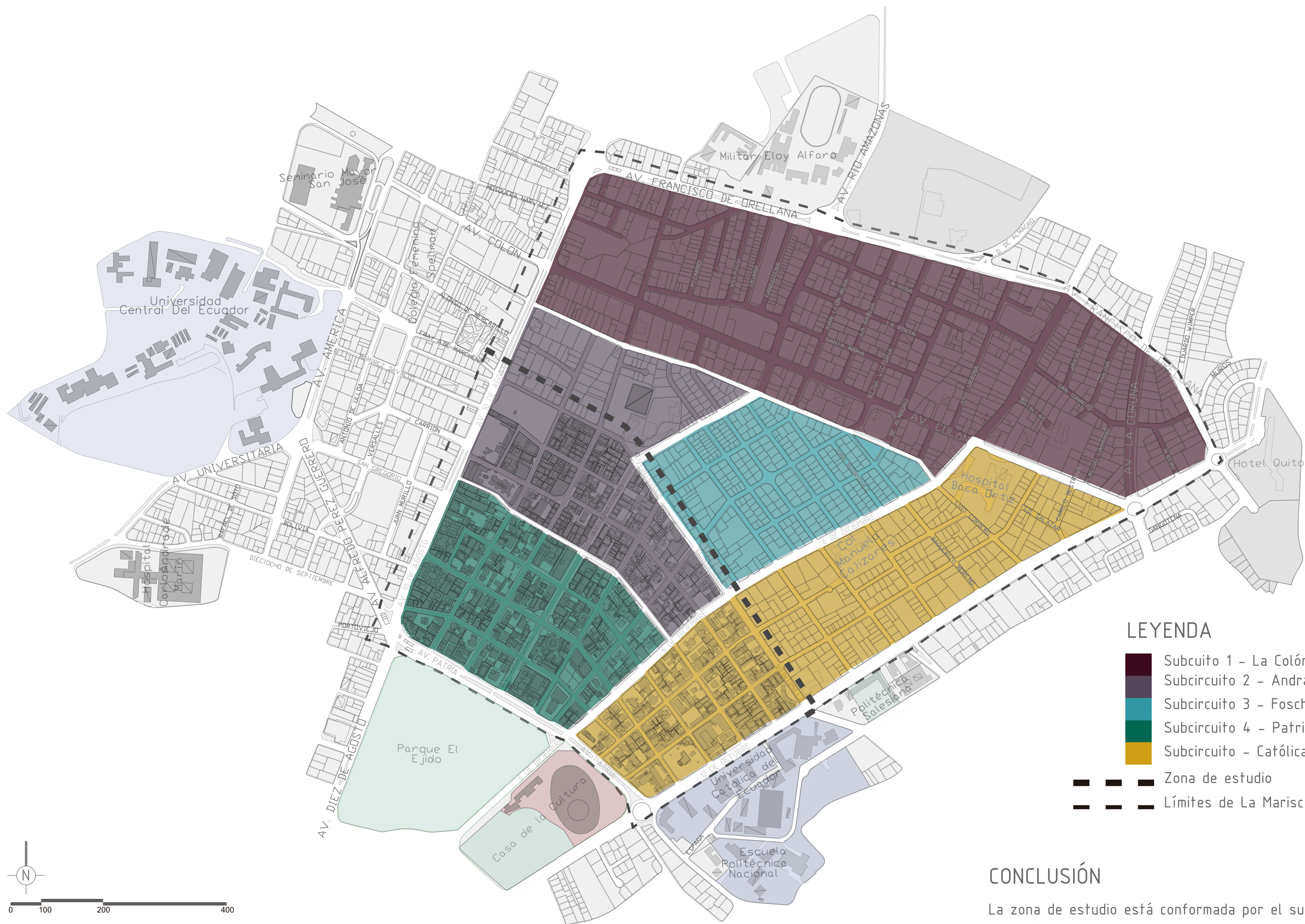
7.3. Fotografías

7.4. FODAS textuales

5. EJE COMPACIDAD



5.1. DIVISIÓN BARRIAL | Diagnóstico La Mariscal



LEYENDA

- Subcircuito 1 - La Colón
- Subcircuito 2 - Andrade
- Subcircuito 3 - Fosch
- Subcircuito 4 - Patria
- Subcircuito - Católica
- Zona de estudio
- Límites de La Mariscal

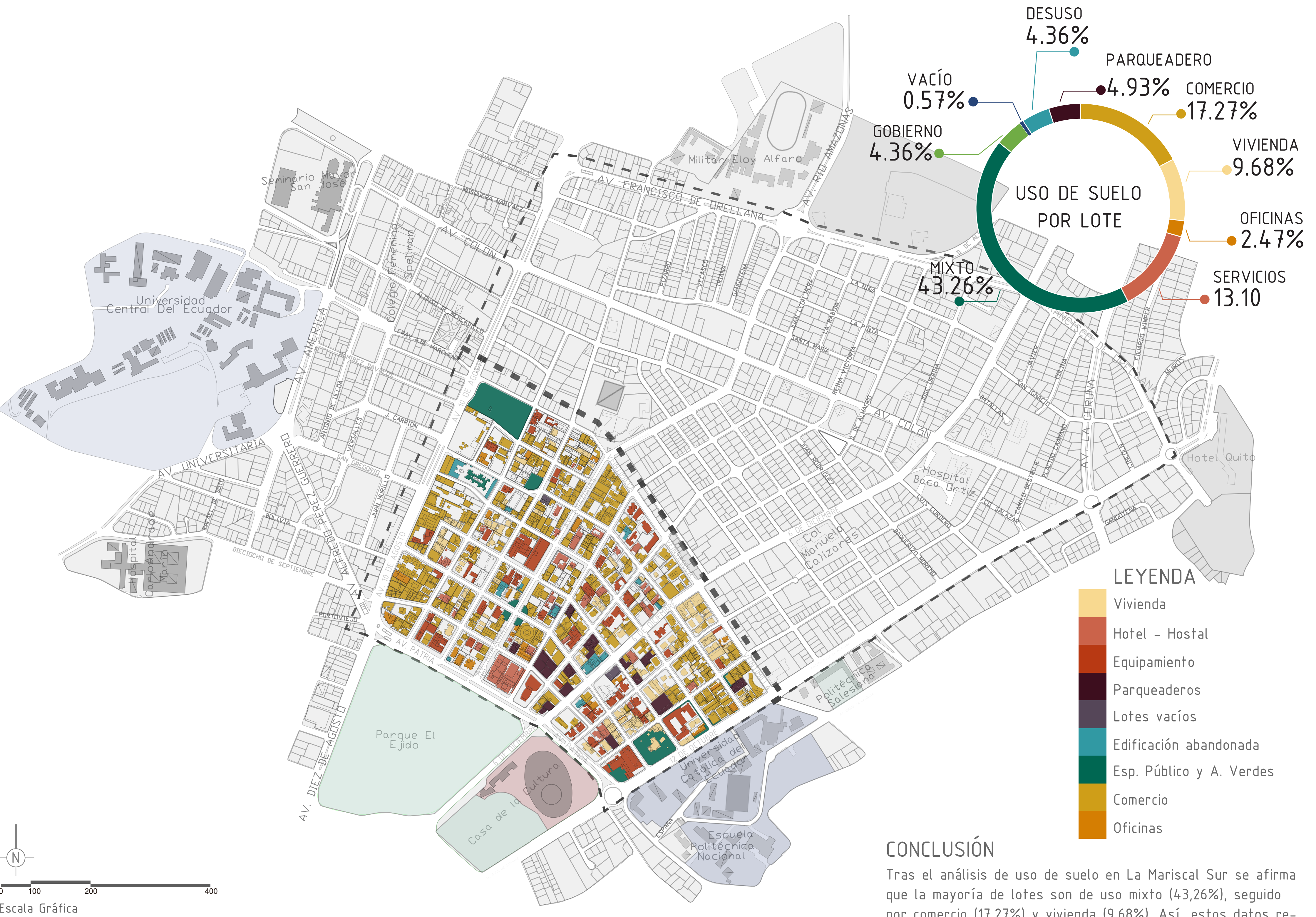
LA COLÓN	504213.26 m2
ANDRADE	351102.6 m2
FOSCH	177355.17 m2
PATRIA	218478.1 m2
CATÓLICA	363725.25 m2
TOTAL - LA MARISCAL	1614874.38 m2

CONCLUSIÓN

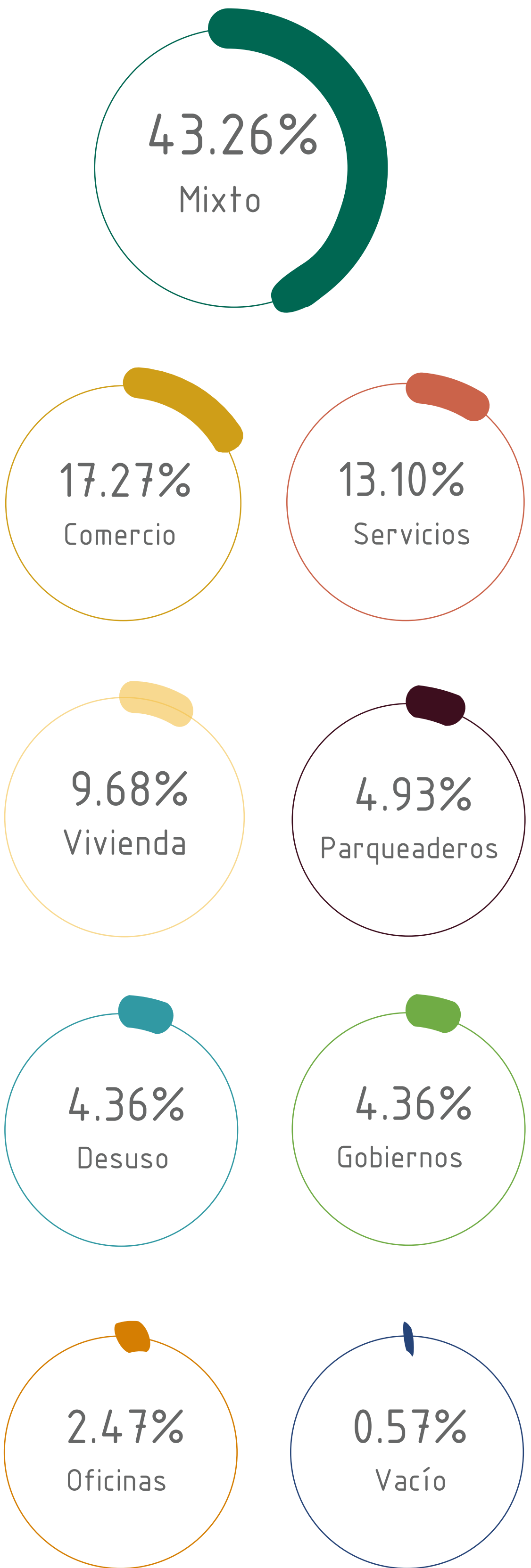
La zona de estudio está conformada por el subcircuito La Patria, parte del subcircuito Andrade Marín y el subcircuito La Católica, dotándolo de distintas conexiones barriales y culturales.



5.2. USO DE SUELO | Diagnóstico La Mariscal



TOTAL DE LOTES: 527



CONCLUSIÓN

Tras el análisis de uso de suelo en La Mariscal Sur se afirma que la mayoría de lotes son de uso mixto (43,26%), seguido por comercio (17,27%) y vivienda (9,68%). Así, estos datos re-fuerzan nuestra estrategia principal de impulsar la residencia- lidad en la zona.



Centro Comercial Espiral (comercio)

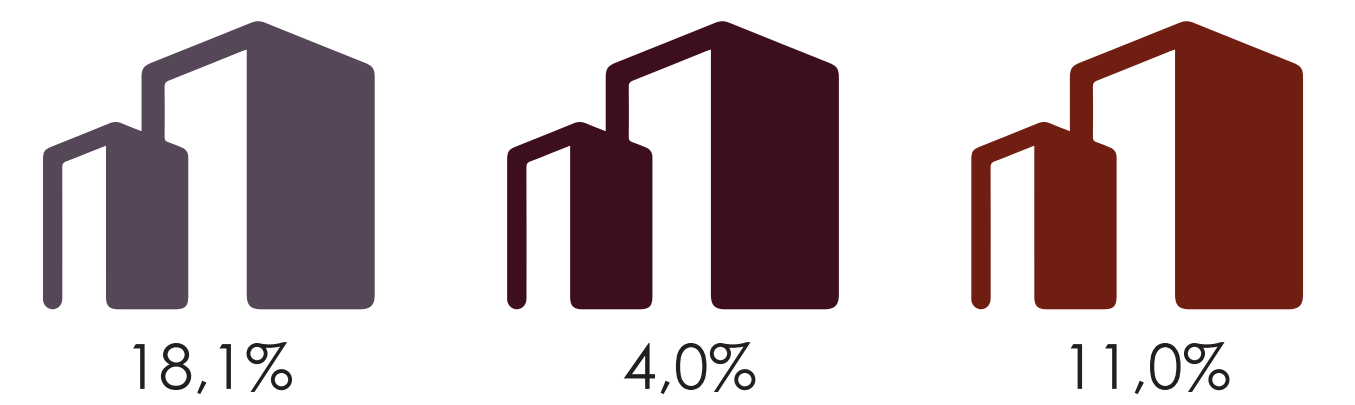
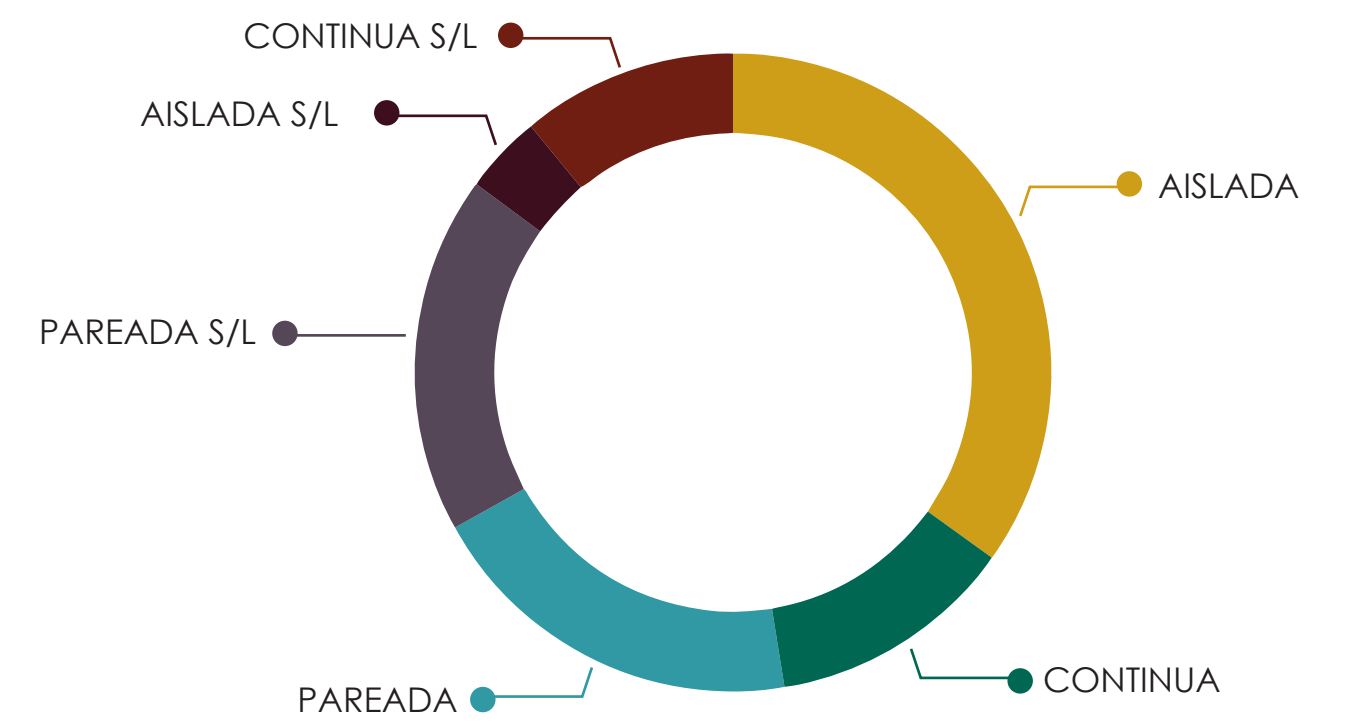
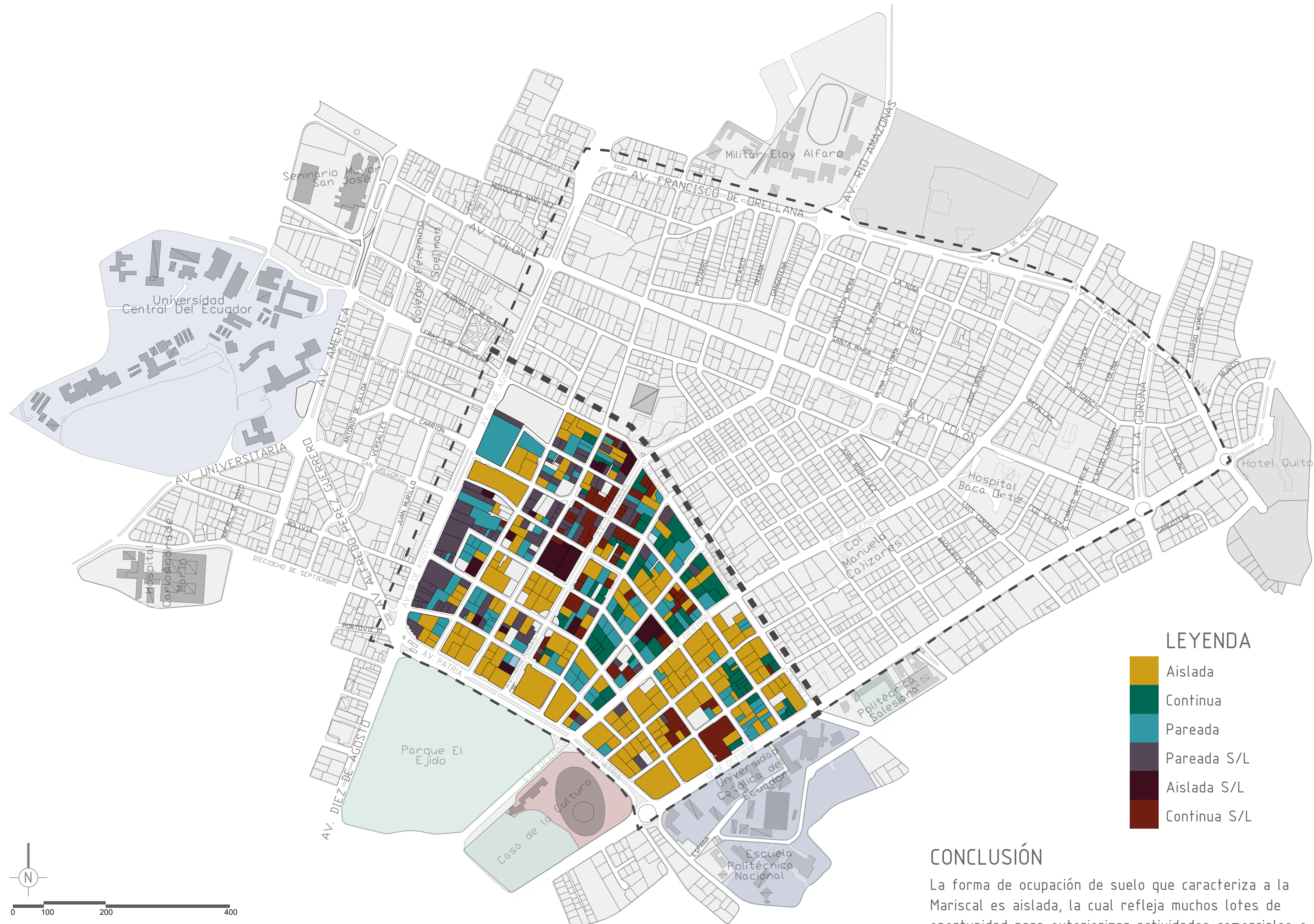


Hotel Rick's (mixto)



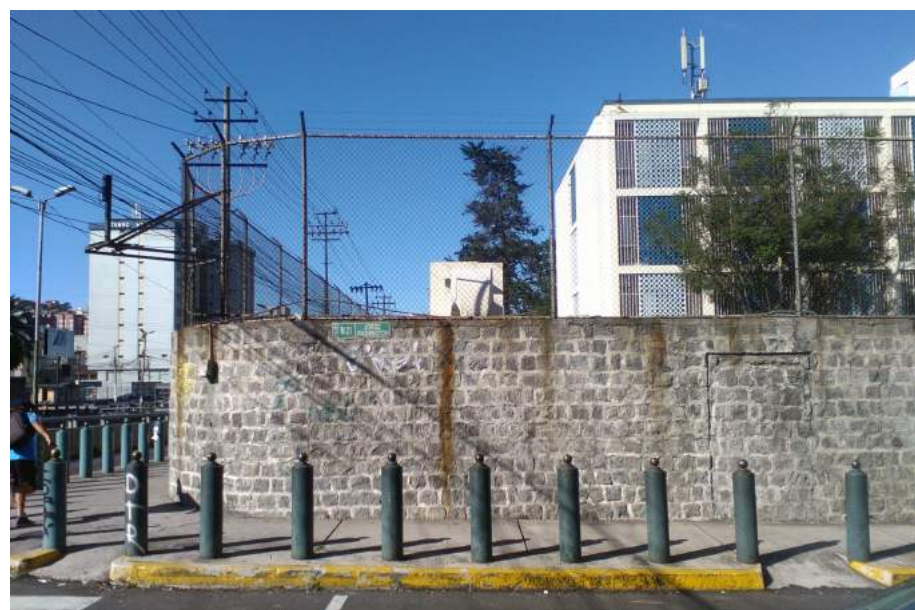
Jerónimo Carrión y 9 de Octubre (parqueaderos)

5.2.1. FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO | Diagnóstico La Mariscal



CONCLUSIÓN

La forma de ocupación de suelo que caracteriza a la Mariscal es aislada, la cual refleja muchos lotes de oportunidad para exteriorizar actividades comerciales o permeabilizar residencias y reducir la inseguridad.



Ocupación de suelo
Aislada
Fiscalía
Ubicación
12 de Octubre
y Patria



Ocupación de suelo
Continua S/L
Uso mixto
Ubicación
Ulpiano Páez

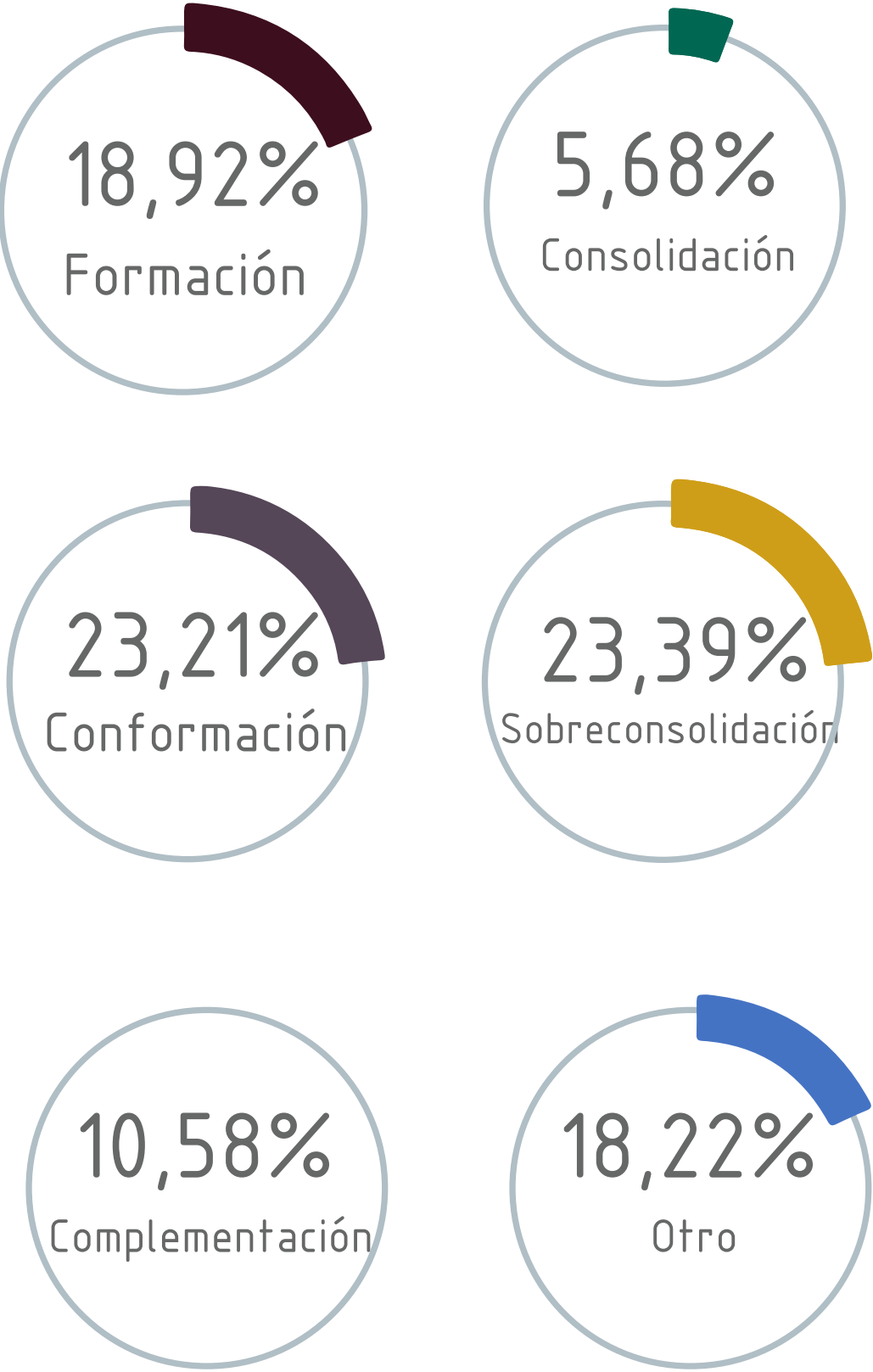
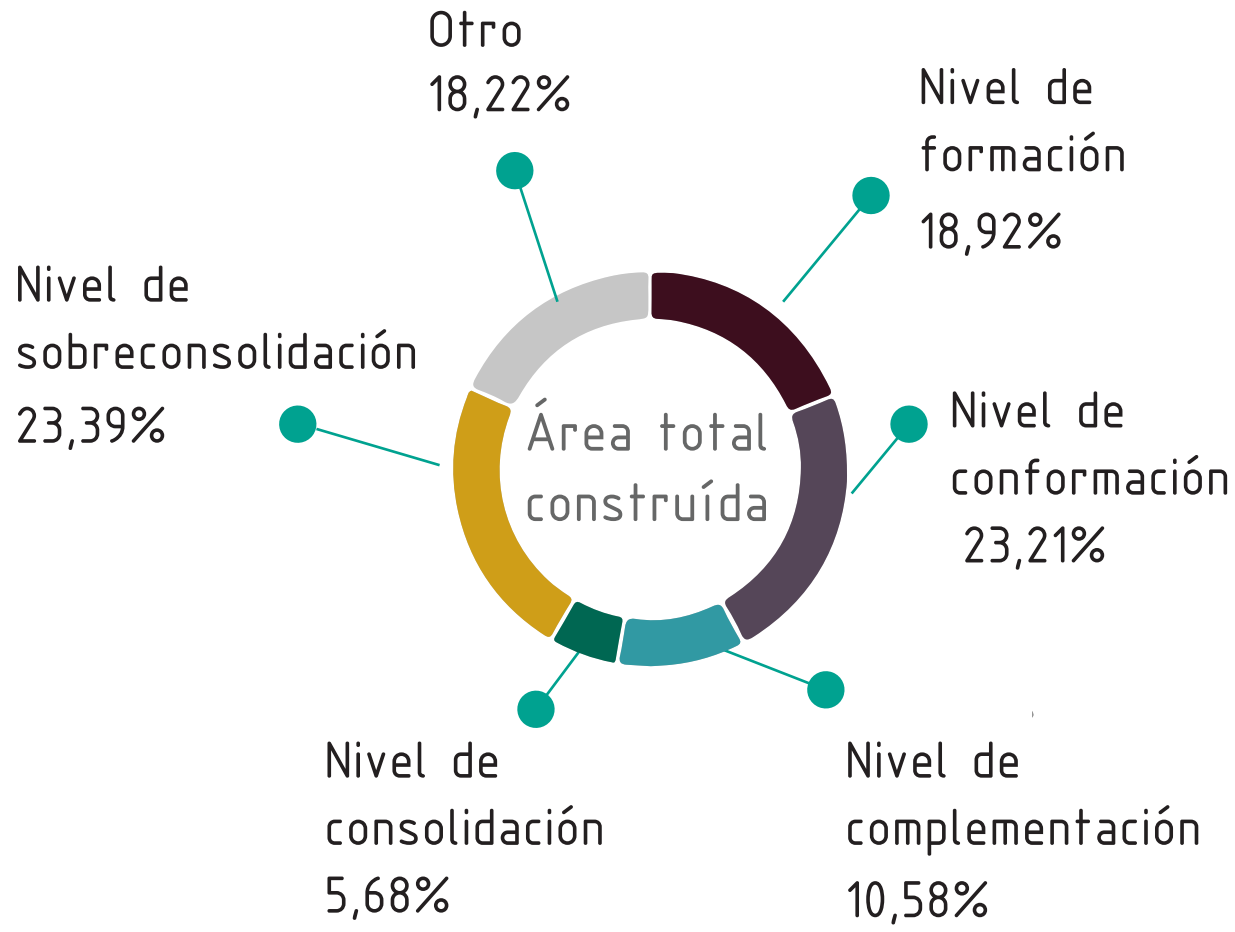
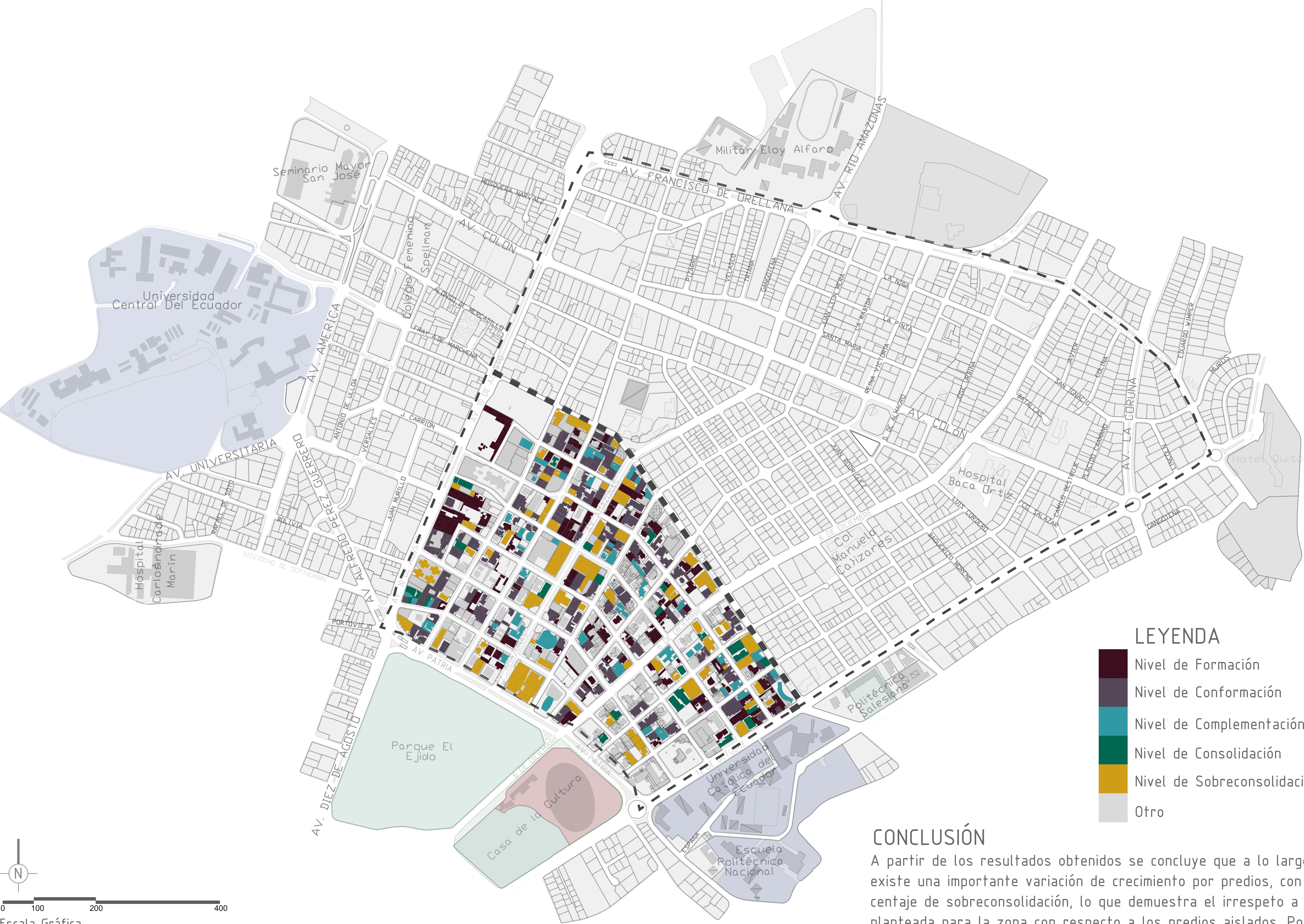


Ocupación de suelo
Continua
Uso mixto
Ubicación
6 de Diciembre y Veitimilla



5.2.2. NIVEL DE OCUPACIÓN

Diagnóstico La Mariscal



LEYENDA

- Nivel de Formación
- Nivel de Conformación
- Nivel de Complementación
- Nivel de Consolidación
- Nivel de Sobreconsolidación
- Otro

CONCLUSIÓN

A partir de los resultados obtenidos se concluye que a lo largo de la zona existe una importante variación de crecimiento por predios, con un alto porcentaje de sobreconsolidación, lo que demuestra el irrespeto a la normativa planteada para la zona con respecto a los predios aislados. Por ello existe gran cantidad de intervenciones incorrecta que continúan tomando espacio dentro del lote.



Edificaciones ubicadas a lo largo de la Av. 10 de Agosto, representando el claro nivel de formación que predomina en esta zona.



Edificaciones que demuestran el nivel de sobre-consolidación ubicado en la zona entre la Av. 6 de Diciembre y 12 de Octubre

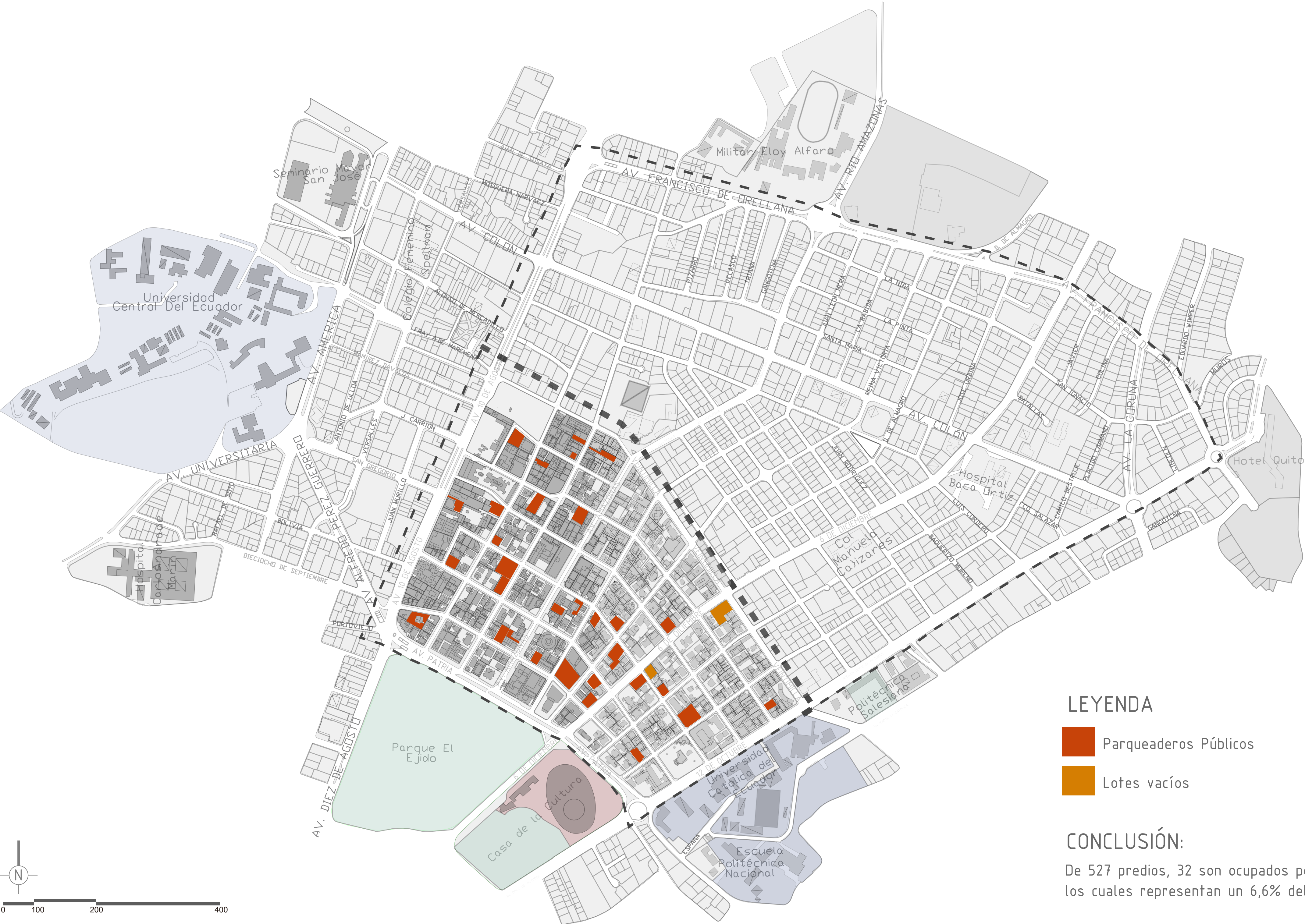


Centro comercial EL ESPIRAL, ejemplo de conformación dentro de la zona por las relaciones comerciales y sociales. Fuente: Google Maps (2015). (online)

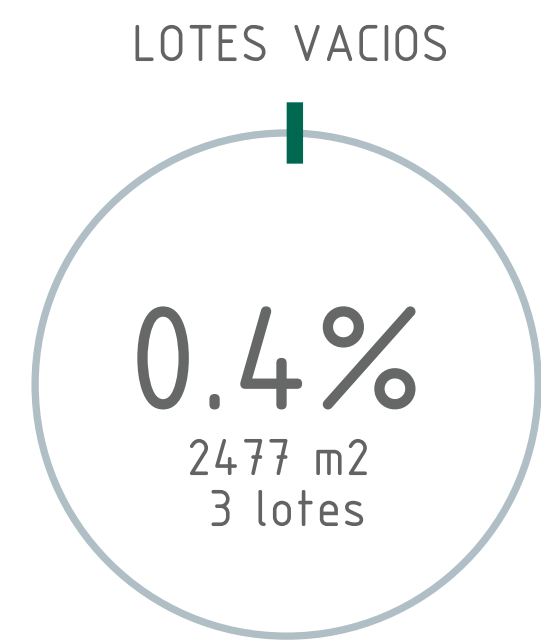
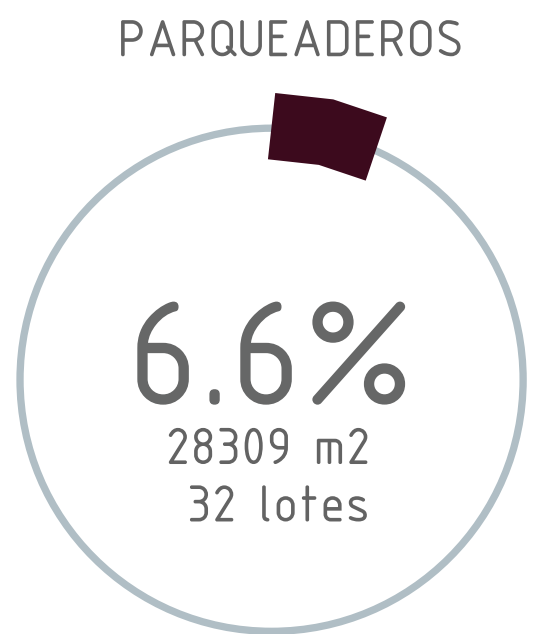
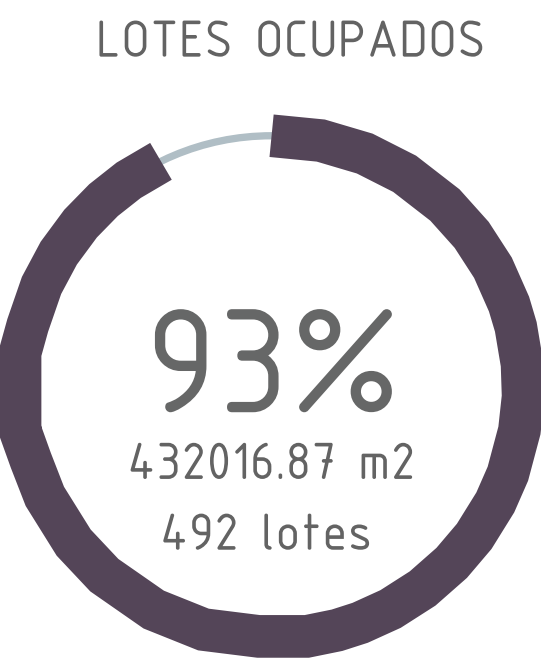


5.2.3. PARQUEADEROS Y LOTES VACÍOS

Diagnóstico La Mariscal



PORCENTAJES



LEYENDA

- Parqueaderos Públicos
- Lotess vacíos

CONCLUSIÓN:

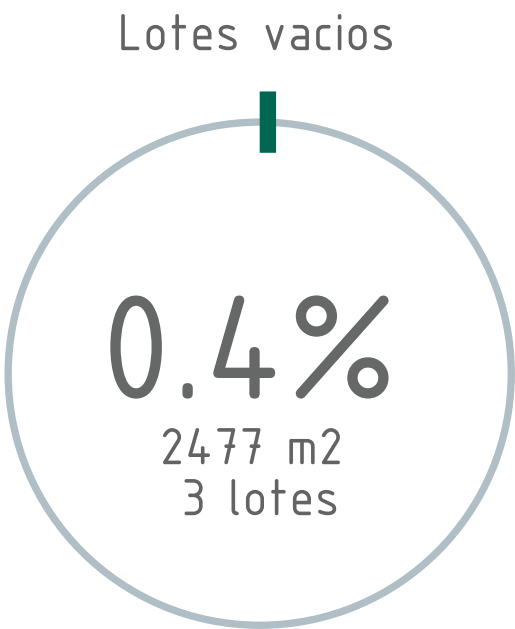
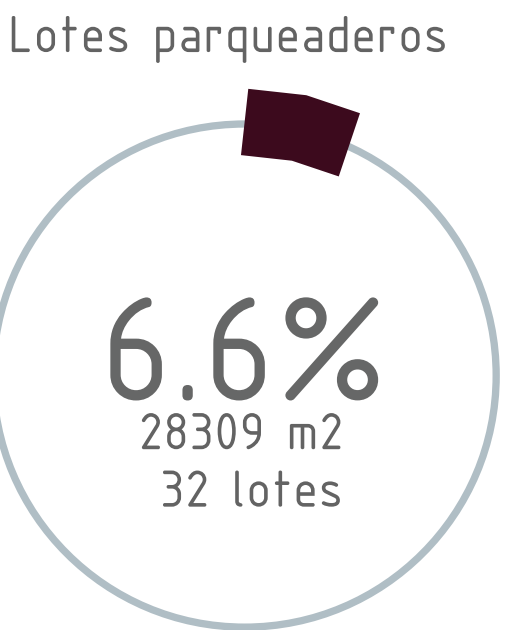
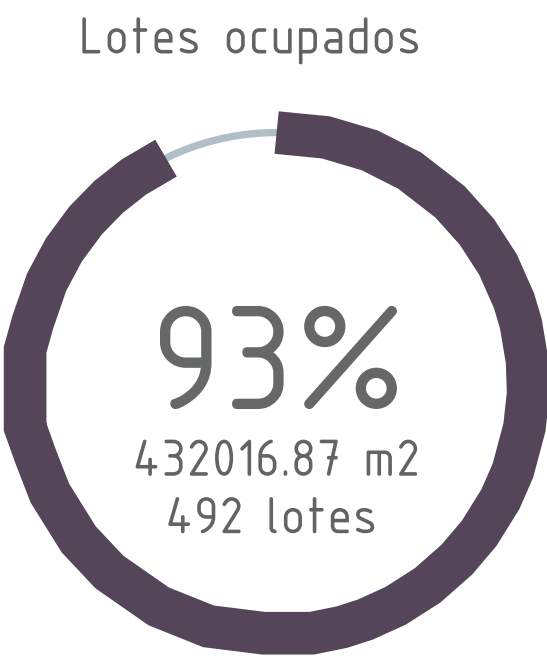
De 527 predios, 32 son ocupados por parqueadero público los cuales representan un 6,6% del total.



5.2.3.1. PARQUEADEROS Y LOTES VACÍOS

Diagnóstico La Mariscal

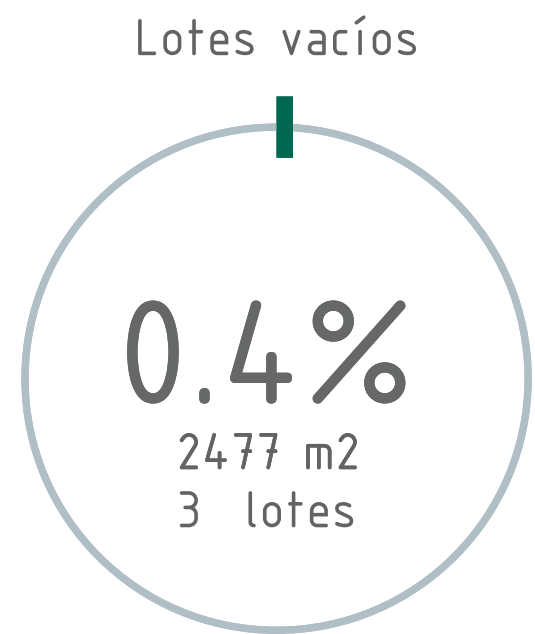
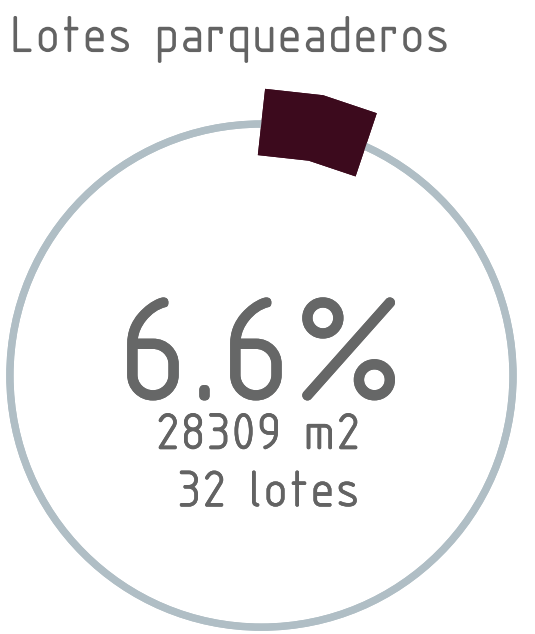
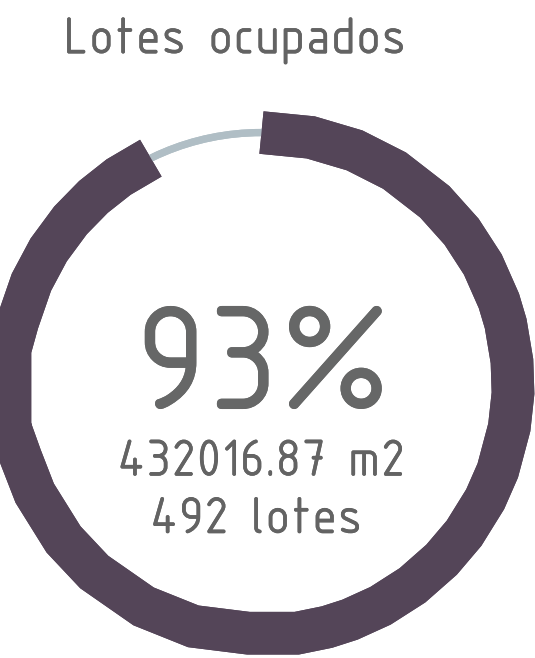
PARQUEADERO	UBICACIÓN	M2	FOTOGRAFÍA	PARQUEADERO	UBICACIÓN	M2	FOTOGRAFÍA	PARQUEADERO	UBICACIÓN	M2	FOTOGRAFÍA
1. PARQ. DILIPA	Jeronimo Carrión y José Tamayo	807.7 m2		2. PARQ.	Gnral. Robles y José Tamayo	1806.6 m2		4. PARQ.	Jorge Washington y José Tamayo	693.8 m2	
4. Lote Vacio	Av. 6 de Diciembre y Av. Veintimilla	764.05 m2		5. PARQ.	Leonidas plaza y Gnral. Robles	529.25 m2		6. PARQ.	Gnral. Robles y Av. 6 de Diciembre	488.5 m2	
7. Lote Vacio	Gnral. Robles y Av. 6 de Diciembre	820.07 m2		8. PARQ. Mc Donals	Av. Patria y Av. 6 de Diciembre	832.5 m2		9. PARQ. Zona Azul	Ramón Roca y Av. 6 de Diciembre	811.1 m2	
10. PARQ. Público	Gnral Robles y Reina Victoria	1320.5 m2		11. PARQ.	Jorge Washington y Reina Victoria	893.8 m2		12. LAVENDERIA	18 de Septiembre y Av. 6 de Diciembre	751.2 m2	
13. PARQ.	Gnral, Robles y Reina Victoria	953.3 m2		14. PARQ.	Gnral. Robles y Juan Leon Mera	511.8 m2		15. PARQ. Mercado Artesanal	18 de Septiembre y Reina Victoria	2448.2 m2	
16. PARQ. Urban Park	18 de Septiembre y Av. Amazonas	526.86 m2		17. PARQ.	Av. Amazonas y Jorge Washington	551.9 m2		18. PARQ. Hostel Caribe	Gnral Robles y Juan Leon Mera	405.3 m2	
19. PARQ.	18 de septiembre y 9 de Octubre	896.1 m2		20. PARQ.	Jeronimo Carrión y Av. Amazonas	1007.7 m2		21. PARQ. Canada	Jeronimo Carrión y Juan Leon Mera	761.1 m2	
22. PARQ.	Jorge Washington y 9 de Octubre	923.4 m2		23. PARQ.	Gnral. Robles y 9 de Octubre	1823.9 m2		24. PARQ.	Gnral. Robles y Ulpiano Paez	430.94 m2	



5.2.3.1. PARQUEADEROS Y LOTES VACÍOS

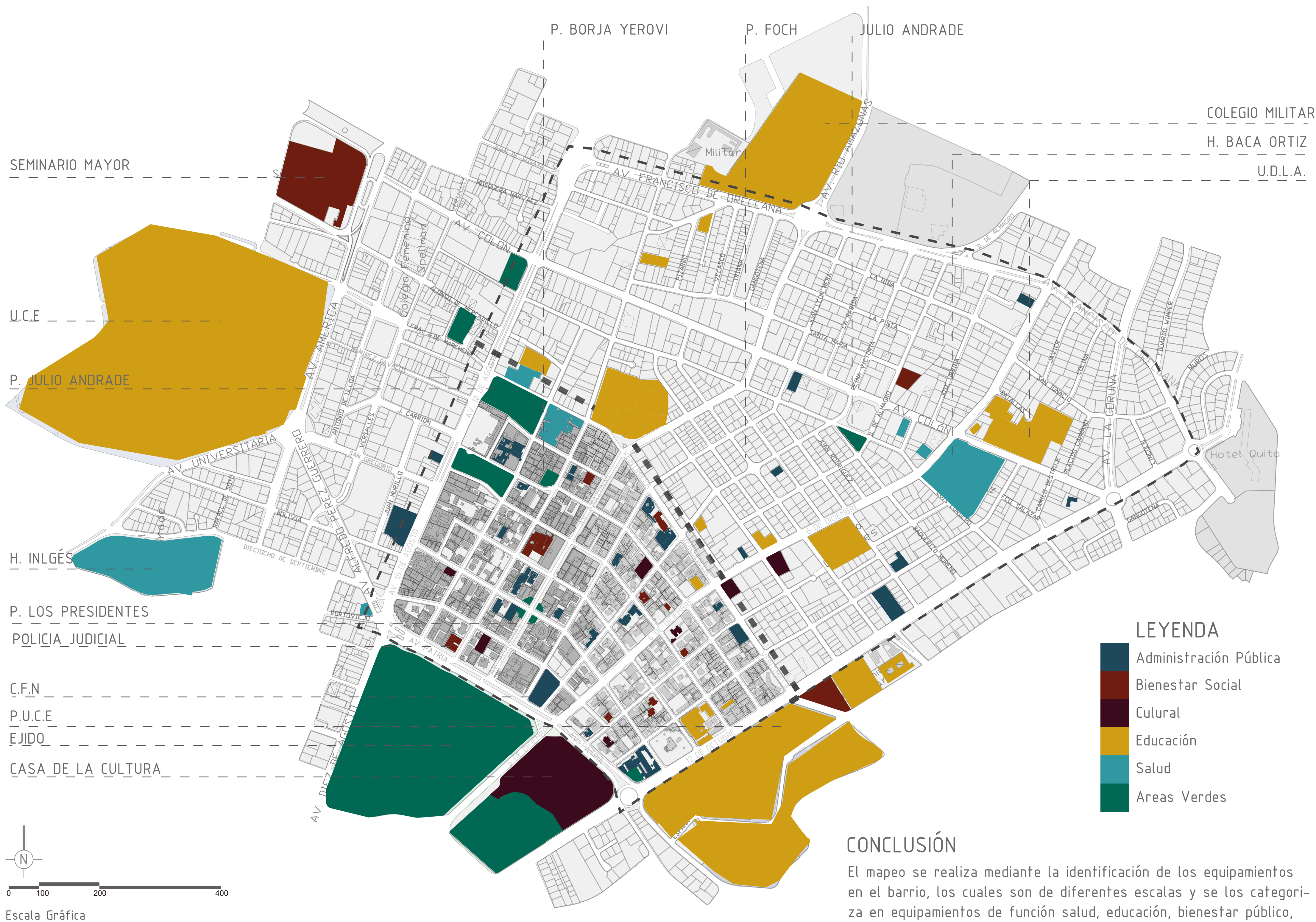
Diagnóstico La Mariscal

PARQUEADERO	UBICACIÓN	M2	FOTOGRAFÍA	PARQUEADERO	UBICACIÓN	M2	FOTOGRAFÍA	PARQUEADERO	UBICACIÓN	M2	FOTOGRAFÍA
25. PARQ.	Jeronimo Carrión y 9 de Octubre	1175.2 m2		26. PARQ.	Jeronimo Carrión y Ulpiano Paez	536.9 m2		27. PARQ.	Ulpiano Paez y Gil Davalos	412.4 m2	
28. PARQ.	Gil Davalos y 9 de Octubre	486.3 m2		29. PARQ.	9 de Octubre y Av. Veintimilla	369.5 m2		30. PARQ.	9 de Octubre y Av. Veintimilla	661.3 m2	
31. PARQ.	18 de Septiembre y Ulpiano Paez	1409.3 m2		32. PARQ.	Jorge Washington y Ulpiano Paez	726.2 m2		33. PARQ. Metrocar	Av. 10 de Agosto y Ramón Roca	802.5 m2	
34. PARQ.	Leon Vivar y Gil Davalos	1554.2 m2		35. Lote Vacio	Av. 6 de Diciembre y Av. Veintimilla	893.8 m2					



5.3. EQUIPAMIENTOS CATEGORIZADOS

Diagnóstico La Mariscal



CONCLUSIÓN

El mapeo se realiza mediante la identificación de los equipamientos en el barrio, los cuales son de diferentes escalas y se los categoriza en equipamientos de función salud, educación, bienestar público, administración pública, espacios públicos y culturales.

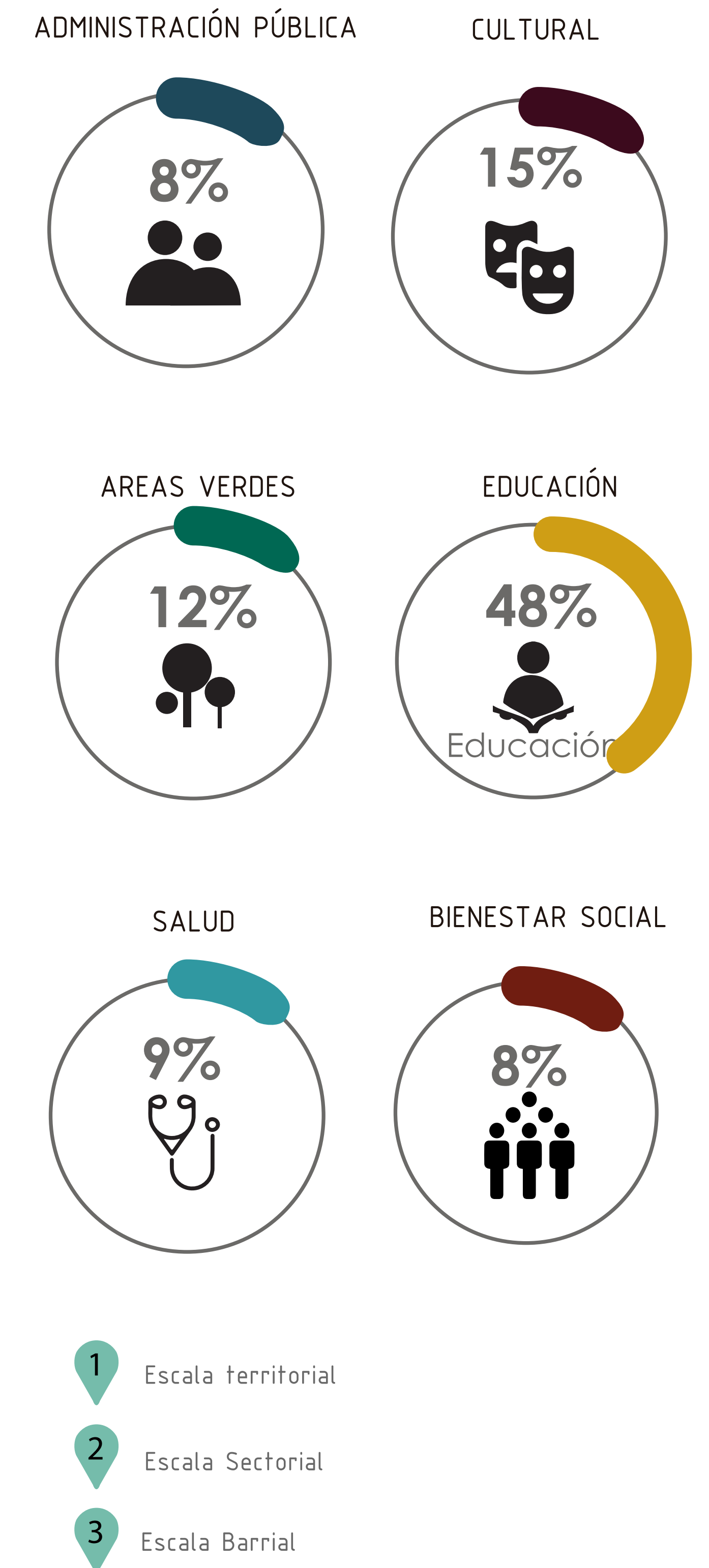


FOTO 1. Foto propia. Casa de la cultura Ecuatoriana Benjamín Carrión ubicada en la 12 de octubre y Av. Patria

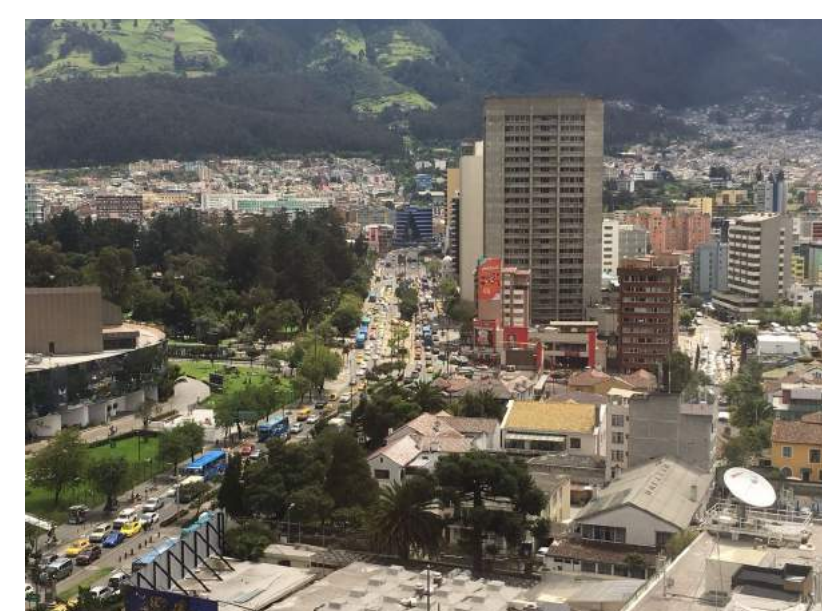


FOTO 2. Foto propia. Corporación Financiera Nacional ubicada en la Av. Patria y Reina Victoria.



FOTO 3. Foto propia. Iglesia Católica Santa Teresita, ubicada en la 9 de Octubre entre Roca y Robles.

ELABORADO POR: Pontificia Universidad Católica del Ecuador (PUCE). (2018). *Taller profesional I*. [Trabajo de titulación].

FUENTE: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. (2017). *Plan Especial La Mariscal*. [Documento de trabajo].

Instituto Metropolitano de Planificación Urbana (IMPU). (2017). *Plan Especial La Mariscal*. [Documento de trabajo].

FUENTE DE FOTOS: Google Maps. (2018).



5.4. HITOS

HITOS SECTORIALES

-
1. SEMINARIO MAYOR
 2. UNIVERSIDAD CENTRAL
 3. HOSPITAL ANDRADE MARÍN
 4. JW MARRIOTT
 5. MINISTERIO DE TRANSPORTE Y OBRAS PUBLICAS
 6. PLAZA DEL QUINDE
 7. HOSPITAL BACA ORTIZ
 8. COLEGIO MANUELA CAÑIZAREZ
 9. IGLESIA DE SANTA TERESITA
 10. MERCADO ARTESANAL
 11. COFIEC
 12. HOTEL HILTON COLON
 13. CFN-SENPLADES
 14. PARQUE EL EJIDO
 15. CASA DE LA CULTURA
 16. PUCE



CONCLUSIÓN

La Mariscal cuenta con varios hitos de distinta escala, se contabilizan 16 sectoriales y 10 barriales, tanto en la zona de análisis como en sus inmediaciones, arrojando la cantidad de 2.11 hitos por hectárea, destacando la importancia de este barrio dentro del DMQ.

PORCENTAJES

Hitos que ocupan predios

5%

Hitos Sectoriales en zona de análisis

42.3%

Hitos Barriales en
zona de análisis

57.7%

Hitos por hectárea en
La Mariscal

4.02

Hitos por hectárea en zona de análisis

2.11

Hitos en La Mariscal respecto a la ciudad de Quito

23.66%)

Se contabilizan 169 hitos en todo Quito,
de los cuales 40 están en la zona de análisis
y sus inmediaciones



Edificio CFN-Senplades, 1981
Arquitecto: Ovidio Wappenstein
Fotografía tomada desde la Av. Patria



Iglesia de Santa Teresita
Fotografía tomada desde la calle Gral. Robles

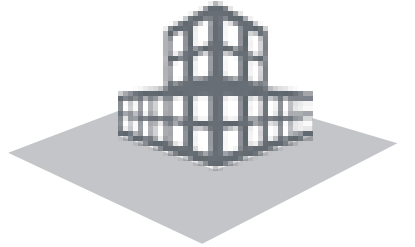


Centro Comercial Espiral, 1980
Fotografía tomada desde la calle Washington

5.5. MORFOLOGÍA: LLENOS Y VACÍOS | Diagnóstico La Mariscal

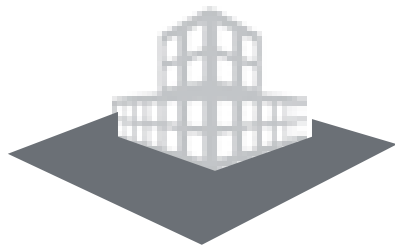


Área
construída



43%

Área
libre



57%

CONCLUSIÓN

Tras el análisis de llenos y vacíos realizado en el presente mapa se concluye que el porcentaje obtenido en área construida está cerca de igualar al porcentaje de área libre, por lo que la estrategia para el plan requiere la implementación de espacio público conjuntamente con nuevos proyectos.



Lote baldío ubicado en la calle Ulpiano Páez entre Gil R Dávalos y Jerónimo Carrión



Lote baldío ubicado en la Av. 6 de Diciembre entre Washington y Robles



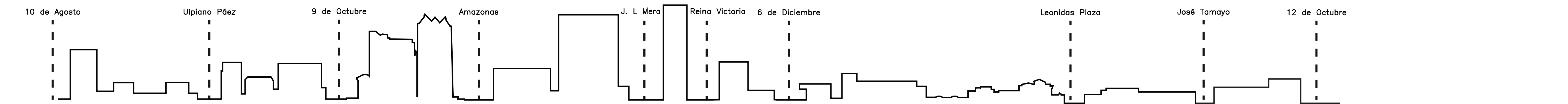
Espacios vacíos desutilizados o utilizados como parqueadero
Manzana ubicada entre las calles Plaza y Tamayo



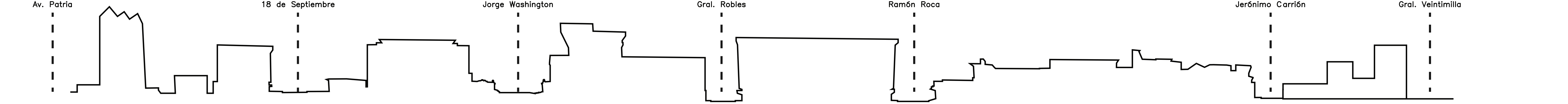
5.6. MORFOLOGÍA URBANA

Diagnóstico La Mariscal

Av. Patria



Av. Amazonas



Juan León Mera



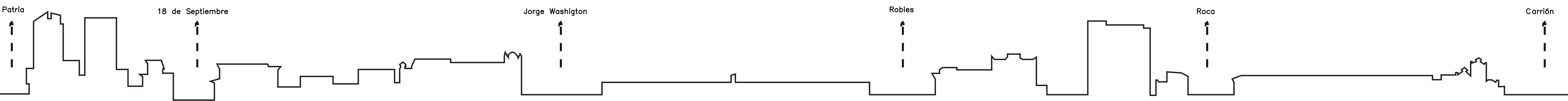
Av. 10 De Agosto



5.6. MORFOLOGÍA URBANA

Diagnóstico La Mariscal

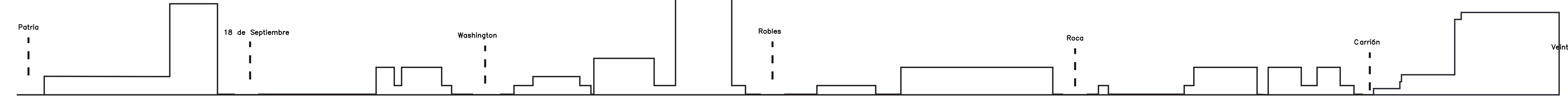
Av. 9 de Octubre



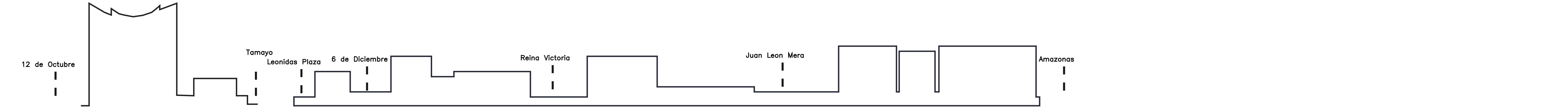
AV. 12 DE OCTUBRE



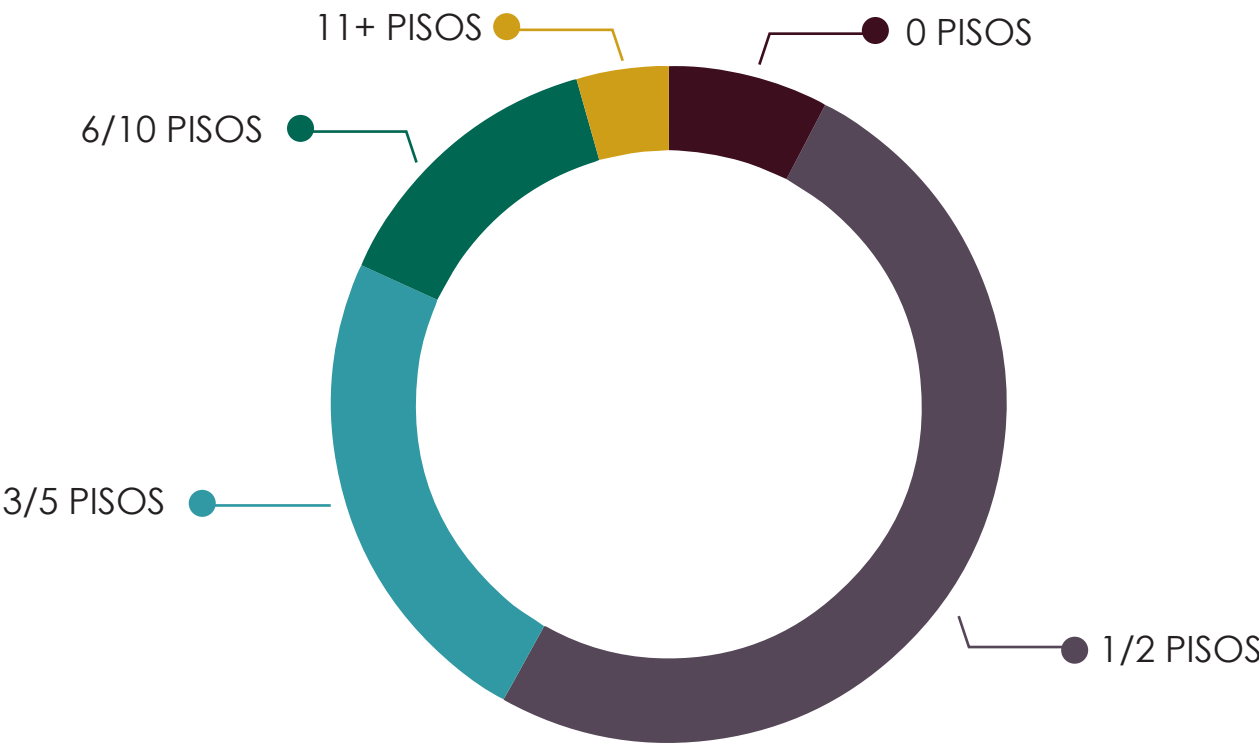
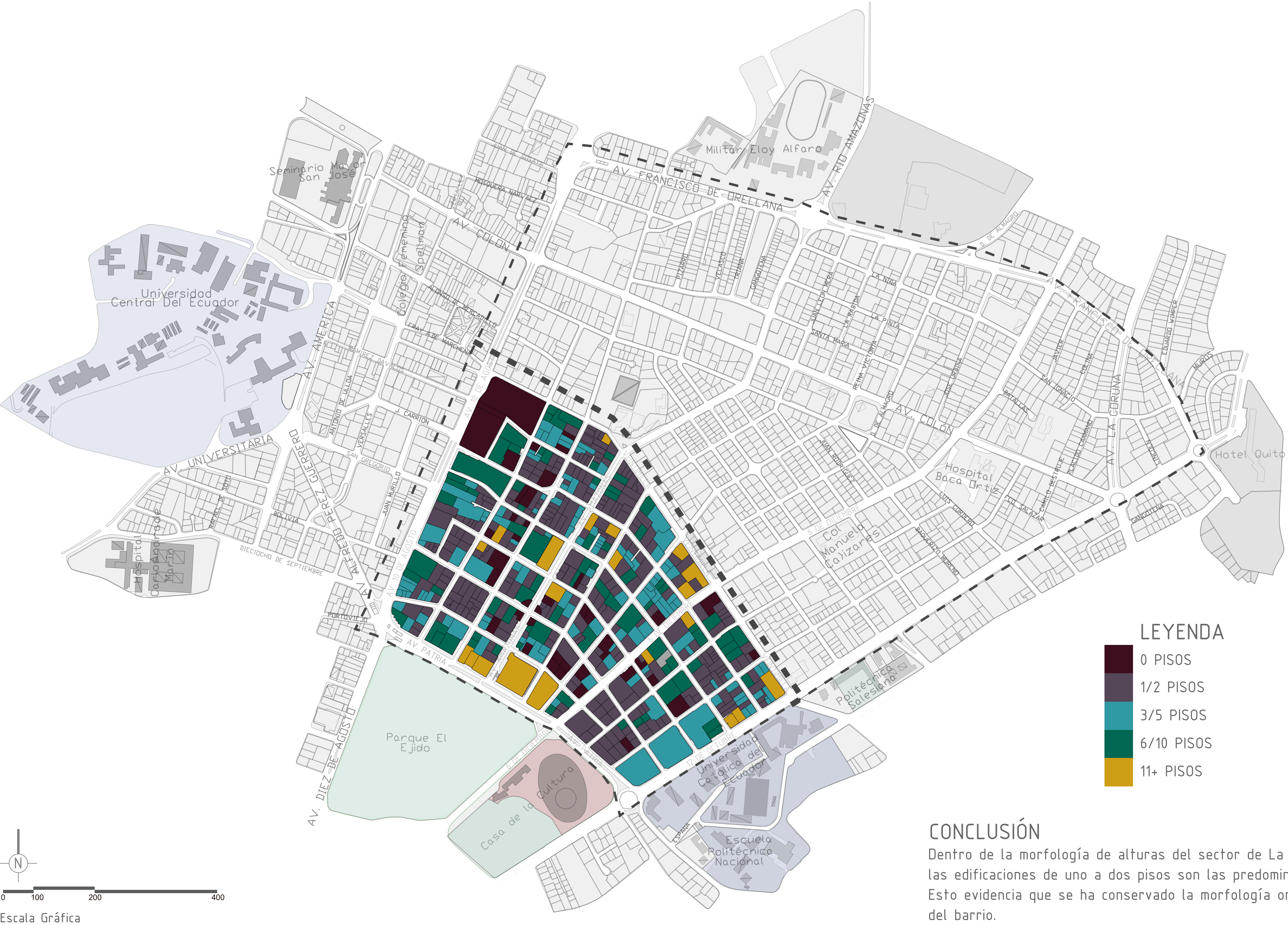
Av. 6 De Diciembre



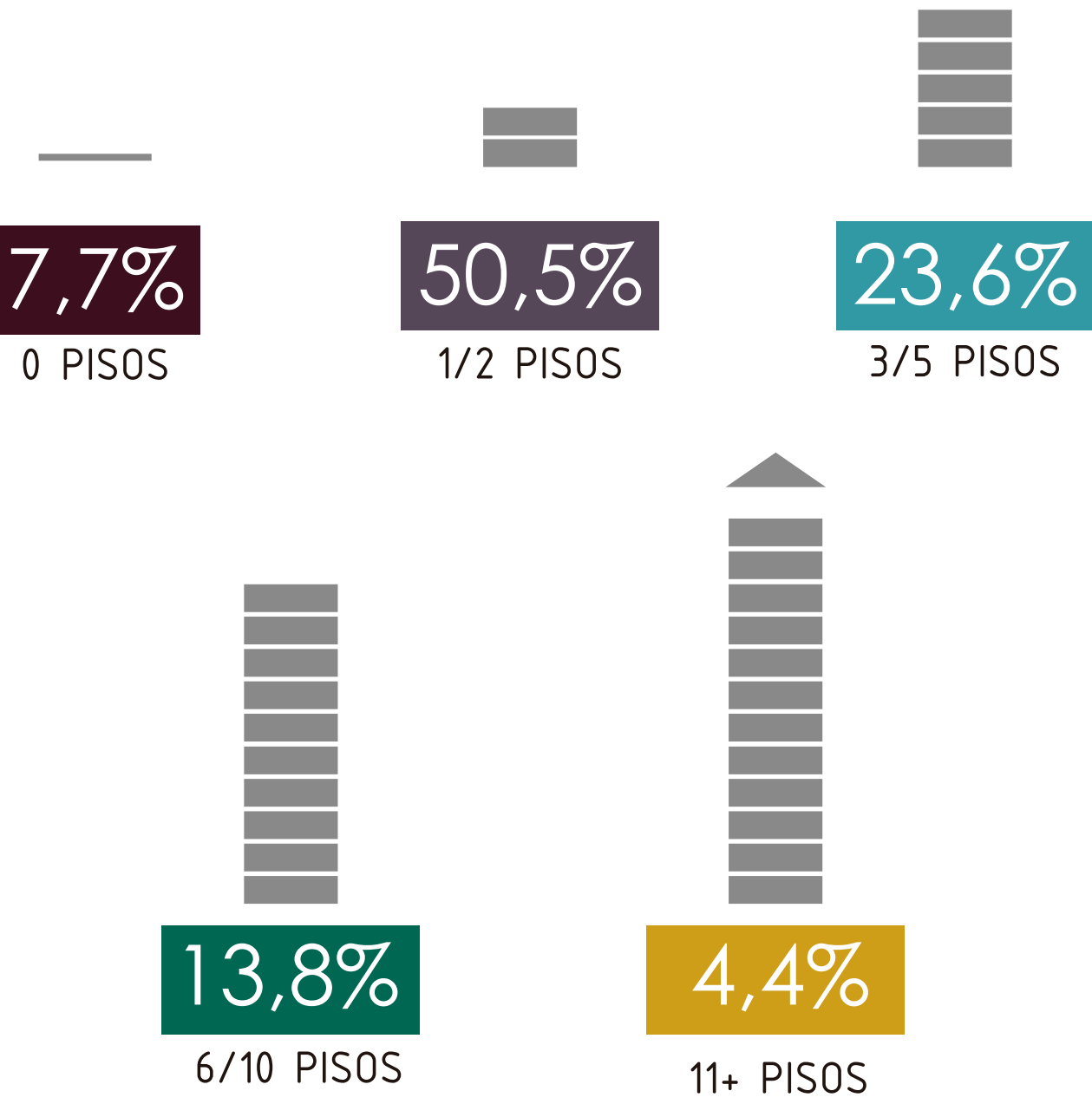
Av. Veintimilla



5.6.1. ALTURAS | Diagnóstico La Mariscal



PORCENTAJES POR NIVEL DE PISOS



CONCLUSIÓN

Dentro de la morfología de alturas del sector de La Mariscal, las edificaciones de uno a dos pisos son las predominantes. Esto evidencia que se ha conservado la morfología original del barrio.



Ubicación:
Veintimilla y 6 de Diciembre
Altura: 2 pisos



Ubicación:
Veintimilla y Reina Victoria
Altura: 7 pisos

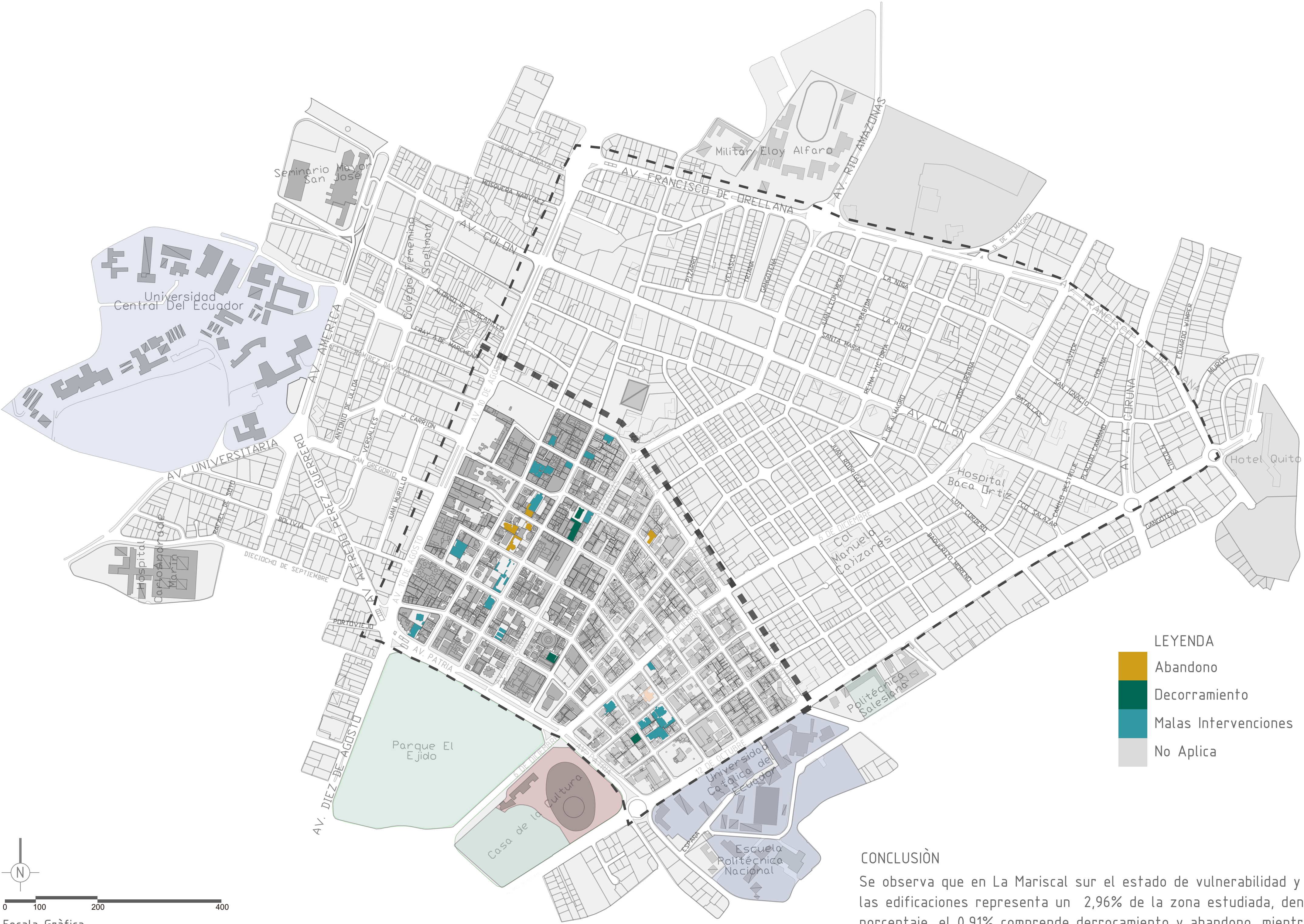


Ubicación:
Veintimilla y 6 de Diciembre
Altura: 11 pisos



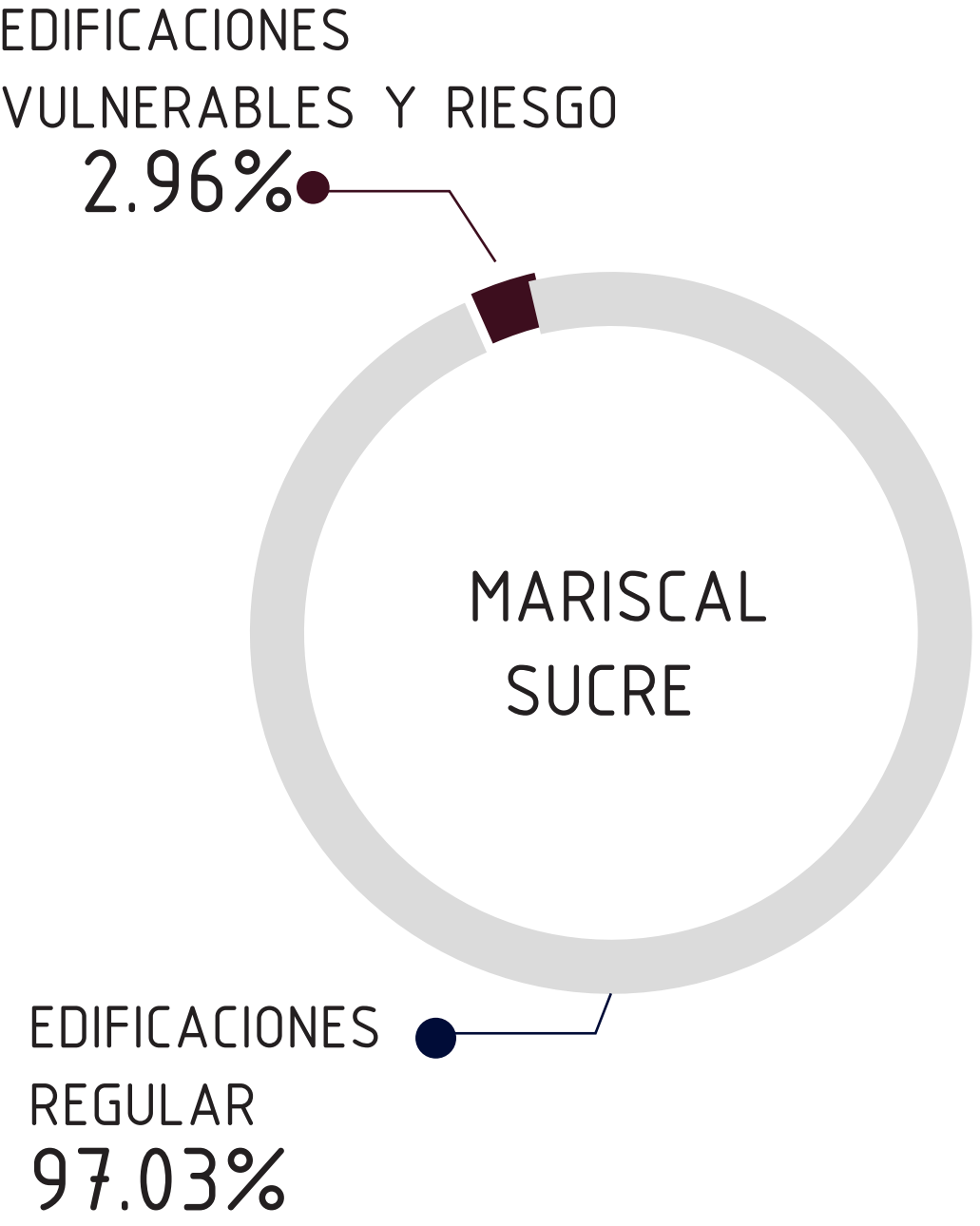
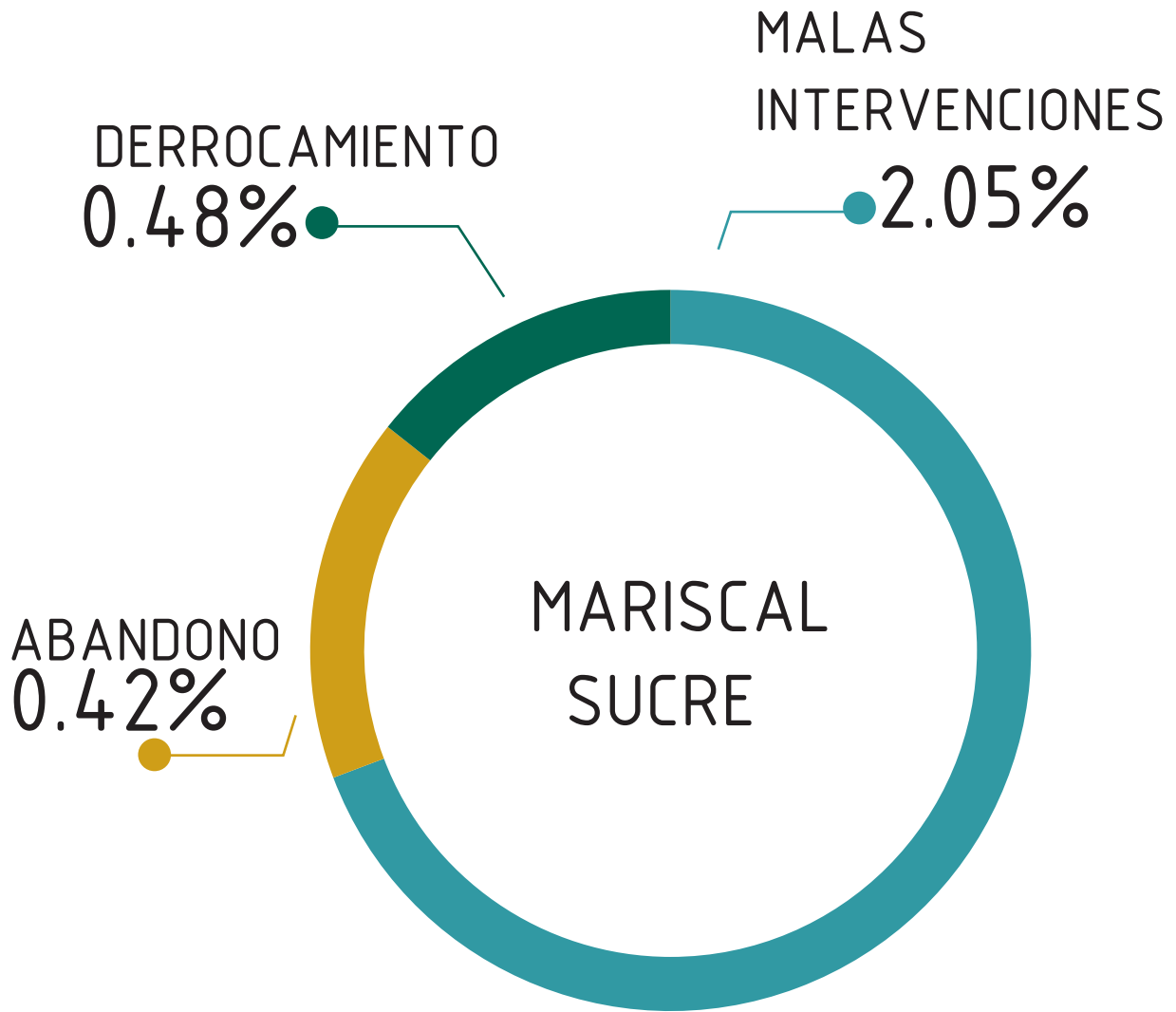
5.7. VULNERABILIDAD Y RIESGOS

Diagnóstico La Mariscal



CONCLUSIÓN

Se observa que en La Mariscal sur el estado de vulnerabilidad y riesgos de las edificaciones representa un 2,96% de la zona estudiada, dentro de este porcentaje, el 0,91% comprende derrocamiento y abandono, mientras que el 2,05% restante se refiere a malas intervenciones.



Derrocamiento

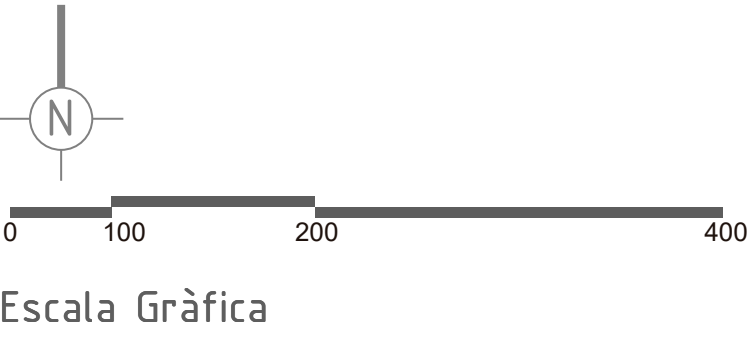


Malas Intervenciones

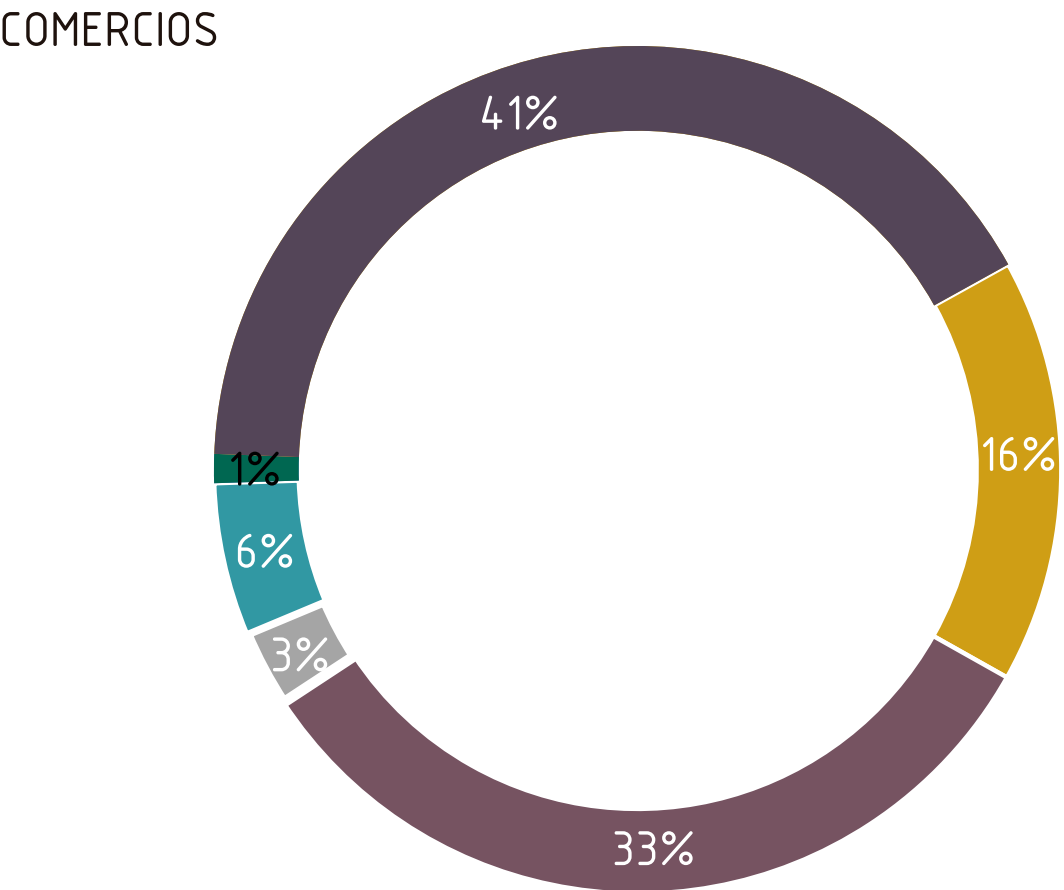


Abandonado

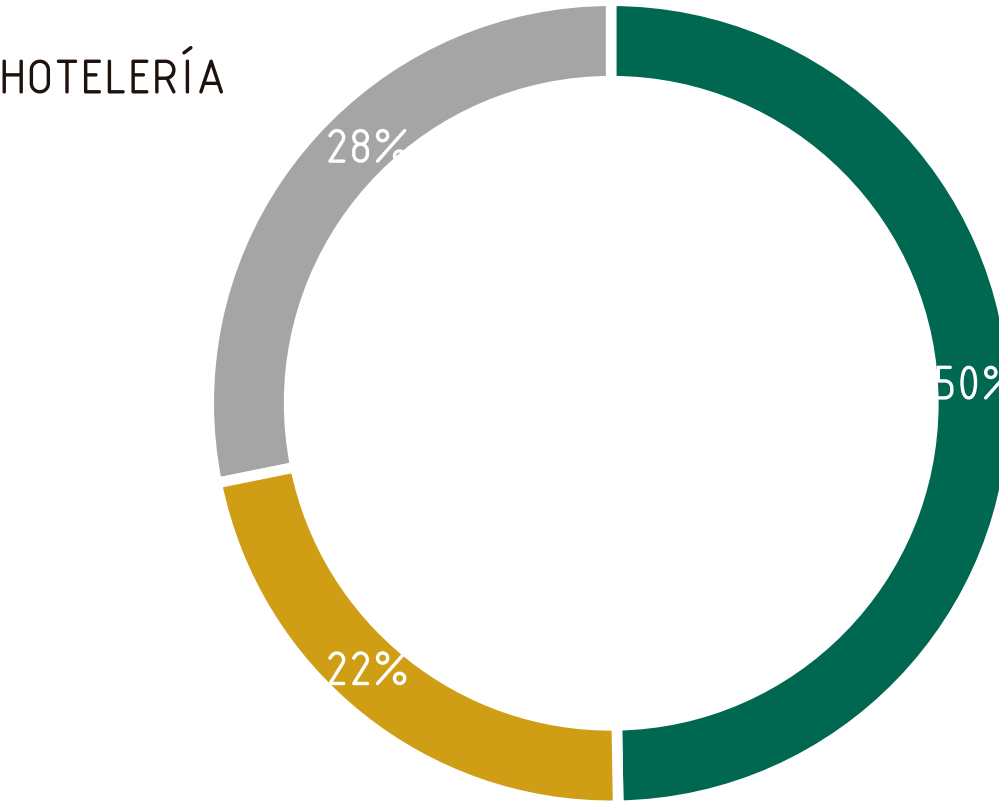
5.8. ECONOMÍA DEL SECTOR | Diagnóstico La Mariscal



CONCLUSIÓN
El mayor nicho comercial de la zona de estudio es el hotelero, dotando del 50% de la economía al sector y dando paso a que otros flujos de comercio puedan desarrollarse.



- Locales comerciales
- Otros
- Tiendas de barrio
- Bares
- Restaurantes
- Cafeterías



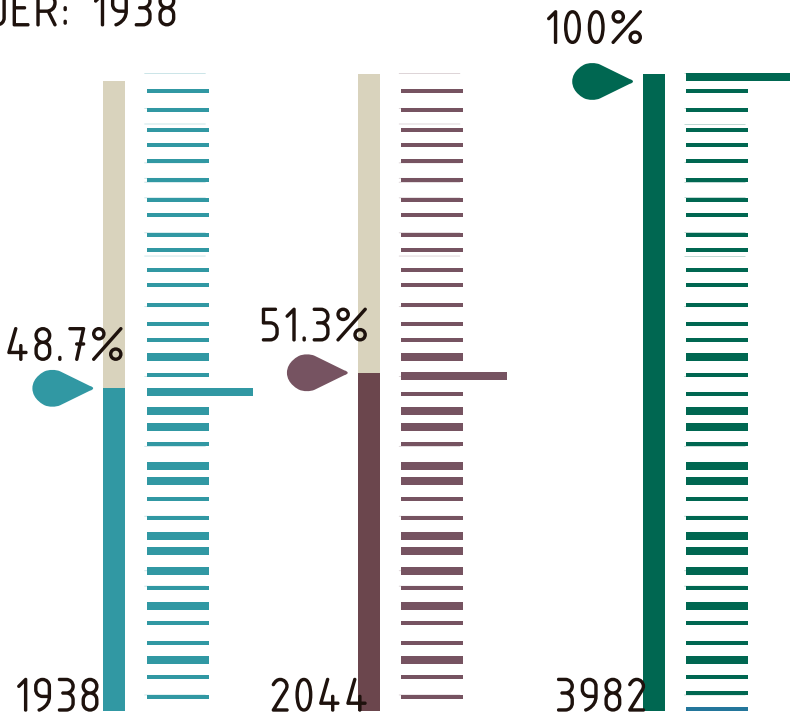
- Hoteles emblemáticos
- Hoteles
- Hostales
- Hilton Colon
- Mercure
- Reina Isabel

POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA

PROMEDIO DE OCUPANTES POR VIVIENDA



Población activa en el sector MARISCAL SUCRE
TOTAL: 3982
HOMBRE: 2044
MUJER: 1938



Lobby Hilton Colón
Av. Amazonas y Av. Patria



Lobby Hotel Mercuri
Vicente Ramón Roca y Av. Amazonas



Lobby Hotel Reina Isabel
Av. Veintimilla