

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES

TRABAJO DE TITULACIÓN  
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
MAGÍSTER EN DISEÑO URBANO Y TERRITORIAL

**Reciclaje Urbano: Recomposición del territorio de Santa  
Prisca, Quito**

Volumen I

MAURICIO SANTIAGO CUEVA BRITO  
DIRECTORA: INÉS DEL PINO MARTÍNEZ

QUITO – ECUADOR

2018



## **Presentación**

El Trabajo de Titulación: Reciclaje Urbano: Recomposición del territorio de Santa Prisca, Quito, se entrega en un DVD que contiene:  
Volumen I

## **Dedicatoria**

Para María Emilia y Fabiana, el motivo de alegría y serenidad.

## **Agradecimientos**

A Fabián y Judith por su apoyo incondicional en todas las etapas de la vida

A Fabián y Sonia, por su alegría y preocupación

A Handel, por su enseñanzas y amistad

A Camila y Gabriela, las compañeras en el camino de la Maestría

A Inés, por su apoyo y paciencia en la última etapa de la Maestría

## **Índice**

Resumen .....	3
Introducción .....	4
Antecedentes.....	6
Justificación .....	7
Delimitación del área de estudio.....	8
Delimitación de la temporalidad.....	11
Preguntas de investigación.....	11
Metodología y fuentes para la investigación.....	11
Enfoque de la investigación.....	13
Objetivo general.....	13
Objetivos específicos.....	14
Capítulo 1. Conceptualización, planes y referencias .....	15
Conceptos.....	15
Planes urbanos.....	24
Plan Regulador de Quito.1945 .....	25
Plan Director de Urbanismo de San Francisco de Quito (1967).....	27
Quito y su área metropolitana. Plan director 1973-1993 .....	28
Referencias.....	28
Capítulo 2. Conformación del Sector de Santa Prisca: relaciones espaciales y socio-económicas.....	32
Desarrollo urbano desde 1960 a 2000 .....	33
El sector de Santa Prisca, causas de su transformación .....	35
Desarrollo socio económico.....	38
El desarrollo espacial y socio comercial .....	42

El sector de Santa Prisca, efectos de su vaciamiento .....	42
Estructura actual.....	48
El entorno físico y la infraestructura existente .....	48
El entorno social existente .....	54
Ocupación actual .....	58
Reglamentación actual .....	58
Actuaciones planificadas y en curso en el entorno inmediato .....	61
Capítulo 3. Lineamientos de diseño urbano .....	64
El vaciamiento y el urbicidio .....	64
La transformación urbana.....	69
Participación en la transformación.....	72
Los conflictos en la transformación .....	73
Fundamentos.....	79
Ejes de actuación .....	83
Actuación espacial.....	84
Conclusiones .....	90
Recomendaciones.....	93
Trabajos citados .....	94
Entrevistas.....	97

## **Resumen**

El presente trabajo de investigación, parte del estudio de la problemática de vaciamiento del Sector de Santa Prisca en Quito, como producto de la expansión de la ciudad hacia sectores aledaños a la misma, causada por la implementación de políticas públicas de planificación y patrimonialización, intereses inmobiliarios y falta de incentivos para la permanencia de habitantes permanentes en zonas centrales.

El estudio del sector se fundamenta en el análisis de los planes urbanos que lo han afectado históricamente, las evidencias gráficas que muestran su desarrollo espacial y los testimonios de personajes que habitan o interactúan en el territorio, para finalizar con los resultados espaciales y sociales que han dejado la unión de todas estas circunstancias y actores.

El producto de estos cambios en el sector da como resultado la incorporación de actores que han traído identidades renovadas, a quienes hay que juntar para proponer una nueva dinámica con la que se pueda repoblar el territorio, sin formular escenarios propicios para la segregación o aburguesamiento

El producto de la investigación se enfoca en la formulación de lineamientos de diseño urbano aplicables al contexto de estudio con origen en la visión y las necesidades de los habitantes, que posibiliten la recomposición urbana a partir del reciclaje de las preexistencias físicas y sociales, pensando en el lugar como el espacio de oportunidad donde se puedan desarrollar las potencialidades de sus actuales y futuros habitantes.

**Palabras claves:** vaciamiento, recomposición, reciclaje, planes urbanos, identidad

## **Introducción**

El urbanismo en la ciudad de Quito en el siglo XX, contagiado por el pensamiento modernista de crear ciudades enfocadas en un funcionamiento racional que separa y distancia actividades, excluye y segrega personas, y beneficia en exceso los intereses inmobiliarios, se ha enfocado en resolver (y a la par promover) el crecimiento expansivo de la mancha urbana que se “traga” territorios aledaños, ideales para usos complementarios.

Este tipo de planificación urbana, para cumplir con sus preceptos tiene la necesidad de tener un componente obligatorio de expansión y novedad, esto produce -producto del empeoramiento de las condiciones de habitabilidad- un proceso continuo y sistemático, de traslado permanente de la población de las zonas de ocupadas con antelación, que ya poseían una trama urbana y humana óptima para el funcionamiento del conglomerado humano. Este proceso que exige una apropiación física de nuevas áreas de la ciudad, demanda nuevas inversiones enfocadas en intervenciones de infraestructura, equipamientos y conectividad, y a la vez provoca una ruptura de la cohesión social y desapego espacial.

La salida de población de una zona de una ciudad trae consigo el deterioro espacial manifestado en la falta de mantenimiento y el hacinamiento, así como en el incremento de la percepción de inseguridad, dando paso a un círculo vicioso en el que la gente sale por la falta de facilidades para la habitabilidad y al no haber facilidades para la habitabilidad, la gente busca otros espacio de habitar, tal como se lo ve en la zona central y a la vez fundacional, de la ciudad de Quito donde se tiene una caída interanual de población en el orden de un 2,5%. Hay la necesidad de buscar alternativas enfocadas en revertir estas tendencias pues no es solo una problemática entendida desde lo físico sino sobre todo que afecta el desarrollo social y la degradación ambiental.

En este contexto, la presente investigación tiene como objeto examinar, el despoblamiento, vaciamiento social y cambio de uso del sector de Santa Prisca en el

límite norte del centro de Quito, el entendimiento del contexto social en que este ha sucedido para desde ese punto de partida, poder dar una alternativa para su recuperación. Esta recuperación describe las opciones con que se cuenta, siendo una de la principales la del reciclaje urbano.

Para la elaboración de la investigación se partirá de las afectaciones del territorio producto de los planes urbanos planteados a mediados del siglo XX, lo que produjo cambios de uso, y el efecto que esto conlleva para el vaciamiento del territorio para llegar a su estado actual. Junto con el análisis de los mencionados elementos y la incorporación de elementos teóricos que hablan de este tipo de fenómenos en contextos más amplios nos servirá para encontrar lineamientos de diseño para una intervención urbana mediante técnicas de reciclaje urbano.

El énfasis de los lineamientos se centrará en los rasgos de identidad, más no en de la nostalgia, entendida como una construcción social desde lo histórico, con una propuesta cuya intención sea una intervención integral, que evite ser un simple maquillaje, o que dé pie a procesos de gentrificación y exclusión.

## **Antecedentes**

La ciudad de Quito, al igual que otras ciudades latinoamericanas, ha sufrido un proceso continuo de vaciamiento de espacios consolidados en favor de territorios periféricos dispersos. Estos espacios centrales son a la vez sus lugares fundacionales y referentes de una identidad compartida de la población. Adicionalmente, han sido en estos sectores, donde se han logrado implementar los planes de ordenamiento planteados en el siglo XX, a partir de los que se han construido las infraestructuras urbanas.

El fenómeno de vaciamiento, que es necesario estudiar en el contexto quiteño, producido principalmente por:

- Planes urbanos apartados de la realidad social, enfocados desde el funcionamiento eficiente de los servicios más que de las necesidades cercanas de los habitantes y su espacio público.
- Políticas públicas de uso, valoración y transformación del suelo, planteadas en los planes de ordenamiento, con un trasfondo de recuperación para el inversionista.
- Prácticas de protección al patrimonio edificado, tanto a nivel urbano como rural, en desmedro de la protección del patrimonio humano.
- Procesos de segregación y separación social en función de la capacidad económica de los diferentes estratos sociales, con efectos de dispersión en el territorio y desvinculación del imaginario compartido

El vaciamiento, y posterior desplazamiento de la población, producto de los elementos mencionados de manera previa, ha traído como consecuencia: pérdida de zonas dedicadas a la agricultura (European Environmental Agency, 2006, pág. 6) en favor de asentamientos residenciales de baja densidad que demandan servicios e infraestructura en lugares cada vez más lejanos con costos asumidos por toda la sociedad, que podrían ser invertidos en otros bienes y servicios de beneficio colectivo. Por otro lado la subocupación y subutilización de los lugares consolidados, que

terminan con la configuración de áreas degradadas e inseguras.

Este conjunto de circunstancias han motivado:

- Centros urbanos con infraestructuras construidas y conectividad adecuada, que tienen ocupaciones de baja densidad, uso limitado a pocas horas en el día -ya sea por el tipo de actividades que se realizan o por lo restrictivo de los horarios de las mismas.
- Creación de conjuntos de viviendas alejados, cerrados, resguardados y con un importante déficit de espacios de intercambio social y comercial, donde las densidades poblacionales son igual de reducidas y a los cuales se puede acceder mediante el uso de sistemas de transporte motorizados particulares.

Estos tipos de ocupación territorial, tienen como resultados, por parte de la sociedad, la pérdida de apropiación de la ciudad así como de la cohesión social.

### **Justificación**

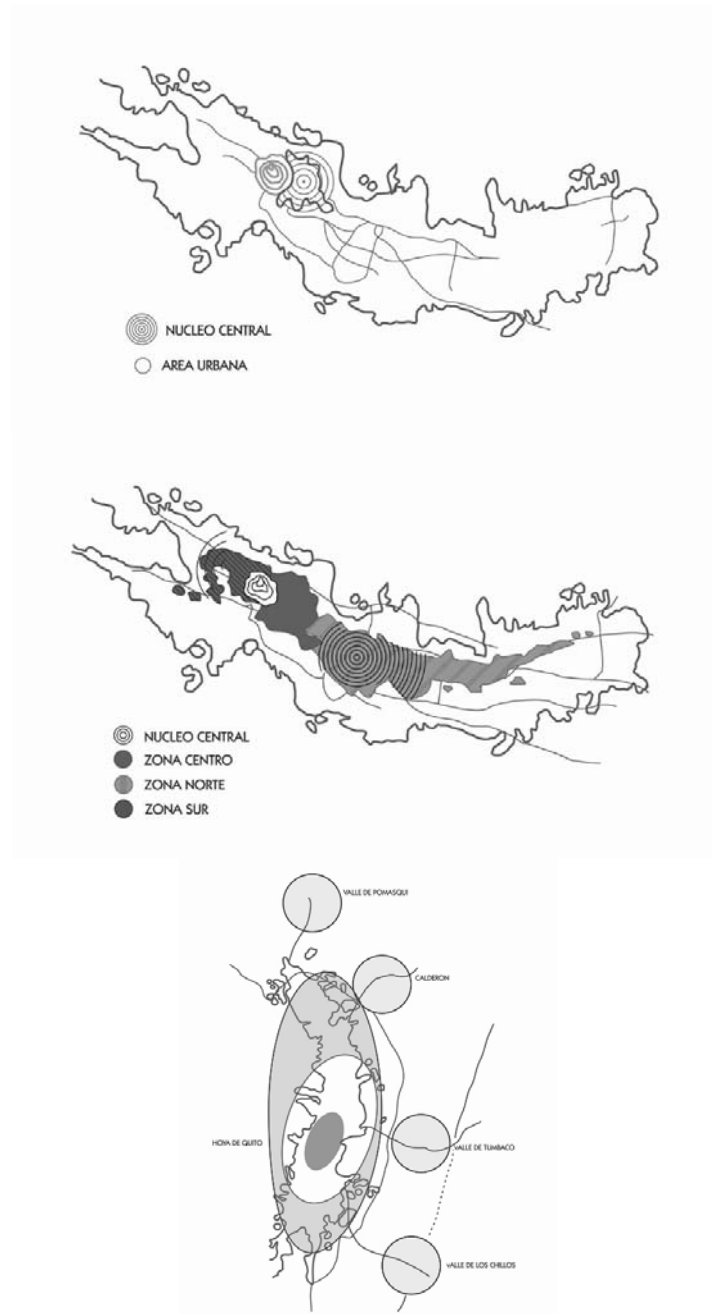
La importancia de esta investigación radica en la necesidad de entender las causas de procesos urbanos silenciosos, pero continuos, que provocan la desaparición (no física pero si social) de territorios.

Desde ese entendimiento, que proviene de una lectura crítica de los procesos de planificación y ocupación, buscar opciones que aporten hacia un nuevo modelo de desarrollo urbano, en el cual se logre conectar la historia de la ciudad con los actuales actores del territorio.

Es una oportunidad de encontrar alternativas que provengan desde la mirada de los pobladores y no desde fuera de la cotidianidad, que permitan reocupar y a la vez disminuir la presión de incrementar la población sobre espacios aledaños a la ciudad de Quito. Es una oportunidad de incorporar ciudadanía a una ciudad ya construida.

## Delimitación del área de estudio

Imagen 1



Esquemas de las formas de organización territorial de Quito. 2012.

Fuente: La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias. Fernando Carrión y Jaime Erazo

En el contexto de la ciudad de Quito, donde la ocupación urbana se produjo a partir de una implantación compacta y concéntrica en el Centro Histórico (centro fundacional) (Carrión, F. y Erazo, J., 2012) para mutar en un segundo momento hacia una ocupación lineal, en los extremos norte y sur, propia de la modernidad funcional de mediados del siglo XX (Echeverría, 2017). Situación que provocó un primer desplazamiento de población. Para continuar, hacia finales del siglo XX e inicios del XXI con la expansión hacia los valles cercanos a la ciudad que poseían anteriormente una clara y robusta vocación agrícola.

Este proceso de ocupación territorial, ha producido que tengamos un territorio -el centro y sus zonas adyacentes- que posee la adecuada infraestructura para una ocupación plena pero que al momento tiene bajas ocupaciones poblacionales. Esto se trasluce en territorios llenos de instalaciones físicas, pero carentes de gente e identidad.

El interés de la presente investigación es precisamente, poner de manifiesto este proceso de la ciudad de Quito, mediante el estudio de una zona urbana consolidada en etapas anteriores y que se relacione de forma directa con el Centro Histórico. La delimitación se realiza de acuerdo a la ubicación, prevalencia en el tiempo, funciones y proceso de vaciamiento.

Utilizando la información disponible del despoblamiento entre mediados del siglo XX y el año 2000, así como las características actuales de ocupación, se escogió el sector adyacente al núcleo fundacional, donde se encuentran barrios como San Juan, Larrea y América que ha cambiado su vocación residencial por actividades comerciales de funcionamiento limitado.

Mediante un trabajo de campo en el área de investigación e intervención seleccionada, que ayudó a comprender la dinámica del territorio, y la diversidad en el uso de suelo, así como, la relación con el espacio público y la apropiación social de la zona. Se llegó a delimitar un espacio comprendido entre las Calle Galápagos, 10 de Agosto, Briceño, Carchi y Cuenca, zona donde adicionalmente se incluyen espacios

públicos, que si bien han mutado en cuanto a su forma y función, han permanecido vigentes en el periodo de estudio elegido. Cabe destacar que junto a la zona seleccionada existen zonas que han mantenido mayores densidades, tal es el caso de los barrios San Juan y América.

**Imagen 2**



Delimitación territorio

Fuente: Google Earth procesamiento SC. 2016

El área de estudio se encuentra comprendida en las Parroquias de San Juan y el Centro Histórico, con un área de 13 ha., que según el censo de 2010 cuenta con una población de 13.151 habitantes. Sus principales usos son: comercial, servicios y por último vivienda

## **Delimitación de la temporalidad**

Es importante, para encontrar la continuidad y progresividad de las transformaciones, marcar una temporalidad desde una ocupación inicial con funcionamiento uniforme (residencial), coexistencia de usos (residencial y comercio) hasta una nueva ocupación donde la residencia es residual y el comercio es el uso principal. La temporalidad seleccionada, se halla entre la década de 1950 y año 2000.

Se toma como el primer corte temporal la década de 1950 debido a que es la época a partir de la cual, con la implementación de los planes de ordenamiento con una visión modernista, como el plan Regulador de Quito o el Plan Director de Urbanismo, se replantea la conformación funcional de la ciudad y se realizan planteamientos explícitos para que la vocación de esta zona cambie.

Para el segundo corte temporal, se toma el año 2000, que es cuando el proceso de vaciamiento, debido a una expansión urbana, muestra signos de intensificación con indicadores en el crecimiento de las actividades comerciales con especialización en el rubro de construcción, y la reducción de población residente.

## **Preguntas de investigación**

En el contexto de la ciudad de Quito, donde el crecimiento expansivo ha provocado que grandes e importantes áreas históricas sufran pérdidas de población, en la presente investigación nos planteamos definir estrategias para revertir esta tendencia, por lo que nos preguntamos:

- ¿Cómo se puede recomponer un territorio en proceso de vaciamiento a partir de su identidad y preexistencias?
- ¿Qué elementos se deben incorporar, dentro de un proyecto urbano, para la recomposición de un territorio?

## **Metodología y fuentes para la investigación**

Para el desarrollo de la investigación se plantea llevar una metodología que enfrente

fuentes documentales con la dinámica del territorio, con la finalidad de comprender cuales son los resultados de la aplicación de las primeras sobre el segundo. Con esta información se buscará ligar la conceptualización y la teoría al campo real.

El trabajo será paralelo, con un frente de campo, en donde se conocerá y reconocerá el territorio, para establecer sus dinámicas sociales y económicas, así como también sus capacidades físicas, lo que se contrastará con el estudio de los planteamientos para la zona, contenidos en los planes urbanos, incluyendo el plan de regulador del año 1942, el Plan Director de Urbanismo de San Francisco de Quito de 1967 y el Plan Director de Quito y su área metropolitana 1973-1993. El análisis de estas informaciones. Estas dos fuentes se completarán con mapas y fotografías aéreas desde mediados del siglo XX hasta el año 2000, que brindarán indicios de la ocupación del territorio. Esta etapa incluirá la información disponible acerca del uso de suelo.

Otra faceta de la investigación, se enfocará en los fenómenos del despoblamiento y la expansión, de contextos similares, con entradas teóricas, que permitan entender el fenómeno más allá del territorio y tiempo escogido. Las fuentes serán investigadores urbanos como Fernando Carrión, Jordi Borja, Alfonso Ortiz.

Con el análisis de esta información, el producto final será un capítulo con lineamientos de diseño urbano para el reciclaje de este espacio urbano, que sirva de referencia en casos similares, con anclaje en las relaciones sociales e identitarias del lugar. Se procurará tener referentes proyectuales que muestren los aciertos y errores en situaciones similares

La propuesta partirá de presupuesto teóricos de la reconformación de los territorios desde un punto de partida del usuario, con la evaluación de conceptos teóricos para la recuperación del sector, aprovechando la interconexión humana y urbana.

Las fuentes de las que la investigación se valdrá serán:

- Planes de ordenamiento urbano de Quito
- Ordenanzas municipales
- Entrevistas, tanto a expertos como habitantes del sector de estudio
- Estadísticas censales
- Fotografía histórica
- Cartografía

### **Enfoque de la investigación**

La preocupación central de la presente investigación, será el comprender las causas para la existencia de los procesos de despoblamiento del sector de Santa Prisca, a partir de la implementación de políticas públicas y planes de ordenamiento, que tuvieron su énfasis en el cambio de vocación funcional acompañada de un desligamiento del territorio y la pérdida de la identidad compartida. A partir de la comprensión de estas causas y sus efectos, se plantea perfilar las opciones de recomponer el territorio con el reciclaje de los recursos físicos y sociales existentes, todo esto con la incorporación en la propuesta de la población de la zona, tanto productiva como residente.

Dentro de esta búsqueda será importante enfocarse en la identidad socioeconómica predominante en el sector, como pivote que marque las pautas para que las intervenciones físicas en el territorio, sean sostenibles en el tiempo, tanto económica como socialmente.

### **Objetivo general**

Formular lineamientos de diseño urbano en el sector de Santa Prisca, que al momento se encuentra inmerso en un proceso de vaciamiento. A partir de propuestas de ocupación del suelo y fortalecimiento de espacios públicos, mediante el aprovechamiento de los recursos, humanos y físicos, existentes, con miras a lograr una repoblación del sector.

### **Objetivos específicos**

- a. Analizar el fenómeno de despoblamiento y vaciamiento del sector de estudio seleccionado. Sus causas y consecuencias.
- b. Indagar acerca de la o las identidades que históricamente han ido ocupando el sector seleccionado.
- c. Elaborar lineamientos de diseño urbano que sirvan para el reciclaje y transformación del territorio, con la integración de las funciones existentes y la incorporación de otras funciones relacionadas. El planteamiento debe tomar en cuenta la recuperación de la infraestructura existente. Es importante que pueda ser replicable en entornos similares.

## **Capítulo 1. Conceptualización, planes y referencias**

### **Conceptos**

La presente investigación, se enfocará en el estudio del sector de Santa Prisca, que se encuentra proceso de vaciamiento (las causas, el desarrollo y sus efectos), con miras a encontrar opciones de actuación para minimizar y revertir el mencionado proceso. A manera de presentar un caso de investigación aplicada.

La base de este planteamiento será el desplazamiento de la población acompañada con los cambios de uso, dan forma al territorio. Un territorio que puede convertirse en amigable u hostil dependiendo de su apropiación.

Toda ocupación o desocupación urbana es una respuesta física a las demandas complejas de una sociedad, de ahí que es imprescindible entender los procesos sociales que están detrás de ellas y que son visibles en el sector de estudio. Hay que acotar que ningún suceso urbano trabaja de manera individual sino que se compone de varios factores que lo van alimentando, alguno de estos los tratamos a continuación:

#### **El vaciamiento y el urbicidio**

El primer concepto, se relaciona con la práctica de la población de trasladarse de espacios urbanos consolidados hacia zonas suburbanas o rurales, donde se crean nuevas centralidades. Este concepto también conocido como Contraurbanización (Mitchell.2004) o Metropolización expandida (Parnreiter.2005) ejemplifica como los sectores sufren un despoblamiento de las infraestructuras existentes dando como resultado un posterior abandono.

El proceso voluntario de salida de población, no es un fenómeno particular o excepcional del territorio de estudio, sino, que es común en lugares consolidados que perdieron su interés urbano, debido a cambios en sus facilidades funcionales, pérdidas en las dinámicas económicas, culturales o sociales o falta de interés por motivos de

plusvalía y ubicación desde los sectores inmobiliarios, a favor de otras zonas urbanas.

El fenómeno de pérdida de población en su conjunto hacia las periferias<sup>1</sup> durante el periodo comprendido entre mediados del siglo XX e inicios del siglo XXI en el sector puede ser relacionado con el término urbicidio<sup>2</sup> que se define como el asesinato premeditado de una parte o de ciertos componentes esenciales de la ciudad ya sea por motivos políticos, militares, económicos o sociales, que desencadenan en la pérdida de la identidad, los símbolos, la cohesión social pero sobre todo de la memoria colectiva, producto de una subordinación de la ciudad a los intereses privados y no comunes (Carrión, Fernando, 2014).

Si bien el término en un principio es usado dentro de los contextos de enfrentamientos bélicos, en los cuales parte de la estrategia militar es destruir las ciudades para minar la moral de los habitantes y sus gobiernos, hoy en día también se lo aplica a las acciones promovidas por procesos de planificación urbana que incentivan la construcción de una ciudad periférica en perjuicio de espacios y tejidos urbanos ya consolidados poseedores de fuertes raíces históricas y sociales, con finalidades segregacionistas y de separación de los distintos estratos sociales, y que en muchos casos vienen acompañados por intereses inmobiliarios y financieros (Wisniewski, 2013). Hay que destacar que a diferencia de los eventos violentos donde el urbicidio viene acompañado de la desaparición inmediata de las estructuras físicas, en el sector de estudio estas se mantienen pero se van perdiendo por el mal uso o la falta del mismo.

La interpretación presentada por Wisniewski es ampliada por Martin Coward, cuando dice que el urbicidio es aquella estrategia por la que se destruye el ambiente construido (built environments), que no solo lo conforma el tejido urbano y las edificaciones, sino también, el modo de vida situada en tales condiciones materiales

---

<sup>1</sup> Denominado por Giuseppe Dematteis como desurbanización, en el seminario "*La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*".

<sup>2</sup> Término acuñado por primera vez en la década de 1970, por el escritor y periodista inglés Michael Moorcock

(Coward, 2009). Afectando sustantivamente a algunas de las características de la conformación urbana, como son la heterogeneidad de usos y de población.

Del conjunto de conceptos emitidos por Carrión, Wisniewski y Coward llego a la conclusión de que en el sector de estudio ha existido un proceso no violento de urbidio, no momentáneo ni inmediato sino continuo, producto de la introducción de políticas públicas que han procurado el crecimiento expansivo y periférico de la ciudad en perjuicio de tanto de territorios previamente ocupados como de zonas adecuadas para actividades agrícolas, a lo que se debe añadir que se ha pasado por alto principios de identidad, memoria colectiva e inclusión.

### **La transformación urbana**

La transformación es un acto de reinventar y reinventarse, desde una posición final que a la vez sea una posición de inicio. Lo que está detrás es un conjunto de problemas y soluciones, aciertos y desaciertos, experiencias que sirven para conformar el futuro. Al hablar de esta transformación en el ámbito urbano, se la advierte como renovación de un estado no deseado.

No es un fenómeno novedoso, sino que se lo debe entender como parte del ciclo vital del objeto vivo llamado ciudad (Franco, 2010), que se hace evidente cada vez que esta empieza a mal funcionar, como lo demuestra lo sucedido a partir de la época de la ciudad industrial, cuando se optó por transformar el hacinamiento existente con políticas de destrucción<sup>3</sup> o de separación<sup>4</sup>, que con el tamiz del tiempo se puede observar que trajeron consigo otros problemas (segregación y dispersión) más allá de las soluciones proyectadas.

Al igual el movimiento moderno antes de mediados del siglo XX intentó la transformación, mediante la implementación de principios funcionalistas, ligados a la eficiencia y eficacia (expresado en políticas de zonificación) dejando de lado los

---

<sup>3</sup> Plan Haussman

<sup>4</sup> Ciudad jardín de Ebenezer Howard

legados urbanos previos, sus resultados esta vez fueron la degradación por la falta de inserción urbana, la anomía sociocultural, la pobreza de equipamientos, (Borja, J.& Muxí, Z., 2000).

Así llegamos a la ciudad contemporánea con organismos públicos facilitadores en lugar de reguladores, cuya principal punta de lanza son los proyectos de planificación estratégica acompañados con grandes proyectos urbanos (GPU), cuyo objetivo es trabajar sólo sobre piezas reducidas de ciudad y operar únicamente con plazos inmediatos e instantáneos tal como sucedió en los más icónico como son Cannary Warf en Londres, Puerto Madero en Buenos Aires o el Pier 17 de Nueva York, en los cuales los millones de dólares invertidos y el esfuerzo de años y de personas por renovar zonas deterioradas y en desuso se traducen aparentemente sólo en lugares diseñados por y para las elites, en espacios plásticos y vacíos, subutilizados y ventajosos sólo para ilustrar panfletos turísticos; fracasados, en definitiva, en su intento por recrear -de manera controlada y calculada- el caos, vértigo y heterogeneidad que poseen los ejes urbanos tradicionales (Greene, 2005).

### **Ciudad compacta y ciudad difusa.**

Los modelos de asentamiento de la ciudad están ligados de manera íntima a las maneras en que la ciudad se ha transformado, y la jerarquía que se ha dado a los habitantes. Para la presente investigación se ha tomado dos modelos: la ciudad compacta y la ciudad difusa o dispersa.

El primer modelo, la ciudad compacta, se caracteriza por una intensificación del uso de suelo, a través de una combinación de mayor densidad residencial y la centralización, el uso mixto del suelo y la limitación del desarrollo fuera de un área designada. (Churchman, 1999), todo esto se relaciona directamente con tasas de densidad poblacional relativamente más altas lo que sugiere una mayor facilidad de intercambio, mejor conectividad, diversidad económica y cultural (Burton.2002 en la tesis de José Nicolás Díaz. 2016). El consumo energético de una ciudad compacta es menor y más eficiente. El establecimiento de una ciudad compacta se relaciona con procesos

colectivos, en los cuales- al tener una mayor cercanía física- el beneficio del otro puede ser mi propio beneficio.

En relación al segundo modelo, cuando se habla de ciudad difusa o dispersa<sup>5</sup>, se refiere con la incursión del ente urbano en zonas alejadas no aledañas, con ocupaciones discontinuas de desarrollo de un solo uso no planificado, no controlado y descoordinado que no ofrece una mezcla funcional de usos y/ o no está funcionalmente relacionado con los usos de suelo circundante y el cual de diversas maneras aparece como de baja densidad, cinta o banda, dispersa, salto de rana (leapfrog) o desarrollo aislado. (Carruthers, J. y Ulfarsson, G. 2002 en la tesis de José Nicolás Días.2016). La ciudad dispersa se vincula por un lado con el bajo costo del suelo lejos de las centralidades, y por otro con la opción de poseer mayores áreas, la posibilidad de espacios libres en propiedad, en definitiva una predilección por lo fragmentado y lo individual, que para subsistir requiere de condiciones externas que faciliten su conexión con un alto consumo energético.

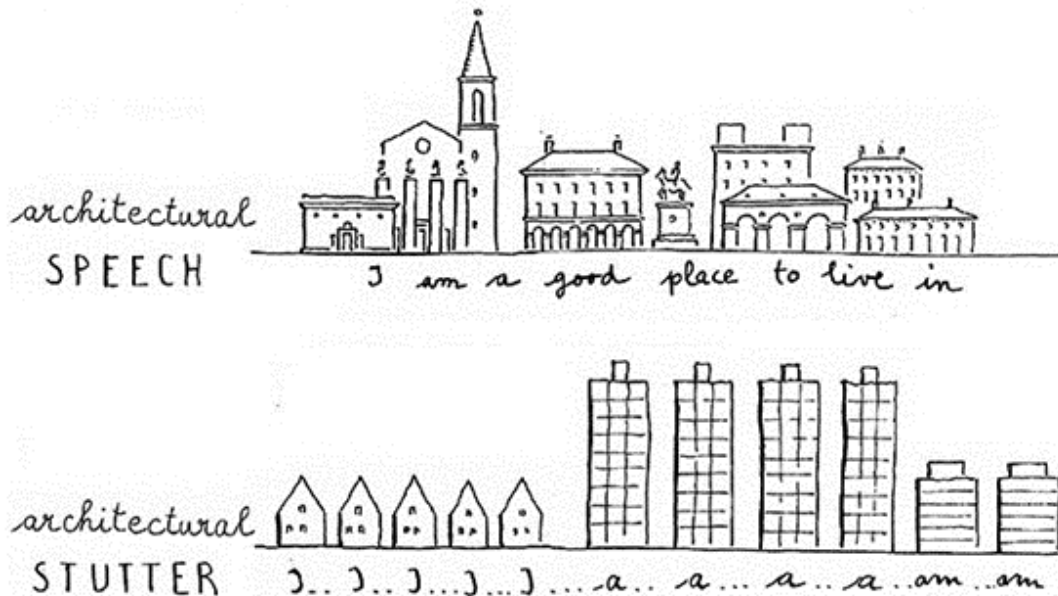
La ciudad compacta es aquella que relacionada con la morfología de la ciudad tradicional se correspondería con asentamientos compactos, de dimensiones contenidas sobre límites claros y pautas de continuidad y homogeneidad, siendo diferenciada de la ciudad difusa que es aquella que está conformada por elementos autónomos y sin solución de continuidad dando como resultado un tejido irregular y heterogéneo sin orden espacial. (Precedo.1990 y Domínguez.2009 en la tesis de Delia Prado.1995).

A criterio de Leon Krier una ciudad compacta presenta un discurso continuo y legible, con acentos y contrapuntos, mientras que una ciudad difusa tiene un ritmo que no permite armar un discurso constante, más parecido a un tartamudeo que una oración.

---

<sup>5</sup> El término acuñado en inglés es sprawl city

### Imagen 3



Discurso arquitectónico vs. tartamudeo arquitectónico

Fuente: <https://www.architectural-review.com/rethink/viewpoints/leon-krier-on-sustainable-urbanism-and-the-legible-city/8659343.article>.

### Gentrificación y segregación

Las intervenciones en la ciudad no son asépticas ni neutras, pues vienen cargadas de un enfoque determinado por quienes las plantean, las planifican y las materializan.

Las propuestas de transformación o renovación en territorios consolidados, pero en proceso de vaciamiento, donde las intervenciones necesitan una baja inversión en infraestructuras, se promueven bajo criterios que garanticen una sustancial rentabilidad para el negocio inmobiliario.

Estas propuestas, cuyas características son:

“... en primer lugar, la reinversión por parte de gobiernos, entidades financieras o promotores inmobiliarios, con la consecuente reproducción y acumulación de capital; en segundo lugar, la incorporación de una población con mayor capital económico y

cultural; en tercer lugar, los consiguientes cambios en el espacio urbano o en su aprovechamiento como recurso, mediante diversos dispositivos que generarán transformaciones sociales y económicas nítidas; y finalmente, como efecto negativo de este proceso, contrario al derecho a la vivienda y la ciudad, el desplazamiento directo o indirecto de la población de bajos ingresos” (Sequera, 2015)

Tienen como objetivo (explícito o implícito) desplazar las clases populares de las áreas centrales. “El proceso es acompañado por una inversión inmobiliaria masiva que materializa la reconquista de los centros urbanos para las clases pudientes. Este fenómeno se denomina gentrificación...” (Janoschka, M. y Sequera, J., 2014)

Este proceso, que podemos definirlo como la ocupación de un territorio culturalmente consolidado por parte de nuevos pobladores pero de una distinta franja social, conlleva a que la población residente se vea obligada a dejar el territorio, produciendo un fenómeno de segregación, descrito en el diccionario de geografía coordinado por R. Puyol como “poner aparte una o más categorías de población, ya sea con una finalidad consciente o mediante acción selectiva más o menos consciente de influencias económicas y culturales” (Puyol, coord., 1986: 338 en Vilasagra. J. s/f.).

Así, estos dos procesos son las dos caras de una misma moneda que se presenta como el procedimiento para mejorar la ciudad vaciada.

### **La identidad urbana**

La identidad es una construcción discursiva (no solo verbal) que muestra la pertenencia y la diferencia de una persona o grupo, que le permite a una sociedad llegar a “ser” y tener un discurso que le pertenece a sí misma en comparación con otras, que se sustenta sobre una construcción cultural que se expresa en universos simbólicos y de sentido social compartido (Guerrero, 2002).

Esta identidad no nace aislada del entorno, este la influye y la modela, según Sergi Valera y Enric Pol, las personas configuran su identidad social también en base a considerarse pertenecientes a un espacio determinado, siendo la identidad social

urbana una subestructura de la identidad social (Sergi Valera y Enric Pol, 1994), esta estructura es tanto individual como colectiva y concretamente en los entornos urbanos, considerados como productos sociales, podemos decir que las categorizaciones que una persona puede hacer en relación a su pertenencia al espacio comprenderían básicamente tres niveles de consideración: "el espacio mío", "el espacio nuestro" y "el espacio de todos" (Sergi Valera y Enric Pol, 1994).

Hay que especificar que la ciudad y su identidad, no son espacios ni concepciones estáticas, la identidad se define como un proceso dinámico y flexible por lo tanto, debe estudiarse a través del tiempo (Pratt-Adams, 2010), la identidad es una representación simbólica socialmente construida producto de un proceso socio histórico de creación constante, de acciones sociales y de sujetos sociales concretos (Guerrero, 2002).

La ciudad es más que una sucesión de objetos y vacíos, la ciudad es el lugar donde nos desarrollamos y nos encontramos, pero sobre todo es el espacio donde nos expresamos, transmitimos y nos reflejamos, todo esto no tiene un nacimiento espontáneo ni inmediato, sino que es conformado en el transcurso del tiempo. Todo este proceso es el que va formando la identidad urbana, que no es única ni fija y si diversa y móvil, pero que es lo que caracteriza y diferencia a un territorio de otro y hace que la población cree vínculos de apropiación, pertenencia y cohesión social.

Desde un punto de vista más personal, la identidad son los rasgos comunes de un grupo social, que se manifiestan en su manera de relacionarse con el otro y con el espacio.

### **Opciones para la intervención urbana en territorios consolidados**

Al momento de realizar intervenciones urbanas en espacios consolidados, se tiene que buscar una postura que guíe las acciones. Al tomar una u otra postura, se elige una visión, que no es neutral pues las opciones siempre tendrán un interés ulterior.

Cada opción para la intervención tiene tras de sí una definición teórica, que incluye su mirada no solo en cuanto a la parte física sino al papel del habitante en la intervención y los criterios de sostenibilidad en el tiempo.

Para iniciar se puede hablar de **rehabilitación**, que se entiende como habilitar de nuevo algo a partir de su antiguo estado<sup>6</sup>, sin necesariamente la integración de los usuarios tanto antiguos como futuros. Esta forma de actuar por lo común se relaciona con espacios patrimoniales, que muchas veces resuelven aspectos técnicos y más no los sociales que es lo que conforma la vida urbana, así Moya González y Ainhoa Díez de Pablo la definen como aquel proceso que busca la mejora de los aspectos físicos y espaciales de un área urbana considerada como degradada, manteniendo en gran medida su carácter y estructura tras la intervención, incluso habiendo sufrido una notable transformación.

### **Recuperación**

Por otro lado encontramos la **revitalización**, que implica la introducción de nuevos usos, y en ocasiones se utiliza como equivalente a la 'regeneración social'. Este proceso si bien busca el fomento de nuevas actividades, por lo regular lo hace al margen de los habitantes (Moya González, 2012) basada en intereses particulares, públicos o privados. En esta misma línea se encuentra la **regeneración y la renovación**, cuyas orientaciones están en función de la mejora de aspectos funcionales, físicos, estéticos y espaciales de un área urbana considerada como degradada. Este término no implica necesariamente una estrategia de intervención determinada, más allá del carácter físico de la misma (Moya González, 2012) con el aprovechamiento de su soporte estructural.

Finalmente tenemos la acción de **reciclaje**, que es un concepto poco desarrollado y que se lo relaciona más con términos ambientales y ecológicos, de elementos de pequeño formato y fácil manipulación. En este caso, el término reciclaje en el contexto urbano, se enfoca en el entendimiento de los ciclos de vida de la ciudad y la recuperación de su esencia, para que a continuación pueda ser reutilizada, con la

---

<sup>6</sup> Significado según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua

potenciación de sus características, culturales, sociales y físicas. (Soria López, Javier / Meraz Quintana, Leonardo / Guerrero, Luis Fernando, 2007). No es una actuación tan solo sobre el medio físico sino sobre la recuperación (e incorporación) de las vocaciones humanas del sector. El término se encadena con estudios y propuestas de teóricos como Luis González Tamarit<sup>7</sup> o Fernando Carrión<sup>8</sup>, que hablan de volver a la ciudad ya construida o como dicen ellos hacer ciudad sobre la ciudad, desde una mirada interna, descubriendo y aprovechando los atributos históricos de misma. Es una oportunidad para volver.

El concepto de reciclaje se podría resumir con la siguiente cita de (Sosa y González. 2006) en (Chacón Linares, 2012):

*“Reciclar, más que rehabilitar o reconstruir.  
Reciclar es: iniciar un nuevo ciclo a partir de lo viejo.  
Reconstruir: volver a construir lo que ya existió.  
Rehabilitar: habilitar una construcción decadente.”*

## **Planes urbanos**

Cerca de mediados del siglo XX, en Latinoamérica se inicia los procesos de planificación urbana, que surgirían de planes urbanos y planes maestros, en los cuales se incorporaban principios ordenadores filtrados de modelos del urbanismo modernista. Quito ingresó en esta tendencia y produjo sus planes, planes sobretudo llenos de zonificaciones excluyentes (cambiando en muchos casos la vocación de los sectores) y que requerían importantes soluciones de movilidad, en esta sección se presentan los planes que de forma más importante afectaron al sector de estudio.

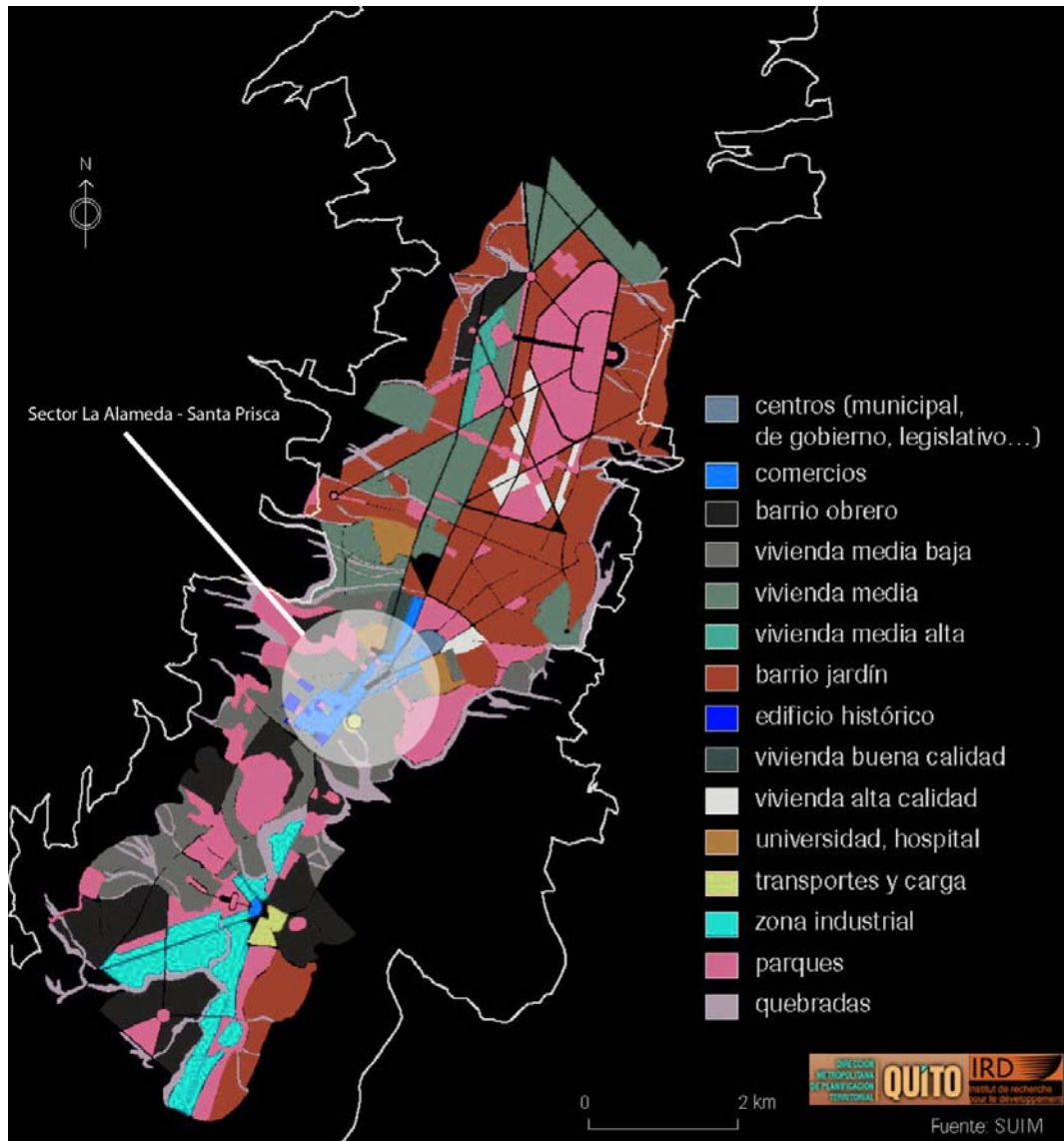
---

<sup>7</sup> Político, Sociólogo y Urbanista nacido en Marruecos y radicado en Portugal

<sup>8</sup> Arquitecto ecuatoriano, especializado en descentralización, centros históricos, seguridad ciudadana, políticas urbanas, desarrollo local, hábitat, vivienda, participación, desarrollo urbano, ciudad y globalización, planificación y sociología del fútbol

## Plan Regulador de Quito.1945

Imagen 4



Esquema de zonificación Plan Jones Odriozola – 1942

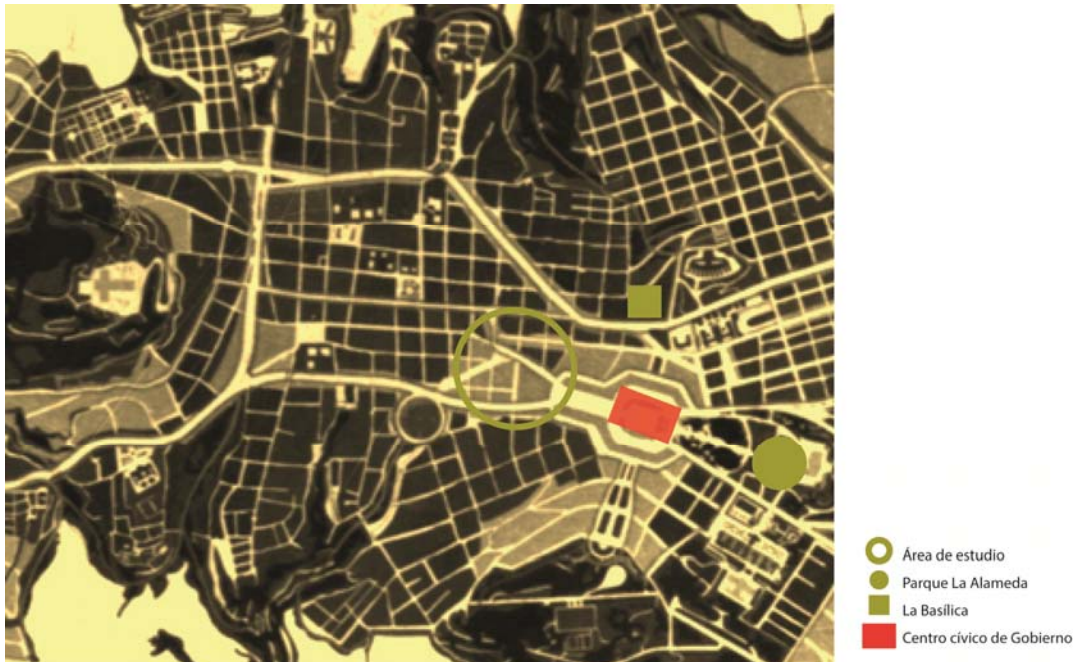
Fuente: MDMQ.2012

El Plan Regulador de Quito, comisionado al arquitecto uruguayo Guillermo Jones Odriozola junto como su colaborador Gilberto Gatto Sobral, y aprobado definitivamente el 27 de abril de 1945 (Bastide, Jean-Guihem y otros, 1992), presenta como sus dos

prioridades:

1. La concesión a cada zona de la ciudad de una vocación funcional, más allá de sus cualidades específicas, que más bien dependía de su ubicación geográfica en relación al centro (ya para esa época de vocación administrativa y comercial). Acompañando esta vocación se implementaban sectorizaciones más rígidas a las existentes.
2. A esta entrega de una vocación, se añadía la implementación de nuevas y amplias infraestructuras que promoviesen la movilidad motorizada entre sur y norte de la ciudad.

**Imagen 5**



Centro Cívico de Gobierno / proyección vial  
Cortesía: Henry Goodard

Fuente: Plan Regulador de Quito. 1945.

Para la concreción de sus prioridades, el equipo de Jones Odriozola, plantea “tumbar” varias edificaciones de la parte central de Quito, sin tomar en cuenta su valor histórico

y social. Su concreción no se pudo dar, tanto por falta de recursos como por cálculos errados en sus previsiones de crecimiento poblacional y territorial.

Esta manera de planificar no fue exclusiva de Quito, sino que se enmarca en los planteamientos del movimiento funcionalista, plasmados en los CIAM, donde se perdía la idea del espacio público, se enfatizaba a la vivienda como eje de la organización espacial y se quitaba la caracterización del barrio en favor de la identidad metropolitana. (Gutiérrez, 2010)

### **Plan Director de Urbanismo de San Francisco de Quito (1967)**

El Plan Director de Urbanismo de San Francisco de Quito (Quito, 1967), elaborado por la División de Planificación del Municipio de Quito, tiene entre sus preocupaciones más importantes: la degradación de los espacios producto del incremento de los usos comerciales; la pérdida de ocupación de vivienda, y la resolución del problemas de tráfico, que a criterio de los proponentes van minando la habitabilidad del centro de la ciudad y sus espacios adyacentes, en definitiva el espacio de la ciudad histórica aún no declarada patrimonio.

Para las dos primeras se idean nuevas zonificaciones con funciones aceptadas y prohibidas (Quito, 1967, pág. 32)

Para los problemas de tráfico las soluciones planteadas iban en torno a la creación de facilidades para la circulación que se pueden resumir en:

1. La implementación de anillos concéntricos que permitan un flujo continuo que evitaren los embotellamientos (Quito, 1967, pág. 63), y por otro lado,
2. En los alrededores las opciones se centraban en proyectar vías que no lo “toparan”, planificando facilidades vehiculares que procuren el menor ingreso al corazón del centro e implementación de cruces rápidos.

## **Quito y su área metropolitana. Plan director 1973-1993**

Al Plan Director de Urbanismo de San Francisco de Quito del año 1967, al poco tiempo queda sin vigencia pues el entorno de la ciudad y el país, debido al auge económico y el crecimiento población<sup>9</sup>, cambia radicalmente por lo cual se concibe un nuevo marco planificador denominado: “Quito y su área metropolitana Plan director 1973-1993”. Su visión es diferente, se piensa en una planificación macro, eludiendo puntualizar proyecciones específicas en cada zona de la ciudad.

En esta época el contexto del Centro Histórico se transforma:

“El centro histórico es el receptor de la nueva población migrante que ocupa, densificándolo, todo el cinturón alrededor del núcleo central. Se revaloriza el centro histórico en su cinturón habitacional por la fuerte demanda de espacio habitable, pero mucho más en el núcleo central por la fuerte actividad económica, lo cual polariza el uso de suelo. El crecimiento comercial de esta área expulsa población residente hacia los barrios altos del centro: Toctiuco, El Placer, La Colmena, La Libertad, El Panecillo.(...) La calidad de centro de aprovisionamiento popular que fue adquiriendo el centro histórico llega a consolidar la informalidad que termina por motivar el desplazamiento de los otros niveles económicos, especialmente financiero y de gran comercio hacia el norte...” (Cifuentes, 2008)

## **Referencias**

El caso de Santa Prisca, en Quito, como ya se mencionó no es único y podría inscribirse en grupo de “perjudicados” por procesos de planificación extensiva en lugar de intensiva<sup>10</sup>. En muchos casos la “solución” de estos casos se suelen relacionar tan solo con intervenciones físicas o espaciales, y no como un conjunto de acciones que incluyen a la comunidad, a los profesionales y a las autoridades.

Ejemplo de una manera de enfrentar este problema desde los variados ángulos es la propuesta de un equipo interdisciplinario encabezado por estudio holandés de diseño Droog, en conjunto con el arquitecto Jan Konings y el Kosmopolis Rotterdam and Netherlands Architecture Institute ([www.droog.com](http://www.droog.com), 2018). Su propuesta en el año

---

<sup>9</sup> En 1975, al evaluar el Plan Director, se observó el crecimiento real superó en un 45% lo previsto. (Bastide, Jean-Guihem y otros, 1992)

<sup>10</sup> Podría relacionarse con el término económico de demanda inducida, pues se ofertan nuevos territorios no necesarios, que tienen que ser ocupados.

2012 tiene lugar en Tarwewijk, una comunidad multicultural en un barrio del sur de Rotterdam, zona que se había vaciado durante los últimos años y presentaba un creciente desempleo.

**Imagen 6**

**PROVEN HOME-GROWN ENTREPRENEURSHIP**  
**SPONTANEOUS NETWORKS**  
**MIX OF FORMAL AND INFORMAL**  
**STIMULATING SERVICE EXCHANGE**  
**TAPPING INTO EXISTING SOCIAL INFRASTRUCTURE**  
**FLUID REGULATIONS**  
**A REALISTIC GRASS-ROOT APPROACH BASED ON LONGEVITY**  
**BOTTOM-UP BUSINESS MODELS**

Marco conceptual de elementos para la actuación en Tarwewijk

Fuente: Studio Droog, 2012

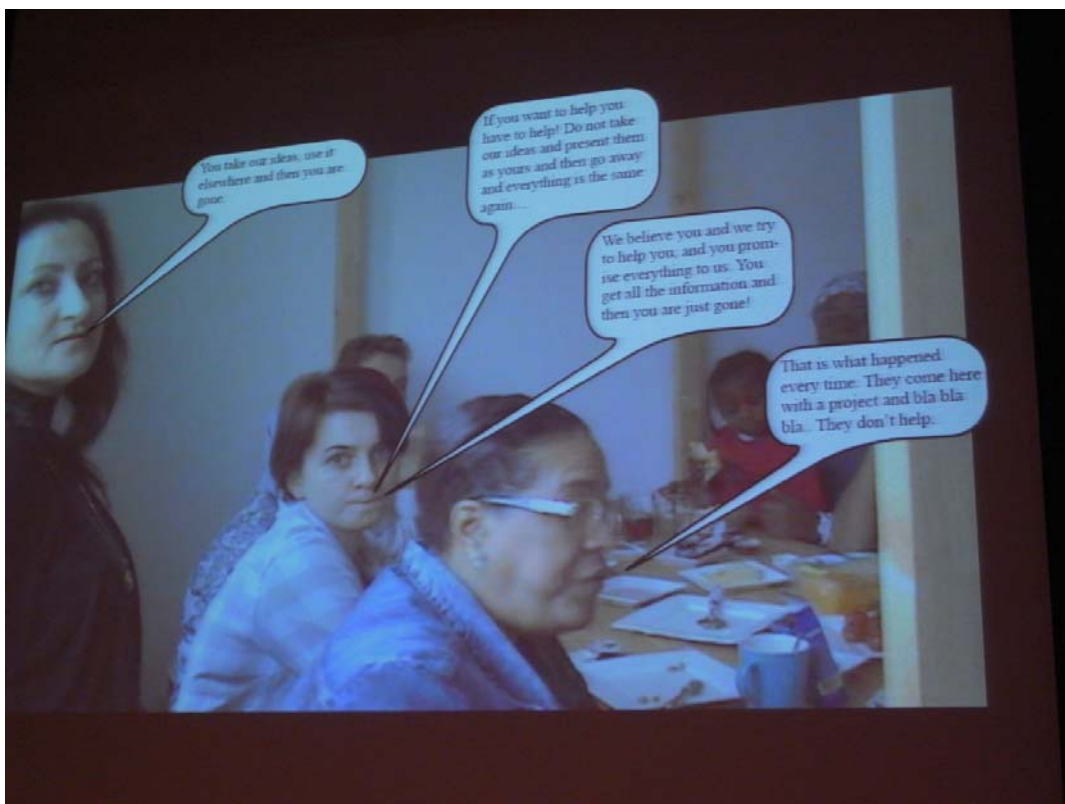
El planteamiento denominado WIJkonomie Tarwewijk, nació de la interacción de una comunidad escéptica respecto al trabajo de los arquitectos y las autoridades a quienes acusaron de intentar una actuación efímera sin resultados de largo plazo<sup>11</sup>. La propuesta era la de recoger las redes internas de comercio y producción e integrarlas a los espacios desocupados, con la intención de fortalecer la vitalidad económica y

---

<sup>11</sup> Acusaron al gobierno de que estaban ayudando a las personas a comenzar un nuevo negocio solo porque quieren sacarlos del apoyo social y llevarlos al sistema impositivo. Acusaron a los arquitectos de que roban sus ideas: "¡Ustedes toman nuestras ideas, utilícenlas en otros lugares y luego se van! ... **Lo siento, pero no confiamos en ustedes, arquitectos**".

social del barrio. El procedimiento<sup>12</sup> para que esto suceda fue incorporar a los habitantes en la adopción de un Masterplan, donde se develan las potencialidades existentes, identificando los oficios y trabajos de los residentes, además de proponer una flexibilización de las regulaciones existentes y la búsqueda de espacios adicionales para la innovación.

### Imagen 7



Taller diseño participativo en Tarwewijk

Fuente: Studio droog. 2012

El caso de Tarwewijk, muestra la necesidad de comprender que el hecho urbano es fundamentalmente una serie de eventos sociales y económicos, que se van encadenando.

<sup>12</sup> Se implementó un proceso de toma de decisiones denominado bottom-up, en el cual la comunidad es el principal generador de ideas, a partir de sus experiencias cotidianas.

Otro componente que ayuda a crear ciudad es la vivienda, que debe buscar ser accesible, flexible, e incluyente. El desarrollo de viviendas asequibles que reemplazan propiedades abandonadas, vacantes o deterioradas genera un mayor impacto positivo en las propiedades circundantes que aquellos desarrollados en terrenos baldíos de barrios no problemáticos. Generalmente parece que cuando el desarrollo de viviendas asequibles es parte de un vecindario programa de revitalización, los beneficios se acumulan para el gran vecindario (ASU Stardust Center, 2008)<sup>13</sup>.

La implementación de opciones de vivienda, en un contexto de un espacio central, no periférico, y dentro del derecho universal a la vivienda<sup>14</sup> tiene que cambiar de la visión usual de vivienda producida (o reciclada) para la venta a políticas de vivienda realmente asequibles, mediante la implementación de opciones que puedan ingresar en segmentos que bien no pueden o no desean adquirir un bien, y que están obligados o prefieren ser parte de un sistema de arrendamiento. (Departamento de vivienda, obras públicas y transporte - Gobierno Vasco, 2009).

---

<sup>13</sup> Traducción libre del autor

<sup>14</sup> Artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos

## **Capítulo 2. Conformación del Sector de Santa Prisca: relaciones espaciales y socio-económicas**

*El poblamiento y el despoblamiento no ocurren de manera aislada, sino que acontecen en un contexto estructural e histórico determinado, en el que se expresan las desigualdades sociales y la polarización. Este es el contexto de la globalización y la localización que impulsa la diferenciación social de la población”*

(Canales.2003)

La conformación del territorio es un proceso histórico que se alimenta de manera constante de presencias físicas, espaciales y sociales. En el área de estudio, la zona de Santa Prisca, estas presencias están inicialmente ligadas a su topografía, compuesta por pendientes pronunciadas y entre ellas, hondas quebradas que conducían el agua de lluvia hacia el valle central de ciudad, el mismo que sirve de conexión entre los flancos occidental y oriental de Quito.

Esta situación geográfica siempre fue una condicionante mayor, a pesar de la cual la población ha tenido que adaptarse al momento de buscar la implantación de sus espacios habitables. Para ejemplificar esta situación, es útil revisar la cartografía levantada en 1932 por el Servicio Geográfico Militar. En la mencionada cartografía, cuya escala se puede observar la traza urbana regular girada y “acomodada” a las curvas de nivel, dejando (en ese momento) las zonas de mayor pendiente inhabitadas. Esta circunstancia, si bien por un lado dificultaba un cómodo establecimiento para la población, por otro permitió aprovechar las visuales, tal como lo comenta el historiador Alfonso Ortiz: “...hizo que en el sector se conforme un mirador, conocido con el nombre de Guaragua, que según alguna elucubraciones lingüísticas es el lugar para mirar el cielo...” (Ortiz Crespo, 2017)

Imagen 8



Relevamiento de Quito, Láminas 14/20/21

Fuente: Colección particular AOC

Otra circunstancia que marca la presencia de Santa Prisca, es su proximidad espacial con el Centro Histórico de la ciudad, su ubicación en el límite norte del lugar fundacional de Quito, esta situación hace que se la perciba como un apéndice, en donde se fueron ubicando elementos de menor importancia, un lugar más funcional y menos simbólico.

Esta breve descripción de su ubicación en un contexto mayor como el de Quito, nos permite entender su papel, principalmente a mediados del siglo XX, dentro de las dinámicas urbanas de la ciudad, y las razones de las propuestas de uso y ocupación en varios de los planes urbanos.

### Desarrollo urbano desde 1960 a 2000

Dentro de este contexto general, el Ante proyecto del Plan Regulador de Quito (Jones Odriozola, 1945), en la zona de Santa Prisca, se pretendía implantar uno de los

principales proyectos y talvez el ícono del mismo: El Centro Cívico de Gobierno, con el cual se planteaba la ocupación de extensas áreas alrededor del Parque La Alameda, con la afectación de zonas ya consolidadas de Santa Prisca. A la par de esta propuesta de construir simbólicamente el centro del estado, se normaba el área con una zonificación para vivienda alta, de primera calidad para empleados (Apartamentos: planta baja con negocios, cines, etc.) para clase media (Gaceta Municipal #104, 1943).

A la par de estas implantación de objetos representativos del poder del estado y una nueva zonificación de carácter residencial, se proyecta una “mejora” vial que pretendía aligerar el tránsito en sentido sur – norte, “...Jones propone una vía en diagonal desde la Galápagos y Venezuela, una diagonal que saldría a la [calles] Mejía e Imbabura, que rompería la trama...” (Ortiz Crespo, 2017), de ese modo se modificaría todo el sector de ingreso al Centro Histórico y prácticamente el sector de Santa Prisca desaparecía .

Las propuestas de este plan que incluían la construcción de grandes infraestructuras viales, amplios conjuntos arquitectónicos y extensas expropiaciones, se enmarcaban dentro de una visión modernizante acompañada de actitudes de segregación. Sin embargo, por razones de falta de financiamiento, no llegan a cumplirse.

Tras el plan Odriozola, la División de Planificación del Municipio de Quito formula El Plan Director de Urbanismo de San Francisco de Quito (Quito, 1967), que como ya se indicó en el capítulo 1 trata de resolver la degradación urbana con nuevas ocupaciones y conexiones más rápidas. En este plan se aumenta el enfoque que se imponía en las instituciones de planificación, la cual era la de provocar el crecimiento fuera del centro (aún no declarado histórico ni patrimonial) y sus alrededores-donde se ubica Santa Prisca. Su visión era la de hacer del centro un lugar para implantar sobretodo instalaciones para servicios administrativos y comerciales, un lugar de destino para realizar trámites, dejando de lado las intervenciones de vivienda y espacio público y producción, intención que se repite planes posteriores:

Finalmente, se redondea con una propuesta de tráfico y transporte que busca articular los polos industriales del Norte y Sur de Quito para facilitar el desplazamiento de las

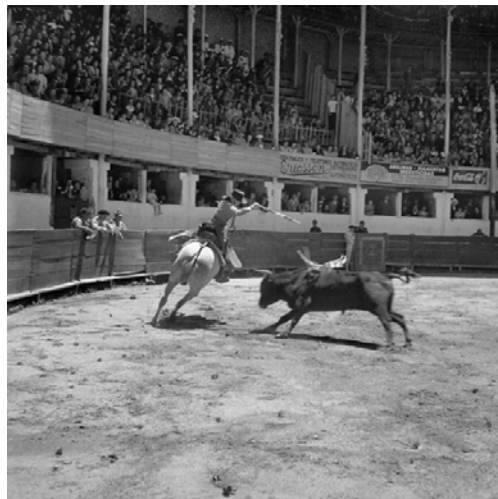
mercancías y el goce de las “economías externas” así como contribuir a evadir las “deseconomías de aglomeración que genera la ciudad. (Carrión, 1986, pág. 157)

## **El sector de Santa Prisca, causas de su transformación**

La intención de los planes urbanos del siglo XX, con la corriente modernista que incluía el separar funcionalmente la ciudad y el impulso de nuevos sistemas de transporte motorizado, fue emigrar desde el centro fundacional hacia el norte como al sur las diversas funciones, para la conformación de nuevas centralidades. En el centro se estancan las funciones administrativas que por su simbolismo son difíciles de movilizar, gran cantidad de comercio: el formal tradicional y el autónomo de pequeña escala. Las viviendas se van llenando de población flotante, de paso y temporal, que necesita espacios de alojamiento hasta llegar a límites de tugurización y las unidades para la producción van desapareciendo.

Siendo esta la tendencia general en el Centro Histórico, en Santa Prisca se refrenda con características particulares y que se profundiza en el ámbito comercial. Esta particularidad, en el contexto que nos interesa desarrollar, se da por la presencia de un espacio privado de uso público, la Plaza Arenas.

### **Imagen 9**



Plaza de Toros Arenas

Fuente: Blomberg Quiteño

El mencionado espacio, inaugurado el 12 de octubre de 1930, fue la segunda<sup>15</sup> plaza para la lidia de toros en Quito, que si bien planteaba las mismas funciones, gracias a su mayor capacidad logró desplazar a sus contrincantes, la Plaza de Toros Belmonte.

### Imagen 7



Ubicación Plaza de Toros Arenas y la Plaza Belmonte. 1949

Fuente: Archivo Henry Godard

Era una estructura cubierta en sus tendidos hasta las andanadas, también con palcos de barrera y ya con un callejón al estilo de los cosos españoles, contaba con un aforo de poco más de 5.000 localidades. Con diversas dependencias, como los corrales para el apartado, manga desembarco, ocho chiqueros, una buena enfermería, patio de cuadrillas y lo más novedoso, un desolladero para el despiece de las reses, servicios sanitarios y hasta una Puerta Grande. (Guevara-Segarra, 2014)

Tal como lo cuenta en entrevista personal el historiador Alfonso Ortiz, en sus inicios fue el centro fue arrendado a la Concentración Deportiva de Pichincha por parte de su propietario, el Señor Reinaldo Flores Galindo, para ser usado como centro para la realización de espectáculos taurinos, de boxeo y baloncesto (Ortiz Crespo, 2017). Con la reducción de la asistencia debido a la incorporación de nuevas instalaciones cerradas como fueron: el Coliseo Julio César Hidalgo<sup>16</sup> y la Plaza de Toros de Ñaquito<sup>17</sup> que tenían mayores seguridades y comodidades, pasó a propiedad del Municipio de Quito a finales de la década de 1950.

<sup>15</sup> La primera plaza de toros, fue la Plaza Belmonte, ubicada en la Calle Antepara, Barrio de San Blas,

<sup>16</sup> Inaugurado el 1 de mayo de 1953.

<sup>17</sup> Inaugurada el 5 de marzo de 1960

Imagen 10



Plaza de Toros Arenas – Orquesta Sinfónica Nacional

Fuente: <http://historiascines.blogspot.com/2011/04/la-orquesta-sinfonica-nacional-del.html>Blomberg Quiteño

Cuando el Municipio de Quito, la toma bajo su responsabilidad<sup>18</sup> la transforma en un Centro de Comercio donde aprovecha para trasladar a los comerciantes populares, que se encontraban en el sector de La Marín. A partir de esta intervención municipal el espacio se transforma en el lugar para el abastecimiento de materiales de construcción, y objetos para el reciclaje, pero también se inicia el expendio de productos de origen ilegal.

---

<sup>18</sup> En la Gaceta Metropolitana # 116 del 24 de mayo de 1949, se encuentran los contratos de reparación de la Plaza Arenas

Imagen 11



Interior Centro Comercial Arenas

Fuente: Diario La Hora

## Desarrollo socio económico

Como se puede ver en el apartado anterior referente al desarrollo espacial del sector de estudio, su vocación predominante era la ocupación residencial, con la decisión pública de trasladar el comercio de productos al detal hacia el antiguo espacio de espectáculos Plaza Arenas, precipita que el sector se transforme a tener una tendencia comercial, tal como lo Ortiz Crespo acota:

(...) que ocurra un cambio drástico en el sector, y entonces la Plaza Arenas se convierte en este lugar y entonces el problema es que eso va a modificar completamente el uso de ese sector y van a comenzar a ponerse ferreterías, sitios de venta de materiales de construcción, sanitarios, azulejos, baldosas, etc. y se va a cambiar eso desde el año '70 (Ortiz Crespo, 2017)

Esta tendencia que se marca más profundamente a partir de la década de 1970, hace que la cantidad de predios con uso comercial se incremente, tal como lo podemos indagar al usar el mapa del año 1959 de Luis Telmo Paz y Miño, en el cual se especifica la distribución funcional del sector.

Imagen 12



Plano distribución funcional de Quito en 1959

Fuente: Cartografía Quiteña. Luis T. Paz y Miño

De lo graficado se puede observar que la mayoría de predios no tienen una función especializada por lo que se puede deducir que la principal actividad era la residencial, a este grupo se añaden los de función colectiva como son establecimientos educativos.

En cuanto a los predios que tiene una categorización específica encontramos que son comercios aislados, especializados y agrupados por rama. Así, en la calle Venezuela se ubican la industria del vestido (sastrerías) mientras que a partir de la calle Ante se encuentran los dedicados a la industria de la vivienda (ferreterías).

Imagen 13

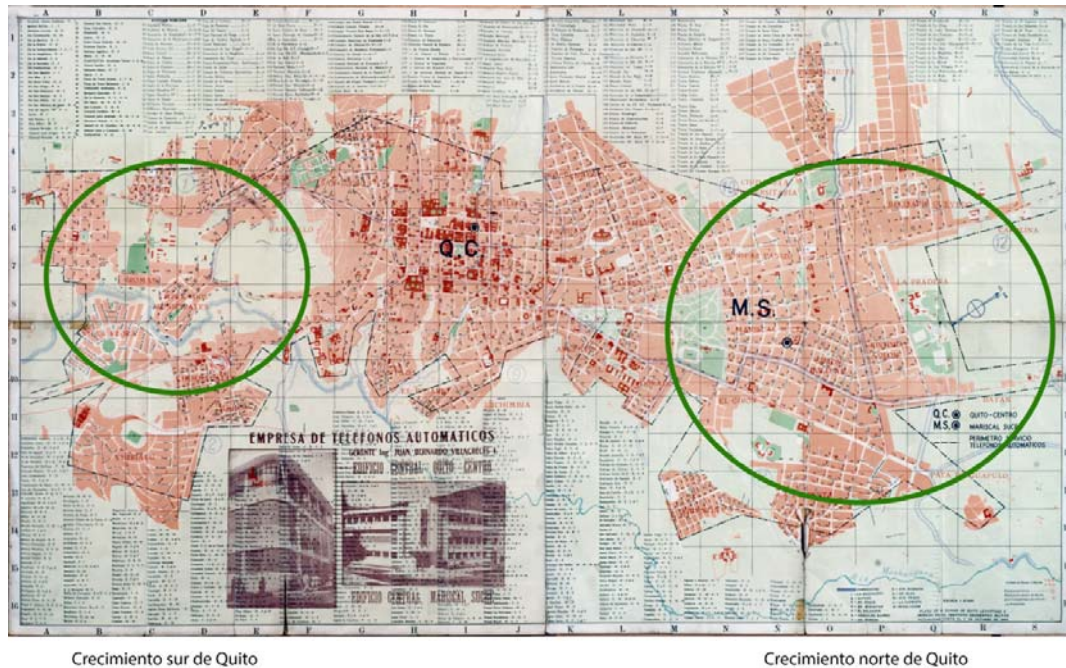


Comercios Calle Galápagos

Fuente: Archivo personal SC

La lectura de esta ocupación, tiene que entenderse en el contexto de crecimiento de la ciudad que tenía en ese momento, hacia los lugares de barrios más al norte como La Mariscal o barrios en las laderas como San Juan.

Imagen 14



Crecimiento de Quito

Fuente: Archivo Henry Godard. Elaboración SC

Así, la presencia comercial de la Plaza Arenas se convierte en un punto nuclear desde donde se inicia a irradiar la influencia comercial. Las actividades que en un inicio se concentraban en su interior poco a poco van saliendo a los alrededores, despojando viviendas de su función para dar paso a nuevos comercios que tuvieron que adaptar sus infraestructuras (ej. espacios de exposición y bodegaje) logrando de esa manera un proceso de cambio paulatino de una ocupación residencial a una de mayor carácter comercial.

Como una información adicional, hay que destacar la presencia por un largo tiempo de instituciones educativas para una clase media y popular, que se han mantenido en el sector, debido a su centralidad y facilidad para el acceso.

## **El desarrollo espacial y socio comercial**

El sector de Santa Prisca siendo parte del Centro Histórico, se ve influido por los cambios que se implantan en el sector, debido a una planificación expansionista, que conlleva de la población del sector. El territorio se especializa en otras actividades que transforman la economía, lo cual obliga a modificar en la morfología urbana, que se tiene que adaptar otras dinámicas, conjuntamente con diferentes usuarios, horarios y formas de movilidad. El sector cambia su economía y su parte física está en la obligación de adaptarse.

## **El sector de Santa Prisca, efectos de su vaciamiento**

El ciclo de cambio que sufrió el sector, producto por un lado de planteamientos urbanos en favor del crecimiento expansivo de la ciudad y por otro de la incorporación a la dinámica de sector de actividades no deseadas trajo como consecuencias un proceso por el cual el territorio inicia un vaciamiento social.

### **Imagen 15**



Foto aérea. 1962

Fuente: IGM (Instituto Geográfico Militar, 1962 - 2002)

Este proceso urbano, ha significado por un lado el retiro de habitantes de estructuras y por otro la falta de demanda de construcción para incorporar nuevos residentes, tal como se puede concluir de la comparación de dos fotos áreas, la una del año 1962 y la otra del 1990, en la cuales el área de ocupación es similar.

**Imagen 16**

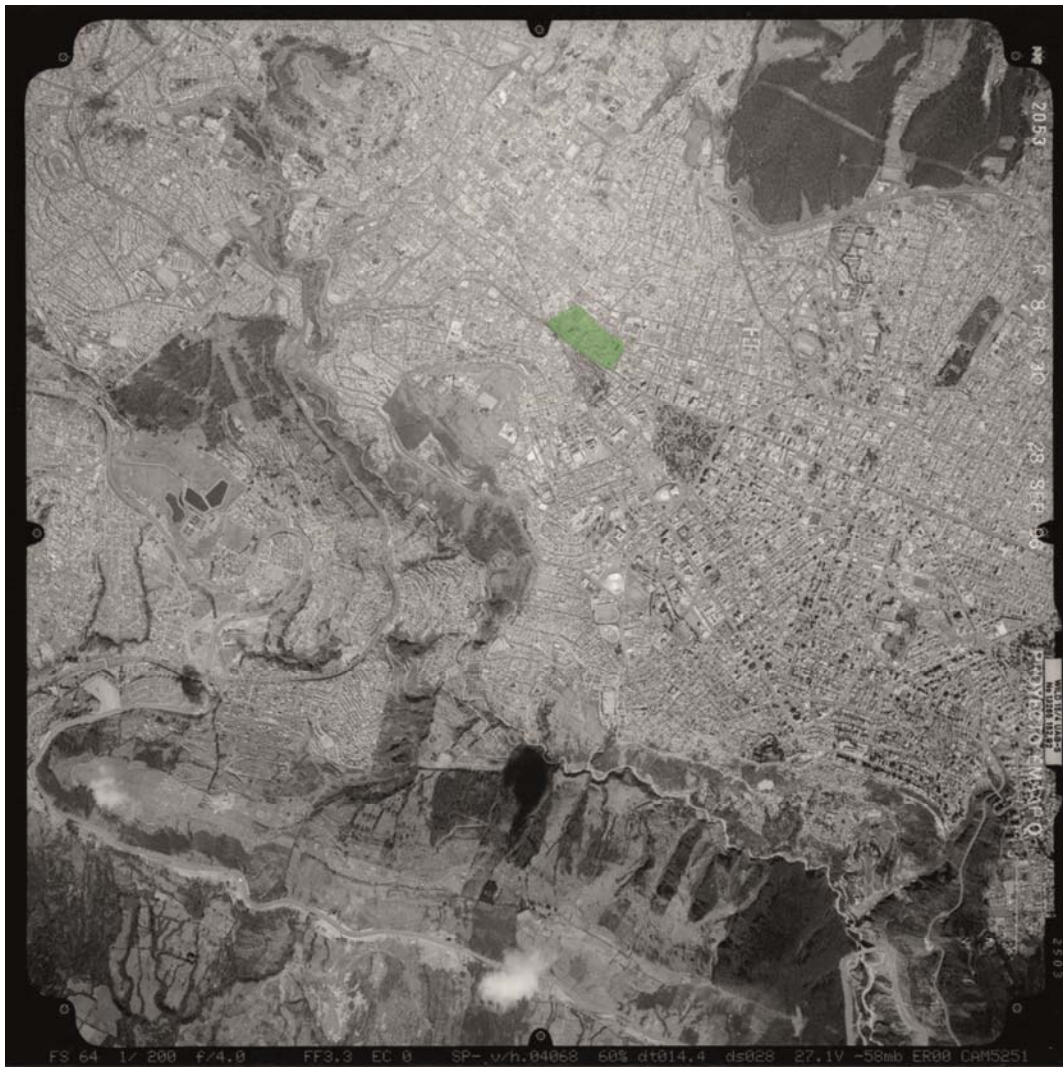


Foto aérea. 1990

Fuente: IGM (Instituto Geográfico Militar, 1962 - 2002)

Para confirmar esta aseveración, también podemos usar el mapa de la temporalidad en que estructuras fueron construidas, mostrando al interior del polígono de estudio

una tendencia decreciente a partir de la década de 1970.

Mapa 1



Fuente: IMP.2010

La causa para que la incorporación de nuevas estructuras desde el tercio final del siglo XX, puede significar que:

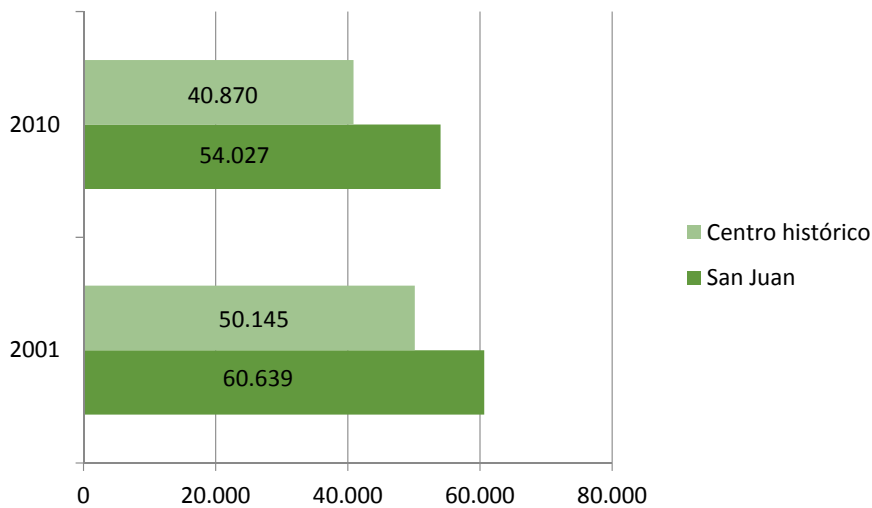
- Los espacios eran lo suficientemente grandes en épocas anteriores que no

hizo falta ampliarlos para recibir nuevos pobladores.

- El crecimiento vegetativo y migratorio fue muy bajo, mantenido su cantidad a través de los años.
- Las estructuras tienen un menor número de ocupantes, por lo que no es necesario ampliarlas así como tampoco hay el interés de reformarlas para recibir a nuevos usuarios.

Para encontrar respuesta a estas alternativas planteadas es útil analizar la información censal relacionada a la población de las parroquias en que se encuentra la zona de estudio, la misma que corrobora que la falta de incorporación de nuevas estructuras se debe a una tendencia decreciente en la cantidad de habitantes que se asientan en el territorio.

**Cuadro 1**



Población en el sector de estudio

Fuente: INEC.2017

Al hablar específicamente del sector de estudio los datos, se puede ver que en la parte central, a partir del año 1990 la densidad es baja, evidencia de una ocupación temporal y no estable.

## Mapa 2

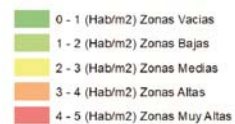
1990



2001



2010



Comparación de densidades. 1990/2001/2010

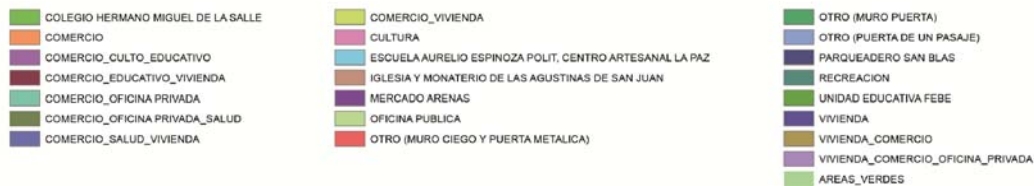
Fuente: (INEC, 2017)

Otro dato importante para comprender la situación del sector es el uso que tienen las estructuras, y el cambio que han tenido desde una ocupación residencial predominante. Por falta de información censal, no se puede cuantificar exactamente la cantidad y lugar de salida de población.

**Mapa 3**



**Clasificación por uso de suelo**



Mapa uso de suelo

Fuente: IMP.2010

El gráfico muestra importantes áreas dedicadas a establecimientos educativos, zonas de menor ocupación para vivienda y por último una alta incidencia del comercio, a varias escalas desde comercio en residencia hasta estructuras amplias únicamente usadas con esta finalidad.

Lo que encontramos en este primer capítulo es que con las políticas de ordenamiento del territorio introducidas en los planes de ordenamiento y directores, se impulsó un cambio en la ocupación del suelo que devino en una pérdida de facilidades y atractores para sus habitantes originales que terminó con su salida a otros sectores de la ciudad que si poseían las características necesarias para una habitabilidad adecuada.

### **Estructura actual**

La evolución del sector, descrita en el capítulo anterior, nos habla de un proceso de cambio en las dinámicas sociales y económicas.

Este cambio parte desde un territorio con relaciones sociales de una escala menor, donde lo primordial son las conexiones cercanas, más ligadas al barrio y la cotidianidad con funciones que ocupan espacios hacia el interior de la arquitectura, para convertirse en una situación donde lo preponderante es la relación comercial entre proveedores, vendedores y compradores –todos ocupan pero no habitan el sector- con una vida urbana que se enfoca en la explotación de lo exterior, pero no como espacio de convivencia social sino de soporte para el intercambio comercial.

El resultado y la expresión de este proceso los encontramos por un lado en los elementos físicos: unos que han perdido jerarquía (viviendas y espacio público) y otros que han fortalecido su presencia (comercio y vías). Por otro lado está la presencia social: que se ha visto disminuida en relación a la estable en favor de aquella que representa los flujos.

Presentaremos primero las presencias físicas, el entorno creado y que se mantiene como parte del imaginario del sector, para luego incluir todo los elementos que sirven a este imaginario para finalizar con las reglas que rigen al sector.

### **El entorno físico y la infraestructura existente**

Para hablar de lo físico nos concentraremos en los elementos que han ganado o

mantenido relevancia a través del tiempo, ya sea por su tamaño o por el reconocimiento que tiene por parte de la gente, no necesariamente dentro del polígono de estudio pero sí, que afectan al mismo.

Iniciaremos con un elemento adyacente al área de estudio, posiblemente el espacio público más grande del sector, el Parque La Alameda, conocido en las épocas coloniales como “Los Potreros del Rey” (Municipio de Quito, 2002) y que a inicios del siglo XX marcaba el límite norte de la ciudad. En ese momento su importancia radicaba en que era el espacio de distracción y paseo de la clase alta quiteña.

Esta presencia, con el crecimiento de la ciudad cambió, se convirtió en el referente del inicio del Centro Histórico (además paso obligado para la conexión sur-norte), lugar de tránsito para quienes asisten a las oficinas públicas asentadas a su contorno y el punto de encuentro de las instituciones educativas cercanas, así como, de los habitantes de Santa Prisca, San Juan, El Dorado, La Tola. En la actualidad su ubicación hace de este espacio una zona vital dentro de la trama urbana densa, aunque muy poco ocupada, que sirve muchas veces como un catalizador para las expresiones y el desfogue de sus “vecinos”.

#### Imagen 17



Celebración carnaval Parque La Alameda

Fuente: diario el Comercio

Continuando con los espacios públicos se encuentra el Pasaje Miranda (1927-1929) o conocido como La Guaragua, es el eje peatonal que une la vía de ingreso al Centro Histórico con el sector de estudio.

El uso inicial, como lo indicó el Presidente de la Asociación de pequeños comerciantes del Mercado Municipal Arenas, el Señor Pablo Naranjo, en referencia a la Guaragua en la entrevista personal: "...aquí en todos los departamentos de acá arriba vivía la gente añiñada, en todo este sector (...) era de espacios para vivienda y comercio (...) lo que había antes eran sombrererías, caretas, artesanías, cafés." En palabras del mismo en la actualidad el pasaje se ha tugurizado y se han asentado negocios ilícitos que no tienen cabida al interior de la Plaza Arenas.

#### Imagen 18



Pasaje Miranda: "La Guaragua"

Fuente: diario el Comercio

El parque García Moreno, pensado siempre como el espacio público que permitiese la proyección y percepción de la iglesia denominada Basílica del Voto Nacional y no como el lugar para el encuentro. Su implantación, adaptada a la topografía del lugar, da como resultado una plaza-parque inclinada que tanto por la dificultad para acceder como por la falta de un diseño pensado para la estancia, tiene un uso limitado.

La Basílica del Voto Nacional, es un conjunto religioso compuesto por un templo mayor y una capilla auxiliar regentado por los sacerdotes Oblatos. Con un área construida de 4.900 m<sup>2</sup> es la estructura física de mayores proporciones en el sector de estudio y objeto principal en torno al cual gira la economía turística de la zona. La construcción realizada entre los años 1903 y 1988 (Ortiz, 2004) se implantó de forma aislada, siguiendo un criterio diferente al resto de edificaciones religiosas cercanas ubicadas en el Centro Histórico, que buscaron ser parte de un continuo urbano (Peralta, E. y Moya. R., 2007, pág. 296)

### Imagen 19



Basílica del Voto Nacional

Fuente: Getty Images – John Elk III

El Antiguo Colegio de La Salle (1922-1945), ubicado en la esquina de la Calle Vargas y Caldas y que ocupa un área de 7.600 m<sup>2</sup>. Su función permite un encadenamiento de actividades de baja escala pero su contorno cerrado acompañado de una baja asistencia de habitantes de la zona, lo constituye como un objeto alejado de la

convivencia social del sector. Sus usuarios, alumnos, padres y educadores, son habitantes pasajeros y temporales del sector, debido a lo cual interactúan escasamente con la problemática urbana.

Hacia la parte alta del sector de estudio se ubica el Monasterio de las Agustinas de la Encarnación (antiguo Monasterio de San Juan) que data de mediados del siglo XVIII, lugar que alberga a la orden de las Agustinas Contemplativas, que por su propia voluntad viven en aislamiento. Su ubicación, que ocupa aproximadamente 4.000 m<sup>2</sup>, de acuerdo a relatos históricos es la misma que el templo de la luna en épocas precolombinas (Peralta, E. y Moya. R., 2007)

Edificio del Banco Central del Ecuador (1968) de arquitectura racionalista, representa la intención de modernizar la ciudad y el país, mediante la incorporación de una arquitectura de estilo internacional funcionalista. Desde su inauguración hasta el momento se ha mantenido dentro de los usos burocráticos, pero se plantea que para el año 2018 se realice una reconfiguración y se instale dentro de sí el Museo Nacional que antes se encontraba en La Casa de la Cultura. Tras este edificio, en la Calle Vargas entre Briceño y Carlos Ibarra, se ubica el parque La Tolita, que es percibido y manejado como un espacio residual. Su primer uso fue como estacionamiento público y en la actualidad es un área recreativa con escaso uso y apropiación, seguramente por su falta de acondicionamiento, las restricciones para su ingreso y la falta de exposición en el conjunto.

En cuanto a los objetos arquitectónicos que no son de gran escala, podemos encontrar conjuntos habitacionales cada vez más ocupados en alquiler y antiguas viviendas convertidas en locales comerciales y sobre todo bodegas, que ha traído consigo un problema de vaciamiento y modificaciones en inmuebles, con una mayor presión sobre el espacio público por la demanda de un intenso parqueo para clientes, carga y descarga de mercadería en forma desordenada, basura de comercios puesta en la calle sin horario, paso de camiones grandes con daño de adoquines y aumento de ventas en la calle.

Los otros componentes que deben ser tomados en cuenta, para un planteamiento de intervención en el territorio, son las infraestructuras y servicios con que cuenta el sector. La infraestructura entendida como el soporte físico de las actividades tiene como sus principales integrantes: agua potable, luz eléctrica, alcantarillado y vías. En los tres primeros rubros la cobertura es de un 100%, sin embargo en el tema de alcantarillado, el sistema existente data de la primer cuarto del siglo XX, su capacidad y calidad tienen que ser revisados y ampliados (Municipio de Quito, 2002).

**Mapa 4**

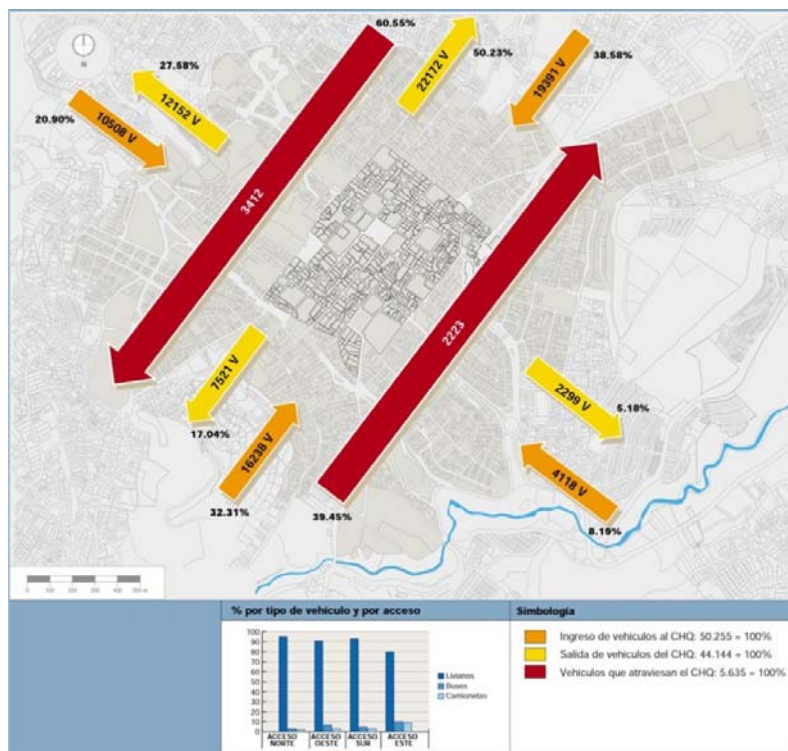


Gráfico movimiento de vehículos CHQ

Fuente: Plan Especial CHQ. 2003

En cuanto a la capacidad vial, por la cercanía en la parte sur con el Centro Histórico las secciones viales son reducidas, y se amplían conforme se avanza hacia el sector norte. La irregularidad de la traza ha dejado puntas que son aprovechadas como estacionamientos. El principal agente que influye en el tema de movilidad es el transporte privado, si se habla del transporte público, el sector está servido por el sistema BRT de trolebús, y las líneas que cruzan hacia el sur de la ciudad que

proviene desde la parte occidental. Este grupo de circunstancias en relación a la movilidad, que muestran un privilegio hacia el uso del auto privado en lugar del colectivo, es una situación que debe repensarse como una oportunidad para restar la presencia del primero a favor del peatón regrese a ser el centro de las actuaciones urbanas.

La capacidad instalada de las infraestructuras (agua potable, electricidad, alcantarillado) al tener una falta de ocupantes se encuentra utilizada de manera ineficiente, no así los sistemas viales y de transporte, ya que al ser el punto de encuentro con el Centro Histórico de la gente proveniente del norte, en horas laborales su uso es intenso. En este punto de nuevo se observa la existencia de una oportunidad para ocupar lo existente con inversiones ostensiblemente más bajas que intervenir en nuevas extensiones de la ciudad, siendo un importante basamento para la conformación de una ciudad compacta, pero sobre todo más humana.

### **El entorno social existente**

La ciudad se expresa a través de sus obras físicas, pero, tal como cita David Harvey a Robert Parker en su texto de derecho a la ciudad: "... si la ciudad es el mundo que el ser humano ha creado, es también el mundo en el que a partir de ahora está condenado a vivir" de ahí que indispensable conocer e interpretar a quienes la habitan.

La mejor manera de conocerlos es a través de sus propias voces, en este caso de dos personas: un residente (José María Sáez, que habita desde el año 1998) y el dirigente de la única organización involucrada en el sector (Pablo Naranjo de la Asociación del Mercado Artesanal Plaza Arenas).

**Imagen 20**



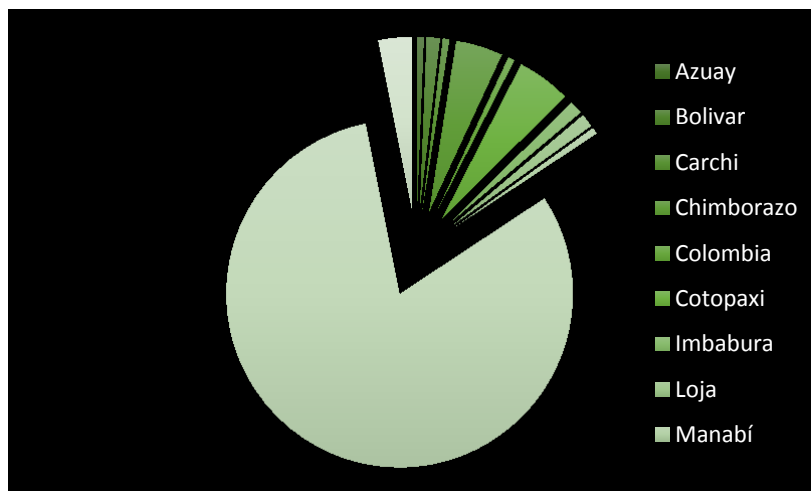
Ocupación nocturna Calle Vargas

Fuente: Archivo SC.

Para iniciar es importante conocer quiénes habitan en el sector. La composición social se puede dividir entre habitantes establecidos, al menos desde la última década del siglo XX, en su mayoría de estrato popular medio, con una pequeña porción en las calles Caldas y Briceño de clase media.

A esta población radica un mayor tiempo se suman por un lado nuevos habitantes de clase popular producto de un proceso migratorio proveniente de Colombia, Cuba y Venezuela, que han encontrado un lugar central donde poder alquilar espacios económicamente accesibles.

Cuadro 2



Origen de los vendedores Plaza Arenas

Fuente: Socialización IMP. 2017

Por otro lado hay que tomar en cuenta la población que trabaja en la zona, que se encuentran desde en un nivel popular medio (Mercado Arenas y trabajadores de las ferreterías) hasta los propietarios de los negocios grandes que son económicamente pudientes. En relación a las personas que trabajan en el lugar, muy pocos viven en del sector y la mayoría provienen de la provincia de Pichincha.

Adicionalmente a la descripción de los usuarios del sector, los entrevistados mencionan problemas sociales producto de las diversas interacciones, así lo comenta el Señor Pablo Naranjo cuando se refiere a las personas que comercialización fuera del Centro Comercial de objetos robados, a quienes responsabiliza –junto con los migrantes- por los niveles de inseguridad existente. Este criterio sin embargo es fruto mas de una percepción que de una hecho real, tal como lo demuestra la información estadística. las estadísticas.

**Cuadro 3**

**Lugar donde se presenta el problema de inseguridad**

		% de la suma de habitaciones disponibles del sector en la respuesta relativa al lugar								
		Centro	histórico	La Mariscal	Santa Clara	La Floresta	Norte	La Carolina	Sur	Total
		C	CH	M1	M2	M3	N	NCA	S	
<b>Enero, 2007</b>	Lugar específico de inseguridad 1/	2%	3%	29%	1%	1%	41%	17%	6%	100%
	En el sector (fuera del hotel)	1%	1%	85%			2%	10%	1%	100%
	No tiene problema						100%			100%
	<b>Total</b>	2%	2%	56%	1%	0%	23%	13%	4%	100%
<b>Junio, 2012</b>	Lugar específico de inseguridad 1/	2%	2%	17%		31%	11%	33%	5%	100%
	En el sector (fuera del hotel)	0%	0%	4%	1%		7%	87%		100%
	No tiene problema	100%								100%
	<b>Total</b>	1%	1%	13%	0%	22%	9%	50%	3%	100%

1/ Calle, parque, lugar.

Lugares de problemas de inseguridad.

Fuente: Quito Turismo, Agosto 2012

Mientras tanto que el Señor José María Saéz menciona un aumento de la marginalidad (evidenciada en el aumento de la mendicidad y problemas de alcoholismo) y las ventas de comerciantes autónomos. Existe una percepción por parte de quienes se encuentran fuera del sector, que esta zona está plagada de comercios de cachinería<sup>19</sup>. El escuchar a los residentes en el entorno urbano en el cual se piensa trabajar nos descubre tanto debilidades como fortalezas. Es importante destacar que al pensar en una intervención, es necesario descubrir las debilidades que presionan al entorno urbano, así como, hallar las fortalezas que se pueden potenciar.

Debilidades	Fortalezas
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Falta de organización barrial</li> <li>- Bodeguización</li> <li>- Marginalidad</li> <li>- Inseguridad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconocimiento entre los residentes y apropiación del sector</li> <li>- Talento humano calificado y creativo</li> <li>- Base económica real</li> </ul>

<sup>19</sup> Comercio dedicado a la venta de objetos de procedencia ilegal

## Ocupación actual

La ocupación actual muestra el contraste de la zona superior del sector, que está ocupada por residencias y la zona inferior donde el comercio se ha tomado las estructuras, y de acuerdo a las visitas de campo, prácticamente ha incorporado las vías a su espacio de uso.

### Mapa 5



Relevamiento usos actuales

Fuente: visita de campo. Elaboración: Daniel Terán

## Reglamentación actual

Según la ordenanza 127 (Concejo Metropolitano de Quito, 2016) emitida el 25 de julio de 2016, el sector de estudio posee la siguiente normativa para la habilitación del uso del suelo, las normas que aplican son:

- **Uso, residencial Urbano 3 (RU3)**, donde se permite ubicar un rango muy amplio de usos, incluido vivienda, oficinas, comercios, servicios y equipamientos comunes tales como: unidades educativas exceptuando centros superiores, centros culturales, deportivos y religiosos, todos ellos de escala zonal.
- **Ocupación, histórico 2 (H2)**, según este código la ocupación seguirá las condiciones para mantener las áreas patrimoniales. Lo permitido para la ocupación del sector de estudio es de un 70% del lote, con un máximo de tres pisos sobre línea de fábrica.

**Mapa 6**



PUOS. 2016

Fuente: MDMQ. Elaboración Daniel Terán

Según la ordenanza 127 (Concejo Metropolitano de Quito, 2016) emitida el 25 de julio de 2016, el sector de estudio posee la siguiente normativa para la habilitación del uso del suelo, las normas que aplican son:

- **Uso, residencial Urbano 3 (RU3)**, donde se permite ubicar un rango muy amplio de usos, incluido vivienda, oficinas, comercios, servicios y equipamientos comunes tales como: unidades educativas exceptuando centros superiores, centros culturales, deportivos y religiosos, todos ellos de escala zonal.
- **Ocupación, histórico 2 (H2)**, según este código la ocupación seguirá las condiciones para mantener las áreas patrimoniales. Lo permitido para la ocupación del sector de estudio es de un 70% del lote, con un máximo de tres pisos sobre línea de fábrica.

Adicionalmente a la reglamentación metropolitana de uso y ocupación del suelo, para cualquier actuación en el sector se deben seguir los parámetros formulados en la ordenanza n° 0260 que norma la intervención en áreas y bienes patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito (Concejo Metropolitano de Quito, 2008), el sector de estudio se encuentra en las áreas 1 y 2 del cuerpo legal. Los apartados de más interés que norman una intervención en esta zona son:

- Art. 16 - literal b): acerca de la definición de Edificaciones y conjunto edificados de interés especial, urbanos, suburbanos y rurales, en la cual se plantea la importancia de reconocer como patrimonio el conjunto y no solo individualmente a cada edificación, así como los usos permitidos (comercio, cultura sin descartar vivienda como medio para elevar el nivel de habitabilidad del territorio)
- Art. 18: que permite la opción de actuar en proyectos de consolidación de las áreas patrimoniales, para reafirmar los tipos de uso y ocupación correspondientes a las características morfológicas, en oposición a proyectos de renovación urbana.
- Art. 34: que norma los porcentajes para cada uno de los usos de suelo, incluyendo la proporción para usos residenciales.

- Art. 43: Intensificación de la ocupación del suelo, que permite incrementar el COS en la edificaciones inventariadas.

La normativa, especialmente la de áreas y bienes patrimoniales, pretende mantener el sector como un espacio patrimonial, de lo tangible (lo físico) sin poner énfasis en lo intangible (lo humano) que debe ser principal patrimonio de una ciudad. El patrimonio, como expresa Pierre Bourdieu, es un capital simbólico vinculado a la noción de identidad. Esto quiere decir que su importancia radica en lo que transmite y no en lo estático.

## Actuaciones planificadas y en curso en el entorno inmediato

Imagen 21



Proyecto sistema de transporte Quito

Fuente: <https://metroparaquito.wordpress.com/costos-de-construccion/>

El sector de estudio se encuentra en el borde que da inicio al Centro Histórico, y tal como se mencionó previamente, siempre ha sido pensado como el articulador de las relaciones sur-norte (nunca se piensa en él, como la pieza aglutinadora y de permanencia). Siendo esta la realidad, las actuaciones públicas están motivadas para

resolver esta conexión, tal como fue el sistema de BRT trolebús<sup>20</sup> y ahora es la línea 1 del Metro de Quito<sup>21</sup>.

La mencionada línea de transporte tiene diseñada en su recorrido la ubicación de una parada en el Parque La Alameda, con la intención de servir a los sectores que lo rodean pero sin tener los espacios para realizar conexiones o trasbordos.

Nuevamente, con la implementación de esta infraestructura a inicios del siglo XXI, se actúa como se pensaba en los planes urbanos de medianos del siglo XX. Al centro se lo imagina como el gran “tapón” que no permite la circulación sur-norte y no como el espacio de oportunidad para congregarlos, al que hay que sortearlo de la manera más rápida. No existe un planteamiento para que la estación proyectada sea el catalizador de relaciones espaciales y sociales. Circunstancia que si se da en la Plaza de San Francisco, a pesar de la complejidad que esto representa en la traza histórica, demostrando con ello el enfoque hacia un centro histórico turístico y no vivo.

Así como esta intervención que se encuentra en plena realización, le Municipio ha proyectado planes para recuperar el territorio, talvez el principal sea el Plan Especial para el Centro Histórico del año 2003, en el cual se planifica una revitalización del Centro Histórico y su zona de influencia (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - Junta de Andalucía, 2003), mediante la puesta de valor de espacios y símbolos, recuperación de la habitabilidad, profundización de la presencia turística, impulso a las actividades económicas-productivas. Todo este plan ha sido difícil completarlo por circunstancias de financiamiento y compromiso, de parte de actores privados que públicos.

Dentro de este plan especial, el principal proyecto que afecta al sector de estudio es el Plan Especial La Alameda, que buscaba poner en valor el Parque La Alameda como la “puerta” de ingreso al Centro Histórico y conformar el parque como el conector del

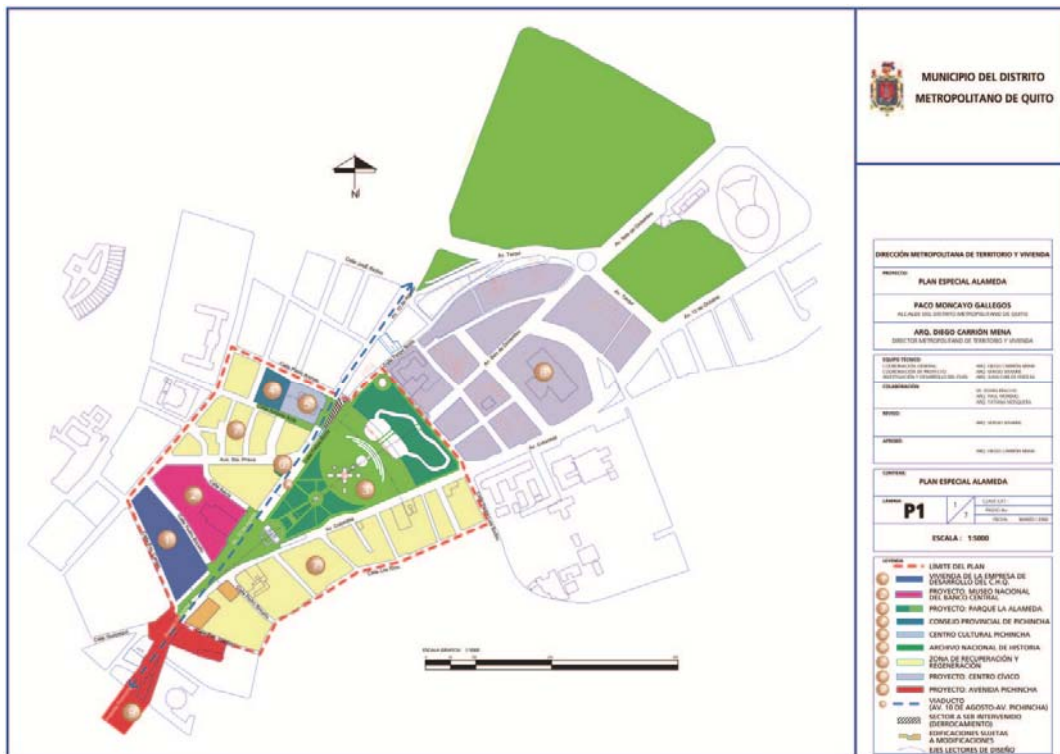
---

<sup>20</sup> El sistema de trolebús fue promovido y aprobado la administración del Alcalde Rodrigo Paz e inaugurado por su sucesor Jamil Mahuad en el año de 1995

<sup>21</sup> La línea 1 del Metro de Quito fue planificada en la administración del alcalde Augusto Barrera y está siendo construida en la administración del alcalde Mauricio Rodas

mismo con la zona del Centro Cívico (Asamblea Nacional y antigua Corte Suprema de Justicia) además de incrementar la ocupación alrededor del parque mediante la incorporación de vivienda. (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2002).

**Imagen 22**



Plan Especial La Alameda

Fuente: MDMQ. 2002

### **Capítulo 3. Lineamientos de diseño urbano**

En referencia al proyecto urbano<sup>22</sup>: "...es una forma de pensamiento que reconoce lo que existe, los trazos, el sustrato, el movimiento de los flujos donde nos situamos, los cimientos sobre los cuales nos apoyamos para establecer nueva bases para otros que vendrán otros"

(Devillers.1994) en (Arteaga Arredondo, 2007)

La intención de toda esta información presentada a lo largo del capítulo 2, es exponer los aspectos físicos y sociales del territorio de estudio, que se desarrollan bajo un marco legal. Esta información, en el presente capítulo, servirá para enlazar los acontecimientos reales del sector con la conceptualización presentada en el capítulo 1 acerca del vaciamiento, el urbicidio, la transformación urbana y la identidad, en función de explorar alternativas y formas de actuación aplicables en el territorio

#### **El vaciamiento y el urbicidio**

La constante salida de población residente en el sector de Santa Prisca, ha traído como consecuencia que pocas actividades se tomen el territorio, esto provoca que se inicie un proceso en el cual el espacio se especializa y termina por homogenizarse, tal como lo escribe Jordi Borja (2001), cuando profundiza en las características de territorios en vaciamiento. Esto ha derivado en: grandes ocupaciones en horas del día y una profunda desolación en la noche, un constante deterioro de las estructuras, tanto públicas como privadas, que incentivan la aparición de funciones menores (ej., bodegas) que deterioran la calidad de vida del sector y finalmente la proliferación de vacíos urbanos. La ciudad llena de arquitectura y la arquitectura vacía de gente.

---

<sup>22</sup> Texto original en Le Projet Urbain (Devillers, C., 1994)

**Imagen 23**



Vista nocturna sector

Fuente: Archivo personal SC

La interrogante planteada, es si lo sucedido en este sector es un vaciamiento o un urbicidio. De acuerdo a las entradas teóricas iniciales, el vaciamiento es un desplazamiento de la población, dejando el territorio con una identidad para una nueva ocupación. El urbicidio es una táctica expresa para vaciar el territorio, dejándolo sin sus características simbólicas e identitarias.

Para hallar respuesta a esta interrogante, hay que mirar lo que está sucediendo en el sector de estudio.

Si partimos de lo físico encontramos que en la actualidad la ocupación es mixta, compuesta por comercios, centros religiosos y establecimientos educativos de formación infanto-juvenil y espacios para vivienda. En el primer rubro, lo comercial, la tendencia marcada hace 45 años con la incorporación de un espacio como la Plaza Arenas, se ha profundizado, pues ahora la mayoría de locales se han enfocado en el expendio de materiales para la construcción. Esta especialización ha traído consigo la necesidad de “acomodar” espacios y personal que satisfagan sus requerimientos funcionales (ej. bodegas, estacionamientos, camionetas para el transporte, etc.) que han ido ocupando áreas que antes tenían otras funciones.

**Imagen 24**



Ocupación espacio público

Fuente: Archivo personal SC

A la par el otro gran componente, por la extensión del área ocupada, son los dos centros religiosos existentes y los establecimientos educativos. Dentro de los primeros hay una doble categorización, por un lado un convento, infranqueable y hermético (Convento de las Agustinas). Por el otro tenemos a la Basílica del Voto Nacional, un centro religioso que se expresa como un hito urbano que puede ser mirado desde variados sectores de la ciudad, un evidente atractor turístico y a la vez un centro de reunión religioso. La caracterización de los dos objetos ha contagiado y entregado un carácter a su contexto urbano aledaño.

Los establecimientos educativos con su población juvenil, tienen un enlace espacial y temporal muy corto, dando tan solo al ingreso o la salida de las jornadas docentes diarias. La conformación morfológica hace que sean objetos cerrados que viven hacia su interior.

El último componente destacable en esta lista, pero el primero en existencia, es el correspondiente a la función residencial. Su ubicación común esta relegada a plantas altas en las calles mejor ubicadas y tienen mayor presencia en las calles secundarias,

en ambos casos sin una relación cercana con el espacio público. Su funcionamiento está supeditado a lo que el comercio no encuentra útil y atractivo.

En relación a la población que tiene una relativa permanencia, esta se encuentra conformada sobre todo por arrendatarios y muy pocos propietarios. Su origen en la actualidad está relacionado con eventos migratorios regionales.

La pauta de este tipo de ocupación, produce que las viviendas, antes preparadas para una permanencia cómoda de familia, se transformen en unidades cada vez más retaceadas en búsqueda de lograr un mayor número de pequeñas unidades que proporcionen una alta rentabilidad a sus propietarios, lo que ha conllevado el apareamiento del fenómeno de tugurización con un elevado de costos de alquiler de acuerdo a las facilidades prestadas: *“ahora este sector está lleno de cubanos y venezolanos...un cuarto del tamaño de portal cuesta \$ 250, no se puede vivir ahí”* (José Manuel, cuidador de autos). Al momento este fenómeno es difícil de cuantificación, pero su existencia es reconocida por los habitantes y usuarios del sector.

#### Imagen 25



Anuncios de alquiler



Fuente: Archivo personal SC

Esta forma de ocupar los espacios residenciales, ha provocado que las estructuras por falta de mantenimiento se vayan degradando, pues las personas que alquilan no tienen el interés (ni los recursos) de mantener un bien ajeno, mientras que los

propietarios no están dispuestos a invertir un bien que ellos no lo ocupan en la actualidad y que con seguridad no lo volverán a hacer.

### Imagen 26



Daño en estructuras



Fuente: Archivo personal SC

Según los análisis, el sector de Santa Prisca ha tenido un proceso largo y continuo de vaciamiento poblacional estable, en favor de ocupaciones comerciales y de almacenamiento.

Esta tendencia ha decrecido en los últimos años con el ingreso de nuevos pobladores producto de una alta corriente migratoria desde el extranjero en búsqueda de lugares centrales de bajo costo desde donde se pueda tener facilidades tanto de movilización como de proximidad hacia las funciones e instituciones vitales. Sin embargo de una disminución en el vaciamiento la nueva ocupación ha profundizado la falta de apropiación e identificación con el territorio, de ahí que podemos afirmar que esta situación está llevando de un vaciamiento de pobladores identificados con el lugar a un urbidio, en donde por su falta de conexión con el sector se pierden las identidades creadas a través del tiempo.

Este panorama, que como se dijo ha sido lento pero constante, viene desde las propuestas de planes urbanos como el Plan Regulador de Jones Odriozola, el Plan Director de Urbanismo de 1967 y los siguientes planes municipales, no tanto por las actuaciones puntuales que se llegaron a producir en el sector, sino en las propuestas

de expandir la ciudad, primero hacia los extremos del centro histórico (norte para la clase pudiente y sur para los obreros) y luego con una tendencia marcada, hacia los valles circundantes del plano central de Quito.

Todo esto nos tiene que llevar a encontrar opciones para intervenir dentro del territorio. Se tiene que evitar que el proceso se profundice y llegue a un estado donde el deterioro sea de tal magnitud que se convierta en un área marginal, insegura y estigmatizada (Borja, J. colaboración de Zaida, M., 2001). Este contexto nos lleva a preguntar si no es necesario bajar de una estructura de planificación central hacia una de proyecto urbano cercano, en el cual se pueda incidir más directamente sobre el territorio y el hábitat social<sup>23</sup>.

### **La transformación urbana**

*“Toda edificación es por naturaleza perecedera, y por lo tanto, al concluir su ciclo biológico, presenta una vetustez que conlleva su destrucción [...] Así mismo este reciclaje permanente del espacio urbano es inherente al processus natural, pues asegura su persistencia histórica como forma de hábitat social”*

(Aprile-Gnisset.2010)

La transformación urbana es un proceso por el cual se busca cambiar una situación existente en las cuales el territorio -producto de las interacciones sociales, económicas y culturales- ha perdido su capacidad de satisfacer las necesidades de la población y ha caído en niveles de obsolescencia funcional, física o económica<sup>24</sup>, (Rojas, 2004) producto de lo cual hay una degradación en el nivel de vida tanto de las estructuras como de la sociedad.

---

<sup>23</sup> Se puede hablar de un proyecto urbano donde se utilizan herramientas de incidencia menor como es la acupuntura urbana, que cumplen metas y objetivos de un plan general.

<sup>24</sup> Obsolescencia funcional: no cumplen las funciones para las cuales fue diseñado un objeto arquitectónico o un espacio público

Obsolescencia física: deterioro estructural, por lo general por falta de mantenimiento

Obsolescencia económica: pérdida de rentabilidad

El producto de esta degradación en el territorio se muestra, en áreas abandonadas o subutilizadas como es el caso de antiguas zonas industriales o instalaciones de transporte como es el caso de Barcelona antes de los juegos olímpicos, de los Muelles en Londres o en Puerto Madero en Buenos Aires. Espacios que por cambios en la estructura económica han iniciado un proceso de decrecimiento y abandono como fue el caso de Detroit o Bilbao y finalmente el deterioro de áreas específicas de la ciudad, consolidadas en épocas anteriores de urbanización, por una constante pérdida de población hacia otras zonas de la misma ciudad, tal es el caso de la zona central de Santiago de Chile o la zona este de Washington DC. (Rojas, 2004; Franco, 2010):

Cada una de estas circunstancias que necesitan de una transformación, por su escala, temporalidad y alcance tienen que ser atendidas de diferentes maneras. El acento en la presente investigación se ubica en la manera de hacerlo para una zona en deterioro con procesos de vaciamiento pero que presenta aún rezagos de su identidad.

Las opciones de intervención van de acuerdo a los objetivos e intereses de quien la plantea, la proyecta y la ejecuta.

Se puede ir desde una transformación vía inversión inmobiliaria, que procure el máximo retorno financiero para privados, en la cual la población existente es importante siempre y cuando pueda cubrir las exigencias económicas que se requieran para garantizar este retorno, y donde aparecen fenómenos de especulación, exclusión y segregación. Por otro lado está la transformación de “maquillaje” o conocida como regeneración urbana que busca intervenir en las estructuras físicas que se hallan más expuestas al ojo crítico de la opinión pública, en un corto tiempo y que puedan traer consigo réditos políticos, al no atender los aspectos estructurales suele ser solo sostenible mientras el propulsor garantice altos niveles de inversión propia o acordada, con un alto retorno para terceros. Estas dos alternativas nacen de una instancia de poder e influencia.

Finalmente, a partir de las opciones presentadas en el capítulo 1, existe un tercer camino, que implica un proceso más extenso y sostenido, en el cual se comprenda la dinámica del territorio, en el que se incorporen más actores y cuyo interés final sea la recuperación social y económica con miras a un nuevo ciclo vital. En este enfoque se inscribe la alternativa del reciclaje.

Con estos antecedentes, los lineamientos para la transformación urbana del sector de estudio, se deben enfocar en alternativas de integración más que de segregación, con una lógica de convivencia, con la finalidad de que el territorio presente las condiciones para la interacción en lugar de apostar por intervenciones que faciliten el tránsito. La primera labor deberá ser frenar la salida de pobladores y cambiar la tendencia hacia una re-ocupación plena, con la búsqueda de un nuevo ciclo vital del sector. El objetivo final del planteamiento deberá ser encontrar una re-apropiación social del espacio.

La estrategia para iniciar este tipo de intervención, debe contemplar componentes en los campos físicos y sociales. En el texto de Jordi Borja y Zaida Muxí (Centros y espacios públicos como oportunidades, 2001) se presentan algunos componentes de acción física:

- Proyectos integrales, que resuelvan varios problemas (ej. movilidad, espacio público, etc.).
- Diseño del espacio público como eje articulador, físico y simbólico
- Creación de vivienda no homogénea procurando la mezcla social.
- Hallar dentro de la historia, los elementos que “suturen” el territorio.
- Respetar la trama histórica, como un elemento de tradición cultural urbana.
- Si la ciudad es intercambio y cultura, trabajar en la incorporación de la cultura y el comercio.

Por otro lado, en el campo de la intervención social y política (Franco, 2010) apunta hacia:

- Aumento de la oferta de empleo y garantía para la continuación de las

actividades establecidas.

- Establecimiento de políticas para las ventas informales, fomento a la microempresa y regulación para la ocupación del espacio público
- Aumento de participación y compromiso social de la población residente

El proceso de transformación en el sector de Santa Prisca, contempla algunas de estas opciones y se desarrollará en los siguientes frentes:

- Reconocimiento de los espacios, actividades y funciones emblemáticas, un reconocimiento a la identidad.
- Participación de la población en la planificación de las intervenciones
- Impulso a las actividades económicas, reconversión de una economía básica a una con agregación de creatividad.
- Reocupación de espacios con usos secundarios para funciones de vivienda, no solo con un enfoque de propiedad sino de otras alternativas de ocupación, evitando la segmentación económica.
- Mayor relación de los espacios públicos con las propiedades privadas.

Esta transformación en un contexto urbano consolidado como el planteado hay que trabajarlo con la premisa de potenciar las preexistencias, físicas, humanas y culturales, con énfasis en sus habitantes más que en sus estructuras.

### **Participación en la transformación**

La transformación, tienen que ser pensada como un proceso sostenido, sustentable y sostenible. Para ellos es imprescindible que se tenga la apropiación social, el respaldo legal y la capacidad financiera pasa ser implementados.

Para tener este escenario ideal donde el urbanista puede ser un real aporte para la transformación, es importante conformar una estructura que cuente con la participación de los organismos gubernamentales que serán quienes realicen la coordinación para la planificación y ejecución, así como, para la una posterior implementación de una estructura normativa que guiará las intervenciones. Su

presencia también es necesaria para las intervenciones de los programas sociales y los espacios públicos:

“ hay una combinación de muchas políticas y de mucha inversión pública, de mucha inversión pública por un lado y de mucha inversión social, es decir que no estamos invirtiendo para echar a la población existente sino para que tengan una mejor calidad de vida en ese territorio de ahí es que en Barcelona la inversión social más alta está en el centro histórico, con alianzas con el tercer sector que se lo llama ahí, sector social, después con una iniciativa del municipio acompañada con fondos estatales también de intervención urbanística en el centro histórico para ganar algunos espacios comunitarios sociales, en las plazas (...) (Marti, 2017)

El siguiente actor -el más importante-, es la población residente, que son quienes entienden la dinámica, conocen a profundidad las potencialidades y carencias del territorio, además, serán quienes lo habiten y lo desarrollen:

Me parece que cuando el proceso ciudadano es exitoso es cuando se logra convencer o involucrar o imponer a las autoridades para un proyecto conjunto y al fin y al cabo las autoridades públicas pues tienen muchas herramientas para intervenir, si quieren participar e intervenir en esos territorios que es difícil que la ciudadanía per se las pueda como desarrollar y eso no quiere decir que eso tenga que ser un freno para las iniciativas ciudadanas, muchas veces las iniciativas ciudadanas deberían tomar las riendas y mostrar las vías para el desarrollo de esa comunidad y después que la administración las pueda acompañar y promocionar (Marti, 2017)

Por último es importante que para dinamizar la economía, se incorpore al sector privado, desde una escala pequeña como emprendimientos culturales, diseños y comerciales hasta la re-inclusión de viviendas, siempre dentro de los límites acordados por la sociedad organizada.

## **Los conflictos en la transformación**

La finalidad de la transformación en Santa Prisca es recomponer el sector, para que la gente que lo habita se mantenga en mejores condiciones e incentivar el ingreso de nueva población que se integre a la estructura social existente.

Para llegar a una intervención urbana lejos de un simple re-acomodo o actuación superficial, hay que superar los conflictos tales como:

- Planteamientos que no respondan a una identidad de la población en el territorio. En este caso la identidad del sector está muy ligada a la relación de intercambio y creación a partir de elementos ya usados.
- Encarecimiento del suelo, situación que no permite que la actual población residente puede mantener la ocupación pues por un lado se incrementan los arriendos para los inquilinos y por otro hace muy atractivo para los propietarios entrar en la burbuja de especulación inmobiliaria. Esto deviene en un ingreso de población con mayores ingresos que tienen a apoderarse de un territorio excluyendo a los anteriores ocupantes.
- Intervención de los entes públicos en el mejoramiento de espacios y equipamiento público, dejando de lado su participación en la promoción social de la población, así como, la realización de proyectos de vivienda, dejando estos últimos solo a la iniciativa privada.
- Patrimonialización del territorio, entendida como defensa de las estructuras físicas en desconocimiento de los valores sociales.

La propuesta de lineamientos de diseño urbano para el sector de Santa Prisca expuestos en el presente capítulo parten del conocimiento histórico del sector y la forma en que las actuaciones espaciales han ido conformando el territorio y entregándole una identidad que permite un reconocimiento social.

Como punto de partida es indispensable reconocer el territorio como un lugar de vinculación, por un lado entre el norte y el centro, y por otro entre el valle central de la ciudad y el inicio de las laderas occidentales.

En el territorio la agregación de elementos y funciones han cambiado una estructura social de escala residencial hacia una de comercio. De esa manera el territorio ha sufrido un proceso de vaciamiento humano y abandono de las estructuras. El efecto de este conjunto de acciones ha causado que el sector se homogenice y pierda diversidad. Durante el día existe un gran mercado de productos para la construcción mientras que en otros horarios ese espacio se vuelve anónimo y residual.

Los lineamientos fruto de la presente investigación se estructuran en dos partes, relacionadas entre sí. En la primera se exponen las fortalezas sociales que hay que rescatar con una propuesta de acciones (no necesariamente físicas), y en la segunda, con un territorio puesto, emplazar estas fortalezas.

Para lograr estos objetivos, por un lado es importante conocer, reconocer y poner en valor a los actores sociales presentes, sus identidades, labores y oficios, con la finalidad de plantear estrategias que permitan incentivarlos y potenciarlos. Por otro lado, en el campo de lo físico, la búsqueda es similar: hay que encontrar los lugares con potencial espacial, estético y funcional que puedan recomponer un territorio donde se pueda volver a vivir pero también se pueda rescatar la esencia de la urbe, el intercambio y la política.

El ejercicio de encontrar las fortalezas humanas y del territorio, nos dirige hacia una estrategia de recomposición social y espacial. Al hablar de recomposición nos referimos a una estrategia que promueva la unión de los diversos componentes, tanto sociales como físicos que en el transcurso del tiempo por decisiones y actuaciones segregativas no se han podido cohesionar.

En el ámbito de lo social, la recomposición parte de la valoración de los oficios que por décadas se han establecido y expuesto en el territorio, no siempre con una percepción

positiva frente al resto de la sociedad. Estos oficios aparte de ser una fuente de ingreso económico, han entregado una identidad al sector, visible tanto dentro como fuera del mismo. El encontrar estos valores supone comprender su dinámica con la finalidad de implementar sistemas de capacitación que se enfoquen en desarrollar las habilidades y destrezas manuales que poseen, con la incorporación de conocimientos de diseño que permitan tener productos de un mayor valor agregado. La propuesta de impulsar las actividades existentes, además de la necesidad de encadenar una economía real no especulativa, es fundamental dentro del marco de la justicia social con quienes han conformado el territorio, más aún en una propuesta urbana que busca cimentar las relaciones sociales en el territorio, así como alejarse de la segregación combinada con una expulsión sistemática de sus habitantes. Estos procesos, al igual que lo que sucedió en Tarwewijk, tienen que desencadenarse de una aproximación participativa bottom-up, en la se re-descubra las capacidades y visiones desde los mismos trabajadores y artesanos.

En cuanto a la recomposición desde lo físico, la estrategia es volver a ocupar las estructuras existentes y hoy en día tukurizadas o abandonadas, en contraposición con la intenciones de crear arquitectura de planta nueva. Esto es reciclar lo existente para un uso adecuado a las intenciones de reocupar el territorio. La ocupación en la propuesta se deberá enfocar en la mixtura de usos con funciones compatibles a las existentes en la actualidad.

Las estructuras que provienen de ocupaciones previas tendrán que ser aprovechadas, mediante un proceso de reciclaje, acción que va más allá de plantear un relleno de funciones o de habitantes y más bien se trata de una labor para rescatar las calidades espaciales y estéticas, tanto a nivel individual de las estructuras como a nivel del conjunto, con énfasis en la relación y la conexión con el entorno.

El proceso de reciclaje debe ser una actividad que actúa transversalmente en la propuesta, no solo en estructuras individuales, mayoritariamente de propiedad privada, sino también hay que incorporar los espacios de uso público y común. Estos espacios

deben ser los elementos articuladores de la propuesta, que faciliten el enlace de cada uno de los objetos reciclados, reforzando las actividades y la identidad del territorio.

Lo importante en la recomposición urbana -tanto a nivel social como físico- del territorio de estudio es incentivar la reocupación, anclada a una preexistencia social e incluyendo funciones como:

- Vivienda inclusiva no segregativa, que gracias a la ubicación geográfica dentro de la ciudad de Quito, con las infraestructuras y equipamientos tanto actuales como proyectados, permita tener una oferta para diversas capas económicas. La vivienda propuesta dentro de las estructuras recicladas debe pensarse más allá de la rentabilidad económica hacia el inversor inmobiliario, que busque insertarse dentro de una noción de un bien que cumpla una función social y sea parte del derecho a un hábitat digno. Para ello, se deberán presentar alternativas que contemplen la propiedad del bien así como opciones para el alquiler, dentro de una normativa que ofrezca facilidades para la intervención de empresas y propietarios privados que realicen inversiones para obtener una ganancia justa, pero también con la participación de instituciones públicas que a través de políticas que incluyan subsidios, permitan que varias capas sociales puedan tener acceso a la vivienda, y así evitar procesos profundos de gentrificación o aburguesamiento.
- Y, comercio de baja escala, conformado por múltiples actividades, que a la vez que procure atender las necesidades de la población estable represente una oportunidad para atraer visitantes. El comercio será parte de un proyecto socio-económico que incluya a las actividades productivas, como son las labores de reciclar y producir objetos utilitarios, que han dado identidad al territorio, procurando incentivar la creatividad mediante procesos y productos de diseño, aportados desde dentro de sus propias organizaciones así como de grupos interesados en nuevas alternativas de producción real no especulativa.

Este proceso de recomposición mediante la mejora y ocupación del espacio físico, acompañado con la incorporación de la sociedad existente, tendrá como finalidad

introducir un nuevo ciclo vital al territorio, esto quiere decir Re-Ciclar para dar una nueva oportunidad a un territorio en vaciamiento.

La importancia de plantear un proceso como el descrito hasta el momento, va más allá de una propuesta para el área acotada en la investigación, sino que representa una alternativa para atenuar un crecimiento extensivo e intensivo hacia zonas periurbanas y rurales, que ha traído como consecuencia afectaciones ambientales, expulsión de población rural, ineficiente inversión económica y dificultades en la gobernabilidad de la ciudad.

El planteamiento de la recomposición, es un proyecto urbano cuyos mayores logros serán mantener el interés por permanecer en el territorio por parte de los actuales ocupantes y paralelamente despertar la inquietud de nuevos usuarios para repoblarlo, todo aquello al partir de la intervención y ensamble de las preexistencias junto con las potencialidades.

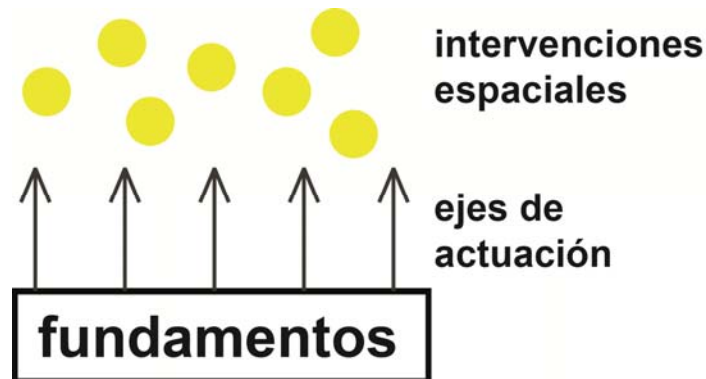
Las intervenciones ligadas a las potencialidades serán:

- El fortalecimiento del Mercado de Oficios Plaza Arenas, que debido a que es el lugar de propiedad pública de mayor intensidad de uso y reconocimiento donde se asientan los productores y transformadores de elementos utilitarios, será el lugar desde donde partirá la recomposición. La estrategia en este lugar será el dar cabida a los oficios existentes, con una mayor exposición hacia el espacio público que los circunda, y también, insertar el espacio público dentro de sus límites. Crear un núcleo permeable de lo que hoy en un módulo cerrado, con un concepto de mercado alejado de la idea de centro comercial.
- La reinserción de espacios para vivienda, con la finalidad de repoblar el territorio y ampliar el uso del mismo en horarios complementarios a los actuales. Reciclando las estructuras hoy degradadas por el intenso uso comercial y de almacenamiento, relacionándolas con los espacios públicos circundantes. El proceso de recomposición mediante espacios vivienda, deberá estar acompañado por políticas públicas que permitan que la población de

menores recursos puedan acceder a ellas sin enfrentar discriminación o segregación.

- El fortalecimiento del espacio público, con una visión de ser a la vez el elemento articulador y ordenador de las intervenciones puntuales, tanto en la red productiva-comercial como en la de vivienda. La intervención integrará los sistemas de movilidad, ambientales y de esparcimiento.

El desarrollo de la propuesta seguirá un esquema de varias escalas, que parte de lo general y aterriza en el territorio:



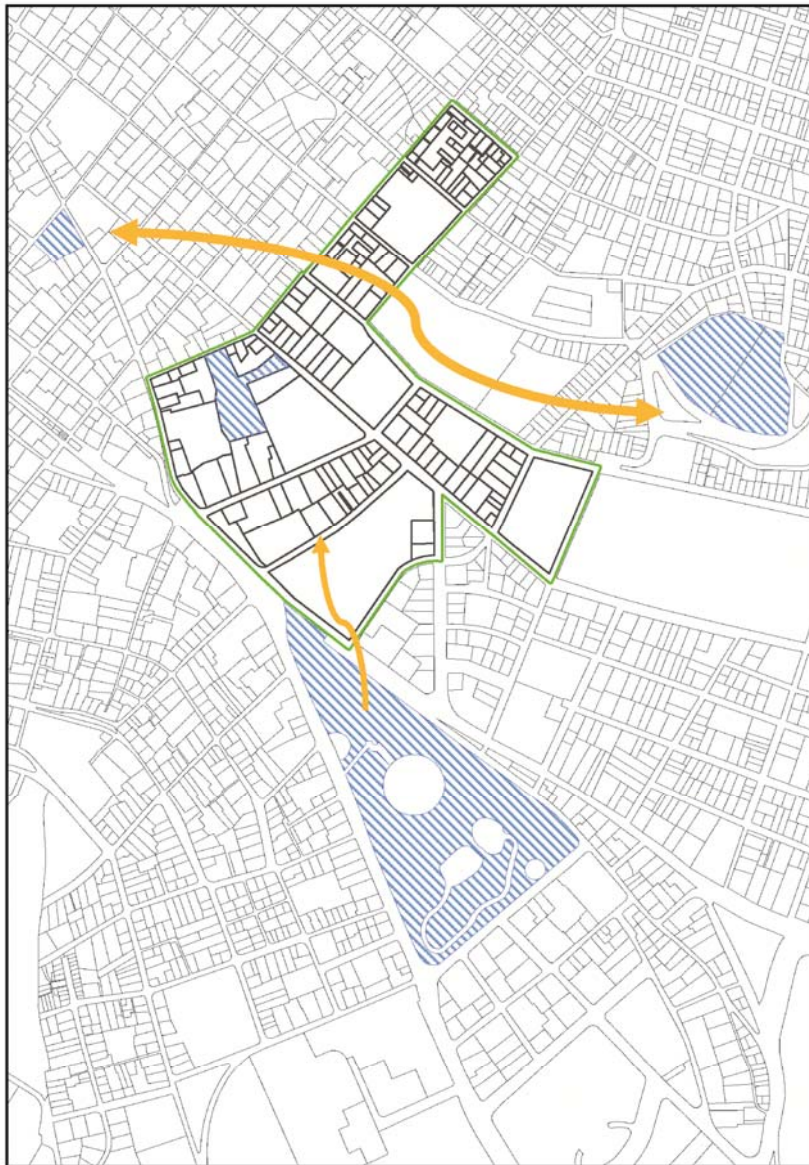
### **Fundamentos**





Reciclar el territorio tiene que fundamentarse en un proyecto urbano que comunique la identidad del barrio, en el cual su mayor propósito sea el mantener la población existente y congrega una nueva que esté dispuesta a respetar pero también a aportar a una identidad existente. Esta reocupación tendrá el componente fundamental de reutilizar las estructuras existentes, con funciones propias del sector así como para espacios de vivienda (no solo en propiedad sino también en alquiler con el objetivo que disminuya la especulación y evite el aburguesamiento o gentrificación) Estas actuaciones deberán tener un marco legal que permita la ocupación deseada e incentive el emprendimiento económico.

Los fundamentos sobre los cuales se sostendrá este reciclaje estarán enmarcados dentro de:

- El respeto a la identidad construida por la población del sector y que es valorada desde fuera del mismo. El reconocimiento de la identidad, puede ser en sí mismo el motor de la transformación. (Borja, 2005)
- El fortalecimiento de las actividades existentes, que aporten a un crecimiento económico a través de la creatividad y la innovación, y que permitan que la población tenga un mayor nivel de capacitación. Evitar el ingreso de actividades fuera del contexto social y cultural de la población así como la reducción de actividades con una afectación en el espacio público.
- Rescatar el espacio público como el vínculo de todos, priorizando al viandante y entregando una experiencia humana. (Gehl, 2010). Evitar la creación de un gran espacio público que genere estimables ganancias a sus frentistas, en su lugar, establecer circuitos al través de todo el sector, además de servir como conectores con otros cercanos. Su utilización es indispensable para tener una mejor cohesión social.
- El reciclaje de las estructuras existentes, ocupándolas para servir a nuevas actividades. La gente también se identifica en lo físico.

Gráfico 1 propuesta

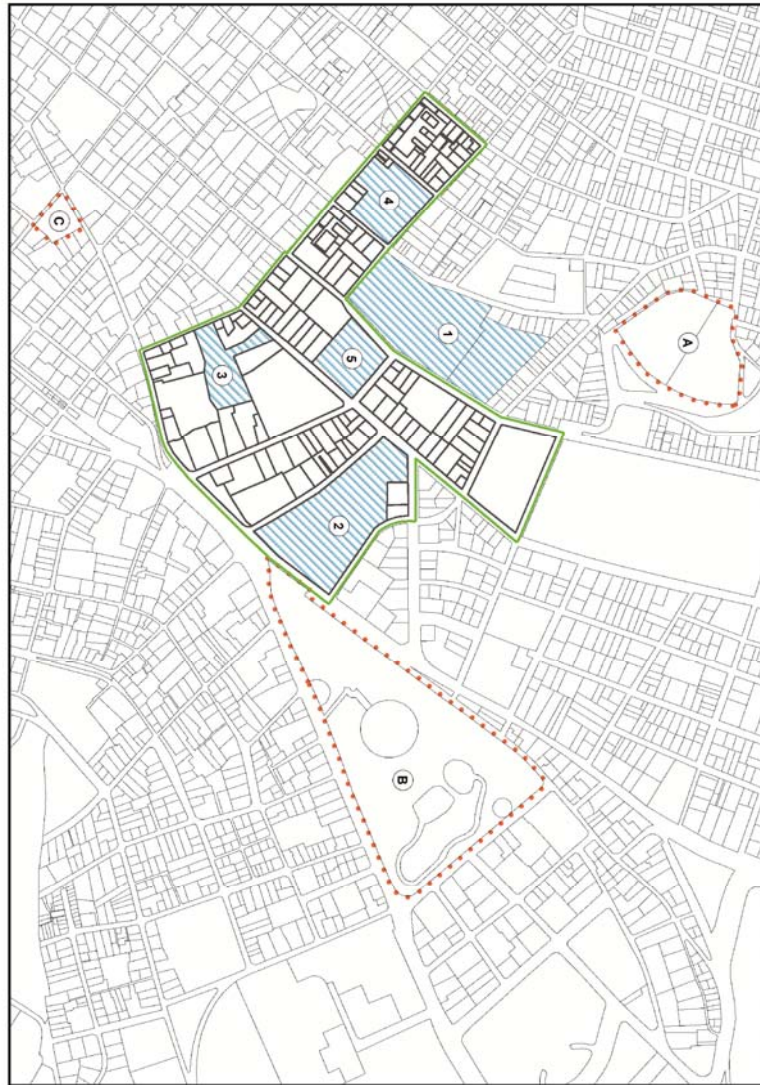


-  Zona de Estudio
-  Predios en Zona de Estudio
-  Predios
-  Relaciones Exteriores
-  Relaciones Espaciales

Bocetos relación con el entorno

Propuesta SC

Gráfico 2 propuesta



Boceto hitos urbanos

Propuesta SC

- El reciclaje de las estructuras existentes, ocupándolas para servir a nuevas

actividades. La gente también se identifica en lo físico.

- El incremento en la oferta de vivienda, con una visión de multicapa. Presentando alternativas para la propiedad, pero incorporando un alto porcentaje para el alquiler.
- Poner en valor y conectar los objetos y espacios reconocidos. Desechar la idea de crear nuevos simbolismos.
- Permitir en una escala media incrementar la mixtura y la mezcla de actividades, personas e intereses.

### **Ejes de actuación**

A partir de los fundamentos para el reciclaje del sector de Santa Prisca, se plantean los principales ejes, que se deberán interrelacionar entre sí, en los cuales se producirá la actuación espacial en el territorio:

- El eje social, que se interesa en la manera cómo la propuesta se adapta al tejido social y como su comprensión permite articular los demás ejes.
- El eje económico, que se enfocará en las alternativas para que se mantenga una economía real, en función de las actividades existentes y las relacionadas que ingresen posteriormente.
- El eje cultural, como la recuperación y potenciación de las habilidades y conocimientos de la gente del sector.
- El eje ambiental, que promoverá la incorporación de un sistema vegetal al interior del sector intervenido.
- El eje físico, que se enfocará en el reciclaje de estructuras existentes para albergar las actuaciones de los diferentes ejes.

Todos estos ejes de actuación tienen que presentarse bajo una línea de gestión, que tiene que estar articulada por la autoridad pública, pero que tiene que nacer desde los ciudadanos, usuarios y habitantes.

### **Actuación espacial**

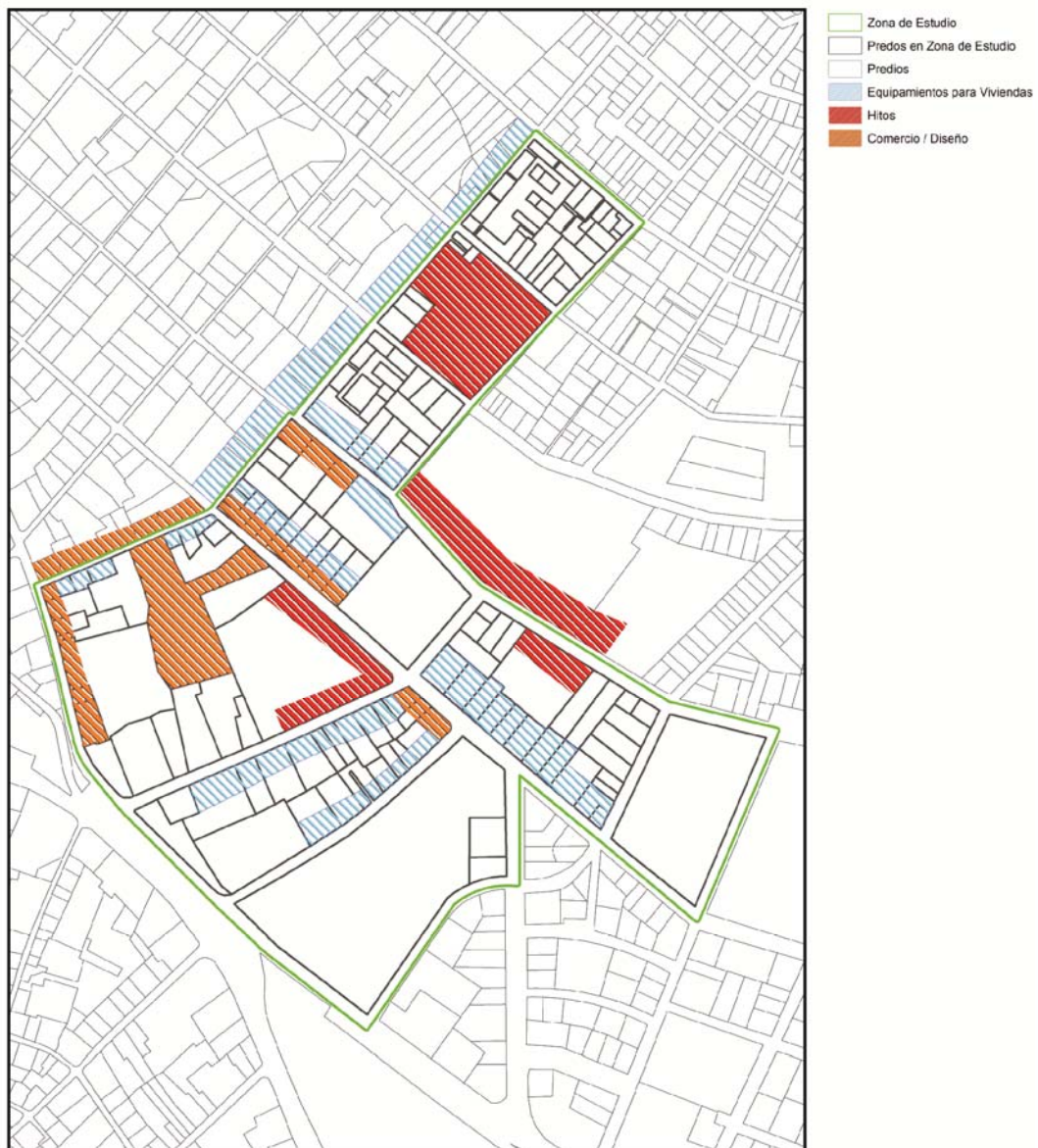
Los fundamentos sobre los cuales se piensa el reciclaje y que dan como resultado unos ejes de actuación, se convierten en intervenciones concretas en el territorio:

- Puesta en valor de las actividades primordiales, en este caso promover al Mercado Artesanal Plaza Arenas, ya no como el espacio de intercambio comercial de objetos usados sino como un lugar donde se desarrolla la creación y la creatividad, con un aporte de diseño y experticia en la fabricación. Donde las personas que ahora fabrican herramientas puedan producir objetos utilitarios con expresiones de diseño. El núcleo del diseño y reciclaje.
- Tras el reconocimiento de los objetos y espacios simbólicos e identitarios como son el Mercado Artesanal Plaza Arenas, el Pasaje Miranda (La Guaragua), La Basílica, el Parque Tolita lograr la conexión entre ellos para que complementen y se fortalezcan en función de una visión de sector.
- Restitución del Pasaje Miranda como eje conector del sector con el ingreso al Centro Histórico, mediante su peatonización e incorporación de espacios de estar.
- Recuperación de espacios destinados a bodegas, grandes centros ferreteros y estacionamientos para su uso como vivienda, como es el caso de los predios en la Calle Galápagos, Calle Venezuela y en la Calle Vargas. Las intervenciones en estos predios deberán tener como base la democratización de la vivienda, con espacios subsidiados para su compra o reservas para el alquiler.
- Reciclaje del Parque Tolita, para mejorar su accesibilidad y que sirva para un uso del sector en contradicción a lo que sucede en la actualidad, donde es un

espacio residual y de uso institucional.

- Intervenciones para que los espacios privados puedan interactuar de forma más directa con los espacios públicos, en el caso de las viviendas de la Calle Vargas o los espacios alrededor del para García Moreno, así como “abrir” los colegios existentes a una relación pública interior - exterior.

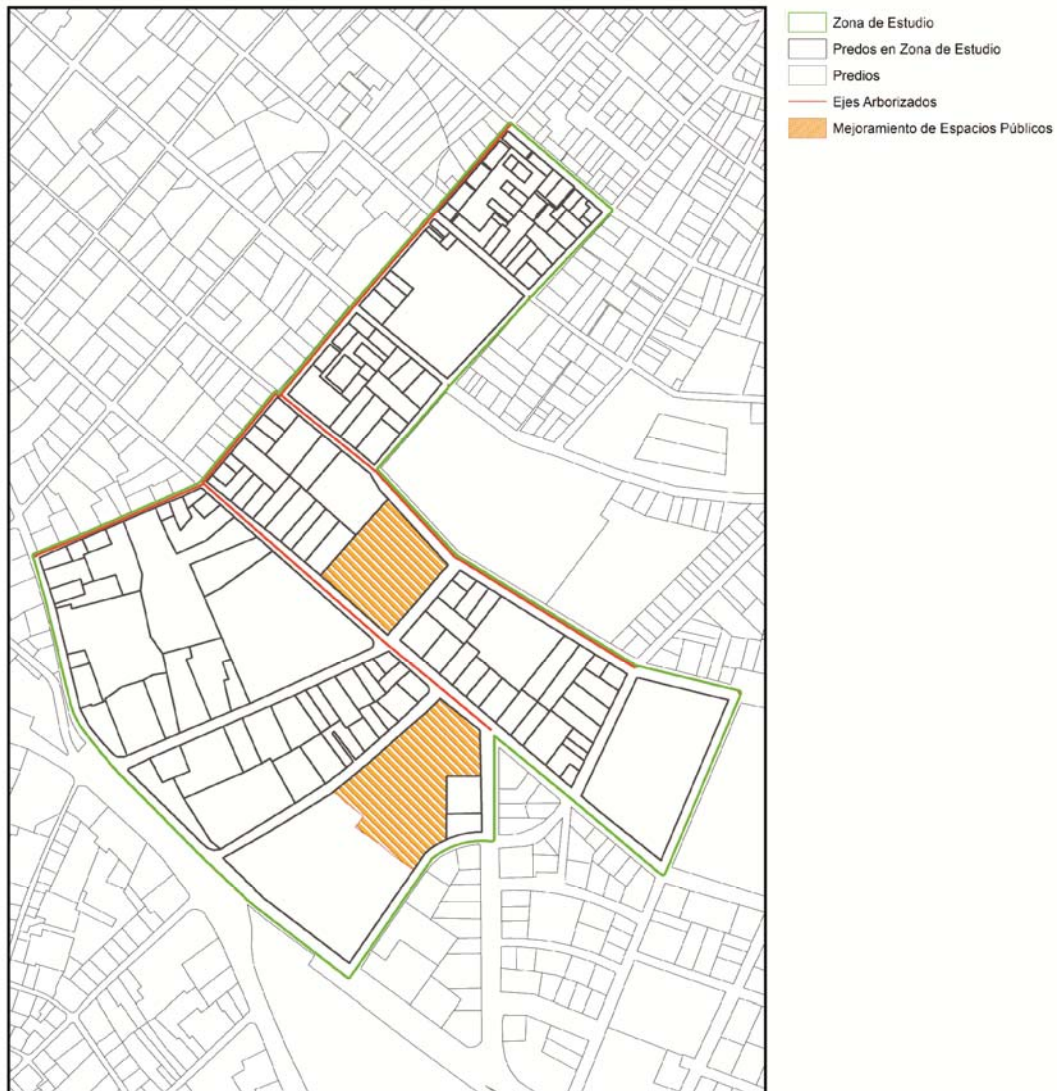
**Gráfico 3 propuesta**



Boceto eje social y económico

Propuesta SC

Gráfico 4 propuesta

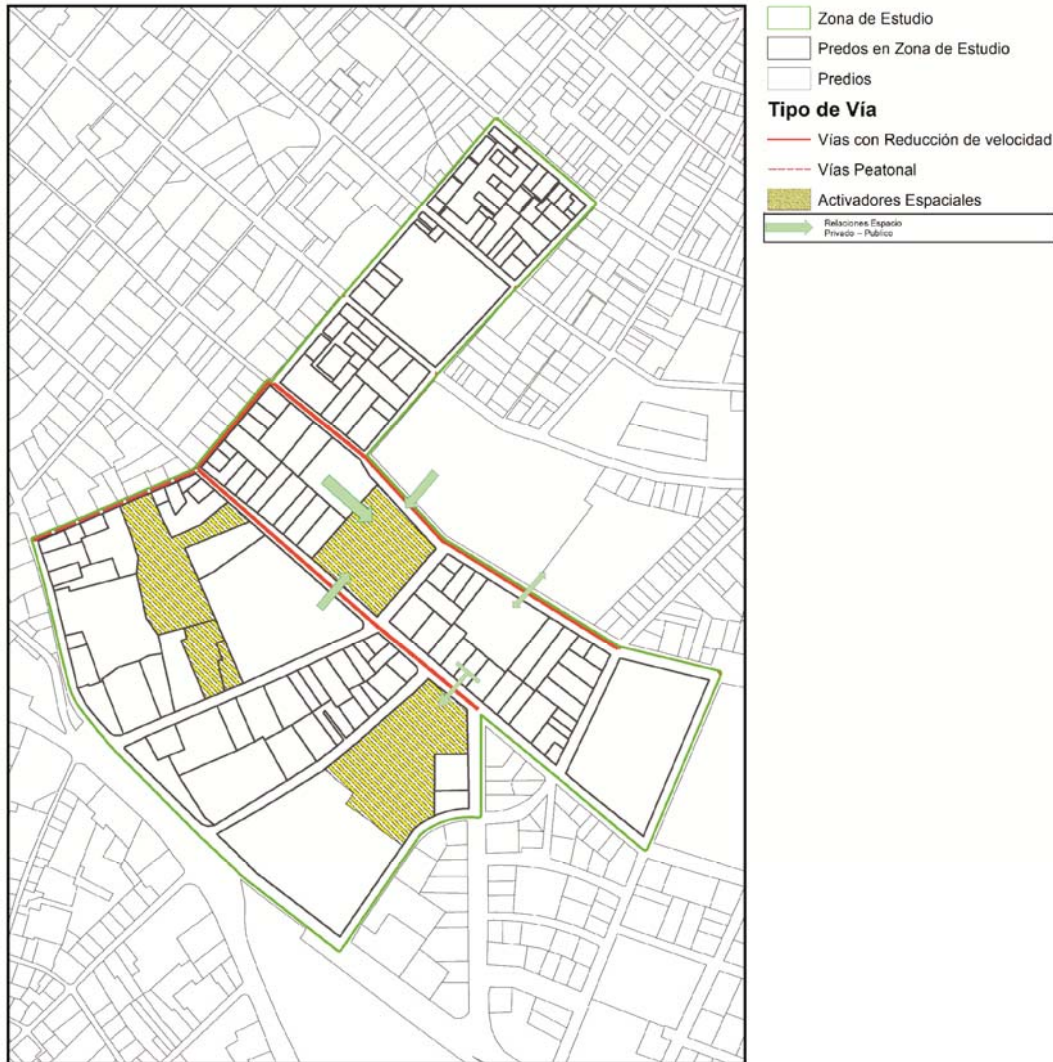


Boceto eje ambiental

Propuesta SC

- Normativa que reduzca el establecimiento de espacios comerciales que ocupan grandes superficies, en favor de actividades de escala barrial. Así alrededor del Mercado del diseño y reciclaje promover un comercio que no afecte el espacio público y viario.

Gráfico 5 propuesta



Boceto actuación espacio público





Propuesta SC

- En las principales vías (Venezuela y Vargas), que son ejes importantes de ingreso y egreso, dar prioridad al transporte público con vías pensadas para reducir la velocidad de los automotores en favor de los peatones. Utilizando la plataforma única para método.
- Mejoramiento ambiental, procurando una mayor cobertura vegetal en las áreas

públicas existentes e incorporación de vegetación en los ejes de circulación.

**Gráfico 6 propuesta**



-  Zona de Estudio
-  Predios en Zona de Estudio
-  Predios
-  Recuperación de Vía
-  Recuperación Espacios Público
-  Viviendas en Propiedad y Alquiler
-  Comercio / Diseño
-  Hitos Urbanos

Los lineamientos de diseño, buscan que mediante el reciclaje físico y social de los elementos existentes en el sector, se consiga repoblar el territorio de una manera sostenible y sustentable, con mejoras en la cohesión social y oportunidades económicas para los habitantes y usuarios actuales.

## **Conclusiones**

El proceso de crecimiento urbano de la ciudad de Quito desde mediados del siglo XX hasta inicios del siglo XXI, es el resultado de un conjunto de planteamientos enfocados en provocar y facilitar un crecimiento expansivo agresivo, como imitación de modelos externos de corte racionalista-funcionalista y que para su desarrollo requieren de nuevos sistemas de conexión e infraestructuras en lugares cada vez más alejados del centro de la ciudad.

La repetición de esta situación -planificación que incentiva la expansión y una expansión que requiere de nueva infraestructura- demanda cada vez de mayores (pero también ineficientes) inversiones de recursos económicos y financieros. Este creciente gasto, provoca que se desatiendan por parte de autoridades e inversores a los territorios centrales y consolidados de la ciudad.

Esta falta de intervención social, física y económica produce que la población prefiera desplazarse a las nuevas zonas de expansión en donde los servicios son de mejor calidad, además de ser promovidos por el mercado inmobiliario como lugares donde se encuentra una mejor calidad de vida. Este despoblamiento constante, hace que los sectores se queden vacíos, se agudicen las condiciones de segregación y con el transcurso del tiempo lleguen a perder tanto su cohesión como su identidad.

Este complejo fenómeno, nos lleva a reflexionar acerca de la validez de una planificación centrada en el eterno crecimiento (con términos como lo nuevo y lo grande) del territorio en lugar de poner sus esfuerzos en promover planes, programas y proyectos para intensificar los espacios ya establecidos dentro de los límites de la ciudad consolidada.

La búsqueda de esta planificación diferente, deberá buscar fundamentos distintos a los actuales, en los cuales son imprescindibles las preexistencias, tanto sociales como físicas, así como comprender los ciclos que han llevado a su existencia.

De igual modo la planificación, y sobre todos los proyectos que surgen de esta, tienen que partir de una vinculación con la sociedad que sobrevive a los fenómenos de vaciamiento para tener propuestas ancladas a la identidad del sector. El papel fundamental del planificador será poder anclar cada uno de estos proyectos de zonas consolidadas en una visión de ciudad, que sea más incluyente, respete el derecho a todos a su disfrute y que, al ser menos expansiva, pueda ser más sustentable.

Las propuestas tienen que tener componentes diversos, como es diversa la población, que incluyan piezas que ayuden a un desarrollo crecimiento económico, otras que permitan el disfrute lúdico del espacio y por supuesto lugares donde la gente, de distintas posibilidades económicas, pueda habitar en forma digna sin exacerbar los procesos de segregación o gentrificación. Es importante tener componentes que anclen a la identidad en el territorio.

Para llevar a cabo una planificación atada a proyectos de recomposición del territorio, es necesario que se una la inversión pública con la privada, que la primera basada en los contactos con la comunidad y su historia marque las pautas de intervención en las cuales la segunda invertirá sus recursos.

Para la recomposición, en función de la importancia de la preexistencia y la necesidad ambiental de reducir el consumo de recursos, hay que aprovechar los recursos físicos existentes e insertarlos en un nuevo ciclo de uso, esto quiere decir re-ciclar los recursos físicos. Adicionalmente para lograr una recomposición del territorio es importante evitar proyectos urbanos de gran escala que desnaturalicen una intervención basada en la recuperación de lo existente.

El sector de Santa Prisca, como el territorio de particular para esta investigación, producto actual del vaciamiento y en un franco camino al urbidio, se presenta como una oportunidad para poder ser reciclado y reincorporado con una dinámica urbana integral en contraposición a la parcial y desequilibrada que tiene en este momento.

Esta oportunidad, no debe nacer desde una creación de lo nuevo, sino que debe partir desde las fortalezas que le da su tradición (no vista como nostalgia, sino como un aprendizaje temporal), de los artesanos, de los forjadores, de los proveedores de los objetos de la memoria, ellos, quienes tienen la capacidad de volver a introducir el sentido de pertenencia y cohesión social, de un espacio en un tejido social.

Sin embargo, esta manera de empezar a recomponer un territorio, no significa quedarse por siempre en un pasado, significa que son la base que da inicio a un proceso de innovación y acercamiento a un urbanismo que acoja humanamente a los habitantes, con actuaciones sostenibles y duraderas, que permitan (y también convoquen) que nuevos habitantes puedan tener la alternativa de usar el territorio y seguir creando ciudad sobre la ciudad.

Esta apropiación del territorio, debe contar con elementos físicos recuperados (la plaza, el parque, la vivienda) que contengan las facilidades, pero sin el derroche, de la vida contemporánea, que recicle la nobleza de los detalles, la sinceridad y sencillez de materiales, ponga en valor el paisaje y las relaciones geográficas, así como el trajín, la espontaneidad y franqueza de la gente.

## **Recomendaciones**

En las actuales circunstancias económicas y sociales de Latinoamérica, para un urbanista es imposible pretender crear nuevas ciudades o intervenir en grandes proyectos urbanos que cambien radicalmente un territorio, por lo que es importante comprender que el trabajo en los próximos años se desarrollará en encontrar soluciones en contextos consolidados, que permita que la ciudad sea ese espacio que iguale las oportunidades para todos y que posibilite el intercambio entre diferentes. Si seguimos esta reflexión, la academia debe ser el lugar donde se discuta una nueva forma de hacer urbanismo desde el ciudadano y desde la escala pequeña, que es muy diferente a planificar desde el interés de la obra monumental o el interés de lucro.

## **Trabajos citados**

- Arteaga Arredondo, I. (2007). Teoría y práctica del proyecto urbano: la experiencia europea a finales del siglo XX. *dearquitectura01*, 17-29.
- ASU Stardust Center. (2008). How Does Affordable Housing Affect Surrounding Property Values? *Housing Research Synthesis Project*.
- Bastide, Jean-Guihem y otros. (1992). *Atlas infográfico de Quito*. Quito.
- Borja, J. (2005). Un futuro urbano con un corazón antiguo [En línea]. *Geograficando*, 11-22.
- Borja, J. colaboración de Zaida, M. (2001). Centros y espacios públicos como oportunidades. *Perfiles latinoamericanos*, 115 - 130.
- Borja, J.& Muxí, Z. (2000). *Espacio público, ciudad y ciudadanía*. Barcelona.
- Burton, E. (2002). Measuring urban compactness in UK towns and cities. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29( 2), 219-250.
- Carrión, F. y Erazo, J. (2012). *La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias*.
- Carrión, F. (octubre - diciembre de 1986). La política del Municipio de Quito. *Revista Mexicana de Sociología*(4), 157.
- Carrión, Fernando. (2014). Habitar el Patrimonio: Nuevos Aportes al debate desde América Latina. En I. M. Patrimonio, *Habitar el Patrimonio: Nuevos Aportes al debate desde América Latina* (págs. 116 - 129). Quito.
- Chacón Linares, E. (2012). *El reciclaje del hábitat social colectivo. Estrategias y tecnologías*. Granada: Editorial de la Universidad de Granada.
- Churchman, A. (1999). Disentangling the concept of density. *Journal of planning literature*, 389-411.
- Cifuentes, C. (2008). "La planificación de las áreas patrimoniales de Quito". *Revista Centro - H*, 101 - 114.
- Concejo Metropolitano de Quito. (2008). *Ordenanza 0260*. Quito.
- Concejo Metropolitano de Quito. (2016). *Ordenanza Metropolitana n° 0127*. Quito.
- Coward, M. (2009). *Urbicide: The politics of urban destruction*. New York: Routledge.

- Departamento de vivienda, obras públicas y transporte - Gobierno Vasco. (2009). *Políticas de fomento de la vivienda de alquiler en Europa*. Vitoria.
- Echeverría, J. (2017). Planificación y segregación. Los alcances de la investigación urbana. Quito.
- European Environmental Agency. (2006). *Urban Sprawl in Europe. The Ignored Challenge*.
- Franco, M. A. (2010). *Impactos socioespaciales de la renovación urbana - La operación "Tercer Milenio" en Bogotá*. Bogotá: Escala S.A.
- Gaceta Municipal #104. (23 de Febrero de 1943). Ante-Proyecto del Plan Regulador de la Ciudad de Quito. *Gaceta Municipal #104*, págs. 93-133.
- Gaceta Municipal #116. (24 de Mayo de 1949). Contrato para la reparación de la Plaza Arenas de Quito. *Gaceta Municipal # 116*, págs. 96-102.
- Gehl, J. (2010). *Ciudades para la gente*. (J. Décima, Trad.) Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Ediciones infinito.
- Greene, R. (diciembre de 2005). Pensar, dibujar, matar la ciudad: orden, planificación y competitividad en el urbanismo moderno. *Revista Eure*, XXXI(94), 77-95.
- Guerrero, P. (2002). *La cultura. Estrategias conceptuales para entender la identidad, la diversidad, la alteralidad y la diferencia*. Quito: Ediciones Abya-Ayala.
- Guevara-Segarra, J. (2014). *www.opinionytoros.com*. Recuperado el 12 de junio de 2017, de <http://www.opinionytoros.com/tribuna.php?Id=1545>
- Gutiérrez, R. (2010). *Arquitectura y urbanismo en Iberoamérica* (6° ed.). Madrid: Ediciones Cátedra.
- INEC. (21 de Junio de 2017). Estadísticas censos 1990 / 2001 / 2010. Quito.
- Instituto Geográfico Militar. (1962 - 2002). Fotografías aéreas. Quito: IGM.
- Janoschka, M. y Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina - una perspectiva comparativista. *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina*, pp. 82-104.
- Jones Odriozola, G. (1945). *Ante-proyecto Plan Regulador de Quito*. Quito: Municipio de Quito. 1942-1950.
- Moya González, L. y. (2012). La intervención en la ciudad construida: acepciones terminológicas. *Urban*, 113-122.

- Municipio de Quito. (2002). *Plan Especial La Alameda*. Quito.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - Junta de Andalucía. (2003). *Plan Especial Centro Histórico de Quito*. Quito.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2002). *Plan Especial La Alameda*. Quito.
- Ortiz Crespo, A. (2007). *Damero*. Quito: Trama.
- Ortiz, A. (2004). *Guía de Arquitectura de Quito*. Quito - Sevilla.
- Peralta, E. y Moya. R. (2007). *Guía Arquitectónica de Quito*. Quito: Trama Ediciones.
- Pratt-Adams, S. M. (2010). *Changing urban education*. Nueva York, NY: Bloomsbury Academic.
- Quito, M. d. (1967). *Plan Director de Urbanismo*. Quito: Imprenta Municipal.
- Rojas, E. (2004). *Volver al Centro*. Washington D.C.: BID.
- Sequera, J. (25 de junio de 2015). A 50 años del nacimiento del concepto de gentrificación. La mirada anglosajona. *Biblio3W*, 1- 22.
- Sergi Valera y Enric Pol. (1994). El concepto de identidad social urbana: una aproximación entre la psicología social y la psicología ambiental. *Anuario de Psicología*, 5-24.
- Servicio Geográfico Militar. (1932). Láminas relevamiento Quito. Quito.
- Soria López, Javier / Meraz Quintana, Leonardo / Guerrero, Luis Fernando. (2007). *En torno al concepto de reutilización arquitectónica*. Xochimilco, Xochimilco, México: UAM.
- Wisniewski, M. (6 de Diciembre de 2013). Marshall Berman y el urbicidio capitalista. *La Jornada*.
- www.droog.com*. (17 de marzo de 2018). Obtenido de <http://www.droog.com/project/wijkonomie-tarwewijk>

## **Entrevistas**

Marti, M. (19 de mayo de 2017). (S. Cueva, Entrevistador)

Ortiz Crespo, A. (18 de enero de 2017). (S. Cueva, Entrevistador)

Naranjo, P. (mayo de 2017). Presidente de la Asociación del Mercado Artesanal Plaza Arenas. (S. Cueva, Entrevistador)

Saez, J. M. (23 de Junio de 2017). entrevista escrita. (S. Cueva, Entrevistador)