

Plan de Regeneración Urbana de la Ciudad de Guayaquil

Objetivos

La Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil viene desarrollando a través de la Fundación Siglo XXI, Fundación Municipal para la Regeneración Urbana, un vasto Plan de recuperación del sector más importante del centro de la ciudad.

La Fundación Siglo XXI cuenta con el apoyo de la Fundación Malecón 2000 quien se encarga de la Gerencia del Proyecto, colabora con la Dirección de Avalúos y Registros en el desarrollo de los proyectos urbanos y la asesora en diversos aspectos del Plan de Regeneración Urbana.

El Órgano máximo de decisiones del Plan de Regeneración Urbana es el Comité de Regeneración Urbana que preside el Alcalde, y sesiona semanalmente.

La FUNDACIÓN SIGLO XXI es la encargada de llevar a cabo el Plan de Regeneración Urbana y es asistida por la Fundación Malecón 2000, tiene reuniones de trabajo semanalmente donde se someten a aprobación las propuestas alcanzadas por la Fundación Malecón 2000 concernientes a la ejecución de las obras y contrataciones diversas.

Los anteproyectos urbanos son propuestos por la Dirección De Avalúos Y Registros en coordinación con el equipo de diseño de la Fundación Malecón 2000 quien finalmente se encarga del desarrollo de los planos finales de obra, así como de las diversas especialidades y su coordinación.

OBJETIVOS

- Reafirmar la diversidad e integración de funciones, espacios y usos de suelo del Centro Urbano.
- Incrementar la población residente
- Racionalizar la direccionalidad y densidad de la movilidad interurbana (laboral, intercambiadora de bienes y servicios, turística, ocio –recreacional y cultural).
- Expandir y fortalecer a los actores económicos en el marco del desarrollo sostenible.
- Crear una imagen urbano arquitectónica legítima de pertenencia de lugar, de su cultura y su gente preservante de su patrimonio y orgánicamente innovadora.
- Replicar -interpretativamente a la condición y circunstancia locales- el modelo de intervención del Plan de Regeneración Urbana

Análisis FODA

FORTALEZAS

- Sigue siendo el centro administrativo, comercial y financiero de la ciudad, albergando los edificios institucionales más importantes (Municipalidad, Gobernación, Catedral, Museo de la Ciudad, Malecón 2000, etc.).
- Posee un conjunto de atractivos turísticos (Parque Seminario, Catedral, Museo de la ciudad, Malecón 2000, etc.), servicios relacionados (hoteles, agencias de viaje, casas de cambio, etc.), mantiene su traza urbana tradicional y elementos característicos (soportales del mismo ancho) y posee un número apreciable de edificaciones patrimoniales.
- Aún posee gran dinamismo comercial (sobre todo en la zona sur entre 9 de Octubre y 10 de Agosto).
- Posee alta densidad de unidades inmobiliarias, lo cual permite prorrrear fácilmente los costos de la regeneración.
- Posee secciones de vía suficientemente anchas como para intervenir en ellas.

- Su infraestructura de servicios está subutilizada durante las noches y fines de semana.

OPORTUNIDADES

- Decisión política y fondos necesarios para la RU; una administración municipal centralizada y única facilita su ejecución.
- Precedentes exitosos como Malecón 2000, que ya comienza a atraer ciertas inversiones en las propiedades vecinas, así como la reorganización del comercio informal (reordenamiento de las Bahías)
- Reposicionamiento de Guayaquil a nivel nacional, regional e internacional.
- Credibilidad en las instituciones que llevarán a cabo la regeneración Socios urbano, coordinada y adecuada, de todas las redes de servicios.
- Existen predios y terrenos vacíos.
- Puede propiciar la recuperación del tradicional Barrio Las Peñas Atravez de socios "estratégicos" con capacidad e intención manifiesta de contribuir a la RU (Banco Central, grandes almacenes, hoteles, etc.)
- Lugar necesario y atractivo para las principales casas comerciales (incluso algunos propietarios aún viven cerca del mismo); igualmente bancos importantes tiene su sede matriz en él
- Muy posible reorganización

DEBILIDADES

- Inseguridad diurna y principalmente nocturna.
- Poca facilidad para la circulación peatonal.
- Creciente despoblamiento habitacional y edificios abandonados
- Creciente informalidad (vendedores ambulantes).
- Insuficiente equipamiento y escaso mobiliario apropiado: SSHH públicos, basureros, señalización, remansos espaciales, paraderos de buses
- Sucio y contaminado.
- Escasez de árboles y descuido de los existentes.
- Falta aparcamiento.
- Deficiente y caótico sistema de transporte público.
- Caótica imagen urbana e insignificante diferenciación de sus edificios patrimoniales.
- Inundable en ciertas zonas.
- Conexiones clandestinas de servicios.
- Manzanas vehiculares pequeñas contribuyen al congestionamiento
- Lotes pequeños no permiten desarrollos inmobiliarios que cumplan con las normas urbanas.

AMENAZAS

- Primacía de lo político sobre lo técnico.
- Poca confianza en las autoridades encargadas de la seguridad ciudadana.
- Probable resistencia de los comerciantes ante cambios en la zonificación.
- Probable resistencia de los ambulantes a su reordenamiento y/o re ubicación.
- Falta conciencia de limpieza en la gente.
- Excesivo individualismo, no hay conciencia comunitaria.
- Permisos municipales otorgados a informales.
- Que el Plan de Regeneración Urbana se haga sin tomar en consideración el problema de transporte y tránsito.
- Poca costumbre de caminar.
- El vehículo tiene preferencia sobre el peatón.
- Las soluciones viales han privilegiado el transporte privado.
- El norte es un polo de atracción de la inversión inmobiliaria y comercial.

Alcances del Plan de Regeneración Urbana

a) ASPECTOS FISICOS:

Infraestructura.-

Se busca canalizar subterráneamente todas las instalaciones de los distintos servicios públicos (electricidad, teléfonos, cables, etc.) en el Área de Intervención, los que actualmente son aéreos y se encuentran dispuestos en forma desordenada y caótica. Esto le permitirá a la Muy Ilustre Municipalidad De Guayaquil, que tendría la propiedad de los ductos enterrados, dictar las reglas de uso de los mismos y poder obtener beneficios por el derecho de uso de los mismos recuperando la inversión realizada y minimizando adicionalmente el nivel actual de clandestinidad en las conexiones. Los proyectos son elaborados por cada una de las empresas de servicios existentes bajo la coordinación de un equipo de profesionales de la Fundación Malecón 2000.

Transporte, tránsito y vialidad.-

Se busca que las vías en el AI permitan un desenvolvimiento seguro, ordenado y eficiente del transporte público y privado, así como de los peatones, con espacios de parqueo adecuados. Ello implicará un reordenamiento del sistema de transporte público y privado; un entronque entre los diversos proyectos viales que la Muy Ilustre Municipalidad De Guayaquil viene desarrollando. (Túneles bajo Cerro Santa Ana y El Carmen) y un diseño del sistema de operación de los espacios de parqueo en vía pública (parquímetros, etc.).

Equipamiento.-

Se busca que en el Área de Intervención se cuente con los diversos equipamientos mínimos necesarios para hacer confortable la estadía de los usuarios del Centro (baños, kioscos de información, auxilio, etc.). Es muy probable que algunos de ellos operen bajo un sistema de concesión.

Edificios patrimoniales y de interés.-

Habiendo perdido el centro de la ciudad muchos de sus edificios históricos patrimoniales, se trata de realzar los pocos que aún quedan y aquellos que sin serlo poseen calidades arquitectónicas destacables, asimismo se intenta relevar muchos de los espacios tradicionales (plazas, pasajes, etc.) que han sido distorsionados a través de los años por intervenciones poco acertadas. Ello contribuirá a crear una suerte de circuito de interés para el peatón - local o turista - donde pueda ir descubriendo los valores urbanos del centro.

Acabados adecuados.-

Se trata de tener uniformidad en los acabados de los espacios urbanos en cuya elección se tome en cuenta diversos factores tales como alta durabilidad, economía, capacidad de generación de empleo en su producción y colocación. Del mismo modo se tratará de uniformizar las diversas tapas de las instalaciones de servicio, avisos comerciales, señalización y demás información que no altere la percepción de las edificaciones que conforman los espacios urbanos.

Áreas verdes.-

Se busca incrementar el número de árboles en la vía pública para contribuir en la mejora de la calidad del aire, provean sombra, ordenar visualmente los espacios de parqueo y generar correcciones visuales en la percepción de las escalas desproporcionadas de algunos edificios del AI.

b) ASPECTOS SOCIALES:

Población residente y usuarios del centro.-

Se busca incrementar el número de residentes en el área de intervención con el fin de tener un espacio urbano equilibrado y aprovechado racionalmente. Del mismo modo se trata de atraer usuarios al centro que sostengan la actividad actual y permitan desarrollar nuevos negocios acordes con el importante rol del centro dentro de la ciudad en su conjunto.

Participación. -

Es deseable que el Plan de Regeneración Urbana se realice con la participación de la mayor cantidad de grupos involucrados en el área de intervención (pequeños comerciantes, profesionales, residentes, etc.)

de manera que se sientan representados y puedan proponer iniciativas desde su propia experiencia y necesidades; adicionalmente ello puede coadyuvar a implementar fácilmente las diversas políticas municipales que se deriven de esta participación.

Seguridad.-

Es uno de los aspectos más importantes dado que existe la sensación de que la ciudad en su conjunto y el centro en particular es un ámbito peligroso, ello hace que muchas personas lo visiten solo para lo estrictamente necesario. La gran cantidad de edificios que poseen seguridad privada actuando independientemente obliga a pensar en soluciones que incorporen, dentro de un sistema más amplio, lo público con lo privado.

c) MEDIO AMBIENTE:

Se busca reducir los niveles de contaminación atmosférica, sonora y visual en el área de intervención, para lo cual es imprescindible contar con una evaluación preliminar y establecer las bases para un posterior monitoreo.

d) INVERSION Y EMPLEO:

Se busca generar una importante atracción de inversión inmobiliaria en el Área de Intervención, para lo cual es necesario conocer el stock de oferta inmobiliaria actual y sus valores promedio para poder evaluar las variaciones luego de aplicar el Plan de Regeneración Urbana en el Área de Intervención.

e) GERENCIA URBANA Y PROMOCION:

En intervenciones de esta naturaleza se recomienda crear entes específicos que actuando en el ámbito privado se encarguen de las labores de gestión, promoción y desarrollo de las áreas regeneradas.

f) MITIGACION DE DESASTRES:

Se busca tener un Plan de Mitigación de Desastres Naturales que funcione principalmente por prevención, propiciando la actuación de la Defensa Civil en coordinación con las distintas organizaciones.

g) NORMATIVIDAD:

Se busca generar una Normativa específica para el proyecto, cuya base sea el Plan de Regeneración Urbana. Es solo a partir de una imagen urbana específica y un modelo de ciudad deseado que se podrá elaborar la misma que de preferencia deberá contener información tridimensional.

Estado Actual del Plan de Regeneración Urbana

a) ASPECTOS FISICOS:

Etapas diseñadas y primeras ejecuciones de obra.-

- Av. Olmedo: Se han concluido los diseños urbano de los parterres de la Av. Olmedo y se encuentra ya ejecutado el primero de ellos y en proceso los restantes. Se viene desarrollando las aceras laterales de dicha arteria.
- Sector Bancario Institucional: Se han concluido los diseños urbanos y el expediente para convocatoria a concurso. . Sector Turístico: Se están elaborando los diseños urbanos. . Av. 9 de Octubre: Se han elaborado los diseños de color en fachadas y se ha iniciado el proceso de concurso para contrataciones.

Infraestructura.-

El equipo de la Fundación Malecón 2000 viene coordinando con los técnicos de las distintas empresas de

servicios que se encuentran diseñando sus respectivos proyectos basados en los diseños urbanos elaborados). Uno de los problemas detectados es la demora en la ejecución de los mismos lo cual conlleva un retraso en los cronogramas previstos de obra. Sería deseable que los diseños fuesen ejecutados por los técnicos de la Fundación Malecón 2000 con la aprobación de las empresas, ello conllevaría un absoluto control de tiempos y plazos.

Transporte, tránsito y vialidad.-

En el desarrollo de los proyectos se viene trabajando coordinadamente con la Dirección de Transporte de la Muy Ilustre Municipalidad De Guayaquil a través de la Dirección De Avalúos Y Registros. Se han incorporado los diversos requerimientos del nuevo Sistema de Transporte Integrado que viene diseñando la OT. Del mismo modo vienen evaluando. La intensidad y sentido de tráfico en las vías comprendidas y poder desarrollar las secciones viales adecuadas, que además comprendan áreas de parqueo público. Será necesario definir y delimitar el ámbito de actuación de la Comisión de Tránsito del Guayas, a fin de evitar que tenga ingerencia en el diseño vial pues este es un importante instrumento de gobierno municipal y no se puede administrar independientemente de los demás aspectos urbanos.

Edificios patrimoniales y de interés.-

Se ha obtenido del Instituto de Patrimonio Monumental la relación de edificios declarados como tales y se contrató una asesoría para determinar los colores originales de dichos inmuebles, así como las acciones de mejoramiento mínimo necesario.

Asimismo, basado en el estudio "Identificación de los recursos culturales arquitectónicos y urbanos de Guayaquil" elaborado por el Programa de Investigación Histórica - PROHA de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, se ha elaborado un plano con los edificios y lugares, que no siendo considerados Bienes Patrimoniales, tienen un cierto valor histórico que conviene relevar.

Por último, se ha elaborado un plano con diversos puntos de interés turístico que identificando locales comerciales importantes, hoteles, restaurantes y cafeterías complementa los dos anteriores.

Acabados adecuados.-

En coordinación con la Dirección De Avalúos Y Registros se ha determinado una primera selección de materiales en base a los empleados en la calle de muestra (Víctor Manuel Rendón), acordándose que podría estudiarse variaciones de los mismos en función de la caracterización de las distintas áreas determinadas (financiera -bancaria, turística y comercial).

Áreas verdes.-

La Fundación Malecón 2000 presentó a la Dirección De Avalúos Y Registros una relación de especies arbóreas recomendables para incorporar en los distintos espacios urbanos intervenidos. En principio se tratará de respetar la mayor cantidad de árboles existentes, recurriéndose a su traslado sólo en casos muy puntuales.

b) GERENCIA URBANA Y PROMOCION:

La Fundación Siglo XXI podría estar llamada a cumplir con este papel; a pesar que en estos momentos su labor está principalmente focalizada en la implementación física del Plan de Regeneración Urbana, se cuenta ya con un profesional capacitado para dichas labores futuras y se empiezan a dar los primeros pasos en ese sentido.

A nivel de difusión la MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL ha difundido a través de los medios los diversos diseños urbanos que serán ejecutados; sin embargo falta elaborar esquemas de promoción que permitan atraer a los inversionistas.

c) NORMATIVIDAD:

Se ha elaborado una Norma correspondiente a las limitaciones para el avisaje comercial en la Av. 9 de Octubre.