

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

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
MAGÍSTER EN URBANISMO MENCIÓN
PROYECTOS URBANOS CON ENFOQUE
AL CAMBIO CLIMÁTICO

MODELO DE INTERVENCIÓN EN ZONAS DE RUPTURA DEL TEJIDO
URBANO: EL DESARROLLO INMOBILIARIO, LAS URBANIZACIONES
CERRADAS Y LOS NO LUGARES DE PORTOVIEJO

LUIGI VALENTINO SIERRA VÉLEZ

DIRECTORA: PHD(c) MSC. GABRIELA MEJÍA GÓMEZ

PORTOVIEJO – ECUADOR
2023

Presentación

El trabajo de titulación: **Modelo de Intervención en zonas de ruptura del tejido urbano: El desarrollo inmobiliario, las urbanizaciones cerradas y los No lugares de Portoviejo**, se remite en formato digital que contiene: capítulo uno: marco teórico, capítulo dos: casos de estudio, capítulo tres: estrategias de casos de estudio, capítulo cuatro: delineamiento de estrategias, y conclusiones.

Dedicatoria

En memoria de mi abuelito Lucho
Deo Omnis Gloria

Agradecimiento

Los cimientos del muro son como los pilares que lo sostienen, otorgándole su fortaleza y valor. Del mismo modo, son los detalles del camino los que enriquecen nuestra experiencia en él. Así, quiero expresar mi profundo agradecimiento a aquellos que me han acompañado en esta travesía, convirtiendo cada obstáculo en una oportunidad, cada lágrima en una sonrisa y cada momento en una experiencia única. Agradezco de corazón a todos aquellos que se cruzaron en mi camino, ya sea por el designio divino o cualquier fuerza superior que lo haya dispuesto.

A mi familia, les agradezco infinitamente su paciencia y fe depositada en mí, así como su inquebrantable apoyo en mi constante aprendizaje.

A mi amada Vianka, le agradezco por ser mi fuente de inspiración, por ser mi voz de aliento y mi motor que me impulsa a seguir avanzando en cada paso de esta etapa.

Expreso mi gratitud a mis profesores por su empatía al transmitir conocimientos y, en particular, quiero destacar a mi tutora Gabriela Mejía, quien desde el principio visualizó el éxito de mi propuesta investigativa y ha sabido guiarme a lo largo de este proceso de investigación.

ÍNDICE

TABLA DE ILUSTACIONES	2
RESUMEN	3
INTRODUCCIÓN	4
ANTECEDENTES	7
JUSTIFICACION	10
OBJETIVOS	12
Objetivo general	12
Objetivos específicos	12
METODOLOGÍA	13
CAPÍTULO 1. Marco Teórico	15
1.2. Industria Inmobiliaria en el país	17
1.3. Efectos de los procesos de urbanización en segregación espacial y cambio climático.....	18
1.4. Consecuencias de la ruptura del tejido urbano	20
1.5. Operador urbano.....	21
CAPÍTULO 2: Casos de Estudio	23
Caso 1: Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal - Medellín.	24
Caso 2: La Reestructuración de Bilbao – España	30
Caso 3: Torres del Parque - Ciudad de Bogotá	37
Caso 4: Jardines del Norte - Portoviejo	45
CAPÍTULO 3: Discusión y Análisis	51
CAPÍTULO 4: Modelo de intervención por medio de estrategias	61
4.1. Estrategias de planificación	61
4.2. Modelo de Intervención	64
4.2.1. Analizando la Desarticulación Urbana	64
4.2.2. Casos de Estudio y Estrategias Tentativas.....	65
4.2.3. Interviniendo en la Desarticulación Urbana	71
CONCLUSIONES	73
Bibliografía	76

TABLA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Situación del Plan Parcial Naranjal.....	24
Ilustración 2: Esquema de condicionamiento y disgregación urbana.....	25
Ilustración 3: Modelo de Ocupación: Caso Plan parcial de renovación Urbana.....	26
Ilustración 4: <i>Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal - Medellín</i>	28
Ilustración 5: Primer unidad de actuación urbanística ejecutada.....	29
Ilustración 6: Situación de Abandoibarra.....	31
Ilustración 7: <i>Esquema de condicionamiento y disgregación urbana original</i>	32
Ilustración 8: Esquema de propuesta de recuperación.....	33
Ilustración 17: Equipamiento y espacio público recuperado en Abandoibarra.....	34
Ilustración 10: Sector de Abandoibarra: Estado original vs. Recuperación.....	35
Ilustración 11: <i>Situación de las Torres del Parque</i>	37
Ilustración 12: <i>Esquema estructural de losa</i>	39
Ilustración 13: Torres del Parque - Ciudad de Bogotá.....	40
Ilustración 14: Torres del Parque – Vista espacial.....	41
Ilustración 15: Torres del Parque - Ciudad de Bogotá.....	42
Ilustración 16: Situación de Urbanización cerrada Jardines del Norte.....	45
Ilustración 17: Esquema de ruptura urbana por urbanizaciones cerrada.....	46
Ilustración 18: Esquema de condicionamiento y disgregación urbana por urbanizaciones cerradas.....	47
Ilustración 19: Cartografía de Réplica de muro ciego por presencia de urbanizaciones cerradas.....	48
Ilustración 20: Réplica de muro ciego por presencia de urbanizaciones cerradas, Caso 1.....	49
Ilustración 21: Réplica de muro ciego por presencia de urbanizaciones cerradas, Caso 2.....	49
Ilustración 22: Réplica de muro ciego por presencia de urbanizaciones cerradas, Caso 3.....	49
Ilustración 23: Réplica de muro ciego por presencia de urbanizaciones cerradas, Caso 4.....	49

RESUMEN

El desarrollo del urbanismo ha sido esencial en la respuesta a los retos planteados por la industrialización y el incremento demográfico. En el contexto latinoamericano, emergen problemáticas asociadas a las urbanizaciones cerradas, como son la segregación y la fragmentación del tejido urbano. Esta investigación, enmarcada en un riguroso proceso metodológico, se centra en identificar y proponer estrategias para atenuar estos impactos adversos. En el estudio de caso, situado en Portoviejo, se examina de manera detallada la urbanización Jardines del Norte, destacando particularidades como el amurallamiento y la segregación del entorno. Para enriquecer la perspectiva analítica, se establece una comparativa con otras intervenciones urbanas que presentan problemáticas similares. El objetivo es ampliar el entendimiento y proponer herramientas que orienten el desarrollo inmobiliario sostenible. Como culminación, se presenta un modelo conceptual y aplicable, diseñado para ser implementado en zonas consolidadas con desafíos similares, buscando la restauración del tejido urbano.

Palabras clave: Urbanización cerrada, ruptura del tejido urbano, modelo de intervención, operador urbano, intervención en zonas consolidadas

INTRODUCCIÓN

El autor Delavaud Collin (1992) subraya que en Latinoamérica el proceso de crecimiento de las ciudades ha provocado una profunda aceleración urbanística en las últimas dos décadas. Aunque este proceso se considera precoz, ha sido reconocido desde finales de los años 90. Según Soto Cortez (2015), tal aceleración ha generado dinámicas económicas y sociales de considerable importancia en los territorios.

Se evidenció de acuerdo con Soto Cortez, (2015) el crecimiento a partir del 2008, cuando estudios demostraron que más de la mitad de la población ya vive en zonas urbanas o sectores en proceso de urbanización. Como afirma Carpio Vintimilla (2012), los países menos desarrollados han sido el principal escenario de este crecimiento. Sin embargo, esto no ha impedido que grandes segmentos de la población carezcan de vivienda y servicios básicos de calidad.

Resulta complejo en la actualidad establecer la magnitud y la relevancia de los procesos urbanísticos, debido a la falta de planificación en el desarrollo de muchas ciudades. Este factor es determinante dentro de las nuevas configuraciones territoriales, como el crecimiento poblacional-territorial mediante urbanizaciones cerradas, sean estas públicas, privadas o mixtas. A pesar de ser soluciones a la falta de vivienda, dichas urbanizaciones se derivan de procesos no planificados que, a largo plazo, pueden resultar en consecuencias costosas e irreversibles.

Becerril, Méndez, y Garrocho (2013) argumentan que la expansión urbana es un problema considerable cuando se realiza sin la participación de la academia, entidades de planificación y sectores de la sociedad civil. Esta desconexión genera problemas significativos que aquejan a las ciudades contemporáneas, como la escasez de servicios básicos y dificultades en el crecimiento y la planificación territorial.

Las urbanizaciones sin control son fenómenos cada vez más característicos de los procesos de crecimiento de las ciudades en Latinoamérica (Callies, 2002), generando

dinámicas de disgregación e inequidad territorial. A su vez, se replican debido a las deficiencias sociales existentes en las ciudades latinoamericanas. Alvarado (2009) considera que, debido a la incapacidad de los cuerpos administrativos para enfrentar la inseguridad y la corrupción, muchas urbanizaciones obtienen permisos de edificación.

En este contexto, la urbanización cerrada se presenta como un fenómeno urbano característico de Latinoamérica. López y Rodríguez (2004) sostienen que el miedo y el consumo se han consolidado como una oferta inmobiliaria reciente, generando y vendiendo una amplia variedad de estilos de vida bajo una lógica de estandarización. Esto se traduce en la desarticulación de la trama urbana y la insostenibilidad ambiental.

La planificación y la vinculación entre los diferentes sectores de la sociedad determinan este problema. Por un lado, la academia y los colegios de arquitectos pueden, mediante sus estudios, establecer las ventajas y futuras consecuencias de los asentamientos urbanizados. Por otro lado, la planificación de los gobiernos locales y la sociedad civil debe estar involucrada en los procesos de crecimiento, planificación y organización de la ciudad. De lo contrario, las empresas inmobiliarias marcan el crecimiento territorial, generando ofertas inmobiliarias sin la infraestructura necesaria para un hábitat de calidad.

Las urbanizaciones cerradas se configuran como fenómenos urbanos que potencian las inequidades. Bajo el argumento de la inseguridad, se privatiza el bien público, suponiendo una desconexión con su contexto inmediato y un cambio en el sentido tradicional del espacio público. Esta desconexión refuerza la conducta individualista y excluyente, debilitando los mecanismos de interacción social y solidaridad, y profundizando las condiciones adversas del espacio público.

Existen investigaciones que abordan las problemáticas que suscita el fenómeno de las urbanizaciones cerradas; sin embargo, ninguna propone una estrategia clara para resolverlas. La presentación de soluciones por parte de la academia y demás cuerpos investigativos es escasa, lo que implica que tales dinámicas siguen configurando territorios problemáticos, desconectados y con lógicas inequitativas.

Este trabajo se centra en la ciudad de Portoviejo, que se configura como una ciudad intermedia con un crecimiento acelerado y descontrolado en las últimas dos décadas. Esta ciudad presenta el fenómeno de urbanización cerrada y sus consecuencias en el desarrollo de la escala barrial en la ciudad. La investigación propone estrategias para entender conceptos implícitos en la problemática, como el desarrollo inmobiliario, los efectos de la urbanización en la segregación espacial, la aparición de los no-lugares, y el modelo de intervención urbana para minimizar el impacto en el contexto del barrio.

ANTECEDENTES

La Organización de las Naciones Unidas (ONU, 2021) establece que para lograr un desarrollo sostenible es esencial encontrar un equilibrio entre crecimiento económico, inclusión social y protección del medio ambiente. La interrelación entre estos elementos significa que, si uno se desequilibra, los demás también pueden verse afectados, lo que supondría un riesgo para la sostenibilidad de las sociedades y el entorno urbano.

El estudio de Navarro, García y Gómez (2020) ofrece un valioso análisis de la urbanización compulsiva que ha marcado el comienzo del siglo XXI. Esta investigación, titulada "Las ciudades medias de España y sus coronas en el siglo XXI (2000-2017): dinámica demográfica y desarrollo inmobiliario", aborda la compleja dinámica que caracterizó el crecimiento urbano acelerado entre 2000 y 2008, seguido por una expansión caótica y sin planificación. Los autores destacan el valor de este tipo de análisis para entender cómo las ciudades medianas contribuyen al entorno urbano a nivel nacional y la necesidad de un enfoque comparativo para la investigación en urbanismo.

Por otro lado, la investigación de Guevara, Sánchez y Villamizar (2019) "Fracturas y tejidos urbanos en centro y su sector sur: Una mirada crítica y propositiva sobre las intervenciones en sectores de interés cultural caso de estudio avenida los comuneros", destaca la situación del Centro Histórico de Bogotá y su conocido Sector Sur. Ellos argumentan que, a pesar de los diversos programas y proyectos implementados para mejorar estas áreas, la falta de coherencia entre las intervenciones ha generado una desconexión entre los programas y los proyectos de desarrollo urbano de la ciudad. Esto resalta la importancia de una coordinación efectiva y la necesidad de políticas urbanas más integradas.

El concepto del operador urbano, introducido por Martínez y Zapata (2008), es un elemento esencial para entender la dinámica urbana contemporánea. Los autores argumentan que este actor tiene un papel crucial en la gestión e implementación de

proyectos de infraestructura, equipamiento y espacios públicos. Este enfoque permite comprender cómo las necesidades, la oferta y la demanda de diferentes tipos de construcciones, se conjugan para determinar la forma y función de las ciudades modernas.

La obra de Abonando (2018) se enfoca en la arquitectura contemporánea y cómo ésta está constantemente evolucionando debido a la integración de las nuevas tecnologías en los procesos de diseño y construcción. Este trabajo identifica y examina varios procesos históricos en los que la arquitectura ha evolucionado de manera progresiva, ligada a la introducción de nuevos materiales y técnicas de producción. Los paralelismos con la revolución industrial y la arquitectura moderna ofrecen una valiosa perspectiva para entender los procesos de cambio y transformación que estamos observando en la actualidad.

Las investigaciones pioneras de Mas (1999) sobre las configuraciones de las urbanizaciones se centraron en los componentes de la demanda de la industria inmobiliaria. Este enfoque resultó crucial para comprender el crecimiento urbano disperso y la especulación de suelo en áreas periféricas. El enfoque de Mas ha sido instrumental para identificar y entender las dinámicas que han llevado a la expansión urbana y al cambio en las áreas periféricas de las ciudades.

La investigación de Capdevielle (2016) aporta una nueva perspectiva al estudio del cambio urbano. Su trabajo subraya la necesidad de comprender los procesos, actores y prácticas específicas que impulsan las transformaciones urbanísticas. La importancia de estos factores destaca la complejidad de las dinámicas urbanas y la necesidad de un enfoque multidisciplinario para la investigación en urbanismo.

Comenzando la primera década del nuevo milenio, se pudieron observar las primeras consecuencias que estas configuraciones imponían al tejido urbano. La privatización del suelo público emergió como un componente agregado a la producción de vivienda, ansioso por atraer capitales. Este factor resultó en una distribución desigual del suelo, ya que la expansión en ciertas zonas periféricas en ocasiones interrumpía dinámicas

establecidas por grupos demográficos existentes, diferentes a aquellos que buscaban insertarse.

Este modelo de urbanización cerrada se convirtió en un formato atractivo para grupos con alto poder adquisitivo, como los estratos medio-altos y altos. La resultante fue una réplica de este modelo en diferentes partes del mundo, particularmente en ciudades latinoamericanas, donde la administración pública a menudo se ve superada por los procesos de urbanización acelerada y su capacidad limitada de respuesta a los mismos.

Estas condiciones desafiaron la estructura social de las ciudades y subrayaron la necesidad de soluciones de urbanismo más equitativas e inclusivas. Esta evolución del tejido urbano es un campo de estudio sumamente relevante, ya que los cambios en la configuración de las ciudades pueden tener implicaciones de largo alcance para el bienestar social, económico y ambiental de sus habitantes.

En conclusión, es fundamental que se realicen investigaciones rigurosas y bien fundamentadas sobre el desarrollo urbano. Al comprender las tendencias y patrones en la evolución de nuestras ciudades, podemos informar y guiar políticas urbanas más efectivas y sostenibles. Esta es la contribución que esperamos que este trabajo pueda hacer para el futuro de nuestras ciudades y sus habitantes.

JUSTIFICACIÓN

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC, 2021), el sector de la construcción ha mostrado una tendencia relativamente estable en la concesión de permisos de construcción desde 2012 hasta 2021. Durante este periodo, se registró un crecimiento fluctuante entre el 27% y el 35%, con la excepción del año 2020, en el cual, a causa de la pandemia, el sector de la construcción descendió hasta el 24%, un porcentaje inferior al crecimiento usualmente establecido en años previos. Sin embargo, en 2021 se observó un incremento en este porcentaje. Es importante destacar que, a partir de 2018, estos permisos se clasificaron como "Edificaciones a construir", denominación que permite distinguir la cantidad de construcciones por permiso otorgado.

Además, el informe anual del Banco Central del Ecuador (BCE, 2021) indica que la economía ecuatoriana creció un 5,6% durante el tercer trimestre de 2021 en comparación con el mismo período de 2020. Entre las industrias que sufrieron las mayores contracciones interanuales destacan: electricidad y agua, con un 12,6%; petróleo y minas, con un 5,1%; servicio doméstico, con un 4,9%; y construcción, con un 7,22%. Pese a esta contracción, el sector de la construcción contribuyó con más de 7 mil millones de dólares a la economía nacional. Las provincias que más aportaron a este valor agregado bruto fueron Guayas, Pichincha y, en tercer lugar, Manabí, que contribuyó con el 16,22%.

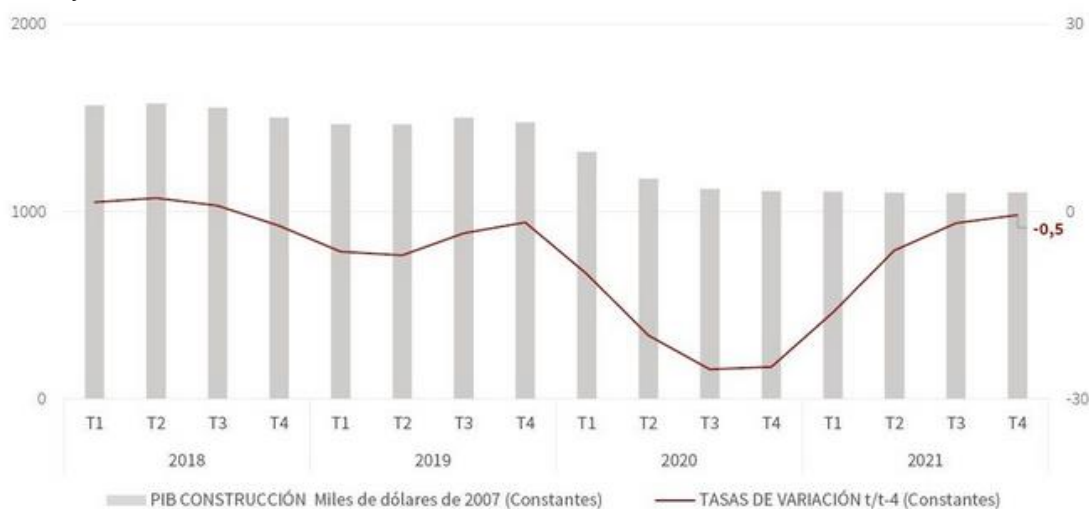


Ilustración 1: Crecimiento de la industria inmobiliaria.

Fuente: Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador

Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

Los informes del BCE reafirman la relevancia del sector de la construcción para la economía del país. Sin embargo, esta importancia también trae consigo retos que, de no abordarse a través de la planificación adecuada, pueden generar deformidades en las sociedades urbanas. Como apunta Soto Cortez (2015), "De los recursos naturales que existen sobre la tierra, el suelo es uno de los más significativos para la vida del hombre debido a que se forja como un factor indispensable del patrimonio natural". Lamentablemente, este recurso no siempre ha sido aprovechado de la manera más adecuada, ya sea por las economías extractivas, la privatización o la expansión irracional.

Por lo tanto, es esencial erradicar la pobreza en todas sus formas. La generación de mayores oportunidades para todos, la reducción de las desigualdades, el mejoramiento de los niveles básicos y el desarrollo social equitativo e inclusivo son elementos fundamentales para lograr un desarrollo integral que pueda ser social y ambientalmente sostenible.

En este contexto, al contrastar los principios establecidos por la ONU con el fenómeno de las urbanizaciones cerradas -comprendidas como subproductos de los desarrollos de capitales inmobiliarios en los procesos de crecimiento de las ciudades que generan una propuesta de vivienda basada en la privatización y exclusividad-, se destaca la importancia de abordar esta problemática. Resulta necesario establecer mecanismos para resolver las dinámicas conflictivas que genera esta tendencia en la distribución territorial, que suele ser inequitativa. Esta es la relevancia de este trabajo.

OBJETIVOS

Objetivo general

- Determinar estrategias para mitigar los efectos urbanos de las urbanizaciones cerradas, para generar un modelo de intervención que pueda replicarse en otras urbes afectadas por este fenómeno.

Objetivos específicos

- Identificar las causales de ruptura en los procesos de crecimiento urbano con base en el desarrollo inmobiliario.
- Establecer los modos en cómo pueden integrarse los espacios consolidados con ruptura urbana, producto de las urbanizaciones cerradas, con el resto de la ciudad.
- Valorar la factibilidad de emplear un modelo de intervención urbana con desarrollo inmobiliario que promueva la cohesión social en territorios con dinámicas disruptivas.

METODOLOGÍA

La presente investigación se centra en la compilación y el análisis de múltiples estudios, investigaciones y teorías prácticas que se han publicado con alcance de investigación similar. Las fuentes provienen de una variedad de repositorios académicos, academias y revistas de divulgación científica y académica. Este trabajo destaca la importancia de entender y analizar cómo las ciudades se desarrollan y se estructuran, y cómo estas estructuras afectan la calidad de vida de sus habitantes.

Dado el objeto de estudio y la limitada literatura existente sobre su resolución, se ha determinado que la investigación será de naturaleza mixta, combinando estudios cuantitativos y cualitativos, así como un análisis documental. Según Maldonado Pinto (2018), este tipo de investigación permite revisar informes y estudios realizados previamente. Además, a través de la revisión bibliográfica, se puede profundizar en la problemática y los aspectos conceptuales del modelo de intervención deseado.

En la primera fase, se llevará a cabo una revisión literaria para delinear los conceptos claves asociados con la problemática. Este proceso permitirá contrastarla con una ciudad que sufre de esta problemática y así, desarrollar una hipótesis sobre las posibles consecuencias.

En la segunda fase, se analizarán casos de estudio que involucren la revisión de modelos o estrategias de intervención, los cuales servirán como la base de las herramientas conceptuales para generar las estrategias. La búsqueda y análisis de los mecanismos empleados y las condiciones de los modelos de intervención permitirán obtener un entendimiento sólido para sugerir estrategias aplicables.

La tercera fase será de carácter reflexivo, donde se hará una reflexión crítica y análisis sobre los hallazgos de las fases anteriores, permitiendo una mejor comprensión de la problemática y las posibles soluciones.

En la cuarta fase, se propondrán las herramientas y estrategias que conformarían el modelo. Esta etapa facilitará su revisión para una posible aplicación en la realidad.

Finalmente, se examinará cómo estas estrategias podrían adaptarse a los diferentes contextos y se reflexionará sobre propuestas que eviten la continuación de la fragmentación urbana causada por el fenómeno de las urbanizaciones cerradas.

Con estas fases metodológicas y enfoques de investigación, se espera obtener resultados significativos que contribuyan al conocimiento existente y proporcionen recomendaciones prácticas para abordar el fenómeno de las urbanizaciones cerradas. Se garantizará la rigurosidad y el respaldo científico en todo el proceso, siguiendo las directrices de la metodología mixta y basándose en la revisión bibliográfica exhaustiva de la literatura existente.

CAPÍTULO 1. Marco Teórico.

Portoviejo, capital de la Provincia de Manabí, es una ciudad con alto desarrollo que se ha visto impactada por las dinámicas sociales y económicas. Estos se han traducido en procesos de urbanización iniciados a partir de los años 2000, catalizados por la especulación inmobiliaria, el desarrollo de infraestructura nueva y la presión del crecimiento de la vivienda; lo que ha elevado el crecimiento sobre la capacidad física y administrativa de la ciudad para hacer frente a los cambios. La planificación establecida para los próximos de 10 años pretende que Portoviejo se convierta en una ciudad altamente planificada, con una relación directa entre el desarrollo y la planificación (PDOYT, 2019).

La presión socioeconómica producida por los procesos de descentralización estatal e inversión pública sobre la ciudad ocasionada a partir del año 2010, ha permitido que los grupos más vulnerables que previamente dependían del campo veían mejores oportunidades en la urbe puesto que recibía inversión gubernamental y privada en la creación de infraestructuras y servicios. Lo que derivó en un interés por parte personas de entornos rurales y, por consiguiente, una alta migración rural-urbana (Cedeño, Cedeño & Cedeño, 2020).

La existencia del aumento de prestación de servicios en el sector de la construcción e infraestructuras se requirió de mano de obra especializada y aumenta los ingresos en la parte económica para la ciudad. Un mayor poder adquisitivo permitió que sean capaces de acceder a vivienda comercial con mayor cantidad de servicios como: seguridad, equipamientos, zonas recreativas comunales y áreas verdes; situación que consolidó la generación de conjuntos privados o urbanizaciones como modelo principal de vivienda para la clase media o media alta (Rodríguez, 2005).

En este contexto, el presente marco teórico abordará diversas temáticas relacionadas con el desarrollo inmobiliario y las urbanizaciones, la industria

inmobiliaria en el país, los efectos de los procesos de urbanización en la segregación espacial y el cambio climático, las consecuencias de la ruptura del tejido urbano, así como el papel del operador urbano como figura clave en la intervención urbana.

1.1. Desarrollo Inmobiliario y Urbanizaciones.

El crecimiento desordenado de la ciudad ha generado una especulación sobre el valor del suelo desde los años 2000 en este momento la ciudad no contaba con un plan de regulación del suelo para manejar adecuadamente el crecimiento urbano, y las condiciones existentes propiciaron una situación de escaso control y beneficio para los propietarios de lotes y desarrolladores inmobiliarios que veían oportunidades de crecimiento en la ciudad como actores urbanos sin regulación en la normativa municipal.

La falta de políticas claras en la década de 1980 y la promoción de urbanizaciones como "Los Bosques, Los Olivos y Los Tamarindos" por parte del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, desencadenaron una serie de presiones que resultaron en la degradación del suelo para el crecimiento urbano (Calderón et al., 2015). La ocupación del suelo impulsada por los desarrolladores inmobiliarios, en ausencia de directrices estratégicas para el desarrollo del territorio por parte del Municipio en administraciones anteriores a 2016, ha sido caótica y ha tenido un impacto negativo en el funcionamiento de la ciudad (Iriarte, M. 2021).

La insuficiente regulación del cabildo ha hecho que el sector privado, a través de la inversión inmobiliaria, presione la expansión urbana en la ciudad de Portoviejo valiéndose de condiciones únicas y apelando a ciertos servicios de seguridad y exclusividad a través de esquemas de marketing y culturales, han logrado generar interés entre los sectores socioeconómicos más altos de la ciudad. Esto, a su vez, asegura la renta generada por el suelo (Lattes, 1995).

Así, se consolida el fenómeno latinoamericano de la urbanización cerrada como el modo preferido en la especulación inmobiliaria que expande el entorno

urbano. Las urbanizaciones ofrecen servicios y condiciones exclusivas, como seguridad y espacios públicos o recreativos privados, que representan una serie de prestaciones únicas que las diferencian de las que se ofrecen en el entorno urbano. Por tanto, consolidan la estipulación de estos como enclaves ideales para familias de cierto poder adquisitivo (Callies, 2002).

Sin embargo, en el territorio el crecimiento de vivienda unifamiliar maneja porcentajes más grandes que la mancha de la urbanización cerrada; las urbanizaciones o conjuntos privados de vivienda se configuran como proyectos segregadores de espacios en las zonas urbanas. Esto supone un crecimiento con baja densidad y una optimización insuficiente del suelo urbano, configurándose las urbanizaciones como islas de vivienda aislada. En la mayoría de los casos, los proyectos de urbanización tienen áreas extensas dedicadas a estacionamientos o a amplias zonas verdes de uso privado, que se encuentran desocupadas la mayor parte del tiempo. Este tipo de desarrollo contribuye al fenómeno de expansión urbana y aumenta la presión sobre los recursos y la infraestructura de la ciudad (Smith, 2010).

1.2. Industria Inmobiliaria en el país

El sector de la construcción, específicamente la industria inmobiliaria, ha experimentado un notable crecimiento, consolidándose como un pilar fundamental para la economía ecuatoriana (BCE, 2021). Esta industria se encuentra íntimamente vinculada a la construcción, sector que según el Banco Central Europeo, representó el 11,3% del Producto Interno Bruto (PIB) de Ecuador en 2019.

La constante evolución demográfica del país, producto de las migraciones internas desde zonas rurales hacia áreas urbanas, impulsa este crecimiento. Esta dinámica, que surge por la búsqueda de mejores oportunidades, acceso a servicios básicos y educación, impulsa la demanda de viviendas y proyectos inmobiliarios (Muevecela Bermeo, 2020).

A inicios de la década de 2010, la inversión pública en infraestructura vial se

incrementó, generando mayor dinamismo en varios sectores económicos entre estos el sector de construcción e infraestructura. Según datos del BCE, este empuje resultó en un aporte anual promedio del 6.3% al PIB desde 2008 hasta 2016.

La contribución de la construcción al PIB ecuatoriano es innegable y fundamental para su desarrollo. Se pronostica que, para 2023, el sector de la construcción experimentará una recuperación, con un aumento positivo de la tasa de crecimiento del PIB del 3,5% y una contribución de USD 11.331 millones (BCE). Este crecimiento, sin duda, tiene repercusiones significativas en las principales ciudades del país, potenciando la producción de bienes y servicios y alimentando el crecimiento económico.

1.3. Efectos de los procesos de urbanización en segregación espacial y cambio climático.

La creciente expansión de las ciudades en las últimas dos décadas ha ejercido una presión constante sobre las relaciones sociales, espaciales y económicas, lo que ha llevado a un desarrollo urbano sin planificación, tal como sugiere Samada Grasst (2023). Esta expansión urbana conlleva implicaciones medioambientales, entre las que se encuentra el consumo insostenible del suelo en las ciudades, que ejerce presión sobre la tierra y los recursos naturales.

En el caso específico de Portoviejo, las urbanizaciones propuestas como caso de estudio con considerados como espacios disgregados y predatorios, careciendo de un control y planificación adecuados. Estas características no garantizan mejores condiciones de vivienda ni una relación saludable con el entorno en la escala barrial. Los promotores inmobiliarios buscan maximizar los ingresos ofreciendo una gama más amplia de productos inmobiliarios, lo que incluye impulsar, programar y financiar obras de construcción destinadas a los consumidores finales o a empresas de venta. Este enfoque, sin embargo, puede promover la construcción de viviendas genéricas y repetitivas que no contribuyen a la adaptación al clima local, aumentando así el consumo

energético, según lo analizado por Muñoz y Tóala en la urbanización Fuentes del Río (2018).

Las tipologías de vivienda y la forma de implementación de las urbanizaciones contribuyen a la problemática ambiental, lo cual se agrava debido a la falta de consideración de la planificación urbano-arquitectónica en los modelos de urbanización. De hecho, incluso los espacios comunales carecen de estrategias de adaptación climática pasiva.

Jacobs (2020) plantea que la relación de la vivienda con la calle y la acera, y por consiguiente, la relación del ciudadano con estos elementos urbanos puede desencadenar dinámicas sociales y económicas. Al examinar el aspecto formal y espacial de las urbanizaciones cerradas, se puede observar que el levantamiento de muros conlleva un aislamiento de la calle y una ruptura con las conexiones de la infraestructura barrial existente, lo que genera un entorno poco atractivo para los peatones.

Las urbanizaciones, debido a sus características formales, funcionan como fronteras, y las calles adyacentes actúan como puentes o conexiones sólo en los extremos. Esta situación da lugar a lo que Jacobs (2020) denomina "fuerzas de decadencia" en las ciudades, fomentando un ciclo casa-transporte-casa que empobrece la ciudad y su entorno inmediato, tal como señalan Ponce & Pelegrín (2020).

La ubicación de las urbanizaciones respecto a las zonas consolidadas de la ciudad hace necesaria la utilización de medios de transporte privados, lo que se ve agravado por la deficiente infraestructura de transporte público. Esto genera presión sobre las calles, que ya se encuentran equipadas para condiciones mínimas y están supeditadas a las murallas de las urbanizaciones, lo que se traduce en un mayor problema de movilidad y tráfico vehicular. Este problema se agrava aún más debido a la mayor contaminación generada por el tiempo de espera de los vehículos, como señalan Segura-Contreras & Franco (2016).

Las urbanizaciones cerradas favorecen la privatización del espacio público, puesto que las calles interiores terminan siendo bloqueadas o encerradas dentro de los muros. Esto dificulta la accesibilidad para los habitantes de las áreas colindantes, ya que el acceso a servicios y espacios públicos se ve limitado por la ruptura que estas urbanizaciones provocan en el tejido urbano, según Callies (2002).

Además, el espacio público en las urbanizaciones tiende a ser transitorio, siguiendo la dinámica casa-transporte-casa que propone Jacobs (2020), lo que limita la diversidad de su uso y desincentiva su utilización por parte de los peatones, generando un entorno pobre y deficiente en servicios.

Finalmente, según Carrión, F. (2008), la ciudad en construcción está perdiendo espacios públicos y cívicos debido a la expansión de la urbanización privada y amurallada, lo que acentúa la segregación. Este proceso se ve exacerbado por la reducción del espacio público y la privatización, lo que genera una agorafobia en los sectores más acomodados y coarta el acceso a servicios y espacios públicos.

1.4. Consecuencias de la ruptura del tejido urbano

Las ciudades están experimentando una transformación notable hacia una realidad más privada y doméstica (Thompson, 2011). Esto se evidencia en el crecimiento exponencial de la cultura del "hogar": cine en casa, comida en casa y trabajo en casa. En este contexto, las urbanizaciones desempeñan un papel crucial, alimentando una cultura de temor y violencia (Ferretti Ramos, Arreola Calleros, & Herrera, 2021). De hecho, su influencia es tan significativa que parecen ser el motor principal que impulsa la evolución hacia ciudades amuralladas (de Mattos, 2002).

La ruptura del tejido urbano ya no se limita a las dimensiones físicas y funcionales, sino que también se extiende a la estructura social (Ferretti Ramos, Arreola Calleros, & Herrera, 2021). Las urbanizaciones están catalizando una reducción de la interacción social y promoviendo la austeridad,

estableciéndose como zonas a evitar en la ciudad, excepto por la necesidad ineludible de desplazamiento. En ausencia de incentivos para visitar estos espacios, se están desarrollando dinámicas de segregación y exclusión en las áreas bajo la influencia de estas urbanizaciones (Carreño-Novoa, Arias-Romero, Matta-García, & Torres-Tovar, 2020).

Las implicaciones de esta ruptura son profundas y varían desde el deterioro de la cohesión social hasta la promoción de estilos de vida insostenibles. Además, este tipo de desarrollos urbanos restringen las oportunidades para la interacción social y la creación de una identidad comunitaria, elementos que son esenciales para el bienestar humano y el desarrollo sostenible (Lezama & Domínguez, 2006).

La segregación impuesta por estas urbanizaciones puede generar una serie de problemas, como la fragmentación social, la desigualdad y la falta de accesibilidad a servicios básicos. Al fomentar el aislamiento en lugar de la interacción, estas urbanizaciones pueden dar lugar a comunidades desconectadas que contribuyen a la erosión del sentido de pertenencia y a la disminución de la diversidad cultural en nuestras ciudades (de Mattos, 2002).

Finalmente, estas transformaciones en el tejido urbano pueden tener un impacto significativo en el medio ambiente. Al promover estilos de vida basados en el consumo y la privatización del espacio, estas urbanizaciones pueden contribuir al agotamiento de los recursos naturales, el aumento de las emisiones de carbono y el deterioro de la calidad del aire y del agua en las ciudades (Jordán Fuchs, Riffo Pérez, & Prado, 2017).

1.5. Operador urbano

La función del operador urbano en el desarrollo de la sociedad es fundamental. Este actúa como intermediario entre las necesidades habitacionales y los proyectos urbanos de vivienda que se van a desarrollar. Por tanto, surge la necesidad de un actor o entidad capaz de seguir las directrices de un modelo de intervención, mientras coordina las acciones de los demás participantes en

los procesos de formación o regeneración urbana.

La figura del Operador Urbano surge a partir de esta necesidad de coordinación y representación. Según Martínez y Zapata (2008), el Operador Urbano es aquella figura, organización o empresa de carácter público, privado o mixto, encargada de gestionar y ejecutar las operaciones urbanas mediante el uso de proyectos inmobiliarios. Su objetivo es intervenir en la ciudad, especialmente para alcanzar objetivos de desarrollo de alto impacto.

De hecho, a diferencia de las empresas inmobiliarias, el operador urbano tiene a su disposición una serie de instrumentos y consideraciones que puede utilizar en la gestión de suelo y ejecución de proyectos de ciudad. Estos proyectos implican una mayor diversidad de indicadores de calidad urbana y actores urbanos que deben ser incluidos en los procesos de implementación. Esto convierte al operador urbano en un ente clave en la generación de propuestas de intervención urbana.

CAPÍTULO 2: Casos de Estudio

En este capítulo, nos enfocamos en las dinámicas presentes en las zonas de ruptura urbana, así como también en cómo se han desarrollado estrategias de mitigación o reconfiguración de tales desafíos para el entramado urbano. La intervención urbana se presenta como un desafío multidimensional, y entender los factores que contribuyen a su éxito o fracaso requiere una consideración integral de diversas disciplinas y contextos. Este capítulo ofrece una mirada detallada a una serie de casos de estudio, seleccionados para proporcionar una serie de herramientas base para futuras intervenciones.

La exploración comienza con un análisis de la escena internacional, presentando ejemplos de Colombia y España, y culmina con un estudio más cercano a nuestro contexto nacional en Ecuador. En primer lugar, el Plan Parcial Naranjal en Medellín, Colombia, representa un modelo ejemplar de renovación urbana centrada en la comunidad. Posteriormente, se examina el caso de Andoibarra en Bilbao, España, que ilustra cómo la intervención urbana puede impulsar la revitalización económica y social. Luego, abordaremos el caso de las Torres del Parque en Bogotá, un proyecto que demuestra una armoniosa coexistencia entre el entorno urbano y la arquitectura.

Por último, el caso nacional de la Urbanización Jardines del Norte en Portoviejo, Ecuador, ofrecerá una lente a través de la cual podemos examinar los desafíos particulares y las oportunidades que enfrenta nuestro país en el ámbito de la intervención urbana.

La meta es utilizar estas experiencias y lecciones aprendidas como una base sólida para desarrollar un modelo de intervención adaptable y eficaz, que se discutirá en profundidad en los siguientes capítulos.

Caso 1: Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal - Medellín.

El Plan Parcial de Naranjal es una propuesta presentada por el cabildo local a través de su empresa pública EDU. Se basa en un modelo de desarrollo que considera las virtudes y limitaciones del lugar. El polígono intervenido se caracteriza por tener una mezcla conflictiva de usos de suelo que resulta en el deterioro social y económico de los habitantes. Por lo tanto, se plantea una intervención estratégica que incluya la readecuación del sitio con la protección de los residentes (CIDEU, 2021).

El nexos del caso de estudio con la presente investigación radica en que este se plantea como una intervención urbana en una zona consolidada con dinámicas acéfalas y presencia de metros de amurallamiento que torna el espacio público no lugares y configura una serie de comportamientos, a la vez, que inscribe el mismo bajo una percepción de alta inseguridad.

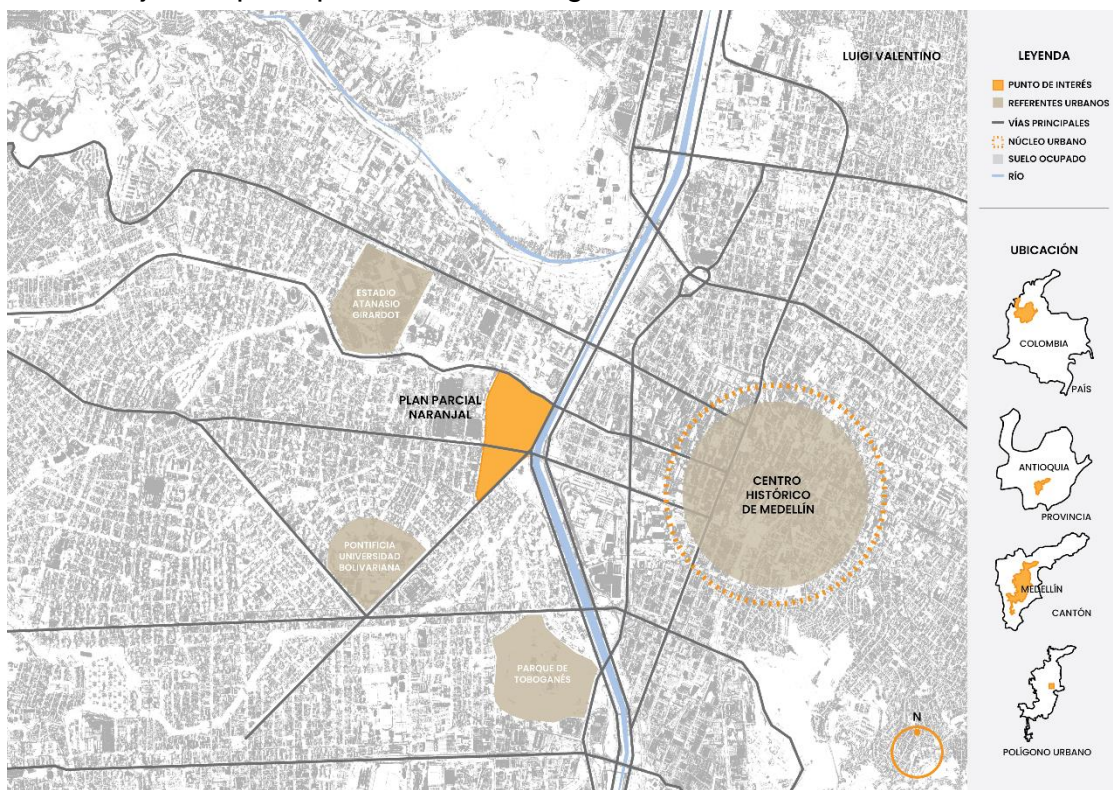


Ilustración 1: Situación del Plan Parcial Naranjal.

Fuente: Google Maps

Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

Naranjal es un barrio de la Comuna 11 de Medellín que ha experimentado un

proceso de hábitat autoproducido. Debido a la ausencia del Estado, se ha desarrollado una mezcla de zonas comerciales, industriales y residenciales. Esto ha llevado a viviendas que coexisten con fábricas de metalurgia, ebanistería y confecciones, creando condiciones precarias en el espacio público. Además, la presencia de lotes baldíos ocupados por personas en situación de calle ha estigmatizado el lugar como inseguro y marginal (Acevedo, Gómez, & Noriega, S./F.).

En cierto sentido, el barrio genera una dinámica de aislamiento de la ciudad, ya que las dinámicas predominantes en la ciudad se ven mitigadas por la aglomeración de objetos que definen el espacio urbano y crean un área caótica. Aunque el barrio carece de planificación y diseño adecuados, presenta estructuras que lo conectan de alguna manera con la ciudad. Sin embargo, como lo muestra la ilustración 10, ciertas parcelas están dominadas por fábricas y galpones, lo que las desconecta del resto de la ciudad y genera dinámicas conflictivas y segregativas (Capacho, 2018).

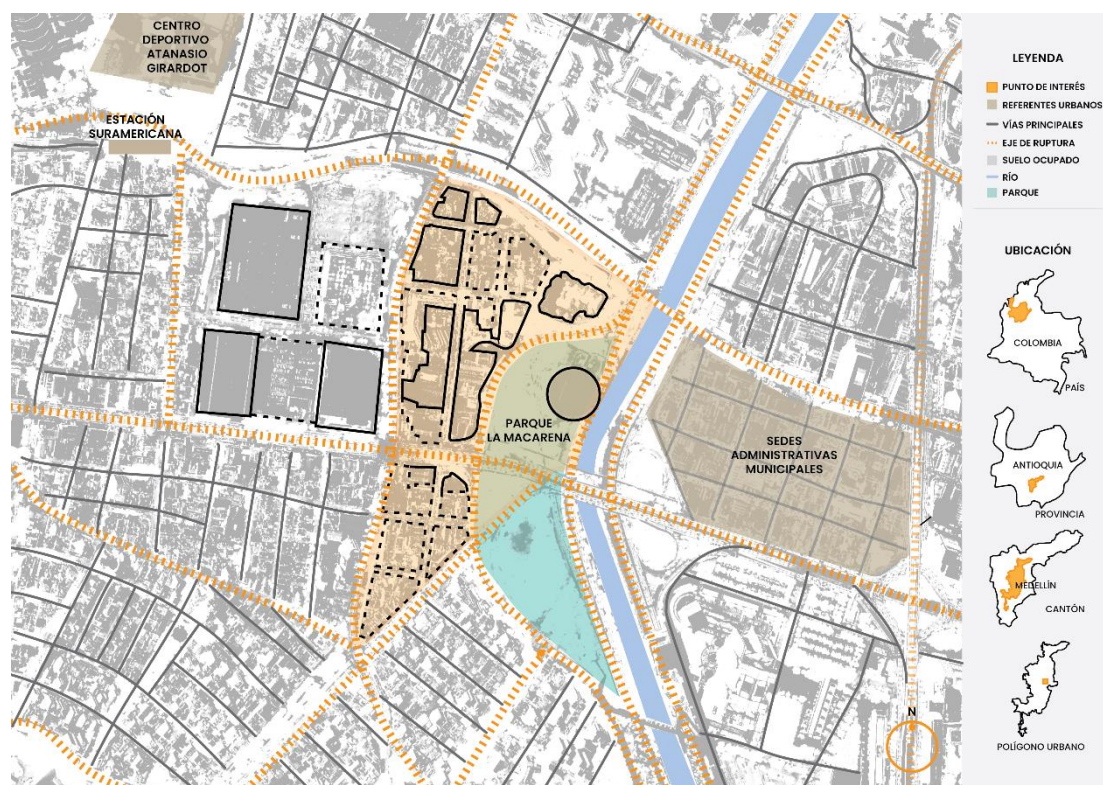


Ilustración 2: Esquema de condicionamiento y disgregación urbana.

Fuente: Google Maps

Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

El plan se denomina de renovación porque implica la reestructuración de la

parcelación existente en una zona urbana consolidada, a través de cinco grandes predios unificados conocidos como "unidades de actuación urbanística" (UAU). Para lograr esto, se establece una entidad jurídica con competencias en desarrollo urbano, como la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU). Esta entidad inicia el proceso administrativo para adquirir los predios, complementado con una estructura organizativa y financiera respaldada por un fondo fiduciario de capital mixto (Acevedo, Gómez, & Noriega, S./F.).

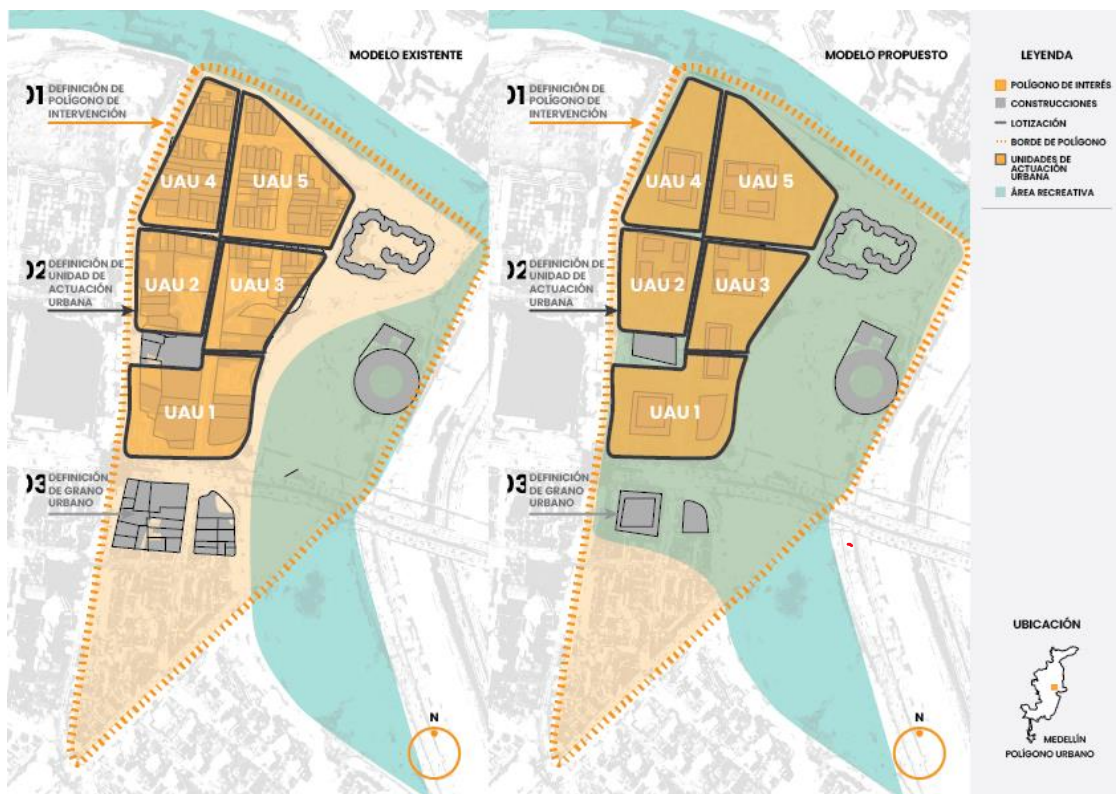


Ilustración 3: Modelo de Ocupación: Caso Plan parcial de renovación Urbana.

Fuente: Google Maps

Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

La implementación del proyecto se logra después de un largo proceso de conciliación y socialización, donde los residentes brindan retroalimentación a las propuestas. Esto genera una integración de los propietarios de los predios como socios del proyecto, al tiempo que se establece un mecanismo de protección para garantizar su habitabilidad en el lugar, a pesar de los cambios morfológicos y funcionales.

Para llevar a cabo esta propuesta, se definen roles claros y precisos. La Empresa de Desarrollo Urbano (EDU) se consolida como operador urbano

público y gestor del suelo, asociando a los propietarios y creando las condiciones para reubicar a los arrendatarios. Además, el plan parcial se apoya en entidades estatales de financiamiento para administrar eficientemente las cesantías y generar propuestas de vivienda para los afiliados a estas. Por último, se designa una empresa privada a través de un concurso público para llevar a cabo la construcción, seleccionándola en función de su capacidad de financiamiento para completar las edificaciones propuestas (Acevedo, Gómez, & Noriega, S./F.).

Es importante destacar que dentro de los lineamientos del plan se contempla un componente socioeconómico, (Acevedo, Gómez, & Noriega, S./F.) donde se buscó minimizar los impactos negativos a la población en estado de vulnerabilidad y la población con afectación económica ante el cambio de dinámicas por el desplazamiento de actividades económicas, como la reubicación de centros de reciclaje, o de mantenimiento vehicular. Delineando un marco de comunicación constante para generar las acciones complementarias que respondan a estas condicionantes encontradas.

Desde una perspectiva social, Naranjal es un barrio que ha sido descuidado por el Estado, lo que ha llevado a una mezcla conflictiva de usos de suelo, incluyendo zonas comerciales, industriales y residenciales, lo cual ha afectado negativamente la calidad de vida de sus habitantes. Además, la presencia de lotes baldíos y personas en situación de calle ha contribuido a estigmatizar el lugar como inseguro y marginal.

El Plan Parcial busca abordar estos desafíos a través de una intervención estratégica que proteja a los residentes y readapte el sitio. Para lograrlo, se ha creado una "Unidad de Actuación Urbanística" que incluye la adquisición de predios por parte de la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU), así como una estructura organizativa y de financiación respaldada por un fondo fiduciario de capital mixto.



Ilustración 4: Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal - Medellín.
Fuente: CIDEU

El proceso de implementación del proyecto se realizó mediante una estrecha colaboración con los moradores, quienes retroalimentaron las propuestas a través de un proceso de conciliación y socialización. Como resultado, se logró una integración de los propietarios de los predios en el proyecto, y se estableció un mecanismo de protección para garantizar su habitabilidad en el sitio, a pesar de los cambios en su configuración morfológica y funcional.

A la hora de implementar el proyecto, se establecieron roles claramente definidos para los diferentes actores involucrados, incluida la EDU como operador principal y los propietarios de los predios como socios. Sin embargo, para garantizar el éxito a largo plazo del proyecto, es importante considerar un enfoque integral. Esto incluiría la participación constante y activa de la comunidad y la implementación de políticas sociales y económicas que promuevan el desarrollo sostenible de la zona.

Además, es fundamental evaluar regularmente los resultados e impactos del proyecto para identificar y corregir cualquier problema o desviación que pueda afectar su éxito. Para lograr esto, se recomienda crear un comité de seguimiento y evaluación formado por expertos en el tema, representantes de la comunidad y de la administración pública.



Ilustración 5: Primer unidad de actuación urbanística ejecutada.

Fuente: EDU

En resumen, el Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal en Medellín es una propuesta presentada por el cabildo local para mejorar las condiciones de vida de los habitantes en una zona de la ciudad que se caracteriza por una mezcla conflictiva de usos de suelo y un deterioro social y económico. La propuesta se basa en la reestructuración de la parcelación existente en cinco grandes predios unificados a través de la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU). El proyecto fue el resultado de un proceso de conciliación y socialización con los residentes, quienes brindaron retroalimentación y se integraron como socios del proyecto. La EDU se consolidó como operador urbano público y gestor del suelo, mientras que se brindó protección a los propietarios para garantizar su habitabilidad en el lugar.

El análisis detallado del Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal en Medellín nos ha permitido comprender cómo una intervención estratégica puede abordar los desafíos urbanos en zonas de ruptura, protegiendo a los residentes y readaptando el espacio de manera integral. Ahora, nos adentraremos en el caso de estudio de Bilbao para explorar otra perspectiva sobre cómo se han enfrentado desafíos similares en un contexto urbano diferente.

Caso 2: La Reestructuración de Bilbao – España

En muchas ciudades de América Latina, incluida Portoviejo, se observa una tendencia creciente hacia la construcción de urbanizaciones cerradas que se caracterizan por el uso de murallas y barreras físicas que las separan del resto del tejido urbano. Estas urbanizaciones se han convertido en símbolos de segregación socioeconómica y exclusión, ya que tienden a limitar el acceso a servicios y oportunidades para quienes viven fuera de sus límites. Esta disgregación urbana generada por las murallas representa un desafío significativo para el desarrollo sostenible y la cohesión social en estas ciudades.

En este contexto, el caso de estudio de la reestructuración de Bilbao ofrece valiosas lecciones para abordar los desafíos de las zonas de ruptura urbana generadas por urbanizaciones cerradas en otras ciudades de América Latina. Al enfrentarse a la presencia de zonas industriales y bodegas que se extienden amuralladas y generan una ruptura en el tejido urbano, Bilbao tuvo que afrontar problemáticas similares a las presentes en muchas ciudades latinoamericanas.

La exitosa transformación de Bilbao, que se enfrentó a desafíos similares debido al colapso industrial y la reorganización portuaria, ha demostrado cómo los principios de colaboración, participación ciudadana y desarrollo sostenible pueden influir positivamente en la revitalización de espacios urbanos deteriorados y en la mejora del entorno para sus habitantes. La transferibilidad del modelo utilizado en Bilbao es un aspecto clave a considerar para futuras intervenciones urbanas en ciudades con zonas de ruptura como las presentes en Portoviejo y otras localidades latinoamericanas.

El proyecto se originó a principios de los 90 como parte de un esfuerzo más amplio para estructurar el País Vasco y recuperar el dinamismo económico en la región metropolitana. Ante la reconversión de suelo vacante debido al colapso industrial y la reorganización portuaria, se seleccionó Abandoibarra, un antiguo enclave junto a la ribera de la ría en el corazón residencial de la

ciudad, como punto de partida para transformarlo en un centro direccional metropolitano (Álvarez, 2002).

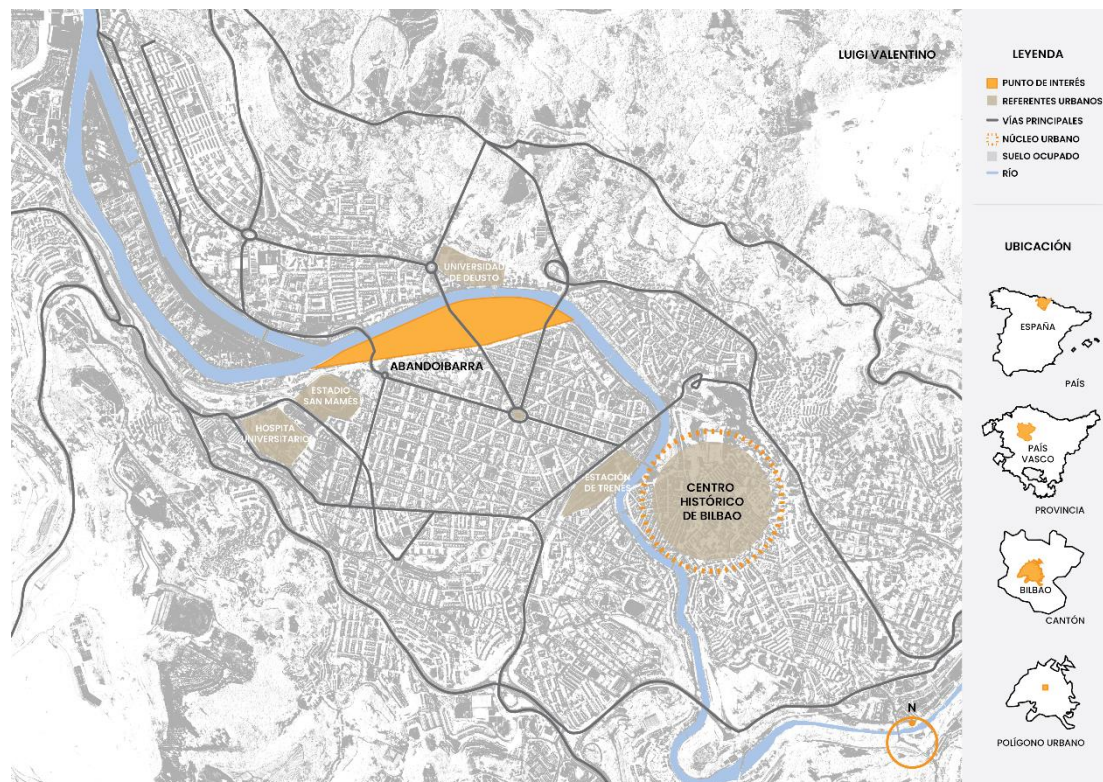


Ilustración 6: Situación de Abandoibarra.

Fuente: Google Maps

Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

Históricamente, Bilbao había sido un referente manufacturero en el norte de España. Sin embargo, los cambios sociales, políticos y económicos vividos a finales del siglo XX, junto con la falta de competitividad de su industria en comparación con otras de tecnología más avanzada, llevaron al declive de su sector industrial, lo que resultó en una reducción de ingresos para el gobierno local y el deterioro de la estructura física de la ciudad (Rojas, 2004).

Ante esta situación y con el objetivo de recuperar su papel protagonista en las dinámicas territoriales de España, en 1991 se creó la asociación Bilbao-Metrópolis 30. Esta asociación se propuso formular un plan estratégico similar al realizado para Barcelona en 1989. La propuesta se enmarcaba en el Plan Regional de Desarrollo establecido por el País Vasco, con el objetivo de promover actividades complementarias y altamente competitivas en el contexto europeo. Así se planteó la reestructuración económica de la ciudad y

la recuperación de su área urbana deteriorada, Abandoibarra (Álvarez, 2002).

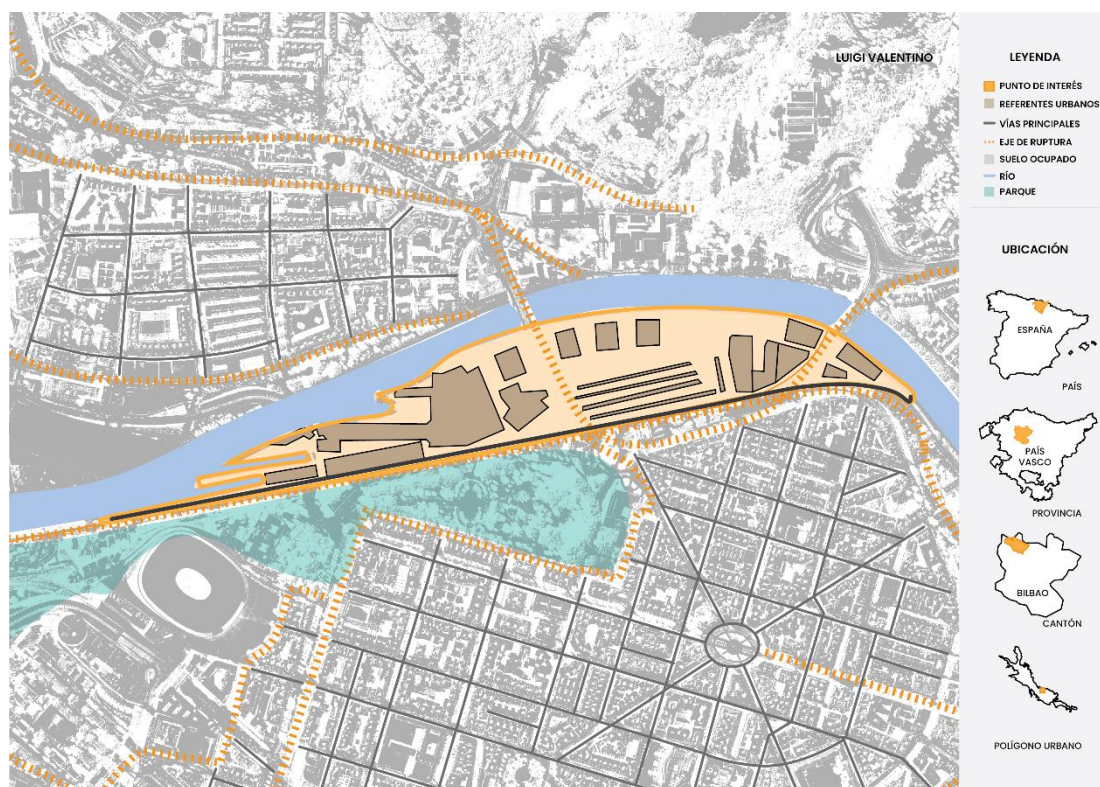


Ilustración 7: Esquema de condicionamiento y disgregación urbana original.

Fuente: Google Maps

Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

La Asociación Bilbao-Metrópolis 30 se estableció como una plataforma de diálogo y colaboración para mejorar la calidad de vida en la región metropolitana de Bilbao. Fue una iniciativa pionera en España en términos de colaboración entre diferentes actores, con el objetivo de articular una visión compartida y una estrategia conjunta para el desarrollo de la región.

La asociación se compone de representantes de diferentes sectores, incluyendo empresas, instituciones educativas, sindicatos, organizaciones sociales y culturales, y gobiernos locales. Juntos, trabajan en proyectos y programas en áreas clave como la economía, el empleo, la formación, la cultura y el medio ambiente. La asociación también organiza actividades y eventos para fomentar la colaboración y el diálogo entre sus miembros, y para sensibilizar a la sociedad sobre la importancia del desarrollo sostenible de la región.

Producto de lo anterior, se denota la necesidad de recuperar el tejido urbano

degradado, así como la construcción de vivienda de alta calidad, equipamientos culturales y deportivos, parques y áreas verdes, hasta ese entonces repartidos inequitativamente en el territorio. Por consiguiente, se emprendió un ambicioso proyecto que contempló mejorar la comunicación y el transporte dentro del espacio urbano, basado en un entendimiento de la movilidad, la interconexión y la complementariedad entre los diversos tipos de transporte (Rojas, 2004).

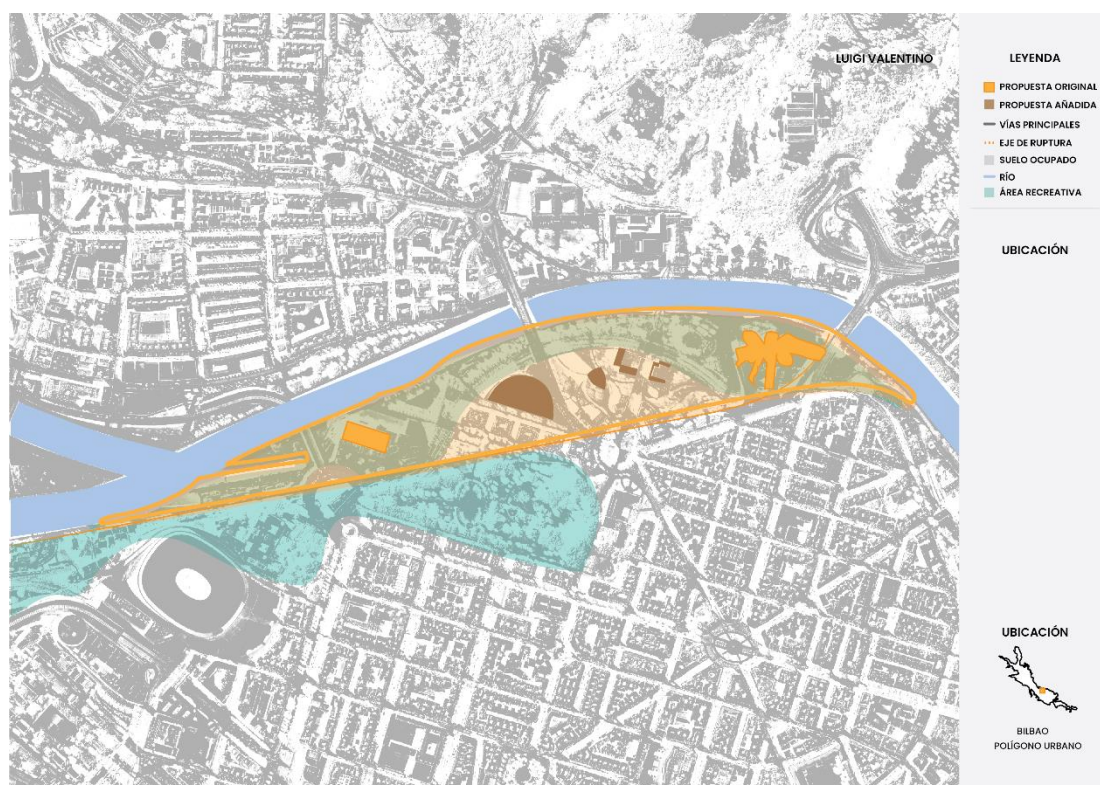


Ilustración 8: Esquema de propuesta de recuperación.

Fuente: Google Maps

Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

En este sentido, se consideró la regeneración del río y la recalificación del espacio disponible en las orillas como objetivos centrales del Ayuntamiento de Bilbao y de Ría 2000, con el fin de consolidar al río como eje estructurante de la ciudad y como medio de transporte. Esto se complementaría con la transformación de la red ferroviaria que atravesaba la ciudad, la creación de una estación multimodal que conectara diferentes modos de transporte existentes, y la construcción de un puente icónico que ofreciera una propuesta integral de comunicación y desplazamiento en el entramado urbano (Rojas, 2004).

Por último, se contempló la remodelación del área de Abandoibarra, diseñada por Cesar Pelli y refinada en colaboración con Ría 2000. Esto dio lugar a un proyecto que incluía torres y espacios públicos, los cuales fueron enriquecidos con equipamientos icónicos como el Museo Guggenheim de Bilbao y el Palacio de Congresos y Música. Estos complementaron el distrito de negocios y representaron un cambio de imagen para el centro de la ciudad, anteriormente degradado. El caso de éxito en la recuperación de áreas urbanas y el impacto positivo en el espacio público se conoció como "el efecto Bilbao" entre políticos, economistas y planificadores.



Ilustración 9: Equipamiento y espacio público recuperado en Abandoibarra.
Fuente: Bilbao Ría 2000

El caso de estudio de la reestructuración de Bilbao ofrece valiosas lecciones para la planificación urbana en otras ciudades con desafíos similares, especialmente en aquellas que enfrentan problemas relacionados con urbanizaciones cerradas y zonas de ruptura urbana. La exitosa transformación de Bilbao ha demostrado cómo los principios de colaboración, participación ciudadana y desarrollo sostenible pueden influir positivamente en la revitalización de espacios urbanos deteriorados y en la mejora del entorno para sus habitantes.

La transferibilidad del modelo utilizado en Bilbao es un aspecto clave a considerar para futuras intervenciones urbanas en ciudades con zonas de ruptura como Portoviejo y otras localidades latinoamericanas. Al explorar cómo las estrategias implementadas en Bilbao podrían aplicarse o adaptarse a estos contextos, es posible identificar oportunidades para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y promover el desarrollo económico en áreas urbanas desfavorecidas.



Ilustración 10: Sector de Abandoibarra: Estado original vs. Recuperación.
Fuente: Bilbao Ría 2000

Es importante reconocer que las zonas de ruptura urbana presentan desafíos específicos, como la segregación socioeconómica, la falta de infraestructura adecuada y la pérdida de cohesión social. La experiencia de Bilbao puede proporcionar ideas y enfoques innovadores para abordar estos problemas y revitalizar estas áreas de manera integral.

Al reflexionar sobre los desafíos que Bilbao enfrentó durante su proceso de reestructuración, podemos aprender cómo superar posibles obstáculos en futuras intervenciones urbanas en ciudades con zonas de ruptura. La participación ciudadana activa y el compromiso de diversos actores, como

gobiernos locales, organizaciones sociales y el sector privado, resultan fundamentales para lograr una transformación exitosa y sostenible.

En última instancia, la experiencia de Bilbao destaca cómo una planificación urbana integral y colaborativa puede tener un impacto significativo en la mejora del espacio público y en la promoción de la cohesión social en ciudades con zonas industriales y bodegas que se extienden amuralladas, generando una ruptura en el tejido urbano. Al analizar y adaptar estrategias exitosas como las implementadas en Bilbao, las ciudades pueden aprender de los casos exitosos y trabajar juntas para construir entornos urbanos más habitables, inclusivos y resilientes en contextos similares, como es el caso de Portoviejo y otras localidades de América Latina que enfrentan problemáticas similares.

Con esta reflexión en mente, nos adentraremos en el análisis del caso de estudio de Bogotá, centrándonos en las lecciones extraídas de Torres del Parque de Rogelio Salmona. Este proyecto inmobiliario nos brinda herramientas y enfoques que contribuyen al modelo de intervención en zonas de ruptura urbana al promover un desarrollo positivo mediante la integración de espacios públicos en su diseño y una conexión armoniosa con el entorno urbano. A través de la participación ciudadana activa y una planificación innovadora, buscamos desarrollar un modelo de intervención que pueda ser aplicado en otras ciudades de la región que enfrentan problemáticas similares.

Caso 3: Torres del Parque - Ciudad de Bogotá

En la última parte de la tesis, analizaremos el caso de estudio de las Torres del Parque, un complejo residencial situado en Bogotá, Colombia, diseñado por el reconocido arquitecto colombiano Rogelio Salmona. Este caso se presenta como un ejemplo excepcional de integración armoniosa entre arquitectura y espacio urbano en el contexto de una ciudad latinoamericana, y como una referencia a seguir para los futuros proyectos de intervención en zonas de ruptura urbana.

El conjunto residencial Torres del Parque, obra del reconocido arquitecto colombiano Rogelio Salmona, es un proyecto emblemático que marcó un hito en la arquitectura y planificación urbana de Bogotá en la década de 1960. Como apunta Sánchez Salcedo (2012), este proyecto, a pesar de su naturaleza revolucionaria, presentaba una serie de desafíos y complejidades tanto desde la perspectiva del diseño como de la ingeniería y la financiación.



Ilustración 11: Situación de las Torres del Parque.

Fuente: Google Maps

Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

Uno de los principales retos se derivaba de la ubicación del proyecto. El lote, caracterizado por una pendiente pronunciada y complejidades geológicas significativas, requería un cuidadoso estudio y una gestión de ingeniería altamente profesional para garantizar la estabilidad y la seguridad de las futuras estructuras. La intervención de ingenieros de suelo con experiencia amplia era esencial, debido a la inestabilidad del terreno y la necesidad de realizar un trabajo cuidadoso y detallado (Sánchez Salcedo, 2012).

La ubicación complicada del terreno suponía retos significativos para la estabilidad de las torres. La pendiente pronunciada del lugar exigía soluciones de ingeniería que no sólo aseguraran la estabilidad del edificio sino que también preservaran la integridad del entorno circundante. Se supone que para superar este desafío, se emplearon técnicas avanzadas de geotecnia e ingeniería estructural. El análisis del suelo y las rocas subyacentes debió haber sido fundamental para entender la resistencia y la capacidad del terreno para soportar las estructuras proyectadas.

Se presume que se realizaron múltiples pruebas de sondeo y perforaciones para estudiar la geología y la estabilidad del subsuelo. Basándose en estos estudios, es probable que se diseñó un sistema de cimentación especializado que se adaptaba a las condiciones específicas del terreno. La elección de un sistema de cimentación profunda, con pilotes de concreto armado, debió garantizar la estabilidad de las torres y permitir la distribución eficiente de las cargas estructurales a través de capas de suelo más resistentes y profundas (Sanchez Salcedo, 2012). Estos aspectos técnicos, aunque a menudo pasan desapercibidos en las consideraciones arquitectónicas, debieron jugar un papel crucial en la viabilidad del proyecto de las Torres del Parque.

El éxito del proyecto Torres del Parque radica en su integración excepcional de las consideraciones inmobiliarias, arquitectónicas, urbanísticas y técnicas. Esto no fue una casualidad, sino el resultado de una visión clara y comprometida, así como de una gestión eficaz del proyecto.

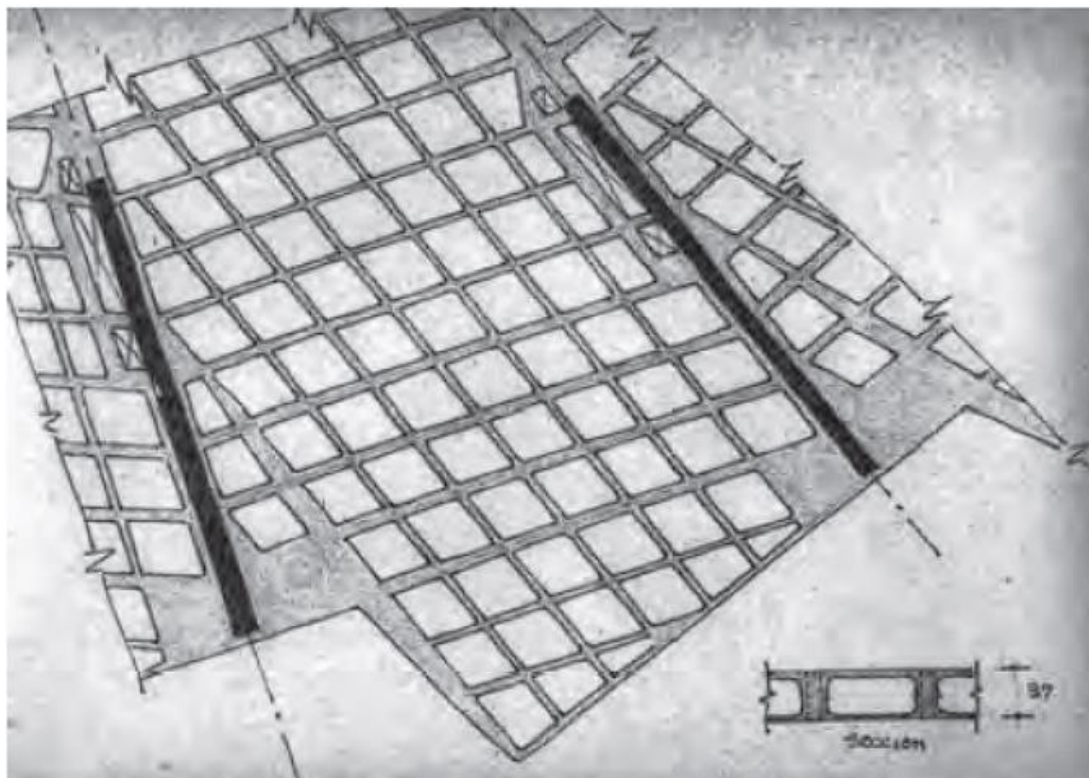


Ilustración 12: Esquema estructural de losa.
Fuente: Uyabán

Desde el punto de vista inmobiliario, el proyecto fue concebido no sólo como una construcción residencial, sino también como un intento de transformar y mejorar la calidad del espacio urbano. Esta perspectiva fue fundamental para garantizar la viabilidad financiera del proyecto. La ubicación privilegiada de las Torres, en una de las zonas más prestigiosas de Bogotá, y el compromiso con un diseño arquitectónico de alta calidad, garantizaban una demanda sólida y sostenida para los apartamentos. Esto, a su vez, permitió obtener los recursos necesarios para financiar el ambicioso diseño y la ejecución del proyecto.

La fusión de la arquitectura con la planificación urbana también jugó un papel crucial en el éxito del proyecto. La visión de Salmona de crear un conjunto residencial que se integrara armoniosamente con el paisaje circundante y el tejido urbano existente, llevó a un diseño que no sólo era estéticamente atractivo, sino también funcional y socialmente beneficioso. Este enfoque resultó en un complejo residencial que mejoraba la calidad del espacio urbano circundante, creando un atractivo adicional para los potenciales compradores. Finalmente, las consideraciones técnicas, aunque menos visibles, fueron

esenciales para el éxito del proyecto. Las soluciones innovadoras de ingeniería utilizadas para enfrentar los retos de la ubicación y la concepción del diseño aseguraron la estabilidad y durabilidad de las Torres. Este aspecto, aunque a menudo subestimado, fue fundamental para garantizar la confianza de los inversores y compradores en el proyecto.



Ilustración 13: Torres del Parque - Ciudad de Bogotá
Fuente: Uyabán

La concepción misma del proyecto también era un reto. Según Taís (2020), Salmona, quien ya se había imaginado en 1963 cómo quedaría un edificio en ese lote, planteó un diseño arriesgado y novedoso que buscaba integrar el edificio con el paisaje circundante. Inicialmente, diseñó una única torre, como si fuera una extensión de la montaña existente. Sin embargo, en su visión final, rompió este diseño inicial y propuso tres torres dispuestas en el eje norte-sur del terreno, creando así un conjunto residencial que, a pesar de su densidad y altura, se integraba con el paisaje y competía con los cerros sin demostrar su verdadera monumentalidad.

A estos desafíos se añadía la necesidad de gestionar y coordinar un equipo multidisciplinario de profesionales y la financiación del proyecto. Como señala Taís (2020), la construcción de las Torres del Parque requirió la combinación de diferentes fuerzas en una sinergia única. Incluía el presupuesto de la banca

de desarrollo, la voluntad de la administración modernizadora de la ciudad y un equipo de trabajo que tuvo que enfrentar el desafío de proponer soluciones a los problemas constructivos y de diseño que surgieron durante el desarrollo del proyecto.

Rogelio Salmona se distinguió no sólo por su habilidad para responder a las complejidades físicas y geológicas del sitio, sino también por su innovadora visión arquitectónica y su compromiso con la creación de un espacio que se integrara con su entorno. Desde su concepción, las Torres del Parque no sólo se trataba de un proyecto inmobiliario, sino de un intento de generar un hito urbano en la ciudad de Bogotá (Taís, 2020).

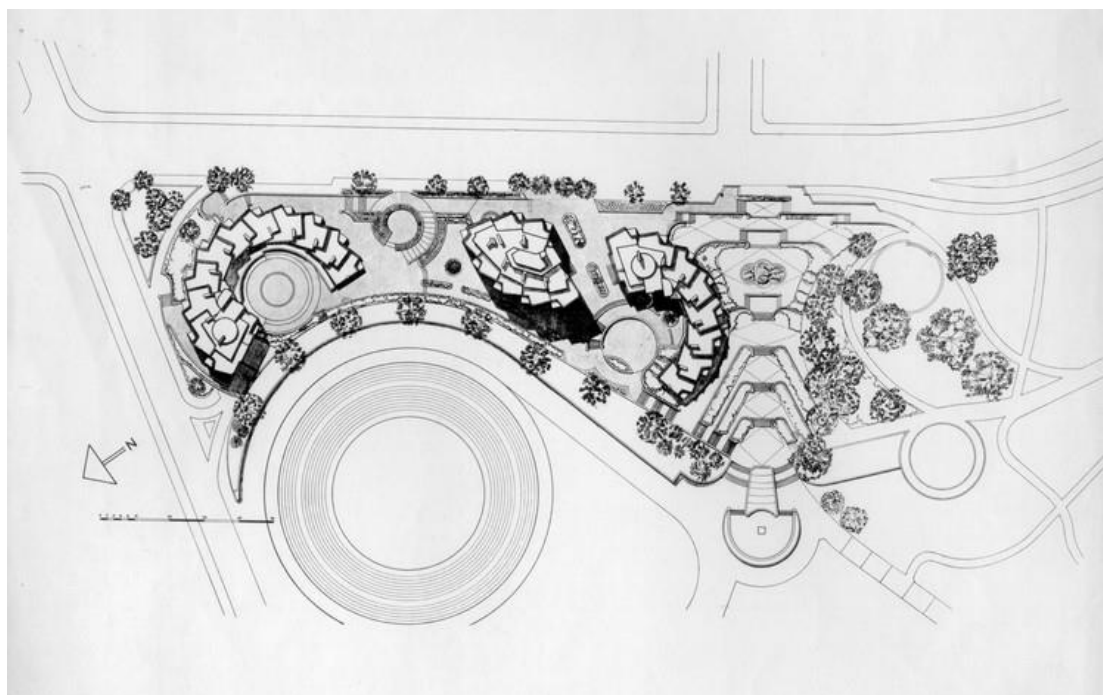


Ilustración 14: Torres del Parque – Vista espacial

Fuente: Uyabán

Este enfoque innovador se extendió también a los aspectos internos de las Torres. Cada uno de los 294 apartamentos del proyecto fue diseñado pensando en las vistas, la luz natural y la ventilación, una demostración de la atención de Salmona al bienestar y la calidad de vida de los futuros residentes (Sanchez Salcedo, 2012).

En cuanto a la financiación y la ejecución del proyecto, la combinación de diferentes fuerzas, incluyendo el presupuesto de la banca de desarrollo, la

voluntad de la administración modernizadora de la ciudad y un equipo multidisciplinario de profesionales, demostró ser crucial. Este equipo, que tuvo que enfrentar el desafío de proponer soluciones a los problemas constructivos y de diseño que surgieron durante el desarrollo del proyecto, jugó un papel vital en hacer realidad la visión de Salmons (Taís, 2020)."

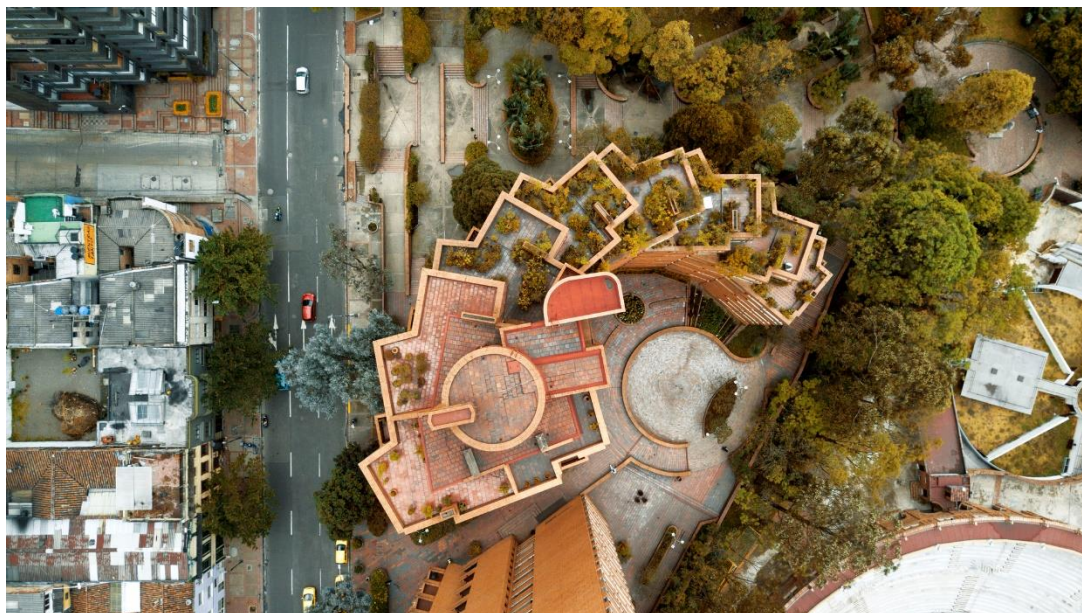


Ilustración 15: Torres del Parque - Ciudad de Bogotá
Fuente: Uyabán

Las Torres del Parque demostraron cómo la arquitectura y la planificación urbanas pueden trabajar de la mano con la promoción inmobiliaria para producir resultados beneficiosos tanto para los residentes como para el entorno urbano en su conjunto. Este caso aporta una valiosa lección para futuros proyectos de intervención urbana, destacando la importancia de un enfoque integral y multidisciplinario en la mejora de los entornos urbanos (Uyabán, 2019).

La relevancia de las Torres del Parque como caso de estudio en la investigación sobre la intervención urbana radica en su exitosa demostración de cómo la promoción inmobiliaria, la planificación urbana y el diseño arquitectónico pueden combinarse para crear una arquitectura eficaz y beneficiosa para el entorno urbano. Este proyecto de intervención urbana ejemplifica cómo la coordinación efectiva entre diferentes disciplinas y actores puede llevar a la creación de espacios urbanos mejorados y más habitables.

El análisis de este caso contribuye a la conceptualización de un modelo de intervención urbana que aboga por una planificación y diseño holísticos. Este modelo enfatiza que la intervención urbana exitosa requiere un entendimiento y manejo efectivo de la complejidad de la trama urbana y su integración con el entorno natural circundante.

Con este análisis, nos proponemos generar un marco de intervención adaptable para abordar los desafíos específicos que enfrentan las ciudades latinoamericanas con zonas de ruptura urbana. A través del aprendizaje y la adaptación de estrategias exitosas de proyectos de intervención urbana como las Torres del Parque y la reestructuración de Bilbao, podemos contribuir a la construcción de ciudades más habitables, inclusivas y resilientes en América Latina.

En conclusión, el proyecto Torres del Parque no sólo es una obra icónica de la arquitectura colombiana, sino que también sirve como un ejemplo valioso de intervención urbana efectiva. Las lecciones extraídas de este caso de estudio destacan la importancia de un enfoque integrado y multidisciplinario en la intervención urbana.

Estas lecciones van más allá de la simple construcción de edificios o la planificación de ciudades. Nos enseñan que la creación de un entorno urbano exitoso requiere una comprensión profunda de la complejidad de la trama urbana, una visión arquitectónica que se integre con el entorno natural circundante, y una financiación y gestión eficaces del proyecto. También destacan la importancia de contar con un equipo multidisciplinario de profesionales capaces de enfrentar los retos y desafíos que surgen durante el desarrollo del proyecto.

Como ha demostrado el caso de las Torres del Parque, el camino hacia una intervención urbana exitosa no es fácil. Requiere una visión, compromiso y la capacidad de trabajar con un equipo de profesionales de diferentes disciplinas. Sin embargo, los beneficios son evidentes: un entorno urbano más habitable,

inclusivo y resiliente, que no sólo beneficia a los residentes, sino también al entorno urbano en su conjunto.

Con este análisis, preparamos el terreno para el próximo capítulo de nuestro análisis, donde aplicaremos estas lecciones aprendidas para generar un marco de intervención efectivo para las zonas de ruptura urbana en las ciudades latinoamericanas. A través de este marco, esperamos contribuir a la construcción de ciudades latinoamericanas más habitables, inclusivas y resilientes.

Caso 4: Jardines del Norte - Portoviejo

La urbanización Jardines del Norte se sitúa en el hipercentro de la ciudad, con coordenadas -1.04153096603, -80.4636734488. Está ubicada entre la avenida Trujillo y la calle Álamos. Al suroeste, encontramos la Unidad Educativa Felipe Intriago Bravo; al noroeste, el Jardín Botánico del Canto Portoviejo; y al este, el Parque la Rotonda. Se trata de una urbanización privada que ofrece planes habitacionales de casas que varían desde los 200 hasta los 500 metros cuadrados.

Al analizar su implantación, se observa cómo la presencia de tres urbanizaciones cerradas genera una clara desarticulación de la trama urbana, afectando el espacio público tanto en su morfología como en su función.

A continuación, presentamos una ilustración de la urbanización Jardines del Norte:

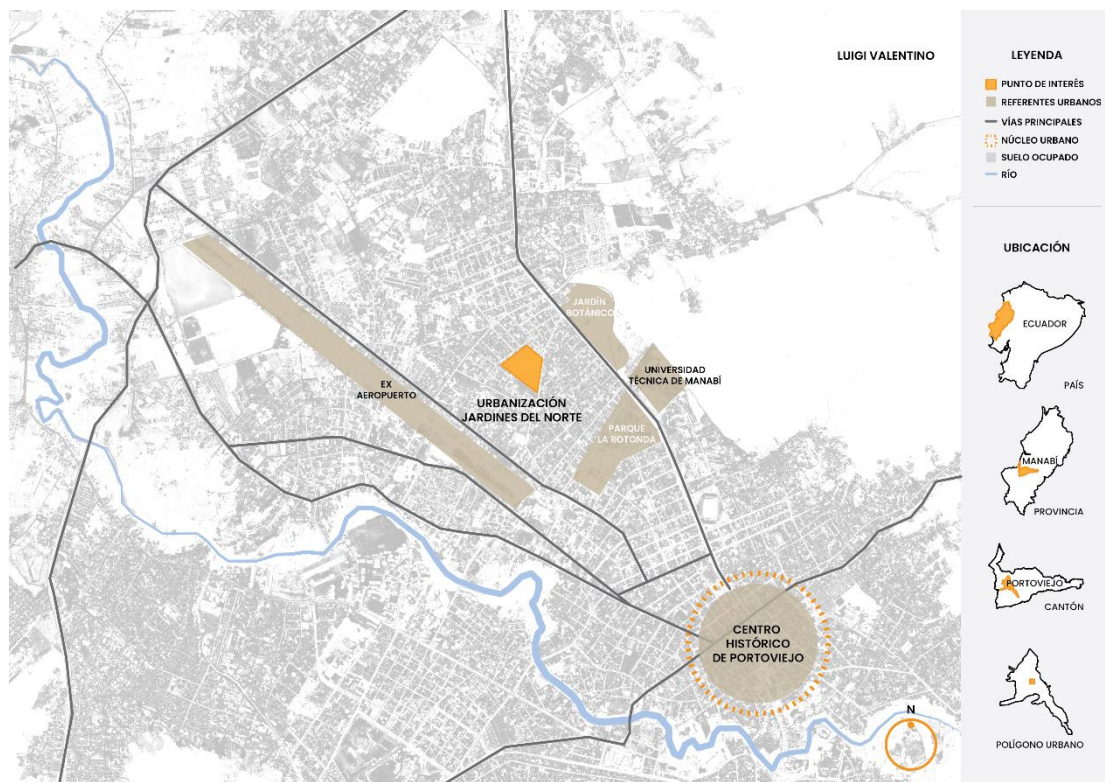


Ilustración 16: Situación de Urbanización cerrada Jardines del Norte.

Fuente: Google Maps

Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

El esquema de ruptura urbana por urbanización cerrada, caso de estudio: Urbanización Jardines del Norte, es evidente en la siguiente ilustración:

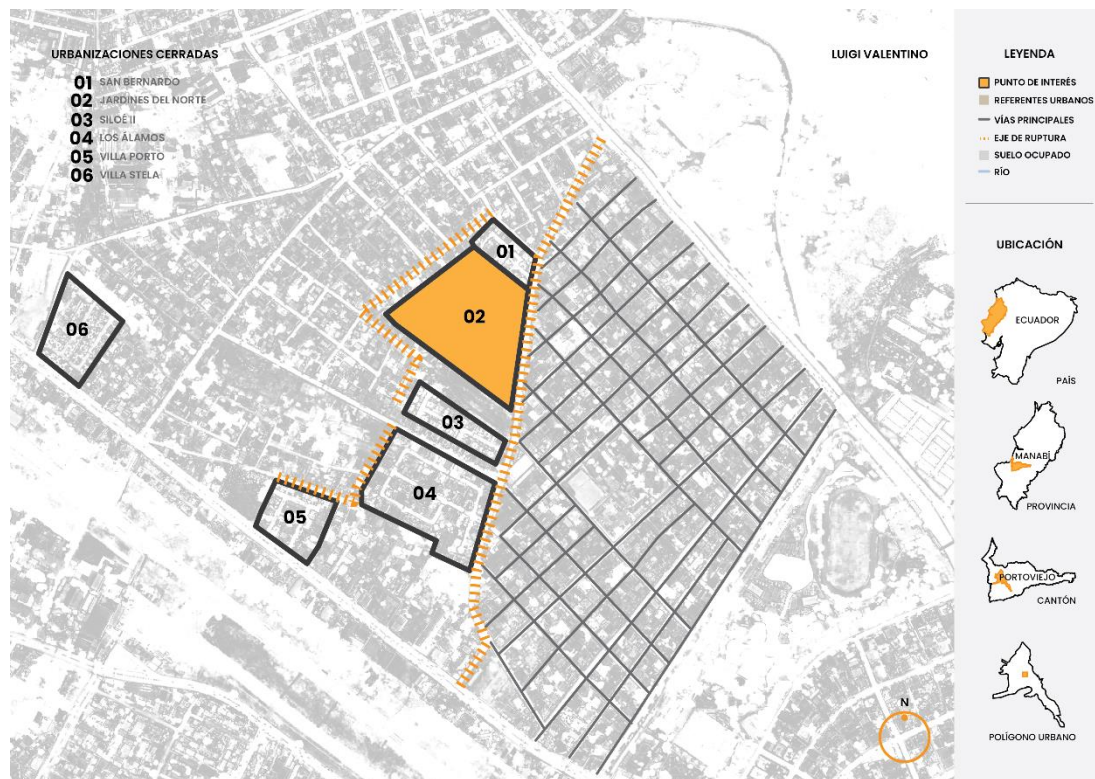


Ilustración 17: Esquema de ruptura urbana por urbanizaciones cerrada

Fuente: Google Maps

Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

Este esquema muestra claramente el eje de disrupción (Ver ilustración 2) situado a lo largo de la calle Álamos y su continuidad en las calles adyacentes. Esta situación genera una problemática en el desarrollo urbano planificado, ya que desencadena una serie de dinámicas ajenas a las proyectadas y, por consiguiente, subdivide un polígono urbano en piezas más pequeñas.

Estas parcelas aisladas ven su acceso a servicios públicos y al entramado urbano condicionado por la presencia de largas murallas, dificultando la conexión con la ciudad y ampliando innecesariamente el recorrido peatonal, lo que crea condiciones inhóspitas en el espacio público.



Ilustración 18: Esquema de condicionamiento y disgregación urbana por urbanizaciones cerradas.

Fuente: Google Maps

Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

En la Ilustración 3 se aprecian los principales problemas del presente caso de estudio: la ruta principal de transporte público se ve segregada del sector adyacente de la urbanización debido al cerramiento, que privatiza la urbanización. Este cerramiento limita el recorrido de los habitantes tanto fuera como dentro de la urbanización, segregando aún más el espacio.

Las urbanizaciones cerradas perpetúan una lógica de miedo, lo cual afecta la calidad del espacio público colindante, condiciona al peatón y limita el uso de estos espacios debido a la exposición a potenciales peligros. Estas condiciones empujan a los habitantes a nuevas lógicas de uso del espacio, produciendo comportamientos donde se observa una reducción del desplazamiento peatonal y un aumento significativo de la dependencia de automóviles y vehículos particulares para acceder a la ciudad. Este comportamiento genera un ciclo negativo que deteriora el espacio peatonal y contribuye a la contaminación ambiental, resultando en una situación insostenible.

Además, se disrumpe la cohesión social debido al aislamiento de los habitantes de las urbanizaciones con respecto a la ciudad en todos los aspectos. La presencia de muros por parte de estas urbanizaciones moldea el espacio adyacente para replicar esta dinámica formal. En consecuencia, el espacio público está cada vez más cerrado, con menos presencia de personas y, citando a Jacobs (2020), con menos "ojos en la calle". Esto perpetúa una percepción de inseguridad cada vez mayor.

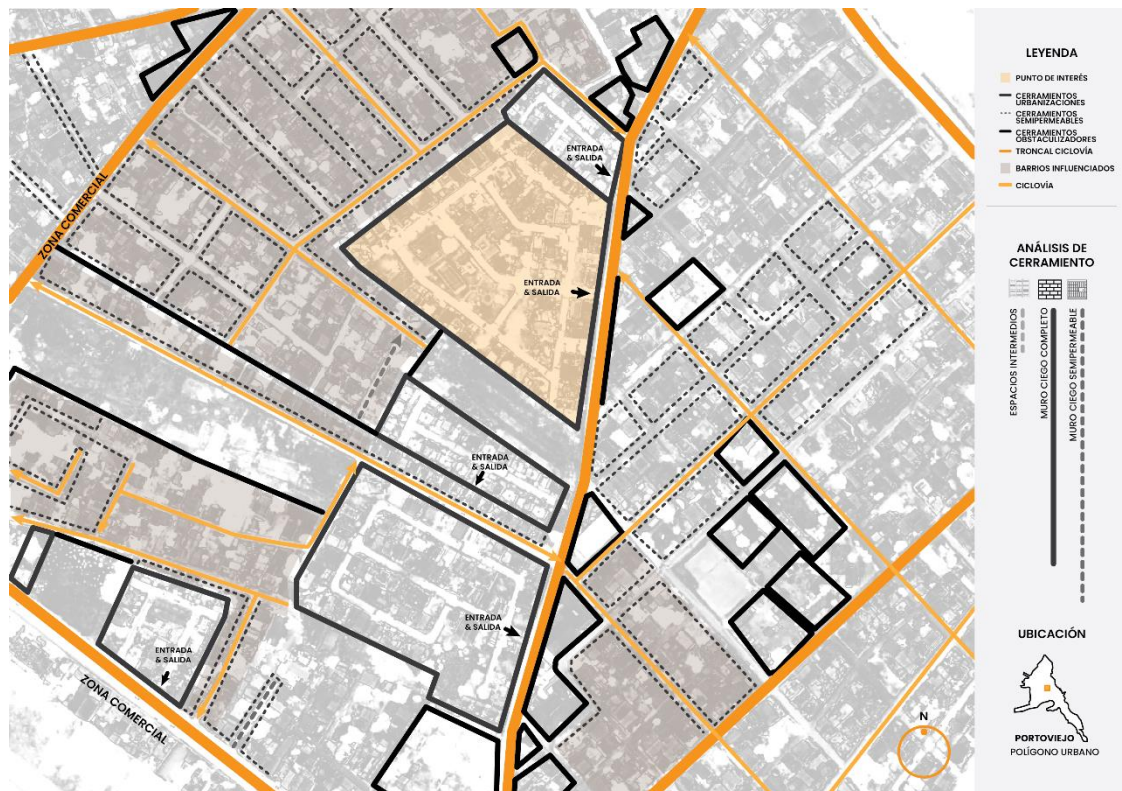


Ilustración 19: Cartografía de Réplica de muro ciego por presencia de urbanizaciones cerradas

Fuente: Google Maps

Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

En las Ilustraciones 4, 5, 6, 7 y 8 se presentan las dificultades de la planificación posterior a la existente, en materias de desarrollo sostenible como lo son las ciclovías. Se puede observar el muro ciego al que las viviendas están sujetas y los muros ciegos de la urbanización.



Ilustración 20: Réplica de muro ciego por presencia de urbanizaciones cerradas, Caso 1
Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino



Ilustración 21: Réplica de muro ciego por presencia de urbanizaciones cerradas, Caso 2.
Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

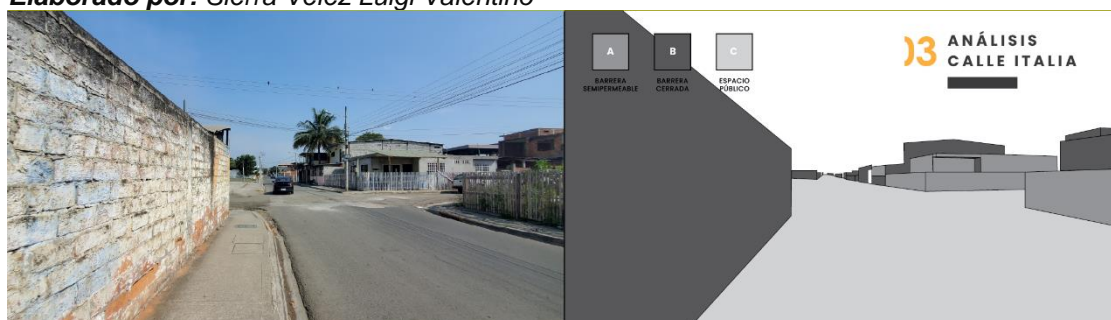


Ilustración 22: Réplica de muro ciego por presencia de urbanizaciones cerradas, Caso 3.
Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino



Ilustración 23: Réplica de muro ciego por presencia de urbanizaciones cerradas, Caso 4.
Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

Para intervenir en un área como la descrita, es importante abordar el amurallamiento de manera que se limite su carácter austero y, por el contrario, se fomente la coexistencia con el otro elemento a considerar, el espacio público. Este último debería ser el catalizador de la cohesión social, capaz de

contrarrestar las dinámicas generadas por las urbanizaciones cerradas y de restaurar las dinámicas que son saludables en el ejercicio de una ciudad sostenible.

Además de los problemas ya mencionados, es crucial destacar que las urbanizaciones cerradas pueden tener un impacto negativo en la cohesión social de la ciudad. Al aislar a los habitantes de estas urbanizaciones del resto de la ciudad, se reduce la interacción social y se incrementa la percepción de inseguridad en la zona. Esto puede derivar en una disminución del uso del espacio público y una reducción de la actividad económica y social en la zona.

Por estas razones, es fundamental que se aborde el problema de las urbanizaciones cerradas en Portoviejo con un enfoque integral que considere su impacto en el desarrollo urbano y la cohesión social.

CAPÍTULO 3: Discusión y Análisis.

La problemática de las zonas de ruptura urbana es una constante en diversas ciudades del mundo, generando una serie de desafíos que atentan contra el desarrollo urbano sostenible y la cohesión social. En este capítulo, nos proponemos discutir y analizar las dinámicas urbanas que emergen de tres casos de estudio: el Plan Parcial de Regeneración El Naranjal en Medellín, la recuperación de la zona de Abandoibarra en Bilbao, y el caso de la Urbanización Jardines del Norte en Portoviejo.

El enfoque de este análisis comparativo radica en desentrañar las estrategias de intervención urbana implementadas en cada contexto para mitigar los efectos de las zonas de ruptura. Cabe destacar que los casos internacionales —Medellín y Bilbao— funcionan como un referente de soluciones exitosas que podrían ser aplicables en otros contextos similares, como Portoviejo.

Una de las soluciones consideradas para abordar la ruptura urbana en el caso de Portoviejo implica limitar el carácter austero de los muros y cercos que rodean las urbanizaciones cerradas. Al mismo tiempo, se busca fomentar el espacio público como un catalizador para la cohesión social. Sin embargo, la aplicación de estas soluciones requiere un esfuerzo conjunto de residentes, planificadores urbanos y autoridades municipales para asegurar una visión compartida de un entorno urbano integrado, seguro y sostenible.

Este capítulo constituye una discusión integral que toma en cuenta múltiples facetas de la ruptura urbana. Abordaremos la distribución del suelo, la conectividad y movilidad urbana, y la dinámica social, utilizando como base el análisis profundo realizado en Portoviejo. Este análisis ya ha identificado problemas críticos como la discontinuidad en la trama urbana, el acceso limitado a servicios públicos, y la exacerbada dependencia de vehículos particulares, los cuales contribuyen al deterioro de la calidad del aire y la fragmentación social.

Por tanto, la necesidad de una discusión que integre estos distintos aspectos se vuelve imperante para generar un diagnóstico más completo. Esto es especialmente relevante cuando se trata de elaborar un modelo de intervención que aspire a ser holístico y aplicable en diferentes contextos urbanos.

Con este enfoque multidimensional, nos prepararemos para adentrarnos en el análisis específico de cada caso de estudio, iniciando con el Plan Parcial de Regeneración El Naranjal en la siguiente sección. Este análisis comparativo será el cimiento sobre el cual se construirán las reflexiones y conclusiones que enriquecerán nuestra comprensión de cómo enfrentar eficazmente las problemáticas de las zonas de ruptura urbana.

En la búsqueda de soluciones efectivas para abordar las zonas de ruptura urbana, es esencial analizar estrategias de intervención desde un enfoque comparativo. El Plan Parcial de Regeneración El Naranjal en Medellín destaca por su metodología de planificación integral, abarcando aspectos tanto físicos como sociales y económicos. Este caso demuestra cómo una configuración específica de intervención puede generar una reurbanización efectiva, realineando dinámicas morfológicas y funcionales existentes para una mayor inclusividad y sostenibilidad.

De manera similar, la recuperación de Abandoibarra en Bilbao resalta la importancia de una planificación multiescalar que articula planes gubernamentales a distintos niveles. La inclusión de mediadores y la formación de consensos entre los diversos actores urbanos también emerge como una estrategia efectiva en este caso. Lo que se destaca es la promoción de la movilidad sostenible y la activación del espacio público, lo cual tiene importantes connotaciones para el caso de Portoviejo.

Comparando con el caso de la Urbanización Jardines del Norte en Portoviejo, se identifican varios puntos de coincidencia y divergencia. Por un lado, la problemática de muros y cercos, que generan ruptura y fragmentación social, también se manifiesta en diferentes grados en Medellín y Bilbao. Sin embargo,

las estrategias empleadas en estos casos internacionales, desde corredores verdes hasta programas de intercambio comunitario, proveen insights valiosos para Portoviejo.

No obstante, un aspecto crítico que se debe considerar es la singularidad de cada contexto. Los desafíos enfrentados en Medellín y Bilbao, aunque similares en naturaleza, están imbuidos de sus respectivos contextos socioeconómicos y culturales. Esto sugiere que cualquier intervención en Portoviejo debe ser adaptada y contextualizada para asegurar su efectividad.

En términos de movilidad urbana, es evidente que la dependencia del transporte privado en Portoviejo está estrechamente vinculada a la ausencia de estrategias efectivas de movilidad sostenible. Tanto Medellín como Bilbao han demostrado cómo la inversión en infraestructura de transporte público y peatonal puede reconfigurar la dinámica urbana para disminuir la dependencia del automóvil.

Este análisis comparativo nos conduce a una reflexión más profunda sobre la adaptabilidad y transferibilidad de estrategias exitosas. Permite identificar patrones y buenas prácticas que pueden ser adaptadas a las particularidades de Portoviejo. Por lo tanto, en la búsqueda de un modelo de intervención, es esencial que este sea lo suficientemente flexible como para adaptarse a los desafíos únicos del contexto local, pero al mismo tiempo lo suficientemente riguroso como para abordar las dimensiones estructurales de las zonas de ruptura urbana.

Una observación crítica y fascinante que surge del análisis comparativo de los casos de estudio de Portoviejo, Medellín, Bilbao y Bogotá, reside en el rol dual del sector inmobiliario en la composición o recomposición del tejido urbano. Mientras que en Portoviejo, la promoción inmobiliaria, específicamente a través de urbanizaciones cerradas, contribuye a la fragmentación y ruptura de la trama urbana, en otros escenarios, como Torres del Parque en Bogotá, el Plan Parcial de Regeneración El Naranjal en Medellín y el caso de Bilbao, la misma industria actúa como un agente de unificación y mejora.

Este fenómeno cobra especial relevancia al considerar que la promoción inmobiliaria, a menudo señalada como culpable de la segregación espacial y la desigualdad en el acceso a servicios y oportunidades, pueda ser reconfigurada como una herramienta de integración urbana. Esto lleva a la reflexión sobre cómo, dependiendo de las políticas de planificación, la normatividad y el contexto socioeconómico, un mismo sector puede tener impactos completamente distintos en el entorno urbano.

El proyecto Torres del Parque en Bogotá, por ejemplo, destaca cómo la promoción inmobiliaria puede ser orientada hacia un impacto positivo al incorporar elementos que fomentan la movilidad peatonal y la interacción social, a la vez que articulan el espacio con el entorno urbano existente. En el caso de Medellín y Bilbao, la regeneración de áreas que eran zonas de ruptura urbana se ha logrado no solo a través de inversión pública sino también mediante proyectos inmobiliarios que integran diferentes funciones y fomentan la diversidad social y funcional.

El contraste no podría ser más marcado con la situación en Portoviejo, donde el enfoque del sector inmobiliario ha estado más centrado en maximizar la seguridad y el aislamiento, generando espacios que contribuyen a la ruptura más que a la unión del tejido urbano. Es evidente que el problema no es el sector inmobiliario per se, sino cómo se integra en una visión más amplia de desarrollo urbano sostenible.

Este hallazgo es especialmente útil para la formulación de políticas y estrategias de intervención. Subraya la importancia de una regulación y una planificación cuidadosas que guíen al sector inmobiliario hacia metas de desarrollo más amplias, en lugar de permitir que se convierta en una fuerza desintegradora. Esta parte adicional del análisis, por lo tanto, refuerza la necesidad de abordar la planificación urbana de manera integral, considerando todas las fuerzas y actores implicados, para dirigir efectivamente la transformación urbana hacia metas más inclusivas y sostenibles.

La cohesión social emerge como un hilo conductor en la discusión de las problemáticas asociadas con las zonas de ruptura urbana. A lo largo de los casos estudiados, una de las constantes ha sido el aislamiento y fragmentación social que estos espacios generan, desde Medellín y Bilbao hasta Portoviejo. Las urbanizaciones cerradas, con su arquitectura de murallas y cercos, promueven una psicología de 'otros' que separa, no solo física sino emocionalmente, a los residentes del resto de la comunidad urbana.

Este aislamiento, aunque nacido de una búsqueda de seguridad, tiene un efecto paradójico: socava la dinámica social y la cohesión comunitaria de la ciudad en su conjunto. La desconfianza se convierte en el telón de fondo contra el cual se desarrollan las interacciones sociales, empobreciendo el tejido social y disminuyendo la calidad de vida. Este efecto se refleja no solo en el día a día de las interacciones ciudadanas, sino que tiene implicaciones más amplias en el desarrollo social y económico de la ciudad.

Los casos de Medellín y Bilbao ofrecen estrategias interesantes para contrarrestar esta tendencia. En Medellín, el Plan Parcial de Regeneración El Naranjal enfocó sus esfuerzos en la creación de espacios públicos inclusivos y programas comunitarios que fomentan la interacción social y el compromiso cívico. Bilbao, por su parte, utilizó estrategias de planificación participativa para asegurar que los intereses y necesidades de la comunidad se incorporaran en el diseño urbano.

Examinando la situación en Portoviejo, es evidente que hay una necesidad apremiante de estrategias que puedan mitigar el impacto social de las urbanizaciones cerradas. Los programas de intercambio comunitario y las rutas peatonales pueden funcionar como facilitadores de interacción social. Además, podría considerarse la implementación de corredores verdes, no solo como una estrategia de sostenibilidad, sino como una medida para promover la cohesión social.

Si bien la figura del "operador urbano" o "entidad de promoción inmobiliaria" no está actualmente establecida en la normativa de Portoviejo, su incorporación

podría ser una vía viable y efectiva para corregir las interrupciones observadas en el tejido urbano. Este tipo de entidades ha demostrado su eficacia en casos como Medellín y Bilbao, donde han actuado como intermediarios entre el sector público y privado, facilitando la implementación de proyectos de regeneración urbana a gran escala.

El operador urbano podría funcionar como una suerte de agente regulador, coordinando las acciones entre diferentes actores: ciudadanos, promotores inmobiliarios, y entidades gubernamentales. Su rol principal sería asegurar que los proyectos inmobiliarios, en lugar de generar segregación o ruptura, contribuyan a la cohesión y al desarrollo integral del entorno urbano.

La entidad tendría a su cargo la revisión y aprobación de nuevos proyectos, asegurando que se adhieran a directrices de desarrollo sostenible, de accesibilidad y de inclusión. Además, sería la encargada de identificar oportunidades para la creación de espacios públicos, corredores verdes, y otros elementos urbanos que promuevan la interacción social y la movilidad sostenible.

En Portoviejo, una ciudad donde la presencia de urbanizaciones cerradas y una falta de cohesión y continuidad en el tejido urbano son desafíos críticos, la creación de un ente de este tipo podría ser crucial. Aunque la figura del operador urbano no exista en la normativa actual, su introducción requeriría una revisión legislativa que considerara sus ventajas y la forma de implementarla en el contexto local. Esta nueva figura podría incluso aprender de los errores y aciertos observados en otros casos de estudio para desarrollar un modelo más adaptado a la realidad de Portoviejo.

La ventaja más significativa de un operador urbano es su capacidad para funcionar como un mediador eficaz que puede equilibrar intereses a menudo contradictorios. Por un lado, podría asegurar que los proyectos inmobiliarios sean financieramente viables y atractivos para los inversores, y por otro lado, que cumplan con los objetivos urbanísticos a largo plazo de la ciudad, incluida la cohesión social y la sostenibilidad ambiental.

En resumen, la incorporación de un operador urbano o entidad de promoción inmobiliaria podría ser una estrategia efectiva para superar muchos de los desafíos urbanos en Portoviejo. Actuaría como un catalizador para un desarrollo más inclusivo y sostenible, alineando los intereses del sector inmobiliario con las metas más amplias de desarrollo urbano y cohesión social.

Otra dimensión importante para considerar es la percepción de inseguridad, frecuentemente citada como la razón para la creación de urbanizaciones cerradas. El diseño urbano puede jugar un papel crucial en este aspecto. La teoría de "ojos en la calle", propuesta por Jane Jacobs, destaca cómo un diseño urbano inclusivo puede mejorar la seguridad y, por extensión, la cohesión social.

El concepto de "espacio seguro" necesita ser redefinido para abarcar no solo la seguridad física sino también el bienestar emocional y social. Los espacios urbanos deben diseñarse pensando en su potencial para ser lugares de encuentro, de interacción y de construcción comunitaria.

Por lo visto, la cohesión social no es un subproducto automático del diseño urbano, pero el diseño puede ser un facilitador poderoso o un obstáculo para su desarrollo. A medida que Portoviejo busca estrategias para abordar su problemática urbana, la cuestión de la cohesión social se presenta como una dimensión crítica que merece una atención seria y sostenida en cualquier futura propuesta de intervención.

La movilidad y el uso eficiente del suelo son dos facetas críticas que han sido particularmente influenciadas por las dinámicas de las urbanizaciones cerradas. En este contexto, el caso de Bilbao destaca por su enfoque integral que va más allá de la mera construcción de infraestructuras; abarca la activación de espacios públicos y la mejora de la movilidad urbana a través de una meticulosa planificación y colaboración interinstitucional. A su vez, Medellín con el Plan Parcial de Regeneración El Naranjal ha utilizado métodos innovadores para una mejor distribución del suelo y una mayor densidad poblacional, lo cual es crucial

para un transporte público más eficiente y sostenible.

En Portoviejo, las urbanizaciones cerradas ejercen una fuerte influencia en el sistema de movilidad urbana. Su diseño no solo impide una trama de calles conectadas, sino que también desincentiva el uso del transporte público y de medios de transporte no motorizados como la bicicleta y el caminar. Este diseño orientado hacia el automóvil contribuye a la congestión del tráfico y a la contaminación ambiental, factores que, a largo plazo, afectan negativamente la sostenibilidad de la ciudad.

En esta línea, la planificación urbana podría beneficiarse de un enfoque más integrado que considere tanto la movilidad sostenible como el uso eficiente del suelo. Corredores de tránsito rápidos, sistemas de transporte público eficientes y la promoción de la movilidad activa podrían ser algunas de las medidas que se podrían implementar. Estas estrategias, como se ha visto en los casos de Medellín y Bilbao, no solo mejoran la movilidad sino que también pueden servir como catalizadores para la cohesión social y el desarrollo económico.

Además de las soluciones de movilidad, el uso del suelo en Portoviejo necesita una revisión significativa. La actual fragmentación del terreno urbano impide una utilización eficiente del suelo, conllevando a una expansión urbana que es tanto insostenible como socialmente divisoria. El diseño de una red urbana más integrada podría resolver no solo los problemas de movilidad sino también contribuir a una distribución más equitativa de recursos y servicios.

La reflexión aquí es clara: un enfoque fragmentado para abordar problemas urbanos conduce a soluciones fragmentadas. Para romper este ciclo, es vital que Portoviejo considere enfoques más holísticos que incorporen tanto la movilidad sostenible como el uso eficiente del suelo en su planificación futura. Con una estrategia de este tipo, la ciudad tiene una oportunidad única de rediseñar su entramado urbano de una manera que no solo atienda las necesidades actuales sino que también sea adaptable a futuros desafíos urbanos.

Un elemento digno de reflexión y que presenta un contrapunto interesante con el caso de Portoviejo es el papel de la promoción inmobiliaria como una herramienta de reparación en áreas de ruptura urbana. En los casos internacionales analizados, como Torres del Parque y los otros, la intervención de entidades de promoción inmobiliaria ha sido una estrategia exitosa para revitalizar áreas urbanas previamente marginadas o en desuso. Sorprendentemente, el mismo sector que ha generado interrupciones en el tejido urbano de Portoviejo, se ha utilizado de manera eficaz para fomentar la cohesión social y el desarrollo sostenible en otros contextos. Esto nos lleva a considerar la figura del 'operador urbano' o 'entidad de promoción inmobiliaria' como una posible solución para Portoviejo, incluso si tal figura no existe actualmente en la normativa vigente. Algunas de las herramientas del modelo propuesto podrían ser adaptadas para incorporar esta figura, funcionando como un mediador entre el sector privado, la comunidad, y el gobierno local, para coordinar esfuerzos y alinear objetivos en mejora de un desarrollo más inclusivo y sostenible.

La dimensión social de las urbanizaciones cerradas es un tema que merece una atención detallada. Las urbanizaciones cerradas, al separar a los residentes del entorno circundante, llevan a una reducción en la interacción social y en el sentido de pertenencia a una comunidad más grande. Este aislamiento es evidente no solo en Portoviejo sino también en otros contextos urbanos. Se observa que esta forma de urbanización puede conducir a una fragmentación social significativa, con implicaciones profundas para la identidad y cohesión de la comunidad.

De manera similar, el tema de la percepción de seguridad se presenta de manera recurrente. Las urbanizaciones cerradas, a menudo erigidas bajo la justificación de la seguridad, paradójicamente contribuyen a un sentido ampliado de inseguridad al generar espacios públicos "desiertos" y al limitar la vigilancia natural de las calles. Este fenómeno contradice la teoría de "ojos en la calle" propuesta por urbanistas como Jane Jacobs, que sugiere que una

mayor actividad y diversidad en el espacio público aumenta la seguridad.

Una intervención eficaz debe, por tanto, ir más allá del mero aspecto físico y considerar la socialización y la activación de los espacios públicos como componentes críticos. Proyectos que busquen una revitalización comunitaria a través de la programación de actividades y la inclusión de diferentes grupos podrían ser una estrategia valiosa. La participación comunitaria activa en el proceso de planificación y diseño también es crucial para el éxito a largo plazo de cualquier intervención urbana.

En última instancia, cualquier propuesta de intervención debe ser lo suficientemente flexible como para adaptarse a las condiciones y necesidades cambiantes de las ciudades y sus habitantes. Es aquí donde la experiencia acumulada de los casos de estudio internacionales resulta invaluable. Las estrategias aplicadas en ciudades como Medellín y Bilbao ofrecen ejemplos útiles de cómo abordar de manera integral los retos de la ruptura urbana y la cohesión social.

Para concluir, este capítulo ha intentado desentrañar los complejos desafíos planteados por las urbanizaciones cerradas, tomando en consideración aspectos que van desde el diseño urbano y la movilidad hasta los impactos sociales y económicos. Si bien cada ciudad tiene sus propias particularidades, las lecciones aprendidas de estos casos de estudio brindan un punto de partida sólido para futuras intervenciones en Portoviejo y otras ciudades enfrentadas a problemáticas similares. Es evidente que no hay soluciones únicas o fórmulas mágicas; sin embargo, un enfoque holístico que involucre a múltiples actores y que se centre en el bienestar humano podría ser la clave para crear ciudades más habitables, inclusivas y sostenibles.

CAPÍTULO 4: Modelo de intervención por medio de estrategias.

4.1. Estrategias de planificación

Por lo tanto, en el ánimo de entender cómo intervenir en áreas consolidadas, es importante sintetizar los mecanismos empleados en los casos de estudio y los modos en que estos entraron en operación para abordar los retos que demandaban sus respectivas tramas urbanas.

Entonces, al entrever el caso del Plan Parcial de Regeneración el Naranjal, se denota que para afrontar una realidad urbana conflictiva propone un polígono de intervención, configurado como plan parcial, que reconfigure las dinámicas morfológicas y funcionales existentes por unas más versátiles y complementarias, a su vez propiciando una mejor distribución del suelo y mayor densidad poblacional que el modelo existe.

Para lograrlo, consideró las problemáticas sociales y económicas inscritas en el polígono, propiciando una serie de herramientas para poder copar las necesidades detectadas, a la vez que configuró y sociabilizó con los propietarios de los predios como socios estratégicos del plan de manera que puedan percibir más beneficios que perjuicios y sintiesen parte de la solución a los encontrados.

Adicionalmente, a los actores que encontró incompatibles con las dinámicas imperantes, presento una alternativa de reubicación socializada y con aval de los propios protagonistas, de tales dinámicas, para funcionar en espacios de mayor complementariedad funcional, que a través de áreas verdes y soluciones basadas en la naturaleza propuso elementos urbanos que sean capaces de mitigar los efectos de tales actividades.

A nivel formal, la propuesta destruyó los elementos formales que generaban

las dinámicas conflictivas, a la vez que replanteó el espacio público para ser más agradable y comunicativo con la ciudad para con el peatón, valiéndose de áreas verdes y una suerte de plazas y espacios mixtos para mejorar la percepción de calidez y seguridad del espacio público.

Por último, a nivel administrativo destaca la figura de operador urbano que supuso la articulación de entidades públicas y privadas orquestadas bajo la tutela de este como mediador con las competencias para generar las condiciones favorables para los participantes, dentro de los lineamientos del cuerpo normativo local, permitiendo dirigir la implementación de la intervención, pese a las complicaciones que presentó el proyecto para al menos concluir con la fase propuesta.

Por otro lado, el caso de Bilbao destaca por ser una recuperación de un lugar de una marcada ruptura con el tejido urbano como lo fue el centro, que ante la desaparición de la industria se consolidó como un no lugar.

De este caso de estudio destaca la interpretación de la influencia de la movilidad y sus diferentes modos de operación en la activación del espacio público y la interconexión urbana frente a marcadas barreras como el río y una zona urbana degradada.

Además, se destaca la repotenciación del espacio público austero a través de la implementación estratégica de equipamiento cultural, educativo y/o comercial de modo que se propicie la multiplicidad de usos y se generen una serie de hitos que trabajen en el colectivo imaginario del territorio inscrito como referentes bajo los cuales poder guiarse y desplazarse en el territorio.

Curiosamente, en cuanto al nivel administrativo del proceso por el que atravesó Bilbao fue en un período prolongado, caracterizado por la articulación de planes a varios niveles de gobierno, llegando desde el territorial a la escala barrial, que concatenados configuraron el marco de acción propicio pero que también se valió de figuras mediadoras, como un arquitecto encargado de articular funciones o Ría 2000, como mediadora entre el cabildo, ciudadanos,

inversores y planificadores para sofisticar las propuestas y llegar a acuerdos traducidos en el territorio.

Gráfico de Estrategias de intervención genérica.			Responsables
1	Polígono de intervención	Delimitar la zona o polígono de intervención, macro o micro.	Operador inmobiliario
2	Plan parcial	Configurar un plan parcial, que reconfigure las dinámicas morfológicas morfológica, funcional, versátil y complementaria para la zona de intervención	Institución pública de planificación
3	Estudio de factibilidad	Mediante el estudio, propiciar una mejor distribución del suelo y mayor densidad poblacional que el modelo existe	Empresa privada Socios estratégicos.
<p>Nota importante: A la hora de realizar la intervención es necesario a la vez que configuró y sociabilizó con los propietarios de los predios como socios estratégicos del plan de manera que puedan percibir más beneficios que perjuicios y sintiesen parte de la solución a los encontrados.</p>			

Fuente: Casos de estudios

Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

4.2. Modelo de Intervención

En consecuencia, las estrategias de intervención en zonas de ruptura urbana se alimentan de estos antecedentes, abstrayendo los mecanismos empleados y las maneras en que estos fueron instrumentalizados en la reconfiguración de un tramo urbano disfuncionalmente consolidado.

4.2.1. Analizando la Desarticulación Urbana

Para afrontar las complejidades y matices de las problemáticas urbanas presentadas, es fundamental no solo entender sus causas y manifestaciones, sino también desarrollar un marco conceptual que permita orientar las estrategias y acciones de intervención. Este modelo de intervención urbana no solo debe ser capaz de abordar los problemas identificados, sino también de plantear soluciones que sean sostenibles a largo plazo, socialmente equitativas y económicamente viables.

El modelo de intervención propuesto, por tanto, debe ser integral, es decir, capaz de integrar dimensiones físicas, espaciales, socioeconómicas y normativas. Esto significa que la intervención no solo debe centrarse en aspectos puramente físicos o espaciales, como la infraestructura o el diseño urbano, sino que también debe tener en cuenta aspectos socioeconómicos, como la equidad social, el desarrollo económico y las dinámicas de poder y normativas existentes.

Además, este modelo de intervención debe ser capaz de operar a diferentes niveles y escalas. Esto implica que se deben considerar tanto las dinámicas a nivel de barrio, como las de ciudad o incluso metropolitana, para garantizar que la intervención sea coherente y eficaz en todos estos niveles. Esto implica que el modelo de intervención debe ser capaz de vincular las estrategias de intervención a nivel de ciudad con las de barrio y viceversa.

Asimismo, el modelo de intervención debe ser flexible y adaptable. Esto significa que debe ser capaz de adaptarse a los cambios y desafíos que

puedan surgir durante su implementación, así como de responder a las diferentes necesidades y prioridades de los diferentes actores y grupos de interés involucrados.

En este sentido, el modelo de intervención propuesto debe ser capaz de incorporar y aprovechar las lecciones aprendidas de los casos de estudio analizados. Esto implica que debe ser capaz de adaptar y aplicar las estrategias de intervención que han demostrado ser exitosas en estos casos, así como de evitar los errores y fracasos que se han identificado.

Finalmente, el modelo de intervención debe ser participativo e inclusivo. Esto significa que debe involucrar a todos los actores y grupos de interés relevantes en su diseño e implementación, garantizando que sus perspectivas, necesidades y prioridades sean consideradas y respetadas.

4.2.2. Casos de Estudio y Estrategias Tentativas

En esta parte, debemos establecer una correlación entre las problemáticas identificadas y las estrategias de intervención propuestas. Este proceso permitirá tener una visión más clara de cómo se pueden abordar las problemáticas mediante el uso de estrategias adecuadas. Asimismo, proporcionará una estructura más detallada de cómo se puede llevar a cabo la intervención urbana.

A continuación, se presenta una tabla que vincula las estrategias de intervención con las problemáticas urbanas detectadas. Cabe mencionar que cada estrategia puede abordar más de una problemática y, del mismo modo, una problemática puede requerir más de una estrategia para su solución.

Problemática	Estrategia de intervención
Uso ineficiente del suelo	Polígono de intervención y plan parcial
Dinámicas morfológicas y funcionales inadecuadas	Herramientas sociales y económicas
Falta de distribución equitativa del suelo	Figura de operador urbano
Incompatibilidad entre actores y espacios	Reubicación y soluciones basadas en la naturaleza
Falta de percepción de calidez y seguridad	Replanteamiento del espacio público
Barreras físicas y espacios públicos inactivos	Movilidad y activación del espacio público
Espacios públicos degradados	Repotenciación del espacio público con equipamiento
Falta de coordinación entre diferentes niveles de gobierno	Articulación de planes a varios niveles de gobierno
Falta de mediadores en el desarrollo urbano	Figuras mediadoras

Fuente: Casos de estudios

Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

La finalidad de esta tabla es proporcionar un marco inicial para identificar cómo cada estrategia puede ayudar a abordar cada problemática. No obstante, cabe recordar que la implementación de estas estrategias debe ser flexible y adaptativa, teniendo en cuenta las particularidades y necesidades específicas de cada caso. Asimismo, el éxito de las intervenciones urbanas dependerá no solo de la elección de las estrategias adecuadas, sino también de su correcta implementación y gestión.

Por lo tanto, a nivel de desarticulación urbana, como lo ejemplifica el caso de Bilbao, se debe entender las dinámicas de movilidad presentes y potenciales, para articular propuestas intermodales que involucren diferentes tipos y sean capaces de copar ante las deficiencias generadas en territorio por la

configuración de enclave que implican las urbanizaciones.

Con base en lo anterior, se debe entender las condicionantes de la austeridad en el espacio público, como se configuran las murallas, para desarrollar estrategias que mitiguen o aborden la problemática. Por ejemplo, como en el caso del Plan Parcial de Regeneración de Naranjal, donde se motiva por medio de la asociatividad a los propietarios a convertirse en socios estratégicos, cediendo estos sus terrenos, para desarrollar propuestas integrales que puedan mediar entre las necesidades de los habitantes de estas urbanizaciones y la interconexión con la ciudad.

Dependiendo de la capacidad de convocatoria y convencimiento, se podría configurar los polígonos de intervención, puesto que pueden involucrar a todos los moradores de urbanizaciones cerradas y sus alrededores, como solo a aquellos cuyos predios colinden con el espacio público. Pudiéndose generar una serie de beneficios fiscales para los depositarios de suelo de tales intervenciones.

En complemento a lo anterior, para factibilidad del modelo bajo la cesión de suelo se debe otorgar todas las garantías a los propietarios que, si así lo desearan, no serían sujetos a dinámicas de expulsión del lugar y por lo tanto habría un cuerpo normativo dentro del plan que vele por integridad con el territorio a desarrollar.

Lo que denota otro aspecto importante para la articulación efectiva entre actores, y es que pese a no existir esta figura dentro de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo de la legislación ecuatoriana; el operador urbano juega un factor clave puesto que tendría, como lo es en el caso colombiano, las competencias y facultades para operar entre el cabildo, las inmobiliarias y la comunidad beneficiada, a modo de buscar el consenso y beneficio de las partes bajo los criterios de desarrollo urbanístico sostenible y, a la vez, rentable para las partes. Puesto que es el ente que con los criterios técnicos previamente perfilados es capaz de liderar la intervención hasta su culminación.

En compensación, bajo los parámetros legislativos existentes se puede apelar a organizaciones de personas con vida jurídica para en conjunto con el departamento encargado liderar la toma de decisiones en las propuestas de intervención urbana, de hecho las urbanizaciones poseen una vida jurídica en representación de los intereses de sus habitantes, por lo que podría ser un modo factible de operar y la empresa pública de desarrollo urbano o vivienda del cabildo, puede fungir como operador para la implementación de la propuesta de intervención.

Por el contrario, de ser negativa la respuesta de los propietarios a ceder su propiedad, se procede bajo el ejemplo de Bilbao y a la interpretación de la movilidad multimodal como catalizador, misma que se complementaría con la adecuación del espacio público con caracteres de confort y calidad del espacio, de manera que mitigue las condicionantes austeras, contemplando soluciones basadas en la naturaleza como corredores verdes que reduzcan el espacio vehicular, genere condiciones climáticas agradables y por tanto sienta el espacio base para equipamientos urbanos, sean culturales, educativos, policiales y comerciales como también la infraestructura para los otros tipos de moviidades.

Caso de Estudio	Estrategia	Descripción
Plan Parcial de Regeneración El Naranjal	Polígono de intervención y plan parcial	Reconfigurar las dinámicas morfológicas y funcionales existentes, mejor distribución del suelo y mayor densidad poblacional.
	Herramientas sociales y económicas	Abordar problemáticas sociales y económicas, involucrar a los propietarios de predios como socios estratégicos y generar beneficios para ellos.
	Reubicación y soluciones basadas en la naturaleza	Reubicar a actores incompatibles en espacios de mayor complementariedad funcional, utilizando áreas verdes y soluciones basadas en la naturaleza para mitigar los efectos de sus actividades.
	Replanteamiento del espacio público	Rediseñar el espacio público para ser más agradable y comunicativo, utilizando áreas verdes, plazas y espacios mixtos para mejorar la percepción de calidez y seguridad.
	Figura de operador urbano	Articular entidades públicas y privadas, y actuar como mediador para dirigir la implementación de la intervención dentro de los lineamientos normativos locales.
Bilbao	Movilidad y activación del espacio público	Abordar la influencia de la movilidad en la activación del espacio público y la interconexión urbana, teniendo en cuenta barreras como el río y áreas urbanas degradadas.
	Repotenciación del espacio público con equipamiento	Implementar equipamiento cultural, educativo y comercial para generar una multiplicidad de usos e hitos que actúen como referentes en el territorio.
	Articulación de planes a varios niveles de gobierno	Coordinar planes desde el nivel territorial hasta el nivel barrial para configurar el marco de acción propicio.
	Figuras mediadoras	Incluir figuras como un arquitecto encargado de articular funciones o Ría 2000, como mediadora entre el cabildo, ciudadanos, inversores y planificadores, para sofisticar las propuestas y llegar a acuerdos que se traduzcan en el territorio.

Fuente: Casos de estudios

Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

Esto, bajo los incentivos y parámetros adecuados, compensaría la negativa de la cesión de suelo por parte de los dueños de urbanizaciones cerradas; puesto que motivaría con el pasar del tiempo el empleo del espacio colindante a la calle a dinámicas más comerciales o de uso mixto, lo que eventualmente devengaría en la integración con la trama urbana y un aumento en la percepción de seguridad del espacio público, consolidando el propósito del espacio público como móvil de la cohesión social y la interacción humana, por ende, tejedora de la trama urbana.

En base a los casos de estudio anteriormente mencionados, con la revisión de la bibliografía y el análisis del caso de estudio: Jardines del Norte - Portoviejo se plantean tentativa de las siguientes estrategias:

Problema	Causa	Afectaciones	Aspectos por mitigar
Desarticulación urbana	Urbanizaciones cerradas	Discontinuidad en el entramado urbano y morfología del espacio público	Integración urbana y conectividad
Acceso limitado	Muros y cercos	Dificultad de acceso a servicios públicos y conexión con la ciudad	Accesibilidad y servicios públicos
Recorrido peatonal	Urbanizaciones cerradas	Ampliación de recorridos peatonales y espacios públicos inhóspitos	Red peatonal y calidad del espacio
Inseguridad percibida	Aislamiento y muros	Aumento en la percepción de inseguridad y disminución del uso del espacio público	Cohesión social y seguridad
Uso excesivo de vehículos	Reducción del espacio peatonal	Aumento del uso de vehículos particulares y contaminación	Movilidad sostenible y activa
Disrupción social	Urbanizaciones cerradas	Aislamiento de habitantes y disminución de la interacción social	Integración social y convivencia
Actividad económica	Espacio público desatendido	Disminución del uso del espacio público y reducción de la actividad económica	Desarrollo económico y social

Fuente: Casos de estudios

Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

4.2.3. Interviniendo en la Desarticulación Urbana

La efectividad de cualquier estrategia de intervención urbana depende en gran medida de cómo se aplica y se gestiona. En esta sección, abordaremos cómo nuestras estrategias seleccionadas se pueden integrar en el modelo de intervención urbana y cómo podemos facilitar su implementación y gestión.

Para empezar, es importante resaltar que las estrategias seleccionadas deben ser parte de un plan más amplio y coherente que aborde las problemáticas urbanas de manera integral y considerando las interrelaciones entre ellas. Por lo tanto, el primer paso para la implementación de las estrategias sería incorporarlas en el diseño del plan urbano, asegurándonos de que estén alineadas con los objetivos y metas del plan.

Una vez establecido el plan, las estrategias deben ser implementadas en el terreno. En este punto, es crucial contar con la participación y el compromiso de todos los actores relevantes, incluyendo tanto a los ciudadanos como a los diferentes niveles de gobierno y a los operadores privados. Este compromiso se puede facilitar a través de la creación de figuras mediadoras que ayuden a articular las diferentes partes y a negociar soluciones que beneficien a todos.

Para garantizar la correcta implementación de las estrategias, es necesario establecer mecanismos de seguimiento y evaluación que permitan medir su efectividad y hacer los ajustes necesarios. Estos mecanismos pueden incluir indicadores de desempeño, evaluaciones de impacto y revisiones periódicas del plan.

En resumen, el modelo de intervención urbana propuesto se basa en la articulación de estrategias que aborden las problemáticas urbanas identificadas, dentro de un marco de acción que incluya la participación de todos los actores relevantes, la adaptación a las condiciones específicas del territorio, y la implementación de mecanismos de seguimiento y evaluación. A continuación, se presenta una visualización esquemática de este modelo:



Fuente: Casos de estudios

Elaborado por: Sierra Vélez Luigi Valentino

Este modelo pretende ser un punto de partida para la intervención urbana, pero debe ser adaptado y ajustado según las necesidades y particularidades de cada caso. El objetivo final es lograr una transformación urbana que responda a las necesidades de los habitantes y que contribuya a la sostenibilidad y la calidad de vida en la ciudad.

Una vez entendida la problemática y su articulación, surge la pregunta inequívoca sobre qué se puede hacer al respecto y en qué medida existe un campo de acción que permita responder a esta situación. Se requiere, por tanto, una propuesta documentada que especifique las situaciones que profundizan la problemática y configure las acciones o procedimientos a seguir para abordarla.

En este sentido, Sánchez et al. (2012) mencionan que la intervención a nivel de la ciudad requiere un conjunto de acciones físicas, espaciales, socioeconómicas y normativas que contemplen tanto la reestructuración como la regeneración o renovación del sitio, de manera que pueda responder de manera adecuada a las necesidades detectadas (pág. 114).

Así, para delinear una aproximación esquemática de la intervención urbana, es necesario comprender todas las variables mencionadas anteriormente que la configuran, para comprender de qué manera se relacionan con la problemática delineada y replantear los catalizadores de esta, así como identificar los campos de acción a incorporar dentro del esquema de intervención urbana a construir.

CONCLUSIONES

- La investigación identificó varias causas que contribuyen a las rupturas en el crecimiento urbano. Entre ellas se encuentran la falta de una planificación urbana adecuada, la búsqueda de seguridad y exclusividad por parte de los residentes, y el desarrollo inmobiliario. Estos factores han llevado al desarrollo de urbanizaciones cerradas que generan barreras físicas y sociales entre diferentes áreas de la ciudad, dificultando la integración y la cohesión de las comunidades.
- Se exploraron diversas estrategias para integrar áreas afectadas por urbanizaciones cerradas con el resto de la ciudad. Algunas de estas estrategias incluyen el rediseño de espacios públicos, la creación de corredores verdes y áreas de esparcimiento, la promoción de usos mixtos y la conexión de infraestructuras de transporte. Estas medidas tienen el potencial de fomentar la interacción entre comunidades, mejorar la calidad de vida y reducir las desigualdades socioespaciales.
- La investigación concluye que es factible desarrollar un modelo de intervención urbana basado en el desarrollo inmobiliario que promueva la cohesión social en territorios con dinámicas disruptivas. Dicho modelo debe ser adaptable a diferentes contextos y realidades, y tener en cuenta las particularidades y necesidades de las comunidades afectadas. Además, la colaboración entre los distintos actores, coordinados bajo una figura conciliadora como un operador urbano, es esencial para garantizar el éxito de las intervenciones propuestas. También es importante realizar un seguimiento y evaluación continuos para ajustar las intervenciones según las necesidades reales y basándose en evidencias científicas.

RECOMENDACIONES

- Implementar una planificación urbana inclusiva y sostenible, con participación ciudadana y diseño urbano que fomente la integración. Garantizar acceso equitativo a servicios y oportunidades, promover el desarrollo sostenible y establecer mecanismos de monitoreo continuo para ajustes basados en evidencias. Esto permitirá superar las rupturas en el crecimiento urbano, generadas por la falta de planificación, la búsqueda de exclusividad y el desarrollo inmobiliario, facilitando la cohesión de las comunidades y eliminando barreras físicas y sociales en la ciudad.
- Implementar un programa integral de revitalización urbana que incluya el rediseño de espacios públicos, la creación de corredores verdes, promoción de usos mixtos y mejora de infraestructuras de transporte. Esto permitirá integrar áreas afectadas por urbanizaciones cerradas, fomentar la interacción entre comunidades y reducir las desigualdades socioespaciales. Además, se recomienda establecer mecanismos de seguimiento y evaluación para medir la efectividad de las intervenciones y realizar ajustes según sea necesario.
- Desarrollar un modelo de intervención urbana basado en el desarrollo inmobiliario adaptable a diferentes contextos, promoviendo la cohesión social en territorios con dinámicas disruptivas. Fomentar la colaboración entre actores involucrados, como un operador urbano, para la planificación y gestión urbana. Basarse en evidencias científicas, evaluar continuamente los resultados y realizar ajustes según las necesidades reales. El objetivo es lograr intervenciones efectivas que mejoren la calidad de vida y generen entornos

urbanos inclusivos y equitativos.

Bibliografía

- Abonando Franco, H. D. (2018). *De la arquitectura moderna a la arquitectura digital: La influencia de la revolución industrial y la revolución informacional en la producción y la cultura arquitectónica*. Madrid. Obtenido de <http://hdl.handle.net/10803/664655>
- Acevedo, N. A., Gómez, E. F., & Noriega, C. D. (S./F.). Participación y Gestión Pública en la Implementación del Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal, Medellín–Colombia.
- Alvarado, A. (2009). La policía, los militares, el sistema de seguridad pública y la administración de la coacción: México frente a América Latina. *El Cotidiano*(153), 63-72.
- Álvarez, A. R. (2002). Reinventar la ciudad: milagros y espejismos de la revitalización urbana en Bilbao. *Lan harremanak: Revista de relaciones laborales*(6), 69-108.
- Augé, M. (2020). *Los no lugares*. Editorial Gedisa.
- BCE. (2021). *Boletín informativo: estudios económicos*. Quito. Obtenido de <https://estudioeconomicos.bce.fin.ec/index.php/RevistaCE/article/view/217>
- Becerril-Sánchez, T., Méndez, J., & Garrocho, C. (2013). Urbanizaciones cerradas y transformaciones socioespaciales en Metepec, Estado de México. *EURE*, 39(117), 191-213.
- Callies, D. (2002). *Urbanizaciones' encerradas', pactos y problemas*. CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales.
- Capacho, W. F. (2018). Transformaciones territoriales por planes parciales de renovación urbana. Barrio El Naranjal, un territorio en negociación. *Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), 85-94.
- Capdevielle, J. (2016). El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: una aproximación a las estrategias empresariales en la ciudad de Córdoba (Argentina). *Cuadernos de Geografía - Revista Colombiana de Geografía*, 25(2), 177- 196. Obtenido de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=281846286009>
- Carpio Vintimilla', J. (2012). *El proceso urbano en el ecuador*. ILDIS. Obtenido de https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/agora/files/1218664030.ponencia_final_de_diego_aulestia_v_2.pdf
- Carreño-Novoa, M. C., Arias-Romero, C. O., Matta-García, W. X., & Torres-Tovar, C. A. (2020). Fortalecimiento del tejido social para construir paz urbana. “Usmeando” el derecho a la ciudad. *Bitácora Urbano Territorial*, 177-189.
- Carrión, F. (1986). *El Proceso de urbanización en el Ecuador (del siglo XVIII al siglo XX) – Antología*. Quito: Editorial El Conejo.
- Cedeño, H., Cedeño, L., & Cedeño, T. (2020). Ciudad compacta versus ciudad difusa. Análisis pre y post-terremoto en ciudad intermedia. *III Congreso Internacional ISUF-H. Ciudad Compacta vs. Ciudad Difusa*, 149-156.
- CIDEU. (11 de Noviembre de 2021). *Plan parcial de renovación urbana de Naranjal y Arrabal*. Recuperado el 10 de Diciembre de 2022, de CIDEU: <https://www.cideu.org/proyecto/plan-parcial-de-renovacion-urbana-de-naranjal-y-arrabal/>
- de Mattos, C. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización?
- Delavaud Collin, A. (1992). *Crisis de Crecimiento en las Grandes Ciudades de América Latina Explosión Demográfica y Espacial*. Universidad de Paris III. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5339586.pdf>
- Etulian, J. C. (2021). *Gestión urbanística y proyecto urbano: modelos y estrategias de intervención*. Nobuko.

- Fernandes Fernandes, G. R., & Caballer Mellado, V. (2020). *La valoración urbanística en la Ley del suelo*. Wolters Kluwer España. Obtenido de <https://elibro.net/es/lc/u/leam/titulos/129210>
- Ferretti Ramos, M., Arreola Calleros, M., & Herrera, A. (2021). Transformaciones urbanas, temor y empeligrosamiento social en vecindarios: el caso de Maipú, Santiago de Chile. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 151-166.
- GAD Municipal del Cantón Portoviejo. . (2021). *Ordenanza que incorpora a la normativa municipal el plan Portoviejo 2035. Capítulo v, Sección ii, parágrafo iii, Estándares Urbanísticos*. Obtenido de https://content.bhybrid.com/publication/df513425/mobile/?fbclid=IwAR2DDHzhya_wfULB1YEIsT7Mdm0YiM_yqT-
- Guevara Jimenez, F. D., Sanchez Ortiz, K. A., & Villamizar Vega, M. A. (2019). *Fracturas y tejidos urbanos en centro y su sector sur. Una mirada crítica y propositiva sobre las intervenciones en sectores de interes cultural caso de estudio avenida los comuneros*. Obtenido de https://ciencia.lasalle.edu.co/maest_habitat/1?utm_source=ciencia.lasalle.edu.co%2Fmaest_habitat%2F1&utm_medium=PDF&utm_campaign=PDFCoverPages
- INEC. (2021). *Boletín Técnico: Informe de la minería, manufactura y construcción*. Quito. Obtenido de https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/Encuesta_Edificaciones/2021/3.%202021_ESED_Boletin_tecnico.pdf
- Jacobs, J. (2020). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Capitán Swing Libros.
- Jordán Fuchs, R., Riffo Pérez, L., & Prado, A. (2017). Desarrollo sostenible, urbanización y desigualdad en América Latina y el Caribe: dinámicas y desafíos para el cambio estructural. CEPAL. Obtenido de <https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/b83172de-d3d6-4e45-a4d7-e5c2adbc9ff0/content>
- Lezama, J. L., & Domínguez, J. (2006). Medio ambiente y sustentabilidad urbana. *Papeles de población*, 153-176.
- López Levi, L., & Rodríguez Chumillas, I. (2004). Miedo y consumo: El encerramiento habitacional en México y Madrid. *Perspectivas Urbanas/Urban Perspectives*(5).
- Maldonado Pinto, J. E. (2018). *Metodología de la investigación social: paradigmas: cuantitativo, sociocrítico, cualitativo, complementario..* . Ediciones de la U. Obtenido de <https://elibro.net/es/lc/u/leam/titulos/70335>
- Martínez, M. C., & Zapata, L. P. (2008). Modelo gerencial para la implementación de la figura del operador urbano. *Revista Soluciones de Postgrado*, 1(2), 171-181.
- Mas, R. (1999). "Políticas de suelo en Madrid". (M. Castañer, & J. Vicente, Edits.) *Mercat del sòl i planejament*, 51-72.
- Muevecela Bermeo, R. C. (2020). *El sector inmobiliario en el ecuador a partir de la crisis economica mundial del 2008, determinacion de la salud financiera*. Cuenca. Obtenido de <https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/19635/1/UPS-CT008919.pdf>
- Navarro Martinez, J. M., Garcia Gonzales, J. A., & Gomez Escudero, L. A. (2020). Las ciudades medias de España y sus coronas en el siglo XXI (2000-2017): dinámica demográfica y desarrollo inmobiliario. *Bras. Gestion Urbana.* , 12. doi:<https://doi.org/10.1590/2175-3369.012.e20190202>
- Ospina Agudelo, J. L., Roncancio Bedoya, J. F., & Hoyos Garcia, J. F. (2021). *Responsabilidad estatal en algunas dinámicas urbanísticas: la construcción*. Institución Universitaria de Envigado. Obtenido de <https://elibro.net/es/lc/u/leam/titulos/226513>

- PDOYT. (2019). *Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial del Canton Portoviejo*.
Obtenido de <https://www.portoviejo.gob.ec/md-transparencia/2017/julio-2017/Plan%20de%20Ordenamiento.pdf>
- Quishpe Sinailin, P. D. (2019). Pobreza y vivienda en Ecuador.
- Rojas, E. (2004). *Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales*. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Samada Grasst, Y. (2023). Crecimiento urbano de la ciudad de Manta: consecuencias ambientales y sociales. *Revista Estudios del Desarrollo Social: Cuba y América Latina*, 11(1), 15-30. Obtenido de http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2308-01322023000100009&lng=es&tlng=es.
- Sanchez Salcedo, S. D. (2012). *Análisis del conjunto residencial Torres del parque del arquitecto Rogelio Salmona y anteproyecto para la ciudad de Cuenca*. Cuenca. Obtenido de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/597>
- Soto Cortez, J. J. (2015). El crecimiento urbano de las ciudades: enfoques desarrollista, autoritario, neoliberal y sustentable. *Paradigma económico*, 7(1), 127-149. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5926288.pdf>
- Soto Cortez, J. J. (2015). El crecimiento urbano de las ciudades: enfoques desarrollista, autoritario, neoliberal y sustentable. *Paradigma económico*, 7(1), 127-149.
- Taís, O. (2020). Rogelio Salmona and the Torres del Parque: A Model that. 25-38. doi:Rogelio Salmona and the Torres del Parque: A Model that
- Thompson, J. (2011). Los límites cambiantes de la vida pública y privada. Obtenido de Scielo: https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-252X2011000100002
- Uyabán, T. U. (2019). Mayo del 68, se levantan las Torres del Parque en Bogotá. Conversación sobre las entrañas del proyecto de Rogelio Salmona. *Dearq*, (25), 86-97.

MODELO DE INTERVENCIÓN EN ZONAS DE RUPTURA DEL TEJIDO URBANO: EL DESARROLLO INMOBILIARIO, LAS URBANIZACIONES CERRADAS Y LOS NO LUGARES DE PORTOVIEJO

INFORME DE ORIGINALIDAD

1 %	1 %	0 %	0 %
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	<1 %
2	ciencia.lasalle.edu.co Fuente de Internet	<1 %
3	bibliotecadigital.oducal.com Fuente de Internet	<1 %
4	Submitted to Universidad del Norte, Colombia Trabajo del estudiante	<1 %
5	issuu.com Fuente de Internet	<1 %
6	repositorio.ug.edu.ec Fuente de Internet	<1 %

Excluir citas

Activo

Excluir coincidencias < 25 words

Excluir bibliografía

Activo

