



UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE CUENCA

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

**UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERÍA, INDUSTRIA
Y CONSTRUCCIÓN**

CARRERA DE ARQUITECTURA

**“ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA
ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE
LLACAO: APLICACIÓN DE LA TEORÍA DE LAS
VENTANAS ROTAS”**

**PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE ARQUITECTO**

AUTOR: CRISTOPHER RODRIGO VÉLEZ CHILLOGALLO

DIRECTOR: MGS.ARQ. JULIO CÉSAR PINTADO FÁRFAN

CUENCA - ECUADOR

2025

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

**UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERÍA, INDUSTRIA
Y CONSTRUCCIÓN**

CARRERA DE ARQUITECTURA

**“ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA
ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE
LLACAO: APLICACIÓN DE LA TEORÍA DE LAS
VENTANAS ROTAS”**

**PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE ARQUITECTO**

AUTOR: CRISTOPHER RODRIGO VÉLEZ CHILLOGALLO

DIRECTOR: MGS.ARQ.JULIO CÉSAR PINTADO FARFÁN

CUENCA ECUADOR

2025

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO

DECLARATORIA DE AUTORÍA Y RESPONSABILIDAD

Cristopher Rodrigo Vélez Chillogallo portador de la cédula de ciudadanía N.º 0106389992. Declaro ser el autor de la obra: “Anteproyecto de Regeneración Urbana Arquitectónica para la Plaza Central de Llaqao: Aplicación de la Teoría de las Ventanas Rotas”, sobre la cual me hago responsable sobre las opiniones, versiones e ideas expresadas. Declaro que la misma ha sido elaborada respetando los derechos de propiedad intelectual de terceros y eximo a la Universidad Católica de Cuenca sobre cualquier reclamación que pudiera existir al respecto. Declaro finalmente que mi obra ha sido realizada cumpliendo con todos los requisitos legales, éticos y bioéticos de investigación, que la misma no incumple con la normativa nacional e internacional en el área específica de investigación, sobre la que también me responsabilizo y eximo a la Universidad Católica de Cuenca de toda reclamación al respecto.

Cuenca, 27 de Octubre de 2025



F:

Cristopher Rodrigo Vélez Chillogallo

0106389992

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue desarrollado por Christopher Rodrigo Vélez Chillogallo, bajo mi supervisión.

Certifico que el presente trabajo de investigación, previo a la obtención del grado de Arquitecto, con el título: "Anteproyecto de Regeneración Urbana Arquitectónica para la Plaza Central de Llaoca: Aplicación de la Teoría de las Ventanas Rotas", ha sido elaborado por el Sr. Christopher Rodrigo Vélez Chillogallo, mismo que ha sido realizado con el asesoramiento permanente de mi persona en calidad de tutor, por lo que certifico que se encuentra apto para su presentación y defensa respectiva. Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad.



Mgs. Arq. Julio César Pintado Farfán

DIRECTOR

DEDICATORIA

Aquí incluir el mensaje de dedicación. Esto es opcional y no puede sobrepasar de una página.

Dedico esta tesis con profundo amor y gratitud a mi padre, Rodrigo, quien ha sido el pilar fundamental de mi vida. Gracias por enseñarme, con tu ejemplo, que nunca debemos rendirnos, ni siquiera en los momentos más difíciles. Tu guía constante y tu vida dedicada al trabajo en la construcción sembraron en mí la pasión y el amor incondicional por la arquitectura, razón que me llevó a escoger esta carrera.

A mis hermanas Fabiola y Silvana, y a mi hermano Fernando, quien como primer arquitecto de la familia se convirtió en un ejemplo a seguir y una inspiración para continuar este camino con firmeza y orgullo.

A mis abuelitos José y Carmen, por estar siempre presentes con su cariño incondicional, brindándome apoyo en cada etapa de este proceso.

A mis amigos de la universidad, quienes fueron pieza clave para poder continuar con mis estudios, y a mi amigo Kevin, que en estos últimos días de carrera me brindó su apoyo incondicional en la elaboración de la tesis. Aunque cada uno trabajó en su propio proyecto, sus palabras, compañía y desvelos compartidos fueron una fuerza invaluable para resistir las madrugadas de esfuerzo.

Y, en especial, a mi lobito Max, por acompañarme día y noche en la elaboración de tareas, proyectos y trabajos. Su amor y compañía fueron un refugio que me dio paz en medio del cansancio y el estrés; sin él, no sé cómo habría sobrevivido a este camino.

A todos ustedes, gracias por ser parte esencial de este logro.

Cristopher Rodrigo Vélez Chillogallo

AGRADECIMIENTOS

Agradezco en primer lugar a Dios, por darme la fortaleza, la salud y la claridad para mantenerme firme en este camino, iluminando mis pasos incluso en los momentos de mayor dificultad.

A mi padre, Rodrigo, por ser guía y maestro en la vida y en la construcción. Gracias por inculcarme el valor del trabajo honesto, la disciplina y la perseverancia, semillas que hoy florecen en este logro académico.

A mis hermanos Fernando ejemplo como primer arquitecto de la familia, Fabiola y Silvana, y a mis abuelitos José y Carmen, por su cariño incondicional, su apoyo constante y por recordarme siempre que los sueños se alcanzan en unidad familiar.

De manera muy especial, al Arq. Julio Pintado, por su tiempo y paciencia en la guía de esta tesis. Sus sabios consejos y orientaciones precisas fueron un faro en el proceso investigativo. Más allá de ello, reconozco en él un verdadero ejemplo de profesionalismo como arquitecto urbanista. Desde aquella primera clase de Urbanismo que impartió, quedé impactado por la profundidad con que dominaba la materia y la pasión con la que transmitía su conocimiento. Fue ese momento el que despertó en mí el interés por el urbanismo y sembró la motivación para escogerlo como eje central de mi trabajo de titulación.

A mis docentes de la Universidad Católica de Cuenca, quienes compartieron su conocimiento con paciencia y dedicación, y a aquellos que creyeron en mí y me motivaron a nunca conformarme, sino a aspirar siempre a más.

A mis amigos de la universidad, quienes se convirtieron en una segunda familia, compartiendo desvelos, esfuerzos y alegrías. En especial a Kevin, cuyo apoyo en estos últimos días de carrera fue fundamental para mantener el ánimo y la constancia.

A mi fiel compañero, mi lobito Max, que con su cariño y compañía en interminables jornadas de estudio y trabajo me regaló paz, fuerza y sonrisas cuando más lo necesité.

Finalmente, agradezco a todas las personas que, de una u otra manera, aportaron con su apoyo, consejos o gestos de aliento para que esta meta hoy sea una realidad.

Cristopher Rodrigo Vélez Chillogallo.

RESUMEN

La investigación aborda la regeneración urbana arquitectónica de la **Plaza Central de Llacao**, aplicando la *Teoría de las Ventanas Rotas* como metodología analítica y proyectual para revertir el deterioro físico y social del espacio público. El estudio parte del reconocimiento del abandono del mobiliario, la deficiente iluminación y el desorden funcional como causas directas de inseguridad y pérdida de identidad local. Se justifica por su relevancia social, cultural y ambiental, al proponer un modelo de intervención sostenible y replicable para contextos rurales en transición urbana. El objetivo general fue diseñar una propuesta integral que promueva seguridad, accesibilidad e inclusión mediante estrategias de diseño urbano participativo. La investigación es de tipo **descriptivo, analítico y proyectual**, con una muestra de **300 habitantes** seleccionados por **muestreo probabilístico**. Los resultados evidencian que el rediseño del espacio, la eliminación de barreras visuales y la incorporación de la simbología del maíz fortalecen la cohesión social y la apropiación ciudadana. La propuesta final mejora la calidad del entorno, consolida la identidad territorial y contribuye al desarrollo sostenible de Llacao.

Palabras clave: regeneración urbana, espacio público, teoría de las ventanas rotas, identidad cultural, sostenibilidad.

ABSTRACT

This study addresses the architectural urban regeneration of the Llaqueo Central Plaza, applying the Broken Windows Theory as an analytical and design methodology to reverse the physical and social deterioration of public space. The study is based on the recognition that neglected furniture, poor lighting, and functional disorder are direct causes of insecurity and loss of local identity. It is justified by its social, cultural, and environmental relevance, as it proposes a sustainable and replicable intervention model for rural contexts undergoing urban transition. Its general objective was to design a comprehensive proposal that promotes safety, accessibility, and inclusion through participatory urban design strategies. This research is descriptive, analytical, and project-oriented, with a sample of 300 residents selected by probabilistic sampling. The results show that redesigning the space, removing visual barriers, and incorporating corn symbolism strengthen social cohesion and citizen ownership. The final proposal improves environmental quality, consolidates territorial identity, and contributes to the sustainable development of Llaqueo.

Keywords: urban regeneration, public space, broken windows theory, cultural identity, sustainability

ÍNDICE DE CONTENIDOS

DECLARATORIA DE AUTORÍA Y RESPONSABILIDAD	I
CERTIFICACIÓN	II
DEDICATORIA	III
AGRADECIMIENTOS	IV
RESUMEN	V
ABSTRACT	VI
ÍNDICE DE CONTENIDOS	VII
LISTA DE FIGURAS	XI
LISTA DE TABLAS	XV
LISTA DE ANEXOS	XVI
CAPÍTULO I	- 1 -
1. INTRODUCCIÓN	- 2 -
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	- 2 -
1.2 DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA	- 2 -
1.3 OBJETIVOS	- 3 -
1.3.1 <i>General</i>	- 3 -
1.3.2 <i>Específicos</i>	- 3 -
1.4 JUSTIFICACIÓN	- 3 -
1.5 METODOLOGÍA	- 5 -
1.5.1 <i>ETAPA I: REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA</i>	- 5 -
1.5.2 <i>ETAPA II: DIAGNÓSTICO MULTICRITERIO</i>	- 5 -
1.5.3 <i>ETAPA III: PROPUESTA ARQUITECTÓNICA (ANTEPROYECTO)</i>	- 7 -
CAPÍTULO II	- 8 -
2. MARCO TEÓRICO	- 9 -
2.1 INTRODUCCIÓN	- 9 -
2.2 FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA CRIMINOLOGÍA AMBIENTAL	- 9 -
2.2.1 <i>Introducción a la Criminología y la Geografía del Crimen</i>	- 9 -
2.3 EL PARADIGMA DE LA PREVENCIÓN SITUACIONAL DEL DELITO (CPTED)	- 10 -
2.3.1 <i>Concepto y Objetivos del CPTED</i>	- 10 -
2.3.2 <i>Principios del CPTED (Vigilancia Natural, Control de Accesos, Territorialidad, Mantenimiento)</i>	- 10 -
2.4 LA INFLUENCIA DEL ENTORNO FÍSICO EN EL COMPORTAMIENTO SOCIAL	- 11 -
2.5 EL CONCEPTO DE DETERIORO URBANO Y SU RELACIÓN CON LA INSEGURIDAD	- 11 -
2.6 ORIGEN Y POSTULADOS DE LA TEORÍA DE LAS VENTANAS ROTAS (TVR)	- 12 -
2.6.1 <i>Autores Fundamentales: James Q. Wilson y George L. Kelling (1982)</i>	- 12 -
2.6.2 <i>El Experimento de Philip Zimbardo (Coches Abandonados)</i>	- 13 -
2.7 LA METÁFORA DE LA "VENTANA ROTA": DEL DESORDEN AL DELITO GRAVE	- 13 -
2.7.1 <i>El Desorden como Señal: La Transmisión del Mensaje de Abandono</i>	- 13 -
2.7.2 <i>Tipologías de Desorden (Físico y Social)</i>	- 14 -
2.8 APLICACIÓN Y DEBATES HISTÓRICOS DE LA TVR	- 14 -
2.8.1 <i>Caso de Estudio: Las Políticas de "Tolerancia Cero" en Nueva York (Década de 1990)</i>	- 14 -
2.8.2 <i>Críticas y Limitaciones de la Teoría (Socioeconomía vs. Entorno)</i>	- 15 -
2.9 LA TVR COMO METODOLOGÍA DE DISEÑO Y GESTIÓN URBANA	- 16 -

2.9.1	<i>Transición de la Criminología a la Arquitectura y el Urbanismo</i>	- 16 -
2.10	LA REGENERACIÓN URBANA COMO "REPARACIÓN DE VENTANAS ROTAS"	- 17 -
2.10.1	<i>Definición de Regeneración Urbana desde la Óptica del Mantenimiento</i>	- 17 -
2.10.2	<i>El Mantenimiento como Estrategia de Prevención (Mantenimiento Cero)</i>	- 17 -
2.11	LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN DE LA TVR APLICADOS AL DISEÑO DE ESPACIOS PÚBLICOS	- 18 -
2.11.1	<i>Diseño Enfocado en la Resiliencia al Vandalismo</i>	- 18 -
2.11.2	<i>Fomento de la Apropiación y la Vigilancia Comunitaria</i>	- 18 -
2.11.3	<i>Estrategias de Iluminación y Visibilidad (Eliminación de Puntos Ciegos)</i>	- 18 -
2.12	ENFOQUE DE LA TVR EN EL CONTEXTO LATINOAMERICANO Y ECUATORIANO	- 18 -
2.13	EL ROL DE LA PLAZA PÚBLICA Y LA IMPORTANCIA DE LA PERMEABILIDAD URBANA	- 19 -
2.14	LA IDEA RECTORA COMO PRINCIPIO GENERADOR DE IDENTIDAD EN LA REGENERACIÓN URBANA	- 20 -
2.14.1	<i>Fundamentación Proyectual: La Idea Rectora</i>	- 20 -
2.14.2	<i>El Diseño con Identidad como Estrategia contra el Deterioro</i>	- 21 -
2.14.3	<i>Precedentes: La Aplicación de la Idea Rectora en Casos Reales</i>	- 22 -
2.15	REFERENTES APLICADOS	- 23 -
2.15.1	<i>Experiencias internacionales en plazas y desnivel</i>	- 23 -
2.15.2	<i>Referentes complementarios de innovación urbana</i>	- 32 -
2.16	NORMATIVA Y LINEAMIENTOS APLICABLES	- 37 -
2.16.1	<i>Constitución de la República del Ecuador (2008)</i>	- 37 -
2.16.2	<i>Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD (2010)</i>	- 37 -
2.16.3	<i>Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS (2016)</i>	- 38 -
2.16.4	<i>Accesibilidad, rampas, gradas y veredas en espacios públicos</i>	- 38 -
2.16.5	<i>Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT Cuenca 2023–2027)</i>	- 41 -
2.16.6	<i>Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 11 – Ciudades y comunidades sostenibles)</i>	- 41 -
2.17	CONCLUSIONES DEL CAPÍTULO	- 43 -
CAPÍTULO III		- 44 -
3. DIAGNÓSTICO URBANO ARQUITECTÓNICO		- 45 -
3.1	LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL	- 45 -
3.1.1	<i>Localización macro y micro</i>	- 45 -
3.1.2	<i>Accesibilidad y distancia al centro de Cuenca</i>	- 45 -
3.1.3	<i>Áreas y delimitación del lugar</i>	- 46 -
3.1.4	<i>Reseña histórica y evolución urbana</i>	- 47 -
3.1.5	<i>Valor territorial y función estratégica</i>	- 48 -
3.2	COMPONENTE BIOFÍSICO Y AMBIENTAL	- 49 -
3.2.1	<i>Topografía y pendientes</i>	- 49 -
3.2.2	<i>Clima</i>	- 52 -
3.2.3	<i>Soleamiento y confort térmico</i>	- 53 -
3.2.4	<i>Viento y ventilación</i>	- 53 -
3.2.5	<i>Vegetación y especies nativas</i>	- 54 -
3.2.6	<i>Conclusión parcial del bloque 3.2</i>	- 56 -
3.3	APLICACIÓN DE LA TVR Y CPTED: ANÁLISIS DE LAS "VENTANAS ROTAS"	- 56 -
3.3.1	<i>Ventanas Rotas Físicas (Deterioro Material e Infraestructura)</i>	- 56 -
3.3.2	<i>Ventanas Rotas Funcionales y Problemas de Permeabilidad</i>	- 57 -
3.3.3	<i>Ventanas Rotas Sociales y Desorden de Usos</i>	- 59 -
3.4	EVIDENCIA EMPÍRICA DE LA TVR: ANÁLISIS DE LA PERCEPCIÓN CIUDADANA	- 60 -
3.4.1	<i>Población: edad, sexo y cultura</i>	- 60 -

3.4.2	<i>Nivel de educación y ocupación</i>	- 61 -
3.4.3	<i>Participación ciudadana y percepción del entorno</i>	- 63 -
3.4.4	<i>Problemáticas sociales y vulnerabilidad</i>	- 73 -
3.4.5	<i>Participación comunitaria y apropiación social</i>	- 74 -
3.4.6	<i>Conclusión parcial del bloque</i>	- 75 -
3.5	USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO	- 75 -
3.5.1	<i>Uso actual del suelo (Catastro GIS – GAD Cuenca)</i>	- 75 -
3.5.2	<i>Comparativa histórica del uso del suelo: 2004 vs. 2022</i>	- 76 -
3.5.3	<i>Tipos de implantación y morfología urbana</i>	- 77 -
3.5.4	<i>Altura y volumetría de edificaciones</i>	- 78 -
3.6	VIALIDAD Y MOVILIDAD	- 79 -
3.5.1	<i>Jerarquía vial (accesos principales y secundarios)</i>	- 79 -
3.5.2	<i>Secciones viales y estado físico</i>	- 80 -
3.5.3	<i>Intersecciones conflictivas</i>	- 81 -
3.5.4	<i>Transporte público y paradas</i>	- 83 -
3.5.5	<i>Movilidad peatonal y ciclista</i>	- 86 -
3.5.6	<i>Movilidad inclusiva y accesibilidad universal</i>	- 86 -
3.7	INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS	- 87 -
3.7.1	<i>Equipamientos urbanos existentes</i>	- 87 -
3.6.3	<i>Espacios públicos existentes y su estado</i>	- 88 -
3.8	IMAGEN URBANA Y ANÁLISIS DE TRAMOS	- 91 -
3.8.1	<i>Lectura de tramos urbanos estratégicos (1 al 5)</i>	- 91 -
3.8.2	<i>Fachadas, materiales, colores y texturas</i>	- 91 -
3.8.3	<i>Puntos críticos y nodos urbanos</i>	- 97 -
3.8.4	<i>Tradiciones y manifestaciones culturales</i>	- 98 -
3.8.5	<i>Elementos simbólicos y patrimonio local</i>	- 99 -
3.9	DIAGNÓSTICO Y SÍNTESIS INTERPRETATIVA	- 100 -
3.9.1	<i>Unidades ambientales y mapa de riesgos</i>	- 101 -
3.9.2	<i>Árbol de problemas</i>	- 102 -
3.9.3	<i>Ficha de problemas priorizados</i>	- 106 -
3.9.4	<i>Árbol de objetivos</i>	- 110 -
3.9.5	<i>Matriz FODA interpretada desde la Teoría de las Ventanas Rotas</i>	- 113 -
3.9.6	<i>Síntesis interpretativa final</i>	- 114 -
	CAPÍTULO IV-	- 115 -
4.	PROPUESTA DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA	- 116 -
4.1	INTRODUCCIÓN	- 116 -
4.1.1	<i>Contexto del proyecto</i>	- 116 -
4.1.2	<i>Área de intervención</i>	- 119 -
4.2	ENFOQUE CONCEPTUAL Y LINEAMIENTOS DE DISEÑO	- 120 -
4.2.1	<i>Idea Rectora</i>	- 121 -
4.2.2	<i>Aplicación de la Teoría de las Ventanas Rotas en el diseño</i>	- 121 -
4.2.3	<i>Simbología del maíz e identidad local</i>	- 125 -
4.3	PROCESO DE DISEÑO Y ZONIFICACIÓN FUNCIONAL	- 127 -
4.3.1	<i>Programa urbano arquitectónico</i>	- 127 -
4.3.2	<i>Zonificación funcional</i>	- 129 -
4.4	DESARROLLO ARQUITECTÓNICO DE LA PROPUESTA	- 130 -
4.4.1	<i>Integración de áreas verdes y paisajismo</i>	- 130 -
4.4.2	<i>Circulaciones y accesibilidad universal</i>	- 132 -
4.4.3	<i>Relación con el entorno urbano inmediato</i>	- 133 -
4.5	COMPONENTES DEL ESPACIO PÚBLICO	- 134 -
4.5.1	<i>Plaza cívica y micro-ágora</i>	- 134 -

4.5.2 Zona recreativa y deportiva	- 136 -
4.5.3 Comercio temporal (mercadillo ordenado)	- 138 -
4.5.4 Áreas verdes y mobiliario urbano	- 140 -
4.5.5 Iluminación y seguridad nocturna	- 142 -
4.6 ESTRATEGIAS DE SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN	- 143 -
4.6.1 Vegetación, drenaje y confort ambiental	- 143 -
4.6.2 Eficiencia energética e iluminación sostenible	- 145 -
4.6.3 Mantenimiento y gestión comunitaria	- 148 -
4.7 MATERIAL GRÁFICO DE APOYO	- 148 -
4.7.1 Detalles constructivos y mobiliario multifuncional	- 148 -
4.7.2 Vistas generales y atmósfera del conjunto	- 149 -
4.7.3 Planos técnicos de la propuesta arquitectónica	- 151 -
4.8 CONCLUSIÓN DEL CAPÍTULO	- 157 -
5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	- 159 -
5.1 CONCLUSIONES POR CAPITULOS	- 159 -
5.1.1 Capítulo I – Fundamentación del Problema	- 159 -
5.1.2 Capítulo II – Marco Teórico y Metodológico	- 159 -
5.1.3 Capítulo III – Diagnóstico Urbano-Arquitectónico	- 160 -
5.1.4 Capítulo IV – Propuesta de Regeneración Urbana Arquitectónica	- 160 -
5.2 RECOMENDACIONES GENERALES	- 161 -
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	- 162 -
ANEXOS	- 166 -
AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL	- 167 -

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Noreste de la ciudad de Cuenca, parroquia San Lucas de Llaaco, 2025.	- 3 -
Figura 2: Diagrama de Venn titulado: Modelo de Oportunidad Delictiva.	- 9 -
Figura 3: Principios Clave del CPTED.	- 10 -
Figura 4: Comparación de la influencia del diseño físico sobre la seguridad y el comportamiento social en el espacio público.....	- 11 -
Figura 5: La Espiral del Deterioro Urbano (Teoría de las Ventanas Rotas).	- 12 -
Figura 6: Esquema explicativo de la Teoría de las Ventanas Rotas.	- 12 -
Figura 7: El Experimento de Zimbardo y el Efecto "Ventana Rota".	- 13 -
Figura 8: El Desorden como Mensaje Social y sus Consecuencias.	- 13 -
Figura 9: Tipologías de Ventanas Rotas en el Entorno Urbano.	- 14 -
Figura 10: El Desorden Combatido Reduce el Crimen Grave	- 15 -
Figura 11: Diagrama de "Pros y Contras" o "Dos Caras de la Moneda"	- 16 -
Figura 12: La Criminología Inspira el Diseño para Prevenir el Delito	- 16 -
Figura 13: La Regeneración Urbana como Interrupción y Reversión del Ciclo de Deterioro.	- 17 -
Figura 14: El diseño proactivo elimina el desorden	- 18 -
Figura 15: El Diseño Actúa como Herramienta Clave para la Seguridad y la Convivencia.	- 18 -
Figura 16: Adaptación Contextual de la Teoría de las Ventanas Rotas para Llaaco, Cuenca, Ecuador.	- 19 -
Figura 17: Evento comunitario en la plaza como forma de activación social y cultural.	- 20 -
Figura 18: Proceso Conceptual: La Idea Rectora como Eje del Diseño Urbano.	- 21 -
Figura 19: Conexión Estratégica: De las Ventanas Rotas al Sentido de Pertenencia mediante la Idea Rectora.	- 21 -
Figura 20: Precedente Urbano de Idea Rectora (Vista aérea del proyecto Superkilen, Copenhague.).....	- 22 -
Figura 21: La Idea Rectora del Proyecto Llaaco: Analogía de la Mazorca Desgranada.	- 22 -
Figura 22: Vista general de Robson Square con rampas y terrazas activas.	- 23 -
Figura 23: Fotográfica de la plaza.	- 24 -
Figura 24: Rampas de acceso y gradas.	- 24 -
Figura 25: Vegetación y mobiliario integrado en la plaza.	- 25 -
Figura 26: Fotografía de la plaza	- 25 -
Figura 27: Fotografía aérea.....	- 26 -
Figura 28: Terrazas, rampas y escalinatas.	- 26 -
Figura 29: Vista de la plaza.....	- 27 -
Figura 30: Render con el contexto	- 27 -
Figura 31: Representación del edificio en el sitio existente.	- 28 -
Figura 32: Circulación de la terraza	- 28 -
Figura 33: Accesos y circulaciones	- 29 -
Figura 34: Diagrama de paisaje y agricultura urbana	- 30 -
Figura 35: El antiguo Paseo de Las Colonias a mediados del siglo XX. Guayaquil.	- 30 -
Figura 36: Emplazamiento del Malecón 2000.....	- 31 -
Figura 37: Vista aérea Malecon.	- 31 -
Figura 38: Malecón Simón Bolívar (Guayaquil), estado deteriorado (circa 1995-1999).....	- 32 -
Figura 39: Malecón Simón Bolívar como Malecón 2000, después de su rehabilitación (2000). -	- 32 -
Figura 40: Emplazamiento Bahcesehir Transfer Station.	- 33 -
Figura 41: Terrazas escalonadas Bahcesehir Transfer Station.	- 33 -
Figura 42: Vegetación en Bahcesehir Transfer Station.	- 34 -
Figura 43: Vista de terrazas verdes en Bahcesehir Transfer Station.	- 34 -
Figura 44: Vista general	- 35 -
Figura 45: Rampas y graderíos de accesibilidad.	- 35 -
Figura 46: Axonometría del sistema de terrazas agrícolas en Thammasat.	- 36 -
Figura 47: Principios constitucionales aplicados al espacio público.	- 37 -

Figura 48: Competencias de los GAD según COOTAD.	- 38 -
Figura 49: Instrumentos de ordenamiento aplicables a la regeneración de Llacao.	- 38 -
Figura 50: Esquema técnico de rampa según NEC-HS-AU (2019).....	- 39 -
Figura 51: Detalle ergonómico de grada es espacio público.	- 40 -
Figura 52: Sección transversal típica de vereda accesible.	- 41 -
Figura 53: Ubicación de Llacao como centralidad prioritaria según PDOT Cuenca.....	- 41 -
Figura 54: Lineamientos internacionales de los ODS aplicados a la regeneración urbana.	- 42 -
Figura 55: Macro y micro localización de Llacao.	- 45 -
Figura 56: Accesos principales y conexiones con Cuenca.	- 46 -
Figura 57: Delimitación del área de estudio y polígono de intervención.	- 47 -
Figura 58: Evolución del núcleo central de Llacao.....	- 48 -
Figura 59: Plano topográfico del área de estudio con curvas de nivel (intervalo = 1 m).	- 49 -
Figura 60: Corte A–A. Relación topográfica entre la iglesia y la plaza.	- 50 -
Figura 61: Corte B–B.....	- 50 -
Figura 62: Axonometría topográfica de la Plaza de Llacao.	- 51 -
Figura 63: Curvas de nivel y localización de la plaza de Llacao.....	- 51 -
Figura 64: Variación anual de temperaturas máximas y mínimas promedio en Llacao.	- 52 -
Figura 65: Diagrama de soleamiento y confort térmico en la plaza central de Llacao.	- 53 -
Figura 66: Rosa de vientos de Llacao.....	- 54 -
Figura 67: Mapa de vegetación existente	- 55 -
Figura 68: Deterioro de Camineras, área verde y mobiliario.	- 56 -
Figura 69: Falta de Iluminacion en la Plaza	- 57 -
Figura 70: Muro de Piedra barrera visual.....	- 57 -
Figura 71: Ausencia de veredas Alrededor de la Plaza acceso principales.	- 58 -
Figura 72: Canchas mal ubicadas sentido Norte-Sur	- 58 -
Figura 73: Mercadillo provisional fines de semana	- 59 -
Figura 74: Grafitis dentro de la Plaza Central	- 60 -
Figura 75: Pirámide poblacional de Llacao (2022).....	- 61 -
Figura 76: Nivel de instrucción en la parroquia Llacao por grupos de edad (2022).	- 62 -
Figura 77: Población económicamente activa (PEA) en Llacao.	- 62 -
Figura 78: Análisis de encuesta – Pregunta 1 (Sexo).....	- 64 -
Figura 79: Análisis pregunta 2 (Edad).....	- 65 -
Figura 80: Análisis de encuesta – Pregunta 3 (Tiempo de residencia en Llacao).....	- 65 -
Figura 81: Resultados de la encuesta – Pregunta 4: Frecuencia de visita a la plaza central. ...	- 66 -
Figura 82: Análisis de encuesta – Pregunta 5 (Seguridad).	- 66 -
Figura 83: Análisis de encuesta – Pregunta 6 (Iluminación nocturna).....	- 67 -
Figura 84: Análisis de encuesta – Pregunta 7 (Accesibilidad).	- 67 -
Figura 85: Análisis de encuesta – Pregunta 8 (Problemas principales).....	- 68 -
Figura 86: Análisis de encuesta – Pregunta 9 (Espacios verdes y arbolado).	- 68 -
Figura 87: Análisis de encuesta – Pregunta 10 (Estado del mobiliario urbano).	- 69 -
Figura 88: Análisis de encuesta – Pregunta 11 (Limpieza).....	- 69 -
Figura 89: Análisis de encuesta – Pregunta 12 (Orden de uso de la plaza).....	- 70 -
Figura 90: Análisis de encuesta – Pregunta 13 (Convivencia social y cultural).	- 70 -
Figura 91: Análisis de encuesta – Pregunta 14 (Orden del mercadillo).	- 71 -
Figura 92: Análisis de encuesta – Pregunta 15 (Compatibilidad con el uso peatonal).....	- 71 -
Figura 93: Análisis de encuesta – Pregunta 16 (Gestión de residuos del mercadillo).	- 72 -
Figura 94: Análisis de encuesta – Pregunta 17 (Dinamismo económico del mercadillo).	- 72 -
Figura 95: Análisis de encuesta – Pregunta 18 (Frecuencia de uso del mercadillo).....	- 73 -
Figura 96: Estado actual de la plaza	- 74 -
Figura 97: Percepción de apropiación y uso social de la plaza central de Llacao.	- 75 -
Figura 98: Uso actual del suelo en Llacao (2022).....	- 76 -
Figura 99: Comparativa histórica del uso del suelo en Llacao (2004 vs. 2022).	- 77 -
Figura 100: Esquema tipológico de implantación (centro y bordes).	- 78 -

Figura 101: Mapa de alturas (número de pisos) en el entorno de la plaza.	- 79 -
Figura 102: Jerarquía vial.....	- 80 -
Figura 103: Estado vial.....	- 81 -
Figura 104: Intersecciones Conflictivas	- 82 -
Figura 105: Intersecciones Conflictivas	- 83 -
Figura 106: Localización de paradas de transporte público en el centro parroquial de Llacao.	- 84 -
Figura 107: Paradas de bus actual / Propuesta de parada de bus.....	- 85 -
Figura 108: Movilidad peatonal y ciclista en el centro parroquial de Llacao.....	- 86 -
Figura 109: Propuesta de diseño de rampas accesibles con pendiente regulada	- 87 -
Figura 110: Equipamientos urbanos inmediatos en Llacao	- 88 -
Figura 111: Plano síntesis del diagnóstico urbano-arquitectónico de la Plaza Central de Llacao.	- 90 -
Figura 112: Identificación de manzanas	- 92 -
Figura 113: Tabla de características similares	- 94 -
Figura 114: Tabla de características similares manzana 1.....	- 95 -
Figura 115: Tabla de características similares manzana 2.....	- 95 -
Figura 116: Tabla de características similares manzana 3.....	- 96 -
Figura 117: Tabla de características similares manzana 4.....	- 96 -
Figura 118: Tabla de características similares manzana 5.....	- 97 -
Figura 119: Collage fotográfico de los elementos identitarios	- 99 -
Figura 120: Mazorca de maíz, símbolo identitario de Llacao.	- 100 -
Figura 121: Mapa de riesgos urbanos.	- 101 -
Figura 122: Árbol de problemas del área central de Llacao.	- 102 -
Figura 123: Árbol de problemas del área central de Llacao.	- 103 -
Figura 124: Árbol de problemas del área central de Llacao.	- 104 -
Figura 125: Árbol de problemas del área central de Llacao.	- 105 -
Figura 126: Árbol de problemas del área central de Llacao.	- 106 -
Figura 127: Cuadro de valoración de problemas.....	- 107 -
Figura 128: Cuadro de valoración de problemas.....	- 108 -
Figura 129: Cuadro de valoración de problemas.....	- 108 -
Figura 130: Cuadro de valoración de problemas.....	- 109 -
Figura 131: Cuadro de valoración de problemas.....	- 109 -
Figura 132: Cuadro de valoración de problemas.....	- 110 -
Figura 133: Árbol de objetivos de la regeneración urbana.	- 111 -
Figura 134: Árbol de objetivos de la regeneración urbana.	- 111 -
Figura 135: Árbol de objetivos de la regeneración urbana.	- 112 -
Figura 136: Árbol de objetivos de la regeneración urbana.	- 112 -
Figura 137: Árbol de objetivos de la regeneración urbana.	- 113 -
Figura 138: Matriz FODA del área de estudio.....	- 113 -
Figura 139: Localización multiescalar de la Plaza Central de Llacao.....	- 116 -
Figura 140: Plano síntesis del diagnóstico urbano-arquitectónico.....	- 118 -
Figura 141: Vista panorámica de la parroquia Llacao y su entorno natural inmediato.	- 119 -
Figura 142: Área de intervención dentro del núcleo parroquial de Llacao.	- 120 -
Figura 143: Proceso de abstracción del concepto del maíz como base del diseño.	- 121 -
Figura 144: Muro de piedra antes de rehabilitación (barrera visual – inseguridad).....	- 122 -
Figura 145: Eliminación del muro y apertura visual hacia la plaza.	- 122 -
Figura 146: Implementación de veredas accesibles en el acceso a la plaza.	- 123 -
Figura 147: Vista aérea de la parroquia Llacao.	- 123 -
Figura 148: Reubicación de canchas.	- 124 -
Figura 149: Comparativo antes y después de la Regeneración urbana.....	- 125 -
Figura 150: Rampas de acceso plaza 7% pendiente.....	- 126 -
Figura 151: Vista de banca y luminaria y diseño de piso.....	- 126 -
Figura 152: Render de pavimento con mosaico inspirado en granos de maíz.....	- 127 -

Figura 153: Programa arquitectónico y cuadro de áreas funcionales.....	- 129 -
Figura 154: Axonometría general con zonificación funcional en tres niveles conectados.	- 130 -
Figura 155: Plano de paisajismo y relación con el entorno natural de Llaqueo.....	- 131 -
Figura 156: Axonometría de circulación.....	- 132 -
Figura 157: Axonometría de circulación Plaza.....	- 132 -
Figura 158: Axonometría de circulación zona deportiva.....	- 133 -
Figura 159: Vista aérea del proyecto y su integración con el entorno urbano inmediato.	- 134 -
Figura 160: Render evento Plaza cívica	- 135 -
Figura 161: Render de juegos infantiles en contexto.....	- 135 -
Figura 162: Visualización diurna juegos infantiles	- 136 -
Figura 163: Visualización nocturna área deportiva	- 137 -
Figura 164: Visualización de canchas.....	- 137 -
Figura 165: Render Mercadillo Subterráneo	- 138 -
Figura 166: Acceso al Mercadillo Subterráneo	- 139 -
Figura 167: Puestos del Mercadillo Subterráneo	- 139 -
Figura 168: Banca en forma abstracta de maíz idea rectora	- 140 -
Figura 169: Banquetas en espacio de transición plaza-zona deportiva	- 141 -
Figura 170: Vista cercana de banca y luminaria y diseño de piso.....	- 141 -
Figura 171: Render aéreo nocturno de la zona deportiva y escenario	- 142 -
Figura 172: Render nocturno de la plaza mostrando atmósfera iluminada.	- 142 -
Figura 173: Implementación de Vegetación en el Plaza.....	- 143 -
Figura 174: Plano general de vegetación y áreas verdes de la Plaza Central de Llaqueo.	- 144 -
Figura 175: Vegetación en rampas de acceso.....	- 145 -
Figura 176: Render nocturno Iluminación en el espacio de transición plaza-zona deportiva ..	- 146 -
Figura 177: Render aéreo nocturno con la iluminación inspirada en la planta de maíz	- 146 -
Figura 178: Plano general de luminarias del proyecto arquitectónico.	- 147 -
Figura 179: Esquema de gestión y mantenimiento comunitario del espacio público.	- 148 -
Figura 180: Proceso de diseño y aplicación del mobiliario temático inspirado en la morfología del maíz.	- 149 -
Figura 181: Render aéreo diurno mostrando la morfología completa	- 150 -
Figura 182: Render nocturno del conjunto urbano regenerado.	- 150 -
Figura 183: Planta general o de emplazamiento del proyecto.....	- 151 -
Figura 184: Planta de Iglesia y Plaza.....	- 152 -
Figura 185: Planta Mezanine mercadillo.....	- 152 -
Figura 186: Planta Baja Mercadillo	- 153 -
Figura 187: Corte X–X (B/N).	- 153 -
Figura 188: Corte Y–Y (B/N).	- 154 -
Figura 189: Corte A–A (color).	- 154 -
Figura 190: Corte B–B (color).	- 154 -
Figura 191: Corte C–C (color).	- 155 -
Figura 192: Elevación Oeste	- 155 -
Figura 193: Elevación sur.....	- 155 -
Figura 194: Emplazamiento general del proyecto en su contexto urbano.....	- 156 -

LISTA DE TABLAS

<i>Tabla 1: Tabla comparativa – Experiencias latinoamericanas</i>	- 32 -
<i>Tabla 2: Tabla comparativa – Referentes complementarios de innovación urbana</i>	- 36 -
Tabla 3: Parámetros de cálculo para la encuesta correspondiente	- 64 -
Tabla 4: Equipamientos urbanos existentes	- 87 -
Tabla 5: Tramos urbanos	- 91 -
Tabla 6: Puntos críticos identificados en la Plaza Central de Llaeo	- 98 -
Tabla 7: Nodos de oportunidad en la Plaza Central de Llaeo	- 98 -
Tabla 8: Cuadro de problemas general	- 107 -

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1: Mapa base Topografía _____	- 166 -
Anexo 2: Análisis de tramo _____	- 166 -
Anexo 3: Modelo de Ficha de encuesta _____	- 166 -
Anexo 4: Plano de Vegetación _____	- 166 -
Anexo 5: Plano de Luminaria _____	- 166 -
Anexo 6: Plantas Arquitectónicas _____	- 166 -
Anexo 7: Cortes a Blanco y negro _____	- 166 -
Anexo 8: Cortes a Color _____	- 166 -
Anexo 9: Elevaciones _____	- 166 -
Anexo 10: Emplazamiento General a Color _____	- 166 -

CAPÍTULO

I



1. INTRODUCCIÓN

1.1 Planteamiento del problema

La degradación de los espacios públicos puede generar un ciclo de deterioro social y urbano, tal como lo plantea la "teoría de las ventanas rotas" (Wilson & Kelling, 1982). Este enfoque criminológico sostiene que entornos descuidados como estructuras vandalizadas, mobiliario dañado o acumulación de basura envían señales de abandono, fomentando conductas antisociales y percepción de inseguridad (Keizer et al., 2008). En Latinoamérica, este fenómeno se ha estudiado en contextos urbanos marginales, donde la falta de mantenimiento de plazas y parques reduce su uso comunitario y perpetúa la exclusión social (Montero, 2017).

En la Plaza Central de Llacao, parroquia rural del cantón Cuenca (Ecuador), se evidencian problemáticas que reflejan esta teoría:

- Deterioro físico: Espacios verdes descuidados, juegos infantiles en mal estado y falta de mobiliario urbano accesible (Pérez, 2019).
- Inseguridad: Diseño inadecuado que limita la visibilidad y favorece puntos ciegos, disuadiendo a grupos vulnerables (adultos mayores, niños) de utilizar el espacio (GAD Llacao, 2021).
- Conflictos por uso informal: Comerciantes ambulantes ocupan vías peatonales, generando congestión y tensiones con residentes (García & López, 2020).

Estos factores no solo restringen la funcionalidad de la plaza, sino que también debilitan su rol como lugar de encuentro comunitario, clave para la cohesión social en zonas rurales (INEC, 2022). Surge entonces la pregunta central:

¿Cómo puede una intervención de regeneración urbana en la Plaza Central de Llacao, fundamentada en la teoría de las ventanas rotas (Wilson & Kelling, 1982) y en principios de diseño inclusivo y sostenible, mejorar su funcionalidad, seguridad e impacto social?

Este estudio busca analizar estrategias de placemaking (Project for Public Spaces, 2018) y adaptarlas al contexto rural-urbano de Llacao, considerando:

- Participación ciudadana: Involucrar a actores locales en el diseño (ONU-Hábitat, 2020).
- Sostenibilidad: Uso de materiales locales y bajos en mantenimiento (Ministerio de Ambiente Ecuador, 2023).
- Inclusión: Espacios accesibles para personas con discapacidad y adultos mayores (Ley Orgánica de Discapacidades, 2021).

1.2 Delimitación del problema

El área de estudio corresponde a la parroquia rural de Llacao, ubicada al noreste de Cuenca, Azuay (13,5 km de distancia), con una extensión de 15,96 km². Se ubica entre 2 315 y 2 835 msnm, con clima templado-andino y una población de aproximadamente 3 500 habitantes (Censo INEC 2022). Sus principales actividades económicas agropecuarias enfrentan presión urbana debido a la proximidad a Cuenca y al fenómeno migratorio juvenil (GAD Llacao, 2019). Estos elementos configuran un contexto heterogéneo entre dinámicas rurales y urbanas, particularmente en la gestión de la plaza central.



Figura 1: Noreste de la ciudad de Cuenca, parroquia San Lucas de Llaqueo, 2025.

Fuente: Elaboración propia (2025)

1.3 Objetivos

1.3.1 General

Plantear un anteproyecto de regeneración urbana de la Plaza Central de Llaqueo, basado en la teoría de las ventanas rotas y principios de diseño inclusivo, en la mejora de la funcionalidad, seguridad y cohesión social del espacio público.

1.3.2 Específicos

1. Analizar criterios urbano-arquitectónicos con el propósito de implementar estrategias efectivas de intervención y mejora en espacios públicos en la ciudad de Cuenca.
2. Identificar los problemas y potencialidades presentes en el lugar de estudio basados en visitas a campo, con el propósito de comprender el espacio intervenido y generar soluciones urbano-arquitectónicas.
3. Desarrollar un anteproyecto de regeneración urbano-paisajística para la Plaza Central de Llaqueo, que fomente la actividad económica local y la inclusión social, optimizando el uso de recursos para crear un espacio público accesible y funcional que mejore la calidad de vida de los residentes y visitantes.

1.4 Justificación

La regeneración urbana de la Plaza Central de Llaqueo es estratégica para fortalecer la cohesión social. En espacios públicos bien diseñados, la interacción ciudadana promueve vínculos comunitarios, sentido de pertenencia y capital social (Gehl, 2013). Estudios recientes indican que factores como accesibilidad, mobiliario adecuado y versatilidad de uso coadyuvan de forma significativa a la cohesión social en espacios rurales reformados (Qi, Mazumdar & Vasconcelos, 2024).

La teoría de las ventanas rotas (Wilson & Kelling, 1982) establece que el abandono físico genera señales normativas de permisividad social, favoreciendo conductas antisociales y delincuencia. Intervenciones tempranas como la instalación de mobiliario urbano, reparación de juegos infantiles y mejora en iluminación pueden transformar las percepciones del entorno y restituir la seguridad de los ciudadanos (Kelling & Coles, 1997; Keizer et al., 2008).

El enfoque sostenible e inclusivo es esencial. Investigaciones en "Urban Studies" y tesis universitarias (Smith & Walters, 2018; Pérez, 2019) coinciden en que el uso de materiales locales, eficiencia energética y diseño con accesibilidad universal favorecen la funcionalidad del espacio y su uso equitativo por personas de todas las edades y capacidades. El PDOT de Llacao (2023-2027) también prioriza la intervención de espacios públicos urbanos, incluyendo la Plaza Central como proyecto clave en primera etapa, con un presupuesto específico de USD 70 000 para su mejora (cfr. PDOT Llacao, 2025)

Los espacios públicos bien mantenidos mejoran indirectamente la salud mental y el bienestar de la población. Estudios recientes vinculan el acceso a áreas verdes y espacios recreativos con menor estrés y mayor bienestar emocional (Schwartz et al., 2018).

El mantenimiento y renovación del entorno físico envían una fuerte señal simbólica de compromiso institucional, reforzando la confianza en las autoridades locales y motivando la apropiación ciudadana del espacio (Zimbardo, 1969).

Desde el punto de vista económico, el PDOT identifica en la plaza un escenario para fomentar el comercio local. La intervención planificada del espacio para actividades comerciales informales (mercadillos) busca dinamizar la economía rural y contribuir a la equidad social, sintetizando las metas económicas del PDOT y las conclusiones de García y López (2020).

Considerando el marco de planificación territorial (PDOT 2023-2027), la regeneración de la plaza es coherente con los objetivos de cierre de brechas en infraestructura básica, cohesión social y fortalecimiento institucional en el corto y mediano plazo (2027–2030). Esto incluye articular la intervención con proyectos de señalización vial, equipamiento cultural (Pachamama), obras deportivas y estudios de riesgo

En síntesis, la regeneración de la Plaza Central de Llacao es una acción integral: reutiliza recursos económicos públicos, responde al mandato del PDOT municipal y parroquial, y atiende a múltiples dimensiones: estética, funcionalidad, seguridad, cohesión social, sostenibilidad económica y resiliencia comunitaria. La teoría de las ventanas rotas proporciona un marco sólido para orientar estas intervenciones hacia espacios públicos seguros, inclusivos y sostenibles.

1.5 Metodología

1.5.1 ETAPA I: REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA

1.5.1.1 Análisis del Método de Ventanas Rotas Se realizará una revisión exhaustiva de la literatura sobre la teoría de las ventanas rotas, incluyendo estudios de caso en contextos urbanos y rurales similares a Cuenca.

- Se identificarán y clasificarán indicadores de desorden en la Plaza Central de Llaoca, mediante observación directa y encuestas a la comunidad.
- Se aplicarán métodos estadísticos para evaluar cómo estos indicadores afectan el comportamiento de los ciudadanos.
- Se desarrollarán propuestas basadas en los hallazgos, incluyendo recomendaciones para mantenimiento y mejora del entorno.

1.5.1.2 Investigación Bibliográfica sobre Mercadillos Se recopilarán estudios previos sobre mercadillos, enfatizando las ideas de Jan Gehl y Núñez sobre diseño urbano y sostenibilidad.

- Se seleccionarán ejemplos de mercadillos exitosos en otras ciudades, analizando su diseño y gestión.
- Se crearán propuestas de diseño para un espacio de mercadillos en la Plaza Central, integrando mobiliario urbano, iluminación y gestión de residuos.
- La validación conceptual se apoyará en observaciones de campo y evaluación funcional.

1.5.1.3 Análisis de Casos Se seleccionarán al menos cinco casos de estudio que presenten características relevantes para el contexto de Cuenca.

- Se realizará un análisis comparativo de aspectos como relaciones espaciales, funcionalidad y materialidad.
- Se generará un cuadro resumen que destaque estrategias exitosas, como referencia para el anteproyecto.

1.5.1.4 Estudio de la Normativa Se recopilarán y analizarán documentos legales y normativos pertinentes, tanto a nivel nacional como local.

- Se realizarán entrevistas con funcionarios de la municipalidad y expertos en urbanismo para entender las implicaciones prácticas de la normativa.
- Se elaborará un informe que resuma requisitos de calidad, diseño y accesibilidad.

1.5.2 ETAPA II: DIAGNÓSTICO MULTICRITERIO

1.5.2.1 Normativa Se revisarán normativas nacionales y locales para identificar requisitos específicos para el diseño de plazas y mercadillos.

- Se realizará una evaluación comparativa entre la normativa vigente y el estado actual de la Plaza Central.

1.5.2.2 Análisis de Sitio Se llevarán a cabo visitas técnicas para observar las condiciones actuales, infraestructura y usos del espacio.

- Se generarán mapas de accesos, flujos y elementos existentes usando ArcGIS, con base en el archivo catastral del GAD de Llaico obtenido durante el diagnóstico del PUGS en séptimo ciclo.

1.5.2.3 Análisis de Contexto Se emplearán encuestas y entrevistas a usuarios y residentes para conocer la percepción del espacio.

- Se analizarán factores socioculturales que inciden en el uso cotidiano de la plaza.

1.5.2.4 Estudio de Factores Climáticos, Infraestructura y Geográficos Se recopilarán datos históricos de temperatura, precipitaciones y vientos.

- Se utilizará ArcGIS para modelar la topografía y superponer capas de infraestructura, riesgo y cobertura.

1.5.2.5 Elementos Construidos Existentes Se elaborará un inventario físico de mobiliario urbano, edificaciones y zonas funcionales.

- Se evaluará el estado de conservación y funcionalidad de cada elemento identificado.

1.5.2.6 Zonas Verdes Se utilizarán imágenes satelitales y trabajo de campo para estimar cobertura vegetal.

- Se aplicarán encuestas para conocer la percepción y grado de satisfacción respecto al área verde.

1.5.2.7 Análisis FODA El análisis FODA se realizará mediante trabajo de campo, observación directa y uso del archivo catastral.

- Se documentarán fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas del entorno de la plaza.
- Los hallazgos se sintetizarán en una matriz como base para el diseño propuesto.

1.5.2.8 Identificación del Problema y Necesidades del Sector Se realizarán encuestas y entrevistas a residentes y usuarios frecuentes para identificar necesidades prioritarias.

- Se analizarán los datos de forma cualitativa y cuantitativa, clasificando las demandas según frecuencia de uso y perfil del usuario.

1.5.3 ETAPA III: PROPUESTA ARQUITECTÓNICA (ANTEPROYECTO)

1.5.3.1 Desarrollo del Diseño de la Plaza Central Se aplicarán encuestas y entrevistas a vecinos y comerciantes, principales usuarios del espacio.

- A partir de estas fuentes, se elaborarán bocetos manuales y digitales con ideas de mejora.

1.5.3.2 Delimitación del Área de Intervención Se definirá el perímetro de intervención utilizando ArcGIS, mapas topográficos y levantamiento de campo.

1.5.3.3 Descripción del Diseño Se elaborará un documento que describa materiales, cromática, funciones y mobiliario propuesto.

1.5.3.4 Etapas de Diseño Se desarrollará un cuadro de necesidades levantadas en campo.

- Se elaborarán diagramas de uso, flujos y relaciones espaciales.
- Se establecerá la zonificación funcional y la idea rectora del anteproyecto.

1.5.3.5 Anteproyecto Se generarán planos detallados (planta, elevaciones, secciones).

- Se diseñarán renders digitales contextualizados con la plaza y su entorno urbano inmediato.

CAPÍTULO

II



2. MARCO TEÓRICO

2.1 Introducción

El presente capítulo desarrolla los fundamentos conceptuales y teóricos que sustentan la propuesta de **regeneración arquitectónica de la Plaza Central de Llaico**. Se parte de la hipótesis de que la intervención en el diseño urbano va más allá de la estética y se orienta hacia la función social, actuando directamente sobre el entorno físico para incidir en la conducta y la percepción de seguridad de los usuarios.

El eje conceptual adoptado se basa en la **Teoría de las Ventanas Rotas (TVR)**, la cual se articula con los principios de la **Criminología Ambiental** y del **Diseño Ambiental para la Prevención del Delito (CPTED)**. Esta integración teórica posibilita un diagnóstico territorial más completo y la formulación de una propuesta que fomente la apropiación ciudadana, la convivencia y la cohesión social.

2.2 Fundamentos Teóricos de la Criminología Ambiental

2.2.1 Introducción a la Criminología y la Geografía del Crimen

La Criminología Ambiental constituye una evolución en el estudio del delito, desplazando la atención desde las motivaciones individuales del infractor hacia la **influencia del espacio** en la oportunidad delictiva. Esta corriente sostiene que los actos criminales no surgen de manera aleatoria, sino que se materializan cuando convergen de manera oportuna tres elementos: un infractor con intención, un objetivo vulnerable, y una ausencia de vigilancia en un contexto espacio temporal específico (Brantingham & Brantingham, 1991). La Geografía del Crimen apoya esta visión, utilizando el análisis espacial para identificar y cartografiar los patrones de concentración delictiva, permitiendo comprender cómo las características físicas y morfológicas del entorno facilitan o inhiben las actividades ilegales.



Figura 2: Diagrama de Venn titulado: Modelo de Oportunidad Delictiva.

Fuente: Elaboración propia a partir de Brantingham y Brantingham (1991).

2.3 El Paradigma de la Prevención Situacional del Delito (CPTED)

2.3.1 Concepto y Objetivos del CPTED

El **CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design)** constituye un enfoque preventivo que integra los principios de la Criminología Ambiental en el proceso de diseño urbano. Se entiende como un conjunto de acciones planificadas orientadas a transformar el medio construido con el propósito de reducir las condiciones que facilitan la comisión de delitos (Armitage & Pascoe, 2018).

El objetivo esencial de este paradigma es influir psicológicamente en el posible infractor, incrementando su percepción de riesgo ante un acto ilegal y, al mismo tiempo, fortaleciendo la sensación de seguridad de la comunidad (Telgian, 2023).

2.3.2 Principios del CPTED (Vigilancia Natural, Control de Accesos, Territorialidad, Mantenimiento)

La metodología CPTED se sustenta en principios operativos clave que guían la intervención en el diseño (ACK3, 2024; SEGOB, 2019):

- **Vigilancia Natural:** Promueve la configuración del espacio para asegurar la máxima visibilidad, permitiendo a los usuarios legítimos supervisar el entorno de manera inconsciente. Esto se logra mediante la instalación de iluminación de calidad y la eliminación de obstáculos visuales.
- **Control de Accesos:** Consiste en el uso de elementos de diseño (físicos y simbólicos) para canalizar el movimiento de las personas, estableciendo una clara diferenciación entre áreas públicas, semipúblicas y privadas.
- **Refuerzo de la Territorialidad:** Implica el uso de tratamientos espaciales para demarcar el dominio o propiedad de un área. Esto busca fomentar un fuerte sentido de pertenencia entre la comunidad, incentivando el cuidado y el control social informal.
- **Mantenimiento y Gestión:** Es el principio que establece el vínculo más directo con la TVR. Un óptimo estado de conservación y la reparación inmediata de daños proyectan una imagen de control y orden, lo que disuade a los infractores.



Figura 3: Principios Clave del CPTED.

Fuente: adaptado por el autor de Frank Dodich & Associates Ltd. (s.f.).

2.4 La Influencia del Entorno Físico en el Comportamiento Social

El entorno construido tiene una incidencia comprobada en la manera en que las personas utilizan y perciben los espacios. La teórica urbana **Jane Jacobs (1961)** destacó la importancia de los llamados “ojos sobre la calle”, refiriéndose a la observación natural que surge de la presencia continua de peatones diversos y activos.

Un diseño urbano que promueva la visibilidad y la actividad social tiende a generar entornos más seguros (SEGOB, 2019). En contraste, los espacios abandonados o monótonos suelen provocar retraimiento ciudadano, fortaleciendo el ciclo de deterioro y percepción de inseguridad (Vozmediano et al., 2008).



Figura 4: Comparación de la influencia del diseño físico sobre la seguridad y el comportamiento social en el espacio público.

Fuente: Desarrollo propio basado en Jacobs (1961) y Vozmediano et al. (2008), con imágenes de Shutterstock Photo y LA QUADRA.

2.5 El Concepto de Deterioro Urbano y su Relación con la Inseguridad

El **deterioro urbano** se entiende como la pérdida progresiva de calidad en los elementos físicos y sociales de una zona (Skogan, 1990). La evidencia demuestra que la falta de mantenimiento, las edificaciones descuidadas y la acumulación de desechos contribuyen significativamente a una mayor sensación de inseguridad entre los residentes (Ortiz García & Rufo, 2020).

Este deterioro no solo afecta la apariencia del entorno, sino también la confianza colectiva, el sentido de pertenencia y la percepción general del espacio como lugar seguro. Su corrección implica intervenciones integrales que fortalezcan el tejido social y promuevan la vigilancia natural a través de la apropiación ciudadana.



Figura 5: La Espiral del Deterioro Urbano (Teoría de las Ventanas Rotas).

Fuente: Elaboración propia a partir de Skogan (1990) y Ortiz García & Rufo Re (2020).

2.6 Origen y Postulados de la Teoría de las Ventanas Rotas (TVR)

2.6.1 Autores Fundamentales: James Q. Wilson y George L. Kelling (1982)

La **Teoría de las Ventanas Rotas (TVR)** fue formulada por **James Q. Wilson** y **George L. Kelling** en 1982, y sostiene que los signos de deterioro o incivildad presentes en el entorno urbano como vidrios rotos, grafitis o basura acumulada generan una percepción de abandono que, si no es corregida a tiempo, promueve conductas antisociales más graves.

Los autores argumentan que la falta de mantenimiento y de respuesta inmediata ante el desorden transmite una **sensación de permisividad**, lo que debilita las normas sociales y facilita la aparición de comportamientos delictivos. En consecuencia, la teoría subraya que un entorno cuidado, limpio y bien gestionado contribuye a preservar la convivencia y a disminuir los factores que crean **condiciones favorables para la criminalidad**.

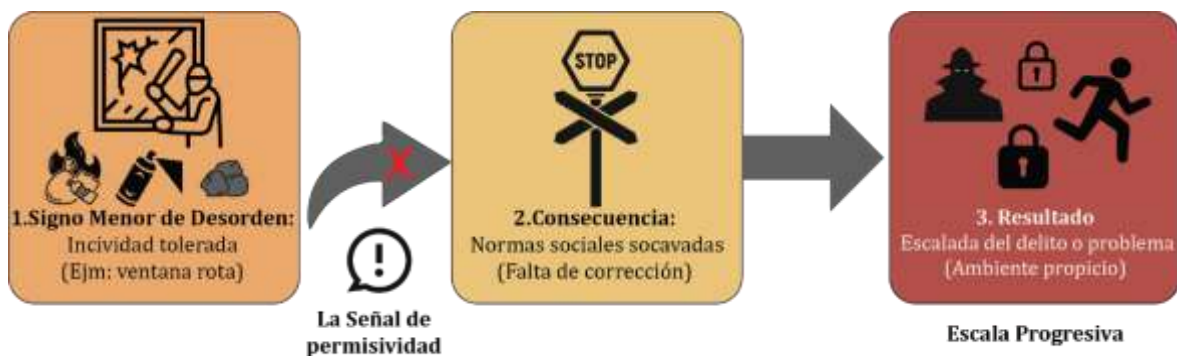


Figura 6: Esquema explicativo de la Teoría de las Ventanas Rotas.

Fuente: Elaboración propia a partir de Wilson y Kelling (1982).

2.6.2 El Experimento de Philip Zimbardo (Coches Abandonados)

La base conceptual de la TVR se nutre del experimento de psicología social de Philip Zimbardo (1969). El estudio demostró que la causa del vandalismo a gran escala no necesariamente reside en la pobreza, sino en la **señal de abandono visible**. El vehículo abandonado que permaneció intacto en un barrio ordenado fue vandalizado masivamente tan pronto como Zimbardo rompió una de sus ventanas. El **crystal roto** actuó como el catalizador o la "luz verde" para una degradación más seria (ACCIONA, 2024).

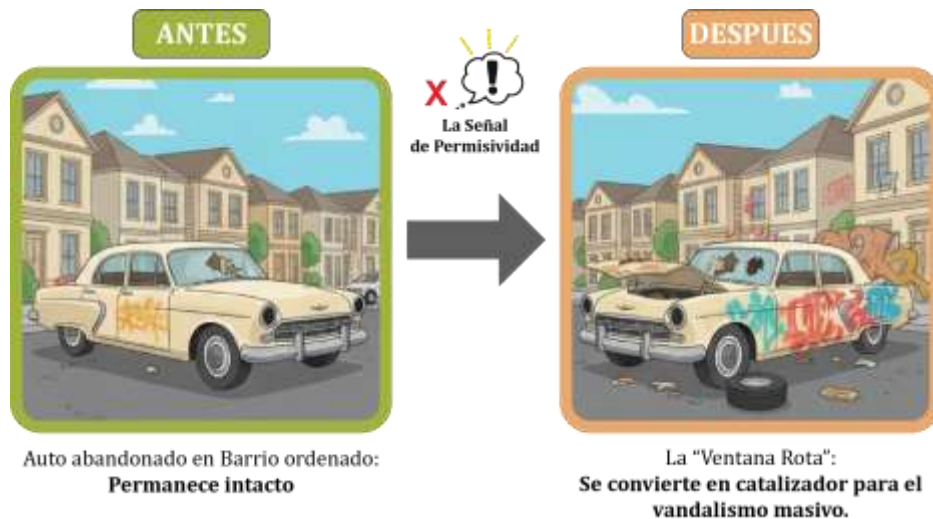


Figura 7: El Experimento de Zimbardo y el Efecto "Ventana Rota".

Fuente: Elaboración propia a partir de Zimbardo (1969).

2.7 La Metáfora de la "Ventana Rota": Del Desorden al Delito Grave

2.7.1 El Desorden como Señal: La Transmisión del Mensaje de Abandono

Dentro del urbanismo, la metáfora de la ventana rota se extiende a cualquier manifestación de deterioro o incivildad persistente. Dicho desorden comunica un mensaje social implícito de que el entorno carece de supervisión institucional y control social (Eskibel, 2017). La consecuencia directa de este mensaje es la retracción de los usuarios legítimos del espacio, lo que inevitablemente debilita el control social informal y facilita la comisión de delitos de mayor gravedad (LawBirdie, 2024).

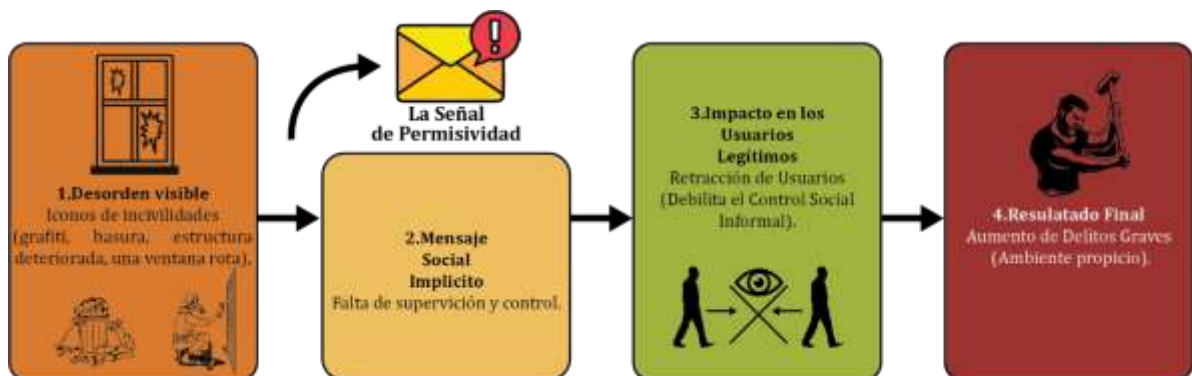


Figura 8: El Desorden como Mensaje Social y sus Consecuencias.

Fuente: Elaboración propia a partir de Eskibel (2017) y LawBirdie (2024).

2.7.2 Tipologías de Desorden (Físico y Social)

Para la metodología de diseño, es imperativo clasificar los signos de desorden que serán evaluados en la Plaza de Llaao:

- **Ventanas Rotas Físicas (Deterioro Material):** Elementos tangibles que denotan descuido y requieren intervención constructiva inmediata (p. ej., mobiliario dañado, pavimentos irregulares, infraestructura de iluminación defectuosa).
- **Ventanas Rotas Sociales (Deterioro Comportamental):** Manifestaciones de desorden que afectan la convivencia y que el diseño busca mitigar indirectamente (p. ej., ocupación no regulada, consumo de sustancias en público).
- **Ventanas Rotas Funcionales (Deterioro de Uso):** Deficiencias en el diseño que impiden la accesibilidad o el uso eficiente del espacio (p. ej., falta de rampas, áreas mal jerarquizadas u obstruidas).



Figura 9: Tipologías de Ventanas Rotas en el Entorno Urbano.

Fuente: Elaboración propia a partir de (El mercurio, Diario expreso, Diario La Hora)

2.8 Aplicación y Debates Históricos de la TVR

2.8.1 Caso de Estudio: Las Políticas de "Tolerancia Cero" en Nueva York (Década de 1990)

La TVR ganó notoriedad global al sustentar las políticas de "**Tolerancia Cero**" implementadas en Nueva York. Estas acciones se focalizaron en la aplicación rigurosa de sanciones contra infracciones de baja gravedad (el desorden social), lo cual se correlacionó con una reducción significativa de la criminalidad (LawBirdie, 2024).

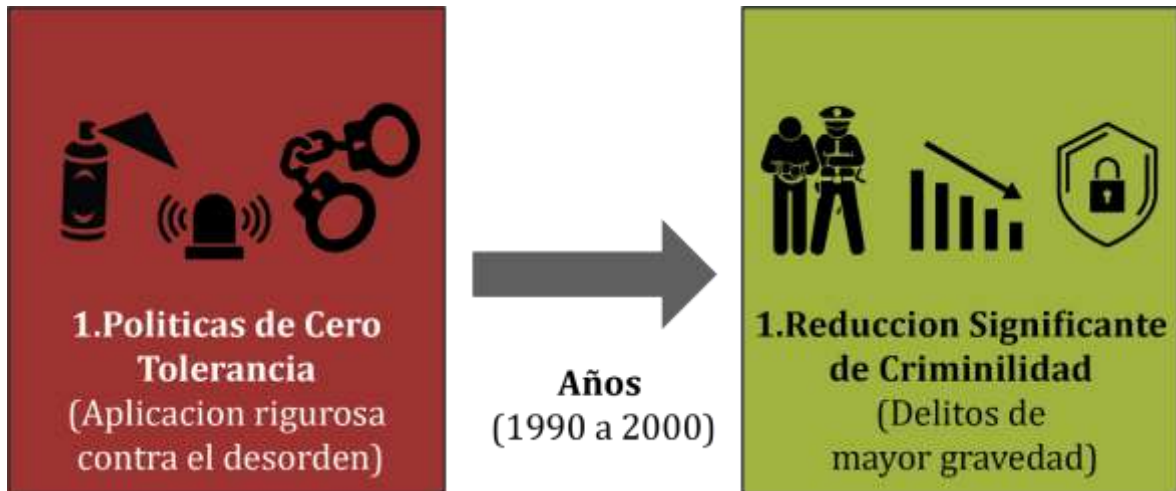


Figura 10: El Desorden Combatido Reduce el Crimen Grave

Fuente: Elaboración propia a partir de Lawbirdie (2024).

2.8.2 Críticas y Limitaciones de la Teoría (Socioeconomía vs. Entorno)

La aplicación de la TVR requiere una perspectiva crítica para evitar sesgos metodológicos. El debate académico se centra en:

- **Factores Socioeconómicos:** Los críticos argumentan que la disminución del crimen en ciertos casos se debió más a factores complejos como cambios demográficos o mejoras económicas, en lugar de ser atribuible únicamente a las políticas de desorden.
- **Riesgo de Exclusión:** La aplicación estricta de la TVR puede conducir a prácticas de **diseño hostil** o a la marginación de grupos vulnerables, lo cual iría en contra de los principios de inclusión social que rigen la regeneración urbana contemporánea.

El presente proyecto adopta la TVR como un **principio de diseño y gestión preventiva**, distanciándose de la aplicación policial para centrarse en la reparación física y el fomento de la convivencia.

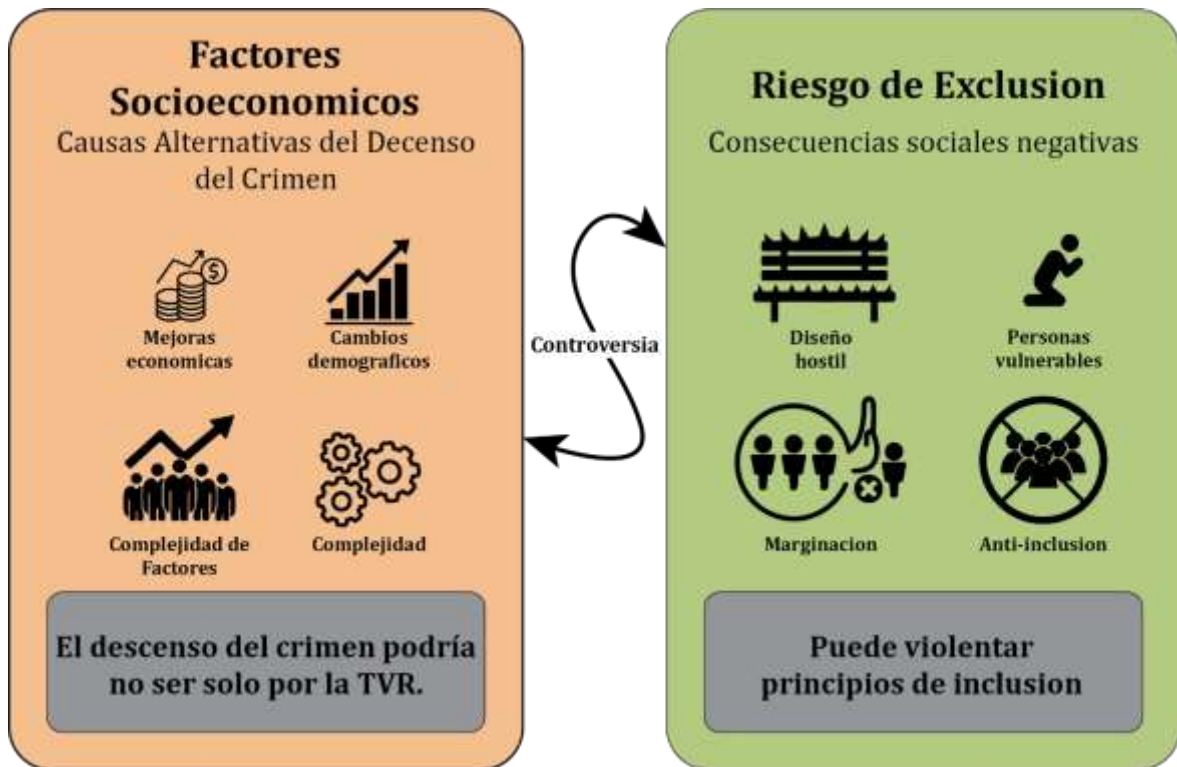


Figura 11: Diagrama de "Pros y Contras" o "Dos Caras de la Moneda"

Fuente: Elaboración propia a partir del debate académico (p.ej., Hargraves, 1996; Sampson & Raudenbush, 1999)

2.9 La TVR como Metodología de Diseño y Gestión Urbana

2.9.1 Transición de la Criminología a la Arquitectura y el Urbanismo

La TVR proporciona a la disciplina arquitectónica una perspectiva de diagnóstico invaluable: el deterioro se interpreta como un factor de riesgo social. La transición metodológica implica concebir el diseño como una **herramienta preventiva primaria** (Armitage & Pascoe, 2018), de modo que la configuración del espacio promueva el **control informal** y disuada el desorden antes de que se requiera la intervención de seguridad pública.

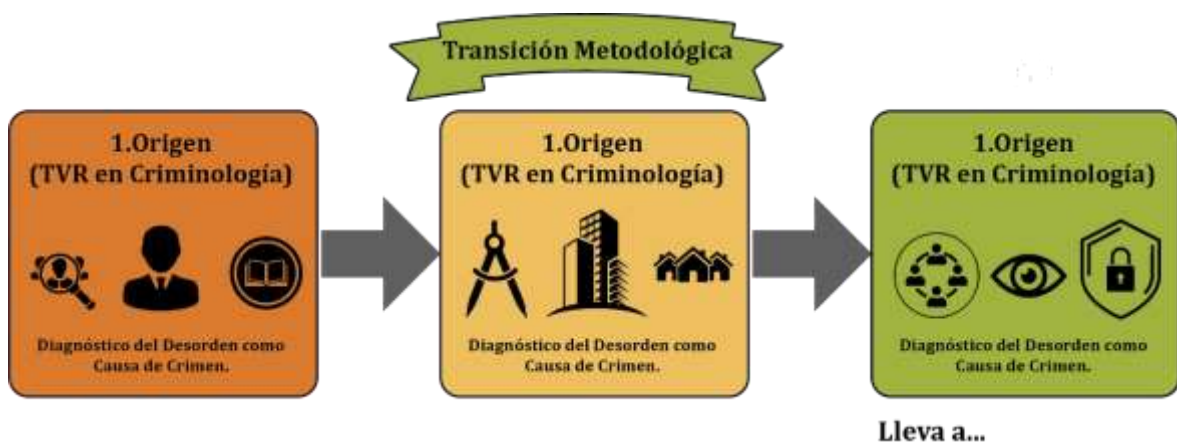


Figura 12: La Criminología Inspira el Diseño para Prevenir el Delito

Fuente: Elaboración propia a partir de Armitage & Pascoe (2018).

2.10 La Regeneración Urbana como "Reparación de Ventanas Rotas"

2.10.1 Definición de Regeneración Urbana desde la Óptica del Mantenimiento

En el marco de esta investigación, la **regeneración urbana** se comprende como el proceso de **interrupción y reversión del ciclo de deterioro** que afecta al entorno físico y social, con el propósito de reactivar la dinámica económica y fortalecer el tejido comunitario del área intervenida.

Desde la visión propuesta por la **Teoría de las Ventanas Rotas (TVR)**, el proyecto arquitectónico se interpreta como un ejercicio de **"reparación integral"** de los signos de abandono identificados en el espacio público, recuperando la confianza colectiva y restableciendo el sentido de apropiación y control ciudadano sobre el lugar.



Figura 13: La Regeneración Urbana como Interrupción y Reversión del Ciclo de Deterioro.

Fuente: Elaboración propia

2.10.2 El Mantenimiento como Estrategia de Prevención (Mantenimiento Cero)

El **Mantenimiento Cero** o la gestión proactiva se establece como la estrategia preventiva más efectiva. El diseño debe garantizar la selección de materiales duraderos y la implementación de soluciones constructivas que faciliten reparaciones inmediatas. Este enfoque asegura la eliminación sistemática de los signos de desorden, evitando que el espacio proyecte el mensaje de abandono.



Figura 14: El diseño proactivo elimina el desorden

Fuente: Elaboración propia a partir de Armitage & Pascoe (2018).

2.11 Lineamientos de Intervención de la TVR aplicados al Diseño de Espacios Públicos

La propuesta arquitectónica para Llaqueo aplicará los siguientes principios de diseño específicos derivados de la TVR y el CPTED:

2.11.1 Diseño Enfocado en la Resiliencia al Vandalismo

Se priorizará la especificación de materiales que ofrezcan **alta durabilidad** y resistencia al deterioro, incluyendo acabados que faciliten la limpieza de grafitis y que permitan la rápida sustitución de elementos dañados, minimizando así el tiempo que la "ventana rota" permanece visible.

2.11.2 Fomento de la Apropiación y la Vigilancia Comunitaria

El diseño buscará generar un ambiente flexible y multifuncional que aliente la **presencia constante y diversa** de usuarios a lo largo del día. Al fomentar la permanencia de la comunidad, se maximiza la vigilancia natural, ya que la actividad social continua ejerce un poderoso control informal sobre el espacio.

2.11.3 Estrategias de Iluminación y Visibilidad (Eliminación de Puntos Ciegos)

Se diseñará un sistema de iluminación uniforme y de alta calidad que sea capaz de erradicar los puntos ciegos y las áreas de sombra, las cuales suelen ser percibidas como zonas de riesgo. La iluminación adecuada es fundamental para potenciar el principio de **Vigilancia Natural** del CPTED.



Figura 15: El Diseño Actúa como Herramienta Clave para la Seguridad y la Convivienda.

Fuente: Elaboración propia a partir de Armitage & Pascoe (2018).

2.12 Enfoque de la TVR en el Contexto Latinoamericano y Ecuatoriano

La aplicación de la **Teoría de las Ventanas Rotas (TVR)** en Llaqueo exige una interpretación adaptada a las condiciones urbanas propias del contexto ecuatoriano. El proyecto considera

problemáticas locales, como la **actividad económica informal**, y busca su integración mediante un **diseño urbano funcional** que favorezca la organización del espacio público y evite la generación de focos de desorden.

La propuesta de **regeneración urbana** debe ser sostenible y, al mismo tiempo, reflejar la **identidad cultural y social** de la comunidad, garantizando que la plaza actúe como un espacio integrador y de encuentro ciudadano.



Figura 16: Adaptación Contextual de la Teoría de las Ventanas Rotas para Llaqueo, Cuenca, Ecuador.

Fuente: Elaboración propia

2.13 El Rol de la Plaza Pública y la Importancia de la Permeabilidad Urbana

Las **plazas** representan el núcleo de la vida colectiva y constituyen hitos urbanos y sociales esenciales en las ciudades latinoamericanas. Para que cumplan su función integradora y sean espacios percibidos como seguros, deben mantener una **alta permeabilidad visual y física**, conectándose activamente con su entorno inmediato (Jacobs, 1961).

La presencia de muros o barreras físicas interrumpe el flujo peatonal, disminuye la vigilancia natural y genera zonas de baja visibilidad o “puntos ciegos” (CPTED). En consecuencia, el diseño urbano debe priorizar la **continuidad visual, la accesibilidad universal y la conexión espacial**, elementos que actúan como estrategias efectivas de prevención del delito y fortalecen la vitalidad del espacio público.

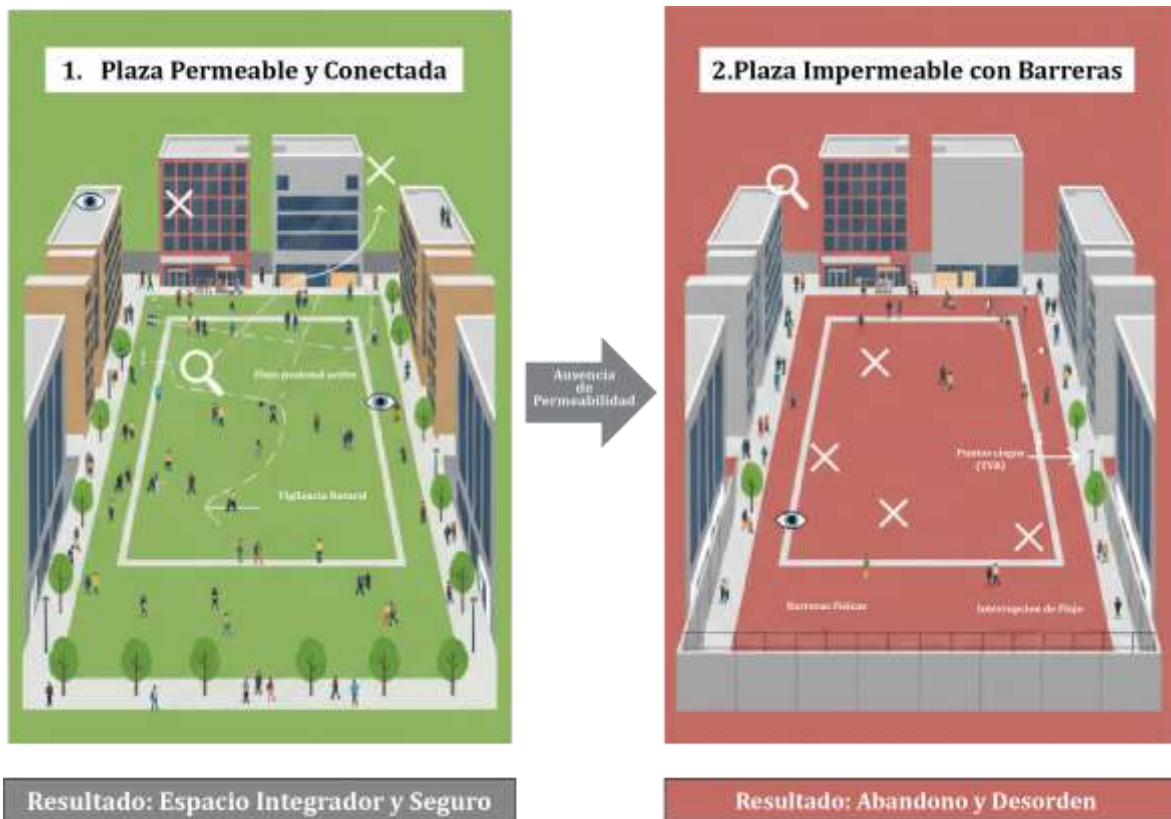


Figura 17: Evento comunitario en la plaza como forma de activación social y cultural.

Fuente: Elaboración propia a partir de los principios de Jacobs (1961) y CPTED.

2.14 La Idea Rectora como Principio Generador de Identidad en la Regeneración Urbana

2.14.1 Fundamentación Proyectual: La Idea Rectora

La **Idea Rectora** constituye el eje conceptual que orienta las decisiones de diseño y asegura la coherencia entre los diferentes componentes del proyecto arquitectónico y urbano. No se trata únicamente de una inspiración formal, sino del **principio orientador** que estructura la propuesta y le otorga unidad y sentido.

El teórico **Ignacio Prack (1998)** plantea que la Idea Rectora surge como una **imagen conceptual previa**, capaz de condensar el propósito del proyecto antes de su desarrollo formal. Su función es garantizar que la solución planteada trascienda la mera respuesta funcional y se exprese como una **síntesis significativa del pensamiento creativo**.



Figura 18: Proceso Conceptual: La Idea Rectora como Eje del Diseño Urbano.

Fuente: Elaboración propia basado en su interpretación de Prack.

2.14.2 El Diseño con Identidad como Estrategia contra el Deterioro

En el marco de la **regeneración urbana**, la pérdida de identidad y de sentido en los espacios públicos fomenta la indiferencia social, uno de los factores más determinantes en el proceso de degradación urbana.

La **Teoría de las Ventanas Rotas** (Wilson & Kelling, 1982) sostiene que el desorden visual y la falta de mantenimiento provocan un ciclo progresivo de deterioro. Frente a ello, la **Idea Rectora** actúa como una **estrategia de diseño preventivo**, orientada a generar entornos que promuevan el orgullo local y la apropiación ciudadana.

Dotar a los espacios de un **diseño singular, de alta calidad y arraigado en la cultura local** fortalece el **sentido de pertenencia** y la valoración colectiva del entorno, convirtiendo este vínculo en la base del mantenimiento y la sostenibilidad del espacio público.



Figura 19: Conexión Estratégica: De las Ventanas Rotas al Sentido de Pertenencia mediante la Idea Rectora.

Fuente: Elaboración propia de Diagrama que conecta su metodología y concepto.

2.14.3 Precedentes: La Aplicación de la Idea Rectora en Casos Reales

El éxito de proyectos de regeneración a nivel internacional demuestra que una Idea Rectora clara se traduce en la revitalización socioeconómica y cultural del espacio. Por ejemplo, en el caso de la regeneración de áreas portuarias, el concepto no se centra únicamente en la función económica, sino en la **reinterpretación de la historia marítima o industrial** para generar formas y espacios públicos únicos. Este enfoque valida que el diseño no es un mero embellecimiento, sino un **instrumento de política urbana** que utiliza la narrativa para construir espacios resilientes.

El presente proyecto, al adoptar el principio generador "**El Desgranar del Maíz (Llacao)**", utiliza el significado etimológico Kichwa del topónimo como la génesis de su forma. Las **curvas orgánicas y la estructura de plataformas** de la nueva plaza no son aleatorias; son una **analogía directa de la mazorca y los granos que se desprenden**. Esta decisión proyectual busca trascender la mera intervención física para inyectar un valor cultural profundo, asegurando que la comunidad no solo use el espacio, sino que lo **reconozca como propio y como un símbolo de su identidad local**.

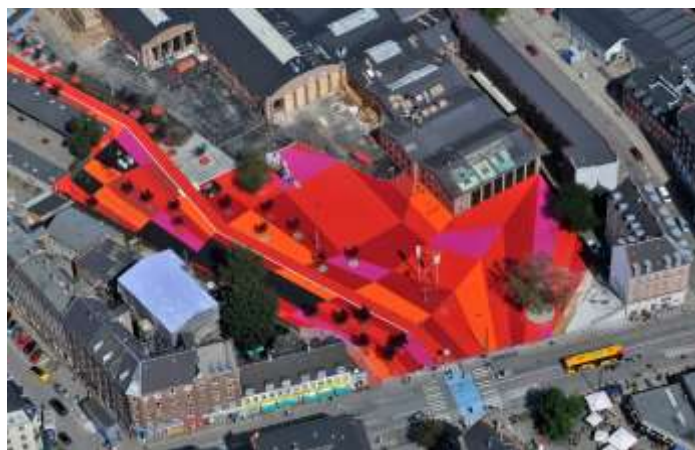


Figura 20: Precedente Urbano de Idea Rectora (Vista aérea del proyecto Superkilen, Copenhague.)

Fuente: Franco, J. T. (2011). Superkilen / BIG. ArchDaily.



Figura 21: La Idea Rectora del Proyecto Llacao: Analogía de la Mazorca Desgranada.

2.15 Referentes aplicados

2.15.1 Experiencias internacionales en plazas y desnivel

- **Robson Square (Vancouver, Canadá)**

Contexto y topografía.

Robson Square, diseñado por Arthur Erickson, constituye un referente emblemático de **plaza-terrazza multinivel**. El proyecto integra funciones cívicas y recreativas en un conjunto que resuelve el desnivel urbano mediante plataformas sucesivas.

Circulaciones y accesibilidad.

El diseño se caracteriza por sus **rampas continuas integradas al recorrido principal**, complementadas con escalinatas amplias y descansos intermedios. Esta estrategia asegura que la accesibilidad no sea un añadido, sino parte del trazado de la plaza, lo que permite flujos inclusivos para todos los usuarios.

Control visual y seguridad.

La disposición abierta de las terrazas mantiene **permeabilidad visual total**, sin muros opacos que fragmenten el espacio. La iluminación estratégica en rampas y bordes de estancia refuerza la seguridad nocturna.

Aplicación a Llaqueo.

En el caso del proyecto desarrollado para la **Plaza Central de Llaqueo**, se aplica una **estrategia de conectividad mediante rampas integradas y terrazas abiertas**, reemplazando muros cerrados por recorridos accesibles que promueven la transparencia espacial y la vigilancia natural.



Figura 22: Vista general de Robson Square con rampas y terrazas activas.

Fuente: Vancouver Heritage Foundation. (s.f.). *Robson Square*. Places That Matter – Community History Resource.

- **Minna no Hiroba – Minami-Makigahara Station Plaza (Yokohama, Japón)**

Contexto y topografía.

Este referente transformó un atrio ferroviario en un espacio público abierto mediante **lomas artificiales y terrazas suaves** que permiten circulación, juego y permanencia.



Figura 23: Fotográfica de la plaza.

Fuente: moool. (2020, 9 de septiembre). Plaza de la estación Minami–Makigahara por STGK.

Circulaciones y accesibilidad.

El pavimento homogéneo y las pendientes suaves (<8%) garantizan la **accesibilidad universal**, integrando rampas y áreas de estancia en un mismo lenguaje formal.



Figura 24: Rampas de acceso y gradas.

Fuente: moool. (2020, 9 de septiembre). Plaza de la estación Minami–Makigahara por STGK.

Vegetación y mobiliario.

Se emplea vegetación baja y mobiliario integrado a la topografía, lo que asegura **control visual completo** y permanencia en distintos puntos de la plaza.



Figura 25: Vegetación y mobiliario integrado en la plaza.

Fuente: moool. (2020, 9 de septiembre). Plaza de la estación Minami–Makigahara por STGK.

Aplicación a Llaeo.

De este caso se toma la estrategia de **rampas suaves y pavimento homogéneo** en los accesos a la plaza de Llaeo, eliminando barreras físicas y priorizando la continuidad espacial.



Figura 26: Fotografía de la plaza

Fuente: moool. (2020, 9 de septiembre). Plaza de la estación Minami–Makigahara por STGK.

- **Parque de la Bòbila (Rubí, España)**

Contexto y topografía.

Ubicado en una zona de pendiente pronunciada, este parque urbano convirtió un desnivel en un **sistema de terrazas escalonadas** para el uso comunitario.



Figura 27: Fotografía aérea.

Fuente: Grupo Rogasa. (s.f.). Urbanización del Parque de la Bòbila Saltó. Rubí. Experiencias latinoamericanas de regeneración urbana

Circulaciones y terrazas.

El diseño organiza **plataformas a diferentes alturas** conectadas mediante rampas y escalinatas transversales, con funciones diferenciadas en cada nivel (miradores, áreas de juego, graderíos).



Figura 28: Terrazas, rampas y escalinatas.

Fuente: Arquitectura y Empresa. (2020, 3 de febrero). Parque de la Bòbila, el espacio público en desnivel por Espinàs i Tarrasó.

Control visual y seguridad.

Las plataformas abiertas aseguran **visibilidad cruzada** y vigilancia natural, reduciendo zonas residuales o inseguras.



Figura 29: Vista de la plaza

Fuente: Grupo Rogasa. (s.f.). Urbanización del Parque de la Bòbila Saltó. Rubí. Experiencias latinoamericanas de regeneración urbana

Aplicación a Llacao.

Se adopta el principio de **convertir el desnivel en programa**: terrazas con miradores y áreas recreativas, vinculadas con rampas inclusivas, reemplazando muros ciegos que actualmente aíslan la plaza.



Figura 30: Render con el contexto

Fuente: Arquitectura y Empresa. (2020, 3 de febrero). Parque de la Bòbila, el espacio público en desnivel por Espinàs i Tarrassó.

- **Proyecto Grotão – Favela Paraisópolis (São Paulo, Brasil)**

Contexto y topografía.

El área de intervención presentaba **desniveles pronunciados y riesgo geotécnico**, lo que limitaba el uso del suelo y generaba exclusión social.



Figura 31: Representación del edificio en el sitio existente.

Fuente: Designboom. (2012, 2 de febrero). Urban-Think Tank: Grotão Community Center in São Paulo.

Circulaciones y accesibilidad.

El proyecto reorganizó el terreno mediante **terrazas habitables**, escalinatas y rampas, articulando áreas deportivas, culturales y de encuentro comunitario en distintos niveles.



Figura 32: Circulación de la terraza

Fuente: Designboom. (2012, 2 de febrero). Urban-Think Tank: Grotão Community Center in São Paulo.

Control visual y seguridad.

Las plataformas abiertas permitieron mejorar la visibilidad entre niveles, reduciendo zonas inseguras. La programación cultural reforzó la permanencia positiva en el espacio.

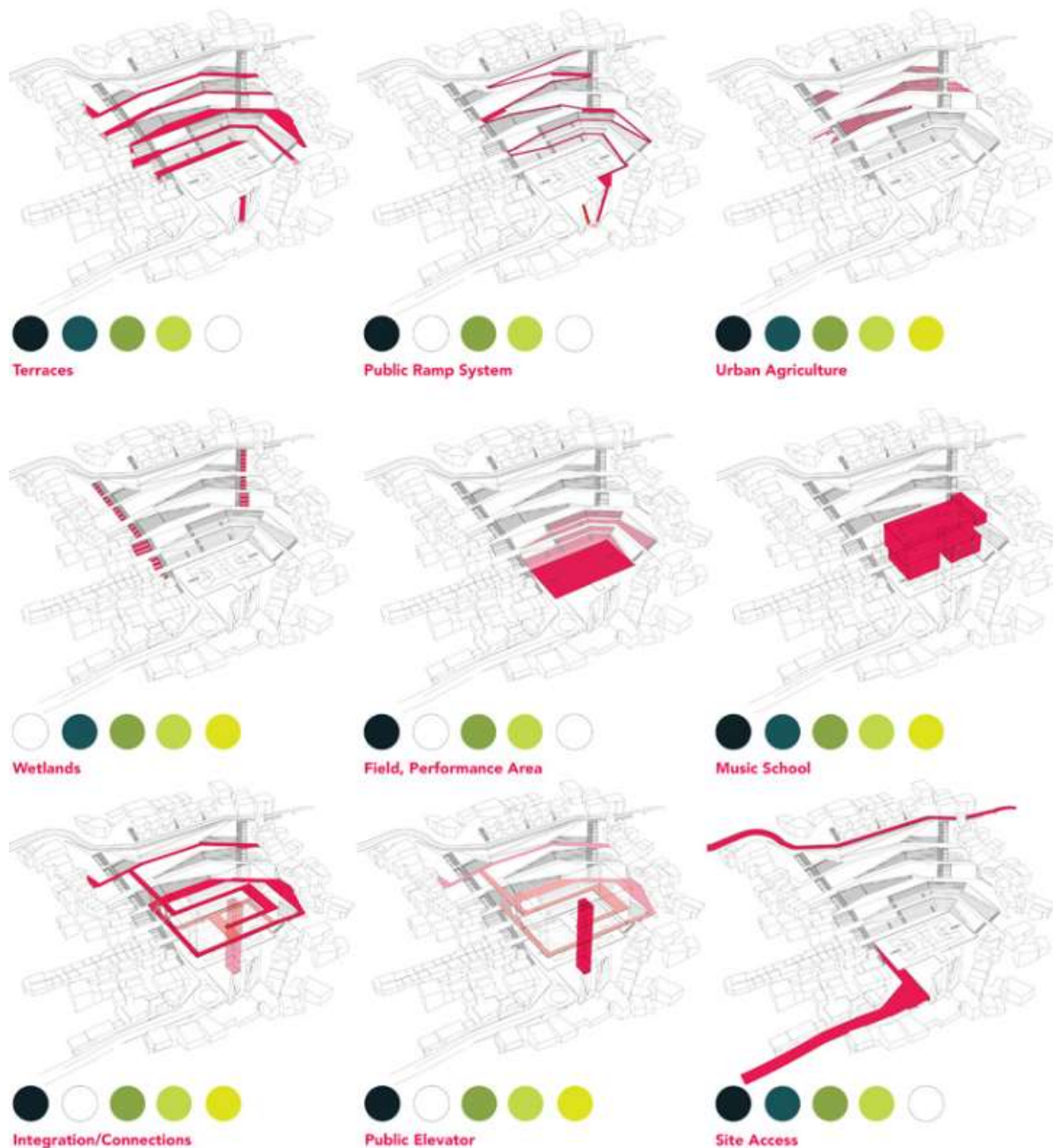


Figura 33: Accesos y circulaciones

Fuente: Designboom. (2012, 2 de febrero). Urban-Think Tank: Grotão Community Center in São Paulo.

Aplicación a Llaçao.

La experiencia de Grotão demuestra que los **taludes pueden transformarse en terrazas comunitarias activas**, evitando muros de contención ciegos como los que actualmente aíslan la plaza central.



Figura 34: Diagrama de paisaje y agricultura urbana

Fuente: Designboom. (2012, 2 de febrero). Urban-Think Tank: Grotão Community Center in São Paulo.

- **Malecón 2000 (Guayaquil, Ecuador)**

Contexto y deterioro.

Previo a su intervención, el malecón era un espacio deteriorado, inseguro y ocupado informalmente, con baja percepción de seguridad ciudadana.



Figura 35: El antiguo Paseo de Las Colonias a mediados del siglo XX. Guayaquil.

Fuente: URVIA. (2010, 31 de agosto). *Malecón 2000. Diseño urbanístico. Guayaquil, 1998–2000.*

Circulaciones y accesibilidad.

El rediseño estableció **circulaciones jerarquizadas** con un paseo peatonal principal continuo y rampas universales que aseguraron conectividad fluida para todo tipo de usuario.



Figura 36: Emplazamiento del Malecón 2000

Fuente: URVIA. (2010, 31 de agosto). *Malecón 2000. Diseño urbanístico. Guayaquil, 1998–2000.*

Control visual y seguridad.

La apertura visual hacia el río y la integración de programas recreativos, culturales y comerciales atrajeron un flujo constante de usuarios, reduciendo la inseguridad percibida.



Figura 37: Vista aérea Malecón.

Fuente: URVIA. (2010, 31 de agosto). *Malecón 2000. Diseño urbanístico. Guayaquil, 1998–2000.*

Aplicación a Llaqueo.

Este caso refuerza la importancia de diseñar una plaza que combine **accesibilidad universal, diversidad de usos y transparencia espacial**, garantizando vitalidad comunitaria a lo largo del día.



Figura 38: Malecón Simón Bolívar (Guayaquil), estado deteriorado (circa 1995-1999)

Fuente: (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, ca. 1910-1920)



Figura 39: Malecón Simón Bolívar como Malecón 2000, después de su rehabilitación (2000)

Fuente: (Fundación Malecón 2000, serie fotográfica institucional)

- **Tabla comparativa – Experiencias latinoamericanas**

Proyecto	Problema inicial	Estrategia aplicada	Lección para Llaeo
Grotão (Brasil)	Taludes en riesgo, falta de espacios comunitarios	Terrazas habitables + escalinatas + rampas	Convertir taludes en terrazas activas y visibles
Malecón 2000 (Ecuador)	Espacio inseguro y deteriorado	Circulaciones jerarquizadas + rampas universales + usos mixtos	Combinar accesibilidad + apertura visual + usos diversos para vitalidad urbana

Tabla 1: Tabla comparativa – Experiencias latinoamericanas

Fuente: Elaboración propia (2025).

2.15.2 Referentes complementarios de innovación urbana

- **Bahcesehir Transfer Station (Estambul, Turquía)**

Contexto y topografía.

Este proyecto transforma una estación de transporte en un **parque aterrazado**, integrando el flujo de pasajeros con áreas verdes públicas.



Figura 40: Emplazamiento Bahcesehir Transfer Station.

Fuente: ÖzerÜrger Architects. (2017). *Bahcesehir Transfer Station (OTO+PARK)*

Circulaciones y accesibilidad.

Las terrazas escalonadas se conectan mediante rampas peatonales amplias y descansos intermedios, asegurando movilidad fluida en distintas direcciones.

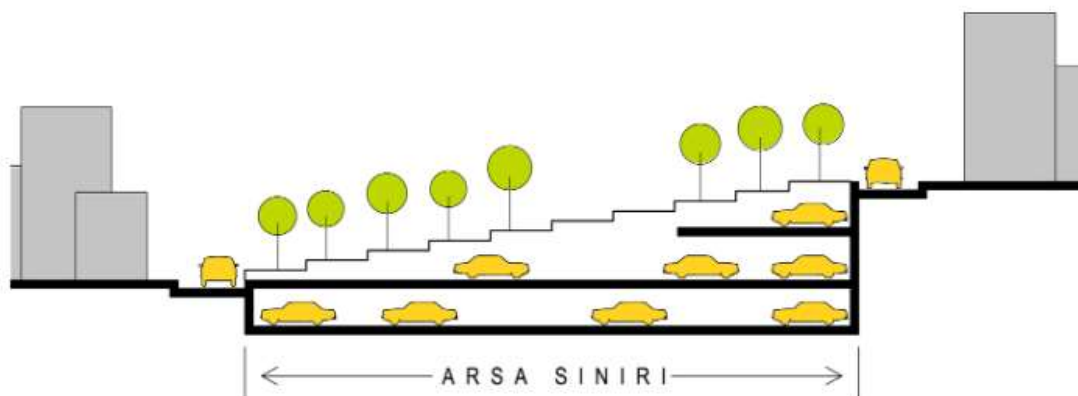


Figura 41: Terrazas escalonadas Bahcesehir Transfer Station.

Fuente: ÖzerÜrger Architects. (2017). *Bahcesehir Transfer Station (OTO+PARK)*

Paisajismo y seguridad.

La vegetación baja y media en las plataformas mejora el confort climático y garantiza la visibilidad, reduciendo riesgos de inseguridad.



Figura 42: Vegetación en Bahcesehir Transfer Station.

Fuente: ÖzerÜrger Architects. (2017). *Bahcesehir Transfer Station (OTO+PARK)*

Aplicación a Llaqueo.

El proyecto aporta la idea de **integrar rampas y terrazas verdes** en accesos y bordes de la plaza, generando espacios públicos atractivos en zonas de circulación intensa.



Figura 43: Vista de terrazas verdes en Bahcesehir Transfer Station.

Fuente: ÖzerÜrger Architects. (2017). *Bahcesehir Transfer Station (OTO+PARK)*. Recuperado el 5 de octubre de 2025.

- **Thammasat Rooftop Farm (Bangkok, Tailandia)**

Contexto y topografía.

La universidad Thammasat creó la azotea agrícola más grande de Asia, diseñada como **paisaje en terrazas** que gestiona agua y cultiva alimentos.



Figura 44: Vista general

Fuente: Techos Verdes. (2021, 5 de marzo). Granja urbana en azotea de la Universidad de Thammasat (TURF).

Circulaciones y sostenibilidad.

El recorrido se organiza en rampas en zigzag que distribuyen agua de lluvia hacia reservorios inferiores. Las terrazas cumplen doble función: circulación y producción agrícola.



Figura 45: Rampas y graderíos de accesibilidad.

Fuente: Techos Verdes. (2021, 5 de marzo). Granja urbana en azotea de la Universidad de Thammasat (TURF).

Aplicación a Llaqueo.

Este referente inspira la idea de que las **terrazas urbanas pueden tener funciones ecológicas**, como captación de agua pluvial, sombra y paisajismo sostenible en la plaza central.



Figura 46: Axonometría del sistema de terrazas agrícolas en Thammasat.

Fuente: Techos Verdes. (2021, 5 de marzo). Granja urbana en azotea de la Universidad de Thammasat (TURF).

- **Tabla comparativa – Referentes complementarios de innovación urbana**

Proyecto	Problema inicial	Estrategia aplicada	Lección para Llaao
Bahcesehir Transfer Station (Turquía)	Nodo de transporte aislado	Terrazas verdes + rampas peatonales	Integrar terrazas en accesos y bordes como espacios públicos atractivos
Thammasat Rooftop Farm (Tailandia)	Cubierta universitaria sin uso	Terrazas agrícolas + gestión pluvial	Incorporar criterios de sostenibilidad y drenaje en terrazas urbanas

Tabla 2: Tabla comparativa – Referentes complementarios de innovación urbana

Fuente: Elaboración propia (2025).

El estudio de referentes internacionales, complementarios y latinoamericanos evidencia que la regeneración de plazas y espacios públicos en desnivel requiere soluciones integrales donde la **accesibilidad universal, la visibilidad espacial y la activación social** se convierten en ejes centrales. Casos como **Robson Square, Minna no Hiroba y la Bòbila** demuestran que el desnivel puede transformarse en oportunidad mediante rampas continuas y terrazas programáticas. En Latinoamérica, experiencias como la **Comuna 13, Grotão y Malecón 2000** confirman que la inclusión social, la seguridad y la diversidad de usos son determinantes para recuperar espacios deteriorados. Finalmente, referentes innovadores como **Bahcesehir Transfer Station, Thammasat Rooftop Farm y la High Line** aportan lecciones de sostenibilidad y manejo ecológico del espacio público.

En conjunto, estos casos proporcionan criterios concretos que orientan la propuesta para la **Plaza Central de Llaao**, tales como:

- **convertir el desnivel en programa** mediante terrazas y graderíos accesibles,
- **garantizar recorridos continuos e inclusivos** con rampas integradas,
- **eliminar puntos ciegos** a través de transparencias visuales y vegetación baja,
- **y activar el espacio de forma permanente** con usos culturales, recreativos y sostenibles.

2.16 Normativa y lineamientos aplicables

Introducción breve:

El marco normativo ecuatoriano establece los **principios y herramientas** que orientan la planificación territorial, el uso del suelo y la configuración de los espacios públicos. En el caso de la **Plaza Central de Llaqueo**, resulta fundamental articular las disposiciones **nacionales, regionales y locales** con los compromisos internacionales de sostenibilidad y accesibilidad.

2.16.1 Constitución de la República del Ecuador (2008)

La **Constitución** reconoce el **derecho al Buen Vivir (Sumak Kawsay)** como principio rector de las políticas públicas y de ordenamiento urbano. Asimismo, determina que el **espacio público** constituye un **bien de uso y dominio colectivo**, destinado a promover la convivencia, la recreación y la seguridad ciudadana.

Los artículos 375 al 378 también garantizan el acceso a una **vivienda digna** y a un **hábitat saludable y seguro**, principios que sustentan la creación de entornos urbanos inclusivos y sostenibles.



Figura 47: Principios constitucionales aplicados al espacio público.

Fuente: desarrollo propio, basado en la Constitución del Ecuador (2008).

2.16.2 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD (2010)

El **COOTAD (2010)** asigna a los **Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD)** la competencia de planificar, gestionar y regular los espacios públicos dentro de su jurisdicción.

Además, reconoce al **espacio público** como un **elemento estructurante del ordenamiento urbano**, lo que implica que los municipios deben garantizar su mantenimiento, accesibilidad y uso inclusivo, especialmente en plazas, parques y áreas recreativas.

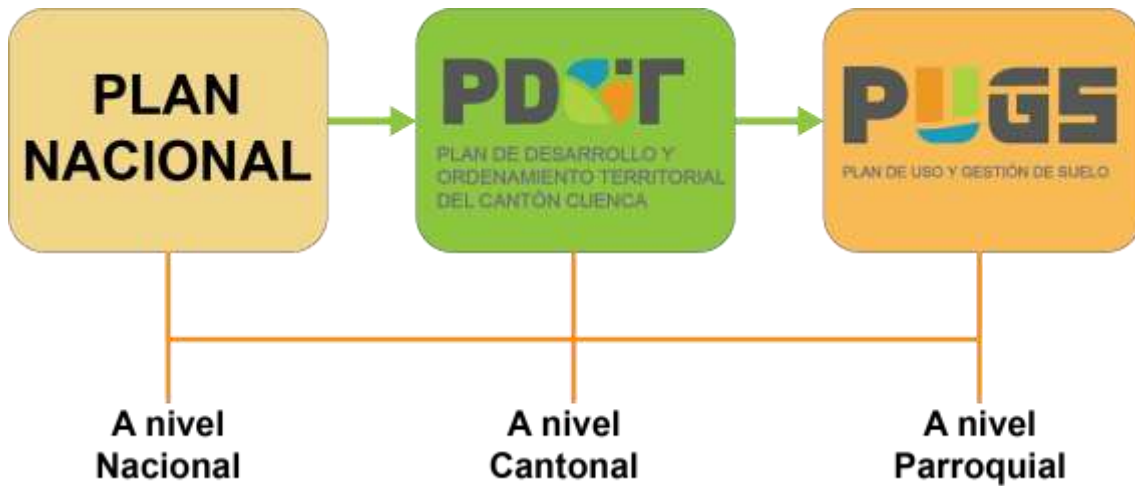


Figura 48: Competencias de los GAD según COOTAD.

Fuente: Elaboración propia (2025).

2.16.3 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS (2016)

Esta normativa define el **ordenamiento territorial** como una política de Estado orientada a promover la equidad y la sostenibilidad en el desarrollo urbano.

Dispone que los diferentes instrumentos de planificación como el **PDOT**, los **PUGS** y los **Planes Parroquiales** deben coordinarse para fomentar la **regeneración urbana** como mecanismo de inclusión social y acceso equitativo al espacio público.



Figura 49: Instrumentos de ordenamiento aplicables a la regeneración de Llacao.

Fuente: Elaboración propia (2025).

2.16.4 Accesibilidad, rampas, gradas y veredas en espacios públicos

La **accesibilidad universal** constituye un principio esencial en el diseño urbano, garantizando que los espacios sean **seguros, equitativos y funcionales** para todas las personas, incluyendo usuarios con movilidad reducida, adultos mayores y niños.

El diseño de rampas, gradas y veredas debe responder no solo a parámetros técnicos, sino también a la integración paisajística y a la adaptación del terreno.

Según la **Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-HS-AU (2019)** y la **Guía de Diseño Urbano y Espacio Público del MIDUVI (2019)**, se establecen los siguientes lineamientos:

- **Rampas de acceso**

Pendiente máxima recomendada: **9%** para recorridos continuos.

Pendiente máxima permitida en tramos cortos: **hasta 10 %**, siempre que se incluyan **descansos cada 9 m lineales** o cada **0,80 m de desnivel**.

Ancho libre mínimo: 1,20 m (preferible 1,50 m en zonas de alto flujo).

Superficie antideslizante y con **bordes de protección** de al menos **5 cm**.

Incorporación de **pasamanos a doble altura (0,70 m y 0,90 m)**.

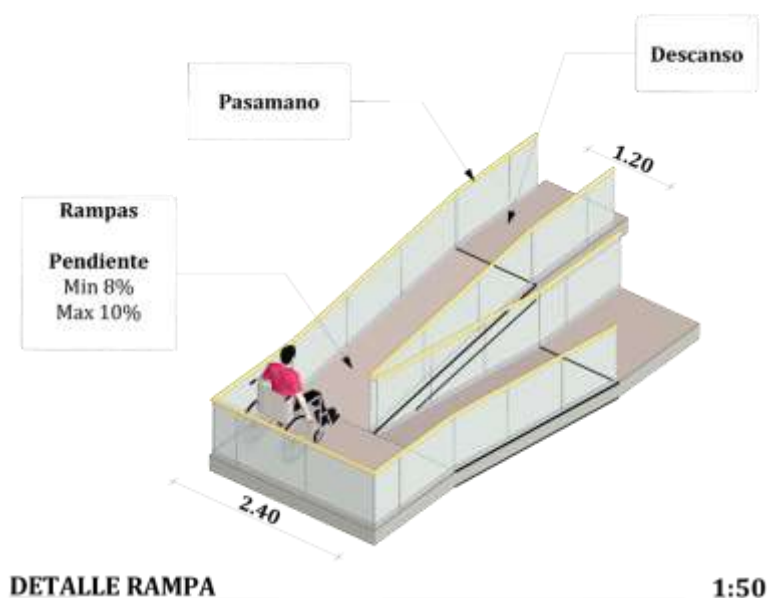


Figura 50: Esquema técnico de rampa según NEC-HS-AU (2019)

Fuente: Elaboración propia (2025).

Estas dimensiones aseguran la transitabilidad continua y segura para sillas de ruedas, coches infantiles y peatones en general, sin alterar la morfología natural del terreno.

- **Gradas o escalinatas**

Las gradas en espacios públicos deben mantener **proporciones ergonómicas** que garanticen comodidad y seguridad al usuario.

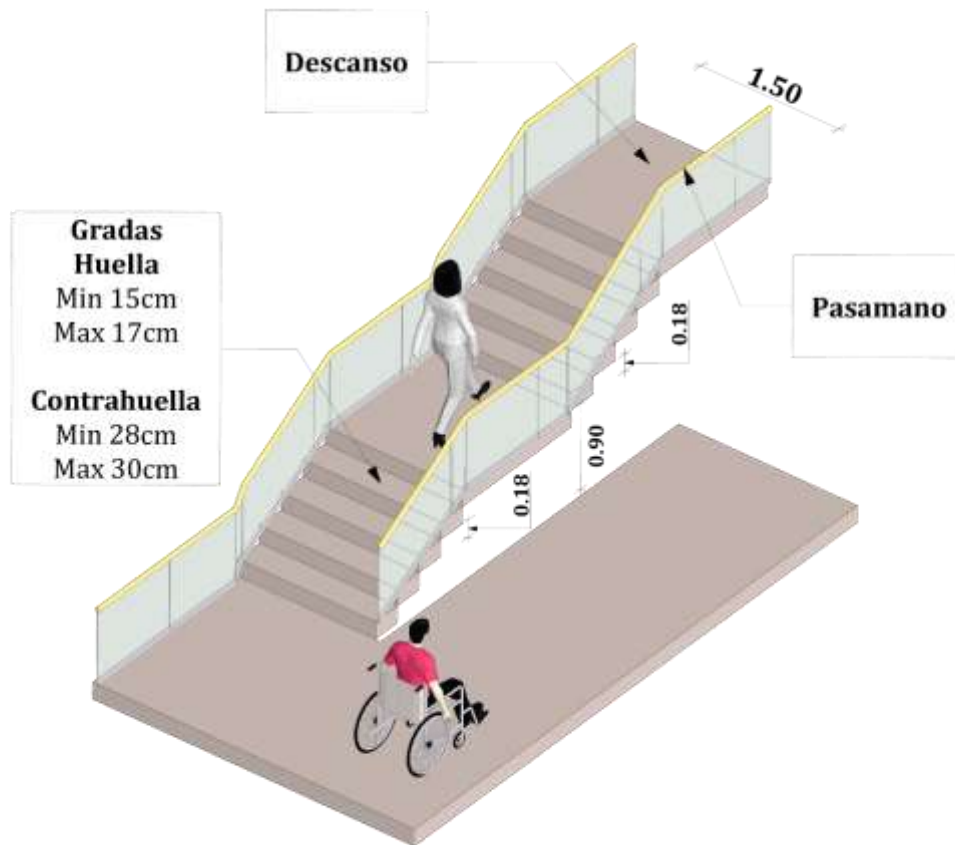
Contrahuella: entre **15 cm y 18 cm** (máximo absoluto para exteriores).

Huella: entre **28 cm y 30 cm**.

Descansos intermedios cada **12 escalones o 3 m de desnivel**.

Incorporación de **pasamanos continuos** y tratamiento antideslizante en la superficie de pisada.

El diseño debe permitir la lectura clara del recorrido peatonal, priorizando la continuidad visual y evitando desniveles abruptos que afecten la accesibilidad o la percepción de seguridad.



DETALLE GRADAS

1:50

Figura 51: Detalle ergonómico de grada es espacio público.

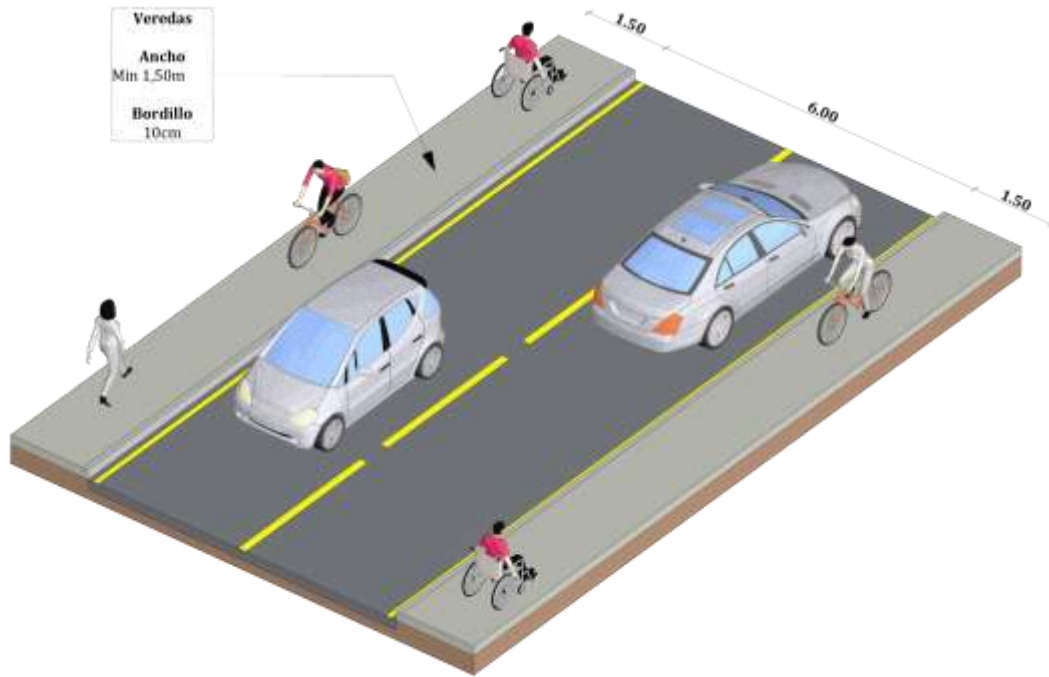
Fuente: Elaboración propia (2025).

- **Veredas y recorridos peatonales**

Ancho mínimo de vereda: 1,50 m en vías locales y 2,40 m en vías de mayor flujo peatonal.

Pendiente transversal máxima: 2 %, para facilitar el drenaje sin afectar la estabilidad del usuario.

Deben poseer **superficies regulares, antideslizantes y sin obstáculos**, con señalización táctil o diferenciación cromática en los cruces y cambios de nivel.



DETALLE VEREDA

1:100

Figura 52: Sección transversal típica de vereda accesible.

Fuente: Elaboración propia (2025)

2.16.5 Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT Cuenca 2023–2027)

- Reconoce a Llaoco como parroquia de **crecimiento en transición rural-urbana**.
- Identifica déficit de espacio público y problemas de movilidad peatonal.
- Plantea la regeneración de centralidades parroquiales como prioridad estratégica.

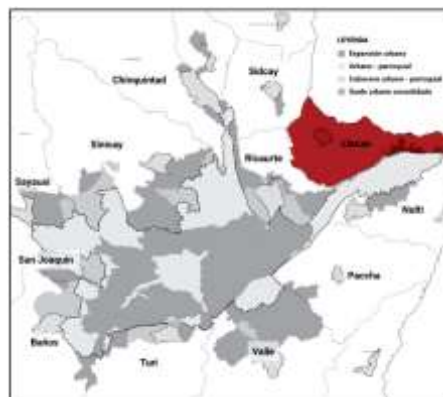


Figura 53: Ubicación de Llaoco como centralidad prioritaria según PDOT Cuenca.

Fuente: Elaboración propia (2025) a partir de PDOT Cuenca 2023–2027.

2.16.6 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 11 – Ciudades y comunidades sostenibles)

El **Objetivo de Desarrollo Sostenible 11** de la **ONU (2015)** plantea la creación de **ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles**, principios estrechamente vinculados con la regeneración urbana de la **Plaza Central de Llaoco**.

- **ODS 11.7.1:** promueve el **acceso equitativo a espacios públicos seguros y accesibles** para toda la ciudadanía.
- **ODS 11.3:** impulsa la **planificación urbana participativa e inclusiva**.
- Además, se orienta a reducir desigualdades, garantizando que **mujeres, niños, personas mayores y con discapacidad** se beneficien directamente de los espacios regenerados.



Figura 54: Lineamientos internacionales de los ODS aplicados a la regeneración urbana.

Fuente: Elaboración personal basada en ONU-Habitat (2015).

- **Tabla 3. Normativas y lineamientos aplicables a la regeneración de la Plaza Central de Llaoco**

Norma / Instrumento	Principio clave	Relevancia para el espacio público	Aplicación en Llaoco
Constitución del Ecuador (2008)	Derecho al Buen Vivir (Sumak Kawsay) y ciudades seguras	El espacio público se reconoce como bien colectivo destinado a la convivencia, la recreación y la seguridad	Reconocer la plaza central como un derecho colectivo y garantizar su regeneración como parte del Buen Vivir
COOTAD (2010)	Competencias de los GAD en ordenamiento y espacio público	Los GAD deben planificar, mantener y garantizar espacios inclusivos	El GAD parroquial de Llaoco debe liderar la gestión de la plaza, articulado con Cuenca
LOOTUGS (2016)	Ordenamiento territorial y planificación como política de Estado	Articulación de planes (PDOT, PUGS, planes parroquiales)	Justifica la regeneración de la plaza como parte de la planificación territorial 2023–2027
NEC-HS-AU (2019)	Accesibilidad universal en espacios públicos	Estándares técnicos: rampas $\leq 8\%$, veredas $\geq 1,50$ m, señalética táctil	Diseño de rampas y veredas en la plaza con criterios inclusivos
PDOT Cuenca (2023–2027)	Regeneración urbana y sostenibilidad ambiental	Llaoco es identificada como parroquia prioritaria con déficit de espacio público	La intervención de la plaza responde a los lineamientos del PDOT vigente
ODS 11 (ONU, 2015)	Ciudades inclusivas y sostenibles	Acceso universal a espacios públicos (meta 11.7)	La propuesta de regeneración se alinea con compromisos internacionales de sostenibilidad

Fuente: desarrollo propio (2025), basado en Constitución (2008), COOTAD (2010), LOOTUGS (2016), NEC-HS-AU (2019), PDOT Cuenca (2023–2027) y ONU (2015).

2.17 Conclusiones del capítulo

El análisis teórico desarrollado en este capítulo permite establecer que la **regeneración urbana de la Plaza Central de Llacao** debe fundamentarse en la articulación de teorías, enfoques complementarios, referentes prácticos y normativas vigentes.

En primer lugar, la **Teoría de las Ventanas Rotas** (Wilson & Kelling, 1982) evidencia que los signos visibles de **deterioro físico o social**, como muros en mal estado, veredas deterioradas o falta de mantenimiento, generan percepciones de inseguridad y abandono. Aplicada al contexto local, esta teoría refuerza la necesidad de un **diseño urbano integrador**, que promueva el orden, la apropiación ciudadana y el sentido de pertenencia.

En segundo lugar, los **enfoques complementarios** revisados muestran que la regeneración no depende únicamente de transformaciones físicas, sino también de estrategias perceptuales y sociales. La eliminación de puntos ciegos, la incorporación de rampas inclusivas, la programación de actividades y la apertura visual constituyen herramientas clave para fortalecer la vigilancia natural y la seguridad comunitaria.

Asimismo, el análisis de **referentes internacionales y latinoamericanos** confirma que el manejo del desnivel y la accesibilidad universal pueden convertirse en oportunidades de diseño. Casos como Robson Square (Canadá), Minna no Hiroba (Japón) o la Bòbila (España) enseñan que el desnivel puede transformarse en programa social mediante terrazas y rampas integradas. En Latinoamérica, experiencias como la Comuna 13 (Colombia), el Grotão (Brasil) y el Malecón 2000 (Ecuador) evidencian cómo la regeneración del espacio público impulsa cohesión social, seguridad y activación cultural. Referentes innovadores como Bahcesehir (Turquía), Thammasat Rooftop Farm (Tailandia) y la High Line (EE. UU.) aportan lecciones de sostenibilidad, paisajismo productivo y reconversión de infraestructuras abandonadas.

Finalmente, el **marco normativo** analizado Constitución del Ecuador (2008), COOTAD (2010), LOOTUGS (2016), NEC-HS-AU (2019), PDOT Cuenca (2023–2027) y ODS 11 establece los principios y obligaciones que respaldan la intervención en Llacao. Dicho marco confirma que el espacio público debe ser inclusivo, seguro, sostenible y accesible, asegurando su función como núcleo de integración social y cultural.

En síntesis, el capítulo concluye que la regeneración de la Plaza Central de Llacao debe:

- **Eliminar los signos de deterioro físico** que generan percepciones de inseguridad.
- **Transformar el desnivel en oportunidad de diseño**, mediante rampas, terrazas y graderíos accesibles.
- **Garantizar accesibilidad universal** como principio de equidad.
- **Promover la vigilancia natural** mediante apertura visual, iluminación y usos diversificados.
- **Asegurar sostenibilidad y pertenencia social**, en coherencia con normativas nacionales e internacionales.

Este marco teórico constituye la base para el **Capítulo 3: Diagnóstico Urbano Arquitectónico**, donde se analizarán de forma detallada las problemáticas físicas, sociales y perceptuales de la Plaza Central de Llacao.

CAPÍTULO

III



3. DIAGNÓSTICO URBANO ARQUITECTÓNICO

3.1 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL

3.1.1 Localización macro y micro

La **parroquia Llaoco** se encuentra situada en la zona **este del cantón Cuenca**, dentro de la **provincia del Azuay**, conformando una de las **21 parroquias rurales** que estructuran el sistema territorial cantonal.

Su territorio se emplaza a una **altitud aproximada de 2.530 metros sobre el nivel del mar**, en un área de transición que conecta la franja andina con los valles agrícolas del entorno.

Sus límites administrativos son:

Norte: Parroquia Checa.

Sur: Cantón Paute.

Este: Parroquia El Cabo.

Oeste: Parroquias Paccha y El Valle.

Por su **posición geográfica estratégica**, Llaoco presenta una **condición de transición entre lo rural y lo urbano**, lo que favorece la **coexistencia de usos agrícolas, residenciales y de servicios**.

Asimismo, mantiene una conexión directa con la ciudad de Cuenca a través de la **vía Cuenca Deleg**, considerada el principal eje de articulación territorial y económica de la zona.

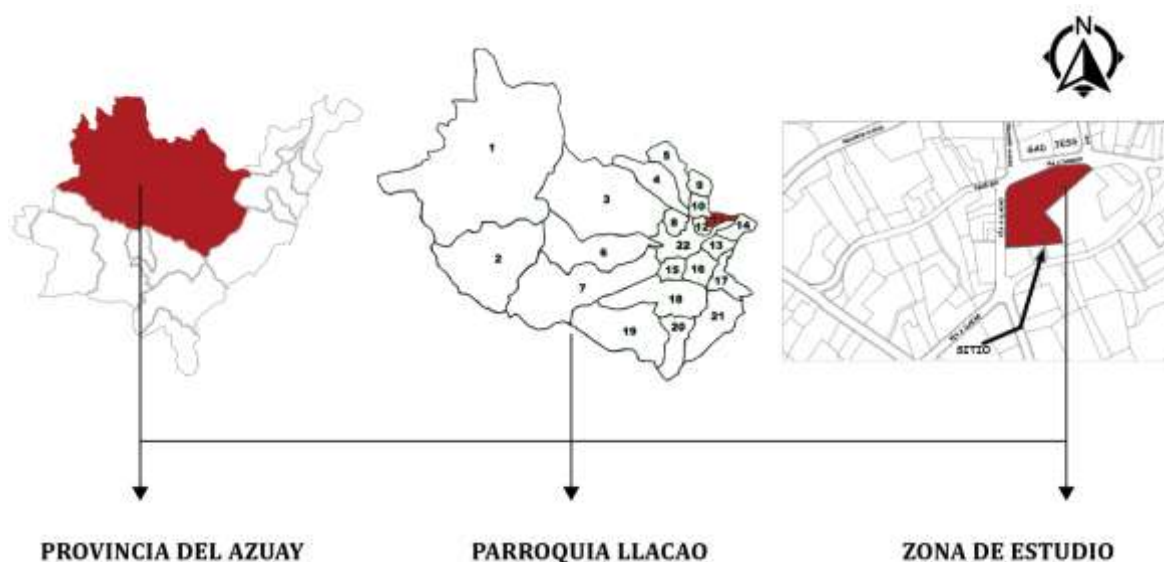


Figura 55: Macro y micro localización de Llaoco.

Fuente: Elaboración propia, 2025 (GAD Municipal de Cuenca / IDE).

3.1.2 Accesibilidad y distancia al centro de Cuenca

La parroquia se conecta con el centro urbano de **Cuenca** a través de la **vía interparroquial Cuenca–Paute**, con una distancia aproximada de **11,2 km**, equivalente a un recorrido promedio de **25 minutos** en vehículo particular.

Esta vía constituye el corredor principal de acceso, con una jerarquía **colectora**, enlazando sectores intermedios como El Valle, Paccha y Checa.

El sistema de transporte público cuenta con **rutas interparroquiales** que realizan paradas frente a la plaza central, permitiendo un flujo continuo de usuarios durante el día.

Sin embargo, se evidencian limitaciones en infraestructura vial y señalización, generando conflictos entre tránsito vehicular y peatonal, especialmente en horarios de mayor afluencia.



Figura 56: Accesos principales y conexiones con Cuenca.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

3.1.3 Áreas y delimitación del lugar

El área de estudio corresponde al **núcleo central parroquial de Llaoco**, delimitado por un polígono de aproximadamente **2 hectáreas**, que incluye la **Plaza Central**, la **Iglesia San Lucas**, la **Casa Comunal** y la **Unidad Educativa Llaoco**.

Este conjunto conforma el **espacio cívico y cultural más importante** de la parroquia, donde confluyen actividades religiosas, sociales, comerciales y comunitarias.

A partir de la **segunda mitad del siglo XX**, la expansión urbana de **Cuenca** comenzó a ejercer presión sobre el territorio de Llacao, dando lugar a procesos de **crecimiento espontáneo y subdivisión predial**, que ocasionaron la reducción progresiva de las áreas agrícolas.

La **ausencia de una planificación integral** generó un desarrollo **fragmentado**, caracterizado por la falta de infraestructura peatonal, equipamiento público y continuidad espacial.

En la actualidad, el **centro parroquial** combina edificaciones patrimoniales con nuevas construcciones que carecen de unidad formal, reflejando la dualidad rural-urbana que distingue a su territorio.

Este escenario **evidencia la necesidad de una intervención de regeneración urbana** enfocada en **recuperar la calidad del espacio público y reforzar la identidad local**.



Figura 58: Evolución del núcleo central de Llacao.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

3.1.5 Valor territorial y función estratégica

El **Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT 2023–2027)** identifica a Llacao como una **centralidad parroquial de nivel medio**, con funciones complementarias de apoyo agrícola, cultural y de servicios.

En este marco, la **regeneración de la plaza central** se considera una actuación prioritaria para consolidar su rol dentro de la **red de centralidades del cantón Cuenca**, promoviendo una gestión territorial sostenible e inclusiva.

La intervención propuesta no solo busca mejorar la configuración espacial de la plaza, sino también **mitigar los signos de deterioro físico y social**, fortaleciendo la **percepción de seguridad y cohesión comunitaria** en concordancia con los principios de la **Teoría de las Ventanas Rotas**.

3.2 COMPONENTE BIOFÍSICO Y AMBIENTAL

3.2.1 Topografía y pendientes

La plaza central de Llaçao se ubica sobre un terreno con ligera inclinación en sentido norte sur, presentando una diferencia altimétrica promedio cercana a los 4 m entre sus extremos, según el levantamiento topográfico realizado (niveles aproximados entre 2636 y 2640 msnm).

Esta condición topográfica define parte de su estructura espacial y condiciona el diseño de accesos, rampas y áreas de estancia dentro del proyecto de regeneración.

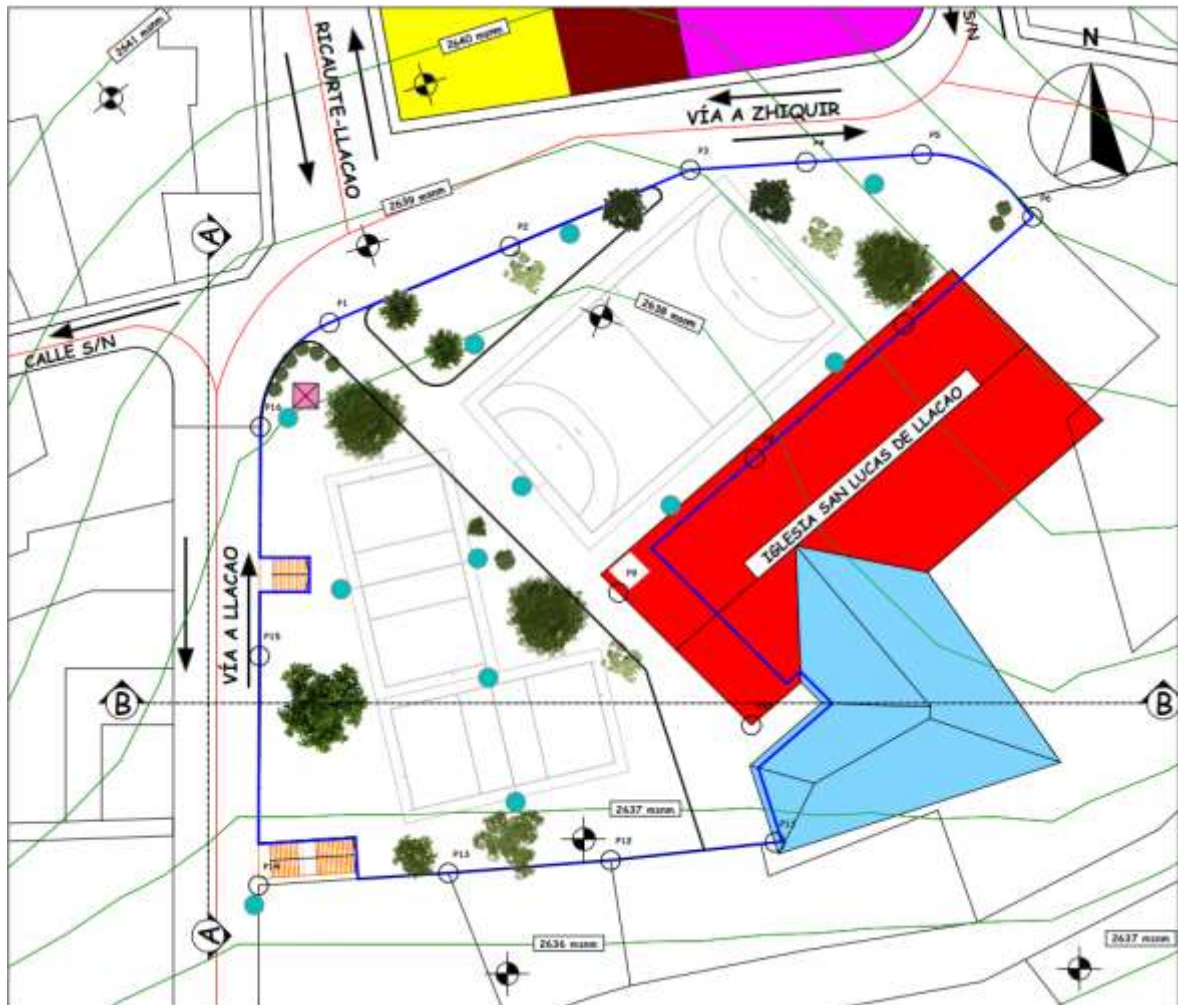


Figura 59:Plano topográfico del área de estudio con curvas de nivel (intervalo = 1 m).

Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento topográfico, Universidad Católica de Cuenca (2025°01).

El análisis topográfico (Figura 59) evidencia que el desnivel natural del terreno afecta la accesibilidad desde la vía principal y genera una pendiente pronunciada hacia el norte, donde se ubican los accesos secundarios. Esta condición produce **problemas de conectividad y confort peatonal**, obligando a los usuarios a transitar por gradas improvisadas o zonas erosionadas.

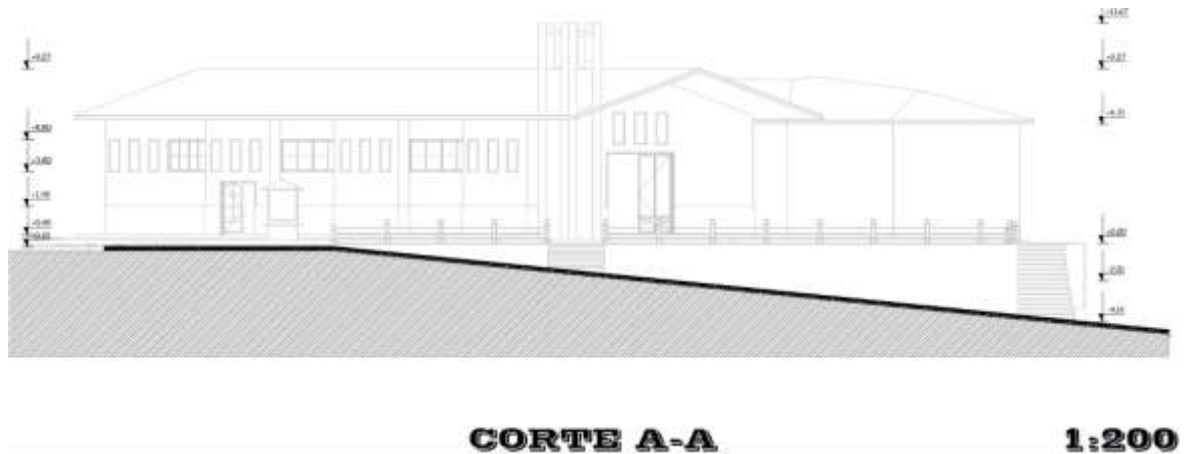


Figura 60: Corte A–A. Relación topográfica entre la iglesia y la plaza.

Fuente: Desarrollo personal, 2025.

El **Corte A–A** muestra la transición del nivel superior (atrio de la iglesia) hacia la parte baja de la plaza, con una pendiente continua de aproximadamente **8 %**, mientras que el **Corte B–B** (Figura 61) evidencia sectores parcialmente nivelados, utilizados actualmente como canchas.

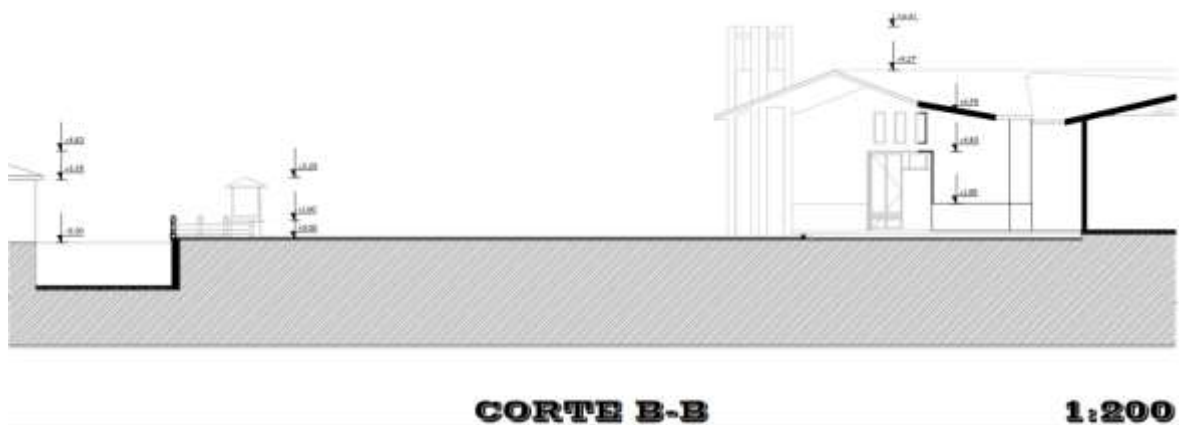


Figura 61: Corte B–B

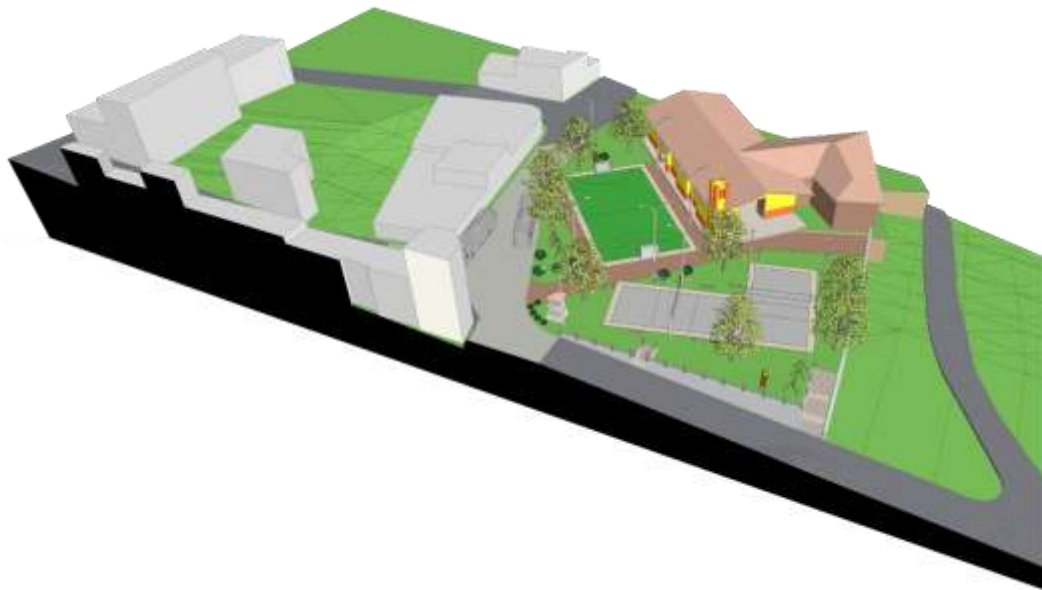
Fuente: Elaboración del autor, 2025.

El análisis de la topografía constituye un insumo clave para el **planteamiento de diseño**, el cual propone un **sistema de rampas y plataformas accesibles**, articuladas con graderíos, que aprovechan el desnivel natural como **recurso funcional y compositivo del espacio público**.

Desde la **óptica de la Teoría de las Ventanas Rotas**, la ausencia de tratamiento adecuado en los desniveles y bordes topográficos se interpreta como un **signo de deterioro urbano**, al generar percepciones de abandono y desorden.

En este contexto, la **propuesta arquitectónica** busca transformar el desnivel en un elemento de integración y apropiación ciudadana.

El levantamiento topográfico general, con curvas de nivel y coordenadas de referencia, se presenta de forma detallada en el **Anexo 1**.



AXONOMETRIA DE TOPOGRAFÍA

1:225

Figura 62: Axonometría topográfica de la Plaza de Llaoco.

Fuente: Autor, 2025 (modelo digital a partir de levantamiento topográfico).

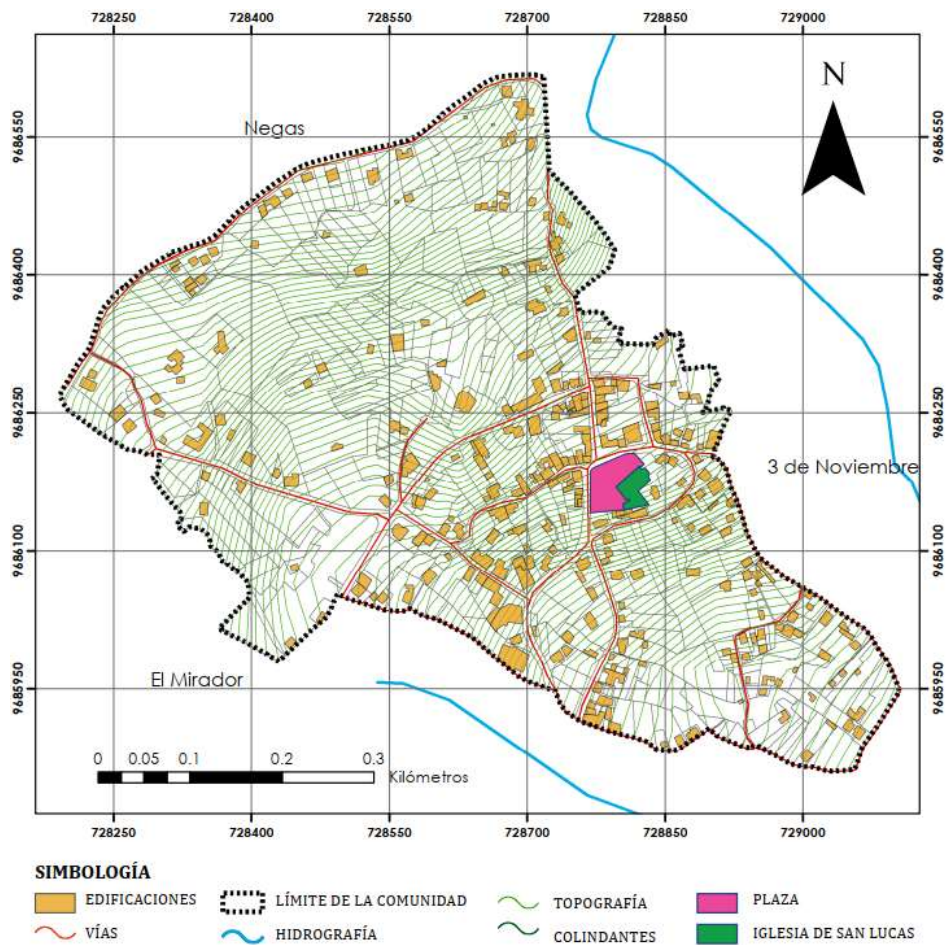


Figura 63: Curvas de nivel y localización de la plaza de Llaoco.

Fuente: IDE/Catastro GAD Llaoco; Elaboración propia.

3.2.2 Clima

La **parroquia Llaoco** presenta un **clima templado propio de zonas de montaña**, con temperaturas promedio anuales que oscilan entre **12 °C y 18 °C**, alta humedad relativa (70–90 %) y precipitaciones distribuidas a lo largo del año, registrándose los valores máximos entre los meses de **marzo mayo** y **octubre diciembre** (GAD Municipal de Cuenca, 2021; INAMHI, 2020).

Estas condiciones favorecen el crecimiento de **vegetación nativa** y la existencia de huertos familiares, lo que permite que los espacios exteriores se utilicen gran parte del año.

No obstante, para el diseño urbano es importante considerar aspectos climáticos que garanticen confort y durabilidad, tales como:

- Incorporación de zonas de sombra naturales o artificiales para mitigar la radiación solar directa.
- Empleo de **materiales resistentes a la humedad** en pavimentos, mobiliario y revestimientos.
- Integración de **sistemas de recolección de aguas pluviales** destinados al riego y mantenimiento de áreas verdes.

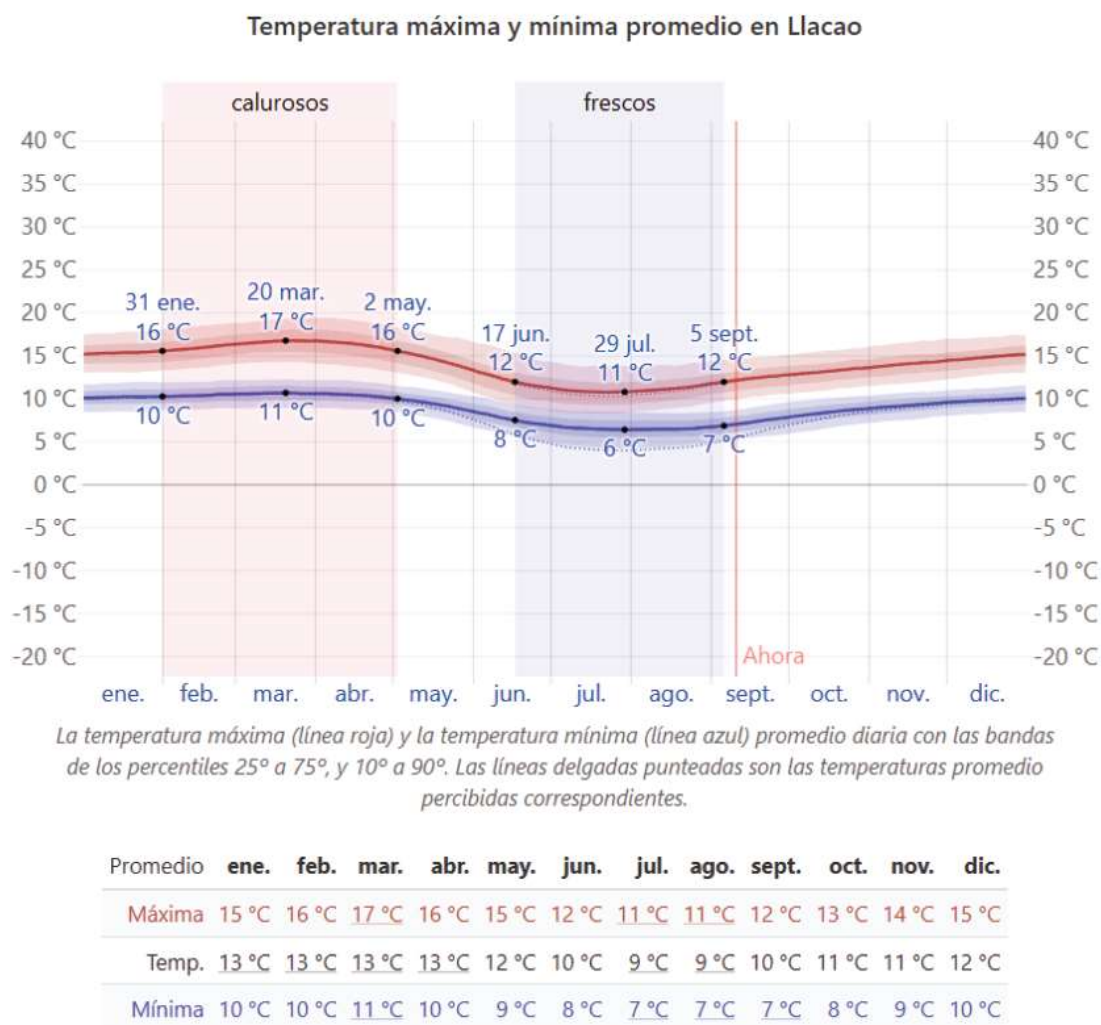


Figura 64: Variación anual de temperaturas máximas y mínimas promedio en Llaoco.

Fuente: Datos procesados a partir de Weather Spark (2025).

3.2.3 Soleamiento y confort térmico

El estudio de asoleamiento evidencia que el **centro parroquial de Llaaco** recibe radiación solar directa entre las **10h00 y 16h00**, con una orientación **norte sur** favorable para el **diseño y uso de espacios públicos**.

A partir de esta condición, se plantean estrategias de confort ambiental que incluyen:

- **Zonas de descanso sombreadas** mediante vegetación, pérgolas o cubiertas ligeras.
- **Trazados de circulación** que optimicen la **iluminación natural** y mantengan condiciones térmicas adecuadas durante el día.

Es fundamental evitar la exposición solar prolongada sobre superficies duras como plazas o canchas para garantizar el **confort térmico y la habitabilidad** del espacio (BID, 2020).



Figura 65: Diagrama de soleamiento y confort térmico en la plaza central de Llaaco.

Fuente: Autoría propia, 2025.

3.2.4 Viento y ventilación

Llaaco presenta vientos suaves, predominantes en dirección este–oeste, con intensidades que no generan riesgos estructurales, pero sí influyen en la **orientación de mobiliario y espacios semiprotegidos**.

Se recomienda:

- Incorporar **barreras vegetales rompevientos** en zonas expuestas.
- Favorecer la ventilación cruzada natural en áreas de descanso cubiertas.

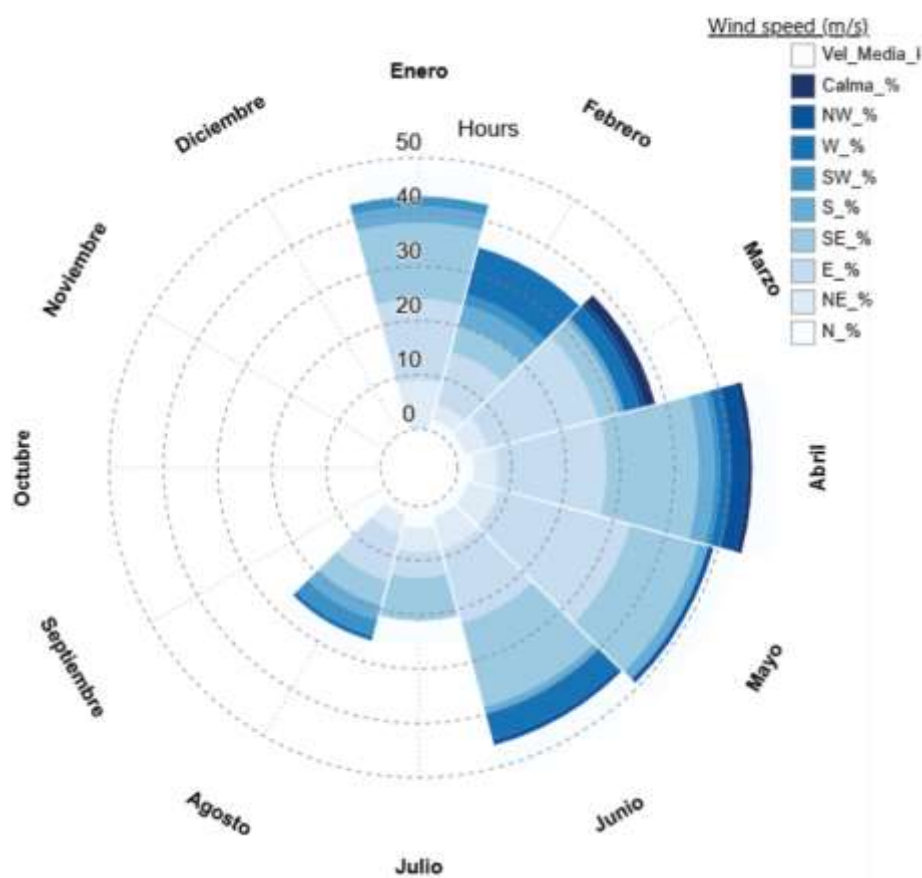


Figura 66: Rosa de vientos de Llaoca.

Fuente: INAMHI (2008), autor, 2025.

3.2.5 Vegetación y especies nativas

El entorno inmediato del centro parroquial presenta especies **nativas de clima andino húmedo**, como el **aliso, ciprés, retama, pino y sauce**, además de especies ornamentales introducidas.

En el perímetro de la plaza se observan árboles de copa media, sin planificación paisajística definida, y amplias zonas sin sombra.

La escasa cobertura vegetal afecta la percepción térmica, la permanencia y la identidad paisajística del lugar.

El proyecto de regeneración contempla la incorporación de **vegetación simbólica y funcional**, priorizando especies nativas y representativas de la cultura agrícola local, en especial el **maíz** como elemento identitario, integrando áreas verdes de bajo mantenimiento y aporte ecológico al microclima urbano.

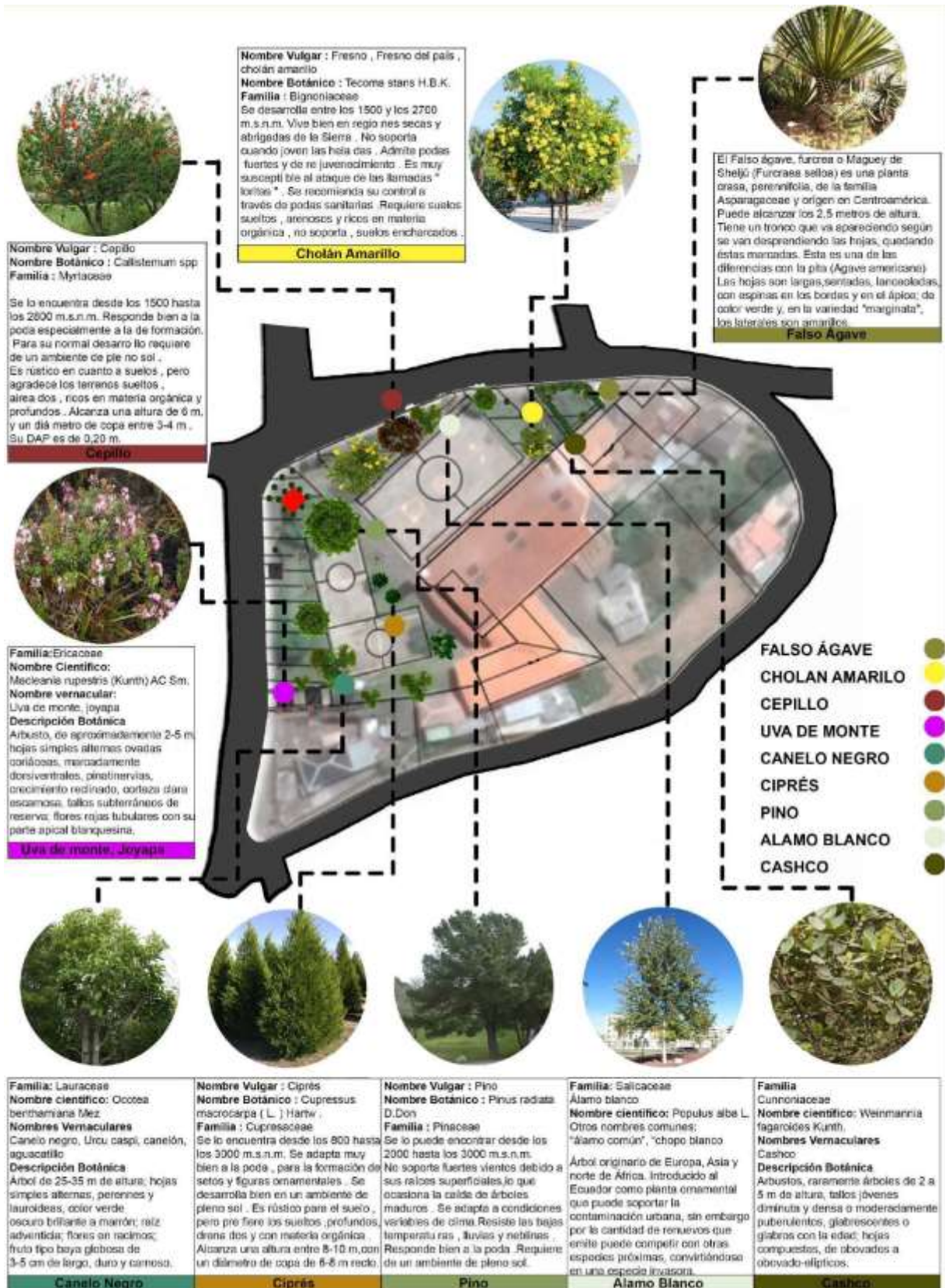


Figura 67: Mapa de vegetación existente

Fuente: Elaboración propia, 2025

3.2.6 Conclusión parcial del bloque 3.2

El análisis físico y ambiental del área de intervención revela un territorio con **alto potencial paisajístico**, aunque presenta deficiencias en drenaje, cobertura vegetal y mantenimiento, lo que **afecta la percepción de cuidado y conservación** del espacio público.

Estos factores evidencian los primeros signos de deterioro que, según la **Teoría de las Ventanas Rotas**, pueden interpretarse como **indicadores iniciales de abandono y desuso**.

Por ello, la **propuesta de regeneración urbana** debe enfocarse en **reconstruir la relación equilibrada entre los elementos naturales y el entorno construido**, mejorando la **calidad ambiental**, la **accesibilidad universal** y el **bienestar de los usuarios** como fundamentos para fortalecer la percepción positiva del lugar.

3.3 Aplicación de la TVR y CPTED: Análisis de las "Ventanas Rotas"

En este apartado se aplican los principios de la **Teoría de las Ventanas Rotas (TVR)** y los lineamientos del **Diseño Ambiental para la Prevención del Delito (CPTED)** para interpretar los resultados obtenidos en la **Plaza Central de Llaaco**.

El propósito es **identificar los elementos físicos y funcionales** que inciden en la **percepción de inseguridad y desorden urbano**, tal como se evidenció en el análisis poblacional y de campo.

3.3.1 Ventanas Rotas Físicas (Deterioro Material e Infraestructura)

Corresponden a los signos de abandono que, al no ser reparados, envían un mensaje de falta de control institucional, iniciando el ciclo de deterioro (Wilson & Kelling, 1982).

- **Deterioro de Pavimentos y Mobiliario:** El estado de deterioro de las banquetas, camineras y el mobiliario urbano (bancas, basureros) es un signo de abandono físico. Este desgaste reduce la calidad del espacio y actúa como la "ventana rota" inicial, incentivando actos de vandalismo posteriores.

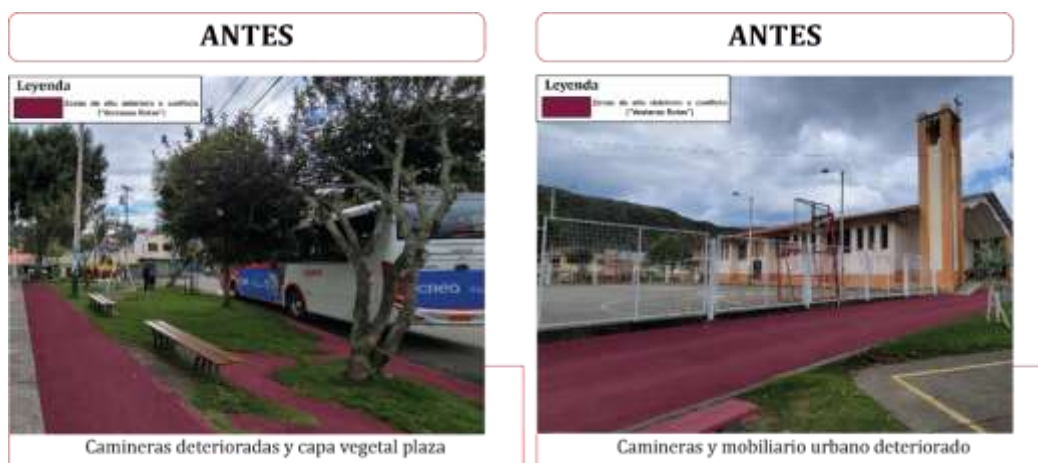


Figura 68: Deterioro de Camineras, área verde y mobiliario.

Fuente: Levantamiento fotográfico de campo (2025).

- **Iluminación Deficiente:** La ausencia de un sistema de iluminación uniforme y operativo crea zonas oscuras. Este deterioro físico reduce drásticamente la **Vigilancia Natural (CPTED)**, haciendo que el espacio sea percibido como inseguro.



Figura 69: Falta de Iluminacion en la Plaza

Fuente: Levantamiento fotográfico de campo (2025).

3.3.2 Ventanas Rotas Funcionales y Problemas de Permeabilidad

Se identificaron deficiencias en el diseño que limitan el uso seguro y accesible del espacio público, afectando directamente los principios de **permeabilidad visual** y **control de accesos** propuestos por el CPTED.

- **Barrera perimetral (muro de piedra):** El muro de piedra ubicado en el **borde de la plaza** funciona como un **elemento físico que interrumpe la visibilidad y restringe la permeabilidad visual**.

Al bloquear la vista hacia las edificaciones vecinas, **reduce la vigilancia natural** conocida como los “ojos sobre la calle” (Jacobs, 1961) y genera **puntos ciegos** que propician comportamientos inadecuados, como el consumo de alcohol o actos de vandalismo.



Figura 70: Muro de Piedra barrera visual

Fuente: Levantamiento fotográfico de campo (2025).

- **Falta de Infraestructura Peatonal:** La ausencia de veredas adecuadas en el perímetro genera conflictos entre el tránsito vehicular y los transeúntes. Esta falla funcional compromete la **Accesibilidad Universal** y la seguridad vial, desincentivando el uso peatonal y el movimiento alrededor del parque.



Figura 71: Ausencia de veredas Alrededor de la Plaza acceso principales.

Fuente: Levantamiento fotográfico de campo (2025).

- **Diseño Deficiente de Canchas:** La orientación **Este-Oeste** de las canchas de índor y ecuavóley es una **Ventana Rota Funcional** que afecta la jugabilidad por deslumbramiento. Esto reduce la calidad de uso legítimo, contribuyendo al subutilización de la zona.



Figura 72: Canchas mal ubicadas sentido Norte-Sur

Fuente: elaboración del autor, 2025.

3.3.3 Ventanas Rotas Sociales y Desorden de Usos

Corresponden a los **comportamientos sociales** que se manifiestan o se agravan debido a las deficiencias físicas y funcionales del espacio urbano.

- **Comercio informal y congestión vehicular:** Durante los fines de semana se instala un **mercado temporal** sobre la vía principal, lo que constituye una “**ventana rota**” de tipo **social y funcional**.

Esta ocupación desordenada **interrumpe la circulación vehicular**, provoca **congestión y conflictos de uso**, y reduce la percepción de orden en el entorno.

Por tal motivo, se recomienda **reubicar y reorganizar** esta actividad dentro de la propuesta de diseño urbano, garantizando la funcionalidad del espacio y la convivencia entre peatones y vehículos.

ANTES



Mercadillo actual 2025 y Falta de Veredas

Figura 73: Mercadillo provisional fines de semana

Fuente: Levantamiento fotográfico de campo (2025).

- **Consumo y Vandalismo:** La concentración de vandalismo y consumo de alcohol en zonas de baja visibilidad (detrás del muro y en puntos ciegos) es la manifestación directa del escalamiento del desorden (TVR). Esto confirma que el diseño fallido facilita el comportamiento antisocial.



Figura 74: Grafitis dentro de la Plaza Central

Fuente: elaboración del autor, 2025.

3.4 Evidencia Empírica de la TVR: Análisis de la Percepción Ciudadana

El estudio **sociodemográfico y urbano** de Llaaco permite comprender cómo sus habitantes **perciben y utilizan los espacios públicos** en su vida cotidiana.

Este análisis es clave para relacionar los **patrones de uso, seguridad y mantenimiento** con los principios de la **Teoría de las Ventanas Rotas**, que plantea que la presencia o ausencia de **cuidado colectivo** refleja el nivel de apropiación social del entorno urbano.

3.4.1 Población: edad, sexo y cultura

Según los datos del **Censo de Población y Vivienda 2022 (INEC)**, la parroquia **Llaaco** cuenta con **7.468 habitantes**, de los cuales **53,1 % son mujeres** y **46,9 % hombres**, equivalente a **100 mujeres por cada 89 hombres**.

La población se compone principalmente de **adultos entre 30 y 64 años**, seguidos por grupos de **niñez y juventud**, lo que evidencia una comunidad **activa y con alta demanda de espacios públicos de calidad**.

A nivel cultural, Llaaco conserva una **identidad campesina tradicional** vinculada al **cultivo del maíz**, las **festividades religiosas** y las **actividades comunitarias** desarrolladas en torno a la plaza central, lo que refuerza su rol como **núcleo de encuentro social y cultural** (INEC, 2022; GAD Parroquial de Llaaco, 2023–2027).



Figura 75: Pirámide poblacional de Llaqueo (2022).

Fuente: INEC, Censo de Población y Vivienda (2022)

3.4.2 Nivel de educación y ocupación

Según el procesamiento parroquial del **Censo 2022**, Llaqueo presenta **10,63 años** de escolaridad promedio; **45,98 %** de la población con **Educación General Básica** como nivel más alto, **27,12 %** con **Bachillerato** y **12,98 %** con **Educación Superior** (universitaria o tecnológica). En lo ocupacional, destacan en hombres los **operarios, oficiales y artesanos**; en mujeres, predominan **servicios y ventas**, ocupaciones elementales y profesionales. Como línea base local, se registra **empleo adecuado ≈34,41 % (2022)**, parámetro empleado para metas 2023–2027. (INEC, 2022; GAD Parroquial de Llaqueo, 2023–2027)

Gráfico 32. Nivel de instrucción en la parroquia Llacao por grupos de edad

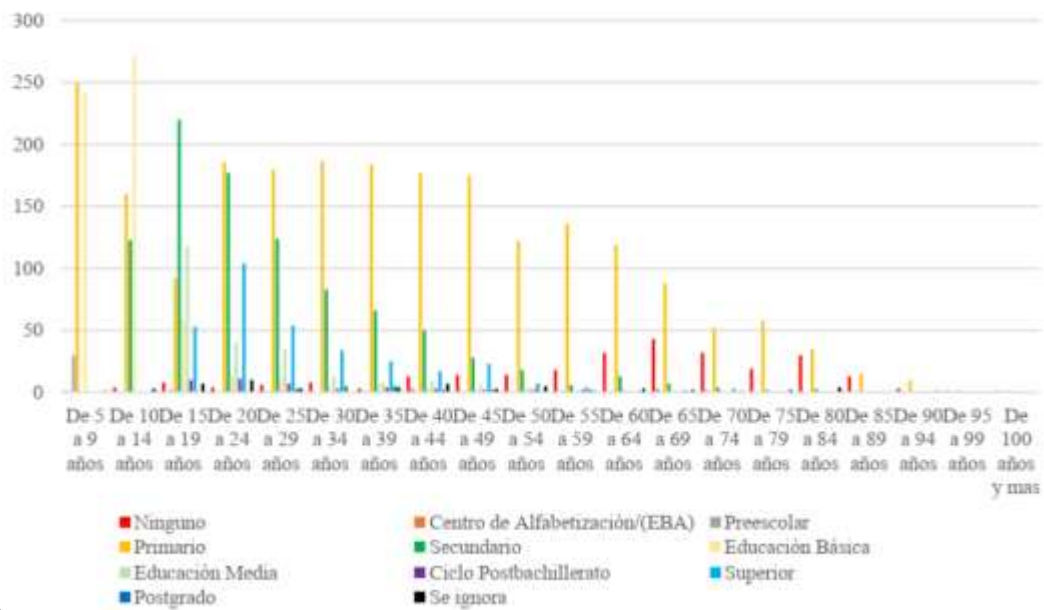


Figura 76: Nivel de instrucción en la parroquia Llacao por grupos de edad (2022).

Fuente: Sistema Nacional de Información (SNI, 2022)

Gráfico 8 PEA POR RAMAS DE ACTIVIDAD



Figura 77: Población económicamente activa (PEA) en Llacao.

Fuente: datos del INEC (2001, 2010, 2022) y procesamiento propio del autor (2024).

3.4.3 Participación ciudadana y percepción del entorno

Las entrevistas aplicadas a residentes y actores locales evidencian que la comunidad **valora la ubicación estratégica** de la plaza, aunque reconoce su **estado de deterioro**. Una de las participantes expresó: “*ya nadie cuida, y cada vez hay más basura*” (Margarita, 58 años). Estas percepciones reflejan tanto una **voluntad de cambio** como la necesidad de fortalecer la **organización comunitaria** existente.

La **predisposición a participar** se incrementa cuando se garantiza un **espacio público digno, funcional y seguro**, lo que refuerza la importancia de incorporar **mecanismos de participación activa** en el proceso de regeneración urbana. Entre ellos destacan los **talleres comunitarios, mingas y actividades culturales** (ONU-Hábitat, 2020), los cuales fomentan la apropiación social y el sentido de pertenencia.

- **Metodología de recolección de información**

Para obtener una visión precisa de las condiciones del entorno, se aplicaron **encuestas dirigidas a los habitantes de Llaaco**.

El propósito fue recopilar información sobre **seguridad, accesibilidad, limpieza y funcionamiento del mercadillo**, con el fin de **orientar el diseño urbano** hacia las necesidades reales de la población usuaria de la plaza central.

Este proceso metodológico permitió identificar criterios ciudadanos que respaldan la **propuesta de regeneración integral del espacio público**.

- **Población y muestreo**

El **tamaño de la muestra** se determinó mediante la **fórmula estadística para poblaciones finitas** propuesta por **Aguilar-Barojas (2005)**:

$$n = \frac{N \cdot Z^2 \cdot p \cdot q}{e^2(N - 1) + Z^2 \cdot p \cdot q}$$

Donde:

n = tamaño de muestra.

N = tamaño de la población.

Z = parámetro estadístico asociado al nivel de confianza.

p = probabilidad de ocurrencia del evento (éxito).

q = 1 – p (probabilidad de fracaso).

e = error máximo de estimación permitido.

Para la parroquia **Llaaco**, la población de referencia se estimó en **2.200 habitantes** (PDOT Llaaco e INEC, 2023–2027).

El cálculo se realizó considerando un **nivel de confianza del 95 % (Z = 1,96)**, un **margen de error del 5 % (e = 0,05)** y una **proporción esperada p = 0,5**, correspondiente a la máxima variabilidad estadística.

Parámetro	Definición	Valor
n	Tamaño de la muestra	?

N	Tamaño de la población	2.200
Z	Parámetro estadístico (95%)	1,96
e	Error de estimación máximo	0,05
p	Probabilidad de éxito	0,50
q	Probabilidad de fracaso (1-p)	0,50

Tabla 3: Parámetros de cálculo para la encuesta correspondiente

Fuente: Autores, con base en Aguilar-Barojas (2005).

Cálculo:

$$n = (0,05)^2(2200 - 1) + (1,96)^2 \cdot 0,5 \cdot 0,5 \cdot 2200 \cdot (1,96)^2 \cdot 0,5 \cdot 0,5$$

$$n = 0,0025 \cdot 2199 + 0,9604 \cdot 2200 \cdot 0,25$$

$$n = 7,042113,28 \approx 300$$

Resultado:

El análisis estadístico permitió definir un **tamaño de muestra de 300 cuestionarios**, los cuales se ejecutaron dentro del estudio realizado en Llaaco.

Modelo en interpretación de datos obtenidos en las encuestas

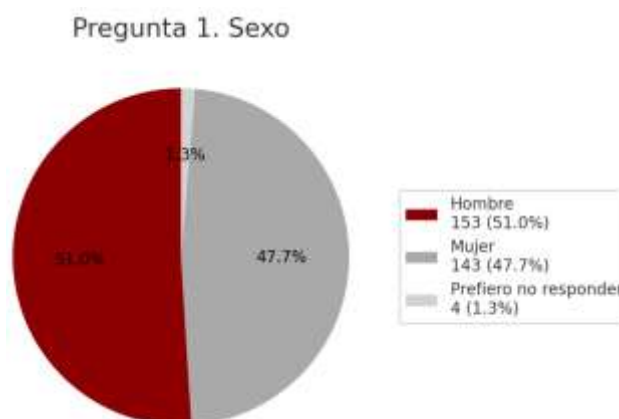


Figura 78: Análisis de encuesta – Pregunta 1 (Sexo).

Fuente: Elaboración propia.

La muestra estuvo conformada por 153 hombres (51,0%) y 144 mujeres (48,0%), mientras que un 1,0% prefirió no responder. Esto refleja un equilibrio entre sexos en la población encuestada, asegurando representatividad en las percepciones recogidas.

Pregunta 2. Edad

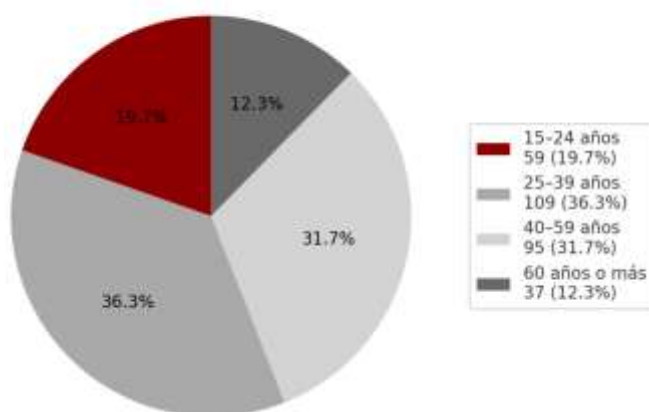


Figura 79: Análisis pregunta 2 (Edad).

Fuente: Elaboración propia.

Del total de personas encuestadas, el **segmento con mayor representación corresponde a edades entre 25 y 39 años**, con un **38 %** (114 individuos). Le sigue el grupo de **40 a 59 años**, que constituye el **30 %** (90 personas).

Los **jóvenes de 15 a 24 años** abarcan el **18 %**, mientras que los **adultos mayores de 60 años o más** alcanzan el **14 %** de la muestra.

En conjunto, los datos reflejan que **la mayor proporción de participantes pertenece a la población adulta activa**, grupo que desempeña un papel clave en las dinámicas sociales y económicas de la parroquia.

Pregunta 3. Tiempo de residencia en Llaqueo

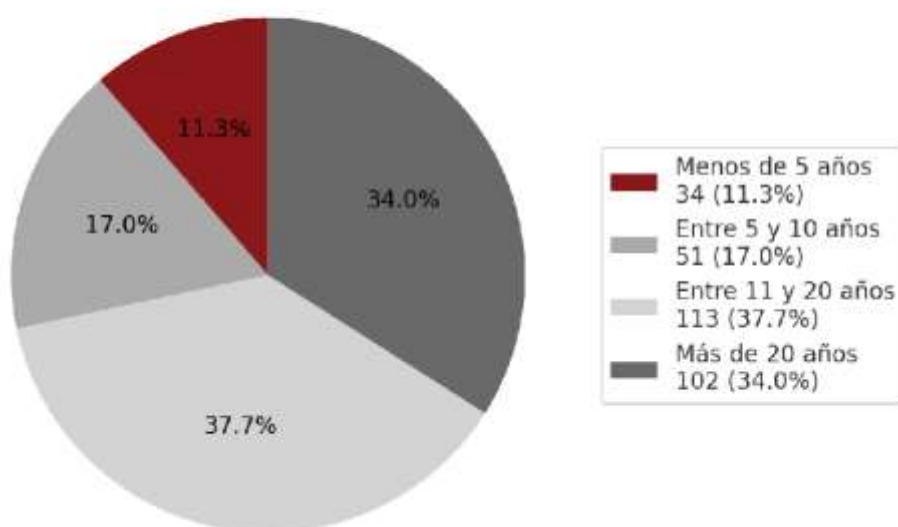


Figura 80: Análisis de encuesta – Pregunta 3 (Tiempo de residencia en Llaqueo).

Fuente: Autoría propia, 2025

Pregunta 4

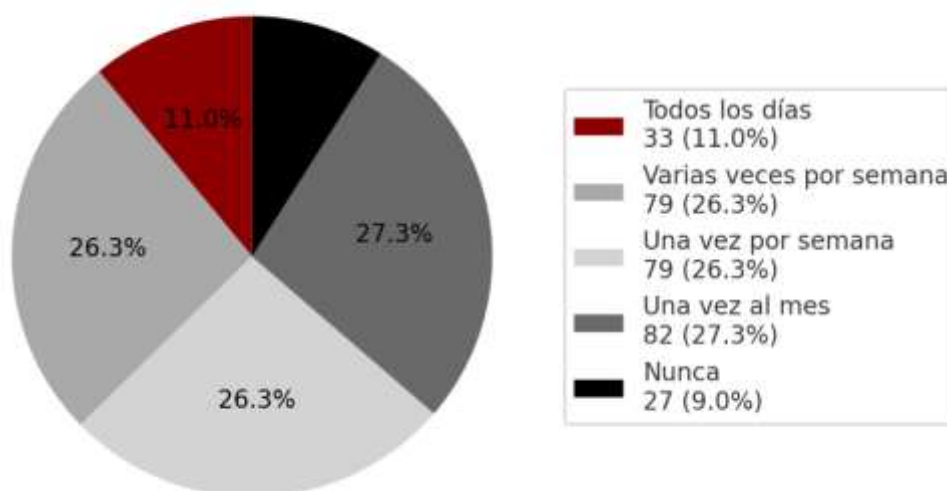


Figura 81: Resultados de la encuesta – Pregunta 4: *Frecuencia de visita a la plaza central.*

Fuente: Elaboración del autor, 2025.

La mayoría de los encuestados, un 30,0% (90 personas), manifestó visitar la plaza **una vez por semana**. En segundo lugar, el 24,0% (72 personas) afirmó acudir **varias veces por semana**, seguido por un 24,0% que la visitaba **una vez al mes**. El 12,0% (36 personas) la visitaba **todos los días**, mientras que solo un 10,0% (30 personas) declaró no haberla visitado. Esto refleja un uso frecuente pero irregular de la plaza antes de la regeneración.

Pregunta 5

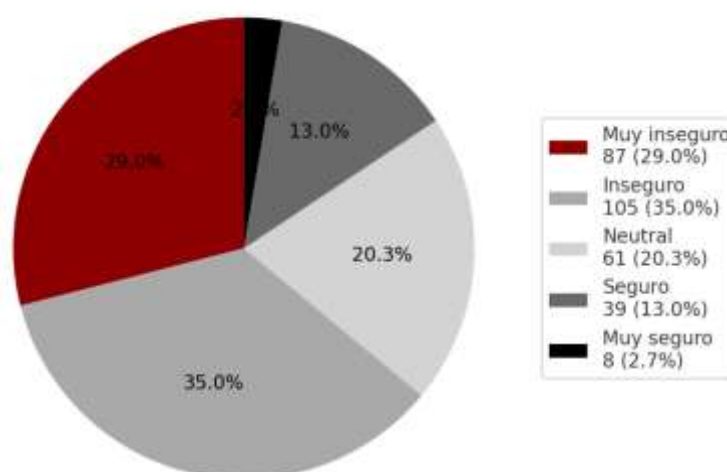


Figura 82: Análisis de encuesta – Pregunta 5 (Seguridad).

Fuente: Elaboración propia.

El 64,0% de los encuestados (192 personas) se sentían **inseguros o muy inseguros** en la plaza antes de la intervención. Solo el 15,7% (47 personas) indicó sentirse seguro o muy seguro, mientras que un 20,3% (61 personas) se declaró neutral. Estos datos evidencian que la

inseguridad fue una de las principales percepciones negativas de la comunidad respecto al espacio.

Pregunta 6

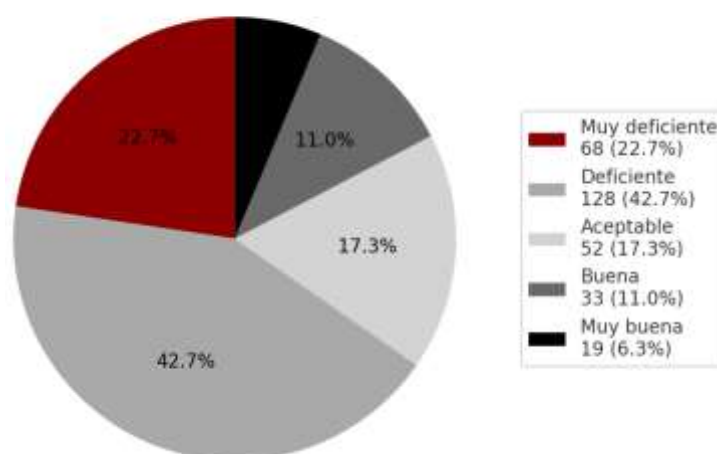


Figura 83: Análisis de encuesta – Pregunta 6 (Iluminación nocturna).

Fuente: Elaboración propia.

La mayoría de personas, un 62,0% (186 encuestados), calificaron la **iluminación nocturna como deficiente o muy deficiente**. En contraste, solo el 14,0% (42 personas) consideró que la iluminación era buena o muy buena, mientras que un 24,0% (72 encuestados) la valoró como aceptable. Estos resultados confirman que la falta de iluminación adecuada constituía un problema generalizado en la plaza.

Pregunta 7

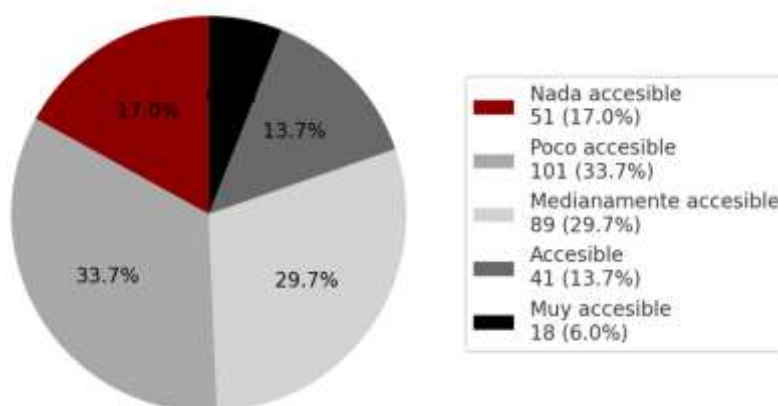


Figura 84: Análisis de encuesta – Pregunta 7 (Accesibilidad).

Fuente: Elaboración propia.

El 50,0% de los encuestados (150 personas) percibió que la plaza era **nada accesible o poco accesible** antes de la intervención. Un 28,0% (84 personas) opinó que era medianamente accesible, mientras que solo un 22,0% (66 personas) la consideró accesible o muy accesible. Esto

refleja que los espacios no estaban diseñados con criterios de inclusión, afectando a adultos mayores, niños y personas con discapacidad.



Figura 85: Análisis de encuesta – Pregunta 8 (Problemas principales).

Fuente: Elaboración propia.

Los problemas más señalados fueron la **inseguridad** (70,7%) y los **espacios en mal estado** (63,7%), seguidos por la **poca iluminación** (62,3%) y el **comercio desordenado** (53,0%). Un 58,0% mencionó la presencia del **muro perimetral como barrera visual**, mientras que un 38,3% señaló la falta de áreas verdes. Estos resultados evidencian múltiples factores que deterioraban la calidad del espacio público y la percepción ciudadana.

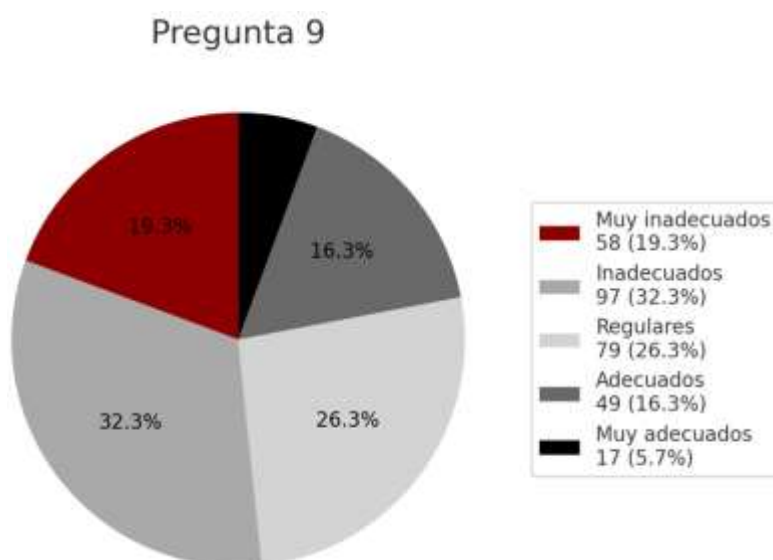


Figura 86: Análisis de encuesta – Pregunta 9 (Espacios verdes y arbolado).

Fuente: Elaboración propia.

La mayoría de encuestados, un 52,0% (156 personas), calificó los espacios verdes y el arbolado de la plaza como **inadecuados o muy inadecuados**. Un 28,0% (84 personas) los consideró regulares y solo el 20,0% (60 personas) los percibió como adecuados o muy adecuados. Esto muestra la necesidad de reforzar la vegetación y el paisajismo como parte esencial de la regeneración.

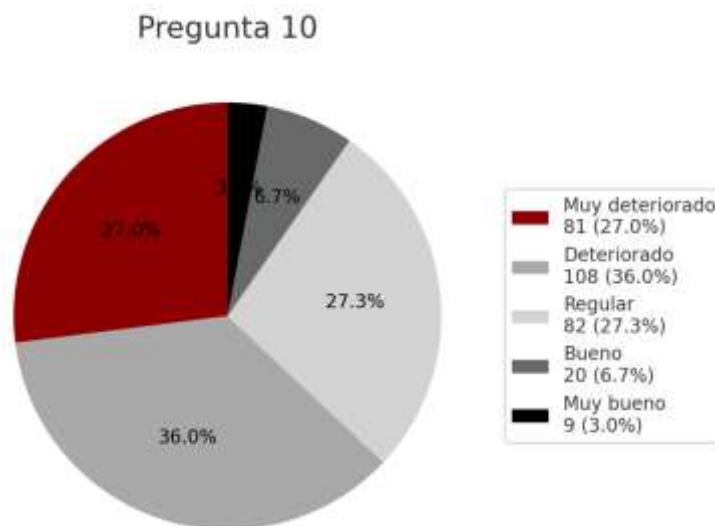


Figura 87: Análisis de encuesta – Pregunta 10 (Estado del mobiliario urbano).

Fuente: Elaboración propia.

El 62,0% de los encuestados (186 personas) calificó el mobiliario urbano como **deteriorado o muy deteriorado** antes de la intervención. Un 26,0% (78 personas) lo consideró en estado regular, mientras que solo el 12,0% (36 personas) lo valoró como bueno o muy bueno. Esto refleja que la falta de mantenimiento del equipamiento urbano incidía negativamente en el uso del espacio.

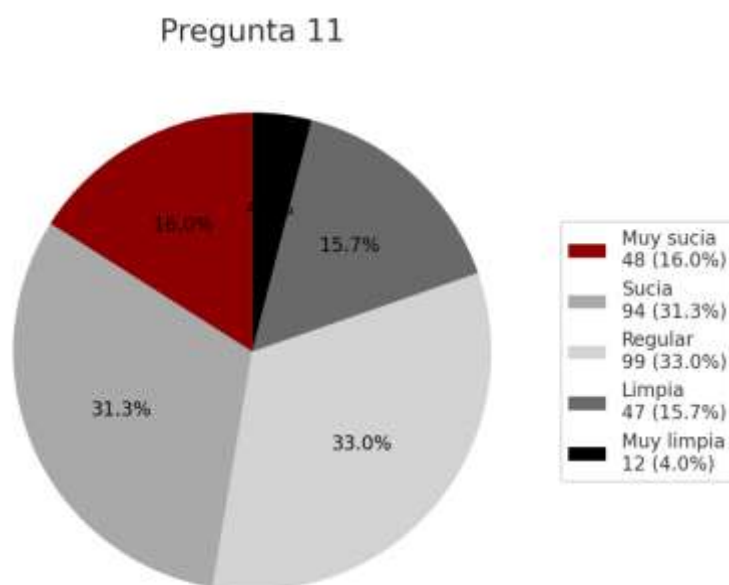


Figura 88: Análisis de encuesta – Pregunta 11 (Limpieza).

Fuente: Elaboración propia.

El 48,0% de los participantes (144 personas) percibía la plaza como **sucia o muy sucia**, un 32,0% (96 personas) opinaba que estaba en estado regular y apenas el 20,0% (60 personas) la consideraba limpia o muy limpia. Esto confirma deficiencias en la gestión del aseo y mantenimiento del espacio público antes de la regeneración.

Pregunta 12

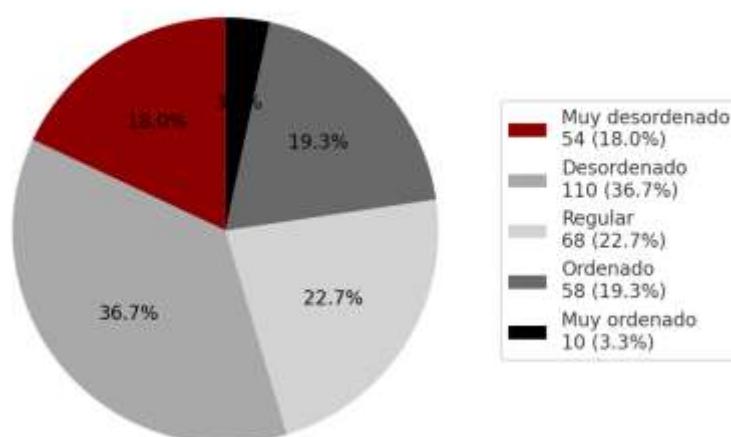


Figura 89: Análisis de encuesta – Pregunta 12 (Orden de uso de la plaza).

Fuente: Elaboración propia.

Un 52,0% de los encuestados (156 personas) consideró que la plaza estaba **desordenada o muy desordenada** en cuanto a circulación, comercio y áreas de descanso. El 28,0% (84 personas) opinó que el orden era regular, y solo un 20,0% (60 personas) la percibió como ordenada o muy ordenada. Estos datos confirman que existía un uso desarticulado del espacio público.

Pregunta 13

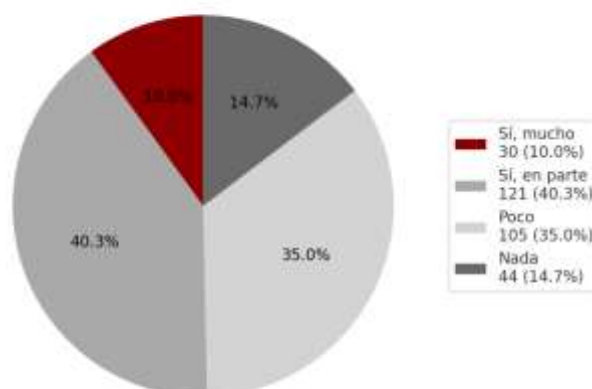


Figura 90: Análisis de encuesta – Pregunta 13 (Convivencia social y cultural).

Fuente: Elaboración propia.

El 50,0% de los encuestados (150 personas) señaló que la plaza fomentaba la convivencia social y cultural **poco o nada**, mientras que un 40,0% (120 personas) indicó que sí lo hacía en parte y solo un 10,0% (30 personas) opinó que lo hacía mucho. Esto refleja que, antes de la regeneración, la plaza no lograba consolidarse como espacio de encuentro comunitario.

Sección C: Mercadillo

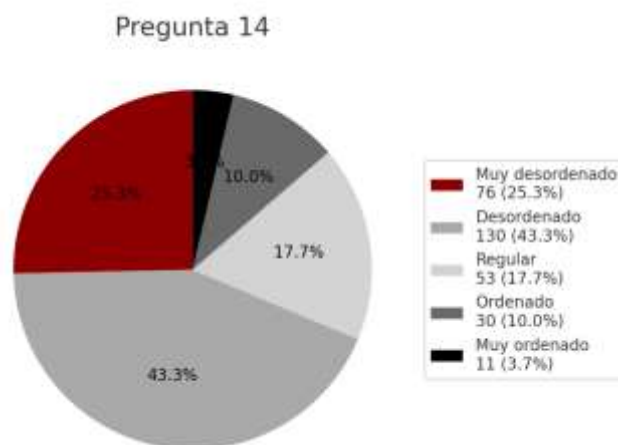


Figura 91: Análisis de encuesta – Pregunta 14 (Orden del mercadillo).

Fuente: Elaboración propia.

La mayoría de encuestados, un 62,0% (186 personas), calificó el mercadillo como **desordenado o muy desordenado**. Un 24,0% (72 personas) lo consideró regular y solo el 14,0% (42 personas) opinó que estaba ordenado o muy ordenado. Esto evidencia la falta de planificación en la ubicación de puestos y la circulación peatonal.

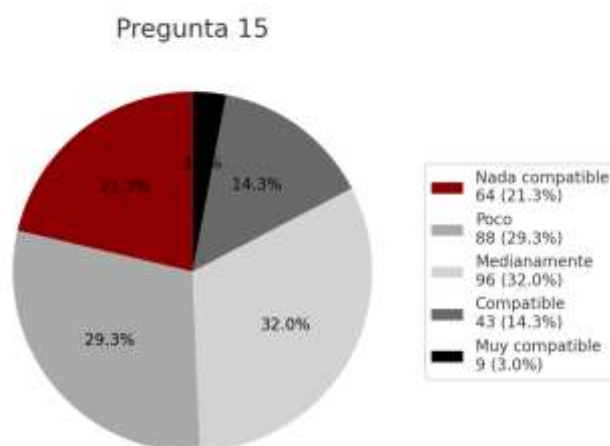


Figura 92: Análisis de encuesta – Pregunta 15 (Compatibilidad con el uso peatonal).

Fuente: Elaboración propia.

El 52,0% de las personas encuestadas (156) señaló que el mercadillo era **nada compatible o poco compatible** con el tránsito peatonal y la estancia en la plaza. Un 28,0% (84 personas) lo calificó como medianamente compatible, mientras que apenas un 20,0% (60 personas) lo consideró compatible o muy compatible.

Pregunta 16

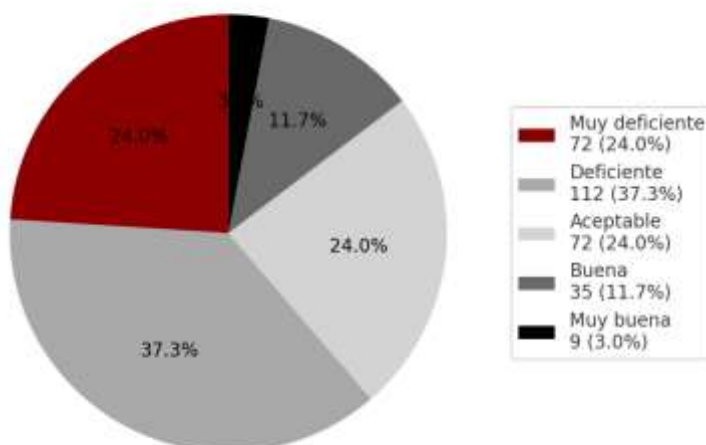


Figura 93: Análisis de encuesta – Pregunta 16 (Gestión de residuos del mercadillo).

Fuente: Elaboración propia.

El 58,0% de los encuestados (174 personas) percibió la **gestión de residuos como deficiente o muy deficiente**. El 26,0% (78 personas) la calificó como aceptable, y solo el 16,0% (48 personas) la valoró como buena o muy buena. Estos resultados reflejan problemas claros en la limpieza vinculada al comercio informal.

Pregunta 17

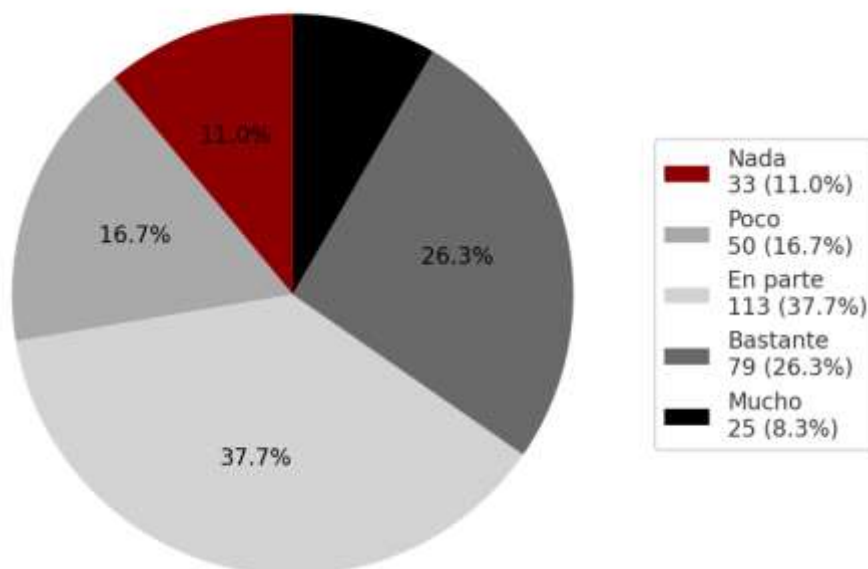


Figura 94: Análisis de encuesta – Pregunta 17 (Dinamismo económico del mercadillo).

Fuente: Elaboración propia.

Un 34,0% de los participantes (102 personas) opinó que el mercadillo aportaba al dinamismo económico **en parte**, mientras que un 38,0% (114 personas) afirmó que lo hacía **bastante o mucho**. En contraste, un 28,0% (84 personas) señaló que aportaba poco o nada. Estos resultados muestran que, pese a sus problemas, el mercadillo sí generaba actividad económica local.

Pregunta 18

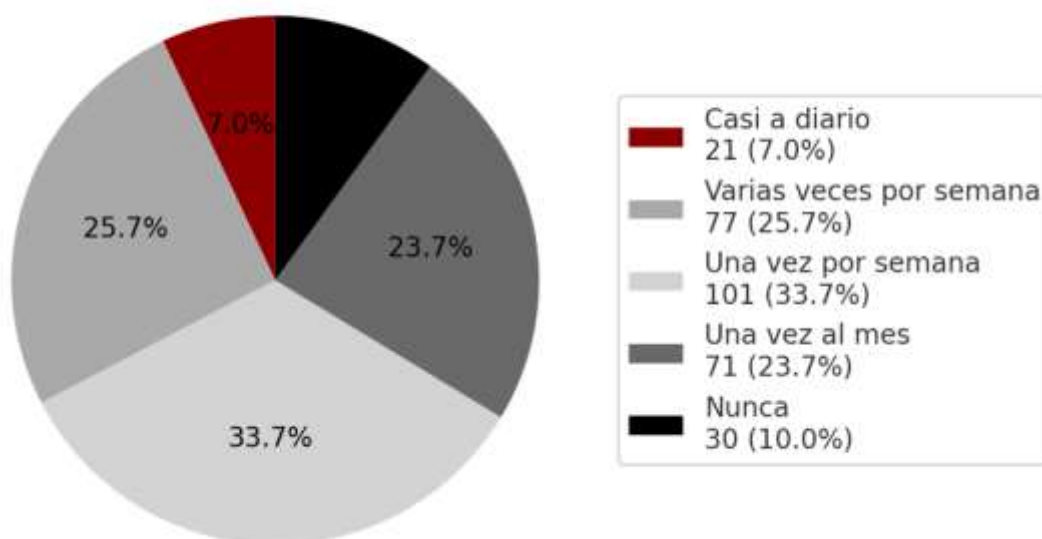


Figura 95: Análisis de encuesta – Pregunta 18 (Frecuencia de uso del mercadillo).

Fuente: Elaboración propia.

La mayoría de encuestados, un 60,0% (180 personas), afirmó utilizar el mercadillo **una vez por semana o una vez al mes**, mientras que un 30,0% (90 personas) lo hacía con mayor frecuencia (casi a diario o varias veces por semana). Solo un 10,0% (30 personas) indicó que nunca lo usaba. Esto confirma que el mercadillo era un espacio de uso habitual para gran parte de la comunidad.

La encuesta evidenció que, antes de la regeneración, la plaza central de Llaqueo presentaba serios problemas: el 64% de la población se sentía insegura, el 62% consideraba deficiente la iluminación y el 50% la percibía poco o nada accesible. Los principales conflictos señalados fueron la inseguridad, el mal estado del mobiliario, la poca iluminación, el comercio desordenado y la barrera visual del muro perimetral.

Respecto al mercadillo, el 62% lo consideró desordenado y el 58% criticó la mala gestión de residuos, aunque el 38% reconoció su aporte al dinamismo económico local y el 60% declaró utilizarlo con frecuencia semanal o mensual.

En síntesis, la plaza y el mercadillo eran espacios centrales en la vida comunitaria, pero su deterioro limitaba su potencial, lo que justificaba la necesidad de la regeneración urbana.

3.4.4 Problemáticas sociales y vulnerabilidad

Entre las principales condiciones de vulnerabilidad detectadas se encuentran:

- Falta de infraestructura recreativa para jóvenes.
- Baja presencia policial o comunitaria.

- Percepción de inseguridad en horas nocturnas.
- Deficiencia en iluminación pública, aceras y señalización vial.

Estas carencias reducen el uso del espacio público por parte de mujeres, personas mayores y niños, grupos que deberían ser los principales beneficiarios de la regeneración propuesta (BID, 2020; ONU-Hábitat, 2020).



Figura 96: Estado actual de la plaza

Fuente: Elaboración propia (2025).

3.4.5 Participación comunitaria y apropiación social

Las entrevistas con residentes y dirigentes barriales revelaron que, aunque la comunidad reconoce el valor simbólico de la plaza y su historia, existe una **falta de compromiso colectivo en su cuidado y gestión**.

Expresiones como *“ya nadie limpia”* o *“antes veníamos más, ahora está descuidada”* reflejan un sentimiento de desapego progresivo hacia el espacio común.

Este comportamiento social confirma el principio central de la **Teoría de las Ventanas Rotas**:

cuando un entorno muestra señales de deterioro sin ser reparadas, los usuarios asumen que no hay control, lo que incrementa el abandono y reduce la participación ciudadana.

Por tanto, el proceso de regeneración no solo debe intervenir el espacio físico, sino también **reactivar la organización comunitaria**, fomentando el sentido de pertenencia mediante actividades culturales, mingas, ferias y eventos públicos que fortalezcan la vigilancia natural y el mantenimiento social del espacio.

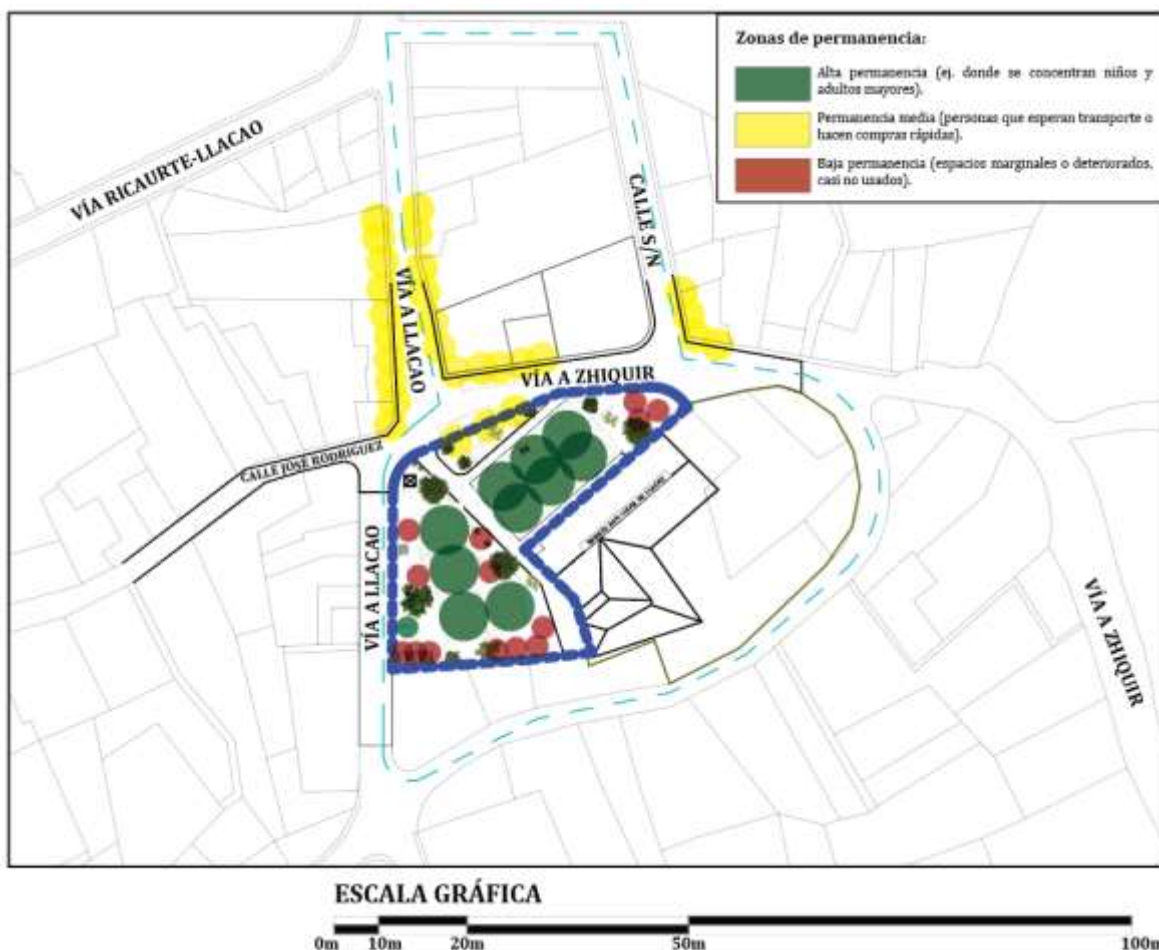


Figura 97: Percepción de apropiación y uso social de la plaza central de Llaoco.

Fuente: Elaboración propia, 2025 (encuestas y entrevistas aplicadas).

3.4.6 Conclusión parcial del bloque

El diagnóstico social de Llaoco evidencia que la **falta de mantenimiento físico y control social** son los principales factores que provocan el desuso de la plaza central.

La inseguridad percibida, el deterioro del mobiliario y la débil participación ciudadana conforman un **ciclo de abandono** que coincide con la lógica de la **Teoría de las Ventanas Rotas**.

En consecuencia, la regeneración urbana propuesta debe actuar sobre los componentes **físicos, sociales y simbólicos**, recuperando la confianza ciudadana mediante un espacio limpio, seguro e inclusivo.

3.5 USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO

3.5.1 Uso actual del suelo (Catastro GIS – GAD Cuenca)

El centro parroquial presenta **ocupación discontinua** con **usos mixtos** poco articulados: vivienda unifamiliar dispersa, comercio menor, equipamientos institucionales, zonas verdes/vacantes y remanentes agrícolas. Aunque la plaza figura como **espacio público**, **carece de delimitación funcional y mobiliario** que afiancen su rol comunitario, diagnóstico coincidente con el **PDOT parroquial 2023–2027**. (GAD Municipal de Cuenca, 2024; GAD Parroquial de Llaoco, 2023–2027).

Mapa 5. Cobertura y uso del suelo, año 1990 y año 2022 parroquia Llacao

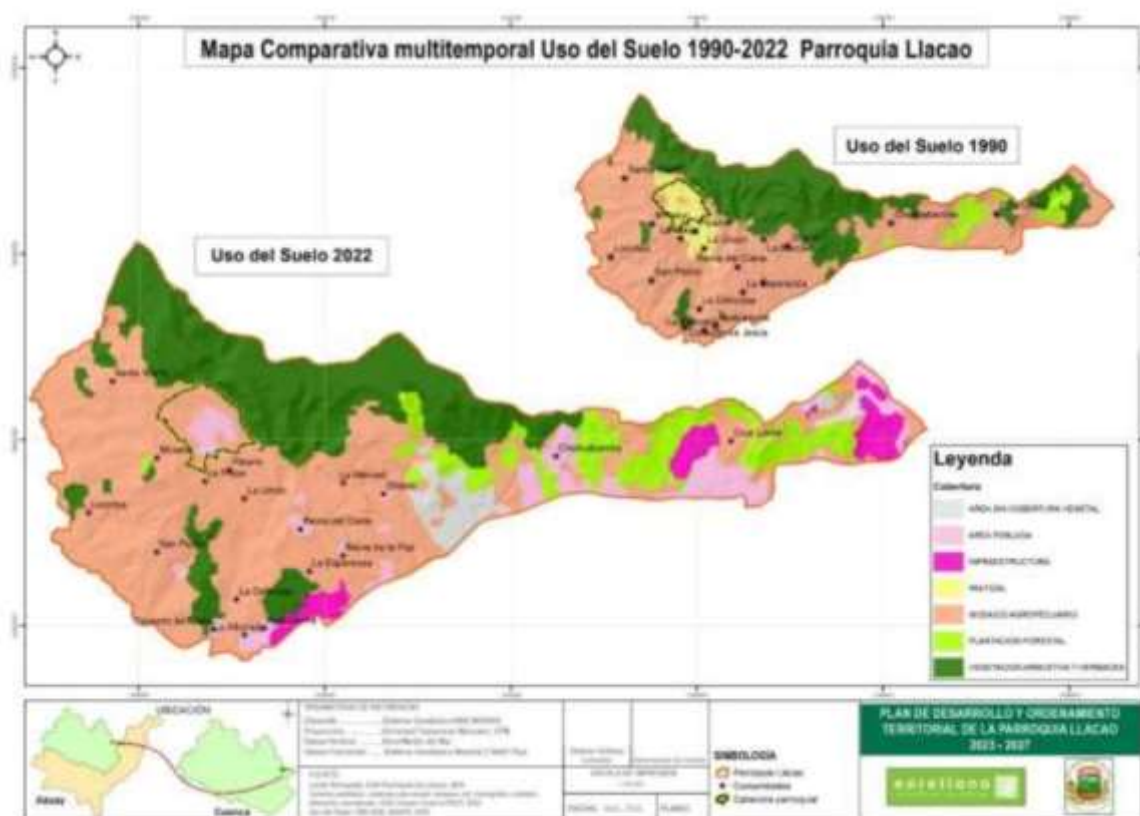


Figura 98: Uso actual del suelo en Llacao (2022).

Fuente: MAATE (2016, 2023); GAD Parroquial de Llacao, PDOT 2023–2027. Elaboración: Equipo Consultor (2024).

3.5.2 Comparativa histórica del uso del suelo: 2004 vs. 2022

La comparación cartográfica evidencia **reducción de áreas agrícolas** en el entorno inmediato, **aumento de lotizaciones** sin planificación vial, **bordes urbanos consolidados** sin suficiente espacio público y **pérdida parcial de la franja de protección del río** por ocupaciones no regularizadas. Este comportamiento confirma una **urbanización espontánea** con insuficiente estructura urbana, tal como documenta la **actualización cantonal 2023–2027**. (GAD Municipal de Cuenca, PDOT 2023–2027).



Figura 99: Comparativa histórica del uso del suelo en Llaaco (2004 vs. 2022).

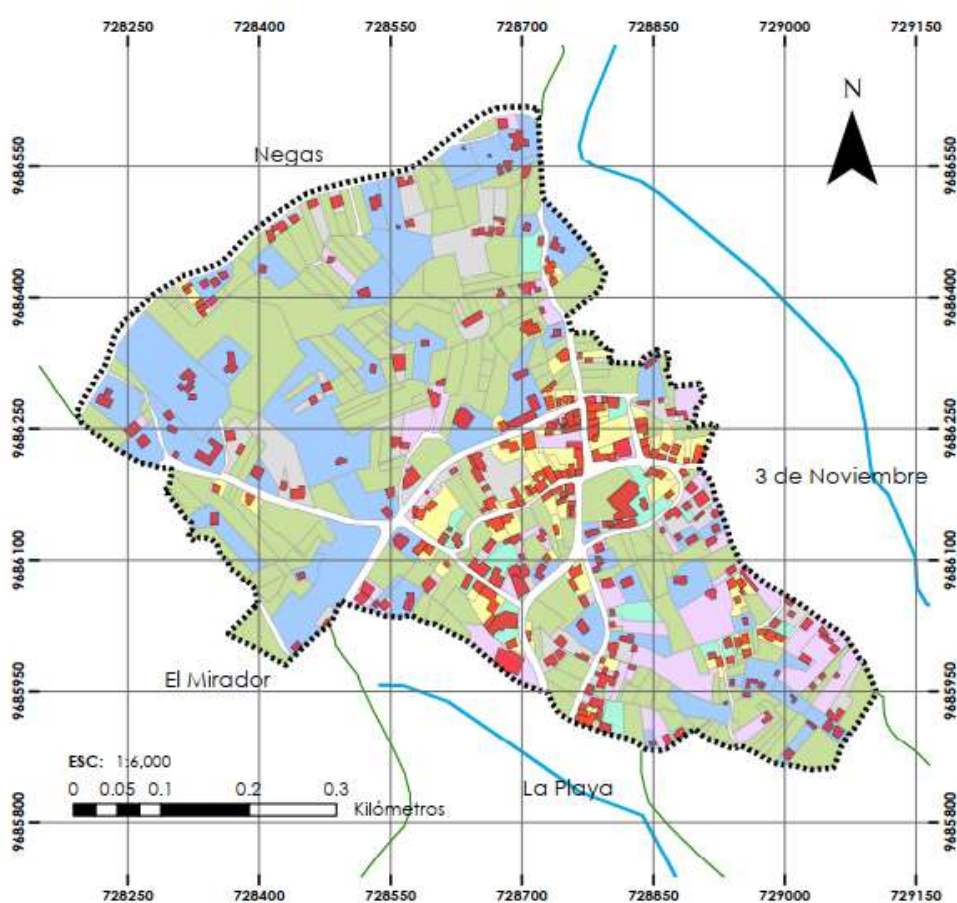
Fuente: Elaboración propia en base a catastro GIS, GAD Municipal de Cuenca (2024).

3.5.3 Tipos de implantación y morfología urbana

En el análisis morfológico se observa una **implantación heterogénea**:

- **Centro parroquial:** trama ortogonal con edificaciones que presentan retiro frontal.
- **Borde norte y este:** implantación libre con casas aisladas en lotes amplios.
- **Suroeste:** manzanas más compactas, con tipologías lineales o viviendas pareadas.

La falta de armonía tipológica genera una **imagen urbana fragmentada**, sin lectura clara de bordes ni ejes compositivos que ordenen el conjunto (GAD Municipal de Cuenca, 2024).



SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE LA COMUNIDAD
	EDIFICACIONES
	AISLADA
	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL
	CONTINUA SIN RETIRO FRONTAL
	PAREADA CON RETIRO FRONTAL
	PAREADA SIN RETIRO FRONTAL
	NO HAY IMPLANTACIÓN
	HIDROGRAFÍA
	COLINDANTES

Tipología de implantación	Nedias	Necláreas	Porcentaje
Aislada	1	0,54	5,38%
Continua con retiro frontal	5	1,74	17,35%
Continua sin retiro frontal	11	2,57	25,62%
Pareada con retiro frontal	2	0,79	7,88%
Pareada sin retiro frontal	3	1,53	15,25%
No hay edificación	5	2,86	28,51%
Total	27	10,03	100,00%

Figura 100: Esquema tipológico de implantación (centro y bordes).

Fuente: Observación de campo; PDOT 2023–2027; Elaboración propia.

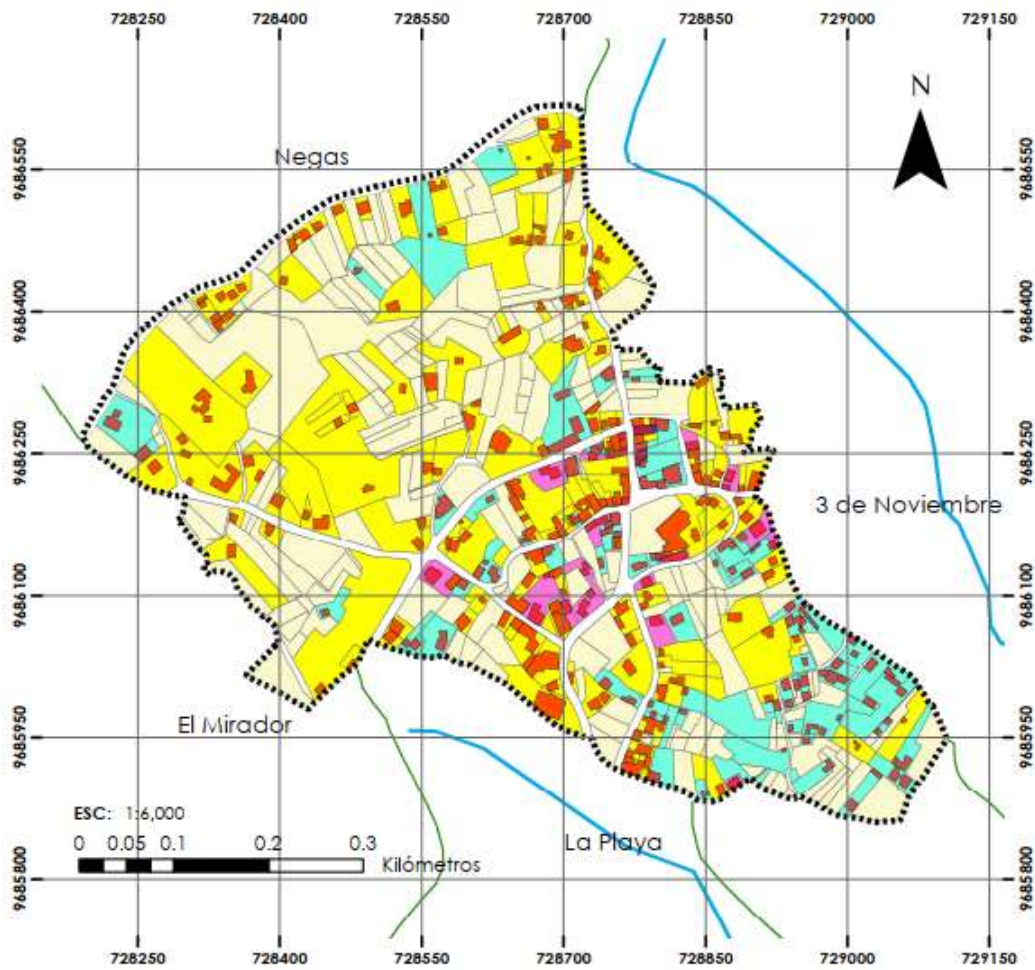
3.5.4 Altura y volumetría de edificaciones

La mayoría de las edificaciones son de **una planta** (82 %), seguidas por construcciones de **dos plantas** (16 %) y un reducido número de estructuras de **tres niveles** (2 %), generalmente de uso institucional o reciente construcción.

La volumetría predominante se caracteriza por:

- Viviendas con cubierta a dos aguas.
- Fachadas sin tratamiento arquitectónico definido.
- Construcciones en bloque de hormigón con cubierta madera, sin unidad formal compositiva.

Este contexto posibilita una intervención arquitectónica de **bajo impacto volumétrico**, respetuosa con la escala del entorno, pero con potencial para introducir **hitos comunitarios y simbólicos** (BID, 2020).



Alturas	Pedidos	Hectáreas	Porcentaje
2 Pisos	4	0,23	45,10%
Sin Construcción	2	0,28	54,90%
Total	6	0,51	100,00%

Figura 101: Mapa de alturas (número de pisos) en el entorno de la plaza.

Fuente: Levantamiento propio/IDE GAD Cuenca; Elaboración propia.

3.6 VIALIDAD Y MOVILIDAD

3.5.1 Jerarquía vial (accesos principales y secundarios)

La estructura vial de Llaoco se organiza en tres niveles jerárquicos:

- **Vía colectora principal:** conecta Cuenca con Paute atravesando la plaza parroquial, funcionando como eje de tránsito Inter parroquial y de acceso a la centralidad.
- **Vías secundarias:** de menor capacidad, enlazan sectores interiores y barrios periféricos con la vía principal.
- **Caminos terciarios:** sirven para el tránsito agrícola y el acceso a viviendas y quintas dispersas.

La plaza central se encuentra en la intersección de dos ejes principales, lo que le otorga alta visibilidad y flujo, pero también la expone a **tráfico vehicular continuo**, generando conflictos de seguridad para el peatón (GAD Municipal de Cuenca, 2024).

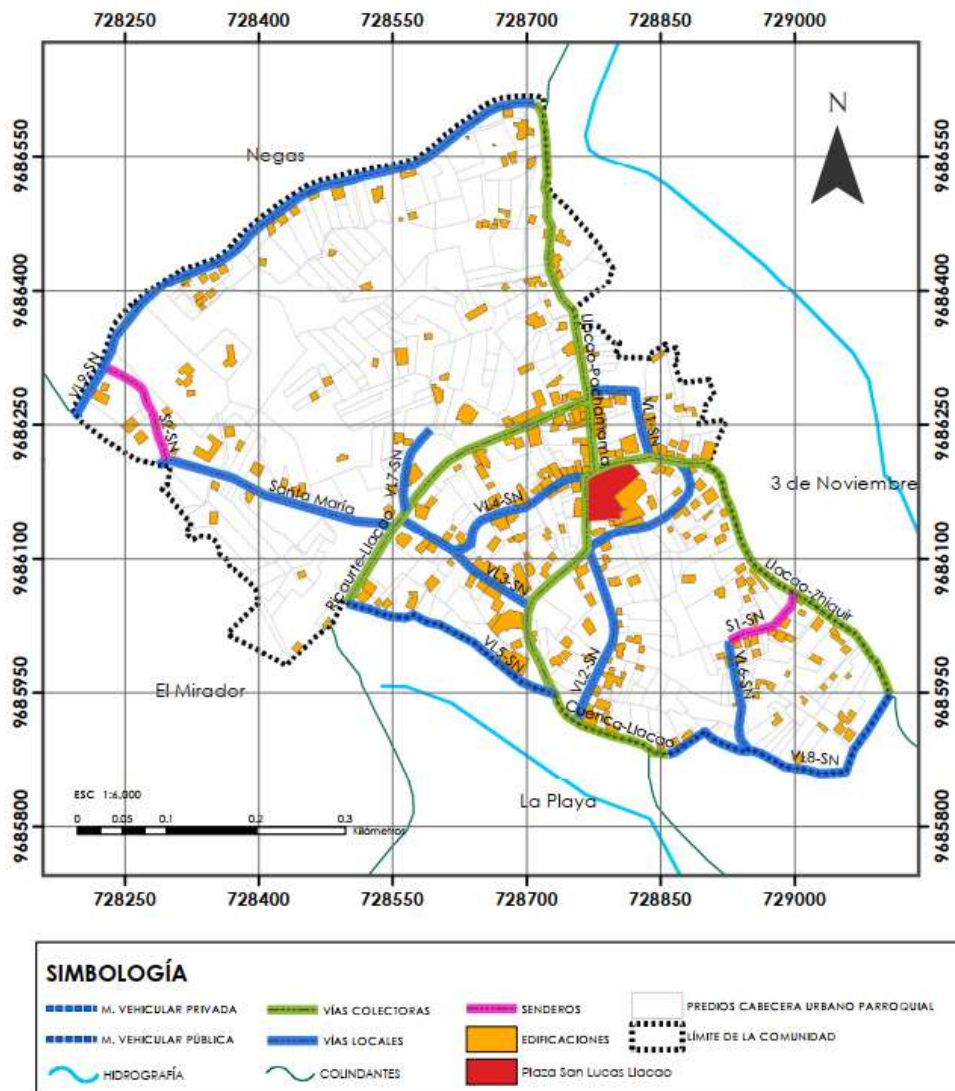


Figura 102: Jerarquía vial

Fuente: IDE/Catastro GAD Cuenca; Elaboración propia.

3.5.2 Secciones viales y estado físico

El levantamiento de campo determinó que las secciones viales presentan anchos entre **6 y 9 metros**, con calzadas de lastre o asfalto, en varios casos deterioradas, especialmente en sus bordes.

Se evidencian carencias como:

- Ausencia de veredas continuas, obligando a los peatones a compartir espacio con vehículos.
- Falta de rampas, señalización peatonal y mobiliario de seguridad vial.

Estas condiciones **limitan la movilidad segura**, afectando especialmente a personas con movilidad reducida, niños y adultos mayores (MIDUVI, 2022).

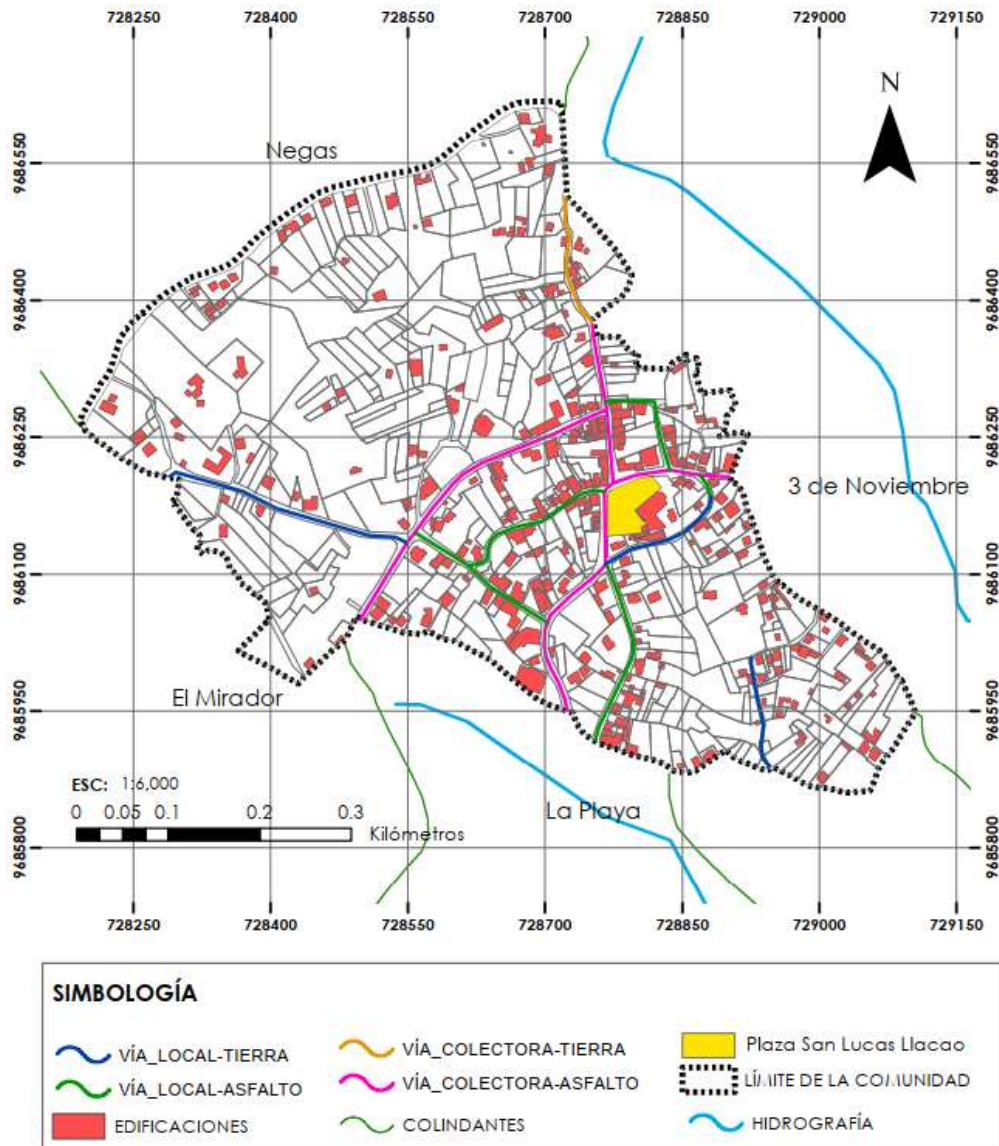


Figura 103: Estado vial

Fuente: Levantamiento propio; NEC HS-AU (referencia del estado vial); Elaboración propia.

3.5.3 Intersecciones conflictivas

Uno de los puntos más críticos se ubica en la **intersección en “Y” frente a la plaza**, donde convergen tres flujos vehiculares sin señalización ni control semafórico.

Las características de este nodo son:

- Ausencia de pasos peatonales demarcados.
- Giros estrechos que generan congestión en horas de mercado y eventos comunitarios.
- Riesgo elevado de accidentes, especialmente para peatones y ciclistas.

La reorganización de este punto es clave para garantizar **seguridad vial y habitabilidad urbana** (ONU-Hábitat, 2020).

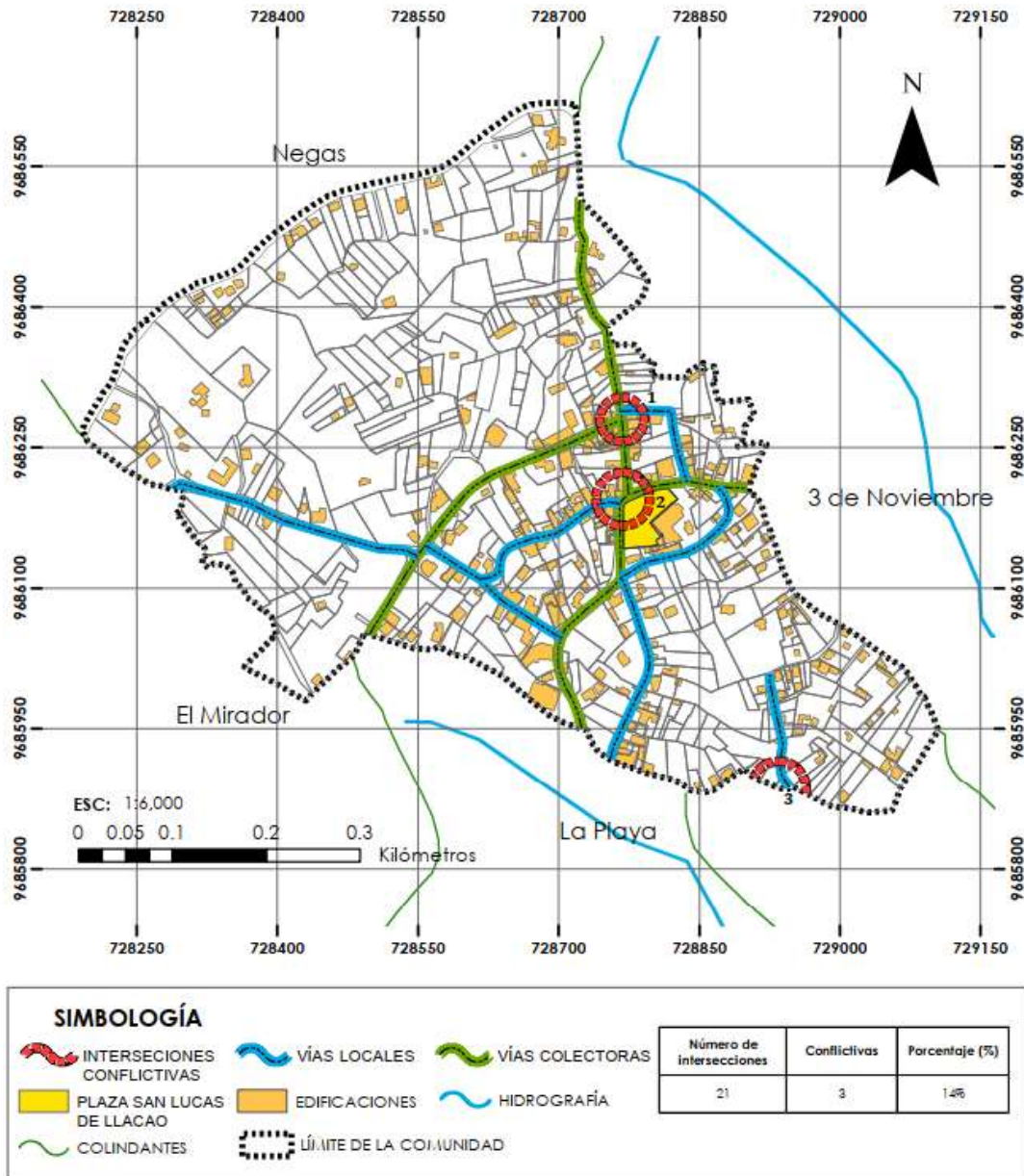


Figura 104: Intersecciones Conflictivas

Fuente: Elaboración propia



Intersección conflictiva 1



Intersección conflictiva 2



Intersección conflictiva 3

Figura 105: Intersecciones Conflictivas

Fuente: Elaboración propia

3.5.4 Transporte público y paradas

Llacao dispone de servicio de transporte público interparroquial, con paradas en:

- Vía principal frente a la plaza.
- Esquinas de acceso a barrios interiores.

Sin embargo, las paradas carecen de:

- Señalética visible.
- Mobiliario (bancas, techos, basureros).
- Espacios seguros de espera, ya que se ubican sobre la calzada.

La propuesta regenerativa debe incluir **paradas integradas al espacio urbano**, con bahías, cubiertas, señalización accesible y vegetación para sombra (BID, 2020).

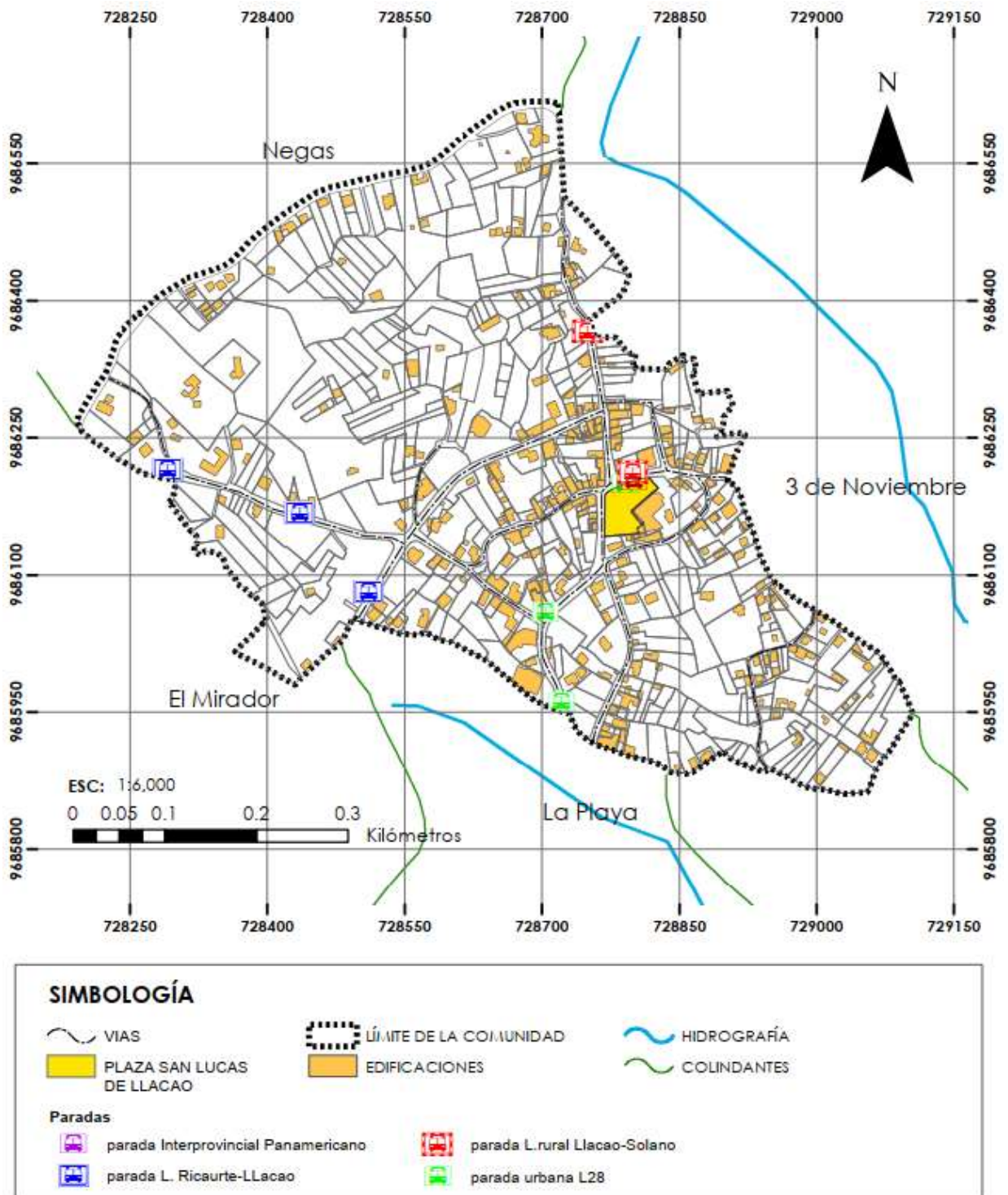


Figura 106: Localización de paradas de transporte público en el centro parroquial de Llaico.

Fuente: Catastro GAD Municipal de Cuenca (2024). Elaboración propia (2025).



Parada de bus Actual(Plaza)



Parada de bus Actual



Parada de bus Actual

Figura 107: Paradas de bus actual / Propuesta de parada de bus

Fuente: Elaboración propia

3.5.5 Movilidad peatonal y ciclista

La movilidad no motorizada presenta limitaciones significativas:

- Aceras discontinuas y sin conexión entre tramos.
- Superficies irregulares y obstáculos (escombros, postes).
- Inexistencia de infraestructura para ciclistas.

La regeneración debe priorizar:

- Recorridos peatonales amplios, sombreados y continuos.
- Espacios de permanencia con mobiliario.
- Posible implementación de una **ciclo-ruta barrial**, promoviendo movilidad sostenible y recreativa (Ministerio de Transporte y Obras Públicas – MTOP, 2023).

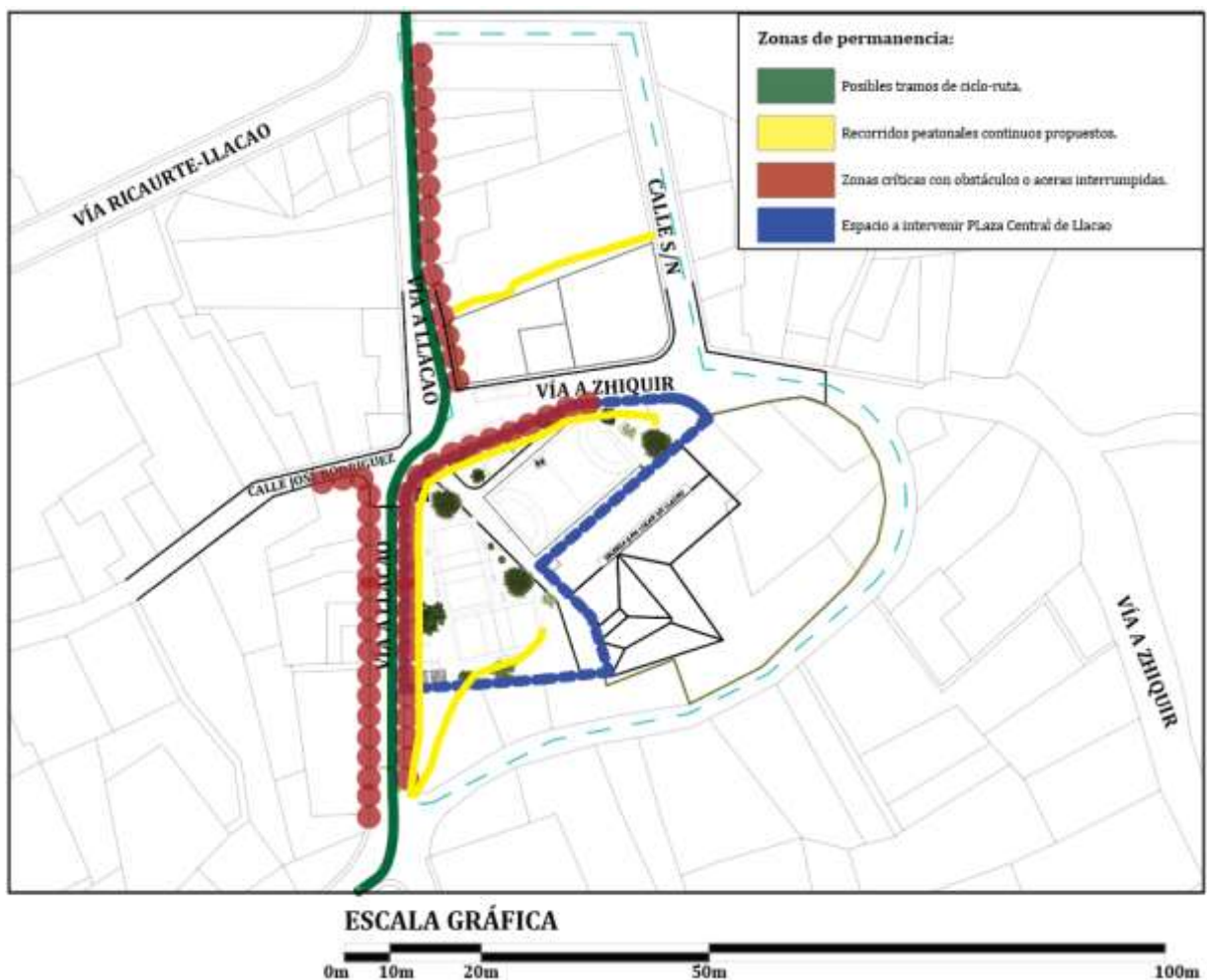


Figura 108: Movilidad peatonal y ciclista en el centro parroquial de Llacao.

Fuente: Elaboración propia en base a Catastro GAD Cuenca (2024).

3.5.6 Movilidad inclusiva y accesibilidad universal

Actualmente, la plaza no dispone de:

- Rampas accesibles para sillas de ruedas.

- Texturizados o guías podotáctiles para personas con discapacidad visual.
- Señalética adaptada o en lenguaje gráfico inclusivo.

Esto excluye a personas con discapacidad y a otros grupos vulnerables del uso pleno del espacio público. La propuesta deberá cumplir con **criterios de accesibilidad universal**, incorporando:

- Superficies antideslizantes y sin desniveles abruptos.
- Rampas con pendiente máxima del 8 %.
- Áreas de descanso y mobiliario inclusivo (ONU, 2016).

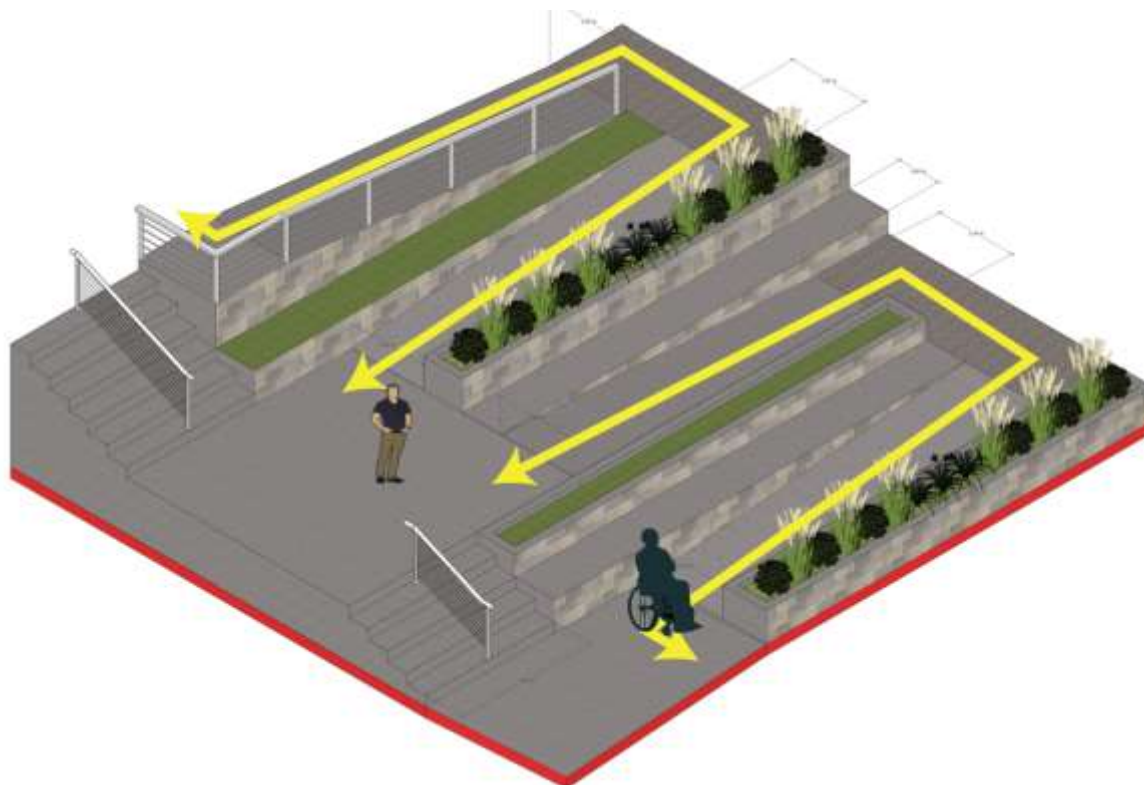


Figura 109: Propuesta de diseño de rampas accesibles con pendiente regulada

Fuente: Elaboración propia en SketchUp (2025).

3.7 INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS

3.7.1 Equipamientos urbanos existentes

En el área inmediata a la plaza se ubican los siguientes equipamientos:

Tipo	Nombre / Función	Estado
Religioso	Iglesia San Sebastián de Llaqueo	Conservado, activo
Educativo	Unidad Educativa Llaqueo	Funcional, en uso
Comunitario	Casa Comunal	Subutilizada
Salud	Dispensario médico parroquial	Funcional limitado, sin horario fijo
Deportivo	Cancha múltiple	Funcional, sin graderíos ni cubierta

Tabla 4: Equipamientos urbanos existentes

Fuente: Elaboración propias (2025)

Si bien estos equipamientos cumplen funciones clave, existen **vacíos funcionales** como la ausencia de una biblioteca, centro cultural o espacios para actividades productivas y recreativas. El mobiliario urbano bancas, señalética, basureros es escaso y presenta deterioro.

La regeneración de la plaza debe integrarse con la activación de estos equipamientos, generando **sinergias territoriales** y fomentando su uso comunitario (ONU-Hábitat, 2020).

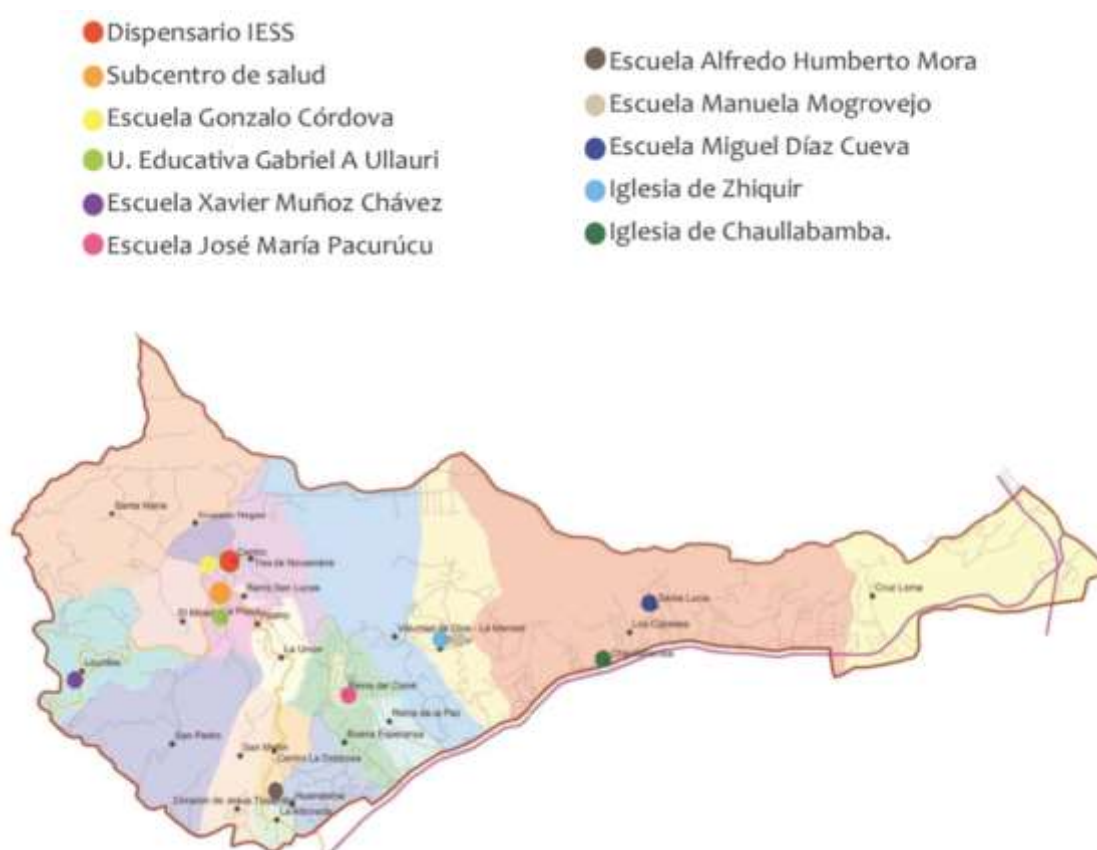


Figura 110: Equipamientos urbanos inmediatos en Llaqueo

Fuente: PDOT Llaqueo 2023–2027. Elaboración propia.

3.6.3 Espacios públicos existentes y su estado

El principal espacio público de Llaqueo es la **plaza central**, que presenta actualmente:

- Área dura sin tratamiento paisajístico ni diseño funcional.
- Pavimento de adoquín deteriorado, con desniveles y falta de accesibilidad universal.
- Ausencia de vegetación planificada y zonas de sombra.
- Falta de jerarquización de usos: tránsito, descanso y comercio se mezclan sin delimitación.
- Bordes indefinidos, con transición directa entre calle y plaza.

Fuera de la plaza, únicamente existen pequeños ensanches o espacios intersticiales sin diseño formal, utilizados de manera informal para estacionamiento o ventas eventuales.

La regeneración debe incorporar:

- **Paisajismo funcional** con vegetación nativa y zonas de sombra.

- Jerarquización de áreas según su uso.
- Integración de mobiliario inclusivo y accesible.
- Definición de bordes y transición controlada entre la plaza y la calzada.



ESCALA GRÁFICA



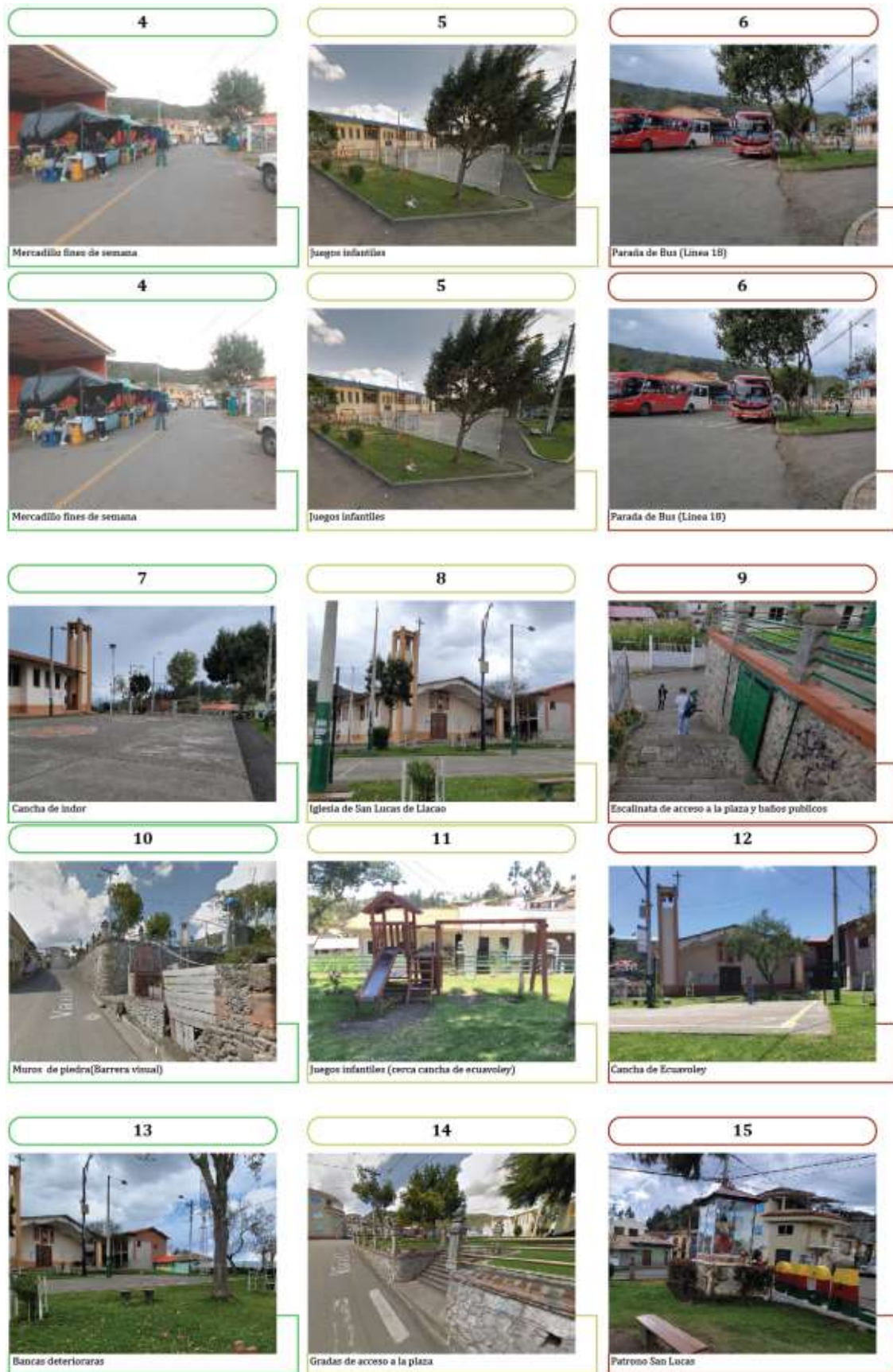


Figura 111: Plano síntesis del diagnóstico urbano-arquitectónico de la Plaza Central de Llaaco.

Fuente: Elaboración propia (2025)

3.8 IMAGEN URBANA Y ANÁLISIS DE TRAMOS

3.8.1 Lectura de tramos urbanos estratégicos (1 al 5)

La imagen urbana de Llaeo combina edificaciones tradicionales muros de adobe, cubiertas de teja y zócalos de piedra con construcciones contemporáneas de bloque de hormigón y rejas metálicas.

La falta de armonía tipológica genera una lectura fragmentada del paisaje urbano, donde coexisten fachadas inconclusas, colores disonantes y cierres perimetrales discontinuos.

El análisis de tramos urbanos permitió identificar cinco sectores estratégicos alrededor de la plaza (ver Anexo 2: Fichas de análisis de tramos urbanos representativos):

Tramo	Ubicación aproximada	Características clave
1	Vía principal (norte-sur)	Alta circulación vehicular, escaso mobiliario urbano, presencia de comercio informal.
2	Calle lateral este de la plaza	Acceso a unidad educativa, veredas angostas, árboles sin mantenimiento.
3	Bordes de la plaza (oeste)	Invasión vehicular, ausencia de delimitación física clara.
4	Conexión con equipamiento comunal	Escasa iluminación y baja apropiación en horario nocturno.

Tabla 5: Tramos urbanos

Fuente: Elaboración propia (2025)

El deterioro de fachadas, la presencia de grafitis no artísticos y la falta de iluminación constituyen ventanas rotas simbólicas, donde el desorden físico transmite inseguridad y reduce la confianza ciudadana en el espacio público.

3.8.2 Fachadas, materiales, colores y texturas

La observación directa evidenció tres patrones dominantes en la imagen urbana:

1. **Fachadas tradicionales:** muros de adobe, cubiertas a dos aguas con teja, aleros y zócalos de piedra.
2. **Fachadas contemporáneas sin lenguaje unificado:** bloques de hormigón, rejas visibles, acabados y colores sin coherencia cromática.
3. **Fachadas inconclusas o deterioradas:** ladrillo visto, ausencia de pintura, deterioro por falta de mantenimiento.

Los materiales predominantes incluyen bloque de cemento, ladrillo cocido, hormigón y teja metálica. La paleta de colores oscila entre tonos cálidos, grises y verdes, sin regulación estética definida (MIDUVI, 2022).

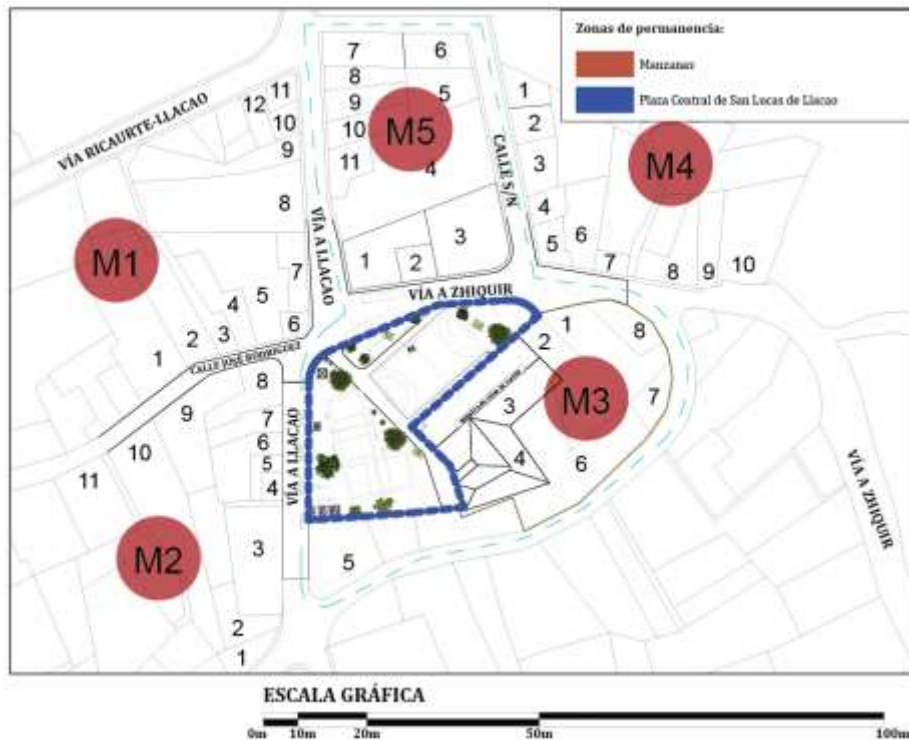


Figura 112: Identificación de manzanas

Fuente: Elaboración propia

MANZANA 1				
EDIFICACIÓN	USO	N. DE PISCS	TIPO DE IMPLANTACIÓN	CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS
N.1	Vivienda y comercio	2	Continua sin retiro frontal	Simetría vertical, canchillos de madera, cubierta de teja, su fachada conserva características tradicionales en buen estado.
N.2	Vivienda y comercio	2	Continua sin retiro frontal	No posee simetría, aleros recubiertos de madera, cubierta de teja, su fachada en regular estado.
N.3	Vivienda y comercio	2	Continua sin retiro frontal	No posee simetría, aleros de madera, su fachada se encuentra en regular estado.
N.4	Vivienda y comercio	2	Continua sin retiro frontal	No posee simetría, de estilo contemporáneo, sin pares semánticos, su fachada esta en buen estado.
N.5	Vivienda y comercio	3	Continua sin retiro frontal	No posee simetría, de estilo contemporáneo, vidrios de color azul, su fachada está en buen estado.
N.6	Baldío	-	-	-
N.7	Vivienda y comercio	2	Continua sin retiro frontal	No posee simetría, materiales utilizados ladrillo, paredes en lucidas en buen estado de estilo contemporáneo.
N.8	Vivienda y comercio	2	Continua sin retiro frontal	No posee simetría, conserva características tradicionales de construcción, fachada en regular estado.
N.9	Baldío	-	-	-
N.10	Vivienda y comercio	3	Continua sin retiro frontal	No posee simetría, su fachada está recubierta de cerámica, los vidrios son de color celeste y está en buen estado.
N.11	Vivienda y comercio	1	Continua sin retiro frontal	Simetría vertical, fachada enlucida en buen estado, se está construyendo un segundo piso.
N.12	Vivienda y comercio	3	Continua sin retiro frontal	No existe simetría, fachada enlucida en buen estado, en construcción en el último piso.

MANZANA 2				
N.1	Baldío	-	-	-
N.2	Vivienda	2	Continua sin retiro frontal	No posee simetría, de estilo contemporáneo, fachada enlucida en buen estado, vidrios de color gris.
N.3	Vivienda	2	Continua sin retiro frontal	No posee simetría, sus aleros son de playwood, materiales tradicionales como madera y adobe se estado es regular.
EDIFICACIÓN	USO	N. DE PISOS	TIPO DE IMPLANTACIÓN	CARACTERÍSTICAS
N.4	Vivienda	1	Continua sin retiro frontal	Simetría vertical, su fachada está en buen estado, los materiales utilizados son madera y bloque.
N.5	Vivienda	1	Continua sin retiro frontal	No posee simetría, fachada de empañetado y adobe, carpintería de madera, está en estado regular.
N.6	Vivienda y comercio	1	Continua sin retiro frontal	No existe simetría, su fachada es una mezcla de adobe y bloque con enlucido en buen estado.
N.7	Vivienda	2	Continua sin retiro frontal	No posee simetría de estilo contemporáneo, materiales utilizados ladrillo, bloque, fachada en muy buen estado.
N.8	Vivienda	1	Continua con retiro frontal	Simetría vertical, materiales utilizados adobe, empañetado, teja canecillos de madera, estado regular.
N.9	Baldío	-	-	Terreno de suelo agrícola.
N.10	Baldío	-	-	Terreno de suelo agrícola actualmente se encuentra sembrado maíz.
N.11	Baldío	-	-	Terreno de suelo agrícola.
MANZANA 3				
N.1	Vivienda	2	Continua con retiro frontal	No posee simetría, mezcla de materiales adobe, bloque, teja, ladrillo, su estado es bueno, balcones de hierro.
N.2	Religioso	1	Continua sin retiro frontal	No existe simetría, facha enlucida y buen estado, carpintería de puertas y ventanas de hierro.
N.3	Religioso	1	Continua sin retiro frontal	No posee simetría, equipamiento religioso, estado bueno, fachada enlucida, cubierta de planchas de fibrocemento.
N.4	Religioso	2	Continua sin retiro frontal	No posee simetría, es una casa patrimonial, el estado es malo, necesita restauración, materiales de adobe, madera y teja.
N.5	Vivienda	2	Continua sin retiro frontal	No posee simetría, mezcla de materiales en la fachada, ladrillo, y adobe, estado bueno, cubierta de teja y zinc.
N.6	Baldío	-	-	Terreno de bosque de eucaliptos, pendiente pronunciada, deslizamientos constantes.
N.7	Baldío	-	-	Terreno de suelo agrícola actualmente se encuentra sembrado maíz.

MANZANA 4				
EDIFICACIÓN	USO	N. DE PISOS	TIPO DE IMPLANTACIÓN	CARACTERÍSTICAS
N.1	Baldío	-	-	Terreno de suelo agrícola.
N.2	Vivienda y mecánica	3	Continua sin retiro frontal	No existe simetría, construcción de bloque, solo el primer piso se utiliza, se encuentra en construcción gris.
N.3	Baldío	-	-	Terreno de suelo agrícola.
N.4	Vivienda y comercio	2	Continua sin retiro frontal	No existe simetría, fachada recubierta de cerámica, cubierta de teja industrial, se encuentra en buen estado.
N.5	Vivienda y comercio	2	Continua sin retiro frontal	No existe simetría, fachada recubierta de enlucido, vidrios grises, se encuentra en muy buen estado.
N.6	Vivienda y comercio	2	Continua sin retiro frontal	No existe simetría, fachada recubierta de enlucido, se encuentra en regular estado.
N.7	Vivienda y comercio	2	Continua sin retiro frontal	No existe simetría, fachada recubierta de enlucido, vidrios grises, estilo contemporáneo, en buen estado.
N.8	Vivienda	2	Continua sin retiro frontal	No existe simetría, fachada recubierta de empañetado, adobe, cubierta de teja, tradicional, en mal estado.
N.9	Vivienda	1	Continua sin retiro frontal	No existe simetría, fachada de bloque con enlucido.
N.10	Religioso	2	Continua con retiro frontal	No existe simetría, paredes de bloque con empañetado y enlucido, carpintería de madera, en mal estado.
MANZANA 5				
N.1	Gestión pública	1	Continua sin retiro frontal	No posee simetría, se encuentra las oficinas del GAD parroquial, su estado es bueno, fachada con enlucido.
N.2	Servicio	1	Continua sin retiro frontal	No posee simetría, escenario y camerinos, paredes de ladrillo visto, balcones de hierro.
N.3	Salud	1	Continua con retiro frontal	No existe simetría, paredes de bloque con enlucido, carpinterías de hierro, cerramiento de malla.
N.4	Baldío	-	-	Terreno de suelo agrícola.
EDIFICACIÓN	USO	N. DE PISOS	TIPO DE IMPLANTACIÓN	CARACTERÍSTICAS
N.5	Baldío	-	-	Terreno de suelo agrícola, actualmente existe árboles frutales.
N.6	Vivienda	2	Continua sin retiro frontal	No posee simetría, fachada enlucida, paredes de ladrillo, en estado regular, carpintería de aluminio y hierro.
N.7	Vivienda y comercio	1	Continua con retiro frontal	No existe simetría, su fachada es una mezcla de adobe y bloque, está en mal estado, puertas y balcones de hierro.
N.8	Vivienda	4	Continua con retiro frontal	No posee simetría, estilo contemporáneo, materiales utilizados ladrillo visto, vidrio gris, fachada en muy buen estado.
N.9	Vivienda	2	Continua con retiro frontal	No tiene simetría, en proceso de construcción, paredes de ladrillo y enlucido.
N.10	Vivienda y comercio	3	Continua sin retiro frontal	No tiene simetría, paredes de ladrillo y enlucido se encuentra en regular estado, falta de mantenimiento, vidrios grises.
N.11	Baldío	-	-	Terreno de suelo agrícola actualmente se encuentra sembrado maíz.
Análisis de viviendas				

Figura 113: Tabla de características similares

Fuente: Elaboración propia



CARACTERÍSTICAS GENERALES														
Edificación	SIMETRÍA	ASIMETRÍA	RITMO	VEGETACIÓN	DIRECCIÓN		MATERIALES				COLOR			ESTILO
					Vertical	Horizontal	Muro	Ventanas	Puertas	Cubierta	Principal	Secundario	Acentuación	
1	X				X		Adobe	Madera	Madera	Teja	Rosado Pastel	Negro	Café	Tradicional
2		X			X		Adobe	Madera	Madera	Fibro-cemento	Blanco	Café	Negro	Tradicional
3		X	X		X		Adobe		Madera	Zinc	Amarillo Pastel	Café	Negro	Tradicional
4		X			X		Bloque	Aluminio	Madera	Fibro-cemento	Verde Pastel	Blanco		Contemporáneo
5		X		X			Ladrillo	Aluminio	Hierro	Teja	Ocre	Anaranjado	Blanco	Contemporáneo
6		X			X		Ladrillo	Madera	Madera	Zinc				Contemporáneo
7		X			X		Ladrillo	Aluminio	Hierro	Fibro-cemento	Blanco	Anaranjado	Negro	Contemporáneo
8		X			X		Bloque	Madera	Hierro	Fibro-cemento	Blanco	Café		Contemporáneo
9		X	X											
TOTAL	1	8	1	1	1	7								
%	11.11	88.8	11.11	11.11	11.11	77.77	Ladrillo Adobe	Madera	Madera	Fibro-cemento	Blanco	Café	Negro	Contemporáneo

Tabla de imagen urbana manzana 1

Figura 114: Tabla de características similares manzana 1

Fuente: Elaboración propia



CARACTERÍSTICAS GENERALES														
Edificación	SIMETRÍA	ASIMETRÍA	RITMO	VEGETACIÓN	DIRECCIÓN		MATERIALES				COLOR			ESTILO
					Vertical	Horizontal	Muro	Ventanas	Puertas	Cubierta	Principal	Secundario	Acentuación	
1		X		X										
2		X			X		Bloque	Aluminio	Hierro	Fibro-cemento	Beige	Blanco	Gris	Contemporáneo
3		X		X	X		Adobe	Hierro	Hierro	Fibro-cemento	Blanco	Café	Negro	Contemporáneo
4		X	X		X		Bloque		Madera	Fibro-cemento	Café	Blanco		Tradicional
5		X			X		Adobe		Madera	Fibro-cemento	Blanco	Beige	Gris	Tradicional
6		X			X		Adobe		Aluminio	Fibro-cemento	Rosado pastel	Anaranjado	Café	Tradicional
7		X			X		Bloque	Aluminio	Madera	Fibro-cemento	Amarillo pastel	Anaranjado pastel	Negro	Contemporáneo
8		X			X		Adobe	Madera	Hierro	Teja	Blanco	Café		Contemporáneo
TOTAL	2	6	1	1	1	7								
%	25	75	100	100	100	100	Adobe	Aluminio	Hierro	Fibro-cemento	Blanco	Café	Negro Gris	Contemporáneo

Tabla de imagen urbana manzana 2

Figura 115: Tabla de características similares manzana 2

Fuente: Elaboración propia



CARACTERÍSTICAS GENERALES														
Edificación	SIMETRÍA	ASIMETRÍA	RITMO	VEGETACIÓN	DIRECCIÓN		MATERIALES				COLOR			ESTILO
					Vertical	Horizontal	Muro	Ventanas	Puertas	Cubierta	Principal	Secundario	Alumbrado	
MANZANA 3	1	X			X		Ladrillo		Hierro	Teja	Celeste	Blanco	Gris	Contemporáneo
	2	X	X		X		Ladrillo	Hierro	Hierro	Fibro-cemento	Amarillo	Anaranjado	Negro	Contemporáneo
	3	X			X		Bloque	Hierro	Hierro	Fibro-cemento	Amarillo pastel	Anaranjado pastel	Blanco	Contemporáneo
	4	X			X		Adobe	Madera	Madera	Teja	Blanco	Café	Negro	Tradicional
	5	X			X		Ladrillo	Hierro	Hierro Madera	Teja	Celeste	Blanco		Tradicional
TOTAL	0	5	0	1	0	5								
%	0	100	0	25	0	100	Ladrillo	Hierro	Hierro	Teja	Celeste	Blanco	Negro	Contemporáneo

Tabla de imagen urbana manzana 3

Figura 116: Tabla de características similares manzana 3

Fuente: Elaboración propia



CARACTERÍSTICAS GENERALES														
Edificación	SIMETRÍA	ASIMETRÍA	RITMO	VEGETACIÓN	DIRECCIÓN		MATERIALES				COLOR			ESTILO
					Vertical	Horizontal	Muro	Ventanas	Puertas	Cubierta	Principal	Secundario	Alumbrado	
MANZANA 4	1	X			X		Bloque		Hierro	Losa	Gris	Anaranjado		Contemporáneo
	2	X	X		X									
	3	X			X		Bloque	Aluminio	Hierro	Fibro-cemento	Rosado pastel	Gris	Negro	Contemporáneo
	4	X			X		Ladrillo	Aluminio	Hierro	Teja	Amarillo pastel	Verde	Negro	Contemporáneo
	5	X			X		Bloque	Aluminio	Hierro	Teja	Amarillo	Blanco		Contemporáneo
	6	X			X		Bloque	Hierro	Hierro	Zinc	Amarillo pastel	Negro	Blanco	Contemporáneo
	7	X			X		Adobe	Madera	Macera	Teja	Blanco	Café	Negro	Tradicional
	8	X			X		Adobe	Hierro		Zinc	Gris	Negro		Contemporáneo
TOTAL	0	3	0	0	0	4								
%	0	100	0	0	0	100	Bloque	Aluminio	Hierro	Teja	Amarillo pastel	Negro	Negro	Contemporáneo

Tabla de imagen urbana manzana 4

Figura 117: Tabla de características similares manzana 4

Fuente: Elaboración propia



CARACTERÍSTICAS GENERALES															
	Eficación	SIMETRÍA	ASIMETRÍA	RITMO	VEGETACIÓN	DIRECCIÓN		MATERIALES				COLOR			ESTILO
						Vertical	Horizontal	Muro	Ventanas	Puertas	Cubierta	Principal	Secundario	Alumbración	
MANZANA 5	1	X			X			Ladrillo	Aluminio	Hierro	Fibro-cemento	Blanco	Anaranjado	Negro	
	2	X		X											
	3	X				X	Ladrillo	Hierro	Hierro	Fibro-cemento	Rosado pastel	Café	Negro	Contemporáneo	
	4	X				X	Ladrillo		Hierro	Fibro-cemento	Anaranjado	Amarillo pastel	Negro	Contemporáneo	
	5	X		X	X	Bloque	Hierro	Hierro	Fibro-cemento	Blanco	Verde	Negro	Contemporáneo		
TOTAL	1	4	0	2	1	3									
%	20	80	0	40	20	60	Ladrillo Adobe	Madera	Madera	Fibro-cemento	Blanco	Café	Negro		

Tabla de imagen urbana manzana 5

Figura 118: Tabla de características similares manzana 5

Fuente: Elaboración propia

3.8.3 Puntos críticos y nodos urbanos

Los principales **puntos de conflicto** identificados son:

- Intersección principal de la plaza con cruce irregular y sin paso peatonal marcado.
- Fachadas en estado de ruina o abandono frente a la plaza.
- Muro perimetral de la plaza que actúa como barrera visual.
- Postes de alumbrado con cableado desordenado y visible.

En contraposición, se reconocen **nodos de oportunidad** como:

- El atrio de la iglesia, con valor patrimonial y social.
- El ingreso al centro educativo, con potencial como espacio seguro y activo.
- El espacio vacío contiguo al centro comunal, apto para uso comunitario.
- La visual abierta hacia el río Llaeo, recurso paisajístico de alto valor.

Estas condiciones pueden guiar una estrategia de **regeneración urbana focalizada** en puntos de alto impacto (ONU-Hábitat, 2020).

N.º	Punto crítico	Descripción
1	Cruce principal sin paso peatonal marcado	Intersección conflictiva, insegura para peatones.
2	Fachadas en estado de abandono o ruina	Generan sensación de descuido frente a la plaza.
3	Muro perimetral de la plaza	Funciona como barrera física y visual, limita la integración del espacio.
4	Postes de alumbrado con cableado desordenado	Provoca contaminación visual y riesgos de seguridad.
5	Aceras discontinuas y con obstáculos	Dificultan la accesibilidad y movilidad peatonal.
6	Zonas oscuras sin iluminación estratégica	Refuerzan la percepción de inseguridad nocturna.

Tabla 6: Puntos críticos identificados en la Plaza Central de Llaaco

Fuente: Elaboración propia (2025)

N.º	Nodo de oportunidad	Descripción
1	Atrio de la Iglesia San Lucas	Espacio con valor patrimonial, social e identitario.
2	Ingreso a la Unidad Educativa	Potencial como espacio seguro, con alto flujo de familias y niños.
3	Espacio vacío junto a la Casa Comunal	Puede destinarse a huertos, talleres, áreas culturales o recreativas.
4	Visuales hacia el río Llaaco	Recurso paisajístico para senderos y áreas verdes.
5	Cancha múltiple existente	Posibilidad de mejorarla con graderíos y equipamiento.
6	Áreas verdes dispersas	Pueden consolidarse como zonas de sombra y permanencia.

Tabla 7: Nodos de oportunidad en la Plaza Central de Llaaco

Fuente: Elaboración propia (2025)

3.8.4 Tradiciones y manifestaciones culturales

Llaaco es reconocida por sus festividades religiosas y cívicas, entre ellas:

- **Fiestas patronales de San Lucas (octubre):** procesiones, ferias gastronómicas y actividades culturales en torno a la plaza.
- **Fiestas del maíz y la cosecha:** celebraciones campesinas que destacan la identidad agrícola y la producción local.
- **Danzas tradicionales, bandas parroquiales y comparsas:** expresiones de cohesión comunitaria que dinamizan la vida pública.

Estas manifestaciones refuerzan la plaza como **espacio de encuentro y expresión simbólica**, consolidando su valor como centro de identidad local.

No obstante, la ausencia de una infraestructura adecuada y el deterioro físico de su entorno han limitado la realización de estos eventos, desplazando parte de las actividades hacia espacios privados o improvisados.



Figura 119: Collage fotográfico de los elementos identitarios

Fuente: Elaboración propia

3.8.5 Elementos simbólicos y patrimonio local

El **maíz** constituye el elemento simbólico más representativo de la parroquia **Llacao**, no solo por su papel en la economía tradicional, sino también por su valor identitario y cultural.

Históricamente, el maíz ha sido el eje de las celebraciones religiosas, de las ferias agrícolas y de las costumbres gastronómicas que caracterizan a la comunidad.

Según el **PDOT Llacao (2023–2027)**, el nombre *Llacao* proviene de los vocablos quichuas *llacar* (“el desprendimiento del choclo”) y *cau* (“choclos a punto de desmembrarse”), una metáfora que expresa la fertilidad de la tierra y el vínculo espiritual del poblador con la cosecha.

Esta relación con el maíz simboliza la **renovación y la continuidad del ciclo de vida**, valores que se reflejan en la identidad de la parroquia y que inspiran la propuesta arquitectónica de regeneración urbana.



Figura 120: Mazorca de maíz, símbolo identitario de Llacao.

Fuente: PDOT Llacao, 2023; elaboración propia, 2025 (imagen adaptada de Pinterest, 2025).

El maíz representa el nexo entre la comunidad, la tierra y el espacio público.

Reintegrar este símbolo en el diseño de la plaza central refuerza la **identidad colectiva** y promueve la apropiación social del entorno, contrarrestando el deterioro perceptual que describe la **Teoría de las Ventanas Rotas**.

3.9 DIAGNÓSTICO Y SÍNTESIS INTERPRETATIVA

El diagnóstico integral de la parroquia **Llacao** permite comprender la interacción entre las variables físicas, sociales, ambientales y culturales analizadas en los apartados anteriores.

A partir de este estudio se identifican las **principales problemáticas del espacio público**, su relación con la estructura urbana y su impacto en la percepción ciudadana.

La aplicación de la **Teoría de las Ventanas Rotas** posibilita una lectura más profunda del deterioro, entendiendo que los signos visibles de abandono basura, mobiliario roto, iluminación deficiente o fachadas inconclusas no son hechos aislados, sino **síntomas de una pérdida de control social y de sentido de pertenencia**.

3.9.2 Árbol de problemas

El análisis de causas y efectos determinó que el **problema central** del área de estudio es la:

“Degradación física y pérdida de apropiación social de la plaza central de Llaaco.”

- **Causas principales:**

- Falta de mantenimiento del mobiliario urbano y pavimentos.
- Escasa iluminación y drenaje deficiente.
- Débil gestión comunal y participación ciudadana.
- Comercio informal y uso inadecuado del espacio.
- Desarticulación entre equipamientos e imagen urbana.

Efectos:

- Sensación de inseguridad.
- Reducción del uso peatonal y recreativo.
- Pérdida del valor simbólico y de identidad colectiva.



Figura 122: Árbol de problemas del área central de Llaaco.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

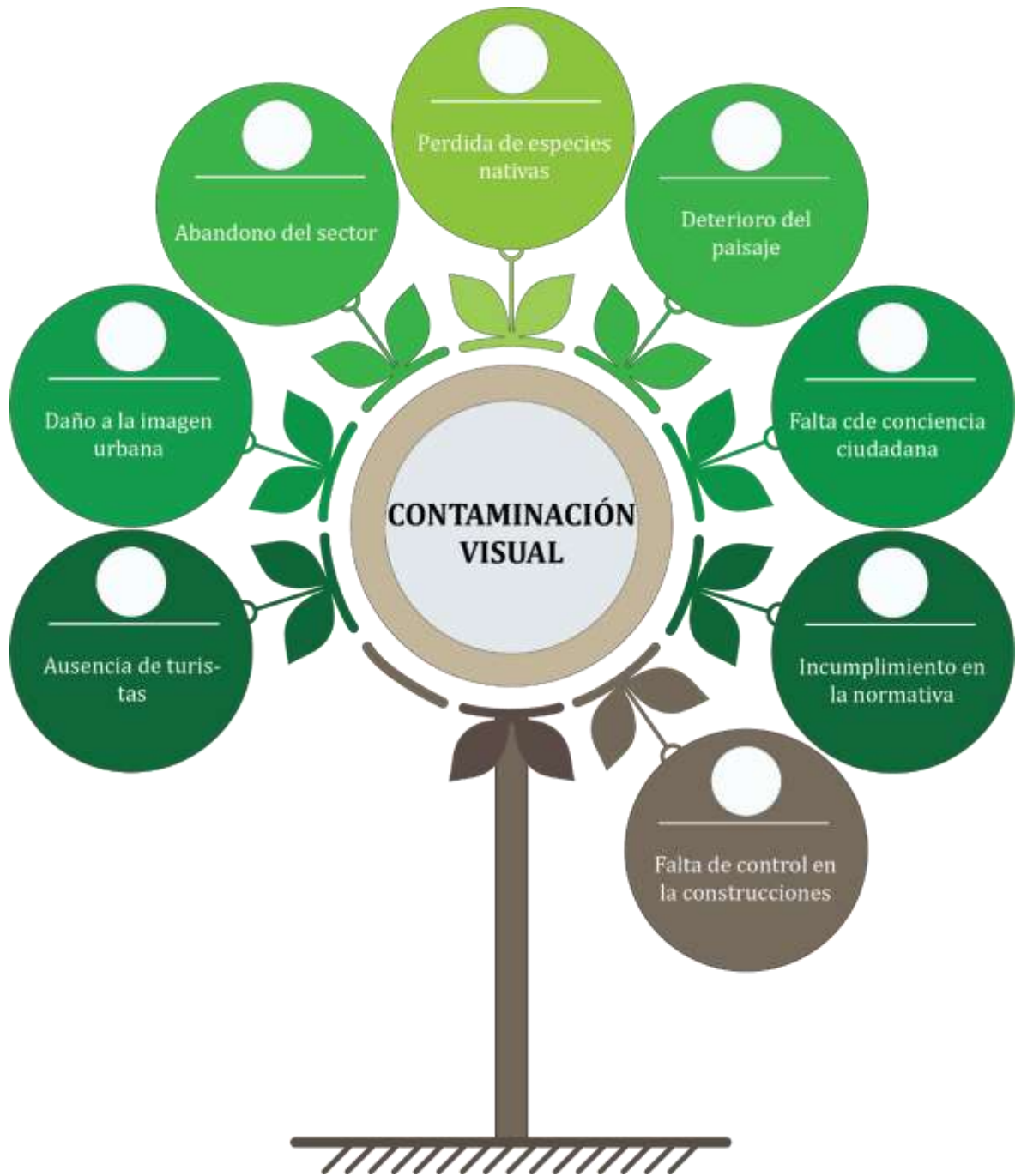


Figura 123: Árbol de problemas del área central de Llaoco.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

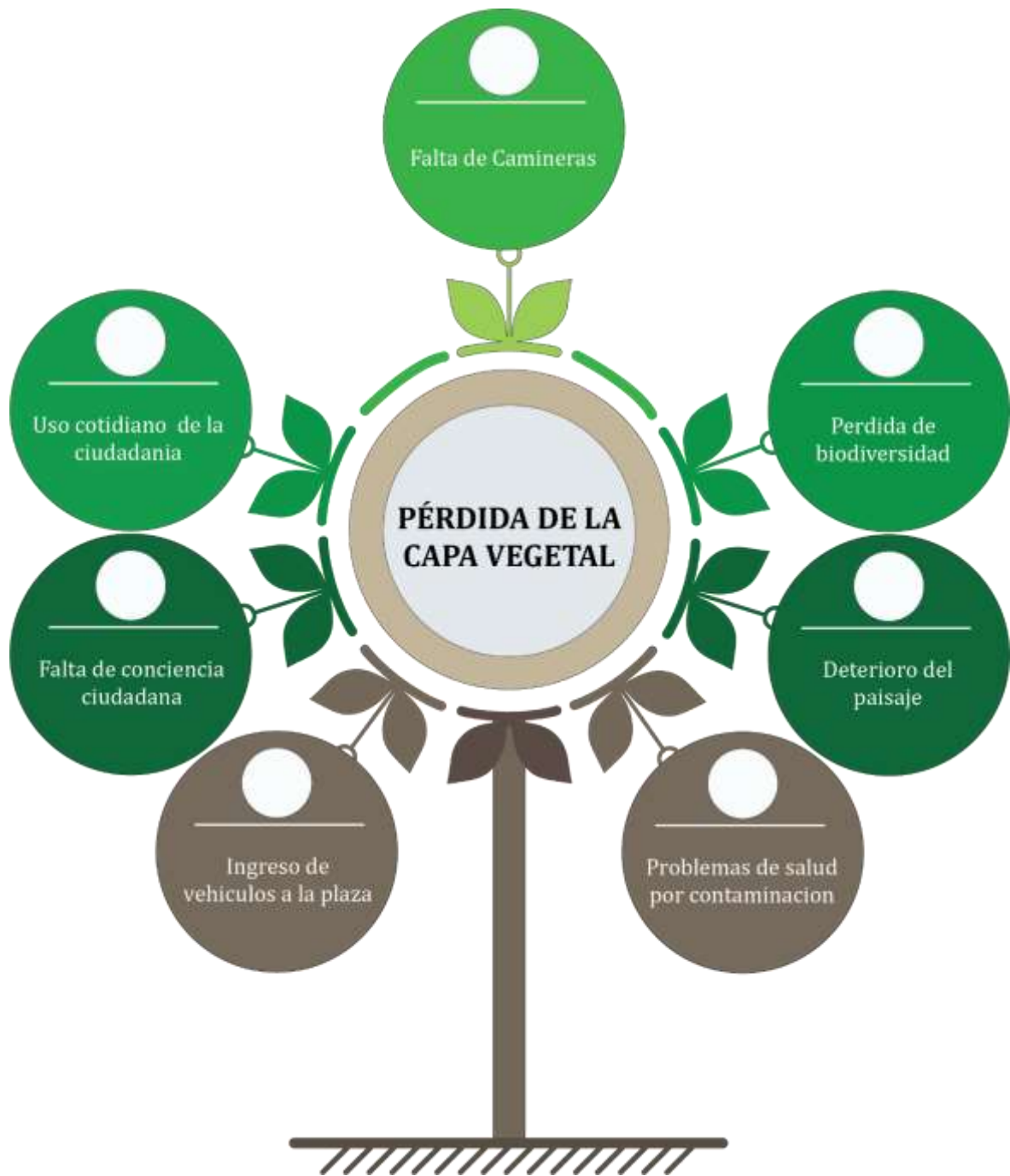


Figura 124: Árbol de problemas del área central de Llaqueo.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

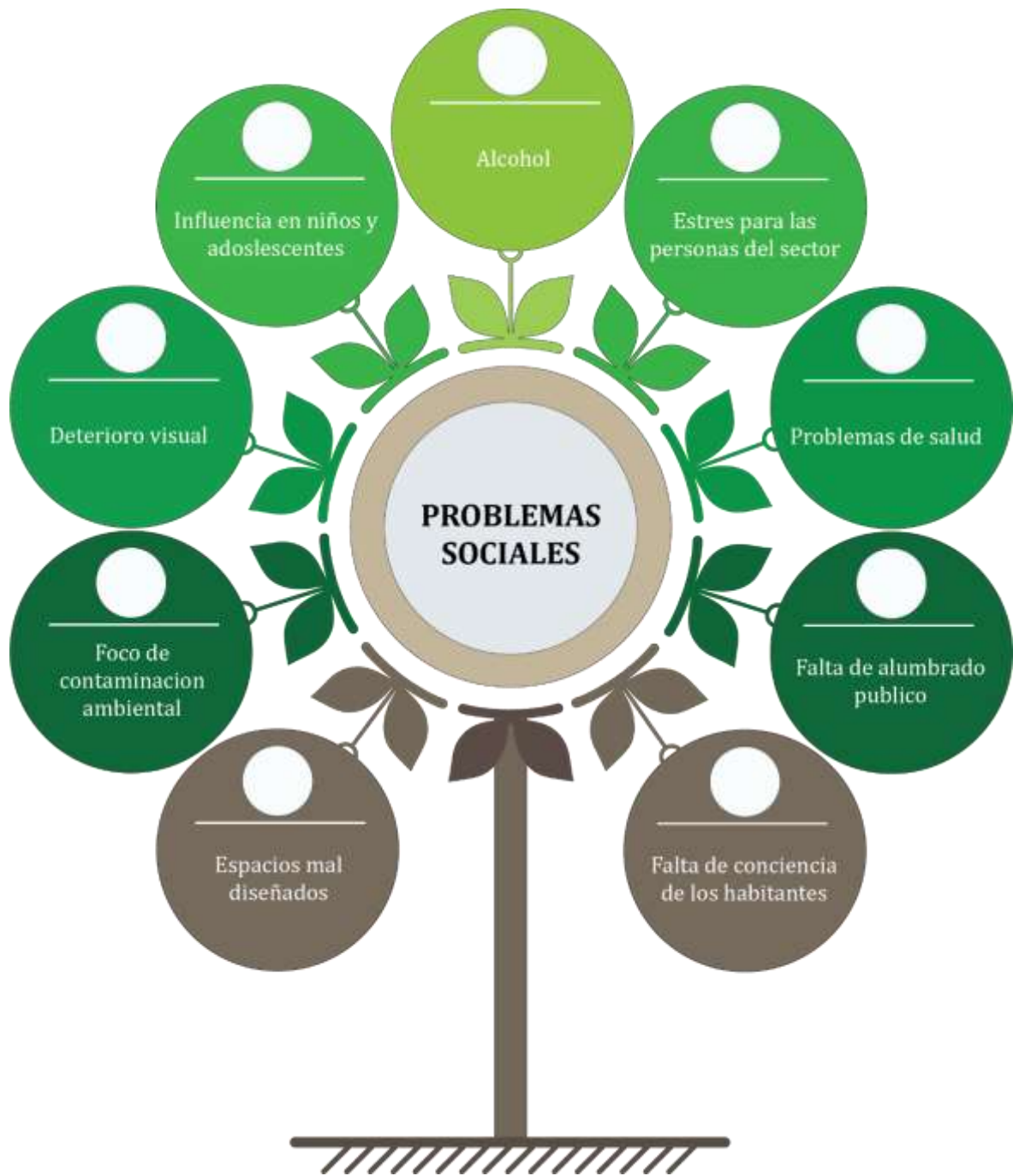


Figura 125: Árbol de problemas del área central de Llaoca.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

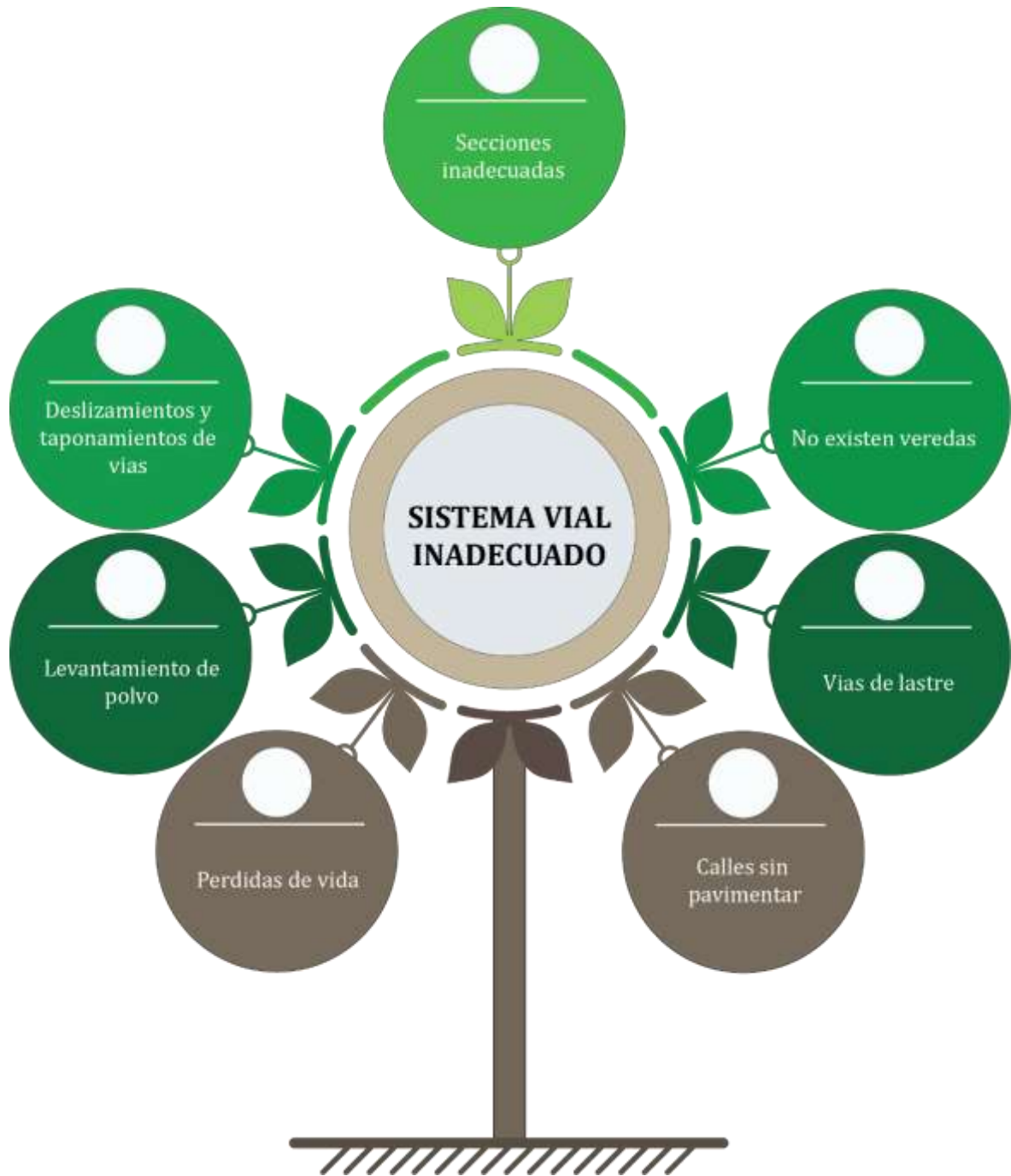


Figura 126: Árbol de problemas del área central de Llaoca.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

3.9.3 Ficha de problemas priorizados

Problema identificado	Nivel de incidencia	Tipo de impacto	Estrategia de intervención
Iluminación deficiente	Alto	Seguridad / percepción	Incorporar luminarias LED sostenibles y control zonal.
Mobiliario urbano deteriorado	Alto	Confort / imagen urbana	Sustitución por mobiliario modular de materiales durables.

Pavimento dañado y drenaje deficiente	Medio	Accesibilidad / mantenimiento	Implementar pavimentos drenantes y SUDS.
Comercio informal y desorden espacial	Alto	Orden público / visual	Reubicación planificada y señalización funcional.
Falta de vegetación y sombra	Medio	Confort térmico / paisaje	Plantación de especies nativas y simbólicas.

Tabla 8: Cuadro de problemas general

Fuente: Elaboración propia (2025)

VALORACION DE PROBLEMAS		
TÍTULO DEL PROBLEMA	Falta de diseño y funcionalidad en la Plaza Central de Llaeo	
DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA		
La Plaza Central de Llaeo presenta escasez de áreas recreativas y mobiliario urbano, lo que ocasiona desinterés de la población y abandono del espacio la mayor parte del tiempo. La falta de diseño integral impide su aprovechamiento como punto de encuentro y cohesión social.		
MAGNITUD	EVOLUCIÓN ESPERADA	URGENCIA DE INTERVENCIÓN
MUY GRAVE (4): La ausencia de espacios integradores y equipamiento urbano limita la recreación y el uso del espacio público.	NEGATIVA (4): Si no se interviene, continuará el deterioro físico y social de la plaza, agravando la pérdida de identidad y pertenencia.	INMEDIATA (5): Se requiere una acción prioritaria para revitalizar los espacios públicos y recuperar la convivencia ciudadana.
VALORACIÓN TOTAL	PROBLEMA MUY IMPORTANTE (13) – Debe ser intervenido de manera prioritaria para evitar la degradación del espacio urbano.	
OBJETIVOS PRELIMINARES		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Diseñar un espacio recreativo y funcional que promueva la integración social. 2. Implementar mobiliario urbano e iluminación adecuada. 3. Incorporar vegetación y elementos simbólicos que fortalezcan la identidad parroquial. 		

Figura 127: Cuadro de valoración de problemas

Fuente: Elaboración propia, 2025.

VALORACION DE PROBLEMAS		
TÍTULO DEL PROBLEMA	Contaminación visual en el entorno de la Plaza Central de Llacao	
DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA		
La falta de control constructivo y el incumplimiento de la normativa urbana han generado edificaciones desordenadas y sin armonía tipológica, afectando la imagen paisajística y la coherencia visual del entorno de la plaza.		
MAGNITUD	EVOLUCIÓN ESPERADA	URGENCIA DE INTERVENCIÓN
MUY GRAVE (4): Un alto porcentaje de edificaciones no cumple con lineamientos de diseño ni materiales compatibles con el contexto.	NEGATIVA (4): El aumento de construcciones irregulares intensifica el deterioro visual del paisaje urbano.	MUY URGENTE (4): Es necesario establecer regulaciones que controlen el crecimiento desordenado y protejan la imagen urbana.
VALORACIÓN TOTAL	PROBLEMA MUY IMPORTANTE (12) – Requiere medidas normativas inmediatas.	
OBJETIVOS PRELIMINARES		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Regular el uso de materiales y alturas en el entorno de la plaza. 2. Fortalecer los mecanismos de control municipal. 3. Establecer ordenanzas que promuevan la armonía arquitectónica y paisajística. 		

Figura 128: Cuadro de valoración de problemas

Fuente: Elaboración propia, 2025.

VALORACION DE PROBLEMAS		
TÍTULO DEL PROBLEMA	Pérdida progresiva de la capa vegetal en la Plaza Central de Llacao	
DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA		
La circulación constante de vehículos y actividades cotidianas dentro de la plaza ha provocado la desaparición de la capa vegetal, afectando el paisaje y reduciendo la calidad ambiental del espacio.		
MAGNITUD	EVOLUCIÓN ESPERADA	URGENCIA DE INTERVENCIÓN
MUY GRAVE (4): La falta de control y conciencia ambiental ocasiona pérdida de cobertura verde y erosión del suelo.	NEGATIVA (4): Sin intervención, continuará la degradación ecológica y paisajística.	INMEDIATA (5): Es necesario actuar para restaurar las áreas verdes y recuperar el equilibrio ambiental.
VALORACIÓN TOTAL	PROBLEMA MUY IMPORTANTE (13) – La pérdida de vegetación afecta directamente la salud ambiental y visual del entorno.	
OBJETIVOS PRELIMINARES		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Implementar un plan de reforestación urbana. 2. Restringir el acceso vehicular a la plaza. 3. Crear zonas verdes con vegetación nativa y mobiliario ecológico. 		

Figura 129: Cuadro de valoración de problemas

Fuente: Elaboración propia, 2025.

VALORACION DE PROBLEMAS		
TÍTULO DEL PROBLEMA Diseño vial inadecuado en los alrededores de la Plaza Central de Llaqueo		
DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA		
Las vías aledañas presentan secciones estrechas, falta de aceras, señalización deficiente y tramos sin pavimentar, afectando la movilidad peatonal y vehicular, y generando polvo y deterioro ambiental.		
MAGNITUD	EVOLUCIÓN ESPERADA	URGENCIA DE INTERVENCIÓN
MUY GRAVE (4): Las condiciones viales dificultan la circulación segura y accesible de peatones y vehículos.	NEGATIVA (4): El deterioro progresivo de las vías incrementará los riesgos de accidentes y afectará la conectividad urbana.	INMEDIATA (5): Se requiere rehabilitar las vías para garantizar seguridad y funcionalidad en el entorno urbano.
VALORACIÓN TOTAL	PROBLEMA MUY IMPORTANTE (13) – Es fundamental mejorar la red vial para el desarrollo territorial.	
OBJETIVOS PRELIMINARES		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Diseñar y ejecutar vías accesibles y pavimentadas. 2. Incorporar aceras, camineras y señalética peatonal. 3. Implementar sistemas de drenaje que reduzcan el polvo y la erosión. 		

Figura 130: Cuadro de valoración de problemas

Fuente: Elaboración propia, 2025.

VALORACION DE PROBLEMAS		
TÍTULO DEL PROBLEMA Problemas sociales en el espacio público de la Plaza Central de Llaqueo		
DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA		
La deficiencia de alumbrado público y el abandono de ciertas áreas ha permitido la ocupación por personas en estado de embriaguez, generando inseguridad, estrés y afectación a la convivencia ciudadana.		
MAGNITUD	EVOLUCIÓN ESPERADA	URGENCIA DE INTERVENCIÓN
GRAVE (3): Los habitantes no pueden disfrutar del espacio público con tranquilidad ni seguridad.	NEGATIVA (4): Si no se interviene, el abandono y la inseguridad aumentarán.	URGENTE (3): Se requiere una acción inmediata para restablecer la seguridad y el uso del espacio público.
VALORACIÓN TOTAL	PROBLEMA IMPORTANTE (10) – Requiere intervención integral para mejorar la convivencia social.	
OBJETIVOS PRELIMINARES		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Implementar alumbrado público eficiente. 2. Reforzar la presencia policial y control comunitario. 3. Promover actividades culturales y recreativas que fortalezcan la apropiación del espacio. 		

Figura 131: Cuadro de valoración de problemas

Fuente: Elaboración propia, 2025.

VALORACION DE PROBLEMAS					
1.MAGNITUD Y GRAVEDAD:					
CRITICO	MUY GRAVE	GRAVE	MODERADO	LEVE	MUY LEVE
5	4	3	2	1	0
2.EVOLUCIÓN					
MUY NEGA-TIVO	NEGATIVO	REGULAR	INDIFERENTE	RESOLUCION	POSITIVO
3.URGENCIA DE INTERVENCIÓN					
INMEDIATA	MUY URGENTE	URGENTE	PRIORITARIA	MENOS PRIORITARIA	INDIFERENTE
5	4	3	2	1	0
4.VALOR TOTAL					
PROBLEMA MUY IMPOR-TANTE	PROBLEMA IMPORTANTE	PROBLEMA MEDIO		PROBLEMA MODERADO	PROBLEMA LEVE
13 a 15	10 a 12	7 a 9		4 a 6	0 a 4

Figura 132: Cuadro de valoración de problemas

Fuente: Elaboración propia, 2025.

3.9.4 Árbol de objetivos

A partir del problema central se formula el **objetivo general**:

“Regenerar la plaza central de Llaoco mediante el ordenamiento físico, la integración cultural y la participación ciudadana, promoviendo un espacio seguro, inclusivo e identitario.”

Objetivos específicos derivados:

- Mejorar las condiciones físicas y ambientales mediante diseño sostenible.
- Revalorizar la identidad cultural del maíz como elemento simbólico.
- Fortalecer la seguridad y la percepción de orden mediante iluminación y mantenimiento.
- Promover la apropiación social del espacio a través de actividades comunitarias.



Figura 133: Árbol de objetivos de la regeneración urbana.

Fuente: Elaboración propia, 2025.



Figura 134: Árbol de objetivos de la regeneración urbana.

Fuente: Elaboración propia, 2025.



Figura 135: Árbol de objetivos de la regeneración urbana.

Fuente: Elaboración propia, 2025.



Figura 136: Árbol de objetivos de la regeneración urbana.

Fuente: Elaboración propia, 2025.



Figura 137: Árbol de objetivos de la regeneración urbana.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

3.9.5 Matriz FODA interpretada desde la Teoría de las Ventanas Rotas



Figura 138: Matriz FODA del área de estudio.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Interpretación teórica:

Las **debilidades y amenazas** identificadas representan los **signos visibles de deterioro urbano** que, de acuerdo con la **Teoría de las Ventanas Rotas**, se relacionan con la pérdida progresiva del **orden y la apropiación social del espacio**.

La **intervención de regeneración urbana** debe transformar estas condiciones negativas en **oportunidades estratégicas**, fortaleciendo la identidad cultural y el valor simbólico del lugar como mecanismos de **reversión del deterioro**.

3.9.6 Síntesis interpretativa final

El análisis integral confirma que la **Plaza Central de Llaqueo** atraviesa un proceso de **deterioro físico y social** que afecta de manera directa la **percepción y el uso del espacio público**.

La carencia de mantenimiento, la deficiente iluminación y la fragmentación espacial han configurado un entorno que transmite **abandono e inseguridad**, características que, desde la perspectiva de la **Teoría de las Ventanas Rotas**, evidencian un **espacio desprovisto de control visual y cuidado colectivo**.

En consecuencia, la **regeneración urbana arquitectónica** se plantea como una respuesta integral orientada a **romper este ciclo de deterioro**, restaurando la **imagen visual, la funcionalidad y la identidad cultural** del sitio.

El nuevo diseño se fundamenta en tres **ejes de acción principales**:

- **Eje físico:** recuperación de la infraestructura, pavimentos, mobiliario y drenaje.
- **Eje social:** fortalecimiento de la participación ciudadana y el sentido de pertenencia.
- **Eje simbólico:** revalorización del maíz y las tradiciones locales como elementos de identidad cultural.

Esta síntesis constituye el **vínculo directo con el Capítulo IV**, en el cual se desarrolla la **propuesta de regeneración urbana arquitectónica** correspondiente a la **Plaza Central de Llaqueo**.

CAPÍTULO

IV



4. PROPUESTA DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA

4.1 Introducción

La **propuesta de intervención urbana** para la **Plaza Central de Llaeo** se desarrolla a partir de los resultados obtenidos en el diagnóstico integral, con el objetivo de revertir el **deterioro físico, funcional y social** identificado.

Basada en los postulados de la **Teoría de las Ventanas Rotas** (Wilson & Kelling, 1982), la propuesta busca **restaurar el orden visual y simbólico** del espacio mediante un diseño que fomente la **seguridad, la sostenibilidad y la apropiación comunitaria**.

El planteamiento adopta un **modelo de espacio público inclusivo**, que integre las **dinámicas religiosas, comerciales y sociales** propias de la parroquia, priorizando la **accesibilidad universal**, la **iluminación adecuada** y el **confort ambiental**, al tiempo que refuerza la **identidad cultural local**.

4.1.1 Contexto del proyecto

La **Plaza Central de Llaeo** constituye el **núcleo social, cívico y religioso** de la parroquia, donde convergen los principales equipamientos: la iglesia, la escuela, la casa comunal y el mercado.

Su ubicación estratégica sobre el eje **Cuenca Deleg** le otorga relevancia dentro de la **red rural-urbana** del cantón Cuenca.

El **análisis territorial** permitió identificar la **relación entre el emplazamiento y las dinámicas urbanas** del entorno inmediato, evidenciando la necesidad de una **intervención regenerativa** que consolide al centro parroquial como un **espacio integrador, accesible y sostenible**.

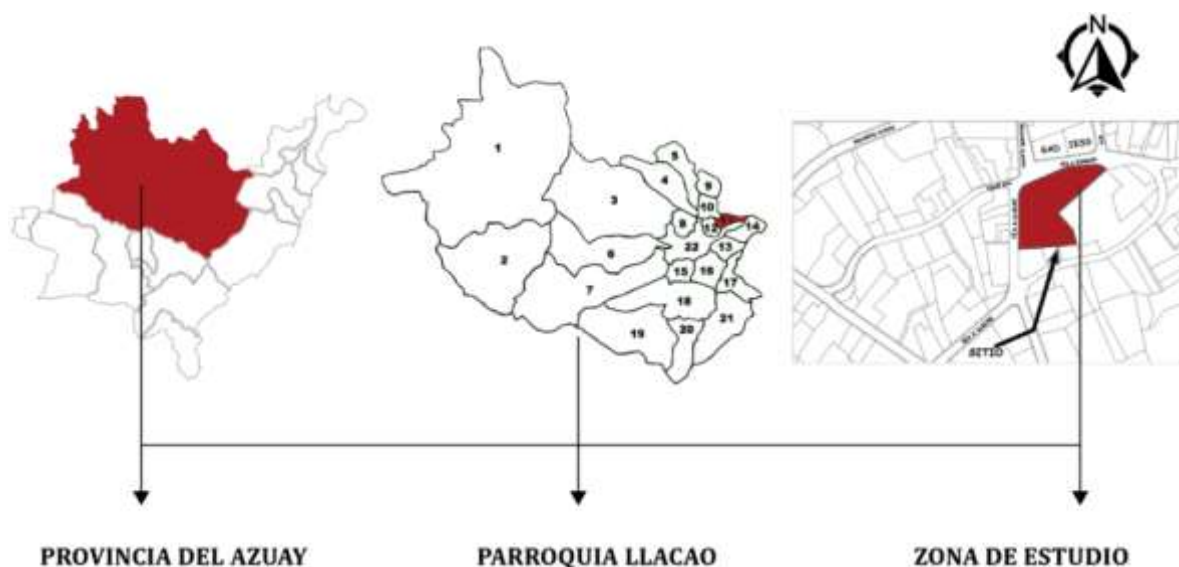


Figura 139: Localización multiescalar de la Plaza Central de Llaeo.

Fuente: Autoría propia

La figura ilustra la **posición geográfica de Llaeo** dentro del sistema urbano del cantón Cuenca, evidenciando sus **vínculos de conexión vial** con la ciudad y las parroquias colindantes.

Esta lectura territorial resalta la función de la plaza como **nodo de centralidad rural y punto de convergencia social y comunitaria**.



ESCALA GRÁFICA



<p style="text-align: center;">1</p>  <p>Gad Parroquial</p>	<p style="text-align: center;">2</p>  <p>Escenario eventos</p>	<p style="text-align: center;">3</p>  <p>Dispensario Seguro Social Campesino</p>
<p style="text-align: center;">4</p>  <p>Mercadillo flores de semana</p>	<p style="text-align: center;">5</p>  <p>Juegos infantiles</p>	<p style="text-align: center;">6</p>  <p>Parada de Bus (Línea 18)</p>



Figura 140: Plano síntesis del diagnóstico urbano-arquitectónico.

Fuente: Elaboración propia (2025)

Este plano resume los principales hallazgos del diagnóstico previo: deterioro del pavimento, barreras visuales, áreas sin iluminación y falta de accesibilidad. Los ejes de intervención se definen a partir de estas condiciones, orientando la propuesta hacia la regeneración funcional y simbólica del espacio público.



Figura 141: Vista panorámica de la parroquia Llaico y su entorno natural inmediato.

Fuente: Autoría propia

La fotografía muestra el entorno natural y el relieve característico de Llaico, donde predominan los espacios abiertos, la vegetación nativa y la presencia visual del templo parroquial como hito principal. Este contexto natural refuerza la identidad paisajística que la propuesta busca preservar e integrar al diseño.

4.1.2 Área de intervención

La intervención se localiza en la **plaza central de Llaico**, espacio público de alto valor simbólico, histórico y social para la parroquia. Este lugar funciona como centro de actividades cívicas, religiosas, recreativas y comerciales, además de ser un nodo articulador de la movilidad peatonal y vehicular en el núcleo urbano.

Su relevancia trasciende el ámbito parroquial, al vincularse con eventos tradicionales, ferias agrícolas y celebraciones comunitarias que fortalecen la identidad local.

La propuesta plantea una regeneración integral que no solo busca resolver problemas funcionales y de mantenimiento, sino también **potenciar la identidad cultural** mediante un diseño temático inspirado en el **maíz**, elemento representativo de la producción agrícola y el imaginario colectivo de Llaico.

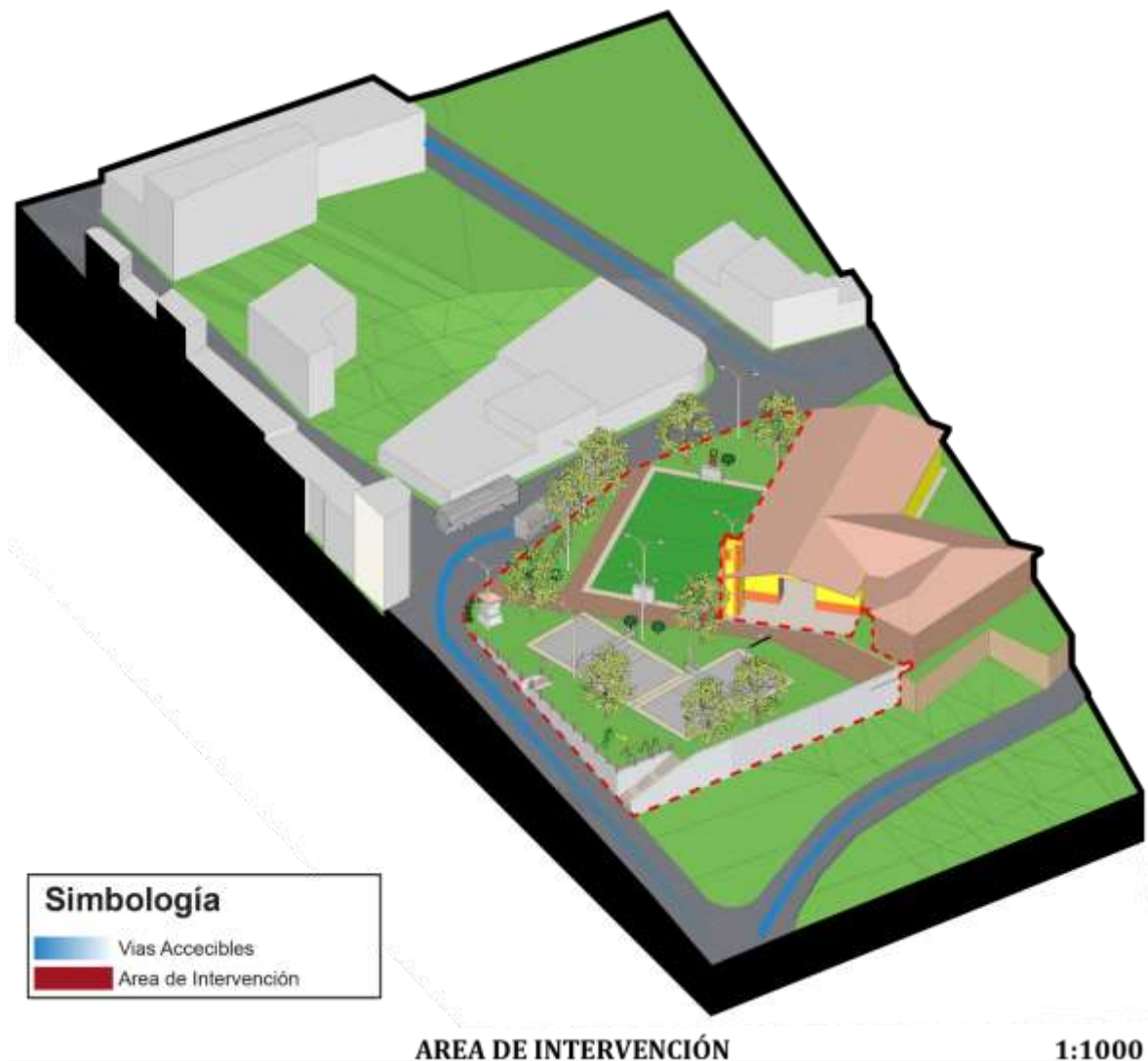


Figura 142: Área de intervención dentro del núcleo parroquial de Llaqao.

Fuente: Elaboración propia (2025, base topográfica ArcGIS y levantamiento in situ).

La axonometría evidencia la extensión exacta del polígono de intervención y su relación con la trama urbana circundante. Las líneas rojas delimitan el perímetro del proyecto, mientras las líneas azules indican las vías accesibles que estructuran los flujos peatonales y vehiculares hacia la plaza central.

4.2 Enfoque conceptual y lineamientos de diseño

La **intervención urbana en la Plaza Central de Llaqao** surge del principio *“Activar para cuidar”*, que promueve la participación ciudadana a través de la recuperación del espacio público. Inspirada en la **Teoría de las Ventanas Rotas** (Wilson & Kelling, 1982), la propuesta plantea que los entornos **bien mantenidos, iluminados y habitados** contribuyen a **reducir la sensación de inseguridad** y a **fortalecer la cohesión social**.

En este marco, el proyecto no solo busca **mejorar la calidad física del entorno**, sino también **estimular el sentido de pertenencia y la convivencia comunitaria**.

Los **lineamientos generales** que orientan el diseño son:

- **Reactivación social del espacio público**, garantizando accesibilidad, confort y vigilancia natural.
- **Revalorización simbólica** mediante la reinterpretación del **maíz** como elemento identitario y estructurador del diseño arquitectónico.

4.2.1 Idea Rectora

La **idea rectora** se inspira en la **morfología del maíz**, emblema cultural de Llaqueo y base de su economía agrícola.

La forma de la mazorca, organizada en un **eje longitudinal con módulos laterales**, se traduce espacialmente en un esquema que ordena los **flujos y sectores de la plaza**: un **eje cívico central** (grano principal) acompañado de **áreas complementarias** (granos secundarios).

Esta composición otorga **unidad formal** al conjunto y expresa los valores de **productividad, colectividad y crecimiento** asociados al maíz, reinterpretados en un lenguaje arquitectónico contemporáneo.

IDEA RECTORA

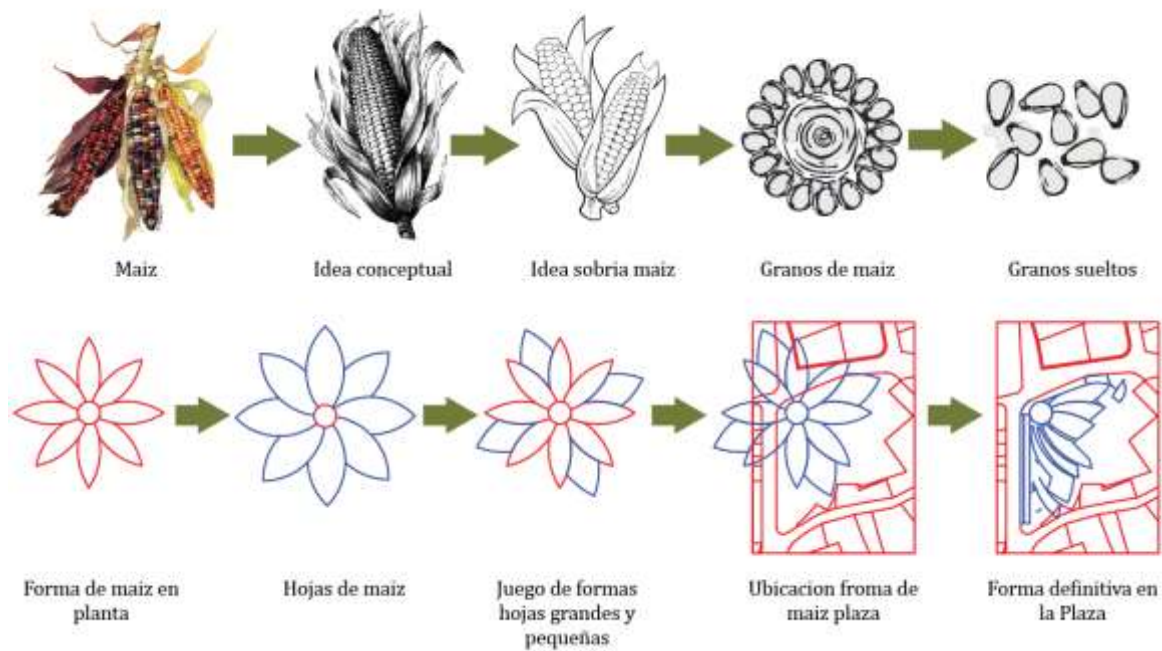


Figura 143: Proceso de abstracción del concepto del maíz como base del diseño.

Fuente: Autoría propia, 2025.

La ilustración sintetiza la **evolución conceptual** desde la forma natural del maíz hasta su **abstracción geométrica**, que estructura los ejes de la plaza e integra **áreas verdes, espacios recreativos y zonas cívicas**.

4.2.2 Aplicación de la Teoría de las Ventanas Rotas en el diseño

La propuesta aplica los principios de la TVR como metodología proyectual, actuando sobre los signos de deterioro identificados en el diagnóstico: muros opacos, falta de iluminación, desorden comercial y barreras de accesibilidad.

Cada acción arquitectónica se concibe como una *reparación simbólica* que restablece el orden y la confianza ciudadana en el espacio público.

Se eliminaron cierres visuales, se incorporaron rampas accesibles y se reorganizó el comercio temporal en módulos estandarizados. Además, la nueva iluminación LED y el mobiliario urbano refuerzan la vigilancia natural y la percepción de seguridad.



Figura 144: Muro de piedra antes de rehabilitación (barrera visual – inseguridad).

Fuente: Autoria propia,2025.



Figura 145: Eliminación del muro y apertura visual hacia la plaza.

Fuente: Elaboración propia (2025)



Figura 146: Implementación de veredas accesibles en el acceso a la plaza.

Fuente: Autoria propia,2025.



Figura 147: Vista aérea de la parroquia Llacao.

Fuente: Elaboración propia (2025)



Figura 148: Reubicación de canchas.

Fuente: Elaboración propia (2025)



DESPUES



Plaza central actual despues de regeneracion urbana

Figura 149: Comparativo antes y después de la Regeneración urbana.

Fuente: Elaboración propia (2025)

Los gráficos comparativos antes y después demuestran cómo la intervención aborda directamente los puntos críticos de deterioro físico y funcional, logrando una lectura visual de orden, limpieza y accesibilidad continua.

4.2.3 Simbología del maíz e identidad local

El maíz se convierte en lenguaje arquitectónico a través de su forma, textura y color.

Los tonos ocres, amarillos y verdes se aplican en pavimentos, mobiliario y luminarias, evocando la cromática del grano. Los patrones radiales del maíz inspiran la disposición de losas, jardineras y luminarias, generando una identidad visual coherente y reconocible.

Este tratamiento simbólico convierte la plaza en un espacio de reconocimiento cultural y orgullo parroquial, promoviendo la apropiación y el cuidado colectivo.



Figura 150: Rampas de acceso plaza 7% pendiente

Fuente: Elaboración propia (2025)



Figura 151: Vista de banca y luminaria y diseño de piso

Fuente: Elaboración propia (2025)



Figura 152: Render de pavimento con mosaico inspirado en granos de maíz.

Fuente: Elaboración propia (2025)

Las imágenes muestran la integración del símbolo del maíz en la materialidad del proyecto: texturas de piso, luminarias temáticas y mobiliario de descanso, reforzando el sentido de identidad local en la comunidad de Llaqueo.

4.3 Proceso de diseño y zonificación funcional

El **proceso proyectual** se desarrolla a partir del diagnóstico previo, enfocado en mejorar la **conectividad**, garantizar la **accesibilidad universal** y promover la **actividad constante del espacio público**.

El conjunto se estructura alrededor de un **eje cívico principal** que enlaza la iglesia con la plaza central, complementado por áreas **recreativas, comerciales y de vegetación** que dinamizan el entorno.

La **disposición funcional** resuelve los puntos de conflicto detectados en el levantamiento urbano y asegura una **configuración clara, segura y coherente** con los postulados de la **Teoría de las Ventanas Rotas**, al fomentar **orden, visibilidad y apropiación ciudadana**.

4.3.1 Programa urbano arquitectónico

El programa arquitectónico se compone de cuatro áreas principales:

- **Zona cívica:** espacio de eventos y actos comunitarios.
- **Zona recreativa:** canchas, juegos y graderíos.
- **Zona comercial temporal:** módulos plegables y ordenados.
- **Zona verde y de estancia:** áreas sombreadas, bancas y senderos de conexión.

Cada componente se diseñó para mantener un **uso constante** durante el día y la noche, reduciendo vacíos y zonas abandonadas.

Esta planificación refuerza la **actividad continua del espacio público**, elemento clave para la prevención del deterioro urbano.

PROGRAMA ARQUITECTONICO PLAZA "SAN LUCAS DE LLACAO"							
CUADRO DE ÁREAS Y NECESIDADES.							
PLANTA BAJA NIVEL + 0.00							
PROGRAMA	SUBZONAS	Locales		Número de Sub. Espacios	MOBILIARIO/EQUIPO NOMBRE	ÁREA (m2)	
		Espacio	Subespacio				
PLAZA	ÁREA DE SERVICIOS	SERVICIOS HIGIENICOS	BAÑO DE HOMBRAS	1	INODORO LAVAMANOS URINARIO	16	
			BAÑO DISCAPACITADOS	1	INODORO LAVAMANOS	4	
			BAÑO DE MUJERES	1	INODORO LAVAMANOS	16	
	RECREACION	AREA DE RECREACION PASIVA	AREAS VERDES	3	BENCH	300	
			AREAS DE DESCANZO	8	BANCAS MESAS	160	
			ZONA DE PICKNIC	6	SILLAS MESAS	120	
	CULTURA Y OCIO	AREA CULTURAL	ANFITRATRO AIRE LIBRE	1		21	
			ESCENARIO	1	BOGGA BAÑO ESTANTE ESCRITORIO	40	
	ADMINISTRATIVO	ADMINISTRACION	PUNTO DE INFORMACION	1	SILLAS ESTANTE ESCRITORIO	25	
			OFICINA CAD	1	SILLAS ESTANTE ESCRITORIO	40	
	SEGURIDAD Y VIGILANCIA	GUARDIANA	MODELO DE VIGILANCIA	2	SILLAS ESTANTE MESA	20	
			SISTEMA DE CAMARAS DE SEGURIDAD	1	CAMARAS MONITORES	12	
	ALMACENAMIENTO	ALMACENAMIENTO	BOGGA	3	ESTANTES	90	
	CUARTO DE MAQUINAS	MAQUINAS	ASCENSOR	1	SISTEMA	12	
			BOMBAS DE AGUA	1	BOMBAS DE AGUA	12	
			SISTEMAS DE ILUMINACIÓN	1	TABLERO DE DISTRIBUCION	12	
			GENERADORES DE LUZ	1	GENERADOR	12	
	RESIDUOS	RECOLECCION DE BASURA	CONTENEDORES	1	CONTENEDORES	30	
			BASUREROS	1	BASUREROS	15	
	ACCESIBILIDAD	ACCESO PARA PERSONAS DISCAPACITADAS	ESCALERAS	2	GRADAS BARANDILLAS RAMPA	80	
			RAMPA	11	SEÑALIZACION BARANDILLAS	40	
			ASCENSORES	1	ASCENSOR MEDIANO S (MITSUBISHI) 8 PASAJEROS	12	
	TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA ÚTIL						1140
	TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA COMPUTABLE						1140
	PLANTA DE SUBTERRANEO NIVEL - 0.00						
	PROGRAMA	SUBZONAS	Locales		Número de Sub. E.	MOBILIARIO/EQUIPO NOMBRE	ÁREA (m2)
			Espacio	Subespacio			
	MERCADILLO	ACCESOS Y CIRCULACIONES	ENTRADA PRINCIPAL	RECEPCION	2		30
ENTRADAS SECUNDARIAS			PARA PROVEEDORES Y COMERCIANTES	2	PABILLO	95	
CIRCULACIONES INTERIAS			BASELOS	3	PABILLO	120	
AREAS DE VENTA		PUESTOS DE PRODUCTOS FRESCOS	FRUTAS Y VERDURAS		8	PUESTO	48
			CARNES Y AVES		4	PUESTO	36
			PECES Y MARISCOS		3	PUESTO	45
			GRANOS, LEGUMBRES, HORTALIZAS		4	PUESTO	24
			PRODUCTOS PROCESADOS	EMBUTIDOS, LACTEOS, CONSERVAS	5	PUESTO	45
			ARTESANIAS Y TEXTILES	PUESTO	6	PUESTO	49
AREAS DE SERVICIO		SERVICIOS HIGIENICOS	COMIDA TIPICA		12	PUESTO	69
			BEBIDAS TRADICIONALES		2	PUESTO	16
			ALMACENAMIENTO Y REFRIGERACION	FRIGORIFICO	2	FRIGORIFICO	42
			AREA DE CARGA Y DESCARGA		1	PLATAFORMA INODORO	45
			BAÑO DE HOMBRAS	2	LAVAMANOS URINARIO	55	
			BAÑO DISCAPACITADOS	4	INODORO LAVAMANOS	36	
			BAÑO DE MUJERES	10	INODORO LAVAMANOS	75	
TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA ÚTIL						850	
TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA COMPUTABLE						850	

PLANTA BAJA NIVEL + 2.00							
PROGRAMA	SUBZONAS	Locales			Número de Sub. E.	MOBILIARIO/EQUIPO	ÁREA (m ²)
		Espacio	Subespacio				
AREA DE RECREACION	ZONA DE PARQUEO CLIENTES MERCADO	ESTACIONAMIENTO AL AIRE LIBRE	PARQUEO VEHICULOS	1	PARQUEO	42	
			PARQUEO BUS	2	PARQUEO	25	
			PARQUEO BICICLETAS	4	PARQUEO	28	
			PARQUEO MOTOS	2	PARQUEO	15	
			PARQUEO PASA COMERCIANTES	2	PARQUEO	30	
			PARQUEO PROVEEDORES	2	PARQUEO	30	
	ÁREA DE SERVICIOS	SERVICIOS HIGIENICOS	BAÑO DE HOMBRES	1	INODORO	16	
					LAVAMANOS		
					DESFRASO		
					INODORO		
					LAVAMANOS		
	RECREACION	ESPACIO DEPORTIVO	BAÑO DE MUJERES	1	INODORO	16	
					LAVAMANOS		
					INODORO		
		ÁREA DE RECREACION PASIVA	CANCHA DE INDOOR	1	CANCHA DE INDOOR	800	
			CANCHA DE SOFTVOLLEY	1	CANCHA DE SOFTVOLLEY	220	
			GRADEROS	2	GRADEROS	100	
			ÁREAS VERDES	2	JARDIN	60	
	ZONAS DE SERVICIO	RESTAURANTE	ÁREAS DE DESCANZO	10	BANCAS	40	
					MESAS		
					SILLAS		
					MESAS		
					MISION		
			RESTAURANTE	3	LAVAPLATOS	65	
					COCINA		
					ESTANTERIA		
					NEVERA		
				CAMPANA			
TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA ÚTIL						1307	
TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA COMPUTABLE						1307	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA ÚTIL						2796	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA COMPUTABLE						0	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA, NO COMPUTABLE						2442	

Figura 153: Programa arquitectónico y cuadro de áreas funcionales.

Fuente: Elaboración propia (2025)

El esquema sintetiza las áreas del proyecto y su relación con los usos actuales. Se identifican los sectores de permanencia, recreación, comercio y tránsito, evidenciando una distribución equilibrada entre espacio construido y área verde.

4.3.2 Zonificación funcional

La zonificación del proyecto responde a la topografía natural del terreno, estructurando un sistema de **plataformas conectadas por rampas accesibles** que unifican el conjunto en diferentes niveles.

El eje principal une el atrio de la iglesia con el centro de la plaza, generando continuidad visual y simbólica.

Las zonas laterales se destinan a actividades complementarias recreación, comercio y descanso, distribuidas para mantener la visibilidad desde todos los puntos.

Este orden espacial garantiza **vigilancia natural, circulación fluida y legibilidad del entorno**, principios esenciales de la **TVR** para reforzar seguridad y apropiación ciudadana.



Figura 154: Axonometría general con zonificación funcional en tres niveles conectados.

Fuente: desarrollo personal, 2025.

La **imagen** presenta la configuración general del proyecto, estructurada en torno a un **eje cívico longitudinal** que articula los diferentes niveles mediante **rampas** e incorpora **áreas deportivas, comerciales y verdes**.

El diseño aprovecha la **pendiente natural del terreno** como recurso compositivo y de conexión entre espacios.

4.4 Desarrollo arquitectónico de la propuesta

El planteamiento arquitectónico se apoya en la **integración topográfica del sitio**, la **accesibilidad universal** y la **sostenibilidad ambiental** como ejes centrales del diseño.

La intervención organiza un sistema de **rampas, plataformas y graderíos** que vinculan los tres niveles del terreno, permitiendo un recorrido continuo entre el **atrio de la iglesia**, la **plaza principal** y las **zonas recreativas**.

Cada componente ha sido diseñado para **favorecer la movilidad peatonal**, generar **vigilancia natural** y ofrecer **espacios multifuncionales** que estimulen la interacción social y el sentido de comunidad.

4.4.1 Integración de áreas verdes y paisajismo

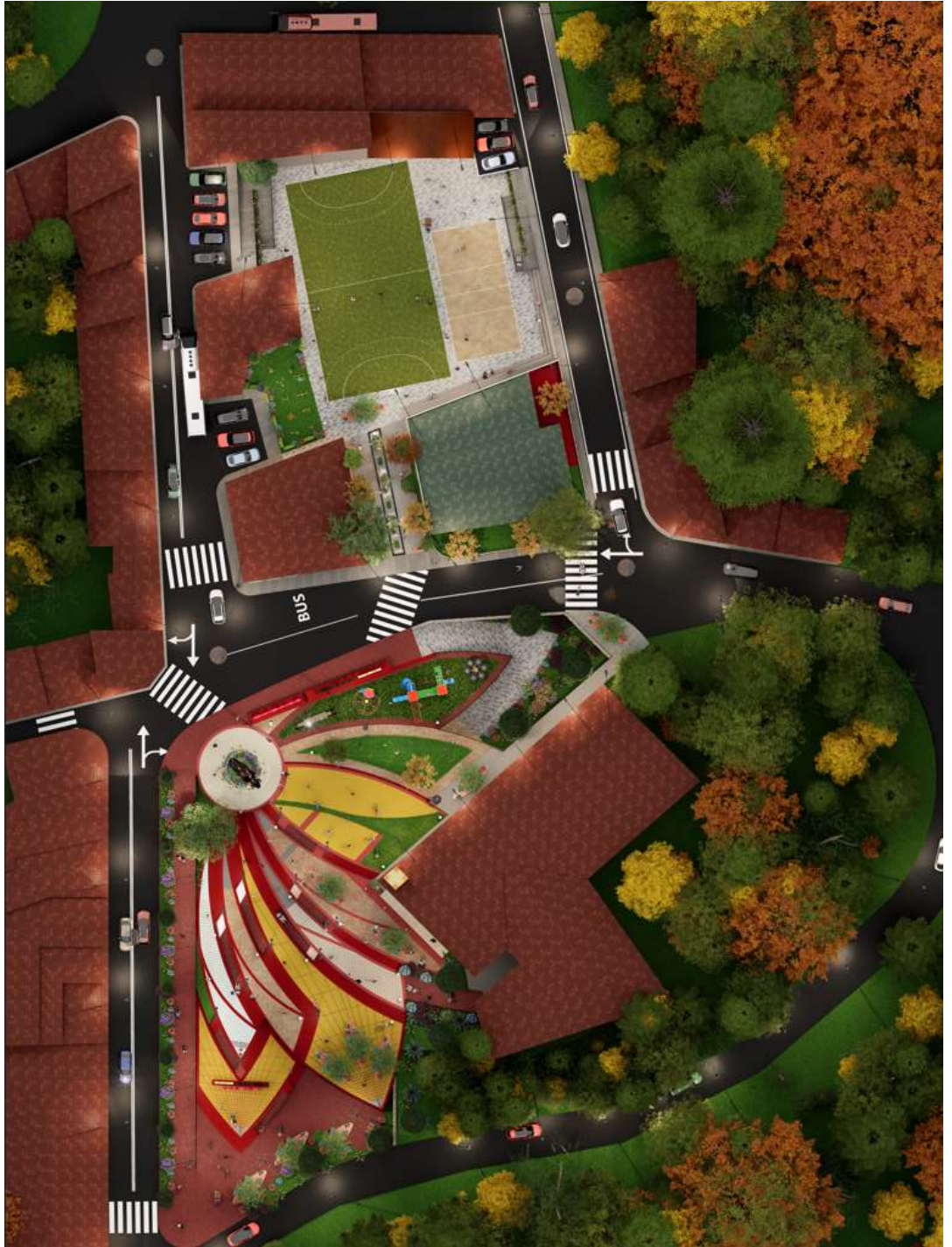


Figura 155: Plano de paisajismo y relación con el entorno natural de Llacao.

Fuente: Elaboración propia (2025)

El tratamiento paisajístico se concibe como una extensión del entorno natural de Llacao, priorizando especies nativas y superficies permeables.

La vegetación no solo cumple una función estética, sino que contribuye al control térmico, la absorción pluvial y el confort ambiental, reforzando los principios de sostenibilidad y bajo mantenimiento.

4.4.2 Circulaciones y accesibilidad universal

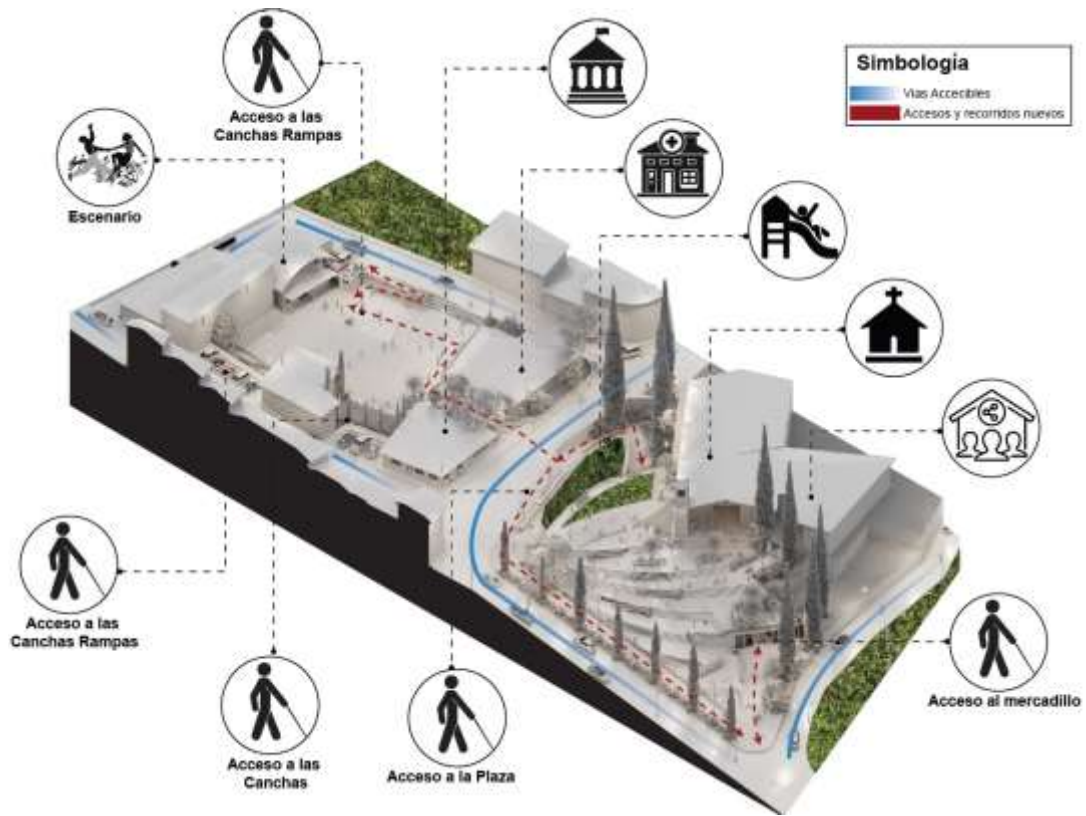


Figura 156: Axonometría de circulación

Fuente: Elaboración propia (2025)

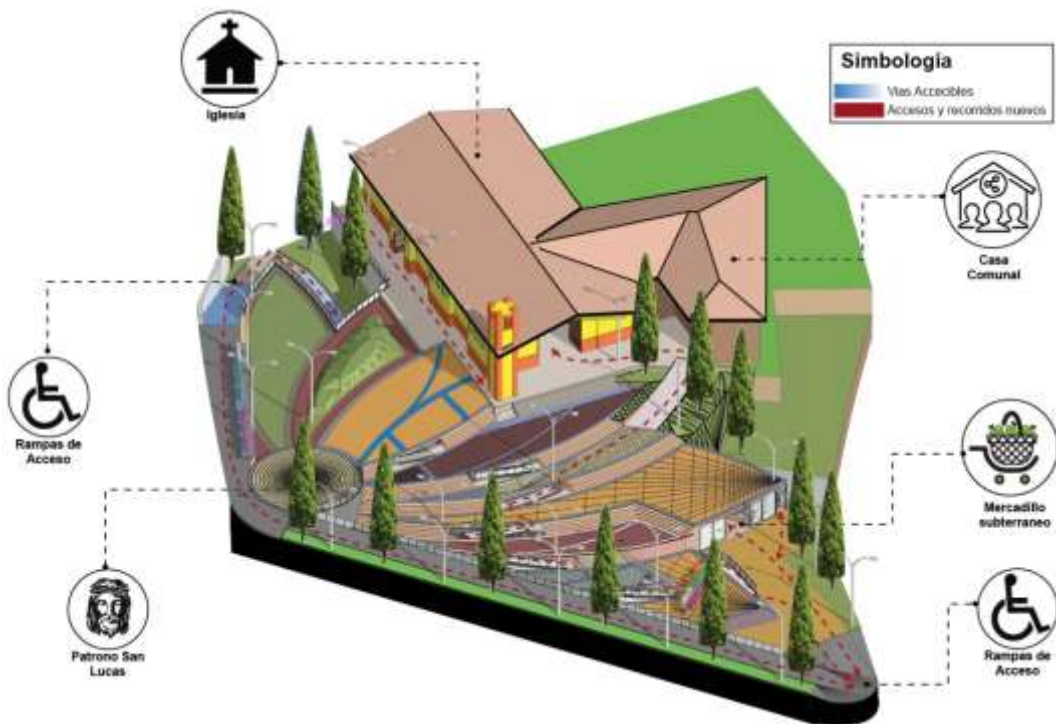


Figura 157: Axonometría de circulación Plaza

Fuente: Elaboración propia (2025)

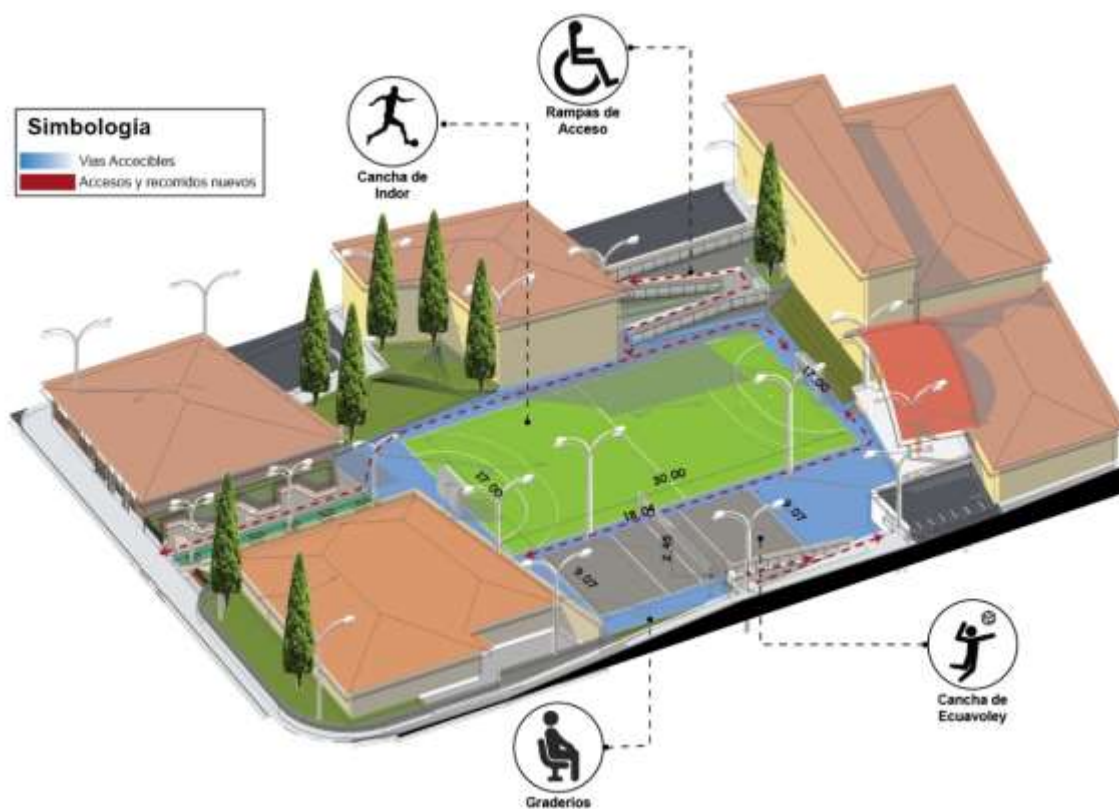


Figura 158: Axonetría de circulación zona deportiva

Fuente: Elaboración propia (2025)

El sistema de circulaciones se compone de rampas con pendientes inferiores al 8 %, descansos intermedios y escalinatas integradas.

Estas soluciones garantizan la **accesibilidad universal** y mejoran la conexión entre los distintos niveles topográficos.

La jerarquía vial peatonal se define por materiales diferenciados: adoquín permeable para tránsito peatonal y piedra natural en zonas de permanencia.

De esta forma, se logra una experiencia continua, inclusiva y segura, acorde con los lineamientos de la **NEC-HS-AU** y la **Teoría de las Ventanas Rotas**, al eliminar barreras y reforzar la percepción de orden y cuidado.

4.4.3 Relación con el entorno urbano inmediato

El proyecto mantiene la morfología y escala del entorno existente, consolidando la plaza como eje articulador del centro parroquial.

Las nuevas circulaciones peatonales se vinculan directamente con la vía principal y los accesos a los equipamientos comunitarios.

La propuesta integra el espacio cívico con la iglesia, la casa comunal y el área recreativa, configurando un conjunto armónico y legible que fortalece la identidad de Llaqueo.

De esta manera, el diseño contribuye a la **recualificación visual del entorno**, eliminando los signos de desorden y fragmentación presentes antes de la intervención.



Figura 159: Vista aérea del proyecto y su integración con el entorno urbano inmediato.

Fuente: Elaboración propia (2025)

La imagen evidencia la relación directa del proyecto con las edificaciones perimetrales, la conexión entre las calles principales y la plaza, y la jerarquía espacial generada por rampas, plataformas y vegetación. El orden y la continuidad visual refuerzan la percepción de seguridad y cohesión urbana.

4.5 Componentes del espacio público

El diseño de la Plaza Central de Llaco se estructura en componentes interconectados que responden a distintos usos y escalas de apropiación.

Cada espacio fomenta la actividad social, el encuentro y la seguridad, transformando un entorno antes fragmentado en un **sistema continuo, funcional y simbólicamente unificado**.

Los siguientes subpuntos presentan los principales elementos que conforman la propuesta.

4.5.1 Plaza cívica y micro-ágora



Figura 160: Render evento Plaza cívica

Fuente: Elaboración propia (2025)



Figura 161: Render de juegos infantiles en contexto

Fuente: Elaboración propia (2025)

La plaza cívica constituye el eje central del proyecto y punto de encuentro de la comunidad.

Su diseño se basa en una secuencia de plataformas y graderíos que generan un micro-ágora para actos culturales, ferias y celebraciones religiosas.

El pavimento adopta el patrón geométrico del maíz, simbolizando unidad y fertilidad, mientras la iluminación perimetral refuerza la seguridad nocturna y la apropiación del espacio.

La imagen muestra la integración de la plaza con la topografía y el atrio, consolidando un entorno cívico accesible, ordenado y representativo.

4.5.2 Zona recreativa y deportiva



Figura 162: Visualización diurna juegos infantiles

Fuente: Elaboración propia (2025)



Figura 163: Visualización nocturna área deportiva

Fuente: Elaboración propia (2025)



Figura 164: Visualización de canchas

Fuente: Elaboración propia (2025)

La zona recreativa se reestructura para mejorar la visibilidad y la seguridad.

Las canchas se reorientan para evitar el deslumbramiento solar, incorporando graderíos sombreados y áreas de permanencia.

El pavimento de caucho reciclado y la vegetación de borde reducen el impacto térmico y acústico, mientras que el mobiliario modular permite la multifuncionalidad del espacio.

El diseño busca mantener actividad constante durante el día, alineado con la Teoría de las Ventanas Rotas, al promover vigilancia natural y participación comunitaria.

4.5.3 Comercio temporal (mercadillo ordenado)



Figura 165: Render Mercadillo Subterráneo

Fuente: Elaboración propia (2025)



Figura 166: Acceso al Mercadillo Subterráneo

Fuente: Elaboración propia (2025)



Figura 167: Puestos del Mercadillo Subterráneo

Fuente: Elaboración propia (2025)

El comercio temporal se organiza en módulos desmontables con cubierta liviana, garantizando orden, limpieza y funcionalidad.

Los puestos se agrupan en torno a una circulación lineal que evita aglomeraciones y facilita el control visual.

Esta intervención corrige una de las principales causas de desorden urbano detectadas en el diagnóstico, asegurando una convivencia armónica entre lo comercial y lo cívico.

El mercadillo ordenado ejemplifica la aplicación directa de la Teoría de las Ventanas Rotas: eliminar el caos físico para restablecer la percepción de seguridad y confianza ciudadana.

4.5.4 Áreas verdes y mobiliario urbano



Figura 168: Banca en forma abstracta de maíz idea rectora

Fuente: Elaboración propia (2025)



Figura 169: Banquetas en espacio de transición plaza-zona deportiva

Fuente: Elaboración propia (2025)



Figura 170: Vista cercana de banca y luminaria y diseño de piso

Fuente: Elaboración propia (2025)

El mobiliario urbano se diseña bajo el concepto de modularidad y ergonomía.

Las bancas, jardineras y luminarias adoptan formas inspiradas en los granos del maíz, utilizando materiales locales como madera tratada y acero pintado.

Estas piezas promueven confort, permanencia y sentido de pertenencia, reforzando la identidad del proyecto.

La figura destaca la integración del mobiliario con la vegetación y la cromática general del conjunto.

4.5.5 Iluminación y seguridad nocturna



Figura 171: Render aéreo nocturno de la zona deportiva y escenario

Fuente: Elaboración propia (2025)



Figura 172: Render nocturno de la plaza mostrando atmósfera iluminada.

Fuente: Elaboración propia (2025)

El sistema de iluminación utiliza tecnología LED de bajo consumo y temperatura cálida, garantizando confort visual y seguridad.

Las luminarias se ubican estratégicamente en bordes y ejes de circulación, evitando zonas oscuras o inseguras.

Esta estrategia, junto con la apertura visual y el mantenimiento constante, aplica de forma directa los principios de la Teoría de las Ventanas Rotas, reforzando la percepción de orden y cuidado.

Las vistas nocturnas reflejan la atmósfera acogedora del espacio regenerado y su funcionamiento seguro durante todo el día.

4.6 Estrategias de sostenibilidad y gestión

4.6.1 Vegetación, drenaje y confort ambiental

El tratamiento paisajístico del proyecto se concibe como un sistema ecológico integrado que favorece el confort ambiental y la sostenibilidad.

Se incorporan especies nativas como cipreses, alisos y retamas por su adaptabilidad al clima templado de Llaqueo y bajo requerimiento hídrico.

Los pavimentos permeables y la correcta orientación de la vegetación contribuyen al drenaje natural del terreno, evitando acumulaciones de agua y mejorando el microclima.



Figura 173: Implementación de Vegetación en el Plaza

Fuente: Elaboración propia (2025)

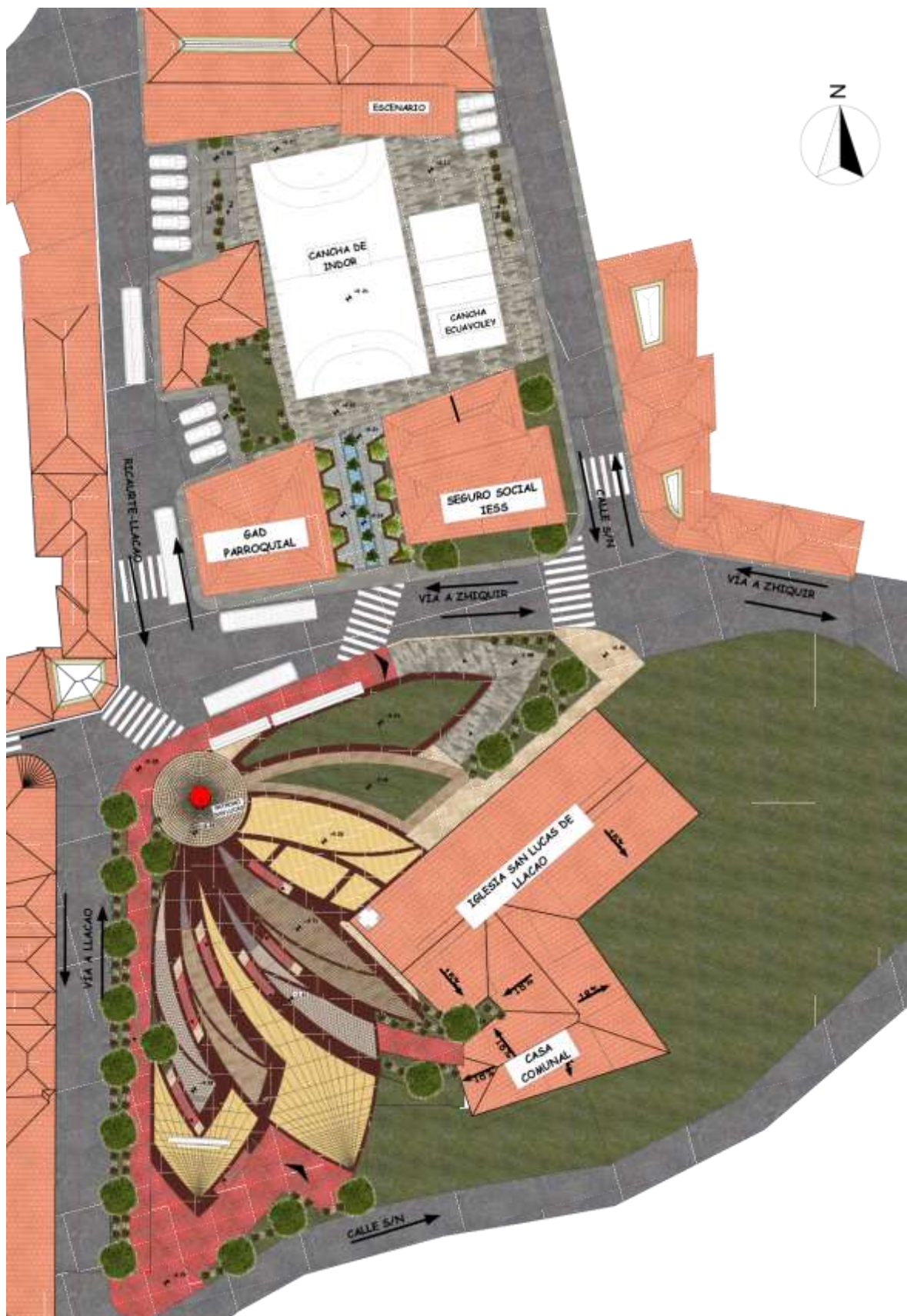


Figura 174: Plano general de vegetación y áreas verdes de la Plaza Central de Llacao.

Fuente: Elaboración propia (2025)



Figura 175: Vegetación en rampas de acceso

Fuente: Elaboración propia (2025)

El plano muestra la distribución y tipología de vegetación utilizada en el proyecto, priorizando especies autóctonas y áreas sombreadas que aportan confort térmico y continuidad visual con el paisaje circundante. La propuesta consolida un borde verde que actúa como filtro visual y acústico, reforzando la relación entre arquitectura, entorno y bienestar ambiental.

El plano técnico completo se incluye en el **Anexo 4**, Plano de Vegetación (escala 1:250)

4.6.2 Eficiencia energética e iluminación sostenible

El sistema de iluminación se plantea como un componente clave de seguridad y habitabilidad. Se utilizan luminarias LED de bajo consumo con temperatura cálida, dispuestas estratégicamente para lograr una cobertura uniforme en ejes principales, plazas y zonas recreativas.

El control direccional de luz evita el deslumbramiento y optimiza el consumo energético, reduciendo la contaminación lumínica.

Esta estrategia se articula con la **Teoría de las Ventanas Rotas**, al mantener un entorno ordenado, limpio y constantemente iluminado, lo que incrementa la percepción de seguridad y apropiación ciudadana.



Figura 176: Render nocturno Iluminación en el espacio de transición plaza-zona deportiva

Fuente: Elaboración propia (2025)



Figura 177: Render aéreo nocturno con la iluminación inspirada en la planta de maíz

Fuente: Elaboración propia (2025)

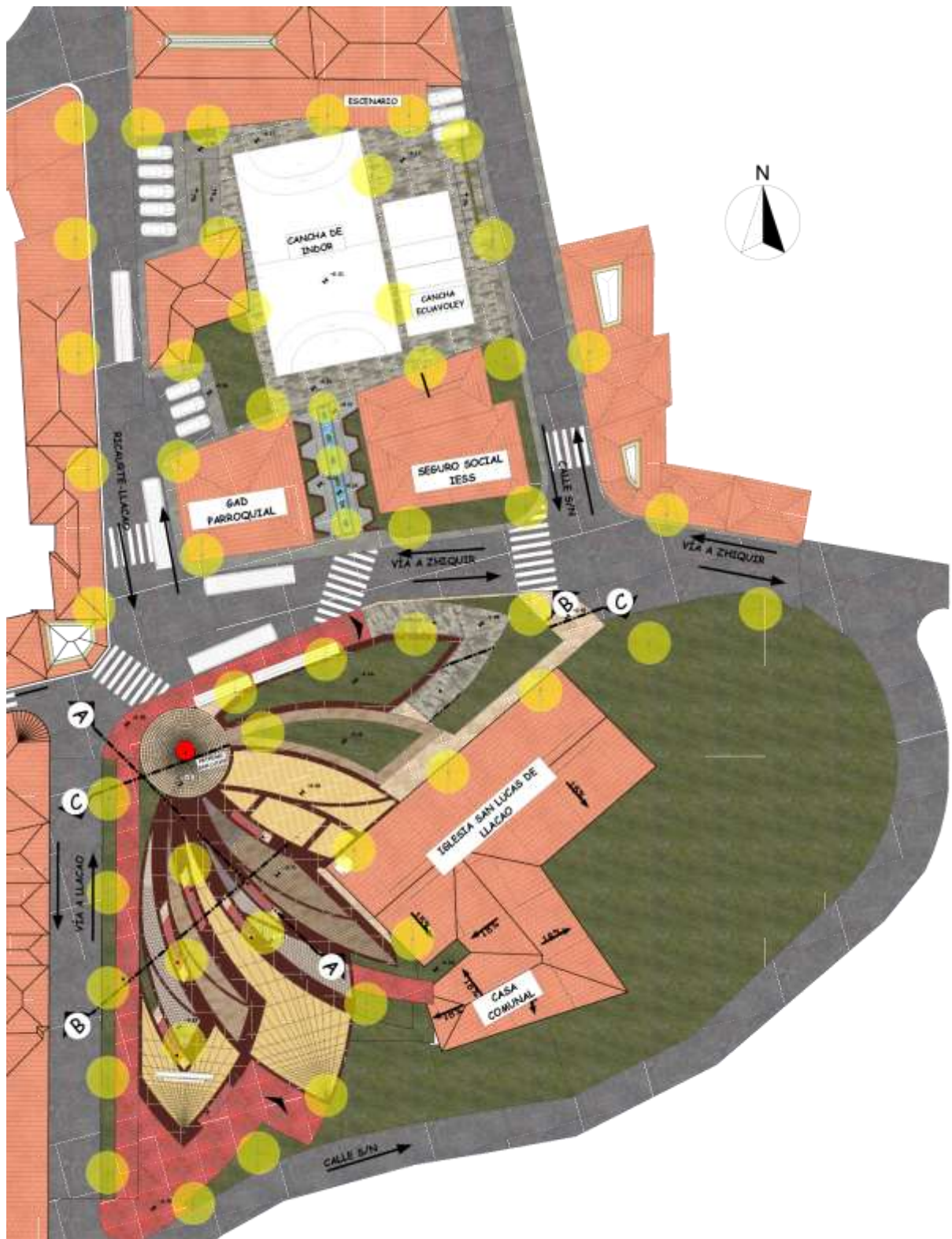


Figura 178: Plano general de luminarias del proyecto arquitectónico.

Fuente: Elaboración propia (2025)

El plano representa la distribución de luminarias en toda la plaza, destacando la cobertura homogénea del sistema LED.

Las zonas cívicas y deportivas cuentan con mayor densidad lumínica, mientras que los senderos y áreas verdes mantienen iluminación ambiental tenue para confort visual y ahorro energético.

El plano técnico completo se presenta en el **Anexo 5**, Plano de Luminarias (escala 1:250)

4.6.3 Mantenimiento y gestión comunitaria

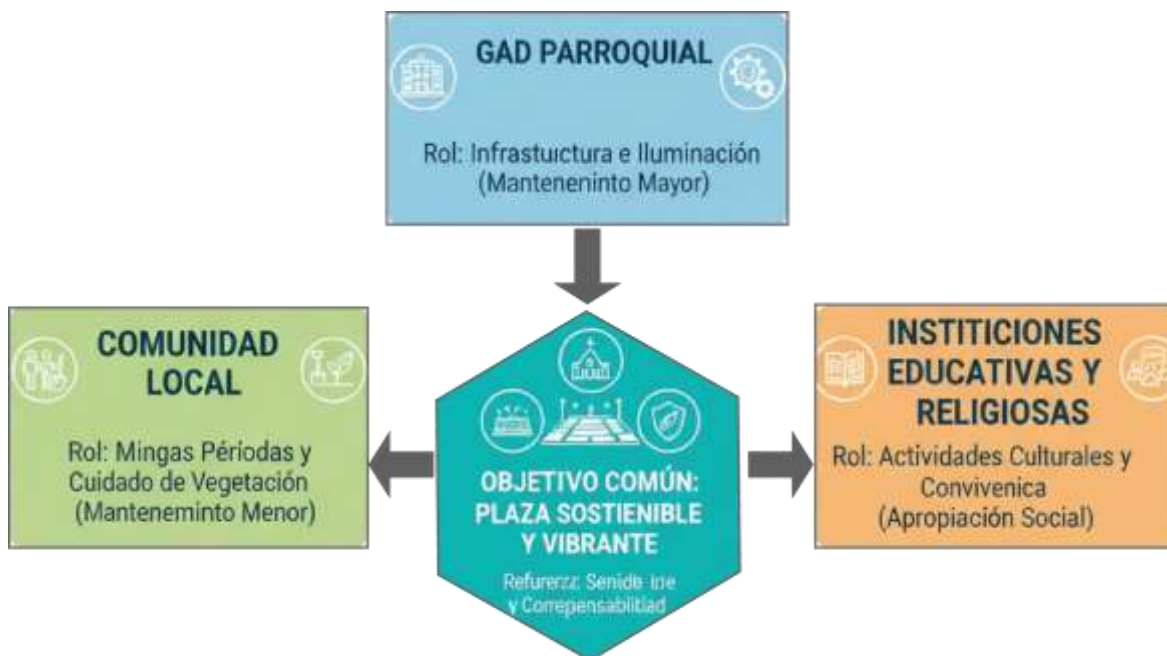


Figura 179: Esquema de gestión y mantenimiento comunitario del espacio público.

Fuente: Elaboración propia (2025)

La sostenibilidad social se asegura mediante un plan participativo de gestión.

El GAD parroquial coordina el mantenimiento de infraestructura, mientras la comunidad, a través de mingas y eventos culturales, garantiza el cuidado cotidiano del espacio.

Esta corresponsabilidad ciudadana refuerza la continuidad del proyecto y evita el deterioro prematuro del entorno regenerado.

4.7 Material gráfico de apoyo

El material gráfico complementa la lectura y comprensión del proyecto arquitectónico, mostrando la experiencia espacial y ambiental de la propuesta en sus distintas fases y momentos de uso.

A través de renders, axonometrías y detalles constructivos se evidencia la aplicación práctica de los principios teóricos, la funcionalidad de cada componente urbano y la coherencia del diseño con el contexto de Llaqueo.

4.7.1 Detalles constructivos y mobiliario multifuncional

Los detalles constructivos reflejan la viabilidad técnica y material del proyecto, garantizando su ejecución con recursos locales y mantenimiento mínimo.

El mobiliario multifuncional se diseña con base en la idea rectora del maíz, integrando forma, función y simbolismo en piezas ergonómicas y adaptables.

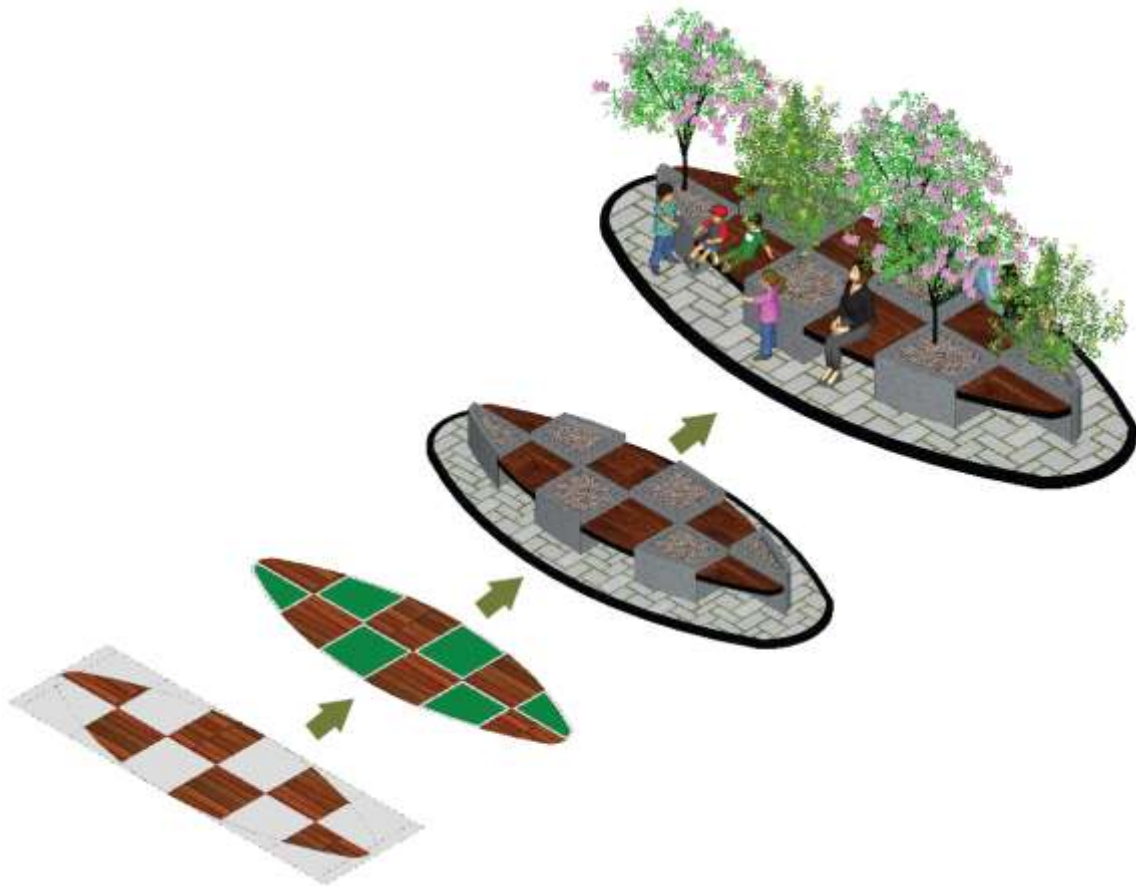


Figura 180: Proceso de diseño y aplicación del mobiliario temático inspirado en la morfología del maíz.

Fuente: Elaboración propia (2025).

El mobiliario combina estructura metálica y madera tratada, optimizando durabilidad y confort.

Su diseño modular permite agrupar o separar unidades según las necesidades del usuario, fomentando flexibilidad y apropiación del espacio.

4.7.2 Vistas generales y atmósfera del conjunto

Las perspectivas generales permiten comprender la escala humana, la relación con el entorno urbano y la percepción del usuario en diferentes horarios.

Estas imágenes evidencian el comportamiento lumínico, la textura de materiales y la integración entre vegetación, pavimento y mobiliario.



Figura 181: Render aéreo diurno mostrando la morfología completa

Fuente: Elaboración propia (2025)

La vista aérea muestra la jerarquía espacial y las conexiones visuales entre la plaza, el atrio y la zona deportiva. La integración de rampas, plataformas y vegetación refuerza la continuidad y accesibilidad del conjunto.



Figura 182: Render nocturno del conjunto urbano regenerado.

Fuente: Elaboración propia (2025)

El render nocturno permite apreciar la atmósfera cálida y segura del espacio. La iluminación estratégica, la apertura visual y el mobiliario activo reflejan los principios de la Teoría de las

La planta de emplazamiento muestra la relación del proyecto con el entorno urbano inmediato, evidenciando la conexión entre la plaza, el mercadillo y los equipamientos existentes.

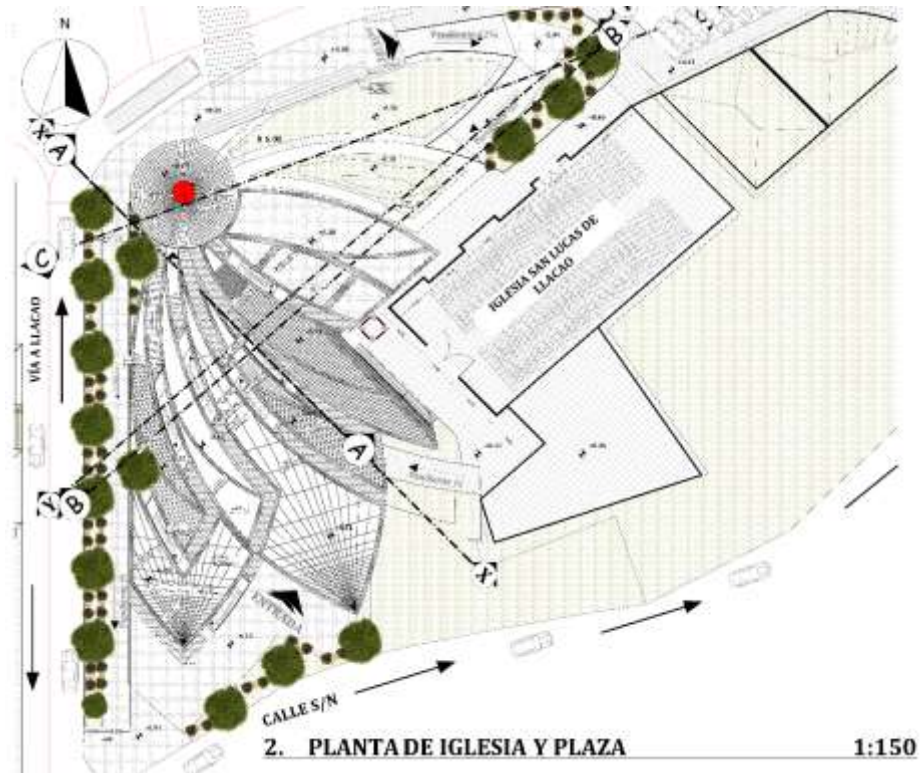


Figura 184: Planta de Iglesia y Plaza

Fuente: Elaboración propia (2025)



Figura 185: Planta Mezanine mercadillo

Fuente: Elaboración propia (2025)



Figura 186: Planta Baja Mercadillo

Fuente: Elaboración propia (2025)

Evidencia el aprovechamiento vertical del espacio mediante un nivel técnico o de servicios ligeros, articulado con el área principal.

El plano técnico completo se presenta en el **Anexo 6**, Plantas Arquitectónicas.

- **Cortes Arquitectónicos**

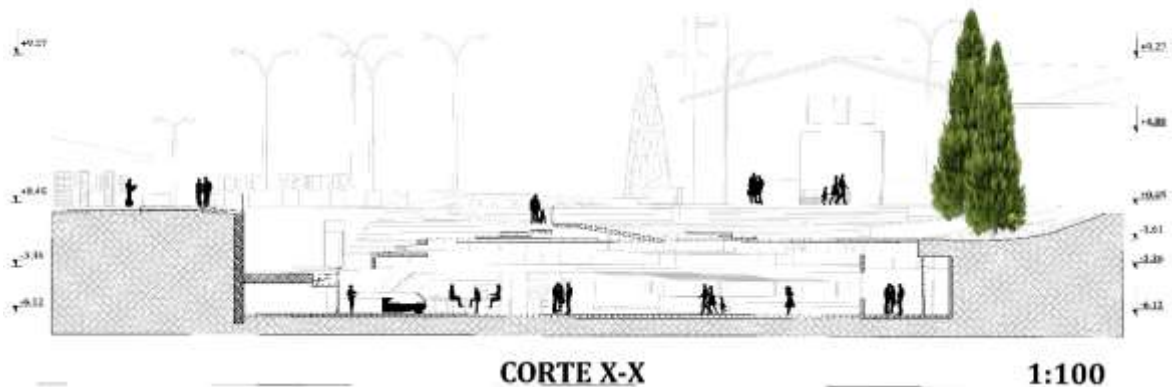


Figura 187: Corte X-X (B/N).

Fuente: Elaboración propia (2025)

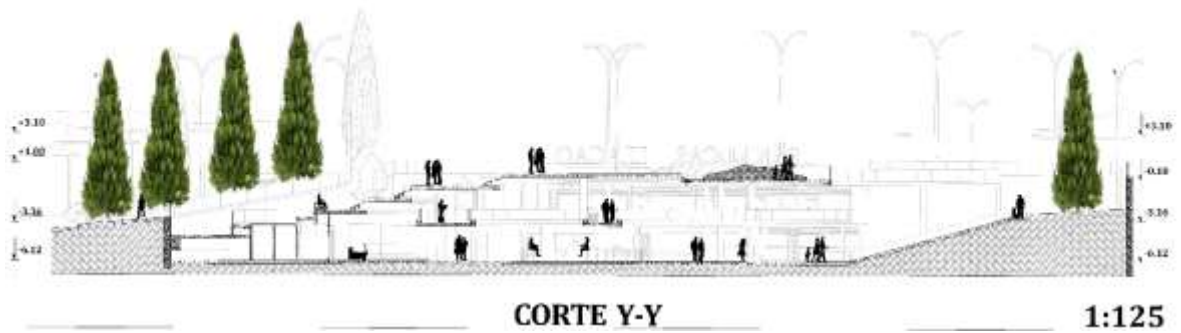


Figura 188: Corte Y–Y (B/N).

Fuente: Elaboración propia (2025)

El plano técnico completo se presenta en el **Anexo 7**, Plano de Cortes a Blanco y Negro

- **Cortes Arquitectónicos a Color**



Figura 189: Corte A–A (color).

Fuente: Elaboración propia (2025)



Figura 190: Corte B–B (color).

Fuente: Elaboración propia (2025)



Figura 191: Corte C–C (color).

Fuente: Elaboración propia (2025)

El plano técnico completo se presenta en el **Anexo 8**, Plano de Cortes a Color

- **Elevaciones principales**



Figura 192: Elevación Oeste

Fuente: Elaboración propia (2025)

Destaca la escala humana, la composición horizontal y la relación visual con el atrio religioso.



El plano técnico completo se presenta en el **Anexo 9**, Plano de Elevaciones.

- **Emplazamiento general a color**

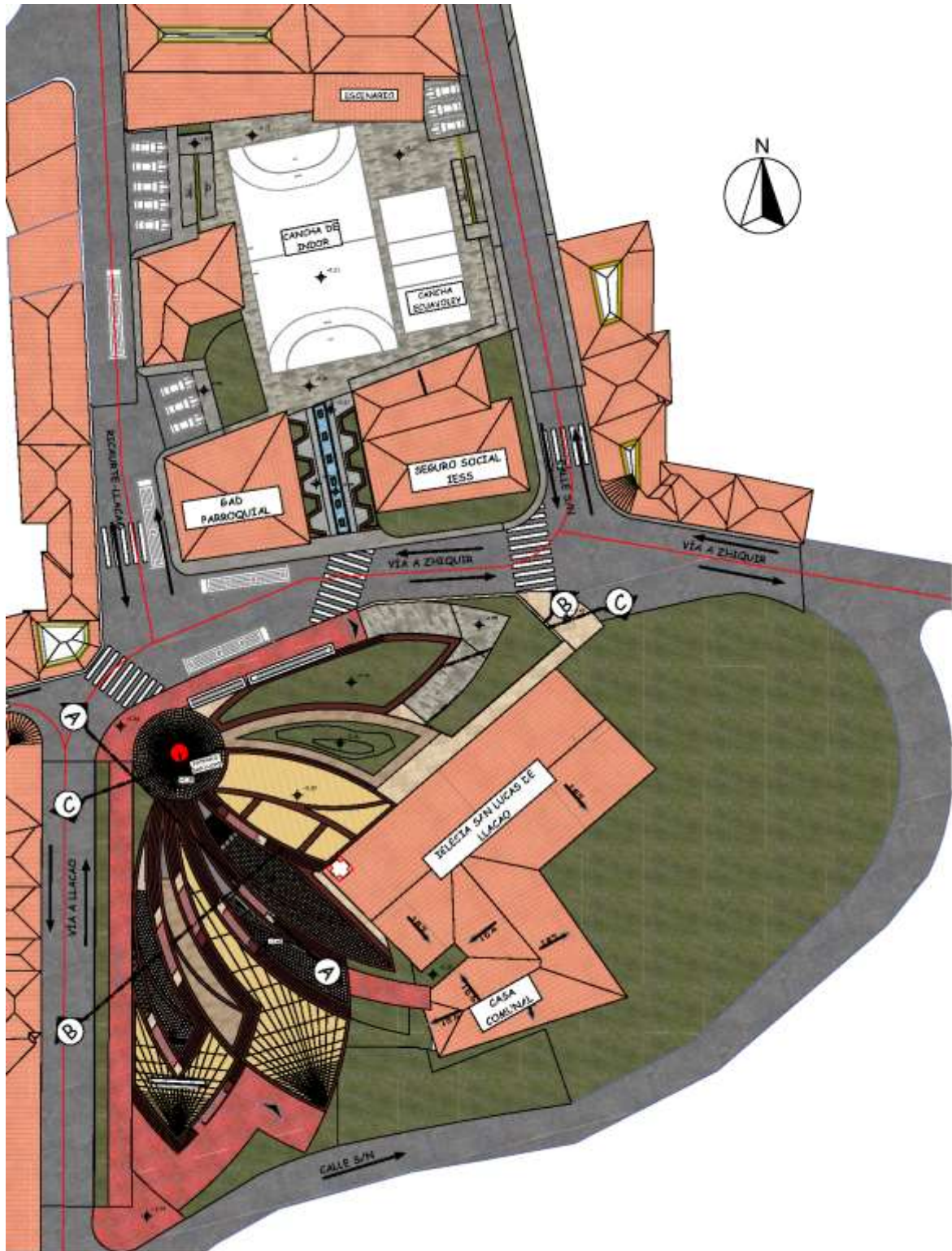


Figura 194: Emplazamiento general del proyecto en su contexto urbano.

Fuente: Elaboración propia (2025)

El emplazamiento a color permite comprender la inserción del proyecto en el tejido urbano de Llacao, las conexiones viales y la relación con las áreas naturales circundantes.

El plano técnico completo se presenta en el **Anexo 10**, Plano de Emplazamiento General a Color

4.8 Conclusión del capítulo

La propuesta de **regeneración urbana arquitectónica de la Plaza Central de Llacao** representa la materialización de los principios de la **Teoría de las Ventanas Rotas**, aplicados a escala local.

El diseño no solo aborda la mejora física del entorno, sino que promueve una transformación social y simbólica del espacio público.

El uso de materiales locales, la reinterpretación de la simbología del maíz y la priorización de la accesibilidad universal generan un entorno inclusivo, funcional y representativo.

La iluminación eficiente, la vegetación nativa y el mobiliario modular contribuyen a la sostenibilidad y al sentido de pertenencia comunitaria.

En conjunto, el proyecto demuestra que **la arquitectura puede ser un instrumento de recuperación social**, capaz de restablecer el orden urbano, incentivar la convivencia y consolidar la identidad territorial de Llacao.

El resultado es una propuesta integral que combina teoría, técnica y sensibilidad cultural, proyectando un modelo replicable de regeneración urbana sostenible para otras parroquias del cantón Cuenca.

CAPÍTULO

V



5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones por Capítulos

5.1.1 Capítulo I – Fundamentación del Problema

El primer capítulo permitió establecer las **bases teóricas, contextuales y metodológicas** del trabajo, evidenciando que el **deterioro físico y social de la Plaza Central de Llaqueo** se origina por la **ausencia de gestión integral del espacio público**.

Se determinó que la **pérdida del orden urbano** y la **disminución de actividades comunitarias** generan una **percepción de inseguridad y desapego social** entre los habitantes.

Desde este diagnóstico, se identificó que la **regeneración urbana** debía abordarse desde un enfoque **arquitectónico, social y simbólico**, para que el espacio público actúe como un **catalizador de convivencia, identidad y sostenibilidad**.

En este sentido, la investigación ratificó la validez de la **Teoría de las Ventanas Rotas** como herramienta teórica y metodológica aplicable al diseño urbano, al demostrar que los signos de abandono como basura, mobiliario deteriorado o deficiente iluminación son indicadores directos del **deterioro social**.

Asimismo, se definió el **objetivo general**: diseñar una **propuesta arquitectónica de regeneración urbana** para la Plaza Central de Llaqueo, aplicando la teoría mencionada y sus principios de **seguridad, cohesión social y sostenibilidad**.

Se adoptó una **metodología mixta** de carácter descriptivo, analítico y proyectual, que integró observación directa, encuestas, levantamientos y análisis cartográfico.

Finalmente, se concluyó que la regeneración no debía limitarse al mejoramiento físico, sino constituir un proceso de **reactivación social y simbólica**, donde la arquitectura fomente el sentido de pertenencia y el fortalecimiento del tejido comunitario.

5.1.2 Capítulo II – Marco Teórico y Metodológico

El segundo capítulo consolidó el **sustento conceptual** del proyecto.

Se confirmó que la **Teoría de las Ventanas Rotas** (Wilson & Kelling, 1982) representa no solo un modelo interpretativo del comportamiento urbano, sino también una **metodología de diseño** que permite comprender cómo el **orden físico del entorno** influye en la **conducta social**.

Además, se integraron los **principios del CPTED** (Crime Prevention Through Environmental Design), que demostraron la relevancia del diseño espacial para **disuadir el delito** y fortalecer la **seguridad ciudadana** mediante estrategias de **vigilancia natural, control de accesos, mantenimiento constante y territorialidad**.

También se incluyeron referentes **internacionales y locales** exitosos en procesos de regeneración urbana, que evidenciaron la importancia de incorporar **vegetación, materiales sostenibles y participación ciudadana**.

Por último, la incorporación de la **Idea Rectora “El Desgranar del Maíz”** aportó coherencia conceptual, traduciendo el símbolo local del maíz en una estructura formal que expresa **unidad, productividad e identidad cultural**.

5.1.3 Capítulo III – Diagnóstico Urbano-Arquitectónico

Este capítulo representó la **fase analítica** del proyecto, donde se evaluó la **situación física y social** del entorno de Llaqueo.

El levantamiento topográfico, las encuestas y el análisis espacial permitieron identificar las **principales deficiencias** relacionadas con infraestructura, accesibilidad, vegetación y mantenimiento.

Los resultados mostraron que el **deterioro del mobiliario, la iluminación deficiente y el desorden comercial** son los **factores que más influyen en la percepción de inseguridad**.

El 64 % de los encuestados manifestó sentirse inseguro, y más del 60 % asoció esa sensación a la **presencia de basura, muros opacos y espacios descuidados**.

La **aplicación metodológica de la Teoría de las Ventanas Rotas** permitió clasificar el deterioro en tres niveles: **físico, funcional y social**.

Entre los principales hallazgos se identificaron la **barrera visual del muro perimetral**, la **falta de accesos universales**, la **escasez de áreas sombreadas** y el **comercio informal desorganizado**.

A nivel urbano, se destacó el **valor simbólico del maíz** como elemento identitario, capaz de articular el espacio público con los **equipamientos sociales** del entorno (iglesia, escuela, casa comunal, mercado).

Con ello, se logró una lectura integral del problema y la definición de **cuatro ejes conceptuales de intervención**: accesibilidad, sostenibilidad, identidad y cohesión social.

5.1.4 Capítulo IV – Propuesta de Regeneración Urbana Arquitectónica

El cuarto capítulo consolidó los resultados mediante una **propuesta integral** que aborda los **componentes físico-espaciales, sociales y simbólicos** del entorno.

El proyecto se rige por el principio "*Activar para cuidar*", inspirado en la **Teoría de las Ventanas Rotas**, donde el **mantenimiento, la actividad constante y la apropiación ciudadana** se transforman en estrategias clave de **prevención del deterioro**.

La **idea rectora del maíz** se tradujo en un trazado geométrico que ordena los flujos peatonales, las zonas verdes y los espacios cívicos, otorgando unidad formal y significado cultural al conjunto.

Se eliminaron muros opacos, se integraron rampas accesibles, se reorganizó el mercadillo y se implementó un **sistema de iluminación LED de bajo consumo**, mejorando la seguridad y habitabilidad nocturna.

El diseño priorizó la **sostenibilidad** mediante pavimentos permeables, drenaje natural y vegetación autóctona, reduciendo el mantenimiento y mejorando el confort térmico.

De esta manera, la regeneración no solo resolvió los problemas físicos del entorno, sino que **reconfiguró simbólicamente el espacio público**, transformándolo en un **escenario de encuentro y cohesión social**.

5.2 Recomendaciones Generales

- **Profundizar la aplicación metodológica de la Teoría de las Ventanas Rotas** en futuros proyectos, estableciendo indicadores medibles de seguridad, limpieza y apropiación ciudadana.
- **Consolidar un plan de gestión y mantenimiento participativo** entre el GAD Parroquial, instituciones locales y comunidad, garantizando la conservación del mobiliario, la iluminación y las áreas verdes.
- **Difundir el proceso de regeneración como experiencia piloto**, para que sirva de modelo metodológico replicable en otras parroquias rurales.
- **Definir criterios de selección de materiales y cromatología** adaptados a las condiciones climáticas locales, priorizando la durabilidad y la identidad visual del entorno.
- **Vincular la propuesta con programas educativos y culturales**, promoviendo actividades que fortalezcan el sentido de pertenencia ciudadana.
- **Fomentar investigaciones complementarias** que evalúen el **impacto social, económico y ambiental** del proyecto, fortaleciendo la evidencia empírica del enfoque TVR aplicado al contexto ecuatoriano.
- **Implementar tecnologías sostenibles**, como energía solar, sistemas de captación de aguas lluvias y control lumínico inteligente, para reducir el consumo energético y mejorar la resiliencia ambiental.
- **Actualizar los instrumentos de planificación territorial** (PDOT, PUGS y planes parroquiales) incorporando lineamientos específicos de regeneración urbana con enfoque **inclusivo, participativo y sostenible**.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador* (Registro Oficial 449, 20-oct-2008). https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf OAS

Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)* (Suplemento Registro Oficial 790, 05-jul-2016). <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/LOOTUGS-Registro-Oficial.pdf> Madhvi

Ministerio de Cultura y Patrimonio – Presidencia de la República del Ecuador. (2016). *Ley Orgánica de Cultura* (Suplemento Registro Oficial 913, 30-dic-2016). https://www.presidencia.gob.ec/wp-content/uploads/2017/08/a2_LEY_ORGANICA_DE_CULTURA_julio_2017.pdf Presidencia de Ecuador

Esri. (s. f.). *Spatial Analyst toolbox ArcGIS Pro*. <https://pro.arcgis.com/en/pro-app/latest/tool-reference/spatial-analyst/an-overview-of-the-spatial-analyst-toolbox.htm> pro.arcgis.com

GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2024). *Diagnóstico PDOT 2023–2027* (20-12-2024). <https://www.cuenca.gob.ec/sites/default/files/planificacion/Diagn%C3%B3stico%20PDOT%202023%20-%202027%2020-12-2024.pdf> cuenca.gob.ec

GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2024). *Propuesta PDOT 2023–2027* (20-12-2024). <https://www.cuenca.gob.ec/sites/default/files/planificacion/PROPUESTA%20PDOT%202023-2027%2020-12-2024.pdf> cuenca.gob.ec

GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2024). *Modelo de gestión del PDOT 2023–2027* (20-12-2024). https://www.cuenca.gob.ec/sites/default/files/planificacion/MODELO_GESTION_PDOT%202023-2027%2020-12-2024.pdf cuenca.gob.ec

GAD Municipal del Cantón Cuenca. (s. f.). *Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) – Geo portal*. <http://ide.cuenca.gob.ec/geoportal-web/index.jsf> Cuenca Ecuador

GAD Parroquial Rural de Llacao. (2025). *PDOT Llacao 2023–2027 (documento integrado)*. https://gadllacao.gob.ec/azuay/wp-content/uploads/2025/04/PDOT-Llacao_merged.pdf [GAD parroquial Llacao](#)

Global Designing Cities Initiative. (s. f.). *Global Street Design Guide* (recursos en línea). <https://globaldesigningcities.org/publication/global-street-design-guide/shaping-streets/coordination-project-management/> [Global Designing Cities Initiative](#)

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2023). *Censo de Población y Vivienda 2022 – Resultados* (tablero y bases por parroquia). <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/resultados/cuenca.gob.ec>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2023). *Población por área según provincia, cantón y parroquia (Censo 2022), ID 310*. <https://aplicaciones3.ecuadorencifras.gob.ec/BIINEC-war/faces/consultas/documentos.xhtml?reporteld=310&tipoReporte=2> [Ecuador en Cifras](#)

Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología (INAMHI). (2014). *Atlas climatológico del Ecuador. Tomo I: Temperatura* (Repositorio EPN). <https://bibdigital.epn.edu.ec/handle/15000/1720> [BibDigital](#)

Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAATE). (2015). *Texto Unificado de Legislación Secundaria de Medio Ambiente (TULSMA) – Libro VI* (compilación). <https://www.ambiente.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/05/TULSMA.pdf> [Ministerio del Ambiente de Ecuador](#)

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). (2019). *Norma Ecuatoriana de la Construcción – NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal*. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2019/07/NEC-HS-AU.pdf> [ruidos.org](#)

Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO). (2023). *Política Nacional de Movilidad Urbana Sostenible (PNMUS)*. <https://www.obraspublicas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2023/07/PNMUS-18.07.2023.pdf> [ResearchGate](#)

Naciones Unidas – ONU-Hábitat. (2016). *Nueva Agenda Urbana*. https://iris.paho.org/bitstream/handle/10665.2/56080/9789275325674_spa.pdf [Iris](#)

Organización Mundial de la Salud (OMS). (2018). *Directrices de la OMS sobre ruido ambiental: Región Europea*. <https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/363863/9789240051720-spa.pdf> [Iris](#)

QGIS Development Team. (2025). *Manual de usuario de QGIS 3.40 (español)*. https://docs.qgis.org/3.40/es/docs/user_manual/QGIS

UN-Habitat. (2015). *Global Public Space Toolkit: From Global Principles to Local Policies*. https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/06/global_public_space_toolkit.pdf [ISGlobal Ranking Of Cities](#)

Wilson, J. Q., & Kelling, G. L. (1982). Broken windows: The police and neighborhood safety. *The Atlantic Monthly*, 249(3), 29–38. <https://faculty.washington.edu/matsueda/courses/587/readings/Wilson%20and%20Kelling%20%281982%29.pdf> [faculty.washington.edu](#)

Asamblea Nacional del Ecuador. (2008, reformada 2021). *Constitución de la República del Ecuador* (Registro Oficial 449, 20-oct-2008). https://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic5_ecu_ane_cons.pdf

Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)* (Suplemento Registro Oficial 790, 05-jul-2016). <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/LOOTUGS-Registro-Oficial.pdf>

Presidencia de la República del Ecuador. (2016). *Ley Orgánica de Cultura* (Suplemento Registro Oficial 913, 30-dic-2016). https://www.presidencia.gob.ec/wp-content/uploads/2017/08/a2_LEY_ORGANICA_DE_CULTURA_julio_2017.pdf

Presidencia de la República del Ecuador. (2023). *Decreto Ejecutivo 880: Expedir la Política Urbana Nacional (PUN)*. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2023/10/Decreto-Ejecutivo-880.pdf>

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). (2023–2036). *Política Urbana Nacional del Ecuador (PUN)*. <https://faolex.fao.org/docs/pdf/ecu224025.pdf>

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). (2021–2025). *Plan Nacional de Hábitat y Vivienda*. https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2024/08/PNHV5_VALIDACION_SNP_VR30-5-2023-SV.pdf

Asamblea Nacional del Ecuador. (2010, act. varias). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)*. <https://www.cpccs.gob.ec/wp-content/uploads/2020/01/cootad.pdf>

Asociación de Municipalidades Ecuatorianas (AME) / ONU-Hábitat / MIDUVI. (2019). *Guía para la formulación de Planes de Uso y Gestión de Suelo (PUGS)*. <https://ame.gob.ec/wp-content/uploads/2019/06/Libro-PUGS1.pdf>

UN-Habitat. (2015). *Global Public Space Toolkit: From Global Principles to Local Policies and Practice*. <https://unhabitat.org/global-public-space-toolkit-from-global-principles-to-local-policies-and-practice>

UN-Habitat. (2019). *City-wide Public Space Assessment Toolkit*. https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/07/city-wide-public-space-assessment-guide_0.pdf

Wilson, J. Q., & Kelling, G. L. (1982). *Broken Windows: The Police and Neighborhood Safety*. <https://www.theatlantic.com/magazine/archive/1982/03/broken-windows/304465/>

Lanfear, C. C., et al. (2019). *Broken Windows, Informal Social Control, and Crime* (revisión). <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC8059646/>

Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. https://archive.org/details/deathlifeofgreat0000jaco_e4x9

MIDUVI. (2019). *NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal* (capítulo de la Norma Ecuatoriana de la Construcción). <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2019/05/NEC-HS-AU-Accesibilidad-Universal.pdf>

MIDUVI. (2019). *Acuerdo Ministerial No. 007-19: Actualización NEC-HS-AU*. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2019/05/Acuerdo-Ministerial-No-007-19-Actualizacion-de-la-Norma-Ecuatoriana-de-la-Cosntruccion-Capitulo-NEC-HS-UA-Accesibilidad-Universal.pdf>

INEN. *Normas Técnicas Ecuatorianas de Accesibilidad* (ejemplos citados en NEC-HS-AU):
• NTE INEN 2246 *Cruces peatonales a nivel y a desnivel*. https://www.riadis.org/wp-content/uploads/2020/10/Norma_NTE_2246_1_CRUCES_PEATONALES_A_NIVEL_Y_A_DE_SNIVEL.pdf

GAD Municipal de Cuenca. (2024). *PDOT Cantón Cuenca 2023–2027 (Diagnóstico)*. <https://www.cuenca.gob.ec/sites/default/files/planificacion/Diagn%C3%B3stico%20PDOT%202023%20-%202027%2020-12-2024.pdf>

GAD Municipal de Cuenca. (2024). *PDOT Cantón Cuenca 2023–2027 (Propuesta)*. <https://www.cuenca.gob.ec/sites/default/files/planificacion/PROPUESTA%20PDOT%202023-2027%2020-12-2024.pdf>

GAD Municipal de Cuenca. (s. f.). *PUGS – Componente estructurante y urbanístico (Anexo 2)*. https://www.cuenca.gob.ec/sites/default/files/planificacion/2_1_Componente%20estructurante%20y%20urban%C3%ADstico%20PUGS_0.pdf

GAD Parroquial de Llaico. (2025). *PDOT Llaico 2023–2027*. https://gadlllacao.gob.ec/azuay/wp-content/uploads/2025/04/PDOT-Llacao_merged.pdf

INEC. (2024). *Censo 2022 – Presentación nacional (2ª entrega)*.
https://www.censoecuador.gob.ec/wp-content/uploads/2024/05/Presentacion_Nacional_2da_entrega.pdf

INEC. (2023/2024). *Censo 2022 – Densidad poblacional (dataset)*.
https://www.censoecuador.gob.ec/wp-content/uploads/2023/10/2022_CPV_NACIONAL_DENSIDAD_POBLACIONAL.xlsx

INEC / Ecuador en Cifras. (2024). *Población por área, provincia, cantón y parroquia (Censo 2022)*. <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/plugins/download-monitor/download.php?force=0&id=310>

Portal de Datos Abiertos de Cuenca. (2025). *Población Censo 2022 (cantón Cuenca)*.
<https://cuencaendatos.cuenca.gob.ec/dataset/poblacion-censo-2022>

IDE Cuenca. (s. f.). *Geoportal – Visor de mapas* (cartografía base y catastro).
<https://ide.cuenca.gob.ec/geoportal-web/viewer.jsf>

Esri. (s. f.). *World Imagery (basemap)* (metadatos/ítem).
<https://www.arcgis.com/home/item.html?id=10df2279f9684e4a9f6a7f08febac2a9>

Esri. (s. f.). *Spatial Analyst toolbox ArcGIS Pro* (herramientas usadas para análisis).
<https://pro.arcgis.com/en/pro-app/latest/tool-reference/spatial-analyst/an-overview-of-the-spatial-analyst-toolbox.htm>

MTOP. (2023). *Política Nacional de Movilidad Urbana Sostenible del Ecuador (PNMUS)*.
<https://www.obraspublicas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2023/10/Politica-Nacional-de-Movilidad-Urbana-Sostenible-del-Ecuador-2023.pdf>

MTOP / EUROCLIMA. (2023). *Síntesis de la PNMUS*. https://www.obraspublicas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2023/06/PNMUS_MTOP_Sintesis-de-la-PNMUS.pdf

Diller Scofidio + Renfro. (s. f.). *The High Line* (ficha oficial del proyecto).
<https://dsrny.com/project/the-high-line>

James Corner Field Operations. (s. f.). *The High Line* (ficha oficial del proyecto).
<https://www.fieldoperations.net/project-details/project/the-high-line.html>

ArchDaily. (2020). *Rehabilitación del Mercado Municipal y Centro Juvenil Baza, España*.
<https://www.archdaily.com/935820/municipal-food-market-and-youth-center-rehabilitation-acrono-arquitectura-plus-blanca-esteras-serrano>

ArchDaily (ed. CL). (2022). *Mercado Gastronómico San Ramón Lima*.
<https://www.archdaily.cl/cl/976370/el-mercado-gastronomico-san-ramon-una-nueva-propuesta-tradicional-en-lima>

CIDEU. (s. f.). *Proyecto de Rehabilitación Plaza de San Francisco Cuenca*.
<https://www.cideu.org/proyecto/proyecto-de-rehabilitacion-plaza-de-san-francisco-cuenca/>
Banco de Desarrollo del Ecuador (BDE). (2019). *La rehabilitación de la Plaza San Francisco beneficiará a más de 500.000 cuencanos*. <https://bde.fin.ec/en/la-rehabilitacion-de-la-plaza-san-francisco-beneficiara-a-mas-de-500-000-cuencanos/>

ANEXOS

Anexo 1: Mapa base Topografía

Anexo 2: Análisis de tramo

Anexo 3: Modelo de Ficha de encuesta

Anexo 4: Plano de Vegetación

Anexo 5: Plano de Luminaria

Anexo 6: Plantas Arquitectónicas

Anexo 7: Cortes a Blanco y negro

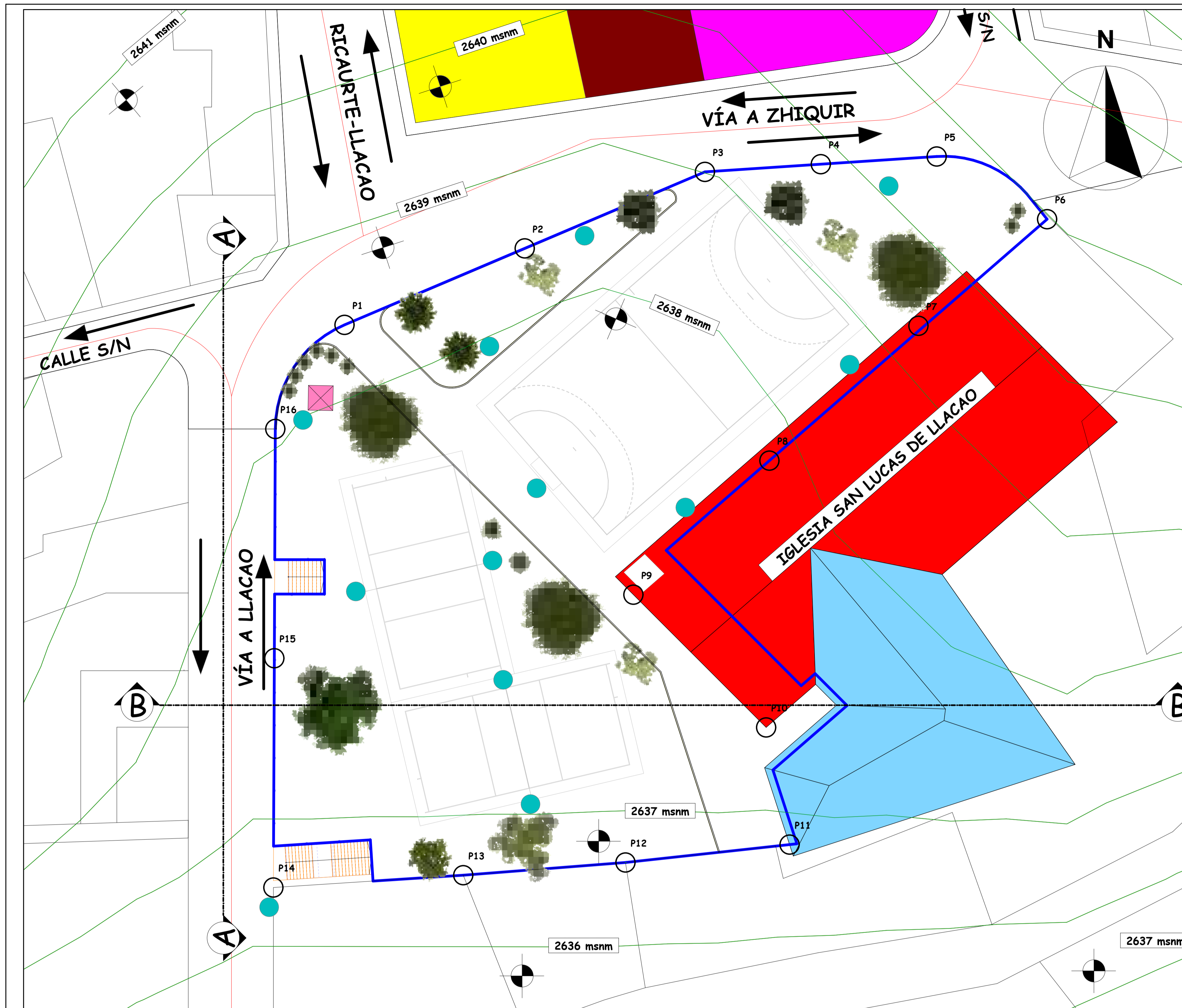
Anexo 8: Cortes a Color

Anexo 9: Elevaciones

Anexo 10: Emplazamiento General a Color



ANEXO 1



LEVANTAMIENTO DEL PREDIO E INFORMACIÓN DE LINDERACIÓN

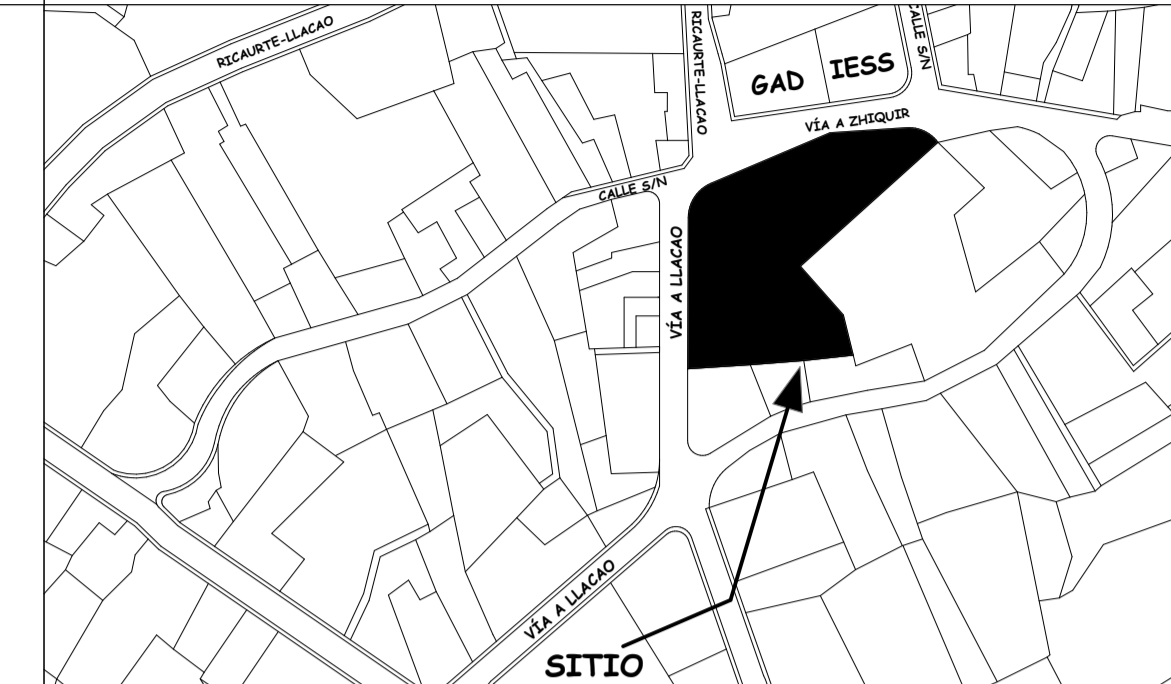
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

UBICACIÓN GEOGRÁFICA		DATOS TÉCNICOS	
PROVINCIA: AZUAY	CANTÓN: CUENCA	ALTITUD: 2639 msnm	ÁREA: 2442m ²
PARROQUIA: LLACAO	SECTOR: PLAZA CENTRAL	ESCALA: 1:200	FECHA: 16-OCTUBRE-2025

LEYENDA

- PLAZA
- CANCHAS
- PATRONO "SAN LUCAS"
- IGLESIA
- SEGURO SOCIAL IESS
- GAD
- CURVAS DE NIVEL
- GRADAS
- VEGETACIÓN
- ESCENARIO
- CASA COMUNAL
- POSTES DE LUZ

CROQUIS DE UBICACIÓN



FOTOGRAFÍAS

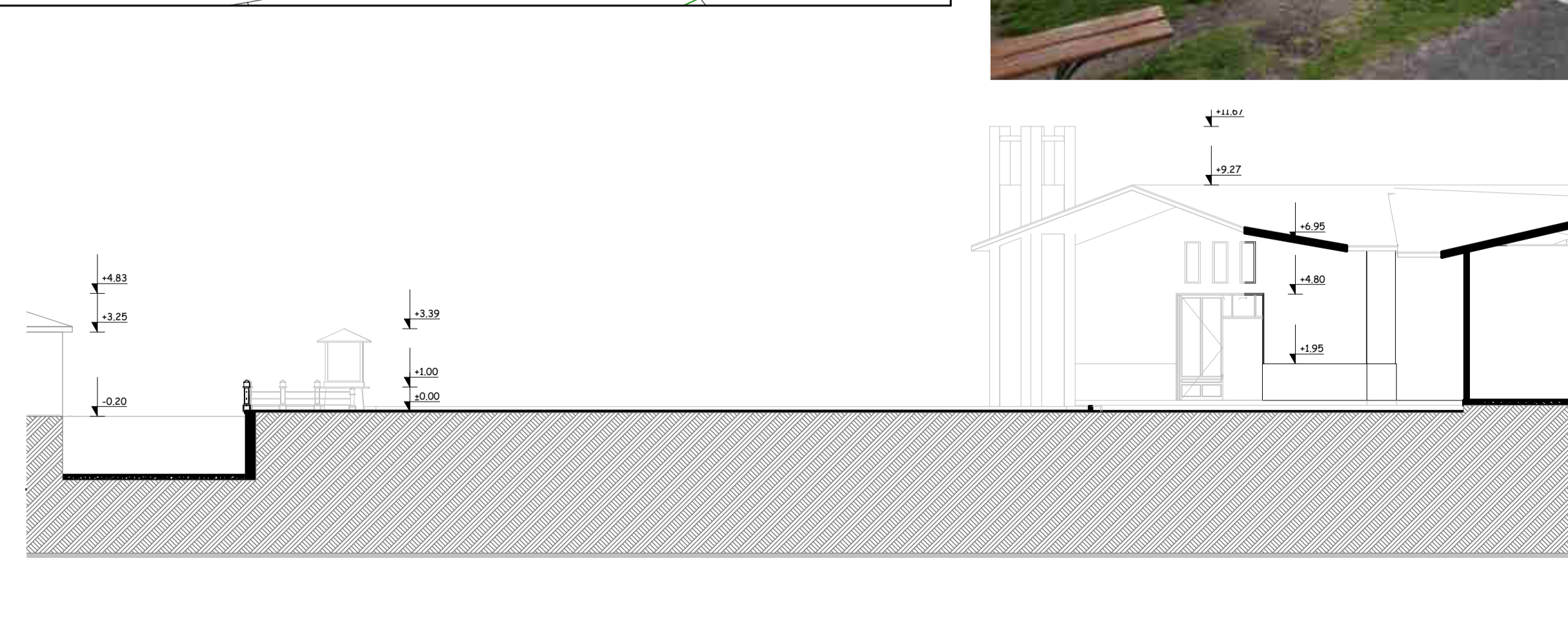
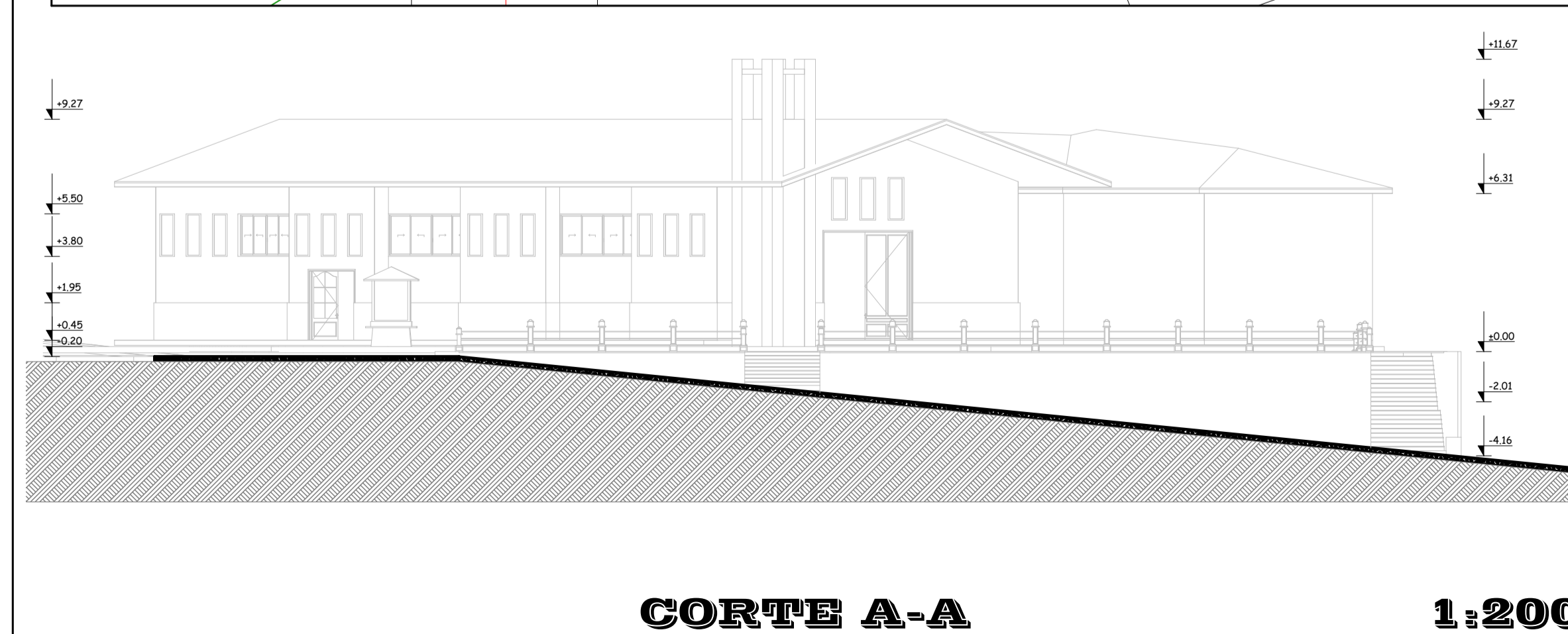


CUADRO DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	PORCENTAJE
ÁREA PLAZA	2442 m ²	65.75%
ÁREA CASA COMUNAL	576.50 m ²	15.30%
ÁREA IGLESIA	753.51 m ²	18.95%

COORDENADAS WGS 84

PUNTO	ESTE (X)	NORTE (Y)	PUNTO	ESTE (X)	NORTE (Y)
P9	728768.40	9686184.92	P9	728812.41	9686149.56
P10	728772.02	9686190.97	P10	728812.84	9686148.02
P11	728780.50	9686195.09	P11	728813.34	9686145.94
P12	728807.07	9686205.67	P12	728808.17	9686145.36
P13	728816.31	9686206.54	P13	728799.72	9686144.33
P14	728826.96	9686194.59	P14	728785.19	9686143.09
P15	728798.84	9686169.81	P15	728768.58	9686141.89
P16	728810.56	9686156.78	P16	728768.59	9686146.00



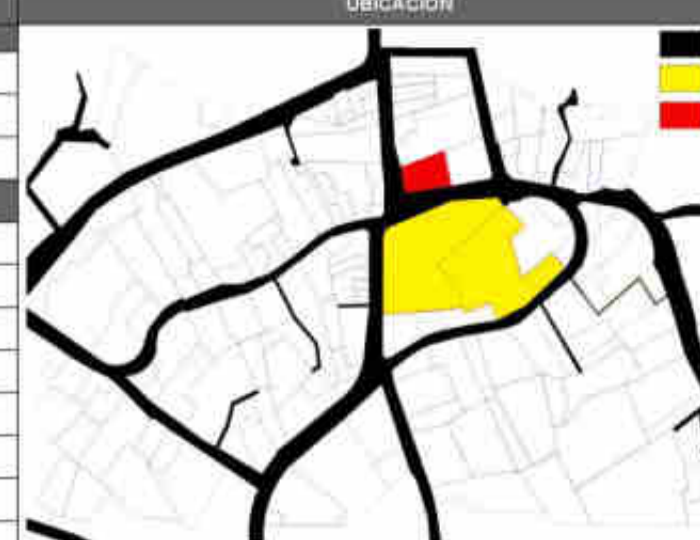

ESC	LAS INDICADAS	DIB:	CRISTOPHER VÉLEZ
		REV:	ARO JULIO CESAR PINTADO FARFAN
CONTIENE:		MAPA BASE	FECHA:
		CORTE A-A,	16/10/2025
		CORTE B-B	LAMINA: 1



ANEXO 2

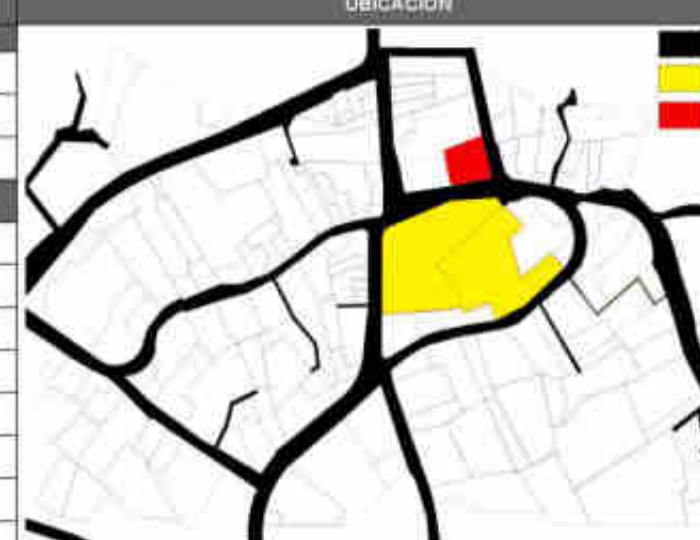

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA
 ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE LLACAO
 ANALISIS DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN LA IMAGEN URBANA EN LA PLAZA DE SAN LUCAS DE LLACAO
 CALLE: A ZHIQUIR No: EXTERIOR: S/N

GENERO EDIF.	ADMVO	HABITACIONAL	COMERCIO	UBICACION			
TIPO DE EDIFICACION							
HISTORICA			X				
TRADICIONAL							
MODERNA							
ELEMENTOS QUE LA COMPOEN	SISTEMA CONSTRUCTIVO						
CUBIERTA	LOSA C.						
	MADERA	X					
	TEJA	X					
	OTRA						
	LADRILLO	X					
MUIROS	BLOQUE						
	ADOBE						
	OTRA						
PUERTAS Y VENTANAS	ELEMENTOS EN VANOS						
RECTANGULAR	X	MADERA					
ANGULAR		HERRERIA	X				
MEDIO PUNTO		VIDRIO	X				
REBAJADO		No. DE VENTANAS	7				
MIXTILENEO		No. DE PUERTAS	5				
ORIENTACION							
PEDESTAL		CORNISA					
BASA		ENTABLAMIENTO					
FUSTE		CONSOLA					
CAPITEL		REPISON					
PILAISTRA		MARCO M					
ARQUITRABE		CLAVE					
FRISO		CORNISUELO					
DENTICULADO		OTRO	X				
ACABADOS							
LIBO			X				
TEXTURA			X				
PINTURA			X				
OTRO							
ESTADO DEL EDIFICIO							
BUENO			X				
MALO							
PESIMO							
CARACTERISTICAS DE DISEÑO							
SIMETRICA	X	VIRTUAL CONCRETO	X	PRINCIPAL	SECUNDARIO	ATENUACION	ESTILO
ASIMETRICA	X	SEMI VIRTUAL CONCRETO	X	NARANJA	VERDE	NARANJA	CONTEMPORANEO
RITMO		HORIZONTAL		ALTURA		No DE PISOS	
REPETICION	X	CORTINO DISCONTINUO	X	3,00 m		1	
VEGETACION				FUNCIONALIDAD	Biblioteca Municipal, Tenencia política, Gobierno Rural Autonomo Descentralizado.		

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA
 ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE LLACAO
 ANALISIS DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN LA IMAGEN URBANA EN LA PLAZA DE SAN LUCAS DE LLACAO
 CALLE: A ZHIQUIR No: EXTERIOR: DISPENSARIO MEDICO

GENERO EDIF.	ADMVO	HABITACIONAL	COMERCIO	UBICACION			
TIPO DE EDIFICACION							
HISTORICA							
TRADICIONAL							
MODERNA			X				
ELEMENTOS QUE LA COMPOEN	SISTEMA CONSTRUCTIVO						
CUBIERTA	HIERRO		X				
	MADERA						
	TEJA						
	OTRA		X				
	LADRILLO						
MUIROS	BLOQUE		X				
	ADOBE						
	OTRA						
PUERTAS Y VENTANAS	ELEMENTOS EN VANOS						
RECTANGULAR	X	MADERA					
ANGULAR		HERRERIA	X				
MEDIO PUNTO		VIDRIO	X				
REBAJADO		No. DE VENTANAS	9				
MIXTILENEO		No. DE PUERTAS	6				
ORIENTACION							
PEDESTAL		CORNISA					
BASA		ENTABLAMIENTO					
FUSTE		CONSOLA					
CAPITEL		REPISON					
PILAISTRA		MARCO M					
ARQUITRABE		CLAVE					
FRISO		CORNISUELO					
DENTICULADO		OTRO	X				
ACABADOS							
LIBO			X				
TEXTURA			X				
PINTURA			X				
OTRO							
ESTADO DEL EDIFICIO							
BUENO			X				
MALO							
PESIMO							
CARACTERISTICAS DE DISEÑO							
SIMETRICA	X	VIRTUAL CONCRETO	X	PRINCIPAL	SECUNDARIO	ATENUACION	ESTILO
ASIMETRICA	X	SEMI VIRTUAL CONCRETO	X	BLANCO	VERDE	VERDE	CONTEMPORANEO
RITMO		HORIZONTAL		ALTURA		No DE PISOS	
REPETICION	X	CORTINO DISCONTINUO	X	3,00 m		1	
VEGETACION	X			FUNCIONALIDAD	DISPENSARIO MEDICO DEL SEGURO SOCIAL CAMPESINO		

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA
 ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE LLACAO
 ANALISIS DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN LA IMAGEN URBANA EN LA PLAZA DE SAN LUCAS DE LLACAO
 CALLE: A ZHIQUIR No: EXTERIOR: S/N TIENDA

GENERO EDIF.	ADMVO	HABITACIONAL	COMERCIO	UBICACION			
TIPO DE EDIFICACION							
HISTORICA							
TRADICIONAL			X				
MODERNA							
ELEMENTOS QUE LA COMPOEN	SISTEMA CONSTRUCTIVO						
CUBIERTA	HIERRO						
	MADERA		X				
	TEJA		X				
	OTRA						
	LADRILLO		X				
MUIROS	BLOQUE		X				
	ADOBE						
	OTRA						
PUERTAS Y VENTANAS	ELEMENTOS EN VANOS						
RECTANGULAR	X	MADERA	X				
ANGULAR		HERRERIA	X				
MEDIO PUNTO		VIDRIO	X				
REBAJADO		No. DE VENTANAS	8				
MIXTILENEO		No. DE PUERTAS	6				
ORIENTACION							
PEDESTAL		CORNISA					
BASA		ENTABLAMIENTO					
FUSTE		CONSOLA					
CAPITEL		REPISON					
PILAISTRA		MARCO M					
ARQUITRABE		CLAVE					
FRISO		CORNISUELO					
DENTICULADO		OTRO	X				
ACABADOS							
LIBO			X				
TEXTURA			X				
PINTURA			X				
OTRO							
ESTADO DEL EDIFICIO							
BUENO			X				
MALO							
PESIMO							
CARACTERISTICAS DE DISEÑO							
SIMETRICA	X	VIRTUAL CONCRETO	X	PRINCIPAL	SECUNDARIO	ATENUACION	ESTILO
ASIMETRICA	X	SEMI VIRTUAL CONCRETO	X	AMARILLO	NARANJA	NARANJA	CONTEMPORANEO
RITMO		HORIZONTAL		ALTURA		No DE PISOS	
REPETICION	X	CORTINO DISCONTINUO	X	6,00 m		2	
VEGETACION				FUNCIONALIDAD	TIENDA		






UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA
 ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE LLACAO
 ANALISIS DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN LA IMAGEN URBANA EN LA PLAZA DE SAN LUCAS DE LLACAO
 CALLE: A ZHIQUIR No: EXTERIOR: S/N TIENDA

GENERO EDIF.	ADMVO	HABITACIONAL	COMERCIO	UBICACION			
TIPO DE EDIFICACION							
HISTORICA			X				
TRADICIONAL							
MODERNA							
ELEMENTOS QUE LA COMPOEN	SISTEMA CONSTRUCTIVO						
CUBIERTA	HIERRO						
	MADERA		X				
	TEJA		X				
	OTRA						
	LADRILLO						
MUIROS	BLOQUE						
	ADOBE		X				
	OTRA		X				
PUERTAS Y VENTANAS	ELEMENTOS EN VANOS						
RECTANGULAR	X	MADERA	X				
ANGULAR		HERRERIA	X				
MEDIO PUNTO		VIDRIO	X				
REBAJADO		No. DE VENTANAS	3				
MIXTILENEO		No. DE PUERTAS	1				
ORIENTACION							
PEDESTAL		CORNISA					
BASA		ENTABLAMIENTO					
FUSTE		CONSOLA					
CAPITEL		REPISON					
PILAISTRA		MARCO M					
ARQUITRABE		CLAVE					
FRISO		CORNISUELO					
DENTICULADO		OTRO	X				
ACABADOS							
LIBO							
TEXTURA							
PINTURA			X				
OTRO			X				
ESTADO DEL EDIFICIO							
BUENO							
MALO				X			
PESIMO							
CARACTERISTICAS DE DISEÑO							
SIMETRICA	X	VIRTUAL CONCRETO	X	PRINCIPAL	SECUNDARIO	ATENUACION	ESTILO
ASIMETRICA	X	SEMI VIRTUAL CONCRETO	X	AMARILLO	NARANJA	NARANJA	VERNACULO
RITMO		HORIZONTAL		ALTURA		No DE PISOS	
REPETICION	X	CORTINO DISCONTINUO	X	6,00 m		2	
VEGETACION				FUNCIONALIDAD	TIENDA Y BANCO DEL BARRIO		






UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA
 ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE LLACAO
 ANALISIS DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN LA IMAGEN URBANA EN LA PLAZA DE SAN LUCAS DE LLACAO
 CALLE: A ZHIQUIR No: EXTERIOR: S/N RESTAURANTE

GENERO EDIF.	ADMVO	HABITACIONAL	COMERCIO	UBICACION			
TIPO DE EDIFICACION							
HISTORICA							
TRADICIONAL							
MODERNA			X				
ELEMENTOS QUE LA COMPOEN	SISTEMA CONSTRUCTIVO						
CUBIERTA	HIERRO						
	MADERA		X				
	TEJA		X				
	OTRA						
	LADRILLO		X				
MUIROS	BLOQUE		X				
	ADOBE						
	OTRA						
PUERTAS Y VENTANAS	ELEMENTOS EN VANOS						
RECTANGULAR	X	ALUMINIO	X				
ANGULAR	X	HERRERIA	X				
MEDIO PUNTO		VIDRIO	X				
REBAJADO	X	No. DE VENTANAS	4				
MIXTILENEO		No. DE PUERTAS	5				
ORIENTACION							
PEDESTAL		CORNISA					
BASA		ENTABLAMIENTO					
FUSTE		CONSOLA					
CAPITEL		REPISON					
PILAISTRA		MARCO M					
ARQUITRABE		CLAVE					
FRISO		CORNISUELO					
DENTICULADO		OTRO	X				
ACABADOS							
LIBO			X				
TEXTURA			X				
PINTURA			X				
OTRO							
ESTADO DEL EDIFICIO							
BUENO			X				
MALO							
PESIMO							
CARACTERISTICAS DE DISEÑO							
SIMETRICA	X	VIRTUAL CONCRETO	X	PRINCIPAL	SECUNDARIO	ATENUACION	ESTILO
ASIMETRICA	X	SEMI VIRTUAL CONCRETO	X	AMARILLO	NARANJA	NARANJA	CONTEMPORANEO
RITMO		HORIZONTAL		ALTURA		No DE PISOS	
REPETICION	X	CORTINO DISCONTINUO	X	9,00 m		2 Y BUHARDILLA	
VEGETACION				FUNCIONALIDAD	RESTAURANTE		

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA
 ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE LLACAO
 ANALISIS DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN LA IMAGEN URBANA EN LA PLAZA DE SAN LUCAS DE LLACAO
 CALLE: A ZHIQUIR No: EXTERIOR: S/N SOMBREROS DE PAJA TOQUILLA

GENERO EDIF.	ADMVO	HABITACIONAL	COMERCIO	UBICACION			
TIPO DE EDIFICACION							
HISTORICA			X				
TRADICIONAL							
MODERNA							
ELEMENTOS QUE LA COMPOEN	SISTEMA CONSTRUCTIVO						
CUBIERTA	HIERRO						
	MADERA		X				
	TEJA		X				
	OTRA						
	LADRILLO						
MUIROS	BLOQUE						
	ADOBE		X				
	OTRA		X				
PUERTAS Y VENTANAS	ELEMENTOS EN VANOS						
RECTANGULAR	X	MADERA	X				
ANGULAR		HERRERIA					
MEDIO PUNTO		VIDRIO	X				
REBAJADO		No. DE VENTANAS	10				
MIXTILENEO		No. DE PUERTAS	8				
ORIENTACION							
PEDESTAL		CORNISA					
BASA	X	ENTABLAMIENTO					
FUSTE		CONSOLA					
CAPITEL		REPISON	X				
PILAISTRA		MARCO M					
ARQUITRABE		CLAVE					
FRISO		CORNISUELO					
DENTICULADO	X	OTRO	X				
ACABADOS							
LIBO			X				
TEXTURA			X				
PINTURA			X				
OTRO							
ESTADO DEL EDIFICIO							
BUENO							
MALO				X			
PESIMO							
CARACTERISTICAS DE DISEÑO							
SIMETRICA	X	VIRTUAL CONCRETO		PRINCIPAL	SECUNDARIO	ATENUACION	ESTILO
ASIMETRICA	X	SEMI VIRTUAL CONCRETO	X	BLANCO	NARANJA	BLANCO	VERNACULO
RITMO	X	HORIZONTAL		ALTURA		No DE PISOS	
REPETICION	X	CORTINO DISCONTINUO	X	9,00 m		3	
VEGETACION				FUNCIONALIDAD	VIVIENDA, MICRO-FABRICA DE SOMBREROS DE PAJA TOQUILLA.		

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA
 ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE LLACAO
 ANALISIS DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN LA IMAGEN URBANA EN LA PLAZA DE SAN LUCAS DE LLACAO
 CALLE: A ZHIQUIR No: EXTERIOR: S/N VIVIENDA

GENERO EDIF.	ADMVO	HABITACIONAL	COMERCIO	UBICACION

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA										
ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE LLACAO										
ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN LA IMAGEN URBANA EN LA PLAZA DE SAN LUCAS DE LLACAO										
CALLE: A ZHIQUIR			No: EXTERIOR: S/ N VIVIENDA							
GENERO EDIF:	ADMVO	HABITACIONAL	COMERCIO	UBICACIÓN			<input type="checkbox"/> Via <input checked="" type="checkbox"/> Plaza <input type="checkbox"/> Casa			
TIPO DE EDIFICACIÓN										
HISTÓRICA				X						
TRADICIONAL										
MODERNA										
ELEMENTOS QUE LA COMPOENEN				SISTEMA CONSTRUCTIVO						
CUBIERTA				LOSA C. <input type="checkbox"/> MADERA <input checked="" type="checkbox"/> TEJA <input checked="" type="checkbox"/> OTRA <input type="checkbox"/> LADRILLO <input type="checkbox"/>						
MUROS				BLOQUE <input checked="" type="checkbox"/> ADOBE <input checked="" type="checkbox"/> OTRA <input checked="" type="checkbox"/>						
PUERTAS Y VENTANAS				ELEMENTOS EN VANOS						
RECTANGULAR	X			MADERA	X					
ANGULAR				HERRERIA	X					
MEDIO PUNTO				VIDRIO	X					
REBAJADO				No. DE VENTANAS	3					
MIXTILENEO				No. DE PUERTAS	4					
ORIENTACIÓN				PEDESTAL <input type="checkbox"/> BASA <input checked="" type="checkbox"/> ENTABLAMIENTO FUSTE <input type="checkbox"/> CAPITEL <input type="checkbox"/> PILASTRA <input type="checkbox"/> ARQUITRABE <input type="checkbox"/> FRISO <input type="checkbox"/> DENTICULADO <input type="checkbox"/> OTRO <input checked="" type="checkbox"/>						
ACABADOS				LISO <input type="checkbox"/> TEXTURA <input type="checkbox"/> PINTURA <input checked="" type="checkbox"/> OTRO <input checked="" type="checkbox"/>						
ESTADO DEL EDIFICIO				BUENO <input checked="" type="checkbox"/> MALO <input type="checkbox"/> PESIMO <input type="checkbox"/>						
CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO				PARES SEMÁNTICOS						
SIMÉTRICA	X			VIRTUAL CONCRETO	X		PRINCIPAL	SECUNDARIO	ATENUACIÓN	ESTILO
ASIMÉTRICA	X			SEM VIRTUAL CONCRETO	X		BLANCO	NARANJA	NARANJA	CONTEMPORANEO
RITMO				HORIZONTAL VERTICAL			ALTURA	No DE PISOS		
REPETICIÓN				CORTINUO DISCONTINUO			9.00 m	2 Y 1 BUHARDILLA		
VEGETACIÓN	X			FUNCIONALIDAD: Vivienda.						



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA										
ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE LLACAO										
ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN LA IMAGEN URBANA EN LA PLAZA DE SAN LUCAS DE LLACAO										
CALLE: A ZHIQUIR			No: EXTERIOR: S/ N VIVIENDA							
GENERO EDIF:	ADMVO	HABITACIONAL	COMERCIO	UBICACIÓN			<input type="checkbox"/> Via <input checked="" type="checkbox"/> Plaza <input type="checkbox"/> Casa			
TIPO DE EDIFICACIÓN										
HISTÓRICA				X						
TRADICIONAL										
MODERNA										
ELEMENTOS QUE LA COMPOENEN				SISTEMA CONSTRUCTIVO						
CUBIERTA				LOSA C. <input type="checkbox"/> MADERA <input checked="" type="checkbox"/> TEJA <input checked="" type="checkbox"/> OTRA <input type="checkbox"/> LADRILLO <input checked="" type="checkbox"/>						
MUROS				BLOQUE <input type="checkbox"/> ADOBE <input type="checkbox"/> OTRA <input checked="" type="checkbox"/>						
PUERTAS Y VENTANAS				ELEMENTOS EN VANOS						
RECTANGULAR	X			MADERA	X					
ANGULAR				HERRERIA	X					
MEDIO PUNTO				VIDRIO	X					
REBAJADO				No. DE VENTANAS	4					
MIXTILENEO				No. DE PUERTAS	2					
ORIENTACIÓN				PEDESTAL <input type="checkbox"/> BASA <input type="checkbox"/> ENTABLAMIENTO FUSTE <input type="checkbox"/> CAPITEL <input type="checkbox"/> PILASTRA <input type="checkbox"/> ARQUITRABE <input type="checkbox"/> FRISO <input type="checkbox"/> DENTICULADO <input type="checkbox"/> OTRO <input checked="" type="checkbox"/>						
ACABADOS				LISO <input type="checkbox"/> TEXTURA <input type="checkbox"/> PINTURA <input checked="" type="checkbox"/> OTRO <input checked="" type="checkbox"/>						
ESTADO DEL EDIFICIO				BUENO <input checked="" type="checkbox"/> MALO <input type="checkbox"/> PESIMO <input type="checkbox"/>						
CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO				PARES SEMÁNTICOS						
SIMÉTRICA	X			VIRTUAL CONCRETO	X		PRINCIPAL	SECUNDARIO	ATENUACIÓN	ESTILO
ASIMÉTRICA	X			SEM VIRTUAL CONCRETO	X		BLANCO	ROJO	NARANJA	CONTEMPORANEO
RITMO				HORIZONTAL VERTICAL			ALTURA	No DE PISOS		
REPETICIÓN				CORTINUO DISCONTINUO			6.00 m	2		
VEGETACIÓN				FUNCIONALIDAD: Vivienda.						



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA										
ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE LLACAO										
ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN LA IMAGEN URBANA EN LA PLAZA DE SAN LUCAS DE LLACAO										
CALLE: S/ N			No: EXTERIOR: S/ N VIVIENDA							
GENERO EDIF:	ADMVO	HABITACIONAL	COMERCIO	UBICACIÓN			<input type="checkbox"/> Via <input checked="" type="checkbox"/> Plaza <input type="checkbox"/> Casa			
TIPO DE EDIFICACIÓN										
HISTÓRICA				X						
TRADICIONAL										
MODERNA										
ELEMENTOS QUE LA COMPOENEN				SISTEMA CONSTRUCTIVO						
CUBIERTA				LOSA C. <input type="checkbox"/> MADERA <input type="checkbox"/> TEJA <input checked="" type="checkbox"/> OTRA <input type="checkbox"/> LADRILLO <input checked="" type="checkbox"/>						
MUROS				BLOQUE <input type="checkbox"/> ADOBE <input type="checkbox"/> OTRA <input checked="" type="checkbox"/>						
PUERTAS Y VENTANAS				ELEMENTOS EN VANOS						
RECTANGULAR	X			MADERA	X					
ANGULAR				HERRERIA	X					
MEDIO PUNTO				VIDRIO	X					
REBAJADO				No. DE VENTANAS	5					
MIXTILENEO				No. DE PUERTAS	4					
ORIENTACIÓN				PEDESTAL <input type="checkbox"/> BASA <input checked="" type="checkbox"/> ENTABLAMIENTO FUSTE <input type="checkbox"/> CAPITEL <input type="checkbox"/> PILASTRA <input type="checkbox"/> ARQUITRABE <input type="checkbox"/> FRISO <input type="checkbox"/> DENTICULADO <input checked="" type="checkbox"/> OTRO <input checked="" type="checkbox"/>						
ACABADOS				LISO <input type="checkbox"/> TEXTURA <input type="checkbox"/> PINTURA <input checked="" type="checkbox"/> OTRO <input checked="" type="checkbox"/>						
ESTADO DEL EDIFICIO				BUENO <input checked="" type="checkbox"/> MALO <input type="checkbox"/> PESIMO <input type="checkbox"/>						
CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO				PARES SEMÁNTICOS						
SIMÉTRICA	X			VIRTUAL CONCRETO	X		PRINCIPAL	SECUNDARIO	ATENUACIÓN	ESTILO
ASIMÉTRICA	X			SEM VIRTUAL CONCRETO	X		BLANCO-ROJO	NARANJA	NARANJA	CONTEMPORANEO
RITMO				HORIZONTAL VERTICAL			ALTURA	No DE PISOS		
REPETICIÓN				CORTINUO DISCONTINUO			6.00 m	2		
VEGETACIÓN	X			FUNCIONALIDAD: Vivienda.						



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA										
ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE LLACAO										
ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN LA IMAGEN URBANA EN LA PLAZA DE SAN LUCAS DE LLACAO										
CALLE: S/ N			No: EXTERIOR: S/ N VIVIENDA							
GENERO EDIF:	ADMVO	HABITACIONAL	COMERCIO	UBICACIÓN			<input type="checkbox"/> Via <input checked="" type="checkbox"/> Plaza <input type="checkbox"/> Casa			
TIPO DE EDIFICACIÓN										
HISTÓRICA				X						
TRADICIONAL										
MODERNA										
ELEMENTOS QUE LA COMPOENEN				SISTEMA CONSTRUCTIVO						
CUBIERTA				LOSA C. <input type="checkbox"/> MADERA <input checked="" type="checkbox"/> TEJA <input checked="" type="checkbox"/> OTRA <input type="checkbox"/> LADRILLO <input type="checkbox"/>						
MUROS				BLOQUE <input type="checkbox"/> ADOBE <input checked="" type="checkbox"/> OTRA <input checked="" type="checkbox"/>						
PUERTAS Y VENTANAS				ELEMENTOS EN VANOS						
RECTANGULAR	X			MADERA	X					
ANGULAR				HERRERIA	X					
MEDIO PUNTO				VIDRIO	X					
REBAJADO				No. DE VENTANAS	4					
MIXTILENEO				No. DE PUERTAS	6					
ORIENTACIÓN				PEDESTAL <input type="checkbox"/> BASA <input checked="" type="checkbox"/> ENTABLAMIENTO FUSTE <input type="checkbox"/> CAPITEL <input type="checkbox"/> PILASTRA <input type="checkbox"/> ARQUITRABE <input type="checkbox"/> FRISO <input type="checkbox"/> DENTICULADO <input checked="" type="checkbox"/> OTRO <input checked="" type="checkbox"/>						
ACABADOS				LISO <input type="checkbox"/> TEXTURA <input type="checkbox"/> PINTURA <input checked="" type="checkbox"/> OTRO <input checked="" type="checkbox"/>						
ESTADO DEL EDIFICIO				BUENO <input checked="" type="checkbox"/> MALO <input type="checkbox"/> PESIMO <input type="checkbox"/>						
CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO				PARES SEMÁNTICOS						
SIMÉTRICA	X			VIRTUAL CONCRETO	X		PRINCIPAL	SECUNDARIO	ATENUACIÓN	ESTILO
ASIMÉTRICA	X			SEM VIRTUAL CONCRETO	X		BLANCO	CYAN	NARANJA	VERNACULO
RITMO				HORIZONTAL VERTICAL			ALTURA	No DE PISOS		
REPETICIÓN				CORTINUO DISCONTINUO			3.00 m	1		
VEGETACIÓN	X			FUNCIONALIDAD: Vivienda.						



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA										
ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE LLACAO										
ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN LA IMAGEN URBANA EN LA PLAZA DE SAN LUCAS DE LLACAO										
CALLE: S/ N			No: EXTERIOR: S/ N VIVIENDA							
GENERO EDIF:	ADMVO	HABITACIONAL	COMERCIO	UBICACIÓN			<input type="checkbox"/> Via <input checked="" type="checkbox"/> Plaza <input type="checkbox"/> Casa			
TIPO DE EDIFICACIÓN										
HISTÓRICA				X						
TRADICIONAL										
MODERNA										
ELEMENTOS QUE LA COMPOENEN				SISTEMA CONSTRUCTIVO						
CUBIERTA				LOSA C. <input type="checkbox"/> MADERA <input checked="" type="checkbox"/> TEJA <input checked="" type="checkbox"/> OTRA <input type="checkbox"/> LADRILLO <input type="checkbox"/>						
MUROS				BLOQUE <input type="checkbox"/> ADOBE <input checked="" type="checkbox"/> OTRA <input checked="" type="checkbox"/>						
PUERTAS Y VENTANAS				ELEMENTOS EN VANOS						
RECTANGULAR	X			MADERA	X					
ANGULAR				HERRERIA	X					
MEDIO PUNTO				VIDRIO	X					
REBAJADO				No. DE VENTANAS	2					
MIXTILENEO				No. DE PUERTAS	1					
ORIENTACIÓN				PEDESTAL <input type="checkbox"/> BASA <input type="checkbox"/> ENTABLAMIENTO FUSTE <input type="checkbox"/> CAPITEL <input type="checkbox"/> PILASTRA <input type="checkbox"/> ARQUITRABE <input type="checkbox"/> FRISO <input type="checkbox"/> DENTICULADO <input checked="" type="checkbox"/> OTRO <input checked="" type="checkbox"/>						
ACABADOS				LISO <input type="checkbox"/> TEXTURA <input type="checkbox"/> PINTURA <input checked="" type="checkbox"/> OTRO <input checked="" type="checkbox"/>						
ESTADO DEL EDIFICIO				BUENO <input checked="" type="checkbox"/> MALO <input type="checkbox"/> PESIMO <input type="checkbox"/>						
CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO				PARES SEMÁNTICOS						
SIMÉTRICA	X			VIRTUAL CONCRETO	X		PRINCIPAL	SECUNDARIO	ATENUACIÓN	ESTILO
ASIMÉTRICA	X			SEM VIRTUAL CONCRETO	X		BLANCO-PURPURA	NARANJA	NARANJA	VERNACULO
RITMO				HORIZONTAL VERTICAL			ALTURA	No DE PISOS		
REPETICIÓN				CORTINUO DISCONTINUO			3.00 m	1		
VEGETACIÓN	X			FUNCIONALIDAD: Vivienda.						



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA										
ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE LLACAO										
ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN LA IMAGEN URBANA EN LA PLAZA DE SAN LUCAS DE LLACAO										
CALLE: S/ N			No: EXTERIOR: S/ N VIVIENDA							
GENERO EDIF:	ADMVO	HABITACIONAL	COMERCIO	UBICACIÓN			<input type="checkbox"/> Via <input checked="" type="checkbox"/> Plaza <input type="checkbox"/> Casa			
TIPO DE EDIFICACIÓN										
HISTÓRICA				X						
TRADICIONAL										
MODERNA										
ELEMENTOS QUE LA COMPOENEN				SISTEMA CONSTRUCTIVO						
CUBIERTA				LOSA C. <input checked="" type="checkbox"/> MADERA <input checked="" type="checkbox"/> TEJA <input checked="" type="checkbox"/> OTRA <input type="checkbox"/> LADRILLO <input checked="" type="checkbox"/>						
MUROS				BLOQUE <input type="checkbox"/> ADOBE <input type="checkbox"/> OTRA <input checked="" type="checkbox"/>						
PUERTAS Y VENTANAS				ELEMENTOS EN VANOS						
RECTANGULAR	X			MADERA	X					
ANGULAR				HERRERIA	X					
MEDIO PUNTO				VIDRIO	X					
REBAJADO				No. DE VENTANAS	7					
MIXTILENEO				No. DE PUERTAS	4					
ORIENTACIÓN				PEDESTAL <input type="checkbox"/> BASA <input checked="" type="checkbox"/> ENTABLAMIENTO FUSTE <input type="checkbox"/> CAPITEL <input type="checkbox"/> PILASTRA <input type="checkbox"/> ARQUITRABE <input type="checkbox"/> FRISO <input type="checkbox"/> DENTICULADO <input checked="" type="checkbox"/> OTRO <input checked="" type="checkbox"/>						
ACABADOS				LISO <input type="checkbox"/> TEXTURA <input type="checkbox"/> PINTURA <input checked="" type="checkbox"/> OTRO <input checked="" type="checkbox"/>						
ESTADO DEL EDIFICIO				BUENO <input checked="" type="checkbox"/> MALO <input type="checkbox"/> PESIMO <input type="checkbox"/>						
CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO				PARES SEMÁNTICOS						
SIMÉTRICA	X			VIRTUAL CONCRETO	X		PRINCIPAL	SECUNDARIO	ATENUACIÓN	ESTILO
ASIMÉTRICA	X			SEM VIRTUAL CONCRETO	X		AMARILLO	VERDE LIMON	AMARILLO	VERNACULO
RITMO				HORIZONTAL VERTICAL			ALTURA	No DE PISOS		
REPETICIÓN				CORTINUO DISCONTINUO			9.00 m	3		
VEGETACIÓN	X			FUNCIONALIDAD: Vivienda.						



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA										
ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE LLACAO										
ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN LA IMAGEN URBANA EN LA PLAZA DE SAN LUCAS DE LLACAO										
CALLE: S/ N			No: EXTERIOR: S/ N VIVIENDA							
GENERO EDIF:	ADMVO	HABITACIONAL	COMERCIO	UBICACIÓN			<input type="checkbox"/> Via <input checked="" type="checkbox"/> Plaza <input type="checkbox"/> Casa			
TIPO DE EDIFICACIÓN										
HISTÓRICA				X						
TRADICIONAL										
MODERNA										
ELEMENTOS QUE LA COMPOENEN				SISTEMA CONSTRUCTIVO						
CUBIERTA				LOSA C. <input type="checkbox"/> MADERA <input type="checkbox"/> TEJA <input checked="" type="checkbox"/> OTRA <input type="checkbox"/> LADRILLO <input checked="" type="checkbox"/>						
MUROS				BLOQUE <input type="checkbox"/> ADOBE <input type="checkbox"/> OTRA <input checked="" type="checkbox"/>						
PUERTAS Y VENTANAS				ELEMENTOS EN VANOS						
RECTANGULAR	X			MADERA	X					
ANGULAR				HERRERIA	X					
MEDIO PUNTO				VIDRIO	X					
REBAJADO				No. DE VENTANAS	16					
MIXTILENEO				No. DE PUERTAS	7					
ORIENTACIÓN				PEDESTAL <input type="checkbox"/> BASA <input type="checkbox"/> ENTABLAMIENTO FUSTE <input type="checkbox"/> CAPITEL <input type="checkbox"/> PILASTRA <input type="checkbox"/> ARQUITRABE <input type="checkbox"/> FRISO <input type="checkbox"/> DENTICULADO <input checked="" type="checkbox"/> OTRO <input checked="" type="checkbox"/>						
ACABADOS				LISO <input type="checkbox"/> TEXTURA <input type="checkbox"/> PINTURA <input checked="" type="checkbox"/> OTRO <input checked="" type="checkbox"/>						
ESTADO DEL EDIFICIO				BUENO <input checked="" type="checkbox"/> MALO <input type="checkbox"/> PESIMO <input type="checkbox"/>						
CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO				PARES SEMÁNTICOS						
SIMÉTRICA	X			VIRTUAL CONCRETO	X		PRINCIPAL	SECUNDARIO	ATENUACIÓN	ESTILO
ASIMÉTRICA	X			SEM VIRTUAL CONCRETO	X		BLANCO	GRIS	NARANJA	CONTEMPORANEO
RITMO				HORIZONTAL VERTICAL			ALTURA	No DE PISOS		
REPETICIÓN				CORTINUO DISCONTINUO			9.00 m	3		
VEGETACIÓN	X			FUNCIONALIDAD: Vivienda.						





ANEXO 3

ENCUESTA

Sección A: Datos Generales

1. Sexo del encuestado:

- Masculino
- Femenino
- Prefiere no responder

2. Edad:

- 15 a 24 años
- 25 a 39 años
- 40 a 59 años
- 60 años o más

3. Tiempo de residencia en Llaqueo:

- Menos de 1 año
- 1 a 5 años
- 6 a 10 años
- Más de 10 años

Sección B: Plaza Central

4. Frecuencia de visita a la plaza:

- Todos los días
- Varias veces por semana
- Una vez por semana
- Una vez al mes
- Nunca

5. ¿Qué tan seguro(a) se siente en la plaza?

- Muy seguro(a)
- Seguro(a)
- Neutral
- Inseguro(a)
- Muy inseguro(a)

6. ¿Cómo califica la iluminación nocturna?

- Muy buena
- Buena
- Aceptable
- Deficiente
- Muy deficiente

7. ¿Qué tan accesible considera que es la plaza?

- Muy accesible
- Accesible
- Medianamente accesible

- Poco accesible
- Nada accesible

8. Principales problemas que percibe en la plaza (puede marcar más de uno):

- Inseguridad
- Espacios en mal estado
- Poca iluminación
- Comercio desordenado
- Muro perimetral como barrera visual
- Falta de áreas verdes
- Otro:

9. ¿Cómo considera los espacios verdes y el arbolado?

- Muy adecuados
- Adecuados
- Regulares
- Inadecuados
- Muy inadecuados

10. ¿En qué estado se encuentra el mobiliario urbano?

- Muy bueno
- Bueno
- Regular
- Deteriorado
- Muy deteriorado

11. ¿Cómo evalúa la limpieza de la plaza?

- Muy limpia
- Limpia
- Regular
- Sucia
- Muy sucia

12. ¿Qué tan ordenado considera el uso de la plaza (circulación, comercio, descanso)?

- Muy ordenado
- Ordenado
- Regular
- Desordenado
- Muy desordenado

13. ¿Cree que la plaza fomenta la convivencia social y cultural?

- Mucho
- Bastante
- En parte
- Poco
- Nada

Sección C: Mercadillo

14. ¿Cómo califica el orden del mercadillo?

- Muy ordenado
- Ordenado
- Regular
- Desordenado
- Muy desordenado

15. ¿Qué tan compatible considera el mercadillo con el tránsito peatonal?

- Muy compatible
- Compatible
- Medianamente compatible
- Poco compatible
- Nada compatible

16. ¿Cómo evalúa la gestión de residuos del mercadillo?

- Muy buena
- Buena
- Aceptable
- Deficiente
- Muy deficiente

17. ¿Cree que el mercadillo aporta al dinamismo económico local?

- Mucho
- Bastante
- En parte
- Poco
- Nada

18. Frecuencia de uso del mercadillo:

- Todos los días
- Varias veces por semana
- Una vez por semana
- Una vez al mes
- Nunca

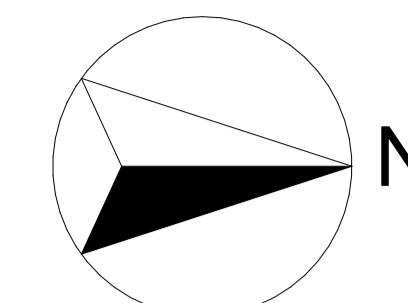


ANEXO 4



PLANO VEGETACIÓN

1:250



Unidad Académica de Ingeniería, Industria y Construcción

PROYECTO DE TITULACIÓN

ANTEPROYECTO DE
REGENERACIÓN URBANA
ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA
CENTRAL DE LLACAO:
APLICACIÓN DE LA TEORÍA DE LAS
VENTANAS ROTAS.

LEYENDA MATERIALES

- CESPED
- ASFALTO
- TEJA ROJA
- TEJA VERDE
- CANCHA DE INDOOR
- CANCHA DE ECUAVOLEY
- PIEDRA ANDESINA VEREDAS
- ADOQUIN ESPACIO DEPORTIVO
- AGUA
- CONCRETO ROJO
- ADOQUIN ROJO
- PORCELANATO CREMA CUADRADO
- PORCELANATO CREMA TRABADO 30X60cm
- CONCRETO AMARILLO
- DUELA DE MADERA

AUTOR:

CRISTOPHER RODRIGO VÉLEZ
CHILLOGALLO

DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN

ARQ. JULIO CÉSAR PINTADO
FARFÁN

UBICACIÓN DEL PROYECTO



CIUDAD: CUENCA
PARROQUIA: LLACAO
ESPACIO INTERVENCIÓN: PLAZA
CENTRAL DE LLACAO

CONTIENE:

PLANO VEGETACIÓN

LAMINA :

LAMINA: 16

FECHA :

9/14/2025

REVISADO POR:

ESCALA:

1:250

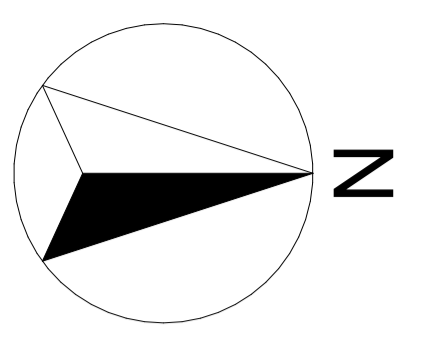


ANEXO 5



PLANO DE LUMINARIA

1:250



Unidad Académica de Ingeniería, Industria y Construcción

PROYECTO DE TITULACIÓN

ANTEPROYECTO DE
REGENERACIÓN URBANA
ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA
CENTRAL DE LLACAO:
APLICACIÓN DE LA TEORÍA DE LAS
VENTANAS ROTAS.

LEYENDA MATERIALES

- CESPED
- ASFALTO
- TEJA ROJA
- TEJA VERDE
- CANCHA DE INDOOR
- CANCHA DE ECUAVOLEY
- PIEDRA ANDESINA VEREDAS
- ADOQUIN ESPACIO DEPORTIVO
- AGUA
- CONCRETO ROJO
- ADOQUIN ROJO
- PORCELANATO CREMA CUADRADO
- PORCELANATO CREMA TRABADO 30X60cm
- CONCRETO AMARILLO
- DUELA DE MADERA

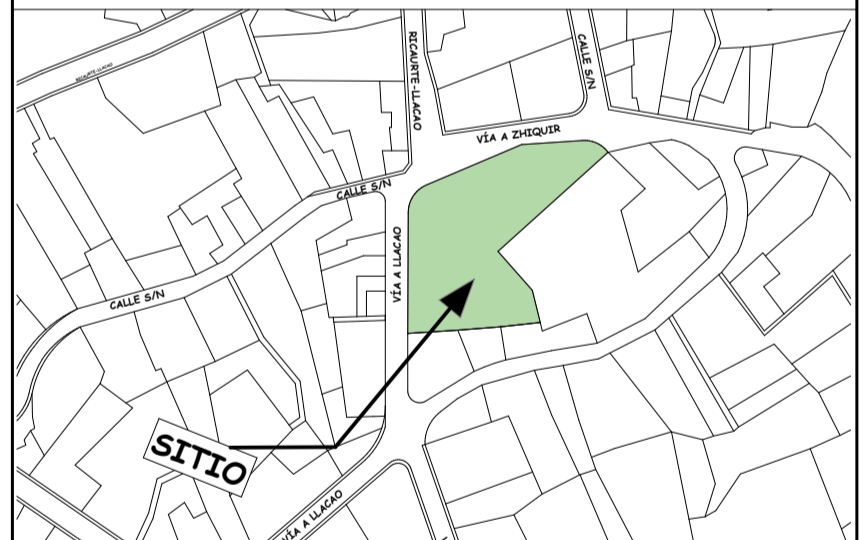
AUTOR:

CRISTOPHER RODRIGO VÉLEZ
CHILLOGALLO

DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN

ARQ.JULIO CÉSAR PINTADO
FARFÁN

UBICACIÓN DEL PROYECTO



CIUDAD: CUENCA
PARROQUIA: LLACAO
ESPACIO INTEVENCIÓN: PLAZA
CENTRAL DE LLACAO

CONTIENE:

PLANO DE LUMINARIA

LAMINA :

LAMINA: 15

FECHA :

9/14/2025

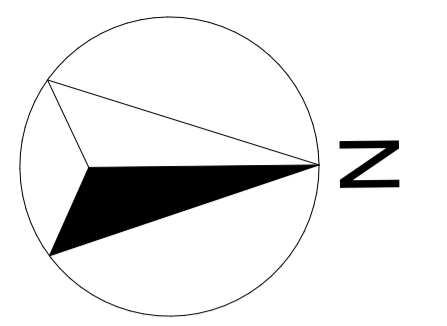
REVISADO POR:

ESCALA:

1:250



ANEXO 6



Unidad Académica de Ingeniería, Industria y Construcción

PROYECTO DE TITULACIÓN

ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE LLACAO: APLICACIÓN DE LA TEORÍA DE LAS VENTANAS ROTAS.

LEYENDA MATERIALES

- CESPED
- ASFALTO
- TEJA ROJA
- TEJA VERDE
- CANCHA DE INDOOR
- CANCHA DE ECUAVOLEY
- PIEDRA ANDESINA VEREDAS
- ADOQUIN ESPACIO DEPORTIVO
- AGUA
- CONCRETO ROJO
- ADOQUIN ROJO
- PORCELANATO CREMA CUADRADO 40x40cm
- PORCELANATO CREMA TRABADO 30x60cm
- CONCRETO AMARILLO
- DUELA DE MADERA

AUTOR:

CRISTOPHER RODRIGO VÉLEZ CHILLOGALLO

DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN

ARQ. JULIO CÉSAR PINTADO FARFÁN

UBICACIÓN DEL PROYECTO



CIUDAD: CUENCA
 PARROQUIA: LLACAO
 ESPACIO INTEVENCIÓN: PLAZA CENTRAL DE LLACAO

CONTIENE:

EMPLAZAMIENTO

LAMINA :

LAMINA: 11

FECHA :

10/16/2025

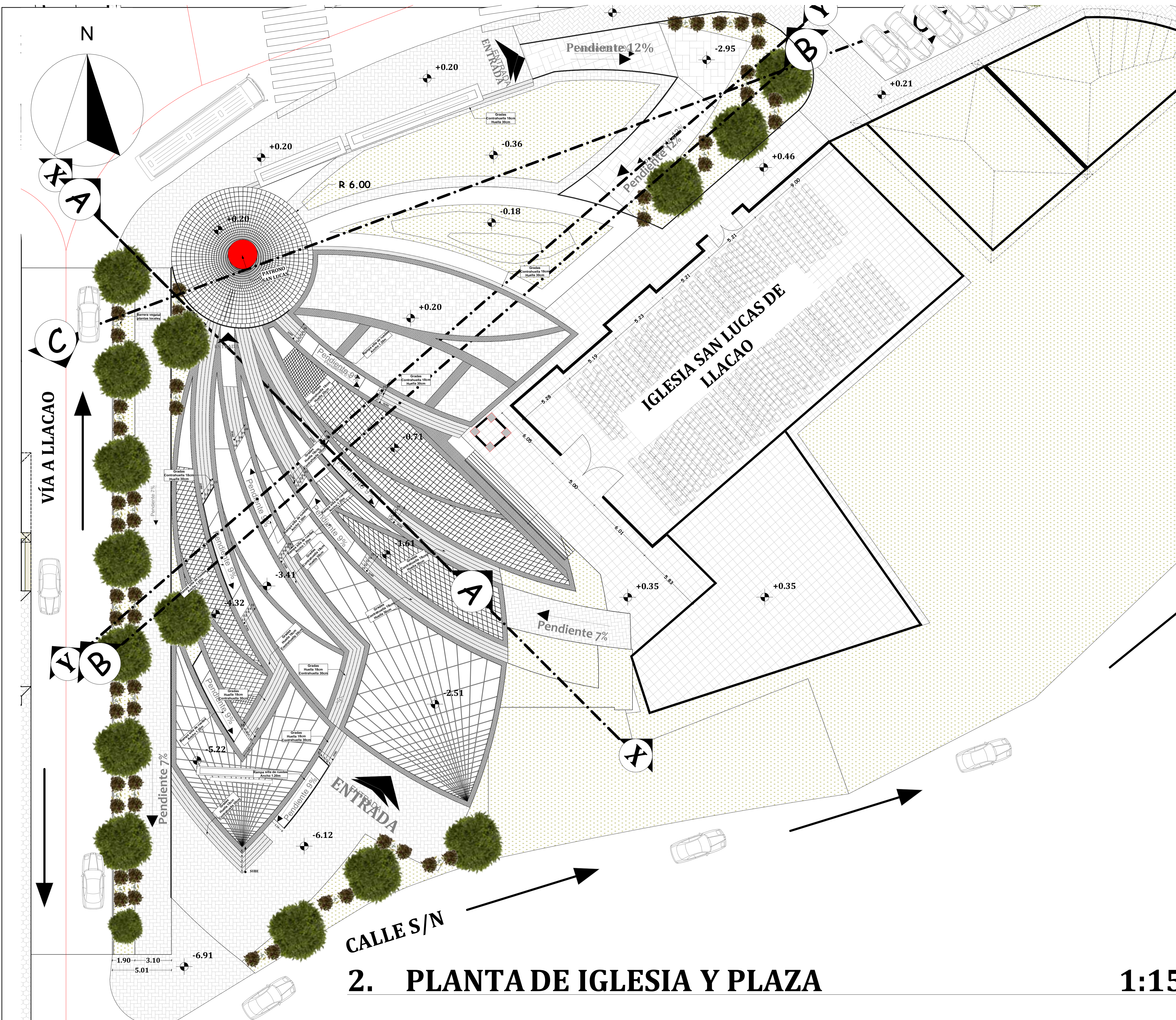
REVISADO POR:

ESCALA:

1:250

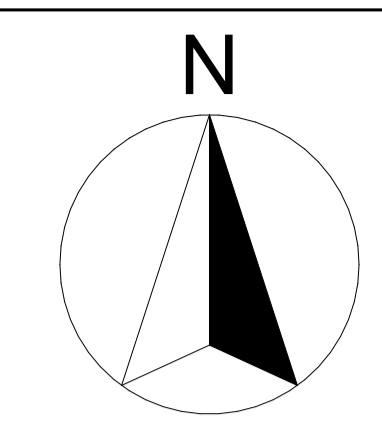
EMPLAZAMIENTO

1:250



2. PLANTA DE IGLESIA Y PLAZA

1:150



Unidad Académica de Ingeniería, Industria y Construcción

PROYECTO DE TITULACIÓN

ANTEPROYECTO DE
REGENERACIÓN URBANA
ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA
CENTRAL DE LLACAO:
APLICACIÓN DE LA TEORÍA DE LAS
VENTANAS ROTAS.

LEYENDA MATERIALES

- CESPED
- ASFALTO
- TEJA ROJA
- TEJA VERDE
- CANCHA DE INDOR
- CANCHA DE ECUAVOLEY
- PIEDRA ANDESINA VEREDAS
- ADOQUIN ESPACIO DEPORTIVO
- AGUA
- CONCRETO ROJO
- ADOQUIN ROJO
- PORCELANATO CREMA CUADRADO 40x40cm
- PORCELANATO CREMA TRABADO 30x60cm
- CONCRETO AMARILLO
- DUELA DE MADERA

AUTOR:

CRISTOPHER RODRIGO VÉLEZ
CHILLOGALLO

DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN

ARQ. JULIO CÉSAR PINTADO
FARFÁN

UBICACIÓN DEL PROYECTO



CIUDAD: CUENCA
PARROQUIA: LLACAO
ESPACIO INTEVENCIÓN: PLAZA
CENTRAL DE LLACAO

CONTIENE:

PLANTA DE IGLESIA Y PLAZA

LAMINA :

LAMINA: 13

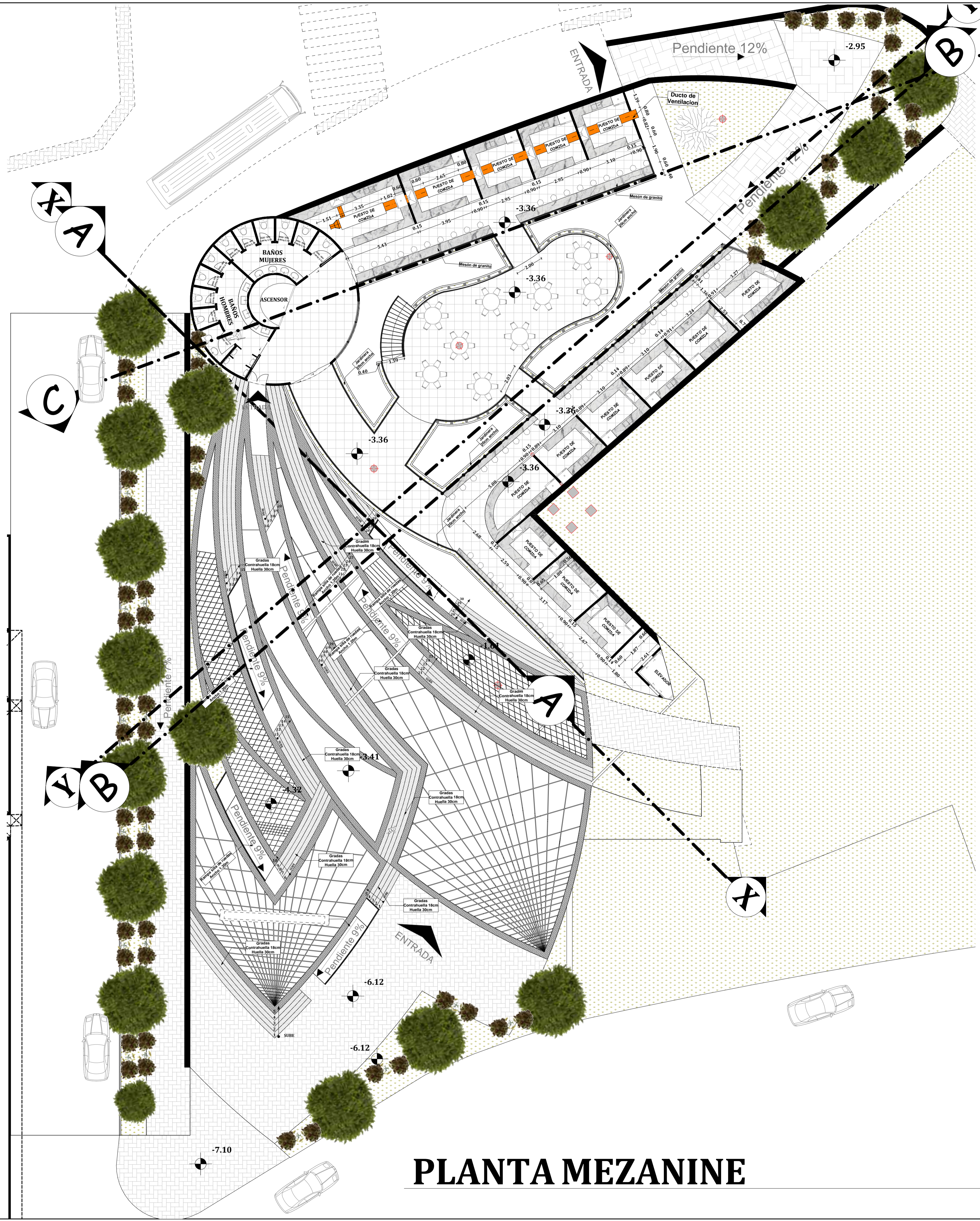
FECHA :

10/16/2025

REVISADO POR:

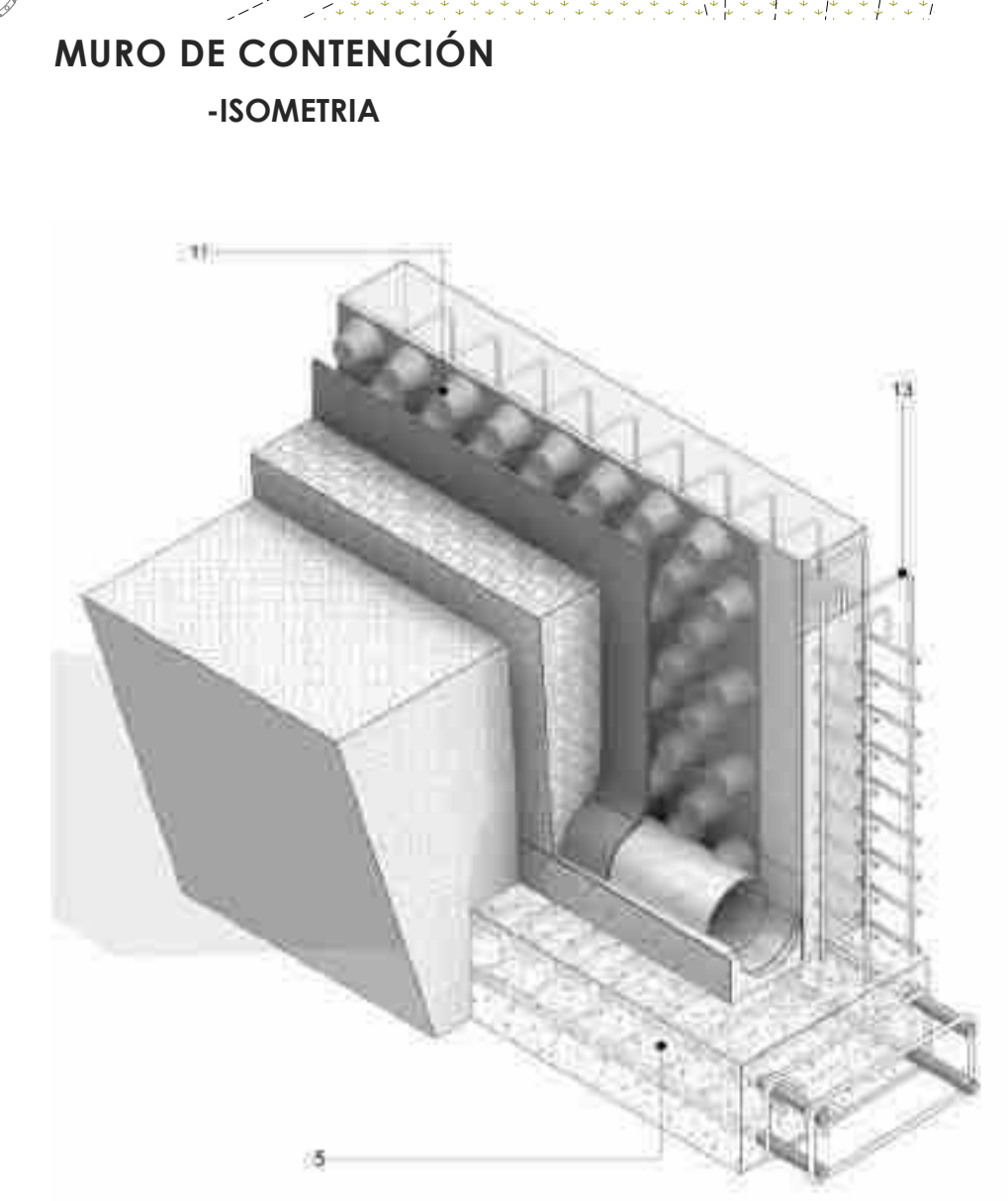
ESCALA:

1:150

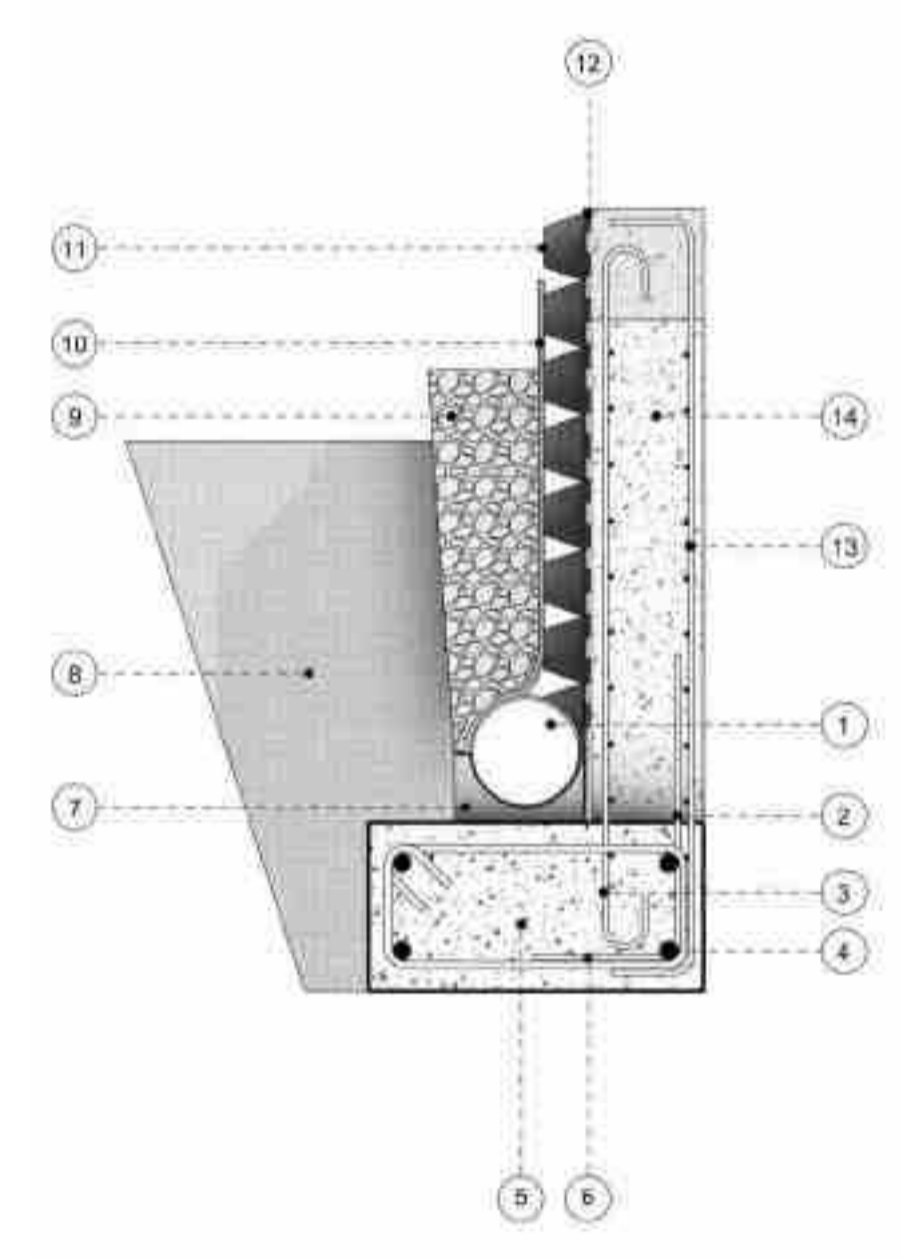


PLANTA MEZANINE

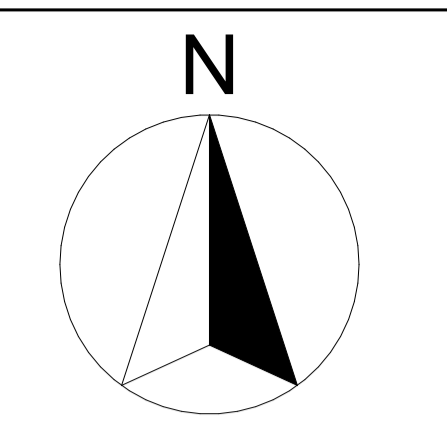
1:150



**-CORTE CONSTRUCTIVO
1:10**



- LEYENDA**
- 1 Dren de tubo PVC de 4"
 - 2 Refuerzo vertical con varilla corrugada de 10 mm de Ø
 - 3 Malla Electrosoldada tipo Armex de 10mm de Ø con dobles U en la pata
 - 4 Varilla corrugada de 16mm de Ø
 - 5 Pata de muro de cimentación con cadena de amarre
 - 6 Estribos con varilla corrugada de 12mm Ø de la pata
 - 7 Haciento de dren de hormigón pobre de 70 Kg/cm²
 - 8 Tierra de relleno
 - 9 Gravilla de 2/4
 - 10 Geotextil tejido
 - 11 Lámina drenante estándar Fondaline 500
 - 12 Lamina impermeable (Lamina Asfáltica con rollos de 8-12 m)
 - 13 Malla Electrosoldada tipo Armex de 10mm de Ø con dobles L en la parte superior
 - 14 Muro de contención de 240 Kg/cm²



Unidad Académica de Ingeniería, Industria y Construcción

PROYECTO DE TITULACIÓN

ANTEPROYECTO DE
REGENERACIÓN URBANA
ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA
CENTRAL DE LLACAO:
APLICACIÓN DE LA TEORÍA DE LAS
VENTANAS ROTAS.

LEYENDA MATERIALES

- CESPED
- ASFALTO
- TEJA ROJA
- TEJA VERDE
- CANCHA DE INDOOR
- CANCHA DE ECUAVOLEY
- PIEDRA ANDESINA VEREDAS
- ADOQUIN ESPACIO DEPORTIVO
- AGUA
- ADOQUIN ROJO
- CONCRETO ROJO
- ADOQUIN ROJO
- PORCELANATO CREMA CUADRADO 40x40cm
- PORCELANATO CREMA TRABADO 30x60cm
- CONCRETO AMARILLO
- DUELA DE MADERA

AUTOR:

CRISTOPHER RODRIGO VÉLEZ
CHILLOGALLO

DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN

ARQ. JULIO CÉSAR PINTADO
FARFÁN

UBICACIÓN DEL PROYECTO



CIUDAD: CUENCA
PARROQUIA: LLACAO
ESPACIO INTEVENCIÓN: PLAZA
CENTRAL DE LLACAO

CONTIENE:

PLANTA MEZANINE

LAMINA :

LAMINA: 14

FECHA :

10/16/2025

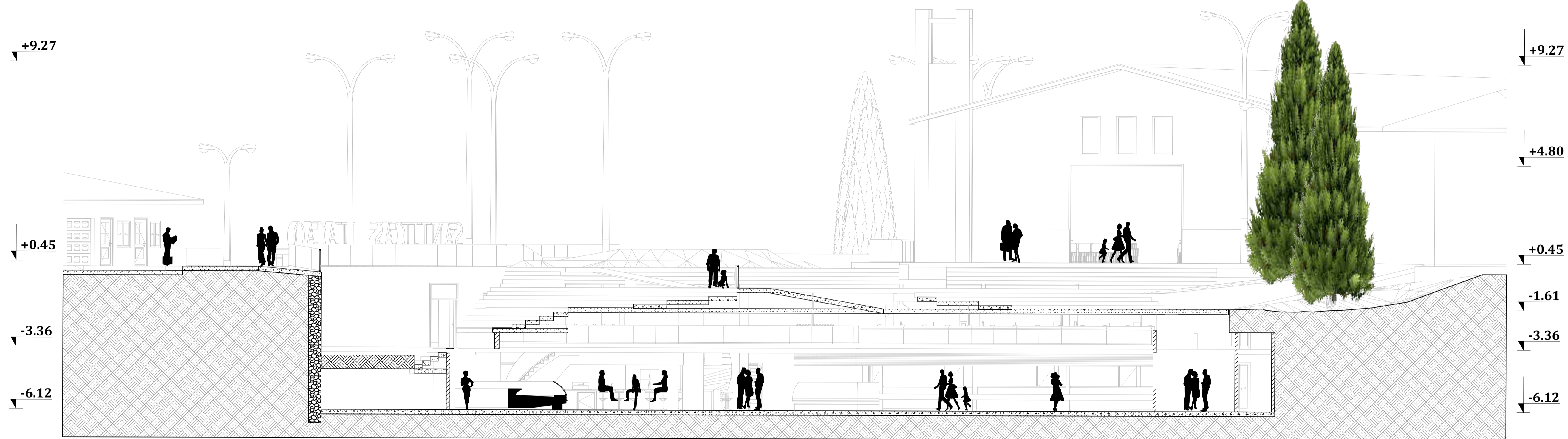
REVISADO POR:

ESCALA:

1:150

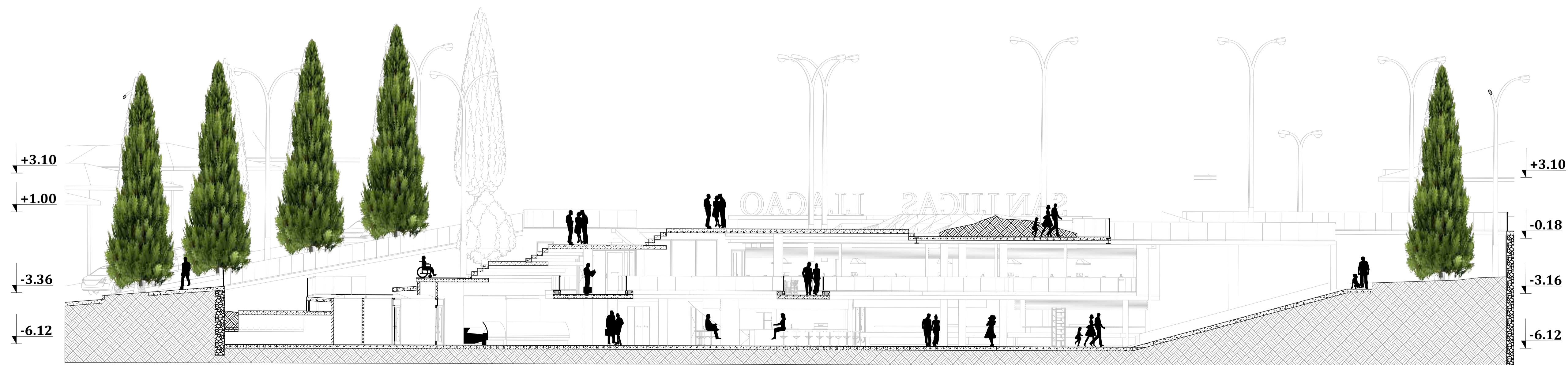


ANEXO 7



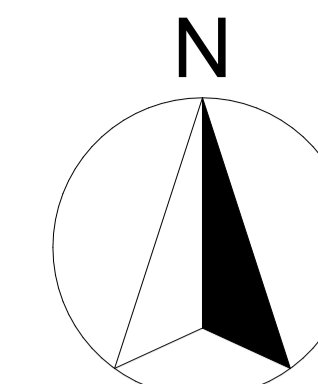
CORTE X-X

1:100



CORTE Y-Y

1:125



Unidad Académica de Ingeniería, Industria y Construcción

PROYECTO DE TITULACIÓN

ANTEPROYECTO DE
REGENERACIÓN URBANA
ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA
CENTRAL DE LLACAO:
APLICACIÓN DE LA TEORÍA DE LAS
VENTANAS ROTAS.

LEYENDA MATERIALES

- CESPED
- ASFALTO
- TEJA ROJA
- TEJA VERDE
- CANCHA DE INDOOR
- CANCHA DE ECUAVOLEY
- PIEDRA ANDESINA VEREDAS
- ADOQUIN ESPACIO DEPORTIVO
- AGUA
- CONCRETO ROJO
- ADOQUIN ROJO
- PORCELANATO CREMA CUADRADO 40x40cm
- PORCELANATO CREMA TRABADO 30x60cm
- CONCRETO AMARILLO
- DUELA DE MADERA

AUTOR:

CRISTOPHER RODRIGO VÉLEZ
CHILLOGALLO

**DIRECTOR DE TRABAJO DE
TITULACIÓN**

ARQ. JULIO CÉSAR PINTADO
FARFÁN

UBICACIÓN DEL PROYECTO



CIUDAD: CUENCA
PARROQUIA: LLACAO
ESPACIO INTERVENCIÓN: PLAZA
CENTRAL DE LLACAO

CONTIENE:

CORTE X-X, CORTE Y-Y

LAMINA :

LAMINA: 10

FECHA :

10/16/2025

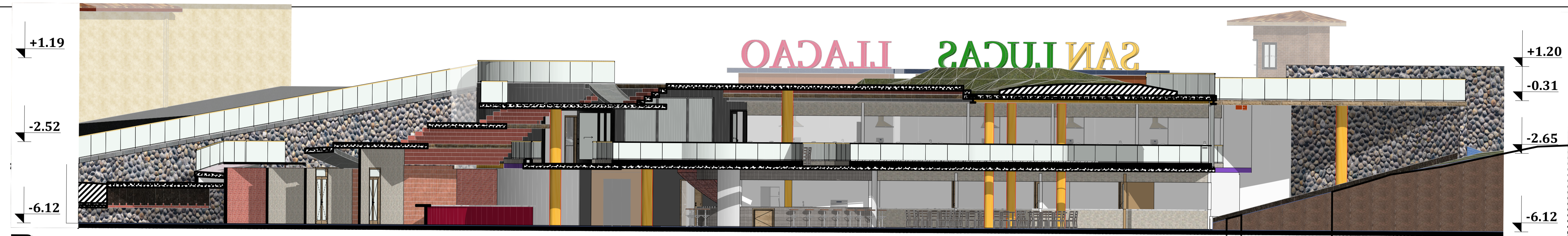
REVISADO POR:

ESCALA:

1:100, 1:125



ANEXO 8



B

CORTE B-B

1:100



C

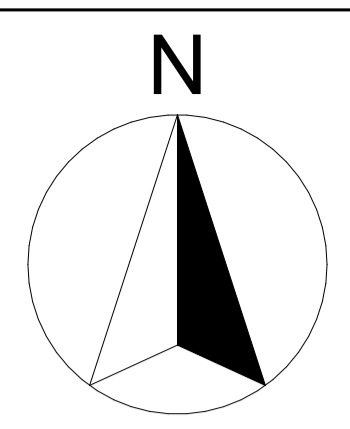
CORTE C-C

1:100



CORTE A-A

1:100



Unidad Académica de Ingeniería, Industria y Construcción

PROYECTO DE TITULACIÓN

ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA
ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE LLACAO:
APLICACIÓN DE LA TEORÍA DE LAS VENTANAS ROTAS.

LEYENDA MATERIALES

- CESPED
- ASFALTO
- TEJA ROJA
- TEJA VERDE
- CANCHA DE INDOOR
- CANCHA DE ECUAVOLEY
- PIEDRA ANDESINA VEREDAS
- ADOQUIN ESPACIO DEPORTIVO
- AGUA
- CONCRETO ROJO
- ADOQUIN ROJO
- PORCELANATO CREMA CUADRADO
- PORCELANATO CREMA TRABADO 30X60cm
- CONCRETO AMARILLO
- DUELA DE MADERA

AUTOR:

CRISTOPHER RODRIGO VÉLEZ
CHILLOGALLO

DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN

ARQ. JULIO CÉSAR PINTADO FARFÁN

UBICACIÓN DEL PROYECTO



CIUDAD: CUENCA
PARROQUIA: LLACAO
ESPACIO INTEVENCIÓN: PLAZA CENTRAL DE LLACAO

CONTIENE:

CORTE A-A, CORTE B-B, CORTE C-C

LAMINA :

LAMINA: 14

FECHA :

9/14/2025

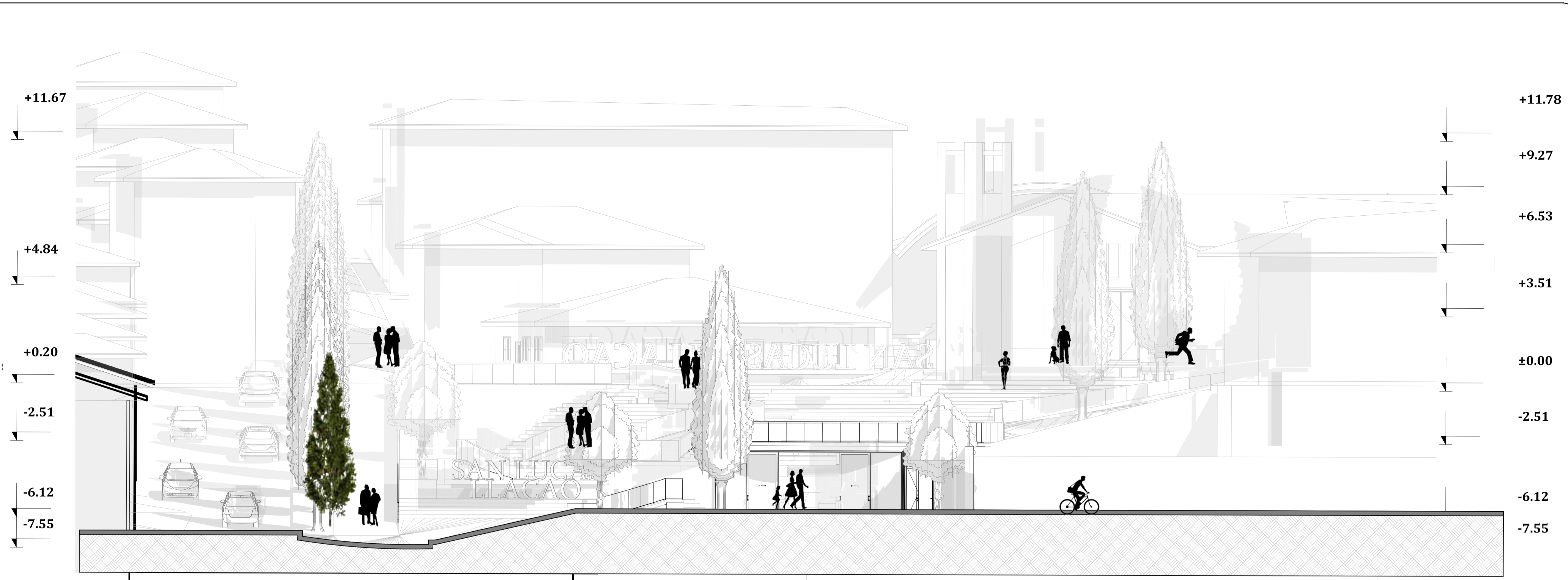
REVISADO POR:

ESCALA:

1:100

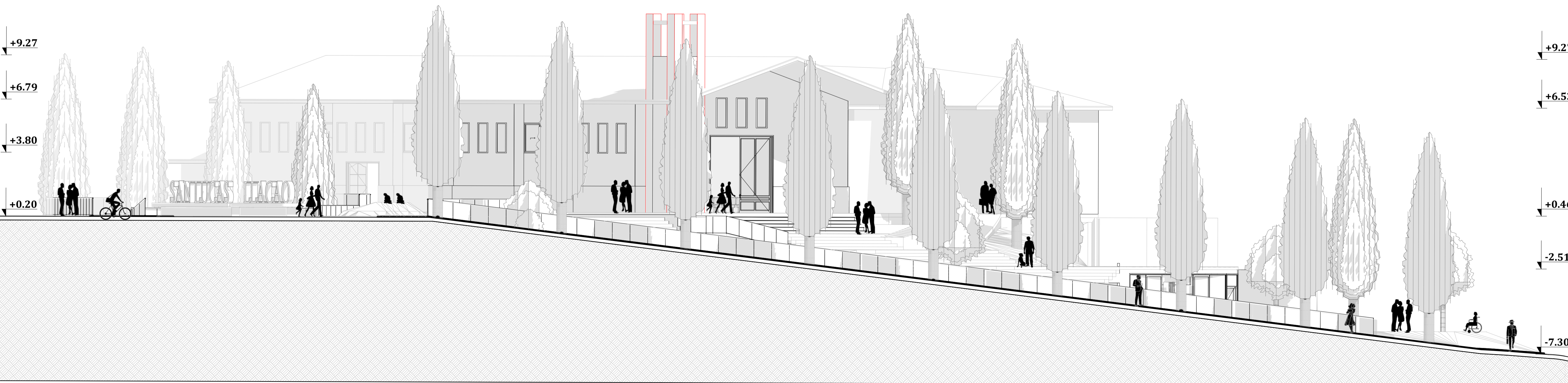


ANEXO 9



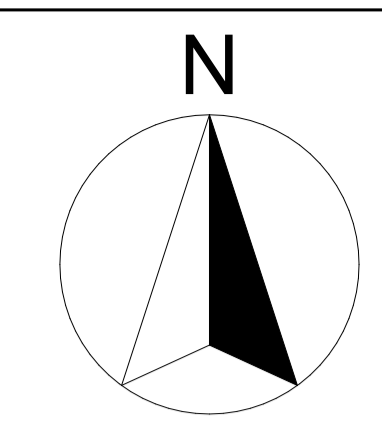
ELEVACIÓN SUR

1:100



ELEVACIÓN OESTE

1:125



Unidad Académica de Ingeniería, Industria y Construcción

PROYECTO DE TITULACIÓN

ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE LLAQAO: APLICACIÓN DE LA TEORÍA DE LAS VENTANAS ROTAS.

LEYENDA MATERIALES

- CESPED
- ASFALTO
- TEJA ROJA
- TEJA VERDE
- CANCHA DE INDOOR
- CANCHA DE ECUAVOLEY
- PIEDRA ANDESINA VEREDAS
- ADOQUIN ESPACIO DEPORTIVO
- AGUA
- CONCRETO ROJO
- ADOQUIN ROJO
- PORCELANATO CREMA CUADRADO
- PORCELANATO CREMA TRABADO 30X60cm
- CONCRETO AMARILLO
- DUELA DE MADERA

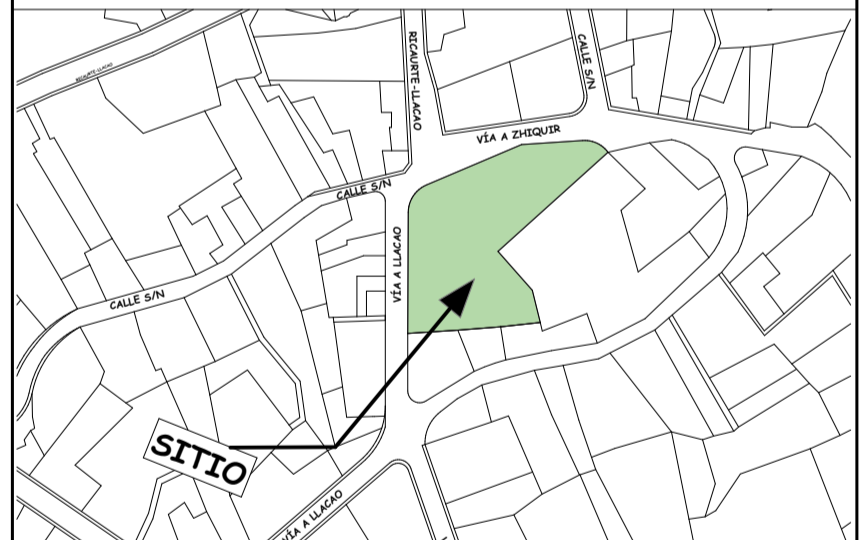
AUTOR:

CRISTOPHER RODRIGO VÉLEZ CHILLOGALLO

DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN

ARQ. JULIO CÉSAR PINTADO FARFÁN

UBICACIÓN DEL PROYECTO



CIUDAD: CUENCA
PARROQUIA: LLAQAO
ESPACIO INTERVENCIÓN: PLAZA CENTRAL DE LLAQAO

CONTIENE:

ELEVACIÓN SUR, ELEVACIÓN OESTE

LAMINA :

LAMINA: 9

FECHA :

10/12/2025

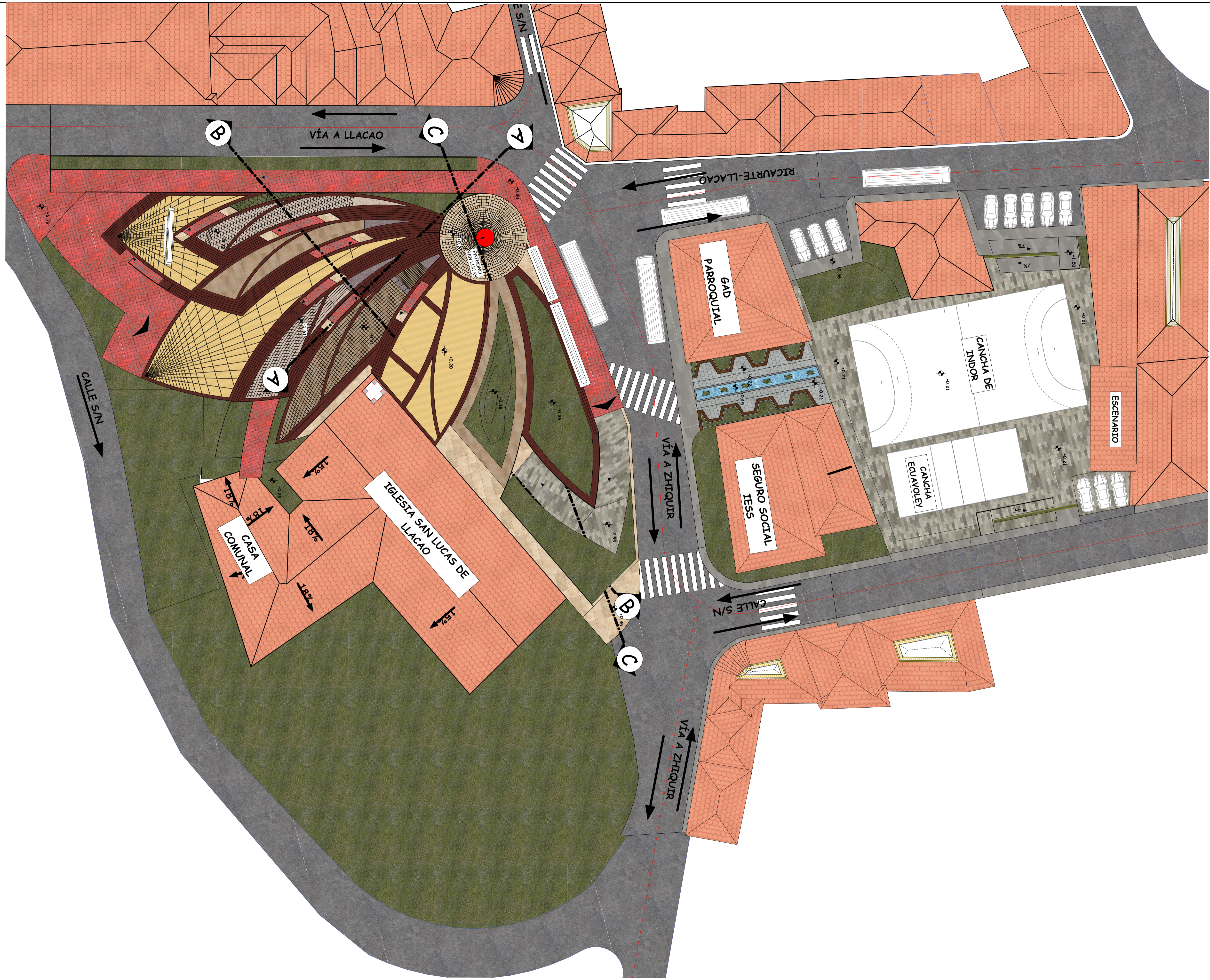
REVISADO POR:

ESCALA:

1:100, 1:125

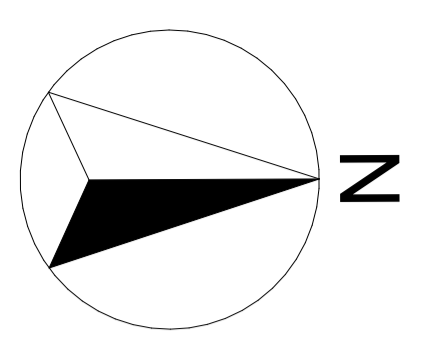


ANEXO 10



EMPLAZAMIENTO

1:250



Unidad Académica de Ingeniería, Industria y Construcción

PROYECTO DE TITULACIÓN

ANTEPROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA ARQUITECTÓNICA PARA LA PLAZA CENTRAL DE LLACAO: APLICACIÓN DE LA TEORÍA DE LAS VENTANAS ROTAS.

LEYENDA MATERIALES

- CESPED
- ASFALTO
- TEJA ROJA
- TEJA VERDE
- CANCHA DE INDOOR
- CANCHA DE ECUAVOLEY
- PIEDRA ANDESINA VEREDAS
- ADOQUIN ESPACIO DEPORTIVO
- AGUA
- CONCRETO ROJO
- ADOQUIN ROJO
- PORCELANATO CREMA CUADRADO
- PORCELANATO CREMA TRABADO 30X60cm
- CONCRETO AMARILLO
- DUELA DE MADERA

AUTOR:

CRISTOPHER RODRIGO VÉLEZ CHILLOGALLO

DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN

ARQ. JULIO CÉSAR PINTADO FARFÁN

UBICACIÓN DEL PROYECTO



CIUDAD: CUENCA
 PARROQUIA: LLACAO
 ESPACIO INTEVENCIÓN: PLAZA CENTRAL DE LLACAO

CONTIENE:

EMPLAZAMIENTO

LAMINA :

LAMINA: 13

FECHA :

9/14/2025

REVISADO POR:

ESCALA:

1:250

AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL

Yo, Christopher Rodrigo Vélez Chillogallo portador de la cédula de ciudadanía N.º 0106389992. En calidad de autor/a y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación “Anteproyecto de Regeneración Urbana Arquitectónica para la Plaza Central de Llaqueo: Aplicación de la Teoría de las Ventanas Rotas” de conformidad a lo establecido en el artículo 114 Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, reconozco a favor de la Universidad Católica de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos, Así mismo; autorizo a la Universidad para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el Repositorio Institucional de conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 27 de Octubre de 2025



F:

Christopher Rodrigo Vélez Chillogallo

0106389992