



UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABÍ

FACULTAD DE INGENIERÍA, INDUSTRIA Y ARQUITECTURA

CARRERA: ARQUITECTURA

INFORME FINAL DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Previo a la obtención del título de:

ARQUITECTO

MODALIDAD: PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

TEMA:

ANÁLISIS DEL PAISAJE URBANO DEL CASCO CENTRAL DEL CANTON JIPIJAPA

POSTERIOR A LA REGENERACIÓN URBANA DEL AÑO 2020

AUTOR:

BERMÚDEZ CHÁVEZ BRYAN GEOVANNY

TUTORA:

ARQ. NEMAR TORRES REYES, MG

MANTA – MANABÍ - ECUADOR

2025 (2)

APROBACIÓN DEL TUTOR

En calidad de docente tutora de la Carrera de Arquitectura de la Universidad Laica “Eloy Alfaro” de Manabí, certifico:

Haber dirigido y revisado el trabajo de titulación, cumpliendo el total de 384 horas, bajo la modalidad de PROYECTO DE INVESTIGACIÓN, cuyo tema del proyecto es **“Análisis del paisaje urbano del casco central del cantón Jipijapa posterior a la regeneración urbana del año 2020”**, el mismo que ha sido desarrollado de acuerdo a los lineamientos internos de la modalidad en mención y en apego al cumplimiento de los requisitos exigidos por el Reglamento de Régimen Académico, por tal motivo CERTIFICO, que el mencionado proyecto reúne los méritos académicos, científicos y formales, suficientes para ser sometido a la evaluación del tribunal de titulación que designe la autoridad competente.

La autoría del tema desarrollado corresponde a **Bermúdez Chávez Bryan Geovanny**, estudiante de la carrera de Arquitectura, período académico 2020-2025 quien se encuentra apto para la sustentación de su trabajo de titulación.

Particular que certifico para los fines consiguientes, salvo disposición de Ley en contrario.

Manta, 19/01/2026.

Lo certifico,



Arq. Nemar Torres Reyes, MG.

C.C. 130632923-4

Docente Tutora

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Yo, Bermúdez Chávez Bryan Geovanny con CC: 1315893089, doy constancia de ser el autor del Trabajo de Titulación con modalidad Proyecto de investigación con el tema **“Análisis del paisaje urbano del casco central del cantón Jipijapa posterior a la regeneración urbana del año 2020”**, el cual fue dirigido por el tutor, Arq. Nemar Torres Reyes, MG.

Dejo constancia de la originalidad del trabajo realizado tomando de referencia a autores que aportaron a la investigación, y a la recopilación de datos e información en fuentes bibliográficas, visitas de campos, entre otros.

En la ciudad de Manta, a los 19 días del mes de enero del año 2026.

Bermúdez Chávez Bryan Geovanny
C.C: 1315893089
Autor

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Yo, Bermúdez Chávez Bryan Geovanny con CC: 1315893089, doy constancia de ser el autor del Trabajo de Titulación con modalidad Proyecto de investigación con el tema **“Análisis del paisaje urbano del casco central del cantón Jipijapa posterior a la regeneración urbana del año 2020”**, el cual fue dirigido por el tutor, Arq. Nemar Torres Reyes, MG.

Dejo constancia de la originalidad del trabajo realizado tomando de referencia a autores que aportaron a la investigación, y a la recopilación de datos e información en fuentes bibliográficas, visitas de campos, entre otros.

En la ciudad de Manta, a los 19 días del mes de enero del año 2026.

Bryan Bermúdez Ch.

Bermúdez Chávez Bryan Geovanny

C.C: 1315893089

Autor

CERTIFICADO DE APROBACIÓN DE TRABAJO DE TITULACIÓN

El presente trabajo analiza el paisaje urbano del casco central del cantón Jipijapa, posterior a la regeneración urbana realizada en el año 2020.

En calidad de tribunales de la Facultad de Ingeniería, Industria y Arquitectura de la Universidad Laica “Eloy Alfaro” de Manabí, certifico:

Haber revisado el trabajo de titulación, bajo la modalidad de Proyecto de Investigación, cuyo tema es **“Análisis del paisaje urbano del casco central del cantón Jipijapa posterior a la regeneración urbana del año 2020”**, internos de la modalidad en mención y en apego al cumplimiento de los requisitos exigidos por el Reglamento de Régimen Académico, por tal motivo APRUEBO, que el mencionado proyecto reúne los méritos académicos, científicos y formales, suficientes para proceder a la defensa correspondiente.

Particular que certifico para los fines consiguientes, salvo disposición de Ley en contrario. En la ciudad de Manta, a los 19 días del mes de enero del año 2026.

Arq. García Delgado Pablo, MG
C.C. 130914547-0
Tribunal 1

Arq. Zambrano Loor Armando, MG.
C.C. 130405373-7
Tribunal 2

CERTIFICADO DE APROBACIÓN DE TRABAJO DE TITULACIÓN

El presente trabajo analiza el paisaje urbano del casco central del cantón Jipijapa, posterior a la regeneración urbana realizada en el año 2020.

En calidad de tribunales de la Facultad de Ingeniería, Industria y Arquitectura de la Universidad Laica "Eloy Alfaro" de Manabí, certifico:

Haber revisado el trabajo de titulación, bajo la modalidad de Proyecto de Investigación, cuyo tema es **"Análisis del paisaje urbano del casco central del cantón Jipijapa posterior a la regeneración urbana del año 2020"**, internos de la modalidad en mención y en apego al cumplimiento de los requisitos exigidos por el Reglamento de Régimen Académico, por tal motivo APRUEBO, que el mencionado proyecto reúne los méritos académicos, científicos y formales, suficientes para proceder a la defensa correspondiente.

Particular que certifico para los fines consiguientes, salvo disposición de Ley en contrario. En la ciudad de Manta, a los 19 días del mes de enero del año 2026.


Arq. García-Delgado Pablo, MG
C.C. 130914547-0
Tribunal 1


Arq. Zambrano Lora Armando, MG.
C.C. 130405373-7
Tribunal 2

DEDICATORIA

Aunque quisiera dedicar unas palabras que valgan lo que pesan estas personas en mi vida, sé que ningún párrafo alcanzaría a contener la gratitud que llevo en el corazón.

A mi madre, por ser mi apoyo incondicional y por mostrarme que la perseverancia y superación deben ser una constante en mi vida. A mi padre, por inculcarme valores que ahora me definen como hombre.

A mis hermanos, que son y serán mis referentes para seguir y perseverar porque sin ellos este camino se hubiera tornado más difícil.

A mí, porque cada paso fue una prueba de compromiso conmigo mismo, por sostener la fe en mis capacidades y por creer, incluso en los momentos más difíciles, que este logro era posible.

Bermúdez Chávez Bryan Geovanny

C.C: 1315893089

Autor

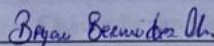
DEDICATORIA

Aunque quisiera dedicar unas palabras que valgan lo que pesan estas personas en mi vida, sé que ningún párrafo alcanzaría a contener la gratitud que llevo en el corazón.

A mi madre, por ser mi apoyo incondicional y por mostrarme que la perseverancia y superación deben ser una constante en mi vida. A mi padre, por inculcarme valores que ahora me definen como hombre.

A mis hermanos, que son y serán mis referentes para seguir y perseverar porque sin ellos este camino se hubiera tornado más difícil.

A mí, porque cada paso fue una prueba de compromiso conmigo mismo, por sostener la fe en mis capacidades y por creer, incluso en los momentos más difíciles, que este logro era posible.



Bermúdez Chávez Bryan Geovanny

C.C: 1315893089

Autor

AGRADECIMIENTO

A Dios por darme la oportunidad de poder experimentar este viaje llamado vida.

Agradezco a mi Madre por acompañarme y apoyarme en los momentos más complejos de la carrera.

Gratitud al Grupo 24 Horas Manabí de A.A y a mi Padrino Dixon M., por abrirme las puertas de un espacio donde sus enseñanzas, vivencias y saberes fueron guía esencial en mi camino de transformación como ser humano y como profesional.

En general al resto de mi familia, compañeros y amigos que con su apoyo moral me alentaron y me enseñaron que “Poco a poco se va lejos”.

Bermúdez Chávez Bryan Geovanny

C.C: 1315893089

Autor

AGRADECIMIENTO

A Dios por darme la oportunidad de poder experimentar este viaje llamado vida.

Agradezco a mi Madre por acompañarme y apoyarme en los momentos más complejos de la carrera.

Gratitud al Grupo 24 Horas Manabí de A.A y a mi Padrino Dixon M., por abrirme las puertas de un espacio donde sus enseñanzas, vivencias y saberes fueron guía esencial en mi camino de transformación como ser humano y como profesional.

En general al resto de mi familia, compañeros y amigos que con su apoyo moral me alentaron y me enseñaron que “Poco a poco se va lejos”.

Bryan Bermúdez Ch.

Bermúdez Chávez Bryan Geovanny

C.C: 1315893089

Autor

RESUMEN

El presente trabajo analiza el paisaje urbano del casco central del cantón Jipijapa, posterior a la regeneración urbana realizada en el año 2020. La intervención se desarrolló en 17 manzanas del casco central de la ciudad. Se estudia cómo esta transformación influyó en el espacio público, el entorno construido y la percepción de los habitantes. Se identifican fortalezas, limitaciones y nuevas dinámicas surgidas tras la intervención.

Se plantea un problema relacionado con el desorden urbano, el deterioro estético, la falta de sostenibilidad y el impacto económico. La investigación define un objeto de estudio enfocado en la estructura urbana y el paisaje resultante. Se establecen objetivos claros y una hipótesis basada en la mejora física, pero con carencias funcionales y sociales.

Se emplea una metodología mixta, con técnicas cualitativas y cuantitativas. Se aplican encuestas a habitantes, comerciantes y actores clave. Se analizan variables como morfología, uso del suelo, accesibilidad y percepción urbana. El diagnóstico revela contrastes entre el antes y después de la regeneración.

Se concluye que la intervención mejoró la infraestructura y el espacio público, pero requiere estrategias integrales de gestión. Se recomienda incorporar criterios ambientales, fortalecer el uso mixto del suelo y preservar el patrimonio cultural. También se sugiere fomentar la participación ciudadana y el mantenimiento sostenido de las obras.

El estudio aporta al conocimiento técnico de la arquitectura y al desarrollo urbano local. Su aplicación puede orientar futuras intervenciones en ciudades medianas con características similares a Jipijapa.

ABSTRACT

This thesis analyzes the urban landscape of the central district of Jipijapa following the urban regeneration process carried out in 2020. The intervention covered 17 blocks within the city's historic core. The study explores how this transformation influenced public space, the built environment, and the perceptions of local residents. Strengths, limitations, and new dynamics that emerged after the intervention are identified.

The research addresses problems related to urban disorder, aesthetic deterioration, lack of sustainability, and economic impact. The object of study is defined around the urban structure and the resulting landscape. Clear objectives are established, supported by a hypothesis focused on physical improvement, albeit with functional and social shortcomings.

A mixed-methods approach was applied, incorporating both qualitative and quantitative techniques. Surveys were conducted among residents, merchants, and key stakeholders. Variables such as urban morphology, land use, accessibility, and spatial perception were analyzed. The diagnostic revealed notable contrasts between the pre- and post-regeneration conditions.

The findings conclude that the intervention improved infrastructure and public space but highlighted the need for integrated urban management strategies. It recommends the incorporation of environmental criteria, the promotion of mixed land use, and the preservation of cultural heritage. Additionally, sustained public participation and long-term maintenance are suggested.

This research contributes to the technical field of architecture and to the advancement of local urban development. Its findings may serve as a reference for future interventions in medium-sized cities with similar characteristics to Jipijapa.

ÍNDICE

APROBACIÓN DEL TUTOR	II
DECLARACIÓN DE AUTORÍA.....	III
CERTIFICADO DE APROBACIÓN DE TRABAJO DE TITULACIÓN	V
DEDICATORIA	VII
AGRADECIMIENTO	IX
RESUMEN	XI
ABSTRACT.....	XII
ÍNDICE	XIV
ÍNDICE DE TABLAS	XX
ÍNDICE DE GRÁFICOS	XXI
CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES	1
1.1 INTRODUCCIÓN.	1
1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.	2
1.2.1. Problema Central y Sub-problemas	3
1.2.1.1. Problema Central.....	3
1.2.1.2. Sub-problemas.....	3
1.3. DEFINICIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO	4
1.3.1. Delimitación espacial	5
1.3.2. Delimitación temporal.....	6

1.4.	OBJETIVOS.....	6
1.4.1.	Objetivo General	6
1.4.2.	Objetivos Específicos	6
1.5.	HIPÓTESIS	7
1.6.	JUSTIFICACIÓN.....	7
1.6.1.	Social.....	7
1.6.2.	Urbana y Arquitectónica	8
1.6.3.	Académica.....	8
1.6.4.	Institucional.....	8
1.7.	IDENTIFICACIÓN Y OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	9
	Variable Independiente	9
	Variable Dependiente.....	10
1.8.	TAREAS CIENTÍFICAS DESARROLLADAS	11
	CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO REFERENCIAL Y LEGAL	13
2.1.	MARCO ANTROPOLÓGICO.	13
2.1.1.	Historia	13
2.1.2.	Jipijapa y su Patrimonio Cultural	14
2.1.3.	Comparativa Censal (2010-2022)	15
2.1.4.	Migración y Permanencia.....	15
2.1.5.	Tradiciones y Cultura	15

2.2.	MARCO TEÓRICO	16
2.2.1.	Teoría del Paisaje Urbano:	16
2.2.2.	Teoría de la Regeneración Urbana:	18
2.2.3.	Espacios públicos	20
2.2.4.	Desorden urbano	21
2.2.5.	Sostenibilidad	22
2.2.6.	Marco Jurídico y/o normativo	22
2.2.6.1.	ODS	23
2.2.6.2.	Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)	23
2.2.6.3.	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUDS)	24
2.2.6.4.	Plan de uso y gestión del suelo (PUGS)	24
2.2.6.5.	Ordenanza reformativa a la ordenanza que regula el uso y ocupación de los espacios públicos del cantón Jipijapa	25
2.2.6.6.	Buen vivir en el ecuador: del concepto a la medición	25
2.3.	APORTES DEL TRABAJO DE TESIS AL PLAN DE DESARROLLO PARA EL NUEVO ECUADOR 2024-2025	26
2.3.1.	Aportes Clave	26
2.3.1.1.	Objetivos del Plan Nacional con los que se alinea la investigación	27
2.4.	MARCO REFERENCIAL	28

2.4.1.	Repertorio nacional	28
2.4.1.1.	Regeneración en el centro histórico de Cuenca, Ecuador	28
2.4.2.	Repertorio latinoamericano	31
2.4.2.1.	Proyecto de regeneración urbana en Salta, Argentina.....	31
2.4.2.2.	Comparación con Jipijapa y posibles implementaciones	33
2.4.3.	Repertorio internacional.....	33
2.4.3.1.	Intervención Urbana Superkilen Park, Copenhague Dinamarca.....	33
2.4.3.2.	Comparativas con la regeneración urbana de Jipijapa	36
CAPÍTULO III. DISEÑO METODOLÓGICO		38
3.1.	MÉTODOS.....	38
3.2.	TÉCNICAS Y HERRAMIENTAS	40
3.2.1.	Técnicas.....	40
3.2.2.	Herramientas	40
3.3.	FUENTES	40
3.4.	POBLACIÓN Y MUESTRA	41
CAPÍTULO IV. DIAGNÓSTICO Y RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN.....		43
4.1.	ELABORACIÓN ESTRUCTURADA Y PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN OBTENIDA DE FUENTES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS.	43
4.1.1.	Área de estudio.....	43
4.1.1.1.	Situación geográfica:.....	45

4.1.1.2.	Límites urbanos de la zona intervenida:.....	45
4.1.2.	Aspectos sociodemográficos, económicos, culturales.	46
4.1.2.1.	Estructura poblacional.....	46
4.1.2.2.	Economía.....	47
4.1.2.3.	Comercio	48
4.1.3.	Aspectos físicos y ambientales.....	49
4.1.3.1.	Relieve.....	49
4.1.3.2.	Topografía	50
4.1.3.3.	Clima	52
4.1.3.4.	Vegetación.....	52
4.1.3.5.	Principales Amenazas y Peligros que afectan al Cantón Jipijapa	53
4.1.4.	Estructura y morfología urbana.....	54
4.1.4.1.	Red vial	54
4.1.5.	Uso y ocupación de suelo.....	55
4.1.6.	Infraestructura del área de estudio	58
4.1.6.1.	Agua potable	58
4.1.6.2.	Red de energía eléctrica	58
4.1.6.3.	Red de comunicación	59
4.1.6.4.	Red de alcantarillado.....	60
4.1.6.5.	Red de alcantarillado pluvial.....	60

4.1.6.6.	Morfología urbana.....	60
4.1.6.7.	Trama urbana.....	62
4.1.6.8.	Hitos urbanos.....	64
4.1.6.9.	Paisaje urbano	66
4.2.	PRESENTACIÓN DE RESULTADOS Y DISCUSIÓN.	71
4.2.1.	Análisis de la encuesta.	71
4.2.2.	Discusión de los resultados	91
5.	CONCLUSIONES	95
6.	RECOMENDACIONES.....	96
	BIBLIOGRAFÍA	98
	ANEXOS	103

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Variable Independiente.....	9
Tabla 2. Variable Dependiente	10
Tabla 3. Edad de encuestados	71
Tabla 4. Género de encuestados.....	72
Tabla 5. Formación académica de encuestados	72
Tabla 6. Resultados de la pregunta #1 de la encuesta.....	73
Tabla 7. Resultados de la pregunta #2 de la encuesta.....	74
Tabla 8. Resultados de la pregunta #2.1 de la encuesta.....	75
Tabla 9. Resultados de la pregunta #3 de la encuesta.....	76
Tabla 10. Resultados de la pregunta #4 de la encuesta.....	77
Tabla 11. Resultados de la pregunta #5 de la encuesta.....	78
Tabla 12. Resultados de la pregunta #6 de la encuesta.....	79
Tabla 13. Resultados de la pregunta #6.1 de la encuesta.....	80
Tabla 14. Resultados de la pregunta #6.2 de la encuesta.....	81
Tabla 15. Resultados de la pregunta #6.3 de la encuesta.....	82
Tabla 16. Resultados de la pregunta #7 de la encuesta.....	83
Tabla 17. Resultados de la pregunta #8 de la encuesta.....	84
Tabla 18. Resultados de la pregunta #9 de la encuesta.....	85
Tabla 19. Resultados de la pregunta #10 de la encuesta.....	86
Tabla 20. Resultados de la pregunta #11 de la encuesta.....	88
Tabla 21. Resultados de la pregunta #12 de la encuesta.....	88
Tabla 22. Resultados de la pregunta #12.1 de la encuesta.....	89

Tabla 23. Resultados de la pregunta #13 de la encuesta.....	90
---	----

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Mapa de área de estudio.	5
Gráfico 2. Escuela Febres Cordero - Cuenca.....	30
Gráfico 3. Reconversión de la Escuela Febres Cordero - Cuenca.	30
Gráfico 4. Centro histórico de Salta.....	32
Gráfico 5. Zonas del Superkilen Park.....	36
Gráfico 6. Mapa de ubicación de Jipijapa.....	44
Gráfico 7. Mapa de límites urbanos de área de estudio	46
Gráfico 8. Estructura poblacional de Jipijapa de Censo 2022	47
Gráfico 9. Mapa de producción de Jipijapa	49
Gráfico 10. Plano topográfico del Casco Central de Jipijapa	51
Gráfico 11. Corte topográfico del área de estudio	51
Gráfico 12. Mapa de amenazas por inundaciones y movimiento de masas de Jipijapa	54
Gráfico 13. Mapa de forma y uso de suelos.....	57
Gráfico 14. Mapa de agua potable, red eléctrica y comunicaciones.....	59
Gráfico 15. Morfología urbana del área de estudio	62
Gráfico 16. Trama urbana del área de estudio	64
Gráfico 17. Hitos urbanos del área de estudio	66
Gráfico 18. Paisaje urbano del área de estudio	67
Gráfico 19. Paisaje urbano sección 1	68

Gráfico 20. Paisaje urbano sección 2	68
Gráfico 21. Paisaje urbano sección 3	69
Gráfico 22. Paisaje urbano sección 4.....	69
Gráfico 23. Paisaje urbano sección 5	70
Gráfico 24. Paisaje urbano sección 6	70
Gráfico 25. Edad de encuestados	71
Gráfico 26. Género de encuestados	72
Gráfico 27. Formación académica de encuestados	73
Gráfico 28. Resultados de la pregunta #1 de la encuesta.....	73
Gráfico 29. Resultados de la pregunta #2 de la encuesta.....	75
Gráfico 30. Resultados de la pregunta #2.1 de la encuesta.....	76
Gráfico 31. Resultados de la pregunta #3 de la encuesta.....	77
Gráfico 32. Resultados de la pregunta #4 de la encuesta.....	78
Gráfico 33. Resultados de la pregunta #5 de la encuesta.....	79
Gráfico 34. Resultados de la pregunta #6 de la encuesta.....	80
Gráfico 35. Resultados de la pregunta #6.1 de la encuesta.....	81
Gráfico 36. Resultados de la pregunta #6.2 de la encuesta.....	82
Gráfico 37. Resultados de la pregunta #6.3 de la encuesta.....	83
Gráfico 38. Resultados de la pregunta #7 de la encuesta.....	84
Gráfico 39. Resultados de la pregunta #8 de la encuesta.....	85
Gráfico 40. Resultados de la pregunta #9 de la encuesta.....	86
Gráfico 41. Resultados de la pregunta #10 de la encuesta.....	87
Gráfico 42. Resultados de la pregunta #11 de la encuesta.....	88

Gráfico 43. Resultados de la pregunta #12 de la encuesta.....	89
Gráfico 44. Resultados de la pregunta #12.1 de la encuesta.....	90
Gráfico 45. Resultados de la pregunta #13 de la encuesta.....	91

CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES

1.1 INTRODUCCIÓN.

Durante el pasar de los últimos años, las ciudades intermedias han asumido un papel fundamental en los procesos de desarrollo territorial, enfrentando múltiples retos relacionados con la planificación, la gestión del espacio público y la conservación de la identidad urbana. El cantón Jipijapa, ubicado al sur de la provincia de Manabí, Ecuador, representa un caso emblemático de estas dinámicas. Denominada históricamente como la “Sultana del Café”, esta es una ciudad que ha sufrido diversas transformaciones en su estructura urbana; sin embargo, previo al año 2020, el casco central presentaba problemáticas asociadas al desorden urbano, deterioro del espacio público, congestión vehicular, deficiencias en la infraestructura básica y una progresiva pérdida de calidad estética y funcional del entorno urbano, situación que incidía directamente en la movilidad, la actividad económica y la percepción ciudadana del espacio público. Ante este escenario, se ejecutó la regeneración urbana del casco central en el año 2020, como una intervención orientada a mejorar las condiciones del entorno construido, la movilidad y la habitabilidad del espacio público.

En este contexto, el presente trabajo de investigación se centra en el análisis del impacto de la regeneración urbana del año 2020 en el paisaje urbano del área intervenida, abordando dimensiones clave como la morfología urbana, el uso del suelo, la infraestructura, la sostenibilidad y el componente sociocultural. Para ello, aplica una metodología mixta que combina técnicas de observación directa, encuestas dirigidas a habitantes, comerciantes y actores clave, revisión documental y análisis espacial del área intervenida, comprendida por 17 manzanas del casco central de la ciudad.

La importancia de este análisis radica en la necesidad de fortalecer la planificación urbana con enfoque sostenible y patrimonial, respetando los valores históricos de la ciudad y promoviendo un modelo de ciudad más habitable, inclusiva y resiliente. En ese sentido, este estudio se constituye como un aporte académico a la disciplina de la arquitectura y el urbanismo, así como una herramienta técnica para la toma de decisiones en futuras intervenciones urbanas del cantón y otras ciudades intermedias con características similares.

1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

En los últimos años, la regeneración urbana se ha consolidado como una estrategia recurrente para la revitalización de los espacios públicos en diversas ciudades del Ecuador, especialmente en áreas centrales que presentan deterioro físico, funcional y social. En este contexto, en el año 2020 el cantón Jipijapa implementó un proyecto de regeneración urbana en su casco central, orientado a la renovación de la infraestructura vial, la modernización de los espacios públicos y la mejora de la imagen urbana.

La intervención incluyó la construcción de aceras adoquinadas, bordillos, mobiliario urbano, señalética horizontal y el mejoramiento de la calzada en la zona central del cantón. Estas acciones modificaron de manera significativa el paisaje urbano del área intervenida, generando cambios visibles en la configuración del espacio público y en las dinámicas de movilidad, uso y percepción del entorno construido.

No obstante, a pesar de las mejoras físicas y estéticas evidentes, la regeneración urbana ha generado una serie de tensiones urbanas que no han sido evaluadas de manera integral. Mientras que la intervención buscó ordenar y revitalizar el espacio público, se han identificado percepciones contrapuestas entre los actores locales respecto a la coherencia del nuevo paisaje

urbano, la permanencia de la identidad histórica del centro, la sostenibilidad de las obras ejecutadas y los efectos económicos derivados de la intervención. Esta situación plantea una contradicción entre la mejora física del entorno urbano y la consolidación de un paisaje urbano funcional, sostenible y socialmente equilibrado.

Según observaciones preliminares y percepciones recogidas durante recorridos de campo y acercamientos iniciales con habitantes y comerciantes del sector, persisten cuestionamientos relacionados con la organización del espacio público, la distribución de los usos del suelo, la capacidad institucional para el mantenimiento de las obras y el impacto económico generado en los actores tradicionales del casco central. Estas percepciones evidencian la necesidad de analizar si la regeneración urbana del año 2020 ha logrado consolidar un paisaje urbano coherente que articule adecuadamente los componentes físicos, sociales, económicos y culturales del centro de Jipijapa.

1.2.1. Problema Central y Sub-problemas

1.2.1.1. Problema Central

En el casco central del cantón Jipijapa la intervención de regeneración urbana llevada a cabo en el año 2020, ¿En qué medida ha contribuido a la consolidación de un paisaje urbano coherente, funcional y sostenible, considerando sus efectos en la organización espacial, la infraestructura y estética urbana, la sostenibilidad y mantenimiento de las intervenciones, y el impacto económico en la comunidad local?

1.2.1.2.Sub-problemas

1.2.1.2.1. Desorden urbano

¿Cómo ha incidido la regeneración urbana del año 2020 en la organización del espacio público y la distribución de los usos del suelo en el casco central de Jipijapa, y en qué medida persisten situaciones de desorden urbano que afectan la movilidad y el uso eficiente del espacio?

1.2.1.2.2. Infraestructura y estética urbana

¿En qué medida las intervenciones realizadas han contribuido a mejorar la infraestructura y la estética urbana del casco central, y cómo se integran estas transformaciones con la morfología urbana y la identidad arquitectónica existente?

1.2.1.2.3. Sostenibilidad y mantenimiento

¿Qué condiciones de sostenibilidad y mantenimiento presentan las obras ejecutadas en la regeneración urbana del casco central, y cómo estas inciden en la permanencia de los beneficios obtenidos a mediano y largo plazo?

1.2.1.2.4. Impacto económico

¿Cómo ha influido la regeneración urbana del casco central de Jipijapa en las dinámicas económicas locales, particularmente en la actividad de comerciantes tradicionales y nuevos actores económicos?

1.3.DEFINICIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO

El objeto de estudio de la presente investigación es el paisaje urbano del casco central del cantón Jipijapa, entendido desde un enfoque arquitectónico-urbanístico que integra componentes morfológicos, funcionales, espaciales, perceptuales y socioeconómicos, posterior a la regeneración urbana ejecutada en el año 2020. El análisis se desarrolla en un área conformada por 17 manzanas del casco central, seleccionadas por concentrar la mayor intensidad de

intervención, centralidad urbana y actividad económica y social derivada del proyecto de regeneración.

1.3.1. Delimitación espacial

El área para analizar aborda 17 manzanas del centro de Jipijapa que fueron parte de la regeneración urbana del año 2020.

Gráfico 1. Mapa de área de estudio.



Fuente: Google Earth Pro.
Elaborado por: Autor de Investigación.

Se hace mención de la zona del Parque lineal ubicado en la tunelización del río Jipijapa entre las calles V. M. Rendón y Santisteban, siendo esta el área comercial de reubicación de comerciantes informales.

1.3.2. Delimitación temporal

La presente investigación aborda 17 manzanas del centro de Jipijapa que fueron parte de la regeneración urbana del año 2020. El tiempo del presente estudio data desde el año 2020 hasta la fecha actual del presente año.

1.4. OBJETIVOS

1.4.1. Objetivo General

Analizar el paisaje urbano del casco central del cantón Jipijapa posterior a la regeneración urbana del año 2020, a partir del estudio de sus transformaciones morfológicas, funcionales, ambientales y socioeconómicas, con el fin de identificar sus efectos en la calidad del espacio urbano y generar criterios que orienten futuras intervenciones urbanas en ciudades intermedias.

1.4.2. Objetivos Específicos

- Fundamentar teóricamente el concepto de paisaje urbano desde el enfoque arquitectónico y urbanístico, considerando sus dimensiones morfológicas, funcionales, perceptuales y socioeconómicas, aplicables al análisis del casco central de Jipijapa.
- Establecer una metodología de análisis urbano que permita evaluar las transformaciones generadas por la regeneración urbana del año 2020 en el área intervenida, mediante el uso de técnicas cualitativas y cuantitativas.

- Diagnosticar las condiciones actuales del paisaje urbano del casco central regenerado, analizando la morfología urbana, el uso y ocupación del suelo, la infraestructura, la sostenibilidad, el mantenimiento y el impacto económico percibido por los actores locales.
- Proponer lineamientos y estrategias generales orientadas a la mejora del paisaje urbano del casco central de Jipijapa, basadas en los resultados del diagnóstico, sin constituir un proyecto de diseño urbano ejecutivo.

1.5. HIPÓTESIS

La regeneración urbana ejecutada en el año 2020 en el casco central del cantón Jipijapa ha generado mejoras significativas en la infraestructura y la estética del paisaje urbano; sin embargo, dichas intervenciones no han logrado consolidar de manera integral criterios de sostenibilidad, mantenimiento y cohesión socioeconómica, lo que limita la permanencia de sus efectos positivos en la calidad del espacio urbano y en la percepción de los habitantes.

1.6. JUSTIFICACIÓN

1.6.1. Social

El análisis del paisaje urbano del casco central de Jipijapa posterior a la regeneración urbana del año 2020 se justifica socialmente debido a su incidencia directa en la calidad de vida de los habitantes, comerciantes y usuarios del espacio público. La regeneración urbana no solo transforma el entorno físico, sino que influye en las dinámicas de uso, apropiación, convivencia y percepción del espacio urbano, aspectos fundamentales para garantizar el derecho a la ciudad y el acceso equitativo a espacios públicos seguros y funcionales.

1.6.2. Urbana y Arquitectónica

Desde el enfoque urbano y arquitectónico, la investigación se justifica por la necesidad de analizar el paisaje urbano como una categoría integral, que articula la morfología urbana, la infraestructura, la estética, el uso del suelo y la relación entre el espacio público y el usuario.

El estudio permite evaluar la coherencia formal y material de las intervenciones realizadas, así como su integración con la identidad histórica y cultural del casco central, aportando criterios técnicos para futuras actuaciones urbanas en contextos consolidados.

1.6.3. Académica

En el ámbito académico, este estudio contribuye al fortalecimiento del conocimiento en arquitectura y urbanismo, especialmente en el análisis del paisaje urbano en ciudades intermedias, un campo que presenta limitadas investigaciones a escala local. La metodología aplicada y los resultados obtenidos constituyen un referente para futuras investigaciones relacionadas con procesos de regeneración urbana en contextos similares.

1.6.4. Institucional

Desde la perspectiva institucional, la investigación se justifica como una herramienta de apoyo para el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Jipijapa, al proporcionar información técnica que puede orientar la toma de decisiones en futuras intervenciones urbanas, promoviendo una planificación más sostenible, inclusiva y coherente con las necesidades reales del territorio.

1.7. IDENTIFICACIÓN Y OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

A partir de la hipótesis, se identifican las siguientes variables:

Variable Independiente

Regeneración Urbana del Casco Central de Jipijapa en el año 2020.

Tabla 1. Variable Independiente.

Variable Independiente	Definición conceptual	Dimensiones	Indicador	Ítem	Instrumento	Resultado esperado
Regeneración Urbana del Casco Central de Jipijapa (2020)	Proceso de intervención planificada en el espacio urbano del casco central de Jipijapa, enfocado en renovar la infraestructura, reestructurar espacios públicos y mejorar la funcionalidad y estética del área.	Edificaciones renovadas	Cantidad de nuevas infraestructuras construidas o renovadas	¿Cuántas edificaciones nuevas o renovadas existen en el casco central después de la regeneración del 2020?	Observación directa, revisión de documentos municipales	Identificación de parques, plazas y edificaciones nuevas y renovadas que hayan contribuido a mejorar el entorno urbano del casco central.
		Espacios públicos	Espacios públicos intervenidos	¿Cuáles son las características de los espacios públicos intervenidos durante la regeneración urbana?	Análisis fotográfico, observación directa	Caracterización de los espacios públicos con cambios en uso, apariencia y accesibilidad para la comunidad.
			Calidad estética y visual de los espacios públicos	¿Cómo se integran visualmente los nuevos espacios con la estética general del casco central?	Entrevistas a usuarios locales y análisis fotográfico	Determinación de la armonía y coherencia estética de los nuevos espacios con el entorno.
		Políticas urbanas	Planificación y normativa aplicada	¿Qué políticas de planificación urbana se aplicaron en la regeneración del casco central de Jipijapa?	Revisión documental y entrevistas a autoridades locales	Identificación de las políticas que influyeron en la regeneración y su coherencia con los resultados.

Elaborado por: Autor de Investigación.

Variable Dependiente

Cambios en el Paisaje Urbano del Casco Central de Jipijapa.

Tabla 2. Variable Dependiente

Variable Dependiente	Definición conceptual	Dimensiones	Indicador	Ítem	Instrumento	Resultado esperado
Cambios en el Paisaje Urbano del Casco Central	Modificación en la organización espacial, estética y funcionalidad del entorno urbano de Jipijapa, posterior a la intervención de regeneración del año 2020.	Desorden Urbano	Grado de reorganización espacial	¿En qué medida la regeneración urbana ha reducido el desorden espacial y la ocupación informal del casco central?	Encuestas a residentes y observación directa	Identificación de áreas con mejor organización espacial y disminución de la ocupación informal del espacio público.
			Congestión vehicular y peatonal	¿Cómo ha influido la regeneración en la movilidad vehicular y peatonal del casco central?	Análisis de tránsito, observación de patrones y movilidad	Evaluación de la reducción de congestión y mejora de la circulación peatonal y vehicular.
		Infraestructura	Energía eléctrica, telecomunicaciones, redes de agua potable y alcantarillado	¿La regeneración urbana influyó en la mejora de la infraestructura existente?	Análisis fotográfico y observación directa	Determinar si la regeneración influyó en una cohesión de la infraestructura existente con las nuevas intervenciones
		Elementos arquitectónico y estética urbana	Coherencia estética	¿Existe una coherencia estética entre los elementos renovados y el entorno arquitectónico previo?	Análisis fotográfico, fichas de evaluación cualitativa	Determinación de la calidad estética de los nuevos elementos en relación con el entorno urbano de Jipijapa.
		Sostenibilidad y mantenimiento	Capacidad de mantenimiento de las intervenciones	¿Las autoridades locales cuentan con un plan de mantenimiento adecuado para las infraestructuras regeneradas?	Entrevistas a funcionarios locales, revisión de documentos municipales	Evaluación de la capacidad institucional para mantener en buen estado las intervenciones realizadas y asegurar su sostenibilidad a futuro.
		Impacto económico	Crecimiento económico local	¿Cómo ha impactado la regeneración urbana en la actividad económica y comercial del casco central?	Encuestas a comerciantes locales	Evaluación del cambio en la actividad económica, generación de empleo y afluencia de personas en el área.

			Reactivación de la zona comercial	¿Existen nuevas zonas comerciales que se han reactivado gracias a la regeneración urbana?	Entrevistas y encuestas a residentes y comerciantes	Determinación del efecto de la regeneración en la revitalización económica del casco central.
--	--	--	-----------------------------------	---	---	---

Elaborado por: Autor de Investigación.

1.8. TAREAS CIENTÍFICAS DESARROLLADAS

Para el desarrollo de la presente investigación se llevaron a cabo las siguientes tareas científicas:

1.8.1. Tc1:

Elaboración de una investigación documental y bibliográfica abarcando conceptos y teorías sobre regeneración urbana, paisaje urbano, planificación arquitectónica de las ciudades y desarrollo sostenible. Se procederá a elaborar los respectivos marcos investigativos e información sobre casos similares a nivel nacional e internacional para obtener una base conceptual sólida y contextualizar la situación del casco central de Jipijapa.

1.8.2. Tc2:

Elaboración del diseño metodológico que encamine de una correcta forma la investigación. En la metodología se empleará la investigación, estableciendo las técnicas y herramientas para recolectar y analizar datos relacionados con las variables identificadas: desorden urbano, infraestructura y estética, sostenibilidad y mantenimiento, e impacto económico. Se estructurará un conjunto de instrumentos como encuestas, entrevistas, observación directa y análisis fotográfico para medir los efectos de la regeneración urbana en el casco central de Jipijapa.

1.8.3. Tc3:

Realizar un diagnóstico integral del estado actual del paisaje urbano en el casco central de Jipijapa, evaluando los efectos de la regeneración urbana en términos de infraestructura, estética, sostenibilidad y dinamismo económico. Se identificará si la intervención ha logrado solucionar los problemas de desorden urbano, qué aspectos han mejorado, y cuáles continúan afectando el entorno. Los resultados obtenidos se presentarán de manera detallada, identificando las áreas críticas y proponiendo recomendaciones para futuras intervenciones urbanas.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO REFERENCIAL Y LEGAL

2.1. MARCO ANTROPOLÓGICO.

2.1.1. Historia

En base a Reyna & Fuentes (2021), en su investigación de Estrategias de integración y rehabilitación urbana en el centro histórico del cantón Jipijapa, mencionan que, El nombre de Jipijapa se debe a que en el siglo XV estuvo habitada por la tribu indígena Xipixapa en gran parte de su antiguo territorio, también se nombran las culturas Valdivia, Machalilla, Chorrera, Manteño, Huancavilca, y restos de esta cultura se conservan en el parque nacional Machalilla.

Para el año de 1824, se expidió una Ley de división territorial en el Congreso Colombiano mediante este se constituyen los departamentos de Ecuador (Quito) de Guayaquil y del Azuay. En el año de 1945, las parroquias de Jipijapa suben a trece, pero ese año la Asamblea Constituyente crea el cantón 24 de mayo, y esto le resta 3 parroquias Sucre, Bellavista y Noboa. En 1950 pierde otras cuatro parroquias: Paján, Guale, Lascano y Campuzano, porque el Congreso de ese año crea al nuevo cantón Paján.

Jipijapa en la actualidad está constituido por diez parroquias: 3 urbanas que son: Dr. Miguel Moran Lucio, Parroquia San Lorenzo y Manuel Inocencio y Parrales y Guale. 7 rurales; La América, El Anegado, Pedro Pablo Gómez, Julcuy, La Unión, Membrillal y Puerto Cayo. La fecha de cantonización de Jipijapa es el 25 de junio de 1824, y la de Independencia el 15 de octubre de 1820. Durante la emancipación, Jipijapa fue el primer territorio de Manabí en sumarse a la proclamación de independencia de Guayaquil el 9 de octubre de 1820. (Reyna & Fuentes, 2021)

Estos procesos históricos no solo definieron el crecimiento poblacional del cantón, sino que incidieron directamente en la configuración del paisaje urbano del casco central, determinando la traza vial, la localización de actividades comerciales y la concentración de espacios simbólicos que aún estructuran la imagen urbana actual.

2.1.2. Jipijapa y su Patrimonio Cultural

A mediados del siglo XIX se introdujo el cultivo de café, entonces se convirtió en una zona cafetera, productora y exportadora. Fue conocida como ‘La sultana del café’. Gran parte de las viviendas declaradas patrimonio cultural comenzaron a construirse a principios del siglo XX, estas viviendas se caracterizaban por tener en la parte baja un área dedicada al comercio y por tener grandes espacios habitacionales, propios de la clase burguesa adinerada, que permite la permanencia en la vivienda paterna, de los herederos directos, dado el amplio dimensionamiento de sus espacios. Por tanto, respondían a una clase social alta que nació como producto, en el caso de las viviendas de este tipo en el cantón, del auge cafetalero, que se dio en la región sur manabita.

Según el último censo de 2022, la población de Jipijapa es de 63,276 habitantes, mostrando una ligera disminución en comparación con los 65,796 registrados en 2010. Esto refleja una tasa de crecimiento negativa de -0.4% anual, indicando un fenómeno de migración y envejecimiento poblacional, común en zonas rurales y semiurbanas de Ecuador. (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2022)

Estas dinámicas sociales influyen en la forma en que los habitantes se apropian del espacio público, condicionando el uso, la percepción y la valoración del paisaje urbano, especialmente en las áreas intervenidas por la regeneración urbana del año 2020.

2.1.3. Comparativa Censal (2010-2022)

- **2010:** 65,796 habitantes.
- **2022:** 63,276 habitantes.
- **Cambio:** Disminución de 2,520 personas, equivalente a -0.4% anual.

2.1.4. Migración y Permanencia

Un alto porcentaje de los jóvenes y adultos en edad laboral tienden a migrar a ciudades como Guayaquil, Quito o el extranjero en busca de mejores condiciones favorables y educativas. Sin embargo, quienes deciden a permanecer en Jipijapa suelen vincularse a actividades de agricultura, comercio local y el turismo relacionado con los atractivos culturales y naturales del cantón. Las escasas oportunidades económicas y la falta de infraestructura moderna tienden a ser factores determinantes en estas decisiones de migración.

2.1.5. Tradiciones y Cultura

La población de Jipijapa con el pasar de los años todavía conserva muchas de sus tradiciones, como las fiestas religiosas de San Lorenzo, la elaboración de los sombreros de paja toquilla y las expresiones culinarias, como el ceviche con maní y aguacate, el seco de gallina criolla y los bollos manabitas. Estas tradiciones no solo son un vínculo con el pasado, sino también un eje de identidad comunitaria y un recurso para promover el turismo cultural en la región. El crecimiento de la ciudad y la falta de planificación ha generado se incrementen los problemas urbanos comunes de una ciudad entre ellos: Comercio informal en vías y espacios públicos, estado de vías urbanas en malas condiciones, déficit de áreas verdes, deficiente

cobertura de servicios básicos, irrespeto a los usos de suelo vigentes, falta de ordenanzas para control urbano entre otros.

Sin embargo, el impacto de estas actividades en el paisaje urbano depende de la capacidad de las intervenciones urbanas para integrar de manera equilibrada las prácticas culturales, garantizando espacios públicos funcionales, representativos y coherentes con la identidad urbana del cantón.

2.2. MARCO TEÓRICO

2.2.1. Paisaje Urbano:

Un paisaje urbano busca la creación de una imagen y que esta sea recordada y cause deleite a quien la presencia, esto, traducido a una ciudad significa que, se busca darle una mejor forma visual a la ciudad por lo que a la hora de realizar la proyección se debe tener de prioridad este concepto. Para esto, se definen varios elementos a la hora de realizar esta proyección, como son los bordes, senderos, distritos, nodos y puntos de referencia. En este sentido, el análisis de la regeneración urbana del casco central de Jipijapa debe considerar estos elementos como herramientas de evaluación, permitiendo comprender de qué manera las intervenciones realizadas influyen en la percepción, el uso y la apropiación de los espacios urbanos y públicos por parte de la población.

El autor Revol (2008), en su resumen documental en español de “The Image of the City” de Kevin Lynch, señala que dentro del paisaje urbano debe prevalecer la calidad visual, la cual se logra mediante una organización coherente de los elementos urbanos que facilite su reconocimiento. En este marco, Lynch clasifica los contenidos de la planificación urbana en

cinco tipos de elementos: sendas, bordes, nodos, barrios y puntos de referencia, los cuales suelen aparecer de forma recurrente en distintas imágenes ambientales.

La aplicación de esta clasificación al caso de Jipijapa permite analizar si la regeneración urbana ha reforzado la legibilidad del casco central o si, por el contrario, ha generado fragmentaciones en la estructura urbana tradicional.

A continuación, se describen dichos elementos:

- **Sendas:** Las sendas pueden estar representadas por calles, senderos, líneas de tránsito, canales o vías férreas. Para muchas personas son estos los elementos preponderantes en su imagen. La gente observa la ciudad mientras va a través de ella y conforme a estas sendas se organizan y conectan los demás elementos ambientales.
- **Bordes:** Los bordes son los límites entre dos fases, rupturas lineales de la continuidad, como playas, bordes de desarrollo, muros. Constituyen referencias laterales y no ejes coordinados. Estos bordes pueden ser vallas, más o menos penetrables, que separan una región de otra o bien pueden ser suturas, líneas según las cuales se relacionan y unen dos regiones. Estos elementos fronterizos, constituyen para muchas personas, importantes rasgos organizadores, en especial en la función de mantener juntas zonas generalizadas, como ocurre en el caso del contorno de una ciudad trazado por el agua o por una muralla.
- **Barrios:** Los barrios o distritos son las secciones de la ciudad cuyas dimensiones oscilan entre medianas y grandes. La mayoría de las personas estructura su ciudad hasta cierto punto en esta forma, quedando margen para las diferencias individuales en cuanto así las sendas o los barrios son los elementos preponderantes.

- **Nodos:** Los nodos son los puntos estratégicos de una ciudad a los que puede ingresar un observador y constituyen los focos intensivos de los que parte o a los que se encamina. Pueden ser ante todo confluencias, sitios de una ruptura en el transporte, un cruce, una convergencia de sendas, momentos de paso de una estructura a otra.
- **Puntos de referencia:** Son otro tipo de punto de referencia, pero en este caso el observador no entra en ellos, sino que le son exteriores. Por lo común se trata de un objeto físico definido con bastante sencillez, por ejemplo, un edificio, una señal, una tienda o una montaña. Su uso implica la selección de un elemento entre una multitud de posibilidades. (Lynch, 2015)

2.2.2. Regeneración Urbana:

La regeneración urbana tiene como objetivo impulsar el desarrollo económico y social de una comunidad, al tiempo que busca la mejora física del entorno urbano. En el caso de Jipijapa, este proceso tuvo como finalidad la revitalización de la actividad económica y el mejoramiento de las condiciones sociales mediante la transformación de su paisaje urbano.

No obstante, resulta necesario analizar si estas intervenciones responden a una estrategia integral de regeneración o si se limitan principalmente a una renovación física del espacio urbano, aspecto fundamental para la correcta interpretación de sus efectos en el paisaje urbano.

Navarro Bello (2004), explica que el paisaje, entendido como un sistema, incluye al menos tres niveles: el geosistema, relacionado con el medio ambiente y la ecología; el sociosistema, vinculado a los sistemas de producción y poder; y el sistema cultural, asociado a la identidad colectiva. En consecuencia, para que los procesos de regeneración urbana sean sostenibles en el tiempo, deben integrar de manera equilibrada los aspectos ambientales, sociales y culturales.

Este enfoque resulta clave para evaluar la regeneración urbana del casco central de Jipijapa, ya que permite identificar si el proyecto logró una articulación real entre la transformación física del espacio y las dinámicas sociales y culturales preexistentes.

Alcocer (2008) sostiene que el paisaje no es sinónimo exclusivo de áreas verdes ni de una concepción estética superficial, sino que constituye una construcción colectiva en constante transformación. Desde esta perspectiva, el paisaje urbano refleja las prácticas sociales, los valores culturales y la huella histórica de la sociedad que lo habita.

Esta concepción refuerza la necesidad de analizar la regeneración urbana de Jipijapa no solo como una intervención material, sino como un proceso que incide directamente en la identidad urbana y en la memoria colectiva de la ciudad.

2.2.3. Planeamiento y planificación urbana

En base a los planteamientos de Parro (2010), los conceptos de planeamiento urbano, planificación urbana y ordenación urbana han sido utilizados de manera indistinta para referirse a los procesos de organización del crecimiento y funcionamiento de la ciudad.

Para efectos de esta investigación, se adopta el concepto de planificación urbana como eje principal de análisis, entendido como el conjunto de estrategias orientadas a guiar el desarrollo físico, social y funcional de la ciudad. Los términos planeamiento urbano y ordenación urbana se emplean como sinónimos contextuales, según el enfoque normativo o proyectual al que hagan referencia.

El diseño urbano, por su parte, se entiende como el ámbito de la arquitectura y la planificación que se enfoca en la configuración de los espacios urbanos y sus elementos, influyendo directamente en la experiencia cotidiana de los usuarios.

2.2.4. Espacios públicos

El concepto de lo público se refiere a la relación entre las personas, la sociedad y el Estado, y se define en contraposición a lo privado. En este sentido, el espacio público comprende todas aquellas áreas del entorno construido y natural a las que las personas pueden acceder sin restricciones, incluyendo calles, plazas, parques, equipamientos y áreas de uso colectivo (Carmona, De Magalhaes, & Hammond, 2008)

Desde la perspectiva de la regeneración urbana, el espacio público se convierte en un elemento estratégico, ya que su calidad influye directamente en la vida social, la seguridad, la movilidad y la actividad económica de la ciudad.

El programa de las Naciones Unidas para los asentamientos humanos (United Nations Human Settlements Programme (2015), destaca que el espacio público ha sido utilizado como una herramienta clave para el desarrollo urbano, permitiendo mejorar el acceso a servicios, fortalecer la cohesión social y promover procesos de renovación urbana.

El autor Gehl (2009), clasifica las actividades desarrolladas en los espacios públicos en necesarias, opcionales y sociales, enfatizando que la calidad del espacio urbano condiciona la diversidad e intensidad de dichas actividades.

Este enfoque permite analizar si los espacios públicos regenerados en el casco central de Jipijapa favorecen la permanencia, el encuentro social y la apropiación ciudadana, o si se limitan a cumplir una función de tránsito.

Como se explica en las publicaciones de las Naciones Unidas (2017), sobre la Nueva Agenda Urbana, un espacio público es temas económicos es un generador de valor, ya que hay evidencia de que un espacio público bien administrado bien planificado tiene un impacto

positivo en el precio de las propiedades residenciales cercanas. En los Países Bajos, la vista al parque elevó los precios de las casas en un 8%, mientras que, en Berlín, la proximidad a zonas de juegos aumentó el valor de la tierra con un máximo de 16%. El espacio público gestionado bien alienta la confianza de la inversión, por ejemplo, los negocios se vuelcan en un lugar de la calle en Londres aumenta entre un 5 a 15% después de la inversión en un espacio público cercano. El aumento del valor de la propiedad puede ser recuperado y compartido ya que contribuye a los ingresos públicos y la inversión. Por lo tanto, como oportunidad para proyectos de regeneración urbana, los espacios públicos, ayudan a las ciudades como motores de desarrollo económico y social, lo que mejora la seguridad y genera ingresos municipales.

2.2.5. Desorden urbano

En la publicación de Muxi, Valdivia, & Delgado (2011), que relatan los pensamientos de Jane Jacobs, nos dice que para ella las cuestiones claves de la ciudad eran: la importancia de la relación de las personas con el espacio público; considerar y apreciar las redes creadas por los diversos usos; entender la manzana como la unidad básica de la ciudad; y la primacía de la calle como el aglutinador de la vida de los barrios.

El ajetreo de la vida cotidiana, la falta de espacios públicos para la socialización, y el miedo a lo desconocido hacen que la gente no tenga contacto con sus vecinos. En este libro Jane Jacob da claves sobre cómo debe ser un espacio público para que la gente se sienta cómoda y sienta los espacios públicos como algo propio, no como algo que no pertenece a nadie. Sin embargo, en nuestras ciudades proliferan los espacios públicos en los que se fomenta el pasar frente al estar, con un mobiliario urbano que no se ajusta a las necesidades de la gente (bancos unipersonales, falta de fuentes, de servicios públicos...) y con un diseño que propicia los espacios

monofuncionales, condicionando quién y cuándo se usa un espacio, o haciendo que las personas que quieren usarlo tengan que competir entre ellas para poder hacerlo.

2.2.6. Sostenibilidad

2.2.6.1. Teoría de desarrollo urbano sostenible

Según García (2010), las estrategias de sostenibilidad urbana buscan integrar calidad de vida y vitalidad económica mediante una adecuada distribución territorial, la reducción de la exclusión social y una gestión eficiente de los recursos. (Castillo Garcia, 2020) complementa esta visión al definir el desarrollo urbano sostenible como un proceso que integra competitividad urbana, eficiencia funcional, calidad paisajística, sustentabilidad ambiental, equidad social, identidad cultural y gobernanza urbana.

Estos componentes constituyen criterios fundamentales para evaluar los efectos de la regeneración urbana del casco central de Jipijapa, permitiendo analizar si las intervenciones realizadas contribuyen a un desarrollo urbano equilibrado y sostenible.

Finalmente, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (Gobierno del Ecuador, 2016) establece los conceptos normativos que rigen el desarrollo urbano a nivel nacional, los cuales sirven como marco de referencia para la interpretación técnica y legal de los procesos de regeneración urbana analizados en esta investigación.

2.2.7. Marco Jurídico y/o normativo

El presente marco jurídico y normativo establece el conjunto de disposiciones legales, planes e instrumentos de planificación que sirven como criterios de análisis para evaluar la regeneración urbana y el paisaje urbano del casco central del cantón Jipijapa, posterior a la intervención realizada en el año 2020.

Las normas aquí expuestas no se abordan como propuestas de planificación, sino como referentes técnicos e institucionales que permiten contrastar la coherencia entre la intervención urbana ejecutada, los principios de sostenibilidad, el derecho a la ciudad y la gestión del espacio público.

2.2.7.1. ODS

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), adoptados por la ONU en 2015, constituyen un marco global orientado a promover un desarrollo sostenible, resiliente e inclusivo. En el contexto urbano, los ODS 11 y 13 resultan especialmente relevantes para el análisis del paisaje urbano y los procesos de regeneración urbana.

- **ODS 11:** Ciudades y Comunidades Sostenibles: Pretende lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.
- **ODS 13:** Acción por el Clima. Incentiva la sostenibilidad y resiliencia frente al cambio climático, fundamental para el diseño urbano de espacios públicos y la mitigación del impacto ambiental.

Estas directrices permiten valorar el grado de alineación de la regeneración urbana del casco central de Jipijapa con los compromisos internacionales en materia de sostenibilidad urbana.

2.2.7.2. Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

Los artículos 54 y 55 del COOTAD definen las funciones y competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales en relación con la planificación urbana,

el uso y ocupación del suelo, la gestión del espacio público, la preservación del patrimonio arquitectónico y la participación ciudadana.

Estas competencias resultan fundamentales para evaluar el rol del gobierno local en la transformación del paisaje urbano, permitiendo analizar si la regeneración urbana del casco central de Jipijapa responde a una gestión territorial coherente, sostenible y socialmente equitativa. (Gobierno de la República del Ecuador, 2019)

2.2.7.3. Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)

La LOOTUGS establece los principios rectores del ordenamiento territorial, articulando la planificación del territorio con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales de cada contexto local. Los artículos 5, 9, 18, 24, 27 y 44 definen conceptos clave como ordenamiento territorial, suelo urbano, ocupación del suelo y gestión del suelo.

Estos elementos normativos permiten analizar la coherencia entre la planificación formal y la materialización de la regeneración urbana, particularmente en términos de morfología urbana, uso del suelo, funcionalidad del espacio público y sostenibilidad de las intervenciones realizadas en el casco central de Jipijapa. (Gobierno de la República del Ecuador, 2016)

2.2.7.4. Plan de uso y gestión del suelo (PUGS) del cantón Jipijapa

El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Jipijapa establece estándares urbanísticos relacionados con el espacio público efectivo y el equipamiento urbano. Los artículos 155 al 158 definen criterios cuantitativos y espaciales que permiten evaluar la dotación, accesibilidad y distribución del espacio público.

Estos estándares constituyen una base técnica para contrastar los niveles de espacio público efectivo existentes en el casco central con los parámetros establecidos en la normativa local, aportando indicadores concretos para el análisis del paisaje urbano post-regeneración.

2.2.7.5. Ordenanza reformativa a la ordenanza que regula el uso y ocupación de los espacios públicos del cantón Jipijapa

La ordenanza reformativa que regula el uso y ocupación de los espacios públicos del cantón Jipijapa tiene como objetivo garantizar espacios ordenados, seguros y accesibles, contribuyendo al ornato y a la imagen urbana, así como a la convivencia entre comercio formal e informal.

Este instrumento resulta relevante para analizar los efectos de la regeneración urbana en la dinámica social, económica y funcional del espacio público, especialmente en relación con el comercio minorista y el derecho al trabajo autónomo. (GAD Municipal del Cantón Jipijapa, 2023)

2.2.7.6. Buen vivir y derecho a la ciudad

El concepto de Buen Vivir (Sumak Kawsay), reconocido en la Constitución del Ecuador, establece el derecho a un ambiente sano, equilibrado y al disfrute pleno de la ciudad y de los espacios públicos.

Los artículos 14 y 31 fundamentan el derecho a la ciudad bajo principios de sostenibilidad, justicia social, diversidad cultural y gestión democrática del territorio.

Estos principios permiten evaluar si la regeneración urbana del casco central de Jipijapa ha contribuido efectivamente a mejorar la calidad de vida, la apropiación del espacio público y la equidad urbana. (León, 2015)

2.3. APORTES DEL TRABAJO DE TESIS AL PLAN DE DESARROLLO PARA EL NUEVO ECUADOR 2024-2025

La tesis "Análisis del paisaje urbano del casco central del cantón Jipijapa posterior a la regeneración urbana del año 2020" aporta al Plan Nacional de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024-2025 en varios aspectos clave, tanto en términos de planificación territorial como en la mejora de la calidad de vida y sostenibilidad.

2.3.1. Aportes Clave

- **Ordenamiento Territorial Equilibrado:**

Propone estrategias para optimizar el paisaje urbano en ciudades intermedias como Jipijapa, favoreciendo la descentralización y el equilibrio territorial.

Mejora la funcionalidad y estética de los espacios públicos, contribuyendo al bienestar de los ciudadanos.

- **Sostenibilidad Ambiental:**

Fomenta la incorporación de prácticas de diseño urbano sostenibles que minimicen el impacto ambiental.

Aporta al diseño de políticas y proyectos urbanos resilientes.

- **Impulso a la Economía Local:**

Evalúa el impacto económico positivo de la regeneración urbana en sectores como el comercio y el turismo, demostrando cómo una infraestructura adecuada fomenta el desarrollo económico inclusivo.

- **Participación Ciudadana:**

Promueve un modelo de planificación urbana participativa, garantizando que las decisiones sobre el uso del suelo respondan a las necesidades locales.

- **Modelo Replicable:**

Establece un marco de referencia para que otras ciudades medianas o pequeñas puedan desarrollar planes de regeneración urbana alineados con objetivos nacionales.

2.3.1.1. Objetivos del Plan Nacional con los que se alinea la investigación

Objetivo 1: Mejorar las condiciones de vida de la población de forma integral, promoviendo el acceso equitativo a salud, vivienda y bienestar social.

- Se enfoca en la recuperación y mejora de los espacios públicos, fomentando la convivencia y el uso adecuado de áreas urbanas.

Objetivo 3: Garantizar la seguridad integral, la paz ciudadana y transformar el sistema de justicia respetando los derechos humanos.

- Asegura que los beneficios de la regeneración urbana lleguen a las ciudades medianas, promoviendo un desarrollo equitativo.

Objetivo 4: Estimular el sistema económico y de finanzas públicas para dinamizar la inversión y las relaciones comerciales.

- Propone soluciones urbanísticas que integren prácticas sostenibles y de bajo impacto ambiental.

Objetivo 5: Fomentar de manera sustentable la producción mejorando los niveles de productividad.

- Evalúa cómo los cambios en el paisaje urbano afectan la economía local, sugiriendo mejoras que potencien la actividad económica.

Objetivo 7: Precautelar el uso responsable de los recursos naturales con un entorno ambiental sostenible.

- Resalta la importancia de integrar a los ciudadanos en la toma de decisiones urbanas, fortaleciendo la gobernanza local.

En conjunto, el marco jurídico y normativo proporciona los criterios institucionales necesarios para analizar el paisaje urbano del casco central de Jipijapa, permitiendo contrastar la regeneración urbana ejecutada con los principios de sostenibilidad, ordenamiento territorial, derecho a la ciudad y gestión del espacio público.

Estas normas serán utilizadas como referentes de evaluación dentro del análisis arquitectónico y urbano desarrollado en la presente investigación.

2.4. MARCO REFERENCIAL.

2.4.1. Repertorio nacional

2.4.1.1. Regeneración en el centro histórico de Cuenca, Ecuador

Se toma a Cuenca como caso de estudio pues su centro histórico constituye uno de los dos espacios urbanos declarados por la UNESCO como Cultural de la Humanidad en el país y debido a la serie de intervenciones llevadas a cabo en su centro histórico a partir de esta declaratoria, mismas que han transformado visiblemente su paisaje urbano. (Cedillo Mendoza, 2021) (Cabrera & Bernal Reino, 2020)

El centro histórico de Cuenca se extiende por 200 hectáreas y cuenta con una arquitectura colonial y republicana notable. Sus principales atractivos incluyen la Catedral Nueva, la Plaza Calderón, y una red de calles empedradas que conectan espacios públicos y privados.

Según datos del censo de 2022, la población de Cuenca es de aproximadamente 596.101 habitantes, la ciudad ha implementado estrategias de regeneración urbana sostenibles para revitalizar su centro histórico. Las intervenciones se enfocaron en el mejoramiento de la infraestructura, la peatonalización de calles y la conservación del patrimonio arquitectónico. Este modelo podría aplicarse en Jipijapa para realzar la estética y funcionalidad del casco central, integrando espacios peatonales y culturales. (García-Cazorla, Ortiz-Rengel, & Cabrera-Jara, 2023)

La regeneración incluyó la habilitación de una red ciclista, nuevas áreas peatonales y un tranvía, que transformaron las dinámicas de movilidad del centro. También se reactivaron espacios como:

- **La Plaza Pedro Touloup:** Convertida en un área lúdica infantil.
- **El Conjunto Hermano Miguel:** Adaptado para actividades deportivas y recreativas.
- **La Escuela Febres Cordero:** Rehabilitada como un espacio comunitario híbrido, con usos residenciales, comerciales y educativos. (Cedillo Mendoza, 2021)

Gráfico 2. Escuela Febres Cordero - Cuenca



Fuente: Ecosistema Urbano, (2016)

Gráfico 3. Reconversión de la Escuela Febres Cordero - Cuenca.



Fuente: Valencia, (2018)

La intervención implicó una estrategia participativa que integró a ciudadanos, estudiantes y expertos. Se identificaron más de 100 espacios infrautilizados, priorizando seis de ellos. La estrategia incluyó:

- Reducción del tráfico vehicular mediante áreas peatonales y ciclovías.

- Rehabilitación de edificios patrimoniales para usos mixtos.
- Creación de nuevos espacios verdes y sociales, promoviendo la sostenibilidad y la integración comunitaria. (Cedillo Mendoza, 2021)

Cuenca se muestra como un caso interesante y pertinente, que permite evaluar la incidencia que los proyectos de regeneración urbana en espacios públicos patrimoniales han tenido sobre el sentido de pertenencia y apropiación de los ciudadanos.

Este modelo sirve como referencia para ciudades como Jipijapa, especialmente en la revitalización de centros urbanos, priorizando la movilidad sostenible, la activación económica y la integración social.

2.4.2. Repertorio latinoamericano

2.4.2.1. Proyecto de regeneración urbana en Salta, Argentina

En específico el centro histórico tiene un enfoque integral para preservar y fortalecer esta representativa área, mejorando la infraestructura, la movilidad y la experiencia turística y cultural. La ciudad de Salta está ubicada al noroeste de Argentina, su centro histórico es reconocido por su papel en la historia de la independencia del país y su arquitectura colonial. Fue fundada en 1582, a lo largo del tiempo se consolidó como un importante nodo cultural y económico de la región y la ciudad tuvo su estructura alrededor de una plaza principal alineándose a el modelo típico hispano. El área metropolitana, denominada Gran Salta, contaba en 2010 con 539 187 habitantes, constituyéndose en ese momento como la séptima urbanización de Argentina por magnitud poblacional (González & Poma, 2016). El centro histórico de Salta alberga edificaciones patrimoniales de gran valor cultural e histórico, como:

- **La Catedral Basílica:** Con su fachada neoclásica y decoración interior barroca.

- **El Cabildo:** Una estructura colonial que hoy funciona como museo histórico.
- **Convento de San Bernardo:** Uno de los edificios religiosos más antiguos de la ciudad.
- **Plaza 9 de Julio:** El corazón del centro histórico, rodeado de importantes edificios.

Gráfico 4. Centro histórico de Salta



Fuente: Binder & Haupt, Universes in Universe

2.4.2.1.1. Intervenciones realizadas

El proyecto de regeneración incluyó:

- 1. Restauración de edificios históricos:** Enfoque en mantener la autenticidad arquitectónica.
- 2. Peatonalización parcial:** Algunas calles del centro se transformaron en zonas de tránsito restringido para mejorar la movilidad y la seguridad de los peatones.
- 3. Infraestructura turística:** Instalación de señalización bilingüe, centros de información y áreas de descanso.

4. **Renovación de espacios públicos:** Mejora de la Plaza 9 de Julio y otras áreas circundantes.
5. **Integración cultural y turística:** Desarrollo de rutas culturales que conectan los principales atractivos del centro histórico.
6. **Sostenibilidad:** Introducción de tecnologías para el ahorro energético en alumbrado público. (González & Poma, 2016)

2.4.2.2. Comparación con Jipijapa y posibles implementaciones

La experiencia de Salta ofrece varias lecciones aplicables a Jipijapa:

- **Preservación de patrimonio:** Es fundamental identificar y restaurar edificios históricos en el casco urbano de Jipijapa para fortalecer su identidad.
- **Movilidad:** La implementación de áreas peatonales puede mejorar la calidad de vida urbana y la experiencia turística.
- **Integración cultural:** Promover festivales y rutas que resalten tradiciones locales para atraer turistas y fortalecer la cultura comunitaria.
- **Infraestructura turística:** La instalación de señalización y servicios orientados al visitante puede incrementar la accesibilidad y el atractivo del área.

2.4.3. Repertorio internacional

2.4.3.1. Intervención Urbana Superkilen Park, Copenhagen Dinamarca

El proyecto forma parte de un plan de mejora urbana integral para la ciudad. El objetivo principal es mejorar el barrio Norrebro a un estándar internacional de desarrollo urbano responsable de inspirar a otras ciudades y distritos, es uno de los barrios con mayor diversidad étnica. Su carácter cosmopolita es una de sus mayores señas de identidad, muchas de sus áreas

han ido desarrollando en los últimos años (sobre todo desde el año 2000) un fuerte carácter cultural. (Medina & Casanova, 2012)

2.4.3.1.1. Características clave del proyecto:

- **Infraestructura sostenible:** El Hans Tavsens Park y la calle Korsgade no solo son espacios recreativos, sino también infraestructuras ambientales. Incorporan sistemas de drenaje para capturar y purificar aguas pluviales, mitigando riesgos de inundaciones.
- **Diseño participativo:** El proyecto incluyó la colaboración de residentes locales para garantizar que las intervenciones respondieran a sus necesidades.
- **Revitalización social:** Creación de espacios compartidos para fomentar la interacción entre diferentes comunidades culturales y sociales.
- **Adaptación climática:** El uso de vegetación y diseño permeable reduce la isla de calor urbano y mejora la resiliencia climática del área. (Medina & Casanova, 2012)

El proyecto se compone de tres áreas principales: La Plaza Roja, La Plaza Negra y el Parque Verde

- **La plaza roja**

Se percibe como eje de encuentro y refleja la verdadera naturaleza de la vecindad local en lugar de inmortalizar una imagen petrificada de una Dinamarca homogénea albergando la vida urbana con bares, música y deportes. Funciona como una prolongación de un polideportivo adyacente que alberga una serie de actividades recreativas y culturales, por esta razón en esta zona se encuentran mobiliarios para actividades deportivas y recreativas como por ejemplo el área de gimnasio al aire libre. Posee diversos elementos de juego y descanso traídas de las

distintas nacionalidades. Una amplia zona de la plaza está cubierta por una superficie de goma multifuncional para permitir juegos de pelota, mercados, desfiles y pistas de patinaje en invierno, etc. (Medina & Casanova, 2012)

- **La plaza negra**

Se contextualiza en un vecindario donde a lo largo de los años se han establecido minorías étnicas varias partes del mundo y goza de la arquitectura racional escandinava de edificaciones de uso multifamiliares dirigidas a familias de medianos y escasos ingresos económicos. Integra elementos de diferentes culturas en un solo espacio, con un solo concepto, es este un espacio de integración social concebido bajo la urbanística y la arquitectura de la ciudad y convergiendo al vecindario, en el centro de la plaza se ubica una fuente clásica, donde los locales y visitantes puedan reunirse, con sus parrillas y palmeras procedentes de China. La plaza negra fue concebida pensando en la familia y que a su vez funcione como elemento conector entre los dos extremos del parque aglomerando dentro de sí varios elementos de diferentes culturas. (Medina & Casanova, 2012)

- **El parque verde**

Literalmente enteramente verde, posee colinas, árboles y plantas adecuadas para picnics, deportes y pasear las mascotas. El objetivo fue realizar un área que funcionará como sitio de encuentro y recreación, como un patio de recreo. Su mobiliario al igual que en las dos plazas anteriores se inspira en las diferentes nacionalidades de personas que habitan sus alrededores. El Parque Verde se expresa como una zona que genera conexión con el contexto inmediato, mejorando el espacio público y produciendo interacción con las zonas residenciales. (Medina & Casanova, 2012)

Gráfico 5. Zonas del Superkilen Park



Fuente: Estudio Arar, (2012)

2.4.3.2. Comparativas con la regeneración urbana de Jipijapa

Al contrastar el enfoque de Norrebro con la regeneración del casco central de Jipijapa, se destacan varios aspectos que pueden servir como aprendizajes:

1. Enfoque en sostenibilidad ambiental:

La sostenibilidad se coloca como eje principal. Se pueden implementar sistemas de drenaje pluvial en Jipijapa para mitigar problemas relacionados con lluvias intensas y evitar inundaciones, considerando la topografía local.

2. Diseño participativo:

El enfoque de involucrar a los residentes en el diseño de las intervenciones podría replicarse en Jipijapa para asegurar que las necesidades culturales y sociales de su población sean atendidas.

3. Espacios multifuncionales:

La creación de áreas que combinen recreación, comercio local y resiliencia ambiental, podría revitalizar el casco central de Jipijapa.

4. Cohesión social:

La regeneración fomenta la integración entre diferentes grupos culturales. En Jipijapa, donde existen dinámicas migratorias, se podría promover espacios de integración que combinen tradición y modernidad para retener y atraer a la población.

5. Promoción del comercio local:

En el caso de Norrebro, los corredores peatonales y ciclistas mejoran el acceso y la visibilidad del comercio local. Esto podría adaptarse para fortalecer la economía urbana de Jipijapa, beneficiando a los pequeños microempresarios.

De los casos analizados se extraen criterios comparativos que servirán como variables de análisis para evaluar la regeneración urbana del casco central del cantón Jipijapa.

CAPÍTULO III. DISEÑO METODOLÓGICO

3.1.ENFOQUE METOLOGICO

El presente trabajo investigativo se desarrolló mediante un enfoque descriptivo–analítico, con apoyo de métodos comparativos y participativos, aplicados específicamente al análisis del paisaje urbano del casco central del cantón Jipijapa posterior a la regeneración urbana del año 2020.

La investigación se estructuró en etapas que permitieron identificar, medir y analizar los cambios físicos, sociales, ambientales y perceptuales generados por dicha intervención, utilizando métodos, técnicas e instrumentos directamente vinculados al caso de estudio.

3.2.MÉTODOS

a) Método Descriptivo

El método descriptivo se empleó para identificar y caracterizar los componentes del paisaje urbano del casco central de Jipijapa, posterior al proceso de regeneración urbana.

A través de este método se describieron variables como: configuración espacial, estado de la infraestructura, uso del espacio público, presencia de actividades comerciales y condiciones de accesibilidad, permitiendo evidenciar los cambios físicos y funcionales generados por la intervención urbana.

b) Método Analítico

El método analítico permitió examinar y relacionar los datos recopilados con el fin de evaluar los impactos de la regeneración urbana sobre el paisaje urbano del casco central de Jipijapa.

Este método se aplicó para analizar variables como:

- Desorden urbano, evaluado a partir del uso informal del espacio público y la ocupación indebida del suelo;
- sostenibilidad, analizada mediante criterios de calidad del espacio público, accesibilidad peatonal y permanencia de áreas verdes;
- impacto económico, valorado a partir de la percepción de comerciantes y usuarios del área regenerada.

c) Método Comparativo

El método comparativo se utilizó para contrastar el proceso de regeneración urbana del casco central de Jipijapa con experiencias seleccionadas a nivel nacional y latinoamericano, específicamente los casos de Cuenca (Ecuador) y Salta (Argentina).

La selección de estos referentes se basó en criterios de: similitud de escala urbana, condición de ciudad intermedia y aplicación de intervenciones en centros históricos o cascos urbanos consolidados.

La comparación se centró en variables como: tratamiento del espacio público, gestión del comercio informal, imagen urbana y apropiación social del espacio, evitando un uso ilustrativo y priorizando el análisis crítico.

d) Método Participativo

El método participativo permitió incorporar la percepción de los habitantes, comerciantes y usuarios del casco central de Jipijapa respecto a los efectos de la regeneración urbana.

Este método se aplicó mediante encuestas y entrevistas, orientadas a identificar niveles de satisfacción, percepción de seguridad, cambios en la actividad económica y apropiación del espacio público posterior a la intervención.

3.3.TÉCNICAS Y HERRAMIENTAS

3.3.1. Técnicas

- **Observación Directa:** Recorridos sistemáticos en el casco central de Jipijapa para registrar el estado del espacio público, flujos peatonales, ocupación del suelo y condiciones del paisaje urbana.
- **Entrevistas semiestructuradas:** Aplicadas a autoridades municipales, comerciantes formales e informales y profesionales vinculados al área urbana.
- **Encuestas:** Dirigidas a la población residente y usuaria del casco central para medir percepción ciudadana sobre calidad urbana, sostenibilidad y efectos económicos.
- **Análisis Documental:** Revisión de PDOT, PUGS, ordenanzas municipales y documentos técnicos relacionados con la regeneración urbana.

3.3.2. Herramientas

- Registro fotográfico y uso de drones para levantamiento visual.
- Microsoft Excel para procesamiento de datos cuantitativos
- AutoCAD y SIG para elaboración de mapas y esquemas urbanos comparativos.

3.4.FUENTES

3.4.1. Fuentes Primarias

- **Encuestas y Entrevistas:** Datos obtenidos directamente de los habitantes de la zona regenerada y actores clave de Jipijapa.
- **Registros Fotográficos y Observaciones:** Documentos generados durante el trabajo de campo.

3.4.2. Fuentes Secundarias

- **Planes y Documentos Oficiales:** PDOT de Jipijapa 2019-2023, PUGS, y normativas municipales.
- **Literatura Científica:** Artículos, libros y reportes sobre regeneración urbana y estudios de casos similares.
- **Bases de Datos Públicas:** Información del INEC sobre censos poblacionales y dinámicas urbanas.
- **Proyectos Comparables:** Análisis de experiencias en Salta (Argentina), Cuenca (Ecuador), entre otros.

3.5. POBLACIÓN Y MUESTRA

La población objeto de estudio corresponde a los 54.639 habitantes de la cabecera cantonal de Jipijapa, según datos del Censo de Población y Vivienda 2022 del INEC. (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2022).

Se considera esta población debido a que reside, transita o utiliza de forma directa el casco central del cantón, siendo usuaria del espacio urbano regenerado y participe de sus dinámicas sociales y económicas. La fórmula aplicada para realizar el cálculo es la siguiente:

$$n = \frac{z^2(p * q)}{e^2 + \frac{(z^2(p * q))}{N}}$$

Donde:

n: Tamaño de muestra

N: población total (54.639)

z: Nivel de confianza deseada (1,96) que equivale al 95%

p: Proporción de la población esperada (0,5) equivale ella 50% de éxito

q: Probabilidad de fracaso (0,5) equivale al 50% de fracaso

e: nivel de error dispuesto de cometer 5%

$$n = \frac{(1,96)^2(0,5 * 0,5)}{0,05^2 + \frac{(1,96^2(0,5 * 0,5))}{54,639}}$$

$$n = \frac{0.9604}{0.02007718846}$$

$$n = 478$$

$$n = 478 \text{ encuestas}$$

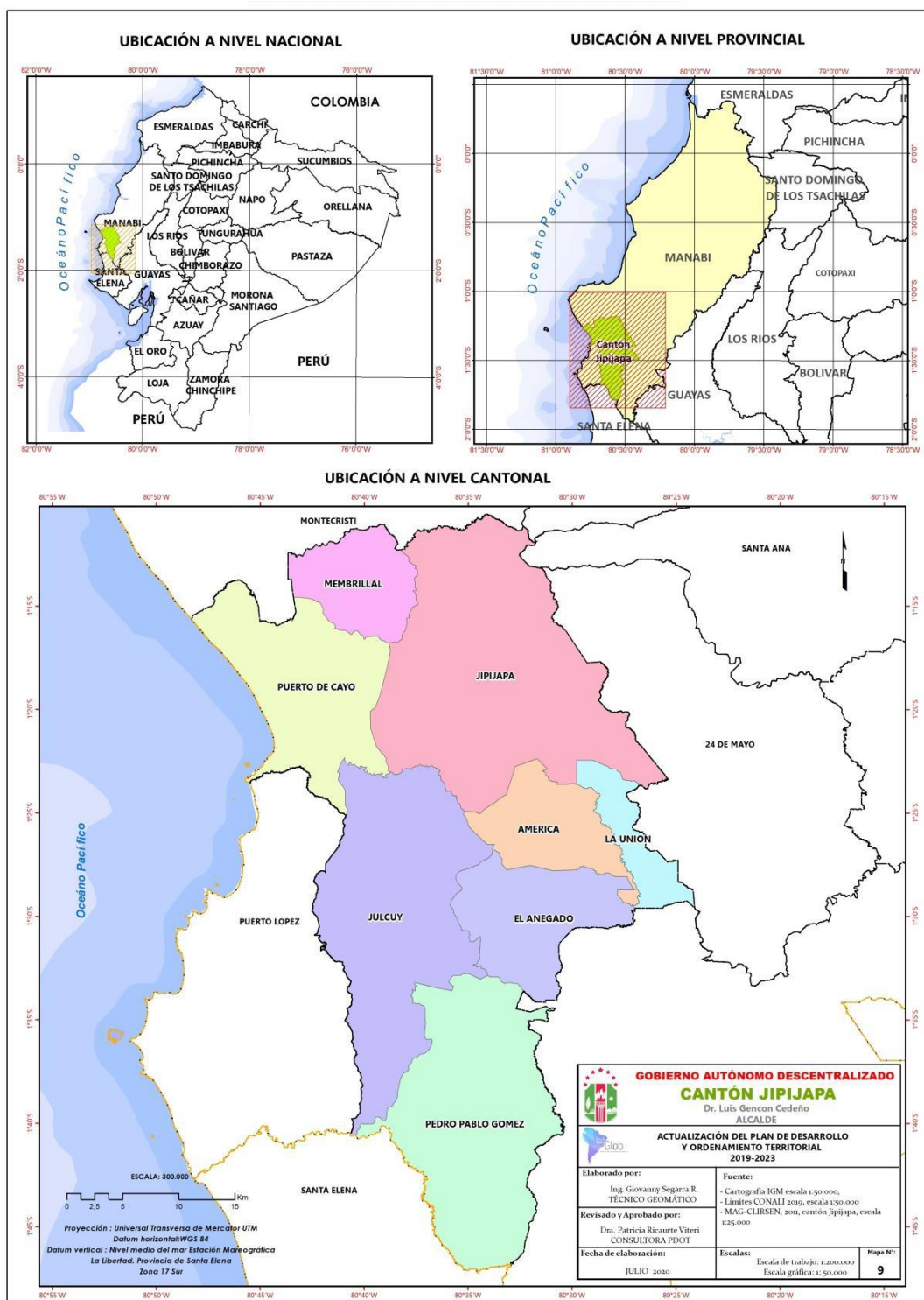
CAPÍTULO IV. DIAGNÓSTICO Y RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

4.1. ELABORACIÓN ESTRUCTURADA Y PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN OBTENIDA DE FUENTES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS.

4.1.1. Área de estudio

El presente estudio se orienta en el casco central de la ciudad de Jipijapa, ubicado en la provincia de Manabí, Ecuador. Su casco central fue objeto de un proyecto de regeneración urbana en 2020, que abarcó 17 manzanas comprendidas entre las calles Rocafuerte, Guayas, 10 de agosto y Ricaurte. El objetivo principal de esta intervención fue revitalizar el centro histórico, mejorando la infraestructura urbana y promoviendo el desarrollo económico y social de la localidad. (Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Jipijapa, 2019)

Gráfico 6. Mapa de ubicación de Jipijapa



Fuente: Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Jipijapa, (2019)

El Cantón Jipijapa se localiza en el extremo sur occidental de la provincia de Manabí, a 403 km. de Quito capital del Ecuador.

4.1.1.1. Situación geográfica:

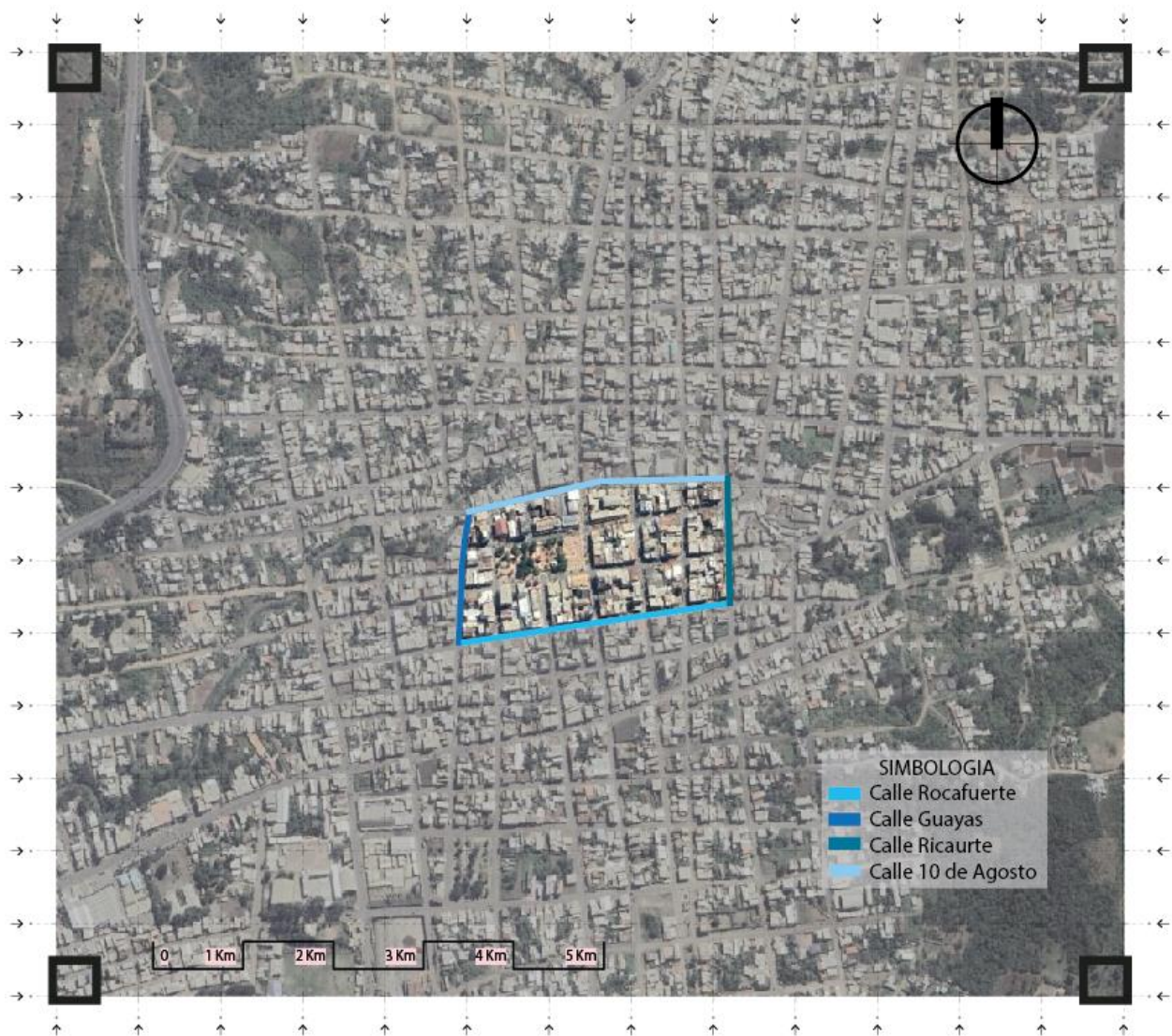
El casco urbano de Jipijapa se encuentra ubicado en la parte central-sur del cantón, que a su vez se sitúa al sur de la provincia de Manabí, entre los 01°10' y 01°47' de latitud sur y entre los 80°25' y 80°52' de longitud oeste. Esta localización confiere al cantón un papel estratégico entre la costa del Pacífico y los centros agrícolas y rurales del sur de la provincia.

4.1.1.2. Límites urbanos de la zona intervenida:

La zona regenerada se delimita de la siguiente manera:

- **Norte:** Calle 10 de agosto y sus intersecciones, Unidad educativa particular Redemptio y zonas adyacentes al mercado de frutas y legumbres 7 de septiembre ubicado en la tunelización del río Jipijapa, con alta presencia de actividad comercial informal.
- **Sur:** Calle Rocafuerte y avenida Alejo Lascano que sirve como eje articulador entre la Terminal terrestre de Jipijapa y la Universidad Estatal del sur de Manabí.
- **Este:** Calle Ricaurte, que sirve como eje articulador con barrios periféricos de expansión urbana.
- **Oeste:** Calle Guayas y vía colectora Montecristi-Nobol (E482), marcando el límite con zonas residenciales de media densidad.

Gráfico 7. Mapa de límites urbanos de área de estudio



Fuente: Google Earth Pro.

Elaborado por: Autor de Investigación.

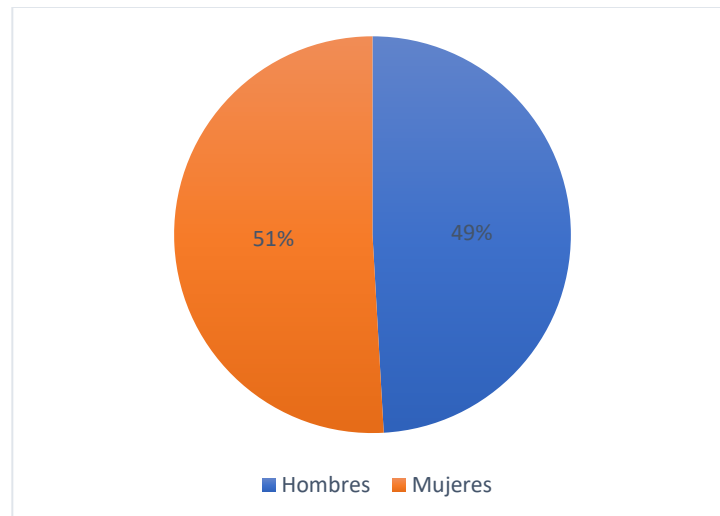
4.1.2. Aspectos sociodemográficos, económicos, culturales.

4.1.2.1. Estructura poblacional

La estructura poblacional de la cabecera cantonal del cantón es de 54.639 habitantes, compuestos por 26.826 hombres que representan un 49% y 27.813 mujeres que representan el

51% de habitantes según datos obtenidos del INEC correspondientes al Censo de población y vivienda del año 2022. (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2022)

Gráfico 8. Estructura poblacional de Jipijapa de Censo 2022



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, (2022)

Elaborado por: Autor de Investigación.

4.1.2.2.Economía

El desarrollo económico de Jipijapa gira en torno a tres sectores principales: Enseñanza, Administración Pública y Comercio.

La agricultura, la ganadería y la pesca, otras actividades importantes para el cantón se mantienen con altibajos, este estancamiento esconde un problema preocupante, y es por un lado la migración del campo a la ciudad, y por otra parte el envejecimiento de este, ya que son muy pocos los jóvenes que pretenden seguir con la actividad de sus padres.

Hay que indicar que, si comparamos con el año 2007, la agricultura, ganadería y pesca representaban el 11 % de las actividades el cantón y era la quinta actividad más importante, pero en esos años, las actividades más importantes eran la administración pública, el comercio y la construcción, mientras que la enseñanza era menos de la mitad de lo que representa para el año

2018. Estos datos indican que realmente Jipijapa es un cantón con fuerte presencia de la administración pública, que es la actividad que ha guiado su desarrollo. (Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Jipijapa, 2019)

4.1.2.3. Comercio

El comercio es la tercera actividad en importancia en el cantón y de acuerdo al Censo del 2010, el 15,35 % de los habitantes del cantón se dedicaban a esta actividad, sin embargo, la comercialización de ciertos productos tradicionales como el café han sufrido una merma, especialmente el café que, de acuerdo a expertos consultados, se estima que la producción ha disminuido en al menos el 50 % y por lo tanto la comercialización se ha mermado de igual forma.

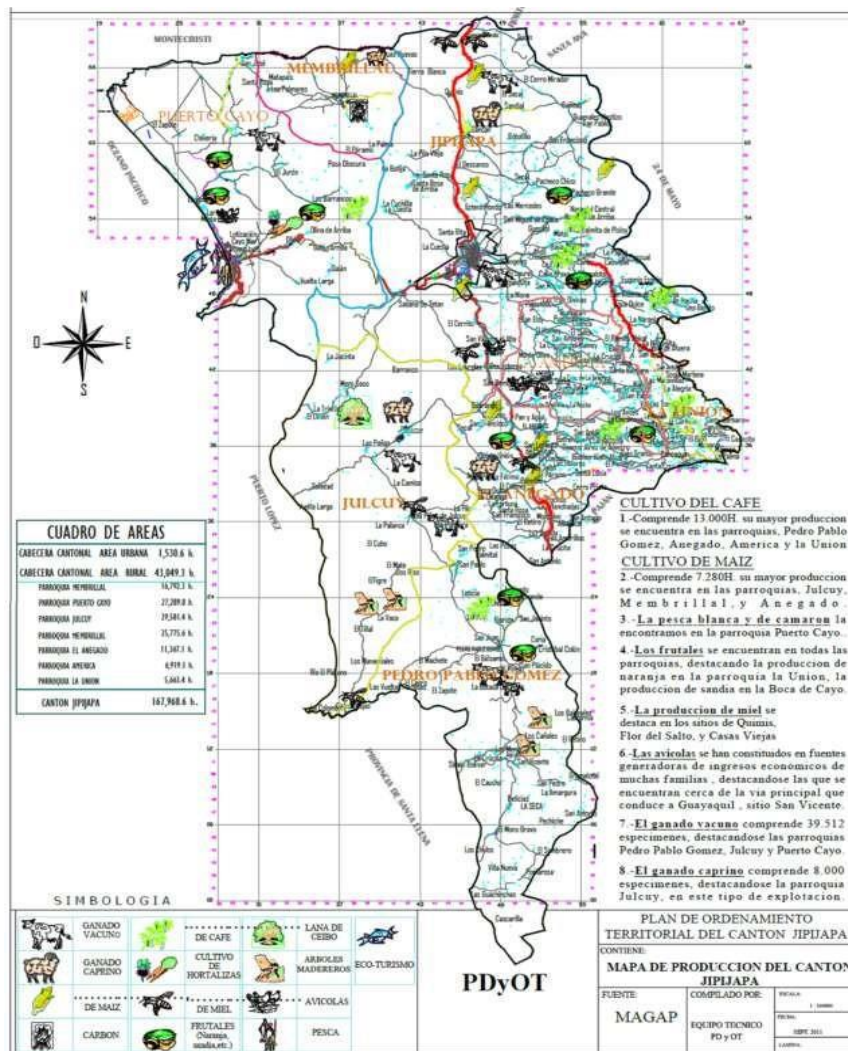
En la zona de Jipijapa en las últimas décadas se ha intensificado la producción para la exportación y para el consumo interno. Ha imperado el monocultivo especialmente el café y seguido del cultivo de maíz; los productos de ciclo corto como los frutales han sido dirigidos a la auto subsistencia.

El cantón Jipijapa es eminentemente agrícola podemos destacar como productos principales por superficie sembradas en hectáreas al café, maíz, naranja y yuca. Los mismos que son cultivados por los productores de las parroquias y comunidades que pertenecen a la cabecera cantonal, estos trasladan los productos al mercado local para ser comercializados allí o ser llevados a los cantones y provincias vecinas que los requieran o de ser posible al exterior como es el caso del café y maíz. Es importante destacar que en los últimos años se ha venido desarrollando la producción pecuaria dentro del cantón, se cría bovinos, caprinos, porcinos y

aves. Los mismos generan ingresos y permiten el sustento de muchas familias en este territorio.

(Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Jipijapa, 2019)

Gráfico 9. Mapa de producción de Jipijapa



Fuente: Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Jipijapa, (2019)

4.1.3. Aspectos físicos y ambientales

4.1.3.1. Relieve

El relieve del casco central se caracteriza por presentar una configuración de lomas suaves y terrazas aluviales, lo cual conforma un paisaje ligeramente ondulado, típico de las zonas intermedias de la región litoral manabita.

El relieve urbano en esta zona es moderadamente inclinado, la pendiente natural en algunas zonas permite un drenaje pluvial superficial adecuado, aunque antes de la intervención urbana del año 2020, estos flujos no contaban con un manejo técnico eficiente, lo que generaba problemas de escorrentía y deterioro de la infraestructura.

La regeneración urbana tuvo en cuenta estas características del relieve, incorporando soluciones como:

- Nivelación de aceras y calzadas.
- Canalización de aguas lluvias en puntos bajos.
- Inserción de rampas accesibles y mobiliario urbano adaptado al entorno.

Además, la topografía suave del relieve permitió conservar visuales urbanas abiertas, favoreciendo la orientación espacial del transeúnte, la ventilación natural y la conexión visual con elementos identitarios del paisaje urbano, como la iglesia central, el mercado y las casas modernas, antiguas y patrimoniales.

4.1.3.2. Topografía

La topografía del casco central del cantón Jipijapa, presenta una morfología predominantemente ondulada a suavemente inclinada, con altitudes que oscilan entre los 180 y 260 metros sobre el nivel del mar (msnm).

Las pendientes predominantes oscilan entre el 2% y el 6%, consideradas de baja inclinación, lo que hace a la zona apta para el desarrollo urbano compacto y el tránsito peatonal accesible.

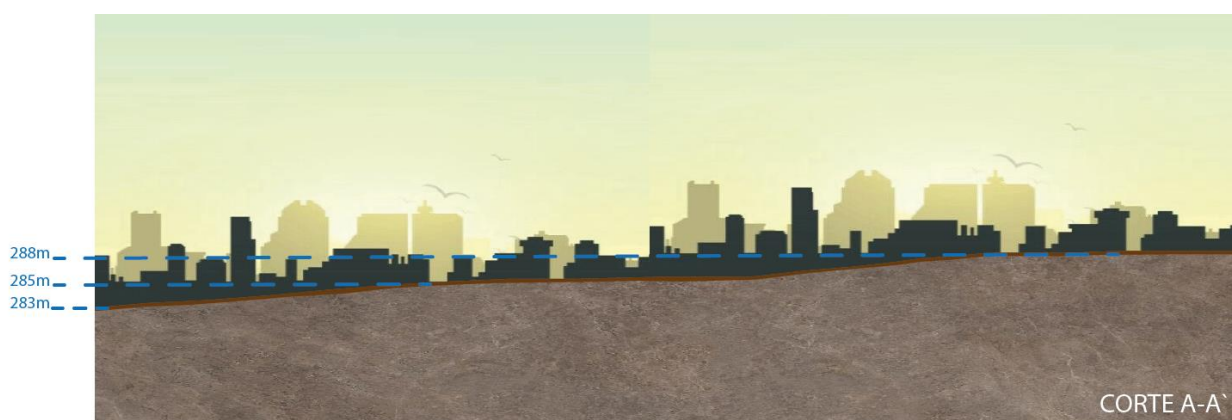
Gráfico 10. Plano topográfico del Casco Central de Jipijapa



Fuente: Google Earth Pro.

Elaborado por: Autor de Investigación.

Gráfico 11. Corte topográfico del área de estudio



Fuente: Google Earth Pro.

Elaborado por: Autor de Investigación.

4.1.3.3. Clima

El casco central de la ciudad de Jipijapa, se caracteriza por presentar un clima tropical seco o semiárido. Las temperaturas promedio anuales oscilan entre los 24 °C y 26 °C, con mínimas que raramente descienden de los 20 °C y máximas que superan los 30 °C, especialmente entre los meses más cálidos (enero a abril). La precipitación media anual en Jipijapa se sitúa entre los 300 y 800 mm, concentrada principalmente en la temporada lluviosa, que va de enero a abril. El resto del año es predominantemente seco, con escasa o nula precipitación, lo que genera una marcada estacionalidad que debe ser considerada al momento de seleccionar especies vegetales y materiales para el espacio público urbano. (Cedeño Toala, 2023)

4.1.3.4. Vegetación

Previo a la intervención de regeneración, el casco central de Jipijapa presentaba una vegetación urbana escasa y fragmentada, con cobertura arbórea limitada a árboles aislados ubicados en espacios como el Parque Central, áreas cercanas al mercado municipal y algunas aceras donde se conservaron especies plantadas de forma espontánea o por acción vecinal.

La vegetación predominante consistía en especies ornamentales adaptadas al clima tropical seco de la zona, con temperaturas promedio de 24–26 °C y una marcada estacionalidad entre períodos húmedos y secos.

Como parte de los trabajos de regeneración, se incorporó especies adecuadas a las condiciones climáticas locales, priorizando plantas de bajo consumo hídrico, alta resistencia a la radiación solar, rápido establecimiento y fácil mantenimiento. Las especies seleccionadas aportan tanto función ambiental (sombra, control térmico, captación de CO₂) como valor paisajístico para enriquecer la imagen urbana y entre estas destacan:

- **Acasio (*Acacia dealbata*):** Árbol de copa amplia y crecimiento rápido, empleado para generar sombra en tramos peatonales.
- **Guayacán (*Tabebuia chrysantha*):** Especie nativa de floración vistosa, resistente a la sequía, utilizada en alineaciones de aceras y plazas por su porte mediano y atractivo estacional.
- **Casia (*Cassia fistula*):** Árbol ornamental de flores amarillas, resistente a climas secos, plantado en espacios de recreación.

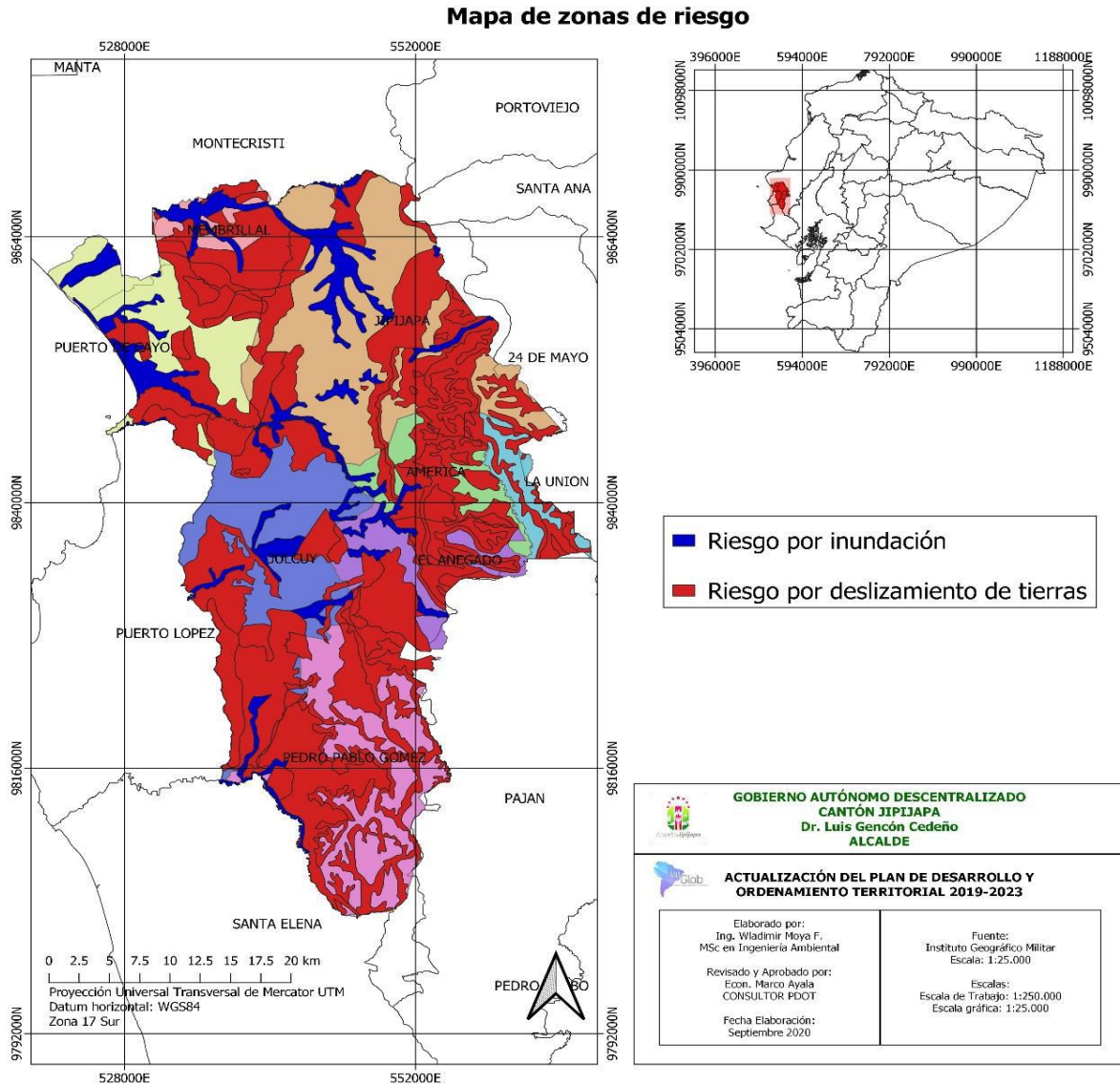
4.1.3.5. Principales amenazas y peligros que afectan al Cantón Jipijapa

El cantón Jipijapa, presenta en promedio un alto nivel de exposición a amenazas naturales, particularmente a peligros sísmicos, peligros de tsunami, peligros de inundación, y peligros de deslizamientos. En contraste presenta baja exposición a amenazas por peligro de heladas y erupciones volcánicas.

Las parroquias urbanas del cantón Jipijapa, son las áreas más vulnerables a los peligros de inundaciones por intensas lluvias, porque en ellas existe la mayor densidad poblacional y se concentran variados recursos expuestos a estos fenómenos.

En la parte urbana del cantón se presentan desbordamientos y taponamientos por obstrucción, sumado a un acelerado incremento de la sedimentación del cauce del estero Tusa y río Jipijapa. Este incremento en la sedimentación aumenta la probabilidad de inundación en períodos invernales como fue el caso del año 2008.

Gráfico 12. Mapa de amenazas por inundaciones y movimiento de masas de Jipijapa



4.1.4. Estructura y morfología urbana

4.1.4.1. Red vial

Antes de la intervención, la vialidad del casco central presentaba condiciones irregulares: calles angostas con superficies deterioradas, aceras reducidas, escasa señalización, falta de accesibilidad universal y ausencia de jerarquía vial clara. Esta situación afectaba la fluidez del

tránsito vehicular, la seguridad peatonal y la integración de las actividades económicas y administrativas de la zona.

Con la regeneración urbana, se llevaron a cabo obras de repavimentación, recambio de adoquines, ampliación de aceras, soterramiento de cables eléctricos y mejora de bordillos, lo cual permitió redefinir la estructura vial del centro urbano. Las principales calles intervenidas incluyen:

- Calle Rocafuerte
- Calle 10 de agosto
- Calle Guayas
- Calle Ricaurte
- Entre otras adyacentes a la plaza central y el mercado.

Estas vías conforman una retícula urbana regular, heredada del trazado original de la ciudad, y actualmente funcionan como corredores de conectividad comercial y peatonal. Además, la regeneración mejoró la iluminación vial, incorporó señalética horizontal y vertical, y reorganizó los espacios de parqueo, generando una circulación más eficiente y segura. El rediseño vial ha permitido que los flujos vehiculares convivan armónicamente con el tránsito peatonal y las actividades de comercio formal e informal.

4.1.5. Uso y ocupación de suelo

4.1.5.1. Forma de ocupación del suelo

La forma de ocupación del suelo en el área regenerada se caracteriza por una alta densidad edificatoria, con parcelas medianas y pequeñas, mayoritariamente edificadas en su

totalidad. Las edificaciones suelen ser de uno o dos pisos, con frentes continuos, lo cual conforma una morfología de manzana cerrada típica de los centros urbanos tradicionales. La ocupación se da de manera contigua y alineada a la vía pública, formando fachadas activas y favoreciendo la interacción entre el espacio privado y el espacio público.

Las tipologías predominantes incluyen:

- Locales comerciales en planta baja con viviendas o bodegas en niveles superiores.
- Edificaciones institucionales (municipio, iglesia, juzgado, escuela, entidades bancarias, etc.).
- Espacios públicos estructurantes como el Parque Central y la Plaza Eloy Alfaro.

4.1.5.2. Usos del suelo

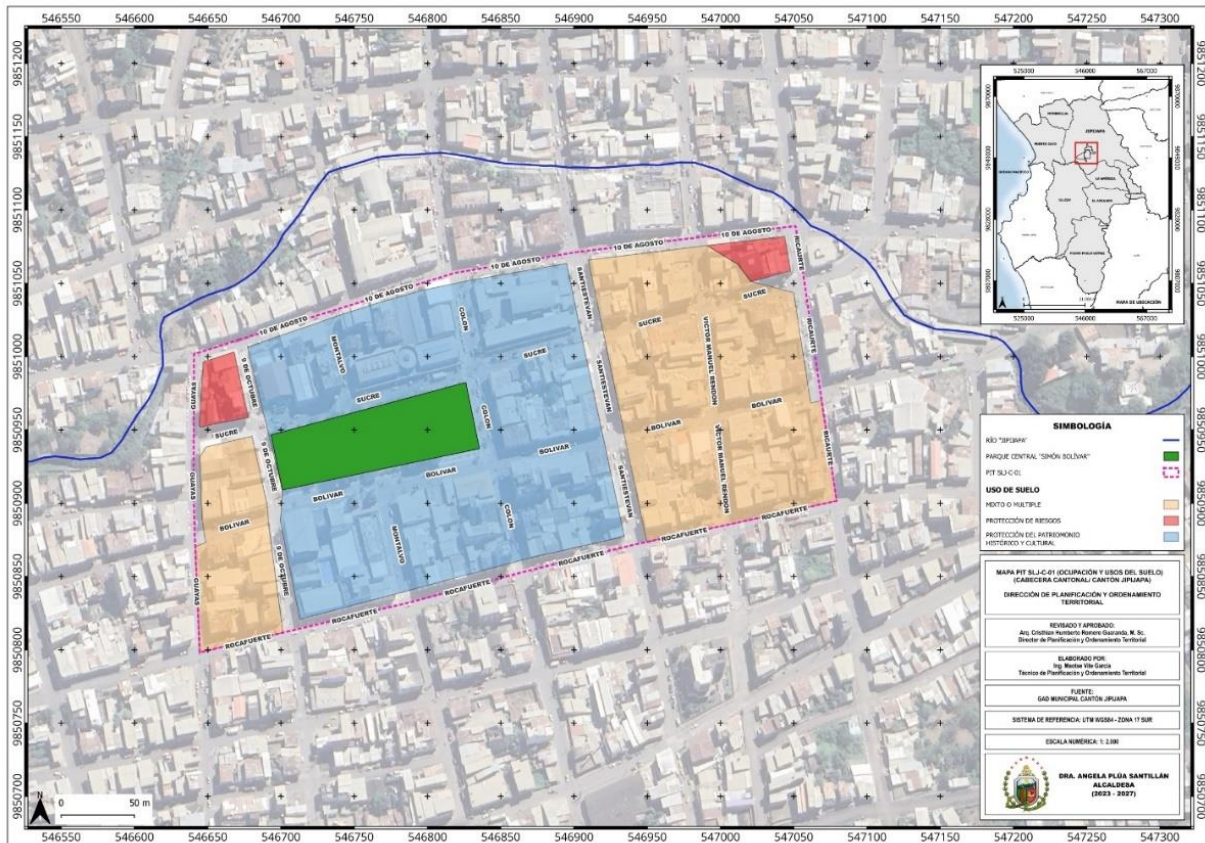
De acuerdo con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y las observaciones de campo realizadas, en el área regenerada predominan los siguientes usos:

- **Uso mixto o múltiple:** Este uso permite la coexistencia de varias actividades dentro de una misma edificación o predio, priorizando la convivencia entre lo comercial, residencial, institucional, administrativo y de servicios.
- **Zona de protección de riesgos:** Aunque en el casco central no existen grandes amenazas geológicas, sí se identifican ciertos riesgos vinculados al deterioro de infraestructuras antiguas, al manejo inadecuado de aguas lluvias o alcantarillado, y al congestionamiento por saturación comercial informal.
- **Zona de protección del patrimonio histórico y cultural:** Dado que el casco central alberga varios inmuebles de alto valor histórico, como la Iglesia Matriz San Lorenzo,

el parque central y edificaciones coloniales en calles Bolívar, Rocafuerte y Ricaurte, esta categoría establece:

- Restricciones en modificaciones de fachadas y estructuras originales.
- Lineamientos para la conservación de elementos arquitectónicos tradicionales.
- Incentivos para la restauración patrimonial.
- Control de alturas y materiales constructivos en nuevas edificaciones, buscando mantener la identidad cultural y el paisaje urbano histórico.

Gráfico 13. Mapa de forma y uso de suelos



Fuente: Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Jipijapa, (2019)

La intervención del año 2020 redefinió parcialmente el uso del suelo en la zona regenerada, al:

- Incentivar el uso mixto-comercial, especialmente en calles peatonales o remodeladas.
- Reforzar la ocupación de espacios públicos mediante ferias, mercados artesanales y eventos cívicos.
- Regular el uso del espacio informal mediante el reordenamiento de vendedores ambulantes.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad y accesibilidad, aumentando el valor del suelo y favoreciendo nuevos usos compatibles con la actividad turística.

4.1.6. Infraestructura del área de estudio

4.1.6.1. Agua potable

Previo a la intervención, el sistema de abastecimiento de agua presentaba deficiencias técnicas y cobertura parcial. Como parte de la regeneración, se renovaron las redes de distribución y se instalaron nuevas acometidas domiciliarias en los sectores intervenidos. Se estima que el área regenerada pasó a tener una cobertura cercana al 100% con acceso de 3 a 4 días a la semana, lo que representa una mejora notable en relación con barrios periféricos que aún presentan intermitencia en el suministro.

Los sectores intervenidos están conectados al Sistema Integral de Agua Potable de Jipijapa, cuyo funcionamiento se apoya en tanques de reserva estratégicamente ubicados en zonas altas del cantón, garantizando presión y continuidad en el servicio.

4.1.6.2. Red de energía eléctrica

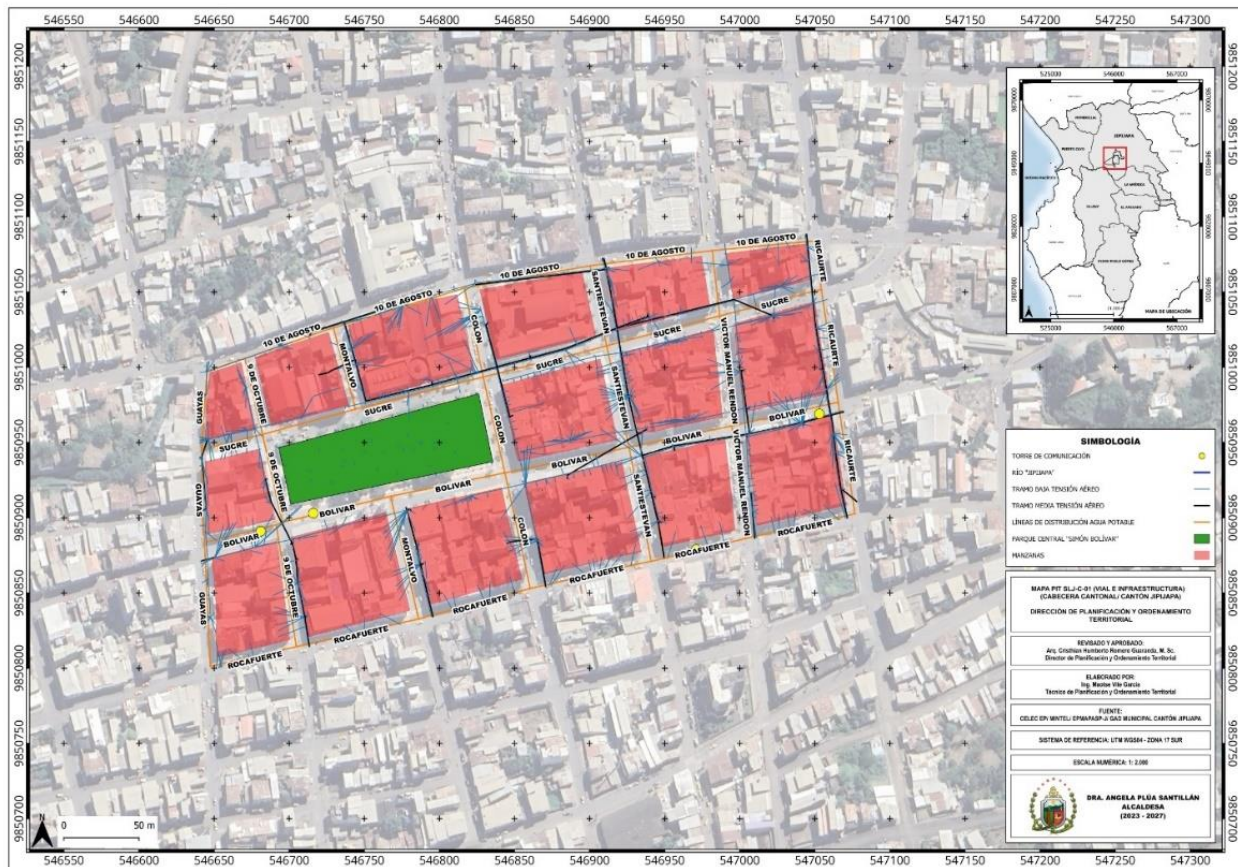
La regeneración incluyó el soterramiento parcial del cableado eléctrico, lo que mejoró no solo la estética del paisaje urbano, sino también la seguridad de la red. Se instalaron nuevas

luminarias LED en la mayoría de las calles regeneradas, lo que ha incrementado la iluminación nocturna y la percepción de seguridad. El sistema está conectado a la red de distribución de CNEL EP, y en la zona intervenida se reporta una cobertura del 100%.

4.1.6.3. Red de comunicación

En cuanto a telecomunicaciones, el centro urbano cuenta con acceso a redes de telefonía fija, móvil e internet, con servicios ofrecidos por operadoras públicas y privadas (CNT, Claro, Movistar). Durante y posterior a la regeneración, se optimizó el cableado estructurado en algunas zonas, especialmente para mejorar la conectividad digital de locales comerciales e instituciones públicas. No obstante, aún se observa cableado aéreo en calles secundarias o no intervenidas.

Gráfico 14. Mapa de agua potable, red eléctrica y comunicaciones



Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jipijapa, (2019)

4.1.6.4. Red de alcantarillado

Durante la ejecución del proyecto, se reemplazaron tramos de la red sanitaria en mal estado y se incorporaron nuevas conexiones domiciliarias. Esto permitió reducir los riesgos de colapso de tuberías, filtraciones y malos olores, problemas comunes antes de la intervención. La cobertura en el área regenerada se considera ahora completa, con un sistema que descarga hacia las estaciones de bombeo y tratamiento ubicadas fuera del centro urbano.

4.1.6.5. Red de alcantarillado pluvial

Uno de los principales desafíos antes de la regeneración era la escasa capacidad de evacuación pluvial, que provocaba acumulación de agua en temporadas lluviosas. Como parte del rediseño vial, se instalaron sumideros, rejillas y colectores pluviales conectados a sistemas de drenaje existentes. Si bien la infraestructura aún presenta limitaciones ante lluvias intensas, la situación ha mejorado visiblemente en las calles principales intervenidas.

4.1.6.6. Morfología urbana

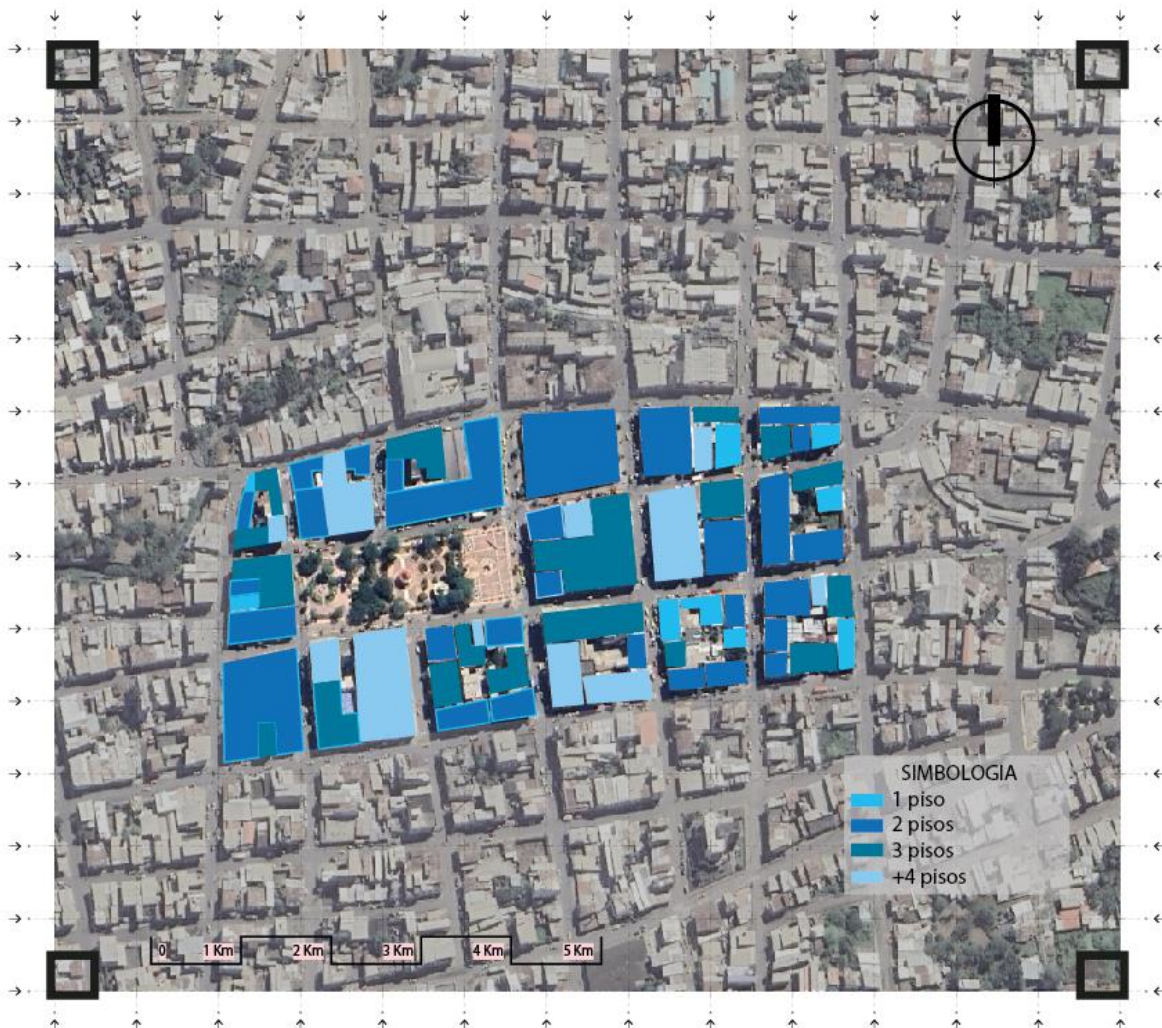
La morfología que predomina en el casco central del cantón Jipijapa, específicamente en el área intervenida mediante el proyecto de regeneración urbana del año 2020, presenta un plano regular, resultado de un trazado en retícula heredado de la planificación colonial, lo cual ha facilitado una estructura urbana ordenada y de fácil lectura. Este trazado fue definido de manera ortogonal, con calles que conforman manzanas compactas y homogéneas, adaptadas a un medio físico mayormente plano con ligeras pendientes.

El área regenerada se encuentra conformada en su mayoría por edificaciones de 2 y 3 plantas, destinadas a vivienda con uso comercial en planta baja, especialmente en calles de alta actividad como Rocafuerte, Guayas, Ricaurte y Bolívar. A este análisis se suman también

edificaciones de 4 o más pisos y unas pocas de 1 piso, presentes en menor proporción, ubicadas generalmente en esquinas estratégicas o en edificios institucionales y comerciales de mayor envergadura.

A partir del levantamiento visual y documental realizado en las 17 manzanas intervenidas, se identificó que las edificaciones de dos plantas representan aproximadamente el 66% del total construido, seguidas por las edificaciones de tres plantas, que constituyen cerca del 27%. Las construcciones de 2 pisos abarcan el 5%, y finalmente las de un piso no superan el 2%, con una presencia puntual en el entorno inmediato del parque central y en algunos ejes institucionales.

Gráfico 15. Morfología urbana del área de estudio



Fuente: Google Earth Pro.

Elaborado por: Autor de Investigación.

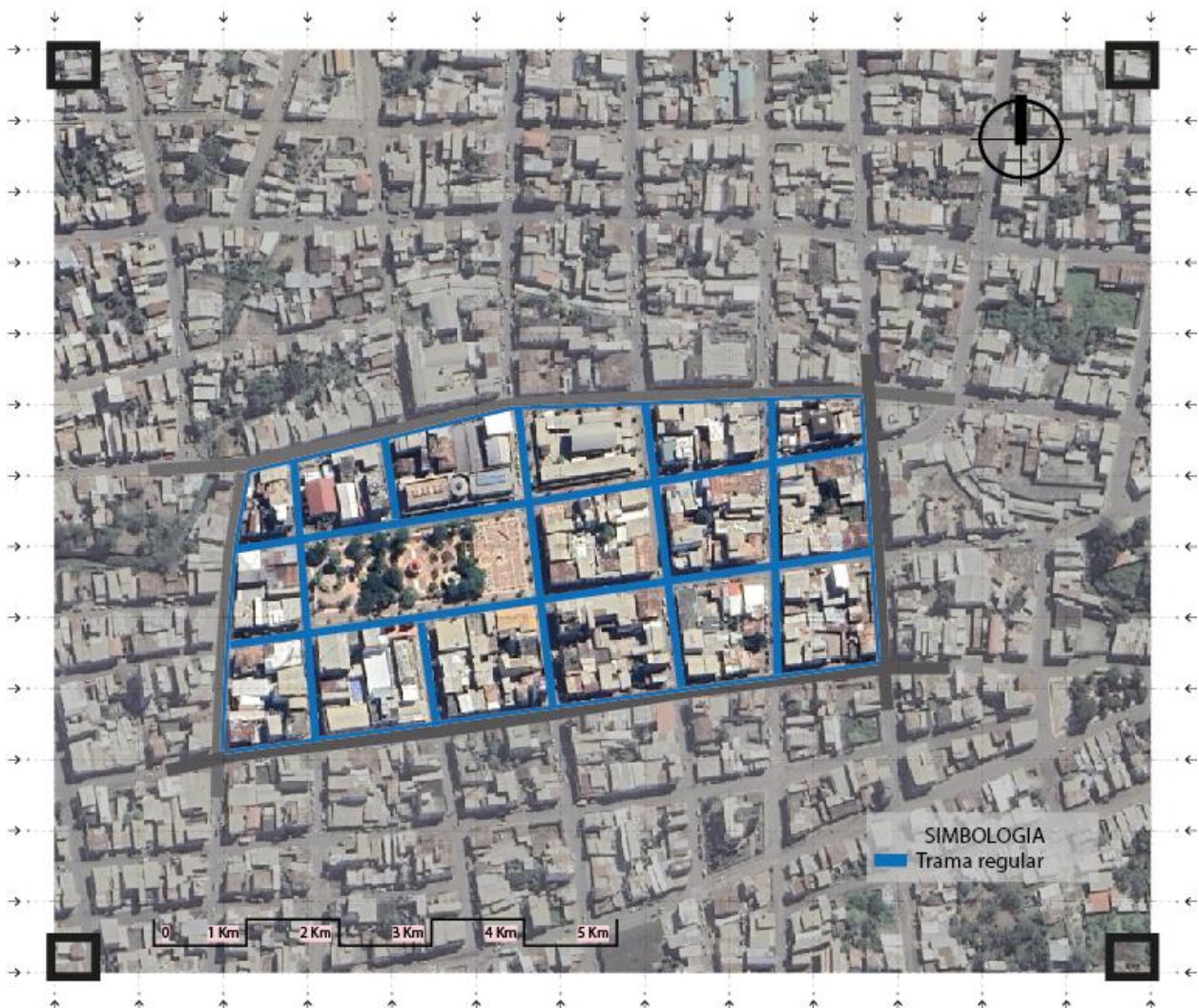
4.1.6.7. Trama vial

La trama vial del área regenerada del casco central de Jipijapa responde a un patrón de planificación tradicional hispano-colonial, caracterizado por un trazado ortogonal regular, compuesto por manzanas rectangulares y calles rectas que se cruzan perpendicularmente. Este tipo de estructura facilita la orientación, la movilidad y la organización funcional del espacio urbano.

El área intervenida mediante el proyecto de regeneración urbana de 2020 abarca aproximadamente 17 manzanas, delimitadas por vías que configuran una estructura de malla cerrada, de proporciones regulares, con manzanas de similar tamaño y edificación continua hacia las aceras, lo cual genera un frente urbano uniforme y activo.

Se destaca la presencia continua de una línea de fábrica claramente definida en todas las construcciones, lo que refuerza la uniformidad del frente urbano y la integración visual del entorno. Asimismo, se ha logrado mantener el uso del soportal, tanto en las viviendas de valor más antiguas como en edificaciones más recientes, lo cual no solo preserva una característica arquitectónica tradicional del casco central, sino que también mejora las condiciones de confort climático, la interacción social y la protección peatonal frente a las condiciones ambientales.

Gráfico 16. Trama vial del área de estudio



Fuente: Google Earth Pro.

Elaborado por: Autor de Investigación.

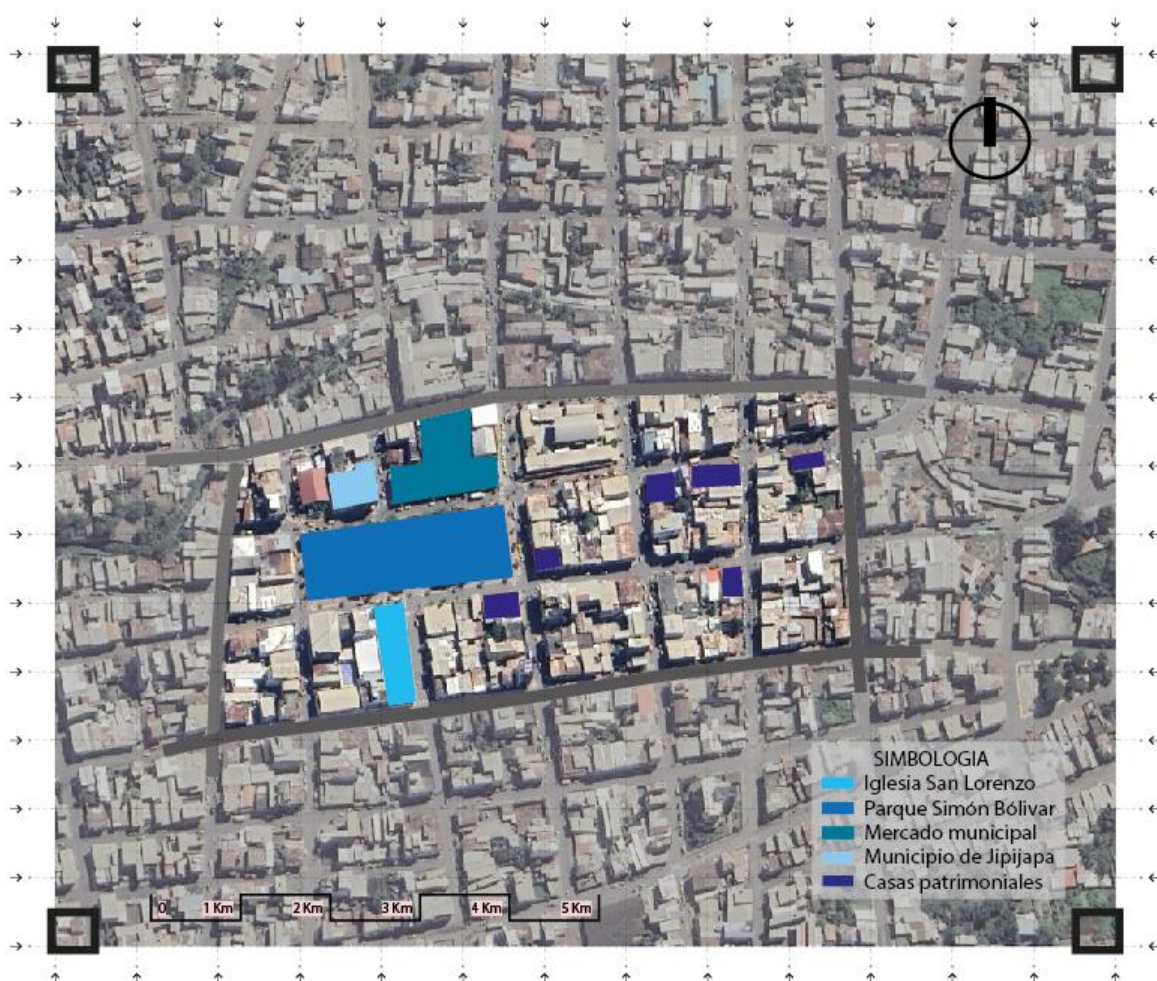
4.1.6.8. Hitos urbanos

En el casco central de Jipijapa, el proceso de regeneración urbana ejecutado en 2020 puso en valor varios hitos tradicionales, consolidando su papel estructurante dentro de la ciudad y mejorando sus condiciones de accesibilidad, imagen y uso.

El área intervenida, alberga una serie de edificaciones y espacios públicos que funcionan como hitos urbanos significativos, tanto para la población local como para visitantes. Entre los más destacados se encuentran:

1. Iglesia San Lorenzo
2. Parque Simón Bolívar
3. Mercado Municipal
4. Municipio de Jipijapa
5. Casas patrimoniales, son 6 las casas que cuentan con el reconocimiento otorgado por el Ministerio de Cultura y Patrimonio.

Gráfico 17. Hitos urbanos del área de estudio



Fuente: Google Earth Pro.
Elaborado por: Autor de Investigación.

4.1.6.9. Paisaje urbano

El paisaje urbano construido en el casco central de Jipijapa refleja la consolidación histórica y funcional del núcleo urbano de la ciudad, las construcciones están organizadas en frentes continuos, alineadas a la vía pública, lo que genera una fachada urbana activa y uniforme, especialmente en las calles céntricas como la calle Bolívar y calle Sucre.

El sistema vial regenerado, junto con el tratamiento superficial de aceras, jardineras, rampas de accesibilidad universal y señalización horizontal y vertical, contribuye a una lectura visual ordenada del paisaje, priorizando al peatón y mejorando la experiencia de tránsito urbano.

En síntesis, el paisaje urbano construido de Jipijapa combina elementos tradicionales con intervenciones contemporáneas, proyectando una imagen de renovación en equilibrio con la identidad local. No obstante, su fortalecimiento requiere estrategias complementarias de mantenimiento, conservación patrimonial y control del impacto visual.

Gráfico 18. Paisaje urbano del área de estudio



Fuente: Google Earth Pro.
Elaborado por: Autor de Investigación.

Gráfico 19. Paisaje urbano sección 1: Viviendas y comercios



Fuente: Google Earth Pro.
Elaborado por: Autor de Investigación.

Gráfico 20. Paisaje urbano sección 2: Ban Ecuador y Municipio de Jipijapa



Fuente: Google Earth Pro.
Elaborado por: Autor de Investigación.

Gráfico 21. Paisaje urbano sección 3: Mercado municipal



Fuente: Google Earth Pro.
Elaborado por: Autor de Investigación.

Gráfico 22. Paisaje urbano sección 4: Escuela Francisca Vera Robles



Fuente: Google Earth Pro.
Elaborado por: Autor de Investigación.

Gráfico 23. Paisaje urbano sección 5: Viviendas y comercios



Fuente: Google Earth Pro.
Elaborado por: Autor de Investigación.

Gráfico 24. Paisaje urbano sección 6: Viviendas y comercios



Fuente: Google Earth Pro.
Elaborado por: Autor de Investigación.

4.2. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS Y DISCUSIÓN.

4.2.1. Análisis de la encuesta.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos de la encuesta realizada a habitantes de la cabecera de Cantón Jipijapa.

Edad de encuestados

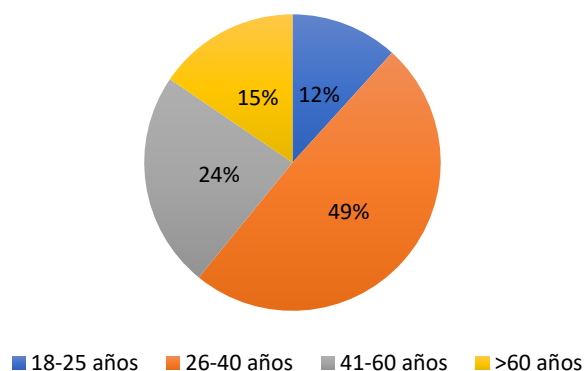
Tabla 3. Edad de encuestados

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
18-25 años	56	12%
26-40 años	235	49%
41-60 años	113	24%
>60 años	74	15%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 25. Edad de encuestados



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Género de encuestados

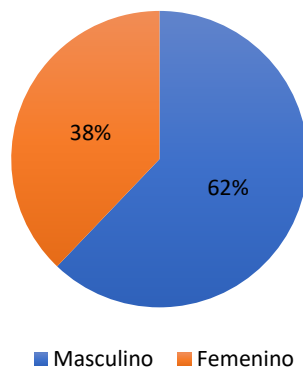
Tabla 4. Género de encuestados

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Masculino	297	62%
Femenino	181	38%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 26. Género de encuestados



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Formación académica de encuestados

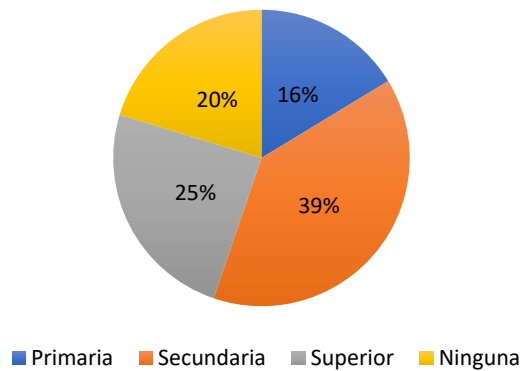
Tabla 5. Formación académica de encuestados

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Primaria	67	16%
Secundaria	295	39%
Superior	98	25%
Ninguna	18	20%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 27. Formación académica de encuestados



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.
Elaborado por: Autor de la investigación.

SECCIÓN 1: Percepción sobre los cambios urbanos.

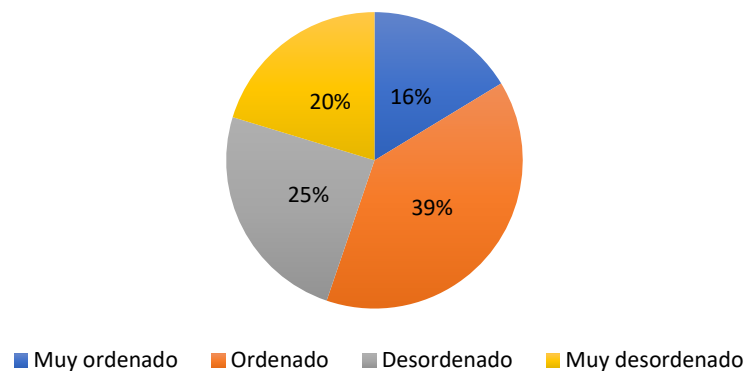
1. ¿Cómo califica la organización del espacio público después de la regeneración?

Tabla 6. Resultados de la pregunta #1 de la encuesta

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Muy ordenado	78	16 %
Ordenado	186	39 %
Desordenado	117	25 %
Muy desordenado	97	20 %
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.
Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 28. Resultados de la pregunta #1 de la encuesta.



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Análisis e Interpretación:

Los resultados evidencian una percepción mayoritariamente favorable respecto a la organización del espacio público posterior a la regeneración urbana. Sin embargo, la presencia de una proporción significativa de valoraciones negativas indica que la intervención no ha logrado consolidar una percepción homogénea de orden urbano.

Este resultado revela que, aunque la regeneración mejoró la estructura espacial en sectores centrales, aún persisten puntos críticos donde la organización es percibida como deficiente. Esta situación coincide con la observación de campo, donde se identificaron transiciones poco articuladas hacia los bordes del área intervenida.

2. ¿La regeneración ha mejorado las condiciones de movilidad vehicular en la zona?

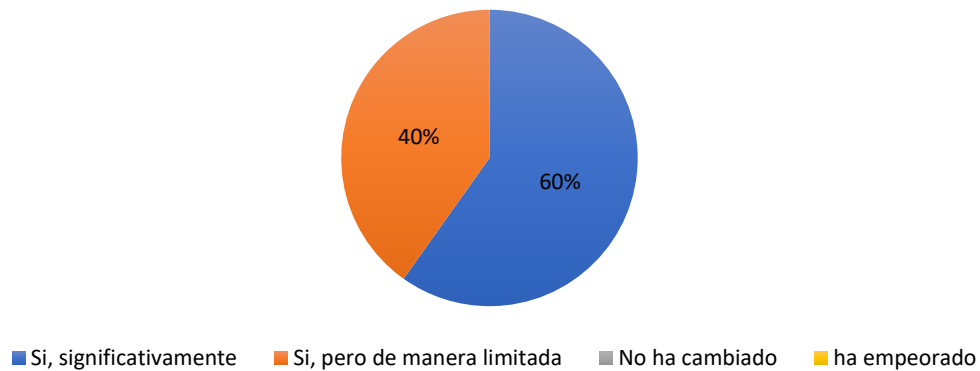
Tabla 7. Resultados de la pregunta #2 de la encuesta

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Sí, significativamente	286	60%
Sí, pero de manera limitada	192	40%
No ha cambiado	0	0%
Ha empeorado	0	0%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 29. Resultados de la pregunta #2 de la encuesta



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Análisis e Interpretación:

Los datos muestran una valoración completamente positiva respecto a la movilidad vehicular, sin registro de respuestas negativas. Este resultado confirma que la intervención produjo mejoras perceptibles en la circulación motorizada.

No obstante, la ausencia total de valoraciones críticas exige una lectura metodológica prudente. Es posible que el carácter central del área estudiada, donde se priorizó inversión pública, influya en la percepción favorable. Aun así, el resultado coincide con la observación de campo, donde se constató mejor señalización y reorganización vial.

2.1 ¿La regeneración ha mejorado las condiciones de movilidad peatonal en la zona?

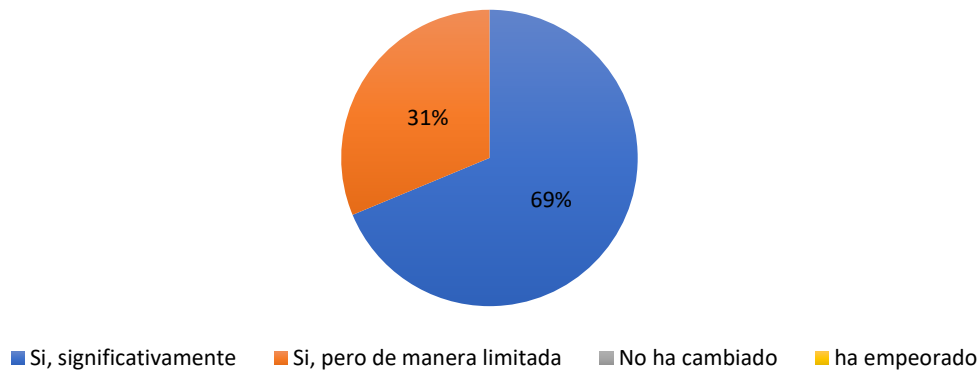
Tabla 8. Resultados de la pregunta #2.1 de la encuesta

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Sí, significativamente	422	69%
Sí, pero de manera limitada	56	31%
No ha cambiado	0	0%
Ha empeorado	0	0%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 30. Resultados de la pregunta #2.1 de la encuesta



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Análisis e Interpretación:

Se evidencia una percepción ampliamente positiva sobre la movilidad peatonal, lo que confirma que la regeneración fortaleció la accesibilidad y continuidad del espacio público.

La mejora en aceras, cruces y áreas de permanencia coincide con los principios de ciudad caminable planteados en el PUGS. Sin embargo, la inexistencia de respuestas negativas podría reflejar un sesgo perceptivo vinculado al perfil de los encuestados o a la concentración del estudio en el núcleo más consolidado del casco central.

3. ¿Considera que el diseño actual de los espacios públicos satisface las comodidades de la comunidad?

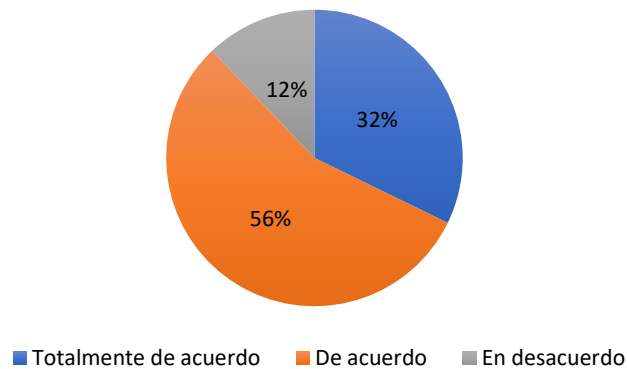
Tabla 9. Resultados de la pregunta #3 de la encuesta

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Totalmente de acuerdo	154	32%
De acuerdo	266	56%
En desacuerdo	58	12%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 31. Resultados de la pregunta #3 de la encuesta



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Análisis e Interpretación:

Los resultados confirman una alta aceptación del diseño actual de los espacios públicos, lo que sugiere que la intervención respondió adecuadamente a las necesidades funcionales inmediatas de la comunidad.

Sin embargo, la existencia de un grupo minoritario en desacuerdo evidencia que el diseño no satisface de manera integral a todos los usuarios. Este aspecto refuerza la importancia de incorporar procesos participativos más amplios en futuras intervenciones urbanas.

SECCIÓN 2: Impacto ambiental y mantenimiento

4. ¿Cómo evalúa el mantenimiento de los espacios regenerados?

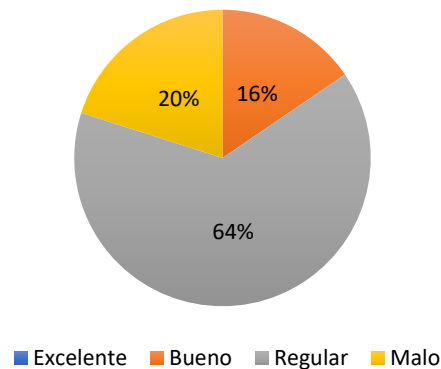
Tabla 10. Resultados de la pregunta #4 de la encuesta

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Excelente	0	0%
Bueno	74	16%
Regular	308	64%
Malo	96	20%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 32. Resultados de la pregunta #4 de la encuesta



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.
Elaborado por: Autor de la investigación.

Análisis e Interpretación:

La evaluación predominante sitúa el mantenimiento en un nivel intermedio, lo que indica que la regeneración mejoró la infraestructura, pero no consolidó un sistema sostenido de conservación.

Las valoraciones negativas se relacionan principalmente con sectores periféricos del área intervenida, donde el mantenimiento resulta menos constante. Este resultado revela una gestión desigual del espacio urbano y coincide con la observación de campo realizada durante el diagnóstico.

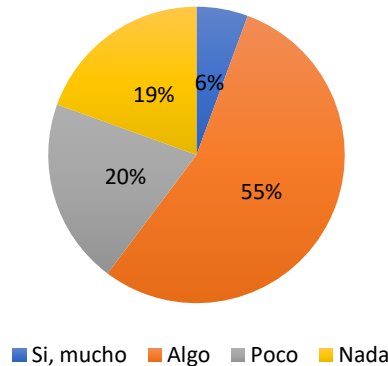
5. ¿Cree que la regeneración ha contribuido a la sostenibilidad ambiental de la zona?

Tabla 11. Resultados de la pregunta #5 de la encuesta

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Sí, mucho	28	6%
Algo	272	55%
Poco	101	20%
Nada	77	19%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.
Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 33. Resultados de la pregunta #5 de la encuesta



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.
Elaborado por: Autor de la investigación.

Análisis e Interpretación:

Los datos muestran que la regeneración es percibida como un aporte ambiental moderado más que estructural. La mayoría reconoce cierta contribución, pero no la considera determinante.

Este resultado sugiere que la intervención priorizó aspectos físicos y funcionales antes que estrategias ambientales profundas, como infraestructura verde o soluciones bioclimáticas. Por tanto, se evidencia una mejora ambiental perceptual más que una transformación sostenible integral.

6. ¿Cree que el sector regenerado cuenta con los servicios básicos adecuados?

Agua potable

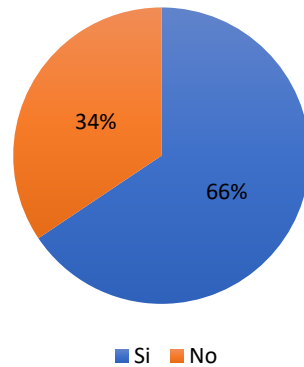
Tabla 12. Resultados de la pregunta #6 de la encuesta

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Sí	366	66%
No	112	34%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 34. Resultados de la pregunta #6 de la encuesta



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Análisis e Interpretación:

Se evidencia una cobertura mayoritaria del servicio; sin embargo, una proporción significativa manifiesta deficiencias. Este resultado indica que la regeneración urbana no resolvió completamente las limitaciones estructurales del sistema hídrico.

Energía eléctrica

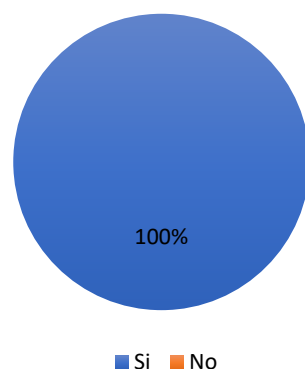
Tabla 13. Resultados de la pregunta #6.1 de la encuesta

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Sí	478	100%
No	0	0%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 35. Resultados de la pregunta #6.1 de la encuesta



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Análisis e Interpretación:

La totalidad de respuestas favorables confirma una cobertura consolidada del servicio eléctrico en el área intervenida. Aunque estadísticamente consistente con un sector central urbano, la ausencia de respuestas negativas debe interpretarse considerando que se trata de una zona priorizada dentro del cantón.

Comunicación

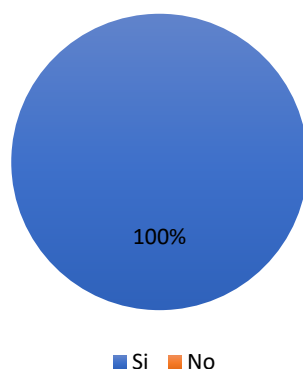
Tabla 14. Resultados de la pregunta #6.2 de la encuesta

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Sí	478	100%
No	0	0%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 36. Resultados de la pregunta #6.2 de la encuesta



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Análisis e Interpretación:

Se confirma una conectividad plena en el área regenerada. Este resultado es coherente con la localización central del estudio y con la concentración de actividades comerciales.

Alcantarillado

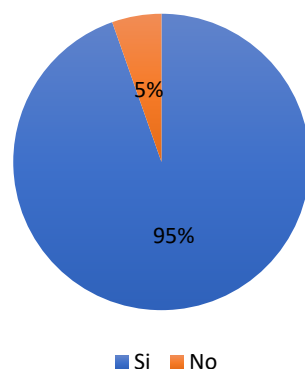
Tabla 15. Resultados de la pregunta #6.3 de la encuesta

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Sí	452	95%
No	26	5%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 37. Resultados de la pregunta #6.3 de la encuesta



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Análisis e Interpretación:

Se evidencia una cobertura ampliamente consolidada, aunque persisten reportes puntuales de fallas. Esto indica que la infraestructura existe, pero requiere mantenimiento preventivo más constante.

7. ¿Qué aspectos relacionados a la regeneración urbana requieren más atención?

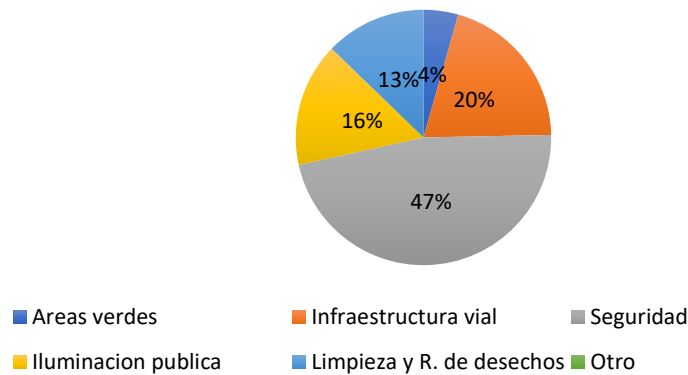
Tabla 16. Resultados de la pregunta #7 de la encuesta

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Áreas verdes	21	4%
Infraestructura vial	97	20%
Seguridad	224	47%
Iluminación pública	75	16%
Limpieza y recolección de desechos	61	13%
Otro	0	0%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 38. Resultados de la pregunta #7 de la encuesta



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Análisis e Interpretación:

La seguridad emerge como la principal preocupación ciudadana, lo que revela que la regeneración física no garantiza automáticamente percepción de protección.

La iluminación y la infraestructura vial aparecen asociadas a esta problemática, evidenciando que la calidad del espacio público no depende únicamente del diseño, sino también de su gestión operativa y control urbano. Este resultado contrasta parcialmente con la valoración positiva de la organización espacial, mostrando que el paisaje urbano mejoró formalmente, pero aún enfrenta desafíos sociales.

SECCIÓN 3: Aspectos sociales y culturales

8. ¿La regeneración urbana ha fomentado la preservación de tradiciones culturales locales?

Tabla 17. Resultados de la pregunta #8 de la encuesta

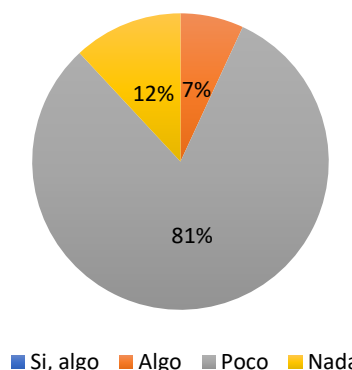
VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Sí, mucho	0	0%
Algo	33	7%
Poco	388	81%

Nada	57	12%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 39. Resultados de la pregunta #8 de la encuesta



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Análisis e Interpretación:

Los resultados evidencian una percepción mayoritaria de bajo impacto cultural. Esto revela que la regeneración urbana se enfocó principalmente en la dimensión física del espacio, dejando en segundo plano la activación cultural.

Este hallazgo contrasta con los lineamientos del PUGS que promueven identidad y dinamización cultural como parte del desarrollo urbano sostenible.

9. ¿Qué tipo de actividades culturales considera necesarias en los espacios regenerados?

Tabla 18. Resultados de la pregunta #9 de la encuesta

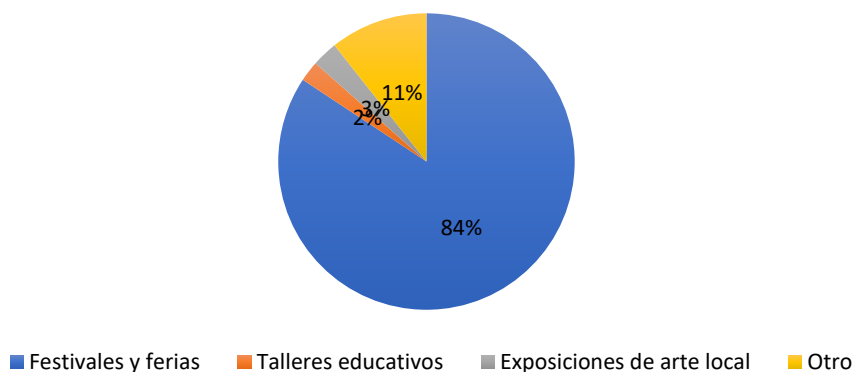
VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Festivales y ferias	451	84%
Talleres educativos	12	2%
Exposiciones de arte local	15	3%

Otro	0	11%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 40. Resultados de la pregunta #9 de la encuesta



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Análisis e Interpretación:

Se identifica una fuerte preferencia por eventos masivos como festivales y ferias, lo que indica que la población asocia la activación cultural con dinamismo económico y atracción turística.

Este resultado evidencia una oportunidad estratégica: el espacio regenerado posee condiciones físicas adecuadas, pero requiere programación cultural para consolidar identidad y apropiación social.

SECCIÓN 4: Impacto económico

10. ¿Cómo ha afectado la regeneración urbana a la actividad comercial de la zona?

Tabla 19. Resultados de la pregunta #10 de la encuesta

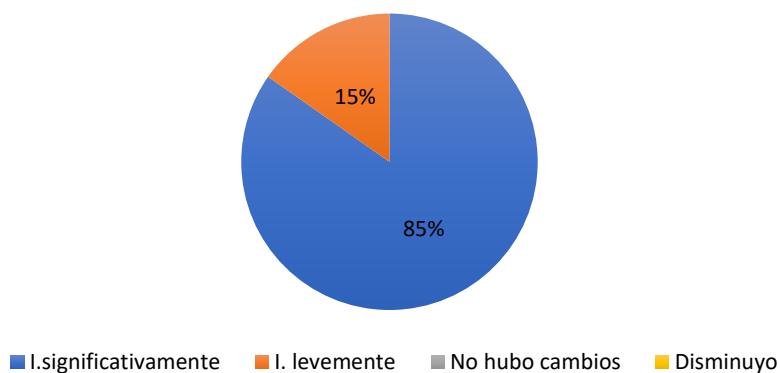
VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
----------	------------	------------

Incrementó significativamente	405	85%
Incrementó levemente	73	15%
No hubo cambios	0	0%
Disminuyó	0	0%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 41. Resultados de la pregunta #10 de la encuesta



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Análisis e Interpretación:

Se evidencia una percepción ampliamente positiva sobre el impacto comercial de la regeneración urbana. La intervención actuó como catalizador de dinamismo económico en el área central.

No obstante, la ausencia de respuestas negativas sugiere la necesidad de considerar posibles sesgos derivados del perfil de encuestados o de la concentración del estudio en un sector altamente comercial.

11. ¿Considera que la regeneración urbana ha atraído más visitantes al casco central?

Tabla 20. Resultados de la pregunta #11 de la encuesta

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Sí, muchos más	68	14%
Sí, un poco más	400	84%
No ha cambiado	10	2%
Ha disminuido	0	0%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 42. Resultados de la pregunta #11 de la encuesta



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Análisis e Interpretación:

Los datos confirman un incremento percibido en el flujo de visitantes, lo que fortalece la centralidad del casco urbano.

Este resultado coincide con la observación de campo, donde se registró mayor actividad peatonal y apertura de nuevos establecimientos comerciales.

12. ¿Cree que los negocios se han visto beneficiados por la regeneración urbana?

Tabla 21. Resultados de la pregunta #12 de la encuesta

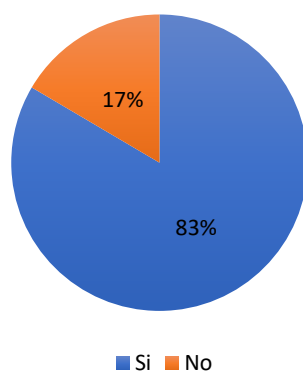
VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
----------	------------	------------

Sí	399	83%
No	79	17%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 43. Resultados de la pregunta #12 de la encuesta



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Análisis e Interpretación:

Se evidencia una percepción mayoritaria de beneficio económico. Sin embargo, la identificación de ciertos sectores más favorecidos indica que la regeneración produjo impactos diferenciados según el tipo de actividad comercial.

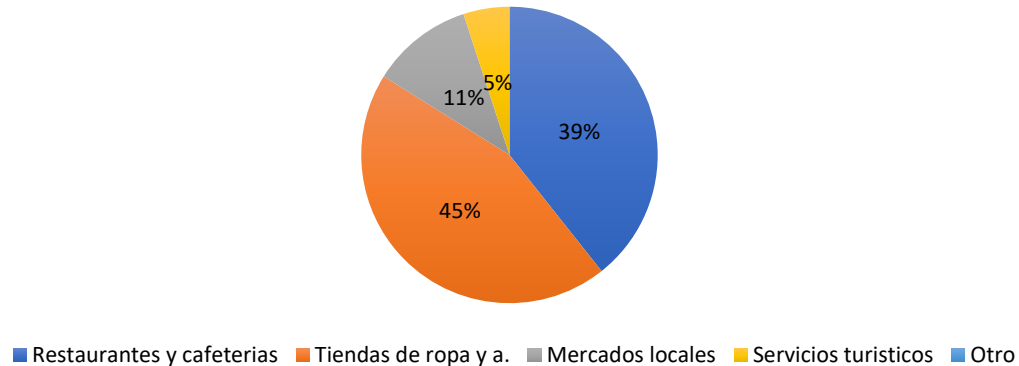
12.1 ¿Qué tipo de negocios cree que se han visto más beneficiados por la regeneración urbana?

Tabla 22. Resultados de la pregunta #12.1 de la encuesta

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Restaurantes y cafeterías	188	39%
Tiendas de ropa y accesorios	213	45%
Mercados locales	53	11%
Servicios turísticos	24	24%
Otro	0	0%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.
Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 44. Resultados de la pregunta #12.1 de la encuesta



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.
Elaborado por: Autor de la investigación.

Análisis e Interpretación:

Los comercios vinculados al consumo inmediato y permanencia como gastronomía y moda destacan como principales beneficiarios. Esto sugiere que la regeneración fortaleció actividades asociadas a experiencia urbana y tránsito peatonal.

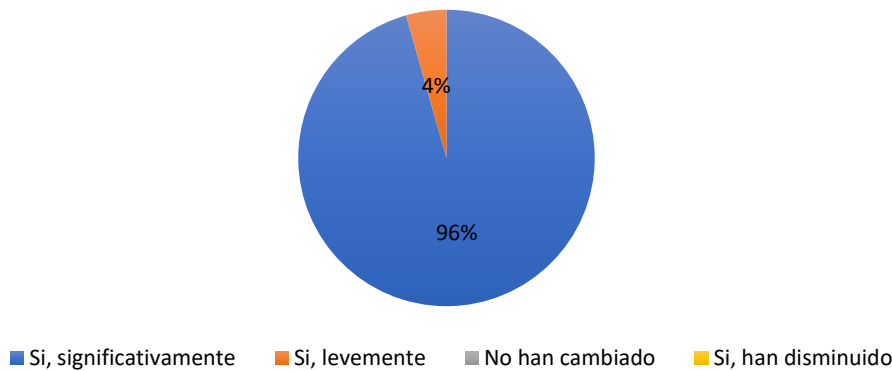
13. ¿La regeneración urbana ha influido en los costos de operación (alquiler, servicios básicos, etc.) de los negocios en la zona?

Tabla 23. Resultados de la pregunta #13 de la encuesta

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Sí, han aumentado significativamente	457	96%
Sí, han aumentado levemente	21	4%
No han cambiado	0	0%
Sí, han disminuido	0	0%
Total	478	100%

Fuente: Población encuestada de Jipijapa.
Elaborado por: Autor de la investigación.

Gráfico 45. Resultados de la pregunta #13 de la encuesta



Fuente: Población encuestada de Jipijapa.

Elaborado por: Autor de la investigación.

Análisis e Interpretación:

Se evidencia un aumento generalizado en los costos operativos posteriores a la regeneración. Este resultado revela un posible efecto de valorización del suelo y dinamización comercial.

Aunque este fenómeno puede interpretarse como indicador de crecimiento económico, también plantea riesgos de desplazamiento comercial o encarecimiento progresivo del área, aspecto que debería considerarse en futuras políticas urbanas.

4.2.2. Discusión de los resultados

El análisis de los resultados obtenidos mediante encuestas y observación de campo permite contrastar la percepción ciudadana con los principios teóricos de la regeneración urbana contemporánea y con los lineamientos establecidos en el PUGS. La discusión se estructura en cuatro ejes estratégicos.

- **Aspectos sociodemográficos, económicos y culturales**

La permanencia prolongada de la población en el área regenerada fortalece la validez interpretativa de los resultados, pues se trata de usuarios con memoria urbana previa a la intervención.

Desde la perspectiva económica, los resultados evidencian un fortalecimiento del comercio local y un aumento en la afluencia de visitantes. Este comportamiento coincide con lo planteado por Jane Jacobs (1961), quien sostiene que la vitalidad urbana depende de la diversidad de usos y de la presencia constante de actividad económica en el espacio público. En el caso analizado, la regeneración ha consolidado el centro como nodo comercial activo.

Sin embargo, el aumento significativo en los costos de operación revela un fenómeno asociado a la valorización del suelo urbano, lo cual puede interpretarse como un proceso de reconfiguración económica que, si no se regula, puede generar desplazamiento progresivo de pequeños comerciantes.

En el ámbito cultural, los resultados muestran una percepción limitada respecto a la promoción de tradiciones locales. Esto evidencia que la intervención priorizó la dimensión funcional y económica por sobre la dimensión simbólica del paisaje urbano. Según el enfoque del Paisaje Urbano Histórico (Organización de las Naciones Unidas, 2011), la regeneración debe integrar no solo la infraestructura física, sino también los valores culturales, sociales y patrimoniales que constituyen la identidad colectiva. La debilidad en este componente representa una oportunidad de mejora en futuras intervenciones.

- **Aspectos físicos y ambientales**

La percepción mayoritariamente favorable sobre la movilidad peatonal y organización espacial confirma que la intervención mejoró la calidad funcional del espacio público. Este

resultado se alinea con lo planteado por Jan Gehl (2010), quien argumenta que las ciudades deben diseñarse a escala humana, priorizando al peatón sobre el vehículo. La mejora en aceras, mobiliario y conectividad fortalece esta lógica de ciudad caminable.

No obstante, la unanimidad en ciertos indicadores (como movilidad vehicular o servicios básicos) requiere una lectura crítica desde la metodología. En estudios urbanos complejos, la ausencia total de valoraciones negativas puede reflejar concentración muestral en áreas centrales o comparación con condiciones previas altamente deficitarias.

En términos ambientales, la percepción moderada sobre sostenibilidad sugiere que la regeneración se centró en el embellecimiento y ordenamiento físico, más que en la incorporación de infraestructura verde o soluciones basadas en la naturaleza. De acuerdo con Carmona (2010), la calidad urbana no se limita al diseño formal, sino que debe integrar criterios de sostenibilidad, mantenimiento y resiliencia a largo plazo. La debilidad en este componente limita la profundidad transformadora del proyecto.

Asimismo, el mantenimiento irregular identificado en ciertos sectores evidencia una brecha entre intervención inicial y gestión continua, lo cual compromete la sostenibilidad del proceso.

- **Estructura y morfología urbana**

La regeneración respetó la estructura ortogonal tradicional del casco central, manteniendo coherencia volumétrica y continuidad morfológica. Esta decisión permitió conservar la legibilidad urbana, elemento clave en la teoría de la imagen de la ciudad de Kevin Lynch (1960), donde la claridad estructural facilita orientación y apropiación.

Sin embargo, la concentración comercial y la persistencia de comercio informal generan episodios de saturación espacial. Esto evidencia que la calidad física del diseño no garantiza por sí sola el equilibrio funcional del espacio urbano. La gestión y regulación posterior se vuelven determinantes para consolidar los resultados alcanzados.

- **Uso y ocupación del suelo**

El área regenerada mantiene un uso predominantemente comercial y mixto, coherente con su centralidad histórica y con lo establecido en el PUGS. Esta consolidación refuerza el carácter dinámico del casco central.

Sin embargo, el aumento de visitantes y actividades económicas ha intensificado la presión sobre infraestructura, servicios y espacio público. Este fenómeno refleja lo que Jacobs denomina “éxito que genera nuevas tensiones”, donde el dinamismo económico puede producir desequilibrios si no existe planificación adaptativa.

Además, el beneficio concentrado en determinados rubros (gastronomía y comercio minorista) evidencia que la regeneración ha fortalecido actividades asociadas al consumo inmediato, sin diversificar significativamente la matriz económica del sector.

La regeneración urbana del casco central de Jipijapa logró avances significativos en movilidad, organización espacial y dinamismo comercial, evidenciando coherencia con principios de ciudad activa y caminable.

No obstante, el análisis revela tres desafíos estructurales:

1. Limitada integración cultural y simbólica del paisaje urbano.
2. Insuficiente incorporación de criterios ambientales y resilientes.

3. Necesidad de regulación y gestión continua para evitar saturación y presión económica.

En consecuencia, puede afirmarse que la intervención fue funcionalmente exitosa, pero aún requiere consolidación en su dimensión cultural, ambiental y de gobernanza urbana para alcanzar una transformación integral y sostenible del paisaje urbano.

5. CONCLUSIONES

La regeneración urbana del casco central de Jipijapa consolidó avances significativos en la organización del espacio público y en la movilidad peatonal, fortaleciendo la centralidad funcional del área intervenida. No obstante, los resultados evidencian que la mejora física no ha sido acompañada de una gestión urbana continua que garantice equilibrio entre dinamismo comercial, control del espacio público y calidad de uso cotidiano. En consecuencia, la intervención ha sido funcionalmente efectiva, pero requiere una gobernanza urbana más sólida para sostener sus impactos en el tiempo.

Aunque la intervención mejoró la infraestructura urbana, la percepción ciudadana revela una incorporación limitada de criterios de sostenibilidad ambiental. La regeneración priorizó el ordenamiento físico y el embellecimiento, pero no consolidó una visión ecológica integral del paisaje urbano. Esto limita la resiliencia del centro frente a desafíos climáticos y ambientales, evidenciando que la sostenibilidad no fue un eje estructural del proyecto.

La regeneración respetó la estructura ortogonal y la volumetría tradicional del centro histórico, manteniendo coherencia en el paisaje urbano y legibilidad espacial. Sin embargo, la presión del comercio informal, la concentración de actividades económicas y el aumento de costos operativos han generado tensiones funcionales y riesgo de desplazamiento progresivo de

actividades tradicionales. Esto evidencia que la transformación física no estuvo acompañada de un instrumento normativo específico para regular su evolución posterior.

Los resultados muestran una debilidad estructural en la incorporación del patrimonio cultural material e inmaterial dentro del proceso de regeneración. La baja percepción sobre fortalecimiento de tradiciones evidencia que la intervención se centró en lo físico-económico, dejando en segundo plano la dimensión simbólica del paisaje urbano. Esta omisión limita la consolidación de identidad territorial y el sentido de pertenencia ciudadana.

En términos generales, la regeneración urbana del casco central de Jipijapa evidencia avances significativos en organización espacial, movilidad y dinamización económica; sin embargo, revela la necesidad de una visión sistémica que articule regeneración urbana, paisaje urbano, sostenibilidad ambiental e identidad cultural. La intervención logró consolidar mejoras funcionales, pero su consolidación a largo plazo dependerá de integrar gestión normativa, resiliencia ambiental y fortalecimiento del patrimonio como ejes estructurales del desarrollo urbano futuro.

6. RECOMENDACIONES

Implementar un sistema permanente de monitoreo urbano del casco central que evalúe movilidad, saturación comercial, uso del espacio público y percepción ciudadana, permitiendo ajustes adaptativos en la gestión municipal.

Integrar infraestructura verde y soluciones basadas en la naturaleza (arborización estratégica, drenaje urbano sostenible, zonas de sombra, jardines infiltrantes) como parte de un plan ambiental específico para el casco central.

Desarrollar un plan especial de ordenamiento del casco central que regule usos de suelo, actividad comercial, ocupación del espacio público y protección del uso residencial, garantizando equilibrio entre funcionalidad y habitabilidad.

Incorporar un programa integral de activación cultural del espacio público que incluya rutas patrimoniales, recuperación de fachadas históricas, programación permanente de eventos culturales y participación de actores locales en la construcción del relato urbano.

Recomendaciones Estratégicas

- Diseñar un programa integral de activación cultural que fortalezca identidad y apropiación social del espacio público.
- Implementar un sistema permanente de evaluación y monitoreo urbano del casco central.

Recomendaciones operativas

- Incorporar infraestructura verde y criterios de sostenibilidad ambiental en futuras fases de intervención.
- Desarrollar incentivos para mantener el uso residencial y evitar saturación comercial excesiva.

Recomendaciones Normativas

- Elaborar un plan especial de ordenamiento territorial para el casco central que regule usos, comercio informal y ocupación del espacio público.
- Establecer mecanismos de control progresivo sobre costos de operación y presión inmobiliaria para evitar desplazamientos económicos.

BIBLIOGRAFÍA

- Aguilar Zapata, C. L., Cotaquispe Aíra, M. E., & Villalba Oliva, R. J. (2025). *Regeneración urbana en espacios públicos para mejorar la calidad de vida en Villa María del Triunfo*. *Arquitek*, (27), 45–59. <https://doi.org/10.47796/ra.2025i27.1197>
- Alava, A., & Hidalgo, D. (2022). *Movilidad Sostenible: Ruptura del paradigma convencional*. Repositorio digital UEES. <https://research.uees.edu.ec/es/publications/movilidad-sostenible-ruptura-del-paradigma-convencional/>
- Alcocer, P. (2008). *Arquitectura: De la cultura del paisaje a los paisajes culturales*. El Informador: <https://www.informador.mx/entretenimiento/arquitectura-de-la-cultura-del-paisaje-a-los-paisajes-culturales-20080515-0082.html>
- Cabrera, N., & Bernal Reino, E. (2020). *Turismo, patrimonio urbano y justicia social. El caso de Cuenca (Ecuador)*. Madrid: Anales de geografía de la Universidad Complutense, 40(1), 11-29. <https://doi.org/10.5209/aguc.69326>
- Carmona, M., De Magalhaes, C., & Hammond, L. (2008). *Public Space: The Management Dimension*. New York: Routledge Press.
- Castillo Garcia, R. (2020). *Hacia el desarrollo urbano sostenible de la megalópolis lima callao, Perú, al 2050*. *Paideia: Revista de Formación y Actualización Universitaria*, 10(1), 149-172. <https://doi.org/10.31381/paideia.v10i.2980>
- Cañarte Vélez, C., & Chilan Ponce, S. J. (2021). *Valoración del plan de desarrollo, ordenamiento territorial y ambiental del sector rural, la unión Jipijapa, Ecuador*. *Polo del Conocimiento*, 6(6), 209–222. <https://doi.org/10.23857/pc.v6i6.2750>

- Cedeño Toala, A. (2023). *Variabilidad climática en el cantón Jipijapa, provincia de Manabí*. (Trabajo de investigación, Universidad Estatal del Sur de Manabí). Repositorio Institucional UNESUM. <https://repositorios.unesum.edu.ec/handle/53000/5876>
- Cedillo Mendoza, A. (2021). *Regeneración urbana, sentido de pertenencia y apropiación en áreas patrimoniales: Estudio de cuatro espacios públicos del Centro Histórico de Cuenca*. Diseño, Arte y Arquitectura, 11(1), 81-106.
- Ecosistema Urbano. (2016). *Escuela Febres Cordero – Nuevo edificio híbrido en el centro histórico de Cuenca*. Ecosistema Urbano: <https://ecosistemaurbano.org/ecosistema-urbano/cuenca-red-escuela-febres-cordero-nuevo-edificio-hibrido-en-el-centro-historico-de-cuenca/>
- Estudio Arar. (2012). *Arquitectura, empatía y comunidad: Superkilen*. Estudio Arar: <https://arar.uy/arquitectura-empatia-y-comunidad-superkilen/>
- Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Jipijapa . (2019). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Jipijapa*. Jipijapa. <https://jipijapa.gob.ec/index.php/municipio/planes>
- Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Jipijapa. (2023). *Ordenanza reformativa a la ordenanza que regula el uso y ocupación de los espacios públicos en el cantón Jipijapa*. <https://jipijapa.gob.ec/index.php/municipio/planes>
- García-Cazorla, M., Ortiz-Rengel, A., & Cabrera-Jara, N. (2023). *Transformaciones espontáneas en Cuenca-Ecuador. Lo elitizado frente a lo popular*. Bitàcora Urbano Territorial, 33(2), 241-255. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v33n2.106482>

Gehl, J. (2009). *La humanización del espacio urbano*. Barcelona: Editorial Reverté, S.A.

Gobierno de la República del Ecuador. (2016).

Ley orgánica de ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo. Registro Oficial
Suplemento 790, 5 de julio de 2016. [https://www.asambleanacional.gob.ec/es/leyes-
aprobadas](https://www.asambleanacional.gob.ec/es/leyes-aprobadas)

Gobierno de la República del Ecuador. (2019). *Código orgánico de organización territorial,
cootad*. (Versión Reformada) <https://www.asambleanacional.gob.ec>

González, L., & Poma, C. (2016). La revitalización urbana y su impacto en los centros
históricos: Caso de estudio Salta, Argentina. *Revista de Estudios Urbanos y Regionales*.

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2022). *Ecuador - VIII Censo de Población y VII de
Vivienda 2022*. Quito: Estadísticas Sociodemográficas Inec.
<https://www.ecuadorencifras.gob.ec/censo-de-poblacion-y-vivienda/>

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2022). *Población y Demografía*. Inec:
<https://www.ecuadorencifras.gob.ec/censo-de-poblacion-y-vivienda/>

Karacor, E. and Akcam, E. (2016) Comparative analysis of the quality perception in public
spaces of Duzce city. *Current Urban Studies*,4(3), 257- 266.
<https://doi.org/10.4236/cus.2016.43017>.

León, M. (2015). *Del discurso a la medición: Propuesta metodológica para medir el Buen Vivir
en Ecuador*. Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Lynch, K. (2015). *La imagen de la ciudad*. Barcelona: Editorial GG.

- Medina, L., & Casanova, J. (2012). *Intervención Urbana. Proyecto: Superkilen Park, Copenhagen Dinamarca*. Proyectos 6. Apuntes de Arquitectura:
<https://proyectos6apuntes.wordpress.com/intervencion-urbana-proyecto-superkilen-park-copenhagen-dinamarca/>
- Muxi, Z., Valdivia, B., & Delgado, M. (2011). *Muertes y vida de las grandes ciudades - Jane Jacobs*. Capitán Swing.
- Naciones Unidas. (2017). *Nueva Agenda Urbana*. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>
- Navarro Bello, G. (2004). *Una aproximación al paisaje como patrimonio cultural, identidad y constructo mental de una sociedad*. Revista Electrónica DU&P. Diseño urbano y paisaje 1(1), 1-15.
- ONU. (2015). *Objetivos de desarrollo sostenible*.
<https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>
- Parro. (2010). *Diccionario de Arquitectura y construcción*. Planeamiento urbano.
<http://www.parro.com.ar/definicion-de-planeamiento+urbano>
- Reyna , A., & Fuentes, F. (2021). *Estrategias de integración y rehabilitación urbana en el centro histórico del cantón jipijapa*. Repositorio Institucional de la Universidad San Gregorio de Portoviejo. <http://repositorio.sangregorio.edu.ec/handle/123456789/1878>
- Rodas García, M. P., Toledo Dumas, J. C., & Cabrera Jara, N. (2023). *Género y cultura popular en la intervención de plazas comerciales patrimoniales*. Diseño, Arte y Arquitectura, (15), 51–74. <https://doi.org/10.33324/daya.vi15.706>

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

Valencia, N. (2018). *Ecosistema Urbano presenta Febres Cordero, la reconversión de una escuela en espacio de uso mixto en Ecuador*. ArchDaily:
<https://www.archdaily.cl/cl/903462/ecosistema-urbano-presenta-febres-cordero-la-reconversion-de-una-escuela-en-espacio-de-uso-mixto-en-ecuador>

ANEXOS

Anexos 1

Vista aérea panorámica actual del casco central de Jipijapa (2025).



Anexos 2

Vista aérea panorámica actual del casco central de Jipijapa (2025).



Anexos 3

Registro fotográfico del eje comercial – casco central de Jipijapa (2019).



Anexos 4

Registro fotográfico de asentamientos de comercio informal – casco central de Jipijapa (2019).



Anexos 5

Casco central de Jipijapa posterior a la regeneración urbana (2025).



Anexos 6

Casco central de Jipijapa posterior a la regeneración urbana (2025).



Anexos 7

Registro fotográfico - Parque lineal ubicado en la tunelización del río Jipijapa entre las calles V. M. Rendón y Santisteban, área comercial de reubicación de comerciantes informales (2021).



Anexos 8

Parque lineal ubicado en la tunelización del río Jipijapa entre las calles V. M. Rendón y Santisteban, área comercial de reubicación de comerciantes informales (2025).



Anexos 9

Problemática de asentamientos de comercio informal en la zona regenerada (2024).



Anexos 10

*Restauración de fachada de casa patrimonial en el proyecto de regeneración urbana
(2025)*



Anexos 11

Cuestionario utilizado para las encuestas dirigidas a población seleccionada.

**Uleam**
UNIVERSIDAD LAICA
ELOY ALFARO DE MANABÍ

FACULTAD DE INGENIERÍA, INDUSTRIA Y CONSTRUCCIÓN
CARRERA DE ARQUITECTURA

Estimado/a, estamos realizando una investigación sobre los efectos de la regeneración urbana en el casco central de Jipijapa. Su participación es fundamental para conocer su opinión y necesidades. Esta encuesta es anónima y tomará menos de 5 minutos.

Edad encuestado:
Sexo:
Formación académica:

Sección 1: Percepción sobre los cambios urbanos

1. ¿Cómo califica la organización del espacio público después de la regeneración?

- ☐ Muy ordenado
- ☐ Ordenado
- ☐ Desordenado
- ☐ Muy desordenado

2. ¿La regeneración ha mejorado las condiciones de movilidad vehicular en la zona?

- ☐ Sí, significativamente
- ☐ Sí, pero de manera limitada
- ☐ No ha cambiado
- ☐ Ha empeorado

¿La regeneración ha mejorado las condiciones de movilidad peatonal en la zona?

- ☐ Sí, significativamente
- ☐ Sí, pero de manera limitada
- ☐ No ha cambiado
- ☐ Ha empeorado

3. ¿Considera que el diseño actual de los espacios públicos satisface las comodidades de la comunidad?

- ☐ Totalmente de acuerdo
- ☐ De acuerdo
- ☐ En desacuerdo

Sección 2: Impacto ambiental y mantenimiento

4. ¿Cómo evalúa el mantenimiento de los espacios regenerados?

- ☐ Excelente
- ☐ Bueno
- ☐ Regular
- ☐ Malo

5. ¿Cree que la regeneración ha contribuido a la sostenibilidad ambiental de la zona?

- ☐ Sí, mucho
- ☐ Algo
- ☐ Poco
- ☐ Nada

6. ¿Cree que el sector regenerado cuenta con los servicios básicos adecuados?

- **Agua potable**
 - ☐ Sí
 - ☐ No
- **Energía eléctrica**
 - ☐ Sí
 - ☐ No
- **Comunicación**
 - ☐ Sí
 - ☐ No

Anexos 12

Cuestionario utilizado para las encuestas dirigidas a población seleccionada.



➤ **Alcantarillado**

- ☐ Sí
- ☐ No

7. ¿Qué aspectos relacionados a la regeneración urbana requieren más atención?

- ☐ Áreas verdes
- ☐ Infraestructura vial
- ☐ Seguridad
- ☐ Iluminación pública
- ☐ Limpieza y recolección de desechos
- ☐ Otro: _____

Sección 3: Aspectos sociales y culturales

8. ¿La regeneración urbana ha fomentado la preservación de tradiciones culturales locales?

- ☐ Sí, mucho
- ☐ Algo
- ☐ Poco
- ☐ Nada

9. ¿Qué tipo de actividades culturales considera necesarias en los espacios regenerados?

- ☐ Festivales y ferias
- ☐ Talleres educativos
- ☐ Exposiciones de arte local
- ☐ Otro: _____

Sección 4: Impacto económico

10. ¿Cómo ha afectado la regeneración urbana a la actividad comercial de la zona?

- ☐ Incrementó significativamente
- ☐ Incrementó levemente
- ☐ No hubo cambios
- ☐ Disminuyó

11. ¿Considera que la regeneración urbana ha atraído más visitantes al casco central?

- ☐ Sí, muchos más
- ☐ Sí, un poco más
- ☐ No ha cambiado
- ☐ Ha disminuido

12. ¿Cree que los negocios se han visto beneficiados por la regeneración urbana?

- ☐ Sí
- ☐ No

¿Qué tipo de negocios cree que se han visto más beneficiados por la regeneración urbana?

- ☐ Restaurantes y cafeterías
- ☐ Tiendas de ropa y accesorios
- ☐ Mercados locales
- ☐ Servicios turísticos
- ☐ Otro: _____

13. ¿La regeneración urbana ha influido en los costos de operación (alquiler, servicios básicos, etc.) de los negocios en la zona?

- ☐ Sí, han aumentado significativamente
- ☐ Sí, han aumentado levemente
- ☐ No han cambiado
- ☐ Sí, han disminuido

Anexos 13

Recolección de información mediante encuestas en centro de Jipijapa.



Anexos 14

Recolección de información mediante encuestas en centro de Jipijapa

